



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)
(股票代號：251)

二零零七年度中期業績之初步公佈

S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零六年同期之比較數字如下：

1. 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	(iii)	694,906	487,283
其他收入		49,550	25,706
營業開支：			
物業及相關費用	(iv)	(383,549)	(234,129)
員工費用		(40,681)	(33,304)
折舊		(2,357)	(1,830)
其他費用		(109,760)	(52,217)
		(536,347)	(321,480)
投資收益淨額		-	10,452
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		208,109	201,961
投資物業公平值之變動		175,598	505,831
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		383,707	707,792
確認收購折讓／視作收購收益		-	54,597
應佔聯營公司業績		1,497	1,917
融資成本		(52,132)	(43,682)
除稅前溢利	(v)	333,072	720,624
所得稅支出	(vi)	(24,152)	(142,996)
本期間溢利		<u>308,920</u>	<u>577,628</u>
應佔：			
本公司股東		250,383	524,087
少數股東權益		58,537	53,541
		<u>308,920</u>	<u>577,628</u>
已付股息	(vii)	<u>41,632</u>	<u>34,705</u>
每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣 42.4 仙</u>	<u>港幣 93.8 仙</u>
攤薄		<u>港幣 39.1 仙</u>	<u>港幣 84.1 仙</u>

* 僅供識別

2. 簡明綜合資產負債表

	於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	5,046,213	4,820,302
物業、機器及設備	106,079	68,591
預付租賃款項	358,974	367,362
聯營公司權益	20,324	17,766
共同控制公司權益	-	-
會籍	8,574	8,574
可供出售投資	65,833	51,312
其他應收貸款	126,328	153,717
	<u>5,732,325</u>	<u>5,487,624</u>
流動資產		
存貨	373	1,014
待售物業	612,158	758,327
待售之發展中物業	2,360,261	2,312,471
預付租賃款項	8,607	8,696
持作買賣投資	514	453
其他應收貸款	45,783	35,670
應收款項、按金及預付款項	249,678	166,589
可收回所得稅	15,808	14,923
應收共同控制公司款項	10,600	8,700
應收少數股東款項	109,581	-
已抵押銀行存款	483,881	200,708
有限制銀行結存及存款	316,012	332,404
銀行結存及存款	737,222	570,445
	<u>4,950,478</u>	<u>4,410,400</u>
流動負債		
應付款項、已收按金及應付費用	279,893	439,203
已收待售物業銷售訂金	568,262	449,094
撥備	15,343	15,148
應繳所得稅	68,327	42,954
借貸 — 一年內到期	2,217,386	1,538,744
應付少數股東款項	-	36,209
	<u>3,149,211</u>	<u>2,521,352</u>
流動資產淨額	<u>1,801,267</u>	<u>1,889,048</u>
	<u>7,533,592</u>	<u>7,376,672</u>
資本及儲備		
股本	59,473	58,310
股份溢價及儲備	5,420,547	5,134,418
本公司股東應佔權益	<u>5,480,020</u>	<u>5,192,728</u>
少數股東權益	479,425	533,487
總權益	<u>5,959,445</u>	<u>5,726,215</u>
非流動負債		
應付少數股東款項	92,766	80,814
借貸 — 一年後到期	917,835	1,019,675
遞延稅項	563,546	549,968
	<u>1,574,147</u>	<u>1,650,457</u>
	<u>7,533,592</u>	<u>7,376,672</u>

簡明綜合財務報表附註：

(i) 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「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

除投資物業及若干金融工具按適用情況以公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度綜合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以下新準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋適用於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度。

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 號在惡性通貨膨脹之經濟環境 下在財務報告中採用重列法 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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值 ⁵

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

⁵ 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效

採納該等新準則、修訂及詮釋並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第 8 號	業務分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫存股份交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 12 號	服務經營權安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

