



保利(香港)投資有限公司

Poly (Hong Kong) Investments Limited

(前稱新海康航業投資有限公司)



二零零四年年報





目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
重選退任董事	6
主席致辭	8
管理層討論及分析	11
董事個人簡介	16
董事會報告	18
核數師報告	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	30
財務報表附註	32
財務概要	88
集團船舶概要	89
持有作投資物業概要	90

董事會

執行董事

王 軍 (主席)
賀 平 (副主席)
李世亮 (董事總經理)
陳洪生
陳德志

非執行董事

葉振忠 *

獨立非執行董事

姚 剛 太平紳士 *
林德成 *
蔡澍鈞 *

* 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
中信嘉華銀行
中國銀行(北京分行)

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

投資者關係顧問

溢星財經傳播有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心905-6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

茲通告保利(香港)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年六月一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. 省覽截至二零零四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. 宣派末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案：

(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) 本公司股東於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) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

股東週年大會通告

- (C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第5(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5(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通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
何國鵬
公司秘書

香港，二零零五年四月二十九日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多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) 本公司將由二零零五年五月二十三日至二零零五年五月二十五日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合資格出席股東週年大會及收取擬派末期股息，所有股份轉讓文件連同有關股票必須於二零零五年五月二十日下午四時正前送達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。
- (4) 一份載有第5項決議案資料之通函已連同二零零四年年報寄發予股東。

根據本公司組織章程細則第99條，於年內獲委任為董事之蔡澍鈞先生將會告退，並符合資格及願意膺選連任。根據本公司組織章程細則第116條，姚剛先生太平紳士及李世亮諸位先生將會告退，並符合資格及願意膺選連任。擬於本公司於二零零五年六月一日舉行之股東週年大會上重選之董事詳情載於下文。

李世亮

李先生，五十九歲，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嶼高貿易有限公司之董事。彼亦現任禹銘投資有限公司之董事，並曾於一九九九年十二月至二零零二年七月期間出任保興投資控股有限公司之董事總經理。根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之定義，李先生現持有可按0.74港元之價格認購5,000,000股本公司股份權利之購股權，有關購股權可於二零零一年十一月三十日至二零一零年十一月二十九日期間行使。本公司與李先生並無訂立服務合約。李先生並非按特定任期委任，而須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退並膺選連任。

姚剛太平紳士

姚先生，八十歲，於一九九九年三月獲委任為本公司獨立非執行董事，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。彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。於緊接付印本年報前之最後實際可行日期前三年，姚先生曾任新昌營造集團有限公司及Sing Tao Holdings Limited董事。姚先生與本公司任何董事、高級管理層、管理層股東、主要股東或控股股東並無關係。彼並無於本公司任何股份或相關股份中擁有任何權益或被視為擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。本公司與姚先生並無訂立服務合約。姚先生並非按特定任期委任，而須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退並膺選連任。



重選退任董事

蔡澍鈞

蔡先生，五十歲，於二零零四年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過二十六年豐富經驗。蔡先生為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為瀋陽公用發展股份有限公司及人人控股有限公司之獨立非執行董事。蔡先生與本公司任何董事、高級管理層、管理層股東、主要股東或控股股東並無關係。彼並無於本公司任何股份或相關股份中擁有任何權益或被視為擁有權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。本公司與蔡先生並無訂立服務合約。蔡先生並非按特定任期委任，而須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退並膺選連任。



王軍先生
主席

本集團在過去三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物業收租經營為主業的發展方向，在二零零四年的營運中，緊抓高現金流入項目，取得顯著經營效益，年度營業額達到567,190,000港元，較上年度增長20%，盈利連續兩年持續增長，淨利潤達到164,997,000港元，每股溢利18.61港仙，達到近幾年來的最好水平。在考慮到公司的長遠發展及短期對股東的回報目標，我們實施一個穩定的派息政策，本年建議派發3港仙末期股息。

扎實奠定房地產主業基礎，堅定物業投資為主攻方向

二零零四年十二月，公司經股東會批准由「新海康航業投資有限公司」更名為「保利(香港)投資有限公司」。本集團房地產物業投資佔整體資產比重較大，在中心城市上海、北京、廣州及武漢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、金融街的寫字樓大廈項目及廣州市天河區的五星級酒店／寫字樓項目。本集團持有的上海證券大廈物業平均出租率達到95%，年內出租或續租單位的平均日租金均達每平方米0.5美元或以上。北京保利大廈對客房部和外牆進行了裝修及翻新後，平均入住率和房價均高於北京同星級酒店。北京金融街中心的寫字樓大廈是二零零三年六月入股的在建



賀平先生
副主席



主席致辭

項目，而同年十二月就以20億元人民幣整體出售了該項目，預計在二零零五年底交付予最終買家完成交易。廣州市天河區五星級酒店／寫字樓項目本集團佔51%的權益，現正在興建中，預計在二零零五年底可封頂，預計最快於二零零六年底落成。為確保集團的持續性發展，集團於二零零四年中收購了位於湖北武漢市中心的湖北白玫瑰大酒店，該商務酒店配合武漢市高速經濟增長，為集團帶來長遠的發展潛力。

集團未來的房地產發展將繼續以中心城市的寫字樓、酒店及住宅為主要策略。

加強現金流項目的經營管理，確保實現經營效益

二零零四年度內本集團對熱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熱電廠，二零零四年二月完成收購位於江蘇省徐州西區和江蘇省阜寧縣兩家熱電廠分別36.75%及29.40%股權。在中華人民共和國（「中國」）經濟持續高速發展形勢下，電力和熱力需求增長顯著，集團入股熱電廠總體的售電量和售熱量比前一年度分別增長約44%及28%。本集團熱電項目總體銷售額達151,738,000港元，但由於二零零四年國內煤炭價格上漲，以致經營效益受到影響。二零零四年航運市場復甦，全年出租收入達149,581,000港元，為進一步整合集團主業，本集團在適當時機出售所持有的兩艘散裝貨輪，其中「海吉輪」於年內交付並獲得利潤54,637,000港元。全年船舶出租經營利潤達104,285,000港元。

確定長遠發展和眼前利益相平衡的派息策略，回饋股東支持

過往兩年，本集團經營利潤取得顯著增長，董事會建議集團本財政年度繼續向股東派發股息。本集團確定的派息策略是，在保證集團穩定運營的基礎上，考慮長遠發展和眼前利益相平衡，採取一個適中的派息率。故此，本集團於二零零四年十月八日派發中期股息每股0.02港元。另外，董事會建議派發二零零四年度末期股息每股0.03港元予二零零五年五月二十五日名列在股東名冊內之股東，全年合共股息為0.05港元。如獲股東週年大會通過，將於二零零五年六月三日派發該等股息。

抓住機遇加速集團發展，為股東創造更大利潤

中國經濟將持續保持快速增長，龐大的人口和市場商機將會帶來對房地產物業和熱電能源的巨大需求。本集團在過去數年進行大規模資產重組和優化的基礎上，借二零零四年業績顯著提高的動力，充分利用大股東中國保利集團在內地的資源和品牌，抓住二零零八年北京奧運會、二零一零年廣州亞運會和二零一零年上海世博帶來的巨大商機，進一步壯大房地產物業的資產規模和優化資產結構，持續、積極且審慎地開拓新項目，管理好運營中的項目，盡力為股東創造更大的利潤回報。

最後，吾等僅代表董事局向各位股東的一貫支持和全體員工的不懈努力致以衷心感謝。

管理層討論及分析

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為567,190,000港元，較二零零三年之營業額473,590,000港元增加93,600,000港元或約19.8%。營業額之增加主要是航運業於二零零四年貢獻149,581,000港元，較去年度之59,155,000港元增加90,426,000港元。

於二零零四年，本集團業績非常理想，實現利潤164,997,000港元，每股盈利為18.61港仙。主因是航運業務本年度實現約104,285,000港元之經營利潤，而本年內交付出售之海吉貨輪帶來約54,600,000港元溢利；物業出租實現約73,047,000港元經營溢利。

