



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司



I N T E R I M R E P O R T 2 0 0 3 中 期 報 告

目 錄

19	中	期業績
19	業	務回顧
20	財	務回顧
21	全	面收購尚未由 TTP 擁有之 AGP 其餘股份之收購建議
21	展	望
22	股	份過戶登記
22	董	事及行政總裁之權益
23	主	要股東權益
23	本	公司上市證券之買賣
23	管	理層及員工
23	審	核委員會
24	最	佳應用守則
25	簡	明綜合收益表
26	簡	明綜合資產負債表
27	簡	明綜合股權變動計算表
28	簡	明綜合現金流量表
29	簡	明財務報表附註

中期業績

本公司之董事會宣佈，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，而去年同期則為虧損港幣244.5百萬元。在回顧期間，本公司毋須就非作交易用途之證券減值虧損作出撥備，並無就出售投資物業確認重大虧損，及營業費用與融資成本淨額減少均為業績得以改善之主要因素。

香港物業每平方呎之平均租金下降及在二零零二年底出售位於新西蘭之若干物業均導致本集團租金收入毛額降低，由前期之港幣213.3百萬元減低至本期間之港幣186.4百萬元，跌幅為13%。本集團已透過在業務營運時採取嚴緊之成本控制抵銷部份影響。

業務回顧

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，另一幢位於威美頓。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。

財務回顧

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，因此滙率波動風險偏低。然而，在放款人按銀行安排要求或利率波動時，包括掉期及遠期外滙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：

百萬港元

一年內	183
一至兩年	160
兩至五年	1,899
五年後	750
總額	2,992

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。

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。

董事及行政總裁之權益

於二零零三年六月三十日，本公司各董事及行政總裁於本公司或其任何聯營公司(證券及期貨條例第XV部之涵義所及)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司股份*權益

董事姓名	股份*數目				總額	%權益
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益		
呂榮梓	14,700,000	—	—	—	14,700,000	2.88
呂榮旭	3,000,000	—	—	—	3,000,000	0.59
呂榮璉	16,094,000	—	—	—	16,094,000	3.15

* 如證券及期貨條例第311節所界定，一間上市公司有關股本中的股份權益，包括股份中屬股本衍生工具的相關股份的權益。

本公司衍生工具(定義見證券及期貨條例)權益

於二零零三年六月三十日，若干董事擁有根據本公司之購股權計劃獲授而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	行使價 (港幣)	行使期間	代價 (港幣)	根據購股權 計劃可認購 之股份數目
呂榮梓	4.40元	21.2.1994 — 20.2.2004	10.00元	2,200,000
	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	12,500,000
呂榮旭	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	3,000,000
呂榮璉	2.78元	18.11.1993 — 17.11.2003	10.00元	3,500,000
	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	12,500,000

除本文所披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司各董事及行政總裁或彼等之個別聯繫人士於本公司或其任何聯營公司(證券及期貨條例第XV部之涵義所及)之股份、相關股份及債券中概無擁有任可根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益

就本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於二零零三年六月三十日持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本公司任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益如下：

本公司權益

主要股東	股份數目		% 權益
	直接權益	間接權益	
JCS Limited	2,111,069	321,066,554	63.21
Eaver Company Limited	608,000	321,066,554	62.92
Nan Luen International Limited	321,066,554	—	62.80
Pacific Rose Enterprises Limited	35,537,130	—	6.95
Cypress Gold Limited	27,725,000	—	5.42

附註：JCS Limited及Eaver Company Limited間接擁有之321,066,554股本公司股份乃透過彼等直接控制Nan Luen International Limited所持有，因而根據證券及期貨條例第XV部構成應該披露之權益。

除所披露者外，就董事所知，並無其他人士於二零零三年六月三十日持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本公司任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

本公司上市證券之買賣

截至二零零三年六月三十日止之半年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份或認股權證。

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。

審核委員會

審核委員會自成立以來，即定期舉行會議，每年最少召開兩次會議。

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應董事要求，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核數會計準則第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。

最佳應用守則

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在本中期報告書所涵蓋之期間均一直遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

