

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
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
周小燕女士

公司秘書

周小燕女士

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
皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓
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 股

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

- 2 物業組合
- 4 本集團之物業／項目位置
- 5 主席報告
- 11 企業管治及其他資料
- 19 簡明綜合財務報表之審閱報告
- 20 簡明綜合損益表
- 21 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 22 簡明綜合財務狀況表
- 24 簡明綜合權益變動表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 27 簡明綜合財務報表附註
- 40 詞彙

物業組合

於二零一六年六月三十日

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)	本集團 所佔權益 (%)
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市錦江區 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
澳洲					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式 酒店	10,500	100
英國					
John Sinclair House	16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland	永久業權	寫字樓	2,991 及 53 個 停車位	100

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)	本集團 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

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)	本集團 所佔權益 (%)
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

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)	本集團 所佔權益 (%)
中國大陸						
成都東悅名城 (附註 1)	四川省成都市 龍泉驛區	第一期 商業地下層工程 已完成及住宅地下 層工程正計劃展開	二零一七年後	住宅／ 商業	506,000	97.2
黃山項目 (附註 2)	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	第一期地盤平整 工程已完成及 底層結構工程 進行中	第一期 二零一七年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2

附註：

- (1) 已於二零一六年八月二十九日完成出售實益擁有位於中國四川省成都市之發展中物業之公司之全部權益。
- (2) 已於二零一六年八月三日完成出售實益擁有位於中國安徽省黃山市之發展中物業之公司之全部權益。

本集團之物業／項目位置

於二零一六年六月三十日

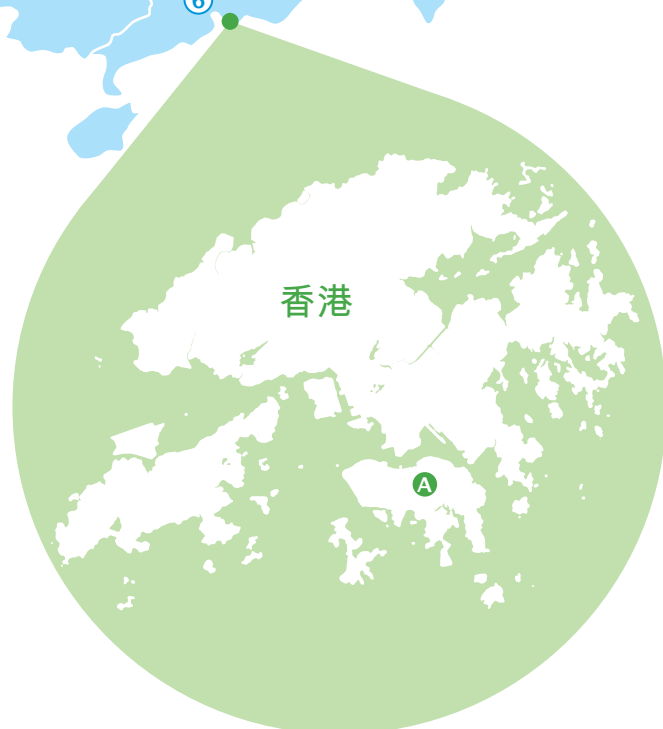


於中國大陸

- ① 中環廣場 (四川省)
- ② 新世紀廣場 (四川省)
- ③ 成都東悅名城 (四川省)
- ④ 黃山項目 (安徽省)
- ⑤ 南京項目 (江蘇省)
- ⑥ 西門口廣場第二期 (廣東省)

於香港

- A 香港銅鑼灣皇冠假日酒店



本人欣然向股東提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。

財務摘要

截至二零一六年六月三十日止六個月之營業額達港幣307,000,000元(二零一五年：港幣317,600,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及出售開封東滙名城住宅單位。

本期間股東應佔溢利為港幣793,900,000元(二零一五年：港幣273,900,000元)，相等於每股基本盈利117.0港仙(二零一五年：39.6港仙)。所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估減值港幣13,100,000元(二零一五年：重估盈餘港幣230,200,000元)。倘不計算有關重估減值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣807,000,000元(二零一五年：港幣43,700,000元)，相等於每股119.0港仙(二零一五年：6.3港仙)。增加乃由於出售大新金融中心之已變現收益港幣797,400,000元，並已扣除出售開封項目之已變現虧損港幣90,500,000元。

於二零一六年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣12,338,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣13,074,400,000元)。於二零一六年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣18.18元，而於二零一五年十二月三十一日則相對為港幣19.29元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	670.7	9,880.4
中國大陸	3,144.3	4,278.7
澳洲	161.9	158.7
英國	72.5	79.7
總額	4,049.4	14,397.5

主席報告

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙(二零一五年:5港仙)予於二零一六年十月三日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零一六年十月十四日(星期五)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位於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。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

本集團於二零一六年二月訂立協議，以有條件出售該實益擁有大新金融中心物業之公司的全部權益，代價約為港幣10,000,000,000元(可予調整)。該出售事項已於二零一六年五月完成，並產生約港幣8,019,000,000元之淨現金代價(於償還銀行貸款後)。



