



海康航業投資有限公司



| | |
|----------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 股東週年大會通告 | 3 |
| 主席致辭 | 10 |
| 管理層討論及分析 | 12 |
| 董事個人簡介 | 18 |
| 董事會報告 | 19 |
| 核 師報告 | 24 |
| 綜合收益表 | 25 |
| 綜合資產負債表 | 26 |
| 資產負債表 | 28 |
| 綜合權益變動表 | 29 |
| 綜合現金流動表 | 31 |
| 財務報表附註 | 33 |
| 財務概要 | 84 |
| 集團船舶概要 | 85 |
| 投資物業概要 | 86 |

董事會

執行董事

王 軍 (主席)
賀 平 (副主席)
李 亮 (董事總經理)
陳 生
陳德志

獨立非執行董事

姚 剛 太平紳士*
葉振忠*
林德成*

* 審核委員會成員

公司秘書

何國鵬

註冊辦事處

香港
夏慤 18號
海富中心第一期2503室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
法國巴黎銀行
中信嘉華銀行
中國銀行(北京分行)

核 師

德勤•關黃陳方會計師行

投資者關係顧問

縱橫財務公關顧問(中國)有限公司
香港金鐘夏慤 18號
海富中心第一期29樓A室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

茲通告新海康航業投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年五月三十一日星期一上午十一時正假座香港金鐘 88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核 師之報告。
2. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
3. 委聘核 師及授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考 並酌情通過(不論修訂與否)下列決議案及 通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規 下，一般性及無條件批准本公司董事於 有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並訂立或授予可能 需 要行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於 有關期間內訂立或授予可能 需 要於 有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段批准配發或 有條件或無條件同意配發(不論依據認股權或其他方式)之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之20%，惟依據供股(按下文之定義)或行使本公司認股權計劃之任何認股權而配發者除外，而上述批准亦受此 限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「 有關期間」指由本決議案通過時起至下列最 早 期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期 屆滿之日；及

(iii) 本公司股東於股東大會上以 通決議案撤銷或修訂本決議案。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例所提出之售股建議（惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必須或適 取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於 有關期間（按下文之定義）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規限，行使本公司之一切權力以購回本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）；
- (b) 本公司於 有關期間內根據上文(a)段之批准所購回之股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以 通決議案撤銷或修訂本決議案。」

ESSE

細則第106(A)(viii)條及細則第122條

在細則第106(A)(viii)條及細則第122條第一行刪除「特別」一字，並以「通」一字替。

細則第107(A)(ii)條

刪除現有細則第107(A)(ii)條全文，並以下文替：

「107(A)(ii). (a) 董事不得對批准就彼或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人內，倘彼就此投票，彼之投票將不納入計算之內，亦不得計入有關該董事會決議案之法定人內，惟本限制不適用於下列任何事項：

- (i) 本公司或其任何附屬公司就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之需要或以本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或作出承擔，向彼或彼之任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司就董事或其聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證承擔全部或部分責任或提供抵押品之本公司或其任何附屬公司之事項或承擔，向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (iii) 董事或其聯繫人根據向股東或債券持有人或公眾人士提出且不會賦予董事或其聯繫人任何未賦予任何其他股東或債券持有人或公眾人士之任何特權之任何要約或邀請而認購將予發行之本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券之任何合約或安排；
- (iv) 任何有關提呈發售或有關由本公司或其任何附屬公司提呈發售本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券而董事或其任何聯繫人參與售股邀約之包銷或分銷之任何合約、安排或建議；

- (v) 董事或其聯繫人僅因於本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券擁有權益而與本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券持有人以相同方式擁有權益之任何合約或安排；
 - (vi) 董事或其聯繫人作為職員或行政人員或股東或董事或其聯繫人，益擁有該公司股份之權益而直接或間接在其中擁有權益之任何其他公司之任何合約、安排或建議，惟該董事及其任何聯繫人不得合共擁有該公司百分之五(5%)或以上之權益；
 - (vii) 任何有關採納、修訂或推行本公司或其任何附屬公司僱員受惠之養老金或退休金、死亡或殘疾福利計劃之建議或安排，而該等建議或安排與董事或(其聯繫人)及本公司或其任何附屬公司僱員有關，且並無給予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之僱員所未獲賦予之特權。
- (b) 倘董事及其任何聯繫人仍然(但僅限於彼仍然)直接或間接持有或益擁有該公司(或任何透過其權益產生之任何第三者公司)之股本之任何類別已發行股份或任何類別股份投票權百分之五(5%)或以上權益，則該公司將被視作由董事及其任何聯繫人合共擁有百分之五(5%)或以上權益之公司。就本段而言，董事或其聯繫人作為受託人或保管受託人身分持有但其本身或其任何聯繫人並無益權益之任何類別股份；其他人士仍有權收取該信託之收入之情況下董事或其任何聯繫人之侯繼承權益之信託所涉及之任何股份；董事或其聯繫人僅以單位持有人身分擁有權益之認可單位信託計劃所涉及之任何股份以及在股東大會上不附投票權或所享之股息及股本回報權有關之股份概不予計算。

- (c) 倘董事及其任何聯繫人於某公司合共擁有百分之五(5%)或以上權益，而該公司於某項交易中擁有重大權益，則該董事將亦視作於該項交易中擁有重大權益。
- (d) 倘於任何董事會議上有有關一名董事或其聯繫人(會議主席除外)權益之重大性或有關任何董事(主席除外)之投票或被納入計算法定人內之任何問題，而該問題不能透過自願同意放棄投票或放棄被納入計算在法定人內而獲解決，則該問題須提呈會議主席，而彼對該董事所作決定須為最終及具決定性(倘據該董事所知該董事及其聯繫人之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。倘上述任何問題乃關乎會議主席，則該問題須由董事會決議案決定(就此該主席不得投票)，該決議案須為最終及具決定性(倘據該主席所知該主席及其聯繫人之權益性質或程度並未向董事會適當披露除外)。

細則第120條

刪除現行細則第120條全文，並以下文替：

「除經董事推薦參選，否則並無任何人士(在會議上退任之董事除外)合資格在任何股東大會上參選擔任董事職務，除非已向公司註冊辦事處提交經具有適當資格出席會議並於會上投票之股東(被提名人除外)簽署之通知，以表示其提名該名人士參選董事之意向，以及提交由被提名人簽署以表示願意膺選擔任董事之通知。發出該通知之最短期限最少為七日，並最遲於寄發進行該項選舉之會議通知發出後翌日起，最遲為會議舉行日期前七日止。」

細則第165條

刪除現 有細則第165條全文，並以下文取替：

「165. 本公司向股東發出之任何通告或文件（包括上市規則所賦予涵義之「公司通訊」）可透過以英文或中文發出，並在上市規則或任何適用法例批准或並未禁止及當中所規定之形式下，以書面或以電傳、電報或傳真訊息或其他形式之電子傳送或通訊方式或公佈而作出，並可由本公司向任何股東親身或透過送交或傳送至股東所提供之遞地址、電報或傳真號碼、電子號碼或地址或網站或透過在報章刊登廣告（根據上市規則）或在本公司網站刊登通知或文件而送達或交付。倘股份乃聯名持有，則所有名列股東名冊首位之聯名股東發出之通告，將被視作已充份向所有聯名持有人發出或交付。」

承董事會命
何國鵬
 公司秘書

香港，二零零四年四月三十日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一位或多位 表 其出席及投票。受委 表毋須為本公司股東。
- (2) 表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有，或由公證人簽署證明）之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室，方為有效。
- (3) 膺選連任之董事陳 先生、葉振 先生及林德成先生之簡歷，載於本年報中「董事個人簡介」一節。葉振 先生及林德成先生與本公司之任何董事、高級管理層或主要控股股東並無關連。

主席致辭

本集團在過去一年大力重整和優化資產結構的基礎上，進一步確立和落實了以房地產投資和收租物業經營為主業的發展方向，在二零零三年的營運中，克服了非典型肺炎的影響，抓高現金流入項目，取得顯著經營效益，年度營業額達到473,590,000港元，較上年度增長7.4%，現扭虧為盈，淨利潤達到71,247,000港元，每股溢利8.82港仙，達到近幾年來的最好水平。

扎實奠定房地產主業基礎，堅定物業投資為主攻方向

本集團房地產物業投資佔整體資產比重的58%，在中心城市北京和上海擁有重要的標誌性物業，如上海證券交易大廈、北京保利大廈及金融街的寫字樓大廈項目，這些項目不受中國內地房地產在局部地區發展過

現象的影響。本集團持有的上海證券大廈物業平均出租率達到82%，年內出租或續租單位的平均日租金接近每平方米0.5美元，為集團帶來31,000,000港元利潤。北京保利大廈抓住非典型肺炎期間對客房部和外牆進行了裝修，趕在旅遊旺季前完成，新後平均入住率和房價高於北京同星級酒店。為進一步擴大主業的資產規模，本集團在中心城市積極尋找新開發項目，二零零三年六月入股了在建的北京金融街中心區大廈項目，而同年十二月就以20億元人民幣整體出售了該項目，預計在二零零五年內可獲得現金回報1億元人民幣。二零零三年十二月集團入股了廣州市天河區一個五星級酒店項目51%的權益，預計在二零零六年建成開業，進一步強化了主業的地位。



賀平先生
副主席



王軍先生
主席

加強現金流項目的經營管理，確保實現經營效益

集團為了確保企業現金流的「造血」功能，二零零三年度內對電聯產項目進行了有效整合，集中投資和管理在江蘇省內的電廠，年底出售了浙江省內的嵊州電廠股權，獲利約21,000,000港元。在內地經濟持續高速發展形勢下，電力和電力需求增長顯著，集團入股電廠總體的售電量和

售 量比前一年度分別增長約1.42倍和1.21倍。計入二零零三年一月收購的 家位於江蘇省內 電廠之收益，
 本集團 電項目營運 利達到

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為473,590,000港元，較二零零二年之營業額441,051,000港元增加32,539,000港元或約7.4%。營業額之增加主要是 電廠項目於二零零三年全年貢獻190,258,000港元，較去年度之147,840,000港元增加42,418,000港元。

於二零零三年，本集團已轉虧為盈，現利潤71,247,000港元，每股溢利為8.82港仙。主因是 電項目於本年度貢獻約26,000,000港元之經營利潤，而出售嵊州 電廠亦帶來約21,000,000港元溢利，而上海證券大廈業務產生約31,000,000港元利潤，另航運業務亦 現約17,000,000港元利潤。

核心業務 回顧

主要業務活動

1. 二零零三年一月：完成收購位於江蘇省沛縣和江蘇省東台市 家 電廠各自49%股權。
2. 二零零三年六月：完成收購同新 有限公司49%股權。同新 有限公司的唯一資產是佔 有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方 的甲級寫字樓開發項目的合作外方權益。
3. 二零零三年十二月：落 認購一個位於廣州市天河區的一個面積為60,000平方 的五星級酒店之開發項目51%權益。
4. 二零零三年十二月：完成溢價出售位於浙江省嵊州 電廠之52%股權。
5. 二零零三年十二月：落 全幢出售北京金融街之甲級寫字樓，預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。
6. 二零零四年一月：協議收購位於江蘇省徐州西區 電廠36.75%股權及位於江蘇省阜 市 電廠29.4%股權。
7. 二零零四年二月：完成通過先舊後新配售100,000,000股事項，為本公司集資166,000,000港元。

核心業務 顧 (續)

