

S E A HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

**截至二零零八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（合稱「本集團」）截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零七年之比較數字如下：

1. 截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表

	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益		1,171,055	694,906
其他收入		33,722	49,550
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(822,550)	(462,431)
員工費用		(32,752)	(40,681)
折舊		(1,757)	(2,357)
其他費用		(31,560)	(30,878)
		(888,619)	(536,347)
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		316,158	208,109
待售物業轉為投資物業時之公平值變動		269,242	-
投資物業公平值之變動		395,083	175,598
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		980,483	383,707
一間共同控制公司清盤之收益		50,356	-
應佔聯營公司業績		(142)	1,497
融資成本		(57,291)	(52,132)
除稅前溢利	(v)	973,406	333,072
所得稅支出	(vi)	(180,110)	(24,152)
本期間溢利		793,296	308,920
應佔：			
本公司股東		733,141	250,383
少數股東權益		60,155	58,537
		793,296	308,920
已付股息	(vii)	58,925	41,632
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
— 基本		港幣 114.5 仙	港幣 42.4 仙
— 攤薄		港幣 111.9 仙	港幣 39.1 仙

* 僅供識別

	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
不計算投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利		
— 基本	港幣 29.8 仙	港幣 13.3 仙
— 攤薄	港幣 29.1 仙	港幣 12.3 仙

2. 簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,812,747	5,752,782
物業、機器及設備		203,480	146,375
預付租賃款項		347,880	358,448
聯營公司權益		19,778	19,689
共同控制公司權益		-	-
會籍		8,574	8,574
其他應收貸款		129,003	125,235
		<u>7,521,462</u>	<u>6,411,103</u>
流動資產			
待售物業		953,528	565,770
待售之發展中物業		707,741	1,867,149
預付租賃款項		8,607	8,805
持作買賣投資		398	398
其他應收貸款		5,259	41,063
應收款項、按金及預付款項	(ix)	226,433	345,141
應收少數股東款項		70,857	-
可收回所得稅		3	2,794
應收共同控制公司款項		-	17,100
已抵押銀行存款		748,277	420,277
有限制銀行結存及存款		123,014	134,240
銀行結存及存款		1,119,659	1,186,259
		<u>3,963,776</u>	<u>4,588,996</u>
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(x)	290,103	416,721
已收待售物業銷售訂金		33,545	357,498
撥備		17,004	15,965
應繳所得稅		155,943	109,200
銀行借貸 — 一年內到期		1,836,265	1,991,549
應付少數股東款項		91,173	87,177
		<u>2,424,033</u>	<u>2,978,110</u>
流動資產淨額		<u>1,539,743</u>	<u>1,610,886</u>
總資產減流動負債		<u>9,061,205</u>	<u>8,021,989</u>

	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
應付少數股東款項	6,492	6,492
銀行借貸 — 一年後到期	890,056	864,687
遞延稅項	817,609	692,574
	<u>1,714,157</u>	<u>1,563,753</u>
資產淨額	<u>7,347,048</u>	<u>6,458,236</u>
資本及儲備		
股本	65,472	60,283
儲備	6,945,645	6,125,560
本公司股東應佔權益	<u>7,011,117</u>	<u>6,185,843</u>
少數股東權益	335,931	272,393
總權益	<u>7,347,048</u>	<u>6,458,236</u>

簡明綜合財務報表附註：

(i) 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（「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。

(ii) 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二零零七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，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋（「新詮釋」），新詮釋適用於本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度。

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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 — 界定利益資產之上限、 最低供款規定及其相互關係

採納該等新詮釋並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況造成重大影響。因此，並無對前期調整進行確認。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新準則或詮釋。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任 ¹

香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 15 號	房地產建設之協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 16 號	於境外業務投資淨額之對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度申報期間開始當日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號 (經修訂) 將會影響有關母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動 (不會導致失去控制權) 之會計處理, 該變動將列作股權交易。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

