



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

Annual Report 年報

2002

# 公司資料

## 董事

呂榮梓，主席兼常務董事

呂榮里\*

呂榮旭

呂榮琛

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

## 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

## 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

香港灣仔

告士打道五十六號

東亞銀行港灣中心二十八樓

## 股票代號

0251

## 網址

[www.seaholdings.com.hk](http://www.seaholdings.com.hk)

# 目 錄

71	財務摘要
73	物業組合
76	主席報告書
84	董事及高級管理層
86	董事會報告書及財務報表
137	股東週年大會通告

# 財務摘要

## 五年財務撮要

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				<b>2002</b>
	1998	1999	2000	2001	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額	635.8	833.1	775.7	602.4	<b>741.5</b>
未計少數股東權益前之溢利(虧損)	(339.9)	209.4	99.4	70.0	<b>(325.4)</b>
少數股東權益	256.5	(47.0)	(48.6)	(34.1)	<b>124.6</b>
本年度溢利(虧損)淨額	(83.4)	162.4	50.8	35.9	<b>(200.8)</b>

### 資產及負債

	於十二月三十一日				<b>2002</b>
	1998	1999	2000	2001	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	6,364.3	10,551.2	9,048.9	8,096.3	<b>7,250.0</b>
負債總額	(2,988.0)	(5,675.9)	(4,605.4)	(4,235.5)	<b>(3,340.3)</b>
少數股東權益	(272.1)	(1,721.7)	(1,415.1)	(1,235.9)	<b>(1,446.7)</b>
股東資金	3,104.2	3,153.6	3,028.4	2,624.9	<b>2,463.0</b>

### 表現數據

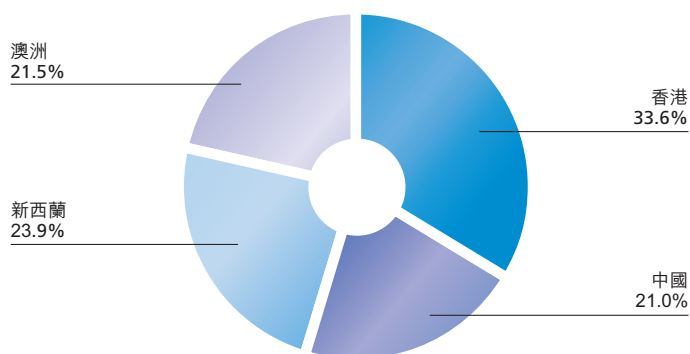
每股盈利(虧損)(港元)	(0.15)	0.30	0.10	0.07	<b>(0.39)</b>
每股宣派股息(港元)	0.16	0.16	0.16	0.16	-

# 財務摘要

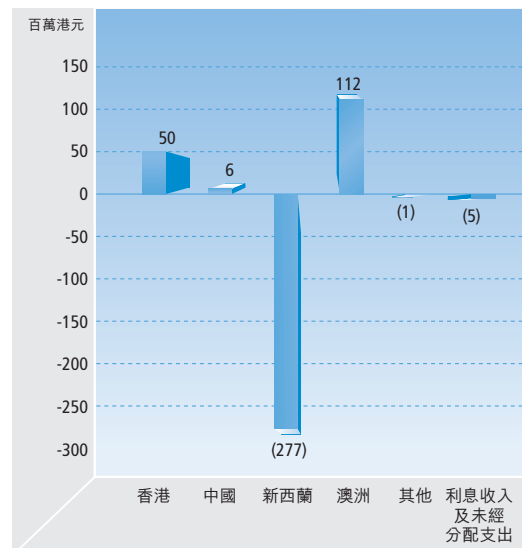
## 二零零二年度之分類業績

### 按地區分類

收入

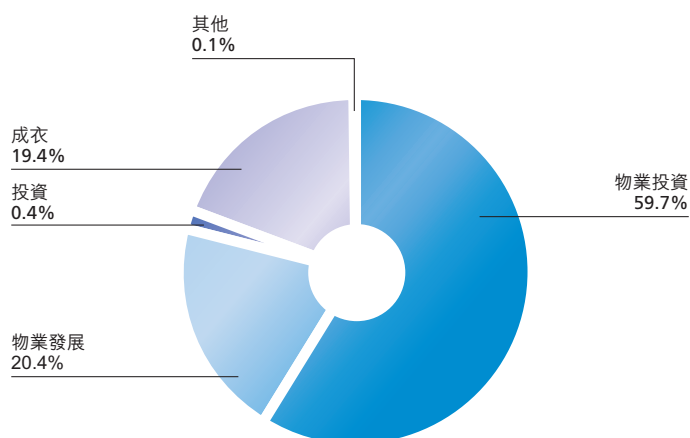


營業溢利 / 虧損 \*

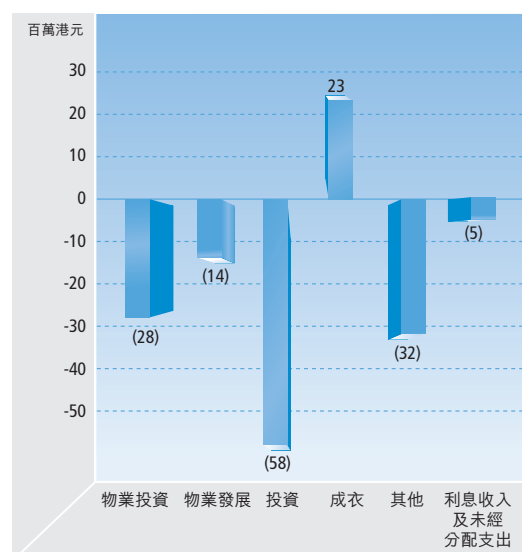


### 按業務分類

收入



營業溢利 / 虧損 \*



\* 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。

## 概要

	新西蘭	澳洲	香港	中國
擁有之出租物業總額(數目)	14	6	2	1
寫字樓物業(數目)	10	6	2	1
平均租約期(年)	4.2	8.5	3.0	3.0
出租率(%)	96	91	92	100
出租用淨面積(平方米)	133,845	70,084	33,692	17,474
擁有之發展地盤(數目)	10	2	2	3
落成後之樓面建築面積(平方米)	籌劃中	16,770	45,120	331,612

## 主要投資物業

### 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%

### 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	55.16%
Finance Centre Qantas House 191 Queen Street, Auckland	寫字樓	17,528	55.16%
Simpson Grierson Building 96-98 Albert Street, Auckland	寫字樓	11,044	55.16%
Brookfields House 19 Victoria Street West, Auckland	寫字樓	10,592	55.16%
Durham House 22 Durham Street West, Auckland	寫字樓	1,683	55.16%
Finance Centre Carpark Durham Lane, Auckland	停車場	—	55.16%
EDS House 12-14 Gilmer Terrace, Wellington	寫字樓	10,088	55.16%
Colmar Brunton House 1-7 The Strand, Takapuna, Auckland	寫字樓／零售	10,059	55.16%

## 主要投資物業(續)

### 新西蘭(續)

#### 永久持有(續)

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
Citibank Centre 23-27 Customs Street East, Auckland	寫字樓	9,784	55.16%
Auckland Club Tower 34 Shortland Street, Auckland	寫字樓	8,283	55.16%
ASB Bank Building 500 Victoria Street, Hamilton	寫字樓	6,259	55.16%

### 澳洲

#### 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
363 George Street Complex 363 George Street, Sydney 24 York Street, Sydney	寫字樓 寫字樓	27,716 4,700	27.65% 27.65%
The Landmark 345 George Street, Sydney	寫字樓	21,021	27.65%
601 Bourke Street Melbourne	寫字樓	8,065	27.65%

### 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%

## 主要發展中物業

### 澳洲

#### 永久持有

名稱及地點	出租用樓面面積約數(平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
65 York Street, Sydney	8,508	分層寫字樓發展項目	第一期建築設備及裝飾工程進行中	2003年第二季	27.65%

## 主要發展中物業(續)

### 香港

名稱及地點	樓面面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
香港銅鑼灣 禮頓道14-20號	3,502	住宅	計劃設計進行中	2005年中	100%
新界粉嶺 上水市地段第189段	29,779	住宅	地基工程進行中	2004年底	55%

### 中國其他地區

名稱及地點	出租用樓面面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
四川成都市鹽市口 「海外交流中心」	89,000	商業／ 寫字樓	建築設備及 裝飾工程進行中	2005年第一季	97%

## 主要待售發展中物業

### 新西蘭

名稱及地點	可供出售 土地面積約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
Airpark Business Centre Cnr Montgomerie Road & George Bolt Memorial Drive, Auckland	287,374	商業	土地工程進行中	2003年 第三季	55%

### 中國其他地區

名稱及地點	樓面面積 約數 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團所佔權益
廣東廣州中山七路 「西門口廣場」	158,000	住宅／ 商業／ 寫字樓	第一期於 2002年 8月落成。 第二期之設計 工程進行中	第一期 於2002年 8月落成。 第二期將於 2005年 第四季落成	100%
四川成都市順成街 「新世紀廣場」	79,000	商業／ 寫字樓	大致落成	2003年 第一季	50%



# 主席報告書

本集團於二零零二年曾採取積極措施縮減及整頓澳洲及新西蘭之投資物業組合。在考慮到所處位置、樓齡及維修所耗費之資本，此舉將繼續為尋求優資物業資產組合作收租用途之策略。

本集團去年亦非常積極進行在中國之物業發展項目及修葺澳洲之物業，從而增加來自營運之流動及潛在現金。

雖則出售投資物業所變現之虧損對二零零二年度之營運業績有不利影響，然而上述之積極行動令爪哇在中長期可自其物業組合取得更高回報。

## 綜合業績、股息及財務狀況

### 業績

本集團本年度之營業額由上年度之港幣602,000,000元，增加至港幣741,000,000元，增幅達23%，主要由於將在二零零二年度中國廣州一項住宅物業發展項目之銷售所得款項入賬所致。

