



## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)  
呂榮旭先生  
徐立言先生  
呂聯勤先生  
呂聯樸先生

### 非執行董事

林成泰先生  
謝文彬先生

### 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  
徐立言先生  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 授權代表

徐立言先生  
郭兆文先生

## 合資格會計師

陳家榮先生

## 公司秘書

郭兆文先生

## 律師

羅夏信律師樓  
康德明律師事務所

## 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  
大新銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要辦事處

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@seaholdings.com

## 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 1768

## 上市

本公司之股份及認股權證於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

### 代號及買賣單位

股份：251/2,000

認股權證：920/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份於倫敦股票交易所之AIM市場上市及買賣。

## 網址

www.seaholdings.com

# 目錄

|    |             |
|----|-------------|
| 2  | 主席報告書       |
| 8  | 中期財務資料審閱報告  |
| 9  | 簡明綜合收益表     |
| 10 | 簡明綜合資產負債表   |
| 12 | 簡明綜合股權變動計算表 |
| 14 | 簡明綜合現金流量表   |
| 15 | 簡明綜合財務報表附註  |
| 29 | 企業管治及其他資料   |



# 主席報告書

## 財務摘要

截至二零零七年六月三十日止六個月，營業額達港幣694,900,000元(二零零六年：港幣487,300,000元)，較二零零六年同期之營業額增加42.6%。營業額增加主要由於確認出售香港之御皇庭住宅單位及停車場及於新西蘭之若干發展物業所致。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣250,400,000元(二零零六年：港幣524,100,000元)，較去年同期之溢利減少52.2%。由於中國政府頒佈削減稅率，於本期間，本集團可享港幣33,300,000元遞延稅項撥備撥回。然而，重估投資物業產生之盈餘大幅減少。本期間每股基本盈利為港幣0.42元(二零零六年：港幣0.94元)，而本期間每股攤薄盈利為港幣0.39元(二零零六年：港幣0.84元)。

於二零零七年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣5,480,000,000元，較二零零六年十二月三十一日之港幣5,192,700,000元比較數字增加港幣287,300,000元。本公司股東之每股資產淨值為港幣9.21元(二零零六年十二月三十一日：港幣8.91元)，經考慮尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，於二零零七年六月三十日本公司股東之每股資產淨值則為港幣8.30元。

## 中期股息

董事會已宣佈於二零零七年十月三十日(星期二)派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙(二零零六年：港幣5仙)予於二零零七年十月二十四日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。於本報告日期，應付中期股息總額為港幣30,100,000元；倘已定股東名冊於二零零七年十月十八日起暫停辦理過戶登記手續期間前，各持有全部尚未行使之認股權證及購股權所附之認購權之人仕行使該等權利而獲發行額外普通股股份，則股息金額將會最多增加港幣2,900,000元。

## 業務回顧

於本期間，本集團繼續於亞太地區進行發展及投資業務。在香港，駿逸峰發展項目已於二零零七年三月展開預售，買家反應理想；而御皇庭項目其餘單位仍繼續銷售。由於租務市場需求增加，本集團來自大新金融中心的租金收入亦因其平均租金提升而受惠。在澳洲及新西蘭，本集團成功私有化一間於新西蘭交易所有限公司上市之附屬公司，並出售於新西蘭之三項發展物業。在中國大陸，本集團之發展項目續見良好發展。

## 物業投資及發展

本公司透過其擁有96.7%權益及於倫敦證券交易所有限公司之另類投資市場上市之附屬公司Asian Growth Properties Limited(「AGP」)，持有以下於亞太地區之物業發展及投資項目：

## 香港

### 灣仔告士打道大新金融中心

由於經濟持續增長及股市交投暢旺，期內市場對大新金融中心寫字樓之需求殷切。由於續簽租約及新訂租約之租金提升，截至二零零七年六月三十日止六個月，總租金收入為港幣50,000,000元，而二零零六年同期則為港幣33,600,000元。期內，該39層高商業大樓（總樓面面積約為37,171平方米）之佔用率由88.1%輕微減少至85.5%。於二零零七年八月三十一日，可供租賃之出租總面積佔大新金融中心之6.9%。

### 上水御皇庭

御皇庭為私人住宅發展項目，共有922個住宅單位，本集團持有該物業53.2%權益。期內確認之營業額為港幣304,200,000元，產生溢利淨額港幣105,800,000元。

於回顧期間，由於香港經濟持續向好及消費者信心改善，市場對御皇庭單位之需求有所增長。於二零零七年六月三十日，御皇庭逾四分之三之單位經已售出，其餘單位之推銷活動仍在進行中。

### 灣仔駿逸峰

該物業擬發展為一幢30層高住宅及商業大樓，可建總樓面面積約為5,837平方米，包括建於一層會所及三層商場上之104個住宅單位。上蓋結構工程進展順利。預期該發展項目於二零零七年第四季度竣工。

於二零零七年六月三十日，駿逸峰已預售超過三分之二之單位，銷售所得款項將於該發展項目完成時確認入賬。其餘未出售住宅單位之推銷活動仍繼續進行，另商場招租工作亦已展開。

### 沙田火炭

該物業之地盤面積約20,092平方米，目前出租作物流中心。

更改分區用途申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面作考慮。建議發展項目將包括（其中附有其他設施）住宅單位、停車場、教育設施及巴士總站。



駿逸峰

### 鑽石山蒲崗村道

該項目現名為「滙豪山」，將發展為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，可建總樓面面積約為18,825平方米，包括建於一座由零售舖位、會所及停車位組成之七層高商場上之304個住宅單位。

住宅單位預期短期開始預售。上蓋結構工程進展順利，該項目預計於二零零八年首季竣工。

### 其他投資物業

本集團持有之其他投資物業包括一個位於銅鑼灣怡東商場之地下商舖及位於皇后大道中9號28樓之整層寫字樓層，已全部租出，租期分別至二零零八年六月及二零零九年五月。



滙豪山



禮頓道項目

### 銅鑼灣禮頓道

該物業擬發展成一座30層高備有配套設施之酒店，包括285間客房（可建樓面面積約為14,945平方米）。整個項目擬訂於二零零九年上半年完工。上蓋結構工程已展開。本集團正與若干國際酒店企業洽談，以挑選其中一家負責管理該酒店之營運。

### 中國大陸

#### 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩棟30層高寫字樓（總建築面積約為50,467平方米），該共同平台包括六層商業／零售樓層舖位及位於地庫之兩層停車場。由於本集團精挑優質之寫字樓租戶，故租賃工作進展相對緩慢。總建築樓面面積約28,573平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予一名經營百貨商場業務之租戶。

## 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括建於一座六層高商業／停車場平台上之四棟住宅大廈及一棟寫字樓，總建築面積約為118,567平方米。601個預售住宅單位之銷售所得款項預計將於二零零七年第四季度發展項目竣工後在二零零七年確認。其餘45個住宅單位將於完工後出售。本公司已委任租賃代理推銷預期將由本集團持有作投資用途之商業單位，包括發展項目之寫字樓。