(iii) 分類資料

(a) 地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、香港及中華人民共和國 (「中國」) 其他地區。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。

截至二零零八年六月三十日止六個月

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外	49,938	8,543	1,082,368	30,206	-	-	1,171,055
地域內銷售額*	146	-	16,496	-	-	(16,642)	-
總額	50,084	8,543	1,098,864	30,206	-	(16,642)	1,171,055

* 地域內銷售額按當時之市價計算。

分類 (虧損) 溢利	(86,330)	7,945	868,146	201,914	(514)	-	991,161
利息收入							22,907
未經分配企業開支							(33,585)
一間共同控制公司清盤之收益	-	-	-	50,356	-	-	50,356
應佔聯營公司業績	(142)	-	-	-	-	-	(142)
融資成本							(57,291)
除稅前溢利							973,406
所得稅支出							(180,110)
本期間溢利							793,296

截至二零零七年六月三十日止六個月

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外	299,990	8,667	367,556	18,693	-	-	694,906
地域內銷售額*	-	-	16,694	-	-	(16,694)	-
總額	299,990	8,667	384,250	18,693	-	(16,694)	694,906

* 地域內銷售額按當時之市價計算。

分類溢利（虧損）	21,764	9,920	349,830	2,702	(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

(b) 業務分類

於上一年度出售本集團持有之主要股本證券，以及於二零零七年八月出售本集團於主要從事成衣製造及貿易之協美針織廠有限公司之全部權益後，本集團目前由兩個營運部門——物業投資及物業發展組成。因此，比較數字已予重列，以符合本年度之呈列方式。

主要業務如下：

物業投資	— 物業租賃
物業發展	— 發展物業

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益					
集團外	115,021	1,055,516	518	-	1,171,055
業務間銷售額*	4,268	-	-	(4,268)	-
總額	119,289	1,055,516	518	(4,268)	1,171,055

* 業務間銷售額按當時之市價計算。

分類溢利	490,048	498,447	2,666	-	991,161
利息收入					22,907
未經分配企業開支					(33,585)
一間共同控制公司清盤之收益	50,356	-	-	-	50,356
應佔聯營公司業績	-	-	(142)	-	(142)
融資成本					(57,291)
除稅前溢利					973,406
所得稅支出					(180,110)
本期間溢利					793,296

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益					
集團外	82,820	601,427	10,659	-	694,906
業務間銷售額*	7,381	-	-	(7,381)	-
總額	90,201	601,427	10,659	(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	140,568	(959)	-	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

(iv) 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
綜合製成品及半製成品存貨之變動	-	(641)
使用之原料及消費品	-	(6,369)
待售物業／待售之發展中物業之變動	(608,545)	(98,379)
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	(42,096)	(278,160)
撇減待售物業／待售之發展中物業	(74,429)	-
銷售及市場推廣支出	(79,805)	(71,529)
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	(17,675)	(7,353)
	(822,550)	(462,431)

(v) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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
股票投資之股息收入	-	(272)
銀行存款賺取之利息	(17,780)	(20,675)
其他利息收入	(5,127)	(11,284)
	(22,907)	(31,959)

(vi) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港利得稅	71,462	24,704
香港以外所得稅	168	613
	<u>71,630</u>	<u>25,317</u>
遞延稅項		
稅率變動影響	(27,489)	(33,278)
本期間	135,969	32,113
	<u>108,480</u>	<u>(1,165)</u>
	<u>180,110</u>	<u>24,152</u>

香港利得稅乃根據管理層預期整個財政年度之加權平均年度所得稅率之最佳估計予以確認。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括降低公司利得稅率 1%至 16.5%，自二零零八至二零零九課稅年度生效。該減稅之影響已反映於計算截至二零零八年六月三十日止六個月之本期及遞延稅項上。截至二零零八年六月三十日止六個月所使用之平均年度稅率估計為 16.5%（二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：17.5%）。

