

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. 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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

年內收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業之業績已分別自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。

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，並以資產中之一項扣減項目呈列，且將根據所產生結餘之情況之分析而轉撥至收入。

倘出現負商譽乃由於收購當日預計將出現之虧損或開支而產生，則會在有關虧損或開支出現之期間轉撥至收入。其餘負商譽則按可分辨之所收購而可折舊之資產之剩餘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。

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(按未撤銷或攤銷者計算)減任何已確認減值虧損後入賬。

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

於共同控制企業之權益

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

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

證券投資

證券投資乃按交易日期基準入賬，並先按成本計算。

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

其他投資按公平價值計算，而未變現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。

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

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。倘有關虧絀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。

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)，則會計入收益表。

3. 主要會計政策 (續)

酒店物業 (續)

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。

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

物業、機器及設備

除在建工程外，物業、機器及設備按成本或估值減折舊及攤銷及累計減值虧損入賬。

先前列作投資物業之土地及樓宇按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、機器及設備之有關類別。

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

折舊乃按以下年率以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本或估值：

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

出售或報廢資產之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。

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。攤銷乃按無形資產之估計可使用年期以直線法攤銷其成本計算。

船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值列賬。

持作轉售之物業

持作轉售之已完成物業乃列為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

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

遞延稅項為就財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額而預期應付或可收回之稅項，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，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。

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

外幣

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

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

3. 主要會計政策 (續)

經營租約

經營租約之應付租金乃按個別之租期以直線法自收益表扣除。

4. 營業額

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

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

5. 經營溢利(虧損)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除：		
僱員成本		
— 董事酬金(附註6)	1,646	1,678
— 其他僱員成本	58,056	57,659
— 其他僱員退休福利計劃供款	4,399	4,057
	<u>64,101</u>	<u>63,394</u>
核數師酬金		
— 本年度	1,328	1,144
— 往年度撥備不足	184	349
物業、機器及設備之折舊及攤銷	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	—
有關土地及樓宇經營租約之租金	2,954	3,486
並已計入：		
於扣除6,269,000港元 (二零零二年：6,392,000港元)		
開支後之物業租金收入	51,617	57,272
其他經營收入之負商譽撥回	879	879
	<u>51,617</u>	<u>57,272</u>

6. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 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	1,362	1,394
— 退休福利計劃供款	94	94
	<u>1,456</u>	<u>1,488</u>
董事酬金總額	<u>1,646</u>	<u>1,678</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

6. 董事酬金 (續)

董事酬金列入以下組別：

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

7. 僱員酬金

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

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

餘下四位(二零零二年：四位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零三年 僱員人數	二零零二年 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

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款利息：		
－ 須於五年內悉數償還	17,633	15,233
－ 於五年後償還	2,597	3,657
	<u>20,230</u>	<u>18,890</u>

9. 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。

10. 出售聯營公司虧損

出售聯營公司虧損乃指於二零零二年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處理之其他儲備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。

11. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 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%，自二零零三年／二零零四年課稅年度起生效。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

未確認遞延稅項之詳情載於附註39。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

年內稅項開支可與收益表中之溢利對賬如下：

	二零零三年		二零零二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利(虧損)	92,062		(110,740)	
按中國法定稅率33% (二零零二年：33%)計算	30,380	33.0	(36,544)	33.0
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	50,884	55.2	79,050	(71.4)
毋須課稅之收入之稅務影響	(20,836)	(22.6)	(56,886)	51.4
未確認稅項虧損之稅務影響	16,489	17.9	4,964	(4.5)
動用之前未確認稅務虧損之稅務影響	(750)	(0.8)	(837)	0.8
分佔聯營公司及共同控制企業 之業績之稅務影響	(10,899)	(11.8)	2,523	(2.3)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	(41,513)	(45.1)	(1,838)	1.7
在其他司法權區經營之附屬公司 之不同稅率之影響	(18,129)	(19.7)	15,250	(13.8)
年內稅項開支及實際稅率	5,626	6.1	5,682	(5.1)

