

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



爪哇控股有限公司*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：251)

截至二零一零年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

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（合稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零零九年之比較數字如下：

1. 簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益		311,208	270,912
利息收入		6,084	5,693
其他收入		11,556	22,357
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(81,103)	(93,145)
員工費用		(54,854)	(35,620)
折舊及攤銷		(33,210)	(1,573)
其他費用		(51,726)	(29,705)
		(220,893)	(160,043)
計及物業公平值變動前之營業溢利		107,955	138,919
投資物業公平值變動		287,169	619,158
計及物業公平值變動後之營業溢利		395,124	758,077
應佔共同控制公司業績		(1,786)	(785)
應佔聯營公司業績		(290)	(15)
融資成本	(v)	(49,152)	(39,209)
除稅前溢利		343,896	718,068
所得稅支出	(vi)	(67,753)	(129,184)
本期間溢利		276,143	588,884
應佔：			
本公司股東		268,838	570,080
非控股權益		7,305	18,804
		276,143	588,884

* 僅供識別

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
— 基本		<u>0.41 港元</u>	<u>0.88 港元</u>
— 攤薄		<u>0.40 港元</u>	<u>0.87 港元</u>
不計算物業公平值變動（已扣除遞延稅項） 之每股盈利			
— 基本		<u>0.06 港元</u>	<u>0.11 港元</u>
— 攤薄		<u>0.06 港元</u>	<u>0.11 港元</u>

2. 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	<u>276,143</u>	<u>588,884</u>
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	19,320	2,057
應佔共同控制公司之匯兌差額	145	-
應佔聯營公司之匯兌差額	<u>(1,749)</u>	<u>1,201</u>
	<u>17,716</u>	<u>3,258</u>
本期間全面收益總額	<u>293,859</u>	<u>592,142</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	281,511	580,580
非控股權益	<u>12,348</u>	<u>11,562</u>
	<u>293,859</u>	<u>592,142</u>

3. 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
投資物業	6,470,948	6,462,103
物業、機器及設備	1,240,192	984,907
持作發展物業	727,046	48,956
會籍	8,574	8,574
聯營公司權益	8,035	12,806
共同控制公司權益	39,356	40,613
應收貸款	53,073	63,209
其他應收款項	149,002	145,235
	<u>8,696,226</u>	<u>7,766,403</u>

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
流動資產			
待售物業			
已落成物業		500,056	566,529
發展中物業		711,211	714,089
其他存貨		1,077	1,339
持作買賣投資		162	154
應收貸款		2,659	3,073
其他應收款項		195,228	192,330
應收款項、按金及預付款項	(ix)	134,068	256,647
可收回稅項		27,612	35,754
應收非控股股東款項		7,038	2,397
已抵押銀行存款		269,198	330,616
銀行結存及現金		2,152,762	2,332,975
		4,001,071	4,435,903
待售投資物業		-	245,000
		4,001,071	4,680,903
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(x)	296,881	424,449
已收銷售訂金		1,974	1,180
撥備		4,746	6,047
稅項負債		95,774	95,054
應付非控股股東款項		157,656	134,966
銀行借貸 — 一年內到期		1,490,968	1,019,994
		2,047,999	1,681,690
與待售投資物業有關之負債		-	27,200
		2,047,999	1,708,890
流動資產淨額		1,953,072	2,972,013
總資產減流動負債		10,649,298	10,738,416
資本及儲備			
股本		67,014	64,719
儲備		7,583,438	7,302,624
本公司股東應佔權益		7,650,452	7,367,343
非控股股東權益		278,168	266,329
總權益		7,928,620	7,633,672
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		1,815,595	2,252,324
衍生金融負債		2,816	3,305
遞延稅項		902,267	849,115
		2,720,678	3,104,744
		10,649,298	10,738,416

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（「聯交所」）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準則第 34 號「中期財務報告」而編製。

(ii) 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外（倘適用）。

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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟下述之新訂及經修訂之香港財務報告準則除外，詳情如下：

