



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)

二零零六年度中期業績公佈

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零五年同期之比較數字如下：

1. 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
收益	(iii)	487,283	664,845
其他收入		25,706	19,826
營業開支：			
物業及相關費用	(iv)	(234,129)	(372,842)
員工費用		(33,304)	(32,335)
折舊及攤銷		(1,830)	(2,575)
其他費用		(52,217)	(72,568)
出售投資物業虧損		—	(11,035)
出售投資溢利淨額		10,452	448
確認收購折讓／視作收購溢利		54,597	15,077
應佔聯營公司業績		1,917	258
應佔共同控制公司業績		—	(810)
融資成本		(43,682)	(37,324)
投資物業公平值之變動		505,831	777,978
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	(v)	720,624	948,943
所得稅支出	(vi)	(142,996)	(159,975)
		<hr/>	<hr/>
本期間溢利		577,628	788,968

應佔：			
本公司股權持有人		524,087	730,743
少數股東權益		53,541	58,225
		<u>577,628</u>	<u>788,968</u>
已付股息	(vii)	<u>34,705</u>	<u>30,739</u>
每股盈利			
基本	(viii)	<u>港幣93.8 仙</u>	<u>港幣142.8 仙</u>
攤薄		<u>港幣84.1 仙</u>	<u>港幣124.2 仙</u>

2. 簡明綜合資產負債表

	於二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	4,563,885	4,018,159
物業、機器及設備	46,210	31,740
預付租賃款項	317,973	327,365
聯營公司權益	15,788	15,330
共同控制公司權益	—	—
會籍	8,574	8,574
可供出售投資	31,001	81,591
應收聯營公司款項	26,930	34,172
應收共同控制公司款項	2,790	2,790
其他應收貸款	60,594	60,963
	<u>5,073,745</u>	<u>4,580,684</u>
流動資產		
存貨	1,403	2,259
待售物業	2,845,836	2,919,250
預付租賃款項	5,076	5,076
持作買賣投資	407	784
其他應收貸款	32,708	19,390
應收款項、按金及預付款項	131,940	189,720
可收回稅款	1,557	1,544
應收共同控制公司款項	3,310	3,310
已抵押銀行存款	124,155	183,395
有限制銀行結存及存款	226,560	—
銀行結存及存款	809,533	795,707
	<u>4,182,485</u>	<u>4,120,435</u>

流動負債

應付款項、已收按金及應付費用	220,551	313,797
已收待售物業銷售訂金	353,501	133,659
撥備	16,749	18,861
應繳所得稅	96,969	63,610
借貸 — 一年內到期	740,329	917,655
應付少數股東款項	84,287	141,949

1,512,386 1,589,531

流動資產淨額

2,670,099 2,530,904

7,743,844 7,111,588

資本及儲備

股本	58,267	54,844
儲備	4,813,821	4,299,577

本公司股權持有人應佔權益	4,872,088	4,354,421
少數股東權益	579,876	760,679

總權益 5,451,964 5,115,100

非流動負債

應付少數股東款項	65,914	70,376
借貸 — 一年後到期	1,701,207	1,512,316
其他應付款項 — 一年後到期	16,986	16,582
遞延稅項	507,773	397,214

2,291,880 1,996,488

7,743,844 7,111,588

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香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

(ii) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平值計量外，本簡明財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

本簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年十二月一日*或二零零六年一月一日**其後開始之會計期間。

香港會計準則第19號(經修訂)	精算盈虧、集團計劃及披露**
香港會計準則第21號(經修訂)	海外投資淨額**
香港會計準則第39號(經修訂)	預計集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理**
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權**
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約**
香港財務報告準則第6號	採探及評估礦產資源**
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃**
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	來自關閉、恢復和環境修復基金權益的權利**
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生的負債*

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間及/或以往會計期間之業績編製及呈列方式造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事尚未對因應用該等準則、修訂或詮釋產生之影響作出合理估計。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號在惡性通貨膨脹的經濟環境下在財務報告中應用重列法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估內含衍生工具 ⁴