12. 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。

由於本公司之認股權之行使價於年內較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。

由於行使本公司認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攤薄虧損。

13. 投資物業

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

本集團投資物業已於二零零三年十二月三十一日經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。

投資物業之賬面值包括：

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

14. 酒店物業

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

本集團酒店物業已於二零零三年十二月三十一日經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。重估酒店物業產生之減值為17,028,000港元，其中4,148,000港元及9,660,000港元(扣除少數股東權益3,220,000港元)已分別於綜合收益表及酒店物業重估儲備中扣除。

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

所有酒店物業均位於中國，並按中期土地使用權持有。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

15. 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							
於二零零三年							
一月一日	341,904	94,853	7,752	464,244	399,628	15,060	1,323,441
添置	5,542	920	693	—	3,538	124,315	135,008
轉撥	3,706	—	—	—	70,289	(73,995)	—
出售	(928)	(2,679)	(1,296)	—	(5,109)	—	(10,012)
出售附屬公司	(54,393)	—	—	—	(123,374)	(19,407)	(197,174)
	<u>295,831</u>	<u>93,094</u>	<u>7,149</u>	<u>464,244</u>	<u>344,972</u>	<u>45,973</u>	<u>1,251,263</u>
於二零零三年							
十二月三十一日	295,831	93,094	7,149	464,244	344,972	45,973	1,251,263
包括：							
成本	152,299	93,094	7,149	464,244	344,972	45,973	1,107,731
估值——一九九五年	27,893	—	—	—	—	—	27,893
——一九九七年	115,639	—	—	—	—	—	115,639
	<u>295,831</u>	<u>93,094</u>	<u>7,149</u>	<u>464,244</u>	<u>344,972</u>	<u>45,973</u>	<u>1,251,263</u>
折舊及攤銷							
於二零零三年							
一月一日	57,349	76,186	4,211	157,506	83,227	—	378,479
年度撥備	16,739	4,305	937	17,416	31,032	—	70,429
出售時撇銷	(478)	(2,369)	(1,220)	—	(4,772)	—	(8,839)
出售附屬公司時 撇銷	(4,819)	—	—	—	(9,899)	—	(14,718)
	<u>68,791</u>	<u>78,122</u>	<u>3,928</u>	<u>174,922</u>	<u>99,588</u>	<u>—</u>	<u>425,351</u>
於二零零三年							
十二月三十一日	68,791	78,122	3,928	174,922	99,588	—	425,351
賬面淨值							
於二零零三年							
十二月三十一日	<u>227,040</u>	<u>14,972</u>	<u>3,221</u>	<u>289,322</u>	<u>245,384</u>	<u>45,973</u>	<u>825,912</u>
於二零零二年							
十二月三十一日	<u>284,555</u>	<u>18,667</u>	<u>3,541</u>	<u>306,738</u>	<u>316,401</u>	<u>15,060</u>	<u>944,962</u>

15. 物業、機器及設備 (續)

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
上述土地及樓宇之賬面淨值包括：		
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	123,560	126,430
— 長期土地使用權，位於中國	—	50,369
— 中期土地使用權，位於中國	103,480	107,756
	<u>227,040</u>	<u>284,555</u>

於轉撥自投資物業前，按一九九五年及一九九七年估值入賬之本集團土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進行估值。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約220,945,000港元(二零零二年：278,404,000港元)計入財務報表。

所有船舶按經營租約持有使用。

16. 無形資產

	千港元
本集團	
成本	
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	<u>6,153</u>
攤銷	
於二零零三年一月一日	5,754
年內攤銷	<u>399</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>6,153</u>
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>399</u>

無形資產指向獨立第三方收購之版權。

無形資產之攤銷期由十二至十八個月不等。

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
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	2,322,389	2,130,816
	<u>2,482,445</u>	<u>2,290,872</u>

