

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聲明，並明確表示概不就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。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零零九年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

SEA 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」）截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零零八年之比較數字如下：

1. 截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表

	附註	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收益		270,912	1,171,055
利息收入		5,693	22,907
其他收入		22,357	10,815
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(93,145)	(822,550)
員工費用		(35,620)	(32,752)
折舊		(1,573)	(1,757)
其他費用		(29,705)	(31,560)
		(160,043)	(888,619)
計及物業公平值變動前之營業溢利		138,919	316,158
投資物業公平值變動		619,158	395,083
待售物業轉為投資物業時之公平值變動		—	269,242
計及物業公平值變動後之營業溢利		758,077	980,483
一間共同控制公司清盤之收益	(v)	—	50,356
應佔共同控制公司虧損		(785)	—
應佔聯營公司虧損		(15)	(142)
融資成本	(vi)	(39,209)	(57,291)
除稅前溢利	(vii)	718,068	973,406
所得稅支出	(viii)	(129,184)	(180,110)
本期間溢利		588,884	793,296
應佔：			
本公司股東		570,080	733,141
少數股東權益		18,804	60,155
		588,884	793,296

* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
已付股息	(ix)	<u>32,121</u>	<u>58,925</u>
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(x)		
— 基本		<u>港幣 88.3 仙</u>	<u>港幣 114.5 仙</u>
— 攤薄		<u>港幣 87.4 仙</u>	<u>港幣 111.9 仙</u>
不計算物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之 每股盈利			
— 基本		<u>港幣 11.2 仙</u>	<u>港幣 29.8 仙</u>
— 攤薄		<u>港幣 11.1 仙</u>	<u>港幣 29.1 仙</u>

2. 截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表

	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	588,884	793,296
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	<u>3,258</u>	<u>82,823</u>
本期間全面收益總額	<u>592,142</u>	<u>876,119</u>
應佔全面收益總額:		
本公司股東	580,580	812,581
少數股東權益	<u>11,562</u>	<u>63,538</u>
	<u>592,142</u>	<u>876,119</u>

3. 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,360,143	5,712,333
物業、機器及設備		485,044	348,493
預付租賃款項		345,735	350,040
持作發展物業		48,981	49,995
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		11,698	10,512
共同控制公司權益		41,981	—
應收貸款		<u>77,380</u>	<u>86,463</u>
		<u>7,379,536</u>	<u>6,566,410</u>
流動資產			
待售物業			
發展中物業		644,870	638,497

	附註	於二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已落成物業		698,483	744,933
預付租賃款項		8,607	8,607
持作買賣投資		102	51
應收貸款		9,756	11,222
應收款項、按金及預付款項	(xi)	543,558	169,366
可收回稅項		—	79
應收少數股東款項		15,810	19,650
已抵押銀行存款		185,005	202,644
有限制銀行結存及存款		135,053	147,322
銀行結存及存款		2,000,328	2,166,157
		4,241,572	4,108,528
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(xii)	348,266	278,874
已收待售物業銷售訂金		11,891	9,580
撥備		6,040	6,807
稅項負債		156,768	138,079
應付少數股東款項		167,878	80,602
銀行借貸 — 一年內到期		1,411,645	1,651,241
		2,102,488	2,165,183
流動資產淨額		2,139,084	1,943,345
總資產減流動負債		9,518,620	8,509,755
資本及儲備			
股本		64,272	65,693
儲備		6,774,865	6,258,226
本公司股東應佔權益		6,839,137	6,323,919
少數股東權益		274,203	236,053
總權益		7,113,340	6,559,972
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		1,655,480	1,312,446
衍生金融負債		5,405	7,166
遞延稅項		744,395	630,171
		2,405,280	1,949,783
		9,518,620	8,509,755

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（「聯交所」）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二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。此外，本集團已採納有關購回股份之會計政策及下述之新訂及經修訂之香港財務報告準則，詳情如下：

購回股份

本公司購回本身之股本證券會直接於股本中確認及扣減。於購回、出售、發行或註銷本公司本身之股本證券時，並無任何損益於損益賬中確認。

採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），適用於本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第 1 號（二零零七年修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號（二零零七年修訂）	借貸成本
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
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂本）	嵌入式衍生工具
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
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
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
香港財務報告準則（修訂本）	除二零零九年七月一日或之後開始生效的香港財務報告準則第 5 號外，二零零八年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進，涉及香港會計準則第 39 號第 80 段之修訂本

