



與時創建
Building with the times

Interim Report 2009 中期報告

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

呂聯樸先生
郭兆文先生

公司秘書

郭兆文先生

法律顧問

羅夏信律師樓
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地址

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
電話： (852) 2828 6363
傳真： (852) 2598 6861
電郵： info@seagroup.com.hk

香港股份登記分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓
電話： (852) 2980 1333
傳真： (852) 2528 3158

上市

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市及買賣。

股份代號及買賣單位

251/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易。

網址

www.seagroup.com.hk

目錄

- 2 物業組合
- 4 主席報告
- 12 企業管治及其他資料
- 20 中期財務資料審閱報告
- 21 簡明綜合收益表
- 22 簡明綜合全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合股權變動計算表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 27 簡明綜合財務報表附註



物業組合

於二零零九年六月三十日

投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及 164個停車位	97.2
皇后大道中9號28樓	中環皇后大道中9號28樓	二八五四年十一月十五日／ 二八五六年一月二十日	寫字樓	1,279	97.2
怡東商場22號舖	銅鑼灣東角道24號 置安大廈 怡東商場地下22號舖	二八四二年六月二十四日／ 二八六四年十二月二十三日	零售	39	97.2
駿逸峰	灣仔日善街28號地下、 一樓及二樓	二零五零年二月十一日	商業／零售	1,651	97.2

中國大陸

中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／ 寫字樓	91,455 (包括停車層)	97.2
西門口廣場 第二期寫字樓	廣東省廣州市 荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日	寫字樓	16,112	97.2
新世紀廣場商場B區 及50個停車位	四川省成都市 青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日	商業	19,261 (包括停車位)	97.2

新西蘭

Clearwater Clubhouse	Harewood, Christchurch	二零一一年三月二十一日	商業	644	34.1
Clearwater Unit 4	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	558	34.1
Clearwater Unit 5	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	212	34.1

待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	用途	概約總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
香港					
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	住宅	260及 5個停車位	53.4
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	304	97.2
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	已完成	住宅／商業	6,278及 37個私人停車位及 4個電單車車位	97.2
中國大陸					
西門口廣場 第二期商場	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	已完成	商業	46,868 (包括停車層)	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	534個停車位	100
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	19,375	34.1

發展中物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港						
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道8號	裝置及裝修 工程進行中	上蓋結構已 於二零零九年 四月完成	酒店	996/14,945	97.2
沙田市第75號及 744號餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零一一年後	住宅／商業	20,092/84,306	97.2

新西蘭

Clearwater Resort 2及3號單位	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	商業	5,410 [#]	34.1
Clearwater Resort 高排房屋	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	210,653 [#]	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一零年後	住宅	356,505 [#]	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零零九年後	商業	62,952 [#]	100

地盤面積

待發展物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	地盤面積(平方米)	集團所佔權益(%)
中國大陸				
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	333,500	88.4

主席報告



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。尚不計

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）。

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)。於本報告日期，應付中期股息總額為港幣32,300,000元；倘於二零零九年十月十九日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。

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7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。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店大堂接待處(設計圖片)

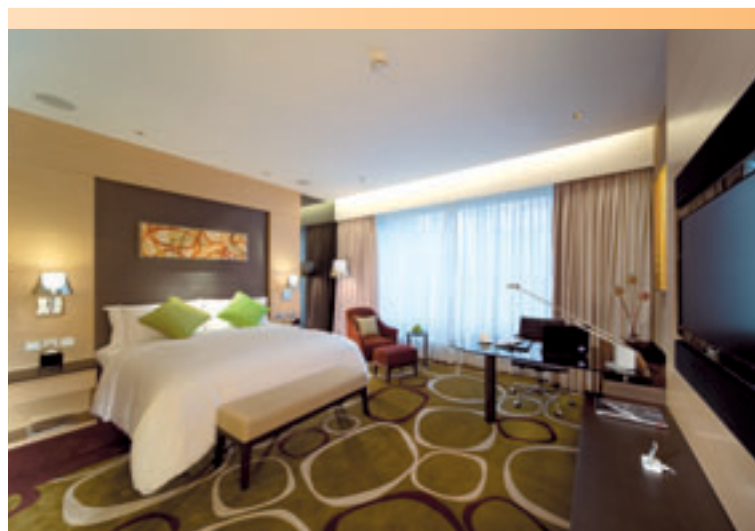
3. 上水御皇庭

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。



銅鑼灣區內面積最大之客房



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



套房坐擁跑馬地馬場景緻（設計圖片）

主席報告

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。



西門口廣場第二期

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



中環廣場

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%股權，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(即按附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。