本公司董事預期，採用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

(iii) 分類資料

(a) 地域分類

截至二零零七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	299,990	8,667	18,693	367,556	-	-	694,906
地域內銷售額*	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,694</u>	<u>-</u>	<u>(16,694)</u>	<u>-</u>
總額	<u>299,990</u>	<u>8,667</u>	<u>18,693</u>	<u>384,250</u>	<u>-</u>	<u>(16,694)</u>	<u>694,906</u>

* 地域內銷售額按當時之市價計算。

分類溢利(虧損)	<u>21,764</u>	<u>9,920</u>	<u>2,702</u>	<u>349,830</u>	<u>(414)</u>	<u>-</u>	383,802
利息收入							31,959
未經分配企業開支							(32,054)
應佔聯營公司業績	1,497	-	-	-	-	-	1,497
融資成本							(52,132)
除稅前溢利							333,072
所得稅支出							(24,152)
本期間溢利							<u>308,920</u>

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/視作							
收購收益	20,338	-	-	34,259	-	-	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							(43,682)
除稅前溢利							720,624
所得稅支出							(142,996)
本期間溢利							<u>577,628</u>

(b) 業務分類

截至二零零七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	82,820	9,915	744	601,427	-	-	694,906
業務間銷售額*	7,381	-	-	-	-	(7,381)	-
總額	<u>90,201</u>	<u>9,915</u>	<u>744</u>	<u>601,427</u>	<u>-</u>	<u>(7,381)</u>	<u>694,906</u>

* 業務間銷售額按當時之市價計算。

分類溢利 (虧損)	<u>244,193</u>	<u>(529)</u>	<u>(177)</u>	<u>140,568</u>	<u>(253)</u>	<u>-</u>	383,802
利息收入							31,959
未經分配 企業開支							(32,054)
應佔聯營 公司業績	-	-	-	-	1,497	-	1,497
融資成本							<u>(52,132)</u>
除稅前溢利							333,072
所得稅支出							<u>(24,152)</u>
本期間溢利							<u>308,920</u>

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)	-
總額	<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／視作 收購收益							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>

(iv) 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(641)	181
使用之原料及消費品	(6,369)	(11,528)
待售物業／待售之發展中物業之變動	(98,379)	(73,414)
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	(278,160)	(149,368)
	<u>(383,549)</u>	<u>(234,129)</u>

(v) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
出售物業、機器及設備之虧損	194	91
股票投資之股息收入	(272)	(345)
銀行存款賺取之利息	(20,675)	(19,108)
其他利息收入	(11,284)	(2,592)
	<u>(31,959)</u>	<u>(21,700)</u>

(vi) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
香港利得稅	24,704	33,761
香港以外所得稅	613	15
	<u>25,317</u>	<u>33,776</u>
遞延稅項		
本期間	32,113	109,220
因稅率變動所產生	(33,278)	-
	<u>(1,165)</u>	<u>109,220</u>
	<u>24,152</u>	<u>142,996</u>

香港利得稅乃根據管理層預期整個年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為 17.5%（二零零六年：17.5%）。

於香港以外之司法權區所產生之稅項乃根據管理層預期整個年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為 33%（二零零六年：33%）。

於二零零七年三月十六日，中國政府根據主席令第 63 號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起將若干附屬公司之稅率由 33%調整為 25%。本公司已調整遞延稅項結餘以反映預期適用於變現資產或清償負債各有關期間之稅率。

(vii) 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
二零零六年度末期股息每股港幣 7 仙 (二零零六年：二零零五年度末期股息：港幣 6 仙)	<u>41,632</u>	<u>34,705</u>

(viii) 每股盈利

本公司股東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	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>250,383</u>	<u>524,087</u>

	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	591,057,786	558,500,617
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	2,068,002	9,872,646
認股權證	<u>46,481,654</u>	<u>54,723,422</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>639,607,442</u>	<u>623,096,685</u>

(ix) 由核數師審閱

本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期綜合財務業績已由本集團之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，並將發出不經修改審閱結論。