物業投資及發展

中華人民共和國(「中國」)房地產發展迅速，儘管有局部可能出現過熱現象，但在主要中心城市基本仍屬正常發展。本集團物業集中在北京、上海、廣州等中心城市，為抓住二零零八年北京奧運會和二零一零年上海世博帶來的巨大商機打下良好基礎。

上海證券大廈

該建築是中國股市的交易中心，上海證券交易所的所在地，為標誌性建築，具有極大的市場影響力和增值潛力。

截至二零零三年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入為1,770,000美元，比二零零二年增長300,000美元。二零零三年出租率達82%，比二零零二年提升8%，平日租金價格達到0.42美元，比二零零二年提高11%。本集團並持有上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利」)40%股權。上海浦利持有上海證券大廈34,206平方樓面，上海浦利二零零三年出租率74%，平日租金0.55美元。二零零三年上海浦利以每平方2,880美元價格出售1,223平方樓面，上海證券大廈的總貢獻為31,000,000港元。

保利大廈

本集團擁有5%的北京保利大廈權益，該大廈功能齊全，由甲級寫字樓、四星級酒店、劇院及配套設施構成，在北京享有極高的聲譽。

二零零三年保利大廈適逢非典型肺炎期間，外牆和客房翻新，並在北京旅遊旺季來臨前順利竣工。二零零三年大廈營業額達到73,541,000元人民幣，毛利18,038,000元人民幣，寫字樓平出租率達到91%，客房新後平入住率及房價達75%和每間每天59美元，比北京同星級酒店分別高2%和13%。

核心業務 顧(續)

金融街寫字樓項目

於二零零三年六月，本集團完成收購同新有限公司49%股權。根據協議，本集團已提供貸款及資本197,000,000港元。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方呎的甲級寫字樓開發項目之合作外方的權益。並於二零零三年十二月，同新有限公司成功將全幢寫字樓出售予單一買家，總出售價約為20億元人民幣。預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。於出售事項完成後預計本集團可全數收回股東貸款及獲得優先股息，總額2.97億港元。

廣州酒店項目

於二零零三年十二月，本集團已落認購一個位於廣州市天河區的一個面積約60,000平方呎的五星級酒店之開發項目51%權益。目前本集團對該酒店發展之內容及安排正進行詳細計劃，預期該酒店可於二零零六年開業。

北京麗京花園

二零零三年，本集團在合理的市場價格條件下逐步出售麗京花園14套別墅，套回現金約35,000,000港元，現仍持有6套別墅及37套公寓。本集團將繼續出售餘下單位。

熱電聯產

本集團二零零三年一月落收購了江蘇省沛縣和東台兩家電廠各自49%股權，收購價格分別為77,400,000港元和50,600,000港元。該兩家電廠二零零三年度分別完成淨利潤分別為23,474,000元人民幣和13,762,000元人民幣。

本集團控股51%的江蘇省太倉電廠在年內完成了擴建3號電機組的工程，使得發電裝機容量增加50%至45,000千瓦，全年售電量和售汽量分別增加52%和40%，現稅後利潤26,014,000元人民幣。

為集團產業佈局，本集團一方面出售了位於浙江省內的嵊州電廠，獲利約21,000,000港元。另一方面，考察評估後繼續收購江蘇省境內的電廠，即徐州西區(36.75%)和阜寧電廠(29.4%)，收購條款與收購沛縣和東台電廠的條款大致相當，將為集團帶來更多現金流入。

其他業務 顧 (續)

保險

本集團持有豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰保險」)48%股權。豐泰保險主要業務是透過上海分公司在中國大陸境內經營人壽保險業務。二零零三年豐泰保險保費總收入為65,987,000港元，比上年度增加39.8%。淨收入約430,000港元。

財務 顧

流動資金及資本結構

二零零三年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,329,000,000港元(二零零二年：2,236,000,000港元)。二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為2.88港元(二零零二年：2.77港元)。二零零三年十二月三十一日，負債資產比率(計算準則為負債總額減銀行結餘並除以股東資金)為29.1%(二零零二年：24.3%)。

於二零零三年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為421,178,000港元。按到期日分類，在一年內償還為172,675,000港元(41%)，在一年後但一年內償還為154,931,000港元(37%)，在一年後但五年內償還為74,852,000港元(18%)，在第五年以上償還為18,720,000港元(4%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為233,658,000港元(55%)，美元未償還銀行貸款為104,520,000港元(25%)及港元未償還銀行貸款為83,000,000港元(20%)。

本集團百分之五十五銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之四十五則以浮動乘率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零零三年十二月三十一日，本集團之營運資金97,000,000港元，銀行總結餘為255,000,000港元(二零零二年則分別為252,000,000港元及433,000,000港元)。於二零零四年二月，本公司落以先舊後新方式，成功配售100,000,000股集資166,000,000港元，聯同現有現金結餘，可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。此外，由於港元與美元掛鈎，加上港元與人民幣匯率之波動甚小，本集團相信外匯風險並不重大。

財務 顧 (續)

資產抵押

二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行存款11,948,000港元(二零零二年：86,620,000港元)，本集團若干投資物業相當於約364,600,000港元(二零零二年：約352,000,000港元)，以及其他物業權益及船舶帳面淨值相當於約1,158,220,000港元(二零零二年：1,330,239,000港元)，以及若干附屬公司和一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司可獲之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為129,000,000港元(二零零二年：124,000,000港元)。

此外，於二零零三年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約

董事會謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註47。

業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績，載於本年報第25頁之綜合收益表內。

董事建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.06港元。待股東於即將舉行之股東週年大會批准，則擬派末期股息將於二零零四年六月三日派發予於二零零四年五月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註29。

投資物業及酒店物業

於二零零三年十二月三十一日，本集團之投資物業及酒店物業分別經一間獨立專業物業估值師行按公開市值之基準重估為698,440,000港元及647,400,000港元。重估投資物業增值24,636,000港元已計入綜合收益表。重估酒店物業減值17,028,000港元，其中4,148,000港元及9,660,000港元(扣除少數股東權益3,220,000港元)已分別在綜合收益表及酒店物業重估儲備中支銷。

本集團於年內投資物業及酒店物業之上述及其他變動詳情，分別載於財務報表附註13及14。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於年內之變動詳情，載於財務報表附註15。

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

王 軍 (主席)

賀 平 (副主席)

李 亮 (董事總經理)

陳 生

(於二零零四年一月十三日獲委任)

陳德志

(於二零零三年三月三十一日獲委任)

李 同舟

(於二零零三年三月三十一日辭任)

李 大同

(於二零零四年一月十三日辭任)

獨立非執行董事：

姚 剛 太平紳士

葉振 忠

林德成

根據本公司之組織章程細則第99條，陳 生先生(彼於年內獲委任為董事)將退任，並符合資格及願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第116條，葉振 忠及林德成諸位先生將退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位 獨立執行董事之任期直至彼根據本公司組織章程細則 要輪值告退止。

擬於應屆股東週年大會提名膺選連任之董事，並無與本公司或任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於證券之權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條本公司所存置之登記冊所記錄或另行須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）有關本公司董事於本公司及其相聯法團之證券之權益如下：

好倉

本公司認股權

| 董事姓名 | 身份 | 持有 認股權 目 | 相關 股份 目 |
|------|-------|-------------|------------|
| 王軍 | 益 擁有人 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 賀平 | 益 擁有人 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 李 亮 | 益 擁有人 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| 謝 同 | 益 擁有人 | 11,800,000 | 11,800,000 |

主要股東 (續)

好倉

本公司每股面值0.5港元普通股

| 股東名稱 | 實益擁有人 | 股份 目 | | 本公司 已發行股份 百分比 |
|----------------------------------|-------------|----------------------|-------------|---------------------|
| | | 由受控制 公司持有 | 股份總 | |
| Musical Insight Holdings Limited | 44,658,800 | — | 44,658,800 | 5.53% |
| Wincall Holding Limited | 55,428,000 | — | 55,428,000 | 6.86% |
| Congratulations Company Ltd. | 169,845,000 | — | 169,845,000 | 21.03% |
| Source Holdings Limited | 228,398,760 | 100,086,800 (附註1) | 328,485,560 | 40.67% |
| Ting Shing Holdings Limited | — | 498,330,560 (附註2) | 498,330,560 | 61.70% |
| 嶸高貿易有限公司 | 39,447,476 | 498,330,560 (附註3) | 537,778,036 | 66.59% |
| 中國保利集團公司 | — | 537,778,036 (附註4) | 537,778,036 | 66.59% |

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司(即Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited)間接持有股份，因此被視為持有28,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司(即Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.)間接持有股份，因此被視為持有498,330,560股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有股份，因此被視為持有37,778,036股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資持有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接擁有之股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零三年十二月三十一日擁有本公司已發行股本之任何其他權益或淡倉。

關連交易

年內之關連交易之詳情，載於財務報表附註45。於該等須予披露之關連交易並無擁有權益之董事認為該等交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般業務中進行。

關連交易 (續)

本公司之獨立執行董事已審閱本公司與中國保利集團公司於二零零三年二月十二日訂立有關更新保利大廈辦公室大樓及展覽廳租約之關連交易(「持續關連交易」)。彼等認為：

1. 持續關連交易於本公司之日常及一般業務過程中訂立；
2. 持續關連交易按一般商業條款進行；
3. 持續關連交易根據協議條款訂立；
4. 根據交易應付之租金總額並無超過10,000,000港元或本公司及其附屬公司淨資產淨值之3% (以較高者為準)。

董事於合約之權益

於本年度結束時或年內任何時間，本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無參與訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

主要客戶及供應商

致 海康航業投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核 師行(「本行」)已完成審核載於第25頁至第83頁按照香港 採納之會計原則 製之財務報表。

董事及核 師之個別責任

公司條例規定董事須 製真 與公平之財務報表。於 製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之 任是根據本行審核工作之結果，對該等財務報表發表 立之意見，並根據香港公司條例第141條僅向 閣下(作為法團)報告，而不作其他用途。我們概不對本報告之 我

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|------------------|----|------------------|--------------|
| 營業額 | 4 | 473,590 | 441,051 |
| 銷售成本 | | (308,551) | (264,542) |
| 毛利 | | 165,039 | 176,509 |
| 其他經營收入 | | 8,492 | 8,565 |
| 行政開支 | | (128,493) | (141,907) |
| 無形資產攤銷 | | (399) | (4,967) |
| 遞延特許權收入攤銷 | | 14,954 | 14,954 |
| 投資物業之重估增值(減值) | | 24,636 | (46,226) |
| 酒店物業之重估減值 | | (4,148) | — |
| 證券投資減值虧損 | | (13,470) | (20,419) |
| 其他投資之未變現持有收益(虧損) | | 1,798 | (8,745) |
| 經營溢利(虧損) | 5 | 68,409 | (22,236) |
| 融資成本 | 8 | (20,230) | (18,890) |
| 出售附屬公司收益 | 9 | (46,807) | — |

