



CONTINENTAL MARINER INVESTMENT COMPANY LIMITED  
新海康航業投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

截至二零零三年十二月三十一日止年度之  
業績公佈

業績

新海康航業投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及截至二零零二年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	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	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元
營業額	2	473,590	441,051
銷售成本		(308,551)	(264,542)
毛利		165,039	176,509
其他經營收入		8,492	8,565
行政開支		(128,493)	(141,907)
無形資產攤銷		(399)	(4,967)
遞延特許權收入攤銷		14,954	14,954
投資物業之重估增值(減值)		24,636	(46,226)
酒店物業之重估減值		(4,148)	—
證券投資減值虧損		(13,470)	(20,419)
其他投資之未變現溢利(虧損)		1,798	(8,745)
經營溢利(虧損)	3	68,409	(22,236)
融資成本	4	(20,230)	(18,890)
出售附屬公司收益	5	21,205	—
出售聯營公司虧損		—	(43,164)
攤薄附屬公司權益至 聯營公司之收益		—	4,552
收購聯營公司產生之商譽攤銷		(12,688)	(12,255)
分佔聯營公司溢利		36,532	706
分佔共同控制企業虧損		—	(7,175)
共同控制企業貸款準備		(1,166)	(12,278)

除稅前溢利(虧損)		<b>92,062</b>	(110,740)
稅項	6	<b>(5,626)</b>	(5,682)
未計少數股東權益前溢利(虧損)		<b>86,436</b>	(116,422)
少數股東權益		<b>(15,189)</b>	(12,572)
本年度溢利(虧損)		<b>71,247</b>	(128,994)
建議末期股息		<b>54,520</b>	—
每股盈利(虧損)	7	<b>8.82仙</b>	(15.93)仙

附註：

#### 1. 採納香港財務報告準則／會計政策變動

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

會計實務準則第12號（經修訂） 所得稅

所得稅

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

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

## 2. 業務及地區分部

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要業務：								
收入								
對外收入	190,258	95,707	59,155	54,253	46,782	27,435	-	473,590
分部間收入*	-	8,650	-	-	11,817	-	(20,467)	-
總收入	<u>190,258</u>	<u>104,357</u>	<u>59,155</u>	<u>54,253</u>	<u>58,599</u>	<u>27,435</u>	<u>(20,467)</u>	<u>473,590</u>
經營溢利(虧損)貢獻	<u>26,029</u>	<u>38,756</u>	<u>17,552</u>	<u>(841)</u>	<u>10,405</u>	<u>(2,109)</u>	<u>-</u>	<u>89,792</u>
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)
分佔聯營公司溢利 (虧損)	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								<u>86,436</u>

\* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

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>49,093</u>	<u>365,342</u>	<u>59,155</u>	<u>473,590</u>

\* 中華人民共和國(「中國」)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

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

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>

### 3. 經營溢利(虧損)

經營溢利(虧損)已計及：

	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	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備之折舊與攤銷	70,429	67,541
出售物業、機器及設備之虧損	351	2,449
出售投資物業之虧損	4,760	—

### 4. 融資成本

	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	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	17,633	15,233
— 於五年後償還	2,597	3,657
	<u>20,230</u>	<u>18,890</u>

### 5. 出售附屬公司收益

出售附屬公司收益指以總代價約66,884,000港元出售本集團於新中港電力(嵊州)有限公司(「新中港電力」)之全部權益及其於嵊州新中港熱電有限公司(「嵊州新中港」)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。

### 6. 稅項

	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	二零零二年 一月一日至 二零零二年 十二月三十一日 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	3
中國所得稅	4,470	5,292
	<u>4,470</u>	<u>5,295</u>
分佔聯營公司之稅項	1,156	387
	<u>5,626</u>	<u>5,682</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零二年：16%)計算。二零零三年六月，香港利得稅稅率由16%增至17.5%，自二零零三／二零零四課稅年度起生效。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

