



與時創建  
Building with the times

Interim Report 2008 中期報告

# 公司資料

## 董事

### 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  
呂聯樸先生

### 非執行董事

林成泰先生  
謝文彬先生

### 獨立非執行董事

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

## 審核委員會

梁學濂先生 (主席)  
顏以福先生  
鍾沛林先生

## 薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)  
呂榮梓先生  
徐立言先生  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 授權代表

徐立言先生  
郭兆文先生

## 合資格會計師

李寶源先生

## 公司秘書

郭兆文先生

## 法律顧問

羅夏信律師樓  
康德明律師事務所

## 獨立核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

## 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大新銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地址

香港灣仔  
告士打道一零八號  
大新金融中心二十六樓  
電話： (852) 2828 6363  
傳真： (852) 2598 6861  
電郵： info@seagroup.com.hk

## 香港股份登記分處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓  
電話： (852) 2980 1768

## 上市

本公司之股份及認股權證於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

### 代號及買賣單位

股份： 251/2,000 認股權證： 920/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准交易於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場。

## 網址

www.seagroup.com.hk

## 目錄

2	物業組合
4	主席報告書
12	企業管治及其他資料
16	中期財務資料審閱報告
17	簡明綜合收益表
18	簡明綜合資產負債表
20	簡明綜合股權變動計算表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明綜合財務報表附註

# 物業組合

於二零零八年六月三十日

## 投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
<b>香港</b>					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及164個停車位	97.2
皇后大道中9號28樓	中環皇后大道中9號28樓	二八五四年十一月十五日／二八五六年一月二十日	寫字樓	1,279	97.2
怡東商場22號舖	銅鑼灣東角道24號 置安大廈 怡東商場地下22號舖	二八四二年六月二十四日／二八六四年十二月二十三日	零售	39	97.2
駿逸峰	灣仔日善街28號地下、一樓及二樓	二零五零年二月十一日	商業／零售	1,651	97.2
<b>中國大陸</b>					
中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／寫字樓	91,455 (包括停車層)	97.2
西門口廣場 第二期寫字樓	廣東省廣州市 荔灣區中山七路50號	二零四二年三月三十一日	寫字樓	16,112	97.2
新世紀廣場商場B區 及50個停車位	四川省成都市 青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261 (包括停車位)	100.0
<b>新西蘭</b>					
Clearwater Clubhouse	Harewood, Christchurch	二一零一年三月二十一日	商業	644	34.1
Clearwater Unit 4	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	558	34.1
Clearwater Unit 5	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	212	34.1

## 待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	用途	概約可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
<b>香港</b>					
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	住宅	347及5個停車位	53.4
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	364	97.2
滙豪山	九龍鑽石山蒲崗村道99號	已完成	住宅／商業	13,550、 76個私人停車位及 4個電單車車位*	97.2
<b>中國大陸</b>					
西門口廣場 第二期	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	住宅／商業	50,977 (包括停車層)	97.2

\* 包括有關買賣協議經已簽訂，惟尚未完成轉讓之住宅單位及停車位。

於二零零八年六月三十日

## 待售物業詳情 (續) :

名稱	地點	完成階段	用途	概約可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
<b>新西蘭</b>					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	530個地下停車位	100.0
Jacks Point	Jacks Point, Queenstown	已完成	住宅	15,417	100.0
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	23,030	34.1

## 發展物業／發展中物業詳情 :

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積 (平方米) / 可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
<b>香港</b>						
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道4-20號	上蓋結構 工程進行中	二零零九年前半年	酒店	996/14,945	97.2
沙田市第75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零零九年後	住宅／商業	20,092/84,306	97.2
<b>新西蘭</b>						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	商業	15,851 <sup>#</sup>	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	290,780 <sup>#</sup>	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	356,505 <sup>#</sup>	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零零九年後半年	工業	62,952 <sup>#</sup>	100.0

<sup>#</sup> 地盤面積

# 主席報告書



滙豪山示範單位

## 財務摘要

截至二零零八年六月三十日止六個月，營業額達港幣1,171,100,000元（二零零七年：港幣694,900,000元）。營業額增長主要由於確認出售香港之已落成發展項目所致。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣733,100,000元（二零零七年：港幣250,400,000元），相等於每股基本盈利港幣1.15元（二零零七年：港幣0.42元）及每股攤薄後盈利港幣1.12元（二零零七年：港幣0.39元）。所公佈之溢利已計及投資物業扣除遞延稅項後之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之淨影響，本期間本公司股東應佔本集團之溢利為港幣191,000,000元（二零零七年：港幣78,800,000元），相等於每股基本盈利港幣0.30元（二零零七年：港幣0.13元）及每股攤薄後盈利港幣0.29元（二零零七年：港幣0.12元）。

於二零零八年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,011,100,000元，較於二零零七年十二月三十一日之可比較數字港幣6,185,800,000元增加港幣825,300,000元。於二零零八年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣10.71元（二零零七年十二月三十一日：港幣10.26元），經計及尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔之每股資產淨值為港幣10.62元。

## 中期股息

董事會已宣佈於二零零八年十月三十一日(星期五)向於二零零八年十月二十四日(星期五)營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙(二零零七年：港幣5仙)。於本報告日期，應付中期股息總額為港幣32,700,000元；倘於二零零八年十月二十日股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣300,000元。

