



爪哇集團
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

Building with the times 與時創建



INTERIM REPORT 2011 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
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

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
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
陳玉英女士

公司秘書

陳玉英女士

法律顧問

羅夏信律師事務所
孖士打律師行
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
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 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 1333
傳真： (852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000

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

網址

www.seagroup.com.hk



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

目錄

物業組合	2
本集團之物業 / 項目位置	4
主席報告	5
企業管治及其他資料	11
中期財務資料之審閱報告	18
簡明綜合收益表	19
簡明綜合全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	24
簡明綜合財務報表附註	25

物業組合

於二零一一年六月三十日

投資物業詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
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
中國大陸					
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 (包括停車場層)	97.2
新世紀廣場商場B區及 位於地庫第2及第3層 之停車位	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)	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	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2

待售物業詳情

名稱	地點	完成階段	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	303	97.2
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	已完成	住宅/商業	2,699及16個 私人停車位及 4個電單車車位	97.2
中國大陸					
西門口廣場 第二期商場	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	商業	45,984 (包括停車場層)	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	530個停車位	100
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	3,556	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	已完成	商業	5,410	34.1

物業組合

於二零一一年六月三十日

酒店大廈詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	97.2

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)	集團所佔 權益 (%)
香港						
沙田市地段75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零一五年後	住宅／商業	20,092	97.2
中國大陸						
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	第一期 - 二零一四年後	旅遊休閒 設施	333,500	97.2
紫荊府(第一期)	湖南省耒陽市 體育北路	第一分期 第二分期 外牆粉飾 工程進行中 第三及第四 分期上蓋結構 工程進行中	已竣工 二零一一年 二零一三年	住宅／商業	277,000 (總樓面面積)	48.6
東匯名城	河南省開封市 鄭開大道南側	籌劃階段	第一期 - 二零一四年	住宅／商業	735,000	97.2
龍泉項目	四川省成都市 龍泉驛區	籌劃階段	第一期 - 二零一四年	住宅	288,000	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年後	住宅	210,653	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年後	住宅	356,505	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業	62,952	100

本集團之物業 / 項目位置



於中國大陸

- ① 中環廣場，四川省
- ② 新世紀廣場，四川省
- ③ 龍泉項目，四川省
- ④ 東滙名城，開封，河南省
- ⑤ 黃山項目，安徽省
- ⑥ 南京項目，江蘇省
- ⑦ 西門口廣場第二期，廣東省
- ⑧ 紫荊府，湖南省



於香港

- A 大新金融中心
- B 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- C 火炭項目
- D 駿逸峰
- E 滙豪山

主席報告

本人欣然向S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之股東提呈本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績。

財務摘要

截至二零一一年六月三十日止六個月，營業額達港幣305,400,000元（二零一零年：港幣311,200,000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為港幣931,900,000元（二零一零年（重列）：港幣312,700,000元），相等於每股基本盈利138.9港仙（二零一零年（重列）：47.8港仙）。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣887,500,000元（二零一零年（重列）：港幣275,400,000元）。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44,400,000元（二零一零年：港幣37,300,000元），相等於每股基本盈利6.6港仙（二零一零年：5.7港仙）。

於二零一一年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣9,728,600,000元（二零一零年十二月三十一日（重列）：港幣8,772,300,000元）。於二零一一年六月三十日之每股資產淨值為港幣14.51元，而於二零一零年十二月三十一日則為港幣13.11元（重列）。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一零年：5港仙）予於二零一一年九月三十日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一一年十月七日（星期五）或之前寄出。

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。本期間營業額包括銷售滙豪山若干餘下單位，而來自已發展物業之銷售貢獻已逐步減少。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店已於二零零九年十一月開始營運，期內表現理想。

本集團於二零一零年贏得位於香港火炭之大型綜合零售及住宅發展項目之規劃上訴後，現正進行經修訂之建築圖則之批准許可及換地申請。



大新金融中心

主席報告



火炭項目

物業投資及發展

香港

期內寫字樓租賃市場表現強勁。來自大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之租金收入維持穩定及理想。於二零一一年六月三十日，其出租率維持於高水平約96%。

於回顧期內，本集團繼續出售已發展物業之餘下單位。截至二零一一年六月三十日，滙豪山約98%之住宅單位及76個住客停車位中之60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。駿逸峰餘下4個住宅單位（現時已出租）之銷售活動仍在進行中。

