



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

Annual Report 2001

年報

公司資料

董事

呂和，主席^{*}
呂榮梓，常務董事
呂榮里^{*}
呂榮旭
呂榮堯
顏以福[#]
梁學濂[#]

^{*} 非執行董事
[#] 獨立非執行董事

秘書

黃良威

律師

羅夏信律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港往來銀行

香港上海滙豐銀行
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行
法國巴黎銀行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要辦事處

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓

香港股份登記分處

標準證券登記有限公司
香港干諾道中一一一號
永安中心五字樓

網址

www.seaholdings.com.hk

目 錄

73	財務摘要
75	主要物業
77	主席報告書
80	管理層論述及分析
83	董事會報告書
88	董事及高級管理層
90	財務報表
141	股東週年大會通告

五年財務摘要

業績

截至十二月三十一日止年度	1997	1998	1999	2000	2001
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	524,748	635,829	833,062	775,734	656,501
營業溢利(虧損)減融資成本	666,477	(310,818)	201,141	175,427	90,198
應佔聯營公司業績	(29,077)	(10,745)	17,968	12,202	(15,407)
應佔共同發展公司業績	(1,556)	(3,992)	(371)	22	(427)
收購聯營公司時就商譽確認之 減值虧損	—	—	—	(80,396)	—
除稅前溢利(虧損)	635,844	(325,555)	218,738	107,255	74,364
稅項	(14,126)	(14,419)	(9,275)	(7,829)	(4,348)
未計少數股東權益前之溢利(虧損)	621,718	(339,974)	209,463	99,426	70,016
少數股東權益	33,061	256,544	(47,061)	(48,634)	(34,077)
本年度溢利(虧損)淨額	654,779	(83,430)	162,402	50,792	35,939

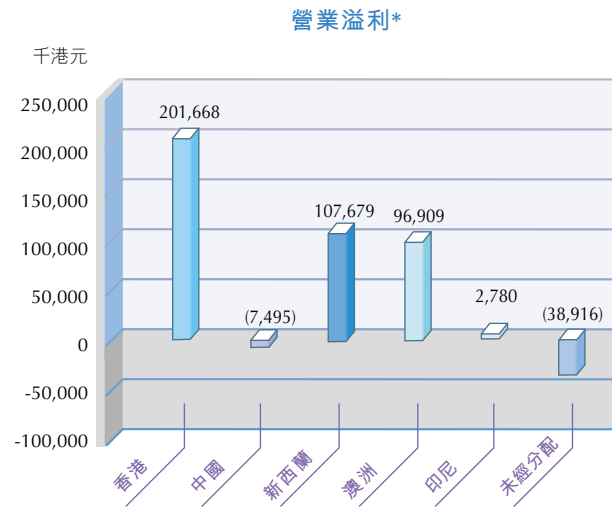
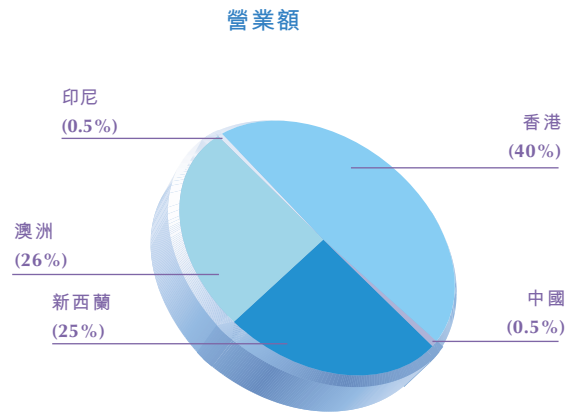
資產及負債

截至十二月三十一日	1997	1998	1999	2000	2001
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	8,876,465	6,364,331	10,551,245	9,048,960	8,096,362
負債總額	(3,036,484)	(2,987,989)	(5,675,895)	(4,605,411)	(4,235,543)
少數股東權益	(429,358)	(272,099)	(1,721,702)	(1,415,112)	(1,235,879)
股東資金	5,410,623	3,104,243	3,153,648	3,028,437	2,624,940
每股資產淨值(港元)	9.97	5.69	6.25	5.97	5.13
表現數據					
每股盈利(港元)	1.21	(0.15)	0.30	0.10	0.07
每股宣派股息(港元)	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16

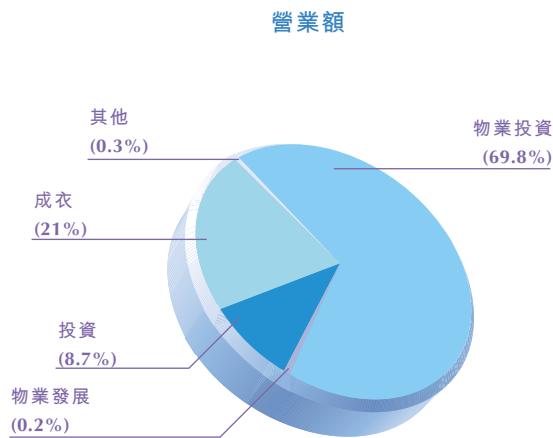
附註：上述財務報表已計及因採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「實務準則」)第9條(經修訂)「結算日後事項」、實務準則第30條「業務合併」及實務準則第31條「資產減值」而帶來之影響，作出調整。

二零零一年度之分類分析

按地區分類



按業務分類



* 未計融資成本、應佔聯營公司及共同發展公司業績、稅項，以及少數股東權益。

本集團於二零零一年十二月三十一日所持有之主要物業詳情如下：

投資物業

香港

中期及長期契約

名稱及地點	地契約滿	用途	樓面面積約數 (平方米)	集團 所佔權益
灣仔告士打道108號 大新金融中心	2047年6月30日	商業樓宇	37,171及 154個停車位	100%
皇后大道中9號28樓	2854年11月16日	商業樓宇	1,279	100%

澳洲及新西蘭

永久持有

名稱及地點	用途	出租用樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益
Fletcher Challenge Complex 810 Great South Road, Penrose, Auckland	工業／寫字樓	48,527	54.8%
Ministry of Commerce 33 Bowen Street East, Wellington	寫字樓	13,125	54.8%
Citibank Centre 23-27 Customs Street East, Auckland	寫字樓	9,784	54.8%
Telecom Tower 13-27 Manners Street, Wellington	寫字樓／住宅	10,365	54.8%
EDS House 12-14 Gilmer Terrace, Wellington	寫字樓	10,088	54.8%
Telstra Business Centre 191 Queen Street, Auckland	寫字樓	17,542	54.8%
Colmar Brunton House 1-7 The Strand, Takapuna, Auckland	寫字樓／零售	10,062	54.8%
Forsyth Barr House 764 Colombo Street, Christchurch	寫字樓	8,041	54.8%
Simpson Grierson Building 96-98 Albert Street, Auckland	寫字樓	11,044	54.8%
363 George Street Sydney	寫字樓	27,752	27.4%
The Landmark 345 George Street, Sydney	寫字樓	21,078	27.4%

中華人民共和國(「中國」)其他地區
中期契約

名稱及地點	用途	出租用樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益
上海松江區 八佰伴路18號	貨倉	17,474	100%

發展中物業

中國其他地區

名稱及地點	集團所佔 權益	樓面面積 約數 (平方米)	類別	完成階段	預計完成日期
四川成都市鹽市口 「海外交流中心」	97%	89,570	商業／ 寫字樓	建築設備及 裝飾工程進行中	2004年第二季
四川成都市順成街 「新世紀廣場」	50%	79,033	商業／ 寫字樓	建築設備及內部 裝飾工程進行中	2003年第一季

待售發展中物業

中國其他地區

名稱及地點	集團所佔 權益	樓面面積 約數 (平方米)	類別	完成階段	預計完成日期
廣東廣州中山七路 「西門口廣場」	100%	159,406	住宅／ 商業／ 寫字樓	第一期建築 服務及裝飾 工程進行中	第一期 於2002年第三季

香港

名稱及地點	集團所佔 權益	樓面面積 約數 (平方米)	類別	完成階段	預計完成日期
香港銅鑼灣 禮頓道14-20號	100%	6,566	商業	計劃設計進行中	2004年第四季
新界粉嶺 上水市地段第189段	55%	45,120	住宅	計劃設計進行中	2004年第四季

本人欣然向股東報告本集團於二零零一年度之表現及業務活動。

業績

截至二零零一年十二月三十一日止年度，本集團之營業溢利為港幣363,000,000元，較去年減少24%。來自澳洲及新西蘭投資物業之租金收入水平與二零零零年度相若。然而，來自香港之投資物業之租金收入下跌34%，原因為多項現有租約乃在二零零零年之疲弱寫字樓市道中簽訂。較低之營運溢利反映出利息收入減少，利息收入隨著二零零一年內之利率下調趨勢而下跌54%。

在計及主要因較低利率而產生之較低融資成本及所佔主要非物業聯營公司之虧損增加，本集團之除稅前溢利為港幣74,000,000元，較二零零零年度重列者下跌31%。重列二零零零年度之除稅前溢利乃由於本集團就商譽之處理方法採納全新之香港會計準則所致，而帶來之影響須在之前報告之二零零零年度除稅前溢利中扣除淨額港幣52,000,000元。

本集團於二零零一年度之股東應佔除稅及少數股東權益後純利為港幣36,000,000元，而上年度之重列金額為港幣51,000,000元。本年度溢利代表每股盈利為港幣7.0仙，而二零零零年度重列之金額為港幣10.1仙。

股息

董事會建議於二零零二年五月二十八日派發截至二零零一年度之末期股息每股港幣10仙予於二零零二年五月二十三日名列本公司股東名冊之股東。連同於二零零一年十月九日派發之中期股息每股港幣6仙，本年度之派息總額為每股港幣16仙。上年度派發之中期及末期股息分別為每股港幣6仙及港幣10仙。

業務回顧

在二零零一年年內，香港經濟之增長率放緩。然而，本集團在香港之投資物業在年終時仍能維持九成以上之理想出租率。在二零零一年香港寫字樓單位實際租金率下跌只帶來輕微影響，因為大部份租約已在二零零零年內續簽。

在中國廣州市，西門口廣場第一期已於二零零一年八月開始預售，截至目前為止，已售出逾85%之住宅單位。

在澳洲及新西蘭，仍奉行出售非核心物業及修葺現有主要物業之既定策略。本集團在此等國家之租戶基礎仍然強勁，帶來穩定之流動現金。

本集團在物流、軟件開發、採購及電子商貿等各方面之業務營運在二零零一年均予擴充及拓展。然而，去年全球與科技有關之消費及投資均銳跌，對本集團此一分類之業績及賬面值均有負面影響。

本集團主要業務分類之表現及業務活動在本年報「管理層論述及分析」一節內有進一步評述。



位於廣州市之西門口廣場第一期共40,000平方米之商業/住宅發展項目

展望

雖然美國經濟似乎有復甦跡象，但仍然無法肯定是確實復甦，抑或將會轉而引致本集團主要業務所在地區—香港及新西蘭有類似復甦情況。因此，本集團預期二零零二年將為其主要業務之艱辛一年。尤其是本集團投資及物業資產價值可能有持續向下調之壓力。

然而，本集團卻有理想之業績以確保其能把握機會，在亞太區開拓其物業業務。於二零零二年，本集團亦會嘗試投資在資產管理及物流業務等範疇，作為其長期多元化發展業務之策略。

香港

香港經濟現時仍然不景氣，只有輕微復甦跡象。目前之通貨收縮趨勢（包括在金融資產價格及工資水平兩方面）仍然持續，因為香港須自行調整以保持在亞洲區之競爭力。中國在二零零一年年底加入世界貿易組織卻為中國帶來打開出口市場之機會，並增加國外直接投資在中國，這些因素均會令扮演主要亞洲區金融及商業中心角色之香港長遠受惠。

由於按揭借貸利率處於歷史性低水平，買家購買力有所改善，目前住宅新樓市場之銷售活動非常活躍，小型單位之情況尤為明顯。現時利率隨著美國利率變動而向上調。若此情況在二零零二年餘下時間持續，用家之購買能力將會遞減，而發展商之利潤亦會受壓。因此，本集團於推出上水大型住宅項目所得之回報（已扣除之前準備）可能減少。

中國

中國政府重點開發西部地區作為首要項目，可能再度激起市場上對本集團位於四川省成都市之商業發展項目之興趣。本集團深信，在廣州市西門口廣場第一期落成後，其他各期之商用場地及住宅單位在推出發售時將有市場承接力。

新西蘭

在察覺到租賃循環已見底時，於二零零一年內，各主要城市之傳統中央商業區（「中區」）寫字樓租金似乎穩定下來，該情況帶來之正面影響為引起當地投資者之購買興趣。本集團之新西蘭上市附屬公司Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）把握去年之好轉市況，將非核心物業出售，令債務達至可接納之限制水平內。由於對收益率之預期仍處於歷史性高水平，該等出售事項令本集團在出售物業時引起虧損。作為新西蘭政府對抗通貨膨脹措施之一部份，新西蘭之利率近期上升，物業市道將繼續受壓，以致賬面值進一步減低，此舉將對TTP有負面影響。鑑於TTP試圖在中期再度平衡其投資組合，偏向較高收益率之發展項目及投資資產，在此一過渡時期無可避免地令資產淨值向下調整。