## 業務回顧

於本期間，本集團於亞太地區持續其發展及投資活動。於香港，滙豪山發展項目之銷售仍在進行之中，買家反應令人滿意。本集團來自大新金融中心之租金收入受惠於需求增加，致使平均租金上升。於中國大陸，西門口廣場第二期之發展已於二零零八年三月竣工。於澳洲及新西蘭，出售物業之計劃受到市場嚴重衰退影響。

### 物業投資及發展

本公司透過其持有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」)，持有以下於香港及中國大陸之物業發展及投資項目，而AGP之股份在倫敦證券交易所公眾有限公司之另類投資市場上市：

#### 香港

##### 灣仔告士打道大新金融中心

該39層高商業大樓包括寫字樓及商舖(總樓面面積約為37,171平方米)以及137個室內及27個室外停車位之配套泊車設施。本期間總租金收入為港幣72,100,000元，而二零零七年同期則為港幣50,000,000元。期內，受惠於市場對寫字樓之需求殷切，佔用率由90.7%升至於二零零八年六月三十日之97.6%，平均月租則由每平方呎港幣32.5元增至每平方呎港幣37.2元。

##### 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.4%權益，該項目包括三幢40層高住宅大樓，合共922個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。本期間已完成銷售之74個住宅單位及19個車位所得之營業額為港幣231,100,000元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣99,900,000元。於本期間，本集團合共售出6個住宅單位及16個車位。位於御皇庭第三座餘下2個配備傢俬之複式住宅單位「御皇宮」及5個車位之銷售活動仍在繼續進行。



大新金融中心



駿逸峰

### 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業大樓，總樓面面積約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。該發展項目已於二零零七年十月竣工，並榮獲由International Homes Magazine舉辦之2008年CNBC亞太區物業獎之最佳室內設計獎。本期間已完成銷售之47個住宅單位所得之營業額為港幣227,400,000元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣60,400,000元。

於本期間，合共售出2個住宅單位，而餘下6個單位之銷售活動仍在繼續進行。於二零零八年二月，本集團將駿逸峰之整個商場租予大眾汽車香港有限公司作汽車陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。



滙豪山

### 鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約18,825平方米，包括建於一座由零售商舖、會所及停車場組成之七層高平台上之304個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。本期間已完成銷售之144個住宅單位所得之營業額為港幣548,800,000元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣92,000,000元。

於本期間，合共售出52個住宅單位。76個私人停車位之銷售活動已於二零零八年八月開始。迄今，304個住宅單位中超過三分之二及26個停車位經已售出，而餘下住宅單位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在繼續進行。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

### 香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目正在發展為一幢29層高備有262間客房（總樓面面積約14,945平方米）及配套設施之五星級酒店。本集團已委聘洲際酒店集團旗下一間附屬公司，以管理將名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運。負責未來酒店營運之主要管理團隊（包括由洲際酒店集團調任而來之總經理）經已就位，並正積極籌備酒店開業事宜。上蓋結構工程正在進行之中，而酒店項目計劃於二零零九年中開業。



## 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。更改分區用途之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考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月舉行聆訊，並基於若干尚待解決之環境、交通及市區規劃設計事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團擬於短期內向城市規劃上訴委員會提出上訴。本集團正持續與各相關方面進行討論，以期取得必需之城市規劃批准。

## 中環皇后大道中9號28樓

該物業為一幢位於中環之35層高甲級商業大樓之其中一整層，總樓面面積約1,279平方米，目前租予一名租客，為期三年，直至二零零九年五月止。

## 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖之總樓面面積約39平方米，曾租予一名零售租客，為期兩年，至二零零八年六月底屆滿。本集團已與一名國際珠寶零售商訂立新租約，自二零零八年七月初起為期三年，租金則獲大幅提升。

## 中國大陸

### 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總建築面積約為118,966平方米，包括建於一座五層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈(合共646個單位)及一幢寫字樓。整個發展項目已於二零零八年三月竣工。

45個未售出住宅單位之銷售活動預計待支付地價後，於二零零八年第四季開始。寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,112平方米，租賃活動已取得初步成功，吸引美國友邦保險集團旗下一名成員作為常駐租客入駐，承租三分之一以上總面積，並賦予寫字樓物業之冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。截至二零零八年六月三十日，寫字樓物業已出租45%，租金水平理想，其後另外16%亦已出租。餘下寫字樓單位之租賃活動正在進行。此外，三層高商場之總樓面面積約為26,945平方米，有關租賃活動亦正在進行之中。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。



西門口廣場第二期



中環廣場

### 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築面積約91,455平方米。於二零零八年六月三十日，一座及二座寫字樓之佔用率分別約為73%及12%，餘下寫字樓物業面積之租賃活動正在進行之中。建築面積約28,758平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予成都新世界百貨店。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。

四川於二零零八年五月中發生地震後，中環廣場暫時關閉進行安全檢查。除大廈及配套設施之若干非結構部分出現輕微損壞外，有關機關確認該物業適合作正常用途。因此，大廈其後重新開放供租客佔用。

### 安徽省黃山

於二零零八年三月，本集團收購一間中國大陸公司91%權益，其餘權益則由另一家中國機構持有。該合資公司有權於位於安徽省著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。將由合資公司發展之土地之地盤面積約為333,500平方米，包括由該公司擁有之約66,700平方米及向當地政府租賃權利可發展之約266,800平方米，租期為四十年。本集團為收購該項目之權益已合共支付現金代價港幣43,800,000元。本集團已委聘一間國際物業顧問公司對該項目之市場定位進行調查。

