



J E A HOLDINGS LIMITED  
爪哇控股有限公司



I N T E R I M R E P O R T 2 0 0 3 中 期 報 告

## 中期業績

本公司之董事會宣佈，本集團截至二零零三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59.5百萬元，而去年同期則為虧損港幣244.5百萬元。在回顧期間，本公司毋須就非作交易用途之證券減值虧損作出撥備，並無就出售投資物業確認重大虧損，及營業費用與融資成本淨額減少均為業績得以改善之主要因素。

香港物業每平方呎之平均租金下降及在二零零二年底出售位於新西蘭之若干物業均導致本集團租金收入毛額降低，由前期之港幣213.3百萬元減低至本期間之港幣186.4百萬元，跌幅為13%。本集團已透過在業務營運時採取嚴緊之成本控制抵銷部份影響。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

#### 香港

目前疲弱之市況再加上「沙士」事件令二零零三年上半年度之物業市道雪上加霜。本集團之旗艦物業大新金融中心之租金收入繼續下跌，其逾70%之租約於今年到期，我們慶幸大部份到期之租約經已續簽，雖然租金略低，但與市況相符。該大廈之出租率維持在逾九成半，與去年同期相若。新訂租金對本集團收入之影響將會在二零零四財政年度中更恰當地反映出來。

至於位於禮頓道之發展地盤，本集團仍審議多個方案，尚未定出具體計劃。

本集團擁有55%之上水地盤建築工程現時依期進行，並已安排融資以支持該發展項目。預期該發展項目將於二零零四年底前完成。

#### 中國

位於廣州西門口廣場第一期住宅發展項目之全部單位經已售罄。大部份銷售所得款項已在二零零二財政年度入賬，而其餘款項則在回顧期間入賬。本集團已着手興建第二期，包括在商場上之四幢住宅大廈及一幢寫字樓大廈。地基工程現正進行中，將於十一月完成。標書將於稍後批出，而上蓋建築工程將於二零零三年底前展開，預期可於二零零五年初落成。本集團已安排融資以支持該發展項目。成都項目之發展工程仍在進行中。

#### 新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」)宣佈其在回顧財政期間之股東應佔合併業績在計及其在Australian Growth Properties Limited (「AGP」)之股份後之盈餘為7.2百萬新西蘭元，比對去年同期則為虧損8.4百萬新西蘭元。業績得以改善主要由於較小之投資組合令淨融資成本降低及行政開支縮減。於二零零三年六月三十日之資產淨值為519百萬新西蘭元，比對去年同期則為496百萬新西蘭元。

新西蘭投資組合現時較集中在奧克蘭，共包括12幢商業物業，其中10幢位於奧克蘭、一幢位於威靈頓，另一幢位於咸美頓。新西蘭之租務活動仍然穩定。於二零零三年六月底之整體出租率約為九成四。若干租約現正磋商中，此舉將有助進一步減低單位空置率。

在發展項目方面，位於奧克蘭Airpark商業中心之29個地盤中，有26個經已成功售出，預期可為本集團帶來滿意之回報。於二零零三年六月三十日後，本集團已簽約購買毗鄰包括52畝面積之土地。預期該發展項目將帶來與上一地盤相若之回報。TTP現正致力評估在其投資組合內之物業的發展方案。

## 澳洲

AGP報告其在截至二零零三年六月三十日止上半年度之溢利由6.5百萬澳元下跌至4.9百萬澳元。減少之主要原因為在二零零二年十二月出售坎培拉之Penrhyn House後物業收入淨額下降，及悉尼York Street 65號所有租約約滿所致。AGP已接近完成該物業之重建工程，並將以分層業權方式出售。在AGP於二零零三年七月二十五日舉行股東大會後，出售悉尼佐治街363號及佐治街345號之事項經已完成，由於得出之資產接近75%為現金及現金等值，AGP董事會現正考慮多個方案以妥善運用資金及其餘資產之潛力，目前尚未有具體計劃。