3. 中期股息

董事會已宣佈於二零零七年十月三十日（星期二）派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 5 仙（二零零六年：港幣 5 仙）予於二零零七年十月二十四日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。於本公佈日期，應付中期股息總額為港幣 30,100,000 元；倘於下文第 4 節所述暫停股東名冊登記之所定期間前各持有全部尚未行使之認股權證及購股權所附之認購權之人仕行使該等權利而獲發行額外普通股份，則股息金額將會最多增加港幣 2,900,000 元。

4. 暫停股東名冊登記

本公司將於二零零七年十月十八日（星期四）至二零零七年十月二十四日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份於股東名冊之過戶登記手續。

為確保各股東可收取上述中期股息，請於二零零七年十月十七日（星期三）下午四時正前將所有適當填妥之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卓佳標準有限公司（「卓佳標準」）（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。

二零零八年認股權證之持有人如欲獲派上述中期股息，必須於二零零七年十月十七日（星期三）下午四時正前行使權利認購本公司股份，並將適當填妥之認購表格連同有關認股權證及認購款項送交卓佳標準。

5. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零七年六月三十日止六個月，營業額達港幣 694,900,000 元（二零零六年：港幣 487,300,000 元），較二零零六年同期之營業額增加 42.6%。營業額增加主要由於確認出售香港之御皇庭住宅單位及停車場及於新西蘭之若干發展物業所致。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣 250,400,000 元（二零零六年：港幣 524,100,000 元），較去年同期之溢利減少 52.2%。由於中國政府頒佈削減稅率，於本期間，本集團可享港幣 33,300,000 元遞延稅項撥備撥回。然而，重估投資物業產生之盈餘大幅減少。本期間每股基本盈利為港幣 0.42 元（二零零六年：港幣 0.94 元），而本期間每股攤薄盈利為港幣 0.39 元（二零零六年：港幣 0.84 元）。

於二零零七年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 5,480,000,000 元，較二零零六年十二月三十一日之港幣 5,192,700,000 元比較數字增加港幣 287,300,000 元。本公司股東之每股資產淨值為港幣 9.21 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 8.91 元），經考慮尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，於二零零七年六月三十日本公司股東之每股資產淨值則為港幣 8.30 元。

業務回顧

於本期間，本集團繼續於亞太地區進行發展及投資業務。在香港，駿逸峰發展項目已於二零零七年三月展開預售，買家反應理想；而御皇庭項目其餘單位仍繼續銷售。由於租務市場需求增加，本集團來自大新金融中心的租金收入亦因其平均租金提升而受惠。在澳洲及新西蘭，本集團成功私有化一間於新西蘭交易所有限公司上市之附屬公司，並出售於新西蘭之三項發展物業。在中國大陸，本集團之發展項目續見良好發展。

物業投資及發展

本公司透過其擁有 96.7% 權益及於倫敦證券交易所有限公司之另類投資市場上市之附屬公司 Asian Growth Properties Limited（「AGP」），持有以下於亞太地區之物業發展及投資項目：

香港

灣仔告士打道大新金融中心

由於經濟持續增長及股市交投暢旺，期內市場對大新金融中心寫字樓之需求殷切。由於續簽租約及新訂租約之租金提升，截至二零零七年六月三十日止六個月，總租金收入為港幣 50,000,000 元，而二零零六年同期則為港幣 33,600,000 元。期內，該 39 層高商業大樓（總樓面面積約為 37,171 平方米）之佔用率由 88.1% 輕微減少至 85.5%。於二零零七年八月三十一日，可供租賃之出租總面積佔大新金融中心之 6.9%。

上水御皇庭

御皇庭為私人住宅發展項目，共有 922 個住宅單位，本集團持有該物業 53.2% 權益。期內確認之營業額為港幣 304,200,000 元，產生溢利淨額港幣 105,800,000 元。

於回顧期間，由於香港經濟持續向好及消費者信心改善，市場對御皇庭單位之需求有所增長。於二零零七年六月三十日，御皇庭逾四分之三之單位經已售出，其餘單位之推銷活動仍在進行中。

