



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

二零零五年度中期業績公佈

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會宣佈，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零四年同期之比較數字如下：

1. 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
收益	(iii)	664,845	184,901
其他營業收入		19,826	47,568
存貨及待售物業之變動	(iv)	(372,842)	(28,227)
員工費用		(32,335)	(29,553)
折舊及攤銷		(2,575)	(1,732)
其他營業費用		(72,568)	(42,428)
確認收購折讓／負商譽		15,077	10,416
投資物業公平值變動		777,978	–
出售投資溢利淨額		397	533
出售物業(虧損)溢利淨額		(10,984)	23,984
融資成本		(37,324)	(68,695)
應佔聯營公司業績		258	1,476
應佔共同發展公司業績		(810)	(2,301)
除稅前溢利	(v)	948,943	95,942
稅項	(vi)	(159,975)	(602)
本期間溢利		<u>788,968</u>	<u>95,340</u>
應佔：			
本公司股權持有人		730,743	66,471
少數股東權益		58,225	28,869
		<u>788,968</u>	<u>95,340</u>
股息	(vii)	<u>21,313</u>	<u>20,453</u>
每股盈利			
基本	(viii)	<u>港幣142.8仙</u>	<u>港幣13.0仙</u>
攤薄後		<u>港幣124.2仙</u>	<u>港幣12.0仙</u>

2. 簡明綜合資產負債表

	截至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	截至 二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列及經審核)
非流動資產		
投資物業	3,310,091	3,624,804
物業、機器及設備	260,145	385,424
預付租賃款項	366,776	409,813
負商譽	-	(225,164)
聯營公司權益	16,805	18,340
共同發展公司權益	-	290
其他投資	-	95,467
會籍	8,574	-
可供出售投資	88,273	-
應收一間聯營公司款項	30,780	31,863
應收共同發展公司款項	3,080	2,790
其他應收貸款	107,993	74,996
	<u>4,192,517</u>	<u>4,418,623</u>
流動資產		
存貨	4,134	3,397
待售物業	2,817,568	2,391,716
其他投資	-	796
持作買賣投資	784	-
其他應收貸款	5,400	8,244
應收款項、按金及預付款項	402,512	50,131
可收回稅款	1,595	1,593
應收一間聯營公司款項	2,905	2,087
已抵押銀行存款	119,643	138,869
銀行結存及存款	753,167	732,316
	<u>4,107,708</u>	<u>3,329,149</u>
流動負債		
應付款項、按金及應付費用	231,563	201,323
已收待售物業銷售訂金	57,829	49,195
撥備	44,216	109,361
應繳稅項	48,493	19,818
借貸—一年內到期	1,059,564	1,432,057
	<u>1,441,665</u>	<u>1,811,754</u>
流動資產淨額	<u>2,666,043</u>	<u>1,517,395</u>
	<u>6,858,560</u>	<u>5,936,018</u>
資本及儲備		
股本	51,342	51,154
儲備	3,929,201	3,020,986
本公司股權持有人應佔權益	3,980,543	3,072,140
少數股東權益	838,883	821,450
總權益	<u>4,819,426</u>	<u>3,893,590</u>
非流動負債		
應付少數股東款項	114,015	91,897
借貸—一年後到期	1,607,316	1,765,218
其他應付款—一年後到期	16,732	18,800
遞延稅項	301,071	166,513
	<u>2,039,134</u>	<u>2,042,428</u>
	<u>6,858,560</u>	<u>5,936,018</u>

賬目附註：

(i) 編製基準

本簡明綜合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香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

(ii) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平值或重估值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益之呈列方法，該等呈列方法之變動亦已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有所改變，影響本會計期間或以往會計期間之業績編製及呈列方式。

業務合併

本集團於本會計期間採納香港財務報告準則第3號「業務合併」，而有關準則乃適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本之任何差額(「收購折讓」)應於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於以往會計期間，因收購產生之負商譽乃根據最終結餘情況之分析，而從資產扣減及轉撥為收入方式呈列。本集團已終止確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，而相應增加之金額則計入二零零五年一月一日之累計溢利。

