



S E A HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零二年度中期業績報告

SEA Holdings Limited董事會宣佈，本集團截至二零零二年六月三十日止半年度未經審核之股東應佔綜合虧損為港幣243,546,000元(二零零一年溢利：港幣36,347,000元)。未經審核之綜合收益表連同二零零一年同期之比較數字如下：

1. 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止之半年度 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	(iii)	309,419	329,094
其他收入		11,865	32,927
存貨成本	(iv)	(62,857)	(47,809)
員工費用		(37,035)	(30,247)
折舊及攤銷		(5,568)	(3,983)
其他營業費用		(60,228)	(53,257)
實現負商譽		6,133	6,133
		<u>161,729</u>	<u>232,858</u>
出售投資及物業虧損淨額		(362,712)	(11,573)
證券投資之減值虧損		(68,017)	—
		<u>(430,729)</u>	<u>(11,573)</u>
營業(虧損)溢利	(v)	(269,000)	221,285
融資成本		(109,030)	(147,070)
應佔聯營公司虧損淨額		(5,287)	(10,940)
應佔共同發展公司虧損淨額		(204)	(244)
		<u>(383,521)</u>	<u>63,031</u>
除稅前(虧損)溢利		(383,521)	63,031
稅項	(vi)	(4,167)	(1,930)
		<u>(387,688)</u>	<u>61,101</u>
未計少數股東權益前之(虧損)溢利		(387,688)	61,101
少數股東權益		144,142	(24,754)
		<u>(243,546)</u>	<u>36,347</u>
本期間(虧損)溢利淨額		<u>(243,546)</u>	<u>36,347</u>
股息	(vii)	—	31,070
每股(虧損)盈利			
基本	(viii)	(47.6仙)	7.1仙
攤薄後	(viii)	不適用	6.7仙

賬目附註

(i) 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則（「實務準則」）第25條「中期財務報告」而編製。

(ii) 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。

除下文所述者外，董事認為所採納之會計政策與編製本集團截至二零零一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全新及經修訂之實務準則。採納此等實務準則導致採納下列新／經修訂會計政策，並已導致現金流量表及股權變動表之呈報方式有所改變，惟對本會計期間或之前會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期間之調整。

外幣

對實務準則第11條「外幣換算」之修訂，已排除了將期間海外業務之收益表按收市匯率換算之選擇。該等報表現時須按平均匯率換算。因此，在綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收入及支出項目按期間之平均匯率換算。所產生之滙兌差額（如有任何）乃列為權益，並轉撥往本集團之滙兌儲備。該等換算差額乃在出售業務之期間內確認為收入或支出。此項會計政策之變動經已在前期追溯應用。然而，董事認為，計算前期調整並不可行，因此並無作出前期間調整。該項變動之影響為令截至二零零二年六月三十日止六個月之虧損減少約港幣18,600,000元。

現金流量表

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

(iii) 營業額

(a) 地域分類

千港元	截至二零零二年六月三十日止之半年度						綜合
	新西蘭	澳洲	大中華區 (除香港以外)	香港	印尼	撇銷	
收益							
營業額	78,305	79,874	3,835	147,405	—	—	309,419
地域內收益	—	7,032	—	—	—	(7,032)	—
收益總額	<u>78,305</u>	<u>86,906</u>	<u>3,835</u>	<u>147,405</u>	<u>—</u>	<u>(7,032)</u>	<u>309,419</u>
分類溢利(虧損)	<u>(305,910)</u>	<u>41,365</u>	<u>(1,885)</u>	<u>2,686</u>	<u>(230)</u>	<u>—</u>	<u>(263,974)</u>
利息收入							9,563
未經分配企業支出							(14,589)
營業虧損							<u>(269,000)</u>