主要業務活動

1. 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。
2. 二零零四年二月：完成收購位於江蘇省徐州西區和江蘇省阜寧縣兩家熱電廠分別36.75%及29.4%股權。
3. 二零零四年八月：簽訂認購協議，認購位於陽江市一間糧油工業公司及一間碼頭公司之35%股權。
4. 二零零四年十月：與六家銀行簽訂300,000,000港元三年期銀團貸款。
5. 二零零四年十一月：經股東特別大會批准收購上海浦利公司60%股權及湖北白玫瑰大酒店100%股權。
6. 二零零四年十一月：簽訂出售兩艘貨輪「海吉輪」及「海康輪」。
7. 二零零四年十二月：集團公司經股東特別大會批准由「新海康航業投資有限公司」更名為「保利(香港)投資有限公司」。
8. 二零零四年十二月：完成出售「海吉輪」。

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、武漢等中心城市，為抓住二零零八年北京奧運會、二零一零年廣州亞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。

截至二零零四年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入約2,113,000美元，比二零零三年增長19%。二零零四年出租率達92%，比二零零三年提升10%，平均每平方米日租金價格達到0.48美元，比二零零三年提高14%。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平方米樓面，二零零四年出租率97%，比二零零三年提升23%，平均每平方米日租金0.5美元。

於二零零四年八月十一日，本集團訂立了上海物業收購協議，收購上海浦利60%股權，代價為258,000,000元人民幣（約241,210,000港元），落實收購後，本集團將持有總體上海證券大廈約47%面積。

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。於二零零四年被評為「全北京最受市民喜愛的飯店」。

二零零三年保利大廈對客房部和外牆進行了裝修及翻新後，客房部收入明顯上升，二零零四年大廈整體營業額1.32億元人民幣，毛利5,880萬元人民幣，寫字樓平均出租率達到94%；客房平均入住率80%，比二零零三年高5%，平均房價每間每天66美元，比二零零三年高12%。

北京金融街寫字樓項目

集團擁有同新有限公司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平方米的甲級寫字樓開發項目之合作外方的權益。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，總出售代價約為20億元人民幣。大廈已於二零零四年十一月底封頂，預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。於出售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297,000,000港元。

管理層討論及分析

廣州酒店及辦公樓項目

本集團佔整體項目的51%權益。項目佔地約9,000平方米，總建築面積約129,000平方米，依照甲級寫字樓及國際五星級酒店標準建造。目前，該發展項目實施順利，預期最快可於二零零六年底落成。

航運業務

二零零四年航運市場復甦，全年出租經營利潤達104,285,000港元，為進一步整合集團主業，本集團在適當時機出售所持有的散裝貨輪，其中「海吉輪」於二零零四年十二月二十八日交付，並實現出售利潤54,637,000港元，「海康輪」於二零零五年四月十三日交付。

基建與製造

熱電聯產

本集團二零零四年二月落實收購位於江蘇省徐州西區和江蘇省阜寧縣兩家熱電廠分別36.75%及29.4%股權，該兩家熱電廠之收購價合共71,000,000港元。目前本集團在長江三角洲地區共持有五家熱電廠，分別佔有29.4%至51%股權，擁有共16.5萬瓦之熱電聯產機組。

於二零零五年初，本集團行使在收購沛縣坑口環保熱電有限公司及東台蘇中環保熱電有限公司之擔保協議中之購股權，分別以總代價1港元多購買1.1%之股權，令本集團於上述2家熱電公司變為50.1%控股股東。

儘管兩家新收購熱電廠帶來額外溢利貢獻；二零零四年國內煤炭價格平均大幅上漲40%，惟本分部於年內對本集團溢利之貢獻仍減至32,881,000港元，比二零零三年下跌約23.4%。

保利星數據光盤有限公司（「保利星」）

本集團佔保利星66%股份。二零零四年保利星營業額72,000,000元人民幣，利潤11,280,000元人民幣，比二零零三年提高10%，本年度實際產量已達CD光盤4,561萬片，DVD光盤2,132萬片，比二零零三年分別提高51%和80%。二零零四年擴建的四條光盤複製線和一條母盤生產線已全部完成及投產，目前保利星光盤生產能力已達年產8,000萬片，預計二零零五年經營效益將進一步提高。

糧油工業及碼頭業務

本集團於二零零四年八月簽訂認購協議，以總代價14,490,000美元認購位於陽江市一間糧油公司及一間碼頭公司股權，認購後本集團佔糧油公司及碼頭公司各自經擴大註冊股本之35%權益。

糧油公司之主要業務為提煉豆油、生產及銷售豆粕、豆油及相關副產品，廠房興建已於二零零四年底完工並已開始生產，年產量達1,200,000噸。碼頭公司之主要業務為經營一個位於陽江市之深水碼頭，其每年貨物處理能力約為1,000,000噸。碼頭興建工程已於二零零四年底完工並已開始營運。

策略性投資

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非人壽保險業務。二零零四年豐泰保險主營保險業務轉虧為盈。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零四年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,570,157,000港元(二零零三年：2,329,020,000港元)，每股資產淨值為2.87港元(二零零三年：2.88港元)。二零零四年十二月三十一日，本集團之負債資產比率(計算準則為負債總額減銀行結餘總額並除以股東資金)為27.1%(二零零三年：29.1%)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款為490,253,000港元。按到期日分類，在一年內償還為279,061,000港元(57%)，在一年後但兩年內償還為111,772,000港元(23%)，在兩年後但五年內償還為99,420,000港元(20%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為242,353,000港元(49%)，美元未償還銀行貸款為42,900,000港元(9%)及港元未償還銀行貸款為205,000,000港元(42%)。

本集團百分之四十三銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之五十七則以浮動息率計息。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。

管理層討論及分析

二零零四年十二月三十一日，本集團之營運資金為175,737,000港元，銀行總結餘為471,879,000港元（二零零三年則分別為97,277,000港元及255,238,000港元）。於二零零四年二月，本公司落實以先舊後新方式，成功配售100,000,000股股份，集資166,000,000港元，聯同現有之現金結餘，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輕微，本集團相信外匯風險並不重大。

資產抵押

二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行存款為25,178,000港元（二零零三年：11,948,000港元），本集團所屬若干投資物業相當於約702,400,000港元（二零零三年：約364,600,000港元），以及其他物業權益及船舶賬面淨值總額相當於約997,119,000港元（二零零三年：1,158,220,000港元），以及若干附屬公司及一間聯營公司之股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司獲授之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為60,000,000港元（二零零三年：129,000,000港元）。

此外，於二零零四年十二月三十一日，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14,300,000港元（二零零三年：14,300,000港元）之擔保。

僱員

二零零四年十二月三十一日，本集團約有1,200名僱員，年內酬金為58,900,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購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

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的項目前景充滿信心，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司治理，努力減低營運成本，進一步壯大房地產主業，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。

執行董事

王軍，六十四歲，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，五十九歲，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。

李世亮，五十九歲，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。彼亦為現任禹銘投資有限公司之董事。

陳洪生，五十五歲，自二零零四年一月加入董事會。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利常務副總經理及保利科技有限公司（中國保利之全資附屬公司）之董事長。陳先生在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

陳德志，五十六歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學士學位。彼為中信裕聯投資有限公司（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十四年經驗。

非執行董事

葉振忠，四十八歲，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。

獨立非執行董事

姚剛太平紳士，八十歲，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。彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

林德成，四十四歲，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。彼在會計財務界具二十四年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為星美國際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。



董事個人簡介

蔡澍鈞，五十歲，持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過26年豐富經驗。蔡先生為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為瀋陽公用發展股份有限公司及人人控股有限公司之獨立非執行董事。

董事會謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

更改名稱

根據於二零零四年十二月二十八日舉行之股東特別大會上通過之一項特別決議案，以及待香港公司註冊處批准，本公司之名稱已由新海康航業投資有限公司更改為保利(香港)投資有限公司，由二零零五年一月十二日起生效。

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48。

業績及分配

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績，載於年報第25頁之綜合收益表內。

年內已向股東派付中期股息每股0.02港元，合共17,908,000港元。董事會建議向於二零零五年五月二十五日名列股東名冊之股東派付末期股息每股0.03港元。

股本

年內，本公司透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其若干股份，而該等股份其後由本公司註銷，有關詳情載於財務報表附註30。董事認為，由於本公司之股份乃以低於每股資產淨值之價格買賣，故購回股份將增加本公司之每股資產淨值。