位於奧克蘭 Viaduct Harbour 區中央之 Maritime Square

澳洲

在二零零一年大部份時間，當地經濟仍然興旺。然而，寫字樓近月來之租務情況普遍明顯放緩。本集團之上市附屬公司Australian Growth Properties Limited (「AGP」) 正等待其位於悉尼中區之物業一佐治街345號及York Street 65號重新裝修完畢及再次出租後，自其資產賺取更高之收益率。由於去年與銀行重新訂定信貸安排再加上出售物業，現時使AGP在推行新投資之策略時，有更大靈活性。

電子商貿業務

在二零零一年由本集團擁有50%權益之Professional Service Brokers Limited (「PSB」) 在新西蘭採取積極態度，在PSB集團品牌下，將其業務伸展至澳洲及亞太區，於全面綜合採購服務提供者業務中穩佔領導地位。本集團已與PSB簽訂獨家亞洲許可專利，拓展PSB集團之概念。此舉為本集團提供一個基礎平台，在其現時於電子物流方面投資之配合下，全力發展公共(政府及半政府)與私人機構之採購業務。

本集團擁有35%權益之網豐物流資訊有限公司(「網豐物流」)將繼續建立其網絡服務，在二零零二年底其服務範圍將伸展至香港、中國及台灣內之九個物流中心。雖然過去兩年之營商環境非常困難，網豐物流之科技資訊物流平台已接近最後完成階段，因而令取得新客戶及增加現有收入之機會提高。

員工

本集團於二零零一年底聘用員工共230名，員工薪酬按市況及僱員表現評估而每年調整。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及醫療保險等福利。

本集團及附屬公司之董事會酌情給予本集團聘用之行政人員個別公司之購股權。

主席

呂和

香港，二零零二年四月四日

業務回顧

香港及中國之物業投資

本集團位於香港灣仔之旗艦物業大新金融中心之到期租約大部份已在二零零零年續簽，租期平均為三年。因此該大廈全年度之平均出租率超越九成四。

本集團於二零零零年藉購入上海九亭工業區一個現有貨倉，擴大其在中國之物業投資項目。該貨倉之樓面建築面積為17,474平方米，現租予一間跨國物流公司。本集團現正評估該貨倉毗鄰一個地盤之發展潛力，有關之可行性研究及市場調查結果現正審閱中。



位於上海九亭工業區之貨倉之樓面建築面積為17,474平方米

香港及中國之物業發展

香港銅鑼灣

本集團之前計劃在此佔地438平方米地盤上發展酒店項目，但由於前景需求疲弱，令此計劃變得不可行。故此本集團已審議其他方法，目前相信發展寫字樓乃最佳用途，其次是發展住宅項目。

香港上水

本集團在該項目擁有55%權益。地盤面積為9,024平方米，將興建三幢住宅樓面面積合共45,120平方米之大廈。本集團就該地盤之地價與政府達成協議後，將會立刻展開建築工程。

中國廣州

西門口廣場之發展工程如期進行，該廣場共分三期，第一期發展包括三幢住宅大廈，住宅單位及商用面積共約為40,000平方米，可望於二零零二年第三季落成。第一期發展項目已於二零零一年八月開始預售，截至目前為止，約售出85%之住宅單位。第一期之銷售溢利將於二零零二年度入賬。

中國成都

新世紀廣場乃一座商業／辦公大樓，其發展工作可望於二零零三年第一季完成。該項目包括六層高擬作零售用途之商場及其上之一幢29層高辦公大樓。上蓋結構工程經已完成，而樓宇設備安裝及內部裝修工作現正進行中。本集團擁有該物業50%權益。

澳大利西亞之物業投資

如較早前公佈之策略，本集團以總代價港幣632,000,000元(195,000,000新西蘭元)將澳洲五項非核心物業及新西蘭九項非核心物業出售。出售所得款項已用作減輕債項。雖然澳洲投資組合之市值在二零零一年略為上升，新西蘭投資組合卻出現重估減值港幣200,000,000元(61,700,000新西蘭元)，賬面值由二零零一年初下跌13%。

悉尼佐治街345號之修葺工程經已完成，連同該大廈之主要租約已續簽，未計修葺成本前，帶來重估收益淨額港幣30,000,000元(7,500,000澳元)。

澳大利西亞之物業發展

在新西蘭之奧克蘭，傳統中央商業區在近年來已擴展至包括 Viaduct Harbour 區。在 Viaduct Harbour 區之中央建有 Maritime Square；於二零零一年，Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 在該處完成興建及出售一幢六層高之寫字樓大廈，並從該項目中獲得利潤。在 Viaduct Harbour 區西端，TTP 正進行關於漸進式重新發展一個地盤之可行性研究，倘該地盤可全面發展為一個多用途寫字樓／停車場計劃，則可帶來高達 75,000 平方米之樓面面積。本集團現正諮詢奧克蘭市議會之意見及與潛在租客進行磋商。

於二零零一年，Australian Growth Properties Limited (「AGP」) 購入現時位於墨爾本 Bourke Street 601 號之優質物業。一項經大事修葺之寫字樓工程已於二零零二年二月完成，而該座面積 8,155 平方米大廈已開始租賃。

電子商貿業務

在新西蘭，Professional Service Brokers Limited (「PSB」) 集團透過其全資附屬公司 GSB Supplycorp Ltd (「GSB」) 作為新西蘭逾四百個政府部門及國營企業之採購服務提供者，享有市場公認之領導地位。在過去十年，GSB 一直採取非電子方式提供有關服務。自二零零一年開始，有關服務亦可透過互聯網提供。

與此同時，PSB 集團根據單一之「PSB 集團」品牌名稱，將其採購業務與顧問及科技服務之業務合併。該集團現正在新西蘭推出 PSB 集團品牌服務，對象包括公共及私人機構客戶。PSB 集團四個部門正透過推出下列截然不同之服務而拓展 PSB 之概念：

- GSB Supplycorp — 為一套依據 CommerceOne 科技，為新西蘭公共機構提供全面電子商貿服務。
- Conexa — 與 PSB Consulting 共同推出 GSB Supplycorp 電子商貿服務之私人機構版本。
- PSB Consulting — 透過使用獨立諮詢網絡而推出之全面策略性採購及網羅貨源顧問 (Strategic Procurement and Sourcing Consultancy) 服務。
- Supplynet — 獲准使用 CommerceOne 科技之專利，為亞太區推行電子市場方案之領導者。

在香港，網豐物流資訊有限公司 (「網豐物流」) 獲全球研究顧問公司 — IDC 評為大中華區之電子物流服務提供者之首而聲譽日隆。網豐物流之主要客戶包括跨國企業如香港之三星電子及台灣之 UPS 及由二零零二年三月起，廣州之中威企業亦屬其中一員，該公司為中國其中一個主要垂直綜合品牌消費產品 (尤其是兒童商品) 分銷商及市場推廣商，銷售點遍及中國六個地點。

成衣業務

本集團之成衣業務去年因美國經濟衰退而受到負面影響。製造成衣附屬公司 — 協美正推行更積極進取之市場推廣及控制成本計劃以提高盈利能力。

財務回顧

於二零零一年底，本集團擁有現金港幣 1,395,000,000 元及未動用信貸港幣 1,205,000,000 元以應付其承擔及營運資金所需。流動比率由二零零零年十二月三十一日之 1.39 倍略為減少至二零零一年十二月三十一日之 1.30 倍，主要由於將貸款由非流動負債重新列為流動負債所致。

於二零零一年十二月三十一日，本集團之股東資金為港幣 2,625,000,000 元，較上一財政年度結束時減少 13%。減少之主要原因為撇減新西蘭及香港之物業價值，以及因換算本集團在新西蘭及澳洲所佔之權益而引起之滙兌虧損。



位於墨爾本 Bourke Street 601 號之優質寫字樓物業

財務回顧(續)

TTP及AGP之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零一年十二月三十一日，TTP集團已提用銀行貸款港幣1,610,000,000元(497,000,000新西蘭元)，乃主要以估價為港幣3,346,000,000元(1,033,000,000新西蘭元)之物業作抵押。在香港，估價為港幣2,356,000,000元之物業及為數港幣1,039,000,000元之定期存款已作為給予附屬公司銀行信貸額之抵押。

於結算日之銀行貸款及其他借款之還款期如下：

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
一年內	1,258	859
超過一年但未逾兩年	70	2,271
超過兩年但未逾五年	1,496	769
五年後	1,006	265
總額	3,830	4,164

再融資

以大新金融中心融資之銀行貸款已取得更優惠之條款，借取金額達港幣1,200,000,000元，須於七年內償還。

在澳洲，於二零零零年十一月完成佐治街363號之發展工作後，AGP成功磋商取得一項全新之三年期為數港幣796,000,000元(200,000,000澳元)之信貸。

在新西蘭，TTP最近達成磋商，取得一項全新為期三年半之港幣842,000,000元(260,000,000新西蘭元)之定期信貸，作為新西蘭物業投資組合之融資。

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。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零一年十二月三十一日，非流動負債與股東資金加少數股東權益之比率為0.67倍(二零零零年十二月三十一日：0.75倍)。該比率減低主要由於出售新西蘭及澳洲十四項非核心物業令非流動負債減少所致。

本集團之借款主要按浮動利率計算。然而，在放款人按銀行要求或在利率波動時，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。

附屬公司資本變動

TTP之少數股東於二零零一年二月否決將普通股換取物業債券之建議，但接納將TTP之可兌換票據換取較長到期日之有抵押物業債券。於二零零一年十二月三十一日，本集團持有TTP 54.8%權益，並透過TTP持有AGP 50.01%權益。

AGP繼續在市場進行於二零零零年展開之購回股份計劃，並於二零零一年按4,200,000澳元或平均每股0.535澳元之價格再購入7,801,696股普通股。

AGP向普通股持有人派送兩次紅股，以補償AGP普通股持有人因在二零零零年及二零零一年在市場上購回股份時TTP作為遞延股息普通股持有人得到之任何利益。於二零零一年十一月，已就二零零零年度向普通股股東派送紅股19,825,901股，及於二零零二年三月十五日再派送紅股3,594,280股。

董事總經理

呂榮梓

香港，二零零二年四月四日

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於財務報表附註第20項內。

業績及撥用

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之業績刊載於第92頁之綜合收益表內。

本年度，本公司股東獲派付中期股息每股港幣6仙，合共為港幣30,675,000元。董事會現建議向於二零零二年五月二十三日名列本公司股東名冊之股東派發本年度之末期股息每股港幣10仙，合共為港幣51,125,000元。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況刊載於財務報表附註第38項內。

股本、認股權證及購股權

本年度內本公司股本、未行使認股權證及購股權之變動詳情刊載於財務報表附註第37項內。

本年度內本公司購股權持有人所持有之購股權之詳情見下文。

僱員購股計劃

本公司設立僱員購股計劃（「該計劃」），主要用以獎勵執行董事及合資格僱員之貢獻。原有計劃於一九九零年六月三十日採納，一項新計劃已於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。於二零零一年十二月三十一日，根據原有及新計劃撥出之購股權所涉及之股份數目為36,700,000股及28,000,000股，分別佔該日期本公司已發行股份約7%及5%。

根據該計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權，價格相等於股份面值、在授出日期之股份收市價，及緊接在授予購股權日期前最後五個交易日股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之平均收市價（取其較高者），而購入股份數目最多以本公司當時已發行股本之10%（或聯交所不時規定之其他百分比）為限。未得本公司股東事先批准前，在任一個年度可向任何個別人士授出與購股權有關之股份數目，不得超逾本公司在當時之已發行股份1%。

授出之購股權必須在授出日期起計二十八日內或董事所決定之期間，於支付每項獲授出之購股權港幣10元之價格後接納。

購股權在授出日期後至該日期之十週年內可予隨時行使。

根據本公司之僱員購股計劃，認購本公司普通股之購股權可授予董事及僱員。於本年度內，尚未行使之購股權詳情如下：

授出日期	行使期間	行使購股權時 須支付之每股價格 港元	年初及年終時 尚未行使之購股權 數目
第一類：董事			
11.8.1992	11.8.1992 – 10.8.2002	1.85	21,000,000
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	3,500,000
21.2.1994	21.2.1994 – 20.2.2004	4.40	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 – 3.12.2010	1.44	28,000,000
董事總額			54,700,000
第二類：僱員			
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	10,000,000
僱員總額			10,000,000
全部類別總額			
11.8.1992	11.8.1992 – 10.8.2002	1.85	21,000,000
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	13,500,000
21.2.1994	21.2.1994 – 20.2.2004	4.40	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 – 3.12.2010	1.44	28,000,000
總計			64,700,000