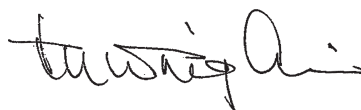
於中國大陸，面對全球經濟衰退之環境，中央政府迅速調整政策，採取積極之金融政策與適度寬鬆之

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。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零九年九月十一日

企業管治及其他資料

企業管治常規

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間（「本期間」），本公司一直遵守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（「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，故無意就此採取任何矯正步驟。

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）。

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。儘管聯交所對標準守則條文作出數次修訂，其後分別於二零零九年一月一日及四月一日生效，本公司已適時採納所有相關修訂。

經作出特別查詢後，本公司全體董事已書面確認，於本期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

審閱業績

本集團於本期間之簡明綜合財務報表（「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，其審閱報告載於本中期報告第20頁。

審核委員會（包括三名成員，均為本公司獨立非執行董事）於二零零九年九月九日舉行會議，與管理層一同審閱未經審核財務報表，並表明對本集團採納之會計政策及原則並無異議，德勤之代表於該會議列席。

董事及主要行政人員之證券權益

於二零零九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）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，或根據上市規則所載及本公司所採納之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值港幣0.1元	相關股份數目	總額	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目	(購股權)		
	以實益擁有人 身份持有	以實益擁有人 身份持有		
呂榮梓	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.02
呂榮旭	—	6,569,285 [#]	6,569,285	1.02
呂聯勤	1,772,717	6,569,285 [#]	8,342,002	1.30
呂聯樸	1,772,717	6,569,285 [#]	8,342,002	1.30
林成泰	101,478 ^{##}	6,569,285 [#]	6,670,763	1.04
顏以福	—	656,928 [#]	656,928	0.10
梁學濂	—	656,928 [#]	656,928	0.10
鍾沛林	—	656,928 [#]	656,928	0.10

附註：

[#] 所採購股權之詳情載於下文「購股權」一節。

^{##} 該等股份中，5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零零九年六月三十日之已發行股份總數為642,716,517股。

企業管治及其他資料

2. 於相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited (「JCS」) — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目 以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	15,000	32.61
呂聯勤	6,000	13.04
呂聯樸	6,000	13.04

(b) Nan Luen International Limited (「NLI」) — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元	佔已發行股份 概約百分比
	股份之數目 以實益擁有人 身份持有	
呂榮梓	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	3.21

除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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任何權益或淡倉，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。

於本期間內，本公司董事及主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券。

董事各自於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

購股權

購股權為非上市股本衍生工具，按現金實物結算以認購本公司每股面值港幣0.1元之股份。

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。本公司之購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第十七章所載現有條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃，以符合上市規則之現有規定，否則本公司概不可根據舊計劃繼續授出購股權。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本公司股東特別大會上，舊計劃被予以終止。

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經修訂規定之新僱員購股權計劃（「新計劃」）。

已授購股權

所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於二零零八年十二月三十一日，本公司向根據新計劃獲挑選之合資格參與人士授予購股權。

企業管治及其他資料

於本期間內，根據舊計劃及新計劃由本公司董事及本集團若干僱員及其他參與人士持有之尚未行使購股權詳情如下：

姓名	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
					於二零零九年 一月一日 結餘	於本期間 行使 ¹	於本期間 失效	於二零零九年 六月三十日 結餘
董事								
呂榮梓	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
呂榮旭	04.12.2000	1.440	—	04.12.2000至 03.12.2010	3,000,000	—	—	3,000,000
	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,569,285	—	—	3,569,285
呂聯勤	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
呂聯樸	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
林成泰	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	—	—	6,569,285
顏以福	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	—	—	656,928
梁學濂	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	—	—	656,928
鍾沛林	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	656,928	—	—	656,928
前任董事								
謝文彬 ²	31.12.2008	2.262	31.12.2008至 30.12.2009	31.12.2009至 30.12.2011	656,928	—	(656,928)	—
小計					35,474,137	—	(656,928)	34,817,209
合資格僱員總數 ³	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ⁴	多個不同期間 ⁴	10,660,000 ⁴	(1,290,000) ⁴	(220,000) ⁴	9,150,000 ⁴
其他參與人士	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	3,000,000	(3,000,000)	—	—
小計					13,660,000	(4,290,000)	(220,000)	9,150,000
合計					49,134,137	(4,290,000)	(876,928)	43,967,209

附註：

1. 緊接購股權獲行使日期前，本公司股份之加權平均收市價為每股港幣2.52元。
2. 謝文彬先生於二零零九年五月一日辭任本公司非執行董事一職。
3. 合資格僱員指本公司及本集團任何成員根據香港《僱傭條例》被視為「連續性合約」之僱傭合約工作之任何全職僱員。
4. 根據新計劃於二零零八年十二月三十一日授予合資格僱員及其他參與人士之購股權所包含之相關股份之其他行使及失效詳情載列如下：