採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），適用於本集團於二零一零年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則（修訂本） 年香	香港財務報告準則第 5 號之修訂本，為二零零八年 港財務報告準則之改進之部份
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算之股權支付交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第17號	向股東分派非現金資產

香港財務報告準則第 3 號（經修訂）業務合併及香港會計準則第 27 號（經修訂）綜合及獨立財務報表

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）業務合併。本集團已對處理有關於二零一零年一月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權之變動之會計處理，應用香港會計準則第 27 號（經修訂）綜合及獨立財務報表。

由於在本中期期間，概無出現香港財務報告準則第 3 號（經修訂）適用之有關業務合併，應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。本集團日後之業績可能會受香港財務報告準則第 3 號（經修訂）適用之未來交易影響。

就本集團於本中期期間收購一間附屬公司之額外權益而言，應用香港會計準則第 27 號（經修訂）已導致確認於股本權益中有已收取代價與非控股權益賬面值減少之差額 391,000 港元。此外，已付非控股股東之現金代價 900,000 港元呈列為融資活動耗用現金流量。

香港會計準則第17號租賃之修訂本

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份，香港會計準則第17號租賃中有關租賃土地之劃分已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。有關修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則而劃分，即不論租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始當時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿租賃土地之劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已追溯重新分類為物業、廠房及設備之預付租賃款項，導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日按成本模式計量過往賬面值分別為港幣 358,647,000 元及港幣 350,040,000 元之物業、廠房及設備之預付租賃款項須重新劃分。因此，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別由港幣 348,493,000 元及港幣 634,867,000 元增加至港幣 707,140,000 元及港幣 984,907,000 元。

採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團並無提前採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

(iii) 分類資料

本集團之經營分類按照就資源分配及表現評估方面向主要營運決策者（本集團執行董事）報告之資料分類如下：

物業發展—發展物業
物業投資—租賃物業
酒店營運—酒店營運及管理

有關上述分類之資料呈報如下：

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
外部	137,110	100,634	73,464	-	311,208
分類間之相互銷售	481	-	-	(481)	-
總額	<u>137,591</u>	<u>100,634</u>	<u>73,464</u>	<u>(481)</u>	<u>311,208</u>
分類業績					
分類溢利	<u>370,575</u>	<u>51,150</u>	<u>347</u>	-	<u>422,072</u>
利息收入					6,084
企業開支					(33,032)
應佔共同控制公司業績					(1,786)
應佔聯營公司業績					(290)
融資成本					<u>(49,152)</u>
除稅前溢利					<u>343,896</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
外部	140,360	130,552	-	-	270,912
分類間之相互銷售	-	107	-	(107)	-
總額	140,360	130,659	-	(107)	270,912
分類業績					
分類溢利(虧損)	734,437	54,478	(7,452)	-	781,463
利息收入					5,693
企業開支					(29,079)
應佔共同控制公司業績					(785)
應佔聯營公司業績					(15)
融資成本					(39,209)
除稅前溢利					718,068

分類間之相互銷售乃按共同協定條款計算。

編製經營分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業開支、應佔共同控制公司業績、應佔聯營公司業績及融資成本分配至獨立經營分類之損益內。

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分類資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

(iv) 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
待售之已落成及發展中物業之變動	63,888	60,493
待售之發展中物業所產生之成本	(4,142)	12,583
撇減待售物業	5,463	-
投資物業之直接營業支出	15,894	20,069
	81,103	93,145

(v) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	28,613	27,160
無須於五年內全數償還之銀行貸款	17,239	14,253
	45,852	41,413
減：撥作物業發展項目之款項	(1,188)	(6,269)
	44,664	35,144
前期費用	2,701	935
其他費用	1,787	3,130
	49,152	39,209

(vi) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	14,428	8,359
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	-	204
中國土地增值稅	-	10,857
其他司法權區	975	-
	<u>15,403</u>	<u>19,420</u>
遞延稅項	<u>52,350</u>	<u>109,764</u>
	<u>67,753</u>	<u>129,184</u>

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利之 16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃按累進稅率計算增加之物業價值，並根據中國相關稅務法律及法規扣除撥備減免。