本年度內並無授出或行使購股權。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零一年十二月三十一日予以重估，詳情載於財務報表附註第16項內。重估產生之淨虧損(已扣除少數股東權益)港幣214,511,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

物業、機器及設備

本年度內，賬面值總額約為港幣197,000,000元及港幣22,000,000元之發展中物業經已分別轉撥往待售物業及轉撥自投資物業。

有關本年度內本集團物業、機器及設備之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第17項內。

主要物業

於二零零一年十二月三十一日，有關本集團所擁有之主要物業資料載於第75頁「主要物業」內。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款共為港幣23,000元（二零零零年：港幣555,000元）。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則或百慕達之法例並無賦予任何股東優先認購股份之權利（即准許本公司向現有股東按比例發售新股份）。

董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (常務董事)
呂榮旭先生
呂榮璫先生

非執行董事

呂和先生 (主席)
呂榮里先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生

按照本公司之公司細則第88條，呂榮旭先生依章輪值告退，惟彼願膺選連任。

各非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則規定直至其輪值告退為止。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之股東週年大會上膺選連任的董事簽訂任何不可在一年內不作補償（除法定賠償外）而可予以終止之服務合約。

董事於重要合約內之利益

於結算日或本年度內，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何可令董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

董事認購股份及債券之權利

除如下詳述各有關董事於本公司股份及僱員購股計劃享有之利益外，於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

管理合約

本年度內本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何有關管理本公司全部或部份重要業務之管理及行政合約。

董事於股份、購股權及認股權證之權益

於二零零一年十二月三十一日，各董事及其聯繫人士(按證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)所界定之意義)在本公司之股份及購股權根據披露權益條例第二十九條須列入該條所述權益登記冊之權益或上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

股份

董事姓名	普通股數目	權益類別
呂榮堯先生	94,000	個人權益

購股權

董事姓名	授出日期	行使價 港元	行使期間	於年初及年終 行使剩餘 購股權時將予發行 之股份數目
呂榮梓先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	10,000,000
	21.2.1994	4.40	21.2.1994 - 20.2.2004	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000
呂榮旭先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	3,000,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000
呂榮堯先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	8,000,000
	18.11.1993	2.78	18.11.1993 - 17.11.2003	3,500,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000

本年度內，本公司之董事概無獲授予購股權或行使任何購股權。

除上文所披露者外，於本年度內，各董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何聯繫公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有任何權益；而各董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無擁有認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

主要股東

於二零零一年十二月三十一日，根據載錄在披露權益條例第十六章(一)條規定設置之主要股東登記冊內，擁有本公司百分之十或以上股本之股東如下：

主要股東	所持普通股數目	
	直接權益	間接權益
Nan Luen International Limited (「Nan Luen」)	240,503,812	—
JCS Limited (「JCS」) (附註)	—	240,503,812

附註：JCS間接擁有之240,503,812股本公司股份乃透過其直接控制Nan Luen所持有，因而根據披露權益條例第八章構成應該披露之權益。

除上文所披露之權益外，於二零零一年十二月三十一日，本公司並未接獲通知有其他人士擁有本公司百分之十或以上之已發行股本。

本公司股份及認股權證之買賣

本年度內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。

主要供應商及主要客戶

本年度內，本集團五大供應商及五大客戶所佔之總採購額及總銷售額分別佔本集團總採購額及總銷售額合共不足30%。

公司監管

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零一年十二月三十一日止年度期間均已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

自一九九九年，本公司已成立審核委員會，負責擔任諮詢職能及向董事會提供意見。該委員會現由顏以福先生及梁學濂先生組成，彼等均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會於本年內召開兩次會議，於該等會議上，委員會成員與管理層代表及／或本公司外聘核數師會晤，共同審閱本集團中期及年度報告，以及各項有關核數、財務申報及內部監控事宜。

財務摘要

本集團在過去五個年度之業績、資產及負債概要刊載於第73頁之「財務摘要」內。

核數師

於股東週年大會上，將會提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席

呂和

香港，二零零二年四月四日

執行董事

呂榮梓先生，現年五十五歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之常務董事。呂先生擁有三十三年以上本港及海外地產發展及投資經驗。呂先生乃本公司創辦人呂超民先生之兒子及呂榮璫先生之兄長。

呂榮旭先生，現年五十五歲，於一九九二年加入本集團並出任為本公司執行董事。呂先生亦為建南行有限公司常務董事。呂先生擁有三十二年以上紡織及國際貿易經驗，為呂和先生之兒子。

呂榮璫先生，現年五十歲，於一九七六年加入本集團，現任本公司執行董事。呂先生持有財務理學士學位及二十五年以上之倉務及地產發展經驗。彼為本公司創辦人呂超民先生之兒子及呂榮梓先生之弟。

非執行董事

呂和先生，現年八十四歲，自一九九三年出任為本公司主席。呂先生亦為香港建南行有限公司常務董事及日本華東聯合有限公司董事。呂先生擁有四十六年以上之紡織及國際貿易經驗，為呂榮旭先生之父親。

呂榮里先生，現年六十三歲，自一九九零年出任為本公司非執行董事。呂先生亦為日本華東聯合有限公司常務董事及香港安全貨倉有限公司董事。呂先生持有商業學士學位，對於地產發展及國際貿易有三十七年以上經驗。

獨立非執行董事

顏以福先生，現年四十九歲，自一九九四年出任為本公司獨立非執行董事。顏先生亦為大洋有限公司常務董事。顏先生持有會計學文憑及擁有二十五年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，CPA(Aust.), CPA(Macau), FHKSA, CPA，現年六十七歲，自一九九九年二月以來即為本公司獨立非執行董事，為梁學濂會計師事務所(執業會計師)之創辦人及執行合夥人。梁先生於一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。彼為香港管理專業協會企業管理發展中心之副主席，京港人才交流中心有限公司之非執行董事。自一九九三年起，梁先生一直擔任海南省中國人民政治協商委員會委員。在商界方面，梁先生為多間私人及上市公司之董事或非執行董事。

高級行政人員

林成泰先生，現年五十五歲，地產行政師，本公司業務總經理，主管本集團營業部門之工作。彼為爪哇企業有限公司董事及本集團數十間附屬公司董事。林先生於一九七三年加入本集團，對地產發展及投資之事務具二十八年以上之經驗。

程偉泉先生，BA(AS), B.Arch, HKIA, RIBA, ARAIA，認可人士 — 建築師，註冊建築師，現年四十五歲，為本集團全資附屬公司SEABO Pacific Limited之執行董事。該附屬公司業務為本集團於國內經營若干地產發展及投資項目。程先生於一九八五年加入本集團，對亞洲各類發展之項目管理具十八年以上經驗，現時負責中國市場之策略規劃及投資事宜。

Donald Ian Fletcher先生，現年四十八歲，分別為本集團新西蘭和澳洲地產投資公司之執行主席及執行董事。Fletcher先生於一九九三年加入本集團，彼對於亞洲、澳洲及新西蘭之地產發展有豐富經驗。

沈錫祥先生，AHKSA, ACA(N.Z.)，現年五十六歲，於一九九七年九月加入本集團，擔任本公司顧問，現為集團投資經理。在加入本集團前，沈先生曾在多間上市公司出任高級財務人員。

李寶源先生，BSc., FCCA, AHKSA, ACIS, ACS，現年三十八歲，於一九九八年七月加入本集團，出任SEABO集團(在中國之地產發展及投資部門)之財務總監。彼持有理學士學位，為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。在加入本集團前，彼曾在專業及商業機構工作，具有十六年以上之核數及企業財務經驗。

冼李美華女士，LLB, FCIS，現年四十六歲，為本公司秘書及行政管理部門之總經理。冼女士於一九九八年七月加入本集團，持有法律學士學位，為英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。在加入本集團前，冼女士曾在多間商業及專業機構擔任工作約二十四年。

胡兆棠先生，MBA, CPA(Aust.), FCCA, AHKSA, MHKSI，現年四十七歲，於一九九九年十一月加入本集團，為本集團之財務總監。胡先生曾在多間跨國企業任高級財務行政人員約二十二年。

財務報表

91	核數師報告
92	綜合收益表
93	資產負債表
95	綜合已確認損益表
96	綜合現金流量表
98	財務報表附註

德勤 • 關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants

26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致爪哇控股有限公司全體股東
(在百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第92頁至第140頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公正之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見向股東呈報。

意見基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，並包括評估董事於編製該等財務報表時作出之各重大估計及判斷，所釐定之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之情況，及是否貫徹地應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在計劃及進行審計工作時，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦已衡量該等財務報表內所載之資料在整體上是否足夠，本核數師相信，本核數師之審核工作已為下列核數意見建立了合理之基礎。

核數師意見

本核數師認為上述之財務報表均真實而公正地反映 貴公司與 貴集團於二零零一年十二月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定適當編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零二年四月四日

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
營業額	4	656,501	775,734
其他收入	5	11,857	14,815
製成品及半製成品存貨的轉變		4,567	624
使用之原料及消費品		(29,171)	(24,169)
作出售而購入之貨品		(54,597)	(48,544)
出售發展中物業存貨的變動		55,327	6,879
出售物業所產生的發展成本		(55,327)	(25,022)
出售證券成本		—	(7,504)
員工費用		(66,765)	(60,426)
折舊及攤銷		(5,539)	(5,402)
其他營業費用		(124,119)	(98,757)
投資及物業虧損淨額	7	(41,552)	(64,196)
收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損		(823)	—
撥回負商譽		12,266	12,266
營業溢利	8	362,625	476,298
融資成本	9	(272,427)	(300,871)
應佔聯營公司業績		(15,407)	12,202
應佔共同發展公司業績		(427)	22
收購聯營公司時就商譽確認之減值虧損		—	(80,396)
除稅前溢利		74,364	107,255
稅項	12	(4,348)	(7,829)
未計少數股東權益前之溢利		70,016	99,426
少數股東權益		(34,077)	(48,634)
本年度溢利淨額	13	35,939	50,792
已派股息	14	81,799	80,847
每股盈利	15		
基本		7.0 仙	10.1 仙
攤薄後		6.6 仙	8.2 仙

資產負債表

93

截至二零零一年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
非流動資產					
投資物業	16	5,643,156	6,805,933	—	—
物業、機器及設備	17	282,665	399,116	—	—
永久性配額	18	—	—	—	—
負商譽	19	(155,773)	(168,039)	—	—
投資附屬公司	20	—	—	136,586	136,586
聯營公司權益	21	16,405	34,779	—	—
共同發展公司權益	22	39,248	39,679	—	—
其他投資	23	108,226	148,495	—	—
應收共同發展公司款項	24	2,794	2,844	—	—
其他應收貸款	25	17,187	3,165	—	—
		5,953,908	7,265,972	136,586	136,586
流動資產					
存貨	26	7,355	3,387	—	—
待售物業	27	493,594	304,036	—	—
其他投資	23	40,717	4,167	—	—
應收按揭貸款		—	746	—	—
應收款項、按金及預付款項	28	199,874	119,408	75	10,621
可收回稅款		4,127	2,268	—	—
借予一間間接附屬公司董事款項	29	1,074	1,306	—	—
應收附屬公司款項	30	—	—	2,263,743	2,195,716
應收一間聯營公司款項	31	796	1,000	—	—
已抵押銀行存款		1,038,946	823,871	40,072	40,000
銀行結存及存款		355,971	522,799	202,209	2,330
		2,142,454	1,782,988	2,506,099	2,248,667
流動負債					
應付款項、按金及應付費用	32	217,688	294,993	652	849
已收發展中待售物業銷售訂金撥備	33	72,464	—	—	—
		67,032	64,993	—	—
應繳稅項		22,280	23,752	—	—
應付附屬公司款項	30	—	—	259,616	70,716
應付聯營公司款項	31	10,601	18,570	—	—
借貸 — 一年內到期	34	1,257,523	859,266	200,000	—
其他應付款 — 一年內到期	36	4,715	17,854	—	—
		1,652,303	1,279,428	460,268	71,565
流動資產淨值		490,151	503,560	2,045,831	2,177,102
		6,444,059	7,769,532	2,182,417	2,313,688

截至二零零一年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
資本及儲備					
股本	37	51,125	50,729	51,125	50,729
儲備	38	2,573,815	2,977,708	2,131,292	2,262,959
		2,624,940	3,028,437	2,182,417	2,313,688
少數股東權益					
		1,235,879	1,415,112	—	—
非流動負債					
借貸 — 一年後到期	34	2,564,381	3,304,873	—	—
其他應付款 — 一年後到期	36	18,859	18,843	—	—
遞延稅項	39	—	2,267	—	—
		2,583,240	3,325,983	—	—
		6,444,059	7,769,532	2,182,417	2,313,688

載於第92頁至140頁之財務報表已經由董事會於二零零二年四月四日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
董事

