

二 零 零 二 年 年 報



新 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	7
管理層討論及分析	9
董事個人簡介	15
董事會報告	17
核數師報告	22
綜合收益表	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	27
綜合權益變動表	28
綜合現金流動表	30
財務報表附註	32
財務概要	86
集團船舶概要	87
投資物業概要	88

董事會

執行董事

王 軍 (主席)
 賀 平 (副主席)
 李世亮 (董事總經理)
 謝大同
 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
 夏慤道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
 中國銀行(北京分行)
 廖創興銀行有限公司
 中信嘉華銀行

主要法律顧問

蕭智林、溫嘉旋、梁達堅律師行

核數師

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
 香港金鐘夏慤道18號
 海富中心一期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

股東週年大會通告

茲通告新海康航業投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年五月二十八日星期三上午十一時正假座香港金鐘道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. 省覽截至二零零二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數師之報告；
2. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金；
3. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(c)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、協議及購股權；
- (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、協議及購股權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他方式)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)或行使本公司優先認股計劃之任何購股權而配發者除外，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日期止之期間：

- (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) 股東於本公司之股東大會上以普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並於有效的售股建議（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宜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日期止之期間：

(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) 股東於本公司之股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

(C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第4(A)及第4(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第4(A)項決議案所授予本公司董事行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份之一般性授權，致使本公司董事能依據此項一般性授權而配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額，可加上本公司根據上述第4(B)項決議案授予之權力以購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超過本決議案日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

「動議待香港聯合交易所有限公司批准根據新購股權計劃(定義見下文)授出之任何購股權獲行使而予以發行之本公司股本中每股面值0.50港元(或因不時拆細、合併或削減本公司股本所致之其他面值數額)之股份(「股份」)上市及買賣：

- (a) 通過及採納本公司新購股權計劃(「新購股權計劃」)(註有「A」字樣之副本乙份已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (b) 授權本公司董事根據新購股權計劃授出購股權以認購股份，並授權彼等不時配發及發行根據新購股權授出之購股權獲行使而須予以發行之股數(惟根據新購股權計劃授出之購股權獲悉數行使而予以發行之股份總數，不得超過於通過本決議案當日本公司已發行股本總面值之10%)，以及進行及訂立使新購股權計劃得以全面實施而屬必要或權宜之所有相關交易、安排及協議；及

股東週年大會通告

- (c) 由採納新購股權計劃起，終止本公司股東於一九九三年六月十六日舉行之股東特別大會通過一項普通決議案而批准及採納之本公司現行購股權計劃，惟根據該計劃授出之任何購股權在任何方面不受任何影響及損害，並將按該計劃繼續有效及可獲行使。」

承董事會命
何國鵬
公司秘書

香港，二零零三年四月二十五日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代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號舖，方為有效。
- (3) 一份載有關於上述第4(A)至第4(C)項及第5項決議案詳情之通函已連同二零零二年年報寄予各股東。

在二零零二年度，本集團進一步明確了發展目標，將物業發展及投資與熱電能源列作核心發展業務，除逐步調整及優化資產結構以外，更加強了營運管理。年內，本集團之資產架構重組已取得重大進展，在主力發展核心業務的基礎上，本集團的努力已初見成效，回顧年度之營業額達441,051,000港元，較去年上升約29%，年結日每股淨資產值達到2.77港元，較去年上升約1.4%。

把握商機，努力開拓內地業務

本集團之中國內地業務比重進一步增長，內地業務的營業額由59%提高到72%，顯示本集團充分抓住內地經濟蓬勃發展的大勢頭，積極參與內地快速增長的經濟建設活動，壯大了自身的力量，取得了不俗的成果。

積極審慎收購新項目，壯大主業資產



賀平
副主席

本集團的資產以物業投資及發展為主，佔整體資產比重約為58%，在中心城市北京和上海擁有重要的標誌性物業如保利大廈和上海證券交易大廈等，在中國急速發展的房地產業中心佔一席之地。為擴大主業的資產規模，本集團在中心城市積極尋找合適的物業項目，強化物業資產的組合及管理，以折讓25%的價格收購了上海浦利公司40%股權，擴大了本集團擁有的上海證券大廈物業面積一倍以上，從而大幅增加收租物業的收益。

其次是熱電聯產專案，佔整體資產比重約為15%，在電力體制改革的形勢下熱電廠仍能發揮環保能源的概念，充分享受上網電量和電價的保證，提供穩定合理的投資回報。在審慎考察研究的基礎上，本集團於去年底收購了位於長



王軍
主席

江三角洲的沛縣和東台兩家熱電廠各49%的股份，力圖與原已擁有位於同區的太倉熱電廠和嵯州熱電廠共同構造熱電板塊，形成協同效應，熱電資產總值和收益大約都將增長一倍。

優化資產結構，適時出售沈澱資產

在香港股市低迷動蕩的形勢下，本集團抓住時機出售了全部持有的保興投資控股有限公司（「保興」）股份。出售保興優化了資產組合，加強本集團業務的協同效應，減少經營性虧損，使本集團的現金流大幅增加，但在計入在以前儲備沖銷之商譽後亦有淨虧損。

抓住機遇，加速集團增長

在全球經濟持續波動的情況下，香港經濟亦受到很大影響，但中國內地卻風景這邊獨好，處於持續高速穩定的發展階段。內地的龐大人口和商機，以及每年7%以上的經濟增長，將會帶動市場對房地產和能源基礎建設的需求，為本集團帶來不可估量的增長前景。本集團將充分利用大股東中國保利集團在內地的資源和品牌，更加積極地開拓內地市場，繼續重整資產結構和業務組合，加強和擴大在房地產物業和熱電產業的資產素質，努力為股東帶來可觀的利潤回報。吾等對中國、香港和本集團的前景都充滿信心。

最後，吾等僅代表董事局向各位股東的鼎力支援和全體員工的不懈努力致以衷心的感謝。

本集團於截至二零零二年十二月三十一日止之營業額為441,051,000港元，較二零零一年之營業額341,976,000港元增加99,075,000港元或約29%。營業額之增加主要是熱電廠項目於二零零二年全年併帳貢獻147,840,000港元，較去年度之36,619,000港元大幅增加111,221,000港元。

本年度之虧損為128,994,000港元，較去年同期增加虧損114,169,000港元。虧損增加主要由於本年度對早年投資物業作出46,226,000港元之重估減值，出售保興投資控股有限公司（「保興」）的股份於計入118,195,000港元於以前在儲備沖銷之商譽後之淨虧損43,164,000港元及對長期證券投資作出20,419,000港元之減值虧損。然而，由於計入以前在儲備沖銷商譽並不影響資產淨值，本集團於二零零二年十二月三十一日之每股淨資產值達到2.77港元，較二零零一年十二月三十一日上升約1.4%。

核心業務回顧

物業投資及發展

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、上海等中心城市，為抓住二零零八年北京奧運會和二零零一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。

截至二零零二年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入為11,469,000港元，比二零零一年增長1,361,000港元。在激烈市場競爭形勢下，儘管出租率由全部出租下降到76%，但平均日租金水平由每平方米0.26美元提升至每平方米0.38美元，增幅三成以上。

於二零零二年七月，本公司經股東特別大會批准，以150,000,000港元（約人民幣160,000,000元）收購了上海浦利房地產發展有限公司（「上海浦利」）40%股權。上海浦利主要持有上海證券大廈面積35,351平方米，據香港評估師估計，該物業約值500,000,000元人民幣，相比本集團持有部分的物業市價約200,000,000元人民幣，購買價格折讓達

40,000,000元人民幣。至此，本集團擁有的上海證券大廈總面積由原來的13,848平方米提高到27,988平方米，擴大了本集團在上海陸家咀金融中心的物業資產。

保利大廈

本集團擁有75%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。

二零零二年保利大廈之營業額達到114,292,000元人民幣，較上年增長11%，毛利58,203,000元人民幣，增長24%。寫字樓平均出租率達到96.4%，基本與上年度持平；客房平均入住率比北京同星級酒店入住率高3%達到79%。

經本公司股東特別大會批准，保利大廈在二零零三年實施大廈外牆和客房翻新，將導致酒店客房停業，同時對寫字樓造成較大影響，經營收益將大幅下調。股東特別大會同時批准，保利大廈物業管理公司可在二零零三年暫停「基本利潤指標擔保」，並相應延長該擔保條款一年。該項工程將能提升保利大廈之格局以吸引更多商務旅客、旅遊人士及寫字樓與商鋪租戶，從而最終增加經營利潤。該裝修工程預計於二零零三年九月完成。

北京麗京花園

二零零二年的租金收入達到7,741,000元人民幣，比上年度增長2,249,000元人民幣。本集團擁有麗京花園中的37套公寓和20套別墅，該花園於一九九二年建成，隨著市場供應量增加，麗京花園本身裝修及設備日漸陳舊，導致在租務市場上競爭力下降，公寓部分尤甚。為此，本集團已按市值做了充分撥備，亦會在合理的市場價格條件下套現。

熱電廠項目

本集團分別持有嵊洲新中港熱電有限公司（「嵊州熱電廠」）和太倉新海康協鑫熱電有限公司（「太倉熱電廠」）52%和51%的股權。二零零二年兩電廠均取得不俗的成績，嵊州熱電廠營業額65,901,000元人民幣，淨利潤11,466,000元人民幣；太倉熱電廠營業額91,036,000元人民幣，淨利潤14,186,000元人民幣。