(vii) 已付股息

於本期間內，每股港幣 6 仙（二零零九年：港幣 5 仙）已獲批准及派發予股東作為之前截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息，派息總額為港幣 40,427,000 元（二零零九年：港幣 32,121,000 元）。

(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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>268,838</u>	<u>570,080</u>
		<u>股份數目</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	654,801,879	645,946,362
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	<u>12,363,087</u>	<u>6,317,258</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>667,164,966</u>	<u>652,263,620</u>

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本期間溢利應就物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
如簡明綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	268,838	570,080
投資物業公平值變動	(287,169)	(619,158)
有關之遞延稅項	48,503	106,749
應佔非控股權益	7,143	14,501
經調整本公司股東應佔溢利	<u>37,315</u>	<u>72,172</u>

計算每股經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

(ix) 應收款項、按金及預付款項

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	9,307	5,774
應計收入、按金及預付款項	125,249	251,361
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	<u>134,068</u>	<u>256,647</u>

於二零零九年十二月三十一日之應計收入、按金及預付款項包括為競標位於中國之若干土地而支付之按金港幣 149,500,000 元。該等按金因土地招標成功而於本期間退還予本集團。

貿易應收款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理之應收款項。租戶並無獲授信貸期，租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均 30 天之信貸期。

出售物業應收款項根據各獨立合約之付款條款清付，並需於相關物業之法定業權轉移予客戶前全數清付。

根據發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
0 至 30 日	7,281	4,962
31 至 60 日	625	297
61 至 90 日	471	23
91 至 365 日	470	443
365 日以上	460	49
	<u>9,307</u>	<u>5,774</u>

(x) 應付款項、已收按金及應付費用

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,162	2,383
租金按金	72,463	69,980
其他應付款項、已收按金及應付費用	223,256	352,086
	296,881	424,449

金額為港幣 89,381,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 130,109,000 元）已包括於其他應付款項、已收按金及應付費用為就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本應付承建商之款項。

自呈報期間結束起十二個月後按各自租期計算之將予清付之租金按金為港幣 42,137,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 53,010,000 元）。

於呈報期間結束時按發票日計算之貿易應付款項之賬齡為少於 60 日。

4. 中期股息

董事會已宣佈於二零一零年十月十五日（星期五）向於二零一零年十月八日（星期五）營業時間結束時名列香港股東名冊分冊之本公司股東，派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期現金股息每股港幣 5 仙（二零零九年：港幣 5 仙）。於本公佈日期，應付中期股息總額為港幣 33,500,000 元；倘於下文第 5 條所述香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之購股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。

5. 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一零年十月五日（星期二）至二零一零年十月八日（星期五）（首尾兩天包括在內）之期間暫停辦理香港股東名冊分冊之股份過戶登記手續。

為符合資格收取建議之中期股息，目前尚未名列香港股東名冊分冊之股東須於二零一零年十月四日（星期一）下午四時正前將所有已填妥及繳足印花稅之轉讓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（地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓）辦理過戶登記手續。

6. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零一零年六月三十日止六個月，營業額達港幣 311,200,000 元（二零零九年：港幣 270,900,000 元）。營業額主要來自確認滙豪山之住宅單位銷售、投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本期間本公司股東應佔溢利淨額為港幣 268,800,000 元（二零零九年：港幣 570,100,000 元），相等於每股基本盈利港幣 0.41 元（二零零九年：港幣 0.88 元）。所公佈之溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 37,300,000 元（二零零九年：港幣 72,200,000 元），相等於每股基本盈利港幣 0.06 元（二零零九年：港幣 0.11 元）。

於二零一零年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,650,500,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣7,367,300,000元）。於二零一零年六月三十日之每股資產淨值為港幣11.42元，相比於二零零九年十二月三十一日則為港幣11.38元。