### 澳洲及新西蘭

於本期間，本集團進一步出售新西蘭之物業，但由美國次級按揭危機引發之信貸緊縮導致區內物業市場嚴重衰退，從而對計劃之出售帶來影響。因此，為謹慎起見，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣78,100,000元。截至二零零八年六月三十日止六個月，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣58,500,000元（二零零七年：港幣308,700,000元），於計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣92,100,000元（二零零七年：溢利淨額港幣31,700,000元）。

於二零零八年六月三十日，於澳洲及新西蘭之物業組合之價值為港幣573,300,000元，而於二零零七年十二月三十一日則為港幣588,500,000元。

## 其他

## 成都新世紀廣場商業平台及停車位

本公司於完成位於成都名為新世紀廣場之商業發展項目之合資企業擁有50%權益。新世紀廣場包括35層高連3層地下層之商業／寫字樓樓宇。於二零零八年三月，透過該共同控制公司之重組，本公司獲分配該發展項目B區第一至五層及第一層地下層之所有商場單位（總樓面面積約16,280平方米），以及第二及第三層地下層之50個停車位。該商業平台已全部租予一間家具零售商，租期至二零零九年八月止。本公司其後於二零零八年七月將該物業轉讓予AGP。



新世紀廣場

## 財政資源及流動資金

## 營運資金及貸款融資

於二零零八年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣1,119,700,000元（二零零七年：港幣1,186,300,000元）及未動用融資額為港幣1,467,900,000元（二零零七年：港幣1,756,700,000元）。

於二零零八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以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比）為8.2%（二零零七年：12.9%）。

於二零零八年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零八年六月三十日 百萬港元	二零零七年十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	<b>1,836.3</b>	1,991.5
一至兩年	<b>67.0</b>	64.4
三至五年	<b>779.2</b>	733.1
五年後	<b>43.9</b>	67.2
	<b>2,726.4</b>	2,856.2

## 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，於二零零八年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣2,268,800,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣2,400,800,000元），已主要由估值為港幣5,891,200,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣7,689,000,000元）之物業及港幣691,300,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣370,300,000元）之定期存款作抵押。

## 主席報告書

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將於二零零八年六月三十日總賬面值港幣529,100,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣533,900,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣407,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣405,300,000元)及定期存款港幣6,700,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣零元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零八年六月三十日已提取總銀行貸款港幣50,600,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣50,100,000元)，由定期存款港幣50,300,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣50,000,000元)作抵押。

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零八年六月三十日，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。於年度內，本集團並無採用任何衍生金融工具。

### 員工及薪酬政策

本集團於二零零八年六月三十日聘用員工147名(二零零七年十二月三十一日：137名)。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，僱員更可享受有包括進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。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。

### 本集團於二零零八年六月三十日後進行之出售事項

於二零零八年八月下旬，本集團完成向獨立買方出售其於兩間公司(由本公司擁有64%權益之間接附屬公司持有)之各52%股權，總代價約港幣163,300,000元。該等公司在印尼擁有總面積約1,400,000平方米之多幅土地，並有權將其重新發展為住宅物業。

### 展望

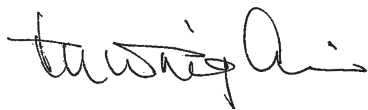
過往數年，全球經濟蓬勃發展及商品價格飆升導致產生經濟泡沫，而次級按揭危機引發泡沫破滅，並致使信貸緊縮及全球金融體系崩塌。過去兩週，危機迅速蔓延，令到數間主要金融機構無力償債及全球資本市場動蕩。由此帶來之深遠影響將令未來全球經濟前景不明朗。本集團認為未來數月市場須被密切關注及形勢需被評估，以對前景作出更為準確的判斷。

於中國大陸，由於全球金融危機影響，政府近來溫和放鬆宏觀調控。然而，相信政府用以規管物業市場過熱之措施(包括限制外資投資物業項目之規定)將會繼續，物業市場之整固可能會經歷較長時間。儘管若干物業公司因市場緊控向物業行業發放商業貸款及其無法從金融市場融資而受到嚴重影響，惟本集團相信這將促使更具吸引力之機會出現。本集團認為，雖然現時經濟情況艱難，但鑑於中國大陸之經濟基礎牢固，其長期經濟前景仍然向好，市場將為本集團未來增長持續提供動力。本集團將秉承專註擴大其於中國大陸之物業組合之策略。

於香港，二零零八年上半年經濟持續增長，但增長步伐無可避免地受到通脹上升及金融市場大幅下挫影響。本地物業市場最近數月之交易量已大幅萎縮。由於甲級寫字樓及豪宅單位之需求受到負面影響，本集團預計物業市場將會進一步調整。本集團將繼續分別為多個發展項目之餘下住宅單位開展銷售活動及為滙豪山之零售商場開展租賃活動。大新金融中心之租金收入將會持續增長，但其步伐將受需求疲弱影響。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之建造工程仍在進行之中，預期將於二零零九年中開業。

於澳洲及新西蘭，本集團將繼續秉承其策略，在艱難市道中進一步出售物業。

展望未來，本集團將繼續審慎地致力於發掘中國大陸、香港及其他亞太城市之發展及投資機遇。



呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零零八年九月十九日

# 企業管治及其他資料

## 企業管治常規

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本公司一直依循並遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟守則條文第A.2.1條除外，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。

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，目前之管理架構行之已久，並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。本集團亞太區各地域於經營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。

董事會將就有關偏差之情況繼續檢視及建議相關措施（如適用）。

## 董事進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經作出特別查詢後，本公司全體董事確認，於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