西門口廣場第二期

## 澳洲及新西蘭

於二零零七年三月，本集團提出另一項要約，以每股0.60新西蘭元收購少數股東於Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 所持有之全部已發行股份，佔TTP已發行股本約19.5%。完成是項要約後，TTP於二零零七年四月二十七日撤銷於新西蘭交易所有限公司之上市地位，並於二零零七年五月十四日成為本公司之全資附屬公司。代價約18,200,000新西蘭元乃透過銀行借貸及內部資源撥付。

截至二零零七年六月三十日止六個月，澳洲及新西蘭物業投資及發展項目產生之營業額為港幣308,700,000元（二零零六年：港幣144,000,000元），帶來未扣除未經分配收入及開支前之溢利港幣31,700,000元（二零零六年：港幣6,400,000元）。此增長乃主要由於出售於新西蘭三項發展物業所致。

## 成衣業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，成衣業務產生之營業額為港幣9,900,000元，二零零六年同期則錄得港幣14,100,000元。本期間該業務錄得虧損港幣500,000元（二零零六年：港幣700,000元）。協美針織廠有限公司（「協美」）經營之成衣製造及貿易業務一直被視為本集團之非核心業務，董事對是項業務之前景並不樂觀。於二零零七年八月八日，本集團以代價港幣2,800,000元向少數股東出售其於協美之60%股權。預期本集團將因是項出售錄得虧損約港幣1,100,000元，虧損將於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零零七年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣737,200,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣570,400,000元)及未動用融資額為港幣1,363,600,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣1,416,800,000元)。

於二零零七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比對物業資產總額之百分比)由17.5%輕微上升至18.9%。

於二零零七年六月三十日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

|      | 二零零七年<br>六月三十日<br>百萬港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 |
|------|------------------------|--------------------------|
| 到期   |                        |                          |
| 一年內  | 2,217.4                | 1,538.7                  |
| 一至兩年 | 98.8                   | 148.5                    |
| 三至五年 | 755.4                  | 789.9                    |
| 五年後  | 63.6                   | 81.3                     |
|      | <u>3,135.2</u>         | <u>2,558.4</u>           |

### 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，於二零零七年六月三十日已提取之銀行貸款總額為港幣2,637,700,000元(二零零六年十二月三十一日：2,056,100,000元)，主要由估值為港幣6,996,300,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣6,060,000,000元)之物業作為抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值於二零零七年六月三十日為港幣566,500,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣489,600,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣435,000,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣442,600,000元)。

在印尼，若干附屬公司於二零零七年六月三十日已提用總銀行貸款港幣62,500,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣59,700,000元)，該貸款以定期存款港幣48,600,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣47,200,000元)作抵押。

### 理財政策

本集團奉行審慎理財政策。於二零零七年六月三十日，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。目前，本集團之借貸主要以港幣列值及主要按浮動利率計算。於本期間內，本集團並無採用任何重大衍生財務工具。



## 管理層及員工

本集團於二零零七年六月三十日聘用員工151名(二零零六年十二月三十一日：179名)。員工薪酬及福利按市況及趨勢，以及員工之個人工作表現而最少每年調整，大部分僱員更可享受有學費／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司已採納一項僱員購股權計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權。

董事會謹對管理層及員工之努力不懈服務及貢獻，以及客戶與租戶對本公司之不斷支持，致以謝意。

## 展望

儘管中國政府實施一系列宏觀經濟措施(包括最近限制境外人仕投資地產行業之規定)以控制過熱之物業市場，但本公司相信，中國大陸物業市場在長遠而言將變得更加持續穩健。於中國大陸之主要城市收購物業之成本近月暴漲，但鑑於經濟持續增長、家庭收入不斷增加及對優質住宅之需求上升，本集團仍看好中國大陸物業市場之前景。

預期香港經濟於二零零七年下半年表現繼續向好，有利本集團銷售發展項目。鑑於優質寫字樓物業供應有限，本集團預計今年下半年大新金融中心帶來之租金收入將會因佔用率上升而繼續增加。本集團將集中按計劃完成三個現有發展項目，即駿逸峰、滙豪山及西門口廣場第二期。同時，本集團將繼續致力銷售御皇庭餘下之住宅單位。

儘管源於美國之次級按揭貸款問題已導致全球金融市場波動，但本公司相信，中國大陸及香港之經濟將保持穩健。本集團將繼續其策略以出售於澳洲及新西蘭增長潛力被認為較低之物業惟此兩國之經濟受到加息以及近來次級按揭貸款問題之不利影響。展望未來，本集團將繼續於亞太地區積極物色發展及投資機會，為本公司股東創造更高價值。

呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零零七年九月十九日

# 中期財務資料審閱報告

## Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會

### 引言

本行審閱了後附從第9頁至第28頁的爪哇控股有限公司的中期財務資料，包括爪哇控股有限公司的二零零七年六月三十日的簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合股權變動計算表和簡明綜合現金流量表，重要會計政策的匯總和其他說明性附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之要求中期財務報告按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》及其相關規定編製，按《香港會計準則第34號》編報這些中期財務是 貴公司董事的責任。本行的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些中期財務資料出具審閱報告，並且本行的報告是根據與 貴公司商定的約定條款僅為 貴公司的董事會(作為一個團體)而出具的。不應被用於其他任何目的，本行不會就本行的審閱報告的任何內容對任何其他人士承擔或接受任何責任。

### 審閱範圍

本行的審閱是按照香港會計師公會發佈的《香港審閱業務準則第2410號—主體的獨立審計師執行的中期財務信息審閱》進行的。中期財務審閱工作包括詢問(主要詢問負責財務和會計事項的人員)以及採用分析性覆核和其他審閱程序。與按照《香港審計準則》進行的審計工作相比，審閱的範圍相對較小，因此本行不能保證本行能識別在審計中可能識別出的重大事項，因而本行不會發表審計意見。

### 結論

根據本行的審閱，本行沒有注意到任何事項使本行相信上述中期財務資料未能在所有重大方面按照《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

