



激成投資(香港)有限公司

2002 年報

# 目 錄

	頁數
財務摘要	1
公司資料	1
主席報告	2
股東週年大會通告	4
董事會報告	7
其他公司資料	16
核數師報告書	19
綜合損益賬	20
綜合資產負債表	21
資產負債表	22
綜合股權變動表	23
綜合現金流量表	24
財務報表附註	26
五年財務概要	66
主要物業	68

## 財務摘要

截至二零零二年十二月三十一日止年度  
(以港幣計算)

	二零零二年 千元	二零零一年 千元	增(減)%
資產總值	2,152,637	2,166,633	(1)
資本及儲備	1,303,924	1,281,026	2
已發行股本	340,200	340,200	-
營業額	224,502	246,589	(9)
除稅前溢利	24,122	14,635	65
股東應佔溢利	28,315	27,293	4
每股基本盈利(仙)	8.3	8.0	4
每股股息(仙)	1	無	不適用

## 公司資料

### 董事

何建源－執行主席  
何建福－副執行主席  
謝思訓  
\* 何建昌  
\*\* 陳有慶  
\*\* 郭志舜

\* 非執行董事  
\*\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

袁肖玉

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
香港  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 股票登記過戶處

登捷時有限公司  
香港  
灣仔告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

### 註冊辦事處

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座2902室

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績。

### 業績

本集團於二零零二年度之綜合純利為28,315,000港元，較上年度之27,293,000港元增加4%。二零零二年度之每股盈利為0.083港元，二零零一年度則為0.08港元。

### 股息

董事會不建議派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息。每股0.01港元之中期股息經已派付。本年度全年股息合共每股0.01港元。

### 業務回顧

#### 澳門

於二零零二年度，**海洋花園**內並無新物業推出發售。集團在澳門之附屬公司繼續發售二零零一年推出市場之馨花苑及麗花苑住宅單位，以及海洋花園發展項目之其他豪華住宅單位。澳門業務於二零零二年之總營業額為159,200,000港元，較二零零一年之204,800,000港元減少22%。雖然營業額減退，惟該附屬公司因經營成本下降而較二零零一年錄得更高經營溢利。

#### 越南

集團持有胡志明市發展項目**Ocean Place** 63%權益，該綜合項目為雙幢式建築，在平台上建有一幢酒店及一幢服務式公寓。該幢96個單位之服務式公寓大樓於二零零二年二月開業，租用率與房租收入極為理想，並於二零零二年度錄得正經營毛利。惟計及折舊與攤銷後，該附屬公司於本年度錄得虧損。

發展項目內設有382間房間之酒店將於二零零三年下半年開業，將成為市內最大型之酒店／住宅／商業綜合項目，並以**西貢喜來登酒店及服務式住宅**命名及由Sheraton管理經營。

**帆船酒店**亦位於胡志明市，集團持有25%權益，二零零二年之房租收入與租用率均較往年上升，更進一步鞏固其在市內酒店界之領導地位，並於二零零二年獲越南最佳商務酒店之美譽。該項目於二零零二年為本集團帶來之利潤亦有所提升。

## 主席報告 (續)

### 中華人民共和國

**武漢晴川假日酒店**於二零零二年之租用率較二零零一年稍微上升，房租收入亦有所增加。武漢市的酒店業競爭依然激烈，預計酒店房間供過於求之情況仍會持續。經營毛利於二零零二年大幅上升，惟扣除折舊及攤銷開支後，該附屬公司仍然錄得虧損，但虧損已較二零零一年收窄。

**北京香江花園**住宅發展項目共有635個豪華別墅及公寓單位，其中438個單位已於二零零二年底前售出。於年結日，餘下197個單位之其中149個亦已租出作收益用途。

### 加拿大

美加兩國經濟之整體情況，以及九一一事件後當地對商務及悠閒旅遊之需求減少，導致集團在加拿大之三個酒店項目之整體收益下降。管理層經已實行嚴控成本措施，有助抵銷收益下跌之負面影響，惟本集團佔加拿大聯營公司之溢利較二零零一年下降。

### 前景

伊拉克軍事行動之發展一直為二零零三年首季之焦點，戰事引發之憂慮削弱了外遊以及租購物業之意欲。集團投資及經營之兩大業務界別備受打擊。非典型肺炎(嚴重急性呼吸系統綜合症)急速擴散實始料不及，帶來之負面影響使原已不景氣之市況更形惡劣。普遍預期二零零三年對亞洲以至世界其他地區之物業及酒店公司仍是艱難的一年。

澳門前景仍舊不俗，博彩業開放供海外投資者及營辦商參與，將為澳門打下強勁基礎，加快轉型為亞洲區內旅遊、消閒、娛樂及賭博之勝地。澳門特別行政區政府目光遠大，落實多項措施吸引海外投資融入為當地經濟支柱，為澳門踏上更佳經濟增長之康莊大道做好準備，地產界別在此發展勢頭中定必得益不淺。

### 致謝

本人謹代表董事會對本集團管理層及員工之寶貴貢獻致謝。

主席  
何建源

香港，二零零三年四月十七日

## 股東週年大會通告

**茲通告**本公司謹訂於二零零三年六月二十八日星期六中午十二時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓百利廳舉行二零零三年度股東週年大會，討論下列事項：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告書；
2. (a) 選舉何建福先生連任董事；  
(b) 選舉何建昌先生連任董事；並  
(c) 釐定董事酬金；
3. 續聘畢馬威會計師事務所為核數師並授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列或加修改之普通決議案：

**「動議：**

- (a) 一般及無條件批准董事會於有關期間行使本公司一切權力，以購回本公司每股面值港幣1.00元之股份；
  - (b) 本公司根據上文(a)段之批准授權購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日已發行股本面值總額之10%，而上述之批准亦應以此數額為限；及
  - (c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列最早時間止之期間：
    - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
    - (ii) 本公司於股東大會上通過普通決議案廢除或更改本決議案授出之權力時；或
    - (iii) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時。」；
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列或加修改之普通決議案：

**「動議：**

- (a) 一般及無條件批准董事會於有關期間行使本公司之一切權力，以發行、配發及以其他方式出售本公司之額外股份，惟於指定記錄日期按股東當時持股比例以供股方式向股東配售新股（董事會可就零碎股份或香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所之規定而作出彼等認為必需或合適之

## 股東週年大會通告 (續)

豁免或其他安排)則除外，而所發行、配發或出售之額外股份(不包括依據購股權或其他權利有條件或無條件同意發行、配發或出售之股份)之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日已發行股本面值總額之20%；

(b) 上文(a)段所述之授權將授予董事會權力，作出或授出或須於有關期間內或屆滿後行使該項授權之建議、協議及購股權；而

(c) 就本決議案而言，「有關期間」之定義與決議案4(c)段相同。」；

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列或加修改之普通決議案：

「**動議**擴大已授予本公司董事會現已生效由董事會行使本公司權力發行、配發及以其他方式出售額外股份並訂立或授出或須行使該等權力之建議、協議及購股權之一般授權，加入在授出此等一般授權後本公司董事會行使本公司購回股份之權力而購回本公司股本中之股份面值總額之數額，惟增加之數額不得超過本決議案通過當日已發行股本面值總額之10%。」；及

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列或加修改之特別決議案：

「**動議**本公司之組織章程細則按以下方式修訂：

(a) 在現有細則第37條後加入下列新細則第37A條：

37A. 倘轉讓人或承讓人為(i)結算所(定義見香港證券及期貨條例第1節)或本公司股份上市之司法權區法例所認可之結算所；或(ii)上述結算所之代

## 股東週年大會通告 (續)

名人，則其可藉親筆簽署或機印簽署或按董事會不時批准之其他方式簽立之文據轉讓其全部或任何股份。

(b) 刪除現有細則第96A條並以下列新細則第96A條代替：

96A. 倘股東為細則第37A條所界定之認可結算所，則可委任一名或多名其認為合適之人士作為其代表或法團代表代其出席本公司任何大會或任何類別股東大會，惟倘委任超過一名代表或法團代表時，則委任書須列明所委任之各名代表或法團代表所代表之股份數目及類別。根據本細則條文受委任之人士可代表有關結算所(或其代名人)，其可行使之權力與該結算所(或其代名人)以個人股東身份所享有之權力相同。」。

承董事會命  
袁肖玉  
秘書

香港，二零零三年四月十七日

附註：

- (a) 為確定有權出席二零零三年股東週年大會之股東名單，本公司將於二零零三年六月二十五日星期三至二零零三年六月二十八日星期六(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份轉讓。股東務請於二零零三年六月二十四日星期二下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票一併送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (b) 凡有資格出席上述大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (c) 如股東為公司，則可透過其董事會或其他監管組織之決議案授權其負責人或其他人士作為其代表出席大會，該代表所享有之權力與本公司個人股東親自出席者相同，而倘授權代表出席任何上述大會，則該公司將視作親自出席大會。
- (d) 一份載有有關上述第4至7項決議案其他詳情之說明函件連同二零零二年年報將盡快寄予各股東。



## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註14。

本公司及其附屬公司於本財政年度之主要業務及經營地區之分析列於財務報表附註11。

### 財務報表

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第20至第65頁之財務報表。

二零零二年十一月六日已派發中期股息每股0.01港元(二零零一年：無)。董事會不建議派付截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息。