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註30。

投資物業及酒店物業

於二零零四年十二月三十一日，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720,964,000港元及647,400,000港元。投資物業重估增值23,752,000港元已計入綜合收益表。酒店物業重估增值8,828,000港元，其中4,148,000港元及3,510,000港元(扣除少數股東權益1,170,000港元)已分別計入綜合收益表及酒店物業重估儲備中。

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15及16。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情，載於財務報表附註17。

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)

陳德志

陳洪生

(於二零零四年一月十三日獲委任)

謝大同

(於二零零四年一月十三日辭任)

非執行董事：

葉振忠

(於二零零四年七月十四日由獨立非執行董事調任)

獨立非執行董事：

姚 剛 太平紳士

蔡澍鈞

(於二零零四年七月十四日獲委任)

林德成

葉振忠

(於二零零四年七月十四日調任為非執行董事)

根據本公司之組織章程細則第99條，蔡澍鈞先生(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，姚剛及李世亮諸位先生將退任，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，並無與本公司或其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。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立地位之確認書，而本公司亦認為獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事於證券之權益

於二零零四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而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聯交所有關本公司董事於本公司及其相聯法團之相關股份之權益如下：

好倉

本公司購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
王軍	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
賀平	實益擁有人	15,500,000	15,500,000
李世亮	實益擁有人	5,000,000	5,000,000
		36,000,000	36,000,000

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃及年內本公司購股權之變動詳情載於財務報表附註31。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露者外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之權益及淡倉。

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	股份數目		本公司 已發行股本 百分比
		由受控制 公司持有	股份總數	
Musical Insight Holdings Limited	44,658,800	—	44,658,800	4.99%
Wincall Holding Limited	55,428,000	—	55,428,000	6.19%
Congratulations Company Ltd.	169,845,000	—	169,845,000	18.97%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560	36.69%
		(附註1)		
Ting Shing Holdings Limited	—	498,330,560	498,330,560	55.65%
		(附註2)		
嶸高貿易有限公司	41,574,476	498,330,560	539,905,036	60.30%
		(附註3)		
中國保利集團公司	—	539,905,036	539,905,036	60.30%
		(附註4)		
支盈章	71,992,000	—	71,992,000	8.04%

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328,485,560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539,905,036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二零零四年十二月三十一日擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

關連交易

年內之須予披露關連交易之詳情，載於財務報表附註46。於該等交易並無擁有任何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。

本公司之獨立非執行董事已審閱財務報表附註46(I)(A)所載之關連交易，而彼等認為：

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. 持續關連交易根據規管該等交易之有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立；及
4. 根據個別協議應付之租金總額並無超過個別上限金額。

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%。

公司管治

董事認為，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度整年均一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

公眾持股量足夠程度

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。



董事會報告

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47。

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。

代表董事會

李世亮
董事總經理

香港，二零零五年四月十九日

Deloitte. 德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

致保利(香港)投資有限公司
(前稱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

本核數師行(「本行」)已完成審核載於第25頁至第87頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

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

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等財務報表發表獨立之意見，並根據公司條例第141條僅向閣下(作為法團)報告，而不作其他用途。本行概不對本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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。

意見

本行認為財務報表真實兼公平地反映貴公司及貴集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況，以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照公司條例受妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，二零零五年四月十九日

綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	567,190	473,590
銷售成本		(275,302)	(308,551)
毛利		291,888	165,039
其他經營收入		13,821	8,492
行政開支		(162,236)	(128,493)
無形資產攤銷		—	(399)
遞延特許權收入攤銷		14,954	14,954
投資物業之重估增值		23,752	24,636
酒店物業之重估增值(減值)		4,148	(4,148)
證券投資減值虧損		(3,790)	(13,470)
其他投資之未變現持有收益		300	1,798
經營溢利	5	182,837	68,409
融資成本	8	(16,985)	(20,230)
出售附屬公司收益	9	—	21,205
出售聯營公司虧損	10	(13,811)	—
出售終止經營業務收益	11	54,637	—
收購聯營公司產生之商譽攤銷		(12,714)	(12,688)
分佔聯營公司業績		7,253	36,532
共同控制企業貸款準備		(2,615)	(1,166)
除稅前溢利		198,602	92,062
稅項	12	(9,271)	(5,626)
未計少數股東權益前溢利		189,331	86,436
少數股東權益		(24,334)	(15,189)
本年度溢利		164,997	71,247
股息	13	71,614	—
每股盈利	14		
— 基本		18.61仙	8.82仙
— 攤薄		18.35仙	8.82仙

於二零零四年十二月三十一日 **綜合資產負債表**

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	720,964	698,440
酒店物業	16	647,400	647,400
物業、廠房及設備	17	817,155	825,912
商譽	18	6,474	—
於聯營公司之權益	20	467,380	459,255
於共同控制企業之權益	21	—	3,659
於物業發展項目之投資	22	210,000	197,271
證券投資	23	76,461	79,166
酒店項目已付按金	24	63,428	30,000
收購附屬公司及聯營公司已付按金	25	167,489	—
		3,176,751	2,941,103
流動資產			
船舶物料		444	968
存貨	26	18,650	7,559
持作轉售之物業		—	15,600
應收貿易及其他賬款	27	253,471	153,247
應收短期貸款		21,500	40,201
證券投資	23	17,850	50,396
已抵押銀行存款		25,178	11,948
銀行結存、存款及現金		446,701	243,290
		783,794	523,209
流動負債			
應付貿易及其他賬款	28	321,250	246,216
物業租金按金		4,702	4,013
稅項		3,044	3,028
銀行借貸 — 一年內到期	29	279,061	172,675
		608,057	425,932
流動資產淨值		175,737	97,277
		3,352,488	3,038,380

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本及儲備			
股本	30	447,699	403,801
儲備		2,122,458	1,925,219
		2,570,157	2,329,020
少數股東權益			
		221,505	202,531
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	29	211,192	248,503
其他借貸	33	30,290	30,290
同系附屬公司貸款	35	168,224	168,224
附屬公司之少數股東貸款	36	106,262	—
遞延特許權收入	37	44,858	59,812
		560,826	506,829
		3,352,488	3,038,380

第25頁至第87頁之財務報表於二零零五年四月十九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

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	19	2,730,896	2,482,445
於聯營公司之投資	20	77,060	77,060
		2,807,956	2,559,505
流動資產			
其他賬款		308	225
證券投資	23	2,850	10,122
銀行結存、存款及現金		79,442	48,755
		82,600	59,102
流動負債			
應付貿易及其他賬款		9,470	8,136
銀行借貸—一年內到期	29	45,000	39,000
		54,470	47,136
流動資產淨值			
		28,130	11,966
		2,836,086	2,571,471
股本及儲備			
股本	30	447,699	403,801
儲備	32	1,658,382	1,602,794
		2,106,081	2,006,595
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	29	160,000	44,000
其他借貸	33	30,290	30,290
應付附屬公司款項	34	539,715	490,586
		730,005	564,876
		2,836,086	2,571,471

賀平
副主席

李世亮
董事總經理

綜合權益變動表 截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元 (附註30)	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	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
行使購股權	40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40
發行股份所產生溢價	—	20	—	—	—	—	—	—	—	—	20
重估減值	—	—	—	(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)	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71,247	71,247
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	403,801	1,458,263	31,659	—	(535)	15,906	(58,892)	5,270	164,137	309,411	2,329,020
分佔海外業務換算儲備	—	—	—	—	(50)	—	—	—	—	—	(50)
重估增值	—	—	—	3,510	—	—	—	—	—	—	3,510
本集團分佔聯營公司儲備	—	—	1,206	—	—	—	—	—	—	—	1,206
並無於收益表確認之 收益(虧損)淨額	—	—	1,206	3,510	(50)	—	—	—	—	—	4,666
發行股份	50,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000
行使購股權	1,330	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,330
發行股份所產生溢價	—	116,638	—	—	—	—	—	—	—	—	116,638
股份發行開支	—	(3,229)	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,229)
購回及註銷股份：											
— 購回普通股	(7,432)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,432)
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,219)	(14,219)
— 轉讓	—	—	—	—	—	7,432	—	—	—	(7,432)	—
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	884	—	(884)	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	164,997	164,997
已派股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(71,614)	(71,614)
於二零零四年十二月三十一日	447,699	1,571,672	32,865	3,510	(585)	23,338	(58,892)	6,154	164,137	380,259	2,570,157

