



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司

2004

ANNUAL REPORT 年報

目錄

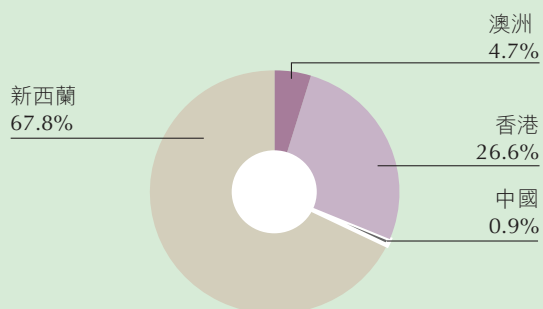
76	財務摘要
78	物業組合
80	主席報告書
87	董事個人資料
89	董事會報告書
98	核數師報告
99	綜合收益表
100	資產負債表
102	綜合股權變動計算表
103	綜合現金流量表
105	財務報表附註

財務摘要

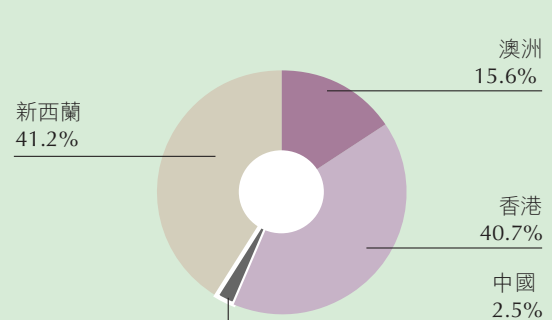
五年財務摘要

業績	截至十二月三十一日止年度				
	2000	2001	2002	2003	2004
	(重列) 百萬港元	(重列) 百萬港元	(重列) 百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額	775.7	602.4	741.5	592.9	474.7
未計少數股東權益前之溢利(虧損)	98.0	68.2	(327.2)	297.8	143.6
少數股東權益	(48.6)	(34.1)	124.6	(110.6)	(23.1)
本年度溢利(虧損)淨額	49.4	34.1	(202.6)	187.2	120.5
資產及負債					
	於十二月三十一日				
	2000	2001	2002	2003	2004
	(重列) 百萬港元	(重列) 百萬港元	(重列) 百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	9,048.9	8,096.3	7,250.0	6,881.5	7,747.7
負債總額	(4,618.6)	(4,254.5)	(3,363.1)	(3,329.8)	(3,635.3)
少數股東權益	(1,415.1)	(1,235.9)	(1,446.7)	(875.0)	(914.1)
股東資金	3,015.2	2,605.9	2,440.2	2,676.7	3,198.3
表現數據					
每股盈利(虧損)(港元)	0.10	0.07	(0.39)	0.37	0.24
每股宣派股息(港元)	0.16	0.16	0.00	0.10	0.10

按地域分類之二零零四年度營業額

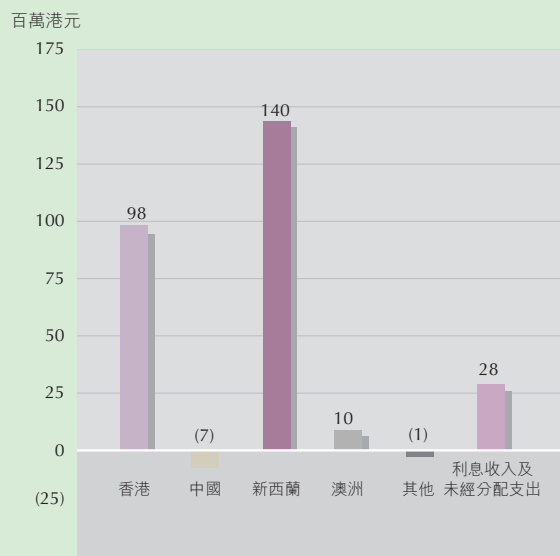


按地域分類之二零零三年度營業額

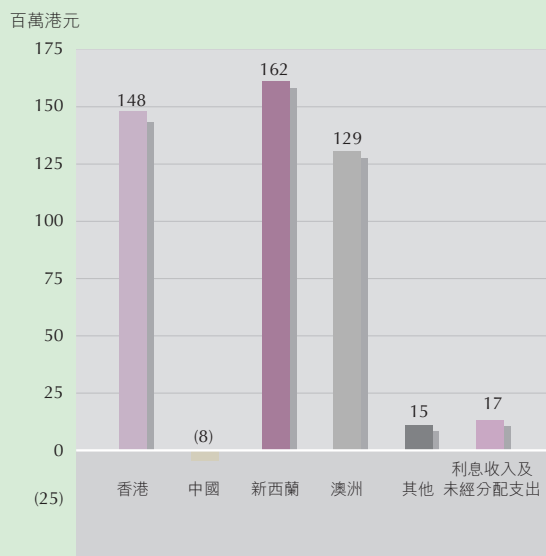


財務摘要

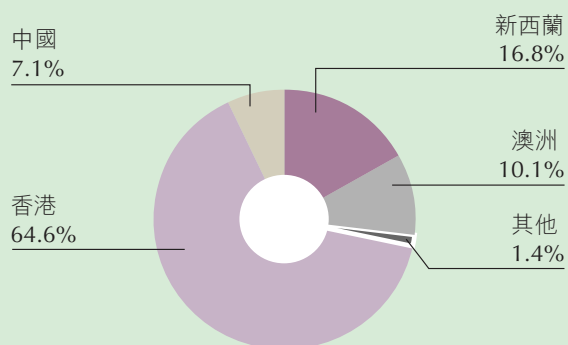
二零零四年度營業溢利／虧損



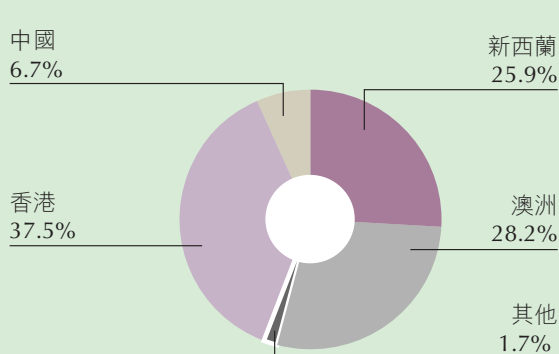
二零零三年度營業溢利／虧損



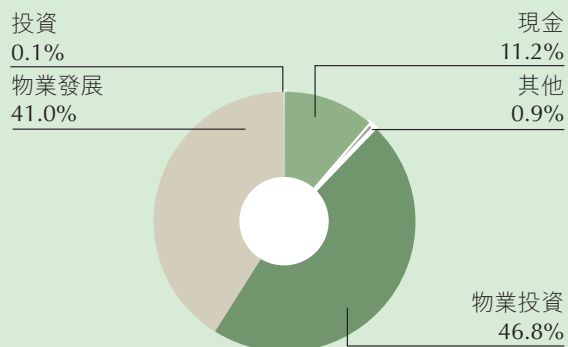
二零零四年度按地域分類之資產總值



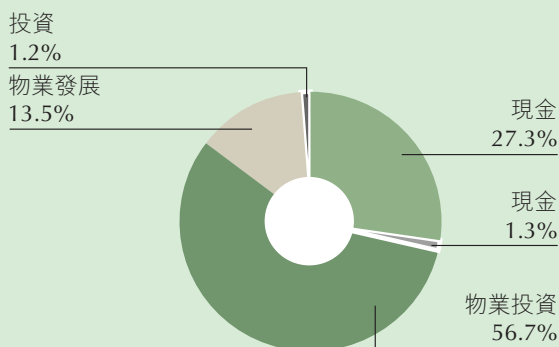
二零零三年度按地域分類之資產總值



二零零四年度按性質分類之資產總值



二零零三年度按性質分類之資產總值



物業組合

於二零零四年十二月三十一日

甲、 主要投資物業

名稱及地點	地契約滿	用途	應佔樓面 建築面積 (平方米)	集團 所佔權益
香港				
灣仔告士打道 108 號 大新金融中心	2047 年 6 月 30 日	商業	37,171 及 154 個停車位	100.00%
皇后大道中 9 號 28 樓	2854 年 11 月 16 日	商業	1,279	100.00%
銅鑼灣東角道 24 號地下 怡東商場 22 號舖	2841 年 6 月 23 日/ 2863 年 12 月 23 日	零售	39	61.31%
中華人民共和國				
上海松江區 伴亭路 18 號	2046 年 3 月 24 日	寫字樓/ 貨倉	17,474	100.00%

名稱及地點	地契約滿	用途	淨出租 樓面面積 (平方米)	集團 所佔權益
新西蘭				
132 Halsey Street, Auckland	2015 年 3 月 20 日	零售/ 寫字樓/ 貨倉	3,465	61.31%
Finance Centre				
Qantas House ¹ , 191 Queen Street, Auckland	永久持有	寫字樓	15,103	61.31%
Simpson Grierson Building ² , 96-98 Albert Street, Auckland	永久持有	寫字樓	11,044	61.31%
Brookfields House ² , 19 Victoria Street West, Auckland	永久持有	寫字樓	9,183	61.31%
Durham House ³ , 22 Durham Street West, Auckland	永久持有	寫字樓	5,549	61.31%
Finance Centre Carpark ³ , Durham Lane, Auckland	永久持有	停車場	496 個車位	61.31%
EDS House ³ , 12-14 Gilmer Terrace, Wellington	永久持有	寫字樓	10,088	61.31%
澳洲				
65 York Street Strata Units ⁴ , 65 York Street, Sydney	永久持有	寫字樓	8,344	61.31%

物業組合

於二零零四年十二月三十一日

乙、 主要發展中物業

名稱及地點	應佔樓面建築面積 (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 6-20 號	13,210	酒店	設計進行中	2007 年底	100.00%
中華人民共和國					
四川成都市鹽市口 「海外交流中心」	89,306	商業/ 寫字樓	裝飾工程 進行中	2005 年第三季	97.00%
新西蘭					
Air New Zealand Cnr Fanshawe & Beaumont Street	15,831	寫字樓/ 停車場	上蓋建築 工程進行中	2006 年第一季	61.31%
Clearwater Resort Clearwater Avenue, Harewood	27,778 (地盤面積)	住宅	正就發展同意書 作出定案	2007 年底	20.91%

