

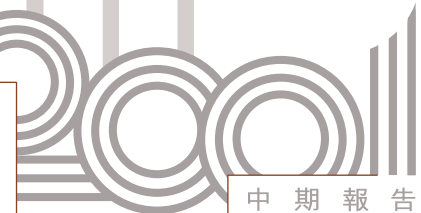


J E A HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

Interim

Report



中期報告

## 中期業績及股息

S E A Holdings Limited 董事會宣佈，本集團截至二零零一年六月三十日止半年度未經審核之股東應佔綜合溢利為港幣36,347,000元(二零零零年：港幣87,841,000元)。

董事會宣佈派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之中期股息為每股港幣6仙(二零零零年：每股港幣6仙)，總共派息約港幣30,675,000元(二零零零年：港幣30,318,000元)。中期股息將於二零零一年十月九日派發予於二零零一年十月五日名列股東名冊之股東。

如果所有認股權證及購股權持有人皆行使其認股權及購股權以致發行普通股，擬派發之中期股息將會增加港幣11,143,000元。

## 業務回顧

### 物業發展

#### 香港

本集團已獲政府批准在銅鑼灣禮頓道之地盤發展酒店項目。本集團擬興建一幢31層高約有200間房間之酒店。地基之籌備工作現正進行，建築工程擬定於二零零一年第四季展開。

本集團擬於上水之地盤興建三幢總住宅樓面面積45,120平方米之大廈。關於該住宅發展項目之補地價手續仍未辦妥。本集團仍就此事項與政府進行磋商。

#### 中國

在廣州，西門口廣場之發展工程如期進行。本集團打算分三期發展，第一期發展將包括三幢住宅大廈，總面積約為40,000平方米，可望於二零零二年第三季落成。上蓋結構工程已完成約80%。第一期發展項目已於二零零一年八月開始預售，買家反應理想，售出單位約30%。

### 物業投資

比對二零零零年同期，本集團之租金收入減少港幣38,000,000元，原因為在二零零零年底香港灣仔大新金融中心以較低租金續訂租約、過去數月出售澳洲及新西蘭之非核心物業令租金收入下降，以及在二零零零年底時終止在新西蘭之奧克蘭及威靈頓之三項重要租約。

## 業務回顧 (續)

### 物業投資 (續)

#### 香港

雖然市場氣氛欠佳，但本集團之旗艦物業大新金融中心之租務情況保持理想，在回顧期間之出租率超逾九成半。

#### 中國

位於上海之貨倉已於二零零一年五月成功以理想租金租予一間跨國物流公司。本集團現正評估該貨倉毗鄰一個地盤之發展潛力，有關之可行性研究、籌劃及初步工作現正進行中。

#### 澳大利西亞

在新西蘭，雖然有跡象顯示海外買家對物業市場感興趣，惟買家在挑選物業時非常審慎。在爭相羅致租戶之情況下，寫字樓之需求仍然受抑壓。本集團位於澳洲悉尼之優質寫字樓組合之租務活動亦已趨穩定，出租率維持在九成三左右。

在回顧期間，出售澳洲及新西蘭之非核心物業變現共港幣350,000,000元。所得款項已用以減低銀行借貸，並使個別附屬公司得以靈活尋求發展及進行重新修葺之機會。

#### 日本

於二零零一年三月，本集團斥資港幣19,000,000元購入東京新宿商業區一幢10層高寫字樓大廈之47%股本權益作短期投資。該物業已租出88%，所得租金收益足以抵銷作為購入融資時之不附追索權銀行貸款。

### 電子物流及資訊科技

在此方面之投資為本集團帶來約港幣11,000,000元之虧損。全球電子商貿業務迅速滑落對業績造成不利影響。本集團在本年上半年度並無對電子商貿業務作新投資。

本集團之聯營公司一網豐物流資訊有限公司於二零零一年七月榮獲全球知名資訊科技研究公司—IDC評為Greater China Leadership Grid 之電子物流服務提供者之首。

#### 成衣

在回顧期間，本集團之成衣業務因美國之較弱經濟而受到影響。然而，該業務仍對本集團之營業額及溢利淨額作出重大貢獻。

## 財務回顧

本集團擁有現金港幣1,312,000,000元及未動用信貸港幣766,000,000元以應付其承擔及營運資金所需。於二零零一年六月三十日之流動比率為0.78倍(二零零零年十二月三十一日：1.39倍)。流動比率減低主要由於將須在二零零二年五月償還之Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 為數港幣1,054,000,000元之銀行貸款由非流動負債重新列為流動負債所致。流動資金過剩及全球性低利率將使本集團在未來十二個月以較佳之條件為其銀行負債進行再融資。