本公司之主要附屬公司於二零零三年十二月三十一日之詳情載於附註47。

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

18. 負商譽

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

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

19. 於聯營公司之權益

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

本集團
千港元

收購聯營公司產生之商譽	
成本	
於二零零三年一月一日	61,274
收購時產生之商譽	8,662
	<u>69,936</u>
於二零零三年十二月三十一日	69,936
攤銷	
於二零零三年一月一日	12,255
本年度撥備	12,688
	<u>24,943</u>
於二零零三年十二月三十一日	24,943
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	44,993
於二零零二年十二月三十一日	<u>49,019</u>

上述商譽按五年至二十年之年期攤銷。

19. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零三年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點	由本公司持有所佔已發行 股本/註冊股本面值比例		主要業務
		直接	間接	
東台蘇中環保 熱電有限公司 (「東台電力」)	中國	—	49%	電力及熱氣供應
沛縣坑口環保熱電 有限公司 (「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
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

19. 於聯營公司之權益 (續)

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司上海浦利之未經審核管理賬目：

年度／期間業績：

	二零零三年 一月一日 至二零零三年 十二月三十一日 千港元	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 千港元
營業額	<u>51,717</u>	<u>10,779</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之溢利	<u>59,286</u>	<u>5,328</u>
除稅前及已計少數股東權益後 之本集團應佔溢利	<u>23,714</u>	<u>2,131</u>

財政狀況：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產	568,430	467,290
流動資產	14,818	92,700
流動負債	(76,105)	(187,386)
非流動負債	(21,610)	(22,383)
資產淨值	<u>485,533</u>	<u>350,221</u>
本集團應佔資產淨值	<u>194,213</u>	<u>140,088</u>

20. 於共同控制企業之權益

本集團

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔共同控制企業資產淨值	—	—
向共同控制企業貸款	17,103	32,947
減：共同控制企業貸款準備	(13,444)	(12,278)
	<u>3,659</u>	<u>20,669</u>

20. 於共同控制企業之權益 (續)

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

本集團於二零零三年十二月三十一日間接持有之主要共同控制企業詳情如下：

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

21. 於物業發展項目之投資

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

此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152,271,000港元及向持有同新51%股權之新城市(北京)建設有限公司(「新城市」，新城市及其附屬公司統稱「新城市集團」)提供之貸款45,000,000港元。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。

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

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

21. 於物業發展項目之投資 (續)

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法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，同新之其他分派將按25%及75%以比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

22. 證券投資

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

22. 證券投資 (續)

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

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

23. 酒店項目已付按金

本集團已就於中國之一個酒店項目發展支付按金。

24. 存貨

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

所有存貨均按成本值入賬。

25. 應收貿易及其他賬款

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

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

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

26. 應收聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及已於年內悉數償還。

27. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

28. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	390,240	371,434	83,000	70,000
— 無抵押	30,938	130,248	—	—
	421,178	501,682	83,000	70,000
上述貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	172,675	355,662	39,000	28,500
一年以上，但不超過兩年	154,931	34,320	44,000	19,500
兩年以上，但不超過五年	74,852	66,460	—	22,000
五年以上	18,720	45,240	—	—
	421,178	501,682	83,000	70,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	172,675	355,662	39,000	28,500
一年後到期之款項	248,503	146,020	44,000	41,500

銀行貸款按現行市場息率計息，並按各貸款協議之條款償還。

29. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零二年一月一日、 二零零二年十二月三十一日及 二零零三年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零二年一月一日	810,783,200	405,392
購回及註銷股份(附註i)	(3,261,000)	(1,631)
於二零零二年十二月三十一日	807,522,200	403,761
行使認股權(附註ii)	80,000	40
於二零零三年十二月三十一日	807,602,200	403,801

年內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 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之面值。購回時應付之溢價自累計溢利賬項中扣除。