## 成衣貿易

成衣業務在二零零三年上半年度繼續為本集團之溢利淨額帶來相若回報。業務仍然艱巨及競爭劇烈，管理層現正採取一切措施以控制其營運成本及審議可帶來新收入來源之不同機會。

## 供應連鎖管理

本集團在電子商貿方面之投資有所改善。本集團之聯營公司網豐物流資訊有限公司（「網豐物流」）將前赴澳洲，代表香港參加二零零三年度之Asia Pacific ICT International Award。雖然營商環境競爭激烈，但憑着在中國大陸所建立之穩固地位及透過控制成本，網豐物流之業務仍能取得穩定增長。

本集團在Professional Services Brokers Limited（「PSB」）之投資為本集團帶來貢獻。PSB現正與合夥人磋商組成策略性伙伴，以盡量減低重覆之成本結構及進一步擴大顧客基礎。

## 收購及出售附屬公司與聯營公司

期內，本集團並無進行任何重大出售附屬公司及聯營公司事項。

## 財務回顧

### 財政資源及流動資金

於二零零三年六月三十日，本集團擁有現金港幣664百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣881百萬元）及未動用信貸港幣1,255百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣1,124百萬元）以應付其承擔及營運資金所需。流動比率由二零零二年十二月三十一日之2.20倍增加至二零零三年六月三十日之3.03倍，主要由於償還有關在香港一般業務運作之貸款及出售新西蘭之物業。

於二零零三年六月三十日，本集團之股東資金為港幣2,605百萬元（二零零二年十二月三十一日：港幣2,440百萬元），增幅為6.8%。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及本集團期內之溢利淨額。

新西蘭及澳洲附屬公司之銀行借貸乃分別以新西蘭元及澳元結算。於二零零三年六月三十日，該等附屬公司已提用銀行貸款369百萬新西蘭元及13百萬澳元（分別折合港幣1,673百萬元及港幣68百萬元），乃主要以估價為805百萬新西蘭元及25百萬澳元（分別折合港幣3,661百萬元及港幣127百萬元）之物業作抵押。

在香港及中國，估價為港幣2,403百萬元之物業及為數港幣25百萬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。於二零零三年六月三十日，港幣992百萬元之貸款經已提用。

### 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，或債項總額扣除現金比對物業資產總額之百分比仍維持在34%，與二零零二年十二月三十一日者相同。

### 理財政策

本集團實行審慎之理財政策。於二零零三年六月三十日，非流動負債與股東資金加少數股東權益之比率為0.67倍（二零零二年十二月三十一日已作出遞延稅項之前期調整：0.67倍）。

本集團之借款主要按浮動利率計算。由於國外附屬公司以外幣進行業務，因此滙率波動風險偏低。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

於二零零三年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	百萬港元
一年內	183
一至兩年	160
兩至五年	1,899
五年後	750
總額	2,992

### 全面收購尚未由TTP擁有之AGP其餘股份之收購建議

在回顧期間後，TTP之全資附屬公司提出收購尚未由其擁有之全部AGP其餘股份之收購建議。收購價為每股0.85澳元。收購價乃在考慮多項因素後釐定，其中包括AGP於二零零三年八月二十一日之市價(即0.85澳元)、AGP股份在過去十二個月之市價，及於二零零三年六月三十日之每股資產淨值(即1.02澳元)。該現金收購建議為欲出售AGP股份之股東提供在透過股票市場出售以外之另一機會。

收購建議須待若干條款及條件(包括獲得TTP股東之批准)獲達成後，方可作實，並預期需時多達三個月才可完成。該收購事項對爪哇集團之有形資產淨值將無重大影響。

本集團擬在TTP之股東大會上投票贊成上述之收購建議。

### 展望

憑着審慎之政策，本集團現時之財政狀況穩健。本集團仍致力於物業發展及投資業務方面，對在不同地域出現之瞬息萬變市況仍具有靈活應變能力。我們努力調配資源，謹慎選擇投資在具高增長潛力之市場上，以謀求最大之回報。