灣仔駿逸峰

該物業擬發展為一幢 30 層高住宅及商業大樓，可建總樓面面積約為 5,837 平方米，包括建於一層會所及三層商場上之 104 個住宅單位。上蓋結構工程進展順利。預期該發展項目於二零零七年第四季度竣工。

於二零零七年六月三十日，駿逸峰已預售超過三分之二之單位，銷售所得款項將於該發展項目完成時確認入賬。其餘未出售住宅單位之推銷活動仍繼續進行，另商場招租工作亦已展開。

鑽石山蒲崗村道

該項目現名為「匯豪山」，將發展為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，可建總樓面面積約為 18,825 平方米，包括建於一座由零售舖位、會所及停車位組成之七層高商場上之 304 個住宅單位。

住宅單位預期短期開始預售。上蓋結構工程進展順利，該項目預計於二零零八年首季竣工。

銅鑼灣禮頓道

該物業擬發展成一座 30 層高備有配套設施之酒店，包括 285 間客房（可建樓面面積約為 14,945 平方米）。整個項目擬訂於二零零九年上半年完工。上蓋結構工程已展開。本集團正與若干國際酒店企業洽談，以挑選其中一家負責管理該酒店之營運。

沙田火炭

該物業之地盤面積約 20,092 平方米，目前出租作物流中心。

更改分區用途申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面作考慮。建議發展項目將包括（其中附有其他設施）住宅單位、停車場、教育設施及巴士總站。

其他投資物業

本集團持有之其他投資物業包括一個位於銅鑼灣怡東商場之地下商舖及位於皇后大道中9號28樓之整層寫字樓層，已全部租出，租期分別至二零零八年六月及二零零九年五月。

中國大陸

廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括建於一座六層高商業／停車場平台上之四棟住宅大廈及一棟寫字樓，總建築面積約為118,567平方米。601個預售住宅單位之銷售所得款項預計將於二零零七年第四季度發展項目竣工後在二零零七年確認。其餘45個住宅單位將於完工後出售。本公司已委任租賃代理推銷預期將由本集團持有作投資用途之商業單位，包括發展項目之寫字樓。

成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩棟30層高寫字樓（總建築面積約為50,467平方米），該共同平台包括六層商業／零售樓層舖位及位於地庫之兩層停車場。由於本集團精挑優質之寫字樓租戶，故租賃工作進展相對緩慢。總建築樓面面積約28,573平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予一名經營百貨商場業務之租戶。

澳洲及新西蘭

於二零零七年三月，本集團提出另一項要約，以每股0.60新西蘭元收購少數股東於Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）所持有之全部已發行股份，佔TTP已發行股本約19.5%。完成是項要約後，TTP於二零零七年四月二十七日撤銷於新西蘭交易所有限公司之上市地位，並於二零零七年五月十四日成為本公司之全資附屬公司。代價約18,200,000新西蘭元乃透過銀行借貸及內部資源撥付。

截至二零零七年六月三十日止六個月，澳洲及新西蘭物業投資及發展項目產生之營業額為港幣308,700,000元（二零零六年：港幣144,000,000元），帶來未扣除未經分配收入及開支前之溢利港幣31,700,000元（二零零六年：港幣6,400,000元）。此增長乃主要由於出售於新西蘭三項發展物業所致。

成衣業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，成衣業務產生之營業額為港幣9,900,000元，二零零六年同期則錄得港幣14,100,000元。本期間該業務錄得虧損港幣500,000元（二零零六年：港幣700,000元）。協美針織廠有限公司（「協美」）經營之成衣製造及貿易業務一直被視為本集團之非核心業務，董事對是項業務之前景並不樂觀。於二零零七年八月八日，本集團以代價港幣2,800,000元向少數股東出售其於協美之60%股權。預期本集團將因是項出售錄得虧損約港幣1,100,000元，虧損將於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零七年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣 737,200,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 570,400,000 元）及未動用融資額為港幣 1,363,600,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 1,416,800,000 元）。