- (ii) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，80,000份認股權按認購價每股0.74港元予以行使，導致發行80,000股每股面值0.50港元之本公司普通股。

29. 股本 (續)

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

30. 認股權計劃

(a) 新海康舊計劃

本公司之認股權計劃(「新海康舊計劃」)於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。於新海康舊計劃原訂屆滿之日二零零三年六月十五日前，本公司股東於二零零三年五月二十八日通過一項普通決議案，終止新海康舊計劃。根據新海康舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出認股權，以每手授出之認股權支付代價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十年止之期間行使。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。

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

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

30. 認股權計劃 (續)

(a) 新海康舊計劃 (續)

下表披露僱員 (包括董事) 持有之新海康舊計劃項下本公司之認股權以及所持認股權於年內之變動詳情：

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
			<u>47,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,800,000</u>
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
			<u>26,540,000</u>	<u>(80,000)</u>	<u>(365,000)</u>	<u>26,095,000</u>
所有類別合計			<u>74,340,000</u>	<u>(80,000)</u>	<u>(365,000)</u>	<u>73,895,000</u>

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

30. 認股權 (續)

(a) 新海康舊計劃 (續)

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

於該兩個年度，概無根據新海康舊計劃授出認股權。

本公司股份於緊接認股權獲行使之日前之收市價為1.31港元。

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

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

30. 認股權計劃 (續)

(b) 新海康新計劃

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，終止新海康舊計劃並採納新認股權計劃(「新海康新計劃」)。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

新海康新計劃旨在鼓勵合資格參與者，並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據新海康新計劃，本公司董事會可向(i)本集團或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、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認股權，以每手授出之認股權1港元之代價認購本公司股份。

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

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)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。

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

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

年內概無根據新海康新計劃授出認股權。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

31. 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 十二月三十一日及 於二零零三年 一月一日	1,458,243	15,906	114,165	1,588,314
發行股份溢價	20	—	—	20
年度溢利	—	—	14,460	14,460
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零三年 十二月三十一日	1,458,263	15,906	128,625	1,602,794

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

32. 其他借貸

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

33. 應付附屬公司款項

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

34. 同系附屬公司貸款

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

35. 遞延特許權收入

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

特許權收入乃根據一項協議而向中國保利集團收取。根據該協議，中國保利集團須於一九九八年一月向本集團支付160,000,000元人民幣，以取得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。

36. 收購附屬公司

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

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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

37. 出售附屬公司

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

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	182,456
存貨	9,340
應收貿易及其他賬款	41,913
銀行結存及現金	108,295
應付貿易及其他賬款	(20,752)
銀行貸款	(205,126)
應付稅項	(319)
少數股東權益	(55,588)
	<u>60,219</u>
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
	<u>66,884</u>
支付方式：	
已收現金代價	19,220
遞延代價	47,664
	<u>66,884</u>
有關出售附屬公司現金及等同現金之流出淨額	
已收現金	19,220
出售之銀行結存及現金	(108,295)
	<u>(89,075)</u>

買方將於二零零四年九月三十日或之前以現金支付遞延代價。

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

38. 攤薄附屬公司權益至聯營公司之收益

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

截至二零零二年十二月三十一日止年度內，上述公司對本集團之營業額所佔貢獻為436,000港元及對本集團之經營虧損所佔虧損為1,639,000港元。

39. 未確認遞延稅項

於二零零三年十二月三十一日，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71,000,000港元（二零零二年：43,800,000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，於二零零三年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約126,300,000港元（二零零二年：84,200,000港元），可用作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。

39. 未確認遞延稅項 (續)

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

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

40. 經營租約安排

本集團為承租人：

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

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	5,460	6,240	3,794	3,556
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,840	24,960	9,939	11,266
五年後	21,840	31,200	21,078	23,454
	<u>49,140</u>	<u>62,400</u>	<u>34,811</u>	<u>38,276</u>

租約年期按十五年磋商，而租金平均以兩年期釐定。

本集團為出租人：

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

40. 經營租約安排 (續)

