
此通函僅供閣下參考，茲促請閣下細閱及注意此通函之內容

閣下如對本通函任何方面**有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之爪哇控股有限公司股份或認股權證全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

有關
由TRANS TASMAN PROPERTIES LIMITED
出售物業之
主要交易

爪哇控股有限公司之董事會函件載於本通函第4至9頁。

* 僅供識別

二零零四年五月二十五日

目錄

	頁次
釋義.....	1
爪哇董事會函件.....	4
附錄一 — 主要股東之書面批准.....	10
附錄二 — 物業估值.....	11
附錄三 — 關於爪哇集團之財務資料.....	17
附錄四 — 一般資料.....	65

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所界定之同一涵義；
「Auckland University of Technology」	指	該物業之次承租人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「本公司」或「爪哇」	指	S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司，為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證在香港聯交所上市；
「董事」	指	本公司之董事；
「Fletcher Building Limited」	指	該物業之承租人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連；
「擔保人」	指	NZGP (Finance) Limited，為一間在新西蘭註冊成立之公司，及為TTP之全資附屬公司；
「港幣」	指	香港幣值；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年五月二十日，即本通函付印前為確定其內文所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「Macquarie Goodman Management Limited」	指	MGI及MGP之管理人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連；

釋義

「主要股東」	指	Nan Luen International Limited，為一間在百慕達註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期其實益擁有本公司已發行股本中之股份256,669,811股（佔本公司已發行股本約50.2%）。Nan Luen International Limited及其最終實益擁有人與任何買方及彼等各自之聯繫人士概無關連；
「MGI」	指	Macquarie Goodman Industrial Trust，為一間在澳洲證券交易所有限公司上市之工業物業信託，並由Macquarie Goodman Management Limited所管理；
「MGP」	指	Macquarie Goodman Property Trust，為一間在新西蘭交易所上市之物業信託，並由Macquarie Goodman Management Limited所管理；
「新西蘭元」	指	新西蘭幣值；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「OIC」	指	新西蘭之Overseas Investment Commission，為一個由新西蘭政府委派以監管非新西蘭人士在新西蘭進行投資之機構；
「該物業」	指	位於新西蘭奧克蘭Penrose Great South Road 810號名為Fletcher Complex之物業。該物業佔地8.1畝，包括5幢寫字樓大樓及18幢貨倉／工業大樓，現有48,500平方米進行修葺工程；
「買方」	指	MGI及MGP（透過Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited行事）；
「買賣協議」	指	於二零零四年五月五日，由(i)賣方、(ii)Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited（作為買方之受託人）及(iii)擔保人訂立買賣該物業之有條件買賣協議；
「爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	本公司之股東；
「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，其股份在新西蘭交易所上市；
「TTP董事會」	指	TTP之董事會；
「估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，為本公司委聘作為該物業之估值師之獨立專業物業估值師；
「賣方」	指	NZGP (810 Great South Road) Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司。賣方為TTP之全資附屬公司。

附註：就本公司日期為二零零四年五月四日之公佈及本通函而言，除另有說明者外，所採用之兌換率為1.00新西蘭元=港幣4.8940元。於最後實際可行日期辦公時間結束時之兌換率為1.00新西蘭元=港幣4.7159元，乃按該日南華早報刊出之買賣價平均數計算。



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

執行董事：

呂榮梓 (主席兼常務董事)

呂榮旭

呂榮璉

呂聯勤

呂聯樸

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

呂榮里

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

獨立非執行董事：

顏以福

梁學濂

敬啟者：

有關

由TRANS TASMAN PROPERTIES LIMITED

出售物業之

主要交易

1. 緒言

根據日期為二零零四年五月四日之公佈，本公司宣佈賣方及擔保人(兩者均為TTP之全資附屬公司)已訂立買賣協議，向買方出售該物業。

TTP為本公司擁有59.97%權益之附屬公司。

* 僅供識別

爪哇董事會函件

買方及其實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士概無關連。

由於出售該物業之代價佔爪哇集團在訂立買賣協議日期前最後五個交易日之市值超過25%，根據上市規則第14章，出售該物業構成本公司一項主要交易。

本通函旨在向閣下提供關於出售事項之進一步詳情及上市規則所指定之其他資料。

上市規則並規定一項主要交易必須獲股東批准方可作實，而取得該項批准之形式可為召開股東大會或由一位或多位持有賦予出席該股東大會及在會上投票權利之證券面值超過50%之股東以書面批准該交易。

主要股東實益擁有本公司已發行股本中之股份256,669,811股（佔本公司已發行股本約50.2%）。主要股東在出售事項內並無擁有與其他股東不同之權益。主要股東已同意以書面批准出售事項。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已向香港聯交所申請，並已獲香港聯交所授出豁免遵守召開股東大會以批准出售事項之規定。因此，本公司將不會舉行任何股東大會以批准出售事項。

2. 出售事項之詳情

買家： Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited (代表MGI及MGP)

賣方： NZGP (810 Great South Road) Limited

擔保人： NZGP (Finance) Limited

出售資產之資料： 一項位於新西蘭奧克蘭Penrose Great South Road 810號名為Fletcher Complex之物業。

代價總額： 72,000,000新西蘭元（折合港幣352,400,000元）。

爪哇董事會函件

先決條件： 完成出售須待下列條件獲達成後方可作實：

1. 獲OIC批准；
2. Auckland University of Technology豁免優先購買權；
3. Fletcher Building Limited豁免優先購買權；及
4. TTP接獲確認，表示已獲得上市規則規定關於本公司在該項交易中之利益之一切必需批准。

付款辦法： 預期將於上述所有先決條件獲達成後不久以現金付款。預期該等先決條件將於二零零四年六月底獲達成。

擔保： 賣方在買賣協議下之責任由擔保人保證履行。

出售該物業之代價毛額為72,000,000新西蘭元(折合港幣352,400,000元)。在扣除有關之費用及支出共200,000新西蘭元(折合港幣1,000,000元)後，爪哇預期可自出售事項中套現款項淨額71,800,000新西蘭元(折合港幣351,400,000元)。

誠如本通函附錄二所載，估值師評估該物業於二零零四年五月五日之價值為70,000,000新西蘭元(按1新西蘭元=港幣4.957元計算，折合港幣347,000,000元)。

出售事項之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商後釐定。爪哇董事會及TTP董事會均認為，比對本集團就該物業於二零零三年十二月三十一日錄得之賬面值69,000,000新西蘭元(折合港幣337,700,000元)及估值69,000,000新西蘭元(折合港幣337,700,000元)，代價屬公平及合理，而訂立買賣協議乃符合其股東之利益。本集團於一九九四年七月以總成本63,800,000新西蘭元(折合港幣312,200,000元)購入該物業。

該物業現有可出租面積之原租約（尚餘五年租約期）目前由Fletcher Building Limited所擁有。該物業之年租金淨額為6,500,000新西蘭元（折合港幣31,800,000元），每三年按市場情況加以檢討，根據其於二零零三年十二月三十一日之賬面值69,000,000新西蘭元（折合港幣337,700,000元）計算，目前之年收益率為9.4%。

3. 關於出售事項獲達成之條件

於最後實際可行日期，關於Auckland University of Technology豁免優先購買權及上市規則規定之必需批准等先決條件已獲達成。

4. 出售事項對TTP集團之財政影響

截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度，自該物業所得之未經審核營業溢利淨額（已扣除營業費用及融資成本）分別為3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元）及3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元），分別佔TTP在截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核除稅前綜合溢利8,000,000新西蘭元（折合港幣39,200,000元）及27,800,000新西蘭元（折合港幣136,100,000元）之48.8%及14.0%。

該物業佔TTP於二零零三年十二月三十一日之綜合資產總值約9.5%。倘出售該物業得以進行，則在償還銀行貸款51,000,000新西蘭元（折合港幣249,600,000元）及扣除有關費用及支出共200,000新西蘭元（折合港幣1,000,000元）後，TTP之現金儲備將增加20,800,000新西蘭元（折合港幣101,800,000元）。

5. 出售事項對爪哇集團之財政影響

倘出售該物業得以進行，爪哇集團預期在截至二零零四年十二月三十一日止年度可就出售投資物業錄得未扣除少數股東權益前及已扣除少數股東權益後之溫和溢利分別為港幣26,500,000元及港幣15,900,000元。

根據截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度，自該物業所得之已扣除營業費用及融資成本之未經審核營業溢利淨額分別為3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元）及3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元），自該物業所得之溢利佔爪哇集團在截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅前綜合溢利港幣308,600,000元之6.2%。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字為虧絀港幣316,200,000元。該物業佔本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合資產總值約4.9%。

