

Interim Report 2012 中期報告

與時創建  
Building with the times

 爪哇集團  
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

# 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

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 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

# 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	12
簡明綜合財務報表之審閱報告	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

於二零一二年六月三十日

## 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 (%)
<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
<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 (%)
<b>香港</b>					
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	121	97.2
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	已完成	住宅／ 商業	2,612及15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
<b>新西蘭</b>					
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	已完成	商業	5,410	34.1

# 物業組合

於二零一二年六月三十日

## 酒店大廈詳情

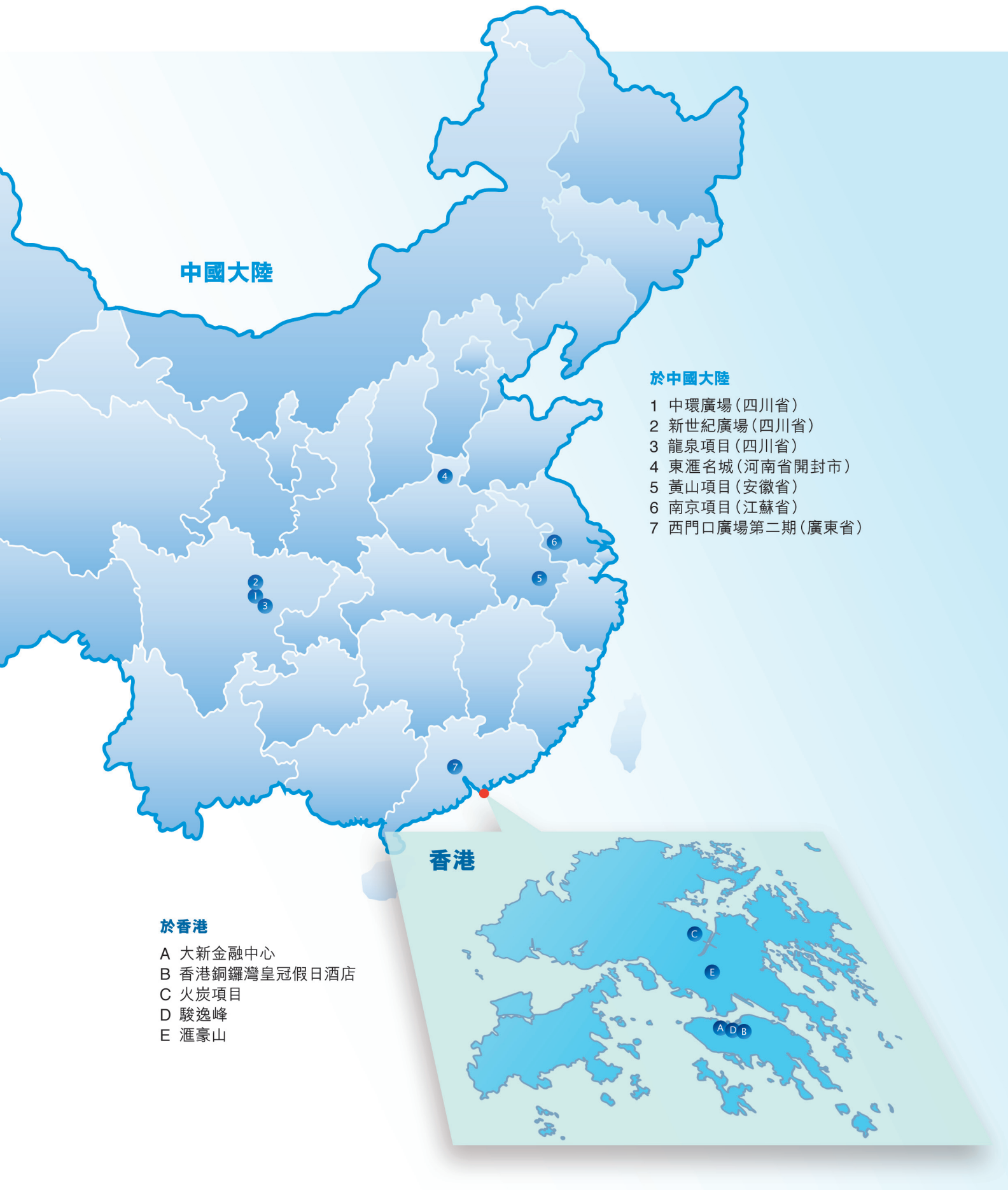
名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	14,945	97.2

