



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 二零零三年度中期業績報告

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司董事會宣佈，本集團截至二零零三年六月三十日止半年度未經審核之股東應佔綜合溢利為港幣59.5百萬元(二零零二年重列：虧損港幣244.5百萬元)。未經審核之綜合收益表連同二零零二年同期之比較數字如下：

### 1. 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止之半年度	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核及重列)
	附註	千港元	千港元
營業額	(iii)	268,047	309,419
其他營業收入		16,909	11,865
存貨及待售物業之變動	(iv)	(43,814)	(62,857)
員工費用		(35,290)	(37,035)
折舊及攤銷		(1,820)	(5,568)
其他營業費用		(40,044)	(60,228)
撥回負商譽		6,133	6,133
		<u>170,121</u>	<u>161,729</u>
出售投資及物業虧損淨額		(108)	(362,712)
證券投資之減值虧損		—	(68,017)
		<u>170,013</u>	<u>(269,000)</u>
營業溢利(虧損)	(v)	170,013	(269,000)
融資成本		(84,075)	(109,030)
應佔聯營公司溢利(虧損)淨額		442	(5,287)
應佔共同發展公司虧損淨額		—	(204)
		<u>86,380</u>	<u>(383,521)</u>
除稅前溢利(虧損)		86,380	(383,521)
稅項	(vi)	(4,163)	(5,083)
		<u>82,217</u>	<u>(388,604)</u>
未計少數股東權益前之溢利(虧損)		82,217	(388,604)
少數股東權益		(22,725)	144,142
		<u>59,492</u>	<u>(244,462)</u>
本期間溢利(虧損)淨額		<u>59,492</u>	<u>(244,462)</u>
股息		<u>20,450</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)		<u>港幣11.6仙</u>	<u>港幣(47.8仙)</u>
基本	(vii)	<u>港幣11.6仙</u>	<u>港幣(47.8仙)</u>

## 賬目附註

### (i) 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則（「實務準則」）第25條「中期財務報告」而編製。

### (ii) 主要會計政策

除了某些物業及證券投資乃以重估價值列賬外，本簡明財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

除下文所述者外，董事認為所採納之會計政策與編製本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者符合一致。

在本期間，本集團採納實務準則第12條（經修訂）「所得稅」。實施實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。在以往期間，遞延稅項乃按收益表之負債法作出部份撥備（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會在可見將來撥回除外）。實務準則第12條（經修訂）規定採納資產負債表負債法，據此，除有限的例外情況外，遞延稅項乃按財務報表內之資產與負債的賬面值與計算應課稅溢利而採用之相應稅基而產生之一切暫時性差異而予以確認。鑑於實務準則第12條（經修訂）並無任何指定過渡性條文，該新會計政策已追溯應用，而二零零二年之比較數字已相應重列。於二零零二年一月一日之期初累計溢利已減少港幣5,946,000元，此乃政策變動對二零零二年前各期間業績之累積影響。本集團物業重估儲備於二零零二年一月一日之結存已減少港幣13,144,000元，亦即就本集團投資物業於該日期之重估盈餘所確認之遞延稅項負債。變動之影響為在本期間之所得稅增加港幣1,626,000元（二零零二年：港幣916,000元）。

(iii) 營業額

(a) 地域分類

	截至二零零三年六月三十日止之半年度						綜合 千港元
	大中華區						
	新西蘭 千港元	澳洲(除香港以外) 千港元	香港 千港元	印尼 千港元	撇銷 千港元		
<b>收益</b>							
營業額	65,529	77,874	9,590	115,054	—	268,047	
地域內銷售額*	—	—	—	335	—	—	
收益總額	<u>65,529</u>	<u>77,874</u>	<u>9,590</u>	<u>115,389</u>	<u>(335)</u>	<u>268,047</u>	
分類溢利(虧損)	<u>44,207</u>	<u>64,954</u>	<u>(3,855)</u>	<u>66,227</u>	<u>(346)</u>	<u>171,187</u>	
利息收入						14,231	
未經分配企業支出						<u>(15,405)</u>	
<b>營業溢利</b>						<u>170,013</u>	