中環廣場，成都

中國大陸

四川省成都

回顧期內，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。於二零一六年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為84%(二零一五年十二月三十一日:84%)。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平方米之商場已按長期租約全部出租予一間酒店。

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，商業地庫工程經已完成。

本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月二十二日訂立一份具條件的買賣協議，以出售實益擁有位於中國四川省成都市之發展中物業之公司之全部權益，代價為港幣890,000,000元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

河南省開封

於二零一六年四月十九日，本集團就出售開封東滙名城項目訂立一份買賣協議，代價為現金港幣900,000,000元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

廣東省廣州

於二零一六年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業（樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率為99%（二零一五年十二月三十一日：100%），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。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程已經完成。

本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月三日訂立一份買賣協議，以出售實益擁有位於中國安徽省黃山市之發展中物業之公司之全部權益，代價為港幣2,000,000元。出售事項已於同日完成。

江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。



西門口廣場，廣州

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店 (酒店客房)

澳洲

截至二零一六年六月三十日止六個月，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣7,800,000元(二零一五年：港幣7,900,000元)。

英國

於二零一五年十二月，本集團於英國愛丁堡收購一幢商用物業，該物業全部租予政府機關。截至二零一六年六月三十日止六個月，來自英國之投資物業項目之營業額為港幣2,500,000元(二零一五年：無)。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高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。該酒店業績較二零一五年有所下滑，此乃由於酒店業務市場疲弱所致。該酒店致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下尋求節省成本開支措施。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一六年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣10,338,700,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣3,928,600,000元)及未動用融資額為港幣715,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣500,200,000元)。

於二零一六年六月三十日，於扣除銀行借貸港幣1,838,500,000元後，本集團錄得淨現金港幣8,500,200,000元，而於二零一五年十二月三十一日則錄得淨債務港幣561,500,000元，資產與負債比率為3.9%。

於二零一六年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	392.1	1,539.2
一至兩年	99.2	164.1
三至五年	1,200.9	1,869.4
五年後	155.8	939.5
	1,848.0	4,512.2
減：前端費用	(9.5)	(22.1)
	1,838.5	4,490.1

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，於二零一六年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣1,719,400,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣4,416,400,000元），包括已抵押銀行貸款港幣1,459,400,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣4,013,400,000元）及無抵押銀行貸款港幣260,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣403,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣2,156,500,000元之物業（二零一五年十二月三十一日：港幣11,796,000,000元）及港幣54,300,000元之應收票據（二零一五年十二月三十一日：港幣54,300,000元）作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一六年六月三十日賬面總值為港幣234,400,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣158,700,000元）之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣119,100,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣73,700,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為362名（二零一五年十二月三十一日：459名）。截至二零一六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87,900,000元（二零一五年：港幣87,000,000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附加福利。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

短期內全球經濟可能會繼續保持溫和增長，惟仍存在下行風險。日本及歐元區的復甦仍然疲弱。地理政治局勢緊張及英國脫歐的不確定性亦帶來更多挑戰。儘管美國的經濟表現相對較好，但仍存在與其利率正常化相關的顯著政策風險，加上主要央行的政策分歧日益明顯，可能會加劇金融市場波動，並對全球經濟造成威脅。

最近一個季度中國的經濟穩定增長，中國經濟增長放緩呈現企穩跡象。中國於四月份至六月份期間的經濟較去年同期增長6.7%。儘管中國的經濟增長放緩，「一帶一路」政策將會促進經濟增長及可持續發展。市場相信中國大陸的經濟正朝著更可持續發展的增長模式發展。然而，國內外環境仍然複雜及嚴峻，仍存在經濟下行的壓力。

香港經濟於二零一六年進一步放緩。外部環境惡化，表現為全球經濟增長疲軟，全球金融及貨幣市況波動。經濟下行風險不斷增加，導致全球經濟前景暗淡，影響了本地的經濟氣氛。中期而言，香港經濟仍將會受到充滿挑戰及不穩定外部環境的影響。

香港住宅單位的供應量不斷增加，必然令本地住宅行業的市場價格受到壓力。港幣兌人民幣及其他主要貨幣升值，削弱香港對旅客之吸引力。此外，香港居民與中國旅客之關係緊張亦可能對旅客人數造成負面影響。整體而言，香港銅鑼灣皇冠假日酒店維持其於主要及二級競爭者中的市場佔有率，但近期有改善趨勢。來年形勢更加嚴峻，我們將致力於獲得市場佔有率，提高酒店經營效率，同時謀求節省成本開支措施，以維持經營回報。於二零一六年五月出售大新金融中心後，租金收入於二零一六年對本集團的貢獻將大幅減少。

就我們於中國大陸的發展項目而言，二零一六年六月新房及二手房市場的價格增長較二零一六年五月雙雙錄得下跌，除一線城市外，所有城市的增長均有所放緩。

於完成出售大新金融中心及若干在中國大陸之發展項目後，本集團有足夠資金用於未來投資。本集團將保持審慎積極態度，繼續密切觀察香港、中國大陸及海外的房地產市場，以在適當時機物色潛在的收購目標。