於本年度或結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項。

## 7. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度溢利71,247,000港元(二零零二年：虧損128,994,000港元)及本年度已發行股份之加權平均數807,527,241股(二零零二年：809,685,704股)為基礎計算。

由於行使本公司之購股權較年內每股股份之平均市價高，故並無呈列截至二零零三年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利。

由於行使本公司購股權將導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股虧損減少，故並無呈列該年度之每股經攤薄虧損。

## 8. 撥至及撥自儲備

於年內，一中國附屬公司已從累計溢利撥款至本集團應佔1,562,000港元(二零零二年：2,726,000港元)之中國法定儲備。

截至二零零二年十二月三十一日止往年年度，購回股份之面值1,631,000港元由累計溢利轉撥至資本贖回儲備，而購回股份之溢價137,000港元則自累計溢利扣除。

## 9. 資本承擔

	本集團	
	二零零三年 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
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支		
— 收購物業、機器及設備	13,463	6,890
— 收購非上市公司之權益	78,110	338,000
	<u>91,573</u>	<u>344,890</u>
有關下列各項已授權但未訂約之資本開支：		
— 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
— 收購非上市公司之權益	71,000	—
	<u>71,000</u>	<u>91,749</u>

## 末期股息

董事會決議建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.06港元(二零零二年：無)。倘此項建議於即將舉行之股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零零四年六月三日派發予於二零零四年五月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年五月二十四日至二零零四年五月二十八日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席即將舉行之股東週年大會及獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零四年五月二十一日下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

## 管理層討論及分析

本集團於截至二零零三年十二月三十一日止之營業額為473,590,000港元，較二零零二年之營業額441,051,000港元增加32,539,000港元或約7.4%。營業額之增加主要是熱電廠項目於二零零三年全年貢獻190,258,000港元，較去年度之147,840,000港元增加42,418,000港元。

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

## 核心業務回顧

### 主要業務活動

1. 二零零三年一月：完成收購位於江蘇省沛縣和江蘇省東台市兩家熱電廠各自49%股權。
2. 二零零三年六月：完成收購同新有限公司49%股權。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目的合作外方權益。
3. 二零零三年十二月：落實認購一個位於廣州市天河區的一個面積為60,000平方米的五星級酒店之開發項目51%權益。
4. 二零零三年十二月：完成溢價出售位於浙江省嵊州熱電廠之52%股權。
5. 二零零三年十二月：落實全幢出售北京金融街之甲級寫字樓，預期該大廈將於二零零五年底落成並交付買家。
6. 二零零四年一月：協議收購位於江蘇省徐州西區熱電廠36.75%股權及位於江蘇省阜寧市熱電廠29.4%股權。
7. 二零零四年二月：完成通過先舊後新配售100,000,000股事項，為本公司集資166,000,000港元。

### 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、廣州等中心城市，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。

截至二零零三年底，本集團直接持有的上海證券大廈六樓層之租金收入為1,770,000美元，比二零零二年增長300,000美元。二零零三年出租率達82%，比二零零二年提升8%，平均日租金價格達到0.42美元，比二零零二年提高11%。本集團並持有之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平米樓面，上海浦利二零零三年出租率74%，日平均租金0.55美元。二零零三年上海浦利以每平方米2,880美元價格出售1,223平米樓面，上海證券大廈的總貢獻為31,000,000港元。

## 保利大廈

本集團擁有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。

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

## 金融街寫字樓項目

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

## 廣州酒店項目

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

## 北京麗京花園

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

## 熱電聯產

本集團二零零三年一月落實收購了江蘇省沛縣和東台兩家熱電廠各自49%股權，收購價格分別為77,400,000港元和50,600,000港元。該兩熱電廠二零零三年實際分別完成淨利潤分別為23,474,000人民幣和13,762,000人民幣。

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

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

## 其他業務回顧

### 航運業務

本年度航運業全面轉好，運費和貨輪租金從年初開始逐步上升，到年底各數據都創歷史新高。主要原因是世界經濟復甦及中國進出口強勁增長，新船下水數量較少，船舶噸位供應追不上貨運需求造成供過於求之象。