	截至二零零二年六月三十日止之半年度						綜合 千港元
	大中華區						
	新西蘭 千港元	澳洲(除香港以外) 千港元	香港 千港元	印尼 千港元	撇銷 千港元		
<b>收益</b>							
營業額	78,305	79,874	3,835	147,405	—	309,419	
地域內銷售額*	—	7,032	—	—	—	—	
收益總額	<u>78,305</u>	<u>86,906</u>	<u>3,835</u>	<u>147,405</u>	<u>(7,032)</u>	<u>309,419</u>	
分類溢利(虧損)	<u>(305,910)</u>	<u>41,365</u>	<u>(1,885)</u>	<u>2,686</u>	<u>(230)</u>	<u>(263,974)</u>	
利息收入						9,563	
未經分配企業支出						<u>(14,589)</u>	
<b>營業虧損</b>						<u>(269,000)</u>	

\* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

**(b) 業務分類**

	截至二零零三年六月三十日止之半年度						
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>							
營業額	186,454	71,805	1,565	7,555	668	—	268,047
業務間銷售額*	2,116	—	48	—	7,947	(10,111)	—
收益總額	<u>188,570</u>	<u>71,805</u>	<u>1,613</u>	<u>7,555</u>	<u>8,615</u>	<u>(10,111)</u>	<u>268,047</u>
分類溢利(虧損)	<u>167,230</u>	<u>12,854</u>	<u>5,476</u>	<u>(5,721)</u>	<u>(8,652)</u>	<u>—</u>	<u>171,187</u>
利息收入							14,231
未經分配企業支出							(15,405)
<b>營業溢利</b>							<u>170,013</u>

	截至二零零二年六月三十日止之半年度						
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>							
營業額	213,270	91,138	1,684	1,632	1,695	—	309,419
業務間銷售額*	1,785	—	—	—	7,032	(8,817)	—
收益總額	<u>215,055</u>	<u>91,138</u>	<u>1,684</u>	<u>1,632</u>	<u>8,727</u>	<u>(8,817)</u>	<u>309,419</u>
分類溢利(虧損)	<u>(205,452)</u>	<u>24,012</u>	<u>(71,184)</u>	<u>(3,612)</u>	<u>(7,738)</u>	<u>—</u>	<u>(263,974)</u>
利息收入							9,563
未經分配企業支出							(14,589)
<b>營業虧損</b>							<u>(269,000)</u>

\* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

(iv) 存貨及待售物業之變動

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
製成品及半製成品存貨的轉變	2,354	(4,567)
使用之原料及消費品	(18,759)	(15,012)
作出售而購入之貨品	(20,571)	(40,716)
出售物業存貨的變動	18,144	158,974
出售物業所產生的成本	(24,982)	(161,536)
	<u>(43,814)</u>	<u>(62,857)</u>

(v) 營業溢利(虧損)

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業溢利(虧損)已扣除(計入)：		
出售投資物業之虧損	<u>301</u>	<u>362,176</u>
利息收入	<u>(14,231)</u>	<u>(9,563)</u>
上市投資之股息收入	<u>(1,086)</u>	<u>(1,325)</u>

(vi) 稅項

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	1,939	3,654
香港以外其他地區所得稅	<u>598</u>	<u>513</u>
	2,537	4,167
遞延稅項	<u>1,626</u>	<u>916</u>
	<u>4,163</u>	<u>5,083</u>

香港利得稅乃根據本期間預計之應課稅溢利，以稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算。海外課稅乃按適用於當地之稅率計算。

**(vii) 每股盈利 (虧損)**

每股基本盈利 (虧損) 乃根據期內之溢利淨額港幣59,492,000元 (二零零二年：虧損淨額港幣244,462,000元) 及期內已發行股份511,246,868股 (二零零二年：511,246,868股) 計算。

由於期內本公司之尚未行使購股權與認股權證之行使價較股份之平均市價為高，因此在計算截至二零零三年六月三十日止半年度之每股攤薄後盈利時並無假設該等購股權及認股權證經已行使。