金融工具

於本會計期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用香港會計準則第39號有關分類及計量之相關過渡性條文。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號另一處理方法對其債務及股本證券進行分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資應適當地分類為「交易證券」、「非交易投資」或「持有至到期日投資」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量，而交易證券未變現之損益則呈列於收益表中。「非交易證券」未變現之損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定為出現減值；屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入有關期間之損益淨額。自二零零五年一月一日開始，本集團會按照香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而有關分類則須視乎收購資產之目的而定。「於損益賬按公平值處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於收益表及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團已將股本證券按照香港會計準則第39號之規定分類及計量。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(過往屬會計實務準則第24號範圍以外)進行分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而金融負債則一般分類為「於損益賬按公平值處理之金融負債」或「於損益賬按公平值處理之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本入賬。

應付少數股東之款項及其他應付款項之賬面金額，乃按授出日期之現行市場利率就應歸利息之影響予以調整，並於二零零五年一月一日後以實際利率法按攤銷成本入賬。

業主自用之土地租賃權益

在以往會計期間，業主自用租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計期間，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」；根據此會計準則，有租賃之土地及樓宇應分別考慮租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地之租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業

於本會計期間，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之利益或虧損，直接確認於有關損益產生期間之收益表內。在以往會計期間，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業也以公開市值計量，重估盈餘或虧蝕撥入投資物業重估儲備或自儲備扣除，除非儲備結餘不足以掩蓋重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除減值而後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於損益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已轉撥作累計溢利。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業可收回之賬面值作評估。於本會計期間，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。比較數字已作重列。

會籍

香港會計準則第38號規定，會籍為無形資產應以個別資產按有確定使用年期或無確定使用年期方式評估。有確定使用年期之無形資產按估計可使用年期攤銷，而無確定使用年期之無形資產則以成本扣減累計減值虧損(如有)計量。無確定使用年期之無形資產毋須進行攤銷，惟須每年進行減值測試；倘出現減值跡象，則進行減值測試之次數應更為頻繁。根據香港會計準則第38號之過渡性條文，本集團已於二零零五年一月一日再次評估會籍之可使用年期，並且歸納出有關會籍並無確定之可使用年期。本集團已預先應用經修訂之可使用年期。二零零四年之比較數字並未予以重列。

以股份為基礎之支出

於本會計期間，本集團採用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」，該準則規定，若本集團以購買貨品或獲取服務之方式以股份或股份權益支付(「以股權支付之交易」)，或藉此換取價值等同若干數目股份或股份權益之其他資產(「以現金支付之交易」)，則須確認為開支。採納香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響，在於本公司董事及僱員之購股權於購股權授出日期決定其公平值，並於歸屬日期作費用列支。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使前並不會確認其財務影響。就二零零五年一月一日前授出之購股權而言，根據有關之過渡性條文，本集團並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。此項變更並無對本會計期間之業績構成重大影響。

會計政策變更之影響摘要

採納新香港財務報告準則對截至二零零五年六月三十日止六個月業績(未經審核)所構成之影響如下：

	香港會計 準則第32號及 香港會計 準則第39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元	香港 財務報告 準則第3號 千港元	影響總額 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(11,228)	(11,228)
確認收購折讓	-	-	-	15,077	15,077
投資物業之公平值變動	-	777,978	-	-	777,978
其他應付款項之應歸利息開支增加	(404)	-	-	-	(404)
應付少數股東款項之應歸利息開支增加	(1,870)	-	-	-	(1,870)
重估投資物業之遞延稅項增加	-	-	(130,773)	-	(130,773)
	<u>(2,274)</u>	<u>777,978</u>	<u>(130,773)</u>	<u>3,849</u>	<u>648,780</u>
本會計期間溢利(減少)增加	<u>(2,274)</u>	<u>777,978</u>	<u>(130,773)</u>	<u>3,849</u>	<u>648,780</u>
應佔：					
本公司股權持有人	(404)	773,882	(130,385)	3,849	646,942
少數股東權益	(1,870)	4,096	(388)	-	1,838
	<u>(2,274)</u>	<u>777,978</u>	<u>(130,773)</u>	<u>3,849</u>	<u>648,780</u>