二零零七年九月十九日

# 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

|                   | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------|----|------------------------|------------------------|
|                   |    | 二零零七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零六年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                |    | <b>694,906</b>         | 487,283                |
| 其他收入              |    | <b>49,550</b>          | 25,706                 |
| 營業開支：             |    |                        |                        |
| 物業及相關費用           | 4  | <b>(383,549)</b>       | (234,129)              |
| 員工費用              |    | <b>(40,681)</b>        | (33,304)               |
| 折舊                |    | <b>(2,357)</b>         | (1,830)                |
| 其他費用              | 5  | <b>(109,760)</b>       | (52,217)               |
|                   |    | <b>(536,347)</b>       | (321,480)              |
| 投資收益淨額            |    | —                      | 10,452                 |
| 計及投資物業公平值變動前之營業溢利 |    | <b>208,109</b>         | 201,961                |
| 投資物業公平值之變動        |    | <b>175,598</b>         | 505,831                |
| 計及投資物業公平值變動後之營業溢利 |    | <b>383,707</b>         | 707,792                |
| 確認收購折讓／視作收購收益     | 6  | —                      | 54,597                 |
| 應佔聯營公司業績          |    | <b>1,497</b>           | 1,917                  |
| 融資成本              |    | <b>(52,132)</b>        | (43,682)               |
| 除稅前溢利             | 7  | <b>333,072</b>         | 720,624                |
| 所得稅支出             | 8  | <b>(24,152)</b>        | (142,996)              |
| 本期間溢利             |    | <b>308,920</b>         | 577,628                |
| 應佔：               |    |                        |                        |
| 本公司股東             |    | <b>250,383</b>         | 524,087                |
| 少數股東權益            |    | <b>58,537</b>          | 53,541                 |
|                   |    | <b>308,920</b>         | 577,628                |
| 已付股息              | 9  | <b>41,632</b>          | 34,705                 |
|                   |    | 港幣仙                    | 港幣仙                    |
| 每股盈利              | 10 |                        |                        |
| 基本                |    | <b>42.4</b>            | 93.8                   |
| 攤薄                |    | <b>39.1</b>            | 84.1                   |

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

|                | 附註 | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                                 |                                  |
| 投資物業           | 11 | <b>5,046,213</b>                | 4,820,302                        |
| 物業、機器及設備       | 11 | <b>106,079</b>                  | 68,591                           |
| 預付租賃款項         | 11 | <b>358,974</b>                  | 367,362                          |
| 聯營公司權益         |    | <b>20,324</b>                   | 17,766                           |
| 共同控制公司權益       |    | —                               | —                                |
| 會籍             | 12 | <b>8,574</b>                    | 8,574                            |
| 可供出售投資         | 12 | <b>65,833</b>                   | 51,312                           |
| 其他應收貸款         |    | <b>126,328</b>                  | 153,717                          |
|                |    | <b>5,732,325</b>                | 5,487,624                        |
| <b>流動資產</b>    |    |                                 |                                  |
| 存貨             |    | <b>373</b>                      | 1,014                            |
| 待售物業           |    | <b>612,158</b>                  | 758,327                          |
| 待售發展中物業        |    | <b>2,360,261</b>                | 2,312,471                        |
| 預付租賃款項         | 11 | <b>8,607</b>                    | 8,696                            |
| 持作買賣投資         | 12 | <b>514</b>                      | 453                              |
| 其他應收貸款         |    | <b>45,783</b>                   | 35,670                           |
| 應收款項、按金及預付款項   | 13 | <b>249,678</b>                  | 166,589                          |
| 可收回所得稅         |    | <b>15,808</b>                   | 14,923                           |
| 應收共同控制公司款項     |    | <b>10,600</b>                   | 8,700                            |
| 應收少數股東款項       | 14 | <b>109,581</b>                  | —                                |
| 已抵押銀行存款        |    | <b>483,881</b>                  | 200,708                          |
| 有限制銀行結存及存款     | 15 | <b>316,012</b>                  | 332,404                          |
| 銀行結存及存款        |    | <b>737,222</b>                  | 570,445                          |
|                |    | <b>4,950,478</b>                | 4,410,400                        |
| <b>流動負債</b>    |    |                                 |                                  |
| 應付款項、已收按金及應付費用 | 16 | <b>279,893</b>                  | 439,203                          |
| 已收待售物業銷售訂金     |    | <b>568,262</b>                  | 449,094                          |
| 撥備             |    | <b>15,343</b>                   | 15,148                           |
| 應繳所得稅          |    | <b>68,327</b>                   | 42,954                           |
| 借貸 — 一年內到期     | 17 | <b>2,217,386</b>                | 1,538,744                        |
| 應付少數股東款項       |    | —                               | 36,209                           |
|                |    | <b>3,149,211</b>                | 2,521,352                        |
| <b>流動資產淨額</b>  |    | <b>1,801,267</b>                | 1,889,048                        |
|                |    | <b>7,533,592</b>                | 7,376,672                        |

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

|            | 附註 | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 資本及儲備      |    |                                 |                                  |
| 股本         | 18 | <b>59,473</b>                   | 58,310                           |
| 股份溢價及儲備    |    | <b>5,420,547</b>                | 5,134,418                        |
| 本公司股東應佔權益  |    | <b>5,480,020</b>                | 5,192,728                        |
| 少數股東權益     |    | <b>479,425</b>                  | 533,487                          |
| 總權益        |    | <b>5,959,445</b>                | 5,726,215                        |
| 非流動負債      |    |                                 |                                  |
| 應付少數股東款項   | 19 | <b>92,766</b>                   | 80,814                           |
| 借貸 — 一年後到期 | 17 | <b>917,835</b>                  | 1,019,675                        |
| 遞延稅項       |    | <b>563,546</b>                  | 549,968                          |
|            |    | <b>1,574,147</b>                | 1,650,457                        |
|            |    | <b>7,533,592</b>                | 7,376,672                        |