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一六年八月二十九日

企業管治常規

於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間，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：

企業管治守則	偏離及原因
A.2.1 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	呂榮梓先生，擔任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。
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	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措施。

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）。

企業管治及其他資料

風險管理及內部監控

董事會確認其維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度有效推行之責任。

本公司已委聘一名獨立內部審核顧問，協助管理層進行公司整體風險評估，包括識別、評估及優化本公司面臨之風險因素。該內部審核顧問已於二零一六年五月完成風險評估實地考察工作，並正在編製風險評估結果。完成後之結果將提交予本公司之管理層審閱，並向審核委員會報告。

董事會將透過審核委員會，持續檢討本集團之風險管理及內部監控制度是否有效及充足。

內部審核職能

獨立內部審核顧問除向本公司提供風險評估服務外，亦將對本集團進行內部審核檢討。該顧問已向管理層及董事會推薦一項內部審核計劃。該顧問將協助本公司檢討二零一六年財政年度若干選定程序之內部監控制度。內部審核工作將專注於本集團之財務報告、合規及營運方面。

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標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一六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。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（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於倫敦上市之附屬公司AGP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內幕消息。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第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：

企業管治及其他資料

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股份數目			根據股本衍生 工具持有之 相關股份數目		佔已發行股本 權益概約 百分比
	個人權益	法團權益	家族權益 (配偶權益)	個人權益	權益總額	
	(以實益擁有人 身份持有)	(由受控制法團 持有)		(以實益擁有人 身份持有)		
呂榮梓	10,877,285	445,817,089 ⁽ⁱ⁾	—	2,230,000	458,924,374	67.61
呂聯勤	18,480,002	—	—	—	18,480,002	2.72
呂聯樸	17,658,002	—	—	—	17,658,002	2.60
林成泰	3,221,739	—	5,739	—	3,227,478	0.48
顏以福	1,200,000	—	—	—	1,200,000	0.18
梁學濂	1,634,928	—	—	222,000	1,856,928	0.27
鍾沛林	934,928	—	—	222,000	1,156,928	0.17

附註：

- (i) 該等股份中，4,130,800股股份由NYH持有，441,686,289股股份由NLI持有。NLI由JCS及呂榮梓先生分別擁有63.58%及30%權益。呂榮梓先生持有NYH 100%之權益。鑒於呂榮梓先生於JCS(如下文第2段所披露)及NYH之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據二零零五年購股權計劃授予董事之購股權權益。詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (iii) 本公司於二零一六年六月三十日之已發行股份總數為678,811,726股。

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股份數目		權益總額	佔已發行股本 權益概約 百分比
		個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)		
JCS	呂榮梓	22,540	—	22,540	49.00
	呂聯勤	11,730	—	11,730	25.50
	呂聯樸	11,730	—	11,730	25.50
NLI	呂榮梓	46,938	99,480 ^(附註)	146,418	93.58
	呂聯勤	5,021	—	5,021	3.21
	呂聯樸	5,021	—	5,021	3.21

企業管治及其他資料

附註：

該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如上文所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一六年六月三十日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(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任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(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	普通股份數目		權益總額	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	—	441,686,289 ⁽ⁱ⁾	441,686,289	65.07
NLI	441,686,289	—	441,686,289	65.07

附註：

- (i) 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441,686,289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。
- (ii) 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，於二零一六年六月三十日，概無主要股東及其他人士(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。

購股權計劃

1. 本公司

二零零五年購股權計劃於二零一五年八月二十四日屆滿。於二零零五年購股權計劃屆滿後，其項下不得再授出購股權，惟二零零五年購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權應維持有效及生效。本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃。

下表載列於截至二零一六年六月三十日止六個月期間根據二零零五年購股權計劃項下之購股權變動，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 (港元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於 二零一六年 一月一日	期內 轉至／轉自 其他類別	期內 已行使	於 二零一六年 六月三十日
董事							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2016	2,230,000	—	(2,230,000)	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	2,230,000	—	—	2,230,000
呂榮旭 (於二零一六年 五月三十日退任)	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2016	446,000	(446,000) ⁽ⁱⁱ⁾	—	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	446,000	(446,000) ⁽ⁱⁱ⁾	—	—
顏以福	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2016	222,000	—	(222,000) ⁽¹⁾	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	222,000	—	(222,000) ⁽¹⁾	—
梁學濂	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2016	222,000	—	(222,000) ⁽²⁾	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	222,000	—	—	222,000
鍾沛林	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2016	222,000	—	(222,000) ⁽³⁾	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	222,000	—	—	222,000
小計				6,684,000	(892,000)	(3,118,000)	2,674,000
其他合資格僱員	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2017	1,400,000	—	(1,325,000)	75,000
前董事	12.07.2012	3.454	01.07.2014至30.06.2017	—	446,000 ⁽ⁱⁱ⁾	(446,000) ⁽⁴⁾	—
	12.07.2012	3.454	01.07.2015至30.06.2018	—	446,000 ⁽ⁱⁱ⁾	(446,000) ⁽⁴⁾	—
小計				1,400,000	892,000	(2,217,000)	75,000
合計				8,084,000	—	(5,335,000)	2,749,000