現業內對航運市場均持較樂觀看法認為牛市可維持至二零零六年。本集團現有兩艘貨輪之租金收入於二零零四年將會有大幅提升，一艘"海康"輪租金從二零零四年三月開始計一年由每天14,500美元增至每天35,000美元，另一艘"海吉"輪現每天租金20,500美元的租約二零零四年十月底屆滿，相信續約時租金能有所增加。

### 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。二零零三年保利星營業額53,000,000元人民幣，利潤10,270,000元人民幣。本年度實際產量已達CD光盤3,016萬片，DVD光盤1,179萬片，比二零零二年分別提高4.4%和40.86%。二零零三年集團投資及融資80,000,000元人民幣擴建的四條光盤複製線和一條母盤生產線現已投產，目前保利星光盤生產能力已達年產8,000萬片，預計二零零四年經營效益將進一步提高。

#### 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，卡通台每天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。本集團將繼續於二零零四年追加投入，完善欄目架構及節目內容。

### 軟體增值業務

本集團持有25%股權的Skywin China Ltd.。二零零三年業務受到非典型肺炎影響，但按入股時簽訂的優先股分紅協定，本集團仍將享受與二零零二年相同的8,000,000元人民幣紅利。

## 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。二零零三年豐泰保險保費總收入為65,987,000港元，比上年度增加39.8%。淨收入約430,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

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

於二零零三年十二月三十一日本集團尚未償還之銀行貸款為421,178,000港元。按到期日分類，在一年內償還為172,675,000港元(41%)，在一年後但兩年內償還為154,931,000港元(37%)，在兩年後但五年內償還為74,852,000港元(18%)，在第五年以上償還為18,720,000港元(4%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為233,658,000港元(55%)，美元未償還銀行貸款為104,520,000港元(25%)及港元未償還銀行貸款為83,000,000港元(20%)。

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

二零零三年十二月三十一日，本集團之營運資金97,000,000港元，銀行總結餘為255,000,000港元(二零零二年則分別為252,000,000港元及433,000,000港元)。於二零零四年二月，本公司落實以先舊後新方式，成功配售100,000,000股集資166,000,000港元，聯同現有之現金結餘，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，由於港元與美元掛鉤，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

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

## 或然負債

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

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

## 僱員

二零零三年十二月三十一日，本集團約有1,000名僱員，年內酬金為64,101,000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

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的專案前景充滿信心，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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 在聯交所網站公佈業績

載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16第45(1)至第45(3)段規定披露全部資料之詳盡業績公佈將於適當時間在聯交所網站公佈。

## 建議修訂公司細則

鑑於對上市規則有關公司管治事項作出之若干修訂（已於二零零四年三月三十一日生效）及已於二零零四年二月十三日生效之二零零三年公司（修訂）條例，董事議決向本公司股東提呈建議，以批准對本公司之公司細則作出若干修訂，其中主要包括下列條文：

- (1) 股東向本公司發出通告以告知其擬提名人士膺選董事之意向，以及該名人士向本公司發出通告以告知其願意膺選之意向之通知之最短期限，最少需為七日。提交有關通知之期限最早為寄發舉行有關選舉大會通知後翌日起計，而最遲為有關大會前七日；
- (2) 除細則所列之有關例外情況外，董事不得就涉及批准其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之任何董事會決議案投票，或不得納入大會所出席之法定人數內；及
- (3) 倘任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票權或被限制僅能就任何特定決議案投贊成或反對票，則該名股東或由他人代表該名股東所投有違有關規定或限制之票將不被計算。

除上述者外，亦將對公司細則作出其他修訂，以包括有關落實證券及期貨條例以及對上市規則有關透過電子方式進行公司通訊之修訂而產生之變動。

承董事會命  
李世亮  
董事總經理

香港，二零零四年四月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括王軍先生、賀平先生、李世亮先生，陳洪生先生、陳德志先生、姚剛先生、葉振忠先生及林德成先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」