## 審閱業績

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表（「財務報表」）未經審核，但已由本公司外聘獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」），執業會計師審閱，其審閱報告載於本中期報告第16頁。

審核委員會於二零零八年九月十七日舉行會議，與管理層一同審閱未經審核財務報表，並無就本集團採納之會計政策及準則表示異議，德勤之代表於會議列席。

## 董事及主要行政人員之證券權益

於二零零八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於本公司或任何其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）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聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益及淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值港幣0.1元	相關股份數目		總額	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目	(認股權證)	(購股權)		
	實益權益	實益權益	實益權益		
呂榮旭	—	—	3,000,000	3,000,000 <sup>△</sup>	0.46
呂聯勤	1,772,717	—	—	1,772,717	0.27
呂聯樸	1,772,717	—	—	1,772,717	0.27
林成泰	90,000	11,478 <sup>#</sup>	—	101,478	0.02
謝文彬	100,000	—	—	100,000	0.02

附註：<sup>△</sup> 購股權於二零零零年十二月四日授出，行使價為每股股份港幣1.44元，行使期由二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日。

<sup>#</sup> 該等相關股份之中，5,739股股份由林成泰先生之配偶持有。

2. 於相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited (「JCS」) — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目		總額	佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	由受控制法團 持有之權益		
呂榮梓	3,000	12,000	15,000	32.61
呂聯勤	6,000	—	6,000	13.04
呂聯樸	6,000	—	6,000	13.04

(b) Nan Luen International Limited (「NLI」) — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元 股份之數目		佔已發行股份 概約百分比
	實益權益		
呂榮梓	46,938		30.00
呂聯勤	5,021		3.21
呂聯樸	5,021		3.21

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

於回顧期間內，本公司董事及主要行政人員及彼等之配偶或未滿18歲之子女，概無獲授予或行使任何權利藉以認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券。

一名董事於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

### 購股權

購股權為非上市衍生工具，按現金實物結算以認購本公司每股面值0.1元股份。

#### 舊計劃

本公司於二零零零年六月二十三日通過普通決議案採納之僱員購股權計劃(「舊計劃」)，符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。本公司之購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第17章所載當時條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃，以符合上市規則之現有規定，否則本公司概不可根據舊計劃繼續授出購股權。自二零零一年九月一日以來，本公司並無根據舊計劃授出任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上，舊計劃被予以終止。

#### 新計劃

本公司於股東特別大會上採納符合上市規則新規定之新僱員購股權計劃(「新計劃」)。

#### 已授購股權

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於回顧期間內，概無購股權被行使、註銷或失效。

於本期間內，根據舊計劃由一名參與董事持有尚未行使之購股權詳情如下：—

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於二零零八年 一月一日 結餘	於本期間行使	於二零零八年 六月三十日 結餘
呂榮旭	二零零零年十二月四日	1.44	二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日	3,000,000	—	3,000,000



## 主要股東之證券權益

就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所示，以下法團或人士於二零零八年六月三十日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上之權益或淡倉之詳情，載列如下：—

### 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目			佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	由受控制法團 持有之權益	總額	
JCS <sup>2</sup>	—	365,047,856	365,047,856 <sup>1</sup>	55.76
NLI <sup>3</sup>	365,047,856	—	365,047,856 <sup>1</sup>	55.76

附註：

於二零零八年六月三十日，

- JCS持有NLI 63.58%已發行股份。根據證券及期貨條例，由NLI持有以及被視為JCS擁有之365,047,856股之股份權益，為該兩名股東之間重疊之股份權益。
- 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
- 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。呂榮旭先生於二零零八年一月一日起，已停任NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，除董事或主要行政人員外，並無任何其他法團或人士於二零零八年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

## 本公司股份及認股權證之買賣

截至二零零八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，本公司或任何其附屬公司亦無購買或出售任何該等證券。

## 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月二十日(星期一)至二零零八年十月二十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。

為確保可收取建議之中期股息，目前尚未名列股東名冊之股東須於二零零八年十月十七日(星期五)下午四時正前將所有已填妥之過戶文件連同有關股票送達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持有人如欲有權獲派上述中期股息，必須於二零零八年十月十七日(星期五)下午四時正前行使其權利以認購本公司股份，並將已填妥之認購表格連同有關認股權證證書及認購款項送交卓佳標準。

## Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會

### 引言

本行已審閱載於第17頁至第36頁之中期財務資料，包括爪哇控股有限公司於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合股權變動計算表及簡明綜合現金流量表，以及若干說明性附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則要求中期財務資料報告按其相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。根據香港會計準則第34號編製及呈報此中期財務資料乃 貴公司董事之責任。本行之責任為根據審閱結果就此中期財務資料出具結論，並根據雙方協定之應聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本行不能保證本行能知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

### 結論

根據本行之審閱，本行並無發現任何事項，使本行相信中期財務資料在任何重大方面未能根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年九月十九日