本集團經深入研究後認為熱電聯產是國家政策長期支援和鼓勵的環保能源項目，電力和熱力市場需求增長迅速，是值得進一步開發的行業。因此本集團考察評估後收購地處經濟高速發展地區長江三角洲內江蘇省的沛縣和東台兩家熱電廠各49%的股權，該兩熱電廠裝機容量分別為1 X 15,000千瓦及1 X 18,000千瓦（沛縣熱電廠）和2 X 15,000千瓦（東台熱電廠），供汽量分別為3 X 75噸／時（沛縣熱電廠）和2 X 75噸／時（東台熱電廠），作價分別為77,400,000港元和50,600,000港元。在合作期首10年內，本集團的合作夥伴協鑫集團將保證本集團每年獲得利潤不少於9,288,000港元和6,072,000港元，年回報率達到12%。

收購協議還規定，如果協鑫集團不能在2.5年期限內成功安排沛縣和東台熱電廠上市，本集團有權以1港元的代價向其收購該兩間熱電廠1.1%的股權，從而使本集團佔有50.1%的絕對控股權。

其他業務回顧

航運業務

本年度航運業變化具有戲劇性，乾散貨市場大半時間處於低潮，但在九月租金突然全面上升。主要原因是新船下水數量減少，貨運需求及船舶噸位供應漸取得平衡。二零零二年營業額5,985,000美元，比去年減少3,078,000美元，減少主要由於2002年中出售了「金豐」輪。

鑒於航運市場波動性大以及舊船維修費用大，本集團於二零零二年六月份以4,575,000美元出售了「金豐」輪，賬面損失3,006,000美元。然而，該數目已於去年全數計入。

現業內對未來兩年的航運市場均持較樂觀看法，估計本集團現有兩艘貨輪之租金收入於二零零三年將會有所改善。

文化傳媒及高新技術

文化傳媒及高新技術是本集團尋找新增長點而開拓的領域，是保持本集團持續增長的積極努力。

保利星數據光盤有限公司(「保利星」)

本集團佔保利星66%股份。二零零二年保利星營業額47,621,000元人民幣，利潤5,804,000元人民幣。保利星現具有年產CD光盤2,600萬張，DVD光盤900萬張的生產能力，而本年度實際產量已達CD光盤2,889萬片，DVD光盤837萬片，超過原設計生產能力，為此保利星正積極考慮擴建四條光盤複製綫和一條母盤生產綫及相關設備，瞄準高端客戶市場。

澳門新衛視卡通台(「卡通台」)

卡通台是本集團開拓內地文化傳媒產業的戰略部署，在二零零二年已基本完成籌建計劃並相應制定了卡通台的節目策劃書，六月份起已推出了全新節目，每天6個小時首播，滾動播出18個小時。節目內容得到國內廣電主管部門的初步認可，為獲得在國內的落地批准打下良好基礎。本集團將繼續於二零零三年追加投入，完善欄目架構及節目內容。

軟件增值業務

本集團於二零零一年底入股Skywin China Ltd. (「Skywin」)，持有25%股權，該公司主要在廣東省內從事通信應用軟件開發。二零零二年完成營業額104,662,000元人民幣，利潤19,402,000元人民幣，本集團按優先股分得紅利8,000,000元人民幣。儘管受全球經濟變化影響，通信業市場疲軟，但Skywin力圖在鞏固原有領域優勢的基礎上，開拓全國其他省份和其他領域的業務，如華東市場、銀行金融系統和數據網等。

保險及策略性投資

保險業務

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持有在上海經營財產類保險業務的牌照。二零零二年保費總收入為50,500,000元人民幣，比上年度減少3.7%。儘管保費收入降低，但淨賠償額亦有所下降，加上投資收入後，本年度成功扭虧為盈，淨收入約3,200,000元人民幣，因此經營效益比去年有所改善。

出售保興

為調整資產結構，本集團分別向市場獨立第三方及一家於英屬處女島註冊之非關聯公司Top Media Resources Limited出售了所持有的全數保興股份。總計收回資金318,040,000港元，由此可產生當年利潤75,031,000港元，但沖銷商譽損失118,195,000港元後，帳面仍有43,164,000港元虧損。該項事宜已經本集團正式公告詳情。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零二年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,236,000,000港元(二零零一年：2,215,000,000港元)。二零零二年十二月三十一日之每股資產淨值為2.77港元(二零零一年：2.73港元)。二零零二年十二月三十一日，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24.3%(二零零一年：30.4%)。

於二零零二年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為501,682,000港元。按到期日分類，在一年內償還為355,662,000港元(71%)，在一年後但兩年內償還為34,320,000港元(7%)，在兩年後但五年內償還為66,460,000港元(13%)，在第五年以上償還為45,240,000港元(9%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為308,138,000港元(61%)，美元未償還銀行貸款為119,340,000港元(24%)及港元未償還銀行貸款為74,204,000港元(15%)。

本集團三分之二銀行貸款以固定息率計息，而餘下三分之一則以浮動乘率計息。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。

二零零二年十二月三十一日，本集團之營運資金252,000,000港元，銀行總結餘為433,000,000港元(二零零一年則分別為61,000,000港元及215,000,000港元)。基於本集團現有之現金結餘，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。

資產抵押

二零零二年十二月三十一日，86,620,000港元(二零零一年：28,580,000港元)之銀行存款，約352,000,000港元(二零零一年：約312,000,000港元)之本集團若干投資物業、賬面淨值共約1,330,239,000港元(二零零一年：1,224,825,000港元)之其他物業權益及船舶，以及若干附屬公司及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

於二零零二年十二月三十一日，本集團就本公司若干附屬公司可獲之信貸額向一間銀行提供約194,000,000港元(二零零一年：120,000,000港元)之擔保。

此外，於二零零二年十二月三十一日，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(二零零一年：14,300,000港元)之擔保。

僱員

二零零二年十二月三十一日，本集團約有1,000名僱員，年內酬金為63,394,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

展望

雖然全球經濟仍然處於不明朗局面，但本集團管理層對中國的經濟發展和本集團在內地之項目的發展前景充滿信心。本集團將繼續採取積極而又審慎的經營策略，加強公司治理力度，減低經營成本，充份利用出售其他資產所得之現金流，進一步優化本集團的產業結構，積極發展房地產等主業，提高經營效益，為股東爭取最大的回報。

董事個人簡介

執行董事

王軍，六十二歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國（「中國」）哈爾濱工程學院。王先生為現任中國國際信託投資公司（「中信」）及中國國際信託投資（香港集團）有限公司之董事長。

賀平，五十七歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之副主席。彼畢業於中國哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生為現任中國保利集團公司（「中國保利」）之副董事長兼總經理。

謝大同，六十歲，自一九九三年二月加入董事會。彼為高級經濟師，並畢業於中國北京對外貿易學院。彼於一九八四年任職中國保利之全資附屬公司保利科技有限公司前，曾在中國對外貿易部及中國駐英國、加拿大及荷蘭等國家之大使館商務處工作。謝先生曾任中國保利之董事兼常務副總經理。彼亦為禹銘投資有限公司（「禹銘」）之董事。

李世亮，五十七歲，自一九九九年十二月加入董事會，現任本公司之董事總經理。李先生為高級經濟師，彼加入本公司前曾於中國銀行工作三十四年，期間任職中國銀行紐約分行經理五年，並自一九九二年開始擔任中國銀行廣東省分行副行長。李先生為本公司之控股股東嶸高貿易有限公司之董事。彼亦為現任禹銘之董事。

陳德志，五十四歲，彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學士學位。彼為肖特吉有限公司（中信之全資附屬公司）之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十二年經驗。

獨立非執行董事

姚剛太平紳士，七十八歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。彼為Thomas Melvin Laffin Charitable Foundation Ltd.之主席。

葉振忠，四十六歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師，彼亦為辛康海聯(控股)有限公司之獨立非執行董事。

林德成，四十二歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。彼在會計財務界具二十二年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為東方魅力集團有限公司及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零二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44。

業績

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績，載於本年報第24頁之綜合收益表內。

董事建議不派發任何股息。

股本

年內，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回若干股份，並隨即註銷該等股份。詳情載於財務報表附註26。董事認為，由於本公司股份之買賣價較每股資產淨值出現折讓，購回股份可增加本公司之每股資產淨值。

本公司股本之上述及其他變動詳情載於財務報表附註26。

投資物業及酒店物業

於二零零二年十二月三十一日，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728,974,000港元及608,400,000港元。重估投資物業減值46,226,000港元已計入綜合收益表。重估酒店物業並無產生任何增值或減值。

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12及13。

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14。

主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業

於二零零二年七月，本集團以現金代價150,000,000港元收購創寶耀有限公司（「創寶耀」）之全部已發行股本。創寶耀為一間投資控股公司，持有上海浦利房地產發展有限公司（「上海浦利」）40%股權。上海浦利為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之中外合作經營企業，主要從事物業持有業務。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該交易構成一項關連交易。詳情載於財務報表附註42(I)。

於二零零二年七月，本集團以總代價約293,095,000港元出售其保興投資控股有限公司（「保興」）（一間於香港註冊成立之公共有限公司，其股份於聯交所上市）之全數40.3%股權。

於二零零二年十二月三十一日，本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司及共同控制企業之詳情分別載於財務報表附註44、18及19。

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)

李世亮 (董事總經理)

謝大同

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)

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及116條，王軍、賀平及陳德志諸位先生將退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位獨立非執行董事之任期直至彼根據本公司組織章程細則要求輪值告退止。

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。

認股權

除本公司認股權計劃（詳情載於財務報表附註27）者外，本公司或其任何控股公司或同系附屬公司或附屬公司，於年內任何時間均無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲益，而本公司董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女，亦無擁有任何可認購本公司證券之權利，或已行使該等權利。