根據項目性質劃分本會計期間溢利增加(減少)之分析如下：

	香港會計 準則第32號及 香港會計 準則第39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元	香港 財務報告 準則第3號 千港元	影響總額 千港元
確認收購折讓／負商譽增加	-	-	-	3,849	3,849
投資物業之公平值變動	-	777,978	-	-	777,978
融資成本增加	(2,274)	-	-	-	(2,274)
稅項增加	-	-	(130,773)	-	(130,773)
本會計期間溢利(減少)增加	<u>(2,274)</u>	<u>777,978</u>	<u>(130,773)</u>	<u>3,849</u>	<u>648,780</u>

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日採納新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	追溯調整			於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	於二零零五年 一月一日之調整			於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
		香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元		香港會計 準則第32號 及39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港 財務報告 準則第3號 千港元	
資產負債表項目									
物業、機器及設備	795,237	-	(409,813)	-	385,424	-	-	-	385,424
預付租賃款項	-	-	409,813	-	409,813	-	-	-	409,813
負商譽	(225,164)	-	-	-	(225,164)	-	-	225,164	-
其他投資	96,263	-	-	-	96,263	(96,263)	-	-	-
會籍	-	-	-	-	-	8,574	-	-	8,574
可出售投資	-	-	-	-	-	86,893	-	-	86,893
持作買賣投資	-	-	-	-	-	796	-	-	796
應付少數股東款項	-	(91,897)	-	-	(91,897)	7,350	-	-	(84,547)
其他應付款項									
—一年後到期	(18,800)	-	-	-	(18,800)	1,617	-	-	(17,183)
遞延稅項	(39,613)	-	-	(126,900)	(166,513)	-	-	-	(166,513)
資產及負債之影響總額	<u>607,923</u>	<u>(91,897)</u>	<u>-</u>	<u>(126,900)</u>	<u>389,126</u>	<u>8,967</u>	<u>-</u>	<u>225,164</u>	<u>623,257</u>
累計溢利	1,983,286	-	-	-	1,983,286	1,617	487,438	225,164	2,697,505
投資物業重估儲備	613,603	-	-	(126,165)	487,438	-	(487,438)	-	-
少數股東權益	914,082	(91,897)	-	(735)	821,450	7,350	-	-	828,800
對股權之影響總額	<u>3,510,971</u>	<u>(91,897)</u>	<u>-</u>	<u>(126,900)</u>	<u>3,292,174</u>	<u>8,967</u>	<u>-</u>	<u>225,164</u>	<u>3,526,305</u>
	<u>(2,903,048)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,903,048)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,903,048)</u>

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股權所構成之影響，乃由於應用上文所述之香港會計準則詮釋第21號而導致投資物業重估儲備減少港幣73,012,000元。