截至二零零一年六月三十日止之半年度

千港元	新西蘭	澳洲	大中華區 (除香港以外)	香港	印尼	撇銷	綜合
收益							
營業額	89,046	88,040	660	151,348	—	—	329,094
地域內收益	—	8,868	—	—	—	(8,868)	—
收益總額	<u>89,046</u>	<u>96,908</u>	<u>660</u>	<u>151,348</u>	<u>—</u>	<u>(8,868)</u>	<u>329,094</u>
分類溢利(虧損)	<u>56,897</u>	<u>61,729</u>	<u>(9,012)</u>	<u>103,230</u>	<u>(2,444)</u>	<u>—</u>	210,400
利息收入							31,739
未經分配企業支出							(20,854)
營業溢利							<u>221,285</u>

(b) 業務分類

截至二零零二年六月三十日止之半年度

千港元	物業投資	成衣製造 及貿易	投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
收益							
營業額	213,270	91,138	1,684	1,632	1,695	—	309,419
業務間收益	1,785	—	—	—	7,032	(8,817)	—
收益總額	<u>215,055</u>	<u>91,138</u>	<u>1,684</u>	<u>1,632</u>	<u>8,727</u>	<u>(8,817)</u>	<u>309,419</u>
分類溢利(虧損)	<u>(205,452)</u>	<u>24,012</u>	<u>(71,184)</u>	<u>(3,612)</u>	<u>(7,738)</u>	<u>—</u>	(263,974)
利息收入							9,563
未經分配企業支出							(14,589)
營業虧損							<u>(269,000)</u>

截至二零零一年六月三十日止之半年度

千港元	物業投資	成衣製造 及貿易	投資	物業發展	其他	撇銷	綜合
收益							
營業額	234,104	86,035	7,377	912	666	—	329,094
業務間收益	2,463	—	—	—	8,868	(11,331)	—
收益總額	<u>236,567</u>	<u>86,035</u>	<u>7,377</u>	<u>912</u>	<u>9,534</u>	<u>(11,331)</u>	<u>329,094</u>
分類溢利(虧損)	<u>194,389</u>	<u>31,463</u>	<u>(6,695)</u>	<u>(8,691)</u>	<u>(66)</u>	<u>—</u>	210,400
利息收入							31,739
未經分配企業支出							(20,854)
營業溢利							<u>221,285</u>

(iv) 存貨成本

	截至六月三十日止之半年度 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
製成品及半製成品存貨的轉變	(4,567)	1,131
使用之原料及消費品	(15,012)	(14,821)
作出售而購入之貨品	(40,716)	(34,119)
出售物業存貨的變動	158,974	25,637
出售物業所產生的發展成本	(161,536)	(25,637)
	<u>(62,857)</u>	<u>(47,809)</u>

(v) 營業(虧損)溢利

	截至六月三十日止之半年度 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業(虧損)溢利已扣除(計入)： 出售投資物業之虧損	<u>362,176</u>	<u>11,573</u>
利息收入	<u>(9,563)</u>	<u>(31,739)</u>
上市投資之股息及購股權收入	<u>(1,325)</u>	<u>(6,813)</u>

(vi) 稅項

	截至六月三十日止之半年度 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	3,654	1,930
香港以外其他地區所得稅	513	—
	<u>4,167</u>	<u>1,930</u>

香港利得稅乃根據本期間預計之應課稅溢利，以稅率百分之十六計算。

海外課稅乃按適用於當地之稅率計算。

(vii) 股息

	截至六月三十日止之半年度 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
中期股息每股：無(b)，按511,246,868股計算 (二零零一年：每股港幣6仙，按511,246,868股計算)	—	30,675
在年報刊發後，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)	—	395
	<u>—</u>	<u>31,070</u>

(a) 於二零零二年五月二十八日，已向股東派發股息每股港幣10仙作為二零零一年度之末期股息。

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。

(b) 董事建議二零零二年度不派發任何中期股息。

附註：根據實務準則第9條(經修訂)，一切擬派股息現時均列入股息儲備賬內處理。

(viii) 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄後(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
期內(虧損)溢利淨額及計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(243,546)</u>	<u>36,347</u>
	股份數目	
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	511,246,868	508,501,189
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	不適用	5,846,154
認股權證	不適用	29,932,714
計算攤薄後每股(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>511,246,868</u>	<u>544,280,057</u>