丙、 主要待售發展中物業

名稱及地點	應佔樓面建築面積 (平方米)	用途	完成階段	預計完成日期	集團 所佔權益
香港					
新界粉嶺 上市地段第 189 號	45,120	住宅	第一期—裝飾工程 第二期—裝飾工程	第一期— 2005 年 第三季 第二期— 2006 年 第二季	55.00%
灣仔 灣仔道 223-227 號	3,826	住宅/ 商業	圍板工程 進行中	2006 年底	61.31%
九龍鑽石山 蒲崗村道 97 號	18,825	住宅/ 商業	地基工程 進行中	2007 年中	61.31%
火炭工業區 沙田地段 75 號及 744 號餘段	100,460	住宅/ 商業	籌劃階段	2007 年後	61.31%
中華人民共和國					
廣東廣州中山七路 「西門口廣場」第二期	118,211	住宅/ 商業/ 寫字樓	上蓋建築 工程進行中	2006 年底	100.00%

附註：

1. 於二零零四年十二月一日無條件出售，及已於二零零五年一月二十八日交收。
2. 於二零零四年十二月一日無條件出售，及須於二零零五年四月一日交收。
3. 於二零零五年二月十日無條件出售，及須於二零零五年五月二十四日或之前交收。
4. 於二零零四年十二月三十一日無條件出售約 37% 之可出租樓面面積，及須於二零零五年四月或之前交收。

主席報告書

概覽

於二零零四年，本集團一直積極實行其策略性計劃，並成功出售在新西蘭及澳洲預期增長潛力較低之投資物業。另一方面，本集團在年度內於香港收購多項物業，及將會繼續在亞太區尋求新投資機會以補充其物業投資組合。

在回顧年度，本集團以港幣1,520,400,000元出售十二項物業，及以港幣1,900,900,000元購入新物業作投資。在年度結束後，並以港幣125,200,000元出售另一項物業。本集團重新調配投資策略及把握多個瞭如指掌之地區相反周期影響之優勢。縱使上述物業出售在短期為本集團之溢利帶來負面影響，惟所採取之行動令本集團具有更穩健之財政狀況以應付新挑戰。

所採納之偏重物業發展而非物業投資之策略性計劃將意味着本集團之穩定收入來源減少，惟管理層已致力擴闊及鞏固其收入來源。



鑽石山蒲崗村道97號

應佔樓面建築面積為18,825平方米，用以興建一幢48層高之住宅及零售綜合大樓。預期該發展項目將於二零零七年中前落成。

業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核股東應佔綜合溢利為港幣120,500,000元，而去年則為港幣187,300,000元，跌幅為35.7%。溢利下降主要由於租金收入減少及出售若干投資物業時變現虧損。然而，有關虧損因出售一間附屬公司某一權益百分比產生之溢利，以及變現一間附屬公司之投資帶來之貢獻而獲得部份抵償。

股息

董事會建議於二零零五年五月十八日派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣6仙予於二零零五年五月十二日名列本公司股東名冊之股東。連同於二零零四年十月四日派發之中期股息每股港幣4仙，本年度之派息總額為每股港幣10仙。上年度已分別派發中期股息及末期股息每股港幣4仙及港幣6仙。派息總額為港幣30,692,000元，倘全部尚未行使之認購權證及購股權之認購權獲行使而發行額外普通股，股息金額將會增加港幣8,924,000元。

主席報告書

業務回顧

物業投資及發展

香港

由於回顧年度內之市場氣氛轉好，本集團本年內所簽之租約因而受惠。接近年底時之空置率亦顯著改善。隨着對本港經濟之信心普遍恢復，本集團預期已磋商之新租約將有較理想租金回報。

本集團擁有55%權益之上水項目接近完成階段，並已獲政府有關當局批准預售，本集團計劃在二零零五年中左右將有關單位分階段推出發售。基於目前市場氣氛理想，本集團預期可從此發展項目取得滿意回報。第一期溢利預期將於二零零五財政年度入賬。

於二零零四年三月本集團購入禮頓道14-20號毗鄰之地盤，並透過合併地盤作重新定位，務求發展潛力從而獲得最大利益，因為該合併地盤將使設計更具靈活性，並且更有效益地使用該發展項目。土地勘察工作在年初已完成。本集團目前打算將該佔地884平方米之地盤發展為一間酒店。

本集團透過其擁有61.31%權益之附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 在二零零四年收購下列各項目：

- 一個位於銅鑼灣之零售舖位作投資用途。
- 位於沙田鄰近九廣鐵路火炭站一個佔地20,092平方米之發展地盤，並正在制定有關之發展計劃。
- 位於鑽石山蒲崗村道一個佔地2,250平方米之發展地盤，用以興建一幢48層高之住宅及零售綜合大樓。地基工程已經展開，而該發展項目可望於二零零七年中前落成。
- 位於灣仔灣仔道一個佔地414平方米之發展地盤，用以興建一幢21層高之綜合大樓，其中3層為商舖，另有18層住宅單位。建築工程定於二零零五年中展開，及預期將於二零零六年底完成。



上水御皇庭

應佔樓面建築面積為45,120平方米，用以興建三幢40層高之住宅大樓。已獲政府有關當局批准預售。

主席報告書



廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期毗鄰第一期，包括四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓。預期該發展項目將於二零零六年底落成。



成都海外交流中心

樓面建築面積為89,306平方米，包括兩幢29層高寫字樓塔樓及7層高裙樓商場，建築工程將於二零零五年第三季前完成。

中國

廣州

西門口廣場第二期發展之樓面建築面積為118,211平方米，包括在裙樓商場上之四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓，建築工程仍在進行中。上蓋建築工程已經展開，而該發展項目可望於二零零六年底落成。現正籌劃預售有關單位。

成都

海外交流中心之樓面建築面積為89,306平方米，包括兩幢29層高寫字樓塔樓及7層高裙樓商場，建築工程將於二零零五年第三季前完成。本集團打算持有該物業作長線投資，並正積極進行租賃之市場推廣計劃。

至於新世紀廣場，現正就該發展項目之銷售及租賃進行市場推廣。該廣場之裙樓商場已成功租予一名傢俬經營商。

新西蘭及澳洲

本集團將在新西蘭皇后城Jacks Point土地所佔之權益由60%減持至26.1%。該項出售令本集團獲得約港幣61,200,000元之盈利，其中港幣34,900,000元已在二零零四年確認，而餘下金額港幣26,300,000元將會在該發展項目之單位出售後才入賬。該幅土地將發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅單位之渡假勝地。

主席報告書

在二零零四年下半年度，本集團訂立合營協議，收購具良好重新發展潛力之地盤。本集團直接持有該合營企業24.9%權益，而該合營企業從而於奧克蘭Northland物色一幅佔地616畝名為Te Arai之土地。該幅土地將重新規劃為住宅、商業、零售及渡假勝地發展用途。截至結算日本集團向該合營企業已作出之墊款總額為400,000新西蘭元。

本集團擁有61.31%權益之附屬公司TTP宣佈其在回顧財政年度之合併溢利為30,700,000新西蘭元，比對去年則為40,600,000新西蘭元。於二零零四年十二月三十一日之每股資產淨值為64.3新西蘭仙，而於二零零三年十二月三十一日則為63.4新西蘭仙。

TTP已出售位於奧克蘭之十一項投資物業及位於墨爾本之一項投資物業。於本報告日期，除三項出售外，已收取全部銷售所得款項。在澳洲所持有之唯一一項物業已推出發售，截至目前為止該發展項目其中50%已經出售。

Airpark商業中心第一階段發展項目（「Airpark 1」）中，有五幅工業用地已在二零零四年出售及獲利，而其餘兩幅Airpark 1用地現正推出發售。此外，本集團於本財政年度購入Airpark 1毗鄰一幅佔地52畝之用地，發展其中部份並已出售圖利。

為補充其投資物業組合，TTP購入下列物業：

- 如「香港」一節所述，位於香港之一項投資物業及三項發展物業。
- 位於新西蘭奧克蘭Viaduct Harbour總出租面積為9,585平方米之三項毗鄰發展物業。
- 位於新西蘭Christchurch總用地面積為27,778平方米之Clearwater住宅及渡假勝地發展項目之控制性權益。
- 位於新西蘭皇后城500個停車位發展項目之控制性權益。

此外，在Viaduct Harbour用地為Air New Zealand之新辦事處總部而設計及興建，佔地19,745平方米包括商業辦公室綜合大樓項目正在進行中。該發展項目預期於二零零六年四月落成。

TTP擁有64%權益之Global Property Fund已最終解決所有對前基金受託人及經理提出之訴訟。該基金已開始清盤。TTP因解決該項訴訟錄得盈利淨額8,200,000新西蘭元。

成衣業務

成衣業務在回顧年度之營業額為港幣57,000,000元，而二零零三年則為港幣147,000,000元，即下跌61.2%，惟該業務維持與往年相若之溢利水平。營業額下跌主要由於與配額有關之業務活動大幅下跌所致。隨着紡織品配額規定於二零零五年取消，本集團預期在此分類之溢利將大受影響。

主席報告書

供應連鎖管理

本集團擁有43.3%權益之Professional Service Brokers Limited之表現令人滿意，其營運為本集團帶來正面貢獻。成交之業務量在二零零四年大幅上升，預期此項業務在二零零五年會有所增長，其中尤以在澳洲方面為然。

TTP之企業變動

增持TTP之股份

本集團於二零零四年三月提出收購尚未由其擁有之TTP股份其餘40.0%權益之收購建議。收購價為0.40新西蘭元，而於二零零三年十二月三十一日之每股資產淨值為0.63新西蘭元。由於此項收購建議，本集團成功將其在TTP之權益由59.97%增加至61.31%。基於收購成本3,900,000新西蘭元較所收購股份之資產淨值為低，遂帶來1,200,000新西蘭元之負商譽及將會在日後年度攤銷。在年終後，本集團在市場上進一步收購TTP股份，在本報告日期，本集團在該公司所佔之權益已增加至62.14%。