其他司法權區之稅項乃按適用於有關司法權區之稅率計算。

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》（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施細則。根據新稅法及實施細則，自二零零八年一月一日起，於中國之附屬公司之稅率由 33%調整為 25%。

(vii) 已付股息

於本期間內，每股港幣 9 仙（二零零七年：二零零六年度末期股息為港幣 7 仙）已派發予股東作為二零零七年度之末期股息，派息總額為港幣 58,925,000 元（二零零七年：港幣 41,632,000 元）。

董事已宣派中期股息每股港幣 5 仙（二零零七年：港幣 5 仙）予於二零零八年十月二十四日名列本公司股東名冊之股東。

(viii) 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>733,141</u>	<u>250,383</u>

股份數目

計算每股基本盈利之普通股加權平均數	640,467,413	591,057,786
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	2,193,239	2,068,002
認股權證	12,515,516	46,481,654
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	655,176,168	639,607,442

(ix) 應收款項、按金及預付款項

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	2,243	3,009
其他應收款項、按金及預付款項	224,190	342,132
	226,433	345,141

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。

計入應收款項、按金及預付款項之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
0 至 60 日	1,766	2,605
61 日至 90 日	63	214
91 日至 365 日	406	89
365 日以上	8	101
	2,243	3,009

(x) 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	37,926	70,877
其他應付款項、已收按金及應付費用	252,177	345,844
	290,103	416,721

計入應付款項、已收按金及應付費用之應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
0 至 60 日	37,598	70,855
61 日至 90 日	237	6
91 日至 365 日	91	16
	37,926	70,877

3. 中期股息

董事會已宣佈於二零零八年十月三十一日（星期五）向於二零零八年十月二十四日（星期五）營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 5 仙（二零零七年：港幣 5 仙）。於本公佈日期，應付中期股息總額為港幣 32,700,000 元；倘於下文第 4 條所述股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣 300,000 元。

4. 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月二十日（星期一）至二零零八年十月二十四日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。

為確保可收取建議之中期股息，目前尚未名列股東名冊之股東須於二零零八年十月十七日（星期五）下午四時正前將所有已填妥之過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶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持有人如欲有權獲派上述中期股息，必須於二零零八年十月十七日（星期五）下午四時正前行使其權利以認購本公司股份，並將已填妥之認購表格連同有關認股權證證書及認購款項送交卓佳標準。

5. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零八年六月三十日止六個月，營業額達港幣1,171,100,000元（二零零七年：港幣694,900,000元）。營業額增長主要由於確認出售香港之已落成發展項目所致。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣733,100,000元（二零零七年：港幣250,400,000元），相等於每股基本盈利港幣1.15元（二零零七年：港幣0.42元）及每股攤薄後盈利港幣1.12元（二零零七年：港幣0.39元）。所公佈之溢利已計及投資物業扣除遞延稅項後之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之淨影響，本期間本公司股東應佔本集團之溢利為港幣191,000,000元（二零零七年：港幣78,800,000元），相等於每股基本盈利港幣0.30元（二零零七年：港幣0.13元）及每股攤薄後盈利港幣0.29元（二零零七年：港幣0.12元）。

於二零零八年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,011,100,000元，較於二零零七年十二月三十一日之可比較數字港幣6,185,800,000元增加港幣825,300,000元。於二零零八年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣10.71元（二零零七年十二月三十一日：港幣10.26元），經計及尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔之每股資產淨值為港幣10.62元。

業務回顧

於本期間，本集團於亞太地區持續其發展及投資活動。於香港，滙豪山發展項目之銷售仍在進行之中，買家反應令人滿意。本集團來自大新金融中心之租金收入受惠於需求增加，致使平均租金上升。於中國大陸，西門口廣場第二期之發展已於二零零八年三月竣工。於澳洲及新西蘭，出售物業之計劃受到市場嚴重衰退影響。