在二零零二年度，本集團錄得之應佔虧損淨額為港幣201,000,000元，而二零零一年，應佔溢利則為港幣36,000,000元。

該項虧損淨額已計入下列重大非經常性項目：在出售新西蘭之寫字樓物業時應佔之虧損港幣201,000,000元，及就長期持有之香港上市證券撥出港幣68,000,000元之減值準備。

以整集團計算，未計上述之非經常性項目，本年度之應佔溢利淨額為港幣68,000,000元。

### 股息

香港物業市道持續疲弱使本集團必須保持高水平之現金儲備，此既屬審慎之舉，亦令本集團具有較大靈活性。

因此爪哇之董事會並無建議派發末期股息。

### 財務狀況

在二零零二年產生之虧損淨額對本集團年終之資產負債表之影響不大，此乃在早年就投資物業及長期持有之證券估值下跌而在本集團之儲備中撥出巨額準備之直接後果。

本集團在二零零二年之整體財政狀況有所改善，比對年終之資產總值，須承擔之付息債項較低。可惜的是，縱使資產負債表之資本與負債比率有所改善，但股東資金比對去年下跌6%至港幣2,463,000,000元。

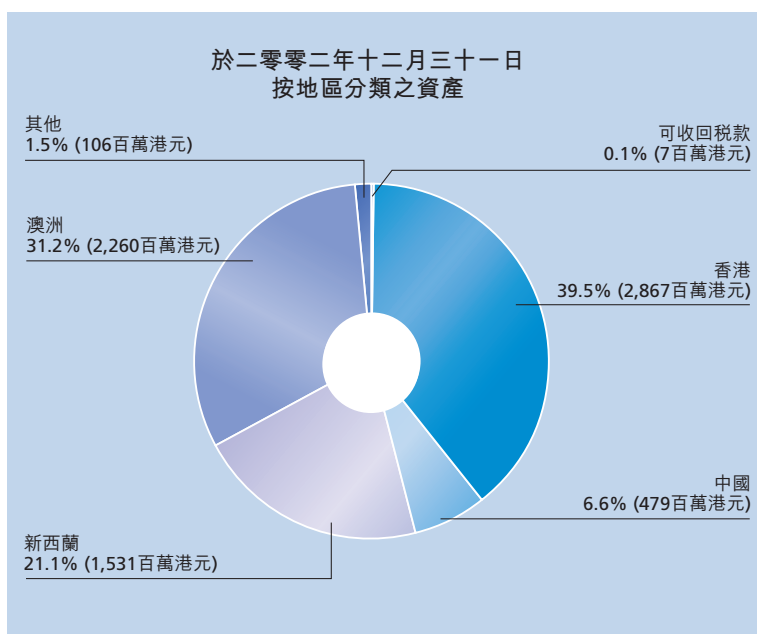
股東資金下跌之主要原因為香港大新金融中心之估值調低。鑑於香港普遍通縮及整個香港寫字樓市場之面值租金下跌，在年終本集團之旗艦物業貶值實屬意料中事。尚幸部份股東資金減少之金額毫不意外地已由本集團所持有之新西蘭及澳洲物業投資之可觀滙兌換算所抵銷。

# 主席報告書

## 業務回顧

對於我們之核心業務－作為中央商業區之業主，本集團投資物業所處主要城市之租金市道出現截然不同趨勢。在香港，二零零二年全年之實際租金大幅下跌。在悉尼，則有跡象顯示下半年度給予租戶之租金優惠明顯增加。比對而言，奧克蘭之租務市場較為穩定。

在香港住宅發展市場方面，在二零零二年中產住宅單位之樓花價格繼續拖低至同類二手市場之價格。成交量亦較低。在廣州方面，由於不斷增加之需求與購買力因有足夠之新樓盤供應相抵銷而令價格企穩。



以下為本集團在二零零二年內之重大業務活動及表現回顧。

### 香港

二零零二年內，在香港地區之主要業務活動如下：

本集團全資擁有位於灣仔告士打道108號之大新金融中心出租用總淨面積為37,000平方米，在全年大部份時間均享有平均高達九成五之出租率。本集團旗艦物業在二零零二年之租金收入水平較二零零一年略低。

在新界上水區，本集團在一個大型住宅發展項目中擁有55%權益。該項目包括兩幢於兩層高之停車場上興建樓高38/39層之住宅大廈。地基、升降機及消防等服務工程之標書已批出，地基工程現正進行，預期整個項目可望於二零零四年底完成。

至於本集團全資擁有位於繁盛之銅鑼灣零售商業區禮頓道14-20號佔地438平方米之小型地盤，我們仍在審議其他發展方案。

在物業範疇以外，我們繼續從成衣業務中賺取可觀收入。在二零零二年，該項業務之貢獻達港幣23,000,000元，較二零零一年減少30%。

本集團所持有之證券投資組合及流動資產表現欠佳，投資收入總額為港幣25,000,000元，較上年度下跌55%。主要原因乃由於利率下調及香港持續三年股價下挫所致。

# 主席報告書

## 中國內地

中國境內之業務活動主要透過本集團全資擁有之附屬公司SEABO Pacific Limited(「SEABO」)進行。去年之主要發展項目如下：

在廣州，位於中山七路之西門口廣場住宅／商業發展項目第一期工程最終於二零零二年八月完成。九成九之住宅單位經已售出。在二零零二年已就出售西門口廣場第一期住宅單位所得之利潤入賬。



四川成都新世紀廣場

西門口廣場第二期之設計工程現正進行。該期項目將包括超過600個住宅單位及商用面積24,000平方米。地基工程快將展開。

在成都，本集團擁有50%，位於順成街之新世紀廣場在二零零二年十二月已大致落成，而最後竣工手續在本年上半年度進行。24,000平方米之辦公室面積已根據一項預售協議售予本集團之合營伙伴，而該項銷售將於二零零三年度入賬。此外，本集團已與一個傢具集團簽訂一項為期20年之租約，租用佔地13,000平方米之商場。

此外，在成都，SEABO擁有鹽市口海外交流中心之97%權益，該中心位處繁盛地區，提供約89,000平方米樓面面積之商業／辦公室發展項目。本集團現正為該發展項目之全部或部份單位積極尋求買家。

在中國境內，本集團並在上海松江九亭工業區擁有一個樓面面積17,000平方米之貨倉。年內該項物業全年出租予一間經營物流之跨國企業。

## 新西蘭

在新西蘭區之物業資產乃由本集團擁有55.16%之公眾上市附屬公司—Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)所持有。

比對二零零一年，來自TTP新西蘭業務之租金收入在二零零二年下跌34%，乃由於在過去兩年大幅出售非核心物業所致。

在二零零二年，TTP就其新西蘭業務未計物業重估變動及已扣除物業虧損錄得之虧損淨額達4,700,000新西蘭元，而二零零一年則為虧損淨額11,000,000新西蘭元。在TTP之業績併入本集團之綜合業績後，該項二零零二年度虧損淨額增加至調整後之94,600,000新西蘭元。經調整之虧損反映出TTP重報物業虧損以符合本集團之會計政策。在釐定物業虧損時本集團採用歷史成本而TTP則採用最新之估值。

在二零零二年初，本集團共持有24項投資物業作為投資組合，並於年內售出其中11項投資物業。大部份售出之物業之樓齡及類型為近年準買家要求之收益較TTP原來購買之收益為高。出售物業所得之淨額為214,000,000新西蘭元，大部份均用以減低銀行債務，或用以增加現金資源作進一步投資。市場呆滯影響了TTP較早時出售此等物業所付出之努力，但去年買家興趣明顯增加，尤其是來自海外之買家。

# 主席報告書

在二零零二年底前，TTP將其主要位於新西蘭重要商業中心—奧克蘭都會區之物業投資及發展項目資產合併。於整個二零零二年在TTP投資組合內所持有之物業僅在年終時進行輕微之貶值調整。按照國際標準，較少量之優質新西蘭寫字樓物業存貨意味投資者繼續希望從此資產類別中尋求更高之收益。

在物業發展業務方面，TTP在二零零二年七月以12,000,000新西蘭元購入一幅毗鄰奧克蘭國際機場佔地35畝之無遮蓋地盤。目前該土地已劃作廣泛之工業及商業用途。在扣除道路及綠化環境之用地後，TTP現正將該幅土地分拆為適合用作大型用途之地段。土地工程及土地劃分工作正依期進行。多項銷售合約已簽訂，而一項全面之AirPark商業中心銷售計劃正打算在未來數個月內展開。

## 澳洲

澳洲境內之資產主要透過TTP擁有50.13%權益之公眾上市附屬公司—Australian Growth Properties Limited(「AGP」)持有。

AGP之二零零二年收入淨額(未計物業重估變動)由二零零一年之12,400,000澳元上升18%至14,600,000澳元。AGP位於悉尼佐治街363號之核心寫字樓物業資產於年底按長期租約租出98%。

在AGP之修葺活動中，全面空置之York Street 65號物業已重新分類為一項發展物業，並正進行轉售前之大規模修葺工程。在去年完成之墨爾本Bourke Street 601號寫字樓物業之修葺工程為年終帶來3,100,000澳元之估值盈餘淨額。

一幢位於坎培拉之寫字樓Penhryn House已於二零零二年底以38,600,000澳元售出，該價格較原來之成本價及最新之估價為高。於該項出售後，AGP之投資物業組合現時完全集中在悉尼及墨爾本之主要商業中心。

在年終對悉尼佐治街之綜合樓宇(包括在York Street 24號，佐治街345及363號之相連大廈)進行之估值與年初之估值比較變動不大。有別於新西蘭，澳洲物業位處優越兼有強勁之本地及國際機構需求之寫字樓則最終被評估為較低之收益資產類別。

## 聯營公司

本集團直接及間接擁有共50%權益之Professional Service Brokers Group(「PSB集團」)已成功完成對其營運附屬公司進行之廣泛重組工作。

在二零零二年內，PSB集團有正數營運現金流量。SupplyNet之電子市場及電子商貿業務之增長較預期緩慢。然而，由於PSB集團成功轉化為一個緊密結合採購及供應連鎖管理人，現時具有強勁之客戶基礎及銷售渠道。