調遷總辦事處

由二零零五年一月一日起，TTP之總辦事處已由奧克蘭調遷往新加坡。由於高級管理層駐守於新加坡，故可洞悉該地區之市場情況、掌握先機，並密切監察區內項目，TTP因而受惠。

財務回顧

與本集團及其主要附屬公司有關之二零零四年度重要財務數據、政策及資本事項如下：

財政資源及流動資金

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資本基礎仍然雄厚，股東資金總額達港幣3,198,300,000元(二零零三年：港幣2,676,700,000元)。增加之主要原因為本集團之投資物業組合重估增值達港幣345,300,000元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有現金結餘港幣871,200,000元(二零零三年：港幣1,880,900,000元)及未動用信貸港幣1,383,800,000元(二零零三年：港幣963,700,000元)以應付其承擔及營運資金所需。流動(營運資金)比率由二零零三年十二月三十一日之4.46倍減少至二零零四年十二月三十一日之1.84倍，主要由於在出售物業後償還貸款及在香港及新西蘭購入多項發展物業所致。

新西蘭集團(包括TTP及其澳洲附屬公司Australian Growth Properties Limited)之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零四年十二月三十一日，已提用銀行及其他借款達220,100,000新西蘭元(折合港幣1,230,200,000元)，乃主要以估價為350,500,000新西蘭元(折合港幣1,959,300,000元)之物業及為數5,100,000新西蘭元(折合港幣28,500,000元)之定期存款作抵押。

至於本集團在香港及中國營運之公司，於二零零四年十二月三十一日已提用銀行借款港幣1,857,300,000元。該等借款乃以估價為港幣3,391,500,000元之物業及為數港幣67,600,000元之定期存款作抵押。

主席報告書

再融資及資本與負債比率

獲重新授出之中長期主要信貸額令本集團具有充足能力及靈活性進一步把握投資機會，以配合本集團作為物業長線投資者之政策。

於二零零四年十二月三十一日之資本與負債比率，即按付息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百份比由21%上升至34%。然而，縱使資本與負債比率上升，惟本集團之財政狀況仍然穩健，庫存大量現金及有具抵押之未提用銀行信貸額。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零四年十二月三十一日，本集團約88%之借款乃透過其全資或擁有大多數權益之附屬公司籌集。本集團之借款主要按浮動利率計算；然而，若貸款金額龐大，則會安排利率套戥機制以減低利率波動風險。掉期及遠期外匯等套戥工具之使用會受到嚴格控制，並只會供本集團就其借款管理利率及外匯之用。

資本變動

年內，若干認股權證持有人行使彼等之權利，按每股港幣1.38元之行使價認購291,739股普通股。除上述者外，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。

貸款到期詳情

於二零零四年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	十二月三十一日	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
一年內	1,432.1	205.5
一至兩年	253.4	1,512.3
三至五年	736.9	1,020.8
五年後	774.9	139.4
	3,197.3	2,878.0

在二零零四年底，本集團在一年後到期之長期借款佔負債總額之49%（二零零三年：80%）。

主席報告書

展望

憑着已改善之就業市場、相對較低利率環境及較高購買力水平，預期對香港住屋會有更大需求。此外，鑑於迪士尼公園計劃於本年稍後時間開幕及國內訪港旅客不斷增加，再加上經濟繼續向好，預期寫字樓及酒店之需求將告上升。本集團認為該等因素應使本集團之營運及所推行之新業務方案有所裨益。

在中國，本集團之投資漸見成果，預期來年可為本集團帶來合理收入貢獻。

本集團將繼續在亞太區尋求投資機會，以進一步加強其資產基礎及擴闊其收入來源，從而為股東謀求最大回報。

增添董事會成員

本集團歡迎謝文彬先生加入擔當執行董事及鍾沛林先生加入擔當獨立非執行董事。謝先生在金融及銀行業務方面之深厚經驗及鍾先生在商界之豐富經驗及知識將令本集團日後之業務發展有所裨益。

管理層及員工

本集團於二零零四年十二月三十一日聘用員工共200名，去年同期則為170名。員工薪酬及福利按市況及員工之個別表現而每年調整。大部份僱員更可享受有學費／培訓津貼，僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司設有僱員購股權計劃，由董事會酌情給予本集團聘用之僱員購股權。

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

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零五年四月一日

董事個人資料

執行董事

呂榮梓先生，現年五十八歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之主席兼常務董事。呂先生擁有三十六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、呂榮琛先生之兄長，及呂聯勤先生和呂聯樸先生之父親。

謝文彬先生，現年六十二歲，於二零零四年十二月加入本集團，現任本公司之執行董事。謝先生於銀行及金融業務積逾四十年工作經驗。謝先生現時為滙豐保險(亞洲)有限公司、滙豐醫療保險有限公司、泰昇集團控股有限公司及華采國際有限公司之獨立非執行董事。

呂榮旭先生，現年五十八歲，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。呂先生擁有三十五年以上紡織及國際貿易經驗。

呂榮琛先生，現年五十三歲，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二十八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。

呂聯勤先生，現年三十歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年被委任為本公司執行董事。呂先生持有英屬哥倫比亞大學文學士學位。呂先生現時專責統籌集團工程策劃事務。彼為呂榮梓先生之兒子及呂聯樸先生之兄長。

呂聯樸先生，現年二十八歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年被委任為本公司執行董事。呂先生持有英屬哥倫比亞大學理學士學位。呂先生負責本集團之財務及投資工作。彼為呂榮梓先生之兒子及呂聯勤先生之弟。

非執行董事

呂榮里先生，現年六十六歲，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四十年以上經驗。

董事個人資料

獨立非執行董事

顏以福先生，現年五十二歲，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二十八年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，*FCPA (Aust.), CPA (Macau), FCPA (Practising)*，現年七十歲，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)之創辦人及高級合夥人。梁先生於一九七三年取得香港會計師公會執業資深會計師資格。彼為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。

鍾沛林先生，*OBE, 太平紳士*，現年六十四歲，於二零零四年加入本集團，並為香港執業律師。鍾先生現為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之會員。鍾先生並為上市公司周生生集團國際有限公司及連達科技控股有限公司之董事。

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零四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為投資控股、物業及資產管理、成衣製造及貿易，以及物業投資及發展。

業績及撥用

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績刊載於第99頁之綜合收益表內。

本年度已派發每股港幣4仙之中期股息予股東，合共港幣20,466,000元。董事現建議派發末期股息每股港幣6仙予於二零零五年五月十二日名列本公司股東名冊之股東，合共港幣30,692,000元，及保留本年度之餘下溢利。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況分別刊載於第102頁之綜合股權變動計算表及財務報表附註第37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35及36項內。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零四年十二月三十一日予以重估。本集團應佔重估產生之淨盈餘港幣345,289,000元中之港幣351,588,000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145,788,000元之發展中物業經已轉撥自投資物業，而賬面值總額約為港幣222,006,000元之發展中物業經已轉撥往待售物業。本年度之增加約為港幣469,536,000元，其中港幣97,697,000元乃透過收購附屬公司所得。

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

於二零零四年十二月三十一日，有關本集團之主要物業詳情載於第78至79頁之物業組合內。

董事會報告書

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(主席兼常務董事)

謝文彬先生

(於二零零四年十二月一日獲委任)

呂榮旭先生

呂榮璽先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

呂榮里先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

(於二零零四年九月二十七日獲委任)

按照本公司之公司細則第88條，呂榮里先生及顏以福先生依章輪值告退，惟願膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，鍾沛林先生及謝文彬先生依章告退，惟願膺選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，呂榮梓先生及呂榮旭先生將予告退，惟願膺選連任。

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、其任何控股公司或附屬公司並無簽訂任何可令本公司董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

董事會報告書

關連交易

於二零零三年十月三十日，本公司之間接全資附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited（「SHNZ」），墊支812,000新西蘭元貸款予由一間與John Darby先生有聯繫之公司擁有50%之New Zealand Land Trust Limited。John Darby先生為Jacks Point Limited（「JPL」）之董事並擁有其25%權益。於結算日，該筆款項已全部償還。

JPL之前為本公司之非全資附屬公司。於二零零四年五月六日，SHNZ與JPL之其他股東訂立一項協議，重組其在JPL之直接權益。在重組後，SHNZ及John Darby先生分別實際持有JPL 26.1%及30%權益。

於二零零四年十一月二日，本公司之間接全資附屬公司、Mike Coburn先生、John Darby先生及Don Fletcher先生分別按24.0%、15.0%、31.1%及29.9%之比例成立一間合營企業。根據本集團與Don Fletcher先生達成之安排，本集團透過Don Fletcher控制之公司持有上述合營企業另外1%權益。新成立之合營企業之業務將為投資在新西蘭一幅未轉換土地，藉以重新規劃及發展。本集團在該合營企業之承擔額最多為4,492,000新西蘭元（折合約港幣25,110,000元）。Mike Coburn先生及John Darby先生為本公司附屬公司之聯繫人士，而Don Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲之物業投資公司之執行主席兼常務董事。於結算日，本集團已向該合營企業注入資金373,000新西蘭元（折合約港幣2,085,000元）。

該等交易之詳情分別載於本公司於二零零四年一月十四日、二零零四年五月六日及二零零四年十一月二日刊發予股東之公佈內。

董事相信就本公司及本公司股東而言，該等交易屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

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、其任何控股公司或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。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，下列各董事乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益：

- (i) 呂榮梓先生及呂榮琛先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（代表彼等本身及彼等之聯繫人士）持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂榮梓先生及呂榮琛先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書

董事於競爭業務上之權益 (續)

- (ii) 謝文彬先生亦為滙豐保險(亞洲)有限公司、滙豐醫療保險有限公司、泰昇集團控股有限公司及華采國際有限公司之獨立非執行董事。泰昇集團控股有限公司之主要業務包括建築承造、物業發展、投資及管理。就此而言，彼乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。華采國際有限公司之主要業務包括成衣經銷及製衣。然而，考慮到本集團所涉及之成衣業務相對於其他業務之規模及謝先生為華采國際有限公司之非執行董事，謝先生並不被本集團視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。此外，謝先生及其聯繫人士亦一直投資在房地產投資項目。然而，由於該等投資項目之規模及性質並不符合本集團之投資組合，因此，謝先生並無因該等投資項目而被本集團視為在與本集團業務有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 呂榮旭先生亦為建南行有限公司之常務董事，該公司之業務包括紡織製造及貿易。呂先生並在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iv) 呂聯勤先生及呂聯樸先生為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (v) 呂榮里先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (vi) 顏以福先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，顏先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (vii) 梁學濂先生亦為多間私人及上市公司之董事。若干該等公司及彼等之聯繫人士均參與地產發展及投資業務。此外，梁先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，梁先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書