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 13 | 698,440 | 728,974 |
| 酒店物業 | 14 | 647,400 | 608,400 |
| 物業、機器及設備 | 15 | 825,912 | 944,962 |
| 無形資產 | 16 | — | 399 |
| 負商譽 | 18 | — | (14,714) |
| 於聯營公司之權益 | 19 | 459,255 | 283,908 |
| 於共同控制企業之權益 | 20 | 3,659 | 20,669 |
| 於物業發展項目之投資 | 21 | 197,271 | — |
| 證券投資 | 22 | 79,166 | 87,636 |
| 酒店項目已付按金 | 23 | 30,000 | — |
| | | 2,941,103 | 2,660,234 |
| 流動資產 | | | |
| 船舶物料 | | 968 | 435 |
| 存貨 | 24 | 7,559 | 21,354 |
| 持作轉售之物業 | | 15,600 | — |
| 應收貿易及其他賬款 | 25 | 153,247 | 206,110 |
| 應收短期貸款 | | 40,201 | 23,364 |
| 應收聯營公司款項 | 26 | — | 45,253 |
| 證券投資 | 22 | 50,396 | 79,042 |
| 已抵押銀行存款 | | 11,948 | 86,620 |
| 銀行結存、存款及現金 | | 243,290 | 347,123 |
| | | 523,209 | 809,301 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及其他賬款 | 27 | 246,216 | 195,873 |
| 物業租金按金 | | 4,013 | 3,133 |
| 稅項 | | 3,028 | 2,685 |
| 銀行貸款 — 一年內到期 | 28 | 172,675 | 355,662 |
| | | 425,932 | 557,353 |
| 流動資產淨額 | | 97,277 | 251,948 |
| | | 3,038,380 | 2,912,182 |

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------|----|------------------|--------------|
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 29 | 403,801 | 403,761 |
| 儲備 | | 1,925,219 | 1,832,658 |
| | | 2,329,020 | 2,236,419 |
| 少 股東權益 | | 202,531 | 256,463 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 — 一年後到期 | 28 | 248,503 | 146,020 |
| 其他貸款 | 32 | 30,290 | 30,290 |
| 同系附屬公司貸款 | 34 | 168,224 | 168,224 |
| 遞延特許權收入 | 35 | 59,812 | 74,766 |
| | | 506,829 | 419,300 |
| | | 3,038,380 | 2,912,182 |

第25頁至第83頁之財務報表於二零零四年四月二十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事 表簽署：

賀 平
副主席

李世亮
董事總經理

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------|----|------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益 | 17 | 2,482,445 | 2,290,872 |
| 於聯營公司之投資 | 19 | 77,060 | 77,060 |
| | | 2,559,505 | 2,367,932 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貿易及其他賬款 | | 225 | 318 |
| 證券投資 | 22 | 10,122 | 20,563 |
| 銀行結存、存款及現金 | | 48,755 | 55,684 |
| | | 59,102 | 76,565 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及其他賬款 | | 8,136 | 5,501 |
| 銀行貸款—一年內到期 | 28 | 39,000 | 28,500 |
| | | 47,136 | 34,001 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 11,966 | 42,564 |
| | | 2,571,471 | 2,410,496 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 29 | 403,801 | 403,761 |
| 儲備 | 31 | 1,602,794 | 1,588,314 |
| | | 2,006,595 | 1,992,075 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款—一年後到期 | 28 | 44,000 | 41,500 |
| 其他貸款 | 32 | 30,290 | 30,290 |
| 應付附屬公司款項 | 33 | 490,586 | 346,631 |
| | | 564,876 | 418,421 |
| | | 2,571,471 | 2,410,496 |

賀平
副主席

李世亮
董事總經理

| | 股本 千港元 (附註29) | 股份溢價 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 酒店物業 重估儲備 千港元 | 匯兌 算儲備 千港元 | 資本 贖 儲備 千港元 | 商譽儲備 千港元 | 中國 法定儲備 千港元 | 其他 資本儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 本集團 | | | | | | | | | | | |
| 於二零零二年一月一日 | 405,392 | 1,458,243 | — | 9,660 | 2,546 | 14,275 | (177,087) | 4,167 | 125,532 | 371,946 | 2,214,674 |
| 分佔並無於收益表確認之 海外業務換算儲備 | — | — | — | — | (458) | — | — | — | — | — | (458) |
| 購回及註銷股份： | | | | | | | | | | | |
| —購回 普通股 | (1,631) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,631) |
| —購回股份溢價 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (137) | (137) |
| —轉讓 | — | — | — | — | — | 1,631 | — | — | — | (1,631) | — |
| 轉讓 | — | — | — | — | — | — | — | 1,458 | — | (1,458) | — |
| 向控股公司收購聯營 公司之視作資本貢獻 | — | — | — | — | — | — | — | — | 38,605 | — | 38,605 |
| 出售聯營公司變現 | — | — | — | — | (2,645) | — | 118,195 | (1,190) | — | — | 114,360 |
| 年度虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (128,994) | (128,994) |
| 於二零零二年十二月 三十一日及 二零零三年一月一日 | 403,761 | 1,458,243 | — | 9,660 | (557) | 15,906 | (58,892) | 4,435 | 164,137 | 239,726 | 2,236,419 |
| 行使認股權 | 40 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 40 |
| 發行股份所產生溢價 | — | 20 | — | — | — | — | — | — | — | — | 20 |
| 重估所產生減值 | — | — | — | (9,660) | — | — | — | — | — | — | (9,660) |
| 本集團分佔聯營公司儲備 | — | — | 31,659 | — | — | — | — | — | — | — | 31,659 |
| 出售附屬公司變現 | — | — | — | — | 22 | — | — | (727) | — | — | (705) |
| 轉撥 | — | — | — | — | — | — | — | 1,562 | — | (1,562) | — |
| 年度溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 71,247 | 71,247 |
| 於二零零三年十二月 三十一日 | <u>403,801</u> | <u>1,458,263</u> | <u>31,659</u> | <u>—</u> | <u>(535)</u> | <u>15,906</u> | <u>(58,892)</u> | <u>5,270</u> | <u>164,137</u> | <u>309,411</u> | <u>2,329,020</u> |

綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

商譽儲備包括於二零零三年十二月三十一日分別收購附屬公司及聯營公司之商譽54,528,000港元(二零零二年：54,528,000港元)及4,364,000港元(二零零二年：4,364,000港元)。

其他資本儲備包括於二零零三年十二月三十一日分別收購附屬公司及聯營公司之視作資本貢獻124,946,000港元(二零零二年：124,946,000港元)及38,605,000港元(二零零二年：38,605,000港元)。

中華人民共和國(「中國」)法定儲備乃適用於本集團位於中國的附屬公司、聯營公司及共同控制企業之中國法例所規定之儲備。

本集團累計溢利於二零零三年十二月三十一日包括由聯營公司保留之溢利約39,342,000港元(二零零二年：4,068,000港元)及共同控制企業應佔虧損約48,580,000港元(二零零二年：48,580,000港元)。

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| 營業務 | | |
| 經營溢利(虧損) | 68,409 | (22,236) |
| 就以下項目作出調整： | | |
| 物業、機器及設備折舊及攤銷 | 70,429 | 67,541 |
| 無形資產攤銷 | 399 | 4,967 |
| 遞延特許權收入攤銷 | (14,954) | (14,954) |
| 證券投資減值虧損 | 13,470 | 20,419 |
| 出售投資物業虧損 | 4,760 | — |
| 出售廠房、機器及設備虧損 | 351 | 2,449 |
| 投資物業重估(增值)減值 | (24,636) | 46,226 |
| 酒店物業重估減值 | 4,148 | — |
| 撥回負商譽 | (879) | (879) |
| 其他投資之未變現持有(收益)虧損 | (1,798) | 8,745 |
| 營運資金變動前經營現金流動 | 119,699 | 112,278 |
| 船舶物料(增加)減少 | (533) | 686 |
| 存貨減少(增加) | 4,455 | (11,224) |
| 應收貿易及其他賬款減少(增加) | 58,614 | (97,106) |
| 應收短期貸款(增加)減少 | (16,837) | 9,346 |
| 應收聯營公司款項減少 | 45,253 | — |
| 其他投資減少 | 25,444 | 3,247 |
| 應付貿易及其他賬款增加(減少) | 71,095 | (33,992) |
| 物業租金按金增加(減少) | 880 | (341) |
| 經營所得(所耗)現金淨額 | 308,070 | (17,106) |
| 已付中國所得稅 | (3,821) | (5,165) |
| 獲退還香港利得稅 | 13 | 4 |
| 已付利息 | (20,230) | (18,890) |
| 營業活動所得(所耗)現金淨額 | 284,032 | (41,157) |

綜合現金流動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|------------------------|----|------------------|----------------|
| 投資活動 | | | |
| 物業發展項目投資 | | (197,271) | — |
| 購買物業、機器及設備 | | (135,008) | (57,789) |
| 注資聯營公司 | | (128,000) | — |
| 出售附屬公司(扣除所出售現金及等同現金) | 37 | (89,075) | — |
| 添置酒店物業 | | (56,028) | — |
| 酒店項目已付按金 | | (30,000) | — |
| 已抵押銀行結存減少(增加) | | 74,672 | (58,040) |
| 出售投資物業所得款項 | | 34,810 | — |
| 共同控制企業還款 | | 15,844 | 7,532 |
| 持有作投資用途之銀行結存減少 | | 9,627 | 27,052 |
| 已收聯營公司股息 | | 7,000 | 13,084 |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | 822 | 35,328 |
| 出售聯營公司所得款項 | | — | 293,095 |
| 攤薄附屬公司權益至聯營公司 | 38 | — | 6,087 |
| 購買附屬公司(扣除所收購現金及等同現金) | 36 | — | (150,000) |
| 購買證券投資 | | — | (20,868) |
| 向聯營公司墊款 | | — | (7,870) |
| 出售證券投資所得款項 | | — | 216 |
| 投資活動(所耗)所得現金淨額 | | (492,607) | 87,827 |
| 融資活動 | | | |
| 新增借款 | | 495,860 | 365,532 |
| 償還借款 | | (371,238) | (216,629) |
| 已付附屬公司少數股東股息 | | (5,300) | (6,875) |
| 已付前附屬公司少數股東股息 | | (5,013) | — |
| 發行股份所得款項 | | 60 | — |
| 購回股份 | | — | (1,768) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 114,369 | 140,260 |
| 現金及等同現金(減少)增加淨額 | | (94,206) | 186,930 |
| 年初現金及等同現金 | | 335,175 | 148,245 |
| 年終現金及等同現金 | | 240,969 | 335,175 |
| 現金及等同現金結餘分析 | | | |
| 銀行結存、存款及現金 | | 243,290 | 347,123 |
| 減：持有作投資用途之銀行結存 | | (2,321) | (11,948) |
| | | 240,969 | 335,175 |

1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下稱之為中國保利集團。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事船務、酒店營運、物業投資及管理、電力及氣供應、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

2. 採納香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」），財務報告準則包括由香港會計師公會佈之會計務準則及詮釋。

會計務準則第12號（經修訂） 所得稅

所得稅

於本年度，本集團採納會計務準則第12號（經修訂）「所得稅」。行會計務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。會計務準則第12號（經修訂）要求採納資產負債表負債法，除若干有限之例外情況外，就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之一切暫時差異來確認遞延稅項。

採納會計務準則第12號（經修訂）對本年度或以往會計期間之業績並無重大影響，故毋須就以往期間作出調整。

3. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港普遍採納之會計原則以歷史成本撰，並已就投資物業、酒店物業與證券投資之重估值作出調整。本集團所採納之主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

3. 主要會計 策 (續)

綜合賬目基準 (續)

年內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績已分別自 際收購生效日期起計入或計至 際出售生效日期止 (倘適用)，列入綜合收益表。