# 簡明綜合股權變動計算表

截至二零零七年六月三十日止六個月

|                                | 本公司股東應佔   |             |             |                   |                   |             |             |             |           |               |           |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------|-----------|
|                                | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 投資<br>重估儲備<br>千港元 | 股本贖回<br>儲備<br>千港元 | 撥入盈餘<br>千港元 | 股息儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總值<br>千港元 | 少數股東權益<br>千港元 | 總值<br>千港元 |
| 於二零零六年一月一日(經審核)                | 54,844    | 203,634     | 52,357      | 13,112            | 4,451             | 277,707     | 33,094      | 3,715,222   | 4,354,421 | 760,679       | 5,115,100 |
| 期內匯兌變更                         | —         | —           | (19,917)    | —                 | —                 | —           | —           | —           | (19,917)  | (13,621)      | (33,538)  |
| 可供出售投資公平值之變動                   | —         | —           | —           | 9,512             | —                 | —           | —           | —           | 9,512     | —             | 9,512     |
| 直接在股權中確認之(虧損)溢利淨額              | —         | —           | (19,917)    | 9,512             | —                 | —           | —           | —           | (10,405)  | (13,621)      | (24,026)  |
| 因出售可供出售投資而撥回                   | —         | —           | —           | (9,611)           | —                 | —           | —           | —           | (9,611)   | —             | (9,611)   |
| 期內溢利                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | 524,087     | 524,087   | 53,541        | 577,628   |
| 期內確認之(虧損)溢利總額                  | —         | —           | (19,917)    | (99)              | —                 | —           | —           | 524,087     | 504,071   | 39,920        | 543,991   |
| 因行使認股權證及購股權而發行之股份              | 3,423     | 44,878      | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | 48,301    | —             | 48,301    |
| 撥派股息                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | 29,134      | (29,134)    | —         | —             | —         |
| 已付股息                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | (33,094)    | —           | (33,094)  | —             | (33,094)  |
| 在刊發財務報表後因行使認股權證而增派之<br>上年度末期股息 | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | (1,611)     | (1,611)   | —             | (1,611)   |
| 收購附屬公司額外權益                     | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | —         | (220,723)     | (220,723) |
| 於二零零六年六月三十日(未經審核)              | 58,267    | 248,512     | 32,440      | 13,013            | 4,451             | 277,707     | 29,134      | 4,208,564   | 4,872,088 | 579,876       | 5,451,964 |
| 期內匯兌變更                         | —         | —           | 65,722      | —                 | —                 | —           | —           | —           | 65,722    | 10,380        | 76,102    |
| 確認外幣換算而產生之遞延稅項負債               | —         | —           | (7,430)     | —                 | —                 | —           | —           | —           | (7,430)   | —             | (7,430)   |
| 可供出售投資公平值之變動                   | —         | —           | —           | 23,251            | —                 | —           | —           | —           | 23,251    | —             | 23,251    |
| 直接在股權中確認之溢利淨額                  | —         | —           | 58,292      | 23,251            | —                 | —           | —           | —           | 81,543    | 10,380        | 91,923    |
| 因出售可供出售投資而撥回                   | —         | —           | —           | 481               | —                 | —           | —           | —           | 481       | —             | 481       |
| 期內溢利                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | 267,175     | 267,175   | 81,414        | 348,589   |
| 期內確認之溢利總額                      | —         | —           | 58,292      | 23,732            | —                 | —           | —           | 267,175     | 349,199   | 91,794        | 440,993   |
| 因行使認股權證而發行之股份                  | 43        | 551         | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | 594       | —             | 594       |
| 撥派股息                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | 12,283      | (12,283)    | —         | —             | —         |
| 已付股息                           | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | (29,153)    | (29,153)  | —             | (29,153)  |
| 收購附屬公司額外權益                     | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | —         | (138,183)     | (138,183) |
| 於二零零六年十二月三十一日(經審核)             | 58,310    | 249,063     | 90,732      | 36,745            | 4,451             | 277,707     | 41,417      | 4,434,303   | 5,192,728 | 533,487       | 5,726,215 |

# 簡明綜合股權變動計算表

截至二零零七年六月三十日止六個月

|                     | 本公司股東應佔   |             |             |                   |                   |             |             |             |           |               |           |
|---------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------|-----------|
|                     | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 投資<br>重估儲備<br>千港元 | 股本贖回<br>儲備<br>千港元 | 繳入盈餘<br>千港元 | 股息儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總值<br>千港元 | 少數股東權益<br>千港元 | 總值<br>千港元 |
| 期內匯兌變更              | —         | —           | 54,692      | —                 | —                 | —           | —           | —           | 54,692    | 1,544         | 56,236    |
| 確認外幣換算而產生之遞延稅項負債    | —         | —           | (6,789)     | —                 | —                 | —           | —           | —           | (6,789)   | —             | (6,789)   |
| 可供出售投資公平值之變動        | —         | —           | —           | 14,582            | —                 | —           | —           | —           | 14,582    | —             | 14,582    |
| 直接於股權中確認之溢利淨額       | —         | —           | 47,903      | 14,582            | —                 | —           | —           | —           | 62,485    | 1,544         | 64,029    |
| 期內溢利                | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | 250,383     | 250,383   | 58,537        | 308,920   |
| 期內確認之溢利總額           | —         | —           | 47,903      | 14,582            | —                 | —           | —           | 250,383     | 312,868   | 60,081        | 372,949   |
| 因行使認股權證而發行之股份       | 1,163     | 14,893      | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | 16,056    | —             | 16,056    |
| 擬派股息                | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | 30,138      | (30,138)    | —         | —             | —         |
| 已付股息                | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | (41,417)    | —           | (41,417)  | —             | (41,417)  |
| 在刊發財務報表後因行使認股權證而增派之 |           |             |             |                   |                   |             |             |             |           |               |           |
| 上年度末期股息             | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | (215)       | (215)     | —             | (215)     |
| 已付少數股東股息            | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | —         | (5,102)       | (5,102)   |
| 收購附屬公司額外權益          | —         | —           | —           | —                 | —                 | —           | —           | —           | —         | (109,041)     | (109,041) |
| 於二零零七年六月三十日(未經審核)   | 59,473    | 263,956     | 138,635     | 51,327            | 4,451             | 277,707     | 30,138      | 4,654,333   | 5,480,020 | 479,425       | 5,959,445 |

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者之間之差額。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

|                         | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                         |    | 二零零七年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零六年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營業務所得現金淨額              |    | <b>209,274</b>         | 360,715                |
| 投資業務                    |    |                        |                        |
| 已抵押銀行存款(增加)減少           |    | <b>(283,173)</b>       | 59,240                 |
| 有限制銀行結存及存款減少(增加)        | 15 | <b>26,396</b>          | (226,560)              |
| 出售可供出售投資所得款項            |    | —                      | 61,135                 |
| 購入投資物業                  |    | <b>(3,499)</b>         | (40,840)               |
| 購入物業、機器及設備              |    | <b>(24,045)</b>        | (9,950)                |
| 購入附屬公司額外權益              |    | <b>(109,041)</b>       | (166,126)              |
| 其他                      |    | <b>3,161</b>           | (1,155)                |
| 投資業務耗用之現金淨額             |    | <b>(390,201)</b>       | (324,256)              |
| 融資活動                    |    |                        |                        |
| 銀行貸款所得款項                |    | <b>739,312</b>         | 445,942                |
| 償還銀行貸款                  |    | <b>(238,971)</b>       | (412,910)              |
| 償還少數股東墊款                |    | <b>(32,445)</b>        | (62,124)               |
| 給予少數股東墊款                |    | <b>(109,581)</b>       | —                      |
| 發行股份所得款項                |    | <b>16,056</b>          | 48,301                 |
| 已付股息                    |    | <b>(41,632)</b>        | (34,705)               |
| 其他                      |    | <b>(5,102)</b>         | (510)                  |
| 融資活動所得(耗用)之現金淨額         |    | <b>327,637</b>         | (16,006)               |
| 現金及現金等值增加淨額             |    | <b>146,710</b>         | 20,453                 |
| 於期初結存之現金及現金等值           |    | <b>570,445</b>         | 795,707                |
| 匯率變動之影響                 |    | <b>20,067</b>          | (6,627)                |
| 於期末結存之現金及現金等值(即銀行結存及存款) |    | <b>737,222</b>         | 809,533                |



## 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師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「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

除投資物業及若干金融工具按適用情況以公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋適用於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第1號（修訂）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號