呂榮璉
董事

綜合已確認損益表

95

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
換算海外業務時產生之滙兌差額	(111,323)	(104,236)
重估投資物業時之(虧損)盈餘	(214,511)	9,237
重估證券投資時之虧損	(28,503)	(27,687)
並未於綜合收益表內確認之虧損淨額	(354,337)	(122,686)
本年度溢利淨額	35,939	50,792
本年度已確認收益及虧損總額	(318,398)	(71,894)
因會計政策變動之影響 而產生之前期間調整		
— 於二零零零年一月一日之保留溢利增加		57,404
— 於二零零零年一月一日之股息儲備增加		50,490
— 於二零零零年一月一日之資本儲備減少		(237,709)
		(129,815)

綜合現金流量表

96

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
來自經營業務之現金流入淨額	40	345,601	616,101
投資回報及財務收支			
已付銀行及其他借貸利息		(322,860)	(370,056)
已付融資租賃承擔利息		(248)	(181)
已付股息		(81,799)	(80,847)
投資回報及財務收支現金流出淨額		(404,907)	(451,084)
稅項			
已付香港利得稅		(9,394)	(5,806)
退回香港利得稅		228	1,274
已付海外稅款		(770)	(9,417)
已付稅項淨額		(9,936)	(13,949)
投資業務			
購入物業、機器及設備		(92,674)	(173,476)
出售附屬公司	42	—	108,869
購入投資物業		(52,517)	(158,495)
購入證券投資		(5,971)	(99,761)
應收按揭貸款償還		746	167
出售投資物業所得		523,401	48,208
三個月以上之有抵押及無抵押 短期銀行存款(增加)減少		(189,555)	660,055
購入附屬公司(已扣除購入之現金及現金等值)	41	2,937	—
其他應收貸款(增加)償還		(14,779)	6,378
出售物業、機器及設備所得		27,505	4,677
出售證券投資所得		111	3
購入聯營公司權益		(5,226)	(130,238)
一間清盤中聯營公司退還資本		—	77,294
償還(借予)共同發展公司款項		50	(21)
借予一間聯營公司款項		—	(1,000)
投資業務之現金流入淨額		194,028	342,660
融資前之現金流入淨額		124,786	493,728

綜合現金流量表

97

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
融資	43		
因行使購股權及認股權證而發行新股所得		5,456	4,241
償還長期銀行及其他貸款		(1,886,999)	(959,938)
長期銀行及其他貸款之資金		1,635,577	413,044
償還融資租賃承擔		(395)	(3,048)
優先可兌換期票之資金		23,400	—
購回一間附屬公司股份		(17,886)	(58,498)
少數股東借出(借予)款項		870	(422)
少數股東注資		—	161
(償還)聯營公司借出款項		(7,969)	18,570
其他應付款減少		(13,155)	(13,266)
融資之現金流出淨額		(261,101)	(599,156)
現金及現金等值減少		(136,315)	(105,428)
於年初結存之現金及現金等值		496,336	635,383
滙率變動之影響		(4,050)	(33,619)
於年終結存之現金及現金等值		355,971	496,336
現金及現金等值結餘分析			
銀行結存及存款		355,971	522,799
減：存放三個月以上之短期銀行存款		—	(25,520)
短期銀行貸款及透支		355,971	497,279
		—	(943)
		355,971	496,336

1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註第20項內。

2. 採納會計實務準則

在本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項全新及經修訂會計實務準則（「實務準則」）。採納該等實務準則令本集團之會計政策出現多項變動。經修訂之會計政策載於附註第3項內。此外，全新及經修訂之實務準則所提出之額外及經修訂披露規定，已在本財務報表中採納。上年度之比較金額經已重列，務求令呈報方式一致。

採納此等全新及經修訂之實務準則令本集團之會計政策出現下列變動，並令本期間或前期間所報告之金額受到影響。

在結算日後建議派付或宣派之股息

根據實務準則第9條（經修訂）「結算日後事項」之規定，本集團不再將結算日後建議派付或宣派之股息入賬列為結算日之負債，惟會在財務報表之附註中披露為獨立之權益。該項會計政策之變動已追溯應用至以往期間。

租賃

採納實務準則第14條（經修訂）「租賃」並無令租賃之會計處理方法有任何重大變動，因此，無須進行任何前期間調整。就本集團租賃安排所披露之資料經已修訂，以符合實務準則第14條（經修訂）之規定。若干比較金額經已重列，務求令呈報方式一致。

分類呈報

本集團已將辨別須呈報分類之基準更改至實務準則第26條「分類呈報」所規定者。截至二零零一年十二月三十一日止年度所披露之分類資料已作出修訂，並按統一方式呈報。

商譽

在採納實務準則第30條「業務合併」之規定時，本集團選擇將之前在儲備中撇除（計入）之商譽（負商譽）重列。因此，該項商譽（負商譽）之金額已根據實務準則第30條之規定重新衡量。在收購有關附屬公司、聯營公司或合營公司之日與採納實務準則第30條之日期間，關於商譽之累積攤銷及減值虧損已追溯確認。在收購有關附屬公司、聯營公司或合營公司之日與採納實務準則第30條之日期間，原應確認為收益之負商譽亦已追溯確認。在重列後，商譽在資產負債表中列為資產，而負商譽則列為資產減少。商譽在其估計可用年期內攤銷。負商譽將會按餘下年期之情況分析，在收益中實現。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

2. 採納會計實務準則 (續)

商譽 (續)

採納全新／經修訂會計政策之財政影響概述如下：

	資本 儲備	股息 儲備	保留 溢利	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零零年一月一日結餘				
原來呈報	237,709	—	2,005,492	2,243,201
解除確認一九九九年 末期股息為負債	—	50,490	—	50,490
重報在聯營公司清盤所實現之 商譽資產，並追溯撥回累積攤銷 及過往之減值虧損	16,197	—	(16,197)	—
重報在儲備中持有 之負商譽，並追溯在收益中撥回	(253,906)	—	73,601	(180,305)
重列	—	50,490	2,062,896	2,113,386

此等會計政策變動對本年度及前年度業績之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
重報在聯營公司清盤所實現之 商譽資產，並追溯確認累積攤銷 及過往之減值虧損	—	16,197
確認商譽之減值虧損 (附註21)	—	(80,396)
在收益中實現負商譽 (附註19)	12,266	12,266
	12,266	(51,933)

3. 主要會計政策

除若干物業及投資證券按重估價值列賬外，本財務報表按歷史成本作為量度基準編製。

編製本財務報表所採納之主要會計政策與香港普遍採納之會計準則符合一致，載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報表。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止 (如適當者) 列入綜合收益表。

所有本集團內公司之間之重大交易及結餘均於綜合時註銷。

3. 主要會計政策 (續)

商譽

綜合時產生之商譽是指收購附屬公司、聯營公司或共同發展公司時，所付代價超過集團可分資產及負債之公允價值。

商譽會資本化及按其估計可用經濟年期以直線法攤銷。收購聯營公司或共同發展公司所產生之商譽列入聯營公司或共同發展公司之賬面值內。收購附屬公司時產生之商譽在資產負債表內獨立呈報。

出售附屬公司、聯營公司或共同發展公司時，未攤銷商譽之應佔數額會計入出售盈虧之中。

負商譽

負商譽是指收購附屬公司、聯營公司或共同發展公司時，集團可分資產及負債之公允價值高於所付代價。

負商譽列為資產減少項目，並按餘下年期之情況分析，撥回收益中。

至於與在收購日期預期之虧損或開支有關之負商譽，則在該等虧損或開支產生之期間撥回收益中。餘下之負商譽按所收購之可分可折舊資產之餘下可用年期按直線法確認為收益。至於超逾所收購可分非貨幣性資產公允價值總額之負商譽，即時確認為收益。

收購聯營公司或共同發展公司時產生之負商譽在該聯營公司或共同發展公司之賬面值中扣除。收購附屬公司時產生之負商譽在資產負債表中獨立呈報為資產減少項目。

收入確認

發展物業

來自作為銷售用途之已發展物業之收益，會於合約完成後及當局發出有關入伙通知書／銷售許可證時計算入賬。在此階段前從買方收取之金額將記入在流動負債的銷售按金中。

其他

租金收入(包括向根據營運租賃租出之物業預先要求徵收之租金)乃根據相關租約之年期按直線法確認。

銷售貨品乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

利息收入乃根據所存放之本金額按時間比例以適用利率計算確認。

投資之股息收入乃於收取股東股息之權利確立後確認。

證券買賣收入在簽訂合約時，以交易日為基礎予以確認。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

凡租約條款將租賃資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團之租約列為融資租賃。以融資租賃持有的資產，會在收購日按其公允價值予以資本化。與出租人相關的債務(扣除利息費用後)則會在資產負債表上列作融資租賃承擔。而融資成本(指租賃付款總額與所獲得的資產的公允價值之差額)則會在租賃期內計入收益表中，以使每個會計期間就其尚餘承擔的金額所負擔的利息比率保持穩定。

所有其他租約均列為營運租賃，而每年租金會以直線法按租約年期自收益表中扣除。

投資物業

投資物業乃已完成建築工程之物業，並因具有投資潛質而持有，有關租金收入是按公平條件磋商而訂定。

投資物業乃按公開市值列賬，並每隔不超過三年由獨立專業合資格評估師進行估值，而期間則由集團之專業合資格行政人員對其作出評估。重估投資物業之增加或減少將轉入投資物業重估儲備賬。若該儲備餘額不足以彌補虧絀，則不足之數於收益表內撇除。投資物業之虧損曾於收益表內撇除，而其後出現重估值盈餘，則不超過此虧損之盈餘可撥入收益表內。

於出售投資物業時，其重估儲備結餘則撥入收益表內。

除投資物業之租約尚餘年期等於或少於二十年外，否則毋須按期計算折舊費用。

物業、機器及設備

除發展中物業外，物業、機器及設備乃按成本值減去折舊或攤銷及累積減值虧損列於賬中。

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售收益與賬面淨值之差額，並列於收益表中。

除發展中物業外，其他物業、機器及設備之折舊或攤銷，經考慮其估計剩餘價值，以直線法按下列年率在估計可用年期內撇銷其成本：

土地及樓宇	2%至4%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
機器及設備	10%
租賃物業裝修	25%

3. 主要會計政策 (續)

減值

於各結算日，本集團審核有形及無形資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產會有所減值。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值計入經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃以成本扣除任何已辨認之減值虧損列於物業、機器及設備內。

發展中待售物業乃以成本值或可變現淨值兩者之較低者列於流動資產內。

成本包括土地成本及物業發展費用，物業發展費用包括於發展期內已資本化之借貸成本及費用。

借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作原定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生時確認為期間之開支。

附屬公司投資

附屬公司為一間受本公司控制之企業。

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本減去任何已辨認之減值虧損列賬。

聯營公司權益

聯營公司乃指可由本集團透過參與財務及營運政策之決定有效發揮影響力之企業。

綜合收益表包括本集團在收購聯營公司後在本年度內所佔之業績。於綜合資產負債表內，所佔聯營公司權益乃按本集團應佔其資產淨值減任何已辨認之減值虧損列於賬內。

本集團與聯營公司進行交易時，除卻已證實為資產減值轉移之未實現虧損外，未實現溢利和虧損乃按本集團所佔有關聯營公司之權益從賬中註銷。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

合營公司

合營公司屬一項契約安排，據此集團與其他各方承辦一項須受共同控制限制的經濟活動，而無一參與方能對有關業務擁有單方控制權。

共同發展公司

共同發展公司乃指根據合營安排成立之獨立個體，而合營各方均在該獨立個體擁有權益。

於綜合資產負債表內共同發展公司之權益乃按本集團所佔該等公司自購入後之資產淨值減任何已辨認之減值虧損列於賬內。本集團所佔自購買日起共同發展公司之業績乃包括在綜合收益表內。

本集團與共同發展公司進行交易時，除卻已證實為資產減值轉移之未實現虧損外，本集團所佔有關共同發展公司之權益乃按未實現溢利和虧損從賬中註銷。

其他合營安排

以合營公司結構形式而作出投資，而非由本集團與其他合營者共同控制之投資均作附屬公司(當本集團控制合營公司)、聯營公司(當本集團對其具有有效影響)或其他證券投資(當本集團並未具有任何控制或有效影響)處理。

證券投資

證券投資以交易日為基礎予以確認，最初並以成本計算。

在往後的報告日，根據本集團表明有意及有能力持有至到期日之債務證券(「持有至到期日之債務證券」)以攤銷成本減去任何已確認之減值虧損計算，反映不能收回的金額。任何在收購持有至到期日之債務證券上之折扣或溢價之每年攤銷應與其有關文件條文的其他應收投資收入一併計算，使每期確認之收入在投資上有不變的收益。

除了持有至到期日之債務證券外，所有證券在往後報告日均以公允價值計算。

當證券作交易用途時，未變現之溢利及虧損已包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之溢利及虧損已於儲備內處理，直至該證券出售或決定減值，而累積收益或虧損則包括在期內溢利或虧損淨額內。