## 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
東滙名城	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 二零一五年	住宅／ 商業	506,000	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一三年後	住宅	210,653	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一三年後	住宅	356,505	55.0



# 本集團之物業／項目位置



# 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二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月，營業額達港幣299,200,000元（二零一一年：港幣305,400,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及香港、新西蘭及澳洲物業之銷售收益。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣356,100,000元（二零一一年：港幣931,900,000元），相等於每股基本盈利53.2港仙（二零一一年：138.9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333,000,000元（二零一一年：港幣887,500,000元）。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣23,100,000元（二零一一年：港幣44,400,000元），相等於每股基本盈利3.4港仙（二零一一年：6.6港仙）。

於二零一二年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣10,196,600,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣9,889,700,000元）。於二零一二年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣15.23元，而於二零一一年十二月三十一日則相對為港幣14.78元。



大新金融中心

於期末，按地域劃分之本集團物業資產如下：

	二零一二年六月三十日 港幣百萬元	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	8,046	7,814
中國大陸	3,641	3,531
澳洲及新西蘭	271	271
總額	11,958	11,616

# 主席報告

## 中期股息

本公司之董事會（「董事會」）宣佈派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一一年：5港仙）予於二零一二年九月二十八日（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二零一二年十月八日（星期一）或之前寄出。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團繼續重點推進香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。

### 香港

期內寫字樓租賃市場表現穩定。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。於二零一二年六月三十日，其出租率維持於約99%之高水平。



火炭項目（概念圖）

期內，本集團繼續出售已發展物業之餘下單位。滙豪山餘下住宅單位及住客停車位以及駿逸峰餘下住宅單位（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，其地盤面積約為20,092平方米。經修訂之一般建築圖則已於二零一一年十月獲屋宇署批准並已於二零一二年六月開始地基工程。

### 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顯著提升，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。於二零一二年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。



# 主席報告

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。

本集團現正就地盤面積為506,000平方米之龍泉項目確定其總發展藍圖，並計劃在今年年底前向當地政府遞交。該項目之前期地盤工程經已完工，而第一期項目之地盤平整工程計劃將於今年年底前動工。

## 河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目名為「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、服務式公寓及住宅大樓。本集團正根據政府之最新意見修訂其總發展藍圖，以便再次提交。前期地盤工程經已完工，而第一期項目之建築工程預計將於今年下半年動工。

## 廣東省廣州

於二零一二年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業（樓高14層及總樓面面積約16,100平方米）之出租率約為86%，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。而西門口廣場第二期之商場（樓高3層及總樓面面積約26,400平方米）之租賃活動正在進行中。



開封項目（奠基典禮）



龍泉項目（奠基典禮）

## 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，而概念設計亦已完成。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

## 江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣取得此等土地，並已提交該等土地之總發展藍圖，以供政府評估。

## 澳洲及新西蘭

截至二零一二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12,500,000元（二零一一年：港幣13,800,000元）。期內，本集團於新西蘭出售Kaikainui Block之餘下樓房。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間客房及配套设施之五星級酒店，現由洲際酒店集團管理。於回顧期內，該酒店之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

於二零一二年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣1,884,100,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣2,486,500,000元）及未動用融資額為港幣910,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣750,000,000元）。

於二零一二年六月三十日之資產與負債比率（即按附息債務淨額經扣除現金以及已抵押存款與物業資產總額之百分比為基準計算）為9.6%（二零一一年十二月三十一日：9.4%）。

# 主席報告

於二零一二年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一二年六月三十日 港幣百萬元	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	547.0	1,055.2
一至兩年	124.3	116.4
三至五年	2,038.9	2,081.3
五年後	336.1	349.3
	<b>3,046.3</b>	<b>3,602.2</b>
減：前端費用	(17.1)	(18.8)
	<b>3,029.2</b>	<b>3,583.4</b>