# 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益		<b>1,171,055</b>	694,906
利息收入		<b>22,907</b>	31,959
其他收入		<b>10,815</b>	17,591
成本：			
物業及相關費用	4	<b>(822,550)</b>	(462,431)
員工費用		<b>(32,752)</b>	(40,681)
折舊		<b>(1,757)</b>	(2,357)
其他費用		<b>(31,560)</b>	(30,878)
		<b>(888,619)</b>	(536,347)
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		<b>316,158</b>	208,109
待售物業轉為投資物業時之公平值變動	10	<b>269,242</b>	—
投資物業公平值之變動	10	<b>395,083</b>	175,598
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		<b>980,483</b>	383,707
一間共同控制公司清盤之收益	5	<b>50,356</b>	—
應佔聯營公司業績		<b>(142)</b>	1,497
融資成本		<b>(57,291)</b>	(52,132)
除稅前溢利	6	<b>973,406</b>	333,072
所得稅支出	7	<b>(180,110)</b>	(24,152)
本期間溢利		<b>793,296</b>	308,920
應佔：			
本公司股東		<b>733,141</b>	250,383
少數股東權益		<b>60,155</b>	58,537
		<b>793,296</b>	308,920
已付股息	8	<b>58,925</b>	41,632
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	9		
— 基本		<b>114.5</b>	42.4
— 攤薄		<b>111.9</b>	39.1
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	9		
— 基本		<b>29.8</b>	13.3
— 攤薄		<b>29.1</b>	12.3

# 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>6,812,747</b>	5,752,782
物業、機器及設備	10	<b>203,480</b>	146,375
預付租賃款項	10	<b>347,880</b>	358,448
聯營公司權益		<b>19,778</b>	19,689
共同控制公司權益		—	—
會籍		<b>8,574</b>	8,574
其他應收貸款		<b>129,003</b>	125,235
		<b>7,521,462</b>	6,411,103
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>953,528</b>	565,770
待售之發展中物業		<b>707,741</b>	1,867,149
預付租賃款項	10	<b>8,607</b>	8,805
持作買賣投資		<b>398</b>	398
其他應收貸款		<b>5,259</b>	41,063
應收款項、按金及預付款項	11	<b>226,433</b>	345,141
應收少數股東款項	12	<b>70,857</b>	—
可收回所得稅		<b>3</b>	2,794
應收共同控制公司款項		—	17,100
已抵押銀行存款		<b>748,277</b>	420,277
有限制銀行結存及存款	13	<b>123,014</b>	134,240
銀行結存及存款		<b>1,119,659</b>	1,186,259
		<b>3,963,776</b>	4,588,996
<b>流動負債</b>			
應付款項、已收按金及應付費用	14	<b>290,103</b>	416,721
已收待售物業銷售訂金		<b>33,545</b>	357,498
撥備		<b>17,004</b>	15,965
應繳所得稅		<b>155,943</b>	109,200
銀行借貸 — 一年內到期	15	<b>1,836,265</b>	1,991,549
應付少數股東款項	16	<b>91,173</b>	87,177
		<b>2,424,033</b>	2,978,110
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,539,743</b>	1,610,886
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,061,205</b>	8,021,989

# 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
應付少數股東款項	16	<b>6,492</b>	6,492
銀行借貸 — 一年後到期	15	<b>890,056</b>	864,687
遞延稅項		<b>817,609</b>	692,574
		<b>1,714,157</b>	1,563,753
<b>資產淨額</b>			
		<b>7,347,048</b>	6,458,236
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	<b>65,472</b>	60,283
儲備		<b>6,945,645</b>	6,125,560
本公司股東應佔權益		<b>7,011,117</b>	6,185,843
少數股東權益		<b>335,931</b>	272,393
<b>總權益</b>			
		<b>7,347,048</b>	6,458,236

載於第17至36頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零零八年九月十九日批核，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓  
主席兼常務董事



徐立言  
執行董事

# 簡明綜合股權變動計算表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	股息 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總值 千港元	少數 股東權益 千港元	總值 千港元
於二零零七年一月一日(經審核)	58,310	249,063	90,732	36,745	4,451	277,707	41,417	4,434,303	5,192,728	533,487	5,726,215
期內匯兌變更	—	—	54,692	—	—	—	—	—	54,692	1,544	56,236
確認外幣換算而產生之 遞延稅項負債	—	—	(6,789)	—	—	—	—	—	(6,789)	—	(6,789)
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	14,582	—	—	—	—	14,582	—	14,582
直接在股權中確認之溢利淨額	—	—	47,903	14,582	—	—	—	—	62,485	1,544	64,029
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	250,383	250,383	58,537	308,920
本期間確認之溢利總額	—	—	47,903	14,582	—	—	—	250,383	312,868	60,081	372,949
因行使認股權證而發行之股份	1,163	14,893	—	—	—	—	—	—	16,056	—	16,056
擬派股息	—	—	—	—	—	—	30,138	(30,138)	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	(41,417)	—	(41,417)	—	(41,417)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,102)	(5,102)
在刊發財務報表後， 因行使認股權證而增派之 上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(215)	(215)	—	(215)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(109,041)	(109,041)
於二零零七年六月三十日 (未經審核)	59,473	263,956	138,635	51,327	4,451	277,707	30,138	4,654,333	5,480,020	479,425	5,959,445