董事於競爭業務上之權益 (續)

(viii) 鍾沛林先生亦為上市公司周生生集團國際有限公司及連達科技控股有限公司之董事。鍾先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，鍾先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

管理合約

本年度內並無簽訂任何有關本公司、其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事及主要行政人員之權益

於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目 (認股權證)		相關股份 數目 (購股權)	總額	佔已發行 股份 百分比
	個人權益	公司權益	個人權益	公司權益			
謝文彬	100,000	-	-	-	-	100,000	0.02
呂榮旭	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	-	-	-	-	12,500,000	12,500,000	2.44
呂榮琛	94,000	-	-	-	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	261,737,811	572,717	73,897,812	-	336,826,340 ^(附註)	65.85
呂聯樸	610,000	261,737,811	572,717	73,897,812	-	336,818,340 ^(附註)	65.84

附註：根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，261,737,811股股份及代表73,897,812股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份中261,737,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證由JCS Limited(「JCS」)擁有62.77%權益之Nan Luen International Limited持有，而代表2,111,069股相關股份之認股權證由JCS直接持有。JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS 10.87%權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

董事會報告書

董事及主要行政人員之權益 (續)

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS

董事姓名	個人權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份百分比
呂榮梓	2,000	12,000 ¹	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96

(b) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 所持之權益	佔已發行 股份百分比
呂聯勤	98,210 ²	62.77
呂聯樸	98,210 ²	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS之12,000股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，Nan Luen International Limited之98,210股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS持有，根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

董事及主要行政人員於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定議見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第352節須登記之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

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。

根據上市規則披露之本公司購股權之概要如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	購股權數目		
				於二零零四年 一月一日 結餘	年內 失效	於二零零四年 十二月三十一日 結餘
呂榮梓	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	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	3,000,000	–	3,000,000
呂榮琛	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	12,500,000	–	12,500,000
總額				30,200,000	(2,200,000)	28,000,000

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。

董事會報告書

主要股東權益

就本公司任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事及主要行政人員外，以下人士於二零零四年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入存置之登記冊之權益或淡倉如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名	身份	股份數目	相關股份 數目 (認股權證)	總額	佔已發行 股份 百分比
JCS	直接權益	-	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	
		261,737,811	73,897,812	335,635,623	65.61
逸華有限公司	直接權益	608,000	-	608,000	
	由受控制公司持有	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	
		262,345,811	71,786,743	334,132,554	65.32
Nan Luen International Limited	直接權益	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	65.20
Pacific Rose Enterprises Limited	直接權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cypress Gold Limited	直接權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.42

附註：根據證券及期貨條例，261,737,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證之權益，被視為JCS、逸華有限公司及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS及逸華有限公司分別擁有Nan Luen International Limited 62.77%及37.23%權益，因此被視為擁有該等股份及認股權證之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於二零零四年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記入存置之登記冊之權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

本年度內本公司、其任何控股公司或附屬公司概無購買、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

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶所佔之營業額合共佔本集團總營業額約47%，而本集團最大客戶所佔之營業額佔本集團總營業額約33%。

董事會報告書

主要供應商及主要客戶 (續)

本集團五大供應商所佔之採購額合共佔本集團總採購額約67%，而本集團最大供應商所佔之採購額佔本集團總採購額約29%。

本年度內本公司之董事、董事之聯繫人士或股東(就董事所知，擁有本公司股本超過5%)概無在本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

公司管治

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零四年十二月三十一日止年度期間均已遵照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、梁學濂先生及鍾沛林先生組成，彼等均為獨立非執行董事。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。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣122,000元。

結算日後事項

有關結算日後事項之詳情載於財務報表附註第48項內。

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76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

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零五年四月一日

核數師報告

Deloitte. 德勤

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99頁至第148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。在編製該等真實與公正之財務報表時，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，並將此意見按照百慕達公司法第90條僅向股東(作為法人)呈報，除此之外並無其他用途。本核數師毋須就本報告之內容向任何其他人士承擔責任。

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大錯誤陳述，作出合理之確定。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與公正地反映 貴公司與 貴集團於二零零四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妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零五年四月一日

綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	4	474,722	592,853
其他營業收入		79,923	77,964
存貨及待售物業之變動	6	(158,585)	(195,082)
員工費用		(61,567)	(61,945)
折舊及攤銷		(4,065)	(3,750)
其他營業費用		(85,457)	(102,134)
投資及物業(虧損)收益淨額	7	(94,703)	98,836
出售業務為物業投資及發展之附屬公司盈利		77,430	—
撥回負商譽		39,428	56,510
營業溢利	8	267,126	463,252
融資成本	9	(121,060)	(158,679)
應佔聯營公司業績		3,354	(2,071)
應佔共同發展公司業績		(3,689)	6,105
除稅前溢利		145,731	308,607
稅項	12	(2,156)	(10,775)
未計少數股東權益前之溢利		143,575	297,832
少數股東權益		(23,083)	(110,571)
本年度溢利淨額		120,492	187,261
股息	13	51,158	51,125
每股盈利	14		
基本		港幣23.6仙	港幣36.6仙
攤薄後		港幣21.6仙	港幣36.2仙

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產					
投資物業	15	3,624,804	3,901,487	-	-
物業、機器及設備	16	795,237	396,954	-	-
永久性配額	17	-	-	-	-
負商譽	18	(225,164)	(247,125)	-	-
投資附屬公司	19	-	-	136,586	136,586
聯營公司權益	20	18,340	16,484	-	-
共同發展公司權益	21	290	3,979	-	-
其他投資	22	95,467	80,277	-	-
應收共同發展公司款項	23	2,790	2,790	-	-
其他應收貸款	24	74,996	7,409	-	-
應收一間聯營公司款項	25	31,863	-	-	-
		4,418,623	4,162,255	136,586	136,586
流動資產					
存貨	26	3,397	1,901	-	-
待售物業	27	2,391,716	540,456	-	-
其他投資	22	796	19,145	-	-
其他應收貸款	24	8,244	60,867	-	-
應收款項、按金及預付款項	28	50,131	204,696	245	223
可收回稅項		1,593	7,726	-	-
借予一間間接 附屬公司董事款項	29	-	1,606	-	-
應收附屬公司款項	30	-	-	2,070,122	1,928,222
應收一間聯營公司款項	25	2,087	2,020	-	-
已抵押銀行存款	45(d)	138,869	69,655	-	20,650
銀行結存及存款		732,316	1,811,232	137,771	115,417
		3,329,149	2,719,304	2,208,138	2,064,512
流動負債					
應付款項、已收按金及 應付費用	31	201,323	207,161	2,654	2,327
已收待售物業銷售訂金		49,195	73,515	-	-
撥備	32	109,361	104,672	-	-
應繳稅項		19,818	19,433	-	-
應付附屬公司款項	30	-	-	78,940	71,044
借貸—一年內到期	33	1,432,057	205,543	210,000	20,549
		1,811,754	610,324	291,594	93,920
流動資產淨值		1,517,395	2,108,980	1,916,544	1,970,592
		5,936,018	6,271,235	2,053,130	2,107,178

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資本及儲備					
股本	35	51,154	51,125	51,154	51,125
儲備	37	3,147,151	2,625,609	2,001,976	2,056,053
		3,198,305	2,676,734	2,053,130	2,107,178
少數股東權益					
	39	914,082	875,015	-	-
非流動負債					
借貸—一年後到期	33	1,765,218	2,672,522	-	-
其他應付款項—一年後到期	34	18,800	18,800	-	-
遞延稅項	38	39,613	28,164	-	-
		1,823,631	2,719,486	-	-
		5,936,018	6,271,235	2,053,130	2,107,178

載於第99至148頁之財務報表已經由董事會於二零零五年四月一日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼常務董事

謝文彬
董事

綜合股權變動計算表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	累積溢利 千港元	總值 千港元
於二零零三年一月一日	51,125	155,588	354,266	(169,769)	(10,980)	4,451	277,707	-	1,777,816	2,440,204
投資物業之重估虧蝕	-	-	(93,501)	-	-	-	-	-	-	(93,501)
重估物業產生之 遞延稅項負債	-	-	(2,582)	-	-	-	-	-	-	(2,582)
年內滙兌變更	-	-	-	211,723	-	-	-	-	-	211,723
持有證券投資之未變現收益	-	-	-	-	4,849	-	-	-	-	4,849
未在收益表中確認之 (虧損)溢利淨額	-	-	(96,083)	211,723	4,849	-	-	-	-	120,489
因出售投資物業所撥回 年內溢利淨額	-	-	(50,770)	-	-	-	-	-	-	(50,770)
擬派股息	-	-	-	-	-	-	-	30,675	(30,675)	-
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,450)	(20,450)
於二零零三年十二月三十一日	51,125	155,588	207,413	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,676,734
投資物業之重估盈餘	-	-	351,588	-	-	-	-	-	-	351,588
重估物業產生之 遞延稅項負債	-	-	(10,602)	-	-	-	-	-	-	(10,602)
年內滙兌變更	-	-	-	29,889	-	-	-	-	-	29,889
持有證券投資之未變現收益	-	-	-	-	15,739	-	-	-	-	15,739
未在收益表中確認之 溢利淨額	-	-	340,986	29,889	15,739	-	-	-	-	386,614
因行使認股權證而發行之股份	29	373	-	-	-	-	-	-	-	402
因出售投資物業所撥回 年內溢利淨額	-	-	65,204	-	-	-	-	-	-	65,204
擬派股息	-	-	-	-	-	-	-	30,692	(30,692)	-
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(30,675)	(20,453)	(51,128)
於刊發財務報表後因行使認 股權證而派發之額外股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
於二零零四年十二月三十一日	51,154	155,961	613,603	71,843	9,608	4,451	277,707	30,692	1,983,286	3,198,305
分佔：										
本公司及附屬公司	51,154	155,961	613,603	70,354	9,608	4,451	277,707	30,692	1,883,221	3,096,751
聯營公司	-	-	-	1,489	-	-	-	-	99,775	101,264
共同發展公司	-	-	-	-	-	-	-	-	290	290
	51,154	155,961	613,603	71,843	9,608	4,451	277,707	30,692	1,983,286	3,198,305