### 固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

### 董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

#### 執行董事

何建源－執行主席  
何建福－副執行主席  
謝思訓

#### 非執行董事

何建昌  
\* 陳有慶  
\* 郭志舜  
  
\* 獨立非執行董事

根據本公司章程第116條，何建福先生及何建昌先生於即將舉行之股東週年大會上任期屆滿，依章告退，惟願膺選連任。

## 董事會報告 (續)

### 董事 (續)

何建昌先生於二零零三年四月十七日起不再擔任本公司董事總經理職位，但仍留在董事會擔任非執行董事。

本公司與上述董事並無訂立服務合約。

非執行董事並無固定任期。

### 行政管理安排

於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

- (1) Kansas Holdings Limited 為本公司提供行政管理服務，惟於本年度並無向本公司收取管理費。
- (2) Keck Seng Realty Investment Pte Limited 出任本公司在新加坡之物業管理及銷售代理，惟於本年度並無向本公司收取管理費或代理費。
- (3) 大地置業有限公司 (「大地」) 向金山發展有限公司 (「金山」) 收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。大地亦為該發展項目之主要承建商。
- (4) 大地出任 Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」) 在越南社會主義共和國持有之酒店物業西貢喜來登之策劃經理。
- (5) 大地為海洋發展有限公司 (「海洋」) 提供行政管理服務，並收取管理費。

由於何建源先生、何建福先生及何建昌先生為 Kansas Holdings Limited、Keck Seng Realty Investment Pte Limited 及大地之主要股東及董事，故此在上述安排有利益關係。

## 董事會報告 (續)

### 董事之股份權益

於二零零二年十二月三十一日，根據本公司按證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條設立之登記冊所載，本公司董事及彼等之聯繫人士擁有本公司及其聯營公司(定義見披露權益條例)之股本權益如下：

實際權益	每股面值一港元之股份			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
激成投資(香港)有限公司				
何建源	480	—	253,876,320 (附註1)	—
何建福	480	—	253,876,320 (附註1)	—
何建昌	480	—	253,876,320 (附註1)	—
謝思訓	288,720	—	—	—
陳有慶	180,000	—	720,000 (附註2)	—
郭志舜	—	—	—	—
Lam Ho Investments Pte Ltd				
每股面值新加坡幣一元之股份				
公司權益				
何建源			495,000 (附註3)	
何建福			495,000 (附註3)	
何建昌			495,000 (附註3)	
舜成國際有限公司				
每股面值一港元之股份				
公司權益				
何建源			9,990 (附註3)	
何建福			9,990 (附註3)	
何建昌			9,990 (附註3)	
郭志舜			15,000 (附註4)	

## 董事會報告 (續)

### 董事之股份權益 (續)

	資本額 (美元) 公司權益
湖北晴川飯店有限公司	
何建源	5,216,000 (附註3)
何建福	5,216,000 (附註3)
何建昌	5,216,000 (附註3)
郭志舜	489,000 (附註5)
	<b>每股面值澳門幣一元之股份 公司權益</b>
金山發展有限公司	
何建源	9,000,000 (附註3)
何建福	9,000,000 (附註3)
何建昌	9,000,000 (附註3)
	<b>面值澳門幣1,000元之配額 公司權益</b>
海洋花園管理有限公司	
何建源	1 (附註3)
何建福	1 (附註3)
何建昌	1 (附註3)
	<b>每股面值一港元之股份 公司權益</b>
舜昌國際有限公司	
何建源	999 (附註3)
何建福	999 (附註3)
何建昌	999 (附註3)
郭志舜	5,500 (附註6)
	<b>每股面值馬幣一元之股份 公司權益</b>
KSF Enterprises Sdn Bhd	
何建源	7,500 (附註3)
何建福	7,500 (附註3)
何建昌	7,500 (附註3)

## 董事會報告 (續)

### 董事之股份權益 (續)

	無面值普通股 公司權益	每股面值加幣一元之優先股 公司權益
Chateau Ottawa Hotel Inc.		
何建源	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)
何建福	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)
何建昌	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)

#### 附註：

- (1) 於二零零二年十二月三十一日，Kansas Holdings Limited及大地實益持有本公司股份合共253,876,320股，而何建源先生、何建福先生及何建昌先生均為此兩間公司之主要股東。
- (2) 於二零零二年十二月三十一日，United Asia Enterprises Inc持有本公司股份720,000股，而陳有慶博士擁有該公司之控制權益。
- (3) 於二零零二年十二月三十一日，何建源先生、何建福先生及何建昌先生被視為擁有Lam Ho Investments Pte Limited、舜成國際有限公司、湖北晴川飯店有限公司(「晴川」)、金山發展有限公司、海洋花園管理有限公司、舜昌國際有限公司、KSF Enterprises Sdn Bhd 及Chateau Ottawa Hotel Inc.之公司權益。何建源先生、何建福先生及何建昌先生乃透過彼等共同控制之公司持有上述公司之權益。
- (4) 於二零零二年十二月三十一日，Larch Management Incorporated實益持有舜成國際有限公司股份15,000股，佔該公司15%權益，而郭志舜先生為Larch Management Incorporated之主要股東。
- (5) 於二零零二年十二月三十一日，AKAA Project Management Limited持有晴川資本額489,000美元，佔該公司3%權益，AKAA Project Management Limited由郭志舜先生全資擁有。
- (6) 於二零零二年十二月三十一日，Larcfort Incorporated持有舜昌國際有限公司股份5,500股，佔該公司55%權益，而郭志舜先生實益擁有Larcfort Incorporated之權益。

## 董事會報告 (續)

### 本公司股本之重大權益

根據本公司按披露權益條例第16(1)條設立之權益登記冊所載，下列股東於二零零二年十二月三十一日持有本公司已發行股份10%或以上之權益：

	所持股數	佔已發行 股份總數 百分比
大地置業有限公司	153,006,960	45.0%
Kansas Holdings Limited	100,869,360	29.7%
	<u>253,876,320</u>	<u>74.7%</u>

### 合約權益

於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地進行以下交易：

- (1) 大地與海洋之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零二年十二月三十一日，海洋欠大地91,733,642港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度，海洋共付利息2,131,721港元。
- (2) 大地與金山之間有計息來往賬。於二零零二年十二月三十一日，金山欠大地280,106港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度，金山應付利息5,470港元。

於二零零二年十二月三十一日，OPJV、金山、晴川、舜成國際有限公司及Lam Ho Investments Pte Limited按不計息來往賬結存分別欠大地/ (大地欠其之款項) 為3,441,152港元、13,600,000港元、5,153,154港元、188港元及(3,904)港元。

- (3) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，金山出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支) 1,011,204港元。
- (4) 少數股東貸款包括欠大地之128,889,269港元。除一筆晴川欠大地為數38,335,881港元之借款按市場息率計息並須於二零零五年四月三十日償還以外，所有借款均不計息。

應付予大地之利息為1,828,744港元。

## 董事會報告 (續)

### 合約權益 (續)

- (5) 於本年度，海洋、OPJV及金山分別向大地支付管理費1,456,311港元、3,113,200港元及1,747,573港元。
- (6) 金山租用大地之若干物業，本年度已付租金共174,757港元。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生為大地實益股東，透過中介公司擁有大地大部份已發行股本，於上述交易有利益關係。

除上述者及年報第8頁所載之行政管理安排外，本公司或各附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要合約。

### 競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之獨立非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市買賣。何建昌先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

### 買賣或贖回本公司股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之股份。

### 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註20及21。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第66頁至第67頁。

### 物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第68頁至第69頁。

## 董事會報告 (續)

### 退休計劃

本集團在香港經營業務之公司遵照香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員安排參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是由獨立信託公司管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按僱員有關收入5%作出供款，每月有關收入上限為20,000港元。

本集團之中華人民共和國（「中國」）附屬公司僱員是中國地方政府所管理中央退休金計劃之成員。該附屬公司須根據中央退休金計劃作出強制供款，以撥付僱員之退休福利。供款額按照中國有關規例根據僱員薪金之20%而釐定，並於支付時由綜合損益賬扣除。向中國地方政府所管理之中央退休金計劃作出供款時，附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

本集團之越南附屬公司僱員是越南當地政府所管理社會保障基金計劃之成員。該附屬公司須向社會保障基金計劃作出強制供款，作為僱員退休福利、分娩福利及病假福利之基金。越南附屬公司乃遵照社會保障規例根據基本薪金15%作出社會保障供款。

### 遵守最佳應用守則

除各非執行董事並無特定委任年期外，本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度任何時間均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載最佳應用守則之規定。

### 審核委員會

審核委員會由兩名獨立非執行董事組成，並向董事會匯報。審核委員會定期會見本集團高級管理階層及外部核數師，以審議內部監控機制之成效以及審閱本集團中期報告及年報。



## 董事會報告 (續)

### 核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，惟願應聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命  
**何建源**  
主席

香港，二零零三年四月十七日

## 其他公司資料

### 主要客戶及供應商

於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度：

- (a) 本集團最大五位供應商共佔本集團總採購額不足30%；及
- (b) 本集團最大五位客戶共佔本集團總營業額不足30%。

### 財務回顧

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之營業額為224,502,000港元，較二零零一年同期下跌9%，主要原因在於澳門物業銷售收益減少而在越南之服務式住宅於二零零二年二月開業營運取得收益等效應之結合。截至二零零二年十二月三十一日止年度之經營溢利為16,031,000港元，相比二零零一年之溢利為3,905,000港元。股東應佔溢利為28,315,000港元。

本集團於二零零二年十二月三十一日之借款淨額約為406,129,000港元，即銀行貸款及其他借款總額568,441,000港元減現金等值項目162,312,000港元。本集團借款淨額與總資產之比率為19%。銀行借款總額為270,395,000港元，其中141,201,000港元須於12個月內償還，餘額129,194,000港元須於二至五年內償還。

本集團之銀行借款多以港元及美元為單位。現金及現金等值項目絕大部份為港元、歐元、澳元及美元，本集團大部份銀行借款均以浮動利率計息，經計及手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