¹於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

²於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

(iii) 分類資料

(a) 地域分類

截至二零零六年六月三十日止六個月

	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	綜合 千港元
收益							
集團外	124,007	19,990	738	342,548	—	—	487,283
地域內銷售額*	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,824</u>	<u>—</u>	<u>(23,824)</u>	<u>—</u>
總額	<u>124,007</u>	<u>19,990</u>	<u>738</u>	<u>366,372</u>	<u>—</u>	<u>(23,824)</u>	<u>487,283</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	<u>3,830</u>	<u>2,550</u>	<u>113,076</u>	<u>600,402</u>	<u>(380)</u>	<u>—</u>	719,478
利息收入							21,700
確認收購折讓							54,597
未經分配企業開支							(33,386)
應佔聯營公司業績	1,917	—	—	—	—	—	1,917
融資成本							<u>(43,682)</u>
除稅前溢利							720,624
所得稅支出							<u>(142,996)</u>
本期間溢利							<u>577,628</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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	綜合 千港元
收益							
集團外	163,191	168,351	2,035	331,268	—	—	664,845
地域內銷售額*	—	—	—	17,984	—	(17,984)	—
	<u>163,191</u>	<u>168,351</u>	<u>2,035</u>	<u>349,252</u>	<u>—</u>	<u>(17,984)</u>	<u>664,845</u>
總額	<u>163,191</u>	<u>168,351</u>	<u>2,035</u>	<u>349,252</u>	<u>—</u>	<u>(17,984)</u>	<u>664,845</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	<u>13,868</u>	<u>17,379</u>	<u>16,086</u>	<u>927,185</u>	<u>(341)</u>	<u>—</u>	974,177
利息收入							16,973
確認收購折讓							15,077
未經分配企業開支							(19,408)
應佔聯營公司業績	89	169	—	—	—	—	258
應佔共同控制公司業績	—	—	(810)	—	—	—	(810)
融資成本							<u>(37,324)</u>
除稅前溢利							948,943
所得稅支出							<u>(159,975)</u>
本期間溢利							<u>788,968</u>

(b) 業務分類

截至二零零六年六月三十日止六個月

	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
收益							
集團外	55,574	14,150	797	416,762	—	—	487,283
業務間銷售額*	2,586	—	—	—	—	(2,586)	—
	<u>58,160</u>	<u>14,150</u>	<u>797</u>	<u>416,762</u>	<u>—</u>	<u>(2,586)</u>	<u>487,283</u>

*業務間之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	<u>558,561</u>	<u>(673)</u>	<u>12,198</u>	<u>149,503</u>	<u>(111)</u>	<u>—</u>	719,478
利息收入							21,700
確認收購折讓							54,597
未經分配企業開支							(33,386)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	1,917	—	1,917
融資成本							<u>(43,682)</u>
除稅前溢利							720,624
所得稅支出							<u>(142,996)</u>
本期間溢利							<u>577,628</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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
收益							
集團外	74,030	16,365	1,695	567,640	5,115	—	664,845
業務間銷售額*	<u>1,502</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,502)</u>	<u>—</u>
總額	<u>75,532</u>	<u>16,365</u>	<u>1,695</u>	<u>567,640</u>	<u>5,115</u>	<u>(1,502)</u>	<u>664,845</u>

*業務間之銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	<u>818,161</u>	<u>10</u>	<u>2,946</u>	<u>154,862</u>	<u>(1,802)</u>	<u>—</u>	974,177
利息收入							16,973
確認收購折讓							15,077
未經分配企業開支							(19,408)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	258	—	258
應佔共同控制公司業績	—	—	—	(810)	—	—	(810)
融資成本							<u>(37,324)</u>
除稅前溢利							948,943
所得稅支出							<u>(159,975)</u>
本期間溢利							<u>788,968</u>

(iv) 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	181	860
使用之原料及消費品	(11,528)	(14,909)
待售物業存貨之變動	(73,414)	(233,215)
待售物業所產生之成本	<u>(149,368)</u>	<u>(125,578)</u>
	<u>(234,129)</u>	<u>(372,842)</u>