企業管治及其他資料

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 呂榮旭先生(於二零一六年五月三十日退任董事之職)之購股權於同日轉撥至另一類別。董事會將其購股權屆滿日期由二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日分別延長至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日。
- (iii) (a) 於緊接董事／前董事行使購股權當日前，本公司股份之收市價為：
- (1) 每股港幣 21.60 元；
 - (2) 每股港幣 24.80 元；
 - (3) 每股港幣 25.00 元；及
 - (4) 每股港幣 23.65 元；
- (b) 緊接其他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 20.09 元。
- (c) 緊接上文(a)和(b)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 18.30 元。
- (iv) 截至二零一六年六月三十日止六個月，概無購股權根據二零零五年購股權計劃獲授出、失效或被註銷。

下表載列於截至二零一六年六月三十日止六個月根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，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 (港元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目				於 二零一六年 六月三十日
				於 二零一六年 一月一日	期內 已行使	期內 已失效	期內 已註銷	
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	03.07.2015至02.07.2017	150,000	(150,000)	—	—	—
			01.01.2016至31.12.2017	750,000	(675,000)	(75,000)	—	—
			01.07.2016至30.06.2018	2,600,000	—	—	(1,500,000)	1,100,000
			01.01.2017至31.12.2018	3,000,000	—	—	—	3,000,000
			01.07.2017至30.06.2019	3,250,000	—	(600,000)	—	2,650,000
			01.01.2018至31.12.2019	3,150,000	—	(150,000)	—	3,000,000
			01.07.2018至30.06.2020	7,400,000	—	(450,000)	—	6,950,000
合計				20,300,000	(825,000)	(1,275,000)	(1,500,000)	16,700,000

附註：

- (i) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (ii) 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 13.42 元。
- (iii) 截至二零一六年六月三十日止六個月，概無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出。

2. AGP

AGP(一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司)於二零一零年八月十六日採納一項購股權計劃。自該購股權計劃採納以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

股份獎勵計劃

本公司及AGP分別於二零一零年六月十五日及二零一零年八月十六日採納一項股份獎勵計劃。該等計劃乃本集團之獎勵安排，以確認及肯定合資格參與人士(定義見該等計劃)之表現及/或已對或將對本集團作出之貢獻及促進本集團之長期成功。

截至二零一六年六月三十日止六個月之期間，本公司概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵以及AGP自其股份獎勵計劃採納以來，概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月之期間，本公司於聯交所合共購回本公司5,100,000股普通股，總現金代價(不包括費用)為港幣96,702,300元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦從而削減。有關購回詳情如下：

購回期間	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	
二零一六年一月	2,482,000	15.60	13.08	36,109,200
二零一六年三月	82,000	20.35	20.05	1,650,700
二零一六年四月	2,536,000	26.10	21.25	58,942,400
	<u>5,100,000</u>			<u>96,702,300</u>

董事認為購回上述股份乃為提升股東之價值。

除上文所述者外，於截至二零一六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。

更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一五年年報所作出之披露至二零一六年八月二十九日(為批准本報告之日期)之董事資料變更載列如下：

- 呂榮旭先生於二零一六年五月三十日輪值退任執行董事之職位，及亦於同日不再擔任執行委員會成員。
- 執行董事呂聯樸先生於二零一六年六月二十八日不再擔任香港上市公司商會副主席。

企業管治及其他資料

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年九月二十九日(星期四)至二零一六年十月三日(星期一)(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二零一六年九月二十八日(星期三)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辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由審核委員會及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。

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱第 20 至 39 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，其中包括於二零一六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損益表、損益及其他全面收益表、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將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。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沒有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
二零一六年八月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	307,030	317,580
其他收入		9,796	24,096
成本：			
物業及相關成本	4	(25,490)	(25,566)
員工成本		(87,925)	(87,007)
折舊及攤銷		(24,220)	(32,881)
其他開支	5	(74,577)	(69,881)
		(212,212)	(215,335)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		104,614	126,341
投資物業公平值變動		(17,613)	238,901
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		87,001	365,242
出售附屬公司之收益	24	706,860	—
融資成本	6	(52,466)	(56,796)
除稅前溢利	7	741,395	308,446
所得稅抵免(開支)	8	65,488	(28,970)
本期間溢利		806,883	279,476
應佔：			
本公司股東		793,915	273,916
非控股權益		12,968	5,560
		806,883	279,476
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10	港仙	港仙
— 基本		117.0	39.6
— 攤薄		114.3	39.1
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	10		
— 基本		119.0	6.3
— 攤薄		116.2	6.2

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	806,883	279,476
其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
其他金融資產之公平值虧損	(3,974)	(24,512)
換算海外業務產生之匯兌差額	(56,601)	2,723
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
— 於出售附屬公司後(附註24(b))	(6,654)	—
	(67,229)	(21,789)
本期間全面收益總額	739,654	257,687
應佔全面收益總額：		
本公司股東	729,318	251,932
非控股權益	10,336	5,755
	739,654	257,687