位於火炭之建議發展項目預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施，最終已於二零一零年

十月獲城市規劃上訴委員會批准。該項目之地盤面積約為20,092平方米。本集團已向屋宇署遞交經修訂之一般建築圖則及總發展藍圖，並將遞交經修訂之換地申請以確定土地租賃之條件及補地價金額。本集團正等待屋宇署之批覆以採取進一步之跟進。

中國大陸

四川省成都

期內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率輕微提升，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一一年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為84%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。



龍泉項目



新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

於二零一零年及截至本報告日期，本集團已於龍泉驛區購入三幅地盤總面積約為506,000平方米之土地。本集團現正制訂總發展藍圖，並計劃在今年年底前遞交當地政府。該項目之前期地盤工程亦正展開。

河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目將命名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米，而總樓面面積約為3,000,000平方米。該建議發展項目預計包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及高層住宅大樓。有關市場定位之調查及可行性研究報告經已完成。總發展藍圖已經提交，並待當地政府之批覆。前期地盤工程亦正展開。

廣東省廣州

本集團仍保留西門口廣場第二期樓高14層之寫字樓物業及樓高3層之商場之擁有權。於二零一一年六月三十日，約16,100平方米之寫字樓物業已全部出租，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而總樓面面積約為26,400平方米之商場之租賃活動正在進行中。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為333,500平方米，其中包括由本集團擁有之約66,700平方米土地及向當地政府租賃之約266,800平方米土地。擬於綜合渡假區內興建之該項目之酒店、服務式公寓及渡假別墅之整體發展規劃已編製。



主席報告



紫荊府

江蘇省南京赤山

本集團已透過設立兩間合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。有關該等土地之一系列土地拍賣正在籌備中，預計將於二零一二年年初開始進行。本集團已提交該等土地之總發展藍圖，並待當地政府之評估。

湖南省耒陽

該合營發展項目命名為「紫荊府」，佔其總樓面面積約128,000平方米之十一幢半獨立式房屋、八幢高層公寓及八間別墅，以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋建築工程正按照計劃進行。於本報告日期，第一期發展項目之949個住宅單位中已售出733個，而8間別墅亦已經售出2間，並將按照不同竣工階段於二零一三年年初前交付予買家。

澳洲及新西蘭

截至二零一一年六月三十日止六個月，來自澳洲及新西蘭物業投資及發展項目之營業額為港幣13,800,000元（二零一零年：港幣7,800,000元）。於回顧期內，本集團已就新西蘭若干物業作出港幣9,000,000元（二零一零年：港幣5,500,000元）之減值撥備。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣11,500,000元（二零一零年：港幣11,200,000元）。期內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，現由洲際酒店集團管理。該酒店於二零零九年十一月開始營運，於回顧期內，客房出租率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一一年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,399,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣2,619,700,000元）及未動用融資額為港幣952,100,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,010,400,000元）。

於二零一一年六月三十日之資本與負債比率（即按付息債務淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比）為10.3%（二零一零年十二月三十一日：7.9%）。

主席報告

於二零一一年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一一年六月三十日 港幣百萬元	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	979.8	1,647.8
一至兩年	258.8	503.2
三至五年	1,964.3	737.2
五年後	374.9	528.8
	3,577.8	3,417.0

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，於二零一一年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣3,279,100,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣3,108,100,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,009,100,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣2,828,100,000元）及無抵押銀行貸款港幣270,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣280,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣8,991,200,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣8,339,700,000元）之物業及港幣800,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣264,100,000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將彼等於二零一一年六月三十日賬面總值為港幣412,900,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣400,300,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣298,700,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣308,900,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一一年六月三十日，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。

員工及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為360名（二零一零年十二月三十一日：352名）。截至二零一一年六月三十日止六個月，僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣63,200,000元（二零一零年：港幣54,900,000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、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層僱員及表現優異者，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間的關係及溝通，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。

主席報告

展望

美國經濟於今年上半年之增長緩慢，第一季度增長為 0.4%，而第二季度初步預計為 1.3%。在標準普爾下調美國債務評級後，美國經濟或會進入長期經濟衰退，對中國持有美元資產亦構成壓力。