資本披露<sup>1</sup>

金融工具：披露<sup>1</sup>

根據香港會計準則第29號「在惡性通貨膨脹之經濟環境下在財務報告中採用重列法」<sup>2</sup>

香港財務報告準則第2號之範圍<sup>3</sup>

重估內含衍生工具<sup>4</sup>

中期財務報告及減值<sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效

採納該等新準則、修訂及詮釋並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| 香港會計準則第23號(修訂)           | 借貸成本 <sup>1</sup>                  |
| 香港財務報告準則第8號              | 業務分類 <sup>1</sup>                  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 <sup>2</sup> |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 | 服務經營權安排 <sup>3</sup>               |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

本公司董事預期，採用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 分類資料

#### 地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、中國大陸(除香港以外，中華人民共和國(「中國」))及香港。本集團資產位處之相應地域與客戶處於同一地域，乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零七年六月三十日止六個月

|          | 新西蘭<br>千港元 | 澳洲<br>千港元 | 中國<br>千港元 | 香港<br>千港元 | 其他地區<br>千港元 | 撇銷<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| 收益       |            |           |           |           |             |           |           |
| 集團外      | 299,990    | 8,667     | 18,693    | 367,556   | —           | —         | 694,906   |
| 地域內銷售額*  | —          | —         | —         | 16,694    | —           | (16,694)  | —         |
| 總額       | 299,990    | 8,667     | 18,693    | 384,250   | —           | (16,694)  | 694,906   |
| 分類溢利(虧損) | 21,764     | 9,920     | 2,702     | 349,830   | (414)       | —         | 383,802   |
| 利息收入     |            |           |           |           |             |           | 31,959    |
| 未經分配企業開支 |            |           |           |           |             |           | (32,054)  |
| 應佔聯營公司業績 | 1,497      | —         | —         | —         | —           | —         | 1,497     |
| 融資成本     |            |           |           |           |             |           | (52,132)  |
| 除稅前溢利    |            |           |           |           |             |           | 333,072   |
| 所得稅支出    |            |           |           |           |             |           | (24,152)  |
| 本期間溢利    |            |           |           |           |             |           | 308,920   |

\* 地域內銷售額按當時之市價計算。

## 3. 分類資料 (續)

## 地域分類 (續)

截至二零零六年六月三十日止六個月

|                   | 新西蘭<br>千港元     | 澳洲<br>千港元     | 中國<br>千港元      | 香港<br>千港元      | 其他地區<br>千港元  | 撇銷<br>千港元       | 綜合<br>千港元        |
|-------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| 收益                |                |               |                |                |              |                 |                  |
| 集團外               | 124,007        | 19,990        | 738            | 342,548        | —            | —               | 487,283          |
| 地域內銷售額*           | —              | —             | —              | 23,824         | —            | (23,824)        | —                |
| 總額                | <u>124,007</u> | <u>19,990</u> | <u>738</u>     | <u>366,372</u> | <u>—</u>     | <u>(23,824)</u> | <u>487,283</u>   |
| * 地域內銷售額按當時之市價計算。 |                |               |                |                |              |                 |                  |
| 分類溢利(虧損)          | <u>3,830</u>   | <u>2,550</u>  | <u>113,076</u> | <u>600,402</u> | <u>(380)</u> | <u>—</u>        | 719,478          |
| 利息收入              |                |               |                |                |              |                 | 21,700           |
| 確認收購折讓／<br>視作收購收益 | 20,338         | —             | —              | 34,259         | —            | —               | 54,597           |
| 未經分配企業開支          |                |               |                |                |              |                 | (33,386)         |
| 應佔聯營公司業績          | 1,917          | —             | —              | —              | —            | —               | 1,917            |
| 融資成本              |                |               |                |                |              |                 | <u>(43,682)</u>  |
| 除稅前溢利             |                |               |                |                |              |                 | 720,624          |
| 所得稅支出             |                |               |                |                |              |                 | <u>(142,996)</u> |
| 本期間溢利             |                |               |                |                |              |                 | <u>577,628</u>   |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料 (續)

#### 業務分類

本集團目前由四個營運部門—物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

主要業務如下：

|         |   |            |
|---------|---|------------|
| 物業投資    | — | 物業租賃       |
| 成衣製造及貿易 | — | 成衣產品之製造及貿易 |
| 投資      | — | 金融工具投資     |
| 物業發展    | — | 發展物業       |

截至二零零七年六月三十日止六個月

|         | 物業投資   | 成衣製造及<br>貿易 | 投資  | 物業發展    | 其他  | 撇銷      | 綜合      |
|---------|--------|-------------|-----|---------|-----|---------|---------|
|         | 千港元    | 千港元         | 千港元 | 千港元     | 千港元 | 千港元     | 千港元     |
| 收益      |        |             |     |         |     |         |         |
| 集團外     | 82,820 | 9,915       | 744 | 601,427 | —   | —       | 694,906 |
| 業務間銷售額* | 7,381  | —           | —   | —       | —   | (7,381) | —       |
| 總額      | 90,201 | 9,915       | 744 | 601,427 | —   | (7,381) | 694,906 |

\* 業務間銷售額按當時之市價計算。

|          |         |       |       |         |       |   |          |
|----------|---------|-------|-------|---------|-------|---|----------|
| 分類溢利(虧損) | 244,193 | (529) | (177) | 140,568 | (253) | — | 383,802  |
| 利息收入     |         |       |       |         |       |   | 31,959   |
| 未經分配企業開支 |         |       |       |         |       |   | (32,054) |
| 應佔聯營公司業績 | —       | —     | —     | —       | 1,497 | — | 1,497    |
| 融資成本     |         |       |       |         |       |   | (52,132) |
| 除稅前溢利    |         |       |       |         |       |   | 333,072  |
| 所得稅支出    |         |       |       |         |       |   | (24,152) |
| 本期間溢利    |         |       |       |         |       |   | 308,920  |

### 3. 分類資料 (續)

#### 業務分類 (續)

截至二零零六年六月三十日止六個月

|                   | 物業投資<br>千港元    | 成衣製造及<br>貿易<br>千港元 | 投資<br>千港元     | 物業發展<br>千港元    | 其他<br>千港元    | 撇銷<br>千港元      | 綜合<br>千港元        |
|-------------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| 收益                |                |                    |               |                |              |                |                  |
| 集團外               | 55,574         | 14,150             | 797           | 416,762        | —            | —              | 487,283          |
| 業務間銷售額*           | 2,586          | —                  | —             | —              | —            | (2,586)        | —                |
| 總額                | <u>58,160</u>  | <u>14,150</u>      | <u>797</u>    | <u>416,762</u> | <u>—</u>     | <u>(2,586)</u> | <u>487,283</u>   |
| * 業務間銷售額按當時之市價計算。 |                |                    |               |                |              |                |                  |
| 分類溢利(虧損)          | <u>558,561</u> | <u>(673)</u>       | <u>12,198</u> | <u>149,503</u> | <u>(111)</u> | <u>—</u>       | 719,478          |
| 利息收入              |                |                    |               |                |              |                | 21,700           |
| 確認收購折讓／<br>視作收購收益 |                |                    |               |                |              |                | 54,597           |
| 未經分配企業開支          |                |                    |               |                |              |                | (33,386)         |
| 應佔聯營公司業績          | —              | —                  | —             | —              | 1,917        | —              | 1,917            |
| 融資成本              |                |                    |               |                |              |                | <u>(43,682)</u>  |
| 除稅前溢利             |                |                    |               |                |              |                | 720,624          |
| 所得稅支出             |                |                    |               |                |              |                | <u>(142,996)</u> |
| 本期間溢利             |                |                    |               |                |              |                | <u>577,628</u>   |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 4. 物業及相關費用