## 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，於二零一二年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣2,869,100,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣3,422,300,000元），包括已抵押銀行貸款港幣2,519,100,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣3,162,300,000元）及無抵押銀行貸款港幣350,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣260,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣9,426,700,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣9,103,900,000元）之物業及港幣800,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣800,000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二零一二年六月三十日賬面總值為港幣270,700,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣270,900,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣160,100,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣161,100,000元）。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一二年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

# 主席報告

## 員工及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為411名（二零一一年十二月三十一日：393名）。截至二零一二年六月三十日止六個月之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣73,200,000元（二零一一年：港幣63,200,000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，以及基於其資歷、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人員及表現優異者，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。

## 展望

全球金融市場深陷困局，許多問題仍令人憂慮。雖然美國有大量職位空缺，但經濟似在放緩。歐洲金融體系因政治上之考慮仍未見改善，西班牙之形勢漸變嚴峻，而希臘之違約風險逼在眉睫。德國及中國之經濟增長動力亦見放緩。歐洲方面，不少銀行捲入近期之倫敦銀行同業拆息醜聞，並開始有客戶就該等銀行透過操控該制度牟取利潤而損害客戶之做法提出集體訴訟。

經政府作出干預壓抑住房價格後，中國大陸住房市場已出現由低位回升之跡象。七月份華東城市之購房活動尤其活躍，全國銷售則較六月份增長6.7%。然而，倘市場經濟持續改善，中國政府或會再度干預市場。同時，中國政府正試圖在刺激放緩之經濟及保持住房價格受控之間尋求平衡。



中環廣場



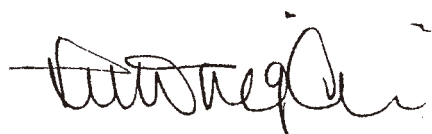
## 主席報告

在香港，特首及新政府已於二零一二年七月一日就任。新政府已承諾增加房屋供應，特別是價格較低之物業供應，惟我們認為有關措施還需時間才可落實。現時，物業價格仍然維持平穩。

本集團於香港之投資物業繼續有出色表現。儘管商業中心區之租金升勢已經放緩，但大新金融中心依然維持頗高之出租率及理想之租金水平。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之入住率高企，房租亦較去年略高。

本集團於火炭之綜合發展項目之地基工程經已展開，而第一期開封項目之地基工程將於二零一二年第四季動工。成都項目之總發展藍圖已進入最後階段，並將呈交予當地政府研討。位於成都及廣州之寫字樓物業表現持續良好，其出租率均理想。

儘管如此，本集團對全球金融市場及經濟狀況持極為審慎之態度，並將繼續採取保守之策略。董事會相信動盪局勢將帶來商機，並已作好準備於當前困擾之局面變得明朗時加快其項目之發展或考慮新投資機會。



呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零一二年八月二十七日

# 企業管治及其他資料

## 企業管治常規

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）已對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（「舊企業管治守則」）作出多項修訂，並於二零一二年四月一日起重新命名為企業管治守則（「新企業管治守則」）。本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日止之期間一直遵守舊企業管治守則之所有守則條文及應用其原則，並於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日止之期間一直遵守新企業管治守則之所有守則條文及應用其原則，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（包括三位獨立非執行董事）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可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於本公司隨後舉行之第三屆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額外董事（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。

除上述偏離外，顏以福先生（獨立非執行董事）因其他業務未能按守則條文第A.6.7條之規定，出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。然而，所有其他獨立非執行董事均已出席該大會並回答任何問題，以確保與本公司之股東有有效之交流。

# 企業管治及其他資料

## 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，於截至二零一二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。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，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	佔已發行股本權益 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	1.25
林成泰	101,478 <sup>#</sup>	0.02
梁學濂	656,928	0.10
鍾沛林	656,928	0.10

附註：

<sup>#</sup> 該等股份中，5,739 股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零一二年六月三十日之已發行股份總數為 669,481,726 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	佔已發行股本權益 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	佔已發行股本權益 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，於二零一二年六月三十日，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，擁有須記錄於本公司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，於截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司董事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

於二零一二年六月三十日，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		佔已發行股本權益 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制 法團持有	
JCS	—	399,474,754	59.67
NLI	399,474,754	—	59.67

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399,474,754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，於二零一二年六月三十日，概無主要股東及其他人士（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