# 簡明綜合股權變動計算表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	匯兌 儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	股息 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總值 千港元	少數 股東權益 千港元	總值 千港元
期內匯兌變更	-	-	45,671	-	-	-	-	-	45,671	(165)	45,506
確認外幣換算而產生之 遞延稅項負債	-	-	15,340	-	-	-	-	-	15,340	-	15,340
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	15,133	-	-	-	-	15,133	-	15,133
直接在股權中確認之溢利淨額	-	-	61,011	15,133	-	-	-	-	76,144	(165)	75,979
因出售可供出售投資所撥回	-	-	-	(66,460)	-	-	-	-	(66,460)	-	(66,460)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	715,114	715,114	88,829	803,943
本期間確認之溢利總額	-	-	61,011	(51,327)	-	-	-	715,114	724,798	88,664	813,462
因行使認股權證而發行之股份	810	10,355	-	-	-	-	-	-	11,165	-	11,165
擬派股息	-	-	-	-	-	-	28,787	(28,787)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(30,138)	(30,138)	-	(30,138)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(259,720)	(259,720)
在刊發財務報表後， 因行使認股權證而增派之 上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,410)	(33,410)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,566)	(2,566)
於二零零七年十二月三十一日 (經審核)	60,283	274,311	199,646	-	4,451	277,707	58,925	5,310,520	6,185,843	272,393	6,458,236
期內匯兌變更及直接在 股權中確認之溢利淨額	-	-	79,440	-	-	-	-	-	79,440	3,383	82,823
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	733,141	733,141	60,155	793,296
本期間確認之溢利總額	-	-	79,440	-	-	-	-	733,141	812,581	63,538	876,119
因行使認股權證而發行之股份	5,189	66,429	-	-	-	-	-	-	71,618	-	71,618
擬派股息	-	-	-	-	-	-	32,736	(32,736)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(58,925)	-	(58,925)	-	(58,925)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	65,472	340,740	279,086	-	4,451	277,707	32,736	6,010,925	7,011,117	335,931	7,347,048

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者間之差額。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	<b>579,395</b>	209,274
投資業務		
已抵押銀行存款增加	<b>(328,176)</b>	(283,173)
有限制銀行結存及存款減少	<b>19,490</b>	26,396
購入投資物業	—	(3,499)
購入物業、機器及設備	<b>(46,914)</b>	(24,045)
購入附屬公司額外權益	—	(109,041)
其他	<b>20,728</b>	3,161
投資業務耗用現金淨額	<b>(334,872)</b>	(390,201)
融資活動		
銀行借貸所得款項	<b>773,263</b>	739,312
償還銀行借貸	<b>(1,048,746)</b>	(238,971)
來自／(償還)少數股東之墊款	<b>4,072</b>	(32,445)
授予少數股東之墊款	<b>(70,857)</b>	(109,581)
發行股份所得款項	<b>71,618</b>	16,056
已付股息	<b>(58,925)</b>	(41,632)
其他	—	(5,102)
融資活動(耗用)所得現金淨額	<b>(329,575)</b>	327,637
現金及現金等值(減少)增加淨額	<b>(85,052)</b>	146,710
於期初結存之現金及現金等值	<b>1,186,259</b>	570,445
匯率變動之影響	<b>18,452</b>	20,067
於期末結存之現金及現金等值 (即銀行結存及存款)	<b>1,119,659</b>	737,222



## 1. 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。

## 2. 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二零零七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，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋（「新詮釋」），新詮釋適用於本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度。

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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之上限、最低供款規定及其相互關係

採納該等新詮釋並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況造成重大影響。因此，並無對前期調整進行確認。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新準則或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建設之協議 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	於境外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度申報期間開始當日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動(不會導致失去控制權)之會計處理,該變動將列作股權交易。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

## 3. 分類資料

### 地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區。本集團資產位處之相應地域與客戶處於同一地域,乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零八年六月三十日止六個月

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 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	49,938	8,543	1,082,368	30,206	—	—	1,171,055
地域內銷售額*	146	—	16,496	—	—	(16,642)	—
總額	50,084	8,543	1,098,864	30,206	—	(16,642)	1,171,055
* 地域內銷售額按當時之市價計算。							
分類(虧損)溢利	(86,330)	7,945	868,146	201,914	(514)	—	991,161
利息收入							22,907
未經分配企業開支							(33,585)
一間共同控制公司清盤之收益	—	—	—	50,356	—	—	50,356
應佔聯營公司業績	(142)	—	—	—	—	—	(142)
融資成本							(57,291)
除稅前溢利							973,406
所得稅支出							(180,110)
本期間溢利							793,296

截至二零零八年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料 (續)

#### 地域分類 (續)

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	香港 千港元	中國 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	367,556	18,693	—	—	694,906
地域內銷售額*	—	—	16,694	—	—	(16,694)	—
總額	299,990	8,667	384,250	18,693	—	(16,694)	694,906
* 地域內銷售額按當時之市價計算。							
分類溢利(虧損)	21,764	9,920	349,830	2,702	(414)	—	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							308,920

#### 業務分類

於上一年度出售本集團持有之主要股本證券，以及於二零零七年八月出售本集團於主要從事成衣製造及貿易之協美針織廠有限公司之全部權益後，本集團目前由兩個營運部門 — 物業投資及物業發展組成。因此，比較數字已予重列，以符合本年度之呈列方式。

主要業務如下：

物業投資	—	物業租賃
物業發展	—	發展物業

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業投資 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	<b>115,021</b>	<b>1,055,516</b>	<b>518</b>	—	<b>1,171,055</b>
業務間銷售額*	<b>4,268</b>	—	—	<b>(4,268)</b>	—
總額	<b>119,289</b>	<b>1,055,516</b>	<b>518</b>	<b>(4,268)</b>	<b>1,171,055</b>
* 業務間銷售額按當時之市價計算。					
分類溢利	<b>490,048</b>	<b>498,447</b>	<b>2,666</b>	—	<b>991,161</b>
利息收入					<b>22,907</b>
未經分配企業開支					<b>(33,585)</b>
一間共同控制公司清盤之收益	<b>50,356</b>	—	—	—	<b>50,356</b>
應佔聯營公司業績	—	—	<b>(142)</b>	—	<b>(142)</b>
融資成本					<b>(57,291)</b>
除稅前溢利					<b>973,406</b>
所得稅支出					<b>(180,110)</b>
本期間溢利					<b>793,296</b>