由於行使本公司之購股權及認股權證將導致每股虧損減少，因此並無計算截至二零零二年六月三十日止半年度之攤薄後每股虧損。

因上文附註(ii)所述之會計政策變動而對每股比較基本虧損作出之調整如下：

	<b>港仙</b>
二零零二年度每股虧損之調節：	
作出調整前之報告數字	47.6
因採納實務準則第12條 (經修訂) 而產生之調整	0.2
重列	<u>47.8</u>

**(viii) 投資物業和物業、機器及設備之變動**

期內，本集團以港幣6,341,000元購入投資物業，而港幣470,815,000元之外匯整頓令二零零三年一月一日結轉之投資物業賬面值增加及期內之投資物業變動。

董事認為，於二零零三年六月三十日，投資物業之賬面值與市值並無重大差異。

期內，本集團以港幣38,267,000元購入物業、機器及設備，而港幣26,451,000元之外匯整頓令自二零零三年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值增加及期內之物業、機器及設備變動。

**(ix) 由核數師審閱**

本公司截至二零零三年六月三十日止半年度之中期財務報告已由本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之標準會計準則第700條「委聘審閱中期財務報告」之規定進行審閱，並已發出毋須修訂審閱結論。

## **2. 中期股息**

本公司之董事會已宣佈於二零零三年十月六日派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣4仙 (二零零二年：無) 予於二零零三年十月三日名列本公司股東名冊之股東，派息總額約為港幣20,450,000元 (二零零二年：無)。

倘全部尚未行使之認股權證及購股權之認購權獲行使而發行普通股，建議派發之中期股息金額將會增加港幣6,589,000元。

### 3. 股份過戶登記

本公司將於二零零三年九月三十日(星期二)至二零零三年十月三日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東可收取建議之中期股息，請將過戶文件連同有關股票於二零零三年九月二十九日(星期一)下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下)辦理登記手續。認股權證持有人如欲獲派中期股息必須於二零零三年九月二十九日(星期一)下午四時前行使其認購權。

### 4. 管理層討論及分析

#### 物業投資及發展

##### 香港

目前疲弱之市況再加上「沙士」事件令二零零三年上半年度之物業市道雪上加霜。本集團之旗艦物業大新金融中心之租金收入繼續下跌，其逾70%之租約於今年到期，我們慶幸大部份到期之租約經已續簽，雖然租金略低，但與市況相符。該大廈之出租率維持在逾九成半，與去年同期相若。新訂租金對本集團收入之影響將會在二零零四財政年度中更恰當地反映出來。

至於位於禮頓道之發展地盤，本集團仍審議多個方案，尚未定出具體計劃。

本集團擁有55%之上水地盤建築工程現時依期進行，並已安排融資以支持該發展項目。預期該發展項目將於二零零四年底前完成。

##### 中國

位於廣州西門口廣場第一期住宅發展項目之全部單位經已售罄。大部份銷售所得款項已在二零零二財政年度入賬，而其餘款項則在回顧期間入賬。本集團已着手興建第二期，包括在商場上之四幢住宅大廈及一幢寫字樓大廈。地基工程現正進行中，將於十一月完成。標書將於稍後批出，而上蓋建築工程將於二零零三年底前展開，預期可於二零零五年初落成。本集團已安排融資以支持該發展項目。成都項目之發展工程仍在進行中。

##### 新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 宣佈其在回顧財政期間之股東應佔合併業績在計及其在Australian Growth Properties Limited (「AGP」) 之股份後之盈餘為7.2百萬新西蘭元，比對去年同期則為虧損8.4百萬新西蘭元。業績得以改善主要由於較小之投資組合令淨融資成本降低及行政開支縮減。於二零零三年六月三十日之資產淨值為519百萬新西蘭元，比對去年同期則為496百萬新西蘭元。

新西蘭投資組合現時較集中在奧克蘭，共包括12幢商業物業，其中10幢位於奧克蘭、一幢位於威靈頓，另一幢位於咸美頓。新西蘭之租務活動仍然穩定。於二零零三年六月底之整體出租率約為九成四。若干租約現正磋商中，此舉將有助進一步減低單位空置率。

在發展項目方面，位於奧克蘭Airpark商業中心之29個地盤中，有26個經已成功售出，預期可為本集團帶來滿意之回報。於二零零三年六月三十日後，本集團已簽約購買毗鄰包括52畝面積之土地。預期該發展項目將帶來與上一地盤相若之回報。TTP現正致力評估在其投資組合內之物業的發展方案。