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	2,375,000	11,422,459
物業、機器及設備	11	714,647	946,483
持作發展物業	12	696,979	1,200,180
會籍		8,849	8,920
其他金融資產	13	143,528	147,307
應收貸款		3,335	3,789
應收票據		38,794	54,256
其他應收款項	14	353,974	361,114
受限制銀行存款		5,387	5,613
		4,340,493	14,150,121
流動資產			
待售物業			
已落成物業		201,480	627,384
發展中物業		87,162	231,667
存貨		1,021	1,251
應收貸款		364	371
應收票據		15,518	—
應收貿易款項、按金及預付款項	15	324,718	128,147
可收回稅項		8,655	17,795
應收非控股權益款項	16	272	—
銀行結存及現金		10,333,355	3,923,012
		10,972,545	4,929,627
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	17	222,251	433,552
銷售按金		—	13,064
稅項負債		4,348	84,469
應付非控股權益款項	16	91,843	93,696
銀行借貸 — 一年內到期	18	390,305	1,536,781
		708,747	2,161,562
流動資產淨額		10,263,798	2,768,065
總資產減流動負債		14,604,291	16,918,186

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	67,881	67,765
儲備		12,270,247	13,006,638
本公司股東應佔權益		12,338,128	13,074,403
非控股權益		406,735	444,030
總權益		12,744,863	13,518,433
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	18	1,448,199	2,953,381
遞延稅項	20	411,229	446,372
		1,859,428	3,399,753
總權益及非流動負債		14,604,291	16,918,186

載於第 20 至 39 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一六年八月二十九日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼常務董事

呂聯樸
執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔														非控股權益	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	根據股份獎勵計劃所獎勵之信託股份	股份獎勵儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額	總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一五年一月一日 (經審核)	68,962	425,501	277,707	588,406	4,451	—	—	14,917	6,823	—	19,767	10,790,511	12,197,045	427,632	12,624,677	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	273,916	273,916	5,560	279,476	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	2,528	—	—	—	—	—	—	—	—	2,528	195	2,723	
其他金融資產公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,512)	—	—	(24,512)	—	(24,512)	
本期間其他全面收益(開支)	—	—	—	2,528	—	—	—	—	—	(24,512)	—	—	(21,984)	195	(21,789)	
本期間全面收益總額	—	—	—	2,528	—	—	—	—	—	(24,512)	—	273,916	251,932	5,755	257,687	
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出																
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	1,576	—	—	—	—	1,576	—	1,576	
因行使購股權發行股份	402	16,034	—	—	—	—	—	(2,537)	—	—	—	—	13,899	—	13,899	
購回普通股	(36)	(2,068)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,104)	—	(2,104)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(41,512)	(41,512)	—	(41,512)	
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	69,328	439,467	277,707	590,934	4,451	—	—	13,956	6,823	(24,512)	19,767	11,022,915	12,420,836	433,387	12,854,223	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,162,016	1,162,016	21,720	1,183,736	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(250,410)	—	—	—	—	—	—	—	—	(250,410)	(10,269)	(260,679)	
其他金融資產公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,492)	—	—	(35,492)	—	(35,492)	
本期間其他全面開支	—	—	—	(250,410)	—	—	—	—	—	(35,492)	—	—	(285,902)	(10,269)	(296,171)	
本期間全面收益總額	—	—	—	(250,410)	—	—	—	—	—	(35,492)	—	1,162,016	876,114	11,451	887,565	
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出																
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	5,490	—	—	—	—	5,490	—	5,490	
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	—	—	55,800	—	—	—	—	55,800	—	55,800	
因行使購股權發行股份	1,360	54,338	—	—	—	—	—	(8,724)	—	—	—	—	46,974	—	46,974	
根據股份獎勵計劃購入之股份	—	—	—	—	—	(70,217)	—	—	—	—	—	—	(70,217)	—	(70,217)	
根據股份獎勵計劃 向參與人士轉讓股份	—	—	—	—	—	70,217	(55,800)	—	—	—	—	(14,417)	—	—	—	
購回普通股	(2,923)	(223,503)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(226,426)	—	(226,426)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,168)	(34,168)	—	(34,168)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(808)	(808)	
於二零一五年 十二月三十一日(經審核)	67,765	270,302	277,707	340,524	4,451	—	—	10,722	6,823	(60,004)	19,767	12,136,346	13,074,403	444,030	13,518,433	