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者間之差額。

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務		
來自經營業務之溢利	267,126	463,252
調整：		
出售業務為物業投資及發展之附屬公司盈利	(77,430)	—
折舊及攤銷	4,065	3,750
持有作交易用途證券投資之未變現(收益)虧損	(3,344)	155
出售證券投資之已變現收益	(2,778)	(2,300)
出售投資物業之虧損(收益)	100,803	(72,857)
待售物業撥備撥回	—	(21,659)
視為出售一間聯營公司之收益	—	(2,175)
撇銷壞賬／呆賬備抵	5,449	376
利息收入	(67,710)	(54,419)
出售物業、機器及設備之虧損	—	967
購回優先可兌換期票之收益	—	(15,600)
撥回負商譽	(39,428)	(56,510)
攤銷銀行貸款之交易成本	1,535	1,200
因重新衡量引起之租金擔保撥備增加	14,045	—
未計營運資金變動前之經營現金流量	202,333	244,180
存貨(增加)減少	(846)	6,641
待售物業增加	(1,620,767)	(16,582)
應收款項、按金及預付款項減少(增加)	186,065	(98,426)
應付款項、已收按金及應付費用減少	(29,312)	(556)
已收待售物業之銷售按金(減少)增加	(24,320)	71,902
經營(耗用)所得現金	(1,286,847)	207,159
已收利息	78,546	50,809
已付銀行及其他借貸利息及融資費用	(145,910)	(177,109)
已派股息	(51,141)	(20,450)
退回(已付)香港利得稅	627	(9,016)
退回(已付)海外稅款	4,556	(5,989)
經營業務(耗用)所得之現金	(1,400,169)	45,404

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資業務			
購入投資物業		(164,276)	(15,229)
出售投資物業所得款項		830,275	2,169,815
購入物業、機器及設備		(371,839)	(131,730)
出售物業、機器及設備所得款項		991	2,369
已收一間聯營公司股息		2,987	5,226
購入證券投資		(12,428)	(7)
出售證券投資所得款項		37,338	4,968
共同發展公司償還款項		–	66
借予聯營公司貸款		(537)	(2,020)
其他應收貸款增加		(74,502)	(480)
償還其他應收貸款		65,439	79,646
償還一間間接附屬公司一名董事之貸款		1,638	–
已抵押銀行存款(增加)減少		(69,214)	88,089
支付租金擔保之賠償		(38,801)	(9,912)
購入附屬公司額外權益		(28,716)	(707,049)
購入附屬公司(已扣除購入之現金及現金等值)	40	36	–
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	41	53,436	–
投資業務所得之現金淨額		231,827	1,483,752
融資活動			
償還銀行及其他貸款		(3,870,495)	(1,854,191)
支付交易成本		(7,987)	–
銀行及其他貸款之資金		3,994,212	1,331,836
少數股東注資(償還)款項		2,581	(45,893)
發行股份所得款項		402	–
向少數股東派付股息		–	(27,170)
償還聯營公司款項		–	(3,272)
償還融資租賃承擔		–	(2,683)
融資活動所得(耗用)之現金淨額		118,713	(601,373)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,049,629)	927,783
於年初結存之現金及現金等值		1,811,232	722,825
匯率變動之影響		(29,287)	160,624
於年終結存之現金及現金等值		732,316	1,811,232
即銀行結存及存款		732,316	1,811,232

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

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（「聯交所」）上市。董事認為本公司之最終控股公司為JCS Limited，該公司亦為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。

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. 因最近頒佈之會計準則產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項全新或經修訂之香港會計準則及香港財務申報準則（統稱為「新香港財務申報準則」），一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表時，並無提前採納新香港財務申報準則。

本集團已開始考慮該等新香港財務申報準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則在編製及呈報其營運業績及財政狀況時會否造成重大影響。該等新香港財務申報準則可能導致日後業績及財務狀況之編製及呈報方式有所改變。

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慣例編製。

本財務報表已根據香港普遍採納之會計準則編製，所採納之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

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。

商譽

綜合時產生之商譽是指收購代價超過於收購當日本集團於聯營公司可分資產及負債之公平價值之權益。

商譽會資本化及按其估計可用經濟年期以直線法攤銷。收購聯營公司所產生之商譽列入聯營公司之賬面值內。

負商譽

負商譽指於收購當日本集團於附屬公司可分資產及負債之公平價值之權益超出收購代價之數額。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

負商譽 (續)

與在收購當日預期之虧損或開支有關之負商譽，均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平價值總額之負商譽，則即時確認為收益。

收購附屬公司時產生之負商譽在綜合資產負債表中獨立呈列為資產減少項目。

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，只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流動負債之銷售按金中。

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本集團收取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。

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估值師進行估值，而期間則由本集團之專業合資格行政人員對其作出評估。重估投資物業之盈餘或虧絀將轉入投資物業重估儲備。倘該儲備餘額不足以彌補虧絀，則不足之數於收益表內撇除。倘投資物業之虧絀曾於收益表內撇除，而其後出現重估盈餘，則不超過此虧絀之盈餘可撥入收益表內。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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及累積減值虧損列賬。

除發展中物業外，其他物業、機器及設備之折舊，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值之差額，並列於收益表中。

發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃以成本值減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。

營運租賃

根據營運租賃須支付之租金會以直線法按有關租約年期自收益表中扣除。

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，於收購年度後分三年攤銷。

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。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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去任何已辨認之減值虧損列賬。

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。

所佔共同發展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賬於綜合資產負債表內。本集團在收購共同發展公司後所佔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，最初並以成本值計算。

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平價值計算。

當證券作交易用途時，未變現之收益及虧損已包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之收益及虧損已於股本權益內處理，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。

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。

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。

存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先入先出法計算。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該等資產之部份成本。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。

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

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所呈報之溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入及開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因附屬公司及聯營公司投資以及共同發展公司權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額回撥及臨時差額有可能未必於可見將來回撥之情況則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接與股本權益中扣除或計入之項目相關(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)則除外。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

以外幣計算之交易按交易日期之匯率換算。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。因匯兌而產生之盈虧撥入收益表內處理。

於綜合賬內以港元以外之貨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換算為港幣。收入及支出項目按期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)列作股本權益，並撥入本集團之匯兌儲備內。該等交易差額於出售業務之期間內確認為收入或支出。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃／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。

4. 營業額

營業額包括：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
租金收入總額	214,056	317,111
出售物業所得總額	196,362	125,170
銷貨發票總額	61,053	147,487
代理及服務費收入	582	718
股息收入	2,005	1,678
工程管理費收入	664	689
	474,722	592,853

財務報表附註

截至二零零四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。

	截至二零零四年十二月三十一日止年度						
	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	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	321,572	22,519	4,276	126,355	–	–	474,722
地域內銷售額*	–	–	–	39,223	–	(39,223)	–
收益總額	321,572	22,519	4,276	165,578	–	(39,223)	474,722
業績							
分類溢利(虧損)	139,682	9,758	(7,425)	97,939	(906)	–	239,048
利息收入							67,710
未經分配企業支出							(39,632)
營業溢利							267,126
融資成本							(121,060)
應佔聯營公司業績	3,354	–	–	–	–	–	3,354
應佔共同發展公司 業績	–	–	(3,689)	–	–	–	(3,689)
除稅前溢利							145,731
稅項							(2,156)
未計少數股東權益前 之溢利							143,575
少數股東權益							(23,083)
本年度溢利淨額							120,492

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

財務報表附註

截至二零零四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)

於二零零四年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	1,247,190	784,113	550,479	5,001,995	107,032	7,690,809
聯營公司權益	18,340	-	-	-	-	18,340
應收聯營公司款項	33,950	-	-	-	-	33,950
共同發展公司權益	-	-	290	-	-	290
應收共同發展公司款項	-	-	2,790	-	-	2,790
可收回稅款						1,593
綜合資產總值						7,747,772
負債						
分類負債	118,383	49,241	113,014	97,477	564	378,679
借貸	747,631	70,869	110,088	2,217,616	51,071	3,197,275
應繳稅項						19,818
遞延稅項						39,613
綜合負債總額						3,635,385

截至二零零四年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	334,576	-	40,692	281,499	-	656,767
折舊及攤銷	1,488	365	290	1,905	17	4,065
投資及物業之 (虧損)收益淨額	(80,680)	(14,045)	-	22	-	(94,703)
出售業務為物業投資及發展 之附屬公司盈利	34,922	42,508	-	-	-	77,430
撥回負商譽	25,959	1,203	-	12,266	-	39,428
壞賬撇銷/呆賬備抵	179	90	-	5,180	-	5,449

財務報表附註

截至二零零四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)

	截至二零零三年十二月三十一日止年度						
	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	撤銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	244,037	92,763	14,861	241,192	-	-	592,853
地域內銷售額*	-	-	31	543	-	(574)	-
收益總額	244,037	92,763	14,892	241,735	-	(574)	592,853
業績							
分類溢利(虧損)	162,068	129,479	(8,056)	148,373	14,802	-	446,666
利息收入							54,419
未經分配企業支出							(37,833)
營業溢利							463,252
融資成本							(158,679)
應佔聯營公司業績	104	-	-	(2,175)	-	-	(2,071)
應佔共同發展公司業績	-	-	6,105	-	-	-	6,105
除稅前溢利							308,607
稅項							(10,775)
未計少數股東權益前 之溢利							297,832
少數股東權益							(110,571)
本年度溢利淨額							187,261

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

財務報表附註

截至二零零四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)