本集團公司間之所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超逾本集團於收購當日在附屬公司或聯營公司可確定資產及負債之公平值權益之 額。

於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽仍以儲備持有，待於出售 有關附屬公司或聯營公司時或確定商譽出現減值時在收益表扣除。

於二零零一年一月一日後因收購產生之商譽乃撥充資本，並按其可使用年期以直線法攤銷。收購聯營公司產生之商譽乃計入該聯營公司之賬面值。收購附屬公司產生之商譽乃個別於資產負債表呈列。

於出售附屬公司或聯營公司時，所佔未攤銷商譽／之前在儲備中撇銷或計入儲備之商譽乃計入出售之虧內。

負商譽

負商譽指本集團於收購當日於 有關附屬公司可確定資產及負債之公平值之權益超逾收購成本之 額，並以資產中之一項扣減項目呈列，且將根據所產生結餘之情況之分析而轉撥至收入。

倘出現負商譽乃由於收購當日預計將出現之虧損或開支而產生，則會在 有關虧損或開支出現之期間轉撥至收入。其餘負商譽則按可分辨之 所收購而可折舊之資產之 剩餘 可使用年期以直線法確認 收入。倘該負商譽超過 所收購之可分辨 貨幣資產總公平值，則即時確認 收入。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值減除任何已確認減值虧損於本公司之資產負債表入賬。

3. 主要會計 策 (續)

於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團分佔年內其聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表，於聯營公司之權益按本集團分佔聯營公司資產淨值加上商譽(按未撤銷或攤銷者計算)減任何已確認減值虧損後入賬。

本公司乃按年內已收及應收股息計算聯營公司業績。於本公司資產負債表，於聯營公司之投資按成本減已確認減值虧損入賬。

於共同控制企業之權益

共同控制企業指以合資安排另行成立之獨立企業，其每名合資方於該企業均擁有權益。

本集團於共同控制企業之權益乃按本集團應佔共同控制企業之資產淨值減任何已確定減值虧損計入綜合資產負債表。本集團所佔共同控制企業之收購後業績則計入綜合收益表。

證券投資

證券投資乃按交易日期基準入賬，並先按成本計算。

證券投資乃按已確定長期策略而持有之證券，在報告日期後按成本減任何減值虧損(暫時性質者除外)入賬。

其他投資按公平價值計算，而未變現虧計入年度之溢利或虧損淨額。

收入之確認

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。

服務收入則於提供服務時確認入賬。

出售證券投資收入按交易日期基準確認入賬。

酒店營運及相關服務之收入在提供相關服務時確認入賬。

按經營租約出租之物業所帶來之租金收入，包括預先出發票之租金，乃按個別租期以直線法確認入賬。

3. 主要會計 策 (續)

酒店物業 (續)

出售或報廢重估酒店物業之 虧，按其出售所得款項與酒店物業賬面值之差額計算，並計入收益表。

其後出售或報廢重估酒店物業時，其應計之增值將轉至累計溢利。按二十年以上土地使用權持有之酒店物業不會就折舊或攤銷作出撥備。本集團之慣例乃持續對該等物業提供完善之保養及維修，而由於剩餘價值高，故董事認為有關之折舊及攤銷並非必要。有關之保養費用在產生之年內計入收益表。

物業、機器及設備

除在建工程外，物業、機器及設備按成本或估值減折舊及攤銷及累計減值虧損入賬。

先前列作投資物業之土地及樓宇按 接轉撥前之估值減其後折舊入賬。此等土地及樓宇將不再作估值。

在建工程按成本入賬，成本包括所有發展開支及該等項目之其他直接成本。於工程完成前，概不作出折舊或攤銷。完成建築工程之成本轉至物業、機器及設備之 有關類別。

機動船舶之折舊是按於其首次登記日起計二十五年，在其剩餘之估計可使用年期內，以直線法撇銷其已扣除估計耗損值之成本值為基準計算。

折舊乃按以下年率以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本或估值：

| | |
|----------|--------|
| 租賃持有土地 | 按租約期 |
| 樓宇 | 2%-18% |
| 傢俬、裝置及設備 | 20% |
| 汽車 | 20% |
| 廠房及機器 | 6%-23% |

出售或報廢資產之 虧按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於收益表確認。

3. 主要會計 策 (續)

減值

本集團於結算日檢討其資產之賬面值，衡量是否 有迹象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回 額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回 額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘 有關資產根據另一條會計 務準則以重估 額列賬，則會根據該會計 務準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回 額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，惟倘 有關資產根據另一條會計 務準則以重估 額列賬，則會根據該會計 務準則將減值虧損撥回為重估增值。

無形資產

無形資產乃按成本減攤銷及任何已確認減值虧損列賬。攤銷乃按無形資產之估計可使用年期以直線法攤銷其成本計算。

船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值列賬。

持作轉售之物業

持作轉售之已完成物業乃列為流動資產，並以成本及可變現淨值 者之較低者列賬。成本包括收購成本、已資本化之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值 者之較低者入賬，並按加權平均法計算。

退休福利計劃供款

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於其到期時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

3. 主要會計 策 (續)

稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與收益表所報溢利淨額有異。

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額而預期應付或可收回之稅項，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減時差額而予以確認。倘時差額來自商譽（或負商譽）或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債（業務合併除外），則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營公司之權益所產生之應課稅時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回時差額以及時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在收益表中支銷或計入收益表，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。

外幣

以港元以外貨幣進行之交易最初按交易日之匯率換算。而以該等貨幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算。因匯兌外幣而引致之溢利及虧損概計入有關期間之溢利或虧損淨額。

在綜合賬目時，本集團於香港以外地區之業務之資產及負債按結算日之匯率換算，而收入及支出則按有關期間之平均匯率換算。任何匯兌差額（如有）將歸類為股本，並撥入本集團之換算儲備。該等換算差額會於出售業務期間確認為收入或支出。

3. 主要會計 策 (續)

經營租約

經營租約之應付租金乃按個別之租期以直線法自收益表扣除。

4. 營業額

營業額指從第三方已收及應收款項淨額之總 (已扣除在中國應付之營業稅)，概述如下：

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|------------|----------------|----------------|
| 電力及 氣銷售 | 190,258 | 147,840 |
| 租金收入及物業管理 | 60,011 | 72,732 |
| 船舶租賃收入 | 59,155 | 46,680 |
| 出售貨品 | 51,756 | 45,859 |
| 出售物業 | 35,696 | — |
| 出售投資證券所得款項 | 31,367 | 47,479 |
| 酒店營運收入 | 27,435 | 55,717 |
| 投資所得利息收入 | 11,410 | 8,929 |
| 股息收入 | 4,005 | 6,202 |
| 船運處理費用 | 2,497 | 2,113 |
| 管理費 | — | 7,500 |
| | 473,590 | 441,051 |

5. 經營溢利(虧損)

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 經營溢利(虧損)已扣除： | | |
| 僱員成本 | | |
| — | | |

6. 董事酬金 (續)

董事酬金列入以下組別：

| | 二零零三年 董事人 | 二零零二年 董事人 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 零至1,000,000港元 | 8 | 7 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1 | 1 |

7. 僱員酬金

最高薪酬五位人士之酬金總額，包括本公司之一位(二零零二年：一位)執行董事(其酬金載於上文附註6)。餘下四位(二零零二年：四位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 3,213 | 3,364 |
| 退休福利計劃供款 | 118 | 105 |
| | 3,331 | 3,469 |

餘下四位(二零零二年：四位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

| | 二零零三年 僱員人 | 二零零二年 僱員人 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 零至1,000,000港元 | 3 | 3 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1 | 1 |

年內，本集團概無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，作為吸引其加入或加入本集團時之獎，或作為離職補償。年內，董事概無放棄任何酬金。

ESSE

11. 稅項 (續)

年內稅項開支可與收益表中之溢利對賬如下：

| | 二零零三年 | | 二零零二年 | |
|-----------------------------|---------------|--------|------------------|--------|
| | 千港元 | % | 千港元 | % |
| 除稅前溢利(虧損) | <u>92,062</u> | | <u>(110,740)</u> | |
| 按中國法定稅率33% (二零零二年：33%)計算 | 30,380 | 33.0 | (36,544) | 33.0 |
| 不可作稅務扣減之開支之稅務 響 | 50,884 | 55.2 | 79,050 | (71.4) |
| 毋須課稅之收入之稅務 響 | (20,836) | (22.6) | (56,886) | 51.4 |
| 未確認稅項虧損之稅務 響 | 16,489 | 17.9 | 4,964 | (4.5) |

13. 投資物業

| | 千港元 |
|---------------|-----------------------|
| 本集團 | |
| 估值 | |
| 於二零零三年一月一日 | 728,974 |
| 重估增值 | 24,636 |
| 出售 | (39,570) |
| 轉撥至持作轉售之物業 | (15,600) |
| | <u>698,440</u> |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u><u>698,440</u></u> |

本集團投資物業已於二零零三年十二月三十一日經 立專業物業估值師環亞物業顧問 有限公司按公開市值基準重估。重估增值已計入綜合收益表。

投資物業之賬面值包括：

| | 本集團 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 在下列地方以下列方式持有之物業 | | |
| — 長期租約，位於香港 | 37,000 | 40,000 |
| — 長期土地使用權，位於中國 | — | 312,000 |
| — 中期土地使用權，位於中國 | 661,440 | 376,974 |
| | <u>698,440</u> | <u>728,974</u> |

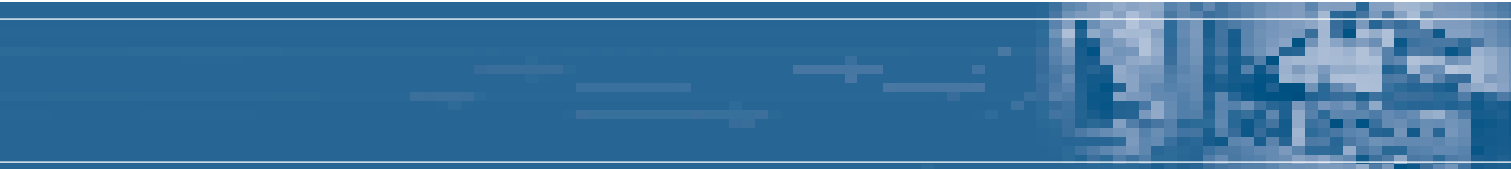
14. 酒店物業

| | 千港元 |
|---------------|-----------------------|
| 本集團 | |
| 估值 | |
| 於二零零三年一月一日 | 608,400 |
| 添置 | 56,028 |
| 重估減值 | (17,028) |
| | <u>647,400</u> |
| 於二零零三年十二月三十一日 | <u><u>647,400</u></u> |

本集團酒店物業已於二零零三年十二月三十一日經 立專業物業估值師環亞物業顧問 有限公司按公開市值基準重估。重估酒店物業產生之減值為17,028,000港元，其中4,148,000港元及9,660,000港元(扣除少 股東權益3,220,000港元)已分別於綜合收益表及酒店物業重估儲備中扣除。

倘並無對本集團酒店物業進行估值，則應按 成本基準以賬面值約651,500,000港元(二零零二年：595,500,000港元)入賬。

所有酒店物業 位於中國，並按中期土地使用權持有。



| | 本集團 | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 上述土地及樓宇之賬面淨值包括： | | |
| — 長期租約，位於香港 在下列地方以下列方式持有之物業 | 123,560 | 126,430 |
| | <u>227,040</u> | <u>284,555</u> |