6. 進行出售事項之理由

爪哇董事會及TTP董事會均認為出售事項符合TTP之業務策略。代價較本集團於二零零三年十二月三十一日錄得之賬面值69,000,000新西蘭元(折合港幣337,700,000元)高出4.3%，此乃按理想價格出售該物業之良機。

7. 所得款項用途

出售事項所得之部份款項71,800,000新西蘭元(折合港幣351,400,000元)將由TTP董事會用以償還銀行貸款51,000,000新西蘭元(折合港幣249,600,000元)，餘額則會作為內部營運資金。

8. 關於本公司及TTP之資料

本公司為一間在香港聯交所上市之投資控股公司，其主要附屬公司之業務則為投資控股、物業及資產管理、製衣及成衣經銷，以及在香港、中國、新西蘭及澳洲進行物業投資及發展。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利(虧損)淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利(虧損)淨額分別為港幣592,900,000元、港幣308,600,000元及港幣187,300,000元。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字(重列)分別為港幣741,500,000元、(港幣316,200,000元)及(港幣202,600,000元)。於二零零三年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益為港幣2,676,700,000元。

TTP為一間在新西蘭交易所上市之投資控股公司。TTP之主要業務為在新西蘭及澳洲進行物業投資及發展。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，TTP集團之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利淨額分別為63,900,000新西蘭元(折合港幣312,700,000元)、27,800,000新西蘭元(折合港幣136,100,000元)及24,300,000新西蘭元(折合港幣118,900,000元)。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字分別為82,000,000新西蘭元(折合港幣401,300,000元)、8,000,000新西蘭元(折合港幣39,200,000元)及虧絀1,300,000新西蘭元(折合港幣6,400,000元)。於二零零三年十二月三十一日，TTP股東應佔經審核權益為377,400,000新西蘭元(折合港幣1,847,000,000元)；而於二零零二年十二月三十一日之比較數字為327,100,000新西蘭元(折合港幣1,600,800,000元)。

9. 關於買方之資料

MGI為一間在澳洲證券交易所有限公司上市之工業物業信託。MGI之專門投資組合包括遍佈澳洲及新西蘭之貨倉／分銷中心、工業邨、商業中心及寫字樓中心。

MGP為一間在新西蘭交易所上市之物業信託，其物業投資組合包括寫字樓中心、貨倉／分銷中心、工業邨、中央商業區之寫字樓及零售物業。

MGI與MGP均由Macquarie Goodman Management Limited (一間在新西蘭交易所上市之綜合物業公司) 所管理。

10. 主要股東批准

如上文所述，主要股東實益擁有本公司已發行股本中之股份256,669,811股 (佔本公司已發行股本約50.2%)，彼等已以書面批准出售事項。主要股東在出售事項內並無擁有與其他股東不同之權益。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已向香港聯交所申請，並已獲香港聯交所授出豁免遵守召開股東大會以批准出售事項之規定。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

11. 一般資料

據董事在作出仔細查詢後所知、所得資料及所信，買方及其個別之最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或本公司之關連人士概無關連或有任何關係。

敬請 閣下留意本通函載有關於本公司若干其他資料之各附錄。

此致

列位股東、列位認股權證持有人

及根據本公司於二零零零年六月二十三日採納之
僱員購股權計劃授出之購股權之持有人 台照

代表
爪哇控股有限公司
主席兼常務董事
呂榮梓
謹啟

二零零四年五月二十五日



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(「貴公司」)

(股票代號：251)

**貴公司之主要股東之
書面批准**

吾等為下列簽署人士，實益持有 貴公司已發行股本逾50%，並留意到下列事項：

1. Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 為 貴公司之附屬公司。
2. TTP董事已建議根據隨附本書面決議之報章公佈所述之條款向Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited出售由TTP所擁有之若干項物業，即位於奧克蘭Penrose Great South Road 810號之Fletcher Complex (「出售事項」)。
3. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，出售事項構成 貴公司一項主要交易；因此，該出售事項必須獲 貴公司股東同意，方可作實。
4. 已向香港聯合交易所有限公司申請批准 貴公司股東之同意以主要股東書面批准方式作出。

因此，吾等茲議決批准及授權進行出售事項。

日期：二零零四年五月四日

代表

Nan Luen International Limited

授權簽署人

* 僅供識別

以下為爪哇控股有限公司於二零零四年五月五日之相關物業權益之估值報告全文，該報告乃為列入本通函而編製。該報告由獨立專業測量師行世邦魏理仕有限公司編製。

CB Richard Ellis Limited

CBRE

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

茲遵照 貴董事會指示，對名為新西蘭奧克蘭Penrose Great South Road 810號之物業進行市場估值，以便列入 貴公司寄發予股東之通函內。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便就上述物業於二零零四年五月五日(「估值日期」)之公開市值向 閣下呈述吾等之意見。

除另有說明者外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「測量師學會」)刊發之「Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets」而編製。倘Guidance Notes並無提及需要指引之問題，則吾等會參考英國皇家測量師學會(「皇家測量師學會」)刊發之「Appraisal and Valuation Manual」，並會作出修訂以符合當地既定之法律、風俗、慣例及市況。

吾等乃根據公開市值進行估值。所謂「公開市值」，就測量師學會所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可取得之最高價格：

- a) 有自願賣方；
- b) 在估值日期前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市道而定）將物業權益進行適當推廣、協商價格及條件，並完成該項出售；
- c) 在任何較早之假定合約交換日期之市道、價值水平及其他情況均與估值日期當日相同；
- d) 不考慮具有特別興趣準買家之任何追加出價；及
- e) 交易雙方清楚了解並在謹慎及非強迫之情況下進行有關交易。」

房地產價值會因應不斷轉變之市場情況而時有不同，因此，務請留意本估值乃根據在估值日期所得之資料而進行。吾等無法保證此一價值在日後得以維持。故此，吾等建議應定期檢討本估值。

本文件載有大量直接搜羅自其他來源而未經吾等核實之資料，其中包括但不限於租約一覽表、城市規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認吾等並無接獲指示須核實該資料。此外，縱使有關資料乃用於吾等之計算方式，惟吾等仍不會接納該資料乃由吾等所提供。倘本文件之內容（全部或部份）乃來自吾等以外之來源，則吾等不會保證或聲明該等資料乃屬準確或正確。

至於本文件所包括關於日後事項之任何聲明，該聲明僅作為根據吾等在本文件刊發日期所得之資料而作出之估計及／或意見。吾等不會保證該等聲明乃屬準確或正確。

吾等乃倚賴根據Building Owners and Managers Association／Project Management Institute「BOMA／PMI」對商業大樓量度之建議指引計算尺寸，並由Trans Tasman Properties Limited向吾等提供之5幢寫字樓大樓之經證實樓面面積。吾等之前曾對有關工業大廈進行實地量度。吾等乃倚賴此等面積以進行本估值。

吾等曾視察有關物業以便進行本估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許進入之建築物進行視察。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。

吾等並無進行土地測量以核實該物業之地界，亦無對地盤進行調查以確定土壤情況及相關之服務設備是否適合作日後發展。吾等在編製本報告時，乃假設各方面之情況均令人滿意。本報告並無考慮到土地因過往使用不當而可能出現之任何毒害或污染情況。

除另有說明者外，一切金額均以港幣計算；而在有需要情況下，吾等已按1新西蘭元 = 港幣4.957元之匯率（即於估值日期之匯率）將新西蘭元兌換為港幣。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
爪哇控股有限公司
列位董事 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部

執行董事

余錦雄

BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS (GP)

