



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)

二零零四年度中期業績報告

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本集團截至二零零四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66,500,000元(二零零三年：港幣59,500,000元)。未經審核之綜合收益表連同二零零三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 二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	(iii)	184,901	268,047
其他營業收入		47,568	16,909
存貨及待售物業之變動	(iv)	(28,227)	(43,814)
員工費用		(29,553)	(35,290)
折舊及攤銷		(1,732)	(1,820)
其他營業費用		(42,428)	(40,044)
撥回負商譽		10,416	6,133
		<u>140,945</u>	<u>170,121</u>
出售投資及物業之溢利(虧損)淨額		24,517	(108)
營業溢利	(v)	165,462	170,013
融資成本		(68,695)	(84,075)
應佔聯營公司溢利淨額		1,476	442
應佔共同發展公司虧損淨額		(2,301)	-
		<u>95,942</u>	<u>86,380</u>
除稅前溢利		95,942	86,380
稅項	(vi)	(602)	(4,163)
		<u>95,340</u>	<u>82,217</u>
未計少數股東權益前之溢利		95,340	82,217
少數股東權益		(28,869)	(22,725)
		<u>66,471</u>	<u>59,492</u>
本期間溢利淨額		<u>66,471</u>	<u>59,492</u>
股息		<u>20,453</u>	<u>20,450</u>
每股盈利			
基本	(vii)	<u>港幣13.0仙</u>	<u>港幣11.6仙</u>
攤薄後		<u>港幣12.0仙</u>	<u>不適用</u>

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16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。

董事認為所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者符合一致。

(iii) 營業額

(a) 地域分類

	截至二零零四年六月三十日止之半年度						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	
營業額	<u>103,272</u>	<u>11,903</u>	<u>2,432</u>	<u>67,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>184,901</u>
分類溢利(虧損)	<u>93,991</u>	<u>(8,574)</u>	<u>(3,361)</u>	<u>58,092</u>	<u>(436)</u>	<u>-</u>	<u>139,712</u>
利息收入 未經分配企業支出							<u>45,100</u> <u>(19,350)</u>
營業溢利							<u>165,462</u>
	截至二零零三年六月三十日止之半年度						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	
營業額	65,529	77,874	9,590	115,054	-	-	268,047
地域內銷售額#	-	-	-	335	-	(335)	-
總額	<u>65,529</u>	<u>77,874</u>	<u>9,590</u>	<u>115,389</u>	<u>-</u>	<u>(335)</u>	<u>268,047</u>
分類溢利(虧損)	<u>44,207</u>	<u>64,954</u>	<u>(3,855)</u>	<u>66,227</u>	<u>(346)</u>	<u>-</u>	<u>171,187</u>
利息收入 未經分配企業支出							<u>14,231</u> <u>(15,405)</u>
營業溢利							<u>170,013</u>

地域內之銷售額按當時之市價計算。

(b) 業務分類

	截至二零零四年六月三十日止之半年度						綜合 千港元
	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	其他 千港元	撇銷 千港元	
營業額	<u>114,728</u>	<u>34,545</u>	<u>1,607</u>	<u>33,291</u>	<u>730</u>	<u>-</u>	<u>184,901</u>
業務間銷售額#	<u>986</u>	<u>137</u>	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,171)</u>	<u>-</u>
總額	<u>115,714</u>	<u>34,682</u>	<u>1,655</u>	<u>33,291</u>	<u>730</u>	<u>(1,171)</u>	<u>184,901</u>
分類溢利(虧損)	<u>103,303</u>	<u>23,737</u>	<u>6,599</u>	<u>7,467</u>	<u>(1,394)</u>	<u>-</u>	<u>139,712</u>
利息收入 未經分配企業支出							<u>45,100</u> <u>(19,350)</u>
營業溢利							<u>165,462</u>

截至二零零三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	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
營業額	186,454	71,805	1,565	7,555	668	-	268,047
業務間銷售額#	2,116	-	48	-	7,947	(10,111)	-
總額	<u>188,570</u>	<u>71,805</u>	<u>1,613</u>	<u>7,555</u>	<u>8,615</u>	<u>(10,111)</u>	<u>268,047</u>
分類溢利(虧損)	<u>167,230</u>	<u>12,854</u>	<u>5,476</u>	<u>(5,721)</u>	<u>(8,652)</u>	<u>-</u>	171,187
利息收入							14,231
未經分配企業支出							(15,405)
營業溢利							<u>170,013</u>