(iii) 收益
(a) 地域分類

	截至二零零五年六月三十日止六個月					綜合 千港元
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	
收益 集團外	<u>163,191</u>	<u>168,351</u>	<u>2,035</u>	<u>331,268</u>	<u>-</u>	<u>664,845</u>
分類溢利(虧損)	<u>13,868</u>	<u>17,379</u>	<u>16,086</u>	<u>927,185</u>	<u>(341)</u>	<u>974,177</u>
利息收入						16,973
確認收購折讓						15,077
未經分配企業支出						(19,408)
融資成本						(37,324)
應佔聯營公司業績	89	169	-	-	-	258
應佔共同發展公司業績	-	-	(810)	-	-	(810)
除稅前溢利						<u>948,943</u>
稅項						<u>(159,975)</u>
除稅後溢利						<u>788,968</u>
	截至二零零四年六月三十日止六個月					
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
收益 集團外	<u>103,272</u>	<u>11,903</u>	<u>2,432</u>	<u>67,294</u>	<u>-</u>	<u>184,901</u>
分類溢利(虧損)	<u>93,991</u>	<u>(8,574)</u>	<u>(3,361)</u>	<u>58,092</u>	<u>(436)</u>	<u>139,712</u>
利息收入						45,100
未經分配企業支出						(19,350)
融資成本						(68,695)
應佔聯營公司業績	507	969	-	-	-	1,476
應佔共同發展公司業績	-	-	(2,301)	-	-	(2,301)
除稅前溢利						<u>95,942</u>
稅項						<u>(602)</u>
除稅後溢利						<u>95,340</u>

(b) 業務分類

	截至二零零五年六月三十日止六個月						
	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
收益							
集團外	74,030	16,365	1,695	567,640	5,115	-	664,845
業務間銷售額*	1,502	-	-	-	-	(1,502)	-
總額	<u>75,532</u>	<u>16,365</u>	<u>1,695</u>	<u>567,640</u>	<u>5,115</u>	<u>(1,502)</u>	<u>664,845</u>
分類溢利(虧損)	<u>818,161</u>	<u>10</u>	<u>2,946</u>	<u>154,862</u>	<u>(1,802)</u>	<u>-</u>	<u>974,177</u>
利息收入							16,973
確認收購折讓							15,077
未經分配企業支出							(19,408)
融資成本							(37,324)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	258	-	258
應佔共同發展公司業績	-	-	-	(810)	-	-	(810)
除稅前溢利							948,943
稅項							(159,975)
除稅後溢利							<u>788,968</u>

	截至二零零四年六月三十日止六個月						
	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
收益							
集團外	114,728	34,545	1,607	33,291	730	-	184,901
業務間銷售額*	986	137	48	-	-	(1,171)	-
總額	<u>115,714</u>	<u>34,682</u>	<u>1,655</u>	<u>33,291</u>	<u>730</u>	<u>(1,171)</u>	<u>184,901</u>
分類溢利(虧損)	<u>103,303</u>	<u>23,737</u>	<u>6,599</u>	<u>7,467</u>	<u>(1,394)</u>	<u>-</u>	<u>139,712</u>
利息收入							45,100
未經分配企業支出							(19,350)
融資成本							(68,695)
應佔聯營公司業績	507	-	-	-	969	-	1,476
應佔共同發展公司業績	-	-	-	(2,301)	-	-	(2,301)
除稅前溢利							95,942
稅項							(602)
除稅後溢利							<u>95,340</u>

* 業務間之銷售額按當時之市價計算。

(iv) 存貨及待售物業之變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
製成品及半製成品存貨之轉變	860	1,334
使用之原料及消費品	(14,909)	(9,015)
出售物業存貨之變動	(233,215)	219,705
發展中待售物業所產生之成本	(125,578)	(240,251)
	<u>(372,842)</u>	<u>(28,227)</u>

(v) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
上市投資之股息收入	(1,113)	(1,124)
利息收入	(16,973)	(45,100)
出售投資物業之虧損(盈利)	11,035	(23,960)
出售物業、機器及設備之盈利	(51)	(24)

(vi) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	28,623	(100)
香港以外其他地區所得稅	335	550
	<u>28,958</u>	<u>450</u>
遞延稅項	131,017	152
	<u>159,975</u>	<u>602</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利，以稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。於香港以外地區之稅項乃按適用於當地之稅率計算。

(vii) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息－每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)	<u>21,313</u>	<u>20,453</u>

於會計期間，每股港幣6仙(二零零四年：二零零三年末期股息為港幣6仙)已派發予股東作為二零零四年度之末期股息，派息總額為港幣30,739,000元(二零零四年：二零零三年末期股息為港幣30,679,000元)。