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔															非控股 權益	總額
	股本	股份 溢價	繳入 盈餘	匯兌 儲備	股本購回 儲備	根據股份 獎勵計劃		購股權 儲備	物業重估 儲備	投資重估 儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額			
						所獎勵之 信託股份	股份獎勵 儲備										
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	793,915	793,915	12,968	806,883		
換算海外業務產生 之匯兌差額	—	—	—	(53,969)	—	—	—	—	—	—	—	(53,969)	(53,969)	(2,632)	(56,601)		
出售附屬公司	—	—	—	(6,654)	—	—	—	—	—	—	—	(6,654)	(6,654)	—	(6,654)		
其他金融資產公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,974)	—	(3,974)	(3,974)	—	(3,974)		
本期間其他全面開支	—	—	—	(60,623)	—	—	—	—	—	(3,974)	—	(64,597)	(64,597)	(2,632)	(67,229)		
本期間全面收益總額	—	—	—	(60,623)	—	—	—	—	—	(3,974)	—	793,915	729,318	10,336	739,654		
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	2,867	—	—	—	2,867	2,867	—	2,867		
因行使購股權發行股份	626	27,390	—	—	—	—	—	(3,980)	—	—	—	24,036	24,036	—	24,036		
購回普通股	(510)	(96,192)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(96,702)	(96,702)	—	(96,702)		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,395,794)	(1,395,794)	(1,395,794)	—	(1,395,794)		
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,631)	(47,631)		
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	67,881	201,500	277,707	279,901	4,451	—	—	9,609	6,823	(63,978)	19,767	11,534,467	12,338,128	406,735	12,744,863		

繳入盈餘乃指於過往年度進行本集團重組時，被收購附屬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附屬公司之額外權益所付之代價超出所收購之非控股權益賬面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
經營活動(耗用)所得現金淨額	(19,205)	4,206
投資活動		
購入物業、機器及設備	(1,991)	(1,313)
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額	60	—
購入持作發展物業及其額外成本	(44,946)	(13,044)
購入其他金融資產	(195)	(195,352)
銀行存款存置	(7,929,290)	(431,251)
退回銀行存款	364,164	309,380
應收貸款減少	461	119
已收利息	10,433	12,364
出售附屬公司已收取之代價淨額(附註24)	10,486,748	—
向非控股權益作出墊款	(272)	—
投資活動所得(耗用)現金淨額	2,885,172	(319,097)
融資活動		
提取銀行貸款	381,223	615,000
償還銀行貸款	(2,876,087)	(661,114)
支付前端費用	—	(7,000)
發行新股份	24,036	13,899
償還自非控股權益所獲墊款	—	(621)
購回股份	(96,702)	(2,104)
已付股息	(1,395,794)	(41,512)
已付非控股權益股息	(47,631)	—
融資活動耗用現金淨額	(4,010,955)	(83,452)
現金及現金等值減少淨額	(1,144,988)	(398,343)
於期初結存之現金及現金等值	3,555,870	2,663,743
匯率變動之影響	(6,817)	4,415
於期末結存之現金及現金等值	2,404,065	2,269,815
由如下代表：		
銀行結存及現金	10,333,355	2,703,354
減：原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款	(7,929,290)	(431,251)
減：保證銀行存款	—	(2,288)
	2,404,065	2,269,815

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，惟投資物業及若干其他金融資產以公平值計量（倘適用）則除外。

除下文披露者外，截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號之修訂	主動披露
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接納的折舊及攤銷方法的澄清
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之修訂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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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、酒店營運及金融投資。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

本集團之物業投資業務於香港、中華人民共和國(「中國」)、澳洲及英國進行，而本期間已出售之一個香港投資物業載於附註24(a)。

物業發展業務於中國進行，而酒店營運於香港進行。

期內，本公司成立新經營分部 — 金融投資。本集團董事正尋求其投資組合之潛在投資機會，主要包括債務投資及／或股本投資及銀行存款。投資組合之投資收入將計入金融投資分部內。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一六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	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	6,681	179,855	107,272	13,222	307,030
分部業績					
分部(虧損)溢利	(114,530)	933,580	25,384	13,598	858,032
未分配利息收入					3,377
企業收入減開支					(67,548)
融資成本					(52,466)
除稅前溢利					741,395

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

截至二零一五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	綜合 港幣千元
分部收益				
對外銷售	—	204,836	112,744	317,580
分部業績				
分部(虧損)溢利	(41,586)	421,793	31,105	411,312
未分配利息收入				9,220
企業收入減開支				(55,290)
融資成本				(56,796)
除稅前溢利				308,446

物業投資分部於截至二零一六年六月三十日止六個月之分部溢利包括減少之投資物業公平值港幣17,613,000元(二零一五年六月三十日：增加之投資物業公平值港幣238,901,000元)及出售附屬公司之收益港幣797,385,000元(附註24(a))(二零一五年六月三十日：無)。

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一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

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。

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之資料，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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已售物業之成本及相關支出	5,007	—
銷售及營銷開支	2,587	3,834
投資物業之直接營運支出	17,896	21,732
	25,490	25,566

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

5. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣30,195,000元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：港幣30,226,000元)。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	48,639	60,072
減：撥作物業發展項目之款項	(376)	(7,699)
	48,263	52,373
前端費用	2,330	3,053
其他費用	1,873	1,370
	52,466	56,796

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利已計入(扣除)：		
銀行存款收取之利息	14,975	9,070
二按貸款之利息收入	97	123
匯兌虧損淨額	(2,688)	(1,764)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