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 3. 分類資料 (續)

## 業務分類 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業投資 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	601,427	10,659	—	694,906
業務間銷售額*	7,381	—	—	(7,381)	—
總額	90,201	601,427	10,659	(7,381)	694,906
* 業務間銷售額按當時之市價計算。					
分類溢利 (虧損)	244,193	140,568	(959)	—	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					308,920

## 4. 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
綜合製成品及半製成品存貨之變動	—	641
使用之原料及消費品	—	6,369
待售物業／待售之發展中物業之變動	608,545	98,379
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	42,096	278,160
撇減待售物業／待售之發展中物業	74,429	—
銷售及市場推廣支出	79,805	71,529
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	17,675	7,353
	822,550	462,431

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 4. 物業及相關費用 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月之若干分類為其他費用或於簡明綜合收益表另行披露之物業相關費用已重新分類，以符合本期間之呈列方式，並概述如下：

	原列 千港元	重新分類 千港元	總額 千港元
物業及相關費用	383,549	78,882	462,431
其他費用	109,760	(78,882)	30,878
	<u>493,309</u>	<u>—</u>	<u>493,309</u>

## 5. 一間共同控制公司清盤之收益

於本期間，本集團一間共同控制公司成都岷強房地產開發有限公司(「岷強」)被清盤。清盤之收益港幣50,400,000元已於簡明綜合收益表內確認，收益主要指投資物業分派港幣124,200,000元，連同本集團分攤之銀行借貸港幣55,400,000元及豁免應收岷強款項港幣16,900,000元。

## 6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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
股票投資之股息收入	—	(272)
銀行存款賺取之利息	<b>(17,780)</b>	(20,675)
其他利息收入	<b>(5,127)</b>	(11,284)
	<u><b>(22,907)</b></u>	<u>(31,959)</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 7. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港利得稅	<b>71,462</b>	24,704
香港以外所得稅	<b>168</b>	613
	<b>71,630</b>	25,317
遞延稅項		
稅率變動影響	<b>(27,489)</b>	(33,278)
本期間	<b>135,969</b>	32,113
	<b>108,480</b>	(1,165)
	<b>180,110</b>	24,152

香港利得稅乃根據管理層預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括降低公司利得稅率1%至16.5%，自二零零八至二零零九課稅年度生效。該減稅之影響已反映於計算截至二零零八年六月三十日止六個月之本期及遞延稅項上。截至二零零八年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為16.5%（二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：17.5%）。

其他司法權區之稅項乃按適用於有關司法權區之稅率計算。

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》（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。根據新稅法及實施細則，自二零零八年一月一日起，於中國之附屬公司之稅率由33%調整為25%。

## 8. 已付股息

於本期間內，每股港幣9仙（二零零七年：二零零六年度末期股息為港幣7仙）已派發予股東作為二零零七年度之末期股息，派息總額為港幣58,925,000元（二零零七年：港幣41,632,000元）。

董事已宣派中期股息每股港幣5仙（二零零七年：港幣5仙）予於二零零八年十月二十四日名列本公司股東名冊之股東。

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 9. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<b>733,141</b>	250,383
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>640,467,413</b>	591,057,786
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	<b>2,193,239</b>	2,068,002
認股權證	<b>12,515,516</b>	46,481,654
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b>655,176,168</b>	639,607,442

為評估本集團之表現，管理層認為在計算經調整每股盈利時，本期間溢利應就待售物業轉為投資物業時之公平值變動、投資物業之公平值變動及相關遞延稅項作出調整。溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
如簡明綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	<b>733,141</b>	250,383
待售物業轉為投資物業時之公平值增加	<b>(269,242)</b>	—
投資物業公平值增加	<b>(395,083)</b>	(175,598)
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項	<b>132,524</b>	31,426
稅率變動之影響	<b>(26,272)</b>	(33,278)
少數股東權益之影響	<b>15,897</b>	5,909
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之 本公司股東應佔溢利	<b>190,965</b>	78,842



截至二零零八年六月三十日止六個月

## 10. 投資物業、物業、機器及設備及預付租賃款項之變動

期內，港幣109,600,000元之外匯調整令二零零八年一月一日結轉之投資物業賬面值增加。

此外，於一間共同控制公司清盤後，本集團獲分派公平值為港幣124,200,000元之投資物業，及與第三方訂立之營運租賃在本期間開始後，公平值為港幣431,000,000元之若干物業由待售物業轉撥為投資物業。該等物業於轉撥日期之公平值與賬面值間之差額港幣269,200,000元，已直接於簡明綜合收益表內確認。

本集團之主要投資物業由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零八年六月三十日重估為港幣6,532,800,000元。董事於二零零八年六月三十日評估餘下投資物業之公平值為港幣279,900,000元，並認為賬面值與公平值相若。

投資物業之公平值變動為港幣395,100,000元，已直接於簡明綜合收益表中確認。

期內，本集團以港幣46,900,000元收購物業、機器及設備，並資本化攤銷賬面值為港幣10,800,000元之預付租賃款項至發展中物業(包括於物業、機器及設備中)。此外，港幣1,300,000元之外匯調整令二零零八年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值增加。

