

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任何聲明，並明確表示，概不對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)

截至二零一三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（統稱「本集團」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一二年之比較數字如下：

簡明綜合損益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	488,677	299,213
利息收入		12,042	12,367
其他收入		12,276	6,581
成本：			
物業及相關成本	4	(107,967)	(25,321)
員工成本		(84,928)	(73,185)
折舊及攤銷		(43,899)	(41,873)
其他開支		(73,029)	(85,861)
		(309,823)	(226,240)
未計物業公平值變動前之營業溢利		203,172	91,921
投資物業公平值變動		158,655	376,190
計及物業公平值變動後之營業溢利		361,827	468,111
出售分類為待售資產之盈利		21,640	-
應佔聯營公司業績		(1,473)	703
應佔合營企業業績		-	(2,667)
融資成本	5	(43,789)	(46,926)
除稅前溢利		338,205	419,221
所得稅支出	6	(50,833)	(54,704)
本期間溢利		287,372	364,517

* 僅供識別

簡明綜合損益表 (續)
截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	<i>附註</i>	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
應佔：			
本公司股東		280,447	356,130
非控股權益		<u>6,925</u>	<u>8,387</u>
		<u>287,372</u>	<u>364,517</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	8		
基本		<u>41.7</u>	<u>53.2</u>
攤薄		<u>40.9</u>	<u>53.1</u>
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之 每股盈利	8		
基本		<u>20.3</u>	<u>3.4</u>
攤薄		<u>19.9</u>	<u>3.4</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>287,372</u>	<u>364,517</u>
其他全面收益（開支）：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	55,708	(14,004)
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	(2,480)	-
應佔合營企業之匯兌差額	-	(250)
應佔聯營公司之匯兌差額	<u>(595)</u>	<u>319</u>
本期間其他全面收益（開支）	<u>52,633</u>	<u>(13,935)</u>
本期間全面收益總額	<u>340,005</u>	<u>350,582</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	330,309	346,343
非控股權益	<u>9,696</u>	<u>4,239</u>
	<u>340,005</u>	<u>350,582</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		9,786,861	9,612,715
物業、機器及設備		1,050,694	1,081,675
持作發展物業		1,348,975	1,292,243
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		11,123	13,191
應收貸款		8,169	9,396
應收票據		15,510	15,510
其他應收款項		372,355	365,800
已抵押銀行存款		-	58,750
受限制銀行存款		6,277	-
		12,608,538	12,457,854
流動資產			
待售物業			
已落成物業		235,604	314,748
發展中物業		820,799	733,991
其他存貨		794	935
應收貸款		502	642
應收貿易款項、按金及預付款項	9	123,807	118,242
可收回稅項		827	3,014
應收非控股股東款項		2,199	1,270
銀行結存及現金		2,259,505	1,644,905
		3,444,037	2,817,747
分類為待售資產		-	42,090
		3,444,037	2,859,837
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	10	258,947	357,590
銷售訂金		6,931	-
稅項負債		138,035	109,882
應付非控股股東款項		95,350	211,404
銀行借貸 — 一年內到期		939,416	409,367
		1,438,679	1,088,243
流動資產淨額		2,005,358	1,771,594
總資產減流動負債		14,613,896	14,229,448

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一三年六月三十日

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	67,198	67,129
儲備	11,202,692	10,902,667
本公司股東應佔權益	11,269,890	10,969,796
非控股權益	428,827	302,166
總權益	11,698,717	11,271,962
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	2,414,667	2,472,794
遞延稅項	498,886	482,534
衍生金融工具	1,626	2,158
	2,915,179	2,957,486
	14,613,896	14,229,448

附註：

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（「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（「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（倘適用）則除外。

於截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者相同。

2. 主要會計政策 (續)

於本中期期間採用新訂或經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）並未對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露構成任何重大影響，惟下文所述者除外。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號「合營安排」之規定對本集團於合營安排之投資分類進行檢討及評估。董事認為本集團根據香港會計準則第31號「於合營企業之權益」分類為共同控制實體並使用權益法入賬之合營安排，應根據香港財務報告準則第11號同樣分類為合營企業並繼續使用權益法入賬直至合營安排被分類為待售資產之日為止。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」之過渡條文，本集團已按非追溯方式應用新公平值計量及披露規定。應用香港財務報告準則第13號並未對本簡明綜合財務報表之呈報金額構成重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收益表已易名為損益及其他全面收益表，而收益表已易名為損益表。香港會計準則第1號之修訂本保留可以選擇以單一報表或以兩份分開但連續之報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益一節內作出額外之披露，以將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可選擇按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目。該修訂本已獲追溯採用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。

香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本為澄清僅於定期提供給主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）就特定呈報分類之總資產及總負債之金額較於上年度之年度財務報表所披露之金額出現重大轉變時，方會於中期財務報表作單獨披露。