董事認購本公司股份之認股權權益詳情載於財務報表附註27。

董事之證券權益

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，保興（本集團前聯營公司）根據其於一九九零年十二月五日採納之認股權計劃（「保興計劃」），授予本公司若干董事可認購保興股份，計劃詳情如下：

	授出日期	每股保興股份 之行使價 港元	根據保興計劃之股份數目		
			於二零零二年 一月一日 尚未行使	於二零零二年 十二月三十一日 於年內註銷 尚未行使	
王軍	一九九七年九月三日	1.27	10,000,000	(10,000,000)	—
	一九九八年六月五日	0.50	10,000,000	(10,000,000)	—
	二零零零年十一月三十日	0.50	7,000,000	(7,000,000)	—
賀平	一九九七年九月三日	1.27	10,000,000	(10,000,000)	—
	一九九八年六月五日	0.50	10,000,000	(10,000,000)	—
	二零零零年十一月三十日	0.50	7,000,000	(7,000,000)	—
李世亮	二零零零年十一月三十日	0.50	8,400,000	(8,400,000)	—
謝大同	一九九七年九月三日	1.27	8,000,000	(8,000,000)	—
	一九九八年六月五日	0.50	8,000,000	(8,000,000)	—
	二零零零年十一月三十日	0.50	5,500,000	(5,500,000)	—

授出之購股權可在授出日期起至授出日期後十年止之期間行使。

除上文及「認股權」一節所披露者外，於二零零二年十二月三十一日，本公司之董事、主要行政人員或彼等之聯繫人並無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益，而須列入根據披露權益條例第29條而存置之登記冊內，或須遵照上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所。

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，按本公司根據披露權益條例第16(1)條而存置之主要股東名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益：

股東名稱	實益持有之普通股數目
Congratulations Company Ltd.	169,745,000
Source Holdings Limited (附註1)	328,485,560
Ting Shing Holdings Limited (附註2)	498,230,560
嶸高貿易有限公司 (附註3)	537,678,036
中國保利集團公司 (附註4)	537,678,036

附註：

1. 根據披露權益條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司間接持有股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
2. 根據披露權益條例，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498,230,560股股份之權益。
3. 根據披露權益條例，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537,678,036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，根據披露權益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二零零二年十二月三十一日擁有本公司已發行股本10%或以上之任何其他權益。

關連交易

年內須予披露之關連交易之詳情，載於財務報表附註42。於該等交易並無擁有權益之董事認為有關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。

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

年內，本集團最大五個客戶所佔之銷售總額，及本集團最大五個供應商所佔之購貨總額，皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

公司監管

董事認為，本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度整個期間均一直遵守上市規則附錄十四所載之「最佳應用守則」。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註43。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

李世亮
董事總經理

香港，二零零三年四月二十五日

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte
Touche
Tohmatsu

致新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

除下文所載者外，本核數師行已完成審核載於第24頁至第85頁按照香港普遍採納之會計原則編撰之財務報表。

董事及核數師的個別責任

公司條例規定董事須編撰真實與公平之財務報表。於編撰該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任為根據本行審核工作之結果，對該等財務報表發表獨立的意見，並向股東作出報告。

意見之基礎

本行按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編撰該等財務報表時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況及是否貫徹採用並充分披露該等會計政策。

本行於策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充分之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。於表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

因非議會計處理方法產生之保留意見

誠如財務報表附註9所披露，貴集團於年內出售其於一間上市聯營公司保興投資控股有限公司（「保興」）全數40.37%股權，經計算於收購保興時在儲備已先前處理之應佔商譽後，確認出售虧損約為43,200,000港元。

於一九九三年收購保興時，保興持有Best Fulfil Inc.（「Best Fulfil」）45%股權。故此，誠如買賣協議訂明，由本集團支付之代價（以及隨之產生之商譽）於Best Fulfil成衣製造及貿易業務之已付款項及保興其他業務之已付款項間分攤。惟於截至一九九八年三月三十一日止兩年度各年出售Best Fulfil及出售貴集團於保興部份權益時，董事已追溯過往賬目將前述商譽全數重新分攤予保興。由於保興及Best Fulfil間之原商譽分攤之根本錯誤欠缺任何有力證據或解釋，本行認為追溯過往賬目作出重新分攤並無依據。於收購時作出之商譽分攤並無改變，經計及以原分攤基準釐訂之應佔商譽後，本年內出售保興產生之收益將約為4,000,000港元。故此，本年度虧損將減少約47,200,000港元。

本行認為財務報表真實兼公平地反映貴公司及貴集團於二零零二年十二月三十一日之財務狀況。除上述出售貴集團於保興之全數股權之應佔商譽之會計影響外，本行認為財務報表真實兼公平地反映貴集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量，並已按照公司條例受妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

香港，二零零三年四月二十五日

綜合收益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	4	441,051	341,976
銷售成本		(264,542)	(158,766)
毛利		176,509	183,210
其他經營收入		8,565	4,029
行政開支		(141,907)	(132,218)
無形資產攤銷		(4,967)	(5,748)
遞延特許權收入攤銷		14,954	14,953
投資物業之重估(減值)增值		(46,226)	2,375
酒店物業之重估增值		—	7,543
證券投資減值虧損		(20,419)	—
物業、機器及設備減值虧損		—	(22,643)
附屬公司商譽減值虧損		—	(6,948)
其他投資之未變現虧損		(8,745)	(3,461)
應收短期貸款準備		—	(5,923)
經營(虧損)溢利	5	(22,236)	35,169
融資成本	8	(18,890)	(18,123)
出售聯營公司虧損	9	(43,164)	—
攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益	34	4,552	—
收購聯營公司產生之商譽攤銷		(12,255)	—
分佔聯營公司溢利(虧損)		706	(11,695)
分佔共同控制企業虧損		(7,175)	(6,199)
共同控制企業貸款準備		(12,278)	—
除稅前虧損		(110,740)	(848)
稅項	10	(5,682)	(1,919)
未計少數股東權益前虧損		(116,422)	(2,767)
少數股東權益		(12,572)	(12,058)
本年度虧損		(128,994)	(14,825)
每股基本虧損	11	(15.93) 仙	(1.8) 仙

綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	728,974	775,200
酒店物業	13	608,400	608,400
物業、機器及設備	14	944,962	992,953
無形資產	15	399	12,948
負商譽	17	(14,714)	(15,593)
於聯營公司之權益	18	283,908	374,470
於共同控制企業之權益	19	20,669	47,654
證券投資	20	87,636	87,403
		<u>2,660,234</u>	<u>2,883,435</u>
流動資產			
船舶物料		435	1,121
存貨	21	21,354	14,843
應收貿易及其他賬款	22	206,110	115,688
應收短期貸款		23,364	32,710
應收聯營公司款項	23	45,253	—
證券投資	20	79,042	91,034
已抵押銀行存款		86,620	28,580
銀行結存、存款及現金		347,123	187,245
		<u>809,301</u>	<u>471,221</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	24	195,873	241,983
物業租金按金		3,133	3,474
稅項		2,685	2,551
銀行貸款 — 一年內到期	25	355,662	162,042
		<u>557,353</u>	<u>410,050</u>
流動資產淨額		<u>251,948</u>	<u>61,171</u>
		<u>2,912,182</u>	<u>2,944,606</u>

綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
股本及儲備			
股本	26	403,761	405,392
儲備		1,832,658	1,809,282
		2,236,419	2,214,674
少數股東權益		256,463	250,961
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後到期	25	146,020	190,737
其他借款	29	30,290	30,290
一同系附屬公司貸款	31	168,224	168,224
遞延特許權收入	32	74,766	89,720
		419,300	478,971
		2,912,182	2,944,606

第24頁至第85頁之財務報表於二零零三年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀平
副主席

李世亮
董事總經理

資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	2,290,872	2,037,554
於一聯營公司之投資	18	77,060	77,060
		2,367,932	2,114,614
流動資產			
應收貿易及其他賬款		318	680
投資證券	20	20,563	26,786
銀行結存、存款及現金		55,684	42,893
		76,565	70,359
流動負債			
應付貿易及其他賬款		5,501	2,700
銀行貸款—一年內到期	25	28,500	—
		34,001	2,700
流動資產淨額		42,564	67,659
		2,410,496	2,182,273
股本及儲備			
股本	26	403,761	405,392
儲備	28	1,588,314	1,573,843
		1,992,075	1,979,235
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	25	41,500	—
其他借款	29	30,290	30,290
應付附屬公司款項	30	346,631	172,748
		418,421	203,038
		2,410,496	2,182,273

賀平
副主席

李世亮
董事總經理

綜合權益變動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	股本 千港元 (附註26)	股份溢價 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	滙兌 換算儲備 千港元	資本 贖回儲備 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										
於二零零一年一月一日	410,578	1,458,243	—	2,594	9,089	(59,089)	1,441	586	399,393	2,222,835
重新分配	—	—	—	—	—	(124,946)	—	124,946	—	—
經重列	410,578	1,458,243	—	2,594	9,089	(184,035)	1,441	125,532	399,393	2,222,835
重估增值	—	—	9,660	—	—	—	—	—	—	9,660
分佔海外業務換算儲備	—	—	—	(48)	—	—	—	—	—	(48)
並無於收益表確認之 收益淨額	—	—	9,660	(48)	—	—	—	—	—	9,612
購回及註銷股份：										
— 購回普通股	(5,186)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,186)
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,710)	(4,710)
— 轉讓	—	—	—	—	5,186	—	—	—	(5,186)	—
轉讓	—	—	—	—	—	—	2,726	—	(2,726)	—
已於收益表確認之 商譽減值	—	—	—	—	—	6,948	—	—	—	6,948
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,825)	(14,825)
於二零零一年十二月 三十一日及 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	403,761	1,458,243	9,660	(557)	15,906	(58,892)	4,435	164,137	239,726	2,236,419