謹啓

二零零四年五月二十五日

附註：世邦魏理仕香港辦事處在編製本估值時獲世邦魏理仕新西蘭辦事處之協助。余先生為世邦魏理仕亞洲區估值及諮詢服務部之主管。彼為香港測量師學會之產業測量組主席。彼為註冊專業測量師、英國皇家測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會執行會員。彼具有逾23年亞洲物業測量經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零四年 五月五日現況下 之公開市值 (新西蘭元)								
1. 新西蘭奧克蘭 Penrose Great South Road 810號 Fletcher Challenge Complex	該物業分為Penrose東座及西座，包括在五幅面積共81,084平方米之土地上興建之5幢寫字樓大樓及18項可辨別工業搭建物及多項附屬搭建物。各幢建築物之落成年份介乎一九二零年代至一九八八年。Penrose東地盤佔地22,287平方米，而Penrose西地盤則佔地58,797平方米。	該物業目前租予Fletcher Challenge Limited，租期由一九九四年四月一日起計十五年。	70,000,000 (按估值日期當日之滙率，即1新西蘭元=港幣4.957元計算，折合港幣347,000,000元)								
	該等建築物及多項附屬搭建物之總可出租淨面積約為48,527平方米。此外，共有784個泊車位。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="377 1091 448 1118">建築物</th> <th data-bbox="538 1091 683 1156">可出租淨面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="377 1203 448 1230">寫字樓</td> <td data-bbox="615 1203 683 1230">19,475</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1240 422 1267">貨倉</td> <td data-bbox="615 1240 683 1267">24,334</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1277 471 1304">其他地方</td> <td data-bbox="623 1277 683 1304">4,718</td> </tr> </tbody> </table>	建築物	可出租淨面積 (平方米)	寫字樓	19,475	貨倉	24,334	其他地方	4,718		
建築物	可出租淨面積 (平方米)										
寫字樓	19,475										
貨倉	24,334										
其他地方	4,718										
	該等建築物及搭建物包括寫字樓、貨倉、儲存庫、貨倉寫字樓、康樂設施及電掣房。										

附註：

1. 根據業權證文件編號96C/861，佔地約8,377平方米之有關物業之註冊業主為NZGP (810 Great South Road) Limited。該物業屬永久業權。
2. 根據業權證文件編號96C/862，佔地約13,910平方米之有關物業之註冊業主為NZGP (810 Great South Road) Limited。該物業屬永久業權。

3. 根據業權證文件編號11D/207，佔地約22,100平方米之有關物業之註冊業主為NZGP (810 Great South Road) Limited。該物業屬永久業權。
4. 根據業權證文件編號11D/208，佔地約20,031平方米之有關物業之註冊業主為NZGP (810 Great South Road) Limited。該物業屬永久業權。
5. 根據業權證文件編號11D/209，佔地約16,666平方米之有關物業之註冊業主為NZGP (810 Great South Road) Limited。該物業屬永久業權。
6. 有關物業已根據Auckland City Operative District Plan Isthmus第1999節劃為第5商業區。第5商業區可供進行廣泛之商業活動，其中包括最高樓面建築面積之貨倉、儲存庫及寫字樓，而若干活動必需獲酌情同意。
7. 該物業已訂有租約，由一九九四年四月一日起租予Fletcher Challenge Limited為期十五年；該公司有權續租三次，每次為期十年，即可租用最多四十五年。租金每三年檢討一次，而在租約期內不得減租。在租約內訂明之重要條件羅列如下：
 - a. 租金已於二零零三年四月進行檢討，並協定為每年6,490,000新西蘭元另加貨品及服務稅，即租金並無增加。下一次租金檢討將在二零零六年四月一日進行。
 - b. 根據租約，除與District Plan不符或未獲批准而偏離District Plan所規定者外，可作一切用途。
 - c. 承租人擁有優先購買權。該優先權規定賣方除要遵守必須法定情況及遵守物業契之條文外，並須向買方取得一項無條件之買賣協議。承租人獲給予為期二十個工作天以考慮是否行使其優先購買權。該優先權只適用於整項物業，而永久業權擁有人不能出售或提呈發售少於整項物業之任何部份權益，惟售予承租人則作別論。

1. 債項

於二零零四年四月三十日(即本通函付印前,就本債項聲明而言之最後實際可行日期)辦公時間結束時,爪哇集團之已發行及未贖回債券為14,100,000新西蘭元(折合港幣69,000,000元)。該等債券之年息率為10厘,須於每季末支付。該等債券乃以TTP之資產作浮動抵押及將於二零零七年六月二十七日到期。

於二零零四年四月三十日,爪哇集團之其他未償還借貸或屬借貸性質(包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔)之債項為港幣2,999,600,000元(其中港幣2,972,900,000元乃以投資物業、銀行存款及上市附屬公司之股份作抵押)。

於二零零四年四月三十日,爪哇集團已將若干賬面值為港幣4,734,900,000元之物業、港幣72,800,000元之銀行存款及若干附屬公司之上市及非上市股份作抵押,以換取爪哇集團所得之銀行信貸額。

於二零零四年四月三十日,爪哇集團已向已出售投資物業之第三方買家提供租金擔保,擔保期自出售物業日期起計為期最多36個月。

此外,於二零零四年四月三十日,爪哇集團及一間附屬公司之第三方少數權益股東同意就一項物業發展項目提供資金彌補任何超支及落成前之開支,並承諾完成該項目。

於二零零四年三月三十日,爪哇集團一間附屬公司提出全面收購尚未由其擁有之一間在新西蘭交易所上市之間接附屬公司之全部其餘股份之收購建議。該項收購建議將於二零零四年五月二十日截止。待得出收購建議之結果後,本公司將會另行作出公佈。

爪哇集團已訂約購入若干土地及物業。於二零零四年四月三十日尚未支付之購買代價總結餘為港幣254,300,000元。

2. 營運資金

出售事項所得之款項淨額(已計及有關之費用及支出)為71,800,000新西蘭元(折合港幣351,400,000元)。未償還之貸款餘額為51,000,000新西蘭元(折合港幣249,600,000元)。在動用出售所得之款項償還銀行貸款並計及爪哇之其他現金資源後,爪哇仍會持有之現金估計超過20,800,000新西蘭元(折合港幣101,800,000元)。因此,出售事項對爪哇之營運資金狀況有正面影響。

董事認為，在考慮到目前之銀行信貸額及出售該物業所得之款項後，本集團具備充足營運資金以應付目前所需。

3. 爪哇集團之財政及業務前景

董事相信目前有跡象顯示香港經濟以較預期為快之步伐復甦，再加上通縮情況改善及市場氣氛轉好，香港物業市場在過去數月明顯上升，尤以豪宅物業為然。憑着穩健之財政狀況，本集團正準備就緒在香港進行新投資項目。

本集團亦察覺到中國物業市場有所增長。本集團將把握機會在中國發展物業作出售。與此同時，並會尋求在中國新投資機會。

本公司董事及TTP董事均認為澳洲及新西蘭物業市場正接近其物業周期之巔峯。因此，目前在該等市場之機會有限。爪哇一直支持TTP之計劃，如出售其相信無法再增值之投資物業，發展TTP集團在奧克蘭名為Airpark II之商業專用區發展項目，及不斷建立更穩健之現金儲備，以把握高風險及高回報之投資項目。

整體而言，本集團計劃投資在物業周期具有進一步上升動力之物業市場。

4. 重大逆轉

除本文所披露者外，就董事所知，自二零零三年十二月三十一日(即爪哇集團最近期發表之經審核賬目之編製日期)以來，爪哇集團之財政或經營狀況並無任何重大逆轉。

5. 財務報表摘要

以下為爪哇集團之經審核綜合財務報表，乃摘錄自爪哇截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	4	592,853	741,459
其他營業收入		77,964	35,477
存貨及待售物業之變動	6	(195,082)	(227,153)
員工費用		(61,945)	(66,608)
折舊及攤銷		(3,750)	(3,976)
其他營業費用		(102,134)	(171,797)
投資及物業收益(虧損)淨額	7	98,836	(438,259)
撥回負商譽		56,510	17,240
營業溢利(虧損)	8	463,252	(113,617)
融資成本	9	(158,679)	(196,155)
應佔聯營公司業績		(2,071)	(5,777)
應佔共同發展公司業績		6,105	(611)
除稅前溢利(虧損)		308,607	(316,160)
稅項	12	(10,775)	(11,033)
未計少數股東權益前之溢利(虧損)		297,832	(327,193)
少數股東權益		(110,571)	124,609
本年度溢利(虧損)淨額		<u>187,261</u>	<u>(202,584)</u>
股息	13	<u>51,125</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損)	14		
基本		<u>港幣36.6仙</u>	<u>港幣(39.6)仙</u>
攤薄		<u>港幣36.2仙</u>	<u>不適用</u>