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	50,487	35,912
第二至第五年(包括首尾兩年)	43,022	27,209
五年後	21,736	16,655
	<u>115,245</u>	<u>79,776</u>

41. 資本承擔

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團		
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支		
—收購物業、機器及設備	13,463	6,890
—收購非上市公司之權益	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>

42. 或然負債

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

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

43. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸之本集團資產賬面淨值如下：

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

於結算日，抵押作為本集團所獲信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。

44. 退休福利計劃

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

為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦為於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊，強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立信託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及僱員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。強積金計劃之沒收供款不可用作扣減未來年度之應付供款。

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

44. 退休福利計劃 (續)

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

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

45. 關連及有關人士交易及結餘

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

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

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

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

附註：

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

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

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

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

- (iv) 於二零零二年五月二十二日，本公司與中國保利集團訂立一項協議以代價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34。

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一項協議(「二零零零年補充協議」)以補充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。

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

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。

於二零零三年十二月三十一日，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（二零零二年：無）提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保20,419,000港元（二零零二年：無）。

(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。於二零零三年十二月三十一日，該等墊款（撥備前）之餘額約17,000,000港元（二零零二年：33,000,000港元）。於二零零二年十二月三十一日，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。

(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	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 嵊州市熱電及其聯屬公司 (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) 購買煤 (附註v)	(70,012) 27,416	(40,497) —

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東權益之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 嵊州市熱電總公司(「嵊州市熱電」)乃本公司其中一間前非全資附屬公司嵊州新中港之48%股東。
- (ii) 蘇州協鑫電力投資有限公司(「蘇州電力」)乃本公司其中一間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。
- (iii) 該筆結餘乃無抵押，年利率5.31%及已於年內悉數償還。於二零零二年十二月三十一日，嵊州市熱電及其聯屬公司就向授予嵊州新中港信貸而向銀行提供一筆約63,400,000港元之擔保。
- (iv) 結餘為無抵押、免息及無固定還款期。
- (v) 此項交易乃以市價進行，倘無市價參考，則以雙方所釐訂及協定之條款進行。

(D) 收購聯營公司

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)」)訂立協議(「沛縣協議」)，以代價77,400,000港元購入沛縣熱電49%註冊股本。

同於二零零二年十一月二十九日，本公司另一間全資附屬公司領高控股有限公司(「領高」)與蘇州電力及協鑫電力(東台)有限公司(「協鑫(東台)」)訂立協議(「東台協議」)，以代價50,600,000港元購入東台熱電49%註冊股本。

有關協鑫協議以及東台協議之收購乃由一間在香港註冊成立之有限公司協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)作擔保。協鑫控股分別由朱共山先生(「朱先生」)及一名獨立第三方擁有80%及20%權益。協鑫控股擁有協鑫(沛縣)及協鑫(東台)各自之全部註冊股本。

45. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(D) 收購聯營公司 (續)

朱先生為協鑫協議及東台協議之賣方之主要股東，持有蘇州電力98%註冊股本以及透過其於協鑫控股之80%股權而持有協鑫（沛縣）及協鑫（東台）80%註冊股本之權益，而朱先生亦為本公司擁有51%權益附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士（包括協鑫控股、協鑫（沛縣）及協鑫（東台）以及蘇州電力）均為本公司之關連人士，因此，上述上交易及擔保均視為本公司之關連交易，須獲本公司之股東批准。

上述交易之詳情，載於本公司於二零零二年十二月二十三日刊發之通函。

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

(II) 除關連人士以外之有關人士

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

附註：向前聯營公司收取之管理費用乃參照本集團產生之行政費用而釐定。

46. 結算日後事項

以下事項於結算日後發生：

- (a) 於二零零三年十二月二十九日，本集團就一項有期貸款信貸180,000,000港元訂立有期貸款協議。貸款由本集團之物業以及本公司若干附屬公司之股份作抵押，並須於二零零七年償還。本集團已於結算日後動用有關之有期貸款信貸。
- (b) 於二零零四年一月十五日，Green Island Developments Limited（「Green Island」）與蘇州電力訂立一項協議（「第一項買賣協議」），以代價34,360,000港元購入徐州西區環保熱電有限公司（「徐州熱電」）註冊股本36.75%權益。