### 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團所獲有抵押銀行信貸以本集團若干賬面總值約562,000,000港元之物業(包括投資物業、其他物業、酒店物業及待售物業)作為抵押。此外，於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司之股份已按予銀行，作為所獲銀行貸款之部份擔保，本集團一附屬公司將其聯營公司股份按予銀行，作為該聯營公司所獲銀行信貸之擔保。

## 其他公司資料 (續)

### 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共6,311,000港元。於二零零二年十二月三十一日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為183,000,000港元及51,500,000港元。

於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為33,100,000港元。

根據與澳門政府於一九九九年八月六日訂立之修訂協議，本集團其中一間附屬公司須不遲於二零零一年十二月三十一日之限期按指定日期分階段完成發展項目餘下各期工程。

於二零零一年十月五日，澳門特區政府同意延長最後竣工日期至二零零三年十二月三十一日而毋須徵收任何罰款。倘未能於二零零三年十二月三十一日前180日內完成發展項目之餘下各期工程，澳門特區政府可按財務報表附註26(c)所述向附屬公司徵收罰款。

雖然該發展項目餘下各期工程經已展開，但董事認為其中一項工程或許未能於限期二零零三年十二月三十一日前完成。倘延誤超過180日，則或會導致澳門特區政府撤銷有關租約，而附屬公司不會因而獲得補償。董事有信心發展項目餘下各期工程可於二零零四年十二月三十一日前竣工，因此附屬公司將提呈申請，進一步將完成日期延長至二零零四年十二月三十一日。根據類似申請之成功經驗，董事有信心澳門特區政府將同意延長最後竣工日期至二零零四年十二月三十一日。

## 其他公司資料 (續)

### 董事及高級管理階層簡介

**何建源先生**，現年57歲，為本公司之執行主席，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。何先生亦為本公司主要股東大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事、在吉隆坡股票交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之主席兼董事，以及在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司之董事。彼為何建福先生及何建昌先生之兄長。

**何建福先生**，現年56歲，為本公司之副執行主席，於一九七九年十二月十九日獲本公司委任為董事。何先生亦為本公司主要股東大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事及在吉隆坡股票交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之董事總經理。彼為何建源先生及何建昌先生之兄弟。

**何建昌先生**，現年53歲，為本公司非執行董事，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。何先生亦為本公司主要股東大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事、在吉隆坡股票交易所上市之激成(馬來西亞)有限公司之董事，以及在香港聯交所上市之香格里拉(亞洲)有限公司之替任董事。彼為何建源先生及何建福先生之弟。

**謝思訓先生**，現年49歲，為本公司執行董事，於一九七九年十二月五日獲本公司委任為董事。謝先生亦為本公司主要股東大地置業有限公司與Kansas Holdings Limited之董事。

**陳有慶博士** (GBS, LLD, 太平紳士)，現年70歲，為本公司獨立非執行董事，於一九八八年九月八日獲本公司委任為董事。陳博士亦為在香港聯交所上市之亞洲金融集團有限公司之主席兼董事總經理、亞洲商業銀行有限公司之主席兼行政總裁及亞洲保險有限公司主席。陳博士亦為多家公司之董事及顧問，具有超過40年之銀行業經驗。陳博士榮獲泰皇頒授三等白象勳章，亦為中國全國人民代表大會代表及香港中華總商會當然永遠榮譽會長。

**郭志舜先生**，現年57歲，為本公司獨立非執行董事，於一九九五年一月三日獲本公司委任為董事。郭先生為專業建築師，具有豐富之建築、城市規劃及室內設計經驗，亦參與物業發展、百貨零售及批發等各方面業務。郭先生亦為香港輔助警隊總監。

# 核數師報告書



## 致激成投資(香港)有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第20頁至第65頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

### 董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離現行會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

### 意見基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。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的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的主要估計和判斷，所釐定會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充分的憑證，就該等財務報表是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為意見建立合理的基礎。

### 意見

我們認為，上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零二年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零三年四月十七日

## 綜合損益賬

截至二零零二年十二月三十一日止年度  
(以港幣計算)

	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
營業額	2	224,502	246,589
銷售成本		<u>(105,021)</u>	<u>(140,553)</u>
		119,481	106,036
其他收益	3(a)	4,107	4,168
其他收入／(虧損)淨額	3(b)	3,935	(9,802)
直接經營支出		(15,934)	(15,796)
推銷及銷售支出		(5,300)	(12,630)
行政管理及其他經營支出		<u>(90,258)</u>	<u>(68,071)</u>
經營溢利		16,031	3,905
融資成本	4(a)	(10,795)	(20,707)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>18,886</u>	<u>31,437</u>
日常業務之除稅前溢利	4	24,122	14,635
稅項多計	7(a)	<u>3,209</u>	<u>11,101</u>
除稅後溢利		27,331	25,736
少數股東權益		<u>984</u>	<u>1,557</u>
股東應佔溢利	8及24	<u>28,315</u>	<u>27,293</u>
本年度所佔股息：	9		
已派發中期股息每股0.01元 (二零零一年：零元)		<u>3,402</u>	<u>-</u>
每股基本盈利	10	<u>8.3仙</u>	<u>8.0仙</u>

第26頁至第65頁之附註屬本財務報表一部份。

# 綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零二年		二零零一年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業	12(a)		143,800		143,800
— 其他物業及固定資產	12(a)		1,017,946		315,038
			<b>1,161,746</b>		458,838
發展中物業	13		—		731,163
聯營公司權益	15		358,301		369,814
非貿易投資	16		780		636
			<b>1,520,827</b>		1,560,451
<b>流動資產</b>					
發展中物業	13	165,841		149,747	
待售物業	17	268,169		362,629	
存貨		2,011		2,171	
應收貨款及其他應收賬款	18	33,477		32,535	
現金及現金等值項目	19	162,312		59,100	
		<b>631,810</b>		<b>606,182</b>	
<b>流動負債</b>					
銀行透支	20	41		273	
銀行貸款	20	141,160		87,511	
應付貨款及其他應付賬款	22	57,486		64,960	
欠關聯公司款項	28	114,204		131,464	
聯營公司貸款		1,364		1,364	
稅項	7(b)	31,789		41,902	
		<b>346,044</b>		<b>327,474</b>	
<b>流動資產淨值</b>			<b>285,766</b>		278,708
<b>資產總值減流動負債</b>			<b>1,806,593</b>		1,839,159
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	20	129,194		172,939	
少數股東貸款	21	182,478		172,632	
			<b>(311,672)</b>		(345,571)
<b>少數股東權益</b>			<b>(190,997)</b>		(212,562)
<b>資產淨值</b>			<b>1,303,924</b>		<b>1,281,026</b>
<b>資本及儲備</b>					
股本	23	340,200		340,200	
儲備金	24	963,724		940,826	
		<b>1,303,924</b>		<b>1,281,026</b>	

董事會於二零零三年四月十七日批准發表本財務報表。

董事  
何建源

董事  
謝思訓

第26頁至第65頁之附註屬本財務報表一部份。

## 資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零二年		二零零一年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 土地及建築物	12(b)		4,013		-
— 傢俬及裝置	12(b)		486		4
附屬公司權益	14		740,586		737,232
聯營公司權益	15		165,342		177,008
非貿易投資	16		780		636
			<u>911,207</u>		<u>914,880</u>
<b>流動資產</b>					
待售物業	17	14,903		19,087	
應收貨款及其他應收賬款	18	129		4,680	
現金及現金等值項目	19	54,486		3,365	
		<u>69,518</u>		<u>27,132</u>	
<b>流動負債</b>					
銀行透支及貸款	20	70,597		50,954	
應付貨款及其他應付賬款	22	838		678	
稅項	7(b)	1,515		698	
		<u>72,950</u>		<u>52,330</u>	
<b>流動負債淨值</b>			<u>(3,432)</u>		<u>(25,198)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>907,775</u>		<u>889,682</u>
<b>非流動負債</b>					
欠附屬公司款項	14		<u>(27,972)</u>		<u>(52,025)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>879,803</u>		<u>837,657</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	23		340,200		340,200
儲備金	24		539,603		497,457
			<u>879,803</u>		<u>837,657</u>

董事會於二零零三年四月十七日批准發表本財務報表。

董事  
何建源

董事  
謝思訓

第26頁至第65頁之附註屬本財務報表一部份。



## 綜合股權變動表

截至二零零二年十二月三十一日止年度  
(以港幣計算)

	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
於一月一日之股東權益		<u>1,281,026</u>	<u>1,243,954</u>
投資物業重估盈餘	24	-	7,989
非貿易投資重估盈餘	24	144	69
外國公司財務報表換算之滙兌差額	24	<u>(2,159)</u>	<u>1,721</u>
綜合損益表未確認之(虧損)/收益淨額		<u>(2,015)</u>	<u>9,779</u>
是年純利		<u>28,315</u>	<u>27,293</u>
是年所支付之中期股息	9(a)	<u>(3,402)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日之股東權益		<u><u>1,303,924</u></u>	<u><u>1,281,026</u></u>