於中國大陸，消費物價指數（「消費物價指數」）於二零一一年七月攀升至 6.5%，創下三年新高，預期未來數月消費物價指數將有所放緩。中央政府出台之調控政策加上市場局勢動盪，將導致今年之經濟增長放緩。然而，由於中國經濟持續增長，董事會仍然看好中國大陸中長期之房地產市場。

本集團仍處於持有優質核心資產之有利位置。大新金融中心之出租率位於高水平，而租金收入亦不斷增加。由於集中於亞洲之投資者對香港優質寫字樓之需求將會持續，將帶動寫字樓之租金進一步上漲。透過建立作為銅鑼灣繁華商業區最佳酒店之知名度，香港銅鑼灣皇冠假日酒店已提升其營業額。此外，位於成都及廣州之寫字樓物業之出租率亦有所上升。位於成都及開封之發展項目已取得相當進展，詳細圖則已進入審批程序，而位於香港火炭之大型商業 / 住宅項目之詳細建築圖則亦已遞交。

未來十二個月之前景無疑嚴峻，而美國是否有意降低其巨額債務負擔則是主導因素，可能會對全球市場造成重大影響。全球經濟復甦仍然脆弱及不平衡。董事會將關注市場發展及繼續採取小心及審慎態度管理本集團之物業組合及評估投資新機會，以提升本集團之整體資產質素。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一一年八月二十六日

企業管治及其他資料

企業管治常規

於截至二零一一年六月三十日止六個月之期間，本公司一直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，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第A.2.1條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，本公司不擬遵守該守則條文。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隨後舉行之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）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該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）。

董事及僱員進行之證券交易

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。

經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零一一年六月三十日止六個月之期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（本公司之董事除外）（「相關僱員」）採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司及其附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」，連同其附屬公司，統稱「AGP集團」）之上市股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之尚未公佈股價敏感資料。

企業管治及其他資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	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
	以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	6,569,285	0.98
呂聯勤	5,342,002	0.80
呂聯樸	8,342,002	1.24
林成泰	101,478 [#]	0.02
顏以福	656,928	0.10
梁學濂	656,928	0.10
鍾沛林	656,928	0.10

附註：

[#] 該等股份中，5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零一一年六月三十日之已發行股份總數為670,367,726股。

企業管治及其他資料

2. 於相聯法團股份之好倉

(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	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目	
	以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	15,000	32.61
呂聯勤	6,000	13.04
呂聯樸	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	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目	
	以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	3.21

除本文所披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司董事概無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，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第 352 條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本文所披露者外，於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司董事及主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何權利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）之任何證券。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉之詳情載列如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	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
	以實益擁有人 身份持有	由受控制 法團持有	
JCS	—	399,074,754	59.53
NLI	399,074,754	—	59.53

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之399,074,754股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。
2. 本公司董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於二零一一年六月三十日，概無主要股東或其他人士（本公司董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

本公司之購股權計劃

本公司於二零零五年八月十九日採納一項新僱員購股權計劃（「爪哇購股權計劃」）。下表載列於截至二零一一年六月三十日止六個月內，爪哇購股權計劃下購股權之變動，以及於期初及期末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
					於二零一一年 一月一日	於本期間內 已行使 ¹	於本期間內 已失效	於二零一一年 六月三十日
董事								
鍾沛林	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	656,928	(656,928)	—	—
合資格僱員 總數 ²	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ³	多個不同期間 ³	5,210,000 ³	(1,900,000) ³	(160,000) ³	3,150,000 ³
合計					5,866,928	(2,556,928)	(160,000)	3,150,000

附註：

- 緊接有關董事行使購股權當日前本公司股份之收市價為每股港幣4.66元。
 - 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.93元。
 - 緊接以上第(i)及(ii)項所述之所有參與人士行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣4.86元。
- 合資格僱員乃指本公司及本集團任何成員公司根據香港《僱傭條例》被視為「連續性合約」之僱傭合約工作之任何全職僱員。
- 根據爪哇購股權計劃於二零零八年十二月三十一日授予合資格僱員之購股權所包含之相關股份之行使及失效進一步詳情載列如下：