由於香港具有與內地緊密聯繫之優勢，在中國加入世界貿易組織後，應可為香港帶來新商機。更緊密經貿關係安排(「經貿安排」)將會增加本港與廣東之合作，從而把握區內之競爭強勢，而本集團在國內之地產發展業務亦可望因此獲益。在中國，我們之首要重點將為完成發展作出售之項目。此外，本集團將密切注視商機。

雖然「沙士」疫症之最壞情況好像經已過去，但香港地產界似乎需要更多時間方可復甦。目前經濟疲弱及因物業供應過剩而令消費者信心盡失，將對本集團大新金融中心之租務表現有進一步影響。然而，本集團相信隨着近日宣佈之經貿安排及政府打算穩定樓市，市場氣氛將會改善。此舉或可為本集團締造更多運用現有資源之機會。

新西蘭物業市場仍在整固中。本集團將考慮投放更多資金在特定地區之中型發展項目上。繼去年出售新西蘭若干物業後，TTP已作好準備，以尋求新投資及發展機會。至於澳洲方面，憑着其雄厚之財政實力，AGP將會在審議投資策略及上述之全面收購建議達成後，尋求投資機會。

整體而言，全球經濟狀況仍然不明朗，本集團將繼續採取審慎及穩健之投資政策。憑着強健之資產負債表，將可支持本集團全力拓展新業務。

## 股份過戶登記

本公司將於二零零三年九月三十日(星期二)至二零零三年十月三日(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，請將過戶文件連同有關股票於二零零三年九月二十九日(星期一)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二零零三年九月二十九日(星期一)下午四時前行使其認購權。

## 董事及行政總裁之權益

於二零零三年六月三十日，本公司各董事及行政總裁於本公司或其任何聯營公司(證券及期貨條例第XV部之涵義所及)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或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聯交所之權益或淡倉如下：

### 本公司股份\*權益

董事姓名	股份*數目				總額	%權益
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益		
呂榮梓	14,700,000	—	—	—	14,700,000	2.88
呂榮旭	3,000,000	—	—	—	3,000,000	0.59
呂榮琛	16,094,000	—	—	—	16,094,000	3.15

\* 如證券及期貨條例第311節所界定，一間上市公司有關股本中的股份權益，包括股份中屬股本衍生工具的相關股份的權益。

### 本公司衍生工具(定義見證券及期貨條例)權益

於二零零三年六月三十日，若干董事擁有根據本公司之購股權計劃獲授而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	行使價 (港幣)	行使期間	代價 (港幣)	根據購股權 計劃可認購 之股份數目
呂榮梓	4.40元	21.2.1994 — 20.2.2004	10.00元	2,200,000
	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	12,500,000
呂榮旭	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	3,000,000
呂榮琛	2.78元	18.11.1993 — 17.11.2003	10.00元	3,500,000
	1.44元	4.12.2000 — 3.12.2010	10.00元	12,500,000

除本文所披露者外，於二零零三年六月三十日，本公司各董事及行政總裁或彼等之個別聯繫人士於本公司或其任何聯營公司(證券及期貨條例第XV部之涵義所及)之股份、相關股份及債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或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聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東權益

就本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於二零零三年六月三十日持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本公司任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益如下：

### 本公司權益

主要股東	股份數目		%權益
	直接權益	間接權益	
JCS Limited	2,111,069	321,066,554	63.21
Eaver Company Limited	608,000	321,066,554	62.92
Nan Luen International Limited	321,066,554	—	62.80
Pacific Rose Enterprises Limited	35,537,130	—	6.95
Cypress Gold Limited	27,725,000	—	5.42

附註：JCS Limited及Eaver Company Limited間接擁有之321,066,554股本公司股份乃透過彼等直接控制Nan Luen International Limited所持有，因而根據證券及期貨條例第XV部構成應該披露之權益。

除所披露者外，就董事所知，並無其他人士於二零零三年六月三十日持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於本公司任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

## 本公司上市證券之買賣

截至二零零三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。

## 管理層及員工

本集團於二零零三年六月三十日聘用員工共170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。

董事會謹向管理層、員工及客戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

## 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。

本公司截至二零零三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。

---

## 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14所載之最佳應用守則。

主席兼常務董事

呂榮梓

香港，二零零三年九月四日