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產					
投資物業	15	3,901,487	5,256,262	—	—
物業、機器及設備	16	396,954	336,126	—	—
永久性配額	17	—	—	—	—
負商譽	18	(247,125)	(143,507)	—	—
投資附屬公司	19	—	—	136,586	136,586
聯營公司權益	20	16,484	17,968	—	—
共同發展公司權益	21	3,979	—	—	—
其他投資	22	80,277	74,629	—	—
應收共同發展公司款項	23	2,790	2,856	—	—
其他應收貸款	24	7,409	71,757	—	—
		<u>4,162,255</u>	<u>5,616,091</u>	<u>136,586</u>	<u>136,586</u>
流動資產					
存貨	25	1,901	8,542	—	—
待售物業	26	540,456	589,856	—	—
其他投資	22	19,145	19,300	—	—
其他應收貸款	24	60,867	48,288	—	—
應收款項、按金及預付款項	27	204,696	78,775	223	150
可收回稅項		7,726	7,244	—	—
借予一間間接附屬公司董事款項	28	1,606	1,302	—	—
應收附屬公司款項	29	—	—	1,928,222	2,226,351
應收一間聯營公司款項	30	2,020	—	—	—
已抵押銀行存款	47(d)	69,655	157,744	20,650	2,041
銀行結存及存款		<u>1,811,232</u>	<u>722,825</u>	<u>115,417</u>	<u>346,271</u>
		<u>2,719,304</u>	<u>1,633,876</u>	<u>2,064,512</u>	<u>2,574,813</u>

附註	本集團		本公司		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	
流動負債					
應付款項、已收按金及應付費用	31	207,161	210,525	2,327	818
已收待售物業銷售訂金		73,515	1,613	—	—
撥備	32	104,672	68,864	—	—
應繳稅項		19,433	27,678	—	—
應付附屬公司款項	29	—	—	71,044	361,808
應付一間聯營公司款項	30	—	2,824	—	—
借貸 — 一年內到期	33	205,543	428,942	20,549	218,435
融資租賃承擔 — 一年內到期	34	—	911	—	—
		<u>610,324</u>	<u>741,357</u>	<u>93,920</u>	<u>581,061</u>
流動資產淨值		<u>2,108,980</u>	<u>892,519</u>	<u>1,970,592</u>	<u>1,993,752</u>
		<u>6,271,235</u>	<u>6,508,610</u>	<u>2,107,178</u>	<u>2,130,338</u>
資本及儲備					
股本	36	51,125	51,125	51,125	51,125
儲備	38	2,625,609	2,389,079	2,056,053	2,079,213
		<u>2,676,734</u>	<u>2,440,204</u>	<u>2,107,178</u>	<u>2,130,338</u>
少數股東權益	40	<u>875,015</u>	<u>1,446,675</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債					
借貸 — 一年後到期	33	2,672,522	2,578,629	—	—
融資租賃承擔 — 一年後到期	34	—	1,407	—	—
其他應付款項 — 一年後到期	35	18,800	18,859	—	—
遞延稅項	39	28,164	22,836	—	—
		<u>2,719,486</u>	<u>2,621,731</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>6,271,235</u>	<u>6,508,610</u>	<u>2,107,178</u>	<u>2,130,338</u>

綜合股權變動計算表

截至二零零三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	匯兌儲備 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
於二零零二年 一月一日										
— 原本列報	51,125	155,588	469,850	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,986,346	2,624,940
— 前期調整	—	—	(13,144)	—	—	—	—	—	(5,946)	(19,090)
— 重列	51,125	155,588	456,706	(308,050)	(63,202)	4,451	277,707	51,125	1,980,400	2,605,850
投資物業之重估虧蝕	—	—	(279,865)	—	—	—	—	—	—	(279,865)
重估物業產生之 遞延稅項負債	—	—	(1,913)	—	—	—	—	—	—	(1,913)
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 (虧損)溢利淨額	—	—	(281,778)	138,281	(15,807)	—	—	—	—	(159,304)
因出售投資物業所撥回 證券投資之減值虧損	—	—	179,338	—	—	—	—	—	—	179,338
因出售證券投資所撥回	—	—	—	—	68,017	—	—	—	—	68,017
年內虧損淨額	—	—	—	—	12	—	—	—	—	12
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	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)
年內匯兌變更	—	—	—	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
分佔：										
本公司及附屬公司	51,125	155,588	207,413	38,316	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,934,430	2,693,574
聯營公司	—	—	—	3,638	—	—	—	—	(24,457)	(20,819)
共同發展公司	—	—	—	—	—	—	—	—	3,979	3,979
	51,125	155,588	207,413	41,954	(6,131)	4,451	277,707	30,675	1,913,952	2,676,734

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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務		
來自經營業務之溢利(虧損)	463,252	(113,617)
調整：		
利息收入	(54,419)	(23,404)
出售投資物業之(收益)虧損	(72,857)	364,508
待售物業(撥回)撥備	(21,659)	6,403
出售證券投資之已變現收益	(2,300)	(418)
視為出售一間聯營公司之收益	(2,175)	—
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	155	5,549
就借予一間共同發展公司貸款而撥回之減值虧損	—	(8,403)
出售一間附屬公司之收益	—	(3,745)
非作交易用途證券投資之減值虧損	—	68,017
附屬公司攤薄權益虧損	—	6,348
攤銷銀行貸款之交易成本	1,200	1,200
撇銷壞賬	376	1,303
折舊及攤銷	3,750	3,976
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	967	(1,244)
購回優先可兌換期票之收益	(15,600)	—
撥回負商譽	(56,510)	(17,240)
未計營運資金變動前之經營現金流量	244,180	289,233
存貨減少(增加)	6,641	(1,187)
待售物業增加	(16,582)	(86,662)
其他投資減少	—	17,613
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(98,426)	78,936
應收聯營公司款項減少	—	796
應付款項、已收按金及應付費用(減少)增加	(556)	16,278
已收待售物業銷售訂金增加(減少)	71,902	(70,851)
經營所得現金	207,159	244,156
已收利息	50,809	21,284
已付銀行及其他借貸利息及融資費用	(177,109)	(205,915)
已付融資租賃承擔利息	—	(208)
已付股息	(20,450)	(51,125)
已付香港利得稅	(9,016)	(9,768)
(已付)退回海外稅款	(5,989)	2,709
經營業務所得之現金	45,404	1,133

	二零零三年 附註 千港元	二零零二年 千港元
投資業務		
出售投資物業所得款項	2,169,815	669,149
已抵押銀行存款減少	88,089	881,202
償還其他應收貸款	79,646	—
已收一間聯營公司股息	5,226	2,495
出售證券投資所得款項	4,968	15,285
出售物業、機器及設備所得款項	2,369	11,023
償還(借予)共同發展公司款項	66	(62)
購入附屬公司額外權益	(707,049)	—
購入物業、機器及設備	(131,730)	(7,868)
購入投資物業	(15,229)	(75,104)
付出租金擔保款項	(9,912)	—
借予一間聯營公司貸款	(2,020)	—
其他應收貸款增加	(480)	(87,147)
購入證券投資	(7)	(11,308)
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)	41	33,318
出售一間附屬公司(已扣除出售之 現金及現金等值)	42	(4,584)
投資業務所得之現金淨額	1,483,752	1,473,439
融資活動		
償還銀行及其他貸款	(1,854,191)	(2,757,578)
少數股東注資(償還)款項	(45,893)	50,576
向少數股東派付股息	(27,170)	(52,060)
償還聯營公司款項	(3,272)	(7,777)
償還融資租賃承擔	(2,683)	(1,367)
銀行及其他貸款之資金	1,331,836	1,680,945
其他應付款項減少	—	(4,715)
購回一間附屬公司股份	—	(4,171)
融資活動耗用之現金淨額	(601,373)	(1,096,147)
現金及現金等值增加淨額	927,783	378,425
於年初結存之現金及現金等值	722,825	355,971
匯率變動之影響	160,624	(11,571)
於年終結存之現金及現金等值 即銀行結存及存款	1,811,232	722,825

財務報表附註

截至二零零三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。

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. 採納香港財務報告準則

本年度，本集團採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）。財務報告準則之條款包括香港會計師公會批准之會計實務準則（「實務準則」）及詮釋。

所得稅

本年度，本集團採納實務準則第12條（經修訂）「所得稅」。實施實務準則第12條（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備（即確認因時差而產生之負債，惟倘該等時差預期將不會於可見將來撥除外）。實務準則第12條（經修訂）規定採用資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基間所產生之所有暫時性差異予以確認。此項經修訂會計政策之詳情載於附註第3項內。由於實務準則第12條（經修訂）並無任何特殊過渡性規定，因此該新會計政策已追溯應用，而二零零二年之比較數字亦已相應重列。鑑於此項政策變動，於二零零二年一月一日之累積溢利結存已減少港幣5,946,000元，以反映政策變動對二零零二年一月一日期間業績之累計影響。本集團投資物業重估儲備於二零零二年一月一日之結存已減少港幣13,144,000元，以反映就本集團投資物業於該日之重估盈餘確認之遞延稅項負債。變動引致截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利及投資物業重估儲備分別減少港幣2,746,000元（二零零二年：港幣1,833,000元）及港幣2,582,000元（二零零二年：港幣1,913,000元）。