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者之較低值入賬。存貨成本包括所有購貨成本，在適當情況下，亦包括加工成本及使其達致現址及現況所耗用之其他成本，按先入先出法計算。

銀行借貸之交易成本

就籌措之銀行借貸而引起之交易成本均予遞延，並由提用銀行借貸之日期起至最後還款到期日止，在銀行借貸期間在收益表中扣除，藉以就銀行借貸之餘額在每一會計期間計算出一項固定之定期收費比率。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。部份收入及支出項目因在稅務及財務報表上採用不同會計期間而引致時間差距，如時差因素在稅務上之影響有可能在可見將來確定為稅項負債或資產，則用負債法計算並以遞延稅項形式列入財務報表。

外幣

以外幣計算之交易按交易日期之匯率換算為港幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算為港幣。因匯兌而產生之盈虧概撥入收益表內處理。

於綜合賬內以外幣為單位之海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司之賬目概按結算日之匯率折算為港幣。綜合賬日時產生之一切匯兌差額概撥入儲備內處理。

配額

因出售及購入暫時性配額而產生之收入及成本均在付運或有關貨品之銷售完成時撥入收益表內。由香港有關當局分配之配額將不會在財務報表內確認。購入永久性配額之成本，於翌年分三年攤銷。

4. 營業額

營業額指：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
租金收入總額	457,723	501,753
銷貨發票總額	139,270	142,138
利息收入	54,135	117,094
代理及服務費收入	2,437	5,213
出售證券所得	—	4,434
股息收入	2,272	3,628
出售物業所得總額	—	810
工程管理費收入	664	664
	656,501	775,734

5. 其他收入

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
其他收入包括：		
匯兌收益淨額	301	2,336

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類

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)、香港及印尼。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。

截至二零零一年十二月三十一日止之年度

	大中華區						綜合
	新西蘭	澳洲	(除香港以外)	香港	印尼	撇銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
集團外銷售額	161,269	169,045	4,215	318,754	3,218	—	656,501
地域內收益*	—	17,723	—	20,465	—	(38,188)	—
收益總額	161,269	186,768	4,215	339,219	3,218	(38,188)	656,501
業績							
分類業績	107,679	96,909	(7,495)	201,668	2,780	—	401,541
未經分配企業支出							(38,916)
營業溢利							362,625
融資成本							(272,427)
應佔聯營公司業績	—	(3,336)	—	(12,071)	—	—	(15,407)
應佔共同發展公司業績	—	—	(427)	—	—	—	(427)
除稅前溢利							74,364
稅項							(4,348)
未計少數股東權益前之溢利							70,016
少數股東權益							(34,077)
本年度溢利淨額							35,939

* 地域內之收益按與第三者進行類似交易之相約價格計算。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

於二零零一年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭	澳洲	大中華區 (除香港以外)	香港	印尼	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
分類資產	1,688,799	1,992,179	627,052	3,634,600	95,285	8,037,915
聯營公司權益	—	11,093	—	5,312	—	16,405
共同發展公司權益	—	—	39,248	—	—	39,248
應收共同發展公司 款項	—	—	2,794	—	—	2,794
綜合資產總值						8,096,362
負債						
分類負債	1,824,842	720,763	310,295	1,337,760	41,883	4,235,543
綜合負債總額						4,235,543

截至二零零一年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭	澳洲	大中華區 (除香港以外)	香港	印尼	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產增加	136,192	1,814	5,460	4,695	—	148,161
折舊及攤銷	2,110	613	440	2,353	23	5,539
在收益表中確認之 減值虧損	—	—	—	823	—	823
其他非現金開支	2,933	—	—	2,823	—	5,756

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

	截至二零零零年十二月三十一日止之年度						
	新西蘭	澳洲	大中華區			攤銷	綜合
			(除香港以外)	香港	印尼		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
收益							
集團外銷售額	196,734	136,186	1,455	435,305	6,054	—	775,734
地域內收益*	—	9,150	—	23,918	—	(33,068)	—
收益總額	196,734	145,336	1,455	459,223	6,054	(33,068)	775,734
業績							
分類業績	132,095	69,538	(14,620)	357,405	(19,717)	—	524,701
未經分配企業支出							(48,403)
營業溢利							476,298
融資成本							(300,871)
應佔聯營公司業績	—	4,481	—	7,721	—	—	12,202
應佔共同發展公司業績	—	—	22	—	—	—	22
收購聯營公司時就商譽 確認之減值虧損	—	(60,620)	—	(19,776)	—	—	(80,396)
除稅前溢利							107,255
稅項							(7,829)
未計少數股東權益前之溢利							99,426
少數股東權益							(48,634)
本年度溢利淨額							50,792

* 地域內之收益按與第三者進行類似交易之相約價格計算。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

於二零零零年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭	澳洲	大中華區			綜合
			(除香港以外)	香港	印尼	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
分類資產	2,189,618	2,433,175	530,373	3,711,688	106,804	8,971,658
聯營公司權益	—	23,496	—	11,283	—	34,779
共同發展公司權益	—	—	39,679	—	—	39,679
應收共同發展公司款項	—	—	2,844	—	—	2,844
綜合資產總值						9,048,960
負債						
分類負債	1,934,336	1,112,261	276,610	1,234,170	48,034	4,605,411
綜合負債總額						4,605,411

截至二零零零年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭	澳洲	大中華區			綜合
			(除香港以外)	香港	印尼	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產增加	341,359	2,206	39,759	2,792	377	386,493
折舊及攤銷	3,432	158	330	1,451	31	5,402
發展中物業之減值準備	—	—	6,562	—	—	6,562
收購聯營公司之商譽減值虧損	—	60,620	—	19,776	—	80,396
其他非現金開支	36,334	—	656	3,754	—	40,744

附註：資產所處之地點亦即客戶所處之位置。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類 (續)

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。

主要業務如下：

物業投資	—	物業租賃
成衣製造及貿易	—	成衣產品之製造及貿易
投資	—	上市及非上市證券投資，以及債券投資
物業發展	—	發展物業

除成衣製造及貿易業務之業務所在地區主要在香港外，上述全部業務均在新西蘭、澳洲、大中華區(除香港以外)、香港及印尼經營。

下表提供按業務分類之本集團銷售收益及對營業溢利貢獻之分析：

	按業務分類之銷售收益		對營業溢利貢獻	
	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日 止年度 千港元
物業投資	456,685	502,111	352,370	373,985
成衣製造及貿易	139,270	142,138	32,663	48,510
投資	57,254	126,756	49,248	130,927
物業發展	1,333	1,438	(2,320)	(13,414)
其他	1,959	3,291	(30,420)	(15,307)
	656,501	775,734	401,541	524,701
未經分配企業支出			(38,916)	(48,403)
營業溢利			362,625	476,298

截至二零零一年十二月三十一日止年度

6. 地域及業務分類 (續)

業務分類 (續)

以下為按業務分類之分類資產賬面值，及投資物業與物業、機器及設備增加之分析：

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日 止年度 千港元
物業投資	5,708,645	6,710,300	139,844	366,431
成衣製造及貿易 投資	26,809	23,908	2,220	1,396
物業發展	1,389,511	1,425,786	—	—
其他	828,762	743,477	4,027	16,460
	27,609	8,950	2,070	2,206
	7,981,336	8,912,421	148,161	386,493
未經分配企業支出	56,579	59,237		
	8,037,915	8,971,658		

7. 投資及物業虧損淨額

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元 (重列)
出售投資物業虧損	(46,461)	(42,940)
上市證券投資之未變現虧損	(2,275)	(3,989)
附屬公司攤薄權益虧損	(1,354)	—
撥回待售物業減值虧損	6,548	15,177
假設出售聯營公司之收益	1,990	—
發展中物業減值準備	—	(6,562)
出售附屬公司之虧損	—	(26,277)
一間聯營公司清盤時之收益	—	395
	(41,552)	(64,196)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

8. 營業溢利

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
營業溢利已扣除下列各項費用：		
核數師酬金		
本年度準備	2,636	2,485
以往年度超額準備	(365)	—
	2,271	2,485
折舊及攤銷		
— 自置資產	5,128	5,173
— 按融資租賃持有之資產	411	332
減：撥作發展中物業成本	—	(103)
	5,539	5,402
壞賬撇銷	2,127	1,055
售出製成品存貨之費用	79,792	86,357
售出物業存貨之費用	63,054	18,143
董事酬金 (附註10)	8,269	10,474
出售物業、機器及設備之虧損	4,690	657
應收按揭貸款準備	—	9,423
出售證券投資之已變現虧損	—	3,070
營運租賃租金	17,407	7,134
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	456,538	481,685
減：費用	(68,904)	(31,279)
投資物業之租金收入淨額	387,634	450,406
其他物業之租金收入淨額	1,185	20,068
	388,819	470,474
銀行存款利息收入	51,696	115,350
其他利息收入	2,439	1,744
	54,135	117,094
減：撥作發展中物業成本	—	(520)
	54,135	116,574
上市證券投資股息收入	2,111	2,660
非上市證券投資股息收入	161	968
出售證券投資之已變現收益	2,782	—

截至二零零一年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	183,295	302,724
須於五年內全數償還之其他貸款	8,036	19,752
無須於五年內全數償還之銀行貸款	68,163	30,814
融資租賃承擔	248	181
可兌換資本票據／債券	12,750	—
借貸成本總額	272,492	353,471
減：撥作發展中物業成本	(1,728)	(52,600)
	270,764	300,871
信貸費用	1,663	—
	272,427	300,871

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按6.84% (二零零零年：7.23%) 之投資報酬率計入合資格資產之開支。

10. 董事酬金

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
董事袍金：		
執行董事	70	70
非執行董事	50	70
獨立非執行董事	40	40
	160	180
管理酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,525	5,525
酌定獎金	500	500
表現獎金	1,260	3,445
公積金供款	744	744
獨立非執行董事		
其他酬金	80	80
	8,109	10,294
	8,269	10,474

截至二零零一年十二月三十一日止年度

10. 董事酬金 (續)

董事酬金之分析如下：

	二零零一年	二零零零年
	董事人數	董事人數
港幣0元至港幣500,000元	4	6
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	—	1
	7	8

11. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位僱員之中，兩位(二零零零年：兩位)乃董事，其酬金已於附註第10項披露。另外三名(二零零零年：三名)之酬金如下：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
薪金及其他酬金	5,269	6,493
公積金供款	103	—
	5,372	6,493

彼等之酬金分析如下：

	二零零一年	二零零零年
	僱員人數	僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	1
	3	3

截至二零零一年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司		
香港利得稅	6,446	8,079
香港以外其他地區所得稅	165	117
	6,611	8,196
遞延稅項抵免	(2,263)	(367)
	4,348	7,829

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利，按百分之十六(二零零零年：百分之十六)稅率計算。香港以外地區之課稅乃根據估計之應課稅溢利按適用於當地之稅率計算。潛在遞延稅項資產(負債)詳列於附註第39項內。

13. 本年度溢利淨額

本年度內本集團之溢利淨額為港幣35,939,000元(二零零零年：港幣50,792,000元)，其中在本公司財務報表內處理之虧損為港幣54,928,000元(二零零零年：溢利港幣15,732,000元)。

14. 已派股息

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
已派股息		
已派二零零一年中期股息—每股港幣6仙，		
按511,246,868股計算(二零零零年已派中期股息：		
每股港幣6仙，按505,293,586股計算)	30,675	30,318
已派二零零零年末期股息—每股港幣10仙，		
按507,293,586股計算(一九九九年已派末期股息：		
每股港幣10仙，按504,901,413股計算)	50,729	50,490
在上年度年報刊登後，因行使購股權及2008認股權證		
而在上年度額外派發之末期股息	395	39
	81,799	80,847

董事已建議派發末期股息每股港幣10仙(二零零零年：港幣10仙)，惟須待股東在股東大會上批准方可作實。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

盈利

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本年度溢利淨額	35,939	50,792
計算每股基本盈利之盈利	35,939	50,792
普通股之潛在攤薄影響： 根據攤薄每股盈利對應佔附屬公司／ 聯營公司業績所作之調整 (附註)	—	(4,376)
計算每股攤薄後盈利之盈利	35,939	46,416

股份數目

	二零零一年	二零零零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	509,885,312	505,210,911
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	5,600,000	4,571,434
認股權證	28,572,775	54,194,947
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	544,058,087	563,977,292