TTP及Australian Growth Properties Limited (「AGP」) 之借貸乃以新西蘭元及澳元結算。於二零零一年六月三十日，TTP集團已提用銀行貸款港幣1,750,000,000元，乃主要以TTP集團所擁有估價為港幣3,645,000,000元之物業作抵押。在香港，估價為港幣2,478,000,000元之物業及為數港幣721,000,000元之定期存款已作為給予附屬公司港幣1,641,000,000元之分期及定期貸款之抵押。

於期間內，銀行貸款中有港幣543,000,000元已按還款期及於出售新西蘭與澳洲之非核心物業時償還。新銀行貸款港幣247,000,000元經已提用，作為日本一項物業投資之融資及作為一般營運資金用途。

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零一年六月三十日之長期負債總額與股東資金總額之比率為0.58倍(二零零零年十二月三十一日：1.10倍)。該比率減低主要由於將一筆借予TTP為數港幣1,054,000,000元之銀行貸款由非流動負債重新列為流動負債，及期內新西蘭元與澳元兌港元均貶值所致。

本集團之借款主要按浮動利率計算。然而，在放款人按銀行安排要求或利率波動時，包括掉期及遠期外匯等套戥工具即被使用以減低利率波動風險。

### 其他

於二零零四年到期之TTP可兌換資本票據(「票據」)之持有人批准以一債券換取一票之形式發行於二零零七年到期之附息債券。

AGP於二零零一年五月完成購回其普通股之計劃。在之前十二個月內，共有約26,800,000股股份按每股0.521澳元之平均價購回。

### 資產抵押

於本中期結束日期，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他銀行貸款。

- (a) 將賬面值合共港幣6,241,845,000元(二零零零年十二月三十一日：港幣6,987,812,000元)之投資物業及待售物業作固定及浮動抵押。
- (b) 港幣820,372,000元(二零零零年十二月三十一日：港幣823,871,000元)之銀行存款。
- (c) 一間上市附屬公司之股份。
- (d) 一間非上市附屬公司之股份。

## 展望

在經歷連續四年之強勁增長後，美國經濟突然大幅放緩。高能源價格、股價下跌及銀行信貸息差擴闊均導致投資減少，並削弱消費者消費意欲。該影響已在全球蔓延。

### 香港

甲級寫字樓之租務活動仍然呆滯。由於企業合併及遷往非核心地區，平均空置率日益提高。鑑於大新金融中心大部份租約直至二零零三年方才到期續約，故此近期寫字樓租金下跌之影響不大。無論何時，本集團均會透過選擇性修葺及提升物業，以鞏固與租戶之密切聯繫。

### 中國

中國經濟出現前所未有之快速增長，並由消費者之消費力所支持。基於政府投入大量資金發展基建項目，在城市及鄉村之消費者明顯增加消費。中國即將加入世界貿易組織將為企業家帶來商機，似乎全球經濟放緩對中國之影響輕微。本集團在廣州及成都持有物業資產，並將會自中國加入世貿及決定進一步開發中國西部地區而有所裨益。

### 澳大利西亞

在新西蘭，位於中央商業區(「中區」)之寫字樓貿易情況仍然困難。在下跌十年後，租金率已到底。在欠缺當地或海外投資者對此方面之投資熱誠下，寫字樓物業收益偏軟。

在澳洲，出售非核心物業後令AGP現時處於優越地位尋求機會以提高股東之價值。AGP日後將繼續側重投資在悉尼中區、悉尼北岸及墨爾本中區之潛在收購項目。

董事會謹藉此機會對期內全體員工之辛勤努力、盡忠職守，以及不斷支持，致以衷心感謝！

## 股票過戶登記

本公司將於二零零一年十月三日(星期三)至二零零一年十月五日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東可收取建議之中期股息，請將所有過戶文件連同有關股票於二零零一年九月二十八日(星期五)下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港干諾道中一一一號永安中心五樓標準證券登記有限公司辦理登記。認股權證持有人如欲享有上述中期股息，則須於二零零一年九月二十八日(星期五)下午四時前行使其認股權。