第26頁至第65頁之附註屬本財務報表一部份。

## 綜合現金流量表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>經營活動</b>			
日常業務之除稅前溢利		24,122	14,635
經以下各項調整：			
－利息收入		(1,828)	(3,408)
－非貿易投資收入		(13)	(17)
－折舊		50,479	31,812
－融資成本		10,795	20,707
－分佔聯營公司溢利減虧損		(18,886)	(31,437)
－出售發展中物業之虧損		－	8,402
－出售固定資產溢利		－	(2)
－外幣匯率變動之影響		(796)	(2,888)
－附屬公司清盤之收益		(2,187)	－
		<hr/>	<hr/>
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>		<b>61,686</b>	<b>37,804</b>
發展中待售物業增加		(29,269)	(3,968)
待售物業減少		94,460	134,415
存貨減少／(增加)		160	(87)
應收貨款及其他應收賬款增加		(954)	(18,018)
應付貨款及其他應付賬款減少		(7,474)	(66,189)
欠關聯公司款項減少		(17,260)	(92,687)
		<hr/>	<hr/>
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>101,349</b>	<b>(8,730)</b>
已付海外稅項		(3,712)	(2,908)
		<hr/>	<hr/>
<b>經營所得／(所用)現金淨額</b>		<b>97,637</b>	<b>(11,638)</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>			
購置固定資產		(7,943)	(1,920)
出售固定資產所得款項		34	9
增添發展中長期投資物業		－	(5,677)
出售發展中物業所得款項		－	10,093
聯營公司還款		23,658	29,155
已收利息		1,828	3,408
已收其他上市投資股息		13	17
聯營公司股份贖回所得款項		3,988	－
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>21,578</b>	<b>35,085</b>
		<hr/>	<hr/>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>融資活動</b>			
提取新增銀行貸款		20,000	50,708
償還銀行貸款		(10,096)	(62,878)
少數股東貸款		12,036	30,442
已付利息		(13,736)	(27,456)
已付股息		(3,402)	-
已付少數股東股息		(20,573)	(32,912)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(15,771)</b>	<b>(42,096)</b>
<b>現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額</b>		<b>103,444</b>	<b>(18,649)</b>
一月一日之現金及現金等值項目		58,827	77,476
十二月三十一日之現金及現金等值項目	19	<b>162,271</b>	<b>58,827</b>

第26頁至第65頁之附註屬本財務報表一部份。

# 財務報表附註

(以港幣計算)

## 1. 主要會計政策

### (a) 符合聲明

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則及釋義、香港公認之會計原則及香港公司條例之規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所適用之披露條款。本集團所採用之主要會計政策之概要載於下文。

### (b) 財務報表編製基準

本財務報表按歷史成本之計算原則編製，並就投資物業的重估價值及若干證券投資以市值記錄予以修訂，有關會計政策在下文加以說明。

### (c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司為本集團直接或間接持有超過半數已發行股本，或可控制超過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。倘本公司可直接或間接支配附屬公司之財政及經營策略而從其業務中受惠，則該附屬公司被視為受控制附屬公司。

受控制附屬公司之投資綜合計算並在綜合財務報表列賬，惟純粹為在短期內出售而購入及持有者，或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本集團之附屬公司則按公平價值計入綜合資產負債表，其公平價值之變動則按證券投資之政策（見附註1(j)(i)）確認入賬。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (c) 附屬公司 (續)

附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損(參看附註1(i))計入本公司之資產負債表,惟純粹為在短期內出售而購入及持有者,或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向本公司之附屬公司則按公平價值列賬,其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(j)(i))確認入賬。

#### (d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理行使重大影響力,但並非可控制或與他人共同控制其管理(包括參與財政及經營政策決定)之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表,最初先以成本記錄,其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整,惟純粹為在短期內出售而購入及持有者,或經營受到長期嚴重限制而嚴重影響資金流向投資者之聯營公司則按公平價值列賬,其公平價值之變動則按證券投資之政策(見附註1(j)(i))確認入賬。綜合損益賬反映本集團所佔聯營公司本年度之收購後業績,包括按附註1(e)所述於年內扣除或計入之正商譽或負商譽之攤銷。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損,按本集團所佔聯營公司之權益而對銷,惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益賬確認。

聯營公司之業績按已收取及應收之股息計入本公司之損益賬。在本公司之資產負債表,聯營公司之投資乃按成本減去減值虧損(見附註1(i))列值。任何有關撥備均在損益賬確認為支出。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (e) 商譽

綜合時產生之正商譽指收購成本超出本集團所佔收購可識別資產及負債公平值之數額。對受控制附屬公司及聯營公司而言：

- 於二零零一年一月一日前收購所產生之正商譽在儲備撇銷，並扣除減值虧損 (見附註1(i))；及
- 於二零零一年一月一日或之後收購所產生之正商譽，以直線法按其估計可使用年期 (以20年為限) 在綜合損益賬攤銷。正商譽以成本扣除任何累計攤銷及減值虧損 (見附註1(i)) 後計入綜合資產負債表。

收購受控制附屬公司及聯營公司所產生之負商譽指本集團所佔收購可識別資產及負債公平值超出收購成本之數額。倘涉及預期未來會產生之虧損及開支，而該等虧損及開支乃計劃收購時可識別但尚未確認者，則於未來虧損及開支確認時在綜合損益賬確認。不超出所收購非貨幣資產公平值之剩餘負商譽，按該等可折舊/攤銷之非貨幣資產之可使用年期在綜合損益賬確認。超出所收購非貨幣資產公平值之負商譽即時在綜合損益賬確認。

於年內出售受控制附屬公司或聯營公司時，出售盈虧之計算包括先前未在綜合損益賬攤銷或已當作本集團儲備變動處理之收購商譽。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 固定資產

- (i) 固定資產根據下列基準在資產負債表列賬：
  - 尚餘租期超過20年之投資物業按外間合資格估值師每年評估之公開市值計入資產負債表；
  - 土地及建築物、酒店及其他物業按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(i))計入資產負債表；
  - 傢俬、裝置及設備與其他固定資產按成本減累計折舊(見附註1(h))及減值虧損(見附註1(i))計入資產負債表。
- (ii) 重估投資物業所產生之變動一般在儲備處理，惟下列情況則例外：
  - 倘重估時產生虧絀，而該虧絀超出於重估前在儲備內就投資物業組合持有之數額，則於重估前立即在損益賬扣除超出之數額；及
  - 倘重估時產生盈餘，而先前已將投資物業組合之重估虧損在損益賬扣除，則按該虧絀數額計入損益賬。
- (iii) 當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟收益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。
- (iv) 報廢或出售固定資產所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。出售投資物業時，先前計入投資物業重估儲備之盈餘或虧絀之相關部份亦會轉撥至該年度之損益賬。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (g) 發展中物業

##### (i) 發展中長期投資物業

發展中長期投資物業乃按成本扣除減值虧損(見附註1(i))計入資產負債表。成本包括地價、發展期間所支付並撥充資本之利息及發展開支。

##### (ii) 發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本減任何可預見之虧損撥備(如適用)計入資產負債表。成本包括地價、發展期間所支付並撥充資本之利息及發展開支。

##### (iii) 發展中物業於實際完工時轉撥固定資產或待售物業。

#### (h) 折舊

##### (i) 投資物業

由於估值當日已考慮物業之狀況，故租約剩餘年期超過二十年(包括續約年期)之投資物業並無折舊撥備。

##### (ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

##### (iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以直線法計算，以成本按合營年期(惟不多於二十五年)作折舊撥備。

##### (iv) 土地及建築物以及其他物業

土地及建築物以及其他物業之折舊以所餘租約年期按直線法計算撥備。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (h) 折舊 (續)

##### (v) 其他固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

傢私、裝置及設備	— 3 至 5 年
汽車	— 6 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 年

#### (i) 資產減值

各結算日均審閱內部及外部資料，以衡量下列資產是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降：

- 固定資產 (以重估數額列賬之物業除外)；
- 發展中長期投資物業；
- 於附屬公司及聯營公司之投資；及
- 正商譽 (不論是否原先計入儲備或確認為資產)。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。當資產之賬面值超出可收回數額時，減值虧損即確認入賬。

##### (i) 計算可收回數額

資產之可收回數額為銷售價格淨額與使用價值兩者之較高者。估計使用價值時，以可反映現時市場對時值之評估及資產獨有之風險之稅前貼現率將估計日後現金流量折減至現值。倘資產不可獨立於其他資產帶來現金流入，則會就可獨立帶來現金流入之最小組別資產 (即現金產生單位) 釐定可收回金額。

##### (ii) 減值虧損撥回

倘釐定可收回金額時所使用之估計數值有所變動，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損以假設以往年度並無確認減值虧損而釐定之資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益賬。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (j) 證券投資

以下為本集團及本公司於證券投資之政策 (投資於附屬公司及聯營公司除外) :

- (i) 非貿易投資按公平價值於資產負債表入賬。公平價值之變動於投資重估儲備內確認入賬，直至投資售出、領取或變賣，又或直至客觀事實證明投資減值為止，後者情況出現時，有關之累積盈虧從投資重估儲備轉撥損益賬內。
- (ii) 投資減值所致之投資重估儲備轉撥損益賬，在致使投資減值之情況及事件停止存在，以及新情況及事件在有力證據下維持至可見之未來，轉撥予以逆轉。
- (iii) 出售非貿易投資所產生之盈虧於產生時計入損益賬，其收益或虧損包括有關投資在投資重估儲備之數額。

#### (k) 待售物業

待售物業乃按成本或估計可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按未售出單位所佔購入總值/ 建築成本計算。可變現淨值指估計售價 (參考管理層根據當前市況所作估計而釐定) 減出售物業所涉及之成本。

#### (l) 其他存貨

存貨以原值或可變現淨值兩者之較低者入賬。原值指購入價按先進先出原則計算。可變現淨值是日常營業情況下估計之售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

出售存貨時之賬面值確認為期內之開支，期內有關收入同時予以確認。任何存貨撇減為可變現淨值之數額及所有存貨之損失在撇減或損失產生之時期內確認為開支。由於可變現淨值之增加而對任何存貨撇減作出撥回時，確認撥回之數額從註銷存貨之支出扣除。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (m) 現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，須應通知償還並屬於本集團現金管理一部份之銀行透支亦計在現金及現金等值項目之整體。

#### (n) 遞延稅項

遞延稅項乃以負債法就合理預期在可見將來出現之收支因會計及稅務之所有重大時差而產生之稅項負擔作出撥備。

當並無理由懷疑未來遞延稅項利益可變現時方會確認入賬。

#### (o) 撥備及或然負債

倘本公司或本集團因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時，須就償還時間或金額不確定之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦列為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (p) 收益入賬計算

倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益將確認計入損益賬如下：

- (i) 待售物業之收益於銷售協議完成時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)入賬。於收益入賬前就銷售物業所收之訂金及分期樓款在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。
- (ii) 根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在損益賬確認，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。
- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲及其他輔助服務收入在提供服務後入賬。
- (iv) 利息收入就未償還本金按時間比例及適用利率入賬。
- (v) 管理費在提供服務後入賬。

#### (q) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日之匯率換算為港元。以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司及聯營公司財務報表按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司業績按當年平均匯率換算為港元，資產負債表項目則按結算日之匯率換算為港元。

海外附屬公司及聯營公司財務報表之換算差額直接撥入儲備金，除此以外，其餘外幣換算之損益差額均計入損益賬。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (r) 營業租約

在本集團根據營業租約運用資產時需支付之款項按租約年期所覆蓋之會計期間平均分期計入損益賬，惟租賃資產所產生之利益模式之其他基準更具代表性則除外。已收之租約獎勵金計入損益賬，作為總應付租金淨額之整體。或然租金於產生之會計期間計入損益賬。

#### (s) 僱員福利

- (i) 薪金、年終花紅、有薪年假、外遊津貼及非金錢福利對本集團之成本乃於本集團僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之強制性公積金供款，於產生時在損益賬確認為開支，惟已計入尚未確認為開支之無形資產及存貨之成本者除外。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款撥作資本，作為發展中物業於興建期間所產生之部份成本。
- (iv) 只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

#### (t) 借貸成本

借貸成本於產生年度在損益賬列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或銷售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產作撥作出用途或銷售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產作擬作出用途或銷售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (u) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重要實際權益之公司。

#### (v) 關連人士

就本財務報表而言，倘本集團可直接或間接控制該等人士或可重大影響其財政及經營決定(反之亦然)，或本集團及該等人士受他人共同控制或行使重大影響力，則該等人士被視為與本集團有關連。關連人士可為個人或機構，亦包括關聯公司。

#### (w) 分部呈報

分部為本集團於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務，或按所提供產品或服務(業務分部)而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

管理層認為按資產所在地區劃分之地區分部資料較適合本集團作出營運及財務決定，故選擇其作為主要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債均於綜合賬目而對銷集團內結餘及交易前釐定，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、付息借貸及公司開支。

## 財務報表附註(續)

(以港幣計算)

### 2. 營業額

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及管理。

營業額指出售物業所得款項、租金收入及酒店與會所業務及管理之收入。年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
出售物業所得款項	151,988	194,916
租金收入	7,986	6,643
酒店及會所業務	59,263	39,898
管理費收入	5,265	5,132
	<u>224,502</u>	<u>246,589</u>

### 3. 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
(a) 其他收益		
利息收入	1,828	3,408
來自非貿易上市投資之股息收入	13	17
其他	2,266	743
	<u>4,107</u>	<u>4,168</u>
(b) 其他收入／(虧損)淨額		
匯兌收益／(虧損)	1,799	(1,402)
出售固定資產之溢利	—	2
出售發展中物業之虧損	—	(8,402)
其他	2,136	—
	<u>3,935</u>	<u>(9,802)</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 4. 日常業務之除稅前溢利

日常業務之除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>(a) 融資成本</b>		
須於五年內償還之銀行透支及其他墊款利息	9,049	17,280
已付欠關聯公司款項利息	3,966	9,505
其他借貸成本	721	671
	<u>13,736</u>	<u>27,456</u>
總借貸成本	13,736	27,456
減：撥作資本之發展中物業借貸成本*	(2,941)	(6,749)
	<u>10,795</u>	<u>20,707</u>
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>(b) 員工成本</b>		
定額供款退休金計劃之供款	771	657
薪酬、工資及其他福利	16,263	15,349
	<u>17,034</u>	<u>16,006</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
銷售物業成本	95,014	132,765
存貨成本	7,428	7,044
折舊	50,479	31,812
核數師酬金	1,018	906
租用物業之營業租約支出	254	254
投資物業應收租金減直接開支	(6,120)	(4,854)
其他租金收入減直接開支	(15,696)	(1,392)
	<u>(15,696)</u>	<u>(1,392)</u>

\* 借貸成本已按年率3%(二零零一年：年率3-8%)撥充發展中物業之資本。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 5. 董事酬金

(a) 依據香港公司條例第161節，董事酬金披露如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
袍金	47	39
薪金及其他酬金	480	480
酌情及按表現發放之花紅	40	40
退休計劃供款	—	—
	<u>567</u>	<u>559</u>

以上酬金已包括以下獨立非執行董事之酬金：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
袍金	<u>10</u>	<u>10</u>

(b) 董事酬金範圍分列如下：

	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
零至1,000,000元	<u>6</u>	<u>6</u>

### 6. 管理階層酬金

(a) 本集團五位最高薪僱員(包括董事)其中五位(二零零一年：四位)並非本公司董事，其酬金總額如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
薪金及其他酬金	2,772	1,977
酌情及按表現發放之花紅	527	168
退休計劃供款	12	—
	<u>3,311</u>	<u>2,145</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 6. 管理階層酬金 (續)

(b) 僱員酬金範圍分列如下：

	二零零二年 僱員人數	二零零一年 僱員人數
零至1,000,000 元	<u>5</u>	<u>4</u>

### 7. 稅項

(a) 綜合損益賬之稅項為：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
海外稅項		
— 本年度	8,784	7,878
— 上年度	<u>(15,185)</u>	<u>(20,438)</u>
	<b>(6,401)</b>	<b>(12,560)</b>
應佔聯營公司稅項	<u>3,192</u>	<u>1,459</u>
稅項多計	<u><b>(3,209)</b></u>	<u><b>(11,101)</b></u>

海外稅項乃根據海外獲取之應課稅溢利按適用稅率計算。就香港稅項而言，由於本公司及其香港附屬公司於本年度錄得虧損，故毋需作出香港利得稅撥備。

(b) 資產負債表之稅項為：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
本年度海外稅項撥備	8,784	7,878	1,515	729
有關過往年度之海外稅項 撥備／(超額撥備) 結餘	<u>23,005</u>	<u>34,024</u>	<u>—</u>	<u>(31)</u>
	<u><b>31,789</b></u>	<u><b>41,902</b></u>	<u><b>1,515</b></u>	<u><b>698</b></u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 7. 稅項 (續)

- (c) 由於本集團遞延稅項資產淨額未來變現並不明確，故財務報表中並無作出遞延稅項撥備。未確認遞延稅項資產主要成份如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
稅項損失之未來利益	<u>1,356</u>	<u>1,510</u>

### 8. 股東應佔溢利

股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利45,691,000元(二零零一年：虧損1,721,000元)。

### 9. 股息

#### (a) 本年度應佔股息

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
已宣派及支付之中期股息每股0.01元 (二零零一年：零元)	<u>3,402</u>	<u>-</u>

#### (b) 於本年度批准及派付上一個財政年度應佔股息

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
於本年度批准及派付上一個財政年度之 末期股息每股零元(二零零一年：零元)	<u>-</u>	<u>-</u>

### 10. 每股盈利

每股基本盈利按股東應佔溢利28,315,000元(二零零一年：27,293,000元)及二零零二年及二零零一年已發行普通股340,200,000股計算。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報

#### (a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中國大陸、越南、加拿大及其他市場。

#### 地區分部

	截至十二月三十一日止年度											
	澳門		中國大陸		越南		加拿大		其他地區		總計	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
營業額	158,305	204,233	38,422	34,519	14,291	-	1,518	1,643	11,966	6,194	224,502	246,589
其他收益												
— 分配	931	648	-	-	-	-	-	-	-	-	931	648
— 未分配	-	-	-	-	-	-	-	-	3,176	3,520	3,176	3,520
總收益	<u>159,236</u>	<u>204,881</u>	<u>38,422</u>	<u>34,519</u>	<u>14,291</u>	<u>-</u>	<u>1,518</u>	<u>1,643</u>	<u>15,142</u>	<u>9,714</u>	<u>228,609</u>	<u>250,757</u>
分部業績	37,294	37,863	(16,208)	(26,024)	(13,205)	(279)	204	(27)	7,946	(7,628)	16,031	3,905
融資成本	(2,453)	(11,200)	(5,846)	(9,468)	-	-	-	-	(2,496)	(39)	(10,795)	(20,707)
應佔聯營公司溢利減虧損	(13)	(12)	7,950	18,290	7,589	8,577	3,365	4,585	(5)	(3)	18,886	31,437
日常業務之除稅前溢利/ (虧損)	34,828	26,651	(14,104)	(17,202)	(5,616)	8,298	3,569	4,558	5,445	(7,670)	24,122	14,635
稅項多計											3,209	11,101
日常業務之除稅後溢利											27,331	25,736
少數股東權益	(15,938)	(22,921)	14,904	23,280	4,871	103	-	-	(2,853)	1,095	984	1,557
股東應佔溢利											<u>28,315</u>	<u>27,293</u>
折舊及攤銷	4,244	5,463	26,251	26,317	19,981	29	-	-	3	3	50,479	31,812

截至二零零一年十二月三十一日止年度「其他地區」分部之業績包括出售永久業權土地之虧損8,402,000元。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報 (續)