本公司已於二零零五年八月十九日採納新僱員購股權計劃（「爪哇購股權計劃」）。下表載列於截至二零一二年六月三十日止六個月內根據爪哇購股權計劃之購股權變動，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			
					於二零一二年 一月一日	於本期間內 已行使 <sup>1</sup>	於本期間內 已失效	於二零一二年 六月三十日
合資格僱員 總數 <sup>2</sup>	31.12.2008	2.262	多個不同期間 <sup>3</sup>	多個不同期間 <sup>3</sup>	<u>3,150,000<sup>3</sup></u>	<u>(300,000)<sup>3</sup></u>	<u>—</u>	<u>2,850,000<sup>3</sup></u>

附註：

- 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 3.67 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：

於二零一二年 一月一日 相關股份數目	歸屬期	行使期	於本期間內 已行使	於本期間內 已失效	於二零一二年 六月三十日 相關股份數目
1,100,000	31.12.2008 至 30.12.2010	31.12.2010 至 30.12.2012	—	—	1,100,000
300,000	31.12.2008 至 29.06.2011	30.06.2011 至 29.06.2013	(200,000)	—	100,000
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
800,000	31.12.2008 至 29.06.2013	30.06.2013 至 29.06.2015	—	—	800,000
<u>3,150,000</u>			<u>(300,000)</u>	<u>—</u>	<u>2,850,000</u>

- 截至二零一二年六月三十日止六個月，概無購股權根據爪哇購股權計劃授出或註銷。

# 企業管治及其他資料

## 本公司之股份獎勵計劃

本公司亦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確認及肯定合資格參與人士（定義見爪哇股份獎勵計劃）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採納日期後及截至二零一二年六月三十日止之期間，概無授出任何獎勵。

## 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）亦已於二零一零年採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃（統稱「AGP股份計劃」）。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（定義見AGP股份計劃）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AGP股份計劃採納日期後及截至二零一二年六月三十日止之期間，概無授出購股權或獎勵。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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。

## 暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年九月二十六日（星期三）至二零一二年九月二十八日（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，在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一二年九月二十五日（星期二）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。

## 簡明綜合財務報表之審閱

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•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。

# Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會

## 引言

本行已審閱第19至36頁所載爪哇控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一二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、權益變動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號編製及呈報此簡明綜合財務報表乃 貴公司董事之責任。本行之責任為根據審閱結果就此簡明綜合財務報表出具結論，並根據雙方協定之聘用書條款僅向全體董事會報告，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。此簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務及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，使本行相信此簡明綜合財務報表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

二零一二年八月二十七日



# 簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	3	299,213	305,439
利息收入		12,367	7,788
其他收入		6,581	22,828
成本：			
物業及相關成本	4	(25,321)	(56,191)
員工成本		(73,185)	(63,164)
折舊及攤銷		(41,873)	(39,276)
其他開支	5	(85,861)	(59,066)
		(226,240)	(217,697)
未計物業公平值變動前之營業溢利		91,921	118,358
投資物業公平值變動		376,190	936,242
計及物業公平值變動後之營業溢利		468,111	1,054,600
應佔聯營公司業績		703	623
應佔共同控制公司業績		(2,667)	21
融資成本	6	(46,926)	(51,203)
除稅前溢利	7	419,221	1,004,041
所得稅支出	8	(54,704)	(45,283)
本期間溢利		364,517	958,758
應佔：			
本公司股東		356,130	931,919
非控股權益		8,387	26,839
		364,517	958,758
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
— 基本		53.2	138.9
— 攤薄		53.1	138.5
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	10		
— 基本		3.4	6.6
— 攤薄		3.4	6.6

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<b>364,517</b>	958,758
其他全面(開支)收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>(14,004)</b>	60,610
應佔共同控制公司之匯兌差額	<b>(250)</b>	912
應佔聯營公司之匯兌差額	<b>319</b>	622
	<b>(13,935)</b>	62,144
本期間全面收益總額	<b>350,582</b>	1,020,902
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>346,343</b>	996,617
非控股權益	<b>4,239</b>	24,285
	<b>350,582</b>	1,020,902