業務間之銷售額按當時之市價計算。

(iv) 存貨及待售物業之變動

	截至六月三十日止之半年度	
	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的轉變	1,334	2,354
使用之原料及消費品	(9,015)	(18,759)
作出售而購入之貨品	-	(20,571)
出售物業存貨的變動	219,705	18,144
發展中待售物業所產生的成本	(240,251)	(24,982)
	<u>(28,227)</u>	<u>(43,814)</u>

(v) 營業溢利

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業溢利已扣除(計入)：		
上市投資之股息收入	(1,124)	(1,086)
利息收入	(45,100)	(14,231)
出售投資物業之(盈利)虧損	(23,960)	301
出售物業、機器及設備之盈利	(24)	-
出售投資之盈利	(533)	-
	<u>(73,741)</u>	<u>(15,016)</u>

(vi) 稅項

	截至六月三十日止之半年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項包括：		
香港利得稅	(100)	1,939
香港以外其他地區所得稅	550	598
	<u>450</u>	<u>2,537</u>
遞延稅項	152	1,626
	<u>602</u>	<u>4,163</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利，以稅率17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。海外課稅乃按適用於當地之稅率計算。

(vii) 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	<u>66,471</u>	<u>59,492</u>
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	511,269,336	511,246,868
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	7,574,468	不適用
認股權證	<u>36,410,792</u>	<u>不適用</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>555,254,596</u>	<u>511,246,868</u>

由於本公司購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於截至二零零三年六月三十日止半年度之平均市價，因此並無呈報二零零三年之每股攤薄後盈利。

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每股攤薄後盈利時，並無假設該等票據獲兌換。

(viii) 投資物業和物業、機器及設備之變動

期內，本集團以港幣43,813,000元購入投資物業及以代價總額港幣360,529,000元出售賬面值為港幣346,714,000元之投資物業。此外，港幣63,590,000元之外匯整頓令二零零四年一月一日結轉之投資物業賬面值減少。

董事認為，於二零零四年六月三十日，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19,235,000元購入物業、機器及設備，而港幣3,601,000元之外匯整頓令自二零零四年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值減少。

(ix) 由核數師審閱

本公司截至二零零四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

本公司之董事會已宣佈於二零零四年十月四日派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣4仙(二零零三年：港幣4仙) 予於二零零四年九月三十日名列本公司股東名冊之股東，派息總額為港幣20,453,000元及倘全部尚未行使之認股權證及購股權之認購權獲行使而發行普通股，股息金額將會增加港幣5,958,000元。

3. 股份過戶登記

本公司將於二零零四年九月二十七日(星期一)至二零零四年九月三十日(星期四)，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，請將過戶文件連同有關股票於二零零四年九月二十四日(星期五)下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下)辦理登記手續。認股權證持有人如欲獲派中期股息必須於二零零四年九月二十四日(星期五)下午四時前行使其認購權。

4. 管理層論述及分析

業務回顧

物業投資及發展

香港

在二零零三年有逾70%之租約已續簽，由於「沙士」疫情之影響，年度租金收入下跌逾30%。期間之平均出租率維持在令人滿意之水平。隨著經濟逐漸復甦，本集團預期在本財政期間後磋商之新租約將有較佳之租金回報。

有關本集團擁有55%權益之上水項目的補地價及將地積比率由3.3倍增至5倍之磋商經已結束及落實。本集團計劃增建一幢39層高之住宅大樓，並已就該發展項目之融資作出安排。第一期及第二期發展項目最早可能在二零零四年底進行銷售，惟須視乎市況而定。

本集團已完成收購一幅位於禮頓道6-12號地盤面積為446平方米之土地。該地盤將配合本集團目前所擁有之毗鄰地盤發展。在擴大地盤後可能發展之項目包括酒店發展，現正加以重新考慮及評估，以便為本集團謀求最佳利益。