於轉撥自投資物業前，按一九九五年及一九九七年估值入賬之本集團土 4•

17. 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 上市股份，按成本值 | 160,056 | 160,056 |
| 應收附屬公司款項減已確認減值虧損 | 2,322,389 | 2,130,816 |
| | <u>2,482,445</u> | <u>2,290,872</u> |

本公司之主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情載於附註47。

應收附屬公司之款項乃無抵押、免息，且無固定還款期。由於董事認為該等款項不會於結算日起計十二個月內清償，故此將該等款項列作流動項目。

18. 負商譽

| | 千港元 |
|---------------|----------|
| 本集團 | |
| 總額 | |
| 於二零零三年一月一日 | 15,826 |
| 於收購附屬公司時撇銷 | (15,826) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | — |
| 轉撥至收入 | |
| 於二零零三年一月一日 | 1,112 |
| 於年內轉撥至其他經營收入 | 879 |
| 於出售附屬公司時撇銷 | (1,991) |
| 於二零零三年十二月三十一日 | — |
| 賬面值 | |
| 於二零零三年十二月三十一日 | — |
| 於二零零二年十二月三十一日 | 14,714 |

負商譽自收購日起按平一年期18年(於中國成立之附屬公司餘下經營期)以直線法轉撥至收入。

19. 於聯營公司之權益

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 上市股份，按成本值 | — | — | 77,060 | 77,060 |
| 所佔聯營公司資產淨值 | 414,262 | 234,889 | — | — |
| 收購聯營公司產生之商譽 | 44,993 | 49,019 | — | — |
| | 459,255 | 283,908 | 77,060 | 77,060 |

本集團
千港元

收購聯營公司產生之商譽

成本

於二零零三年一月一日

61,274

收購時產生之商譽

8,662

於二零零三年十二月三十一日

69,936

攤銷

於二零零三年一月一日

12,255

本年度撥備

12,688

於二零零三年十二月三十一日

24,943

賬面值

於二零零三年十二月三十一日

44,993

於二零零二年十二月三十一日

49,019

上述商譽按五年至二十年之年期攤銷。

19. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零三年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

| 聯營公司名稱 | 註冊成立／ 成立地點 | 由本公司持有所佔已發行 股本／註冊股本面值比例 | | 主要業務 |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------|-------|--|
| | | 直接 | 間接 | |
| 東台蘇中環保 電 氣 有 限 公 司 (「東台電力」) | 中國 | — | 49% | 電力及 氣供應 |
| 沛縣坑口環保 電 氣 有 限 公 司 (「沛縣電力」) | 中國 | — | 49% | 電力及 氣供應 |
| 上海浦利房地產 發展 有 限 公 司 (「上海浦利」) | 中國 | — | 40% | 持 有 物 業 |
| Skywin China Limited | 英 屬 處 女 群 島 | — | 25% | 投資控股、電訊 系統軟件開發 及供應 |
| 豐泰保險(亞洲) 有 限 公 司 (「豐泰」) | 香港 | 48% | — | 保險業務 |
| 東方聯合音像 發展 有 限 公 司 | 中國 | — | 31.7% | 製 造 及 批 發 光 碟、錄 像 光 碟 及 碼 錄 像 光 碟 |

19. 於聯營公司之權益 (續)

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司上海浦利之未經審核管理賬目：

年度／期間業績：

| | 二零零三年 一月一日 | 二零零二年 七月三十一日 (收購日期) |
|------------|---------------|---------------------------|
| [Redacted] | | |

20. 於共同控制企業之權益 (續)

向共同控制企業作出之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。由於董事認為該筆款項將不能於結算日起計十二個月內清償，故此將該等款項列作流動項目。

本集團於二零零三年十二月三十一日間接持有之主要共同控制企業詳情如下：

| 共同控制企業名稱 | 成立地點 | 應佔註冊股本 面值之比例 | 主要業務 |
|-----------------------|------|-----------------|-----------|
| 天津華盛房地產發展有限公司(「天津華盛」) | 中國 | 25% | 中國天津之物業發展 |

21. 於物業發展項目之投資

| | 本集團 | |
|------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 投資成本 | 197,271 | — |

此額乃指本集團發展中國北京之物業項目中國證券大廈(「項目」)之投資成本。投資成本包括同新有限公司(「同新」)49%之股權之49美元(約382港元)、向同新提供之股東貸款152,271,000港元及向持有同新51%股權之新城市(北京)建設有限公司(「新城市」，新城市及其附屬公司統稱「新城市集團」)提供之貸款45,000,000港元。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。

根據於二零零三年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團同意以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類」普通股)，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。於二零零三年十二月三十一日，本集團已向同新墊支152,271,000港元。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，貸款以年息率6%計息，並須根據協議在二零零五年償還。股東貸款及新城市貸款乃由新城市股份作抵押。

21. 於物業發展項目之投資 (續)

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法計算在該財政年度可供分派予股東之餘溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將按25%及75%以比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

22. 證券投資

| | 投資證券 | | 其他投資 | | 總計 | |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 本集團 | | | | | | |
| 股本證券： | | | | | | |
| 於香港上市 | 78,231 | 86,701 | 10,396 | 34,042 | 88,627 | 120,743 |
| 非上市 | — | — | 40,935 | 45,935 | 40,935 | 45,935 |
| 總計 | 78,231 | 86,701 | 51,331 | 79,977 | 129,562 | 166,678 |
| 上市證券之市值 | 44,981 | 44,020 | 10,396 | 34,042 | 55,377 | 78,062 |
| 為呈報所作賬面值 之分析如下： | | | | | | |
| 流動 | — | — | 50,396 | 79,042 | 50,396 | 79,042 |
| 非流動 | 78,231 | 86,701 | 935 | 935 | 79,166 | 87,636 |
| | 78,231 | 86,701 | 51,331 | 79,977 | 129,562 | 166,678 |

22. 證券投資 (續)

| | 投資證券 | | 其他投資 | | 總計 | |
|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 本公司 | | | | | | |
| 流動投資： | | | | | | |
| 上市股本證券 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>10,122</u> | <u>20,563</u> | <u>10,122</u> | <u>20,563</u> |
| 上市證券之市值 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>10,122</u> | <u>20,563</u> | <u>10,122</u> | <u>20,563</u> |

年內，本公司董事已按目前之經濟狀況並參照該等證券市值，審閱若干證券投資之賬面值。13,470,000 港元(二零零二年：20,419,000 港元)之減值虧損已於收益表內確認及扣除。

23. 酒店項目已付按金

本集團已就於中國之一個酒店項目發展支付按金。

24. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|--------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 原材料 | 7,163 | 20,675 |
| 在製品 | 26 | 305 |
| 製成品 | <u>370</u> | <u>374</u> |
| | <u>7,559</u> | <u>21,354</u> |

所有存貨按成本值入賬。

25. 應收貿易及其他賬款

本集團訂有政策給予貿易客戶30至90天不等之信貸期。於結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 零至30天 | 29,774 | 28,904 |
| 31天至90天 | 9,667 | 16,542 |
| 超過90天 | 562 | 6,479 |
| 應收貿易賬款總額 | 40,003 | 51,925 |
| 出售附屬公司應收款項 | 47,664 | — |
| 出售聯營公司應收款項 (附註) | — | 100,000 |
| 其他應收款項 | 65,580 | 54,185 |
| | 153,247 | 206,110 |

附註：於二零零二年出售聯營公司時應收款項以保興29.5%股權作抵押，款項已於年內悉償還。

26. 應收聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及已於年內悉償還。

27. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 零至30天 | 10,817 | 7,004 |
| 31天至90天 | 908 | 753 |
| 超過90天 | 5,059 | 6,099 |
| 應付貿易賬款總額 | 16,784 | 13,856 |
| 其他應付賬款 | 229,432 | 182,017 |
| | 246,216 | 195,873 |

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 銀行貸款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 銀行貸款 | | | | |
| — 有抵押 | 390,240 | 371,434 | 83,000 | 70,000 |
| — 無抵押 | 30,938 | 130,248 | — | — |
| | 421,178 | 501,682 | 83,000 | 70,000 |
| 上述貸款之到期日如下： | | | | |
| 按 零或一年內 | 172,675 | 355,662 | 39,000 | 28,500 |
| 一年以上，但不超過一年 | 154,931 | 34,320 | 44,000 | 19,500 |
| 一年以上，但不超過五年 | 74,852 | 66,460 | — | 22,000 |
| 五年以上 | 18,720 | 45,240 | — | — |
| | 421,178 | 501,682 | 83,000 | 70,000 |
| 減：載於流動負債之一年 內到期款項 | 172,675 | 355,662 | 39,000 | 28,500 |
| 一年後到期之款項 | 248,503 | 146,020 | 44,000 | 41,500 |

銀行貸款按現行市場息率計息，並按各貸款協議之條款償還。

29. 股本



29. 股本 (續)

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於截至二零零三年十二月三十一日止一個年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

30. 認股權計劃

(a) 海康舊計劃

本公司之認股權計劃(「新海康舊計劃」)於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎。於新海康舊計劃原訂屆滿之日二零零三年六月十五日前，本公司股東於二零零三年五月二十八日通過一項通決議案，終止新海康舊計劃。根據新海康舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出認股權，以每手授出之認股權支付 價1港元認購本公司股份。建議授出之認股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之認股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。可能授出之認股權涉及之股份總額，不可超過本公司不時已發行股本之10% (其中不包括已根據新海康舊計劃配發及發行之本公司股份總額)。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及 接建議授出日之前五個營業日之股份平均收市價之80% 者中之較高者。

可能透過新海康舊計劃授予合資格僱員涉及之股份總額，任何時間不得超過本公司授出之認股權總額之25%。

於二零零三年十二月三十一日，可能透過新海康舊計劃授出且尚未行使之認股權所涉及之股份目，佔當日本公司已發行股份約9.1% (二零零二年：9.2%)。

30. 認股權計劃 (續)

(a) 海康舊計劃 (續)

30. 認股權 (續)

(a) 海康舊計劃 (續)

| 截至二零零二年 十二月三十一日止年度 | 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 於二零零二年 一月一日 尚未行使 | 年內失效 | 於二零零二年 十二月三十一日 尚未行使 |
|-----------------------|------------|-----------------|------------------------|----------|---------------------------|
| 類別一：董事 | | | | | |
| 王軍 | 3.9.1997 | 5.175 | 6,000,000 | — | 6,000,000 |
| | 5.6.1998 | 1.370 | 4,500,000 | — | 4,500,000 |
| | 30.11.2000 | 0.740 | 5,000,000 | — | 5,000,000 |
| 賀平 | 3.9.1997 | 5.175 | 6,000,000 | — | 6,000,000 |
| | 5.6.1998 | 1.370 | 4,500,000 | — | 4,500,000 |
| | 30.11.2000 | 0.740 | 5,000,000 | — | 5,000,000 |
| 李亮 | 30.11.2000 | 0.740 | 5,000,000 | — | 5,000,000 |
| 馮大 | 3.9.1997 | 5.175 | 4,800,000 | — | 4,800,000 |
| | 5.6.1998 | 1.370 | 3,000,000 | — | 3,000,000 |
| | 30.11.2000 | 0.740 | 4,000,000 | — | 4,000,000 |
| | | | 47,800,000 | — | 47,800,000 |
| 類別二：僱員 | | | | | |
| | 3.9.1997 | 5.175 | 14,400,000 | — | 14,400,000 |
| | 5.6.1998 | 1.370 | 5,000,000 | — | 5,000,000 |
| | 30.11.2000 | 0.740 | 7,205,000 | (65,000) | 7,140,000 |
| | | | 26,605,000 | (65,000) | 26,540,000 |
| 所有類別合計 | | | 74,405,000 | (65,000) | 74,340,000 |