由於行使購股權及認股權證與兌換一間附屬公司之可兌換資本票據將導致每股虧損減少，因此，並無計算截至二零零二年六月三十日止六個月之攤薄後每股虧損。

(ix) 投資物業和物業、機器及設備之變動

期內，本集團以港幣51,505,000元購入多項投資物業及將港幣207,925,000元撥進發展中物業。此外，港幣404,070,000元之外匯整頓令自二零零二年一月一日結轉之投資物業賬面值增加。

期內，本集團出售賬面值為港幣521,365,000元之投資物業，所得款項為港幣484,325,000元。

董事認為，於二零零二年六月三十日，投資物業之賬面值與市值並無重大差異。

期內，本集團以港幣14,068,000元購入物業、機器及設備，而港幣10,748,000元之外匯整頓令自二零零二年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值增加。

(x) 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內：

	二零零二年 六月三十日 千港元	二零零一年 十二月三十一日 千港元
香港		
授權而未簽定合約	<u>301,043</u>	<u>328,100</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>32,540</u>	<u>31,031</u>
中華人民共和國其他地區		
授權而未簽定合約	<u>383,710</u>	<u>389,614</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>66,000</u>	<u>110,470</u>
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	<u>6,606</u>	<u>870</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>3,934</u>	<u>11,525</u>

(xi) 或然負債

於呈報日，本集團就給予本集團發展中待售物業買家為數達港幣55,137,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣22,802,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項擔保將於各項物業之建築工程完成及有關當局發出相關物業之產權證後解除。

(xii) 由核數師審閱

本公司截至二零零二年六月三十日止半年度之中期財務報告已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標準會計準則第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。

2. 中期股息

董事不建議就二零零二年度派發任何中期股息。截至二零零一年十二月三十一日止年度，董事曾宣派中期股息每股港幣6仙，總共派息約港幣30,675,000元。

3. 業務回顧

物業投資及發展

香港

本集團按價值計算之最大單一投資資產—大新金融中心在二零零二年七月底之出租率為九成三。該出租率水平與灣仔區同級物業相若或較佳。所收取之租金比去年略低，倘香港目前之經濟衰退情況持續至二零零三年，本集團預期續簽之租約之實際租金會較低。

由於未能肯定市場需求及假設作其他用途之回報，本集團延遲位於銅鑼灣禮頓道地盤之施工時間。然而，最近本集團察覺到酒店／服務式住宅類型之項目有較明朗之長遠前景。

位於新界上水之大型住宅項目之補地價手續經已辦妥，本集團計劃在二零零二年第四季開始施工。

可幸比對去年，在二零零二年至目前為止之較低融資成本，令本集團抵銷了下跌的租金。然而，單靠較低之利率不足以刺激用家對物業之需求，其中尤以住宅市道為然。

中國

本集團已售出廣州西門口廣場第一期住宅發展項目全部單位逾九成五。預期該項目將於二零零二年八月底完成，較原定時間為早，並且沒有超出預算。本集團現已將資源撥往第二期之項目，該項目將包括五百個住宅單位及23,000平方米之商業用地。

在成都，本集團擁有50%權益之新世紀廣場商業／辦公大樓可望於二零零三年第一季完成。辦公室樓面面積(25,000平方米)其中一半經已預售。本集團正積極尋求買家購買本集團擁有97%權益另一位於成都主要商業／辦公室發展項目之海外交流中心全幢或部份。