香港會計準則第 1 號（二零零七年修訂）「財務報表之呈列」引入了若干詞彙變更（包括修改簡明綜合財務報表的標題），並且導致在呈列和披露上的一些變更。

本集團已於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第 8 號「經營分部」。香港財務報告準則第 8 號規定以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之本集團不同部門之內部呈報作為劃分經營分部資料之基準。相比之下，過往準則（香港會計準則第 14 號「分部報告」）規定公司採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地域），而公司「向主要管理層人員作內部財務報告之系統」僅作為分辨該等分類之起點。

於以往年度，本集團之主要呈報分類為按客戶所在地劃分之地域分類，次要呈報分類為業務分類。相較根據香港會計準則第 14 號釐定之主要報告分類，應用香港財務報告準則第 8 號導致本集團之報告分類需重新釐定。採納香港財務報告準則第 8 號改變了分類損益之量算基準。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績及財務

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訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 5 號之修訂本，為二零零八年香港財務報告準則之改進之部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第 27 號（二零零八年修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團現金結算之股權支付交易 ³
香港財務報告準則第 3 號（二零零八年修訂）	業務合併 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 17 號	向股東分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 18 號	從客戶轉讓資產 ⁴

¹ 於二零零九年七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二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效之修訂本（倘適用）

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七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（二零零八年修訂）「業務合併」可能會影響有關本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號（二零零八年修訂）「綜合及獨立財務報表」將會影響本集團於一間附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或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

如附註(ii)所述，本集團已於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第 8 號「經營分部」。就資源分配及表現評估方面向主要營運決策者（本集團執行董事）報告之資料主要集中於本集團之物業發展項目、物業投資項目及酒店項目。擁有類似特色之經營分類乃由主要營運決策者識別為三項可呈報分類。餘下之經營分類，包括提供物業管理及代理服務則彙計至「其他」一項內。本集團根據香港財務報告準則第 8 號識別呈報分類與去年根據香港會計準則第 14 號所呈列者一致。

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益						
集團外	139,907	130,552	—	453	—	270,912
分類間之相互銷售	4,962	107	—	—	(5,069)	—
總額	144,869	130,659	—	453	(5,069)	270,912
業績						
分類溢利（虧損）	732,513	53,693	(7,452)	1,924	—	780,678
利息收入						5,693
未經分配企業開支						(29,079)
應佔聯營公司虧損						(15)
融資成本						(39,209)
除稅前溢利						718,068

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	酒店營運 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
分類間之相互銷售	4,268	—	—	—	(4,268)	—
總額	119,289	1,055,516	—	518	(4,268)	1,171,055
業績						
分類溢利(虧損)	543,290	498,447	(2,886)	2,666	—	1,041,517
利息收入						22,907
未經分配企業開支						(33,585)
應佔聯營公司虧損						(142)
融資成本						(57,291)
除稅前溢利						973,406

六個月之分類間之相互銷售乃按共同協定條款計算。

本集團於評估其業績時並無將利息收入、企業開支、應佔聯營公司虧損及融資成本分配至獨立可呈報分類之損益內。

以下為本集團分類資產之分析，其與上年度業務分類之呈列方式一致。

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
物業投資	6,453,473	5,848,244
物業發展	1,999,855	1,613,921
酒店營運	824,778	654,606
其他	10,918	2,656
	9,289,024	8,119,427

(iv) 物業及相關費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
待售之已落成及發展中物業之變動	60,493	627,658
待售之發展中物業所產生之成本	12,583	102,788
撇減待售物業	—	74,429
投資物業之直接營業支出	20,069	17,675
	93,145	822,550

(v) 一間共同控制公司清盤之收益

於之前期間，本集團獲分派若干資產，主要為公平值港幣 124,200,000 元之物業及承擔若干負債，主要為一間清盤之共同控制公司賬面值港幣 55,400,000 元之銀行借貸。同時，本公司已豁免應收一間共同控制公司之金額港幣 16,900,000 元。已接收之物業及其他資產減承擔之負債之公平值為港幣 67,300,000 元，減去已豁免應收一間共同控制公司之金額後之金額已確認為出售一間共同控制公司之收益。