於二零零四年十二月三十一日之商譽儲備包括分別收購附屬公司及聯營公司之商譽54,528,000港元(二零零三年：54,528,000港元)及4,364,000港元(二零零三年：4,364,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日之其他資本儲備包括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(二零零三年：124,946,000港元)及38,605,000港元(二零零三年：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之附屬公司、聯營公司及共同控制企業之有關中國法例所規定之儲備。

本集團累計溢利於二零零四年十二月三十一日包括由聯營公司保留之溢利約43,404,000港元(二零零三年：39,342,000港元)及共同控制企業應佔虧損約48,580,000港元(二零零三年：48,580,000港元)。

截至二零零四年十二月三十一日止年度 **綜合現金流動表**

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務		
經營溢利	182,837	68,409
就以下項目作出調整：		
物業、廠房及設備折舊及攤銷	77,041	70,429
無形資產攤銷	—	399
遞延特許權收入攤銷	(14,954)	(14,954)
證券投資減值虧損	3,790	13,470
出售投資物業虧損	326	4,760
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(61)	351
投資物業重估增值	(23,752)	(24,636)
酒店物業重估(增值)減值	(4,148)	4,148
商譽攤銷	341	—
撥回負商譽	—	(879)
其他投資之未變現持有收益	(300)	(1,798)
營運資金變動前經營現金流動	221,120	119,699
船舶物料減少(增加)	524	(533)
存貨(增加)減少	(6,920)	4,455
持作轉售之物業減少	15,600	—
應收貿易及其他賬款(增加)減少	(77,422)	58,614
應收短期貸款減少(增加)	18,701	(16,837)
應收聯營公司款項減少	—	45,253
其他投資減少	32,845	25,444
應付貿易及其他賬款增加	74,878	71,095
物業租金按金增加	689	880
經營所得現金淨額	280,015	308,070
已付中國所得稅	(6,065)	(3,821)
獲退還香港利得稅	—	13
已付利息	(16,985)	(20,230)
經營活動所得現金淨額	256,965	284,032

綜合現金流動表 截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(199,315)	(135,008)
收購附屬公司及聯營公司已付按金		(167,489)	—
注資聯營公司		(73,340)	(128,000)
酒店項目已付按金		(33,428)	(30,000)
已抵押銀行存款(增加)減少		(13,230)	74,672
物業發展項目投資		(12,729)	(197,271)
持有作投資用途之銀行存款(增加)減少		(4,131)	9,627
出售物業、廠房及設備所得款項		194,576	822
出售聯營公司所得款項		15,036	—
已收聯營公司股息		13,943	7,000
購買附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	38	4,297	—
共同控制企業還款		1,044	15,844
出售投資物業所得款項		902	34,810
出售附屬公司(扣除所出售現金及等同現金)	39	—	(89,075)
添置酒店物業		—	(56,028)
投資活動所耗現金淨額		(273,864)	(492,607)
融資活動			
新增借貸		276,893	495,860
發行股份所得款項		167,968	60
附屬公司少數股東墊款		85,706	—
償還借貸		(207,818)	(371,238)
已派股息		(71,614)	—
購回股份		(21,651)	—
已派附屬公司少數股東股息		(10,076)	(5,300)
股份發行開支		(3,229)	—
已派前附屬公司少數股東股息		—	(5,013)
融資活動所得現金淨額		216,179	114,369
現金及等同現金增加(減少)淨額		199,280	(94,206)
年初現金及等同現金		240,969	335,175
年終現金及等同現金		440,249	240,969
現金及等同現金結餘分析			
銀行結存、存款及現金		446,701	243,290
減：持有作投資用途之銀行存款		(6,452)	(2,321)
		440,249	240,969

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、電力及熱氣供應、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

2. 近期頒佈之會計準則所產生之潛在影響

香港會計師公會於二零零四年頒佈多項新訂或經修訂之香港會計準則及香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（以下統稱「新香港財務申報準則」），由二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納此等新香港財務申報準則。

本集團已開始研究該等新財務申報準則之潛在影響，惟目前未能確定該等新香港財務申報準則是否將對經營業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。該等新香港財務申報準則可能會影響日後業績及財務狀況之編製及呈列方式。

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。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（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。

3. 主要會計政策 (續)

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盈虧內。

負商譽

負商譽指本集團於收購當日於聯營公司可分辨資產及負債之公平值之權益超逾收購成本之數額。

負商譽並以資產中之一項扣減項目呈列。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。

收購聯營公司所產生之負商譽乃自該聯營公司之賬面值中扣減。

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. 主要會計政策 (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減負商譽（按未撇銷或攤銷者計算）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任何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加商譽（按未攤銷者計算）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。

物業發展項目投資

本集團之物業發展項目投資乃按成本減任何已確認減值虧損予以記錄。

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，而未變現盈虧計入年度之溢利或虧損淨額。

收入之確認

電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

服務收入於提供服務時確認入賬。

證券投資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。

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。

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。倘有關減值之前已在收益表中扣除而隨後出現重估增值，則有關增值乃按之前扣除之減值計入收益表。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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，則有關增值將確認為收入。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)，則會於收益表大扣除。

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，並於收益表確認。

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於收益表處理。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房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、廠房及設備之有關類別。

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。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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。

減值

本集團於各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準則以重估數額列賬，則會根據該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準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損減撥回為重估增值。

船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值及可變現淨值列賬，並以先入先出法計算。

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兩者之較低者列賬。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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

稅項

稅項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臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽(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臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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滙率換算。而以該等貨幣計算之貨幣資產及負債則按結算日之滙率重新換算。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之業務之資產及負債按結算日之滙率換算，而收入及支出則按有關期間之平均滙率換算。任何滙兌差額(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。

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數(已扣除在中國應付之營業稅)，概述如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
電力及熱氣銷售	151,738	190,258
船舶租賃收入	149,581	59,155
出售貨品	73,995	51,756
酒店營運收入	68,760	27,435
租金收入及物業管理	68,542	60,011
出售其他投資之銷售所得款項	18,079	31,367
投資所得利息收入	17,773	11,410
出售物業	15,101	35,696
顧問費	2,750	—
船運處理費用	597	2,497
股息收入	274	4,005
	567,190	473,590

5. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除：		
僱員成本		
— 董事酬金 (附註6)	1,806	1,646
— 其他僱員成本	52,201	58,056
— 其他僱員退休福利計劃供款	4,892	4,399
	58,899	64,101
商譽攤銷 (計入行政開支)	341	—
核數師酬金		
— 本年度	1,428	1,328
— 往年度撥備不足	90	184
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	77,041	70,429
出售物業、廠房及設備之虧損	—	351
出售投資物業之虧損	326	4,760
有關土地及樓宇經營租約之租金	1,779	2,954
並已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	61	—
於扣除5,918,000港元 (二零零三年：6,269,000港元)		
開支後之物業租金收入	62,199	51,617
其他經營收入之負商譽撥回	—	879

6. 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事袍金：		
執行董事	80	80
非執行董事	40	—
獨立非執行董事	230	110
	350	190
執行董事之其他酬金：		
薪金及其他福利	1,362	1,362
退休福利計劃供款	94	94
	1,456	1,456
董事酬金總額	1,806	1,646

董事酬金列入以下組別：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至1,000,000港元	9	8
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

7. 僱員酬金

五位最高薪酬人士之酬金總額，包括本公司之一位(二零零三年：一位)執行董事(其酬金載於上文附註6)。餘下四位(二零零三年：四位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他福利	3,460	3,213
退休福利計劃供款	181	118
	3,641	3,331