#### 地區分部 (續)

	截至十二月三十一日止年度											
	澳門		中國大陸		越南		加拿大		其他地區		總計	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
年內動用之資本開支	<u>17,342</u>	<u>377</u>	<u>1,735</u>	<u>1,543</u>	<u>13,637</u>	<u>5,677</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,498</u>	<u>-</u>	<u>37,212</u>	<u>7,597</u>
分部資產 #	664,017	739,349	214,324	240,286	735,033	735,689	-	-	18,182	22,278	1,631,556	1,737,602
聯營公司之權益	-	-	141,031	147,084	174,718	178,923	37,522	38,768	5,030	5,039	358,301	369,814
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	162,780	59,217	162,780	59,217
資產總值	<u>664,017</u>	<u>739,349</u>	<u>355,355</u>	<u>387,370</u>	<u>909,751</u>	<u>914,612</u>	<u>37,522</u>	<u>38,768</u>	<u>185,992</u>	<u>86,534</u>	<u>2,152,637</u>	<u>2,166,633</u>
分部負債 #	71,259	74,068	76,425	99,068	13,955	16,425	7	6	199,388	179,381	361,034	368,948
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	296,682	304,097	296,682	304,097
負債總額	<u>71,259</u>	<u>74,068</u>	<u>76,425</u>	<u>99,068</u>	<u>13,955</u>	<u>16,425</u>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>496,070</u>	<u>483,478</u>	<u>657,716</u>	<u>673,045</u>
少數股東權益											<u>190,997</u>	<u>212,562</u>

# 分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 11. 分部呈報 (續)

#### (b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 物業發展、投資及管理
- (ii) 酒店及會所業務

#### 業務分部

	截至十二月三十一日止年度							
	物業發展、投資及管理		酒店及會所業務		未分配		總計	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
來自外間客戶之收益	165,239	206,691	59,263	39,898	-	-	224,502	246,589
分部資產 #	822,163	907,567	1,162,663	1,194,840	167,811	64,256	2,152,637	2,166,663
經營業務溢利/(虧損)								
之貢獻	46,828	33,690	(30,797)	(29,785)	-	-	16,031	3,905
年內動用之資本開支	21,830	326	15,382	7,271	-	-	37,212	7,597

# 分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產

#### (a) 本集團

	土地 及建築物 千元	酒店 物業 千元	其他 物業 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	汽車 千元	小計 千元	投資 物業 千元	總計 千元
<b>成本或估值：</b>								
二零零二年 一月一日	-	220,904	89,886	96,859	6,123	413,772	143,800	557,572
添置	4,013	593	-	2,584	753	7,943	-	7,943
出售	-	(19)	-	(5)	(258)	(282)	-	(282)
轉撥自發展中物業	-	672,653	-	74,627	-	747,280	-	747,280
滙兌調整	-	(1,683)	-	(661)	(15)	(2,359)	-	(2,359)
二零零二年 十二月三十一日	4,013	892,448	89,886	173,404	6,603	1,166,354	143,800	1,310,154
<b>以上代表：</b>								
成本	4,013	892,448	89,886	173,404	6,603	1,166,354	-	1,166,354
二零零二年估值	-	-	-	-	-	-	143,800	143,800
	<u>4,013</u>	<u>892,448</u>	<u>89,886</u>	<u>173,404</u>	<u>6,603</u>	<u>1,166,354</u>	<u>143,800</u>	<u>1,310,154</u>
<b>累積折舊：</b>								
二零零二年 一月一日	-	24,400	12,607	57,267	4,460	98,734	-	98,734
本年度折舊	-	15,131	3,594	31,249	505	50,479	-	50,479
出售時撥回	-	(1)	-	(2)	(245)	(248)	-	(248)
滙兌調整	-	(185)	-	(364)	(8)	(557)	-	(557)
二零零二年 十二月三十一日	-	39,345	16,201	88,150	4,712	148,408	-	148,408
<b>賬面淨值：</b>								
二零零二年 十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>853,103</u>	<u>73,685</u>	<u>85,254</u>	<u>1,891</u>	<u>1,017,946</u>	<u>143,800</u>	<u>1,161,746</u>
二零零一年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>196,504</u>	<u>77,279</u>	<u>39,592</u>	<u>1,663</u>	<u>315,038</u>	<u>143,800</u>	<u>458,838</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

#### (a) 本集團 (續)

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。國際銀行大廈之地契由一九五七年五月六日起計，為期五十年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。海洋花園之地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (ii) 投資物業由獨立專業測量師行卓德測計師樓於二零零二年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。
- (iii) 投資物業國際銀行大廈其中價值23,000,000元(二零零一年：23,000,000元)之有關單位之業權尚未正式轉移予附屬公司(附註27)。董事認為，雖然業權尚未轉移，該附屬公司於二零零二年十二月三十一日已取得該等物業之實益業權。
- (iv) 於二零零二年十二月三十一日，本集團將若干賬面值404,626,000元(二零零一年：434,574,000元)之投資物業、其他物業及一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行作為給予集團銀行信貸之抵押。
- (v) 酒店物業包括本集團於中華人民共和國武漢市及越南之附屬公司分別獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年及由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。
- (vi) 其他物業包括一幢位於海洋花園之會所，該幢會所之租約由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (vii) 本集團根據營業租約出租其投資資產。有關租約初步為期一至三年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為143,800,000元(二零零一年：143,800,000元)。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

#### (a) 本集團 (續)

(viii) 本集團根據不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租金總額如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
一年內	5,865	6,222
一年後但五年內	2,343	3,544
	<u>8,208</u>	<u>9,766</u>

#### (b) 本公司

	土地及 建築物 千元	傢俬、裝置 及設備 千元	總計 千元
<b>成本：</b>			
二零零二年一月一日	-	532	532
添置	4,013	485	4,498
二零零二年十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>1,017</u>	<u>5,030</u>
<b>累積折舊：</b>			
二零零二年一月一日	-	528	528
本年度折舊	-	3	3
二零零二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>531</u>	<u>531</u>
<b>賬面淨值：</b>			
二零零二年十二月三十一日	<u>4,013</u>	<u>486</u>	<u>4,499</u>
二零零一年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 12. 固定資產 (續)

(c) 土地及建築物賬面淨值之分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
於香港按長期租約	<u>4,013</u>	<u>-</u>

### 13. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>非流動資產</b>		
發展中長期投資物業－附註(a)	-	731,163
<b>流動資產</b>		
發展中待售物業－附註(b)	<u>165,841</u>	<u>149,747</u>
	<u>165,841</u>	<u>880,910</u>

#### (a) 發展中長期投資物業

位於越南胡志明市之物業已發展為一幢作投資用途，包括酒店、服務式公寓及寫字樓之綜合建築物（「酒店發展」）。酒店發展之成本已於二零零二年工程完成後撥作固定資產。

土地使用權由一九九四年五月七日起計，為期四十八年。

#### (b) 發展中待售物業

有關物業為位於氹仔之若干有期租約土地，而該等土地由一附屬公司向澳門政府收購，作為分期發展商住綜合項目。該地契由一九八零年九月五日起計為期二十五年，其後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 13. 發展中物業 (續)

#### (b) 發展中待售物業 (續)

根據一九八三年三月一日與澳門政府就該租約土地訂立之協議及一九九四年六月二十日訂立之補充協議以及一九九九年八月六日訂立之修訂協議，該附屬公司承諾於若干指定日期前完成該發展項目餘下之各期發展工程，而整項發展工程應於二零零三年十二月三十一日之前完成。

雖然該發展項目餘下各期工程經已展開，但董事認為若干工程或許未能於二零零三年十二月三十一日前完成。倘未能按時完成各期工程，澳門特區政府可能會就最長180日之延誤期徵收罰款，詳情載於附註26(c)。倘延誤超過180日，澳門特區政府可能會撤銷有關地契，而附屬公司不會因而獲得補償。

董事認為發展項目餘下工程可於二零零四年十二月三十一日前竣工，因此附屬公司將提呈申請，進一步將完成日期延長至二零零四年十二月三十一日。根據類似申請之成功經驗，董事有信心澳門特區政府將同意延長最後竣工日期至二零零四年十二月三十一日。

該附屬公司已將位於氹仔之有期租約土地按予銀行，作為85,000,000元(二零零一年：85,000,000元)銀行信貸之抵押。於二零零二年十二月三十一日，已動用其中21,000,000元(二零零一年：12,900,000元)信貸(見附註20)。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 14. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
非上市股份，按成本	49,291	49,314
減：以收購前溢利支付之股息 撥備	(4,156)	(4,156)
	<u>(5,468)</u>	<u>(5,468)</u>
	39,667	39,690
附屬公司欠款：		
— 貸款	—	6,561
— 來往賬	700,919	690,981
	<u>740,586</u>	<u>737,232</u>
欠附屬公司款項	<u>27,972</u>	<u>52,025</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司款項為無抵押、免息款項，同時不會於未來十二個月結算。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 14. 附屬公司權益 (續)

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為澳門幣9,999,000元及澳門幣1,000元，合共澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及買賣
Ajoint Inc*	美國	100股每股面值10美元及699,000美元額外已繳股本	100%	100%	-	停業
Carrigold Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Compton Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行之無面值股本	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞共和國/澳門	2股按每股5,000港元發行之無面值股本	100%	-	100%	投資控股
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	5,000,000股每股面值新加坡幣1元	90.10%	-	90.10%	投資控股

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 14. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元	75.01%	-	75.01%	投資控股
金山發展有限公司 (「金山」)	澳門	70,000,000股每股 面值澳門幣1元	70.61%	-	70.61%	物業發展
海洋花園管理 有限公司*	澳門	兩配額分別為澳門幣 99,000元及澳門幣 1,000元，合共澳門幣 100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞共 和國/澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股本	70.61%	-	100%	投資控股
海洋俱樂部有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元	70.61%	-	100%	經營會所
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	63.07%	-	70%	酒店發展
湖北晴川飯店 有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元	90.10%	-	100%	金融投資

\* 附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關資產總值及總營業額分別佔有關綜合總額約15% (二零零一年：19%) 及19% (二零零一年：28%)。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
非上市股份，按成本	-	-	5	5
所佔資產淨值	153,332	141,187	-	-
給予聯營公司免息貸款	204,969	228,627	165,337	177,003
	<b>358,301</b>	<b>369,814</b>	<b>165,342</b>	<b>177,008</b>