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附屬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。

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。至於超過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，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。

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。重估投資物業之增加或減少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。

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賬。

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。

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。

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。以融資租賃持有之資產，會在收購當日按其公平價值予以資本化。與出租人相關之債務(扣除利息費用後)則會在資產負債表中列作融資租賃承擔。而融資成本(指租賃付款總額與所得資產之公平價值之差額)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金額所負擔之利息比率保持穩定。

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。

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。所有其他借貸成本均於產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。

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。

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。

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務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。

外幣

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

於綜合賬內以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)列作儲備，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：

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
租金收入總額	317,111	441,322
出售物業所得款項總額	125,170	152,707
銷貨發票總額	147,487	143,684
代理及服務費收入	718	1,343
股息收入	1,678	1,739
工程管理費收入	689	664
	<u>592,853</u>	<u>741,459</u>

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。

	截至二零零三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	
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	<u>244,037</u>	<u>92,763</u>	<u>14,892</u>	<u>241,735</u>	<u>—</u>	<u>(574)</u>	<u>592,853</u>
業績							
分類溢利(虧損)	<u>162,068</u>	<u>129,479</u>	<u>(8,056)</u>	<u>148,373</u>	<u>14,802</u>	<u>—</u>	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							<u>187,261</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

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						<u>6,881,559</u>
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						<u>3,329,810</u>

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	(341)	44,585	—	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

	截至二零零二年十二月三十一日止年度(重列)						
	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	<u>176,961</u>	<u>159,089</u>	<u>155,823</u>	<u>250,804</u>	<u>—</u>	<u>(1,218)</u>	<u>741,459</u>
業績							
分類溢利(虧損)	<u>(276,525)</u>	<u>112,294</u>	<u>6,002</u>	<u>50,244</u>	<u>(670)</u>	<u>—</u>	<u>(108,655)</u>
利息收入							23,404
未經分配企業支出							<u>(28,366)</u>
營業虧損							(113,617)
融資成本							(196,155)
應佔聯營公司業績	(465)	—	—	(5,312)	—	—	(5,777)
應佔共同發展公司 業績	—	—	(611)	—	—	—	<u>(611)</u>
除稅前虧損							(316,160)
稅項							<u>(11,033)</u>
未計少數股東 權益前之虧損							(327,193)
少數股東權益							<u>124,609</u>
本年度虧損淨額							<u><u>(202,584)</u></u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

於二零零二年十二月三十一日之資產負債表(重列)

	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	1,513,244	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
綜合資產總值						<u>7,249,967</u>
負債						
分類負債	40,912	38,730	139,392	83,198	453	302,685
借貸	866,384	814,292	62,495	1,221,063	45,655	3,009,889
應繳稅項	—	—	—	—	—	27,678
遞延稅項	—	—	—	—	—	22,836
綜合負債總額						<u>3,363,088</u>

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 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	84,267	731	1,739	500	—	87,237
折舊及攤銷	1,109	681	307	1,851	28	3,976
投資及物業之						
收益(虧損)淨額	(366,826)	(5,011)	8,403	(74,825)	—	(438,259)
撥回負商譽	—	4,974	—	12,266	—	17,240
出售物業、機器及設備						
之收益(虧損)	2	2,008	—	(770)	4	1,244
壞賬撇銷	(471)	(185)	(260)	(387)	—	(1,303)

附註：資產所處之地點亦即客戶所處之位置。

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業投資	316,094	442,433	387,300	(27,607)
成衣製造及貿易	147,488	143,684	4,535	22,983
投資	2,705	3,260	18,918	(57,944)
物業發展	126,202	151,598	37,697	(13,601)
其他	364	484	(1,784)	(32,486)
	<u>592,853</u>	<u>741,459</u>	446,666	(108,655)
利息收入			54,419	23,404
未經分配企業支出			(37,833)	(28,366)
營業溢利(虧損)			<u>463,252</u>	<u>(113,617)</u>

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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資	5,458,130	5,610,479	145,840	84,267
成衣製造及貿易 投資	40,881	42,227	1,180	200
物業發展	79,013	88,767	177	17
其他	941,531	900,063	491	1,739
	18,112	28,002	491	1,014
	<u>6,537,667</u>	<u>6,669,538</u>	<u>148,179</u>	<u>87,237</u>
未經分配企業支出	<u>343,892</u>	<u>580,429</u>		
綜合資產總值	<u>6,881,559</u>	<u>7,249,967</u>		

6. 存貨及待售物業之變動

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(6,423)	913
使用之原料及消費品	(29,856)	(27,896)
持作轉售而購入之貨品	(61,778)	(63,599)
待售物業存貨之變動	14,346	93,434
待售物業所產生之成本	(111,371)	(230,005)
	<u>(195,082)</u>	<u>(227,153)</u>

7. 投資及物業之收益(虧損)淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售投資物業之收益(虧損)	72,857	(364,508)
待售物業之撥回(撥備)	21,659	(6,403)
出售證券投資之已變現收益	2,300	418
視為出售聯營公司之收益	2,175	—
持有作交易用途證券投資之未變現虧損	(155)	(5,549)
借予共同發展公司貸款撥備之撥回	—	8,403
出售附屬公司之收益	—	3,745
非作交易用途證券投資之減值虧損	—	(68,017)
附屬公司攤薄權益虧損	—	(6,348)
	<u>98,836</u>	<u>(438,259)</u>

8. 營業溢利(虧損)

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業溢利(虧損)已扣除下列各項費用：		
核數師酬金		
本年度	3,056	2,923
以往年度(超額)不足撥備	(75)	110
壞賬撇銷	376	1,303
董事酬金(附註10)	12,865	6,519
出售物業、機器及設備之虧損	967	—
匯兌虧損淨額	—	1,929
營運租賃租金	7,451	21,089
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	316,079	440,266
減：費用	(29,513)	(44,248)
投資物業之租金收入淨額	286,566	396,018
其他物業之租金收入淨額	1,032	1,056
	287,598	397,074
銀行存款利息收入	40,780	23,203
其他利息收入	13,639	201
	54,419	23,404
上市證券投資股息收入	1,666	1,739
非上市證券投資股息收入	12	—
出售物業、機器及設備之收益	—	1,244
購回優先可兌換期票之收益	15,600	—
匯兌收益淨額	904	—

9. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	123,226	139,255
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	21,654	38,786
融資租賃承擔	57	208
可兌換資本票據／債券	18,860	15,120
	<u>163,797</u>	<u>193,369</u>
利息總額	163,797	193,369
減：撥作發展中物業成本	(7,147)	(4,965)
	<u>156,650</u>	<u>188,404</u>
信貸費用	2,029	7,751
	<u>158,679</u>	<u>196,155</u>

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按6% (二零零二年：7%) 之投資報酬率計入合資格資產之開支。

10. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金：		
執行董事	70	70
非執行董事	20	50
獨立非執行董事	40	40
	<u>130</u>	<u>160</u>
管理酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,300	5,525
表現獎金	5,940	—
退休金計劃供款	775	754
酌定獎金	600	—
獨立非執行董事		
其他酬金	120	80
	<u>12,735</u>	<u>6,359</u>
	<u>12,865</u>	<u>6,519</u>

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
港幣0元至港幣500,000元	7	4
港幣500,001元至港幣1,000,000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	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
港幣9,000,001元至港幣9,500,000元	1	—
	<u>9</u>	<u>7</u>

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(二零零二年：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(二零零二年：三位)人士之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他酬金	5,769	5,773
表現獎金	914	—
退休金計劃供款	45	123
離職補償	—	693
	<u>6,728</u>	<u>6,589</u>

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零三年 僱員人數	二零零二年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	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3,500,001元至港幣4,000,000元	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

12. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本年度		
香港	3,833	7,362
中國其他地區	—	967
其他司法權區	1,887	3,185
	<u>5,720</u>	<u>11,514</u>
以往年度不足(超額)撥備		
香港	(480)	(2,314)
中國其他地區	663	—
	<u>183</u>	<u>(2,314)</u>
	<u>5,903</u>	<u>9,200</u>
遞延稅項		
本年度	2,101	1,833
稅率變動	645	—
	<u>2,746</u>	<u>1,833</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	8,649	11,033
共同發展公司應佔稅項	2,126	—
	<u>10,775</u>	<u>11,033</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，按17.5% (二零零二年：16%) 稅率計算。香港利得稅稅率自二零零三／二零零四課稅年度起由16%增加至17.5%。稅率增加之影響已於計算二零零三年十二月三十一日之即期及遞延稅項結存時反映。