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

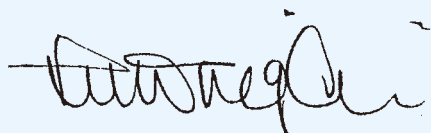
	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	8,662,672	8,298,288
物業、機器及設備	11	1,110,524	1,140,060
持作發展物業	12	1,282,936	1,288,272
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		11,068	10,046
共同控制公司權益	13	—	44,574
應收貸款		13,667	16,911
應收票據	14	15,510	—
其他應收款項	15	379,082	381,183
衍生金融工具		—	80
		<b>11,484,033</b>	<b>11,187,988</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		318,986	330,713
發展中物業		670,912	660,638
其他存貨		843	1,019
應收貸款		807	978
貿易應收款項、按金及預付款項	16	140,777	137,206
可收回稅項		—	2,477
應收非控股股東款項	17	4,199	1,384
已抵押銀行存款		785	785
銀行結存及現金		1,883,296	2,485,688
		<b>3,020,605</b>	<b>3,620,888</b>
分類為待售資產	18	42,090	—
		<b>3,062,695</b>	<b>3,620,888</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、按金及應計費用	19	242,944	311,406
銷售訂金		—	601
撥備		—	5,107
稅項負債		115,244	103,074
應付非控股股東款項	17	206,288	195,966
銀行借貸 — 一年內到期	20	546,988	1,054,331
		<b>1,111,464</b>	<b>1,670,485</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,951,231</b>	<b>1,950,403</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,435,264</b>	<b>13,138,391</b>

# 簡明綜合財務狀況表

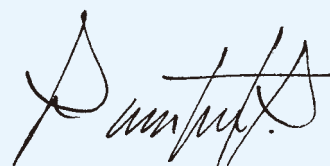
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	66,949	66,919
儲備		10,129,645	9,822,750
本公司股東應佔權益		10,196,594	9,889,669
非控股權益		306,275	302,036
總權益		10,502,869	10,191,705
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	20	2,482,197	2,529,036
遞延稅項	22	448,442	417,650
衍生金融工具		1,756	—
		2,932,395	2,946,686
		13,435,264	13,138,391

載於第 19 至 36 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一二年八月二十七日批核及授權刊發，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

截至二零一二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	物業重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一一年一月一日 (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	
已贖回股份	(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	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	129,373	129,373	(1,805)	127,568	
本期間其他全面收益	—	—	—	69,342	—	—	1,428	—	—	70,770	11,023	81,793	
本期間全面收益總額	—	—	—	69,342	—	—	1,428	—	129,373	200,143	9,218	209,361	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	78	—	—	—	78	—	78	
已贖回股份	(128)	(5,788)	—	—	—	—	—	—	—	(5,916)	—	(5,916)	
因行使購股權發行股份	10	248	—	—	—	(31)	—	—	—	227	—	227	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,459)	(33,459)	—	(33,459)	
出售一間附屬公司之權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,933	1,933	
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,800)	(10,800)	
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	66,919	349,690	277,707	499,615	4,451	886	1,428	(391)	8,689,364	9,889,669	302,036	10,191,705	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	356,130	356,130	8,387	364,517	
本期間其他全面收益	—	—	—	(9,787)	—	—	—	—	—	(9,787)	(4,148)	(13,935)	
本期間全面收益總額	—	—	—	(9,787)	—	—	—	—	356,130	346,343	4,239	350,582	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	72	—	—	—	72	—	72	
因行使購股權發行股份	30	746	—	—	—	(97)	—	—	—	679	—	679	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,169)	(40,169)	—	(40,169)	
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	66,949	350,436	277,707	489,828	4,451	861	1,428	(391)	9,005,325	10,196,594	306,275	10,502,869	