於二零零三年十二月三十一日之資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	1,764,111	1,937,936	457,296	2,581,104	110,133	6,850,580
聯營公司權益	16,484	-	-	-	-	16,484
共同發展公司權益	-	-	3,979	-	-	3,979
應收共同發展公司款項	-	-	2,790	-	-	2,790
可收回稅款	-	-	-	-	-	7,726
綜合資產總值						6,881,559
負債						
分類負債	110,040	75,693	120,396	97,571	448	404,148
借貸	1,007,981	672,343	56,762	1,092,217	48,762	2,878,065
應繳稅項	-	-	-	-	-	19,433
遞延稅項	-	-	-	-	-	28,164
綜合負債總額						3,329,810

截至二零零三年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	145,840	491	491	1,357	-	148,179
折舊及攤銷	905	646	247	1,921	31	3,750
投資及物業之收益 (虧損)淨額	(2,694)	76,787	-	24,743	-	98,836
撥回負商譽	-	44,244	-	12,266	-	56,510
出售物業、機器及設備之 收益(虧損)	(1,048)	(11)	-	92	-	(967)
壞賬撇銷	376	-	-	-	-	376

附註： 資產所處之地點亦即客戶所處之位置。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

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溢利(虧損)貢獻之分析：

	按業務分類之銷售收益		對營業溢利(虧損)貢獻	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業投資	214,056	316,094	92,452	387,300
成衣製造及貿易	57,049	147,488	12,629	4,535
投資	2,005	2,705	20,683	18,918
物業發展	196,362	126,202	112,770	37,697
其他	5,250	364	514	(1,784)
	474,722	592,853	239,048	446,666
利息收入			67,710	54,419
未經分配企業支出			(39,632)	(37,833)
營業溢利			267,126	463,252

財務報表附註

截至二零零四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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業投資	4,183,739	5,458,130	616,694	145,840
成衣製造及貿易	16,351	40,881	9	1,180
投資	164,990	79,013	454	177
物業發展	2,851,761	941,531	39,610	491
其他	58,205	18,112	-	491
	7,275,046	6,537,667	656,767	148,179
未經分配企業支出	472,726	343,892		
綜合資產總值	7,747,772	6,881,559		

6. 存貨及待售物業之變動

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	1,480	(6,423)
使用之原料及消費品	(17,860)	(29,856)
持作轉售而購入之貨品	(1,278)	(61,778)
待售物業存貨之變動	1,853,735	14,346
待售物業所產生之成本	(1,994,662)	(111,371)
	(158,585)	(195,082)

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 投資及物業之(虧損)收益淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售投資物業之(虧損)收益	(100,803)	72,857
持有作交易用途證券投資之未變現收益(虧損)	3,344	(155)
出售證券投資之已變現收益	2,778	2,300
其他	(22)	-
待售物業撥備之撥回	-	21,659
視為出售一間聯營公司之收益	-	2,175
	(94,703)	98,836

8. 營業溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業溢利已扣除下列各項費用：		
核數師酬金		
本年度	2,720	3,056
以往年度撥備不足(超額)	288	(75)
壞賬撇銷／呆賬備抵	5,449	376
董事酬金(附註10)	13,658	12,865
出售物業、機器及設備之虧損	-	967
營運租賃租金	8,076	7,451
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	212,740	316,079
減：費用	(20,039)	(29,513)
投資物業之租金收入淨額	192,701	286,566
其他物業之租金收入淨額	1,316	1,032
	194,017	287,598
銀行存款利息收入	58,796	40,780
其他利息收入	8,914	13,639
	67,710	54,419
上市證券投資股息收入	2,005	1,666
非上市證券投資股息收入	-	12
購回優先可兌換期票之收益	-	15,600
匯兌收益淨額	7,278	904

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	110,332	123,226
須於五年內全數償還之其他貸款	822	—
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	6,464	21,654
融資租賃承擔	—	57
債券	7,241	18,860
利息總額	124,859	163,797
減：撥作發展中物業項目成本	(10,272)	(7,147)
	114,587	156,650
信貸費用	6,473	2,029
	121,060	158,679

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按 6% (二零零三年：7%) 之投資報酬率計入合資格資產之開支。

10. 董事酬金

年內之董事酬金分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事袍金：		
執行董事	102	70
非執行董事	20	20
獨立非執行董事	272	40
	394	130
管理酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	7,818	5,300
表現獎金	3,721	5,940
退休金計劃供款	995	775
酌定獎金	700	600
獨立非執行董事		
其他酬金	30	120
	13,264	12,735
	13,658	12,865

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

10. 董事酬金 (續)

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
港幣0元至港幣500,000元	5	7
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—
港幣9,000,001元至港幣9,500,000元	—	1
	10	9

年內，並無董事放棄其酬金。

11. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士之中，兩位(二零零三年：兩位)乃本公司董事，其酬金已於附註第10項內披露。另外三位(二零零三年：三位)人士之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及其他酬金	6,800	5,769
表現獎金	1,034	914
退休金計劃供款	—	45
	7,834	6,728

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	2
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	—
	3	3

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出(抵免)包括：		
本年度		
香港	654	3,833
中國其他地區	626	-
其他司法權區	164	1,887
	1,444	5,720
以往年度撥備(超額)不足		
香港	(135)	(480)
中國其他地區	-	663
	(135)	183
	1,309	5,903
遞延稅項		
本年度	847	2,101
因稅率變動而產生	-	645
	847	2,746
本公司及其附屬公司應佔稅項	2,156	8,649
共同發展公司應佔稅項	-	2,126
	2,156	10,775

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%計算。

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註第38項內。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

本年度稅項可與根據收益表之溢利計算之稅項對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、 澳洲及其他地區		總值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	30,021	88,962	115,710	219,645	145,731	308,607
適用所得稅稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項	5,254	15,568	38,184	72,483	43,438	88,051
計算稅項時不可扣減之支出 之稅務影響	1,766	2,154	20,400	20,574	22,166	22,728
計算稅項時不可課稅之收入 之稅務影響	(3,359)	(7,645)	(37,411)	(20,997)	(40,770)	(28,642)
以往年度(超額)不足撥備	(135)	183	-	-	(135)	183
未確認虧損之稅務影響(動用 早前未確認之虧損)·淨額	(2,257)	9,199	(22,584)	(72,060)	(24,841)	(62,861)
未確認可扣減暫時差異之遞延 稅項資產減少之稅務影響	(680)	(13,322)	-	-	(680)	(13,322)
股息收入預扣稅	-	-	-	1,887	-	1,887
適用稅率增加導致承前遞延 稅項負債增加	-	645	-	-	-	645
未確認應佔聯營公司虧損 之稅務影響	-	381	-	-	-	381
於其他司法權區營業之附屬公司 及共同發展公司之不同稅率 之影響	457	1,725	(278)	-	179	1,725
其他	651	-	2,148	-	2,799	-
本年度稅項	1,697	8,888	459	1,887	2,156	10,775

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

13. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
末期股息—每股港幣6仙(二零零三年：港幣6仙)	30,692	30,675
中期股息—每股港幣4仙(二零零三年：港幣4仙)	20,466	20,450
	51,158	51,125

董事已建議派發末期股息每股港幣6仙(二零零三年：港幣6仙)，並須待股東於股東大會上批准。

14. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	120,492	187,261
	股份數目	
	二零零四年	二零零三年
計算每股基本盈利之普通股數目	511,353,614	511,246,868
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	8,301,278	886,484
認股權證	39,386,622	5,352,693
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	559,041,514	517,486,045

由於兌換本公司一間附屬公司之優先可兌換期票將導致每股溢利淨額增加，因此在計算二零零三年之每股攤薄後盈利時，並無假設該等票據獲兌換。

財務報表附註

截至二零零四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 千港元	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中國 中期契約 千港元	澳洲 長期契約 千港元	新西蘭 中期契約 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	總值 千港元
本集團								
估值								
於二零零四年一月一日	1,695,338	81,000	1,800,000	39,300	147,066	19,575	119,208	3,901,487
匯兌調整	96,802	-	-	-	7,782	1,994	15,783	122,361
增加	42,479	43,619	-	1,083	-	135	76,960	164,276
收購附屬公司時取得	22,955	-	-	-	-	-	-	22,955
出售	(785,776)	-	-	-	-	-	-	(785,776)
轉撥往發展中物業	(105,693)	-	-	-	-	-	(40,095)	(145,788)
重估後(虧絀)盈餘	(36,987)	53,731	300,000	129	21,812	(308)	6,912	345,289
於二零零四年 十二月三十一日	929,118	178,350	2,100,000	40,512	176,660	21,396	178,768	3,624,804

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零四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	世邦魏理仕有限公司、 Colliers International New Zealand Limited
香港，中期及長期契約	卓德測計師行有限公司
中國，中期契約	卓德測計師行有限公司
澳洲，長期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
新西蘭，中期及長期契約	世邦魏理仕有限公司

董事已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之盈餘淨額為港幣345,289,000元，當中本集團應估之港幣351,588,000元已撥入投資物業重估儲備。

本集團全部投資物業均根據營運租賃租出。

財務報表附註

截至二零零四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 千港元	土地及 樓宇 千港元	傢俬、 裝修及 設備 千港元	汽車 千港元	機器 及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總值 千港元
本集團							
成本							
於二零零四年一月一日	387,616	523	20,171	10,488	3,007	2,635	424,440
匯兌調整	17,732	(34)	1,158	353	–	–	19,209
增加	365,670	–	3,417	2,752	–	–	371,839
收購附屬公司時取得	95,475	–	1,788	434	–	–	97,697
出售	–	–	(925)	(2,057)	–	–	(2,982)
出售附屬公司時出售	(8,373)	–	–	–	–	–	(8,373)
轉撥至待售物業	(222,006)	–	–	–	–	–	(222,006)
轉撥自投資物業	145,788	–	–	–	–	–	145,788
於二零零四年 十二月三十一日	781,902	489	25,609	11,970	3,007	2,635	825,612
折舊及減值							
於二零零四年一月一日	–	155	17,166	6,096	1,618	2,451	27,486
匯兌調整	–	(12)	727	100	–	–	815
本年度撥備	–	19	1,905	1,949	139	53	4,065
出售時撇銷	–	–	(772)	(1,219)	–	–	(1,991)
於二零零四年 十二月三十一日	–	162	19,026	6,926	1,757	2,504	30,375
賬面淨值							
於二零零四年 十二月三十一日	781,902	327	6,583	5,044	1,250	131	795,237
於二零零三年 十二月三十一日	387,616	368	3,005	4,392	1,389	184	396,954