董事會已決定派發二零零五年度之中期股息每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)予於二零零五年十月十四日名列本公司股東名冊之股東。

(viii) 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本會計期間本公司股權持有人應佔溢利)	<u>730,743</u>	<u>66,471</u>
		股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	511,886,456	511,269,336
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	14,086,957	7,574,468
認股權證	62,519,201	36,410,792
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>588,492,614</u>	<u>555,254,596</u>

(ix) 由核數師審閱

本公司截至二零零五年六月三十日止六個月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，並獲發出毋須修訂審閱結論。

3. 中期股息

本公司之董事會已宣佈於二零零五年十月十七日派發截至二零零五年六月三十日止六個月期間之中期股息每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)予二零零五年十月十四日名列本公司股東名冊之股東，派息總額為港幣21,300,000元；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額外普通股，股息金額將會增加港幣5,100,000元。

4. 股份過戶登記

本公司將於二零零五年十月十二日(星期三)至二零零五年十月十四日(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，請於二零零五年十月十日(星期一)下午四時前將過戶文件連同有關股票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，必須於二零零五年十月十日(星期一)下午四時前行使其認購權。

5. 管理層論述及分析

業務回顧

物業投資及發展

香港

於會計期間，由於佔用率改善，本集團旗艦大樓之租金收入增加5.4%。鑑於對辦公室單位之需求及租金呈現強勁回升，本集團預料大樓佔用率與租金收入將會進一步改善。

今年五月，本集團推售與恒基兆業合力開發之上水御皇庭第一期項目。御皇庭共有三座大樓，總計922個單位。約69%之單位以合理價格售出，而其餘項目單位亦正計劃發售。

於禮頓道6-20號之酒店發展計劃已呈交城市規劃委員會，並已於本月獲得批准。

鄰近九廣鐵路火炭站一個佔地20,092平方米之發展地盤正進行規劃，該發展項目預期需時四至六年完成。

位於鑽石山蒲崗村道之地盤發展工程已展開，該發展項目將興建一幢48層高之綜合大樓，包括304個住宅單位及一座集商場、會所及停車場於一身之七層高裙樓，而該發展項目可望於二零零七年第三季前落成。

灣仔道之建築工程已經展開，而該發展項目預期於二零零七年中前落成，並計劃於二零零六年上半年進行預售。

中國

廣州

西門口廣場第二期發展之樓面建築包括在裙樓商場上四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。上蓋建築工程正如期進行，現正籌劃預售有關住宅單位，而該發展項目可望於二零零六年底前落成。

成都

海外交流中心(將易名為「Plaza Central」)之樓面建築面積為91,511平方米，包括兩幢29層高寫字樓塔樓及6層高裙樓商場，現已接近竣工。零售商舖及辦公室單位亦已開始租賃。

至於本集團之合營項目新世紀廣場，亦繼續展開辦公室單位租賃活動。

澳洲及新西蘭

二零零五年上半年乃TTP之綜合期間。TTP之盈餘淨額為6,500,000新西蘭元，而去年同期則錄得12,200,000新西蘭元。TTP由被動投資者轉為積極投資者及發展商之過渡已大致完成。TTP上半年盈利下跌，反映了TTP現時大部份發展物業及項目之情況，其中大部份物業及項目仍在發展當中，尚未臨近竣工階段。截至二零零五年六月三十日，每股資產淨值為66.6新西蘭仙，截至二零零四年十二月三十一日則為64.3新西蘭仙。

於會計期間，TTP完成了多項重大交易，包括：

1. 出售於威靈頓之EDS House；
2. 完成Qantas House, Finance Centre, 28 Shortland Street及69 The Mall之銷售；
3. 出售於奧克蘭之Air New Zealand辦事處總部發展項目；
4. 出售其餘兩個Airpark 1發展項目；
5. 購入於Woodend, Christchurch面積達125公頃之發展物業之控制性權益；及
6. 購入於120 Halsey Street, Auckland Viaduct之發展項目。