## **澳洲**

AGP報告其在截至二零零三年六月三十日止上半年度之溢利由6.5百萬澳元下跌至4.9百萬澳元。減少之主要原因為在二零零二年十二月出售坎培拉之Penrhyn House後物業收入淨額下降，及悉尼York Street 65號所有租約約滿所致。AGP已接近完成該物業之重建工程，並將以分層業權方式出售。在AGP於二零零三年七月二十五日舉行股東大會後，出售悉尼佐治街363號及佐治街345號之事項經已完成，由於得出之資產接近75%為現金及現金等值，AGP董事會現正考慮多個方案以妥善運用資金及其餘資產之潛力，目前尚未有具體計劃。

## **成衣貿易**

成衣業務在二零零三年上半年度繼續為本集團之溢利淨額帶來相若回報。業務仍然艱巨及競爭劇烈，管理層現正採取一切措施以控制其營運成本及審議可帶來新收入來源之不同機會。

## **供應連鎖管理**

本集團在電子商貿方面之投資有所改善。本集團之聯營公司網豐物流資訊有限公司（「網豐物流」）將前赴澳洲，代表香港參加二零零三年度之Asia Pacific ICT International Award。雖然營商環境競爭激烈，但憑着在中國大陸所建立之穩固地位及透過控制成本，網豐物流之業務仍能取得穩定增長。

本集團在Professional Services Brokers Limited（「PSB」）之投資為本集團帶來貢獻。PSB現正與合夥人磋商組成策略性伙伴，以盡量減低重覆之成本結構及進一步擴大顧客基礎。

## **收購及出售附屬公司與聯營公司**

期內，本集團並無進行任何重大出售附屬公司及聯營公司事項。

## **財政資源及流動資金**

於二零零三年六月三十日，本集團擁有現金港幣664百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣881百萬元）及未動用信貸港幣1,255百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣1,124百萬元）以應付其承擔及營運資金所需。流動比率由二零零二年十二月三十一日之2.20倍增加至二零零三年六月三十日之3.03倍，主要由於償還有關在香港一般業務運作之貸款及出售新西蘭之物業。

於二零零三年六月三十日，本集團之股東資金為港幣2,605百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣2,440百萬元），增幅為6.8%。增加之主要原因為新西蘭及澳洲之附屬公司資產淨值出現滙兌盈利及本集團期內之溢利淨額。

新西蘭及澳洲附屬公司之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零三年六月三十日，該等附屬公司已提用銀行貸款369百萬新西蘭元及13百萬澳元(分別折合港幣1,673百萬元及港幣68百萬元)，乃主要以估價為805百萬新西蘭元及25百萬澳元(分別折合港幣3,661百萬元及港幣127百萬元)之物業作抵押。

在香港及中國，估價為港幣2,403百萬元之物業及為數港幣25百萬元之定期存款已作為給予本集團若干附屬公司銀行信貸額之抵押。於二零零三年六月三十日，港幣992百萬元之貸款經已提用。

### 再融資及資本與負債比率

獲重新授出之中長期主要信貸額令本集團具有充足能力及靈活性把握發展及投資機會，以配合其作為物業長期投資者之策略。

本集團之整體資本與負債比率，或債項總額扣除現金比對物業資產總額之百分比仍維持在34%，與二零零二年十二月三十一日者相同。

### 理財政策

本集團實行審慎之理財政策。於二零零三年六月三十日，非流動負債與股東資金加少數股東權益之比率為0.67倍(二零零二年十二月三十一日已作出遞延稅項之前期調整：0.67倍)。

本集團之借款主要按浮動利率計算。由於國外附屬公司以外幣進行業務，因此匯率波動風險偏低。然而，在放款人按銀行安排要求或利率波動時，包括掉期及遠期外匯等套戥工具即被使用以減低利率波動風險。

### 資本變動

期內，本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

### 貸款到期詳情

於二零零三年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	<b>百萬港元</b>
一年內	183
一至兩年	160
兩至五年	1,899
五年後	750
	<hr/>
總額	<u>2,992</u>