|                     | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | 二零零七年<br>千港元     | 二零零六年<br>千港元     |
| 製成品及半製成品存貨之變動       | (641)            | 181              |
| 使用之原料及消費品           | (6,369)          | (11,528)         |
| 待售物業／待售之發展中物業之變動    | (98,379)         | (73,414)         |
| 待售物業／待售之發展中物業所產生之成本 | (278,160)        | (149,368)        |
|                     | <b>(383,549)</b> | <b>(234,129)</b> |

### 5. 其他開支

|           | 截至六月三十日止六個月   |              |
|-----------|---------------|--------------|
|           | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
| 其他開支包括：   |               |              |
| 銷售及市場推廣支出 | <b>71,792</b> | 15,426       |

### 6. 確認收購折讓／視作收購收益

|                     | 附註  | 截至六月三十日止六個月  |               |
|---------------------|-----|--------------|---------------|
|                     |     | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元  |
| 收購附屬公司額外權益產生之確認收購折讓 | (a) | —            | 53,139        |
| 確認視作收購收益            | (b) | —            | 1,458         |
|                     |     | <b>—</b>     | <b>54,597</b> |

## 6. 確認收購折讓／視作收購收益 (續)

附註：

- (a) 於本期間內，本集團向所有少數股東收購於Trans Tasman Properties Limited (「TTP」，原於新西蘭交易所有限公司(「新西蘭交易所」)上市)之全部餘下股份，代價接近額外應佔TTP及其附屬公司之資產淨額，因此並未對本集團造成任何重大財務影響。完成是項收購後，TTP撤銷於新西蘭交易所之上市地位，並成為本公司之間接全資附屬公司。

於過往期間，TTP向股東提呈將兩股TTP股份交換一股TTP全資附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」)股份，以將AGP股份於倫敦證券交易所之AIM市場(「AIM」)上市。AGP已成功於AIM上市。將AGP分拆對本集團並無任何重大財務影響。其後，本集團進一步收購AGP股份，產生收購折讓港幣53,100,000元，即額外應佔資產淨額超逾代價之部份。

- (b) 於對上期間，TTP向少數股東回購其股份，產生視作收購收益港幣1,500,000元。

## 7. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月

|               | 二零零七年<br>千港元    | 二零零六年<br>千港元    |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 除稅前溢利已扣除(計入)： |                 |                 |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 194             | 91              |
| 股票投資之股息收入     | (272)           | (345)           |
| 銀行存款賺取之利息     | (20,675)        | (19,108)        |
| 其他利息收入        | (11,284)        | (2,592)         |
|               | <b>(31,959)</b> | <b>(21,700)</b> |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 8. 所得稅支出

|         | 截至六月三十日止六個月     |              |
|---------|-----------------|--------------|
|         | 二零零七年<br>千港元    | 二零零六年<br>千港元 |
| 香港利得稅   | <b>24,704</b>   | 33,761       |
| 香港以外所得稅 | <b>613</b>      | 15           |
|         | <b>25,317</b>   | 33,776       |
| 遞延稅項    |                 |              |
| 本期間     | <b>32,113</b>   | 109,220      |
| 應佔稅率變動  | <b>(33,278)</b> | —            |
|         | <b>(1,165)</b>  | 109,220      |
|         | <b>24,152</b>   | 142,996      |

香港利得稅乃根據管理層預期整個年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為17.5% (二零零六年：17.5%)。

於香港以外之司法權區所產生之稅項乃根據管理層預期整個年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。截至二零零七年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為33% (二零零六年：33%)。

於二零零七年三月十六日，中國政府根據主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起將若干附屬公司之稅率由33%調整為25%。已調整遞延稅項結餘以反映預期適用於變現資產或清償負債各有關期間之稅率。

### 9. 已付股息

於本期間內，每股港幣7仙 (二零零六年：二零零五年度末期股息為港幣6仙) 已派發予股東作為二零零六年度之末期股息，派息總額為港幣41,632,000元 (二零零六年：二零零五年度末期股息為港幣34,705,000元)。

董事已宣派中期股息每股港幣5仙 (二零零六年：港幣5仙) 予於二零零七年十月二十四日名列本公司股東名冊之股東。



## 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資料計算：

|                    | 截至六月三十日止六個月        |              |
|--------------------|--------------------|--------------|
|                    | 二零零七年<br>千港元       | 二零零六年<br>千港元 |
| 計算每股基本及攤薄後盈利之盈利    | <b>250,383</b>     | 524,087      |
|                    | 股份數目               |              |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數  | <b>591,057,786</b> | 558,500,617  |
| 普通股之潛在攤薄影響：        |                    |              |
| 購股權                | <b>2,068,002</b>   | 9,872,646    |
| 認股權證               | <b>46,481,654</b>  | 54,723,422   |
| 計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數 | <b>639,607,442</b> | 623,096,685  |

## 11. 投資物業、物業、機器及設備及預付租賃款項之變動

期內，本集團添置投資物業為港幣3,500,000元。期內，港幣5,300,000元之待售物業轉撥至投資物業，而港幣7,000,000元之投資物業轉撥至發展中物業（包括於物業、機器及設備）。此外，港幣48,500,000元之外匯調整令二零零七年一月一日結轉之投資物業賬面值增加。

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於二零零七年六月三十日公平估值為港幣4,794,800,000元。董事於二零零七年六月三十日評估餘下投資物業之公平值為港幣251,400,000元，並認為賬面值與公平值相若。

投資物業之公平值變動為港幣175,600,000元，已直接於簡明綜合收益表中確認。

期內，本集團以港幣24,000,000元收購物業、機器及設備，並資本化攤銷賬面值為港幣8,600,000元之預付租賃款項至發展中物業（包括於物業、機器及設備中）。此外，本集團出售若干賬面值為港幣800,000元之機器及設備，所得款項為港幣600,000元，而港幣1,100,000元之外匯調整令二零零七年一月一日結轉之物業、機器及設備賬面值增加。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 12. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資

|                  | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| 於香港上市之股本證券(按公平值) | <b>66,347</b>         | 51,765                  |
| 非上市會籍(按成本減減值)    | <b>8,574</b>          | 8,574                   |
|                  | <b>74,921</b>         | 60,339                  |
| 列作：              |                       |                         |
| 會籍               | <b>8,574</b>          | 8,574                   |
| 可供出售投資           | <b>65,833</b>         | 51,312                  |
| 持作買賣投資           | <b>514</b>            | 453                     |
|                  | <b>74,921</b>         | 60,339                  |

