

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)

截至二零一二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」）截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一一年之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
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		(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	5	(46,926)	(51,203)
除稅前溢利		419,221	1,004,041
所得稅支出	6	(54,704)	(45,283)
本期間溢利		364,517	958,758

* 僅供識別

簡明綜合收益表 (續)
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	
	<i>附註</i>	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)
應佔：			
本公司股東		356,130	931,919
非控股權益		<u>8,387</u>	<u>26,839</u>
		<u>364,517</u>	<u>958,758</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>53.2</u>	<u>138.9</u>
攤薄		<u>53.1</u>	<u>138.5</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>3.4</u>	<u>6.6</u>
攤薄		<u>3.4</u>	<u>6.6</u>

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

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		8,662,672	8,298,288
物業、機器及設備		1,110,524	1,140,060
持作發展物業		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		-	44,574
應收貸款		13,667	16,911
應收票據		15,510	-
其他應收款項		379,082	381,183
衍生金融工具		-	80
		<u>11,484,033</u>	<u>11,187,988</u>
流動資產			
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	9	140,777	137,206
可收回稅項		-	2,477
應收非控股股東款項		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
		<u>3,020,605</u>	<u>3,620,888</u>
分類為待售資產		42,090	-
		<u>3,062,695</u>	<u>3,620,888</u>
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	10	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		206,288	195,966
銀行借貸 — 一年內到期		546,988	1,054,331
		<u>1,111,464</u>	<u>1,670,485</u>
流動資產淨額		<u>1,951,231</u>	<u>1,950,403</u>
總資產減流動負債		<u>13,435,264</u>	<u>13,138,391</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一二年六月三十日

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	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	2,482,197	2,529,036
遞延稅項	448,442	417,650
衍生金融工具	1,756	-
	2,932,395	2,946,686
	13,435,264	13,138,391

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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

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，本集團已應用下列適用於本期間內所訂立債務工具之嵌入式衍生工具會計政策。

2. 主要會計政策 (續)

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仍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。

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。

3. 分部資料 (續)

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)	229,213
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

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

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。

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
	<u>25,321</u>	<u>56,191</u>

5. 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
	<u>44,563</u>	<u>48,705</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(539)	(1,392)
	<u>44,024</u>	<u>47,313</u>
前端費用	1,732	2,208
其他費用	1,170	1,682
	<u>46,926</u>	<u>51,203</u>

6. 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
	<u>21,879</u>	<u>20,835</u>
遞延稅項	<u>32,825</u>	<u>24,448</u>
	<u>54,704</u>	<u>45,283</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

於本期間內，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）。

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	<u>356,130</u>	<u>931,919</u>
	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	<u>1,080,009</u>	<u>2,056,180</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>670,386,460</u>	<u>672,919,039</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	<u>10,166</u>	<u>27,389</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>23,087</u>	<u>44,413</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. 貿易應收款項、按金及預付款項

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 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)
	<u>140,777</u>	<u>137,206</u>

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。

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 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
	<u>5,782</u>	<u>9,368</u>

10. 應付款項、按金及應計費用

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 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
	<u>242,944</u>	<u>311,406</u>

其他應付款項、其他按金及應計費用，包括就若干土地之挖掘、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。

中期股息

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。

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。

管理層討論及分析

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。

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	<u>11,958</u>	<u>11,616</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。

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。

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。

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。

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。

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間客房及配套設施之五星級酒店，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%）。

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
	<hr/>	<hr/>
	3,046.3	3,602.2
減：前端費用	(17.1)	(18.8)
	<hr/>	<hr/>
	3,029.2	3,583.4
	<hr/> <hr/>	<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。

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。

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。

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。

企業管治

聯交所已對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）因其他事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。

中期財務報表之審閱

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。

刊登中期報告

本公司之二零一二年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一二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）內「投資者關係／財務報告」項下登載。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一二年八月二十七日

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