於該一個年度，概無根據新海康舊計劃授出認股權。

本公司股份於接認股權獲行使之日前之收市價為1.31港元。

年內行使根據新海康舊計劃所授出之認股權而發行股份所收取之總價為59,200港元(二零零二年：無)。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，新海康舊計劃被終止。於終止新海康舊計劃後，不會再據此授出其他認股權。然而，就尚未行使之認股權而言，新海康舊計劃之條文將一直生效。根據新海康舊計劃授出之尚未行使認股權，將繼續受新海康舊計劃之條文規制。

30. 認股權計劃 (續)

(b) 海康計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章，終止新海康計劃並採納新認股權計劃(「新海康新計劃」)。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

新海康新計劃旨在鼓勵合資格參與者，並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據新海康新計劃，本公司董事會可向(i)本集團或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、經理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商；(iii)任何信託之受託人而其受益人，或任何酌情信託之酌情對象，包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、經理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、經理、合作夥伴、股東、顧問或承包商(包括其擁有的公司)授出認股權，以每手授出之認股權1港元之價認購本公司股份。

所授出之認股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐訂認股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關認股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在認股權可予行使之期間時行使認股權之限制。

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據新海康新計劃以及本公司任何其他認股權計劃之所有已授出而尚未行使之認股權獲行使而予以發行之股份最高目，合共不得超過不時已發行股份總額之30%。

根據新海康新計劃以及本公司任何其他認股權計劃而向個別人士授出之認股權(包括已行使、註銷及尚未行使之認股權)獲行使而發行及予以發行之股份總額，在任可十二個月期間，不得超過已發行股份總額之1%。

年內概無根據新海康新計劃授出認股權。

31. 儲備

| | 股份 溢價 千港元 | 資本贖 備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 本公司 | | | | |
| 於二零零二年一月一日 | 1,458,243 | 14,275 | 101,325 | 1,573,843 |
| 購回及註銷股份： | | | | |
| — 購回股份溢價 | — | — | (137) | (137) |
| — 轉撥 | — | 1,631 | (1,631) | — |
| 年度溢利 | — | — | 14,608 | 14,608 |
| 於二零零二年 十二月三十一日及 於二零零三年 一月一日 | 1,458,243 | 15,906 | 114,165 | 1,588,314 |
| 發行股份溢價 | 20 | — | — | 20 |
| 年度溢利 | — | — | 14,460 | 14,460 |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | 1,458,263 | 15,906 | 128,625 | 1,602,794 |

本公司於二零零三年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備指約為128,600,000港元(二零零二年：114,200,000港元)之累計溢利。

32. 其他借貸

該款項乃由本公司所佔豐泰41.666%權益作為抵押，單息年率6厘，並須於二零一零年十一月二十一日償還。

33. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等附屬公司已確認無意於結算日起計一年內要求償還有關款項，故此列為流動項目。

34. 同系附屬公司貸款

該貸款為無抵押、免息及於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)合資期屆滿時償還。

35. 遞延特許權收入

| | 本集團 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 承前未攤銷遞延特許權收入 | 74,766 | 89,720 |
| 減：年內經確認特許權收入 | (14,954) | (14,954) |
| 結轉未攤銷遞延特許權收入 | 59,812 | 74,766 |

特許權收入乃根據一項協議而向中國保利集團收取。根據該協議，中國保利集團須於一九九八年一月向本集團支付160,000,000元人民幣，以取得一家管理本集團位於中國北京保利大廈物業權益之管理權，為期十年。

36. 收購附屬公司

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 收購之資產淨值： | | |
| 於聯營公司之權益 | — | 188,605 |
| 資產淨值 | — | 188,605 |
| 視為資本貢獻 | — | (38,605) |
| | — | 150,000 |
| 支付方式： | | |
| 已支付之現金 價 | — | 150,000 |
| 有關收購附屬公司現金及等同現金之流出淨額分析： | | |
| 已付之現金 | — | 150,000 |

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，收購之附屬公司於收購日期至結算日期間對營業額及業績並無帶來重大貢獻。

37. 出售附屬公司

年內，本集團出售其於新中港電力之全部權益以及嵯洲新中港52%權益。於出售日期，新中港電力及嵯洲新中港之資產淨值如下：

| | 千港元 |
|----------------------|------------------|
| 出售之資產淨值： | |
| 物業、機器及設備 | 182,456 |
| 存貨 | 9,340 |
| 應收貿易及其他賬款 | 41,913 |
| 銀行結存及現金 | 108,295 |
| 應付貿易及其他賬款 | (20,752) |
| 銀行貸款 | (205,126) |
| 應付稅項 | (319) |
| 少 股東權益 | <u>(55,588)</u> |
| | 60,219 |
| 撥回負商譽 | (13,835) |
| 出售時變現之匯兌儲備 | 22 |
| 出售時變現之中國法定儲備 | (727) |
| 出售附屬公司之收益 | <u>21,205</u> |
| | <u>66,884</u> |
| 支付方式： | |
| 已收現金 價 | 19,220 |
| 遞延 價 | <u>47,664</u> |
| | <u>66,884</u> |
| 有關出售附屬公司現金及等同現金之流出淨額 | |
| 已收現金 | 19,220 |
| 出售之銀行結存及現金 | <u>(108,295)</u> |
| | <u>(89,075)</u> |

買方將於二零零四年九月三十日或之前以現金支付遞延 價。

年內出售之附屬公司為本集團之營業額及經營溢利分別帶來約66,062,000港元及約431,000港元之貢獻。

38. 攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| 不再綜合計入之資產淨額： | | |
| 物業、機器及設備 | — | 462 |
| 無形資產 | — | 7,582 |
| 存貨 | — | 4,713 |
| 應收貿易及其他賬款 | — | 6,684 |
| 銀行透支 | — | (6,087) |
| 應付貿易及其他賬款 | — | (12,576) |
| 少 股東權益 | — | (195) |
| | <u>—</u> | <u>583</u> |
| 攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益 | — | 4,552 |
| | <u>—</u> | <u>5,135</u> |
| 支付方式： | | |
| 應佔聯營公司資產淨額 | — | 5,135 |
| | <u>—</u> | <u>5,135</u> |
| 有關攤薄附屬公司權益至聯營公司現金及 等同現金流入淨額： | | |
| 已出售銀行透支 | — | 6,087 |
| | <u>—</u> | <u>6,087</u> |

39. 未確認遞延稅項 (續)

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

40. 經營租約安排

本集團為承租人：

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 下列項目之經營租約租金： | | |
| － 土地及樓宇 | 2,954 | 3,486 |
| － 衛星電視頻 | 5,460 | 6,240 |

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

| | 衛星電視頻道 | | 辦公室及 廠房物業 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 一年內 | 5,460 | 6,240 | 3,794 | 3,556 |
| 第二至第五年 (包括首尾 年) | 21,840 | 24,960 | 9,939 | 11,266 |
| 五年後 | 21,840 | 31,200 | 21,078 | 23,454 |
| | <u>49,140</u> | <u>62,400</u> | <u>34,811</u> | <u>38,276</u> |

租約年期按十五年磋商，而租金平 以 年期釐定。

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約51,600,000港元(二零零二年：57,300,000港元)。重大租約乃按一至十年之租賃期磋商。

40. 經營租約安排 (續)

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 一年內 | 50,487 | 35,912 |
| 第二至第五年 (包括首尾一年) | 43,022 | 27,209 |
| 五年後 | 21,736 | 16,655 |
| | <u>115,245</u> | <u>79,776</u> |

41. 資本承擔

| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| 本集團 | | |
| 有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支 | | |
| — 收購物業、機器及設備 | 13,463 | 6,890 |
| — 收購上市公司之權益 | 78,110 | 338,000 |
| | <u>91,573</u> | <u>344,890</u> |
| 有關下列各項已授權但訂約之資本開支 | | |
| — 收購租賃持有土地 | — | 7,883 |
| — 收購物業、機器及設備 | — | 27,791 |
| — 酒店物業新工程 | — | 56,075 |
| — 收購上市公司之權益 | 71,000 | — |
| | <u>71,000</u> | <u>91,749</u> |

42. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司獲授之銀行信貸向若干銀行提供擔保，而已動用之額約為129,000,000港元(二零零二年：124,000,000港元)。

此外，於二零零三年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零二年：14,300,000港元)之擔保。

43. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸之本集團資產賬面淨值如下：

| | 本集團 | |
|---------|------------------|------------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 酒店物業 | 647,400 | 608,400 |
| 投資物業 | 364,600 | 352,000 |
| 船舶 | 289,322 | 306,738 |
| 其他機器及設備 | — | 182,142 |
| 土地及樓宇 | 221,498 | 232,959 |
| 銀行存款 | 11,948 | 86,620 |
| | 1,534,768 | 1,768,859 |

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。

44. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立界定供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自收益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則沒收之供款用作扣減本公司將來應付之供款。

符合強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團亦為於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊，強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立信託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及僱員須按規則規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之唯一責任為根據計劃作出所需供款。強積金計劃之沒收供款不可用作扣減未來年度之應付供款。

自收益表中扣除產生自強積金計劃之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。

44. 退休福利計劃 (續)

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

45. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關公司(其中部份根據證券上市規則被視為關連人士)擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

| | 本集團 | |
|----------------------|--------------|--------------|
| | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 交易： | | |
| 物業租金收入 (附註i) | 28,841 | 26,401 |
| 已付經理酬金 (附註ii) | 4,314 | 13,968 |
| 物業租賃佣金及已付管理費 (附註iii) | 2,342 | 2,334 |
| 收購附屬公司 (附註iv) | — | 150,000 |
| 結餘： | | |
| 應收貿易及其他賬款 (附註v) | 19,042 | 10,490 |
| 應付貿易及其他賬款 (附註v) | 27,445 | 30,231 |
| 應付長期貸款 (附註vi) | 168,224 | 168,224 |

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 租金收入其中12,173,000港元(二零零二年：5,161,000港元)乃先前經本公司立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而16,668,000港元(二零零二年：21,240,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零三年之報章公佈中所披露之租賃協議。