(vi) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	27,160	66,467
無須於五年內全數償還之銀行貸款	14,253	255
	<u>41,413</u>	<u>66,722</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(6,269)	(11,675)
	<u>35,144</u>	<u>55,047</u>
信貸費用	4,065	2,244
	<u>39,209</u>	<u>57,291</u>

(vii) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
下列各項之利息收入：		
— 銀行存款	(2,733)	(17,780)
— 應收貸款	(2,731)	(5,127)
向一間共同控制公司貸款之推算利息	(229)	—
	<u>(5,693)</u>	<u>(22,907)</u>
貿易應收款項之撥備	1,344	—
出售物業、機器及設備之收益	(120)	—
	<u>(4,469)</u>	<u>(22,907)</u>

(viii) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	8,359	71,462
中國企業所得稅	204	168
中國土地增值稅	10,857	—
	<u>19,420</u>	<u>71,630</u>
遞延稅項		
本期間	109,764	135,969
稅率變動影響	—	(27,489)
	<u>109,764</u>	<u>108,480</u>
	<u>129,184</u>	<u>180,110</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利 16.5%（二零零八年：17.5%）計算。於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

(ix) 已付股息

於本期間內，每股港幣 5 仙（二零零八年：二零零七年度末期股息為港幣 9 仙）已獲批准及派發予股東作為二零零八年度之末期股息，派息總額為港幣 32,121,000 元（二零零八年：港幣 58,925,000 元）。

董事已宣派中期股息每股港幣 5 仙（二零零八年：港幣 5 仙）予於二零零九年十月二十三日名列本公司股東名冊之股東。

(x) 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	570,080	733,141
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	645,946,362	640,467,413
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	6,317,258	2,193,239
認股權證	—	12,515,516
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	652,263,620	655,176,168

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本期間溢利應就投資物業／待售物業轉為投資物業時之公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
如簡明綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	570,080	733,141
投資物業公平值變動	(619,158)	(395,083)
待售物業轉為投資物業時之公平值變動	—	(269,242)
有關之遞延稅項	106,749	132,524
稅率變動之影響	—	(26,272)
應佔少數股東權益	14,501	15,897
經調整本公司股東應佔溢利	72,172	190,965

每股盈利，不包括投資物業／待售物業轉為投資物業之公平值變動（扣除遞延稅項）

基本	港幣 11.2 仙	港幣 29.8 仙
攤薄	港幣 11.1 仙	港幣 29.1 仙

計算經調整每股盈利之分母與上文所詳述者相同。

(xi) 應收款項、按金及預付款項

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	5,785	4,354
減：減值虧損撥備	(1,918)	—
	3,867	4,354
其他應收款項、按金及預付款項	539,691	165,500
減：減值虧損撥備	—	(488)
	543,558	169,366

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。

金額為港幣 298,700,000 元（二零零八年十二月三十一日：無）之其他應收款項、按金及預付款項乃來自期內收購一間附屬公司對中國南京湖熟若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程。

根據發票日之貿易應收款項賬齡分析如下。

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
0 至 60 日	3,867	3,776
61 至 90 日	—	222
91 至 365 日	—	356
	3,867	4,354

(xii) 應付款項、已收按金及應付費用

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	6,808	12,672
其他應付款項、已收按金及應付費用	341,458	266,202
	348,266	278,874

金額為港幣 111,700,000 元（二零零八年十二月三十一日：無）之其他應付款項、已收按金及應付費用為就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本應付承建商之款項。

根據發票日之貿易應付款項賬齡分析如下。

	於二零零九年 六月三十日 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 千港元
0 至 60 日	6,109	12,661
61 至 90 日	67	—
91 至 365 日	632	11
	6,808	12,672

4. 中期股息

董事會已宣佈於二零零九年十月三十日（星期五）向於二零零九年十月二十三日（星期五）營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 5 仙（二零零八年：港幣 5 仙）。於本公佈日期，應付中期股息總額為港幣 32,300,000 元；倘於下文第 5 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，全部並無歸屬期或其歸屬期已屆滿之尚未行使之購股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 1,600,000 元。

5. 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零零九年十月十九日（星期一）至二零零九年十月二十三日（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。