餘下四位(二零零三年：四位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

年內，本集團概無向五位最高薪酬人士(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

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 須於五年內悉數償還	15,168	17,633
— 於五年後償還	1,817	2,597
	16,985	20,230

9. 出售附屬公司收益

出售附屬公司收益指於二零零三年以總代價約66,884,000港元出售本集團於新中港電力(嵎州)有限公司(「新中港電力」)之全部權益及其於嵎州新中港熱電有限公司(「嵎州新中港」)52%權益，並經變現負商譽13,835,000港元及其他儲備705,000港元後之收益。

10. 出售一間聯營公司虧損

此項指以總代價約15,036,000港元出售本集團擁有20%股權之非上市聯營公司Skywin China Limited (「Skywin」) 並扣除商譽變現24,509,000港元後之虧損。

11. 出售終止經營業務收益

於二零零四年十一月，本集團訂立協議出售兩艘船舶(名為「海吉」及「海康」)，代價分別為27,175,000美元(相等於約211,965,000港元)及25,175,000美元(相等於196,365,000港元)。本集團之航運業務將於完成出售該兩艘船舶後終止。「海吉輪」已於年內完成售出，並為本集團產生54,637,000港元之收益。

「海康輪」已於二零零五年四月完成售出。

於年內，航運業務對本集團經營現金流入淨額帶來104,000,000港元(二零零三年：18,000,000港元)之貢獻。航運業務本年度業績及航運業務資產及負債之賬面值於附註49中披露。

12. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	—
中國所得稅	6,080	4,470
	6,080	4,470
分佔聯營公司之稅項	3,191	1,156
	9,271	5,626

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

未確認遞延稅項之詳情載於附註40。

12. 稅項 (續)

年內稅項開支可與收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	198,602	92,062
按中國法定稅率33%(二零零三年：33%)計算	65,539	30,380
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	34,929	50,884
毋須課稅之收入之稅務影響	(74,597)	(20,836)
未確認稅項虧損之稅務影響	16,030	16,489
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(8,404)	(750)
分佔聯營公司及共同控制企業之業績之稅務影響	798	(10,899)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	—	(41,513)
在其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(25,024)	(18,129)
年內稅項開支	9,271	5,626

13. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中期股息每股0.02港元(二零零三年：無)	17,908	—
二零零三年末期股息每股0.06港元 (二零零二年：無)	53,706	—
	71,614	—

董事會建議派發末期股息每股0.03港元(二零零三年：0.06港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利之盈利 — 本年度溢利	164,997	71,247
	股份數目	股份數目
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	886,517,392	807,527,241
有關購股權之潛在攤薄普通股影響	12,697,607	—
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	899,214,999	807,527,241

由於本公司購股權之行使價於截至二零零三年十二月三十一日止年度高於該年度之平均每股市價，故並無呈列該年度之每股攤薄盈利。

15. 投資物業

	千港元
本集團	
估值	
於二零零四年一月一日	698,440
重估增值	23,752
出售	(1,228)
於二零零四年十二月三十一日	720,964

本集團投資物業已於二零零四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。重估增值已計入綜合收益表。

15. 投資物業 (續)

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	55,000	37,000
— 長期土地使用權，位於中國	665,964	661,440
	720,964	698,440

16. 酒店物業

千港元

本集團

估值

於二零零四年一月一日	647,400
轉撥至物業、廠房及設備	(8,828)
重估增值	8,828
於二零零四年十二月三十一日	647,400

本集團酒店物業已於二零零四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。酒店物業產生之重估增值為8,828,000港元，其中4,148,000港元及3,510,000港元(扣除少數股東權益1,170,000港元)已分別計入綜合收益表及酒店物業重估儲備。

倘一直並無對本集團酒店物業進行重估，則該等物業應按歷史成本基準以賬面值約642,700,000港元(二零零三年：651,500,000港元)入賬。

所有酒店物業均位於中國，並按中期土地使用權持有。

17. 物業、廠房及設備

	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							
於二零零四年							
一月一日	295,831	93,094	7,149	464,244	344,972	45,973	1,251,263
收購附屬公司時收購	—	—	19	—	—	—	19
添置	14,307	4,844	4,659	—	580	174,925	199,315
轉撥	33	1,516	—	—	62,742	(64,291)	—
轉撥自酒店物業	—	8,828	—	—	—	—	8,828
出售	(7,593)	(2,817)	(374)	(231,226)	(802)	—	(242,812)
於二零零四年 十二月三十一日	302,578	105,465	11,453	233,018	407,492	156,607	1,216,613
包括：							
成本	159,046	96,637	11,453	233,018	407,492	156,607	1,064,253
估值 — 一九九五年	27,893	—	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	115,639	—	—	—	—	—	115,639
— 二零零四年	—	8,828	—	—	—	—	8,828
	302,578	105,465	11,453	233,018	407,492	156,607	1,216,613
折舊及攤銷							
於二零零四年							
一月一日	68,791	78,122	3,928	174,922	99,588	—	425,351
年度撥備	19,236	8,487	2,624	17,343	29,351	—	77,041
出售時撇銷	(5,312)	(1,986)	(374)	(94,595)	(667)	—	(102,934)
於二零零四年 十二月三十一日	82,715	84,623	6,178	97,670	128,272	—	399,458
賬面淨值							
於二零零四年							
十二月三十一日	219,863	20,842	5,275	135,348	279,220	156,607	817,155
於二零零三年							
十二月三十一日	227,040	14,972	3,221	289,322	245,384	45,973	825,912

17. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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	120,690	123,560
— 長期土地使用權，位於中國	99,173	103,480
	219,863	227,040

於轉撥自投資物業及酒店物業前，本集團若干土地及樓宇乃分別於一九九五年三月三十一日、一九九七年三月三十一日及二零零四年十二月三十一日經獨立專業物業估值師按公開市值基準進行估值。該等物業概無再進行任何估值。

倘一直並無對土地及樓宇進行重估，則該等土地及樓宇應按歷史成本基準減累積折舊及攤銷約213,767,000港元(二零零三年：220,945,000港元)計入財務報表。

所有船舶按經營租約持有使用。

18. 商譽

	本集團 千港元
成本	
收購附屬公司時產生及於二零零四年十二月三十一日之結餘	6,815
攤銷	
本年度撥備及於二零零四年十二月三十一日之結餘	341
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	6,474

就商譽所採納之攤銷期內20年。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	160,056	160,056
應收附屬公司款項減已確認減值虧損	2,570,840	2,322,389
	2,730,896	2,482,445

本公司之主要附屬公司於二零零四年十二月三十一日之詳情載於附註48。

應收附屬公司之款項乃無抵押，且無固定還款期。除於二零零四年十二月三十一日一筆14,872,000港元(二零零三年：14,146,000港元)之款項按商業利率計息外，其餘結餘乃不計息。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非流動項目。

20. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—	77,060	77,060
分佔聯營公司資產淨值	470,230	414,262	—	—
商譽(附註a)	594	44,993	—	—
負商譽(附註b)	(3,444)	—	—	—
	467,380	459,255	77,060	77,060

20. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

(a) 收購聯營公司產生之商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	69,936
調整以往期間計算收購代價	(8,662)
收購時產生之商譽	620
出售聯營公司權益時撇銷	(61,274)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	620
攤銷	
於二零零四年一月一日	24,943
調整以往期間之費用	(866)
本年度撥備	12,714
出售聯營公司權益時撇銷	(36,765)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	26
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	594
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	44,993
	<hr/>

商譽採用之攤銷期由5至20年不等。

(b) 負商譽

	本集團 千港元
總額	
本年度收購所產生之負商譽	1,716
調整以往期間計算收購代價所產生之負商譽	1,728
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	3,444
	<hr/>

負商譽乃分20年期撥回至收益表。

20. 於聯營公司之權益 (續)

年內，鑑於協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)根據本集團與協鑫控股訂立之買賣協議授出之擔保溢利，本公司就於二零零三年收購東台蘇中環保熱電有限公司(「東台電力」)及沛縣坑口環保熱電有限公司(「沛縣電力」)之購買代價作出調整。因此，收購聯營公司之商譽已調整7,796,000港元，而收購聯營公司之負商譽則已調整1,728,000港元。