於二零一一年 一月一日 相關股份數目	歸屬期	行使期	於本期間內 行使	於本期間內 失效	於二零一一年 六月三十日 相關股份數目
2,900,000	31.12.2008至30.12.2010	31.12.2010至30.12.2012	(1,800,000)	—	1,100,000
400,000	31.12.2008至29.06.2011	30.06.2011至29.06.2013	(100,000)*	—	300,000
100,000	31.12.2008至30.12.2011	31.12.2011至30.12.2013	—	—	100,000
500,000	31.12.2008至29.06.2012	30.06.2012至29.06.2014	—	—	500,000
350,000	31.12.2008至30.12.2012	31.12.2012至30.12.2014	—	—	350,000
960,000	31.12.2008至29.06.2013	30.06.2013至29.06.2015	—	(160,000)	800,000
5,210,000			(1,900,000)	(160,000)	3,150,000

* 於二零一一年七月八日，已根據於二零一一年六月三十日行使之購股權發行100,000股股份。

- 於二零一一年六月三十日止六個月內，概無購股權根據爪哇購股權計劃獲授出或註銷。

企業管治及其他資料

本公司之股份獎勵計劃

本公司已於二零一零年五月二十七日採納一項股份獎勵計劃（「爪哇股份獎勵計劃」）。爪哇股份獎勵計劃為一項獎勵計劃，為本集團提供一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士對本集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進本公司實現長遠成功發展。自爪哇股份獎勵計劃實施後及截至二零一一年六月三十日止之期間，概無授出股份獎勵。

AGP之購股權及股份獎勵計劃

AGP，一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司亦於二零一零年採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃。該兩項計劃為AGP集團之獎勵安排，以認可及肯定合資格參與人士對AGP集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進AGP實現長遠成功發展。自該兩項計劃於二零一零年八月十六日實施後及截至二零一一年六月三十日止之期間，概無授出購股權或股份獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月，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2,502,000股，總現金代價（不包括費用）為港幣11,580,540元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股本亦按所註銷股份之總面值而削減。有關購回詳情如下：

購回日期	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元	註銷購回 股份之日期
		最高 港幣元	最低 港幣元		
二零一一年六月二十日	1,216,000	4.66	4.57	5,664,940	二零一一年六月三十日
二零一一年六月二十九日	1,286,000	4.60	4.60	5,915,600	二零一一年七月十四日
	<u>2,502,000</u>			<u>11,580,540</u>	

本公司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，而有關購回令本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零一一年六月三十日止六個月，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證券。

企業管治及其他資料

股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月二十七日(星期二)至二零一一年九月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)之期間暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。

為符合資格收取中期股息，所有已填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一一年九月二十六日(星期一)下午四時三十分前送交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。

中期財務報表之審閱

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由德勤·關黃陳方會計師行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，該審閱報告已載於本中期報告第18頁內。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表亦已由本公司審核委員會審閱。

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19至36頁之中期財務資料，包括爪哇控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、全面收益表、股權變動計算表及現金流量表及若干說明性附註。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第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）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聘用準則第2410號「實體之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和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港審計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

二零一一年八月二十六日

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益		305,439	311,208
利息收入		7,788	6,084
其他收入		22,828	11,556
成本：			
物業及相關成本	4	(56,191)	(81,103)
員工成本		(63,164)	(54,854)
折舊及攤銷		(39,276)	(33,210)
其他開支	5	(59,066)	(51,726)
		(217,697)	(220,893)
未計物業公平值變動前之營業溢利		118,358	107,955
投資物業公平值變動		936,242	287,169
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,054,600	395,124
應佔聯營公司業績		623	(290)
應佔共同控制公司業績		21	(1,786)
融資成本	6	(51,203)	(49,152)
除稅前溢利	7	1,004,041	343,896
所得稅支出	8	(45,283)	(22,543)
本期間溢利		958,758	321,353
應佔：			
本公司股東		931,919	312,694
非控股權益		26,839	8,659
		958,758	321,353
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
— 基本		138.9	47.8
— 攤薄		138.5	46.9
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	10		
— 基本		6.6	5.7
— 攤薄		6.6	5.6

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	958,758	321,353
其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	60,610	19,320
應佔共同控制公司之匯兌差額	912	145
應佔聯營公司之匯兌差額	622	(1,749)
	62,144	17,716
本期間全面收益總額	1,020,902	339,069
應佔全面收益總額：		
本公司股東	996,617	325,367
非控股權益	24,285	13,702
	1,020,902	339,069