46. 結算日後事項 (續)

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

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

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

收購徐州熱電及阜寧熱電由協鑫控股擔保。

朱先生為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力98%註冊股本以及透過其於協鑫控股之80%股權而持有協鑫電力及阜寧電力80%註冊股本之權益，而朱先生亦為本公司擁有51%權益附屬公司太倉新海康之董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士(包括協鑫控股、協鑫電力、阜寧電力及蘇州電力)均為本公司之關連人士，因此，上述上交易及擔保均視為本公司之關連交易，須獲本公司之股東批准。

上述交易之詳情，載於本公司於二零零四年二月六日刊發之通函。

46. 結算日後事項 (續)

- (c) 於二零零四年二月二日，本公司擁有75%權益之附屬公司保利大廈與中國保利之附屬公司北京保利影劇院管理有限公司就有關租賃保利大廈之若干物業而訂立協議，租約為期三年，由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日止。
- (d) 於二零零四年二月五日，嶸高與配售代理訂立配售協議，以每股1.66港元之價格配售嶸高所持有100,000,000股本公司每股面值0.50港元之現有股份。嶸高亦訂立認購協議，以每股1.66港元之價格認購本公司合共100,000,000股新股份。該等交易之詳情載於本公司於二零零四年二月五日刊發之公佈。

47. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有列明外，該等公司均為本公司全資擁有及間接持有)於二零零三年十二月三十一日之詳情如下：

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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

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

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	主要業務
太倉新海康***	中國	84,150,000元 人民幣	電力及 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
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
安和投資有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股

該等附屬公司由本公司直接持有。

* 保利大廈由本公司間接持有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經營企業，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

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

除另有說明外，以上各附屬公司均主要在註冊成立／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。

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

48. 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 餐廳營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要業務								
收入								
對外收入	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。

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (續)

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	合計 千港元
資產及負債							
於二零零三年 十二月三十一日							
資產							
分部資產	345,042	1,107,481	291,789	140,203	427,984	688,899	3,001,398
於聯營公司之權益	144,508	194,214	—	47,484	73,049	—	459,255
於共同控制 企業之權益	—	3,659	—	—	—	—	3,659
	<u>489,550</u>	<u>1,305,354</u>	<u>291,789</u>	<u>187,687</u>	<u>501,033</u>	<u>688,899</u>	<u>3,464,312</u>
負債							
分部負債	(139,439)	(48,490)	(6,001)	(43,865)	(8,370)	(63,876)	(310,041)
未分配企業負債							(622,720)
							<u>(932,761)</u>
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	17,416	10,142	—	—	70,828
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
投資物業重估增值	—	24,636	—	—	—	—	24,636
酒店物業重估減值	—	—	—	—	—	4,148	4,148
證券投資減值虧損	—	—	—	—	13,470	—	13,470
其他投資之未變現 持有收益	—	—	—	—	1,798	—	1,798

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度 (續)

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>

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

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

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

財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	航運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	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	308,731	131,681	349,362	676,703	3,164,958
於聯營公司之權益	—	140,088	—	70,932	72,888	—	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>308,731</u>	<u>202,613</u>	<u>422,250</u>	<u>676,703</u>	<u>3,469,535</u>
負債							
分部負債	(90,844)	(52,767)	(4,790)	(45,800)	(6,549)	(73,022)	(273,772)
未分配企業負債							<u>(702,881)</u>
							<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	20,401	12,993	—	—	72,508
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,745</u>	<u>—</u>	<u>8,745</u>

48. 業務及地區分部 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

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

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

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