聯營公司全部均為非上市公司，詳情如下：

公司名稱	業務形式	註冊成立/ 經營地點	股權百分率			主要業務
			本集團 應佔	本公司 持有	附屬公司 持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc - 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	-	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	-	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	-	40%	停業
舜昌國際有限公司 - 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	-	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited (「PAL」) - 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股
冠太發展有限公司 (「冠太」) - 附註(d)	註冊成立	香港	24%	-	24%	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」) - 附註(e)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益 (續)

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店Sheraton Ottawa Hotel。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL 擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「Glynhill」)，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51%權益。CCH 乃由Glynhill及一間越南公司根據越南社會主義共和國 (「越南」) 法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之Caravelle Hotel。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000元 (18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000元 (9,500,000美元)，餘數70,500,000元 (9,100,000美元) 由越南合營夥伴以為期四十年之土地 (2,612 平方米) 使用權方式注資。另外，Glynhill 承諾代CCH 擔保或給予高達305,000,000元 (39,400,000美元) 之計息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為營運資金。於二零零二年十二月三十一日，PAL向CCH借出計息貸款合共332,600,000元 (42,700,000美元)。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) 冠太透過北京香江花園別墅房產開發有限公司 (「香江開發」) 在中國參與位於北京作轉售及投資用途之住宅發展項目。香江開發乃與北京夥伴於中國大陸成立之中外合作合營公司。根據合營協議，香江開發之法定股本約為256,000,000元 (33,100,000美元)，已全部繳足。除北京夥伴獲分派之固定溢利總額2,800,000元外，冠太可享有香江開發之全部財政業績及資產淨值。
- 合營期由一九九三年一月十五日至二零二三年一月十四日，為期三十年。該發展項目之全部四期工程已經完成，而大部份單位經已售出。
- (e) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於加拿大多倫多之International Plaza Hotel and Conference Centre。該公司亦擁有一間在加拿大魁北克省經營Four Points Hotel之公司KSE Enterprises Limited之50%權益。



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 15. 聯營公司權益 (續)

以下乃根據主要聯營公司冠太截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表披露之補充財政資料：

#### 綜合損益賬

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
營業額	9,979	-
其他收入及收益	82,578	140,140
日常業務之除稅前溢利	33,125	76,205
股東應佔溢利	<u>24,777</u>	<u>72,422</u>
本集團分佔日常業務之除稅前溢利	<u>7,950</u>	<u>18,289</u>

#### 綜合資產負債表

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
長期資產	166,757	172,214
流動資產	792,519	877,164
流動負債	(371,648)	(436,527)
長期負債	(150,000)	(200,000)
股東權益	<u>437,628</u>	<u>412,851</u>
本集團分佔資產淨值	<u>105,031</u>	<u>99,084</u>

### 16. 非貿易投資

	本集團及本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
香港以外地區之上市股份，按市值	<u>780</u>	<u>636</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 17. 待售物業

待售物業包括：

**(a) 本公司持有之新加坡海洋花園**

此物業位於新加坡，為永久業權土地。

**(b) 本公司持有之杏花邨**

此物業位於香港，按長期地契持有。

**(c) 附屬公司於澳門持有之物業**

**(i) 海洋工業中心第二期**

地契由一九七三年六月九日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

**(ii) 激成工業中心第三期**

地契由一九七三年九月四日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

於二零零二年十二月三十一日，上述物業之賬面值3,260,000元(二零零一年：3,260,000元)，業權轉移予附屬公司名下之正式手續尚未完成，仍以前業主之名義註冊持有(另見附註27)。董事認為，雖然業權尚未轉移，該附屬公司於二零零二年十二月三十一日已取得該等物業之實益業權。

**(iii) 海洋花園**

此乃位於澳門氹仔之物業發展項目之已落成單位。地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

此等物業賬面值為157,270,000元(二零零一年：215,504,000元)之若干部份已於二零零二年十二月三十一日作出抵押，以讓附屬公司取得銀行融資。

## 財務報表附註(續)

(以港幣計算)

### 18. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
預期可收回之金額：				
一年內	33,129	32,187	129	4,680
一年後	348	348	—	—
應收貨款及其他應收賬款	<u>33,477</u>	<u>32,535</u>	<u>129</u>	<u>4,680</u>

應收貨款及其他應收賬款包括應收業務賬戶欠款(已扣除呆壞賬之特定撥備)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
即期	3,034	6,548
逾期1至3個月	20,186	16,375
逾期超過12個月	7	50
	<u>23,227</u>	<u>22,973</u>

債項於發票日期起計30日內到期。逾期超過3個月之應收貨款須於給予任何進一步信貸前繳付所有尚未償還之餘額。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
銀行及其他金融機構存款	143,237	40,876	54,059	3,210
銀行及手頭現金	19,075	18,224	427	155
資產負債表中之現金及現金等值 項目	162,312	59,100	54,486	3,365
銀行透支 (附註20)	(41)	(273)		
現金流量表中之現金及現金等值 項目	162,271	58,827		

### 20. 銀行透支及貸款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
須於一年內償還並已列為 流動負債：				
銀行透支 (附註19)	41	273	8	246
銀行貸款	141,160	87,511	70,589	50,708
	141,201	87,784	70,597	50,954
須於一年後償還並已列為 非流動負債之銀行貸款：				
二至五年	129,194	172,939	—	—
	270,395	260,723	70,597	50,954

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 20. 銀行透支及貸款 (續)

二零零二年十二月三十一日未償還銀行貸款及透支情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
無抵押銀行透支	<u>41</u>	<u>273</u>	<u>8</u>	<u>246</u>
銀行貸款				
— 有抵押	48,005	50,551	—	—
— 無抵押	<u>222,349</u>	<u>209,899</u>	<u>70,589</u>	<u>50,708</u>
	<u>270,354</u>	<u>260,450</u>	<u>70,589</u>	<u>50,708</u>
	<u>270,395</u>	<u>260,723</u>	<u>70,597</u>	<u>50,954</u>

### 21. 少數股東貸款

少數股東貸款包括欠關聯公司款項128,889,269元(二零零一年：119,868,867元)，當中38,335,881元(二零零一年：31,242,463元)之貸款為按市場利率計息之貸款，須於二零零五年四月三十日償還，其餘欠款不計利息。

於截至二零零二年十二月三十一日止年度應付關聯公司之利息支出為1,828,744元(二零零一年：1,953,357元)。

### 22. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
應付賬款及應計費用	51,804	62,577	530	340
銷售訂金及預收款項	<u>5,682</u>	<u>2,383</u>	<u>308</u>	<u>338</u>
	<u>57,486</u>	<u>64,960</u>	<u>838</u>	<u>678</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 22. 應付貨款及其他應付賬款 (續)

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
1個月內到期或於要求時償還	4,304	1,863
1個月後至3個月內到期	—	1,290
3個月後至6個月內到期	—	661
6個月後至1年內到期	—	106
	<u>4,304</u>	<u>3,920</u>

### 23. 股本

	二零零二年		二零零一年	
	股份數目	千元	股份數目	千元
法定股本：				
每股面值1元普通股	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：				
一月一日及十二月三十一日	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>	<u>340,200,000</u>	<u>340,200</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 24. 儲備金

	本集團		本公司	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
<b>股份溢價賬：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<u>158,105</u>	<u>158,105</u>	<u>158,105</u>	<u>158,105</u>
<b>法定儲備金：</b>				
一月一日及十二月三十一日	<u>12,758</u>	<u>12,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>匯兌儲備：</b>				
一月一日	<b>11,428</b>	9,707	<b>1,178</b>	1,317
本年度變動	<b>(2,159)</b>	1,721	<b>(287)</b>	(139)
十二月三十一日	<u>9,269</u>	<u>11,428</u>	<u>891</u>	<u>1,178</u>
<b>投資物業重估儲備：</b>				
一月一日	<b>8,080</b>	91	-	-
重估增值	-	7,989	-	-
十二月三十一日	<u>8,080</u>	<u>8,080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>投資重估儲備：</b>				
一月一日	44	(25)	44	(25)
重估增值	<b>144</b>	69	<b>144</b>	69
十二月三十一日	<u>188</u>	<u>44</u>	<u>188</u>	<u>44</u>
<b>保留溢利</b>				
一月一日	<b>750,411</b>	723,118	<b>338,130</b>	339,851
本年度溢利／(虧損)	<b>28,315</b>	27,293	<b>45,691</b>	(1,721)
支付本年度股息	<b>(3,402)</b>	-	<b>(3,402)</b>	-
十二月三十一日	<u>775,324</u>	<u>750,411</u>	<u>380,419</u>	<u>338,130</u>
	<u>963,724</u>	<u>940,826</u>	<u>539,603</u>	<u>497,457</u>

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 24. 儲備金 (續)

本年度溢利保留如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
本公司及其附屬公司	12,621	(2,685)
聯營公司	15,694	29,978
	<u>28,315</u>	<u>27,293</u>

股份溢價之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

本集團外匯儲備金來自外國附屬公司及聯營公司財務報表之換算(見附註1(q))。

投資物業重估及投資重估儲備之設立及處理乃採用有關重估投資物業及非貿易投資之會計政策(可分別參看附註1(f)及1(j))作為依據。

於二零零二年十二月三十一日，本公司可分派溢利為380,419,000元(二零零一年：338,130,000元)。

### 25. 承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之發展費用承擔如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
已訂立合約	91,906	111,114
已批准但未訂立合約	93,396	—
	<u>185,302</u>	<u>111,114</u>



## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 25. 承擔 (續)