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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
經營活動(耗用)所得現金淨額	(19,028)	66,237
投資活動		
購入物業、機器及設備	(2,235)	(7,148)
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額	149	—
出售共同控制公司已收按金	20,000	—
購入持作發展物業及其額外成本	(12,405)	(379,243)
投資指數掛鈎票據	(15,510)	—
已抵押銀行存款減少	—	263,318
其他應收款項增加	(6,574)	(29,812)
其他投資現金流量	14,725	17,585
投資活動耗用現金淨額	(1,850)	(135,300)
融資活動		
提取銀行貸款	1,101,732	1,020,887
償還銀行貸款	(1,653,228)	(896,417)
發行新股份	679	5,558
自非控股股東所獲墊款	7,568	15,427
向非控股股東所作墊款	(2,815)	(6,000)
購回股份	—	(5,665)
已付股息	(40,169)	(40,256)
融資活動(耗用)所得現金淨額	(586,233)	93,534
現金及現金等值(減少)增加淨額	(607,111)	24,471
於期初結存之現金及現金等值	2,485,688	2,355,639
匯率變動之影響	4,719	18,087
於期末結存之現金及現金等值，即銀行結存及現金	1,883,296	2,398,197

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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會計師公會（「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」及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）。

截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表及新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所採用者相同。此外，本集團已應用適用於本期間內所訂立債務工具之嵌入式衍生工具之會計政策。

### 嵌入式衍生工具

當衍生工具之風險及特徵與主合約並無密切關係及主合約並無按公平值計量（其公平值變動於損益內確認）時，嵌入非衍生工具主合約之衍生工具被視為獨立衍生工具。

### 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第7號「披露——金融資產之轉讓」之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂增加涉及金融資產轉讓交易之披露規定。該等修訂旨在當金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，以提高風險承擔之透明度。該等修訂亦規定金融資產轉讓並非平均分佈於該期間時需作出披露。

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂對於本簡明綜合財務報表內呈報之數額及／或於本簡明綜合財務報表內載列之披露並無重大影響。

於本期間強制生效之香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表提早應用。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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）報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。

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：

截至二零一二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	24,188	156,176	118,849	—	299,213
分部間銷售	—	309	—	(309)	—
總額	24,188	156,485	118,849	(309)	299,213
分部業績					
分部（虧損）溢利	(6,940)	477,260	34,601		504,921
利息收入					12,367
企業開支					(49,177)
應佔聯營公司業績					703
應佔共同控制公司業績					(2,667)
融資成本					(46,926)
除稅前溢利					419,221

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

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

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

截至二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
待售物業之變動	10,207	24,727
撥回重置補償撥備	(5,095)	—
撇減待售物業	—	8,989
銷售及營銷開支	1,308	3,261
投資物業之直接營運支出	18,901	19,214
	<b>25,321</b>	<b>56,191</b>

## 5. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣30,195,000元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣26,844,000元）。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	25,493	32,115
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	19,070	16,590
	<b>44,563</b>	<b>48,705</b>
減：撥作物業發展項目之款項	(539)	(1,392)
	<b>44,024</b>	<b>47,313</b>
前端費用	1,732	2,208
其他費用	1,170	1,682
	<b>46,926</b>	<b>51,203</b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
匯兌虧損淨額	9,783	—
及計入：		
銀行存款收取之利息	11,494	6,486
二按貸款之利息收入	440	902
向共同控制公司提供貸款之估算利息收入	433	400
匯兌收益淨額	—	9,432

## 8. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	17,967	19,781
中國企業所得稅	3,782	906
其他司法權區	130	148
	21,879	20,835
遞延稅項	32,825	24,448
	54,704	45,283

香港利得稅乃按於各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。

## 9. 股息

於本期內，已獲批准及派發予股東作為截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股6港仙（二零一零年末期股息：6港仙），合共為港幣40,169,000元（二零一零年末期股息：港幣40,256,000元）。

於呈報期末後，董事宣佈派發中期股息每股5港仙（二零一一年：5港仙）予於二零一二年九月二十八日名列股東名冊內之本公司股東。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	356,130	931,919

	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	669,306,451	670,862,859
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	1,080,009	2,056,180
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	670,386,460	672,919,039

為評估本集團之表現，董事認為在計算「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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在簡明綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	356,130	931,919
投資物業公平值變動	(376,190)	(936,242)
有關之遞延稅項	32,981	21,347
非控股權益應佔	10,166	27,389
本公司股東應佔經調整溢利	23,087	44,413

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

截至二零一二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（二零一一年十二月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及CB Richard Ellis Pty Ltd）於呈報期末評估之公平值為港幣8,441,160,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣8,298,288,000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376,190,000元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣936,242,000元）已直接於簡明綜合收益表中確認。於二零一二年六月三十日，餘下金額為港幣221,512,000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二零一二年六月三十日之公平值與其於二零一一年十二月三十一日之賬面值相若。