附註：在計算截至二零零一年十二月三十一日止年度之每股攤薄後盈利時並無假設一間附屬公司之可兌換資本票據之持有人行使其兌換權，因為其具有增加該年度每股盈利之影響。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	位於 新西蘭 及澳洲 永久持有	位於 香港 長期契約	位於 香港 中期契約	位於 中華人民 共和國 其他地區 中期契約	位於 澳洲 長期契約	位於 新西蘭 短期契約	位於 新西蘭 長期契約	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團								
估值								
於二零零一年一月一日	3,899,974	110,000	2,251,000	33,300	97,223	6,874	412,857	6,811,228
外幣兌換調節	(275,640)	—	—	—	(7,650)	(396)	(19,261)	(302,947)
增加	49,572	—	—	1,433	—	—	1,512	52,517
因重新分類而撥出	—	—	—	—	—	—	(21,691)	(21,691)
重估後(虧損)盈餘	(202,670)	(11,000)	(101,000)	1,667	1,990	—	7,259	(303,754)
出售	(425,519)	—	—	—	—	—	(160,414)	(585,933)
於二零零一年十二月三十一日	3,045,717	99,000	2,150,000	36,400	91,563	6,478	220,262	5,649,420
折舊								
於二零零一年一月一日	—	—	—	—	—	5,295	—	5,295
外幣兌換調節	—	—	—	—	—	(305)	—	(305)
本年度折舊	—	—	—	—	—	1,274	—	1,274
於二零零一年十二月三十一日	—	—	—	—	—	6,264	—	6,264
賬面淨值								
於二零零一年十二月三十一日	3,045,717	99,000	2,150,000	36,400	91,563	214	220,262	5,643,156
於二零零零年十二月三十一日	4,072,082	110,000	2,251,000	33,300	97,223	1,579	240,749	6,805,933

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零一年十二月三十一日之公開市值進行重估如下：

物業所處地方：	獨立專業估值師名稱
香港，中期及長期契約	CB Richard Ellis Limited，獨立專業估值師
中國，中期契約	CB Richard Ellis Limited，獨立專業估值師
新西蘭及澳洲，長期契約	Colliers Jardine Consultancy and Valuation Pty Limited，Jones Lang La Salle Limited，國際物業顧問
新西蘭及澳洲，永久持有	CB Richard Ellis Limited，獨立專業估值師，DTZ Darroch Limited，Jones Lang La Salle Limited，國際物業顧問

本集團在新西蘭之短期契約投資物業以各公司董事會之估值列賬。

董事會已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之虧蝕淨額已撥入投資物業重估儲備內，數額為港幣214,511,000元。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	發展中物業	土地及樓宇	傢俬、 裝修及設備	汽車	機器及設備	租賃	總值
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註c)		物業裝修	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團							
成本							
於二零零一年一月一日	412,582	744	20,120	10,119	2,281	2,419	448,265
外幣兌換調節	(444)	(31)	(516)	(250)	—	—	(1,241)
增加	87,129	—	5,186	2,414	883	32	95,644
收購附屬公司	—	—	681	—	—	46	727
出售	(29,957)	(272)	(2,466)	(2,421)	(125)	—	(35,241)
因重新分類而撥出	(200,588)	—	—	—	—	—	(200,588)
於二零零一年十二月三十一日	268,722	441	23,005	9,862	3,039	2,497	307,566
折舊及攤銷／減值							
於二零零一年一月一日	25,073	132	14,088	6,588	1,141	2,127	49,149
外幣兌換調節	—	(6)	(351)	(37)	—	—	(394)
本年度撥備	—	19	2,318	1,393	333	202	4,265
出售時撇除	—	(47)	(687)	(2,225)	(87)	—	(3,046)
因重新分類而撥出	(25,073)	—	—	—	—	—	(25,073)
於二零零一年十二月三十一日	—	98	15,368	5,719	1,387	2,329	24,901
賬面淨值							
於二零零一年十二月三十一日	268,722	343	7,637	4,143	1,652	168	282,665
於二零零零年十二月三十一日	387,509	612	6,032	3,531	1,140	292	399,116

(a) 發展中物業

	位於中國 其他地區 長期契約	位於新西蘭 及澳洲 長期契約	總值
	千港元	千港元	
成本			
於二零零一年一月一日	404,283	8,299	412,582
外幣兌換調節	34	(478)	(444)
增加	5,090	82,039	87,129
出售	—	(29,957)	(29,957)
因重新分類而撥(出)入	(222,279)	21,691	(200,588)
於二零零一年十二月三十一日	187,128	81,594	268,722

截至二零零一年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備 (續)

(a) 發展中物業 (續)

於二零零一年十二月三十一日，撥入發展中物業之借貸成本總額為港幣128,462,000元(二零零零年：港幣126,734,000元)，其中本年度佔港幣1,728,000元(二零零零年：港幣52,600,000元)；從傢俬、裝修及設備折舊總額中撥進發展中物業為港幣299,000元(二零零零年：港幣299,000元)，其中本年度佔港幣為無(二零零零年：港幣17,000元)及從汽車折舊總額中撥進發展中物業為港幣1,768,000元(二零零零年：港幣1,768,000元)，其中本年度佔港幣為無(二零零零年：港幣86,000元)。

(b) 土地及樓宇

	位於中國	位於印尼	總值
	其他地區 長期契約	長期契約	
	千港元	千港元	千港元
成本			
於二零零一年一月一日	408	336	744
外幣兌換調節	—	(31)	(31)
出售	(272)	—	(272)
於二零零一年十二月三十一日	136	305	441

(c) 於二零零一年十二月三十一日，在資產中按融資租賃持有之傢俬、裝修及設備賬面值為港幣1,152,000元(二零零零年：無)，及在資產中按融資租賃持有之汽車賬面值為港幣1,419,000元(二零零零年：港幣1,812,000元)。

18. 永久性配額

	集團
	千港元
成本 — 於二零零一年一月一日及於二零零一年十二月三十一日	85,511
攤銷 — 於二零零一年一月一日及於二零零一年十二月三十一日	(85,511)
賬面淨值 — 於二零零一年十二月三十一日及於二零零零年十二月三十一日	—

截至二零零一年十二月三十一日止年度

19. 負商譽

	集團
	千港元 (重列)
毛額	
於二零零一年一月一日及於二零零一年十二月三十一日	253,906
撥回收益	
於二零零一年一月一日	85,867
在本年度撥回 (附註2)	12,266
於二零零一年十二月三十一日	98,133
賬面值	
於二零零一年十二月三十一日	155,773
於二零零零年十二月三十一日	168,039

負商譽按二十年(即所收購資產之估計剩餘加權平均年限)以直線法基準撥回收益。

20. 投資附屬公司

	公司	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
非上市股份投資成本(扣除撇銷)	259,461	259,461
減：已確認之減值虧損	(122,875)	(122,875)
	136,586	136,586

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司列出。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

20. 投資附屬公司 (續)

於二零零一年十二月三十一日，有關主要附屬公司 (全部均為有限公司) 之資料如下：

	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本	本公司所佔 已發行股本之 實質百分比	主要業務
直接附屬公司				
Chisel Limited	英屬處女群島／ 香港	2股普通股每股美金1元	100	投資控股
Modern Tender Limited	英屬處女群島	1股普通股每股美金1元	100	投資控股
S E A Holdings (NZ) Limited	英屬處女群島／ 香港	1股普通股每股美金1元	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達	767,919股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000 股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
間接附屬公司				
AGP Management Pty Ltd.***	澳洲	350,000澳元	100	物業及資產管理
Asia Pacific Investment and Management Service N.V. ***	荷屬安的列斯 群島	美金6,000元	100	顧問及管理服務
成都華商房屋 開發有限公司	中國*	人民幣133,420,000元	97	物業發展
Cybapolis Limited	香港	90股普通股 每股港幣1元及110股 每股港幣1元之「A」系列 可兌換優先股**	68	開發軟件
DFreedomZone Inc.	美國	808,333股普通股 每股美金0.01元及 191,667股每股美金0.01元 之「A」系列可兌換優先股**	68	開發軟件
廣州市盈發房產 發展有限公司	中國*	美金20,110,000元	100	物業發展
廣州市盈達房產 發展有限公司	中國*	美金5,000,000元	100	物業發展

截至二零零一年十二月三十一日止年度

20. 投資附屬公司 (續)

	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本	本公司所佔 已發行股本之 實質百分比	主要業務
間接附屬公司 (續)				
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資及 成衣貿易
Polyfull Company Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
Shinning Worldwide Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000股普通股 每股美金1元	55	物業發展
Top Greenery Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股美金1元	100	资金管理
Trans Tasman Properties Limited ***	新西蘭	598,709,450股 無面值	54.8	物業投資及發展
協美針織廠有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	60	成衣製造
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資

附註：

* 該等公司乃以中外合作合營企業之條款註冊成立。

** 每股普通股、「A」系列可兌換優先股之持有人及優先可兌換期票持有人(見附註第34(b)項)均具有個別公司組織章程大綱及細則所訂定之一對一相同投票權利。

*** 財務報表並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

除上述者外，各附屬公司在年度結束時，概無發行任何債務證券。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司權益

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
所佔資產淨值—非上市	16,405	34,779
收購聯營公司產生之商譽	80,396	80,396
已確認之減值虧損 (附註2)	(80,396)	(80,396)
	16,405	34,779

之前在澳洲上市之聯營公司Global Property Fund由本集團實質擁有12.5%股權，已於二零零零年六月二十八日開始清盤。上述之賬面值港幣14,133,000元為估計可從此項投資收回之價值，已於二零零零年十二月三十一日重新分類為其他投資，因為本集團不再對其營運行使影響力。

商譽因在二零零零年收購聯營公司而產生。由於該等聯營公司收購後之業績遠較原來之預期為低，董事會認為無法肯定日後能否從此等投資得到正面回報，因此購買代價超逾基本資產淨值公平價值代表商譽之港幣80,396,000元金額被視為已減值，並追溯在截至二零零零年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

於二零零一年十二月三十一日，有關本集團聯營公司(全部均為有限公司)之資料如下：

聯營公司名稱	成立／經營 地點／國家	所持股份 類別	本集團所佔		主要業務
			已發行股本面值 之實質百分比		
網豐物流資訊 有限公司	香港	普通股	35		電子物流／ 貨倉及運輸服務
GSB Supplycorp Limited	新西蘭	普通股	42		公營部門 電子採購
Professional Service Brokers Limited	新西蘭	普通股 優先股	42 42		電子採購管理
Supplynet Limited	新西蘭	普通股	40		電子商貿市場

22. 共同發展公司權益

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
所佔資產淨值	—	—
共同發展公司貸款	53,376	53,380
已確認之減值虧損	(14,128)	(13,701)
	39,248	39,679

以上之貸款為無抵押及免息。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

22. 共同發展公司權益 (續)

於二零零一年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之共同發展公司之權益如下：

公司名稱	註冊／ 經營國家	註冊資本	本集團所佔 註冊資本 之實質百分比	主要業務
成都岷強房地產 開發有限公司	中國	美金6,000,000	50	物業發展
四川金宏水泥 有限公司	中國	美金10,000,000	50	水泥製造

23. 其他投資

證券投資

	持有至到期日證券		非為交易而持有的證券		為交易而持有的證券		總值	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)				(重列)			
集團								
債務證券：								
上市—海外	20,000	20,090	—	—	—	—	20,000	20,090
非上市	11	47	—	—	—	—	11	47
	20,011	20,137	—	—	—	—	20,011	20,137
股本證券：								
上市—香港	—	—	78,398	102,901	1,892	4,167	80,290	107,068
—海外	—	—	3,897	22	—	—	3,897	22
非上市	—	—	16,246	14,761	18,825	—	35,071	14,761
	—	—	98,541	117,684	20,717	4,167	119,258	121,851
會所債券／會籍：								
非上市	—	—	9,674	10,674	—	—	9,674	10,674
	20,011	20,137	108,215	128,358	20,717	4,167	148,943	152,662
上市證券之市值	20,518	20,439	82,295	102,923	1,892	4,167	104,705	127,529
為滙報目的而作以下 分析之賬面值：								
流動	20,000	—	—	—	20,717	4,167	40,717	4,167
非流動	11	20,137	108,215	128,358	—	—	108,226	148,495

包括於非為交易而持有的證券的款項港幣15,618,000元(二零零零年：港幣14,133,000元)為自聯營公司清盤起(見附註第21項)從其權益中重新分類之Global Property Fund權益。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

24. 應收共同發展公司款項**本集團**

以上之款項乃無抵押及免息。董事會認為，該筆款項將不會在結算日起計之未來十二個月內要求償還，因此該筆款項乃列為非流動項目。

25. 其他應收貸款**本集團**

其他應收貸款乃以若干契約物業之按揭作抵押，按商業利率計算利息及須根據個別之還款條件償還。

26. 存貨

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
原料	65	664
半製成品	6,387	2,723
製成品	903	—
	7,355	3,387

上述價值港幣753,000元之製成品(二零零零年：無)已按可變現淨值列賬。

27. 待售物業

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
已完成	3,489	68,774
發展中	490,105	235,262
	493,594	304,036

上述包括分別為港幣3,489,000元(二零零零年：港幣68,774,000元)及港幣490,105,000元(二零零零年：港幣235,262,000元)按可變現淨值列賬之已完成及發展中之待售物業。

於本年度，有港幣197,206,000元(二零零零年：港幣31,858,000元)乃自發展中之物業撥出。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