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39項內。

本年度稅項可與根據收益表之溢利(虧損)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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>88,962</u>	<u>2,603</u>	<u>219,645</u>	<u>(318,763)</u>	<u>308,607</u>	<u>(316,160)</u>
適用所得稅稅率	<u>17.5%</u>	<u>16%</u>	<u>33%</u>	<u>33%</u>		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	15,568	416	72,483	(105,192)	88,051	(104,776)
計算稅項時不可扣減之 支出之稅務影響	2,154	13,758	20,574	38,747	22,728	52,505
計算稅項時不可課稅之 收入之稅務影響	(7,645)	(7,047)	(20,997)	(3,710)	(28,642)	(10,757)
以往年度不足(超額)撥備 未確認虧損之稅務影響 (動用早前未確認之 虧損)淨額	183	(2,314)	—	—	183	(2,314)
未確認可扣減暫時差異之 遞延稅項資產(減少) 增加之稅務影響	(13,322)	233	—	—	(13,322)	233
股息收入預扣稅	—	—	1,887	3,061	1,887	3,061
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	850	—	—	381	850
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	1,725	733	—	(11)	1,725	722
本年度稅項	<u>8,888</u>	<u>7,848</u>	<u>1,887</u>	<u>3,185</u>	<u>10,775</u>	<u>11,033</u>

13. 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
末期股息—每股港幣6仙(二零零二年：無)	30,675	—
中期股息—每股港幣4仙(二零零二年：無)	20,450	—
	<u>51,125</u>	<u>—</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣6仙(二零零二年：無)，並須待股東於股東大會上批准。

14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄後盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>187,261</u>	<u>(202,584)</u>
	股份數目	
	二零零三年	二零零二年
計算每股基本盈利(虧損)之普通股數目	511,246,868	511,246,868
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	886,484	不適用
認股權證	<u>5,352,693</u>	<u>不適用</u>
計算每股攤薄後盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>517,486,045</u>	<u>511,246,868</u>

由於本公司之購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於二零零二年之平均市價，故並無呈列二零零二年之每股攤薄後虧損。

由於行使本公司一間附屬公司之優先可兌換期票會導致每股溢利淨額增加(二零零二年：每股虧損淨額減少)，因此計算每股攤薄後盈利(虧損)並無假設兌換該等優先可兌換期票。

因採納附註第2項內所述之財務報告準則所產生對比較每股基本虧損之調整如下：

與二零零二年每股基本虧損之對賬如下：

	港仙
調整前報告之數字	(39.3)
因採納實務準則第12條(經修訂)而作出之調整	(0.3)
	<u>(39.6)</u>

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								
於二零零三年一月一日	3,019,602	83,000	1,900,000	36,400	108,290	13,172	95,798	5,256,262
匯兌調整	592,460	—	—	—	34,168	3,404	22,477	652,509
增加	13,403	—	—	—	—	3	1,823	15,229
出售	(2,132,678)	—	—	—	—	—	—	(2,132,678)
轉撥自發展中物業	202,235	—	—	—	—	—	—	202,235
重新分類	—	—	—	—	—	313	(313)	—
重估後盈餘(虧絀)	316	(2,000)	(100,000)	2,900	4,608	2,683	(577)	(92,070)
	<u>1,695,338</u>	<u>81,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>39,300</u>	<u>147,066</u>	<u>19,575</u>	<u>119,208</u>	<u>3,901,487</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>1,695,338</u>	<u>81,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>39,300</u>	<u>147,066</u>	<u>19,575</u>	<u>119,208</u>	<u>3,901,487</u>

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零三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、Collier International Consultancy and Valuation Pty Limited及
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

世邦魏理仕有限公司

澳洲，長期契約

Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited

新西蘭，中期及長期契約

仲量聯行有限公司

董事會已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之虧絀淨額為港幣92,070,000元，當中本集團應佔之港幣93,501,000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。

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							
於二零零三年							
一月一日	325,052	502	21,577	10,471	2,914	2,465	362,981
匯兌調整	30,043	21	1,695	885	—	—	32,644
增加	128,741	—	640	3,260	93	216	132,950
出售	—	—	(3,741)	(4,128)	—	(46)	(7,915)
轉撥自待售物業	106,015	—	—	—	—	—	106,015
轉撥至投資物業	(202,235)	—	—	—	—	—	(202,235)
於二零零三年							
十二月三十一日	387,616	523	20,171	10,488	3,007	2,635	424,440
折舊及撥銷／減值							
於二零零三年一月一日	—	130	16,069	6,788	1,448	2,420	26,855
匯兌調整	—	6	1,158	296	—	—	1,460
本年度撥備	—	19	1,861	1,669	170	31	3,750
出售時撇銷	—	—	(1,922)	(2,657)	—	—	(4,579)
於二零零三年							
十二月三十一日	—	155	17,166	6,096	1,618	2,451	27,486
賬面淨值							
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
於二零零二年							
十二月三十一日	325,052	372	5,508	3,683	1,466	45	336,126

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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中國，長期契約	188,005	188,478	101	104
香港，中期契約	106,015	—	—	—
新西蘭，永久持有	93,596	—	—	—
澳洲，永久持有	—	136,574	—	—
印尼，長期契約	—	—	267	268
	<u>387,616</u>	<u>325,052</u>	<u>368</u>	<u>372</u>

於二零零三年十二月三十一日，撥入持作投資之發展中物業之借貸成本總額為港幣10,730,000元（二零零二年：港幣4,207,000元）。

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元及港幣1,150,000元。於二零零三年十二月三十一日，並無按融資租賃持有之資產。

17. 永久性配額

	本集團 千港元
成本	
於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日	85,511
攤銷	
於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日	<u>(85,511)</u>
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日及於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>

18. 負商譽

	本集團 千港元
毛額	
於二零零三年一月一日	258,880
匯兌調整	16,267
收購附屬公司額外權益時產生	<u>148,702</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>423,849</u>
撥回收入	
於二零零三年一月一日	115,373
匯兌調整	4,841
在本年度撥回	<u>56,510</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>176,724</u>
賬面值	
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>247,125</u></u>
於二零零二年十二月三十一日	<u><u>143,507</u></u>

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44,244,000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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	<u>(122,875)</u>	<u>(122,875)</u>
	<u><u>136,586</u></u>	<u><u>136,586</u></u>

於二零零三年十二月三十一日，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	301,629,886股普通股 無面值	60	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	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（「TTP」）	新西蘭	594,824,424股 無面值	60	物業投資及發展

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
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。

董事會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。

除TTP發行2007債券外，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

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值 — 非上市	16,484	17,968
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)
	<u>16,484</u>	<u>17,968</u>

商譽因在二零零零年收購聯營公司而產生。由於該等聯營公司收購後之業績遠較原來之預期為低，董事會認為無法肯定日後能否從此等投資得到正面回報，因此購買代價超逾基本資產淨值公平價值代表港幣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。

於二零零三年十二月三十一日，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 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	29	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
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

21. 共同發展公司權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	3,979	—

於二零零三年十二月三十一日，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

董事會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。

22. 其他投資

	非作交易用途證券		作交易用途證券		總值	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團						
證券投資						
股本證券：						
上市－香港	54,755	49,906	914	1,069	55,669	50,975
－海外	16,940	16,149	—	—	16,940	16,149
	<u>71,695</u>	<u>66,055</u>	<u>914</u>	<u>1,069</u>	<u>72,609</u>	<u>67,124</u>
非上市	8	—	18,231	18,231	18,239	18,231
	<u>71,703</u>	<u>66,055</u>	<u>19,145</u>	<u>19,300</u>	<u>90,848</u>	<u>85,355</u>
會所債券／會籍：						
非上市	8,574	8,574	—	—	8,574	8,574
	<u>80,277</u>	<u>74,629</u>	<u>19,145</u>	<u>19,300</u>	<u>99,422</u>	<u>93,929</u>
上市證券之市值	<u>71,695</u>	<u>66,078</u>	<u>914</u>	<u>1,069</u>	<u>72,609</u>	<u>67,147</u>
為匯報目的而作以下 分析之賬面值：						
非流動	80,277	74,629	—	—	80,277	74,629
流動	—	—	19,145	19,300	19,145	19,300
	<u>80,277</u>	<u>74,629</u>	<u>19,145</u>	<u>19,300</u>	<u>99,422</u>	<u>93,929</u>