為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二零零九年十月十六日（星期五）下午四時正前將所有已填妥及繳足印花稅之轉讓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（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。

6. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零九年六月三十日止六個月，營業額達港幣 270,900,000 元（二零零八年：港幣 1,171,100,000 元）。營業額主要來自確認香港滙豪山及廣州西門口廣場第二期之住宅單位銷售、及來自香港大新金融中心與出租率有所提升的成都中環廣場之增加了的租金貢獻。

本期間本公司股東應佔溢利淨額為港幣 570,100,000 元（二零零八年：港幣 733,100,000 元），相等於每股基本盈利港幣 0.88 元（二零零八年：港幣 1.15 元）及每股攤薄後盈利港幣 0.87 元（二零零八年：港幣 1.12 元）。所公佈之溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之淨影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 72,200,000 元（二零零八年：港幣 191,000,000 元），相等於每股基本盈利港幣 0.11 元（二零零八年：港幣 0.30 元）及每股攤薄後盈利港幣 0.11 元（二零零八年：港幣 0.29 元）。

於二零零九年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 6,839,100,000 元，較於二零零八年十二月三十一日之可比較數字港幣 6,323,900,000 元增加港幣 515,200,000 元。於二零零九年六月三十日之每股資產淨值為港幣 10.64 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 9.63 元），經計及尚未行使之購股權之潛在影響，本公司股東應佔之每股資產淨值為港幣 10.07 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 9.07 元）。

業務回顧

於本期間，本集團於亞太區繼續其發展及投資活動。物業發展業務方面，西門口廣場第二期餘下住宅單位已於二零零九年二月全部售出，滙豪山、駿逸峰及御皇庭餘下單位之銷售活動仍繼續進行。至於物業投資業務方面，本集團之租金收入獲得令人滿意之增幅。受惠於租金水平回升，本期間大新金融中心之租金收入錄得合理增長。自去年西門口廣場第二期之寫字樓單位以及新世紀廣場之商場舖位開始出租後，本集團於中國大陸之投資物業收入持續上升。

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」），持有以下位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

1. 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單位及商舖（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 79,900,000 元。本期間之出租率維持於高水平，於二零零九年六月三十日之出租率為 94.2%。受惠於租金水平回升，平均月租由二零零八年十二月三十一日之每平方呎港幣 38.2 元增加至二零零九年六月三十日之每平方呎港幣 40.83 元。

2. 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組成之七層高平台、會所及停車場上之 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 17

個住宅單位及12個私人停車位之營業額為港幣72,800,000元，經計及該發展項目直接相關之開支後，產生溢利淨額港幣12,600,000元。

於二零零九年七月一日後，已售出額外3個住宅單位。截至目前為止，超過75%之住宅單位及76個住客停車位中之46個經已售出，餘下住宅單位及零售商舖之銷售活動仍在進行中。

3. 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。第三座餘下2個複式住宅單位「御皇宮」（其中一個配備傢俬）及5個預留給該等單位買家之車位之銷售活動仍在進行中。

4. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業綜合大樓，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。該發展項目於二零零七年十月完工，並榮獲由International Homes Magazine舉辦之二零零八年CNBC亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計獎。

於本期間，已售出1個住宅單位，另一個單位之買賣協議亦於最近簽訂。餘下5個單位之銷售活動仍在進行中。自二零零八年二月，駿逸峰整個商場已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。

5. 香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目正發展為一幢29層高備有263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屬下一名成員，以管理將名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運。該項目已於二零零九年四月獲發相關入伙紙，而裝置及裝修工程正在進行。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。以高檔商務旅客為目標之營銷活動經已開展，而酒店計劃於二零零九年第四季度開業。

6. 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，租期至二零零九年年底止。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基於多項尚待解決之環境、交通及市區規劃事宜，拒絕本集團之城市規劃申請，本集團之上訴將於二零零九年十月中旬聆訊。為求取得必需之城市規劃申請批准，本集團仍與各有關方面進行磋商。

7. 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，目前租予一間國際律師事務所，為期三年，至二零一二年五月屆滿。

8. 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖位處香港最繁忙購物區之黃金地段及擁有總樓面面積約39平方米，現租予一名國際珠寶零售商，為期三年，至二零一一年七月屆滿。