本公司董事認為，本集團可從持續使用會籍而受惠，因此並無確定使用年期。會籍並不會攤銷，直至確定其使用年期為固定為止。然而，會籍將於每年及於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。

於上市股本證券之投資透過股息收入及公平值收益為本集團帶來回報商機。該等證券之公平值乃根據有關交易市場所報之買入價釐定。

可供出售投資之公平值變動為港幣14,600,000元，並計入截至二零零七年六月三十日止六個月之投資重估儲備。

### 13. 應收款項、按金及預付款項

|                | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------|-------------------------|
| 應收貿易款項         | <b>7,489</b>          | 23,300                  |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | <b>242,189</b>        | 143,289                 |
|                | <b>249,678</b>        | 166,589                 |

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

至於銷售物業之應收款項，還款期乃按個別協議而定。

### 13. 應收款項、按金及預付款項 (續)

應收貿易款項包括於應收款項、按金及預付款項中，其賬齡分析如下：

|         | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 0至60日   | <b>4,664</b>          | 22,220                  |
| 61至90日  | <b>287</b>            | 234                     |
| 91至365日 | <b>2,538</b>          | 846                     |
|         | <b>7,489</b>          | 23,300                  |

### 14. 應收少數股東款項

該款項為無擔保、免息及須按要求償還。

### 15. 有限制銀行結存及存款

港幣316,000,000元之銀行存款指預售待售發展中物業若干單位後存入多間銀行之已收款項，只可用作繳稅及支付有關物業之建築費用。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團為相關物業支付建築成本港幣31,400,000元。此外，港幣10,000,000元之外匯調整令二零零七年一月一日結轉之有限制銀行結存及存款賬面值增加。

此外，本集團就向一名潛在發展項目之代理發出付款擔保函而於銀行存入一筆港幣5,000,000元之新造銀行存款。

### 16. 應付款項、已收按金及應付費用

|                  | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| 應付貿易款項           | <b>33,766</b>         | 115,774                 |
| 其他應付款項、已收按金及應付費用 | <b>246,127</b>        | 323,429                 |
|                  | <b>279,893</b>        | 439,203                 |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

### 16. 應付款項、已收按金及應付費用 (續)

應付貿易款項包括於應付款項、已收按金及應付費用中，其賬齡分析如下：

|         | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 0至60日   | <b>4,049</b>          | 17,452                  |
| 61至90日  | <b>8,847</b>          | 98,110                  |
| 91至365日 | <b>20,870</b>         | 212                     |
|         | <b>33,766</b>         | 115,774                 |

### 17. 借貸

期內，本集團因收購一間附屬公司獲得港幣22,600,000元之銀行貸款、償還銀行貸款港幣239,000,000元及取得新造銀行貸款港幣739,300,000元。此外，港幣53,900,000元之外匯調整令二零零七年一月一日結轉之借貸賬面值增加。新造貸款按介乎年息4.5%至12.5%之市場利率計息，直至各有關還款期屆滿為止。所得款項已撥作發展中物業建築成本之資金及作為營運資金用途。

### 18. 股本

|                          | 股份數目                 | 金額<br>千港元      |
|--------------------------|----------------------|----------------|
| 每股面值港幣0.1元之普通股           |                      |                |
| 法定：                      |                      |                |
| 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日 | <u>1,000,000,000</u> | <u>100,000</u> |
| 已發行及繳足：                  |                      |                |
| 於二零零七年一月一日               | 583,102,364          | 58,310         |
| 行使認股權證後已發行股份             | <u>11,635,018</u>    | <u>1,163</u>   |
| 於二零零七年六月三十日              | <u>594,737,382</u>   | <u>59,473</u>  |

## 19. 應付少數股東款項

應付少數股東款項為無抵押、免息，而少數股東已訂約不會於結算日起十二個月內要求償還款項。因此，該款項列作非流動款項。

該款項以實質年利率4%(二零零六年十二月三十一日：4%)按攤銷成本列賬。

## 20. 資本承擔

於結算日，本集團尚有下列資本承擔尚未列入簡明綜合財務報表內：

|  | 二零零七年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| (a) 有關於香港之發展中物業(包括於物業、<br>機器及設備中)產生之支出 |                       |                         |
| 授權而未簽定合約                               | <b>113,554</b>        | 349,634                 |
| 簽定合約而未於簡明綜合財務報表撥備                      | <b>257,162</b>        | 21,041                  |
| (b) 於中國購買設備                            |                       |                         |
| 簽定合約而未於簡明綜合財務報表撥備                      | —                     | 998                     |

## 21. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於二零零七年三月十二日，透過豁免應收一名獨立第三方其他貸款之同等金額，本集團以港幣26,300,000元之代價向該獨立第三方購入一幅位於新西蘭之永久業權土地及其相關資產及負債。收購方式為收購Waterside Business Centre Limited之全部已發行股本。有關交易列為購入資產及負債。

|              | 千港元           |
|--------------|---------------|
| 所收購之資產淨值：    |               |
| 待售發展中物業      | 45,331        |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 3,674         |
| 銀行借貸         | (22,642)      |
|              | <b>26,363</b> |

### 22. 資產抵押

於結算日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額：

- (a) 賬面值合共為港幣5,040,511,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣4,788,137,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣2,127,850,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣1,389,907,000元)之待售發展中物業作固定及浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣77,287,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣46,583,000元)之發展中物業(包括於物業、機器及設備)作固定及浮動抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣317,241,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣324,973,000元)之預付租賃款項。
- (e) 港幣483,881,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣200,708,000元)之銀行存款。
- (f) 若干附屬公司非上市股份，該等附屬公司之資產主要包括上文(a)、(b)、(c)及(d)所述之投資物業、待售發展中物業、發展中物業及預付租賃款項。

### 23. 關連人士披露

關連人士之結餘已於簡明綜合資產負債表及附註14及19內披露。

已付／應付董事及其他主要管理層成員之短期福利及退休後福利之酬金分別為港幣7,289,000元及港幣663,000元(二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日：分別為港幣7,447,000元及港幣611,000元)。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治常規

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，除與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條文第A.2.1條外（該條文表明主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人同時兼任），本公司一直應用企業管治常規守則之原則，並遵守其所有守則條文。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構已行之有效，可協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團在亞太區各地域經營之市場氣氛可能會有很大差異，而現時架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

董事會將不時進行檢討，並在不符合有關規定時推薦合適建議。

## 董事進行之證券交易

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。

經向董事作出特別查詢後，本公司全體董事確認，彼等於截至二零零七年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定標準。