鑑於主要營運決策者並沒有檢討本集團資產及負債以評核其呈報分部之表現及作出資源分配，因此，本集團並未將總資產資料包括在分部資料中。

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：

截至二零一三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	177,000	189,301	122,376	-	488,677
分部間銷售	-	1,185	-	(1,185)	-
總額	<u>177,000</u>	<u>190,486</u>	<u>122,376</u>	<u>(1,185)</u>	<u>488,677</u>
分部業績					
分部溢利	<u>69,889</u>	<u>327,137</u>	<u>30,228</u>		427,254
利息收入					12,042
企業開支					(55,829)
應佔聯營公司業績					(1,473)
融資成本					(43,789)
除稅前溢利					<u>338,205</u>

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	<u>24,188</u>	<u>156,485</u>	<u>118,849</u>	<u>(309)</u>	<u>299,213</u>
分部業績					
分部（虧損）溢利	<u>(6,940)</u>	<u>477,260</u>	<u>34,601</u>		504,921
利息收入					12,367
企業開支					(49,177)
應佔聯營公司業績					703
應佔合營企業業績					(2,667)
融資成本					(46,926)
除稅前溢利					<u>419,221</u>

3. 分部資料 (續)

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、應佔聯營公司及合營企業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。

4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待售物業之變動	80,619	10,207
撥回重置補償撥備	-	(5,095)
銷售及營銷開支	3,405	1,308
投資物業之直接營運支出	23,943	18,901
	<u>107,967</u>	<u>25,321</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	23,975	25,493
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	19,350	19,070
	<u>43,325</u>	<u>44,563</u>
減：撥作物業發展項目之款項	<u>(2,631)</u>	<u>(539)</u>
	40,694	44,024
前端費用	1,912	1,732
其他費用	1,183	1,170
	<u>43,789</u>	<u>46,926</u>

6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	32,728	17,967
中國企業所得稅	4,253	3,782
其他司法權區	125	130
	<u>37,106</u>	<u>21,879</u>
遞延稅項	<u>13,727</u>	<u>32,825</u>
	<u>50,833</u>	<u>54,704</u>

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。

7. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
確認為期內分派之股息：		
截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙（二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日；截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙）	<u>40,318</u>	<u>40,169</u>

8. 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>280,447</u>	<u>356,130</u>
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	671,958,687	669,306,451
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>13,219,993</u>	<u>1,080,009</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>685,178,680</u>	<u>670,386,460</u>

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔溢利	280,447	356,130
投資物業公平值變動	(158,655)	(376,190)
有關之遞延稅項	10,454	32,981
非控股權益應佔	<u>4,302</u>	<u>10,166</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>136,548</u>	<u>23,087</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。

9. 應收貿易款項、按金及預付款項

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	10,063	11,671
應計收入、按金及預付款項	113,744	106,922
減：減值虧損撥備	-	(351)
	<u>123,807</u>	<u>118,242</u>

應收貿易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呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	9,070	10,761
31至60日	846	763
61至90日	3	4
91至365日	144	142
365日以上	-	1
	<u>10,063</u>	<u>11,671</u>

10. 應付款項、按金及應計費用

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,724	2,720
租金按金	106,281	93,539
預收租金	10,839	8,590
其他應付款項、其他按金及應計費用	140,103	252,741
	<u>258,947</u>	<u>357,590</u>

其他應付款項包括就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣83,458,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣85,761,000元）。於二零一二年十二月三十一日計入其他按金之款項包括因出售合營企業之權益而收取之港幣40,000,000元。

於二零一三年六月三十日，自呈報期末起計十二個月後按各自租期而須支付之租金按金為港幣69,212,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣61,667,000元）。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一二年：5港仙）予於二零一三年十月三日（星期四）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二零一三年十月十一日（星期五）或之前寄出。

暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月三十日（星期一）至二零一三年十月三日（星期四）（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二零一三年九月二十七日（星期五）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。

管理層論述及分析

財務摘要

截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額達港幣488,700,000元（二零一二年：港幣299,200,000元）。營業額主要為確認之投資物業之租金收入、酒店營運之收益及出售滙豪山之商場及所有公共停車位之收入。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣280,400,000元（二零一二年：港幣356,100,000元），相等於每股基本盈利41.7港仙（二零一二年：53.2港仙）。所呈報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143,900,000元（二零一二年：港幣333,000,000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136,500,000元（二零一二年：港幣23,100,000元），相等於每股基本盈利20.3港仙（二零一二年：3.4港仙）。

於二零一三年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,269,900,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,969,800,000元）。於二零一三年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣16.77元，而於二零一二年十二月三十一日則相對為港幣16.34元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,068.2	8,930.8
中國大陸	3,919.9	3,777.4
澳洲及新西蘭	200.6	255.2
總額	<u>13,188.7</u>	<u>12,963.4</u>

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。於本期間，本集團已於二零一三年五月完成出售所擁有50%股權之耒陽項目之全部權益予合營方。本集團於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於期內表現穩定。因大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之若干租賃已按市價續租，期內收取之租金收入有所增加。於二零一三年六月三十日，大新金融中心之出租率維持於約97%之高水平。