(v) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
銀行存款賺取之利息	(19,108)	(11,667)
其他利息收入	(2,592)	(5,306)
	<u>(21,700)</u>	<u>(16,973)</u>
股票投資之股息收入	(345)	(1,113)
出售物業、機器及設備之虧損(盈利)	91	(51)
	<u>91</u>	<u>(51)</u>

(vi) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	33,761	28,623
香港以外所得稅	15	335
	<u>33,776</u>	<u>28,958</u>
遞延稅項	109,220	131,017
	<u>142,996</u>	<u>159,975</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利，以稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

香港以外地區之稅項乃按適用於有關地區之稅率計算。

(vii) 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
中期股息 — 每股港幣5仙 (二零零五年：港幣4仙)	29,134	21,313
	<u>29,134</u>	<u>21,313</u>

於會計期間，每股港幣6仙(二零零五年：二零零四年末期股息為港幣6仙)已派發予股東作為二零零五年度之末期股息，派息總額為港幣34,705,000元(二零零五年：二零零四年末期股息為港幣30,739,000元)。

於二零零六年九月二十五日，董事會已通過派發二零零六年度之中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)予二零零六年十月二十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

(viii) 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	524,087	730,743
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	558,500,617	511,886,456
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	9,872,646	14,086,957
認股權證	54,723,422	62,519,201
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	623,096,685	588,492,614

(ix) 由核數師審閱

本公司截至二零零六年六月三十日止六個月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(「德勤」)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，並發出毋須修訂審閱結論。

3. 中期股息

董事會已宣佈於二零零六年十月二十三日(星期一)派發截至二零零六年六月三十日止六個月期間之中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)予於二零零六年十月二十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派息總額為港幣29,134,000元。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額外股份，股息金額將會增加港幣3,880,000元。

4. 股份過戶登記

本公司將於二零零六年十月十七日(星期二)至二零零六年十月二十日(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，請於二零零六年十月十六日(星期一)下午四時正前將過戶文件連同有關股票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(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記手續。認股權證持有人如欲獲派中期股息，必須於二零零六年十月十六日(星期一)下午四時正前行使其認購權。

5. 管理層論述及分析

業務回顧

物業投資及發展

香港

灣仔告士打道大新金融中心

截至二零零六年六月三十日止六個月之總租金收入為港幣33,600,000元，二零零五年同期則為港幣30,500,000元。因佔用率由86.4%上升至87.6%及平均基本租金亦上升12.5%導致收入增加。本集團預期下半年之續簽租約及磋商之新租約會帶來更佳之租金回報。

上水御皇庭

鑑於美國息口持續上升，過去六個月之物業市場氣氛淡靜，因此與恆基地產並無就此項共同發展項目進行大型促銷活動。本期間錄得之營業額相當於二零零五年之銷售額港幣285,300,000元，產生純利港幣143,900,000元。此項目之餘下單位已於二零零六年七月重新推出市場銷售，截至本報告日期，在此次銷售中已售出148個單位。至目前為止，御皇庭約三分之二之單位已經售出。

灣仔駿逸峰

於二零零六年四月，本集團以港幣77,200,000元購入位於摩利臣山道2號之相連物業，購入代價乃以增加現有銀行貸款額撥付。兩塊用地合併後，物業之總銷售面積將增加至約70,900平方呎，而現有物業將額外增加四個樓層。

地基工程現已完成，並批出上蓋結構工程合約。此項目現名為「駿逸峰」，預期於二零零六年第四季開始預售。該物業預計於二零零七年第三季落成。

銅鑼灣禮頓道

禮頓道物業包括兩個相連地段，現正進行施工。該用地擬發展為擁有206個客房之一棟30層高酒店。擬建之酒店預計於二零零八年底前落成。

鑽石山蒲崗村道

該用地將發展為一棟48層高綜合大樓，總銷售面積約為258,100平方呎，包括建於七層高零售平台、會所及156個停車位上之304個住宅單位。住宅單位預期於二零零七年初預售。上蓋結構工程已於二零零六年四月開始動工，此項目預計於二零零七年第四季竣工。