## 由審核委員會審閱

審核委員會於二零零七年九月十七日舉行會議，由本公司之獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行之代表列席與管理層一同審閱本集團採納之會計政策及本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績。

## 董事及主要行政人員之證券權益

於二零零七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益及淡倉，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. 本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 每股面值<br>港幣0.1元股份之數目 |                | 相關股份數目<br>(認股權證)    |                |           | 佔已發行股份                   |       |
|------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------|--------------------------|-------|
|      | 實益權益                | 受控制法團<br>所持之權益 | 實益權益                | 受控制法團<br>所持之權益 | 實益權益      | 總額                       | 概約百分比 |
|      |                     |                |                     |                |           |                          |       |
| 呂榮旭  | —                   | —              | —                   | —              | 3,000,000 | 3,000,000 <sup>△</sup>   | 0.50  |
| 呂聯勤  | 1,772,717           | 309,625,749    | —                   | 51,325,190     | —         | 362,723,656 <sup>*</sup> | 60.99 |
| 呂聯樸  | 1,200,000           | 309,625,749    | 572,717             | 51,325,190     | —         | 362,723,656 <sup>*</sup> | 60.99 |
| 林成泰  | 90,000              | —              | 11,478 <sup>#</sup> | —              | —         | 101,478                  | 0.02  |
| 謝文彬  | 100,000             | —              | —                   | —              | —         | 100,000                  | 0.02  |

附註：<sup>△</sup> 購股權於二零零零年十二月四日授出，行使價為每股股份港幣1.44元，行使期由二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日。

- <sup>\*</sup> (1) 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之相同權益。上述309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證由Nan Luen International Limited (「NLI」) 持有，而NLI由JCS Limited (「JCS」) 擁有63.58%之權益以及由呂聯勤先生及呂聯樸先生各自擁有3.21%之權益。
- (2) JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%之權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS已發行股份11.95%之權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。

<sup>#</sup> 該等股份當中，5,739股股份由林成泰先生之配偶持有。

## 2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

### (a) JCS — 本公司最終控股公司

| 董事姓名 | 每股面值港幣100.0元股份之數目 |                     |        | 佔已發行股份<br>概約百分比 |
|------|-------------------|---------------------|--------|-----------------|
|      | 實益權益              | 全權信託<br>受益人之權益      | 總額     |                 |
| 呂榮梓  | 3,000             | 12,000 <sup>1</sup> | 15,000 | 32.61           |
| 呂聯勤  | 5,500             | 12,000 <sup>1</sup> | 17,500 | 38.04           |
| 呂聯樸  | 5,500             | 12,000 <sup>1</sup> | 17,500 | 38.04           |

### (b) NLI — 本公司中途控股公司

| 董事姓名 | 每股面值港幣100.0元股份之數目 |                     |         | 佔已發行股份<br>概約百分比 |
|------|-------------------|---------------------|---------|-----------------|
|      | 實益權益              | 受控制法團<br>所持之權益      | 總額      |                 |
| 呂榮梓  | 46,938            | —                   | 46,938  | 30.00           |
| 呂聯勤  | 5,021             | 99,480 <sup>2</sup> | 104,501 | 66.79           |
| 呂聯樸  | 5,021             | 99,480 <sup>2</sup> | 104,501 | 66.79           |

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS之12,000股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之相同權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，NLI之99,480股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之相同權益。該等股份由JCS持有，根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。



董事及主要行政人員於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）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、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 購股權

購股權為非上市衍生工具，按現金實物以認購本公司股份。

### 舊計劃

本公司於二零零零年六月二十三日通過普通決議案採納之僱員購股權計劃（「舊計劃」），符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第17章所載現有條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃以符合上市規則之新規定，否則本公司概不可根據舊計劃再授出購股權。自二零零一年九月一日以來，本公司並無根據舊計劃授出任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上，舊計劃已被終止。

### 新計劃

本公司於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上採納符合上市規則所載新規定之新僱員購股權計劃（「新計劃」）。

### 已授購股權

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。所有舊計劃終止前授出之購股權仍然生效，並可根據舊計劃條文予以行使。於回顧期間，概無購股權被註銷或失效。

期內根據舊計劃剩餘一名參予之董事持有尚未行使購股權之詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期      | 每股行使價<br>港元 | 行使期                   | 購股權所包含相關股份之數目    |           |                       |
|------|-----------|-------------|-----------------------|------------------|-----------|-----------------------|
|      |           |             |                       | 於二零零七年<br>一月一日結餘 | 於期內<br>行使 | 於二零零七年<br>六月三十日<br>結餘 |
| 呂榮旭  | 4.12.2000 | 1.44        | 4.12.2000 — 3.12.2010 | 3,000,000        | —         | 3,000,000             |

### 主要股東之證券權益

就本公司之任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所示，以下法團或人仕於二零零七年六月三十日擁有本公司股份及相關股份中5%或以上之權益或淡倉，載列如下：—

#### 本公司股份及相關股份之好倉

| 股東名稱                                | 每股面值港幣0.1元股份之數目 |                 | 相關股份數目(認股權證) |                 | 總額                       | 佔已發行<br>股份百分比 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------------------|---------------|
|                                     | 實益權益            | 由受控制<br>法團持有之權益 | 實益權益         | 由受控制法團<br>持有之權益 |                          |               |
| JCS <sup>2</sup>                    | —               | 309,625,749     | —            | 51,325,190      | 360,950,939 <sup>1</sup> | 60.69         |
| NLI <sup>3</sup>                    | 309,625,749     | —               | 51,325,190   | —               | 360,950,939 <sup>1</sup> | 60.69         |
| Pacific Rose<br>Enterprises Limited | 37,839,005      | —               | —            | —               | 37,839,005               | 6.36          |

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由NLI持有以及被視為JCS擁有之309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，乃該兩名股東之間重疊之相同權益。JCS擁有NLI 63.58%已發行股份權益。
2. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓先生、呂榮旭先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，除董事或主要行政人員外，並無任何其他法團或人仕於二零零七年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

### 本公司股份及認股權證之買賣

截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何上市股份或認股權證，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之任何上市股份或認股權證。

### 暫停股東名冊登記

本公司將於二零零七年十月十八日(星期四)至二零零七年十月二十四日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份於股東名冊之過戶登記手續。

為確保各股東可收取上述之中期股息，請於二零零七年十月十七日(星期三)下午四時正前將所有填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司(「卓佳標準」)(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記手續。

二零零八年認股權證之持有人如欲享有上述中期股息，必須於二零零七年十月十七日(星期三)下午四時正前行使權利認購本公司股份，並將填妥之認購表格連同有關認股權證及認購款項送交卓佳標準。

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)

香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓  
[www.seaholdings.com](http://www.seaholdings.com)

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
電話 t +852 2828 6363 傳真 f +852 2598 6861