新西蘭

本集團現時仍擁有之投資組合物業主要位於奧克蘭，在期間結束時已租出九成六。本集團之新西蘭投資項目乃由本集團擁有54.8%權益之上市公司—Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)所持有，該公司在二零零二年六月完成其非核心物業出售計劃後，財政狀況良好。資產負債比率現已降低至46%，大幅低於銀行業所定之限制。在期間結束後，TTP收購一個佔地35英畝鄰近奧克蘭國際機場劃為商業及貨倉／工業混合用途之位置優越地盤。TTP打算迅速完成地盤之基建設施，並會在二零零三年中前將土地分拆，及積極推售物業予用家及投資者。

TTP宣佈，在回顧期間其新西蘭業務出現8,300,000新西蘭元之虧損淨額(比對二零零一年為盈餘淨額1,000,000新西蘭元)，包括就出售主要位於威靈頓之物業引起之虧損而有10,600,000新西蘭元之非正常支出。TTP已在較早期間撤減該等物業之價值，遂令本期間之虧損額較少。

澳洲

本集團在澳洲之物業權益乃透過Australian Growth Properties Limited (「AGP」)(TTP擁有50%權益之上市附屬公司)持有。在二零零二年上半年度，由於去年出售物業，比對二零零一年同期，整體租金收入淨額下降。然而，來自位於George Street 345號及363號之重點悉尼物業之租金淨額卻上升。George Street物業在租金優惠期滿及成功翻新George Street 345號之零售舖位後，有較佳回報。

澳洲投資組合之整體出租率於二零零二年六月底維持於九成一之水平。

AGP將資產負債比率審慎地維持在33%，而目前正積極在澳洲各大商業中心尋求發展或融資機會。AGP宣佈截至二零零二年六月三十日止六個月期間之營業溢利淨額為6,500,000澳元，而二零零一年同期則為6,200,000澳元；其董事會已建議派發中期股息每股2澳仙。

成衣貿易

本集團在多年來一直受惠於其在香港之成衣製造及出口業務(包括所享有之配額)。由於圍繞美國經濟復甦之不明朗情況，該部份業務之溢利貢獻較二零零一年同期有所減少。

電子商貿業務

本集團擁有50%權益，以新西蘭為基地之聯營公司Professional Services Brokers Limited(「PSB集團」)之業績因其提供科技服務之附屬公司—SupplyNet Limited(「SupplyNet」)之計劃開辦成本而大受影響。PSB集團現已成功將其建立已久之公營機構採購服務與全面資訊科技／互聯網交易平台之能力結合。該公司已準備就緒，自其兩個主要分部—GSB SupplyCorp及SupplyNet負責在新西蘭及最終澳洲處理政府及私人客戶之收入增加。

本集團擁有35%權益，以香港為基地之聯營公司—網豐物流資訊有限公司(「網豐物流」)在期內競爭異常劇烈之環境中業務繼續有進展。網豐物流之台灣貨倉及電子物流業務現時業績良好。在中國，網豐物流於本年較早時候與Roly International Group携手在上海開展其貨倉管理業務，並計劃在二零零二年底以前擴展至其他六個城市。

4. 財政資源及流動資金

於二零零二年六月三十日本集團擁有現金港幣606,000,000元及未動用信貸港幣1,577,000,000元以應付其承擔及營運資金所需。流動比率由二零零一年十二月三十一日之1.30倍增加至二零零二年六月三十日之1.62倍，主要由於償還有關在新西蘭出售之物業之貸款。

於二零零二年六月三十日，本集團之股東資金為港幣2,662,000,000元，較截至二零零一年十二月三十一日底略為增加1%。增加之主要原因為新西蘭及澳洲之附屬公司資產淨值出現滙兌盈利。如較早前所述，期內所報告之巨額虧損對股東資金並無重大影響，因為大部份虧損已於二零零一年十二月三十一日或之前在儲備中處理。

TTP及AGP之銀行借貸乃以新西蘭元及澳元結算。於二零零二年六月三十日，該等附屬公司已提用銀行貸款港幣1,522,000,000元(401,000,000新西蘭元)，乃主要以估價為港幣3,060,000,000元(806,000,000新西蘭元)之物業作抵押。