本集團於二零零四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	
東台電力	中國	—	49%	電力及熱氣供應
阜寧協鑫環保 熱電有限公司 (「阜寧電力」)	中國	—	29.4%	電力及熱氣供應
沛縣電力	中國	—	49%	電力及熱氣供應
上海浦利房地產 發展有限公司 (「上海浦利」)	中國	—	40%	持有物業
徐州西區環保 熱電有限公司 (「徐州電力」)	中國	—	36.75%	電力及熱氣供應
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

20. 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：

年度業績：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	40,187	51,717
除稅前及已計少數股東權益後之溢利	3,317	59,286
除稅前及已計少數股東權益後 之本集團應佔溢利	1,327	23,714

財政狀況：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產	573,901	568,430
流動資產	39,795	14,818
流動負債	(78,106)	(76,105)
非流動負債	(46,564)	(21,610)
資產淨值	489,026	485,533
本集團應佔資產淨值	195,610	194,213

21. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分佔共同控制企業資產淨值	—	—
向共同控制企業貸款	16,059	17,103
減：共同控制企業貸款準備	(16,059)	(13,444)
	—	3,659

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非流動項目。

本集團於二零零四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

22. 於物業發展項目之投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資成本	210,000	197,271

此數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165,000,000港元(二零零三年：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(二零零三年：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。

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。

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律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘／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」)將僅於悉數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。

於向本集團全數支付上述優先股息、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，同新之其他分派將分別按25%及75%以比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

23. 證券投資

	投資證券		其他投資		總計	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團						
股本證券：						
於香港上市	75,526	78,231	2,850	10,396	78,376	88,627
非上市	—	—	15,935	40,935	15,935	40,935
總計	75,526	78,231	18,785	51,331	94,311	129,562
上市證券之市值	44,066	44,981	2,850	10,396	46,916	55,377
為呈報所作賬面值 之分析如下：						
流動	—	—	17,850	50,396	17,850	50,396
非流動	75,526	78,231	935	935	76,461	79,166
	75,526	78,231	18,785	51,331	94,311	129,562
本公司						
流動投資：						
上市股本證券	—	—	2,850	10,122	2,850	10,122
上市證券之市值	—	—	2,850	10,122	2,850	10,122

年內，本公司董事已按目前之經濟狀況並參照若干投資證券市值，審閱該等證券之賬面值。3,790,000港元(二零零三年：13,470,000港元)之減值虧損已於收益表內確認及扣除。

24. 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。

25. 已付收購附屬公司及聯營公司按金

本集團已就收購若干附屬公司及聯營公司支付按金。該等附屬公司及聯營公司乃從事持有物業、生產及銷售大豆餐、大豆油及相關副產品以及經營港口。有關按金包括兩筆分別按年利率10%及17%計息之款項約93,458,000港元及28,037,000港元。有關資本承擔載於附註42。

26. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原材料	18,010	7,163
在製品	127	26
製成品	513	370
	18,650	7,559

所有存貨均按成本值入賬。

27. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至30天	25,504	29,774
31天至90天	17,241	9,667
超過90天	10,498	562
應收貿易賬款總額	53,243	40,003
出售附屬公司應收款項	47,644	47,664
其他應收款項	152,564	65,580
	253,471	153,247

28. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
零至30天	15,520	10,817
31天至90天	10,030	908
超過90天	3,853	5,059
應付貿易賬款總額	29,403	16,784
其他應付賬款	291,847	229,432
	321,250	246,216

29. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	387,684	390,240	180,000	83,000
— 無抵押	102,569	30,938	25,000	—
	490,253	421,178	205,000	83,000
上述貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	279,061	172,675	45,000	39,000
一年以上，但不超過兩年	111,772	154,931	70,000	44,000
兩年以上，但不超過五年	99,420	74,852	90,000	—
五年以上	—	18,720	—	—
	490,253	421,178	205,000	83,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	(279,061)	(172,675)	(45,000)	(39,000)
一年後到期之款項	211,192	248,503	160,000	44,000

30. 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：		
於二零零三年一月一日、 二零零三年十二月三十一日及 二零零四年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零三年一月一日	807,522,200	403,761
行使購股權	80,000	40
於二零零三年十二月三十一日	807,602,200	403,801
發行股份 (附註i)	100,000,000	50,000
行使購股權 (附註ii)	2,660,000	1,330
購回及註銷股份 (附註iii)	(14,864,000)	(7,432)
於二零零四年十二月三十一日	895,398,200	447,699

年內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 於二零零四年二月五日，本公司就向獨立私人投資者私人配售本公司主要股東嶸高貿易有限公司(「嶸高」)所持有之100,000,000股本公司每股面值0.50港元股份作出安排，價格為每股1.66港元，較本公司股份於二零零四年二月四日之收市價折讓約7.78%。

根據於同日之認購協議，嶸高按每股1.66港元之價格認購100,000,000股本公司每股面值0.50港元之新股份。所得款項已用作為本集團提供額外營運資金。該等新股與當時現有普通股於各方面均有同等權益。

- (ii) 合資格購股權持有人行使2,660,000份購股權，導致發行2,660,000股本公司每股面值0.50港元之普通股，總代價為1,968,400港元。

30. 股本 (續)

(iii) 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	
二零零四年三月	588,000	1.50	1.50	882
二零零四年四月	8,773,000	1.52	1.45	12,863
二零零四年五月	5,503,000	1.49	1.25	7,906
	<u>14,864,000</u>			<u>21,651</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中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

31. 購股權計劃

(a) 保利香港舊計劃

本公司之購股權計劃（「保利香港舊計劃」）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勵。保利香港舊計劃已於二零零三年五月二十八日終止。根據保利香港舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出購股權，以每手授出之購股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之購股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之購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。可能授出之購股權涉及之股份最高數目，不可超過本公司不時已發行股本之10%（其中不包括已根據保利香港舊計劃配發及發行之本公司股份總數）。

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緊接建議授出當日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

可能透過保利香港舊計劃授予合資格僱員之購股權涉及之股份總數，任何時間均不得超過本公司授出之購股權總數之25%。

於保利香港舊計劃終止後，不得再據此提呈購股權。然而，就尚未行使之購股權而言，保利香港舊計劃之條文仍然生效。根據保利香港舊計劃授出之尚未行使購股權將繼續受限於保利香港舊計劃之條文。

於二零零四年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約5.8%（二零零三年：9.1%）。

31. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於年內之變動詳情：

截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零四年 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
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
			36,000,000	—	—	36,000,000
類別二：前董事						
謝大同 (附註)	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)	—
			11,800,000	—	(11,800,000)	—
類別三：僱員						
	3.9.1997	5.175	14,400,000	—	(5,760,000)	8,640,000
	5.6.1998	1.370	5,000,000	—	(1,000,000)	4,000,000
	30.11.2000	0.740	6,695,000	(2,660,000)	(500,000)	3,535,000
			26,095,000	(2,660,000)	(7,260,000)	16,175,000
所有類別合計			73,895,000	(2,660,000)	(19,060,000)	52,175,000

附註：謝大同先生由二零零四年一月十三日起辭任本公司董事。

31. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

截至二零零三年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零三年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零三年 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
			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	7,140,000	(80,000)	(365,000)	6,695,000
			26,540,000	(80,000)	(365,000)	26,095,000
所有類別合計			74,340,000	(80,000)	(365,000)	73,895,000

於該兩個年度，概無根據保利香港舊計劃授出購股權。

本公司股份於緊接購股權獲行使之日前之收市價介乎1.25港元至1.8港元不等(二零零三年：1.31港元)。

年內行使根據保利香港舊計劃所授出之購股權而發行股份所收取之總代價為1,968,400港元(二零零三年：59,200港元)。

31. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

已授出購股權之財務影響於購股權獲行使前不會記錄於本公司或本集團之資產負債表，而收益表內並無就年內授出之購股權價值確認費用。於行使購股權後，因而發行之股份由本公司按股份面值記錄作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額由本公司記錄於股份溢價賬中。於行使日期前失效或註銷之購股權會自尚未行使購股權登記冊中刪除。