成衣業務

首六個月之營業額(不包括配額銷售)由二零零四年港幣10,700,000元增加至二零零五年港幣16,400,000元，增幅為53.3%，而毛利亦有輕微增長。成衣業務於會計期間錄得港幣200,000元溢利淨額，而二零零四年同期則錄得港幣200,000元之虧損。然而，隨着二零零五年一月一日取消配額制度，本部份將不再錄得任何收入，因此成衣業務之收益預期將告下降。

TTP之企業變動

於回顧期間，本集團自市場收購TTP股份，而其於本公司之權益由61.31%增加至63.05%。

財務回顧

截至二零零五年六月三十日止會計期間，營業額達港幣664,800,000元(二零零四年：港幣184,900,000元)，較去年同期上升259.5%。營業額上升之主要原因如下：

1. 上水御皇庭發展項目確認銷售所得款項港幣275,500,000元。
2. 在新西蘭及澳洲售出物業，已收款項分別達港幣130,200,000元及港幣160,000,000元。
3. 廢除配額制度後，再無配額銷售收入。
4. 在新西蘭及澳洲出售多項投資物業後損失了租金收入港幣50,700,000元，抵銷了部分收益。

本會計期間之溢利淨額為港幣789,000,000元(二零零四年：港幣95,300,000元)，較去年同期上升727.9%。本公司股東應佔溢利為港幣730,700,000元(二零零四年：港幣66,500,000元)，較去年同期上升998.8%。溢利上升之主要原因如下：

1. 御皇庭項目之溢利淨額達港幣112,000,000元。
2. 因投資物業公平值變動而產生之收益達港幣647,000,000元。
3. 新西蘭之融資成本減省港幣39,900,000元。
4. 然而，上述收益亦因下列各項而部份抵銷：
 - 在新西蘭出售投資物業錄得虧損，而去年同期則錄得收益，兩者差額達港幣37,400,000元。
 - 在新西蘭及澳洲出售多項投資物業，以致租金溢利淨額減少港幣25,300,000元。
 - 在新西蘭之利息收入減少港幣28,000,000元。

為編製本回顧期間之財務報表，本集團已採納於二零零五年一月一日生效之最新及經修訂香港財務報告準則，包括所有香港會計準則及相關詮釋。就此於會計處理及呈報產生之重要變化，已詳載於簡明財務報表附註(ii)。

為符合新香港財務報告準則，本集團於二零零五年六月三十日重估其投資物業之價值，並於回顧期間之損益賬內，錄得應佔盈餘淨額港幣647,000,000元，相等於重估盈餘港幣778,000,000元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣131,000,000元。倘於業績撇除上述重估盈餘淨額，本集團於會計期間之溢利淨額將為港幣142,000,000元，較去年同期增加港幣46,700,000元或49.0%。

資產淨值

於二零零五年六月三十日，由於本集團之投資物業公平值出現變動，以及在新西蘭及香港出售了多項投資及發展物業，本集團之資產總值增加港幣522,400,000元。於二零零五年六月三十日，TTP集團償還已出售物業之銀行貸款後，本集團之借貸總額減少港幣530,400,000元。

於二零零五年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值總額港幣3,980,500,000元，較二零零四年十二月三十一日之港幣3,072,100,000元上升29.6%。於二零零五年六月三十日已發行之普通股股份總數為513,415,780股，本公司股東應佔每股資產淨值為每股港幣7.75元，較二零零四年十二月三十一日每股港幣6.01元之資產淨值上升29.0%。每股資產淨值之升幅，主要基於會計期間之保留溢利、將負商譽減遞延稅項重新分類為實行新香港財務報告準則後之保留盈利、滙兌差額及已付股息而定。

財政資源及流動資金

股東權益

於二零零五年六月三十日，本公司股東應佔本集團權益為港幣3,980,500,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣3,072,100,000元)，升幅為29.6%，主要由於會計期間錄得保留盈利港幣730,700,000元、將負商譽減遞延稅項重新分類為保留盈利港幣225,200,000元、滙兌差額減少港幣22,300,000元及已付股息港幣30,700,000元。