沙田火炭

火炭項目之發展計劃工程繼續進行。數份總發展藍圖已呈交城市規劃委員會以供考慮。該物業目前已租出作工業用地。

中國

廣州

西門口廣場第二期項目包括建於商業平台上四棟住宅大廈及一棟寫字樓，其總建築面積約為118,500平方米，預計於二零零七年初落成。迄今，差不多87%擬建之646個住宅單位已售出，銷售所得款項將於物業落成後在二零零七年之收益表中確認。

成都

寫字樓之租賃現正進行。於本期間結束後，所有餘下零售舖位已根據長期租約租予知名之國內大型連鎖百貨公司。預期從該物業賺取穩定之經常性收入。

澳洲及新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 錄得截至二零零六年六月三十日止六個月虧損淨額2,600,000新西蘭元，二零零五年同期則錄得盈利淨額6,500,000新西蘭元。虧損主要由於大部分目前之發展物業及項目仍進行施工，令本期間物業銷售活動減少，從而影響收入來源所致。

繼按股權比例以場外購回股份方式出售其於Asian Growth Properties Limited（「AGP」）之97.5%投資及隨後註銷TTP股份完成後，本公司之股東權益於二零零六年六月三十日由394,100,000新西蘭元下跌至102,400,000新西蘭元，錄得每股資產淨值由67.9新西蘭仙下跌至66.1新西蘭仙。

成衣業務

鑑於成衣業整體淡靜，截至二零零六年六月三十日止六個月成衣業產生之營業額為港幣14,100,000元，二零零五年同期為港幣16,400,000元，下跌14%。與二零零五年同期之溢利港幣200,000元比較，該業務錄得輕微虧損達港幣500,000元。預期價格持續受壓。管理層將繼續實行緊縮成本措施，以改善邊際溢利及提高競爭力。

TTP之企業變動

由於TTP之股份繼續以低於其資產淨值買賣，本集團繼續從市場中購入TTP股份。於本期間結束後，本集團提出無條件收購建議，以每股0.55新西蘭元收購TTP所有餘下之投票股份。收購建議已延至二零零六年十月十日。到目前為止，本集團於TTP之權益進一步增加至78.05%。

AGP之企業變動

為了提供TTP公眾股東兌現其在AGP投資之機會（該等股東將TTP股份換取AGP股份），本集團於二零零六年一月中旬AGP股份在倫敦股票交易所另類投資市場上市之首五個交易日內，按每股AGP股份1.00新西蘭元之價格（低於其資產淨值），向彼等提出現金收購建議，收購約23,300,000股AGP股份。由於AGP股份亦以低於其資產淨值買賣，故本集團於回顧期內從市場中進一步收購AGP股份，於截至本報告日期，本集團於AGP之實際權益增加至85.42%。購回股份造成港幣53,100,000元之收購折讓，已於損益表中確認。

為使本公司及AGP在亞洲達致更具透明度及非競爭之投資策略，本集團以代價約港幣4,430,000,000元將六項物業及發展項目之應佔權益轉讓予AGP，即大新金融中心、皇后大道中9號28樓、禮頓道、御皇庭、中環廣場及西門口廣場第二期，經獨立估值師估值該權益為港幣6,425,000,000元。上述代價乃根據持有上述六項物業之有關公司之資產淨值計算。繼二零零六年十月初轉讓完成後，本集團將透過AGP持有香港及中國大陸之所有重大物業資產，而本集團將持有AGP約96.42%實際股權。有關轉讓詳情載於二零零六年九月十八日本公司發表之公佈。

財務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，營業額達港幣487,300,000元(二零零五年：港幣664,800,000元)，較去年同期下跌26.7%。營業額下跌主要由於本集團於二零零五年實行其策略，出售多項TTP於新西蘭及澳洲之投資及發展物業，但在本期間則進行較少重大出售。

於本期間本公司股權持有人應佔純利為港幣524,100,000元(二零零五年：港幣730,700,000元)，較去年同期下跌28.3%。純利下跌主要由於本期間確認溫和之投資物業重估盈餘，而於二零零五年首次採納新香港財務報告準則時卻確認重大盈餘港幣778,000,000元所致。