業務回顧

於回顧期內，本集團繼續於香港及中國大陸發展各類物業項目。來自位於香港及中國大陸之投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定回報。就已發展物業而言，本期間營業額來自於銷售滙豪山若干餘下住宅單位。由於可供銷售之餘下單位數目減少，因而來自物業發展業務之貢獻逐步減少。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店於二零零九年十一月開始營運，期內其表現已見改善。儘管計及酒店物業之折舊後錄得會計虧損，但酒店營運已帶來正現金流。

物業投資及發展

本公司透過擁有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」，其已發行股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易）於香港及中國大陸持有以下物業發展及投資項目：

香港

1. 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單位及商舖（總樓面面積約為 37,200 平方米）以及 137 個室內及 27 個室外停車位之配套泊車設施。來自大新金融中心之租金收入向來穩定及理想。出租率仍維持於高水平，於二零一零年六月三十日約為 98%。

2. 鑽石山滙豪山

該物業已發展成為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 18,800 平方米，包括建於一座由零售商場組成之七層高平台、會所及停車場上之 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。截至二零一零年六月三十日止，約 86%之住宅單位及 76 個住客停車位中之 59 個經已售出，而所有非住客停車位已以理想之租金租予一名停車場營運商，租期直至二零一二年二月底。

餘下住宅單位及住客停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在進行中。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢 30 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 5,800 平方米，包括建於一層會所及三層商場上之 104 個住宅單位。該發展項目於二零零七年十月完工，並榮獲由 International Homes Magazine 舉辦之二零零八年 CNBC 亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計獎。

餘下 5 個住宅單位（目前已租出）之銷售活動仍在進行中。於二零零九年十二月，本集團與一名獨立方訂立買賣協議，以代價港幣 245,000,000 元出售駿逸峰全部商場。該交易已於二零一零年三月底完成，而所產生之溢利已計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表內之投資物業公平值變動內，該公平值乃根據適用財務報告準則重估相關物業所致。

4. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目 53.5% 實際權益，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。期內，1 個複式住宅單位經已售出，而自二零一零年七月一日以來已售出 3 個停車位。第三座餘下 1 個配有傢俬之複式住宅單位「御皇宮」及 2 個預留給該單位買家之停車位之銷售活動仍在進行中。

5. 沙田火炭

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。建議發展項目計劃預計包括住宅單位、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基於多項尚待解決之環境、交通及市區規劃事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團之上訴聆訊於二零零九年十月中旬展開並於二零一零年一月上旬結束，本集團預期未來數月即會有結果。

中國大陸

6. 成都中環廣場

中環廣場由建於一個共同平台上之兩幢 30 層高寫字樓組成，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築樓面面積約 91,500 平方米。期內，兩座寫字樓之總出租率輕微提升，餘下面積之租賃活動仍在進行中。建築面積約 29,000 平方米之零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。於二零一零年六月三十日，兩座寫字樓及零售商場之出租總率為 73%。來自該物業之租金回報將因出租率提高而增加。

7. 成都新世紀廣場

本集團的物業為總樓面面積約 16,300 平方米之商場及 2 層地庫停車場，位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目。該商場自本集團與一間傢俬零售商續訂租約後已全部租出，及其租期自二零零九年九月一日起為期五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

8. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總建築樓面面積約為 119,000 平方米，包括建於一座 5 層高商業／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。住宅單位於二零零九年二月全部售出，而本集團保留寫字樓及商業單位之所有權。該發展項目榮獲二零零九年 CNBC 亞太區商用物業獎－中國最佳綜合用途發展項目獎。

寫字樓物業樓高 14 層，總樓面面積約 16,100 平方米。於二零一零年六月三十日，寫字樓物業已出租 99%，其中三分之一以上總寫字樓面積由國際保險公司美國友邦保險集團承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為 26,400 平方米之 3 層高商場之租賃活動正在進行。

9. 黃山

於二零一零年三月，本集團完成自其合營夥伴收購項目公司餘下 9% 其未擁有之股本權益。該項目公司有權於位於安徽省著名景區同時亦是最多遊客遊覽之黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。本集團目前擁有該項目 97.2% 權益。