(b) 保利香港新計劃

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，終止保利香港舊計劃並採納新購股權計劃(「保利香港新計劃」)。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。

保利香港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。根據保利香港新計劃，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、代理、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、代理、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、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出購股權，以每手授出之購股權1港元之代價認購本公司股份。

所授出之購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購股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間時行使購股權之限制。

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)緊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。

31. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

年內概無根據保利香港新計劃授出購股權。

32. 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				
於二零零三年一月一日	1,458,243	15,906	114,165	1,588,314
發行股份所產生溢價	20	—	—	20
本年度溢利	—	—	14,460	14,460
於二零零三年 十二月三十一日及 於二零零四年一月一日	1,458,263	15,906	128,625	1,602,794
購回及註銷股份：				
— 購回股份溢價	—	—	(14,219)	(14,219)
— 轉讓	—	7,432	(7,432)	—
發行股份所產生溢價	116,638	—	—	116,638
股份發行開支	(3,229)	—	—	(3,229)
本年度溢利	—	—	28,012	28,012
已派股息 (附註13)	—	—	(71,614)	(71,614)
於二零零四年 十二月三十一日	1,571,672	23,338	63,372	1,658,382

本公司於二零零四年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備指約為63,300,000港元(二零零三年：128,600,000港元)之累計溢利。

33. 其他借貸

本集團及本公司

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。

34. 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，故此列為非流動項目。

35. 同系附屬公司貸款

本集團

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。

36. 附屬公司之少數股東貸款

本集團

該等貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該貸款不大可能於結算日起計一年內償還，故已列為非流動項目。

37. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	59,812	74,766
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	44,858	59,812

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。

38. 收購附屬公司

年內，本公司以代價約9,000,000港元收購保利天譽(廣州)有限公司51%股本權益，因而持有越天發展有限公司75%股本權益。

二零零四年

千港元

收購之資產淨值：

物業、廠房及設備	19
存貨	4,171
應收貿易及其他賬款	8,957
銀行結存及現金	13,297
應付貿易及其他賬款	(156)
應付稅項	(1)
少數股東貸款	(20,556)
少數股東權益	(3,546)

資產淨值	2,185
收購附屬公司所產生之商譽	6,815
	<u>9,000</u>

支付方式：

已支付之現金代價	<u>9,000</u>
----------	--------------

有關收購附屬公司現金及等同現金之流出淨額分析：

已付之現金代價	(9,000)
收購之銀行結存及現金	13,297
	<u>4,297</u>

於年內收購之附屬公司於本年度對本集團業績及現金流量並無帶來重大貢獻。

39. 出售附屬公司

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團出售其於新中港電力之全部權益以及嵎洲新中港52%權益。於出售日期，新中港電力及嵎洲新中港之資產淨值如下：

	二零零三年 千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	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)
銀行借貸	(205,126)
應付稅項	(319)
少數股東權益	(55,588)
	<hr/>
	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	21,205
	<hr/>
	66,884
	<hr/>
支付方式：	
已收現金代價	19,220
遞延代價(附註)	47,664
	<hr/>
	66,884
	<hr/>
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	(108,295)
	<hr/>
	(89,075)
	<hr/>

附註：買方將於二零零五年九月或之前以現金支付遞延代價。

截至二零零三年十二月三十一日止年度內出售之附屬公司為本集團該年度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。

40. 未確認遞延稅項

於二零零四年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約73,900,000港元(二零零三年：71,000,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可永久結轉。

此外，於二零零四年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約146,300,000港元(二零零三年：126,300,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

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。

41. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
— 土地及樓宇	1,779	2,954
— 衛星電視頻道	5,460	5,460

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：

	本集團			
	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	5,460	5,460	2,133	3,794
第二至第五年 (包括首尾兩年)	21,840	21,840	9,254	9,939
五年後	16,380	21,840	18,606	21,078
	43,680	49,140	29,993	34,811

租約年期按十五年磋商。

41. 經營租約安排 (續)

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約62,200,000港元(二零零三年：51,600,000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：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	51,196	50,487
第二至第五年(包括首尾兩年)	46,430	43,022
五年後	15,047	21,736
	112,673	115,245

本公司於結算日並無經營租約安排。

42. 資本承擔

	二零零四年 千港元	二零零三年 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、廠房及設備	—	13,463
— 收購非上市公司之權益	266,094	78,110
	266,094	91,573
有關下列各項已授權但未訂約之資本開支		
— 收購非上市公司之權益	—	71,000
	—	71,000

43. 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行提供擔保，而已動用之數額約為60,000,000港元（二零零三年：129,000,000港元）。

此外，於二零零四年十二月三十一日，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（二零零三年：14,300,000港元）之擔保。

44. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面淨值如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
酒店物業	647,400	647,400
投資物業	702,400	364,600
船舶	135,348	289,322
土地及樓宇	214,371	221,498
銀行存款	25,178	11,948
	1,724,697	1,534,768

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。

45. 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。

為符合強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團亦為其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，僱主及其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。沒收之供款不可用作扣減未來年度應付之供款。

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。

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。

於收益表扣除之總成本約4,986,000港元（二零零三年：4,493,000港元）指本集團年內向計劃支付之供款。

46. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關連公司(其中部份根據證券上市規則亦被視為關連人士)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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	28,127	28,841
已付經理酬金(附註ii)	13,464	4,314
物業租賃佣金及已付管理費(附註iii)	1,981	2,342
建議收購附屬公司及承擔 股東貸款(附註iv)	387,746	—
結餘：		
應收貿易及其他賬款(附註v)	11,142	19,042
應付貿易及其他賬款(附註v)	34,551	27,445
應付長期貸款(附註vi)	168,224	168,224

附註：

- (i) 租金收入其中21,917,000港元(二零零三年：12,173,000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6,210,000港元(二零零三年：16,668,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零四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行於簽訂協議時確認之市值租金。

46. 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。
- (iv) 於二零零四年八月十一日，本公司與中國保利集團訂立一份有條件協議以代價258,000,000元人民幣(相等於約242,254,000港元)收購上海浦利餘下60%股本權益。

同時，於二零零四年八月十一日，本集團與中國保利集團訂立另一項有條件協議，以收購湖北白玫瑰大酒店有限責任公司全部股權，代價55,000,000元人民幣(相等於約51,643,000港元)，並承擔中國保利集團借出之股東貸款99,949,000元人民幣(相等於約93,849,000港元)。

上述交易之其他詳情載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函。股東已於二零零四年十一月十八日舉行之股東特別大會上批准收購，惟收購事項於結算日尚未完成。

- (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35。

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個年度暫停，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。

46. 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。

於二零零四年十二月三十一日，中國保利集團向一間銀行就本集團已動用之信貸30,938,000港元（二零零三年：30,938,000港元）提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保20,419,000港元（二零零三年：20,419,000港元）。

(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。於二零零四年十二月三十一日，該等墊款（撥備前）之餘額約16,000,000港元（二零零三年：17,000,000港元）。

46. 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	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
蘇州電力及其聯屬 公司(附註i)	本集團應付貿易及 其他賬款(附註ii)	49,147	70,012
	收購聯營公司(附註iii)	71,000	—
保利天譽(廣州) 有限公司少數股東	股東貸款(附註iv)	106,262	—

附註：

- (i) 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太倉新海康協鑫熱電有限公司(「太倉新海康」)之49%股東。

朱共山先生(「朱先生」)為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力註冊股本98%及協鑫控股註冊股本80%，亦為本公司擁有51%之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及蘇州電力，故屬本公司之關連人士。因此，上述交易及擔保被視為本公司之關連交易，而須本公司股東批准。

- (ii) 結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

- (iii) 於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立協議，以按總代價45,540,000港元收購徐州電力註冊股本之36.75%。

同時，於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立協議，以按總代價25,460,000港元收購阜寧電力註冊股本之29.40%。

徐州電力及阜寧電力之收購事項由協鑫控股擔保。

上述交易之其他詳情載於本公司於二零零四年二月六日刊發之通函。

根據嶸高有關上述交易之批准及自聯交所取得之豁免，上述交易已於二零零四年二月完成。

- (iv) 條款詳情載於附註36。

46. 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

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
豐泰	利息開支 (附註)	1,817	1,817
	其他貸款 (附註)	30,290	30,290