對本集團擁有35%權益之網豐物流資訊有限公司(「網豐物流」)而言，在成功取得上海及廣州之物流經營許可證後，過去一年被視為在全中國建立一個活躍客戶基礎之困難時期。網豐物流在香港、台灣及中國內地以第三者貨倉及物流與供應連鎖管理人之方式營運，並集中採用專利資訊科技應用軟件及滙報方式為客戶提供切合需要之方案。比對二零零一年，網豐物流集團在二零零二年之收益增加96%。

# 主席報告書

由網豐物流開發之物流業貨倉管理系統贏得由香港電腦學會舉辦及由香港特區政府贊助之二零零二年香港資訊科技卓越成就獎中之資訊科技應用獎金獎第一名。

## 財務回顧

與本集團及其主要附屬公司有關之二零零二年度重要財務數據、政策及資本事項如下：

### 財政資源及借貸

於二零零二年十二月三十一日，本集團擁有現金港幣881,000,000元及未動用信貸港幣1,124,000,000元以應付其承擔及營運資金所需。流動(營運資金)比率由二零零一年十二月三十一日之1.30倍改善至二零零二年十二月三十一日之2.20倍，主要由於償還與在新西蘭出售之物業有關之貸款所致。

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。於二零零二年十二月三十一日，TTP集團已提用銀行貸款折合336,000,000新西蘭元(港幣1,387,000,000元)，乃主要以估價為折合776,000,000新西蘭元(港幣3,129,000,000元)之物業作抵押。

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零二年十二月三十一日已提用貸款港幣1,275,000,000元，乃以估價為港幣2,253,000,000元及為數港幣116,000,000元之定期存款作抵押。

### 再融資及資本與負債比率

在新西蘭，TTP達成磋商，以更優惠之商業條款取得一項全新為期三年半之定期信貸，作為新西蘭物業投資組合之融資。

自二零零一年下半年度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，或付息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比由二零零一年底之38%改善至二零零二年底之34%。

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。本集團之借款主要按浮動利率計算；然而，在若干情況下，如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

年內，本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

於二零零二年三月十五日，AGP向普通股持有人派送紅股3,594,832股，以補償AGP普通股持有人因AGP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。

# 主席報告書

## 貸款到期詳情

於二零零二年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

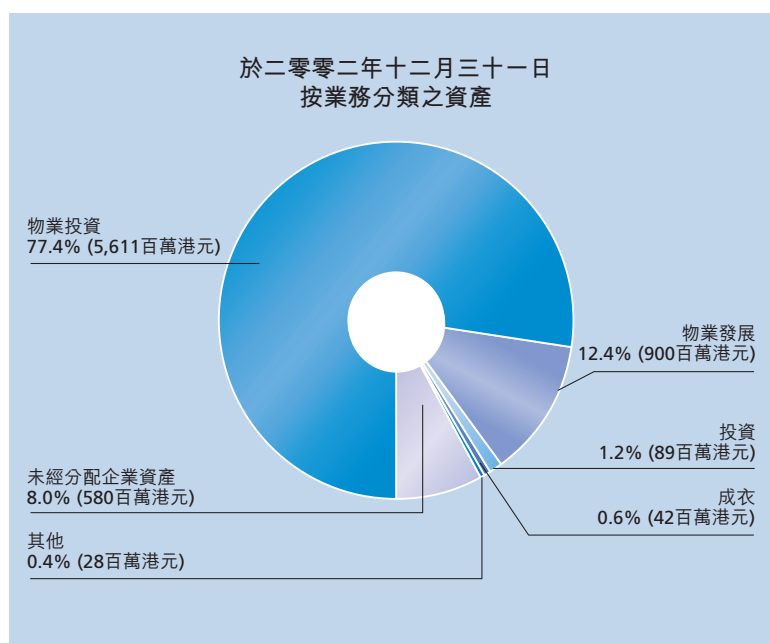
	百萬港元
一年內	429
一至兩年	155
三至五年	1,686
五年後	744
總額	3,014

在二零零二年底，本集團在一年後到期之長期借款佔負債總額之77%，比對二零零一年底則為60%。因此，本集團之債務出現顯著改善情況，有更多金額重整為長期債務。

## 集團前景

在無不可預見之情況下，本集團預期二零零三年有正數盈利業績，與去年下半年度恢復整體盈利之情況相符。

物業市場之普遍氣氛、供應商及用家支配了物業之價值，並會大致按市場上顯著之基準決定本集團在二零零三年底之資產淨值。因此，一個遠較目前為佳之業務前景為避免本年底之估值以至股東資金下降之先決條件。



以下為本集團於二零零三年度按業務活動分類之前景概要。

### 物業租賃

本集團在本年度自其寫字樓物業組合所得之總租金收入下降，部份原因為在二零零二年出售澳洲及新西蘭之物業後投資組合縮減所致。此外，香港之大新金融中心年內有多項租約屆滿或重新簽訂，預期新租金會較以往之租金為低。

至於本集團在澳洲之餘下物業組合，尤其是位於悉尼佐治街363號之甲級大廈，以及本集團之新西蘭寫字樓大廈資產，由於已訂下多項長期租約及空置率偏低作強大後盾，因此我們普遍預期有穩定租金收入。預期本集團之投資物業在二零零三年平均可維持超過九成三之出租率。

# 主席報告書

## 物業發展及銷售

本年度，本集團在物業發展及銷售業務方面均會活躍。

在香港，位於上水之兩幢高層住宅大廈之地基工程預期於二零零三年六月完成，而整個項目預期於二零零四年底前落成。在中國內地，在成功售出廣州西門口廣場第一期住宅單位後，第二期（包括600個住宅單位及24,000平方米商用面積）之地基工程經已展開。

TTP及AGP均打算在二零零三年於用家市場推售。TTP已接獲用家表示對其在奧克蘭AirPark商業中心之劃分地段極感興趣。在悉尼之AGP準備在二零零三年第二季度以分層業權方式推售位於York Street 65號之重新修葺寫字樓物業。

## 成衣貿易

本集團之成衣出口及紡織品配額業務之收入預期與二零零二年度之水平相若。

## 供應連鎖管理

在經過主要之資訊科技投資期後，預期本集團在此項業務之兩間聯營公司一以奧克蘭為基地之PSB集團及以香港為基地之網豐物流在本年度均會出現收入增長及較理想之盈利前景。

## 概要及前景

整體而言，過去一年為本集團重整物業投資組合以達致較大之發展比重、保留較高質素投資資產及降低資本與負債比率水平之一年。

鑑於新樓之供應、通縮趨勢及目前之主要地域政治不明朗情況，亞太區物業估價在二零零三年之整體前景並不理想。縱使本集團繼續尋求新投資機會，但仍會採取審慎態度。

展望未來，本集團現時所處之情況整體上較去年為佳，使我們具有更大彈性進行規劃及調配資源。

## 管理層及員工

本集團於二零零二年底聘用員工共200名，而二零零一年底則為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，由董事會酌情給予本集團聘用之僱員購股權。

本人謹對全體員工在此困難一年所付出之努力，致以深切謝意。

# 主席報告書

---

## 悼詞

本人謹以最沉痛及悲傷的心情宣佈，呂和先生已於二零零三年二月二十一日逝世。呂和先生在過去十年一直擔任爪哇控股有限公司董事會之主席。任內，呂先生與董事會全寅分享其廣博知識及對本集團眾多業務關鍵事情提出見解，其中尤以成衣製造及有關業務為然。我們謹對其教誨、經驗及領導銘記於心。

主席兼常務董事

呂榮梓

香港，二零零三年三月二十一日



# 董事及高級管理層

## 執行董事

呂榮梓先生，現年五十六歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之主席兼常務董事。呂先生擁有三十四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，現年五十六歲，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。呂先生擁有三十三年以上紡織及國際貿易經驗。

呂榮璫先生，現年五十一歲，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二十六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

呂榮里先生，現年六十四歲，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三十八年以上經驗。

## 獨立非執行董事

顏以福先生，現年五十歲，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二十六年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，*FCPA(Aust.), CPA(Macau), FHKSA, CPA*，現年六十八歲，自一九九九年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)之創辦人及高級合夥人。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及多間上市公司之非執行董事。

## 高級行政人員

林成泰先生，現年五十六歲，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二十九年以上之經驗。

程偉泉先生，*BA(AS), B.Arch, HKIA, RIBA, ARAIA*，認可人士 — 建築師，註冊建築師，現年四十六歲，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十九年以上經驗，現時負責中國市場之策略規劃及投資事宜。

Donald Ian Fletcher 先生，現年四十九歲，分別為本集團新西蘭和澳洲地產投資公司之執行主席及常務董事。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。

# 董事及高級管理層

---

## 高級行政人員(續)

沈錫祥先生，*AHKSA, ACA(N.Z.)*，現年五十七歲，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*，現年三十九歲，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。李先生曾在專業及商業機構工作，具有十七年以上之核數及企業財務經驗。

冼李美華女士，*MBA, LLB, FCIS*，現年四十七歲，為本公司總經理。冼女士於一九九八年七月加入本集團，具有超過二十五年之法律、公司秘書、行政及管理經驗。

胡兆棠先生，*MBA, CPA(Aust.), FCCA, AHKSA, MHKSI*，現年四十八歲，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二十三年。

# 董事會報告書及財務報表

87	董事會報告書
91	核數師報告
92	綜合收益表
93	資產負債表
95	綜合股權變動計算表
96	綜合現金流量表
98	財務報表附註

# 董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 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19項內。

## 業績

本集團截至二零零二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。

董事會不建議派發本年度股息。

## 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。

## 股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證之詳情分別刊載於財務報表附註第36及37項內。

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零零二年十二月三十一日予以重估。本集團應佔重估產生之淨虧損港幣279,865,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