28. 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。

包括於本集團應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣29,644,000元(二零零零年：港幣27,562,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
0至60日	20,273	19,279
61日至90日	2,060	3,494
91日至365日	6,750	2,774
365日以上	561	2,015
	29,644	27,562

29. 借予一間間接附屬公司董事款項

	Donald I. Fletcher先生	R.J. Hodge先生	總值
	千港元	千港元	千港元
年初結餘	1,192	114	1,306
年終結餘	1,074	—	1,074
本年度最高借款額	1,192	114	
年利率	無	4.3%	

上述借款乃無抵押及可要求即時歸還。

30. 應收(應付)附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及可要求即時歸還。

31. 應收(應付)聯營公司款項

本集團

此款項乃無抵押、免息及可要求即時歸還。

32. 應付款項、按金及應付費用

包括於本集團應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項港幣39,827,000元(二零零零年：港幣26,148,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
0至60日	29,815	18,981
61日至90日	3,200	3,982
91日至365日	787	2,525
365日以上	6,025	660
	39,827	26,148

截至二零零一年十二月三十一日止年度

33. 撥備

	集團 二零零一年 千港元
年初	64,993
年內額外撥備	1,984
外幣兌換調節	55
年終	67,032

有關撥備為延遲向前商業單位業主（「受影響業主」）交出重新安置物業之賠償，受影響業主之物業因興建一個在中國之待售物業項目而被拆卸；以及為若干根據管理層計劃將不獲編配重新安置物業之受影響業主作永久調遷之估計費用。該等撥備乃根據管理層參照中國法定規定及其他有關之已簽訂協議所作之最佳估計而定出。

賠償將於該物業之發展完成時支付。

34. 借貸

	集團 二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行貸款及透支		
— 有抵押	3,457,602	4,019,136
— 無抵押	200,000	—
可兌換資本票據 (附註a)	—	142,378
2007債券 (附註a)	134,176	—
優先可兌換期票 (附註b)	23,400	—
融資租賃承擔	2,690	1,997
其他貸款		
— 有抵押	12,136	—
— 無抵押	—	628
借貸總額	3,830,004	4,164,139
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易費用	(8,100)	—
淨借貸總額	3,821,904	4,164,139

34. 借貸 (續)**(a) 2007債券／可兌換資本票據**

可兌換資本票據(「票據」)以年息率九厘半計算，原於二零零四年六月二十七日期到。在到期日，票據持有人可選擇將部份或全部之票據以一票據兌換一股之形式兌換發行人附屬公司Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)之股份，及／或要求TTP以每票據1新西蘭元贖回部份及所有之票據。TTP有權保留在到期日推翻票據持有人選擇要求以現金回購他們之票據之權利而改以按折讓價分配股份。該等票據並無抵押，直至兌換前，還款次序乃次於TTP其他之債項。

TTP票據之持有人大會已於二零零一年五月二十一日舉行，在會議上，票據持有人決議接納以一票據兌一股之形式將票據交換2007債券。2007債券之面值為1新西蘭元，年息率回報為十厘，將於二零零七年六月二十七日期到。該兌換事項已獲股東批准。

2007債券乃以TTP全部資產進行浮動抵押作擔保。TTP有權由二零零三年六月二十七日起及之後任何一個支付利息日全部或按比例贖回2007債券；而2007債券之持有人有權要求TTP由二零零五年十二月二十七日起贖回50%之2007債券。

TTP為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零一年十二月三十一日，本集團持有TTP 54.8%之股份。

(b) 優先可兌換期票

根據本集團與一名獨立第三者(「投資者」)於二零零一年七月六日訂立及獲本公司兩間間接附屬公司之董事會於二零零一年七月三十一日批准之兩項可兌換票據優先購買協議(「該等協議」)，本集團於二零零一年八月一日向投資者發行本金總額達美金3,000,000元之優先可兌換期票(「該等票據」)。

票據持有人並擁有一個別附屬公司根據其組織章程大綱及細則所訂定之投票權。該等票據不附帶任何利息，及將會在二零零四年七月六日期到。該等票據在到期時將會根據該等協議之條款兌換為有關附屬公司之「B」系列優先股。根據票據持有人之選擇及在票據生效期內任何時間，持有人可將部份或全部本金兌換為附屬公司之可兌換優先股。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

35. 融資租賃承擔

	集團			
	最低租約付款額		最低租約付款額之現值	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
融資租約下之應付金額：				
一年內	692	408	475	259
第二至第五年內	2,457	1,962	2,215	1,738
	3,149	2,370	2,690	1,997
減：未來融資費用	(459)	(373)	不適用	不適用
租賃承擔之現值 (附註34)	2,690	1,997	2,690	1,997

本集團之政策為將其若干汽車、傢俬、裝修及設備根據融資租約租出，租期平均為四年。截至二零零一年十二月三十一日止年度，平均實際借貸利率為年息七厘二。利率乃於訂約日期釐定。全部租約均依據固定還款基準，並無就特定條件租金付款訂立任何安排。

36. 其他應付款

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
其他應付款還款期限如下：		
一年內	4,715	17,854
超過兩年但未逾五年	18,859	18,843
	23,574	36,697
減：一年內到期之款項見於流動負債下	(4,715)	(17,854)
一年後到期之款項	18,859	18,843

截至二零零一年十二月三十一日止年度

37. 股本

年內本公司股本的變動情況如下：

	股份數目		股本	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
			千港元	千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	507,293,586	504,901,413	50,729	50,490
於行使購股權時發行之股份	—	2,000,000	—	200
於行使認股權證認購權時發行之股份	3,953,282	392,173	396	39
年終	511,246,868	507,293,586	51,125	50,729

附註：

- (a) 於年內，若干認股權證持有人行使認購權以每股港幣1.38元之行使價認購3,953,282股(二零零零年：392,173股)普通股。
- (b) 於二零零零年內，本公司僱員購股計劃之若干購股權持有人行使認購權以每股港幣1.85元之行使價認購2,000,000股普通股。

(c) 認股權證

本公司尚未行使之認股權證於二零零八年屆滿。每份本公司認股權證之登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前以現金認購價每股港幣1.38元認購本公司每股面值港幣0.1元之已繳足股份，惟此認購價可按規定相應調整。於結算日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣12,101,985元(二零零零年：港幣12,497,314元)，而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額達港幣167,007,394元(二零零零年：港幣172,462,925元)。

根據本公司現行之股本結構，假若在結算日時，尚未行使之2008認股權證持有人全部行使其認股權，本公司將需增發121,019,853股(二零零零年：124,973,135股)每股面值港幣0.1元之股份。

(d) 股份購股權

於二零零一年十二月三十一日，根據本公司之僱員購股計劃，可認購股份之尚未行使購股權如下：

授出日期	行使期間	行使購股權時須支付之每股價格 (港元)	於年初及年終尚未行使之購股權數目
11.8.1992	11.8.1992 - 10.8.2002	1.85	21,000,000
18.11.1993	18.11.1993 - 17.11.2003	2.78	13,500,000
21.2.1994	21.2.1994 - 20.2.2004	4.40	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 - 3.12.2010	1.44	28,000,000
總額			64,700,000

本年度內並無授出或行使購股權。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

38. 儲備

	投資物業			投資		股本			保留溢利	總值
	股份溢價	重估儲備	滙兌儲備	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團										
於二零零零年一月一日										
— 原來報告	146,526	660,196	(92,096)	(7,012)	237,709	4,451	277,707	—	2,005,492	3,232,973
— 前期調整 (見附註2)	—	—	—	—	(237,709)	—	—	50,490	57,404	(129,815)
重列	146,526	660,196	(92,096)	(7,012)	—	4,451	277,707	50,490	2,062,896	3,103,158
投資物業重估盈餘	—	9,237	—	—	—	—	—	—	—	9,237
因聯營公司清盤所撥回	—	—	(395)	—	—	—	—	—	—	(395)
因出售投資物業所撥回	—	23,684	—	—	—	—	—	—	—	23,684
本年內滙兌變更	—	—	(104,236)	—	—	—	—	—	—	(104,236)
因行使僱員購股權										
發行股份之溢價	3,500	—	—	—	—	—	—	—	—	3,500
因行使2008認股權證權利										
所發行股份之溢價	502	—	—	—	—	—	—	—	—	502
持有證券投資之										
未變現收益	—	—	—	(27,687)	—	—	—	—	—	(27,687)
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	50,792	50,792
二零零零年度股息	—	—	—	—	—	—	—	81,086	(81,086)	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	(80,847)	—	(80,847)
於二零零零年十二月三十一日	150,528	693,117	(196,727)	(34,699)	—	4,451	277,707	50,729	2,032,602	2,977,708
投資物業重估虧蝕	—	(214,511)	—	—	—	—	—	—	—	(214,511)
因出售投資物業所撥回	—	(8,756)	—	—	—	—	—	—	—	(8,756)
本年內滙兌變更	—	—	(111,323)	—	—	—	—	—	—	(111,323)
因行使2008認股權證權利										
所發行股份之溢價	5,060	—	—	—	—	—	—	—	—	5,060
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	(28,503)	—	—	—	—	—	(28,503)
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	35,939	35,939
二零零一年度股息	—	—	—	—	—	—	—	82,195	(82,195)	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,799)	—	(81,799)
於二零零一年十二月三十一日	155,588	469,850	(308,050)	(63,202)	—	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,573,815

截至二零零一年十二月三十一日止年度

38. 儲備 (續)

	投資物業			投資		股本		繳入盈餘	股息儲備	保留溢利	總值
	股份溢價	重估儲備	滙兌儲備	重估儲備	資本儲備	贖回儲備					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
公司											
於二零零零年一月一日											
— 原來報告	146,526	—	—	—	—	4,451	190,081	—	1,932,524	2,273,582	
— 前期調整 (見附註2)	—	—	—	—	—	—	—	50,490	—	50,490	
重列	146,526	—	—	—	—	4,451	190,081	50,490	1,932,524	2,324,072	
因行使2008認股權證權利											
所發行股份之溢價	502	—	—	—	—	—	—	—	—	502	
因行使僱員購股權發行											
股份之溢價	3,500	—	—	—	—	—	—	—	—	3,500	
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	15,732	15,732	
二零零零年度股息	—	—	—	—	—	—	—	81,086	(81,086)	—	
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	(80,847)	—	(80,847)	
於二零零零年十二月三十一日	150,528	—	—	—	—	4,451	190,081	50,729	1,867,170	2,262,959	
因行使2008認股權證權利											
所發行股份之溢價	5,060	—	—	—	—	—	—	—	—	5,060	
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(54,928)	(54,928)	
二零零零年度股息	—	—	—	—	—	—	—	82,195	(82,195)	—	
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,799)	—	(81,799)	
二零零一年十二月三十一日	155,588	—	—	—	—	4,451	190,081	51,125	1,730,047	2,131,292	

以上資料包括本集團所佔聯營公司之收購後儲備，詳情如下：

	累積(虧損)溢利
	千港元
於二零零零年一月一日	(19,762)
本年度溢利淨額	12,202
本年度變動	(1,524)
於二零零零年十二月三十一日	(9,084)
本年度虧損淨額	(15,407)
本年度變動	6,813
於二零零一年十二月三十一日	(17,678)

截至二零零一年十二月三十一日止年度

38. 儲備 (續)

以上資料包括本集團所佔共同發展公司之收購後累積虧損，詳情如下：

	累積(虧損)溢利
	千港元
於二零零零年一月一日	(19,616)
本年度溢利淨額	22
於二零零零年十二月三十一日	(19,594)
本年度虧損淨額	(427)
於二零零一年十二月三十一日	(20,021)

本公司之繳入盈餘乃指於收購當日本公司所收購之附屬公司之綜合股東資金與本公司進行集團重組時收購所發行之股份面值兩者間之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之規定，本公司之繳入盈餘可供分派。然而，在下列情況，本公司不得自繳入盈餘宣佈或派發股息或作出分派：

- (a) 公司在派發股息後無法或可能無法在到期時支付其債項；或
- (b) 公司資產之可變現價值因此少於其負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為，於二零零一年十二月三十一日，本公司可派發予股東之儲備如下：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
繳入盈餘	190,081	190,081
累積溢利	1,730,047	1,867,170
股息儲備	51,125	50,729
	1,971,253	2,107,980

截至二零零一年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項

於二零零零年十二月三十一日應支付之遞延稅項乃指在課稅上因時差遞延之滙兌收益所產生的稅項。

在本年度內未有在財務報表上作出準備的遞延稅項資產(負債)概要如下：

	集團		公司	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
加速折舊免稅額	(32,392)	(41,835)	—	—
稅項虧損	125,815	107,748	1,874	1,656
其他時差	(6,052)	(17,983)	—	—
	87,371	47,930	1,874	1,656

在本年度內未有在財務報表上作出準備的本集團遞延稅項抵免(支出)概要如下：

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
加速折舊免稅額	9,443	8,044
(動用)引起之稅項虧損	18,067	(8,555)
其他時差	11,931	(42,589)
	39,441	(43,100)