本集團透過其擁有61.31%權益之附屬公司Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 收購一幅佔地2公頃之沙田地段，並已於二零零四年七月完成。本集團動用內部現金支持該收購事項。該地盤俯瞰沙田馬場，並連接九廣鐵路主要站－火炭站。TTP擬將該幅土地發展為商住綜合項目，預期發展時間為四至六年。TTP並在二零零四年三月購入銅鑼灣一個舖位作投資用途。本集團已與本港一間銀行安排該購買事項之融資。該舖位帶來滿意之租金收益。

中國

在廣州之西門口廣場第二期發展包括在裙樓商場上之四幢住宅塔樓及一幢寫字樓塔樓，建築工程如期進行。在本財政期間後已批出主要合約。整個發展項目之落成將需時十八個月。

本集團已於二零零三年十二月重新開展位於成都之海外交流中心之項目。該項目之面積約為90,000平方米，包括在裙樓商場上之兩幢寫字樓塔樓。整個發展項目將於二零零五年第二季落成。

本集團已積極為成都新世紀廣場洽談租約。

新西蘭及澳洲

TTP宣佈其在回顧財政期間之股東應佔合併業績之盈餘為12,200,000新西蘭元，比對去年同期為7,200,000新西蘭元。於二零零四年六月三十日之每股資產淨值為64.2新西蘭仙，於二零零三年十二月三十一日則為63.5新西蘭仙。

TTP遵循其於二零零三年宣佈之既定業務策略，並出售下列位於新西蘭奧克蘭之物業：

- Fletcher Complex – 於二零零四年六月三十日前完成；
- Citibank Centre – 於二零零四年八月完成；
- Auckland Club Tower – 將於二零零四年九月完成；
- 1-7 The Strand, Takapuna – 將於二零零四年九月完成；
- Finance Centre – 為附帶條件之出售事項，須待截至二零零四年九月十四日止期間之仔細審查獲買方滿意後，方可作實。

其餘在悉尼持有之投資物業目前為分層業權及逐步出售。

為補充其投資組合，TTP已購入下列物業：

- 如上文所述，於二零零四年三月購入香港銅鑼灣一個舖位；
- 如上文所述，於二零零四年七月購入沙田市鎮一幅佔地2公頃作發展用途之土地；
- 於二零零四年八月購入奧克蘭Viaduct Harbour, Halsey Street 132號；
- 於二零零四年九月購入奧克蘭Viaduct Harbour, Madden Street 8-14號。

在本財政期間結束後，TTP購入位於Christchurch之Clearwater Resort商住發展項目之34%權益。

在發展項目方面，TTP已完成Airpark 1之發展，除三個保留作投資之地段外，全部地盤已成功出售。Airpark 2之第一階段已於二零零四年在市場上推出發售，全部十二個地段按預計之價格無條件出售。此外，TTP在奧克蘭Viaduct 西區填海區之土地現正進行發展。於二零零四年八月，將於該地盤之西面開始興建一個特別為Air New Zealand而設計之新辦事處總部，其中包括兩幢面積為19,745平方米之商業寫字樓綜合大樓。

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。各項基金將進行清盤。TTP預期在二零零四年九月獲分派現金約9,200,000澳元。

在本財政期間後，本集團在新西蘭皇后城Jacks Point土地所佔之權益由60.0%下降至26.1%。本集團自該項出售變現盈利總額約11,600,000新西蘭元。約6,800,000新西蘭元之盈利將在二零零四年確認，而其餘部份將會遞延至Jacks Point Limited出售已發展之住宅地盤時方予確認。該幅土地將發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之度假勝地。

成衣貿易

成衣業務繼續為本集團帶來相若之收入，惟隨着配額制度於二零零五年取消，本集團預期收入將大幅下調約港幣23,000,000元。

供應連鎖管理

本集團擁有43.4%權益之Professional Services Brokers Limited (「PSB」) 之表現令人滿意及為本集團帶來正面貢獻。PSB繼續經營其中一個少數餘下之電子入門網，並透過簽署其他市場之外來合約，將業務擴展至澳大利西亞。