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	11	8,133,675	7,144,376
物業、機器及設備	11	1,189,193	1,213,390
持作發展物業	12	1,176,817	783,163
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		9,847	8,602
共同控制公司權益	13	41,832	40,499
應收貸款		25,717	34,392
其他應收款項	14	364,896	350,726
		10,950,551	9,583,722
流動資產			
待售物業			
已落成物業		398,158	414,400
發展中物業		721,064	719,663
其他存貨		1,082	1,245
持作買賣投資		131	143
應收貸款		1,355	1,755
應收款項、按金及預付款項	15	134,068	130,549
可收回稅項		453	453
應收非控股股東款項	16	7,578	1,578
已抵押銀行存款		785	264,103
銀行結存及現金		2,398,197	2,355,639
		3,662,871	3,889,528
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	17	256,133	328,828
銷售訂金		—	5,682
撥備		4,978	4,865
稅項負債		156,316	136,634
應付非控股股東款項	16	201,914	177,238
銀行借貸 — 一年內到期	18	979,812	1,647,761
衍生金融負債		1,163	1,828
		1,600,316	2,302,836
流動資產淨額		2,062,555	1,586,692
總資產減流動負債		13,013,106	11,170,414

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
資本及儲備			
股本	19	67,037	66,913
儲備		9,661,559	8,705,352
本公司股東應佔權益			
非控股權益		9,728,596	8,772,265
		301,685	277,400
總權益			
		10,030,281	9,049,665
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	18	2,598,030	1,769,227
遞延稅項	20	384,795	351,522
		2,982,825	2,120,749
		13,013,106	11,170,414

載於第 19 頁至 36 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一一年八月二十六日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
執行董事



呂聯樸
執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔										非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總值 港幣千元			
於二零一零年一月一日 (如前呈列)	64,719	323,545	277,707	287,775	4,451	9,926	—	6,399,220	7,367,343	266,329	7,633,672	
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	535,277	535,277	6,630	541,907	
於二零一零年一月一日 (重列)	64,719	323,545	277,707	287,775	4,451	9,926	—	6,934,497	7,902,620	272,959	8,175,579	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	312,694	312,694	8,659	321,353	
本期間其他全面收益	—	—	—	12,673	—	—	—	—	12,673	5,043	17,716	
本期間全面收益總額	—	—	—	12,673	—	—	—	312,694	325,367	13,702	339,069	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	375	—	—	375	—	375	
已購回及註銷股份	(429)	(16,691)	—	—	—	—	—	—	(17,120)	—	(17,120)	
因行使購股權發行股份	2,724	63,908	—	—	—	(7,471)	—	—	59,161	—	59,161	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,426)	(40,426)	—	(40,426)	
購入一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	(391)	—	(391)	(509)	(900)	
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	67,014	370,762	277,707	300,448	4,451	2,830	(391)	7,206,765	8,229,586	286,152	8,515,738	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	528,472	528,472	14,130	542,602	
本期間其他全面收益	—	—	—	65,127	—	—	—	—	65,127	(6,232)	58,895	
本期間全面收益總額	—	—	—	65,127	—	—	—	528,472	593,599	7,898	601,497	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	130	—	—	130	—	130	
已購回及註銷股份	(575)	(27,739)	—	—	—	—	—	—	(28,314)	—	(28,314)	
因行使購股權發行股份	474	11,698	—	—	—	(1,458)	—	—	10,714	—	10,714	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(33,450)	(33,450)	—	(33,450)	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,650)	(16,650)	
於二零一零年十二月三十一日 (經審核)	66,913	354,721	277,707	365,575	4,451	1,502	(391)	7,701,787	8,772,265	277,400	9,049,665	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	931,919	931,919	26,839	958,758	
本期間其他全面收益	—	—	—	64,698	—	—	—	—	64,698	(2,554)	62,144	
本期間全面收益總額	—	—	—	64,698	—	—	—	931,919	996,617	24,285	1,020,902	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	77	—	—	77	—	77	
已購回及註銷股份	(122)	(5,543)	—	—	—	—	—	—	(5,665)	—	(5,665)	
因行使購股權發行股份	246	6,052	—	—	—	(740)	—	—	5,558	—	5,558	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,256)	(40,256)	—	(40,256)	
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	67,037	355,230	277,707	430,273	4,451	839	(391)	8,593,450	9,728,596	301,685	10,030,281	

繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。

其他儲備乃指向非控股股東購入一間附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	66,237	17,586
投資活動		
購入物業、機器及設備及其額外成本	(7,148)	(3,351)
出售投資物業已收所得款項淨額	—	217,800
投標保證金退款	—	149,500
購入持作發展物業及其額外成本	(379,243)	(674,427)
已抵押銀行存款減少	263,318	61,215
已收一間聯營公司股息	—	2,732
其他應收款項增加	(29,812)	(42,970)
其他投資現金流量	17,585	16,531
投資活動耗用現金淨額	(135,300)	(272,970)
融資活動		
提取銀行貸款	1,020,887	508,352
償還銀行貸款	(896,417)	(461,351)
發行新股份	5,558	59,161
自非控股股東所獲墊款	15,427	25,980
向非控股股東所作墊款	(6,000)	(4,641)
購回股份	(5,665)	(17,120)
已付股息	(40,256)	(40,426)
購入一間附屬公司之額外權益	—	(900)
融資活動所得現金淨額	93,534	69,055
現金及現金等值增加(減少)淨額	24,471	(186,329)
於期初結存之現金及現金等值	2,355,639	2,332,975
匯率變動之影響	18,087	6,116
於期終結存之現金及現金等值，即銀行結存及現金	2,398,197	2,152,762

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

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準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 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）。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟下述之新訂或經修訂香港財務報告準則除外，詳情如下。

應用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

本集團已於強制生效日期（即二零一二年一月一日或之後開始之年度期間）前應用香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。根據此修訂，為計量遞延稅項，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業乃假設可透過出售收回，除非此項假設被駁回。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設被駁回。

因此，為計量本集團若干投資物業之遞延稅項，該等以公平值模式計量之物業均假設可透過出售收回。應用此修訂已導致本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之遞延稅項負債分別減少港幣541,907,000元及港幣671,432,000元，並已於保留溢利及非控股權益中確認相應之調整。此外，應用此修訂亦已導致本集團於截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之所得稅支出分別減少港幣45,210,000元及港幣139,590,000元，以及截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之溢利分別增加相同金額。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

財務影響概要

由於應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則，有關遞延稅項之會計政策變動對本期間及以往期間本集團之業績及每股盈利之影響如下：

	截至二零一一年六月三十日止六個月			截至二零一零年六月三十日止六個月		
	對溢利之影響 港幣千元	對每股基本盈利之影響 港仙	對每股攤薄盈利之影響 港仙	對溢利之影響 港幣千元	對每股基本盈利之影響 港仙	對每股攤薄盈利之影響 港仙
香港會計準則第12號「所得稅」之修訂導致遞延稅項支出減少應佔：						
本公司股東	135,387	20.2	20.1	43,856	6.7	6.6
非控股權益	4,203	不適用	不適用	1,354	不適用	不適用
調整總額	139,590	20.2	20.1	45,210	6.7	6.6

上述變動對本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之財務狀況之影響按項目劃分如下：

	於二零一零年一月一日			於二零一零年十二月三十一日		
	如前呈列 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元	如前呈列 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
遞延稅項負債	(849,115)	541,907	(307,208)	(1,022,954)	671,432	(351,522)
對資產淨額之總影響	(849,115)	541,907	(307,208)	(1,022,954)	671,432	(351,522)
保留溢利	6,399,220	535,277	6,934,497	7,040,861	660,926	7,701,787
非控股權益	266,329	6,630	272,959	266,894	10,506	277,400
對股本之總影響	6,665,549	541,907	7,207,456	7,307,755	671,432	7,979,187

於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對於簡明綜合財務報表內呈報之該等金額及/或於該等簡明綜合財務報表內載列之披露並無影響。

除上文所披露應用香港會計準則第12號「所得稅」之修訂外，本集團並無提早應用已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則及詮釋。本集團正在評估首次應用該等新訂或經修訂準則及詮釋之影響，惟目前並不適宜就該等新訂或經修訂準則及詮釋提出會否對本集團之簡明綜合財務報表構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事（即主要營運決策者）報告之資料分類如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	租賃投資物業
酒店營運	—	酒店營運及管理

物業投資及發展之業務於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及新西蘭進行，而酒店營運於香港進行。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	54,900	143,800	106,739	—	305,439
分部間銷售	—	319	—	(319)	—
總額	54,900	144,119	106,739	(319)	305,439
分部業績					
分部溢利	4,218	1,061,142	19,943		1,085,303
利息收入					7,788
企業開支					(38,491)
應佔聯營公司業績					623
應佔共同控制公司業績					21
融資成本					(51,203)
除稅前溢利					1,004,041