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

其他應收貸款包括一筆墊支予New Zealand Land Trust Limited（「NZLT」，一間由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）（二零零二年：無）。John Darby先生為本公司一間非全資附屬公司之董事及擁有其25%權益。該筆貸款由Islands Limited及Ruboc Holdings Limited（「擔保人」）提供擔保及彌償保證，由擔保人在NZLT持有之所有股份作第二抵押，且須按要求償還，惟無論如何不得遲於二零零四年四月三十日償還。倘該筆貸款於由墊支起計兩個月內償還，則毋須支付利息。然而，倘貸款並未於該段時間內償還，則由墊支日期起按每年九厘之利率計息。

其餘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。因此，須於一年內償還之金額被列為流動資產。

25. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原料	122	339
半製成品	1,527	7,857
製成品	252	346
	<u>1,901</u>	<u>8,542</u>

上述包括港幣252,000元之製成品(二零零二年：港幣252,000元)已按可變現淨值列賬。

26. 待售物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已完成	16,384	13,794
發展中	524,072	576,062
	<u>540,456</u>	<u>589,856</u>

於二零零三年十二月三十一日，撥入待售物業之借貸成本總額為港幣6,515,000元(二零零二年：港幣20,797,000元)。

上述包括分別為零(二零零二年：港幣8,857,000元)及港幣326,644,000元(二零零二年：港幣523,021,000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36,081,000元(二零零二年：港幣41,380,000元)，於結算日之有關賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至60日	17,588	32,673
61日至90日	15,899	1,892
91日至365日	972	2,575
365日以上	1,622	4,240
	<u>36,081</u>	<u>41,380</u>

28. 墊支予一間間接附屬公司董事款項

本集團
千港元

Donald I. Fletcher先生

於二零零三年一月一日之結存 1,302

於二零零三年十二月三十一日之結存 1,606

年內最高借款額 1,606

上述墊支之結算金額為317,000新西蘭元(折合港幣1,606,000元)(二零零二年:317,000新西蘭元(折合港幣1,302,000元)),乃無抵押、免息及須按要求歸還。

29. 應收(應付)附屬公司款項

本公司

此款項乃無抵押、免息及須按要求歸還。

30. 應收(應付)聯營公司款項

本集團

應收聯營公司款項乃由若干聯營公司資產之浮動抵押所擔保並以商業利率計息及須於一年內償還。

應付聯營公司款項乃無抵押、免息及已於本年度內全部償還。

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50,492,000元(二零零二年:港幣50,303,000元),於結算日之有關賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
0至60日	31,256	36,493
61日至90日	15,087	9,341
91日至365日	573	441
365日以上	4,026	4,028
	<u>50,942</u>	<u>50,303</u>

32. 撥備

	重新安置賠償 千港元	本集團	總值 千港元
		租金擔保 千港元	
於二零零二年一月一日	67,032	—	67,032
年內撥備	1,881	—	1,881
匯兌調整	(49)	—	(49)
	<u>68,864</u>	<u>—</u>	<u>68,864</u>
於二零零二年十二月三十一日	68,864	—	68,864
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)
匯兌調整	(168)	5,111	4,943
	<u>60,533</u>	<u>44,139</u>	<u>104,672</u>
於二零零三年十二月三十一日	60,533	44,139	104,672

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。

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36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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,779,599	2,598,305
— 無抵押	27,173	222,611
2007 債券 (附註a)	71,409	170,257
優先可兌換期票 (附註b)	—	15,600
其他貸款—無抵押	5,584	7,698
	<u>2,883,765</u>	<u>3,014,471</u>
借貸總額	2,883,765	3,014,471
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(5,700)	(6,900)
	<u>2,878,065</u>	<u>3,007,571</u>
淨借貸總額	2,878,065	3,007,571

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。於二零零三年十二月三十一日，尚未贖回之2007債券金額達14,085,000新西蘭元(二零零二年：41,425,000新西蘭元)。

TTP為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零三年十二月三十一日，本集團持有TTP 60.0%(二零零二年：55.2%)之股份。

(b) 優先可兌換期票

本公司一間附屬公司於二零零一年八月一日向一名獨立第三者發行本金總額達美金2,000,000元之優先可兌換期票(「該等票據」)。

票據持有人擁有該附屬公司根據其組織章程大綱及細則所訂定之投票權。該等票據不帶任何利息，及將在二零零四年七月六日到期。該等票據在到期時將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。根據該等票據持有人之選擇及在該等票據生效期內任何時間，該等票據之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。

本集團於年內購回該等票據。

34. 融資租賃承擔

	本集團			
	最低 租約付款額		最低租約 付款額之現值	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
融資租賃下之應付金額：				
一年內	—	1,108	—	911
第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	1,438	—	1,407
	—	2,546		2,318
減：未來融資費用	—	(228)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	—	2,318	—	2,318
減：在十二個月內到期償還之款項			—	(911)
在十二個月後到期償還之款項			—	1,407

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賃租出。截至二零零二年十二月三十一日止年度，租期平均為三年，平均實際借貸利率為年息八厘。利率乃於訂約日期釐定。全部租賃均依據固定還款基準，並無就或然租金付款訂立任何安排。

35. 其他應付款項

本集團

其他應付款項須於發展物業(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。

36. 股本

年內本公司股本之變動情況如下：

	股份數目		面值	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
年初及年終	<u>511,246,868</u>	<u>511,246,868</u>	<u>51,125</u>	<u>51,125</u>

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，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。於二零零三年十二月三十一日，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(二零零二年：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(二零零二年：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(二零零二年：121,019,850股)每股面值港幣0.1元之股份。

38. 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						
於二零零二年一月一日	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	<u>155,588</u>	<u>4,451</u>	<u>190,081</u>	<u>30,675</u>	<u>1,675,258</u>	<u>2,056,053</u>

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。

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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
繳入盈餘	190,081	190,081
累積溢利	1,675,258	1,729,093
股息儲備	30,675	—
	<u>1,896,014</u>	<u>1,919,174</u>

39. 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及資產及有關變動：

本集團

	加速稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零二年一月一日				
— 如前匯報	—	—	—	—
— 採納實務準則第12條 (經修訂)時調整	102,690	13,387	(96,987)	19,090
— 重列	102,690	13,387	(96,987)	19,090
匯兌調整	27,407	—	(27,407)	—
本年度自收入扣除	16,413	—	(14,580)	1,833
本年度自權益扣除	—	1,913	—	1,913
於二零零二年十二月三十一日	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
本年度自權益扣除	—	2,582	—	2,582
於二零零三年十二月三十一日	<u>95,365</u>	<u>17,882</u>	<u>(85,083)</u>	<u>28,164</u>

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已根據實務準則第12條(經修訂)所載之條件抵銷，並列作非流動負債項下。

於結算日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣1,002,738,000元(二零零二年：港幣1,192,141,000元)可用作抵銷將來溢利。遞延稅項資產已就港幣261,521,000元(二零零二年：港幣447,737,000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741,217,000元(二零零二年：港幣744,404,000元)確認遞延稅項資產。

於結算日，本集團擁有可予扣減之暫時差異港幣175,328,000元(二零零二年：港幣252,045,000元)。由於將不大可能擁有應課稅溢利可供動用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。

於結算日，本公司擁有未動用稅項虧損港幣17,499,000元(二零零二年：港幣13,630,000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。

40. 少數股東權益

包括於少數股東權益為一筆港幣89,316,000元之應付少數股東款項(二零零二年：港幣135,209,000元)。

41. 購入附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入資產淨值		
應收款項、按金及預付款項	—	2,007
銀行結存及現金	—	33,318
應付款項、按金及應付費用	—	(2,263)
少數股東權益	—	(10,486)
	<u>—</u>	<u>(10,486)</u>
	—	22,576
其他投資／聯營公司遭收購但於成為附屬公司前之賬面值	—	(17,602)
因購入附屬公司而產生之商譽	—	(4,974)
	<u>—</u>	<u>(17,602)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
由以下方式償付：		
現金代價	<u>—</u>	<u>—</u>

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 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	<u>—</u>	<u>33,318</u>

於二零零二年收購之附屬公司對本集團本年度之現金流量、營業額或營業虧損並無帶來重大貢獻。

42. 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之負債淨額		
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
		<u> </u>
	—	(2,387)
出售附屬公司之收益	—	3,745
		<u> </u>
	—	1,358
	<u> </u>	<u> </u>
由以下方式償付：		
其他投資	—	1,358
	<u> </u>	<u> </u>

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售之現金及現金等值	—	4,584
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零二年年內出售之附屬公司對本集團該年度之現金流量、營業額或營業虧損並無重大貢獻。

