



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零二年度全年業績公佈

SEA Holdings Limited爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會宣佈，本集團截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合業績及去年同期之比較數字如下：

1. 綜合收益表

		截至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	(i)	741,459	602,366
其他營業收入		35,477	63,210
存貨及待售物業之變動	(ii)	(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		(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)
營業(虧損)溢利		(113,617)	362,625
融資成本		(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)
除稅前(虧損)溢利		(316,160)	74,364
稅項	(iii)	(9,200)	(4,348)
未計少數股東權益前之(虧損)溢利		(325,360)	70,016
少數股東權益		124,609	(34,077)
本年度(虧損)溢利淨額		(200,751)	35,939
股息			
中期		—	31,070
末期		—	51,125
		—	82,195

每股(虧損)盈利 基本	(iv)	港幣(39.3)仙	港幣7.0仙
攤薄後		不適用	港幣6.6仙
每股股息			
中期		—	港幣6仙
末期		—	港幣10仙
		—	港幣16仙

附註：

(i) 營業額及營業溢利(虧損)之貢獻

營業額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
租金收入總額	441,322	457,723
出售物業所得總額	152,707	—
銷售發票總額	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
	741,459	602,366

本集團之營業額及營業溢利(虧損)之貢獻按地區及主要業務性質分析如下：

(a) 地域分類

	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
收益							
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)	—
收益總額	176,961	159,089	155,823	250,804	—	(1,218)	741,459
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)

截至二零零一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
收益							
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)	—
收益總額	<u>175,782</u>	<u>168,870</u>	<u>3,464</u>	<u>255,269</u>	<u>—</u>	<u>(1,019)</u>	<u>602,366</u>
分類溢利(虧損)	<u>102,746</u>	<u>96,734</u>	<u>(8,247)</u>	<u>156,611</u>	<u>(438)</u>	<u>—</u>	<u>347,406</u>
利息收入							54,135
未經分配企業支出							(38,916)
營業溢利							<u>362,625</u>

(b) 業務分類

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	物業投資	成衣製造 及貿易	投資	物業發展	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益						
銷售收益	<u>442,433</u>	<u>143,684</u>	<u>3,260</u>	<u>151,598</u>	<u>484</u>	<u>741,459</u>
分類業績	<u>(27,607)</u>	<u>22,983</u>	<u>(57,944)</u>	<u>(13,601)</u>	<u>(32,486)</u>	<u>(108,655)</u>
利息收入						23,404
未經分配企業支出						(28,366)
營業虧損						<u>(113,617)</u>

	截至二零零一年十二月三十一日止年度					
	物業投資	成衣製造 及貿易	投資	物業發展	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益						
銷售收益	<u>456,685</u>	<u>139,270</u>	<u>3,119</u>	<u>1,333</u>	<u>1,959</u>	<u>602,366</u>
分類業績	<u>352,370</u>	<u>32,663</u>	<u>(4,887)</u>	<u>(2,320)</u>	<u>(30,420)</u>	347,406
利息收入						54,135
未經分配企業支出						<u>(38,916)</u>
營業溢利						<u>362,625</u>

(ii) 存貨及待售物業之變動

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	<u>(230,005)</u>	<u>(55,327)</u>
	<u>(227,153)</u>	<u>(79,201)</u>

(iii) 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	5,048	6,446
香港以外地區所得稅	4,152	165
	<u>9,200</u>	<u>6,611</u>
遞延稅項抵免	—	(2,263)
	<u>9,200</u>	<u>4,348</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利，按稅率百分之十六（二零零一年：百分之十六）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。

(iv) 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：

(虧損)盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 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	<u>(200,751)</u>	<u>35,939</u>

股份數目

	截至十二月三十一日止年度	
	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	<u>511,246,868</u>	<u>544,058,087</u>

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資本票據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。

2. 自儲備撥往綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
投資物業重估儲備：		
出售投資物業時撥回	179,338	(8,756)
證券投資之減值虧損	68,017	—
	<u>247,355</u>	<u>(8,756)</u>

3. 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銀行貸款。

- 賬面值合共約港幣4,383,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣5,607,000,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共約為港幣346,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣140,000,000元)之待售物業。
- 賬面值合共為港幣零元(二零零一年十二月三十一日：約港幣59,000,000元)持作投資之發展中物業。
- 約港幣158,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣1,039,000,000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。

4. 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(二零零一年十二月三十一日：港幣22,802,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項擔保將於各項物業之建築工程完成及有關當局發出相關物業之產權證後解除。

5. 末期股息

董事會建議截至二零零二年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零零一年：港幣0.10元)。截至二零零二年十二月三十一日止年度並無宣派中期股息(二零零一年：港幣0.06元)。

6. 股東週年大會

本公司股東週年大會訂於二零零三年五月七日(星期三)舉行。

7. 辦理股票過戶

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。

8. 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。

9. 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。

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。

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。

在二零零二年底，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。泥土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。於該項出售后，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%。

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

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，須承擔之附息債項較低。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。

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，或附息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百份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。

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
	<hr/>
總額	3,014
	<hr/> <hr/>

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。

10. 展望

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。

以下為本集團在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。

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。

11. 選任主席

為填補因呂和先生逝世而出現之空缺，董事會已議決由二零零三年三月二十一日起委任本人為本公司之主席。

12. 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。

13. 本公司上市證券之買賣

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市股份或認股權證。

14. 在香港交易及結算所有限公司網頁上刊登進一步資料

根據上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所需提供之一切資料，將於稍後載列於本公司之網頁(www.seaholdings.com.hk)及香港交易及結算所有限公司之網頁(www.hkex.com.hk)上。

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

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港信報刊登的內容。