綜合權益變動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

商譽儲備包括於二零零二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(二零零一年：54,528,000港元)及4,364,000港元(二零零一年：122,559,000港元)。

其他資本儲備包括於二零零二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(二零零一年：124,946,000港元)及38,605,000港元(二零零一年：無)。

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。

本集團累計溢利於二零零二年十二月三十一日包括由聯營公司保留之溢利約4,068,000港元(二零零一年：虧損18,670,000港元)及共同控制企業應佔虧損約48,580,000港元(二零零一年：41,405,000港元)。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，本集團管理層參考由一間附屬公司經營之業務檢討商譽賬面值。該附屬公司從事船務租賃業務，鑑於就船舶確認之減值虧損，與該附屬公司相關之所有商譽(為數6,948,000港元)被認為已經減值，故此撇減至綜合收益表。

綜合現金流動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(110,740)	(848)
就以下項目作出調整：		
利息開支	18,890	18,123
物業、機器及設備折舊及攤銷	67,541	51,043
無形資產攤銷	4,967	5,748
收購聯營公司之商譽攤銷	12,255	—
遞延特許權收入攤銷	(14,954)	(14,953)
附屬公司商譽減值虧損	—	6,948
廠房、機器及設備減值虧損	—	22,643
證券投資減值虧損	20,419	—
出售廠房、機器及設備虧損	2,449	1,403
投資物業重估減值(增值)	46,226	(2,375)
酒店物業重估增值	—	(7,543)
撥回負商譽	(879)	(233)
攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益	(4,552)	—
分佔聯營公司(溢利)虧損	(706)	11,695
出售聯營公司虧損	43,164	—
分佔共同控制企業虧損	7,175	6,199
共同控制企業貸款準備	12,278	—
其他投資之未變現持有虧損	8,745	3,461
應收短期貸款準備	—	5,923
營運資金變動前經營現金流動	112,278	107,234
船舶物料減少	686	139
存貨增加	(11,224)	(893)
應收貿易及其他賬款(增加)減少	(97,106)	65,035
應收短期貸款減少(增加)	9,346	(28,037)
應收聯營公司款項減少	—	94
其他投資減少(增加)	3,247	(67,439)
應付貿易及其他賬款減少	(33,992)	(27,016)
物業租金按金減少	(341)	(3,980)
經營(所耗)所得現金	(17,106)	45,137
已付中國所得稅	(5,165)	(2,712)
獲退還香港利得稅	4	46
已付利息	(18,890)	(18,123)
經營活動(所耗)所得現金淨額	(41,157)	24,348

綜合現金流動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資活動			
購買附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	33	(150,000)	(8,957)
購買物業、機器及設備		(57,789)	(54,548)
出售物業、機器及設備所得款項		35,328	308
購買無形資產		—	(13,116)
於聯營公司之投資		—	(76,227)
向聯營公司墊款		(7,870)	—
出售聯營公司所得款項		293,095	—
已收聯營公司股息		13,084	—
攤薄附屬公司權益至聯營公司	34	6,087	—
來自聯營公司控股公司之退款		—	1,042
向共同控制企業還款		7,532	7
購買證券投資		(20,868)	—
出售證券投資所得款項		216	112
已抵押銀行存款增加		(58,040)	(12,432)
到期日逾三個月之銀行存款減少(增加)		27,052	(39,000)
投資活動所得(所耗)現金淨額		87,827	(202,811)
融資活動			
新增借款		365,532	153,759
償還借款		(216,629)	(198,951)
購回股份		(1,768)	(9,896)
來自少數股東之貢獻		—	20,623
已付附屬公司少數股東股息		(6,875)	(8,377)
融資活動所得(所耗)現金淨額		140,260	(42,842)
現金及等同現金之增加(減少)淨額		186,930	(221,305)
年初現金及等同現金		148,245	369,550
年終現金及等同現金		335,175	148,245
現金及等同現金結餘分析			
銀行結存及現金		143,284	93,965
短期銀行存款		191,891	54,280
		335,175	148,245

截至二零零二年十二月三十一日止年度

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均稱為中國保利集團。

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、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

2. 採納會計實務準則

本年度，本集團首次採納香港會計師公會若干新頒佈及經修訂會計實務準則。採納該等新頒佈及經修訂會計實務準則導致現金流動表之呈列格式有所變動並須載入權益變動表，惟對本年度或以往會計期間之業績並無重大影響。故此，毋須就以往期間作出調整。此等新訂及經修訂會計實務準則之進一步詳情如下：

外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」之修訂導致本集團不能如以前一樣選擇按期間結算日天之匯率將附屬公司以港元以外之貨幣為本位之收益表換算。現須按平均匯率換算。此一會計政策之變動對本會計年度或以過往會計年度之業績並無任何重大影響。

現金流動表

根據會計實務準則第15號（經修訂）「現金流動表」，現金流動現分為三類，即經營、投資及融資，而非先前之五類。先前分為個別一項之利息收入、利息開支及已派及已收股息現分類為投資、經營或融資之現金流動（如適用）。因收入所納稅項而引起之現金流動則分類為經營活動，惟倘可以個別確定屬投資或融資活動則作別論。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 採納會計實務準則 (續)

僱員福利

會計實務準則第34號「僱員福利」引入僱員福利之量度規則，包括退休福利計劃。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財務報表並無重大影響。

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編撰，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。

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實際收購生效日期起計入或計至實際出售生效日期為止，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抵銷。

商譽

綜合賬目時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之數額。

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而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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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數額。

於二零零一年一月一日前因收購產生之負商譽仍以儲備持有，待於出售有關附屬公司時計入收益表。

於二零零一年一月一日後因收購產生之負商譽以資產減少呈列。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平均可使用年期以直線法確認為收入。倘該負商譽超過所收購之可分辨非貨幣資產總公平值，則即時確認為收入。

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。

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收購商譽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。

共同控制企業

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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

共同控制企業 (續)

本集團於共同控制企業之權益乃按本集團應佔收購時共同控制企業之資產淨值(指未撇銷者)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(暫時性質者除外)入賬。

其他投資按公平價值計算，而未變現盈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。

出售投資證券收入按交易日期基準確認入賬。

酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。

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。

由第三方獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各特許協議期限以直線法確認入賬。

利息收入乃就按未償還本金及適用利率按時間比例確認入賬。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。

船舶租賃之收入按租賃期以直線法確認入賬。

投資物業

投資物業指因其投資潛力而持有之已落成物業，而任何租金收入乃經公平磋商而釐定。

投資物業乃根據結算日之獨立專業估值之公開市值入賬。任何投資物業重估產生之增值或減值計入投資物業重估儲備或自儲備扣除。若該儲備之結餘按組合不足以抵銷減值，則將該重估減值超逾投資物業重估儲備之結餘計入收益表。

於出售投資物業時，有關該出售物業之投資物業重估儲備之結餘會轉撥至收益表。

除租約期剩餘年期為20年或以下者外，投資物業概無提撥折舊。

酒店物業

酒店物業包括土地及樓宇及其整體之固定設備之權益，乃根據結算日之獨立專業估值入賬。酒店物業價值之變動計入酒店物業重估儲備之變動。酒店物業重估之任何增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值可扣除過往同一酒店物業重估確認為費用之減值，則有關增值將列為收入。倘酒店物業重估之賬面淨值減少超逾先前重估有關酒店物業之酒店物業重估儲備之餘額(如有)，則會計入收益表。

出售或報廢重估酒店物業之盈虧，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

酒店物業 (續)

其後出售或報廢重估酒店物業時，其應計之盈餘將轉至累計溢利。按二十年以上土地使用權持有之酒店物業不會就折舊及攤銷作出撥備。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，故董事會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

除在建工程及酒店物業外，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緊接轉撥前之估值入賬。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，在其剩餘之可使用年期內，可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%

出售或報廢資產之盈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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值

本集團於結算日檢討其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條會計實務準則以重估數額列賬，則會根據該會計實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數額，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實務準則以重估數額列賬，則會根據該會計實務準則將減值虧損減撥回為重估增值。

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。攤銷乃按其估計可使用年期(惟不會超過18個月)以直線法攤銷無形資產成本計算。

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。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項支出乃根據年內就非應課稅項目或不得抵扣項目作出調整後之業績計算。若干收入及支出因財務報表所確認者就稅務而言確認者相關之會計期間有別而引致。時差之稅務影響概以負債法於財務報表內確認為遞延稅項，並以在可見未來能實現之債務或資產為限。

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。因滙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營運之附屬公司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。任何滙兌差額將歸類為資本，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。

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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 營業額

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

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
電力及熱氣銷售	147,840	36,619
租金收入及物業管理	72,732	63,736
酒店營運收入	55,717	51,689
出售證券投資所得款項	47,479	26,014
船舶租賃收入	46,680	70,685
出售貨品	45,859	54,272
投資所得利息收入	8,929	17,062
管理費	7,500	12,000
股息收入	6,202	5,661
裝運處理費用收入	2,113	4,238
	441,051	341,976
	441,051	341,976

截至二零零二年十二月三十一日止年度

5. 經營(虧損)溢利

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營(虧損)溢利已扣除：		
僱員成本		
— 董事酬金(附註6)	1,678	3,932
— 其他僱員成本	57,659	51,119
— 其他僱員之退休福利計劃供款， 已扣除沒收供款零港元 (二零零一年：748,000港元)	4,057	2,653
	63,394	57,704
核數師酬金		
— 本年度	1,144	1,086
— 往年度撥備不足	349	—
物業、機器及設備之折舊及攤銷	67,541	51,043
出售物業、機器及設備之虧損	2,449	1,403
有關土地及樓宇經營租約之租金	3,486	3,705
並已計入：		
於扣除6,392,000港元 (二零零一年：5,738,000港元)		
開支後之物業租金收入	57,272	45,382
計入其他經營收入之負商譽	879	233
	879	233