在香港及中國，估價為港幣2,356,000,000元之物業及為數港幣289,000,000元之定期存款已作為給予本集團若干附屬公司銀行信貸額之抵押。於二零零二年六月三十日，港幣1,173,000,000元之貸款經已提用。

再融資

在新西蘭，TTP已達成磋商，取得一項全新為期三年半之港幣972,000,000元(256,000,000新西蘭元)之定期信貸，作為新西蘭物業投資組合之融資。

自二零零一年下半年度以來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把握發展及投資機會，以配合其作為物業長期投資者之策略。

理財政策

本集團實行審慎之理財政策。於二零零二年六月三十日，非流動負債與股東資金加少數股東權益之比率為0.61倍(二零零一年十二月三十一日：0.67倍)。該比率減低主要由於出售新西蘭十項投資物業令非流動負債減少所致。

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。

資本變動

期內，本公司並無發行任何額外股份或任何類別之資本工具。

於二零零二年三月十五日，AGP向普通股持有人派送紅股3,594,280股，以補償AGP普通股持有人因AGP在二零零零年及二零零一年在市場上購回股份時TTP作為遞延股息普通股持有人得到之任何利益。

借款

於二零零二年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	百萬港元
一年內	516
一至兩年	60
兩至五年	1,400
五年後	1,009
	<hr/>
總額	<u>2,985</u>

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：

- a. 賬面值合共港幣5,333,041,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣5,606,756,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- b. 賬面值合共約為港幣149,056,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣140,411,000元)之待售物業。
- c. 賬面值合共約為港幣75,696,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣58,538,000元)之發展中物業。
- d. 港幣330,755,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣1,038,946,000元)之銀行存款。
- e. 若干附屬公司所持有之上市及非上市股份。

員工

本集團於二零零二年六月三十日聘用員工共200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。

5. 展望

展望本集團在二零零二年下半年度將獲穩固的內部基礎支持，惟受外圍因素沉重影響。在內部而言，本集團擁有來自分佈不同地方資產之可觀租金收入。該投資物業組合具有九成三出租率及平均超過五年之租約期。相反，本集團所投資之城市目前之租務情況如下：香港疲弱及不明朗、中國競爭劇烈、澳洲偏軟及新西蘭從谷底回升。導致此情況有多項因素，顯著者包括美國及日本之經濟復甦緩慢及金融市場不穩定，以及澳洲與新西蘭之利率偏高。

尤其是預期大新金融中心新租約之實際租金會下跌，將繼續對本集團主要物業資產之賬面值施加壓力。

然而，在過往兩年出售位於澳洲及新西蘭之多項非核心投資物業後，本集團正處於較有利位置，面對任何不利之重估項目。更重要者，本集團之上市附屬公司AGP及TTP目前具有資源把握在澳洲及新西蘭之發展及投資機會。

在中國，之前因市道呆滯及需求不振而擱置之大部份發展項目工程進展良好。

在香港，本集團繼續進行準備工作，打算在二零零二年第四季為上水及禮頓道之項目施工。本集團預期在二零零二年餘下時間，大新金融中心之租金回報穩定，而在二零零三年可能會較低。

預測基於美國消費將會放緩，本集團之成衣業務在二零零二年下半年度之回報預期會降低。

最後，本集團之大中華區三方物流及新西蘭採購服務提供者合營公司正積極建立新收入來源，目前已獲客戶認識其電子商貿平台。

S E A Holdings Limited目前之首要事項為恢復盈利。雖然整體營商環境欠佳，本集團仍具備充足人力及財力在短期內達致此目標。

6. 刊登進一步資料

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之全部資料將於稍後時間在本公司之網站：www.seaholdings.com.hk及聯交所之網站上登載。

承董事會命
主席
呂和

香港，二零零二年八月三十日

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。