物業投資及發展

本公司透過其持有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」），持有以下於香港及中國大陸之物業發展及投資項目，而AGP之股份在倫敦證券交易所公眾有限公司之另類投資市場上市：

香港

灣仔告士打道大新金融中心

該 39 層高商業大樓包括寫字樓及商舖（總樓面面積約為 37,171 平方米）以及 137 個室內及 27 個室外停車位之配套泊車設施。本期間總租金收入為港幣 72,100,000 元，而二零零七年同期則為港幣 50,000,000 元。期內，受惠於市場對寫字樓之需求殷切，佔用率由 90.7% 升至於二零零八年六月三十日之 97.6%，平均月租則由每平方呎港幣 32.5 元增至每平方呎港幣 37.2 元。

上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目 53.4% 權益，該項目包括三幢 40 層高住宅大樓，合共 922 個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。本期間已完成銷售之 74 個住宅單位及 19 個車位所得之營業額為港幣 231,100,000 元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣 99,900,000 元。於本期間，本集團合共售出 6 個住宅單位及 16 個車位。位於御皇庭第三座餘下 2 個配備傢俬之複式住宅單位「御皇宮」及 5 個車位之銷售活動仍在繼續進行。

灣仔駿逸峰

該物業為一幢 30 層高住宅及商業大樓，總樓面面積約 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。該發展項目已於二零零七年十月竣工，並榮獲由 International Homes Magazine 舉辦之 2008 年 CNBC 亞太區物業獎之最佳室內設計獎。本期間已完成銷售之 47 個住宅單位所得之營業額為港幣 227,400,000 元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣 60,400,000 元。

於本期間，合共售出 2 個住宅單位，而餘下 6 個單位之銷售活動仍在繼續進行。於二零零八年二月，本集團將駿逸峰之整個商場租予大眾汽車香港有限公司作汽車陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。

鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 18,825 平方米，包括建於一座由零售商舖、會所及停車場組成之七層高平台上之 304 個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。本期間已完成銷售之 144 個住宅單位所得之營業額為港幣 548,800,000 元，經計及相關開支後，產生溢利淨額港幣 92,000,000 元。

於本期間，合共售出 52 個住宅單位。76 個私人停車位之銷售活動已於二零零八年八月開始。迄今，304 個住宅單位中超過三分之二及 26 個停車位經已售出，而餘下住宅單位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在繼續進行。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目正在發展為一幢 29 層高備有 262 間客房（總樓面面積約 14,945 平方米）及配套設施之五星級酒店。本集團已委聘洲際酒店集團旗下一間附屬公司，以管理將名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運。負責未來酒店營運之主要管理團隊（包括由洲際酒店集團調任而來之總經理）經已就位，並正積極籌備酒店開業事宜。上蓋結構工程正在進行之中，而酒店項目計劃於二零零九年中開業。

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。更改分區用途之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考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月舉行聆訊，並基於若干尚待解決之環境、交通及市區規劃設計事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團擬於短期內向城市規劃上訴委員會提出上訴。本集團正持續與各相關方面進行討論，以期取得必需

之城市規劃批准。

中環皇后大道中9號28樓

該物業為一幢位於中環之 35 層高甲級商業大樓之其中一整層，總樓面面積約 1,279 平方米，目前租予一名租客，為期三年，直至二零零九年五月止。

銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖之總樓面面積約 39 平方米，曾租予一名零售租客，為期兩年，至二零零八年六月底屆滿。本集團已與一名國際珠寶零售商訂立新租約，自二零零八年七月初起為期三年，租金則獲大幅提升。

中國大陸

廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總建築面積約為 118,966 平方米，包括建於一座六層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈（合共 646 個單位）及一幢寫字樓。整個發展項目已於二零零八年三月竣工。