有關本年度內本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第15項內。

## 物業、機器及設備

本年度內，賬面值總額約為港幣9,875,000元及港幣51,692,000元之發展中物業經已分別轉撥自及轉撥往投資物業。

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16項內。

## 主要物業

於二零零二年十二月三十一日，有關本集團所擁有之主要物業資料載於第73至75頁之物業組合內。

## 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)。

# 董事會報告書

## 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(主席兼常務董事) (於二零零三年三月二十一日獲委任為主席)

呂榮旭先生

呂榮琛先生

### 非執行董事

呂和先生(主席) (於二零零三年二月二十一日逝世)

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，梁學濂先生依章輪值告退，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

除如下詳述之購股權外，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；而各董事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。

## 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。

# 董事會報告書

## 董事於股份及認股權證之權益

於二零零二年十二月三十一日，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）在本公司之股份及認股權證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：

董事姓名	普通股數目	權益類別
呂榮琛先生	94,000	個人權益

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何聯繫公司之證券中擁有任何權益。

## 購股權

有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註第46項內。

下表披露本公司購股權於年內之變動情況：

	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	購股權數目		
				年初 尚未行使	年內作廢	年終 尚未行使
第一類 董事						
呂榮梓先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	10,000,000	(10,000,000)	-
	21.2.1994	4.40	21.2.1994 - 20.2.2004	2,200,000	-	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000	-	12,500,000
呂榮旭先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	3,000,000	(3,000,000)	-
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000	-	3,000,000
呂榮琛先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	8,000,000	(8,000,000)	-
	18.11.1993	2.78	18.11.1993 - 17.11.2003	3,500,000	-	3,500,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000	-	12,500,000
				54,700,000	(21,000,000)	33,700,000
第二類 僱員	18.11.1993	2.78	18.11.1993 - 17.11.2003	10,000,000	-	10,000,000
總額				64,700,000	(21,000,000)	43,700,000

本年度內，本公司之董事及僱員概無獲授予購股權或行使任何購股權。

# 董事會報告書

## 主要股東

於二零零二年十二月三十一日，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」)	249,279,811	–
JCS Limited (「JCS」) (附註)	–	249,279,811

附註：JCS 間接擁有之 249,279,811 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，於二零零二年十二月三十一日，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，本公司在截至二零零二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。

## 審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，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71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

主席兼常務董事

呂榮梓

香港，二零零三年三月二十一日

# 核數師報告

## 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136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 貴集團於二零零二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虧損及現金流量，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，二零零三年三月二十一日



# 綜合收益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	4	741,459	602,366
其他營業收入		35,477	63,210
存貨及待售物業之變動	6	(227,153)	(79,201)
員工費用		(66,608)	(66,765)
折舊及攤銷		(3,976)	(5,539)
其他營業費用		(171,797)	(124,119)
投資及物業虧損淨額	7	(438,259)	(38,770)
撥回負商譽		17,240	12,266
收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損		-	(823)
<b>營業(虧損)溢利</b>	8	<b>(113,617)</b>	362,625
融資成本	9	(196,155)	(272,427)
應佔聯營公司虧損淨額		(5,777)	(15,407)
應佔共同發展公司虧損淨額		(611)	(427)
<b>除稅前(虧損)溢利</b>		<b>(316,160)</b>	74,364
稅項	12	(9,200)	(4,348)
<b>未計少數股東權益前之(虧損)溢利</b>		<b>(325,360)</b>	70,016
少數股東權益		124,609	(34,077)
<b>本年度(虧損)溢利淨額</b>		<b>(200,751)</b>	35,939
股息	13	-	82,195
<b>每股(虧損)盈利</b>	14		
基本		港幣(39.3)仙	港幣7.0仙
攤薄後		不適用	港幣6.6仙

# 資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	15	5,256,262	5,643,156	-	-
物業、機器及設備	16	336,126	282,665	-	-
永久性配額	17	-	-	-	-
負商譽	18	(143,507)	(155,773)	-	-
投資附屬公司	19	-	-	136,586	136,586
聯營公司權益	20	17,968	16,405	-	-
共同發展公司權益	21	-	39,248	-	-
其他投資	22	74,629	108,226	-	-
應收共同發展公司款項	23	2,856	2,794	-	-
其他應收貸款	24	71,757	17,187	-	-
		<b>5,616,091</b>	5,953,908	<b>136,586</b>	136,586
<b>流動資產</b>					
存貨	25	8,542	7,355	-	-
待售物業	26	589,856	493,594	-	-
其他投資	22	19,300	40,717	-	-
其他應收貸款	24	48,288	6,329	-	-
應收款項、按金及預付款項	27	78,775	193,545	150	75
可收回稅款		7,244	4,127	-	-
借予一間間接附屬公司董事款項	28	1,302	1,074	-	-
應收附屬公司款項	29	-	-	2,226,351	2,263,743
應收一間聯營公司款項	30	-	796	-	-
已抵押銀行存款	45	157,744	1,038,946	2,041	40,072
銀行結存及存款		722,825	355,971	346,271	202,209
		<b>1,633,876</b>	2,142,454	<b>2,574,813</b>	2,506,099
<b>流動負債</b>					
應付款項、已收按金及應付費用	31	210,525	217,688	818	652
已收待售物業銷售訂金		1,613	72,464	-	-
撥備	32	68,864	67,032	-	-
應繳稅項		27,678	22,280	-	-
應付附屬公司款項	29	-	-	361,808	259,616
應付聯營公司款項	30	2,824	10,601	-	-
借貸 — 一年內到期	33	428,942	1,257,048	218,435	200,000
融資租賃承擔 — 一年內到期	34	911	475	-	-
其他應付款 — 一年內到期	35	-	4,715	-	-
		<b>741,357</b>	1,652,303	<b>581,061</b>	460,268
<b>流動資產淨值</b>					
		<b>892,519</b>	490,151	<b>1,993,752</b>	2,045,831
		<b>6,508,610</b>	6,444,059	<b>2,130,338</b>	2,182,417

# 資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資本及儲備</b>					
股本	36	<b>51,125</b>	51,125	<b>51,125</b>	51,125
儲備	38	<b>2,411,915</b>	2,573,815	<b>2,079,213</b>	2,131,292
		<b>2,463,040</b>	2,624,940	<b>2,130,338</b>	2,182,417
<b>少數股東權益</b>		<b>1,446,675</b>	1,235,879	-	-
<b>非流動負債</b>					
借貸 — 一年後到期	33	<b>2,578,629</b>	2,562,166	-	-
融資租賃承擔 — 一年後到期	34	<b>1,407</b>	2,215	-	-
其他應付款 — 一年後到期	35	<b>18,859</b>	18,859	-	-
		<b>2,598,895</b>	2,583,240	-	-
		<b>6,508,610</b>	6,444,059	<b>2,130,338</b>	2,182,417

載於第92頁至136頁之財務報表已經由董事會於二零零三年三月二十一日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓  
主席兼常務董事

呂榮琛  
董事

# 綜合股權變動計算表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	投資物業 重估儲備	匯兌儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備	累積溢利	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	千港元	千港元
於二零零一年一月一日	50,729	150,528	693,117	(196,727)	(34,699)	4,451	277,707	50,729	2,032,602	3,028,437
投資物業之重估虧絀	-	-	(214,511)	-	-	-	-	-	-	(214,511)
年內匯兌變更	-	-	-	(111,323)	-	-	-	-	-	(111,323)
持有證券投資之未變現虧損	-	-	-	-	(28,503)	-	-	-	-	(28,503)
未在收益表中確認										
之溢利(虧損)淨額	50,729	150,528	478,606	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	50,729	2,032,602	2,674,100
因出售投資物業所撥回	-	-	(8,756)	-	-	-	-	-	-	(8,756)
年內溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	35,939	35,939
二零零一年度股息	-	-	-	-	-	-	-	82,195	(82,195)	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(81,799)	-	(81,799)
因行使認股權證所發行股份	396	5,060	-	-	-	-	-	-	-	5,456
於二零零一年十二月三十一日	51,125	155,588	469,850	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,624,940
投資物業之重估虧絀	-	-	(279,865)	-	-	-	-	-	-	(279,865)
年內匯兌變更	-	-	-	138,281	-	-	-	-	-	138,281
持有證券投資之未變現虧損	-	-	-	-	(15,807)	-	-	-	-	(15,807)
未在收益表中確認										
之溢利(虧損)淨額	51,125	155,588	189,985	(169,769)	(79,009)	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,467,549
因出售投資物業所撥回	-	-	179,338	-	-	-	-	-	-	179,338
證券投資之減值虧損	-	-	-	-	68,017	-	-	-	-	68,017
因出售證券投資所撥回	-	-	-	-	12	-	-	-	-	12
年內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,751)	(200,751)
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(51,125)	-	(51,125)
於二零零二年十二月三十一日	51,125	155,588	369,323	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	-	1,785,595	2,463,040

# 綜合現金流量表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
<b>經營業務</b>		
來自經營之(虧損)溢利	(113,617)	362,625
調整：		
利息收入	(23,404)	(54,135)
收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損	-	823
非作交易用途證券投資之減值虧損	68,017	-
就借予一間共同發展公司貸款而撥回之減值虧損	(8,403)	-
就待售物業而(確認)撥回之減值虧損	6,403	(6,548)
撥回負商譽	(17,240)	(12,266)
出售一間附屬公司之收益	(3,745)	-
攤銷銀行貸款之交易成本	1,200	300
折舊及攤銷	3,976	5,539
出售投資物業之虧損	364,508	46,461
撇銷壞賬	1,303	2,127
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(1,244)	4,690
出售證券投資之已變現收益	(418)	(2,782)
附屬公司攤薄權益虧損	6,348	1,354
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	5,549	2,275
假設出售一間聯營公司之收益	-	(1,990)
撥回其他應收貸款之準備	-	(214)
未計營運資金變動前之經營現金流量	289,233	348,259
存貨增加	(1,187)	(3,968)
待售物業(增加)減少	(86,662)	14,132
其他投資減少(增加)	17,613	(18,825)
應收款項、按金及預付款項減少(增加)	78,936	(81,514)
借予一間間接附屬公司董事款項減少	-	232
應收聯營公司款項減少(增加)	796	(1,035)
應付款項、已收按金及應付費用增加(減少)	16,278	(36,616)
已收待售物業銷售訂金(減少)增加	(70,851)	72,464
經營所得現金	244,156	293,129
已收利息	21,284	54,135
已付銀行及其他借貸利息及融資費用	(205,915)	(324,523)
已付融資租賃承擔利息	(208)	(248)
已付股息	(51,125)	(81,799)
已付香港利得稅	(9,768)	(9,166)
退回(已付)海外稅款	2,709	(770)
經營業務所得(耗用)現金	1,133	(69,242)