## 承擔

於呈報日，本集團尚有下列有關物業的工程款項的資本承擔尚未列入簡明財務報表內：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
香港		
授權而未簽定合約	<u>38,990</u>	<u>318,060</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>229,642</u>	<u>55,359</u>
中國其他地區		
授權而未簽定合約	<u>345,000</u>	<u>354,000</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>78,000</u>	<u>73,000</u>
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	<u>8,443</u>	<u>1,945</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>25,401</u>	<u>51,345</u>

## 或然負債

於呈報日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣51,411,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣57,739,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項擔保將於各項物業之建築工程完成及有關當局發出相關物業之產權證後解除。

## 資產抵押

於呈報日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他銀行貸款：

- 賬面值合共港幣5,701,763,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣4,383,298,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共約為港幣346,282,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣346,062,000元)之待售物業。
- 賬面值合共約為港幣170,309,000元(二零零二年十二月三十一日：無)持作投資之發展中物業。
- 港幣67,305,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣157,744,000元)之銀行存款。
- 若干附屬公司所持有之上市及非上市股份。

## 全面收購尚未由TTP擁有之AGP其餘股份之收購建議

在回顧期間後，TTP之全資附屬公司提出收購尚未由其擁有之全部AGP其餘股份之收購建議。收購價為每股0.85澳元。收購價乃在考慮多項因素後釐定，其中包括AGP於二零零三年八月二十一日之市價（即0.85澳元）、AGP股份在過去十二個月之市價，及於二零零三年六月三十日之每股資產淨值（即1.02澳元）。該現金收購建議為欲出售AGP股份之股東提供在透過股票市場出售以外之另一機會。

收購建議須待若干條款及條件（包括獲得TTP股東之批准）獲達成後，方可作實，並預期需時多達三個月才可完成。該收購事項對爪哇集團之有形資產淨值將無重大影響。

本集團擬在TTP之股東大會上投票贊成上述之收購建議。

## 展望

憑着審慎之政策，本集團現時之財政狀況穩健。本集團仍致力於物業發展及投資業務方面，對在不同地域出現之瞬息萬變市況仍具有靈活應變能力。我們努力調配資源，謹慎選擇投資在具高增長潛力之市場上，以謀求最大之回報。

由於香港具有與內地緊密聯繫之優勢，在中國加入世界貿易組織後，應可為香港帶來新商機。更緊密經貿關係安排（「經貿安排」）將會增加本港與廣東之合作，從而把握區內之競爭強勢，而本集團在國內之地產發展業務亦可望因此獲益。在中國，我們之首要重點將為完成發展作出售之項目。此外，本集團將密切注視商機。

雖然「沙士」疫症之最壞情況好像經已過去，但香港地產界似乎需要更多時間方可復甦。目前經濟疲弱及因物業供應過剩而令消費者信心盡失，將對本集團大新金融中心之租務表現有進一步影響。然而，本集團相信隨着近日宣佈之經貿安排及政府打算穩定樓市，市場氣氛將會改善。此舉或可為本集團締造更多運用現有資源之機會。

新西蘭物業市場仍在整固中。本集團將考慮投放更多資金在特定地區之中型發展項目上。繼去年出售新西蘭若干物業後，TTP已作好準備，以尋求新投資及發展機會。至於澳洲方面，憑着其雄厚之財政實力，AGP將會在審議投資策略及上述之全面收購建議達成後，尋求投資機會。

整體而言，全球經濟狀況仍然不明朗，本集團將繼續採取審慎及穩健之投資政策。憑着強健之資產負債表，將可支持本集團全力拓展新業務。

## 管理層及員工

本集團於二零零三年六月三十日聘用員工共170名，員工薪酬每年根據員工之工作表現而作出調整，大部份僱員更可享受有學費／培訓津貼，公積金及醫療保險等福利。董事會亦會酌情給予本集團之行政人員購股權。

董事會謹向管理層、員工及客戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

## 5. 刊登進一步資料

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所需提供之一切資料，將於稍後載列於本公司之網頁([www.seaholdings.com.hk](http://www.seaholdings.com.hk))及聯交所之網頁上。

承董事會命  
主席兼常務董事  
**呂榮梓**

香港，二零零三年九月四日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。