全面收購尚未由爪哇擁有之TTP股份之收購建議

爪哇已提出收購尚未由其擁有之TTP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，本集團以3,200,000新西蘭元之代價，將其在TTP之權益由59.97%增加至61.31%。基於收購成本較每股TTP股份之資產淨值為低，其在年來為股東帶來正面盈餘。

財務回顧

有關本集團及其主要附屬公司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

於二零零四年六月三十日，本集團擁有現金港幣1,720,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,881,000,000元)及未動用信貸港幣1,042,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣964,000,000元)以應付其承擔及營運資金所需。流動(營運資金)比率由二零零三年十二月三十一日之4.46倍減少至二零零四年六月三十日之4.07倍，主要由於在一年內到期償還之借貸增加。

於二零零四年六月三十日，本集團之股東資金為港幣2,639,500,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣2,678,100,000元)，減幅為1.4%。減少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虧損及本集團期內之溢利淨額遭部份抵銷。

TTP集團及澳洲其他附屬公司之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算，該等附屬公司已提用銀行貸款258,000,000新西蘭元及12,100,000澳元(分別折合港幣1,266,900,000元及港幣65,200,000元)，乃主要以估價為395,500,000新西蘭元及25,400,000澳元(分別折合港幣1,264,600,000元及港幣136,900,000元)之物業及銀行存款123,000,000新西蘭元(折合港幣603,800,000元)作抵押。

在香港及中國，估價為港幣2,695,500,000元之物業及為數港幣37,300,000元之定期存款已作為於二零零四年六月三十日給予本集團若干附屬公司銀行信貸額達港幣1,588,800,000元之抵押。

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把握發展及投資機會，以配合其作為物業長期投資者之策略。

本集團之整體資本與負債比率，或附息債項淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比由二零零三年十二月三十一日之21%增加至二零零四年六月三十日之28%。增加主要由於提用額外貸款以支付新購入物業之初步定金。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零四年六月三十日，非流動負債與股東資金加少數股東權益之比率為0.75倍(二零零三年十二月三十一日：0.77倍)。

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，包括掉期及遠期外滙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。

貸款到期詳情

於二零零四年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	百萬港元
一年內	477
一至兩年	1,174
兩至五年	641
五年後	738
總額	<u>3,030</u>

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：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
授權而未簽定合約		
香港	73,380	73,380
中國	361,000	438,000
新西蘭及澳洲	84,524	—
	<u>518,904</u>	<u>511,380</u>
簽定合約而未於財務報表撥備		
香港	247,449	281,558
中國	68,400	3,000
新西蘭及澳洲	14,697	2,083
	<u>330,546</u>	<u>286,641</u>

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零元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,128,000元)之銀行貸款作出償還擔保。該項於二零零三年十二月三十一日之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。

此外，本集團已向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協定之最低租金。根據管理層之最恰當估計，在二零零四年六月三十日已作出港幣32,383,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣44,139,000元)之撥備。

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：

- 賬面值合共港幣3,282,483,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣3,644,483,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣729,860,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣529,213,000元)之待售物業。
- 賬面值合共為港幣106,015,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣106,015,000元)持作投資之發展中物業。
- 港幣683,445,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣69,655,000元)之銀行存款。
- 一間上市附屬公司之股份，其資產主要為包括上文(a)所述之投資物業。
- 若干非上市附屬公司之股份，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。

展望

市場氣氛繼續改善，尤以香港及中國為然，此舉無疑會令本集團之租賃及投資活動有所裨益。

本集團將會繼續投資於存在相反周期物業投資或發展機會之亞太區物業市場。隨著在上半年度出售資產，本集團已累積相當現金資源以作出更多投資。本集團將積極尋求投資機會。

管理層及員工

本集團於二零零四年六月三十日聘用員工共170名，去年同期則為170名。員工薪酬及福利按市況及員工之工作表現而每年調整，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。

5. 刊登進一步資料

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所需提供之一切資料，將於稍後載列於本公司之網頁(www.seaholdings.com.hk)及聯交所之網頁上。

於本公佈日期，本公司董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂榮旭、呂榮璫、呂聯勤及呂聯樸

非執行董事：

呂榮里

獨立非執行董事：

顏以福及梁學濂

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零四年九月二日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。