# 綜合現金流量表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元
<b>投資業務</b>			
作押銀行存款減少(增加)		881,202	(189,555)
出售投資物業所得		669,149	523,401
償還一間共同發展公司之貸款		47,040	-
購入附屬公司(已扣除購入之現金及現金等值)	40	33,318	2,937
出售證券投資所得		15,285	111
出售物業、機器及設備所得		11,023	27,505
已收一間聯營公司股息		2,495	-
其他應收貸款增加		(87,147)	(14,033)
購入投資物業		(75,104)	(52,517)
購入證券投資		(11,308)	(5,971)
購入物業、機器及設備		(7,868)	(92,674)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	41	(4,584)	-
(借予)償還共同發展公司款項		(62)	50
購入聯營公司權益		-	(5,226)
<b>投資業務所得之現金淨額</b>		<b>1,473,439</b>	<b>194,028</b>
<b>融資活動</b>			
償還銀行及其他貸款		(2,757,578)	(1,886,999)
向少數股東派付股息		(52,060)	-
償還聯營公司款項		(7,777)	(7,969)
其他應付款減少		(4,715)	(13,155)
購回一間附屬公司股份		(4,171)	(17,886)
償還融資租賃承擔		(1,367)	(395)
銀行及其他貸款之資金		1,680,945	1,635,577
少數股東借出款項		50,576	870
發行股份所得		-	5,456
優先可兌換期票之資金		-	23,400
<b>融資活動耗用之現金淨額</b>		<b>(1,096,147)</b>	<b>(261,101)</b>
<b>現金及現金等值增加(減少)淨額</b>		<b>378,425</b>	<b>(136,315)</b>
於年初結存之現金及現金等值		355,971	496,336
滙率變動之影響		(11,571)	(4,050)
<b>於年終結存之現金及現金等值</b>		<b>722,825</b>	<b>355,971</b>
即銀行結存及存款		722,825	355,971

## 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19項內。

## 2. 採納會計實務準則／會計政策之變動

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」）。採納此等實務準則導致採納下列全新及經修訂會計政策，並引致現金流量表及股權變動表之呈報方式有所改變，惟對本會計期間或之前會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期間之調整。

### 外幣

實務準則第11條「外幣換算」之修訂，已排除了將期間海外業務之收益表按收市匯率換算之選擇，該選擇為本集團之前採納之政策。該等報表現時須按平均匯率換算。此項會計政策之變動對本會計期間或之前會計期間之業績並無任何重大影響。

### 現金流量表

本年度，本集團已採納實務準則第15條（經修訂）「現金流量表」。根據實務準則第15條（經修訂），現金流量現時分為三個標題－營業、投資及融資，而非之前的五個標題。之前列於不同標題下之利息及股息項目現時分類為營運現金流量。因收入之稅項而產生之現金流量除非能與投資或融資活動獨立區分，否則乃分類為營運業務。海外業務之現金流量經已按現金流量當日之適用匯率再換算，而非按結算日之匯率換算。

### 僱員福利

本年度，本集團已採納實務準則第34條「僱員福利」，該條提出僱員福利之規範守則，其中包括退休福利計劃。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，故此採納實務準則第34條對財務報表並無任何重大影響。

## 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。

#### 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。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平均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。

#### 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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

投資物業乃按結算日之公開市值列賬，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。

除非投資物業之租約尚餘年期等於或少於二十年，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。

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%

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。

#### 減值

於各結算日，本集團審核資產之賬面值，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，除非有關資產根據其他實務準則乃按重估金額列賬，則該減值虧損會根據該實務準則作為重估減少處理。

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，除非有關資產根據其他實務準則乃按重估金額列賬，則該減值虧損逆轉會根據該實務準則作為重估增加處理。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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

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

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收購時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。

#### 合營公司

##### 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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者之較低值入賬。存貨成本包括直接原料，在適當情況下，亦包括直接勞工成本及使存貨達致現址及現況所耗用之其他成本，按先入先出法計算。可變現淨值指估計售價減一切估計完成成本及就市場推廣、銷售及分銷而產生之成本。

#### 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。

#### 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滙率換算為港幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之滙率重新換算為港幣。因滙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滙率折算為港幣。收入及支出項目按期間之平均滙率換算。綜合賬目時產生之一切滙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。

#### 退休福利費用

向界定供款退休福利計劃／國營退休福利計劃／強制性公積金計劃支付之款項在到期時列作開支。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 4. 營業額

營業額指：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
租金收入總額	441,322	457,723
出售物業所得總額	152,707	–
銷貨發票總額	143,684	139,270
代理及服務費收入	1,343	2,437
股息收入	1,739	2,272
工程管理費收入	664	664
	<b>741,459</b>	<b>602,366</b>

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 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)〔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。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	新西蘭	澳洲	中國	香港	其他地區	撇銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>收益</b>							
集團外銷售額	176,961	159,089	155,731	249,678	-	-	741,459
地域內銷售額*	-	-	92	1,126	-	(1,218)	-
<b>收益總額</b>	<b>176,961</b>	<b>159,089</b>	<b>155,823</b>	<b>250,804</b>	<b>-</b>	<b>(1,218)</b>	<b>741,459</b>
<b>業績</b>							
分類溢利(虧損)	(276,525)	112,294	6,002	50,244	(670)	-	(108,655)
利息收入							23,404
未經分配企業支出							(28,366)
營業虧損							(113,617)
融資成本							(196,155)
應佔聯營公司虧損淨額	(465)	-	-	(5,312)	-	-	(5,777)
應佔共同發展公司虧損淨額	-	-	(611)	-	-	-	(611)
除稅前虧損							(316,160)
稅項							(9,200)
未計少數股東權益前之虧損							(325,360)
少數股東權益							124,609
<b>本年度虧損淨額</b>							<b>(200,751)</b>

\* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 地域及業務分類 (續)

### 地域分類 (續)

於二零零二年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭	澳洲	中國	香港	其他地區	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
分類資產	1,513,244	2,260,097	476,075	2,866,686	105,797	7,221,899
聯營公司權益	17,968	-	-	-	-	17,968
應收共同發展公司款項	-	-	2,856	-	-	2,856
可收回稅款	-	-	-	-	-	7,244
<b>綜合資產總值</b>						<b>7,249,967</b>
<b>負債</b>						
分類負債	907,295	853,022	201,887	1,304,261	46,109	3,312,574
應繳稅項	-	-	-	-	-	27,678
<b>綜合負債總額</b>						<b>3,340,252</b>

截至二零零二年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭	澳洲	中國	香港	其他地區	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產增加	84,267	731	1,739	500	-	87,237
折舊及攤銷	1,109	681	307	1,851	28	3,976
非作交易用途證券投資之						
減值虧損	-	-	-	68,017	-	68,017
其他非現金開支	7,004	-	260	13,539	-	20,803

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 地域及業務分類 (續)

### 地域分類 (續)

	截至二零零一年十二月三十一日止年度						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	撇銷 千港元	
<b>收益</b>							
集團外銷售額	175,782	168,870	3,464	254,250	–	–	602,366
地域內銷售額*	–	–	–	1,019	–	(1,019)	–
<b>收益總額</b>	<b>175,782</b>	<b>168,870</b>	<b>3,464</b>	<b>255,269</b>	<b>–</b>	<b>(1,019)</b>	<b>602,366</b>
<b>業績</b>							
分類溢利(虧損)	102,746	96,734	(8,247)	156,611	(438)	–	347,406
利息收入							54,135
未經分配企業支出							(38,916)
營業溢利							362,625
融資成本							(272,427)
應佔聯營公司虧損淨額	(3,336)	–	–	(12,071)	–	–	(15,407)
應佔共同發展公司虧損淨額	–	–	(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)
<b>本年度溢利淨額</b>							<b>35,939</b>

\* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 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	中國	香港	其他地區	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
分類資產	1,682,938	1,998,040	624,226	3,633,307	95,277	8,033,788
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
可收回稅款	–	–	–	–	–	4,127
綜合資產總值						8,096,362
<b>負債</b>						
分類負債	1,824,842	720,763	300,158	1,325,920	41,580	4,213,263
應繳稅項	–	–	–	–	–	22,280
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	中國	香港	其他地區	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

附註：資產所處之地點亦即客戶所處之位置。



## 5. 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	— 證券投資及債券投資
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、中國及香港經營。

下表提供按業務分類之本集團銷售收益及對營業(虧損)溢利貢獻之分析：

	按業務分類之銷售收益		對營業(虧損)溢利貢獻	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資	442,433	456,685	(27,607)	352,370
成衣製造及貿易	143,684	139,270	22,983	32,663
投資	3,260	3,119	(57,944)	(4,887)
物業發展	151,598	1,333	(13,601)	(2,320)
其他	484	1,959	(32,486)	(30,420)
	<b>741,459</b>	<b>602,366</b>	<b>(108,655)</b>	<b>347,406</b>
利息收入			23,404	54,135
未經分配企業支出			(28,366)	(38,916)
營業(虧損)溢利			<b>(113,617)</b>	<b>362,625</b>

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 5. 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	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資	5,610,479	6,272,295	84,267	139,844
成衣製造及貿易	42,227	26,652	200	2,220
投資	88,767	157,636	17	-
物業發展	900,063	977,463	1,739	4,027
其他	28,002	44,014	1,014	2,070
	<b>6,669,538</b>	<b>7,478,060</b>	<b>87,237</b>	<b>148,161</b>
未經分配企業支出	580,429	618,302		
綜合資產總值	<b>7,249,967</b>	<b>8,096,362</b>		