於二零零九年 一月一日					於二零零九年 六月三十日
相關股份數目	歸屬期	行使期	於本期間行使	於本期間失效	相關股份數目
3,290,000	—	31.12.2008至30.12.2010	(1,290,000)	—	2,000,000
150,000	31.12.2008至30.12.2009	31.12.2009至30.12.2011	—	—	150,000
210,000	31.12.2008至29.06.2010	30.06.2010至29.06.2012	—	—	210,000
3,400,000	31.12.2008至30.12.2010	31.12.2010至30.12.2012	—	—	3,400,000
500,000	31.12.2008至29.06.2011	30.06.2011至29.06.2013	—	—	500,000
100,000	31.12.2008至30.12.2011	31.12.2011至30.12.2013	—	—	100,000
670,000	31.12.2008至29.06.2012	30.06.2012至29.06.2014	—	(100,000)	570,000
1,010,000	31.12.2008至30.12.2012	31.12.2012至30.12.2014	—	(60,000)	950,000
1,330,000	31.12.2008至29.06.2013	30.06.2013至29.06.2015	—	(60,000)	1,270,000
<u>10,660,000</u>			<u>(1,290,000)</u>	<u>(220,000)</u>	<u>9,150,000</u>

於本期間內，概無購股權被註銷。

主要股東之證券權益

於二零零九年六月三十日，就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，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，以下法團或人士於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉之詳情，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		佔已發行股份 概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制法團 持有	
JCS ²	—	382,166,184	59.46
NLI ³	382,166,184	—	59.46

企業管治及其他資料

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%之權益。根據證券及期貨條例，該等由NLI持有之382,166,184股股份被視為JCS擁有之權益，故該等股份為該兩名股東之間重疊之同一權益。
2. 呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位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士於二零零九年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

本公司上市股份之買賣

於本期間內，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(不包括費用)為港幣43,502,221元。所有購回股份均於本期間註銷，本公司已發行股本亦按所註銷購回股份之總面值而削減。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：

購買月份	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	<u>7,576,000</u>	2.60	2.30	<u>18,313,691</u>
	<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買，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。

除本文所披露者外，於本期間內，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。

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。

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

本行已審閱載於第21頁至第40頁之中期財務資料，包括爪哇控股有限公司及其附屬公司於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合股權變動計算表及簡明綜合現金流量表，以及若干說明性附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則要求中期財務資料報告按其相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」編製。根據香港會計準則第34號編製及呈報此中期財務資料乃 貴公司董事之責任。本行之責任為根據審閱結果就此中期財務資料出具結論，並根據雙方協定之應聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本行不能保證本行能知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱，本行並無發現任何事項，使本行相信中期財務資料在任何重大方面未能根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年九月十一日

簡明綜合收益表

截至二零零九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	4	(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	5	—	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	6	(39,209)	(57,291)
除稅前溢利	7	718,068	973,406
所得稅支出	8	(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
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10	港仙	港仙
— 基本		88.3	114.5
— 攤薄		87.4	111.9
不計算物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利	10		
— 基本		11.2	29.8
— 攤薄		11.1	29.1

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	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	3,258	82,823
本期間全面收益總額	592,142	876,119
應佔全面收益總額：		
本公司股東	580,580	812,581
少數股東權益	11,562	63,538
	592,142	876,119

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

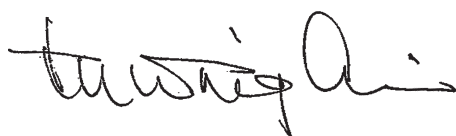
	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	6,360,143	5,712,333
物業、機器及設備	11	485,044	348,493
預付租賃款項		345,735	350,040
持作發展物業	12	48,981	49,995
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		11,698	10,512
共同控制公司權益	13	41,981	—
應收貸款		77,380	86,463
		7,379,536	6,566,410
流動資產			
待售物業			
發展中物業		644,870	638,497
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	14	543,558	169,366
可收回稅項		—	79
應收少數股東款項	15	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	16	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	17	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	15	167,878	80,602
銀行借貸 — 一年內到期	18	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

簡明綜合財務狀況表

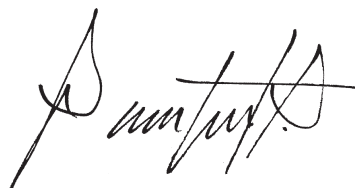
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	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	18	1,655,480	1,312,446
衍生金融負債		5,405	7,166
遞延稅項	20	744,395	630,171
		2,405,280	1,949,783
		9,518,620	8,509,755