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	100,634	137,110	73,464	—	311,208
分部間銷售	—	481	—	(481)	—
總額	100,634	137,591	73,464	(481)	311,208
分部業績					
分部溢利	51,150	370,575	347		422,072
利息收入					6,084
企業開支					(33,032)
應佔聯營公司業績					(290)
應佔共同控制公司業績					(1,786)
融資成本					(49,152)
除稅前溢利					343,896

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分部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、應佔聯營公司及共同控制公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

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部資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
待售物業之變動	24,727	56,690
撇減待售物業	8,989	5,463
銷售及營銷開支	3,261	3,056
投資物業之直接營運支出	19,214	15,894
	56,191	81,103

5. 其他開支

期內，酒店營運開支為港幣26,844,000元（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣24,576,000元）。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	32,115	28,613
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	16,590	17,239
	48,705	45,852
減：撥作物業發展項目之款項	(1,392)	(1,188)
	47,313	44,664
前期費用	2,208	2,701
其他費用	1,682	1,787
	51,203	49,152

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利已計入(扣除)：		
銀行存款收取之利息	6,486	4,055
二按貸款之利息收入	902	1,645
向共同控制公司提供貸款之估算利息收入	400	384
匯兌收益(虧損)淨額	9,432	(4,054)

8. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	19,781	14,428
中國企業所得稅	906	—
其他司法權區	148	975
	20,835	15,403
遞延稅項	24,448	7,140
	45,283	22,543

香港利得稅乃按該兩個期間之估計應課稅溢利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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8. 所得稅支出 (續)

於上一個年度，香港稅務局（「稅務局」）就兩間本集團之公司於二零零二/二零零三課稅年度至二零零八/二零零九課稅年度進行一項稅務審查。同時亦向該兩間公司發出二零零三/二零零四課稅年度之估計評稅（「保障性評稅」）。於本期間，亦發出二零零四/二零零五課稅年度之保障性評稅。該兩間集團公司已就保障性評稅提出反對，並就此購買合共港幣8,995,000元之儲稅券。為節省管理層之時間及避免支付更多之專業費用，本集團向稅務局提交和解協議方案，提議在計算相關集團公司之應課稅溢利時放棄扣減若干利息成本。於呈報期末後，本集團向稅務局提交一份經修訂之和解協議方案，提議一間集團公司放棄港幣266,304,000元之稅項虧損申索，而另一間集團公司在不影響上述前提下保留對利息成本之扣減。董事認為根據經修訂之協議方案，於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內就二零零三/二零零四課稅年度至二零零九/二零一零課稅年度之額外稅項負債及其他成本之撥備總額港幣58,974,000元仍屬足夠。

9. 股息

於本期間內，已獲批准及派發予股東作為截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股6港仙（二零零九年末期股息：6港仙），合共為港幣40,256,000元（二零零九年末期股息：港幣40,426,000元）。

於呈報期末後，董事宣佈派發中期股息每股5港仙（二零一零年：5港仙）予於二零一一年九月三十日名列股東名冊內之本公司股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

10. 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數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	931,919	312,694
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	670,862,859	654,801,879
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	2,056,180	12,363,087
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	672,919,039	667,164,966

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本期間溢利應就於損益內確認之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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
在簡明綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	931,919	312,694
投資物業公平值變動	(936,242)	(287,169)
有關之遞延稅項	21,347	3,293
非控股權益應佔	27,389	8,497
本公司股東應佔經調整溢利	44,413	37,315
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	6.6 港仙	5.7 港仙
攤薄	6.6 港仙	5.6 港仙

計算每股經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

11. 投資物業及物業、機器及設備

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（二零一零年十二月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及CB Richard Ellis Pty Ltd）分別於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日評估之公平值為港幣7,897,578,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣7,142,776,000元）。估值乃按收入淨額資本化基準作出。所增加之公平值為港幣936,242,000元（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣287,169,000元）已直接於簡明綜合收益表中確認。餘下金額為港幣236,097,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,600,000元）之投資物業則由董事評估其公平值，而董事認為該等物業於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