## 董事於股份、購股權及認股權證之權益

於二零零一年六月三十日，各董事及其聯繫人士（按證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）所界定之意義）在本公司之股份及購股權根據披露權益條例第二十九條須列入該條所述權益登記冊之權益或上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

### (i) 股份

董事姓名	普通股數目	個人權益
呂榮琛先生		94,000

### (ii) 購股權

董事姓名	授出日期	行使價 港元	行使期間	於二零零一年 一月一日行使 剩餘購股權 時將予發行 之股份數目	期內授出之 購股權 數目	於二零零一年 六月三十日 行使剩餘購 股權時將予發行 之股份數目
呂榮梓先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	10,000,000	—	10,000,000
	21.2.1994	4.40	21.2.1994 - 20.2.2004	2,200,000	—	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000
呂榮旭先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	3,000,000	—	3,000,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000	—	3,000,000
呂榮琛先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992 - 10.8.2002	8,000,000	—	8,000,000
	18.11.1993	2.78	18.11.1993 - 17.11.2003	3,500,000	—	3,500,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000

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

## 主要股東

於二零零一年六月三十日，根據載錄在披露權益條例第十六章(一)條規定設置之主要股東登記冊內，擁有本公司百分之十或以上股本之股東如下：

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

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

除上文所披露之權益外，於二零零一年六月三十日，本公司並未接獲通知有其他人士擁有本公司百分之十或以上之已發行股本。

## 本公司上市證券之買賣

截至二零零一年六月三十日止之半年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份或認股權證。

## 員工

本集團於二零零一年六月三十日聘用員工共230名，員工薪酬每年根據員工之工作表現而作出調整，大部份僱員更可享受有學費／培訓津貼，公積金及醫療保險等福利。董事會亦會酌情給予本集團之行政人員購股權。

## 審核委員會

審核委員會自成立以來，即定期舉行會議，每年最少召開兩次會議。

本公司截至二零零一年六月三十日止半年度之中期財務報告已應董事要求，由本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之核數會計準則第700條「委聘審閱中期財務報告」之規定進行審閱，並已發出毋須修訂審閱結論。在毋須修訂其審閱結論下，核數師指出在本中期財務報告中披露之截至二零零零年六月三十日止半年度之簡明比較財務資料並無接受相同之審閱。

## 最佳應用守則

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在本中期報告書所涵蓋之期間均一直遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 承董事會命

主席

呂和

香港，二零零一年九月七日

## 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止之半年度	
	附註	二零零一年 千港元 (未經審核)	二零零零年 千港元 (未經審核)
營業額	4	<b>360,833</b>	429,648
其他收入		<b>1,188</b>	16,592
製成品及半製成品存貨的轉變		<b>1,131</b>	1,956
使用之原料及消費品		<b>(14,821)</b>	(42,768)
作出售而購入之貨品		<b>(34,119)</b>	—
出售物業存貨的變動		<b>25,637</b>	(4,294)
出售物業所產生的發展成本		<b>(25,637)</b>	—
員工費用		<b>(30,247)</b>	(29,584)
折舊及攤銷		<b>(3,983)</b>	(3,225)
其他營業費用		<b>(53,257)</b>	(59,819)
投資及物業虧損淨額		<b>(11,573)</b>	(38,657)
實現負商譽		<b>6,133</b>	6,133
營業溢利	5	<b>221,285</b>	275,982
融資成本		<b>(147,070)</b>	(161,191)
		<b>74,215</b>	114,791
應佔聯營公司業績		<b>(10,940)</b>	22,169
應佔共同發展公司業績		<b>(244)</b>	281
除稅前溢利		<b>63,031</b>	137,241
稅項	6	<b>(1,930)</b>	(8,522)
未計少數股東權益前之溢利		<b>61,101</b>	128,719
少數股東權益		<b>(24,754)</b>	(40,878)
本期間溢利淨額		<b>36,347</b>	87,841
股息	7	<b>31,070</b>	30,357
每股盈利	8	<b>7.1 仙</b>	17.4 仙
基本		<b>7.1 仙</b>	17.4 仙
攤薄後		<b>6.7 仙</b>	15.0 仙



## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零零年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	6,134,248	6,805,933
物業、機器及設備	9	243,169	399,116
永久配額		—	—
聯營公司權益		35,942	48,912
共同發展公司權益		39,365	39,679
其他投資		117,557	134,362
應收共同發展公司款項		2,917	2,844
其他應收貸款		3,046	3,165
		<b>6,576,244</b>	<b>7,434,011</b>
負商譽		<b>(166,583)</b>	<b>(168,039)</b>
		<b>6,409,661</b>	<b>7,265,972</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,519	3,387
待售物業		449,532	304,036
其他投資		20,914	4,167
應收按揭貸款		457	746
應收款項、按金及預付款項	10	109,719	119,408
可收回稅款		2,187	2,268
借予一間間接附屬公司董事款項		1,056	1,306
應收一間聯營公司款項		77	1,000
已抵押銀行存款		820,371	823,871
銀行結存及存款		491,365	522,799
		<b>1,900,197</b>	<b>1,782,988</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、按金及應付費用	11	301,310	359,986
應繳稅項		23,589	23,752
應付聯營公司款項		10,842	18,570
借貸 — 一年內到期	12	2,083,311	859,266
其他應付款 — 一年內到期		17,854	17,854
		<b>2,436,906</b>	<b>1,279,428</b>
流動(負債)資產淨值		<b>(536,709)</b>	<b>503,560</b>
		<b>5,872,952</b>	<b>7,769,532</b>

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	二零零一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零零年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資本及儲備			
股本	13	51,125	50,729
儲備	14	2,829,726	2,977,708
		<u>2,880,851</u>	<u>3,028,437</u>
少數股東權益		<u>1,313,366</u>	<u>1,415,112</u>
非流動負債			
借貸 — 一年後到期	12	1,657,625	3,304,873
其他應付款 — 一年後到期		18,843	18,843
遞延稅項		2,267	2,267
		<u>1,678,735</u>	<u>3,325,983</u>
		<u>5,872,952</u>	<u>7,769,532</u>

## 簡明綜合已確認損益表

	截至二零零一年 六月三十日止 之半年度 千港元 (未經審核)
換算海外業務時產生之滙兌差額	(118,087)
重估證券投資時之虧損	<u>(18,300)</u>
並未於收益表內確認之虧損淨額	(136,387)
期內溢利淨額	<u>36,347</u>
已確認收益及虧損總額	<u><u>(100,040)</u></u>
因會計政策變動之影響而產生之前期間調整	
— 於二零零一年一月一日保留溢利增加	5,471
— 於二零零一年一月一日股息儲備增加	50,729
— 於二零零一年一月一日資本儲備減少	<u>(173,510)</u>
	<u><u>(117,310)</u></u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至二零零一年 六月三十日止 之半年度 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金流入淨額	251,893
投資回報及財務收支現金流出淨額	(200,182)
已付稅項	(2,005)
投資業務之現金流入淨額	<u>234,740</u>
融資前之現金流入淨額	284,446
融資之現金流出淨額	<u>(306,544)</u>
現金及現金等值減少	(22,098)
於二零零一年一月一日結存之現金及現金等值	522,799
滙率變動之影響	<u>(9,336)</u>
於二零零一年六月三十日結存之現金及現金等值	<u><u>491,365</u></u>
現金及現金等值結餘分析	
銀行結存及存款	<u><u>491,365</u></u>

## 簡明財務報表附註

### 1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據會計實務準則第25條（「實務準則第25條」）「中期財務報告」而編製，惟由於今年乃首個採用有關實務準則之年度，香港聯合交易所有限公司證券上市規則准許毋須就下列兩者呈報比較數字：

- 簡明綜合已確認損益表；及
- 簡明綜合現金流量表。

### 2. 主要會計政策

除了某些物業及證券投資乃以重估價值列賬外，本簡明財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

除下述者外，所採納之會計政策與編製本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者符合一致。

期內，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈之新及經修訂會計實務準則（「實務準則」），遂導致採納下列新／經修訂會計政策。

在結算日後建議派付或宣派之股息

根據實務準則第9條（經修訂）「結算日後事項」之規定，本集團不再將結算日後建議派付或宣派之股息入賬列為結算日之負債，惟會在財務報表之附註中披露。該項會計政策之變動已追溯應用至以往期間，因而引起前期間之調整（見附註3）。