期內，本集團已購買之物業、機器及設備為港幣2,235,000元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣7,148,000元）。

## 12. 持作發展物業

該賬面值乃指本集團位於中國之若干租期介乎40至70年之持作未來發展之土地權益。

本集團已就收購該等土地於以往期間支付港幣333,788,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 13. 共同控制公司權益

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 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	3,994	3,994
應佔收購後之儲備	(5,929)	(3,012)
	(1,935)	982
借予共同控制公司之貸款	44,025	43,592
	42,090	44,574
轉撥至分類為待售資產	(42,090)	—
	—	44,574

本集團於簽訂協議出售該等共同控制公司之全部股本權益予合營方時，於該等公司之權益被重新轉撥至分類為待售資產。詳情載於附註18。

借予共同控制公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。於出售前，由於本集團無意要求共同控制公司須於一年內償還貸款，故於上一個呈報期末將該款項分類為非流動資產。

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）視作為向共同控制公司注資，並已列賬為於共同控制公司之成本投資部份。

## 14. 應收票據

該款項乃指本金額為2,000,000美元（相等於港幣15,510,000元），並將於二零一七年二月七日期滿之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數，名為Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index，其為一套專有之非任意運算法則，用以計算所觀測由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與主合約並無密切關係。然而，董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並未於簡明綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 15. 其他應收款項

於二零一二年六月三十日，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394,397,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣396,583,000元）。該款項連同完成工程之額外成本將由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。根據對相關土地拍賣時間表最新進展之最佳估計，董事預計有關款項將於二零一三年十二月三十一日前收回。上述結餘（按實際年利率2%計算）已按攤銷成本列賬。

## 16. 貿易應收款項、按金及預付款項

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	5,782	9,368
應計收入、按金及預付款項	135,335	128,168
減：減值虧損撥備	(340)	(330)
	<b>140,777</b>	<b>137,206</b>

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使用酒店設施之應收款項。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。

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	5,248	8,294
31至60日	520	782
61至90日	1	153
91至365日	13	129
365日以上	—	10
	<b>5,782</b>	<b>9,368</b>

## 17. 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

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 18. 分類為待售資產

分類為待售資產包括：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 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	3,994	—
應佔收購後之儲備	(5,929)	—
	(1,935)	—
借予共同控制公司之貸款	44,025	—
	42,090	—

於二零一二年三月七日，本集團訂立一份協議，以總現金代價港幣 61,250,000 元向合營方出售其於共同控制公司之全部股本權益連同轉讓借予共同控制公司之貸款，其中已收到按金港幣 20,000,000 元。該出售將於二零一二年十二月於收取該買賣代價之餘款後完成。

## 19. 應付款項、按金及應計費用

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	1,588	2,022
租金按金	85,627	83,930
預收租金	7,884	10,208
其他應付款項、其他按金及應計費用	147,845	215,246
	242,944	311,406

其他應付款項、其他按金及應計費用，包括如附註 15 所述之就若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項合共港幣 82,191,000 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 85,986,000 元），以及於出售共同控制公司之權益而收取之按金港幣 20,000,000 元（二零一一年十二月三十一日：無）。

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 66,499,000 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 60,701,000 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 20. 銀行借貸

期內，本集團已償還港幣1,653,228,000元之銀行貸款（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣896,417,000元），並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣1,101,732,000元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣1,020,887,000元）。

## 21. 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：		
於二零一一年一月一日	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
因行使購股權發行股份	100,000	10
已購回及註銷股份	(1,286,000)	(128)
於二零一一年十二月三十一日	669,181,726	66,919
因行使購股權發行股份	300,000	30
於二零一二年六月三十日	<b>669,481,726</b>	<b>66,949</b>

## 22. 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391,076,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣360,033,000元）。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 23. 資產抵押

於呈報期末，下列資產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8,290,317,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣7,966,255,000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736,172,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣746,177,000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670,912,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣660,638,000元）之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣零元（二零一一年十二月三十一日：港幣1,672,000元）之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣785,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣785,000元）之銀行存款。

## 24. 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14,197,000元（二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日：港幣9,861,000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](http://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)