主席兼常務董事

呂榮梓

香港，二零零三年九月四日

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止之半年度	
		二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核及重列)
營業額	3	268,047	309,419
其他營業收入		16,909	11,865
存貨及待售物業之變動	4	(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
		170,121	161,729
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)
營業溢利(虧損)	5	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)
除稅前溢利(虧損)		86,380	(383,521)
稅項	6	(4,163)	(5,083)
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
本期間溢利(虧損)淨額		59,492	(244,462)
股息	7	20,450	—
每股盈利(虧損) — 基本	8	港幣11.6仙	港幣(47.8)仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 千港元 (經審核及重列)
非流動資產			
投資物業	9	5,734,841	5,256,262
物業、機器及設備	9	398,808	336,126
負商譽		(137,374)	(143,507)
聯營公司權益		19,205	17,968
其他投資		70,654	74,629
應收共同發展公司款項		2,856	2,856
其他應收貸款		83,090	71,757
		6,172,080	5,616,091
流動資產			
存貨		10,935	8,542
待售物業		630,227	589,856
其他投資		19,127	19,300
其他應收貸款		15,313	48,288
應收款項、按金及預付款項	10	49,515	78,775
可收回稅款		7,470	7,244
借予一間間接附屬公司董事款項		1,441	1,302
已抵押銀行存款		67,305	157,744
銀行結存及存款		596,650	722,825
		1,397,983	1,633,876
流動負債			
應付款項、按金及應付費用	11	177,948	210,525
已收待售物業銷售訂金		5,644	1,613
撥備		67,971	68,864
應繳稅項		26,418	27,678
應付聯營公司款項		—	2,824
借貸 — 一年內到期	12	183,645	429,853
		461,626	741,357
流動資產淨值		936,357	892,519
		7,108,437	6,508,610
資本及儲備			
股本		51,125	51,125
儲備		2,554,225	2,389,079
		2,605,350	2,440,204
少數股東權益		1,657,497	1,446,675
非流動負債			
借貸 — 一年後到期	12	2,802,269	2,580,036
其他應付款 — 一年後到期		18,859	18,859
遞延稅項		24,462	22,836
		2,845,590	2,621,731
		7,108,437	6,508,610

簡明綜合股權變動計算表

截至二零零三年六月三十日止之半年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元
於二零零二年一月一日										
— 原來列報	51,125	155,588	469,850	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,624,940
— 前期調整 (附註2)	—	—	(13,144)	—	—	—	—	—	(5,946)	(19,090)
— 重列	51,125	155,588	456,706	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,980,400	2,605,850
期內匯兌變更	—	—	—	112,401	—	—	—	—	—	112,401
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	—	(7,051)	—	—	—	—	(7,051)
未在收益表中確認之 盈利(虧損)淨額	—	—	—	112,401	(7,051)	—	—	—	—	105,350
因出售投資物業變現	—	—	158,405	—	—	—	—	—	—	158,405
證券投資之減值虧損	—	—	—	—	68,017	—	—	—	—	68,017
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(244,462)	(244,462)
已派股息 — 二零零一年度 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(51,125)	—	(51,125)
	—	—	158,405	—	68,017	—	—	(51,125)	(244,462)	(69,165)
於二零零二年六月三十日	51,125	155,588	615,111	(195,649)	(2,236)	4,451	277,707	—	1,735,938	2,642,035
投資物業之重估虧損	—	—	(279,865)	—	—	—	—	—	—	(279,865)
撥往遞延稅項	—	—	(1,913)	—	—	—	—	—	—	(1,913)
期內匯兌變更	—	—	—	25,880	—	—	—	—	—	25,880
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	—	(8,756)	—	—	—	—	(8,756)
未在收益表中確認之 盈利(虧損)淨額	—	—	(281,778)	25,880	(8,756)	—	—	—	—	(264,654)
因出售投資物業變現	—	—	20,933	—	—	—	—	—	—	20,933
因出售證券投資變現	—	—	—	—	12	—	—	—	—	12
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	41,878	41,878
	—	—	20,933	—	12	—	—	—	41,878	62,823
於二零零三年一月一日	51,125	155,588	354,266	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	—	1,777,816	2,440,204
期內匯兌變更	—	—	2,609	109,312	—	—	—	—	—	111,921
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	—	(6,267)	—	—	—	—	(6,267)
未在收益表中確認之 盈利(虧損)淨額	—	—	2,609	109,312	(6,267)	—	—	—	—	105,654
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	59,492	59,492
擬派股息	—	—	—	—	—	—	—	20,450	(20,450)	—
	—	—	—	—	—	—	—	20,450	39,042	59,492
於二零零三年六月三十日	51,125	155,588	356,875	(60,457)	(17,247)	4,451	277,707	20,450	1,816,858	2,605,350