分類呈報

期內，本集團已將辨別須呈報分類之基準更改至實務準則第26條「分類呈報」所規定者。截至二零零零年六月三十日止半年度所披露之分類資料已作出修訂，並按統一方式呈報。

商譽

期內，本集團已採納實務準則第30條「業務合併」之規定，並選擇將之前在儲備中撇除（計入）之商譽（負商譽）重列。因此，該項商譽（負商譽）之金額已根據實務準則第30條之規定重新衡量。在收購有關附屬公司、聯營公司或合營公司之日與採納實務準則第30條之日期間，關於商譽之累積攤銷及減值虧損已追溯確認。在收購有關附屬公司、聯營公司或合營公司之日與採納實務準則第30條之日期間，原應確認為收益之負商譽亦已追溯確認。有關該等調整之影響概要載於附註3。在重列後，商譽在資產負債表中列為資產，而負商譽則列為資產減少項目。商譽在其估計可用年期（即五至二十年期間）內攤銷。負商譽將會按餘下二十年之情況分析，在收益中實現。

## 簡明財務報表附註(續)

### 3. 前期間調整

採納附註2所述之新／經修訂會計政策之財政影響概述如下：

	資本儲備 千港元	股息儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元
於二零零零年一月一日結餘				
原來呈報	237,709	—	2,005,492	2,243,201
解除確認一九九九年 末期股息為負債	—	50,490	—	50,490
追溯確認在儲備 中持有之商譽減值	16,197	—	(16,197)	—
重列在儲備中項目下之負商譽， 並追溯在收益中實現	(253,906)	—	73,601	(180,305)
重列	—	50,490	2,062,896	2,113,386

此等會計政策變動對本期間及前期間業績之影響如下：

	截至二零零一年 六月三十日止 半年度 千港元	截至二零零零年 十二月三十一日止 年度 千港元	截至二零零零年 六月三十日止 半年度 千港元
就在聯營公司清盤所實現之商譽 而追溯確認商譽之減值	—	16,197	—
確認商譽減值	—	(80,396)	—
在收益中實現之負商譽	<b>6,133</b>	12,266	6,133
	<b>6,133</b>	(51,933)	6,133

簡明財務報表附註(續)

4. 營業額及業績

地域分類

	截至二零零一年六月三十日止之半年度						
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	大中華區 (除香港 以外) 千港元	香港 千港元	印尼 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
營業額	89,046	88,040	660	180,798	2,289	—	360,833
地域內收益	—	—	—	10,631	—	(10,631)	—
收益總額	<u>89,046</u>	<u>88,040</u>	<u>660</u>	<u>191,429</u>	<u>2,289</u>	<u>(10,631)</u>	<u>360,833</u>
分類業績及 營業溢利	<u>56,897</u>	<u>61,729</u>	<u>(9,012)</u>	<u>111,826</u>	<u>(155)</u>	<u>—</u>	<u>221,285</u>

	截至二零零零年六月三十日止之半年度						
	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	大中華區 (除香港 以外) 千港元	香港 千港元	印尼 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
營業額	116,012	70,245	642	239,898	2,851	—	429,648
地域內收益	—	—	—	12,793	—	(12,793)	—
收益總額	<u>116,012</u>	<u>70,245</u>	<u>642</u>	<u>252,691</u>	<u>2,851</u>	<u>(12,793)</u>	<u>429,648</u>
分類業績及 營業溢利	<u>82,567</u>	<u>20,201</u>	<u>(8,712)</u>	<u>182,194</u>	<u>(268)</u>	<u>—</u>	<u>275,982</u>

## 簡明財務報表附註(續)

### 4. 營業額及業績(續)

#### 業務分類

截至二零零一年六月三十日止之半年度						
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益						
營業額	234,104	86,035	39,782	912	—	360,833
業務間收益	2,463	—	—	—	(2,463)	—
收益總額	<u>236,567</u>	<u>86,035</u>	<u>39,782</u>	<u>912</u>	<u>(2,463)</u>	<u>360,833</u>
分類業績	<u>194,389</u>	<u>31,463</u>	<u>24,978</u>	<u>(8,691)</u>	<u>—</u>	<u>242,139</u>
未經分配企業支出						(20,854)
營業溢利						<u>221,285</u>

截至二零零零年六月三十日止之半年度						
	物業投資 千港元	成衣製造 及貿易 千港元	投資 千港元	物業發展 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益						
營業額	273,982	88,182	66,314	1,170	—	429,648
業務間收益	3,638	—	—	—	(3,638)	—
收益總額	<u>277,620</u>	<u>88,182</u>	<u>66,314</u>	<u>1,170</u>	<u>(3,638)</u>	<u>429,648</u>
分類業績	<u>198,108</u>	<u>39,050</u>	<u>62,542</u>	<u>(8,452)</u>	<u>—</u>	<u>291,248</u>
未經分配企業支出						(15,266)
營業溢利						<u>275,982</u>