中國大陸

9. 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6層高商業／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。近期該發展項目榮獲二零零九年CNBC亞太區商用物業獎－中國最佳綜合用途發展項目獎。

於二零零九年二月，餘下之住宅單位已全部售出。寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,112平方米，於二零零九年六月三十日，寫字樓物業已出租61%，其中三分之一以上總寫字樓面積由美國友邦保險集團（美國國際集團屬下亞洲重要成員之一）承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為26,612平方米之3層高商場之租賃活動正在進行。

10. 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。於二零零九年六月三十日，一座及二座寫字樓之出租率分別為79%及19%，餘下寫字樓物業面積之租賃活動正在繼續進行。建築面積約28,758平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。來自該物業之租金回報將因出租率提高而增加。

11. 安徽省黃山

於二零零八年三月，本集團以總現金代價港幣15,900,000元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。該合營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。將由合營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以發展之約266,800平方米。本集團為收購該項目91%之權益已合共支付總現金代價港幣43,800,000元。管理層正研究由一間國際物業顧問公司對該項目市場定位所進行之調查。

12. 成都新世紀廣場

於二零零八年七月，本集團以現金代價港幣60,300,000元向AGP出售其於一間附屬公司之全部股權，該公司擁有位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目中總樓面面積約16,280平方米之商場及50個停車位。該商場先前全部租予一間傢具零售商，及後租期自二零零九年九月一日起續租五年，惟有關租金鑑於現時之經濟狀況而予以調低。

13. 南京赤山

於二零零八年十一月，本集團就位於江蘇省南京市赤山之文化及旅遊發展項目與一間中國機構成立一間合營公司。本集團於該新註冊成立之合營公司擁有51%股權，並將分階段為該發展項目最多注資港幣49,100,000元。

於二零零八年十二月，本集團與另一間中國機構訂立一項協議，以總現金代價約港幣83,600,000元收購一間於南京註冊成立之公司之51%股權及51%股東貸款。該公司乃就位於南京赤山之文化及旅遊發展項目而成立，該項目與上文第一段所述之發展項目毗鄰。預計本集團將根據其擁有該項目權益之百分比分階段向該項目最多注資港幣306,000,000元。

上述全部注資將用作支付有關土地之租客遷戶安排及建造路橋之開支（於下文所述之招標後均可由當地政府代表退還）以及該等合營公司就赤山總面積為403,354平方米之可用土地初步招標所需之開支。

14. 湖南省耒陽

於二零零九年三月中旬，本集團向一名人士收購其先前於一間在香港註冊成立之公司所持有之全部已發行股份之50%權益，從而與彼成立一間各佔50%權益之合營公司。透過其在中國大陸註冊成立之全資擁有公司，該合營公司有權興建及發展位於湖南省耒陽市某幾個住宅項目。迄今，本集團已向第一期發展項目注資約港幣43,000,000元，合共總樓面面積為20,000平方米之七幢6層高及7層高住宅大樓及兩幢會所及商業大樓之上蓋結構工程正在興建中。第一期發展項目之預售活動已於二零零九年五月開展，迄今，138個住宅單位中已售出134個。

澳洲及新西蘭

於本期間，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售物業。截至二零零九年六月三十日止六個月，來自物業投資及發展項目之營業額為港幣8,700,000元（二零零八年：港幣58,500,000元），所產生虧損淨額為港幣6,500,000元（二零零八年：計及物業減值撥備後之虧損淨額為港幣92,100,000元）。目前市場有跡象顯示發展土地及地盤之價格經已穩定。本期間並無作出進一步物業減值撥備。

於二零零九年六月三十日後出售一項投資物業

於二零零九年八月三十一日，本集團接獲一名獨立方提出一項具吸引力之建議，以代價港幣100,000,000元求售怡東商場之鋪位，並據此訂立初步買賣協議。預期該項將帶來溢利之交易將於二零零九年十一月完成。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零九年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,320,400,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,516,100,000元）及未動用融資額為港幣1,007,900,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,405,600,000元）。

於二零零九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8.8%（二零零八年十二月三十一日：5.7%）。

於二零零九年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,411.6	1,651.2
一至兩年	796.3	59.4
三至五年	590.8	980.2
五年後	268.4	272.9
	3,067.1	2,963.7