將由本集團發展之土地之地盤面積約為 333,500 平方米，包括由項目公司擁有之約 66,700 平方米及向當地政府租賃以供發展之約 266,800 平方米等土地。管理層現正省覽由一名日本著名建築師就於整個度假地盤上興建酒店及別墅而編製之整體發展規劃。

10. 南京赤山

本集團透過其擁有 97.2%權益之附屬公司，自二零零八年底起設立／收購之兩間擁有 51%股權之合營公司，開始其於江蘇省南京市赤山之投資項目。合營公司目前正參與於該地區若干土地之挖掘、住戶重置安排及基建工程。集團正與合營夥伴就該豪華別墅發展項目有關規模及範疇進行磋商。

11. 未陽紫荊府

於二零零九年三月，為進行位於湖南省未陽名為紫荊府之發展項目而成立了 AGP 集團各佔 50%權益之合營公司。總樓面面積合共約 45,000 平方米之十二幢連排式房屋及高層住寓樓宇以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋結構工程正按照計劃進行。第一期發展項目之預售活動已於二零零九年五月開展，迄今，285 個住宅單位中已售出 275 個。餘下單位之銷售活動仍在進行中。第一批單位已於近期開始交付，而餘下單位預期將按照不同竣工階段交付予買家，直至二零一一年十月。

新發展項目

於回顧期內，本集團於中國大陸具吸引力之二線城市中積極物色新發展機遇並增加其土地儲備，原因在於該等城市之土地價格較低且其經濟即使在一線城市放緩之際仍有望增長。

於二零一零年六月底，本集團以港幣 459,800,000 元購得位於河南省開封市八幅住宅及商業發展用地，總地盤面積約 675,000 平方米。本集團亦於二零一零年八月中旬在公開競買中以港幣 54,600,000 元成功競得與上述土地相鄰、總地盤面積約 60,000 平方米之另外兩幅住宅及商業發展用地。本集團已就該次競買支付現金按金港幣 9,200,000 元，並預計將於二零一零年九月三十日前支付競買土地總價款之餘額。

上述項目市場定位之研究及可行性研究正在進行。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目已發展為一幢 29 層高備有 263 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，該酒店名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，於二零零九年十一月初開始營運，其營運現由洲際酒店集團（「洲際酒店集團」）旗下一間成員公司管理。迄今，該酒店之客房出租率及房價理想，受到廣大賓客及日益增多之高檔商務旅客歡迎。酒店正進一步努力提升其餐飲營運及營業額。

於二零一零年四月，該酒店贏得 International Property Awards 與彭博電視攜手頒發的三項殊榮，即：

1. 香港「最佳酒店建築及設計」五星獎；
2. 香港「休閒酒店建築」五星獎；及
3. 香港「最佳室內設計」高度推薦獎。

於二零一零年七月，該酒店獲得洲際酒店集團頒發於二零零九年開業的大中華皇冠假日酒店中的「最佳新酒店獎」。

澳洲及新西蘭

截至二零一零年六月三十日止六個月，來自物業投資及發展之營業額為港幣 7,800,000 元（二零零九年：港幣 8,700,000 元），所產生虧損淨額為港幣 11,200,000 元（二零零九年：

虧損淨額為港幣 6,500,000 元)。期內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一零年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,422,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣2,663,600,000元）及未動用融資額為港幣1,122,800,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣937,400,000元）。

於二零一零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9.3%（二零零九年十二月三十一日：6.9%）。

於二零一零年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一零年六月三十日 百萬港元	二零零九年十二月三十日 百萬港元
到期		
一年內	1,491.0	1,020.0
一至兩年	547.0	946.3
三至五年	729.9	1,112.9
五年後	538.7	193.1
	<u>3,306.6</u>	<u>3,272.3</u>

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，於二零一零年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣 3,028,700,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 2,958,600,000 元），已由估值為港幣 7,733,900,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 6,865,400,000 元）之物業及港幣 264,100,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 325,300,000 元）之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已於二零一零年六月三十日將總賬面值港幣 365,700,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 388,700,000 元）之物業及定期存款港幣 5,100,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 5,300,000 元）作抵押，以取得銀行貸款港幣 277,900,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 313,700,000 元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一零年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過本公司及其全資或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為308名（二零零九年十二月三十一日：254名）。僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣54,900,000元（二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣35,600,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現