## 簡明財務報表附註 (續)

### 5. 營業溢利

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業溢利已扣除 (計入)：		
折舊及攤銷	<u>3,983</u>	<u>3,225</u>
上市投資之股息及購股權收入	<u>(6,813)</u>	<u>(1,745)</u>
出售物業之虧損	<u>11,573</u>	<u>38,657</u>

### 6. 稅項

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	<u>1,930</u>	<u>8,508</u>
香港以外其他地區利得稅	<u>—</u>	<u>14</u>
	<u>1,930</u>	<u>8,522</u>

香港利得稅準備乃根據本期間預計在香港賺取之應課稅溢利，以稅率百分之十六計算 (二零零零年：百分之十六)。中華人民共和國其他地區及海外課稅乃按適用於當地之稅率計算。本公司並無為遞延稅項作出準備，因所涉及之金額並不重要。

### 7. 股息

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
在年報刊登後，因行使購股權及2008認股權證而在 上年度額外派發之末期股息(a)	<u>395</u>	<u>39</u>
中期股息每股港幣6仙(b)，按511,246,868股計算 (二零零零年：每股港幣6仙，按505,293,586股計算)	<u>30,675</u>	<u>30,318</u>
	<u>31,070</u>	<u>30,357</u>

(a) 於二零零一年五月二十五日，已向股東派發股息每股港幣10仙作為二零零零年度之末期股息。

於二零零零年七月四日，已向股東派發股息每股港幣10仙作為一九九九年度之末期股息。

## 簡明財務報表附註(續)

### 7. 股息(續)

- (b) 董事已決定派發二零零一年度之中期股息每股港幣6仙(二零零零年：港幣6仙) 予於二零零一年十月五日名列股東名冊之本公司股東。

附註：根據實務準則第9條(經修訂)，全部建議派付之股息現時列入股息儲備賬內。

### 8. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
盈利		
期內溢利淨額	<b>36,347</b>	87,841
計算每股基本盈利之盈利	<b>36,347</b>	87,841
普通股之潛在攤薄影響： 對附屬公司盈利之調整影響(附註)	—	(2,671)
計算每股攤薄後盈利之盈利	<b>36,347</b>	85,170

	股份數目	
	二零零一年	二零零零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>508,501,189</b>	504,934,368
普通股之潛在攤薄影響： 購股權	<b>5,846,154</b>	5,939,054
認股權證	<b>29,932,714</b>	55,982,751
計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<b>544,280,057</b>	566,856,173

附註：在計算每股攤薄後盈利時並無假設一間附屬公司之可兌換資本票據之持有人行使其兌換權，因為其具有增加每股盈利之影響。

### 9. 投資物業和物業、機器及設備之變動

期內，本集團以港幣66,844,000元購入物業、機器及設備，並將之前列入「物業、機器及設備」項下賬面值為港幣218,841,000元之發展中物業撥進待售物業。

期內，本集團以港幣16,934,000元購入多項投資物業及將港幣20,196,000元撥進發展中物業。此外，港幣332,009,000元之外匯調節令自二零零一年一月一日結轉之投資物業賬面值減少。

期內，本集團出售賬面值為港幣336,165,000元之投資物業，所得款項為港幣321,165,000元，因此在變現投資物業儲備之重估盈餘港幣3,427,000元之後，引起出售虧損港幣11,573,000元。

## 簡明財務報表附註(續)

### 10. 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。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣29,950,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣27,562,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
0至60日	18,278	19,279
61日至90日	2,529	3,494
91日至365日	8,378	2,774
365日以上	765	2,015
	<u>29,950</u>	<u>27,562</u>

### 11. 應付款項、按金及應付費用

包括於應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項港幣20,022,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣26,148,000元)，於呈報日之有關賬齡分析如下：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
0至60日	13,835	18,981
61日至90日	1,425	3,982
91日至365日	4,103	2,525
365日以上	659	660
	<u>20,022</u>	<u>26,148</u>