## 11. 應收款項、按金及預付款項

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	2,243	3,009
其他應收款項、按金及預付款項	224,190	342,132
	<b>226,433</b>	<b>345,141</b>

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

至於銷售物業之應收款項，還款期乃按個別協議而定。

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 11. 應收款項、按金及預付款項 (續)

計入應收款項、按金及預付款項之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
0至60日	<b>1,766</b>	2,605
61日至90日	<b>63</b>	214
91日至365日	<b>406</b>	89
365日以上	<b>8</b>	101
	<b>2,243</b>	3,009

## 12. 應收少數股東款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 13. 有限制銀行結存及存款

港幣123,000,000元之銀行存款指預售待售發展中物業若干單位後存入多間銀行之已收款項，只可用作繳稅及支付有關物業之建築費用。截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團為相關物業支付建築成本港幣21,200,000元。此外，港幣8,300,000元之外匯調整令二零零八年一月一日結轉之有限制銀行結存及存款賬面值增加。

## 14. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	<b>37,926</b>	70,877
其他應付款項、已收按金及應付費用	<b>252,177</b>	345,844
	<b>290,103</b>	416,721

截至二零零八年六月三十日止六個月

**14. 應付款項、已收按金及應付費用 (續)**

計入應付款項、已收按金及應付費用之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
0至60日	<b>37,598</b>	70,855
61日至90日	<b>237</b>	6
91日至365日	<b>91</b>	16
	<b>37,926</b>	70,877

**15. 銀行借貸**

於本期間，本集團從一間共同控制公司之分派中分攤銀行貸款港幣55,400,000元、償還銀行貸款港幣1,048,700,000元及取得新造銀行貸款港幣814,600,000元，其中港幣41,400,000元之銀行貸款於一間共同控制公司清盤後轉予本集團。此外，港幣47,800,000元之外匯調整令二零零八年一月一日結轉之借貸賬面值增加。新造貸款按介乎年息4.5%至12.5%之市場利率計息，須於一年內清償。所得款項已撥作發展中物業建築成本之資金及作為營運資金用途。

**16. 應付少數股東款項**

於二零零八年六月三十日，為數港幣91,173,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣87,177,000元)之款項為無抵押、免息及須於結算日起計十二個月內清償。

於二零零八年六月三十日，為數港幣6,492,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣6,492,000元)之款項為無抵押、免息，而少數股東已訂約不會於結算日起十二個月內要求償還款項。因此，該款項列作非流動款項。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 17. 股本

	股份 數目	金額 千港元
每股面值港幣0.1元普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及 二零零八年六月三十日	<b>1,000,000,000</b>	100,000
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	583,102,364	58,310
因行使認股權證發行股份	11,635,018	1,163
於二零零七年六月三十日	594,737,382	59,473
因行使認股權證發行股份	8,089,788	810
於二零零七年十二月三十一日	602,827,170	60,283
因行使認股權證發行股份	51,897,911	5,189
於二零零八年六月三十日	<b>654,725,081</b>	65,472

## 18. 資本承擔

於結算日，本集團就香港之發展中物業(包括於物業、機器及設備中)產生之支出之資本承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
授權而未簽定合約	<b>148,495</b>	142,780
簽定合約而未於簡明綜合財務報表撥備	<b>215,707</b>	278,703

## 19. 非現金交易

- (a) 如附註5所述，清盤岷強產生投資物業分派港幣124,200,000元，連同本集團分攤之銀行借貸港幣55,400,000元及豁免應收岷強款項港幣16,900,000元。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團已訂立一項合營公司協議，以共同控制資產之方式發展新西蘭一停車場。本集團擁有該合營公司55%之權益。於本期間，該合營公司已解散。該合營公司之資產及負債主要包括待售物業港幣162,400,000元及銀行借貸港幣92,100,000元，已於該合營公司解散後轉讓予本集團擁有55%權益之一間附屬公司。同時，本集團收購其擁有55%權益之附屬公司之餘下股權，代價為港幣36,100,000元，乃以豁免其他應收貸款支付。

## 20. 資產抵押

於結算日，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。

- (a) 賬面值合共為港幣5,157,274,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣5,751,182,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣137,967,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,607,386,000元)之待售之發展中物業作固定及浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣157,028,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣126,803,000元)之發展中物業作固定及浮動抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣307,383,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣317,554,000元)之預付租賃款項。
- (e) 賬面值合共為港幣660,712,000元(二零零七年：港幣419,943,000元)之待售物業作固定及浮動抵押。
- (f) 港幣748,277,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣420,277,000元)之銀行存款。
- (g) 若干附屬公司非上市股份，該等附屬公司之資產主要包括上文(a)、(b)、(c)、(d)及(e)所述之投資物業、待售之發展中物業、發展中物業、預付租賃款項及待售物業。

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 21. 關連人士披露

關連人士之結餘已於簡明綜合資產負債表及附註12及16內披露。

已付／應付董事及其他主要管理層成員之短期福利及退休後福利之酬金分別為港幣7,978,000元及港幣905,700元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：分別為港幣7,289,000元及港幣663,000元)。

## 22. 結算日後事項

於二零零八年八月十五日，本集團與獨立第三方訂立一份協議，透過出售兩間附屬公司出售其於印尼之全部物業權益，代價為192,014,000,000盧比(約為港幣163,300,000元)。

爪哇控股有限公司

**S E A HOLDINGS LIMITED**

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

26/F Dah Sing Financial Centre, 108 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong  
電話 t +852 2828 6363 傳真 f +852 2598 6861