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

6. 董事酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
董事袍金：		
執行董事	80	80
獨立非執行董事	110	110
	<u>190</u>	<u>190</u>
執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	1,394	3,538
退休福利計劃供款	94	204
	<u>1,488</u>	<u>3,742</u>
董事酬金總額	<u>1,678</u>	<u>3,932</u>

董事酬金列入以下組別：

	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
零至1,000,000港元	7	8
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	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(二零零一年：三位)執行董事(彼等之酬金載於上文附註6)。餘下四位(二零零一年：兩位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
酬金及其他福利	3,364	1,957
退休福利計劃供款	105	86
	<u>3,469</u>	<u>2,043</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

7. 僱員酬金 (續)

餘下四位(二零零一年：兩位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零二年 僱員人數	二零零一年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

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勵，或作為離職補償。年內，董事概無放棄任何酬金。

8. 融資成本

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款利息：		
— 須於五年內悉數償還	15,233	18,123
— 於五年後償還	<u>3,657</u>	<u>—</u>
	<u>18,890</u>	<u>18,123</u>

9. 出售聯營公司虧損

出售聯營公司虧損乃指本集團經計算收購時產生商譽變現之118,195,000港元及撥回以前於本集團儲備中撇銷之其他儲備3,835,000港元後，以總代價約293,095,000港元出售其於一間上市聯營公司保興投資控股有限公司(「保興」)之全數40.37%股權之虧損。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

10. 稅項

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
開支包括：		
香港利得稅，就本年度估計 應課稅溢利按稅率16%計算	3	3
中國所得稅	<u>5,292</u>	<u>1,809</u>
	5,295	1,812
分佔聯營公司之稅項	<u>387</u>	<u>107</u>
	<u><u>5,682</u></u>	<u><u>1,919</u></u>

中國所得稅乃按中國有關法規計算。

未確認遞延稅項之詳情載於附註36。

11. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損128,994,000港元(二零零一年：14,825,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數809,685,704股(二零零一年：815,632,916股)為基礎計算。

由於行使本公司尚未行使之購股權後將削減年內之每股虧損，故並無呈列每股攤薄虧損。

12. 投資物業

	千港元
本集團 估值	
於二零零二年一月一日	775,200
重估減值	<u>(46,226)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u><u>728,974</u></u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

12. 投資物業 (續)

本集團投資物業已於二零零二年十二月三十一日經獨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。重估減值已在綜合收益表扣除。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	40,000	42,000
— 長期土地使用權，位於中國 (附註)	312,000	312,000
— 中期土地使用權，位於中國	376,974	421,200
	<u>728,974</u>	<u>775,200</u>

附註：賬面淨值共約970,800,000港元(二零零一年：981,700,000港元)之酒店物業與若干投資物業及其他樓宇包括本集團在中國持有之保利大廈。保利大廈座落之相關土地為國家所有；本集團被賦予可無償使用該土地為期17年至二零零三年七月八日屆滿。按本集團與中國保利集團於一九九七年六月十一日簽訂之契據，中國保利集團保證能成功申請將本公司之附屬公司保利大廈有限公司(「PPL」)之合資期與保利大廈之土地使用權按同等條件延長至二零五三年，並由中國保利集團支付有關該等續期所需溢價、開支及費用。中國保利集團並承諾倘合資期或土地使用權未能如期延續，本集團可於二零零四年三月三十一日前行使出售權，要求中國保利集團以收購時之代價購回保利大廈，但須支付投資期年息12厘之利息減任何已收利潤分派(如有)之數額。董事認為，合資期與土地使用權可在屆滿時延續。

13. 酒店物業

	千港元
本集團	
估值	
於二零零二年一月一日及二零零二年十二月三十一日	<u>608,400</u>

本集團酒店物業已於二零零二年十二月三十一日經獨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。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

13. 酒店物業 (續)

倘並無對本集團酒店物業進行估值，則應按歷史成本基準以賬面值595,500,000港元(二零零一年：595,500,000港元)入賬。

所有酒店物業均位於中國，並按長期土地使用權持有(附註12)。

14. 物業、機器及設備

	土地及 樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
本集團							
成本或估值							
於二零零二年							
一月一日	344,603	90,798	7,098	579,294	353,593	14,453	1,389,839
添置	979	2,853	2,272	—	14,588	37,097	57,789
轉撥	287	3,894	—	—	32,309	(36,490)	—
出售	(3,965)	(1,897)	(1,562)	(115,050)	(862)	—	(123,336)
攤薄附屬公司 權益至聯營公司 時出售	—	(795)	(56)	—	—	—	(851)
於二零零二年 十二月三十一日	341,904	94,853	7,752	464,244	399,628	15,060	1,323,441
包括：							
成本	198,372	94,853	7,752	464,244	399,628	15,060	1,179,909
估值 — 一九九五年	27,893	—	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	115,639	—	—	—	—	—	115,639
	341,904	94,853	7,752	464,244	399,628	15,060	1,323,441
折舊及攤銷及減值							
於二零零二年							
一月一日	41,870	73,636	5,105	217,272	59,003	—	396,886
年度撥備	16,968	4,462	723	20,401	24,987	—	67,541
出售時撇銷	(1,489)	(1,578)	(1,562)	(80,167)	(763)	—	(85,559)
攤薄附屬公司 權益至聯營公司 時出售而撇銷	—	(334)	(55)	—	—	—	(389)
於二零零二年 十二月三十一日	57,349	76,186	4,211	157,506	83,227	—	378,479
賬面淨值							
於二零零二年 十二月三十一日	284,555	18,667	3,541	306,738	316,401	15,060	944,962
於二零零一年 十二月三十一日	302,733	17,162	1,993	362,022	294,590	14,453	992,953

截至二零零二年十二月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備 (續)

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
上述土地及樓宇之賬面淨值包括：		
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	126,430	129,301
— 中期土地使用權，位於中國	107,756	112,138
— 長期土地使用權，位於中國(附註12)	50,369	61,294
	<u>284,555</u>	<u>302,733</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地及樓宇乃分別於一九九五年三月三十一日及一九九七年三月三十一日經獨立專業物業估值師按公開市值基準重估。該等物業概無再進行任何估值。

倘土地及樓宇一直並無進行重估，則該等物業應按歷史成本減累積折舊及攤銷(即約278,404,000港元(二零零一年：296,525,000港元)，計入財務報表。

所有船舶按經營租約持有使用。

於二零零一年十二月三十一日，本集團管理層曾檢討船舶之賬面值。結果出現22,643,000港元之減值虧損，即估計售價與船舶賬面值之差額，已於截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認入賬。船舶已於截至二零零二年十二月三十一日止年度出售。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

15. 無形資產

	千港元
本集團	
成本	
於二零零二年一月一日	18,696
攤薄附屬公司權益至聯營公司時出售	<u>(12,543)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>6,153</u>
攤銷	
於二零零二年一月一日	5,748
年內攤銷	4,967
攤薄附屬公司權益至聯營公司時出售而撇銷	<u>(4,961)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>5,754</u>
賬面淨值	
於二零零二年十二月三十一日	<u>399</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>12,948</u>

無形資產指向獨立第三方收購之出版權。

無形資產之攤銷期由十二至十八個月不等。

董事認為，無形資產之價值不低於其賬面值。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
非上市股份，按成本值	160,056	10,056
應收附屬公司款項減已確認減值虧損	2,130,816	<u>2,027,498</u>
	<u>2,290,872</u>	<u>2,037,554</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益 (續)

本公司之主要附屬公司於二零零二年十二月三十一日之詳情載於附註44。

應收附屬公司之款項乃無抵押及免息，且無固定還款期。由於董事認為該等款項不會於結算日十二個月內收回，故此將該等款項列作非流動項目。

於年結日或年內任何時間，各附屬公司概無任何尚未償還之貸款資本。

17. 負商譽

	千港元
本集團	
總額	
於二零零二年一月一日及	
二零零二年十二月三十一日	15,826
轉撥收入	
於二零零二年一月一日	233
於年內轉撥其他收益	879
於二零零二年十二月三十一日	1,112
賬面值	
於二零零二年十二月三十一日	14,714
於二零零一年十二月三十一日	15,593

負商譽自收購日起按平均年期18年(於中國成立之附屬公司餘下經營期)以直線法攤分轉撥收益。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	77,060	77,060
所佔聯營公司				
資產淨值：				
上市	—	226,825	—	—
非上市	234,889	86,371	—	—
因收購聯營公司				
產生之商譽(註)	49,019	61,274	—	—
	283,908	374,470	77,060	77,060
上市股份於結算日				
之市值	—	144,602	—	—

註：因收購聯營公司產生之商譽

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日之結餘	61,274	61,274
攤銷		
本年度撥備及於十二月三十一日之結餘	12,255	—
賬面值		
於十二月三十一日	49,019	61,274

因收購聯營公司產生之商譽按五年之年期攤銷。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零二年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	由本公司持有所佔 已發行股本面值比例		主要業務
		直接	間接	
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 光碟及數碼 錄像光碟

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 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及本集團前主要聯營公司保興之經審核財務報表：