附註： 條款詳情載於附註33。

47. 結算日後事項

於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據於二零零二年十一月二十九日訂立之協議及於二零零五年一月三日訂立之補充協議按代價1港元向協鑫控股收購沛縣電力1.1%股本權益。

同時，於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據於二零零二年十一月二十九日訂立之協議及於二零零五年一月三日訂立之補充協議按代價1港元向協鑫控股收購東台電力1.1%股本權益。

於進行上述收購後，沛縣電力及東台電力已成為本公司之附屬公司。

48. 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)於二零零四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

48. 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
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
Elite Land Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
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
衡豐國際有限公司	香港	2港元	投資控股
Green Island Developments Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)****	中國	22,500,000美元	物業發展
High Praise Developments Limited	英屬處女群島	1美元	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

48. 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
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*	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
Prime Harvest Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
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
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

48. 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
勝寶投資有限公司	香港	1港元	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
太倉新海康***	中國	84,150,000元 人民幣	電力及熱氣供應
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
Year Award Investment Limited	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75%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51%權益，乃於中國成立之中外合作合營公司，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

**** 城建天譽由本公司擁有51%之附屬公司持有75%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零二年九月二十六日起計為期十六年。

48. 主要附屬公司 (續)

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，以上各附屬公司均主要在註冊成立／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。

49. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團將業務劃分為六個經營分部，分別為電力及熱氣供應、物業投資及管理、製造及傳媒、金融服務、酒店及餐廳業務及航運。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

於二零零四年十一月，航運業務已終止經營（見附註11）。

有關該等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營	扣減 千港元	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元		
按主要業務								
收入								
對外收入	151,738	83,643	74,592	38,876	68,760	149,581	-	567,190
分部間收入*	-	6,900	-	4,848	-	-	(11,748)	-
總收入	151,738	90,543	74,592	43,724	68,760	149,581	(11,748)	567,190
經營溢利(虧損)貢獻	23,201	54,963	(3,387)	12,920	18,084	104,285	-	210,066
中央行政支出								(27,229)
經營溢利								182,837
融資成本								(16,985)
出售一間聯營公司虧損	-	-	(13,811)	-	-	-	-	(13,811)
出售終止經營業務收益	-	-	-	-	-	54,637	-	54,637
收購聯營公司產生之								
商譽攤銷	(433)	-	(12,281)	-	-	-	-	(12,714)
分佔聯營公司業績	10,113	3,317	(6,274)	97	-	-	-	7,253
共同控制企業								
貸款準備	-	(2,615)	-	-	-	-	-	(2,615)
除稅前溢利								198,602
稅項								(9,271)
未計少數股東權益前溢利								189,331
少數股東權益								(24,334)
本年度溢利								164,997

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

49. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度 (續)

	持續經營業務					終止經營	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 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	業務 航運 千港元	
資產及負債							
於二零零四年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	409,974	1,438,516	201,093	624,725	682,899	135,958	3,493,165
於聯營公司之權益	197,333	195,609	1,338	73,100	—	—	467,380
資產總值	607,307	1,634,125	202,431	697,825	682,899	135,958	3,960,545
負債							
分部負債	(166,749)	(110,971)	(59,477)	(2,713)	(28,518)	(2,382)	(370,810)
未分配企業負債							(798,073)
負債總額							(1,168,883)
其他資料							
資本開支	62,012	117,039	20,264	—	—	—	199,315
折舊及攤銷	25,744	19,466	14,488	—	—	17,343	77,041
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
證券投資減值虧損	—	—	1,084	2,706	—	—	3,790

49. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

截至二零零四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	25,417	392,192	149,581	567,190

本集團之終止經營航運業務收入149,581,000港元(二零零三年：59,155,000港元)主要產生自全球其他地區。

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	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	762,818	2,593,796	136,551	3,493,165
資本開支	55	199,260	—	199,315

49. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營		合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元	扣減 千港元	
按主要業務								
收入								
對外收入	190,258	95,707	54,253	46,782	27,435	59,155	—	473,590
分部間收入*	—	8,650	—	11,817	—	—	(20,467)	—
總收入	190,258	104,357	54,253	58,599	27,435	59,155	(20,467)	473,590
經營溢利(虧損)貢獻	26,029	38,756	(841)	10,405	(2,109)	17,552	—	89,792
中央行政支出								(21,383)
經營溢利								68,409
融資成本								(20,230)
出售附屬公司收益	21,205	—	—	—	—	—	—	21,205
收購聯營公司產生之								
商譽攤銷	—	—	(12,688)	—	—	—	—	(12,688)
分佔聯營公司業績	16,942	23,714	(4,192)	68	—	—	—	36,532
共同控制企業								
貸款準備	—	(1,166)	—	—	—	—	—	(1,166)
除稅前溢利								92,062
稅項								(5,626)
未計少數股東權益前溢利								86,436
少數股東權益								(15,189)
本年度溢利								71,247

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

49. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (續)

	持續經營業務					終止經營	合計
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 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	業務 航運 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	140,203	427,984	688,899	291,789	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
資產總額	489,550	1,305,354	187,687	501,033	688,899	291,789	3,464,312
負債							
分部負債	(139,439)	(48,490)	(43,865)	(8,370)	(63,876)	(6,001)	(310,041)
未分配企業負債	—	—	—	—	—	—	(622,720)
負債總額	—	—	—	—	—	—	(932,761)
其他資料							
資本開支	82,055	1,321	51,632	—	—	—	135,008
折舊及攤銷	25,391	17,879	10,142	—	—	17,416	70,828
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
酒店物業重估減值	—	—	—	—	4,148	—	4,148
證券投資減值虧損	—	—	—	13,470	—	—	13,470

49. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

截至二零零三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	49,093	365,342	59,155	473,590

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	427,428	2,282,181	291,789	3,001,398
資本開支	629	134,379	—	135,008

業績

	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	二零零四年 一月一日至 二零零四年 十二月 三十一日 千港元
營業額	188,693	341,976	441,051	473,590	567,190
經營(虧損)溢利	(15,972)	35,169	(22,236)	68,409	182,837
融資成本	(15,541)	(18,123)	(18,890)	(20,230)	(16,985)
出售附屬公司收益	—	—	—	21,205	—
出售聯營公司虧損	—	—	(43,164)	—	(13,811)
攤薄附屬公司權益 至聯營公司之收益	—	—	4,552	—	—
出售終止經營業務收益	—	—	—	—	54,637
收購聯營公司產生 之商譽攤銷	—	—	(12,255)	(12,688)	(12,714)
分佔聯營公司業績	(7,783)	(11,695)	706	36,532	7,253
分佔共同控制企業虧損	(8,163)	(6,199)	(7,175)	—	—
共同控制企業貸款準備	—	—	(12,278)	(1,166)	(2,615)
除稅前(虧損)溢利	(47,459)	(848)	(110,740)	92,062	198,602
稅項	(1,692)	(1,919)	(5,682)	(5,626)	(9,271)
未計少數股東權益前 (虧損)溢利	(49,151)	(2,767)	(116,422)	86,436	189,331
少數股東權益	(3,497)	(12,058)	(12,572)	(15,189)	(24,334)
本期間/本年度(虧損)溢利	(52,648)	(14,825)	(128,994)	71,247	164,997

資產及負債

	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	二零零三年 十二月 三十一日 千港元	二零零四年 十二月 三十一日 千港元
資產總值	3,093,754	3,354,656	3,469,535	3,464,312	3,960,545
負債總額	(740,027)	(889,021)	(976,653)	(932,761)	(1,168,883)
少數股東權益	(130,892)	(250,961)	(256,463)	(202,531)	(221,505)
股東資金	2,222,835	2,214,674	2,236,419	2,329,020	2,570,157

集團船舶概要

於二零零四年十二月三十一日

本集團現有船隊(全部均由本集團全資擁有)於二零零四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
海康	散裝貨輪	香港	一九九三年	<u>70,000</u>

本集團於二零零四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%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 35個公寓單位	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%