財政資源及流動資金

股東權益

於二零零六年六月三十日，本公司股權持有人應佔本集團之權益為港幣4,872,100,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,354,400,000元)，較去年上升11.9%。本公司股權持有人之每股資產淨值為港幣8.36元(二零零五年十二月三十一日：港幣7.94元)。

營運資金及貸款融資

於二零零六年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣1,160,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣979,100,000元)及未動用融資額為港幣1,238,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,412,200,000元)。其流動(營運資金)比率由二零零五年十二月三十一日之2.59倍增加至二零零六年六月三十日之2.77倍。

於二零零六年六月三十日之資本與負債比率(即按付息債淨額扣除現金比對物業資產總額之百分比)由19.9%下降至16.5%。

於二零零六年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零六年 六月三十日 百萬港元	二零零五年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	740.3	917.7
一至兩年	866.5	608.6
三至五年	214.2	254.3
五年後	620.5	649.4
	<u>2,441.5</u>	<u>2,430.0</u>

資產抵押

就本集團於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零六年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣2,113,200,000元(二零零五年十二月三十一日：1,542,000,000元)，已由估值為港幣5,739,200,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣4,783,000,000元)之物業抵押。

本集團於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值港幣462,400,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣1,498,000,000元)之物業抵押，以取得總銀行貸款港幣272,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣834,400,000元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零六年六月三十日已提取總銀行貸款港幣56,300,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣53,300,000元)，由定期存款港幣45,700,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣44,500,000元)作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零六年六月三十日，本集團之所有借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港元列值及主要按浮動利率計算，並無採用任何衍生財務工具。

管理層及員工

本集團於二零零六年六月三十日聘用員工共182名。員工薪酬及福利按市況及趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，大部分僱員更可享受學費／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金之供款等福利。

董事會謹對管理層及員工之努力不懈服務及貢獻，以及客戶與租戶對本集團之不斷支持，致以深切謝意。

展望

雖然面對加息及高能源價格之壓力，香港經濟在二零零六年上半年一直暢旺。跟隨樓市開始放緩及預期通脹轉為溫和後，美國聯儲局最近決定將聯邦利率維持在現時水平，顯示在短期內利率更為穩定。此外，燃油及商品價格近期下跌，有助紓緩對成本之部分壓力。即使國民生產總值增長溫和，隨著憧憬對外貿易表現向好，本地消費強勁，加上失業情況得以改善，展望在下半年香港經濟仍然樂觀。因此，我們預期對住宅物業之需求保持穩定。

中國繼續以快速步伐增長。中國官方機構於本年六月推出宏觀經濟措施，以遏抑樓價急速上升及調節物業買賣活動，在物業交易放緩之證明下，措施已開始奏效。然而，我們相信該等措施在中期內應不會對中國整體物業市場有不利影響。另外，在長遠方面，該等措施亦有助促進市場變得更加穩健及持久。

鑑於寫字樓之需求持續殷切，香港優質寫字樓物業之租金預期在下半年會進一步上升，毫無疑問本集團之租金收入將會受惠。

在未來數月，本集團將專注於手頭多個計劃發展項目之落成及預售，我們亦會積極在亞太區內物色合適投資機會，以強化本集團之資產基礎。本集團正處於有利位置把握業務商機，提高業務增長，務求為股東帶來增長之回報。

6. 本公司上市證券之買賣

截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何上市股份或認股權證，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市股份或認股權證。

7. 企業管治

除守則條文第A.2.1條外(該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任)，截至二零零六年六月三十日止六個月期間，本公司已一直應用原則及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構已經歷一段頗長時間，能有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團在亞太區經營之各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現時架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

8. 審核委員會

經諮詢德勤後，審核委員會已與管理層審閱本公司截至二零零六年六月三十日止期間之綜合業績。

於本公佈發表日期，董事會包括下列成員：-

執行董事：-

呂榮梓、呂聯勤、呂聯樸、呂榮旭及謝文彬

非執行董事：-

林成泰

獨立非執行董事：-

顏以福、梁學濂及鍾沛林

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零六年九月二十五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。