期間／年度業績：

	二零零二年 七月三十一日 (收購日期) 至二零零二年 十二月三十一日 上海浦利 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 保興 千港元
營業額	<u>10,779</u>	<u>312,340</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之溢利(虧損)	<u>5,328</u>	<u>(25,805)</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之本集團應佔溢利(虧損)	<u>2,131</u>	<u>(10,417)</u>

財政狀況：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	467,290	423,141
流動資產	92,700	507,749
流動負債	(209,769)	(314,870)
非流動負債	—	(11,139)
少數股東權益	—	(43,015)
資產淨值	<u>350,221</u>	<u>561,866</u>
本集團應佔資產淨值	<u>140,088</u>	<u>226,825</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

19. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
所佔共同控制企業資產淨額	—	7,175
向共同控制企業貸款	32,947	40,479
減：共同控制企業貸款準備	(12,278)	—
	<u>20,669</u>	<u>47,654</u>

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十二個月內可收回，故此將該等款項列作非流動項目。

本集團於二零零二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	所佔註冊股本 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

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

20. 證券投資

	投資證券		其他投資		總計	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團						
股本證券：						
上市	86,701	86,468	34,042	78,634	120,743	165,102
非上市	—	—	45,935	13,335	45,935	13,335
	86,701	86,468	79,977	91,969	166,678	178,437
總計：						
於香港上市	86,701	86,468	34,042	78,634	120,743	165,102
非上市	—	—	45,935	13,335	45,935	13,335
	86,701	86,468	79,977	91,969	166,678	178,437
上市證券之市值	44,020	52,480	34,042	78,634	78,062	131,114
為呈報所作賬面值之分析如下：						
流動	—	—	79,042	91,034	79,042	91,034
非流動	86,701	86,468	935	935	87,636	87,403
	86,701	86,468	79,977	91,969	166,678	178,437
本公司						
流動投資：						
上市股本證券	—	—	20,563	26,786	20,563	26,786
上市證券之市值	—	—	20,563	26,786	20,563	26,786

截至二零零二年十二月三十一日止年度

20. 證券投資 (續)

年內，本公司董事已按現行經濟狀況並參照該等上市證券市值，審閱若干投資證券之賬面值。20,419,000港元之減值虧損已確認及於收益表內扣除。

21. 存貨

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
原材料	20,675	12,675
在製品	305	29
製成品	374	2,139
	<u>21,354</u>	<u>14,843</u>

所有存貨均按成本值入賬。

22. 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，應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
零至30天	28,904	23,452
31天至90天	16,542	11,990
超過90天	6,479	19,468
	<u>51,925</u>	<u>54,910</u>
應收貿易賬款	51,925	54,910
出售聯營公司時應收款項	100,000	—
其他應收款項	54,185	60,778
	<u>206,110</u>	<u>115,688</u>

出售聯營公司時應收款項以保興29.5%股權作抵押。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

23. 應收聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

24. 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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
零至30天	7,004	26,043
31天至90天	753	1,685
超過90天	6,099	21,273
	<hr/>	<hr/>
總應付貿易賬款	13,856	49,001
其他應付賬款	182,017	192,982
	<hr/>	<hr/>
	195,873	241,983
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

25. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	371,434	323,765	70,000	—
— 無抵押	130,248	29,014	—	—
	501,682	352,779	70,000	—
上述貸款之到期日如下：				
要求時或一年內	355,662	162,042	28,500	—
一年以上，但不超過兩年	34,320	149,436	19,500	—
兩年以上，但不超過五年	66,460	41,301	22,000	—
五年以上	45,240	—	—	—
	501,682	352,779	70,000	—
減：所載於流動負債一年 內到期之款項	355,662	162,042	28,500	—
	146,020	190,737	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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

26. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零一年一月一日、 二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零一年一月一日	821,155,200	410,578
購回及註銷股份(附註i)	(10,372,000)	(5,186)
於二零零一年十二月三十一日	810,783,200	405,392
購回及註銷股份(附註ii)	(3,261,000)	(1,631)
於二零零二年十二月三十一日	807,522,200	403,761

年內，本公司股本出現以下變動：

(i) 截至二零零一年十二月三十一日止年度，本公司在聯交所購回其若干股份如下：

購回月份	購回之 普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零一年一月	1,435,000	1.18	1.04	1,608
二零零一年三月	2,199,000	1.12	0.95	2,275
二零零一年七月	3,688,000	1.02	0.89	3,413
二零零一年八月	498,000	0.92	0.90	454
二零零一年九月	316,000	0.73	0.71	228
二零零一年十月	2,236,000	0.93	0.70	1,918
	<u>10,372,000</u>			<u>9,896</u>

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關之面值。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

26. 股本 (續)

(ii) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司在聯交所購回其若干股份如下：

購回之月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年二月	144,000	0.800	0.750	113
二零零二年七月	858,000	0.690	0.650	570
二零零二年八月	411,000	0.680	0.600	263
二零零二年九月	348,000	0.510	0.440	162
二零零二年十月	1,500,000	0.445	0.440	660
	<u>3,261,000</u>			<u>1,768</u>

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關面值。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。

除上述披露者外，本公司或其附屬公司於截至二零零二年十二月三十一日止兩年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

27. 認股權

本公司之認股權計劃(「新海康計劃」)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勵，並將於二零零三年六月十五日屆滿。根據新海康計劃，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代價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四年或由董事會釐定之其他日期止之期間行使，惟該期間不得超過授出之日後十年。可能授出之認股權涉及之股份總數上限，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計劃配發及發行之本公司股份總數)。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 認股權 (續)

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於緊接建議授出日之前五個營業日之股份平均收市價之80%及本公司股份面值兩者中之較高者。

可能透過新海康計劃授予合資格僱員涉及之股份數目，任何時間均不得超過本公司授出之認股權之25%。

於二零零二年十二月三十一日，可能透過新海康計劃授出之尚未行使股份數目為74,340,000股(二零零一年：74,405,000股)，佔當日本公司已發行股份之9.2%(二零零一年：9.2%)。

以下披露本公司董事及僱員透過新海康認股權計劃所獲認股權：

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	於本年度失效	於二零零二年 十二月三十一日 尚未行使
類別1：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
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	5,000,000
謝大同	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
			<u>47,800,000</u>	<u>—</u>	<u>47,800,000</u>
類別2：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
			<u>26,605,000</u>	<u>(65,000)</u>	<u>26,540,000</u>
所有類別合計			<u>74,405,000</u>	<u>(65,000)</u>	<u>74,340,000</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 認股權 (續)

截至二零零一年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行使價 港元	於二零零一年 一月一日 尚未行使	於本年度 失效	重新分類	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
類別1：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
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
謝大同	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
			<u>47,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,800,000</u>
類別2：前董事						
姬軍 (附註)	3.9.1997	5.175	3,600,000	—	(3,600,000)	—
	5.6.1998	1.370	2,000,000	—	(2,000,000)	—
	30.11.2000	0.740	3,000,000	—	(3,000,000)	—
			<u>8,600,000</u>	<u>—</u>	<u>(8,600,000)</u>	<u>—</u>
類別3：僱員	3.9.1997	5.175	11,760,000	(960,000)	3,600,000	14,400,000
	5.6.1998	1.370	3,000,000	—	2,000,000	5,000,000
	30.11.2000	0.740	4,935,000	(730,000)	3,000,000	7,205,000
			<u>19,695,000</u>	<u>(1,690,000)</u>	<u>8,600,000</u>	<u>26,605,000</u>
所有類別合計			<u>76,095,000</u>	<u>(1,690,000)</u>	<u>—</u>	<u>74,405,000</u>

附註：姬軍先生辭任本公司董事自二零零一年五月三十一日生效，惟彼續任本公司若干附屬公司董事。

截至二零零二年十二月三十一日止兩年度各年，概無認股權獲授出或行使。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

28. 儲備

	股份 溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零一年一月一日	1,458,243	9,089	94,766	1,562,098
購回及註銷股份：				
— 購回股份溢價	—	—	(4,710)	(4,710)
— 轉撥	—	5,186	(5,186)	—
年度溢利	—	—	16,455	16,455
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零一年 十二月三十一日及 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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>1,458,243</u>	<u>15,906</u>	<u>114,165</u>	<u>1,588,314</u>

本公司於二零零二年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備約為114,200,000港元（二零零一年：101,300,000港元）之累計溢利。

29. 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。

30. 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。由於董事認為該款項不大可能於結算日後十二個月內償還，故此列為非流動項目。

31. 一同系附屬公司貸款

該貸款為無抵押、免息及於保利大廈合資期屆滿時償還（附註12）。由於董事認為合資期及土地使用權可於屆滿時能延續，故此列為非流動項目。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	89,720	104,673
減：年內經確認特許權收入	(14,954)	(14,953)
未攤銷遞延特許權收入結轉	<u>74,766</u>	<u>89,720</u>

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，以取得獨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。

33. 收購附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收購之資產淨值：		
物業、機器及設備	—	321,811
於聯營公司之權益	188,605	—
存貨	—	6,376
應收貿易及其他賬款	—	95,815
已抵押銀行存款	—	2,741
銀行及現金結餘	—	8,203
應付貿易及其他賬款	—	(97,362)
稅項	—	(1,225)
銀行貸款	—	(142,402)
少數股東權益	—	(92,576)
向共同控制企業貸款	—	(39,425)
資產淨值	188,605	61,956
視為資本貢獻	(38,605)	—
負商譽	—	(15,826)
	<u>150,000</u>	<u>46,130</u>
支付方式：		
已支付之現金代價	150,000	17,160
所佔共同控制企業資產淨額	—	13,058
應收短期貸款	—	15,912
	<u>150,000</u>	<u>46,130</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司 (續)