營運資金及貸款融資

於二零零五年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣872,800,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣871,200,000元)及未動用融資額港幣1,631,400,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣933,800,000元)。其流動(營運資金)比率由二零零四年十二月三十一日之1.84倍增加至二零零五年六月三十日之2.85倍，主要由於在新西蘭出售物業後償還貸款所致。

資產抵押

新西蘭集團(包括TTP及其澳洲附屬公司AGP)之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零五年六月三十日,新西蘭集團已提取銀行貸款總額港幣771,100,000元,乃主要以估價為港幣1,013,100,000元之物業作抵押。

於二零零五年六月三十日,本集團於印尼之附屬公司已提取之銀行貸款達港幣51,300,000元。該等貸款主要以估價為港幣19,900,000元之物業及港幣43,600,000元之已質押定期存款作抵押。

至於本集團在香港及中國營運之公司,於二零零五年六月三十日之借貸達港幣1,782,000,000元,乃以估價為港幣4,377,300,000元之物業作抵押。

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和利用發展及投資機會,以配合本集團作為物業長線投資機構之政策。

於二零零五年六月三十日之資本與負債比率,即按付息債淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比由34%下降至27%。情況得以改善,主要由於在新西蘭出售物業後償還重大貸款所致。

貸款到期詳情

於二零零五年六月三十日,本集團尚未償還借款之到期日如下:

	二零零五年 六月三十日 百萬港元	二零零四年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,059.6	1,432.1
一至兩年	163.2	253.4
三至五年	754.7	736.9
五年後	689.4	774.9
	<u>2,666.9</u>	<u>3,197.3</u>

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零五年六月三十日,本集團約98%之借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。本集團之借貸主要按浮動利率計算;然而,若貸款金額龐大,則會安排利率套戥機制以減低任何利率波動風險。掉期及遠期外匯等套戥工具之使用會受到嚴格控制,並只會供本集團就其借貸管理利率及貨幣風險之用。

展望

二零零五年上半年,香港經濟秉承去年之復甦趨勢。加上迪士尼樂園開幕及內地旅客持續來港旅遊,無疑會對本地之消費市場及零售貿易帶來正面影響,同時亦會提高本地消費及商貿之信心。然而,近期利率上升,抵銷了上述利好因素之部份影響力。

然而,基於龐大之物業需求、政府穩定之土地供應政策及可接受之按揭承擔能力,本集團預期物業市場在可見將來能保持健康發展。因此,本集團預期下半年之銷情仍可保持理想。

透過多項重點收購及投資,本集團正在更強大之平台上進一步擴展。本集團現時發展中之項目均按計劃如期進行,而管理層亦致力確保項目質量達到高水平,並且如期竣工。我們對本公司之營商前景充滿信心。

管理層及員工

本集團於二零零五年六月三十日聘用員工共207名,去年同期則為170名。員工薪酬及福利按市況及員工之工作表現而每年調整,大部份僱員更可享受有學費/培訓津貼,僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司設有僱員購股計劃,由董事會酌情授出購股權予本集團聘用之僱員。

董事會謹對管理層及員工之服務熱誠、貢獻及努力不懈,以及客戶與租戶對本集團之不斷支持,致以深切謝意。

6. 本公司上市證券之買賣

截至二零零五年六月三十日止六個月,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份或認股權證。

7. 企業管治

除與守則條文第A.2.1條有所偏離外(該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任)，本公司在回顧期內一直遵守主板上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。本公司主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構能在一段長時間內，有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

於本公佈發表日期，本公司董事之名單如下：—

執行董事：

呂榮梓、謝文彬、呂榮旭、呂榮璽、呂聯勤及呂聯樸

非執行董事：

呂榮里

獨立非執行董事：

顏以福、梁學濂及鍾沛林

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零五年九月十五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。