於回顧期內，本集團已售出滙豪山之商場、所有公共停車位及餘下所有住宅單位。四個已售出之滙豪山單位將於本年度第三季完成交易，而住客停車位之銷售活動仍在進行。

位於火炭之擬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20,000平方米。該項目之地基工程已完成，而建築圖則亦已獲屋宇署批准。

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維持高水平，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。於二零一三年六月三十日，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。

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。

本集團已於二零一二年十二月向當地政府遞交地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖。該項目之前期地盤工程已經竣工，而第一期項目之地盤平整工程計劃將於二零一三年第三季動工。

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。為提供更優質之低密度居住環境，該擬發展項目之總樓面面積將介乎2,000,000至2,500,000平方米，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。總發展藍圖已於二零一三年四月獲當地政府批准。第一期住宅發展之地基工程已竣工，而上蓋建築工程預計將於二零一三年第三季動工。

廣東省廣州

於二零一三年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業（一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率約為97%，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層而總樓面面積約為26,400平方米）之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。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。

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分階段取得該等土地。

澳洲及新西蘭

截至二零一三年六月三十日止之期間，來自澳洲物業投資項目之營業額為港幣10,000,000元（二零一二年：港幣12,500,000元）。期內，本集團已出售位於新西蘭之Christchurch項目之權益。以合理價格出售現有物業之策略維持不變。

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，並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

於二零一三年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,265,800,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣1,703,700,000元）及未動用融資額為港幣861,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣1,040,000,000元）。

於二零一三年六月三十日之資產與負債比率（即按付息債務淨額經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8.3%（二零一二年十二月三十一日：9.1%）。

於二零一三年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	940.8	410.2
一至兩年	710.3	1,171.0
三至五年	1,425.9	1,015.4
五年後	292.8	300.9
	<hr/>	<hr/>
	3,369.8	2,897.5
減：前端費用	(15.7)	(15.4)
	<hr/>	<hr/>
	3,354.1	2,882.1
	<hr/>	<hr/>

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，於二零一三年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣3,233,300,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣2,725,100,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,069,300,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣2,725,100,000元）及無抵押銀行貸款港幣164,000,000元（二零一二年十二月三十一日：無）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,686,100,000元之物業作抵押（二零一二年十二月三十一日：由估值為港幣10,407,800,000元之物業及港幣58,800,000元之定期存款作抵押）。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一三年六月三十日賬面總值為港幣200,600,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣225,300,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣120,800,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣157,000,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一三年六月三十日，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。

員工及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為421名（二零一二年十二月三十一日：376名）。截至二零一三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84,900,000元（二零一二年：港幣73,200,000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

市場氣氛尚未明朗，並受全球央行舉措及政府干預所影響。在過去一個月，美國聯邦儲備局就逐漸減少量化寬鬆政策之時間表發表不同的訊息。美國經濟增長的不明朗以及歐元區債務水平仍然是市場之其中一個主要風險。

中國大陸繼續保持強勁之經濟增長，二零一三年第二季國內生產總值增長率保持在7.5%。房地產市場繼續增長，自二零一二年六月起，全國100個城市房價指數已連續十三個月上升。然而，增長動力似乎放緩。

在香港，實施額外印花稅已將物業市場之交投量從熾熱中平息過來，但由於在可預見之未來新建住宅數量有限，以致物業價格仍未有任何下降跡象。隨著本年四月份開始實施之一手住宅物業銷售條例後，一手物業之銷售變得更加淡靜。發展商已放緩其銷售計劃，以確保遵守新法例應採取之方法。

儘管經濟環境仍不明朗，本集團仍繼續取得良好之業績。本集團位於香港之投資物業之出租率仍然高企，而酒店之入住率繼續處於高水平。本集團位於中國大陸之投資物業亦取得頗高之出租率，尤其在寫字樓已供應過度之成都，經透過主動及積極之管理而能挽留大部分租戶。

在香港，火炭項目之地基工程已經竣工，但建築工程將有待與政府協定一個較為合理之補地價金額才會繼續進行。本集團現就補地價金額進行上訴，以確保補地價金額符合目前於市場上發展項目的地價正在下跌的情況。

有關位於中國大陸之發展項目，開封項目之第一期工程正在進行。約1,200個住宅單位將在今年第四季推出發售，定價將符合目前之市場競爭形勢。由於該項目之土地以優惠之條款購入，預計該項目將為本集團提供可觀之潛在回報。龍泉項目之總發展藍圖現已獲批准，預期該項目之第一期將於二零一四年年中開始預售。

鑒於全球金融市場動盪不安，董事會將繼續採取審慎之現金管理方式，直至金融市場再度明朗。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，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。

企業管治常規

於截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載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次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。

審閱中期財務報表

本集團截至二零一三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。

刊登中期報告

本公司之二零一三年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一三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）及本公司網站（www.seagroup.com.hk）登載。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一三年八月二十八日

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