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備 (續)

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國，長期契約	227,705	188,005	97	101
香港，中期契約	342,802	106,015	-	-
新西蘭，永久持有	211,395	93,596	-	-
印尼，長期契約	-	-	230	267
	781,902	387,616	327	368

於二零零四年十二月三十一日，撥入持作投資之發展中物業之借貸成本總額為港幣12,794,000元(二零零三年：港幣10,730,000元)。

17. 永久性配額

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	85,511
出售	(85,511)
於二零零四年十二月三十一日	-
攤銷	
於二零零四年一月一日	85,511
出售時撇銷	(85,511)
於二零零四年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日及於二零零三年十二月三十一日	-

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 負商譽

	本集團 千港元
毛額	
於二零零四年一月一日	423,849
匯兌調整	17,513
收購附屬公司額外權益時產生	7,260
於二零零四年十二月三十一日	448,622
撥回收入	
於二零零四年一月一日	176,724
匯兌調整	7,306
在本年度撥回	39,428
於二零零四年十二月三十一日	223,458
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	225,164
於二零零三年十二月三十一日	247,125

負商譽乃按二十年(即所收購可折舊資產之估計剩餘加權平均年限)以直線法基準撥回收入。

年內，一筆港幣20,790,000元之款項已於出售附屬公司若干可折舊資產時撥回收入。

19. 投資附屬公司

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市投資，按成本(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

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司 (續)

於二零零四年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料載列如下：

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	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本之 實質百分比	主要業務
直接附屬公司				
Chisel Limited	英屬處女群島／ 印度尼西亞 共和國	2股普通股 每股美金1元	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達／ 中國	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				
Australian Growth Properties Limited	澳洲	191,038,051股普通股 每股1澳元	61	物業投資及發展
AGP Management Limited	澳洲	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 136,000,000元	97	物業發展
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
廣州市盈發房產開發 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

財務報表附註

截至二零零四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	本公司所持 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)				
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	物業發展及融資
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
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	594,824,424股 無面值	61	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方式註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合夥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。本集團可享有其餘所得溢利之全數。

董事認為將本集團全部附屬公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值—非上市	18,340	16,484
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)
	18,340	16,484

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港幣80,396,000元商譽被視為已減值，並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。

於二零零四年十二月三十一日，有關本集團主要聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	成立／經營 地點／國家	所持股份 類別	本公司間接所持 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	28	電子物流、貨倉 及運輸服務
GSB Supplycorp Limited	新西蘭	普通股	43	公營部門 電子採購
Jacks Point Limited	新西蘭	普通股	26	物業發展
New Zealand Land Trust Holdings Limited	新西蘭	普通股	25	物業發展
Professional Service Brokers Limited	新西蘭	普通股 優先股	43 43	電子採購管理
Supplynet Limited	新西蘭	普通股	41	電子商貿市場

董事認為將本集團全部聯營公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業務或資產有重要影響之聯營公司詳情列出。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 共同發展公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值	290	3,979

於二零零四年十二月三十一日，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	本公司間接所持 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

董事認為將本集團全部共同發展公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之共同發展公司詳情列出。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

22. 其他投資

	非作交易用途證券		作交易用途證券		總值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團						
證券投資						
股本證券：						
上市－香港	82,964	54,755	796	914	83,760	55,669
－海外	3,929	16,940	－	－	3,929	16,940
	86,893	71,695	796	914	87,689	72,609
非上市	－	8	－	18,231	－	18,239
	86,893	71,703	796	19,145	87,689	90,848
會所債券／會籍：						
非上市	8,574	8,574	－	－	8,574	8,574
	95,467	80,277	796	19,145	96,263	99,422
上市證券之市值	86,893	71,695	796	914	87,689	72,609
為匯報目的而作以下 分析之賬面值：						
非流動	95,467	80,277	－	－	95,467	80,277
流動	－	－	796	19,145	796	19,145
	95,467	80,277	796	19,145	96,263	99,422

23. 應收共同發展公司款項

本集團

此款項乃無抵押及免息。本集團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，並按商業利率計算利息及須根據個別之還款期償還。

去年之其他應收貸款包括一筆墊支予New Zealand Land Trust Limited（一間由與John Darby先生有聯繫之公司擁有50%權益之公司）之貸款812,000新西蘭元（折合約港幣4,119,000元）。

John Darby先生為本公司之前一間非全資附屬公司之董事及擁有其25%權益。該筆貸款已於本年度內全部償還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動	31,863	—
流動	2,087	2,020
	33,950	2,020

非流動部份指由出售一間附屬公司產生之遞延代價。該筆款項為無抵押、按市場利率計算利息，及須於二零零四年五月起計兩年內償還，惟可延期一年。

流動部份為無抵押、免息及無固定還款期。

去年之金額乃以該聯營公司若干資產之浮動抵押作擔保，按商業利率計算利息，及已於本年度內全部償還。

26. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料	82	122
半製成品	1,741	1,527
製成品	1,574	252
	3,397	1,901

上述並無製成品(二零零三年：港幣252,000元)已按可變現淨值列賬。

27. 待售物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已完成	1,538,427	16,384
發展中	853,289	524,072
	2,391,716	540,456

於二零零四年十二月三十一日，撥入待售物業之借貸成本總額為港幣14,723,000元(二零零三年：港幣6,515,000元)。

上述包括分別為港幣2,172,976元(二零零三年：零)及港幣845,308,000元(二零零三年：港幣326,644,000元)按可變現淨值列賬之已完成待售物業及發展中之物業。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

28. 應收款項、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

至於銷售物業之應收款項，還款期按個別協議而定。

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14,295,000元(二零零三年：港幣36,081,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至60日	12,541	17,588
61日至90日	194	15,899
91日至365日	1,184	972
365日以上	376	1,622
	14,295	36,081

29. 借予一間間接附屬公司董事款項

本集團
千港元

Donald I. Fletcher先生

於二零零四年一月一日之結存 1,606

於二零零四年十二月三十一日之結存 —

年內最高借款額 1,606

於去年之上述墊支金額乃無抵押、免息及已於本年度內全部償還。

30. 應收(應付)附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及須按要求歸還。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

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67,483,000元(二零零三年：港幣50,942,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
0至60日	62,369	31,256
61日至90日	1,233	15,087
91日至365日	690	573
365日以上	3,191	4,026
	67,483	50,942

32. 撥備

	重新安置賠償 千港元	本集團	
		租金擔保 千港元	總值 千港元
於二零零三年一月一日	68,864	–	68,864
匯兌調整	(168)	5,111	4,943
年內撥備	1,717	48,940	50,657
年內撥備撥回	(9,880)	–	(9,880)
本年度支付	–	(9,912)	(9,912)
於二零零三年十二月三十一日	60,533	44,139	104,672
匯兌調整	–	5,087	5,087
重新衡量引起之增加	–	14,045	14,045
確認額外撥備	440	24,859	25,299
年內撥備撥回	(941)	–	(941)
本年度支付	–	(38,801)	(38,801)
於二零零四年十二月三十一日	60,032	49,329	109,361

重新安置賠償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。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

32. 撥備 (續)

租金擔保撥備為將於直至物業由買家出租前(由出售物業日期起計最多三十六個月期間)根據與買家簽訂之買賣協議支付予已出售投資物業買家之估計租金賠償。

33. 借貸

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,897,699	2,779,599
— 無抵押	250,024	27,173
2007債券(附註)	—	71,409
其他貸款—無抵押	61,704	5,584
借貸總額	3,209,427	2,883,765
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(12,152)	(5,700)
淨借貸總額	3,197,275	2,878,065
借貸償還情況如下：		
銀行貸款：		
一年內	1,432,057	201,442
超過一年但未逾兩年	255,318	1,510,843
超過兩年但未逾五年	742,480	955,101
超過五年	717,868	139,386
	3,147,723	2,806,772
2007債券	—	71,409
其他貸款：		
一年內	—	4,101
超過一年但未逾兩年	—	1,483
超過兩年但未逾五年	61,704	—
	61,704	5,584
就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(12,152)	(5,700)
總額	3,197,275	2,878,065
減：見於流動負債下之一年內到期之款項	(1,432,057)	(205,543)
一年後到期之款項	1,765,218	2,672,522

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

33. 借貸(續)

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款		
— 無抵押，一年內到期	210,000	20,549

附註：

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。於本年度內已全數贖回該等債券。

TTP為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零四年十二月三十一日，本集團持有TTP 61.3%(二零零三年：60.0%)之股份。

34. 其他應付款項

本集團

其他應付款項為無抵押及須於物業發展項目(預期於兩年後竣工)結束時償還，惟由結算日起計不得超過五年。因此，該等款項列為非流動。

35. 股本

年內本公司股本之變動情況如下：

	股份數目		面值	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 千港元	二零零三年 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	511,246,868	51,125	51,125
因行使認股權證發行股份	291,739	—	29	—
年終	511,538,607	511,246,868	51,154	51,125

於本年度發行之全部新股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

36. 認股權證

本公司尚未行使之認股權證於二零零八年失效，其登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前以認購價每股港幣1.38元以現金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。於二零零四年十二月三十一日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣12,072,811元（二零零三年：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166,604,794元（二零零三年：港幣167,007,394元）。

根據本公司現行之股本結構，假若在二零零四年十二月三十一日時，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120,728,111股（二零零三年：121,019,850股）每股面值港幣0.1元之股份。

37. 儲備

	股本					總值 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股息儲備 千港元	累積溢利 千港元	
本公司						
於二零零三年						
一月一日	155,588	4,451	190,081	—	1,729,093	2,079,213
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(2,710)	(2,710)
擬派股息	—	—	—	30,675	(30,675)	—
已派股息	—	—	—	—	(20,450)	(20,450)
於二零零三年						
十二月三十一日	155,588	4,451	190,081	30,675	1,675,258	2,056,053
因行使認股權證發行股份	373	—	—	—	—	373
本年度虧損淨額	—	—	—	—	(3,309)	(3,309)
擬派股息	—	—	—	30,692	(30,692)	—
已派股息	—	—	—	(30,675)	(20,453)	(51,128)
在刊發財務報表後因行使						
認股權證而派發之額外股息	—	—	—	—	(13)	(13)
於二零零四年						
十二月三十一日	155,961	4,451	190,081	30,692	1,620,791	2,001,976