## 6. 存貨及待售物業之變動

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
製成品及半製成品存貨的轉變	913	4,567
使用之原料及消費品	(27,896)	(29,171)
作出售而購入之貨品	(63,599)	(54,597)
出售物業存貨的變動	93,434	55,327
出售物業所產生的成本	(230,005)	(55,327)
	<b>(227,153)</b>	<b>(79,201)</b>

# 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 7. 投資及物業虧損淨額

	二零二零年	二零二零一年
	千港元	千港元
出售投資物業虧損	(364,508)	(46,461)
非作交易用途證券投資之減值虧損	(68,017)	–
(確認)撥回待售物業減值虧損	(6,403)	6,548
附屬公司攤薄權益虧損	(6,348)	(1,354)
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	(5,549)	(2,275)
借予共同發展公司貸款準備之撥回	8,403	–
出售附屬公司之盈利	3,745	–
出售證券投資之已變現收益	418	2,782
假設出售聯營公司之收益	–	1,990
	<b>(438,259)</b>	<b>(38,770)</b>

## 8. 營業(虧損)溢利

	二零二零年	二零二零一年
	千港元	千港元
營業(虧損)溢利已扣除下列各項費用：		
攤銷銀行貸款之交易成本	1,200	300
核數師酬金		
本年度	2,923	2,636
以往年度不足(超額)準備	110	(365)
折舊及攤銷		
– 自置資產	3,379	5,128
– 按融資租賃持有之資產	597	411
壞賬撇銷	1,303	2,127
董事酬金(附註10)	6,519	8,269
出售物業、機器及設備之虧損	–	4,690
營運租賃租金	21,089	17,407
滙兌虧損淨額	1,929	–
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	440,266	456,538
減：費用	(44,248)	(68,904)
投資物業之租金收入淨額	396,018	387,634
其他物業之租金收入淨額	1,056	1,185
	<b>397,074</b>	<b>388,819</b>
銀行存款利息收入	23,203	51,696
其他利息收入	201	2,439
	<b>23,404</b>	<b>54,135</b>
上市證券投資股息收入	1,739	2,111
非上市證券投資股息收入	–	161
出售物業、機器及設備之收益	1,244	–
滙兌收益淨額	–	301

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 9. 融資成本

	二零零二年	二零零一年
	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	139,255	183,295
須於五年內全數償還之其他貸款	–	8,036
無須於五年內全數償還之銀行貸款	38,786	68,163
融資租賃承擔	208	248
可兌換資本票據／債券	15,120	12,750
借貸成本總額	193,369	272,492
減：撥作發展中物業成本	(4,965)	(1,728)
	188,404	270,764
信貸費用	7,751	1,663
	196,155	272,427

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按7%(二零零一年：7%)之投資報酬率計入合資格資產之開支。

## 10. 董事酬金

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
董事袍金：		
執行董事	70	70
非執行董事	50	50
獨立非執行董事	40	40
	160	160
管理酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,525	5,525
酌定獎金	–	500
表現獎金	–	1,260
公積金供款	754	744
獨立非執行董事		
其他酬金	80	80
	6,359	8,109
	6,519	8,269



# 財務報表附註

截至二零零二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：

	二零零二年	二零零一年
	董事人數	董事人數
港幣0元至港幣500,000元	4	4
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	–
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	–
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	–	1
	7	7

## 11. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位僱員之中，兩位(二零零一年：兩位)乃董事，其酬金已於附註第10項披露。另外三名(二零零一年：三名)之酬金如下：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
薪金及其他酬金	5,773	5,269
公積金供款	123	103
離職補償	693	–
	6,589	5,372

彼等之酬金分析如下：

	二零零二年	二零零一年
	僱員人數	僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	–	2
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	–
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	–
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
	3	3

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 12. 稅項

	二零零二年	二零零一年
	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	5,048	6,446
香港以外其他地區所得稅	4,152	165
	9,200	6,611
遞延稅項抵免	-	(2,263)
	9,200	4,348

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，按百分之十六（二零零一年：百分之十六）稅率計算。香港以外地區之課稅乃根據適用於當地之稅率計算。

未確認遞延稅項詳列於附註第39項內。

## 13. 股息

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
二零零一年度末期股息—每股港幣10仙	-	51,125
二零零一年度中期股息—每股港幣6仙	-	30,675
在上年度年報刊登後，因行使購股權及認股權證 而在上年度額外派發之末期股息	-	395
	-	82,195

董事已建議不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之股息，而自結算日起，亦無建議派發任何股息。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 14. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄後(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
本年度(虧損)溢利及計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之(虧損)盈利	(200,751)	35,939
		股份數目
	二零零二年	二零零一年
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	511,246,868	509,885,312
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	不適用	5,600,000
認股權證	不適用	28,572,775
計算每股攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	511,246,868	544,058,087

由於行使本公司之購股權及認股權證與兌換一間附屬公司之可兌換期票將導致每股虧損減少，因此並無計算截至二零零二年十二月三十一日止年度之攤薄後每股虧損。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業

	新西蘭 及澳洲 永久持有	香港 長期契約	香港 中期契約	中國 中期契約	澳洲 長期契約	新西蘭 短期契約	新西蘭 中期契約	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	千港元
<b>集團</b>									
<b>估值</b>									
於二零零二年一月一日	3,045,717	99,000	2,150,000	36,400	91,563	6,478	-	220,262	5,649,420
外幣兌換調節	491,246	-	-	-	10,352	822	-	30,930	533,350
增加	74,493	-	-	-	-	-	611	-	75,104
出售	(547,022)	-	-	-	-	(7,300)	-	(158,601)	(712,923)
轉撥(往)自發展中物業	(51,692)	-	-	-	-	-	9,875	-	(41,817)
重估後盈餘(虧絀)	6,860	(16,000)	(250,000)	-	6,375	-	2,686	3,207	(246,872)
<b>於二零零二年十二月三十一日</b>	<b>3,019,602</b>	<b>83,000</b>	<b>1,900,000</b>	<b>36,400</b>	<b>108,290</b>	<b>-</b>	<b>13,172</b>	<b>95,798</b>	<b>5,256,262</b>
<b>折舊</b>									
於二零零二年一月一日	-	-	-	-	-	6,264	-	-	6,264
外幣兌換調節	-	-	-	-	-	795	-	-	795
本年度撥備	-	-	-	-	-	241	-	-	241
出售時撇銷	-	-	-	-	-	(7,300)	-	-	(7,300)
<b>於二零零二年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>賬面淨值</b>									
<b>於二零零二年十二月三十一日</b>	<b>3,019,602</b>	<b>83,000</b>	<b>1,900,000</b>	<b>36,400</b>	<b>108,290</b>	<b>-</b>	<b>13,172</b>	<b>95,798</b>	<b>5,256,262</b>
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

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零二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
新西蘭及澳洲，永久持有	CB Richard Ellis Limited，DTZ New Zealand Limited，Jones Lang LaSalle Limited，Colliers International New Zealand Limited，獨立專業估值師
香港，中期及長期契約	卓德測計師行有限公司，獨立專業估值師
中國，中期契約	CB Richard Ellis Limited，獨立專業估值師
澳洲，長期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited，獨立專業估值師
新西蘭，中期及長期契約	Colliers Jardine Consultancy and Valuation Pty Limited，獨立專業估值師

董事會已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之虧絀淨額已撥入投資物業重估儲備內，數額為港幣279,865,000元(二零零一年：港幣214,511,000元)。

本集團全部投資物業均根據營運租賃租出。



# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、機器及設備

	持作投資之 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 物業裝修	總值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>集團</b>							
<b>成本</b>							
於二零零二年一月一日	268,722	441	23,005	9,862	3,039	2,497	307,566
外幣兌換調節	12,141	61	1,716	624	-	-	14,542
增加	9,827	-	791	1,490	25	-	12,133
出售	(7,455)	-	(3,935)	(1,505)	(150)	(32)	(13,077)
轉撥自投資物業－淨額	41,817	-	-	-	-	-	41,817
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>325,052</b>	<b>502</b>	<b>21,577</b>	<b>10,471</b>	<b>2,914</b>	<b>2,465</b>	<b>362,981</b>
<b>折舊及攤銷／減值</b>							
於二零零二年一月一日	-	98	15,368	5,719	1,387	2,329	24,901
外幣兌換調節	-	14	1,267	236	-	-	1,517
本年度撥備	-	18	2,064	1,389	168	96	3,735
出售時撇除	-	-	(2,630)	(556)	(107)	(5)	(3,298)
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>16,069</b>	<b>6,788</b>	<b>1,448</b>	<b>2,420</b>	<b>26,855</b>
<b>賬面淨值</b>							
<b>於二零零二年 十二月三十一日</b>	<b>325,052</b>	<b>372</b>	<b>5,508</b>	<b>3,683</b>	<b>1,466</b>	<b>45</b>	<b>336,126</b>
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

上述物業之賬面淨值包括：

	持作投資之發展中物業		土地及樓宇	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國，長期契約	188,478	187,128	104	108
新西蘭及澳洲，長期契約	-	81,594	-	-
澳洲，永久持有	136,574	-	-	-
印尼，長期契約	-	-	268	235
	<b>325,052</b>	268,722	<b>372</b>	343

於二零零二年十二月三十一日，撥入持作投資之發展中物業之借貸成本總額為港幣4,207,000元（二零零一年：無）。

於二零零二年十二月三十一日，在資產中按融資租賃持有之傢俬、裝修及設備，以及汽車賬面值分別為港幣1,151,000元（二零零一年：港幣1,152,000元）及港幣1,150,000元（二零零一年：港幣1,419,000元）。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 17. 永久性配額

	集團
	千港元
成本	
於二零零二年一月一日及於二零零二年十二月三十一日	85,511
攤銷	
於二零零二年一月一日及於二零零二年十二月三十一日	(85,511)
賬面值	
於二零零二年十二月三十一日及於二零零一年十二月三十一日	-