期內，本集團已收購港幣7,148,000元之物業、機器及設備（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣3,351,000元）。

12. 持作發展物業

賬面值乃指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地之權益（包括代價及其他直接成本）。

期內，本集團就收購位於中國而租期為40至70年之土地支付港幣333,788,000元（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣674,425,000元）。

本集團現正申請賬面值為港幣906,964,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣783,163,000元）之土地使用權證。

13. 共同控制公司權益

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非上市共同控制公司之投資成本 應佔收購後之儲備	3,875 (2,762)	3,875 (3,695)
借予共同控制公司之貸款	1,113 40,719	180 40,319
	41,832	40,499

借予共同控制公司之貸款為無抵押、免息並無固定還款期。由於本集團無意要求該款項須於一年內償還，故將該款項分類列作非流動資產。

於應用香港會計準則第39號「金融工具 — 確認及計量」時，墊支予共同控制公司之貸款之公平值乃按初步確認之實際年利率2%釐定。墊款之本金額與其公平值之差額（於初步確認時釐定）視作向共同控制公司注資，並已列賬為於共同控制公司之部份投資成本。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

14. 其他應收款項

於二零一一年六月三十日，本集團於中國南京若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程產生之款項總額為港幣379,395,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣364,895,000元）。該款項連同完成工程之額外成本將由相關中國地方政府從招標該等土地若干部份之所得款項撥款全數退還。其後倘拍賣價低於掛牌價，則本集團將按托盤掛牌價獲授土地部份，或倘上述拍賣所得款項高於掛牌價，則高出款項將歸本集團所有。根據相關土地拍賣時間表之最新進展，董事估計有關款項將於二零一二年十二月三十一日前收回。上述結餘（按實際利率2%計算）已按攤銷成本列賬。

15. 應收款項、按金及預付款項

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	13,445	10,170
應計收入、按金及預付款項	121,111	120,867
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	134,068	130,549

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。

於呈報期末按發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	7,912	9,432
31至60日	1,531	552
61至90日	1,018	55
91至365日	2,435	10
365日以上	549	121
	13,445	10,170

16. 應收／應付非控股股東款項

結餘為無抵押，免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

17. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	1,449	2,294
租金按金	79,228	73,429
其他應付款項、其他按金及應計費用	175,456	253,105
	256,133	328,828

其他應付款項、其他按金及應計費用，包括就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項合共港幣73,469,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣94,743,000元）（如附註14所述）。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣64,293,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣50,934,000元）。

於呈報期末按發票日之貿易應付款項之賬齡為少於60日。

18. 銀行借貸

期內，本集團已償還港幣896,417,000元之銀行貸款（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣461,351,000元），並提取港幣1,020,887,000元按浮動利率計息之銀行貸款（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣508,352,000元）。外匯調整為港幣36,383,000元（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣4,860,000元）。

19. 股本

	每股面值港幣0.1元 之普通股股份數目	面值 港幣千元
法定	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	647,185,802	64,719
因行使購股權發行股份	27,244,783	2,724
已購回及註銷股份	(4,288,000)	(429)
於二零一零年六月三十日	670,142,585	67,014
因行使購股權發行股份	4,736,213	474
已購回及註銷股份	(5,752,000)	(575)
於二零一零年十二月三十一日	669,126,798	66,913
因行使購股權發行股份	2,456,928	246
已購回及註銷股份	(1,216,000)	(122)
於二零一一年六月三十日	670,367,726	67,037

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

20. 遞延稅項

遞延稅項負債主要為按位於中國及澳洲之投資物業公平值變動而計提之金額港幣331,364,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣301,162,000元）。

21. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已進行押記或已抵押以取得授予本集團之銀行貸款：

- (a) 賬面值合共為港幣7,832,139,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣7,159,657,000元）之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣781,848,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣792,186,000元）之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣718,807,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣718,107,000元）之持作待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣71,296,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣70,063,000元）之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣785,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣264,103,000元）之銀行存款。

22. 關連人士披露

- (a) 借予共同控制公司之貸款詳情於簡明綜合財務狀況表及附註13內披露。
- (b) 期內支付予主要管理層（本公司董事）之酬金為港幣9,861,000元（二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日：港幣9,589,000元）。

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong

香港灣仔告士打道 108 號大新金融中心 26 樓

T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861

www.seagroup.com.hk

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)