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
有關收購附屬公司所耗現金及等同現金之淨額分析：		
已付之現金代價總額(包括法律及專業費用)	150,000	17,160
獲得之銀行結餘及現金	—	(8,203)
	<u>150,000</u>	<u>8,957</u>
有關收購附屬公司所耗現金及等同現金之淨額	<u>150,000</u>	<u>8,957</u>

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。

於截至二零零一年十二月三十一日止年度內，收購之附屬公司為本集團帶來營業額及經營溢利分別約36,600,000港元及約6,500,000港元。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

34. 攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益

	二零零二年 千港元	二零零一年 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)	—
少數股東權益	(195)	—
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	583	—
攤薄收益	4,552	—
	<hr/>	<hr/>
	5,135	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
支付方式：		
應佔聯營公司資產淨額	5,135	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

年內，上述公司對本集團之營業額所佔貢獻為436,000港元(二零零一年：14,469,000港元)及對本集團之經營虧損所佔虧損為1,639,000港元(二零零一年：1,628,000港元)。

35. 重大非現金交易

於截至二零零一年十二月三十一日止年度內，本集團把向共同控制企業授出之短期貸款約15,900,000港元撥充資本，作為於該企業之投資成本一部份。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

36. 未確認遞延稅項

於二零零二年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未確認之遞延稅項資產約7,000,000港元(二零零一年：7,600,000港元)，即因可抵扣未來應課稅溢利之稅務虧損而導致時差之稅務影響。年內未撥備遞延稅項支出約600,000港元(二零零一年：100,000港元)。

此外，於二零零二年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未確認之遞延稅項資產約27,800,000港元(二零零一年：23,200,000港元)，即尚未用作抵扣未來應課稅溢利之稅務虧損，並自虧損發生之年轉結至最多五年之最高利益。年內未撥備遞延稅項撥回約4,600,000港元(二零零一年：15,700,000港元)。

由於未能確定有關利益會否於可見將來變現，故此等遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

由於投資物業及酒店物業在出售時所產生增值毋須課稅，故並無就該等資產之重估增值作出遞延稅項撥備。重估增值在稅務上並不構成時差。

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

37. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
— 土地及樓宇	3,486	3,705
— 衛星電視頻道	6,240	3,484
	<u>9,726</u>	<u>7,189</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度

37. 經營租約安排 (續)

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未償還承擔如下：

	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	6,240	6,240	3,556	4,110
第二至五年(包括首尾兩年)	24,960	24,960	11,266	14,579
五年後	31,200	37,440	23,454	25,701
	<u>62,400</u>	<u>68,640</u>	<u>38,276</u>	<u>44,390</u>

租約年期為十五年之年期磋商，而租金平均為期兩年。

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約57,300,000港元(二零零一年：45,400,000港元)。重大租約乃按一至十年之租賃期磋商。

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	35,912	32,284
第二至五年(包括首尾兩年)	27,209	29,491
五年後	16,655	1,033
	<u>79,776</u>	<u>62,808</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

38. 資本承擔

	二零零二年 千港元	二零零一年 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	6,890	35,268
— 收購非上市公司之權益 (附註(i)及(ii))	338,000	2,400
	<u>344,890</u>	<u>37,668</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	—
— 酒店物業翻新工程	56,075	—
	<u>91,749</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於二零零二年八月，本集團與同新有限公司(「同新」)(一間於西薩摩亞註冊成立之公司)訂立一項認購同新49%股權之協議(「協議」)，代價為160,000,000港元。根據協議，於完成協議時，須向同新之現有股東支付一筆為數50,000,000港元之促成費。同新持有於一家在中國北京成立之中外合作經營企業之註冊資本66%。該企業於中國持有一項土地使用權。於財務報表獲董事批准日期，協議尚未完成。
- (ii) 於二零零二年十一月，本集團訂立協議以總代價128,000,000港元分別收購沛縣坑口環保熱電有限公司(「沛縣坑口」)與東台蘇中環保熱電有限公司(「東台蘇中」)註冊資本49%。根據上市規則，此等交易構成本公司之關連交易並於二零零三年一月完成。詳情載於附註43(a)。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

39. 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，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約194,000,000港元(二零零一年：120,000,000港元)之擔保。

此外，於二零零二年十二月三十一日，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(二零零一年：14,300,000港元)之擔保。

40. 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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
酒店物業	608,400	608,400
投資物業	352,000	312,000
船舶	306,738	341,280
其他機器及設備	232,509	230,333
土地及樓宇	182,592	44,812
銀行存款	86,620	28,580
	<u>1,768,859</u>	<u>1,565,405</u>

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。

41. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設立界定供款退休福利計劃。該計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立受託人於其基金內管理。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，則沒收之供款用作減低本公司將來應付之供款。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

41. 退休福利計劃 (續)

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制性公積金計劃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，僱主及僱員均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須供款。強積金計劃並無沒收供款以減低未來年度之應付供款之條款。

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。

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減低應付供款之重大沒收供款。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

42. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關連公司(其中部份根據聯交所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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	26,401	22,160
已付經理酬金(附註ii)	13,968	11,093
物業租賃佣金及已付管理費(附註iii)	2,334	884
收購附屬公司(附註iv)	150,000	—
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
結餘：		
應收貿易及其他賬款(附註v)	10,490	11,345
應付貿易及其他賬款(附註vi)	30,231	29,683
應付長期貸款(附註vi)	168,224	168,224

附註：

- (i) 租金收入其中5,161,000港元(二零零一年：22,160,000港元)乃先前經本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而21,240,000港元(二零零一年：零港元)之租金收入乃有關本公司於二零零二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獨立專業物業估值師於簽訂協議時確認之市值租金。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

42. 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：(續)

- (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。
- (vi) 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代價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，並須於要求時償還。
- (vi) 條款之詳情載於附註31。

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」)以補充雙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兩年度暫停，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兩年，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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

42. 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)

而於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一項協議（「二零零二年補充協議」）以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議（以下統稱為「協議」）。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止之年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

(B) 按比例融資予一間共同控制企業

自一九九七年五月，本集團根據本集團於一間共同控制企業天津華盛之股權比例，就給予由天津華盛所發展物業之買家之準信貸而向銀行提供約14,300,000港元之擔保。本集團亦按於天津華盛之股權比例向天津華盛提供無抵押及不計息墊款。於二零零二年十二月三十一日，該等墊款（撥備前）共約33,000,000港元（二零零一年：40,500,000港元）。於截至二零零一年十二月三十一日止年度內，天津華盛之全體股東同意放棄應收天津華盛之利息。本集團放棄之款額約為43,100,000港元。除本集團所持權益外，中國保利集團亦擁有天津華盛20%間接實益權益。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

42. 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

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
(a) 嵊洲城及其聯屬公司 (附註i)	本集團非貿易應收賬款 (附註iii)	9,943	—
(b) 蘇州電力及其聯屬公司 (附註ii)	本集團應付款項 (附註iv)	<u>(40,497)</u>	<u>(22,884)</u>

附註：

- (i) 嵊州市熱電總公司(「嵊州市熱電」)乃本公司其中一間非全資附屬公司一嵊洲新中港熱電有限公司(「嵊洲新中港」)之48%股東。
- (ii) 蘇州協鑫電力投資有限公司(「蘇州電力」)乃本公司其中一間非全資附屬公司一太倉新海康協鑫熱電有限公司(「太倉新海康」)之49%股東。
- (iii) 該筆結餘乃無抵押，年利率5.31%及須按要求償還。於二零零二年十二月三十一日，嵊州市熱電及其聯屬公司就向授予嵊洲新中港信貸而向銀行提供一筆約63,400,000港元之擔保。
- (iv) 結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易性質	本集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
前聯營公司	已收管理費用 (附註i)	7,500	12,000
共同控制企業	已收利息收入 (附註ii)	—	2,912

截至二零零二年十二月三十一日止年度

42. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(II) 除關連人士以外之有關人士 (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 利息收入乃按未償還本金及市場息率計算。
- (iii) 與本集團之共同控制企業之結餘載於附註19。

43. 結算日後事項

以下事項於結算日後產生：

- (a) 於二零零二年十一月二十九日，本公司全資附屬公司安和投資有限公司與蘇州電力及協鑫電力(沛縣)有限公司(「協鑫沛縣」)就以代價77,400,000港元收購沛縣坑口環保熱電有限公司(「沛縣坑口」)49%註冊資本訂立一項協議(「沛縣協議」)。沛縣坑口乃一間於中國成立之中外股本合資企業，從事經營發電廠。

同於二零零二年十一月二十九日，本公司另一全資附屬公司領高控股有限公司與蘇州電力及協鑫電力(東台)有限公司(「協鑫東台」)就以代價50,600,000港元收購東台蘇中環保熱電有限公司(「東台蘇中」)49%註冊資本訂立一項協議(「東台協議」)。東台蘇中乃一間於中國成立之中外股本合資企業，從事經營發電廠。

該等有關沛縣協議及東台協議之收購乃由協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)(一間於香港註冊成立之公司，並由朱共山先生(「朱先生」)及一獨立第三方分別擁有80%及20%權益)擔保。協鑫控股分別持有協鑫沛縣及協鑫東台100%註冊資本。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

43. 結算日後事項 (續)

朱先生為沛縣協議及東台協議賣方之主要股東，持有蘇州電力98%註冊資本，並透過其於協鑫控股80%股權而持有協鑫沛縣及協鑫東台80%註冊資本。朱先生亦為本公司51%擁有附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。故此，朱先生及其聯繫人(包括協鑫控股、協鑫沛縣、協鑫東台及蘇州電力)乃本公司之關連人士，而上述交易及擔保因而被視為本公司之關連交易，須由本公司股東批准。