## 18. 負商譽

	集團
	千港元
毛額	
於二零零二年一月一日	253,906
收購一間附屬公司時產生	4,974
於二零零二年十二月三十一日	<b>258,880</b>
撥回收益	
於二零零二年一月一日	98,133
在本年度撥回	17,240
於二零零二年十二月三十一日	<b>115,373</b>
賬面值	
於二零零二年十二月三十一日	<b>143,507</b>
於二零零一年十二月三十一日	155,773

在本年度因收購產生之負商譽已撥回本年度之收益內。其餘負商譽按二十年（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。

## 19. 投資附屬公司

	公司	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
非上市股份投資成本（扣除撇銷）	<b>259,461</b>	259,461
減：已確認之減值虧損	<b>(122,875)</b>	(122,875)
	<b>136,586</b>	136,586

# 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 19. 投資附屬公司 (續)

於二零二零年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料如下：

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／註冊資本	本公司所佔 已發行股本／註冊 資本之實質百分比	主要業務
<b>直接附屬公司</b>				
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／ 新西蘭	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
<b>間接附屬公司</b>				
AGP Management Pty Ltd.	澳洲	350,000澳元 350,000股無面值	100	物業及資產管理
成都華商房屋 開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣133,420,000元	97	物業發展
廣州市盈發房產 發展有限公司 (「盈發」)*	中國	註冊資本 美金20,110,000元	100	物業發展
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
SEA Group Treasury Limited (前稱Polyfull Company Limited)	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	物業發展及融資

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 19. 投資附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／註冊資本	本公司所佔 已發行股本／註冊 資本之實質百分比	主要業務
間接附屬公司 (續)				
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	資金管理
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	594,824,424股 無面值	55	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

\* 該等公司乃以中外合作合營企業之條款註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合伙人有權自該協議所界定之有關物業發展項目中取得固定金額回報或所賺取之溢利 5% 兩者中之較高者，之後，本集團即可享有其餘所得溢利之全數。

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。

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。

## 20. 聯營公司權益

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
所佔資產淨值－非上市	17,968	16,405
收購聯營公司產生之商譽	80,396	80,396
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	17,968	16,405

# 財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 20. 聯營公司權益 (續)

商譽因在二零二零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，並在截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

於二零二零年十二月三十一日，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	本公司間接所佔 已發行股本面值 之實質百分比	主要業務
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

## 21. 共同發展公司權益

	集團	
	二零二零年 千港元	二零零一年 千港元
所佔資產淨值	-	-
共同發展公司貸款	-	53,376
已確認之減值虧損	-	(14,128)
	-	39,248

於二零零一年之貸款為無抵押、免息及已於本年度全數償還。

於二零二零年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之主要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	本公司間接所佔 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元	50	物業發展

董事會認為將本集團全部共同發展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共同發展公司列出。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 22. 其他投資

	持有至到期日證券		非作交易用途證券		作交易用途證券		總值	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>集團</b>								
證券投資：								
債務證券：								
上市－海外	–	20,000	–	–	–	–	–	20,000
非上市	–	11	–	–	–	–	–	11
	–	20,011	–	–	–	–	–	20,011
股本證券：								
上市－香港	–	–	49,906	78,398	1,069	1,892	50,975	80,290
－海外	–	–	16,149	3,897	–	–	16,149	3,897
非上市	–	–	–	16,246	18,231	18,825	18,231	35,071
	–	–	66,055	98,541	19,300	20,717	85,355	119,258
	–	20,011	66,055	98,541	19,300	20,717	85,355	139,269
上市證券之市值	–	20,518	66,078	82,295	1,069	1,892	67,147	104,705
會所債券／會籍：								
非上市	–	–	8,574	9,674	–	–	8,574	9,674
	–	20,011	74,629	108,215	19,300	20,717	93,929	148,943
為滙報目的而作以下 分析之賬面值：								
流動	–	20,000	–	–	19,300	20,717	19,300	40,717
非流動	–	11	74,629	108,215	–	–	74,629	108,226

## 23. 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。

## 24. 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。因此，須於一年內償還之金額被列為流動資產。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 25. 存貨

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
原料	339	65
半製成品	7,857	6,387
製成品	346	903
	<b>8,542</b>	<b>7,355</b>

上述價值港幣252,000元之製成品(二零零一年：港幣753,000元)已按可變現淨值列賬。

## 26. 待售物業

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
已完成	13,794	3,489
發展中	576,062	490,105
	<b>589,856</b>	<b>493,594</b>

於二零零二年十二月三十一日，撥入待售物業之借貸成本總額為港幣20,797,000元(二零零一年：港幣17,232,000元)。

上述包括分別為港幣8,857,000元(二零零一年：港幣3,489,000元)及港幣523,021,000元(二零零一年：港幣490,105,000元)按可變現淨值列賬之已完成待售物業及發展中之物業。

## 27. 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41,380,000元(二零零一年：港幣29,644,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
0至60日	32,673	20,273
61日至90日	1,892	2,060
91日至365日	2,575	6,750
365日以上	4,240	561
	<b>41,380</b>	<b>29,644</b>

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 28. 借予一間間接附屬公司董事款項

	集團
	千港元
<b>Donald I. Fletcher先生</b>	
年初結餘	1,074
年終結餘	1,302
本年度最高借款額	1,363

上述借款之結算金額為317,000新西蘭元(折合港幣1,302,000元)(二零零一年: 332,000新西蘭元(折合港幣1,074,000元)), 乃無抵押及可要求即時歸還。

## 29. 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。

## 30. 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。

## 31. 應付款項、已收按金及應付費用

包括於本集團應付款項、已收按金及應付費用中為應付貿易款項港幣50,303,000元(二零零一年: 港幣39,827,000元), 於結算日之有關賬齡分析如下:

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
0至60日	36,493	29,815
61日至90日	9,341	3,200
91日至365日	441	787
365日以上	4,028	6,025
	<b>50,303</b>	39,827



# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 32. 撥備

	集團 二零零二年	
	千港元	
年初	67,032	
年內額外撥備	1,881	
外幣兌換調節	(49)	
年終	68,864	

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已簽訂協議所作之最佳估計而定出。董事會認為，賠償預期於一年內支付，惟須視乎與受影響業主之磋商進度而定。

## 33. 借貸

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
銀行貸款及透支		
— 有抵押	2,598,305	3,457,602
— 無抵押	222,611	200,000
2007 債券(附註a)	170,257	134,176
優先可兌換期票(附註b)	15,600	23,400
其他貸款		
— 有抵押	-	12,136
— 無抵押	7,698	-
借貸總額	3,014,471	3,827,314
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(6,900)	(8,100)
淨借貸總額	3,007,571	3,819,214

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 33. 借貸(續)

借貸攤還情況如下：

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
銀行貸款：		
一年內	425,507	1,251,900
超過一年但未逾兩年	136,463	41,493
超過兩年但未逾五年	1,514,472	1,492,104
五年以上	744,474	872,105
	<b>2,820,916</b>	3,657,602
2007 債券	170,257	134,176
優先可兌換期票	15,600	23,400
其他貸款：		
一年內	3,435	5,148
超過一年但未逾兩年	3,131	3,419
超過兩年但未逾五年	1,132	3,569
	<b>7,698</b>	12,136
就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(6,900)	(8,100)
總額	<b>3,007,571</b>	3,819,214
減：一年內到期之款項見於流動負債下	<b>(428,942)</b>	(1,257,048)
一年後到期之款項	<b>2,578,629</b>	2,562,166
	公司	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
銀行貸款		
無抵押，一年內到期	218,435	200,000

附註：

### (a) 2007 債券

2007 債券由本公司之附屬公司 Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 於二零零一年五月二十一日發行，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期。

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。於二零零二年十二月三十一日，尚未贖回之 2007 債券金額達 41,425,000 新西蘭元（二零零一年：41,425,000 新西蘭元）。

TTP 為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零二年十二月三十一日，本集團持有 TTP 55.2% 之股份。

### 33. 借貸 (續)

附註：(續)

#### (b) 優先可兌換期票

本公司兩間間接附屬公司於二零零一年八月一日向獨立第三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到期。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。

於二零零二年十二月三十一日，尚未兌換之票據金額達美金 2,000,000 元 (二零零一年：美金 3,000,000 元)。

### 34. 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	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	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	1,108	692	911	475
第二至第五年內	1,438	2,457	1,407	2,215
	2,546	3,149	2,318	2,690
減：未來融資費用	(228)	(459)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	2,318	2,690	2,318	2,690
減：在十二個月內到期償還之款項			(911)	(475)
在十二個月後到期償還之款項			1,407	2,215

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，租期平均為三年。截至二零零二年十二月三十一日止年度，平均實際借貸利率為年息八厘。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。

### 35. 其他應付款

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
其他應付款還款期限如下：		
一年內	-	4,715
超過兩年但未逾五年	18,859	18,859
	18,859	23,574
減：一年內到期之款項見於流動負債下	-	(4,715)
一年後到期之款項	18,859	18,859

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 36. 股本

年內本公司股本之變動情況如下：

	股份數目		面值	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
			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	511,246,868	507,293,586	51,125	50,729
於行使認股權證時發行之股份	-	3,953,282	-	396
年終	511,246,868	511,246,868	51,125	51,125

## 37. 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。於二零零二年十二月三十一日，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（二零零一年：港幣12,101,985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（二零零一年：港幣167,007,394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121,019,850股（二零零一年：121,019,850股）每股面值港幣0.1元之股份。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 38. 儲備