43. 主要非現金交易

於去年內，本集團就在訂立租約時資本總值達港幣733,000元之資產訂立融資租賃安排。本集團於本年度內並無訂立融資租賃安排。

44. 資本承擔

於結算日，本集團擁有有關物業所產生之支出之資本承擔如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
授權而未簽定合約		
香港	73,380	318,060
中國	438,000	354,000
新西蘭及澳洲	—	1,945
	<u>511,380</u>	<u>674,005</u>
簽定合約而未於財務報表撥備		
香港	281,558	55,359
中國	3,000	73,000
新西蘭及澳洲	2,083	51,345
	<u>286,641</u>	<u>179,704</u>

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

45. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零三年十二月三十一日，本集團就不可撤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：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	5,874	5,915
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,462	18,695
五年以上	50,796	47,097
	<u>78,132</u>	<u>71,707</u>

租賃經磋商後為介乎一至十四年(二零零二年：三至十五年)年期及固定月租金額。

本集團作為出租人

本集團持作租賃用途賬面值約為港幣2,133,000,000元(二零零二年：港幣713,000,000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(二零零二年：三至七年)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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	221,541	353,042
第二年至第五年(包括首尾兩年)	585,199	870,494
五年以上	117,735	371,528
	<u>924,475</u>	<u>1,595,064</u>

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。

46. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就授予本集團發展中待售物業買家為數達港幣1,128,000元(二零零二年：港幣57,739,000元)之銀行貸款作為償還擔保人。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。

此外，本集團已向已出售投資物業之買家提供擔保，於自出售物業日期起計最多36個月期間，物業之若干面積將於直至出租前收取經商定之最低月租。如附註第32項內所載，出售物業時已作出港幣48,940,000元之撥備。

於二零零三年十二月三十一日，本公司與一間附屬公司少數股東同意提供資金彌補任何超支及任何完成前開支，並承諾完成發展中物業以就授予一間附屬公司之銀行信貸提供擔保。除此之外，本公司並無任何重大或然負債。

47. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團獲授之銀行信貸額及其他貸款。

- (a) 賬面值合共為港幣3,644,483,000元(二零零二年：港幣4,383,298,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣529,213,000元(二零零二年：港幣346,062,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣106,015,000元(二零零二年：無)之持作投資發展中物業。
- (d) 港幣69,655,000元(二零零二年：港幣157,744,000元)之銀行存款。

- (e) 主要由上文(a)所述之投資物業構成之一間附屬公司之上市股份。
- (f) 資產主要由上文(a)及(c)所述之投資物業及持作投資發展中物業構成之若干附屬公司之非上市股份。

48. 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。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。於二零零三年十二月三十一日，根據原有及新計劃授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為2,200,000股及28,000,000股，分別佔該日期本公司已發行股份約0.4%及5.5%。

根據該計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之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（取其較高者），而股份數目最多為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。

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：

截至二零零三年十二月三十一日止年度

授出日期	行使期間	行使價 (港元)	購股權數目		
			於1.1.2003 尚未行使	年內作廢	於31.12.2003 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

截至二零零二年十二月三十一日止年度

授出日期	行使期間	行使價 (港元)	購股權數目		
			於1.1.2002 尚未行使	年內作廢	於31.12.2002 尚未行使
董事					
11.8.1992	18.11.1992 — 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
			<u>54,700,000</u>	<u>(21,000,000)</u>	<u>33,700,000</u>
僱員					
18.11.1993	18.11.1993 — 17.11.2003	2.78	10,000,000	—	10,000,000
			<u>64,700,000</u>	<u>(21,000,000)</u>	<u>43,700,000</u>

年內並無授出或行使購股權。

49. 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。

本集團亦為美利堅合眾國（「美國」）之合資格僱員提供一個定額供款計劃（「該計劃」）。在美國之全體僱員均有資格參加該計劃。參加者可按美國有關規則所允許之最高金額作出某一賠償百分比之供款。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857,000元（二零零二年：港幣119,000元）。在收益中之總成本港幣2,619,000元（二零零二年：港幣2,851,000元）為本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而編製，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知所信：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面乃屬準確及完備，並且在任何重大方面並無誤導成份；
- (b) 本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明在任何重大方面有誤導成份；及
- (c) 本通函所表達之一切意見乃經審慎及周詳考慮後方始作出，並以公平及合理之基準及假設為依據。

2. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第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條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須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 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)	估已發行 股份 總額	百分比
	受控制公司		受控制公司				
	實益權益	持有之權益	實益權益	持有之權益			
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	—	—	—	—	12,500,000	12,500,000	2.44
呂榮鏢	94,000	—	—	—	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,758,340*	64.88
呂聯樸	610,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,750,340*	64.88

附註：* 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，256,669,811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256,669,811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。

(b) 相聯法團股份及相關股份之好倉

(i) JCS Limited

董事姓名	實益權益	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

(ii) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 持有之權益	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 Limited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 Limited持有（根據證券及期貨條例，JCS Limited被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司）。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義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條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益之披露

就本公司董事或最高行政人員所知，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所述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

股東名稱	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 Limited	實益權益	—	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	
				<u>330,567,623</u>	64.65
Eaver Company Limited	實益權益	608,000	—	608,000	
	由受控制公司持有	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	
				<u>329,064,554</u>	64.36
Nan Luen International Limited	實益權益	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	64.24
Pacific Rose Enterprises Limited	實益權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cyress Gold Limited	實益權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.42

附註：* 根據證券及期貨條例，256,669,811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 Limited、Eaver Company Limited及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited及Eaver Company Limited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最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事及估值師之合約權益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事概無於現有及對本集團整體業務有重大關係之合約或安排中擁有重大權益。
- (b) 各董事及估值師概無於本集團任何成員公司自本集團最近期發表之經審核財務報表之編製日期以來就所購入、出售或出租或建議購入或出售之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列各董事及其聯繫人士乃被本公司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（該等董事已獲委任以代表本公司及／或本集團其他成員公司權益之業務除外）：

呂榮梓先生及呂榮堯先生為本公司之執行董事。彼等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持有股權（代表彼等本身及彼等之聯繫人士）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，呂榮梓先生及呂榮堯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。

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或透過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持有股權（代表彼等本身及彼等之聯繫人士）及擔任董事之競爭業務中擁有權益。

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。呂榮旭先生亦為呂榮梓先生及呂榮璫先生之親屬，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持有股權（代表其本身及其聯繫人士）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，呂榮旭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。

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持有股權（代表其本身及其聯繫人士）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，呂榮里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。

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，梁學濂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，梁學濂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。

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，顏以福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。

6. 服務合約

各董事並無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或在一年內不作補償（法定賠償除外）則不可由本集團有關成員公司予以終止之服務合約。

7. 專家

以下為負責提供本通函所載意見或建議之估值師之資格：

名稱

資格

世邦魏理仕有限公司

專業測量師及估值師

估值師已確認其並無持有本集團任何成員公司之股權或擁有認購或指派其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可合法執行與否）。

8. 同意書

估值師已就刊發本通函而發出同意書，表示同意以現有形式及涵義載列其報告及引述其名稱及函件或報告，迄今並未撤回同意書。

9. 訴訟

於二零零三年二月，Latimer Holdings Limited（「Latimer」）根據新西蘭一九九三年公司法第174條向SEA Holdings New Zealand Limited（「SEANZ」）提出索償要求，指控TTP進行業務之方式對Latimer及其他少數股東造成壓迫、不公平歧視或不公平損害。於二零零三年九月，新西蘭法院循簡易程序判SEANZ勝訴兼得堂費。在判決後，Latimer提交擬上訴通知書及上訴之論點。聆訊將於二零零四年八月進行。

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償要求，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償要求。

10. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師為李寶源先生，*MBA, BSc., FCCA, FHKSA, ACIS, ACS*。
- (b) 本公司之秘書為冼李美華女士，*MBA, LLB, FCIS*。
- (c) 本公司之最終控權股東為JCS Limited。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心二十八樓之標準證券登記有限公司。
- (e) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文本為準。

- (f) 在緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司概無訂立任何重大合約（並非為日常業務過程中訂立之合約）。

11. 備查文件

由本通函之刊發日期起至二零零四年六月十一日（該日包括在內）止之正常辦公時間內，以下文件之副本在羅夏信律師樓（地址為香港皇后大道中十五號置地廣場公爵大廈十八樓）可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 世邦魏理仕有限公司於二零零四年五月二十五日發出關於該物業之估值報告，報告全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄第70頁所述由估值師發出之同意書；
- (d) 爪哇集團在截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表；及
- (e) 自本公司最近期發表之經審核賬目之編製日期以來，根據上市規則第14章及／或第14A章之規定經已刊發之每份通函。