因為未能肯定未使用之遞延稅項資產淨值將來可以使用，所以由未使用之稅項資產所產生之遞延稅項並未在財務報表中確認。

由於出售在香港之資產的盈利不會產生稅務負債，故並未為重估香港投資物業產生之盈餘及非為買賣持有之證券投資的增值作出遞延稅項準備。因此，該等重估並不會構成稅務上的時差。

並無就重估在中國之物業產生之重估盈餘作出遞延稅項準備，因為預期潛在遞延稅項負債在可見將來不會實現。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

40. 除稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元 (重報)
除稅前溢利	74,364	107,255
收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損	823	—
聯營公司清盤時所得之盈利	—	(395)
負商譽撥回	(12,266)	(12,266)
應佔聯營公司業績	15,407	(12,202)
應佔共同發展公司業績	427	(22)
收購聯營公司時就商譽確認之減值虧損	—	80,396
折舊及攤銷	5,539	5,402
利息支出	270,764	300,871
壞賬撇銷	2,127	1,055
出售附屬公司虧損	—	26,277
出售投資物業虧損	46,461	42,940
應收按揭貸款準備	—	9,423
發展中物業之減值準備	—	6,562
出售物業、機器及設備之虧損	4,690	657
證券投資之已變現及未變現收益	(2,782)	—
假設出售聯營公司所得之收益	(1,990)	—
撥回其他應收貸款之準備	(214)	—
攤薄附屬公司權益之虧損	1,354	—
存貨增加	(3,968)	(646)
應收聯營公司款項增加	(7,583)	—
待售物業減少	14,132	55,068
其他投資增加	(16,550)	(4,167)
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(81,514)	30,073
借予一間間接附屬公司董事款項減少	232	79
應付款項、按金及應付費用(減少)增加	(27,905)	22,187
已收發展中待售物業之銷售訂金增加	72,464	—
外幣兌換調節	(8,411)	(42,446)
來自經營業務之現金流入淨額	345,601	616,101

截至二零零一年十二月三十一日止年度

41. 購入附屬公司

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
購入資產淨值		
物業、機器及設備	727	—
待售物業	4,445	—
應收款項、按金及預付款項	290	—
銀行結存及現金	3,937	—
應付款項、按金及應付費用	(1,216)	—
應付集團公司款項	(7,787)	—
少數股東權益	(127)	—
	269	—
商譽	823	—
	1,092	—
由以下償付：		
現金支付	1,000	—
聯營公司遭收購但未變成附屬公司時之賬面值	92	—
	1,092	—

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
現金支付	(1,000)	—
購入之現金及現金等值	3,937	—
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額	2,937	—

於二零零一年度購入之附屬公司動用本集團港幣10,469,000元之經營現金流轉淨額，就投資活動籌集港幣2,000,000元及於融資活動中籌集港幣23,400,000元。

於二零零一年度購入之附屬公司為本集團帶來港幣64,000元之營業額，並對本集團該年度之經營業務帶來虧損港幣11,793,000元。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售之資產淨值		
投資物業	—	129,162
應收款項、按金及預付款項	—	6,426
應付款項、按金及應付費用	—	(1,127)
少數股東權益	—	189
	—	134,650
出售附屬公司虧損	—	(26,277)
	—	108,373
由以下償付：		
現金支付	—	108,869
以應付款項及應付費用抵銷之代價餘額	—	(496)
	—	108,373

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
現金收入	—	108,869

於二零零零年度內出售之附屬公司對本集團之現金流轉、本集團之營業額或本集團之經營業務溢利並無重大貢獻。

截至二零零一年十二月三十一日止年度

43. 本年度融資變動分析

	股本及 股份溢價	銀行及 其他借款	少數 股東權益	應付聯營 公司款項
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零零年一月一日結餘	197,016	5,249,228	1,721,702	—
融資現金流入(流出)淨額	4,241	(549,942)	(58,759)	18,570
新訂融資租賃	—	2,339	—	—
出售附屬公司	—	—	189	—
少數股東所佔溢利及儲備	—	—	(248,020)	—
外幣兌換調節	—	(538,429)	—	—
於二零零零年十二月三十一日結餘	201,257	4,163,196	1,415,112	18,570
融資現金流入(流出)淨額	5,456	(228,417)	(17,016)	(7,969)
新訂融資租賃	—	1,242	—	—
購入附屬公司	—	—	127	—
出售聯營公司	—	—	(1,990)	—
少數股東所佔溢利及儲備	—	—	(160,354)	—
外幣兌換調節	—	(114,117)	—	—
於二零零一年十二月三十一日結餘	206,713	3,821,904	1,235,879	10,601

44. 主要非現金交易

於本年內，本集團就在訂立租約時資本總值達港幣1,242,000元(二零零零年：港幣2,339,000元)之資產訂立融資租賃安排。

45. 承擔

於結算日，本集團尚有下列有關物業的工程款項的資本承擔尚未入賬：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
香港		
授權而未簽定合約	328,100	288,200
簽定合約而未於財務報表作準備	31,031	30,756
中國其他地區		
授權而未簽定合約	389,614	593,980
簽定合約而未於財務報表作準備	110,470	76,670
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	870	39,332
簽定合約而未於財務報表作準備	11,525	32,860

截至二零零一年十二月三十一日止年度

45. 承擔 (續)

本集團作為承租人

於結算日，本集團就不可取消之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租約金額付款期如下：

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
一年內	10,832	16,932
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,288	30,114
五年以上	21,624	45,362
	41,744	92,408

營運租賃付款指本集團就其若干寫字樓物業須支付之租金。租約均按平均六年期及固定月租金額釐定。

本集團作為出租人

於本年內賺取之物業租金收入為港幣458,000,000元(二零零零年：港幣502,000,000元)。本集團持有作租賃用途賬面值為港幣586,000,000元之若干物業已於本年內出售。其餘物業預期可繼續帶來7%之租金回報率。本集團所持有之全部物業已與租戶訂立平均為期六年之租約。

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列之最低租約付款額：

	集團	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
一年內	418,140	444,604
第二年至第五年(包括首尾兩年)	902,671	1,131,786
五年以上	520,319	746,248
	1,841,130	2,322,638

上述包括由其中一項租約所得之最低租約付款額，乃根據該租戶將確認之估計收入某一百分比計算。租金將根據該租戶賺取之實際收入作出調整。

於結算日，本公司並無任何資本承擔或不可取消之營運租賃承擔或租賃安排。

46. 或然負債

於結算日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣22,802,000元(二零零零年：無)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。

於結算日，本公司並無任何重大或然負債。

47. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之香港僱員提供一個界定公積金計劃(「該計劃」)。該計劃的資產與集團的資產完全分割獨立，並由獨立信託人管理。本集團按該計劃之規則指定比率支付予該計劃之供款，將當作已發生之費用處理，倘僱員於未能全數提取供款前脫離該計劃，所放棄之供款會用作抵銷本集團之供款。

在本年度內用作抵銷僱主供款之沒收供款為港幣37,000元(二零零零年：港幣601,000元)。年內列於收益表中之公積金計劃供款總額為港幣1,884,000元(二零零零年：港幣1,599,000元)。

由於香港政府推出之強制性公積金新法例，該計劃現時不會向新僱員提供。新加入本集團之香港職員均須參與強制性公積金。於二零零零年十二月一日後加入本集團之香港員工均須參加強制性公積金。

本集團於二零零零年十二月一日前在香港聘用之僱員可選擇參加強制性公積金或仍然留在本集團之公積金計劃中，本集團須供款5%或港幣1,000元(其中較低者為準)至15%之酬金，而僱員須將其薪金5%或每月港幣1,000元(以較低者為準)作強制性公積金之供款。

本集團亦為美國之合資格僱員提供一個界定供款計劃(「供款計劃」)。在美國之全體僱員均有資格參加該供款計劃。參加者可按美國有關規則所允許之最高金額供出某一賠償百分比。本集團可酌情作出相應供款。年內列於收益表中之該供款計劃之供款總額為港幣9,000元(二零零零年：無)。

48. 資產抵押

於結算日，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貸款。

- (a) 賬面值合共港幣5,606,756,000元(二零零零年：港幣6,772,633,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共港幣140,411,000元(二零零零年：港幣215,179,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣58,538,000元(二零零零年：無)之發展中物業。
- (d) 港幣1,038,946,000元(二零零零年：港幣823,871,000元)之銀行存款。
- (e) 一間上市附屬公司之股份。
- (f) 一間非上市附屬公司之股份。

茲通告S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零二年五月二十三日（星期四）上午十一時三十分，在香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓即本公司主要辦事處舉行股東週年大會，議程如下：

- 一、 省覽截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書、董事會報告書及核數師報告書。
- 二、 宣派末期股息。
- 三、 重選告退之董事、設定董事之最高人數、授權董事會委任額外董事至最高人數及釐定董事酬金。
- 四、 重聘來年之核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮並酌情通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：
 - (A) 「動議無條件全面批准向本公司董事授予發行、配發及處置本公司股本中之額外股份之無條件全面授權，並訂立或授予於需要時行使該項權力之售股建議、協議及購股權，惟須受下列各項條件規限：
 - (a) 該項授權不得延至有關期間（定義見下文）之後，惟本公司董事可於有關期間內訂立或授予可能需於有關期間終結後才行使此項權力之售股建議、協議及購股權；
 - (b) 本公司董事配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權或其他原因而配發）之股本面值總額（根據(i)配售新股（定義見下文）；(ii)任何本公司發出之認股權證或其他可轉換本公司普通股證券之條件而行使其認購或轉換股份之權利；(iii)為向本公司及／或任何附屬公司之高級職員及／或僱員授予或發行股份或可購買本公司股份之權利而於當時採納之任何本公司僱員購股計劃或類似安排；及(iv)根據本公司之公司細則，規定以配發股份代替本公司股份之全部或部分股息之任何以股代息或類似安排者除外），不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之二十；
 - (c) 該項授權乃在授予本公司董事可隨時按行使認股權證之認購權或本公司之僱員購股計劃所附之購股權而配發及發行本公司額外股份以外之權力；及
 - (d) 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三者之較早時止之期間：

 - (i) 本公司之下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 遵照本公司之公司細則或任何百慕達適用法例須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或

(iii) 本公司股東於股東大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案時。

「配售新股」指由本公司董事於指定期間內，視情況而定，向在指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或認股權證持有人名冊之股份及／或認股權證持有人，按彼等當時所持之股份及／或認股權證數目之比例而提出之配售新股建議（惟本公司董事可在必要或權宜時就有關零碎配額，或根據香港以外任何地區法例所規定之限制或責任，或該等地區任何監管機構或任何證券交易所之規定，取消該等權利或作出其他安排）。」

(B) 「**動議**無條件全面授權本公司董事在有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份（「該等股份」）及購回本公司發行之認股權證（「該等認股權證」）；並全面及無條件批准本公司董事行使本公司之一切權力，遵循及按照所有適用法例、規則及條例之規限下購回該等股份及該等認股權證，惟須受下列各項條件規限：

- (a) 該項授權不得延至有關期間之後；
- (b) 該項授權將授權本公司董事促使本公司按其酌情釐訂之價格購回該等股份及該等認股權證；
- (c) 本公司於有關期間內根據本決議案購回之該等股份及該等認股權證之面值總額分別不得超過於本決議案通過之日已發行之股本面值總額之百分之十及尚未行使之認股權證所附之認購權總數之百分之十；及
- (d) 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三者之較早時止之期間：
 - (i) 本公司之下屆股東週年大會結束時；或
 - (ii) 遵照本公司之公司細則或任何百慕達適用法例須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案時。」

(C) 「**動議**待召開本大會之通告所載第五(A)項及第五(B)項決議案獲通過後，擴大大公司董事根據上述第五(A)項決議案可配發或同意有條件或無條件配發之本公司股本面值總額，加入相等於本公司根據第五(B)項決議案所獲授予之權力購回本公司股本中之股份面值總額。」

承董事會命
公司秘書
黃良威

香港，二零零二年四月四日

附註：

- (1) 凡有權出席上述會議並投票之本公司股東，皆有權委派一位或以上代表出席並於投票表決時代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委派書及經授權人簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於指定開會時間四十八小時之前送交本公司位於香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓之主要辦事處，方為有效。
- (2) 本公司將於二零零二年五月二十一日(星期二)至二零零二年五月二十三日(星期四)，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末期股息，請將過戶文件連同有關股票於二零零二年五月十七日(星期五)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(地址為香港干諾道中一一一號永安中心五字樓)辦理登記手續。
- (3) 倘獲股東大會通過，末期股息將於二零零二年五月二十八日(星期二)派發予於二零零二年五月二十三日(星期四)登記在冊之股東。
- (4) 建議各股東詳閱本公司即將寄出之通函內刊載有關第五(B)項及第五(C)項決議案之重要資料。