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(耗用)之現金淨額	42,801	(182,498)
投資所得之現金淨額	88,230	1,093,146
融資耗用之現金淨額	(275,329)	(998,532)
現金及現金等值減少淨額	(144,298)	(87,884)
於一月一日結存之現金及現金等值	722,825	355,971
匯率變動之影響	18,123	7,642
於六月三十日結存之現金及現金等值 (即銀行結存及存款)	596,650	275,729

簡明財務報表附註

1. 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。

2. 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）。

3. 分類資料

(a) 地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、大中華區(除香港以外)、「中國」及香港。本集團資產位處之相應地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

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

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

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

3. 分類資料 (續)

(b) 業務分類

本集團目前由四個營運部門—物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

截至二零零三年六月三十日止之半年度

	成衣製造		投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
	物業投資	及貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
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	188,570	71,805	1,613	7,555	8,615	(10,111)	268,047
分類溢利(虧損)	167,230	12,854	5,476	(5,721)	(8,652)	—	171,187
利息收入							14,231
未經分配企業支出							(15,405)
營業溢利							170,013

截至二零零二年六月三十日止之半年度

	成衣製造		投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
	物業投資	及貿易					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
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	215,055	91,138	1,684	1,632	8,727	(8,817)	309,419
分類溢利(虧損)	(205,452)	24,012	(71,184)	(3,612)	(7,738)	—	(263,974)
利息收入							9,563
未經分配企業支出							(14,589)
營業虧損							(269,000)

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。

4. 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
發展中待售物業所產生的成本	(24,982)	(161,536)
	(43,814)	(62,857)

5. 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	301	362,176
利息收入	(14,231)	(9,563)
上市投資之股息收入	(1,086)	(1,325)

6. 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	598	513
	2,537	4,167
遞延稅項	1,626	916
	4,163	5,083

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。

7. 股息

	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
中期股息 — 每股港幣4仙(二零零二年：無)	20,450	—

董事會已決定派發二零零三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。

8. 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六個月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六個月之攤薄後每股虧損。

因上文附註2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：

	港仙
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	47.8

9. 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元之外匯整頓令自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。

10. 應收款項、按金及預付款項

本集團向其貿易客戶給予平均兩個半月之信貸期。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣25,641,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣：41,380,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

	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
0至60日	12,479	32,673
61至90日	6,859	1,892
91至365日	3,719	2,575
365日以上	2,584	4,240
	25,641	41,380

11. 應付款項、按金及應付費用

包括於應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項港幣38,531,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣50,303,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

	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
0至60日	26,588	36,493
61至90日	5,752	9,341
91至365日	2,163	441
365日以上	4,028	4,028
	38,531	50,303

12. 借貸

期內，本集團償還銀行貸款約港幣338,839,000元及取得新銀行貸款約港幣76,319,000元。此外，港幣237,944,000元之外匯整頓令自二零零三年一月一日結轉之借貸賬面值增加。新貸款按市場利率計息，並須分期償還直至個別貸款到期為止。所得款項已作為發展中物業建築成本之融資及作為營運資金用途。

13. 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	38,990	318,060
簽定合約而未於財務報表作準備	229,642	55,359
中國其他地區		
授權而未簽定合約	345,000	354,000
簽定合約而未於財務報表作準備	78,000	73,000
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	8,443	1,945
簽定合約而未於財務報表作準備	25,401	51,345

14. 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。

15. 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：

- a. 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。
- b. 賬面值合共港幣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。
- c. 賬面值合共港幣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。
- d. 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。
- e. 若干附屬公司所持有之上市及非上市股份。

16. 結算日後事項

- a. 於二零零三年六月二日，本公司之附屬公司Australian Growth Properties Limited(「AGP」)與獨立第三者訂立買賣協議，以397.0百萬澳元(折合約港幣2,020.5百萬元)之代價出售若干投資物業。預期自該項交易可得之收益將為0.3百萬澳元(折合約港幣1.5百萬元)。該項交易已於二零零三年七月二十五日舉行之AGP股東大會上獲批准。有關該項交易之詳情載於本公司在二零零三年六月二十三日刊發之通函內。
- b. 在結算日後，本公司之附屬公司Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)提出收購其附屬公司－AGP全部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AGP之資產淨值。收購建議須待若干條款及條件獲達成後，方可作實，並預期需時多達三個月才可完成。預期代價總額最多為127.9百萬澳元(折合約港幣655.4百萬元)。該項交易對本集團之有形資產淨值將無重大影響。有關該項交易之詳情已載列於本公司在二零零三年八月二十二日刊發之公佈內。



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司
www.seaholdings.com.hk