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租金總額如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
物業租約期限：		
一年內到期	<u>180</u>	<u>180</u>

### 26. 或然負債

- (a) 於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共6,311,000元(二零零一年：6,311,000元)。
- (b) 於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司代表住宅買家向銀行作出零元(二零零一年：728,000元)之擔保。
- (c) 依據於二零零一年十月五日與澳門特區政府訂立之經修訂協議(見附註13(b))，金山須於二零零三年十二月三十一日前完成發展項目餘下各期工程。倘未能如期完成，則該附屬公司每延遲工程一日可被罰款4,854元，如延遲超過90日，則每日罰款會增至9,709元。倘延遲日數達180日，則澳門特區政府有權終止全部或部份協議，並收回所批出之劃定土地及其上已完成之工程，而該附屬公司無權要求賠償。
- 附屬公司將提呈申請，將完成日期延長至二零零四年十二月三十一日，詳情載於附註13(b)。
- (d) 於二零零二年十二月三十一日，本公司就附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為183,017,000元(二零零一年：183,135,000元)及51,495,000元(二零零一年：50,762,000元)。
- (e) 於二零零二年十二月三十一日，一附屬公司就另一聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為33,075,000元(加幣6,635,000元)(二零零一年：32,604,000元(加幣6,635,000元))。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 27. 澳門物業

澳門一般採用之物業權益轉讓方式，乃透過議訂協議，或簽發不可撤銷之授權書而達成，物業之註冊擁有權毋須作出更改。於二零零二年十二月三十一日，本集團循此方式持有若干澳門物業之權益如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
投資物業 (附註12(a)(iii))	23,000	23,000
待售物業 (附註17(c)(ii))	3,260	3,260
	<u>26,260</u>	<u>26,260</u>

### 28. 重大關連交易

於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司（「大地」，於二零零二年十二月三十一日持有本公司已發行股份45%之公司）進行以下交易：

- (a) 大地與海洋之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零二年十二月三十一日，海洋欠大地91,733,642元（二零零一年：119,034,304元）。截至二零零二年十二月三十一日止年度，海洋共付利息2,131,721元（二零零一年：7,540,717元）。
- (b) 大地與金山之間有計息來往賬。於二零零二年十二月三十一日，金山欠大地280,106元（二零零一年：526,656元）。截至二零零二年十二月三十一日止年度，金山應付利息5,470元（二零零一年：11,182元）。

於二零零二年十二月三十一日，OPJV、金山、晴川、舜成國際有限公司及Lam Ho Investments Pte Limited 按不計息來往賬結存分別欠大地／（大地欠其款項）3,441,152元（二零零一年：182,618元）、13,600,000元（二零零一年：8,600,000元）、5,153,154元（二零零一年：3,137,537元）、188元（二零零一年：零元）及(3,904)元（二零零一年：(17,356)元）。

- (c) 少數股東貸款包括欠大地之不計息貸款128,889,269元（二零零一年：119,868,867元），惟晴川欠大地之38,335,881元（二零零一年：31,242,463元）為按市場利率計息之貸款，須於二零零五年四月三十日償還。

應付予大地之利息為1,828,744元（二零零一年：1,953,357元）。

## 財務報表附註 (續)

(以港幣計算)

### 28. 重大關連交易 (續)

- (d) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，金山出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支) 1,011,204元(二零零一年：1,011,204元)。
- (e) 本年度，海洋、OPJV及金山分別向大地支付管理費1,456,311元(二零零一年：1,456,311元)、3,113,200元(二零零一年：無)及1,747,573元(二零零一年：1,747,573元)。
- (f) 金山租用大地之若干物業，本年度支付租金共174,757元(二零零一年：174,757元)。

Kansas Holdings Limited為本公司提供行政管理服務。於二零零一及二零零二年度均並無向本公司收取管理費。

Keck Seng Realty Investment Pte Limited 出任本公司在新加坡之物業管理及銷售代理。於二零零一及二零零二年度均並無向本公司收取管理費或代理費。

由於何建源先生、何建福先生及何建昌先生為Kansas Holdings Limited、Keck Seng Realty Investment Pte Limited及大地之主要股東，故此在上述安排有利益關係。

### 29. 比較數字

由於採納會計實務準則第15號(二零零一年修訂本)「現金流量表」之規定，綜合現金流量表內項目之呈列及分類均有所變動。因此，來自稅項、投資回報及融資費用之現金流量項目已分別歸類為經營活動、投資活動及融資活動，並於綜合現金流量表上呈列來自經營活動之現金流量之明細。為配合本年度之呈列方式，比較數字已作重新分類。

## 五年財務概要

(以港幣計算)

	二零零二年	二零零一年	二零零零年	一九九九年 (附註3)	一九九八年 (附註2及3)
	千元	千元	千元	千元	千元
<b>損益賬</b>					
營業額	<b>224,502</b>	246,589	104,829	370,947	94,898
經營溢利／(虧損)	<b>5,236</b>	(16,802)	(58,652)	34,280	(16,063)
分佔聯營公司溢利減虧損	<b>18,886</b>	31,437	22,528	12,516	26,014
除稅前溢利／(虧損)	<b>24,122</b>	14,635	(36,124)	46,796	9,951
稅項	<b>3,209</b>	11,101	21,074	(1,655)	16,255
除稅後溢利／(虧損)	<b>27,331</b>	25,736	(15,050)	45,141	26,206
少數股東權益	<b>984</b>	1,557	21,998	(5,034)	1,443
股東應佔溢利	<b>28,315</b>	27,293	6,948	40,107	27,649
<b>資產負債表</b>					
固定資產	<b>1,161,746</b>	458,838	472,958	514,769	522,302
發展中物業	—	731,163	737,026	726,568	604,254
聯營公司權益	<b>358,301</b>	369,814	370,367	354,928	324,945
非貿易投資	<b>780</b>	636	567	584	592
流動資產	<b>631,810</b>	606,182	736,917	834,838	829,355
	<b>2,152,637</b>	2,166,633	2,317,835	2,431,687	2,281,448
股本	<b>340,200</b>	340,200	340,200	340,200	226,800
股本溢價賬	<b>158,105</b>	158,105	158,105	158,105	159,105
投資物業重估儲備	<b>8,080</b>	8,080	91	3,696	29,874
其他儲備	<b>797,539</b>	774,641	745,558	745,491	703,475
少數股東權益	<b>190,997</b>	212,562	245,020	281,284	288,887
非流動負債	<b>311,672</b>	345,571	328,712	304,774	137,443
流動負債	<b>346,044</b>	327,474	500,149	598,137	735,864
	<b>2,152,637</b>	2,166,633	2,317,835	2,431,687	2,281,448
<b>其他資料</b>					
每股基本盈利(仙)(附註1)	<b>8.3</b>	8	2	16	12
每股股息(仙)(附註1)	<b>1.0</b>	無	無	1.5	2
溢利派息比率(倍)	<b>8.3</b>	無	無	10.1	6.1

## 五年財務概要 (續)

(以港幣計算)

附註1： 就一九九九年十一月十六日發行113,400,000股供股股份，一九九九年及往年度之每股基本盈利及每股股息已全部相應調整。

附註2： 由於有關開辦費之會計政策於截至一九九九年十二月三十一日止年度內經過更改，一九九八年之數字已經重整入賬。

附註3： 根據經修訂之會計實務準則第9號「結算日後事項」，截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止年度流動負債及計入其他儲備之保留溢利均經已調整。

## 主要物業

二零零二年十二月三十一日

### 待出租／投資物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
國際銀行大廈 澳門羅保博士街1-3號	100%	寫字樓	40	30,264	中期
海洋廣場一及二期 澳門海洋花園	70.61%	商業	48	94,525	中期
海洋大廈 澳門海洋花園	70.61%	寫字樓	19	49,703	中期
Sheraton Ottawa Hotel 加拿大渥太華	50%	酒店	236	193,408	永久業權
International Plaza Hotel and Conference Centre 加拿大多倫多	25%	酒店	438	450,000	永久業權
Four Points Hotel by Sheraton 加拿大魁北克省	12.5%	酒店	201	121,206	永久業權
帆船酒店 越南胡志明市	25%	酒店	335	247,500	中期
晴川假日酒店 中國武漢	41.26%	酒店	336	295,224	中期
西貢喜來登服務式住宅 越南胡志明市	63.07%	服務式 公寓	96	202,650	中期
西貢喜來登酒店 越南胡志明市	63.07%	酒店	382	472,850	中期

### 待發展及發展中物業

物業	集團權益	類別	總建築面積 (平方呎)	完成階段	預算落成日期
雅蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	139,469	內部修飾進行中	二零零三年 七月三十一日
玉蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	139,469	內部修飾進行中	二零零三年 七月三十一日
翠菊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	103,302	上蓋工程至樓頂	二零零四年 十二月三十一日
翠竹苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	103,302	上蓋工程至樓頂	二零零四年 十二月三十一日

## 主要物業 (續)

二零零二年十二月三十一日

### 待售物業

物業	集團權益	類別	單位數目	總建築面積 (平方呎)	租約年期
海洋工業中心第二期 澳門漁翁街	100%	工業	3	22,921	中期
海洋花園 新加坡東岸路530號	100%	住宅	6	12,438	永久業權
杏花邨 香港柴灣	100%	住宅	2	1,812	長期
楊苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	5,576	中期
玫瑰苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	11,121	中期
海棠苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	19	50,103	中期
海蘭苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	36	94,932	中期
荷花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	1	1,792	中期
櫻花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	42	155,694	中期
紅梅苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	4	4,120	中期
紅棉苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	3	3,090	中期
百合苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	37	68,981	中期
麗花苑 澳門海洋花園	70.61%	住宅	7	9,414	中期
北京香江花園 中國北京	24%	住宅	197	608,909	長期