	股份溢價	投資物業 重估儲備	滙兌儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備	累積溢利	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	千港元
<b>集團</b>									
於二零零一年一月一日	150,528	693,117	(196,727)	(34,699)	4,451	277,707	50,729	2,032,602	2,977,708
投資物業重估虧絀	-	(214,511)	-	-	-	-	-	-	(214,511)
本年內滙兌變更	-	-	(111,323)	-	-	-	-	-	(111,323)
發行股份	5,060	-	-	-	-	-	-	-	5,060
持有證券投資之 未變現虧損	-	-	-	(28,503)	-	-	-	-	(28,503)
因出售投資物業所撥回	-	(8,756)	-	-	-	-	-	-	(8,756)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	35,939	35,939
二零零一年度股息 已派股息	-	-	-	-	-	-	82,195	(82,195)	-
	-	-	-	-	-	-	(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
投資物業重估虧絀	-	(279,865)	-	-	-	-	-	-	(279,865)
本年內滙兌變更	-	-	138,281	-	-	-	-	-	138,281
持有證券投資之未變現虧損	-	-	-	(15,807)	-	-	-	-	(15,807)
因出售投資物業所撥回	-	179,338	-	-	-	-	-	-	179,338
證券投資之減值虧損	-	-	-	68,017	-	-	-	-	68,017
因出售證券投資所撥回	-	-	-	12	-	-	-	-	12
本年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(200,751)	(200,751)
已派股息	-	-	-	-	-	-	(51,125)	-	(51,125)
於二零零二年 十二月三十一日	155,588	369,323	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	-	1,785,595	2,411,915
撥歸：									
本公司及附屬公司	155,588	369,323	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	-	1,807,981	2,434,301
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(22,386)	(22,386)
	155,588	369,323	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	-	1,785,595	2,411,915

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 38. 儲備 (續)

	股份溢價	投資物業 重估儲備	滙兌儲備	投資 重估儲備	股本 贖回儲備	繳入盈餘	股息儲備	累積溢利	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	千港元
<b>公司</b>									
於二零零一年一月一日	150,528	-	-	-	4,451	190,081	50,729	1,867,170	2,262,959
發行股份	5,060	-	-	-	-	-	-	-	5,060
本年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(54,928)	(54,928)
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	-	-	-	4,451	190,081	51,125	1,730,047	2,131,292
本年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(954)	(954)
已派股息	-	-	-	-	-	-	(51,125)	-	(51,125)
於二零零二年 十二月三十一日	155,588	-	-	-	4,451	190,081	-	1,729,093	2,079,213

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。

本集團之繳入盈餘乃指一間被收購附屬公司之股份面值與本公司進行集團重組時收購所發行之本公司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，本公司之繳入盈餘賬可供分派。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，於二零零二年十二月三十一日，本公司可派發予股東之儲備如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
繳入盈餘	190,081	190,081
累積溢利	1,729,093	1,730,047
股息儲備	-	51,125
	<b>1,919,174</b>	1,971,253

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 39. 未確認遞延稅項

在本年度內未確認之遞延稅項資產(負債)金額如下：

	集團		公司	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
加速折舊免稅額	(47,870)	(32,392)	-	-
稅項虧損	180,906	125,815	2,201	1,874
其他時差	(10,683)	(6,052)	-	-
	122,353	87,371	2,201	1,874

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(支出)抵免金額如下：

	集團	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
加速折舊免稅額	(15,478)	9,443
(動用)引起之稅項虧損	55,091	18,067
其他時差	(4,631)	11,931
	34,982	39,441

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。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 40. 購入附屬公司

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
<b>購入資產淨值</b>		
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	2,007	290
銀行結存及現金	33,318	3,937
應付款項、按金及應付費用	(2,263)	(1,216)
應付集團公司款項	-	(7,787)
少數股東權益	(10,486)	(127)
	<b>22,576</b>	269
其他投資／聯營公司遭收購但未變成附屬公司時之賬面值	(17,602)	(92)
因購入附屬公司產生之商譽	(4,974)	823
	-	1,000
由以下償付：		
現金支付	-	1,000

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
現金支付	-	(1,000)
購入之現金及現金等值	33,318	3,937
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<b>33,318</b>	2,937

本年度收購之附屬公司對本集團本年度之現金流轉、營業額或經營業務虧損並無帶來重大貢獻。

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業務帶來虧損港幣11,793,000元。



# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 41. 出售附屬公司

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
<b>出售之負債淨值</b>		
應收款項、按金及預付款項	766	—
銀行結存及現金	4,584	—
應付款項、已收按金及應付費用	(1,058)	—
優先可兌換期票	(7,800)	—
少數股東權益	1,121	—
	(2,387)	—
出售附屬公司盈利	3,745	—
	1,358	—
由以下償付：		
其他投資	1,358	—

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
出售之現金及現金等值	4,584	—

於本年度內出售之附屬公司對本集團之現金流轉、營業額或經營業務虧損並無重大貢獻。

## 42. 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733,000元(二零零一年：港幣1,242,000元)之資產訂立融資租賃安排。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 43. 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：

	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
香港		
授權而未簽定合約	318,060	328,100
簽定合約而未於財務報表作準備	55,359	31,031
中國		
授權而未簽定合約	354,000	389,614
簽定合約而未於財務報表作準備	73,000	110,470
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	1,945	870
簽定合約而未於財務報表作準備	51,345	11,525

### 本集團作為承租人

於二零零二年十二月三十一日，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	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
一年內	5,915	10,832
第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,695	9,288
五年以上	47,097	21,624
	71,707	41,744

租約均按三至十五年期及固定月租金額釐定。

### 本集團作為出租人

本集團持有作租賃用途賬面值約為港幣713,000,000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為期三至七年之租約。

# 財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

## 43. 承擔 (續)

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	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
一年內	353,042	418,140
第二年至第五年(包括首尾兩年)	870,494	902,671
五年以上	371,528	520,319
	1,595,064	1,841,130

此外，其中一項與租戶所訂立之租約，除每年支付最低租金外，根據該租約，另須按照該租戶將確認之收入某一百分比計算繳付額外租金。

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。

## 44. 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣57,739,000元(二零零一年：港幣22,802,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項擔保將於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，本公司並無任何其他重大或然負債。

## 45. 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，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4,383,298,000元(二零零一年：港幣5,606,756,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共港幣346,062,000元(二零零一年：港幣140,411,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣零元(二零零一年：港幣58,538,000元)之持作投資發展中物業。
- (d) 港幣157,744,000元(二零零一年：港幣1,038,946,000元)之銀行存款。
- (e) 上市附屬公司之股份。
- (f) 若干非上市附屬公司之股份。

## 46. 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。於二零零二年十二月三十一日，根據原有及新計劃撥出之購股權所涉及之股份數目為15,700,000股及28,000,000股，分別佔該日期本公司已發行股份約3%及5%。

## 46. 僱員購股計劃 (續)

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、緊接在授予購股權日期前五個交易日股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之平均收市價及聯交所不時規定之最低價格(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，在任任何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。

下表披露僱員所持有之購股權及年內該等購股權之變動詳情：

授出日期	行使期間	行使價	購股權數目		
			於1.1.2001及 31.12.2001 尚未行使	年內作廢	於 31.12.2002 尚未行使
		港元			
11.8.1992	11.8.1992 – 10.8.2002	1.85	21,000,000	(21,000,000)	–
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	13,500,000	–	13,500,000
21.2.1994	21.2.1994 – 20.2.2004	4.40	2,200,000	–	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 – 3.12.2010	1.44	28,000,000	–	28,000,000
			64,700,000	(21,000,000)	43,700,000

已包括在上表中由董事所持有之購股權詳情如下：

授出日期	行使期間	行使價	購股權數目		
			於1.1.2001及 31.12.2001 尚未行使	年內作廢	於 31.12.2002 尚未行使
		港元			
11.8.1992	11.8.1992 – 10.8.2002	1.85	21,000,000	(21,000,000)	–
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	3,500,000	–	3,500,000
21.2.1994	21.2.1994 – 20.2.2004	4.40	2,200,000	–	2,200,000
4.12.2000	4.12.2000 – 3.12.2010	1.44	28,000,000	–	28,000,000
			54,700,000	(21,000,000)	33,700,000

本年度內並無授出或行使購股權。

## 47. 退休福利計劃

本集團為合資格之香港僱員提供一個根據《職業退休計劃條例》而設之界定公積金計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月提供一個根據《強制性公積金計劃條例》而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等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。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃；在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

視乎僱員之服務年資而定，僱員及本集團須按僱員之底薪每月供款5%至15%，作為職業退休計劃之供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員之服務年資而定，本集團須按有關薪津向該計劃供款5%至15%或每月港幣1,000元，而僱員可作出相應供款額。

本集團亦為美國之合資格僱員提供一個界定供款計劃（「該供款計劃」）。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份比。本集團可酌情作出相應供款。

本集團在中國及澳洲附屬公司之僱員為分別由中國及澳洲政府所設立之國營退休福利計劃之成員。該等附屬公司必須按薪津9%至20%向該等退休福利計劃供款，以推動有關福利。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定金額之供款。

在本年度內用作抵銷僱主供款之沒收供款為港幣119,000元（二零零一年：港幣37,000元）。本年度內在收益中之總成本港幣2,851,000元（二零零一年：港幣2,974,000元）指本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。

# 股東週年大會通告

茲通告S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年五月七日(星期三)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(「股東週年大會」)，議程如下：

- 一、 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書、董事會報告書及核數師報告書。
- 二、 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。
- 三、 重聘來年之核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 四、 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(「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) 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份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，而上述批准亦須受此限制；
    - (c) 該項授權乃在授予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

# 股東週年大會通告

(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（「董事」）在有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據香港股份購回守則就此而認可之任何其他證券交易所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，而上述批准亦須受此限制；及

# 股東週年大會通告

- (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四(A)項及第四(B)項決議案獲通過後，擴大本公司董事根據上述第四(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上述第四(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，二零零三年三月二十一日

附註：

- (1) 凡有權出席股東週年大會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，須於股東週年大會或其任何續會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) 本公司將於二零零三年四月三十日（星期三）至二零零三年五月七日（星期三），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。
- (3) 建議各股東詳閱本公司即將寄出之通函內刊載有關第四(B)項及第四(C)項決議案之重要資料。





SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

[www.seaholdings.com.hk](http://www.seaholdings.com.hk)