租金乃按有關租賃協議釐定，而當時之租金乃相等於或接近由立專業物業估值師於簽訂協議時確認之市值租金。

- (ii) 經理酬金乃按由中國保利集團管理之本公司附屬公司之除稅前毛利之百分比計算。

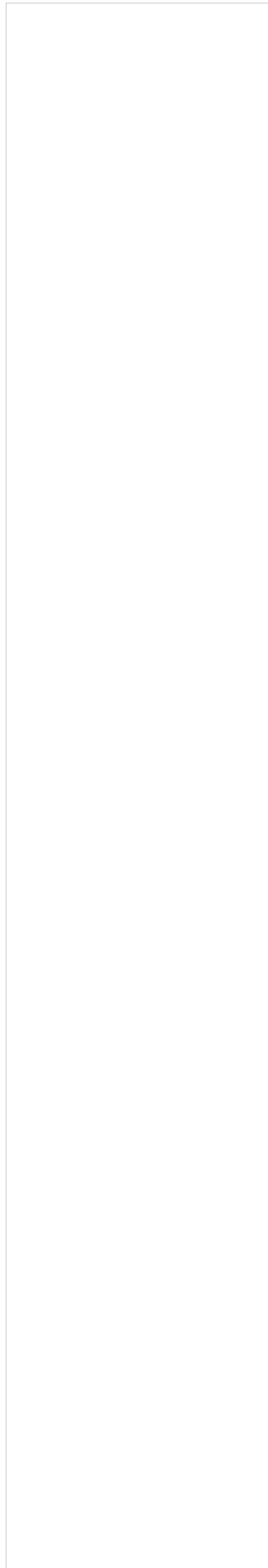
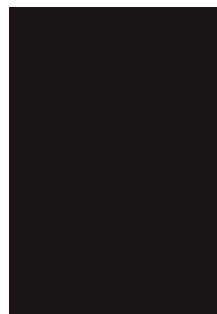
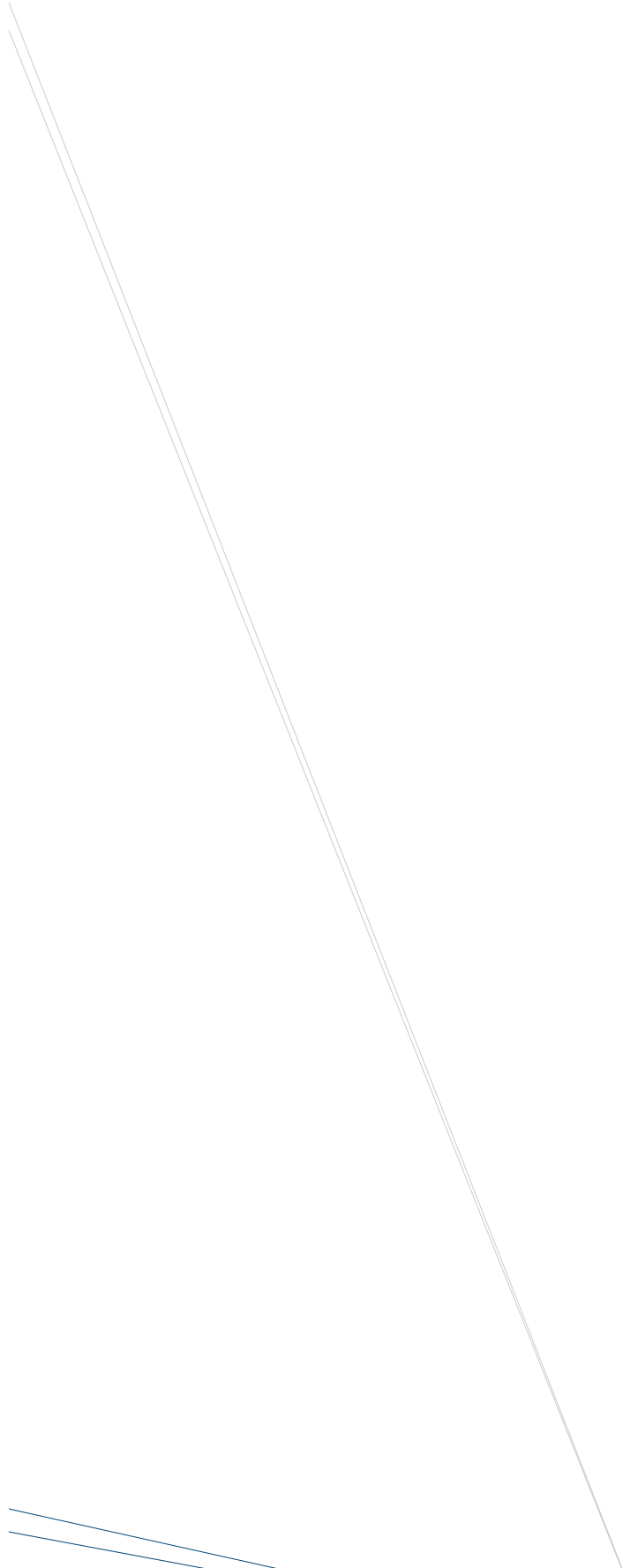
- (iii) 物業租賃佣金及管理費乃參考由中國保利集團管理之本集團若干物業之租金收入計算。

- (iv) 於二零零二年五月二十二日，本公司與中國保利集團訂立一項協議以價150,000,000港元收購創寶耀有限公司(「創寶耀」)之全部股權。創寶耀為一間投資控股公司，持有上海浦利40%股權。該交易之進一步詳情載於二零零二年六月十三日本公司通函。此項收購於二零零二年七月四日舉行之股東特別大會上經股東批准，並於二零零二年七月完成。

- (v) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要時償還。

- (vi) 條款之詳情載於附註34。

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一項協議(「二零零零年補充協議」)以補充本方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議(「管理協議」)。根據補充協議，中國保利集團按管理協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止之年度暫停，但會按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後一年，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。



45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東權益之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 嵊州市電總公司(「嵊州市電」)乃本公司其中一間前全資附屬公司嵊州新中港之48%股東。
- (ii) 蘇州協鑫電力投資有限公司(「蘇州電力」)乃本公司其中一間全資附屬公司太倉新海康協鑫電氣有限公司(「太倉新海康」)之49%股東。
- (iii) 該筆結餘乃無抵押，年利率5.31%及已於年內悉數償還。於二零零二年十二月三十一日，嵊州市電及其聯屬公司就向授予嵊州新中港信貸而向銀行提供一筆約63,400,000港元之擔保。
- (iv) 結餘由蘇州電力提供擔保。

(該交)一州公之乃本與全資附屬公司蘇州航業投資有限公司悅

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(D) 收購聯營公司 (續)

朱先生為協鑫協議及東台協議之賣方之主要股東，持有蘇州電力98%註冊股本以及透過其於協鑫控股之80%股權而持有協鑫（沛縣）及協鑫（東台）80%註冊股本之權益，而朱先生亦為本公司擁有1%權益附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士（包括協鑫控股、協鑫（沛縣）及協鑫（東台）以及蘇州電力）為本公司之關連人士，因此，上述上交易及擔保視為本公司之關連交易，須獲本公司之股東批准。

上述交易之詳情，載於本公司於二零零二年十二月二十三日刊發之通函。

根據本公司主要股東嶸高貿易有限公司（「嶸高」）對上述交易之批准以及所獲得之聯交所之豁免，上述交易已於二零零三年一月完成。

(II) 除關連人士以外之有關人士

| 關連人士 | 交易性質 | 本集團 | |
|-------|-------------|--------------|--------------|
| | | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 |
| 前聯營公司 | 已收管理費用 (附註) | — | 7,500 |

附註：向前聯營公司收取之管理費用乃參照本集團產生之行政費用而釐定。

46. 結算日後事項

以下事項於結算日後發生：

- (a) 於二零零三年十二月二十九日，本集團就一項有期貨款信貸180,000,000港元訂立有期貨款協議。貸款由本集團之物業以及本公司若干附屬公司之股份作抵押，並須於二零零七年償還。本集團已於結算日後動用有關之有期貨款信貸。
- (b) 於二零零四年一月十五日，Green Island Developments Limited（「

46. 結算日後事項 (續)

同日，本公司、Green Island及協鑫電力(徐州西區)有限公司(「協鑫電力」)訂立一項協議(「第一項認購協議」)，據此，本公司之全資附屬公司Year Award Investment Limited(「Year Award」)將以價45,540,000港元認購Green Island一股新普通股，即於完成時Green Island全部已發行股本。Green Island將以1美元另加遞延價11,180,000港元贖回協鑫電力所持有Green Island之一股可贖回股份。本公司擔保Green Island履行根據第一項買賣協議之責任，以及Year Award及Green Island根據第一項認購協議之付款責任。徐州電力為在中國成立之中外合資合營公司，從事經營電廠。

同於二零零四年一月十五日，High Praise Developments Limited(「High Praise」)與蘇州電力訂立一項協議(「第二項買賣協議」)，以價18,460,000港元購入阜協鑫環保電力有限公司(「阜電力」)註冊股本29.40%權益。

同日，本公司、High Praise及協鑫電力(阜)有限公司(「阜電力」)訂立一項協議(「第二項認購協議」)，據此，本公司之全資附屬公司Elite Land Investment Limited(「Elite Land」)將以價25,460,000港元認購High Praise一股新普通股，即於完成時High Praise全部已發行股本權益。High Praise將以1美元另加遞延價7,000,000港元贖回阜電力所持有High Praise之一股可贖回股份。本公司擔保High Praise履行根據第二項買賣協議之責任，以及Elite Land及High Praise根據第二項認購協議之付款責任。阜電力為在中國成立之中外合資合營公司，從事經營電廠。

收購徐州電力及阜電力由協鑫控股擔保。

朱先生為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力98%註冊股本以及透過其於協鑫控股之80%股權而持有協鑫電力及阜電力80%註冊股本之權益，而朱先生亦為本公司擁有1%權益附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士(包括協鑫控股、協鑫電力、阜電力及蘇州電力)為本公司之關連人士，因此，上述上交易及擔保視為本公司之關連交易，須獲本公司之股東批准。

上述交易之詳情，載於本公司於二零零四年二月六日刊發之通函。

46. 結算日後事項 (續)

- (c) 於二零零四年二月二日，本公司擁有5%權益之附屬公司保利大廈與中國保利之附屬公司北京保利劇院管理有限公司就租賃保利大廈之若干物業而訂立協議，租約為期三年，由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日止。
- (d) 於二零零四年二月五日，嶸高與配售代理訂立配售協議，以每股1.66港元之價格配售嶸高所持有00,000,000股本公司每股面值0.50港元之現有股份。嶸高亦訂立認購協議，以每股1.66港元之價格認購本公司合共100,000,000股新股份。該等交易之詳情載於本公司於二零零四年二月五日刊發之公佈。

47. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有說明外，該等公司為本公司全資擁有間接持有於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立/ 成立地點 | 已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值 | 主要業務 |
|---|---------------|-------------------------|------|
| 百盛登投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| Bontec Developments Ltd. | 英屬處女群島 | 2美元 | 投資控股 |
| California Hero Property Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| CMIC Finance Limited [#] | 香港 | 2港元 | 金融服務 |
| CMIC Management Services Limited [#] | 香港 | 100港元 | 管理服務 |
| CMIC-NCHK Energy Holdings Limited | 英屬處女群島 | 100美元 | 投資控股 |
| 新海康貿易有限公司 [#] | 香港 | 2港元 | 一般貿易 |
| 欣悅有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| 運宏投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 投資控股 |
| Geldy Limited | 香港 | 10,000港元 | 持物業 |

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

| 附屬公司名稱 | 註冊成立/ 成立地點 | 已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值 | 主要業務 |
|---|---------------|-------------------------|----------------------------|
| Gold Star Enterprises S.A. | 利比里亞 | 10,000美元 | 船東 |
| 衡豐國際有限公司 | 香港 | 2港元 | 投資控股 |
| 富崇國際有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| 浩聯投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| 創寶耀有限公司 | 英屬處女群島 | 9,600,000美元 | 投資控股 |
| 領高控股有限公司 | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| Overseas Mariner Investment Company Limited# | 百慕達 | 12,000美元 | 投資控股 |
| 保利大廈有限公司 (「保利大廈」)* | 中國 | 10,000,000美元 | 投資、管理及營運 一幢酒店大樓 |
| 北京保利星據光盤 有限公司(「保利星」)** | 中國 | 9,000,000元 人民幣 | 製造及批發光碟、 錄像光碟及碼 錄像光碟 |
| 傲恒有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| 置浩有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| Red Empire Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| 豪陞投資有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| Richwood Corporation | 利比里亞 | 10,000美元 | 船東 |
| 紹寶有限公司 | 香港 | 2港元 | 物業投資 |
| 天運發展海外有限公司 | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| 星樂物業投資有限公司 | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |