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本公司股份面值兩者間之差額。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

37. 儲備(續)

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之規定，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在到期時支付其負債；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，本公司可派發予股東之儲備如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
繳入盈餘	190,081	190,081
股息儲備	30,692	30,675
累積溢利	1,620,791	1,675,258
	1,841,564	1,896,014

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項

以下為於本匯報期間及前匯報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)有關變動：

本集團

	加速 稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	關於銀行貸款 未攤銷交易 成本之其他	稅項虧損 千港元	總值 千港元
			暫時差異 千港元		
於二零零三年一月一日	146,510	15,300	—	(138,974)	22,836
匯兌調整	24,022	—	—	(24,022)	—
本年度(計入收入)自收入扣除	(75,858)	—	—	77,959	2,101
稅率變動影響					
— 自收入扣除(計入收入)	691	—	—	(46)	645
本年度自股本權益扣除	—	2,582	—	—	2,582
於二零零三年十二月三十一日	95,365	17,882	—	(85,083)	28,164
匯兌調整	2,309	6,793	—	(9,102)	—
本年度(計入收入)自收入扣除	(75,752)	—	2,127	74,472	847
本年度自股本權益扣除	—	10,602	—	—	10,602
於二零零四年十二月三十一日	21,922	35,277	2,127	(19,713)	39,613

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷，並列於非流動負債項下。

於二零零四年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣756,512,000元(二零零三年：港幣1,002,738,000元)可用作抵銷將來溢利。遞延稅項資產已就港幣71,355,000元(二零零三年：港幣261,521,000元)之該等虧損予以確認。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘港幣685,157,000元(二零零三年：港幣741,217,000元)確認遞延稅項資產。

於二零零四年十二月三十一日，本集團就物業減值擁有可予扣減之暫時差異港幣171,437,000元(二零零三年：港幣175,328,000元)。由於將不大可能擁有應課稅溢利可供動用以抵銷可予扣減之暫時差異，因此並無就該等可予扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於二零零四年十二月三十一日，本公司擁有未動用稅項虧損港幣21,691,000元(二零零三年：港幣17,499,000元)可用作抵銷將來溢利。由於未能估計將來之溢利，因此並無確認遞延稅項資產。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

39. 少數股東權益

包括於少數股東權益為一筆港幣91,897,000元之應付少數股東款項(二零零三年：港幣89,316,000元)。

40. 購入附屬公司

於二零零四年七月二日，本公司透過其非全資附屬公司TTP，以港幣5,000元之代價收購Clearwater Property Holdings Limited及其附屬公司之55%權益。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
購入資產淨值		
投資物業	22,955	—
物業、機器及設備	97,697	—
存貨	600	—
應收款項、按金及預付款項	38,077	—
銀行結存及現金	41	—
應付款項、按金及應付費用	(8,049)	—
銀行借貸	(151,316)	—
	5	—

由以下方式償付：

現金代價	5	—
------	---	---

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額：		
購入之現金及現金等值	41	—
現金代價	(5)	—
	36	—

於本年度內收購之附屬公司對本集團本年度之營業額帶來港幣4,767,000元之貢獻及引起港幣5,506,000元之營業虧損。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

41. 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售之資產淨值		
物業、機器及設備	8,373	—
應收款項、按金及預付款項	250	—
銀行結存及現金	38,615	—
應付款項、已收按金及應付費用	(13,675)	—
少數股東權益	(12,194)	—
	21,369	—
出售附屬公司之收益	102,545	—
	123,914	—

由以下方式償付：

現金	92,051	—
應收代價 (參閱附註第25項)	31,863	—
	123,914	—

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	92,051	—
出售之現金及現金等值	(38,615)	—
	53,436	—
出售附屬公司之收益	102,545	—
遞延及列入其他應付款項之收益 (附註)	(25,115)	—
在收益表中確認之收益	77,430	—

於本年度內出售之附屬公司對本集團年內之營業額或營業溢利並無重大貢獻。

附註：於二零零四年五月六日，本集團與Jacks Point Limited [JPL] (本集團擁有60%權益之前附屬公司) 之其他股東訂立一項協議，將其在JPL之全部權益出售予一間與該等JPL其他股東成立之新聯營公司。在完成時，本集團保留在JPL之26.1%股本權益，因此，本集團之其餘權益應佔之出售收益予以遞延及列入其他應付款項內。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 資本承擔

於結算日，本集團就有關物業產生之支出而有之資本承擔如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
授權而未簽定合約		
香港	300,000	73,380
中國	82,000	438,000
	382,000	511,380
簽定合約而未於財務報表撥備		
香港	284,595	281,558
中國	234,000	3,000
新西蘭及澳洲	221,992	2,083
	740,587	286,641

於二零零四年十一月二日，本公司之間接全資附屬公司、Mike Coburn先生、John Darby先生及Don Fletcher先生分別按24.0%、15.0%、31.1%及29.9%之比例成立一間合營企業。根據本集團與Don Fletcher先生訂立之協議，本集團透過Don Fletcher控制之公司持有上述合營企業另外1%權益。Mike Coburn先生及John Darby先生為本公司附屬公司之聯繫人士，而Don Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲之物業投資公司之執行主席兼常務董事。於二零零四年十二月三十一日本集團對該合營企業之未付承擔額為4,119,000新西蘭元(折合約港幣23,025,000元)。

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

43. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零四年十二月三十一日，本集團就不可撤銷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：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	9,313	5,874
第二年至第五年(包括首尾兩年)	31,481	21,462
五年以上	56,283	50,796
	97,077	78,132

租賃經磋商後之年期為介乎一至十四年(二零零三年：一至十四年)及月租金額固定。

本集團作為出租人

本集團持作租賃用途賬面值約為港幣786,000,000元(二零零三年：港幣2,133,000,000元)之若干物業已於年內出售。其餘物業預期可持續帶來6%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一至六年(二零零三年：一至六年)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：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	127,458	221,541
第二年至第五年(包括首尾兩年)	227,281	585,199
五年以上	41,670	117,735
	396,409	924,475

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，根據該租賃安排，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，本公司並無任何不可撤銷之營運租賃承擔或租賃安排。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

44. 或然負債

本集團

於二零零四年十二月三十一日，本集團已向已出售投資物業之買家提供為期由出售物業日期起計最多三十六個月之擔保，有關物業之若干部份在租出前每月將收取商定之最低月租。如附註第32項內所載，年內已作出港幣38,904,000元(二零零三年：港幣48,940,000元)之撥備。

於二零零三年十二月三十一日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣1,128,000元之銀行貸款作為償還擔保人。該項擔保已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。

本公司

於二零零四年十二月三十一日，本公司與一間附屬公司少數股東同意提供資金以彌補任何超支及任何落成前之開支，並承諾完成物業發展項目，以換取一間附屬公司所得之銀行信貸額。除此以外，本公司並無任何重大或然負債。

45. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，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) 賬面值合共為港幣3,476,697,000元(二零零三年：港幣3,644,483,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣1,610,719,000元(二零零三年：港幣529,213,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣462,418,000元(二零零三年：港幣106,015,000元)持作投資之發展中物業之固定及浮動抵押。
- (d) 港幣138,869,000元(二零零三年：港幣69,655,000元)之銀行存款。
- (e) 一間上市附屬公司之股份，主要為包括上文(a)及(b)所述之投資物業及待售物業。
- (f) 若干非上市附屬公司股份，其資產主要為包括上文(a)及(c)所述之投資物業及持作投資之發展中物業。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

46. 購股權計劃

本公司設立僱員購股權計劃(「該計劃」)，主要用以獎勵董事及合資格僱員。原有計劃於一九九零年六月三十日獲批准及採納，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。於二零零四年十二月三十一日，根據新計劃授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為28,000,000股，佔該日期本公司已發行股份約5.5%。年內原有計劃下之購股權已告失效。

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任何董事或全職僱員／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各五個營業日股份在聯交所之平均收市價及聯交所不時規定之最低價格(以較高者為準)，而股份數目最多以本公司已發行股本之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，不得超逾本公司當時已發行股份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，於支付每份獲授出之購股權港幣10元之價格後接納。購股權可在授出日期後至該日期之十週年內隨時行使。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

46. 購股權計劃 (續)

下表披露僱員所持本公司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 (港元)	購股權數目		
			於二零零四年 一月一日 尚未行使	年內作廢	於二零零四年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
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
			30,200,000	(2,200,000)	28,000,000

授出日期	行使期間	行使價 (港元)	購股權數目		
			於二零零三年 一月一日 尚未行使	年內失效	於二零零三年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
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
			33,700,000	(3,500,000)	30,200,000
僱員					
18.11.1993	18.11.1993 – 17.11.2003	2.78	10,000,000	(10,000,000)	–
			43,700,000	(13,500,000)	30,200,000

年內並無授出或行使購股權。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

47. 退休福利計劃

本集團為香港合資格之僱員提供一個根據職業退休計劃條例而設之定額公積金計劃(「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」)。該等計劃之資產與集團之資產完全分割獨立，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。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員之基本薪金每月作出供款5%至15%。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金向該計劃供款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有關薪金9%至20%向該等退休福利計劃供款，以向有關福利提供資金。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

本年度用作減低僱主供款之沒收供款為港幣143,000元(二零零三年：港幣857,000元)。在收益中之總成本港幣1,891,000元(二零零三年：港幣2,619,000元)為本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

48. 結算日後事項

本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價22,500,000新西蘭元(折合約港幣125,200,000元)出售本集團位於新西蘭威靈頓Gilmer Terrace 8-12號之投資物業(於二零零四年十二月三十一日之賬面值為23,400,000新西蘭元(折合約港幣130,200,000元)。該項交易將於二零零五年五月二十四日或之前完成。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零五年三月十日之通函內。

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓，主席兼常務董事

謝文彬

呂榮旭

呂榮琛

呂聯勤

呂聯樸

非執行董事

呂榮里

獨立非執行董事

顏以福

梁學濂

鍾沛林

秘書

冼李美華

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(香港)有限公司

大新銀行

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

251

網址

www.seaholdings.com.hk