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，於二零零九年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣2,772,300,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,670,200,000元），已主要由估值為港幣6,570,400,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣5,862,100,000元）之物業及港幣180,300,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣198,400,000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二零零九年六月三十日總賬面值港幣410,600,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣357,900,000元）之物業及定期存款港幣4,700,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣4,200,000元）作抵押，以取得銀行貸款港幣298,600,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣293,500,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零九年六月三十日，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，本集團並無任何重大之衍生金融工具。

員工及薪酬政策

本集團於二零零九年六月三十日之僱員總數為157名（二零零八年十二月三十一日：153名）。僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣9,700,000元（二零零八年：港幣8,000,000元）。

本集團旨在聘用、留用及栽培致力促進本集團長遠成功及增長之可勝任人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、責任及表現之員工評估而最少每年檢視。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，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。

展望

由於各主要國家政府採取有針對性及有力之措施，全球信貸市場已告回穩，並恢復市場功能。隨著經濟收縮步伐漸趨舒緩，市場信心普遍回升。然而，全球經濟能否持續復甦仍將取決於經濟基本因素能否得到改善。

於中國大陸，面對全球經濟衰退之環境，中央政府迅速調整政策，採取積極之金融政策與適度寬鬆之貨幣政策，以改革經濟架構，維持中國經濟增長。與其他國家相比，中國經濟能以較快步伐復甦，其長遠經濟前景亦保持樂觀。本集團將秉承專致擴充其國內業務之策略，亦將繼續努力為中環廣場寫字樓及西門口廣場第二期寫字樓及商舖爭取優質租戶，並審慎地發展其在黃山及南京等地之項目。

香港與中國大陸經濟聯繫密切，故香港可受惠於中國有利之因素，並能在某種程度上減輕外部因素所帶來之影響。在中央政府積極主導的支持下，預計香港可維持一定的市場穩定性。由於現行利率偏低，且預計將面臨新一輪通脹，置業者負擔能力強大，將會繼續於短期對香港物業市場之需求帶來一定支持。本集團將專致其投資物業之租賃業務，並繼續為滙豪山、御皇庭及駿逸峰餘下未售住宅單位開展銷售推廣活動。香港銅鑼灣皇冠假日酒店之裝置及裝修工程已屆最後階段，預期將於二零零九年年底開業。

為了將資源集中於有增長潛力之項目，本集團將繼續推行其以合理價格出售澳洲及新西蘭物業之策略。

儘管全球經濟初步呈現復甦跡象，但本集團對日後可能出現之挑戰仍將保持警覺，並會繼續探求其他新商機，力求日後業務平穩及持續發展。

7. 本公司上市股份之買賣

截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司於聯交所合共購回本公司每股面值港幣0.10元之普通股18,502,000股，總代價為港幣43,502,221元。所有購回股份均於期內註銷，本公司之已發行股本亦按所註銷購回股份之面值而削減。購回股份乃由本公司董事根據股東授出之一般授權進行，有關詳情如下：

購回月份	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	
二零零九年一月	6,832,000	2.30	2.26	15,713,200
二零零九年二月	4,094,000	2.35	2.30	9,475,330
二零零九年三月	7,576,000	2.60	2.30	18,313,691
	<u>18,502,000</u>			<u>43,502,221</u>

董事認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購回，而購回導致本公司每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所披露者外，截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何上市股份，本公司及其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份。

8. 由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會於二零零九年九月九日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並表明對本公司採納之會計政策及原則並無異議。本公司獨立外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表於該會議列席。

9. 德勤之工作範疇

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並無審核，惟已經由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。相關審閱報告將刊載於本公司將寄發予股東之二零零九年年中期報告內。

10. 企業管治

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（經修訂並於二零零九年一月一日起生效）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，不應由同一人士擔任。目前，本公司不建議遵守該守則條文。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。本集團經營業務之亞太區各地域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。此外，董事會相信，董事會由經驗豐富及才幹卓越之人士（其中包括三名獨立非執行董事）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膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不遲於本公司第三次股東週年大會上退任。此外，所有經獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事（包括非執行董事）之人士須在獲委任後之應屆股東週年大會上告退，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，故無意就此採取矯正步驟。

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）。

11. 刊登中期報告

本公司之二零零九年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，該中期報告將於二零零九年九月二十九日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)內「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，二零零九年九月十一日

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