8. 所得稅抵免(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	(10,004)	(16,286)
中國企業所得稅	(5,652)	(6,533)
其他司法權區	(1,626)	(1,463)
	(17,282)	(24,282)
以往年度超額撥備		
中國土地增值稅	80,848	—
	63,566	(24,282)
遞延稅項	1,922	(4,688)
	65,488	(28,970)

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。中國稅務局已完成廣州項目之中國土地增值稅清算，超額撥備約港幣80,848,000元已於期內撥回。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期內確認為分派之股息：		
截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 6港仙(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日： 截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 6港仙)	40,654	41,512
特別股息每股港幣2元(二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日：無)	1,355,140	—
	1,395,794	41,512

於呈報期末後，本公司董事會宣佈派發中期股息每股5港仙(二零一五年：5港仙)予於二零一六年十月三日名列本公司股東名冊內之本公司股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本期間溢利	793,915	273,916
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	678,439,468	691,712,908
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	16,021,533	9,716,594
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	694,461,001	701,429,502

為評估本集團之表現，本公司董事認為在計算「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投資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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔本期間溢利	793,915	273,916
投資物業公平值變動	17,613	(238,901)
有關之遞延稅項	(4,137)	2,028
非控股權益應佔	(357)	6,665
本公司股東應佔經調整溢利	807,034	43,708
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	119.0 港仙	6.3 港仙
攤薄	116.2 港仙	6.2 港仙

計算每股經調整之基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

11. 投資物業及物業、機器及設備

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於各呈報期末，本集團與合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

- (a) 本集團於香港及中國之投資物業於二零一六年六月三十日之總賬面值為港幣2,140,534,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,184,117,000元)，其公平值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)按於該日執行之估值基準進行估值，而於二零一五年十二月三十一日賬面值為港幣158,692,000元之澳洲投資物業之公平值則由CBRE Valuations Pty Limited(「CBRE」)按於二零一五年十二月三十一日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及CBRE均為獨立專業估值師，與本集團並無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。

估值乃經參考市場證明之交易價格或透過資本化未來租金而釐定，而未來租金則參考相關市場之可比較租金估算。於估值時(屬於公平值級別第三級)，所有可租賃單位之市場租金及類似物業之市場租金乃參考本集團已就可租賃單位實現之租金及附近類似物業之租金而釐定。資本化率乃參考估值師所觀察之當地類似物業之收益率而釐定，並就估值師所瞭解有關物業之特有因素而作出調整。所用之估值方法於過往年度／期間並無變動。

- (b) 於二零一六年六月三十日，位於澳洲及英國之餘下投資物業乃由本公司董事評估其公平值分別為港幣161,946,000元及港幣72,520,000元。本公司董事認為該等投資物業於二零一六年六月三十日之公平值與其於二零一五年十二月三十一日之公平值相若。
- (c) 於本期間，本集團出售一項投資物業載於附註24(a)。投資物業之公平值減少港幣17,613,000元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：投資物業之公平值增加港幣238,901,000元)已直接於簡明綜合損益表確認。
- (d) 於本中期期間，本集團已購買之物業、機器及設備為港幣1,991,000元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：港幣1,313,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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權益。於本期間，本集團已出售若干土地載於附註24(b)。

該賬面值已按40年至70年租期以直線法攤銷。

13. 其他金融資產

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
非上市投資：		
— 股本證券	5,824	5,824
— 可換股貸款	5,824	5,824
上市投資(附註)	131,880	135,659
	143,528	147,307

附註：於二零一六年六月三十日，本集團持有代價為港幣195,858,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣195,663,000元)之可供出售資產之上市股本投資，其市值為港幣131,880,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣135,659,000元)，公平值虧損港幣63,978,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣60,004,000元)確認為投資重估儲備項下之其他全面開支。

14. 其他應收款項

於二零一六年六月三十日，本集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,060,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣321,060,000元)(相等於港幣375,640,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣383,217,000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。根據本集團之發展計劃，本公司董事預計相關土地拍賣時間表將於二零一八年年底前開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣353,974,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣361,114,000元)之結餘乃指預期於二零一八年收回之原有款項人民幣321,060,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣321,060,000元)，按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

15. 應收貿易款項、按金及預付款項

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	10,730	10,000
應計收入	91,194	99,159
其他應收款項、按金及預付款項	222,794	18,988
	324,718	128,147

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日之信貸期。

其他應收款項包括附註24(b)所提及出售附屬公司之現金代價之應收款項港幣200,000,000元(二零一五年十二月三十一日：無)，該筆款項已於二零一六年七月結清。

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：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	7,784	8,167
31至60日	70	271
61至90日	549	232
91至365日	2,068	1,110
365日以上	259	220
	10,730	10,000

16. 應收／應付非控股權益款項

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

截至二零一六年六月三十日止六個月

17. 應付款項、按金及應計費用

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,964	3,052
租金按金	36,252	113,809
預收租金	12,210	13,463
其他應付款項、其他按金及應計費用	171,825	303,228
	222,251	433,552

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94,410,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣93,010,000元)(詳情見附註14)。