上述交易之進一步詳情載於二零零二年十二月二十三日本公司之通函。

根據嶸高貿易有限公司(「嶸高」)對上述交易之批准、本公司之主要股東及取得聯交所的豁免，上述交易已於二零零三年一月完成。

- (b) 於二零零三年二月十二日，本公司擁有75%之附屬公司保利大廈有限公司與中國保利就更新若干租約及調整保利大廈截至二零零三年十二月三十一日止年度之租金訂立協議。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有列明外，該等公司均為本公司全資擁有及間接持有)於二零零二年十二月三十一日詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本面值	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	持有物業
Gold Star Enterprises S.A.	利比里亞	10,000美元	船東
Golden Mountain Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
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

截至二零零二年十二月三十一日止年度

44. 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／ 註冊資本面值	主要業務
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
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
北京保利星數據光盤 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 光碟及數碼 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
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
嵊州新中港熱電有限公司 (「嵊州熱電」)***	中國	123,000,000元 人民幣	電力及 熱氣供應
Silver Point Assets Limited [#]	英屬處女群島	1美元	投資控股

截至二零零二年十二月三十一日止年度

44. 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／ 註冊資本	主要業務
Silver Spirit Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
太倉新海康****	中國	84,150,000元 人民幣	電力及 熱氣供應
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
Upperce 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

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75%權益，乃於中國成立之中外合作經營企業，其經營年期由一九八六年七月九日起計為期十七年(有關延長合營期限安排之詳情參閱附註12)。

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

*** 嵊州熱電由本公司間接持有52%權益，乃於中國成立之中外合作經營企業，其經營期由一九九七年十月十七日起計為期三十五年。

**** 太倉新海康由本公司間接持有51%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。

董事認為上表已列出對本集團之業績或資產有重大影響之附屬公司，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，以上各附屬公司均主要在註冊成立／成立地點經營業務。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 業務及地區分部

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	金融服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及 傳媒 千港元	航運 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	62,610	55,717	47,972	46,680	—	441,051
分部間收入*	—	6,310	53,738	—	4,914	—	(64,962)	—
總收入	<u>147,840</u>	<u>86,542</u>	<u>116,348</u>	<u>55,717</u>	<u>52,886</u>	<u>46,680</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>(37,905)</u>	<u>12,085</u>	<u>13,670</u>	<u>1,938</u>	<u>—</u>	<u>480</u>
中央行政支出								<u>(22,716)</u>
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 至聯營公司之收益	—	—	—	—	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	1,470	—	(2,896)	—		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)	—	—	—	—		<u>(12,278)</u>
除稅前虧損								(110,740)
稅項								<u>(5,682)</u>
未計少數股東權益前虧損								<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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 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)

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及 傳媒 千港元	航運 千港元	合計 千港元
資產及負債							
於二零零二年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	528,768	1,169,713	349,362	676,703	131,681	308,731	3,164,958
於聯營公司之權益	—	140,088	72,888	—	70,932	—	283,908
於共同控制 企業之權益	—	20,669	—	—	—	—	20,669
	<u>528,768</u>	<u>1,330,470</u>	<u>422,250</u>	<u>676,703</u>	<u>202,613</u>	<u>308,731</u>	<u>3,469,535</u>
負債							
分部負債	(90,844)	(52,767)	(6,549)	(73,022)	(45,800)	(4,790)	(273,772)
未分配企業負債							(702,881)
							<u>(976,653)</u>
其他資料							
資本開支	35,348	4,102	—	—	18,339	—	57,789
折舊及攤銷	20,323	18,791	—	—	12,993	20,401	72,508
投資物業重估減值	—	46,226	—	—	—	—	46,226
證券投資減值虧損	—	—	20,419	—	—	—	20,419
其他投資之未變現 持有虧損	—	—	8,745	—	—	—	8,745

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 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	<u>75,153</u>	<u>319,218</u>	<u>46,680</u>	<u>441,051</u>

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	<u>727,024</u>	<u>2,129,203</u>	<u>308,731</u>	<u>3,164,958</u>
資本開支				
資本開支	<u>1,369</u>	<u>56,420</u>	<u>—</u>	<u>57,789</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 業務及地區分部 (續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度 (續)

	電力及 熱氣供應	物業投資 及管理	金融服務	酒店及 餐廳營運	製造及 傳媒	航運	扣減	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按主要業務								
收入								
對外收入	36,619	75,736	48,737	51,689	58,510	70,685	—	341,976
分部間收入*	—	6,110	36,312	—	—	—	(42,422)	—
總收入	<u>36,619</u>	<u>81,846</u>	<u>85,049</u>	<u>51,689</u>	<u>58,510</u>	<u>70,685</u>	<u>(42,422)</u>	<u>341,976</u>
經營溢利(虧損)貢獻	<u>6,472</u>	<u>35,292</u>	<u>17,509</u>	<u>7,999</u>	<u>(893)</u>	<u>(16,026)</u>	<u>—</u>	<u>50,353</u>
中央行政支出								<u>(15,184)</u>
經營溢利								35,169
融資成本								(18,123)
分佔聯營公司虧損	—	—	(1,278)	—	(10,417)	—		(11,695)
分佔共同控制 企業虧損	2,984	(9,183)	—	—	—	—		<u>(6,199)</u>
除稅前虧損								(848)
稅項								<u>(1,919)</u>
未計少數股東權益前虧損								<u>(2,767)</u>

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 業務及地區分部 (續)

截至二零零一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	金融服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及 傳媒 千港元	航運 千港元	合計 千港元
資產及負債							
於二零零一年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	411,254	945,303	426,976	669,149	114,578	365,272	2,932,532
於聯營公司之權益	—	—	71,418	—	303,052	—	374,470
於共同控制 企業之權益	—	47,654	—	—	—	—	47,654
	<u>411,254</u>	<u>992,957</u>	<u>498,394</u>	<u>669,149</u>	<u>417,630</u>	<u>365,272</u>	<u>3,354,656</u>
負債							
分部負債	(106,832)	(71,600)	(2,841)	(87,179)	(58,060)	(8,665)	(335,177)
未分配企業負債							(553,844)
							<u>(889,021)</u>
其他資料							
資本開支	365,124	1,479	—	2,174	20,698	—	389,475
折舊及攤銷	4,237	8,806	—	10,257	9,847	23,644	56,791
其他投資之未變現 持有虧損	—	—	3,461	—	—	—	3,461
於收益表確認 之減值虧損	—	—	—	—	—	29,591	29,591
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,591</u>	<u>29,591</u>

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	<u>67,540</u>	<u>203,402</u>	<u>71,034</u>	<u>341,976</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

45. 業務及地區分部 (續)

截至二零零一年十二月三十一日止年度 (續)

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	497,941	2,069,319	365,272	2,932,532
資本開支				
資本開支	364	389,111	—	389,475

財務概要

	一九九八年 四月一日至 一九九九年 三月 三十一日 千港元	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
業績					
營業額	284,099	251,547	188,693	341,976	441,051
經營溢利(虧損)	39,616	93,734	(15,972)	35,169	(22,236)
融資成本	(41,080)	(32,366)	(15,541)	(18,123)	(18,890)
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)
分佔聯營公司 溢利(虧損)	(6,442)	3,438	(7,783)	(11,695)	706
分佔共同控制 企業虧損	(9,766)	(15,581)	(8,163)	(6,199)	(7,175)
共同控制企業 貸款準備	—	—	—	—	(12,278)
除稅前溢利(虧損)	(17,672)	49,225	(47,459)	(848)	(110,740)
稅項	(2,513)	(2,570)	(1,692)	(1,919)	(5,682)
未計少數股東權益 前溢利(虧損)	(20,185)	46,655	(49,151)	(2,767)	(116,422)
少數股東權益	(8,193)	(8,856)	(3,497)	(12,058)	(12,572)
股東應佔溢利(虧損)	(28,378)	37,799	(52,648)	(14,825)	(128,994)
	一九九九年 三月 三十一日 千港元	二零零零年 三月 三十一日 千港元	二零零零年 十二月 三十一日 千港元	二零零一年 十二月 三十一日 千港元	二零零二年 十二月 三十一日 千港元
資產及負債					
資產總額	3,218,625	2,998,278	3,093,754	3,354,656	3,469,535
負債總額	(990,189)	(739,259)	(740,027)	(889,021)	(976,653)
少數股東權益	(120,621)	(128,509)	(130,892)	(250,961)	(256,463)
股東資金	2,107,815	2,130,510	2,222,835	2,214,674	2,236,419

附註：於二零零零年三月三十一日之資產及負債已調整，以反映由於採納會計實務準則第9號（經修訂）結算日後事項所引致會計政策變動而作出之前期調整。

集團船舶概要

於二零零二年十二月三十一日

本集團現有船隊(全部均由本集團全資擁有)於二零零二年十二月三十一日之詳情如下：

船舶	類型	船旗國籍	建造年份	載重噸位 公噸
海吉	散裝貨輪	香港	一九九四	70,000
海康	散裝貨輪	巴拿馬	一九九三	70,000
				<u>140,000</u>

投資物業概要

於二零零二年十二月三十一日

本集團於二零零二年十二月三十一日持有作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：			
香港夏慤道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%
中國北京市首都 機場路89號 麗京花園別墅 57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%
酒店物業：			
中國北京東城區 東直門南大街14號 保利大廈	持有土地使用權至 二零零三年七月八日*	酒店營運 及商業	75%

* 根據本集團與本公司主要股東嶸高貿易有限公司(「嶸高」)所簽訂之契據，嶸高保證保利大廈有限公司之少數股東將以同等條款延長土地使用權至二零五三年，並支付有關續期所需之溢價、開支及費用。