於二零零七年六月三十日之資本與負債比率（即按附息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比）由 17.5% 輕微上升至 18.9%。

於二零零七年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零七年 六月三十日 百萬港元	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	2,217.4	1,538.7
一至兩年	98.8	148.5
三至五年	755.4	789.9
五年後	63.6	81.3
	3,135.2	2,558.4

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零七年六月三十日已提取之銀行貸款總額為港幣 2,637,700,000 元（二零零六年十二月三十一日：2,056,100,000 元），主要由估值為港幣 6,996,300,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 6,060,000,000 元）之物業作為抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值於二零零七年六月三十日為港幣 566,500,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 489,600,000 元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 435,000,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 442,600,000 元）。

在印尼，若干附屬公司於二零零七年六月三十日已提用總銀行貸款港幣 62,500,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 59,700,000 元），該貸款以定期存款港幣 48,600,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣 47,200,000 元）作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎理財政策。於二零零七年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準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幣列值及主要按浮動利率計算。於本期間內，本集團並無採用任何重大衍生財務工具。

管理層及員工

本集團於二零零七年六月三十日聘用員工 151 名（二零零六年十二月三十一日：179 名）。員工薪酬及福利按市況及趨勢，以及員工之個人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。本公司已採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權。

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公司之不斷支持，致以謝意。

展望

儘管中國政府實施一系列宏觀經濟措施（包括最近限制境外人仕投資地產行業之規定）以控制過熱之物業市場，但本公司相信，中國大陸物業市場在長遠而言將變得更加持續穩健。於中國大陸之主要城市收購物業之成本近月暴漲，但鑑於經濟持續增長、家庭收入不斷增加及對優質住宅之需求上升，本集團仍看好中國大陸物業市場之前景。

預期香港經濟於二零零七年下半年表現繼續向好，有利本集團銷售發展項目。鑑於優質寫字樓物業供應有限，本集團預計今年下半年大新金融中心帶來之租金收入將會因佔用率上升而繼續增加。本集團將集中按計劃完成三個現有發展項目，即駿逸峰、匯豪山及西門口廣場第二期。同時，本集團將繼續致力銷售御皇庭餘下之住宅單位。

儘管源於美國之次級按揭貸款問題已導致全球金融市場波動，但本公司相信，中國大陸及香港之經濟將保持穩健。本集團將繼續其策略以出售於澳洲及新西蘭增長潛力被認為較低之物業惟此兩國之經濟受到加息以及近來次級按揭貸款問題之不利影響。展望未來，本集團將繼續於亞太地區積極物色發展及投資機會，為本公司股東創造更高價值。

6. 本公司上市證券之買賣

截至二零零七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. 由審核委員會審閱

審核委員會於二零零七年九月十七日舉行會議，由德勤之代表列席與管理層一同審閱本集團採納之會計政策及本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績。

8. 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），截至二零零七年六月三十日止六個月期間，本公司一直應用上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之原則及遵守其所有守則條文。

誠如本公司二零零六年年報之企業管治報告中「企業管治常規」一節所述，董事會認為偏離守則條文第 A.2.1 條之背後理據仍然成立。

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，目前之管理架構在過去長期以來一直行之有效，有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。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有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。

董事會將繼續進行檢討，並在不符合有關規定時建議合適之步驟。

9. 刊登中期報告

載有上市規則規定之所有資料之本公司二零零七年中期報告將於二零零七年九月二十九日或前後寄發予本公司股東及認股權證持有人，並於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.seaholdings.com 刊登。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零七年九月十九日

於本公佈發表日期，董事會包括下列成員：

- 執行董事： 呂榮梓先生（主席兼常務董事）、呂榮旭先生、徐立言先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生
- 非執行董事： 林成泰先生及謝文彬先生
- 獨立非執行董事： 顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生