於二零一六年六月三十日，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28,033,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣76,421,000元)。

18. 銀行借貸

期內，本集團已償還港幣2,876,087,000元之銀行貸款(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：港幣661,114,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣381,223,000元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：港幣615,000,000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：		
於二零一五年一月一日	689,617,726	68,962
因行使購股權發行股份	4,024,000	402
購回普通股	(360,000)	(36)
於二零一五年六月三十日	693,281,726	69,328
因行使購股權發行股份	13,600,000	1,360
購回普通股	(29,230,000)	(2,923)
於二零一五年十二月三十一日	677,651,726	67,765
因行使購股權發行股份	6,260,000	626
購回普通股	(5,100,000)	(510)
於二零一六年六月三十日	678,811,726	67,881

20. 遞延稅項

於呈報期末之結餘主要指就投資物業公平值變動而確認之遞延稅項負債金額港幣390,759,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣401,470,000元)。

21. 資產抵押

於呈報期末，本集團已抵押下列資產以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣1,734,754,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣10,905,555,000元)之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有該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656,245,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣666,251,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有該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。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日賬面值為港幣195,963,000元之待售發展中物業作固定抵押，相關抵押已於本期間內解除。
- (d) 於二零一五年十二月三十一日賬面值為港幣186,898,000元之持作發展物業作固定抵押，相關抵押已於本期間內解除。
- (e) 應收票據港幣54,312,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣54,256,000元)。

22. 關連人士披露

於本中期期間，本公司董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣16,793,000元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：港幣17,210,000元)。

23. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團客戶購買本集團位於中國開封的物業提供之按揭貸款向銀行提供擔保。有擔保之尚未償還按揭貸款總額為港幣43,382,000元。如附註24(b)所載，該發展項目已於期內出售，因此，於二零一六年六月三十日已不再存在有關或然負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

24. 出售附屬公司之收益

期內，本集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

(a) 大新金融中心

於二零一六年二月二十五日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售SEA (BVI) Limited之全部已發行股份，其中SEA (BVI) Limited全資擁有永紹有限公司(大新金融中心之唯一註冊及實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣10,101,000,000元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成。

(b) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司(位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣900,000,000元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

出售附屬公司於各出售事項相關日期之資產及負債之主要分類如下：

	大新金融中心 港幣千元	開封東滙名城 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業	8,983,000	—	8,983,000
持作發展物業	—	531,322	531,322
物業、機器及設備	213,165	2,129	215,294
待售物業			
已落成物業	—	419,107	419,107
發展中物業	—	148,832	148,832
應收貿易款項、按金及預付款項	18,719	2,360	21,079
可收回稅項(稅項負債)	(4,130)	3,449	(681)
銀行結存及現金	44,229	118,580	162,809
應付款項、按金及應計費用	(86,256)	(52,754)	(139,010)
銷售按金	—	(17,671)	(17,671)
銀行借貸	—	(159,078)	(159,078)
遞延稅項負債	(26,218)	—	(26,218)
出售之資產淨值	9,142,509	996,276	10,138,785

24. 出售附屬公司之收益 (續)

	大新金融中心 港幣千元	開封東滙名城 港幣千元	總額 港幣千元
出售附屬公司之收益 (虧損) :			
現金代價	10,100,710	900,000	11,000,710
加：於出售後變現匯兌儲備	—	6,654	6,654
減：已產生之交易成本	(150,250)	(903)	(151,153)
減：撇銷之未攤銷前端費用	(10,566)	—	(10,566)
減：出售之資產淨值	(9,142,509)	(996,276)	(10,138,785)
出售附屬公司之收益 (虧損)	797,385	(90,525)	706,860
現金代價	10,100,710	900,000	11,000,710
減：應收現金代價	—	(200,000)	(200,000)
減：出售之現金及現金等值	(44,229)	(118,580)	(162,809)
減：已付交易成本	(150,250)	(903)	(151,153)
因出售產生之淨現金流入	9,906,231	580,517	10,486,748

25. 報告期末後事項

本集團於呈報期末後進行下列事項：

- (a) 本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月三日訂立一份買賣協議，以出售裕能發展有限公司(全資擁有一個位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司之全部註冊資本)之全部已發行股份，現金代價為港幣2,000,000元。出售事項已於同日完成；及
- (b) 本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月二十二日訂立一份具條件的買賣協議，以出售健時國際有限公司(全資擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目之實益權益)之全部已發行股份，現金代價為港幣890,000,000元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

26. 比較數字

簡明綜合損益表內之比較數字所載之利息收入金額已重新分類為「其他收入」，以符合本年度之列報方式。詳情披露於有關附註內。

詞彙

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司且為本公司之附屬公司，其股份獲准於AIM市場交易；
「AIM市場」	指	倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「董事」	指	本公司董事；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「JCS」	指	JCS Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「常務董事」	指	常務董事；
「標準守則」	指	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；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「二零零五年購股權計劃」	指	本公司於二零零五年八月二十五日採納之購股權計劃；
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃；及
「%」	指	百分比。

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)