### 12. 借貸

期內，本集團償還銀行貸款約港幣543,000,000元及取得新銀行貸款約港幣247,000,000元。新貸款按市場利率計息，並須分期償還直至個別貸款到期為止。所得款項已作為收購日本一項新投資項目之融資及作為營運資金用途。

### 13. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：		
已發行及繳足：		
於二零零一年一月一日	507,293,586	50,729
於行使認股權證認購權時發行之股份	3,953,282	396
	<u>511,246,868</u>	<u>51,125</u>

簡明財務報表附註(續)

14. 儲備

	投資物業 重估儲備 千港元	股份溢價 千港元	滙兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	資本儲備 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	保留溢利 千港元	總值 千港元
<b>集團</b>										
於二零零零年一月一日										
— 原來呈報	660,196	146,526	(92,096)	(7,012)	237,709	4,451	277,707	—	2,005,492	3,232,973
— 前期調整 (見附註3)	—	—	—	—	(237,709)	—	—	50,490	57,404	(129,815)
重列	660,196	146,526	(92,096)	(7,012)	—	4,451	277,707	50,490	2,062,896	3,103,158
投資物業重估盈餘	9,237	—	—	—	—	—	—	—	—	9,237
因一間聯營公司清盤 所實現	—	—	(395)	—	—	—	—	—	—	(395)
因出售投資物業所實現	23,684	—	—	—	—	—	—	—	—	23,684
本年內滙兌變更	—	—	(104,236)	—	—	—	—	—	—	(104,236)
因行使僱員購股權發行 股份之溢價	—	3,500	—	—	—	—	—	—	—	3,500
因行使2008認股權證權利 所發行股份之溢價	—	502	—	—	—	—	—	—	—	502
持有證券投資之未變現 虧損	—	—	—	(27,687)	—	—	—	—	—	(27,687)
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	50,792	50,792
股息	—	—	—	—	—	—	—	81,086	(81,086)	—
已派股息										
— 一九九九年度 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(50,529)	—	(50,529)
— 二零零零年度 中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(30,318)	—	(30,318)
於二零零零年										
十二月三十一日	693,117	150,528	(196,727)	(34,699)	—	4,451	277,707	50,729	2,032,602	2,977,708
因出售投資物業所實現	(1,878)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,878)
期內滙兌變更	—	—	(118,087)	—	—	—	—	—	—	(118,087)
因行使2008認股權證 權利所發行股份之溢價	—	5,060	—	—	—	—	—	—	—	5,060
持有證券投資之未變現 虧損	—	—	—	(18,300)	—	—	—	—	—	(18,300)
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	36,347	36,347
股息	—	—	—	—	—	—	—	31,070	(31,070)	—
已派股息										
— 二零零零年度 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(51,124)	—	(51,124)
於二零零一年										
六月三十日	691,239	155,588	(314,814)	(52,999)	—	4,451	277,707	30,675	2,037,879	2,829,726

## 簡明財務報表附註(續)

### 15. 承擔

於呈報日，本集團尚有下列有關物業的工程款項的資本承擔尚未列入簡明財務報表：

	二零零一年 六月三十日 千港元	二零零零年 十二月三十一日 千港元
香港		
授權而未簽定合約	<u>446,441</u>	<u>288,200</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>32,753</u>	<u>30,756</u>
中國其他地區		
授權而未簽定合約	<u>589,400</u>	<u>593,980</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>91,170</u>	<u>76,670</u>
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	<u>23,393</u>	<u>39,332</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>28,850</u>	<u>32,860</u>

### 16. 或然負債

於呈報日，本集團並無任何重大或然負債。

### 17. 資產抵押

於呈報日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他銀行貸款。

- 將賬面值合共港幣6,241,845,000元(二零零零年十二月三十一日：港幣6,987,812,000元)之投資物業及待售物業作固定及浮動抵押。
- 港幣820,372,000元(二零零零年十二月三十一日：港幣823,871,000元)之銀行存款。
- 一間上市附屬公司之股份。
- 一間非上市附屬公司之股份。

### 18. 視為收購一間上市附屬公司事項

Australian Growth Properties Limited(本集團一間附屬公司，其股份在澳洲證券交易所上市)在本期間內以總代價約港幣16,000,000元購回其股份約7,800,000股。因此事項而被視為增購了該附屬公司2%實際股本權益，並引起約港幣4,700,000元之負商譽。於二零零一年六月三十日，本集團持有該附屬公司27%實際股本權益。