47. 主要附屬公司 (續)

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／ 成立地點 | 已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值 | 主要業務 |
|----------------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| 太倉新海康*** | 中國 | 84,150,000元 人民幣 | 電力及 氣供應 |
| The NCHK Power (Taicang) Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| Top Choice Profits Limited# | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |
| Topower Assets Limited# | 英屬處女群島 | 1美元 | 證券投資 |
| Upperace Developments Ltd.# | 英屬處女群島 | 1美元 | 證券投資 |
| Volgala International Ltd. | 英屬處女群島 | 1美元 | 證券投資 |
| 安和投資有限公司 | 英屬處女群島 | 1美元 | 投資控股 |

該等附屬公司由本公司直接持有。

* 保利大廈由本公司間接持有5%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。

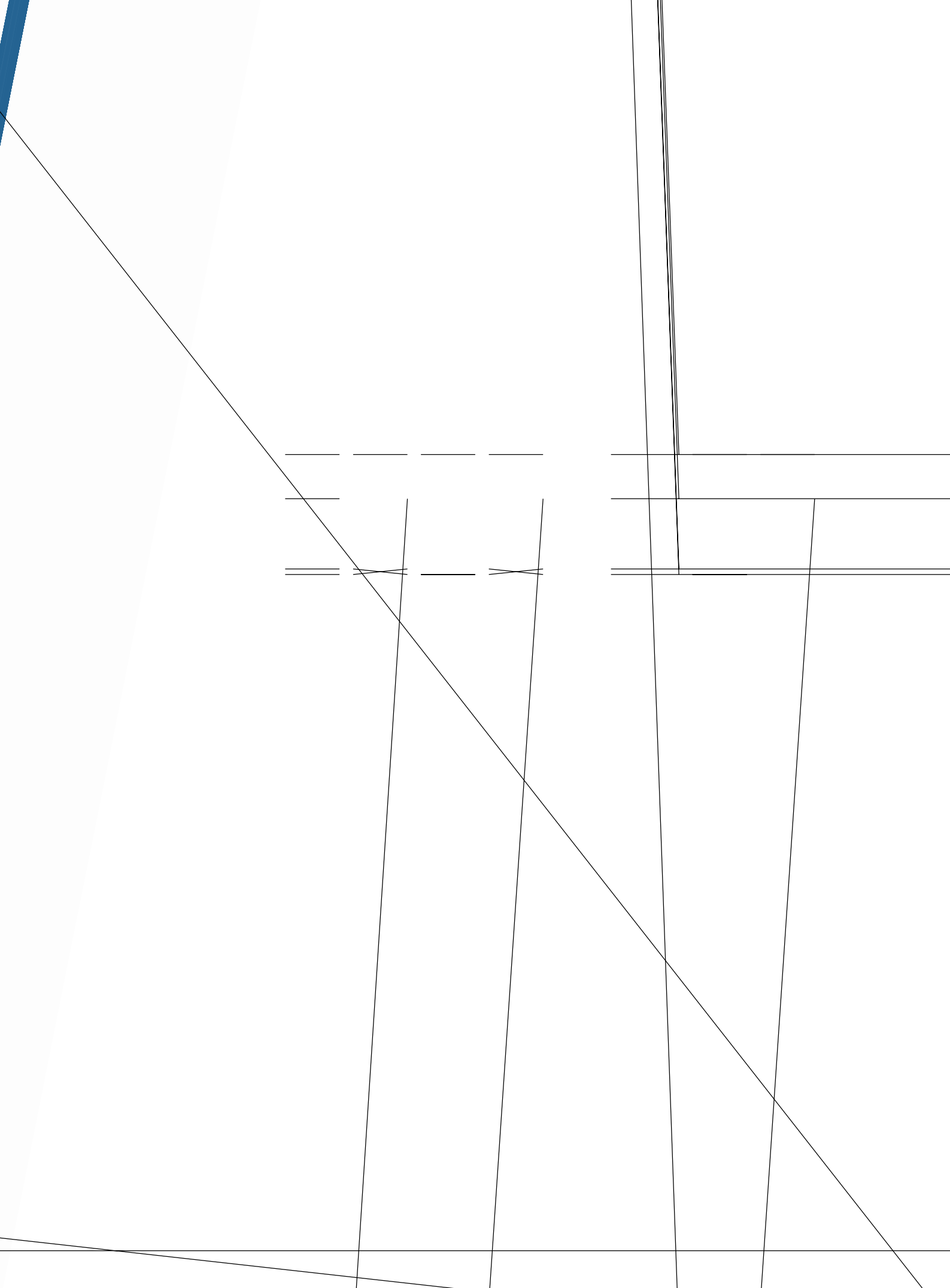
** 保利星由本公司間接持有66%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。

*** 太倉新海康由本公司間接持有1%權益，乃於中國成立之中外合作經營企業，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，並認為如將其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

除另有說明外，以上各附屬公司主要在註冊成立／成立地點經營業務。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。



48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (續)

| | 電力及 熱氣供應 千港元 | 物業投資 及管理 千港元 | 航運 千港元 | 製造及 傳媒 千港元 | 金融服務 千港元 | 酒店及 餐廳營運 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------|------------------|-------------|--------------------|-----------|
| 資產及負債 | | | | | | | |
| 於二零零三年 十二月三十一日 | | | | | | | |
| 資產 | | | | | | | |
| 分部資產 | 345,042 | 1,107,481 | 291,789 | 140,203 | 427,984 | 688,899 | 3,001,398 |
| 於聯營公司之權益 | 144,508 | 194,214 | — | 47,484 | 73,049 | — | 459,255 |
| 於共同控制 企業之權益 | — | 3,659 | — | — | — | — | 3,659 |
| | 489,550 | 1,305,35489 | 140,203 | 501,033 | 688,899 | 3,464,312 | |

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

| | 電力及 熱氣供應 千港元 | 物業投資 及管理 千港元 | 航運 千港元 | 製造及 傳媒 千港元 | 金融服務 千港元 | 酒店及 餐廳營運 千港元 | 扣減 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|
| 按主要業務 | | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | | |
| 對外收入 | 147,840 | 80,232 | 46,680 | 47,972 | 62,610 | 55,717 | — | 441,051 |
| 分部間收入* | — | 6,310 | — | 4,914 | 53,738 | — | (64,962) | — |
| 總收入 | <u>147,840</u> | <u>86,542</u> | <u>46,680</u> | <u>52,886</u> | <u>116,348</u> | <u>55,717</u> | <u>(64,962)</u> | <u>441,051</u> |
| 經營溢利(虧損)貢獻 | <u>22,941</u> | <u>(12,249)</u> | <u>1,938</u> | <u>13,670</u> | <u>(37,905)</u> | <u>12,085</u> | <u>—</u> | <u>480</u> |
| 中央行政支出 | | | | | | | | (22,716) |
| 經營虧損 | | | | | | | | (22,236) |
| 融資成本 | | | | | | | | (18,890) |
| 出售聯營公司虧損 | — | — | — | (43,164) | — | — | — | (43,164) |
| 攤薄附屬公司權益至 聯營公司收益 | — | — | — | 4,552 | — | — | — | 4,552 |
| 收購聯營公司產生 之商譽攤銷 | — | — | — | (12,255) | — | — | — | (12,255) |
| 分佔聯營公司溢利(虧損) | — | 2,132 | — | (2,896) | 1,470 | — | — | 706 |
| 分佔共同控制企業虧損 | — | (7,175) | — | — | — | — | — | (7,175) |
| 共同控制企業貸款準備 | — | (12,278) | — | — | — | — | — | (12,278) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | (110,740) |
| 稅項 | | | | | | | | (5,682) |
| 未計少 股東權益前虧損 | | | | | | | | <u>(116,422)</u> |

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

| | 香港 千港元 | 中國 (香港除外) 千港元 | 全球 其他地區 千港元 | 合計 千港元 |
|----|-----------|---------------------|-------------------|-----------|
| 收入 | 75,153 | 319,218 | 46,680 | 441,051 |

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

| | 香港 千港元 | 中國 (香港除外) 千港元 | 全球 其他地區 千港元 | 合計 千港元 |
|---------|-----------|---------------------|-------------------|-----------|
| 資產 | | | | |
| 分部資產賬面值 | 727,024 | 2,129,203 | 308,731 | 3,164,958 |
| 資本開支 | 1,369 | 56,420 | — | 57,789 |

| | 一九九九年 四月一日至 二零零零年 三月 三十一日 千港元 | 二零零零年 四月一日至 二零零零年 十二月 三十一日 千港元 | 二零零一年 一月一日至 二零零一年 十二月 三十一日 千港元 | 二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月 三十一日 千港元 | 二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月 三十一日 千港元 |
|--|--|---|---|---|---|
|--|--|---|---|---|---|

業績

| | | | | | |
|----------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------------|
| 營業額 | 251,547 | 188,693 | 341,976 | 441,051 | 473,590 |
| 經營溢利(虧損) | 93,734 | (15,972) | 35,169 | (22,236) | 68,409 |
| 融資成本 | (32,366) | (15,541) | (18,123) | (18,890) | (20,230) |
| 出售附屬公司收益 | — | — | — | — | 21,205 |
| 出售聯營公司虧損 | — | — | — | (43,164) | — |
| 攤薄附屬公司權益 至聯營公司之收益 | — | — | — | 4,552 | — |
| 收購聯營公司產生 之商譽攤銷 | — | — | — | (12,255) | (12,688) |
| 分佔聯營公司 溢利(虧損) | 3,438 | (7,783) | (11,695) | 706 | 36,532 |
| 分佔共同控制 企業虧損 | (15,581) | (8,163) | (6,199) | (7,175) | — |
| 共同控制企業 貸款準備 | — | — | — | (12,278) | (1,166) |
| 除稅前溢利(虧損) | 49,225 | (47,459) | (848) | (110,740) | 92,062 |
| 稅項 | (2,570) | (1,692) | (1,919) | (5,682) | (5,626) |
| 未計少數股東權益 前溢利 | | | | | |

投資物業概要

於二零零三年十二月三十一日

本集團於二零零三年十二月三十一日持有投資之物業詳情如下：

| 地點 | 契約期限 | 用途 | 集團權益 |
|---|------------------------------|---------|------|
| 投資物業： | | | |
| 香港夏慤 18號 海富中心第一期25樓 8423號地段227,600 份之1,211份 | 長期契約 | 商業 | 100% |
| 中華人民共和國北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 43座別墅及公寓單位 | 持有土地使用權至 二零四二年 十二月三十一日 | 住宅 | 100% |
| 中華人民共和國上海浦東陸家嘴 浦東南路上海證券大廈 南座14、15、17及 18層以及南座及北座 24及25層全層 | 持有土地使用權至 二零四三年 十一月十四日 | 商業 | 100% |
| 投資物業及酒店物業： | | | |
| 中華人民共和國北京市東城區 東直門南大街14號 保利大廈 | 持有土地使用權至 二零五三年七月八日 | 酒店營運及商業 | 75% |