45 個未售出住宅單位之銷售活動預計待支付地價後，於二零零八年第四季開始。寫字樓物業樓高 14 層，總樓面面積約 16,112 平方米，租賃活動已取得初步成功，吸引美國國際保險集團旗下一名成員作為常駐租客入駐，承租三分之一以上總面積，並賦予寫字樓物業之冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。截至二零零八年六月三十日，寫字樓物業已出租 45%，租金水平理想，其後另外 16% 亦已出租。餘下寫字樓單位之租賃活動正在進行。此外，三層高商場之總樓面面積約為 26,945 平方米，有關租賃活動亦正在進行之中。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。

成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢 30 層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築面積約 91,455 平方米。於二零零八年六月三十日，一座及二座寫字樓之佔用率分別約為 73% 及 12%，餘下寫字樓物業面積之租賃活動正在進行之中。建築面積約 28,758 平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予成都新世界百貨店。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。

四川於二零零八年五月中發生地震後，中環廣場暫時關閉進行安全檢查。除大廈及配套設施之若干非結構部分出現輕微損壞外，有關機關確認該物業適合作正常用途。因此，大廈其後重新開放供租客佔用。

安徽省黃山

於二零零八年三月，本集團收購一間中國大陸公司 91% 權益，其餘權益則由另一家中國機構持有。該合資公司有權於位於安徽省著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。將由合資公司發展之土地之地盤面積約為 333,500 平方米，包括由該公司擁有之約 66,700 平方米及向當地政府租賃權利可發展之約 266,800 平方米，租期為 40 年。本集團為收購該項目之權益已合共支付現金代價港幣 43,800,000 元。本集團已委聘一間國際物業顧問公司對該項目之市場定位進行調查。

澳洲及新西蘭

於本期間，本集團進一步出售新西蘭之物業，但由美國次級按揭危機引發之信貸緊縮導致區內物業市場嚴重衰退，從而對計劃之出售帶來影響。因此，為謹慎起見，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣 78,100,000 元。截至二零零八年六月三十日止六個月，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣 58,500,000 元（二零零七年：港幣 308,700,000 元），於

計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣92,100,000元（二零零七年：溢利淨額港幣31,700,000元）。

於二零零八年六月三十日，於澳洲及新西蘭之物業組合之價值為港幣573,300,000元，而於二零零七年十二月三十一日則為港幣588,500,000元。

其他

成都新世紀廣場商業平台及停車位

本公司於完成位於成都名為新世紀廣場之商業發展項目之合資企業擁有50%權益。新世紀廣場包括35層高連3層地下層之商業／寫字樓樓宇。於二零零八年三月，透過該共同控制公司之重組，本公司獲分配該發展項目B區第一至五層及第一層地下層之所有商場單位（總樓面面積約16,280平方米），以及第二及第三層地下層之50個停車位。該商業平台已全部租予一間家具零售商，租期至二零零九年八月止。本公司其後於二零零八年七月將該物業轉讓予AGP。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零八年六月三十日，本集團之現金結餘為港幣1,119,700,000元（二零零七年：港幣1,186,300,000元）及未動用融資額為港幣1,467,900,000元（二零零七年：港幣1,756,700,000元）。

於二零零八年六月三十日之資本與負債比率（即按付息債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）為8.2%（二零零七年：12.9%）。

於二零零八年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零八年 六月三十日 百萬港元	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,836.3	1,991.5
一至兩年	67.0	64.4
三至五年	779.2	733.1
五年後	43.9	67.2
	<u>2,726.4</u>	<u>2,856.2</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，於二零零八年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣2,268,800,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣2,400,800,000元），已主要由估值為港幣5,891,200,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣7,689,000,000元）之物業及港幣691,300,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣370,300,000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於二零零八年六月三十日總賬面值港幣529,100,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣533,900,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣407,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣405,300,000元）及定期存款港幣6,700,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣零元）。

在印尼，若干附屬公司於二零零八年六月三十日已提取總銀行貸款港幣50,600,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣50,100,000元），由定期存款港幣50,300,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣50,000,000元）作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零八年六月三十日，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。於年度內，本集團並無採用任何衍生金融工具。