授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層員工及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

於本文撰寫之時，未來六個月之前景頗不明朗。儘管上半年企業業績良好，但美國經濟剛剛出現之復甦似已有放緩。聯儲局近期已表示其對復甦力度憂慮，因此利率很可能在相當長一段時間內維持低企。然而，倘美國失業人口持續高企以及消費者開支及信心之復甦步伐放緩，則不太可能刺激經濟增長。美國之國家債務仍處於不可持續之水平。歐元區之情況與之相似，不少國家政府正致力於削減龐大赤字。

在此背景下，中國大陸經濟增長放緩便不足為奇。為遏制物業價格過快上升，政府近期運用多項財政措施所進行之干預已見成效，市場價格已趨於穩定。

我們對於中國大陸及香港之物業發展業務之長期前景仍持審慎樂觀之態度，然而，一如我們在以往報告中所述，我們不會低估未來期間之不明朗因素及困難，因為在前仍有洶湧波濤潛在。

香港由於毗鄰中國以及其作為卓越之集資中心而持續受惠，反映為其寫字樓市場之空置率低以及住宅物業價格持續高企。本集團將奉行審慎之財務政策，並繼續維持高水平之流動資金及低負債比率。我們認為，當前環境所存在之所有不明朗因素或會在短期內為我們帶來一些優越之長期機遇，而我們已作好充分準備迎接機遇之到來。不過，我們必須強調目前已有曙光，並將據此繼續前進。

7. 本公司上市股份之買賣

截至二零一零年六月三十日止六個月（「本期間」）內，本公司於聯交所合共購回本公司每股面值港幣 0.10 元之普通股 4,288,000 股，總現金代價（不包括費用）為港幣 17,120,320 元。所有購回股份均於期內註銷，本公司之已發行股本亦按所註銷購回股份之總面值而削減。購回股份乃由本公司董事根據股東分別於二零零九年六月十日及二零一零年五月二十七日舉行之股東週年大會上授出之一般授權進行。有關詳情如下：

本期間購回	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一零年五月	3,578,000	4.00	3.70	14,251,240
二零一零年六月	710,000	4.10	3.98	2,869,080
	<u>4,288,000</u>			<u>17,120,320</u>

董事認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購回，而購回導致本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除本文所披露者外，於本期間內，本公司並無贖回其任何上市股份，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份。

8. 由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會於二零一零年八月二十七日舉行會議，與管理層一同審閱本公司本期間之未經審核簡明綜合財務報表，本公司之外聘獨立核數師執業會計師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表於該會議列席。審核委員會表明對該等未經審核簡明綜合財務報表（包括本集團所採納之會計政策）並無異議。

9. 德勤之工作範疇

本集團本期間之簡明綜合財務報表未經審核，惟已經由德勤根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第 2410 號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。相關審閱報告將刊載於本公司將寄發予股東之二零一零年中期報告內。

10. 企業管治

於本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（經修訂）之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第 A.2.1 條訂明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人士擔任。目前，本公司不建議遵守該守則條文。擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，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頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士（包括三名獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
- 守則條文第 A.4.1 條訂明非執行董事須按特定年期委任。本公司各現有非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不遲於本公司第三次股東週年大會上退任。此外，任何經獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事（包括非執行董事）之人士須在獲委任後之應屆股東週年大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正步驟。

然而，董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

11. 刊登中期報告

本公司之二零一零年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零一零年九月底前寄發予本公司之股東，以及於香港交易及結算所有限公司網站（www.hkex.com.hk）內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站（www.seagroup.com.hk）內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一零年八月三十日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 呂榮梓（主席兼常務董事）、呂榮旭、呂聯勤及呂聯樸諸位先生

非執行董事： 林成泰先生

獨立非執行董事： 顏以福、梁學濂及鍾沛林諸位先生