員工及薪酬政策

本集團於二零零八年六月三十日聘用員工147名（二零零七年十二月三十一日：137名）。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，僱員更可享受有包括進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。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。

本集團於二零零八年六月三十日後進行之出售事項

於二零零八年八月下旬，本集團完成向獨立買方出售其於兩間公司（由本公司擁有64%權益之間接附屬公司持有）之各52%股權，總代價約港幣163,300,000元。該等公司在印尼擁有總面積約1,400,000平方米之多幅土地，並有權將其重新發展為住宅物業。

展望

過往數年，全球經濟蓬勃發展及商品價格飆升導致產生經濟泡沫，而次級按揭危機引發泡沫破滅，並致使信貸緊縮及全球金融體系崩塌。過去兩週，危機迅速蔓延，令到數間主要金融機構無力償債及全球金融市場動蕩。由此帶來之深遠影響將令未來全球經濟前景不明朗。本集團認為未來數月市場須被密切關注及形勢需被評估，以對前景作出更為準確的判斷。

於中國大陸，由於全球金融危機影響，政府近來溫和放鬆宏觀調控。然而，相信政府用以規管物業市場過熱之措施（包括限制外資投資物業項目之規定）將會繼續，物業市場之整固可能會經歷較長時間。儘管若干物業公司因市場緊控向物業行業發放商業貸款及其無法從金融市場融資而受到嚴重影響，惟本集團相信這將促使更具吸引力之機會出現。本集團認為，雖然現時經濟情況艱難，但鑑於中國大陸之經濟基礎牢固，其長期經濟前景仍然向好，市場將為本集團未來增長持續提供動力。本集團將秉承專註擴大其於中國大陸之物業組合之策略。

於香港，二零零八年上半年經濟持續增長，但增長步伐無可避免地受到通脹上升及金融市場大幅下挫影響。本地物業市場最近數月之交易量已大幅萎縮。由於甲級寫字樓及豪宅單位之需求受到負面影響，本集團預計物業市場將會進一步調整。本集團將繼續分別為多個發展項目之餘下住宅單位開展銷售活動及為滙豪山之零售商場開展租賃活動。大新金融中心之租金收入將會持續增長，但其步伐將受需求疲弱影響。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之建造工程仍在進行之中，預期將於二零零九年中開業。

於澳洲及新西蘭，本集團將繼續秉承其策略，在艱難市道中進一步出售物業。

展望未來，本集團將繼續審慎地致力於發掘中國大陸、香港及其他亞太城市之發展及投資機遇。

6. 本公司上市證券之買賣

於截至二零零八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任何該等股份或認股權證。

7. 審閱業績

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表未經審核，但已由本公司外聘獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）審閱，其審閱報告將載於寄發予股東之本公司二零零八年中期報告內。

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事梁學濂先生、顏以福先生及鍾沛林先生組成。審核委員會於二零零八年九月十七日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並無就本集團採納之會計政策及原則表示異議，德勤之代表於該會議列席。

8. 企業管治

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本公司一直依循並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟守則條文第 A.2.1 條除外，該條文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。

誠如本公司二零零七年年報之企業管治報告「企業管治常規」一節所述，董事會認為彼就有關偏差所持理由仍然維持。

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，目前之管理架構行之已久，並有效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。本集團於亞太區各地域經營之市場氣氛可能會有很大差異，而現有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。

董事會將就有關偏差之情況繼續檢視及建議相關措施（如適用）。

9. 刊登中期報告

本公司二零零八年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，該報告將不遲於二零零八年九月二十九日寄發予本公司之股東及認股權證持有人，以及於香港交易及結算所有限公司網站（www.hkex.com.hk）「最新上市公司公告」一欄及本公司網站（www.seagroup.com.hk）內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零八年九月十九日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

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、呂聯勤先生及呂聯樸先生

非執行董事： 林成泰先生及謝文彬先生

獨立非執行董事： 顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生