載於第21至40頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零零九年九月十一日批核及授權刊行，並由下列董事代表董事會簽署：



呂榮梓
主席兼常務董事



呂聯樸
執行董事

簡明綜合股權變動計算表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元	少數股東權益 千港元	總值 千港元
於二零零八年一月一日 (經審核)	60,283	274,311	277,707	199,646	4,451	—	5,369,445	6,185,843	272,393	6,458,236
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	733,141	733,141	60,155	793,296
本期間匯兌變更	—	—	—	79,440	—	—	—	79,440	3,383	82,823
本期間全面收益總額	—	—	—	79,440	—	—	733,141	812,581	63,538	876,119
因行使認股權證而發行之股份 已付股息	5,189	66,429	—	—	—	—	—	71,618	—	71,618
	—	—	—	—	—	—	(58,925)	(58,925)	—	(58,925)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	65,472	340,740	277,707	279,086	4,451	—	6,043,661	7,011,117	335,931	7,347,048
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(669,844)	(669,844)	(11,462)	(681,306)
本期間匯兌變更	—	—	—	(65,478)	—	—	—	(65,478)	44,726	(20,752)
因出售附屬公司所撥回	—	—	—	66,311	—	—	—	66,311	—	66,311
本期間全面收益總額	—	—	—	833	—	—	(669,844)	(669,011)	33,264	(635,747)
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	11,542	—	11,542	—	11,542
因行使認股權證而發行之股份 已付股息	221	2,821	—	—	—	—	—	3,042	—	3,042
	—	—	—	—	—	—	(32,771)	(32,771)	—	(32,771)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,969)	(124,969)
透過收購附屬公司 購入資產及負債	—	—	—	—	—	—	—	—	198	198
來自一名少數股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	693	693
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,064)	(9,064)
於二零零八年十二月三十一日 (經審核)	65,693	343,561	277,707	279,919	4,451	11,542	5,341,046	6,323,919	236,053	6,559,972
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	570,080	570,080	18,804	588,884
本期間匯兌變更	—	—	—	10,500	—	—	—	10,500	(7,242)	3,258
本期間全面收益總額	—	—	—	10,500	—	—	570,080	580,580	11,562	592,142
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	557	—	557	—	557
已購回股份	(1,850)	(41,652)	—	—	—	—	—	(43,502)	—	(43,502)
因行使購股權而發行之股份 已付股息	429	10,597	—	—	—	(1,322)	—	9,704	—	9,704
	—	—	—	—	—	—	(32,121)	(32,121)	—	(32,121)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,412)	(47,412)
透過收購附屬公司 購入資產及負債	—	—	—	—	—	—	—	—	10,097	10,097
來自少數股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	63,903	63,903
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	64,272	312,506	277,707	290,419	4,451	10,777	5,879,005	6,839,137	274,203	7,113,340

繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與因本集團於去年進行之重組而發行之本公司股份面值兩者間之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
經營業務(耗用)所得現金淨額		(9,653)	579,395
投資業務			
已抵押銀行存款減少(增加)		18,103	(328,176)
有限制銀行結存及存款減少		12,334	19,490
償還應收貸款		11,468	—
購入物業、機器及設備		(128,385)	(46,914)
透過收購附屬公司購入資產及負債	21	(2,456)	—
授予一間共同控制公司之貸款		(5,500)	—
償還一名少數股東墊款		19,092	—
授予一名少數股東之墊款		(15,252)	(70,857)
其他投資現金流		—	20,728
投資業務耗用現金淨額		(90,596)	(405,729)
融資活動			
銀行借貸所得款項		653,938	773,263
償還銀行借貸		(584,732)	(1,048,746)
發行股份所得款項		9,704	71,618
來自少數股東之供款		63,903	—
少數股東墊款		760	4,072
償還少數股東墊款		(88,482)	—
購回股份		(43,502)	—
已付股息		(32,121)	(58,925)
已付少數股東股息		(47,412)	—
融資活動耗用現金淨額		(67,944)	(258,718)
現金及現金等值減少淨額		(168,193)	(85,052)
於期初結存之現金及現金等值		2,166,157	1,186,259
匯率變動之影響		2,364	18,452
於結算日後結存之現金及現金等值 即銀行結存及存款		2,000,328	1,119,659

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

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。

3. 分類資料

如附註2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

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

3. 分類資料 (續)

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。

	二零零九年 六月三十日 千港元	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

4. 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

5. 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。

6. 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
	41,413	66,722
減：撥作物業發展項目之款項	(6,269)	(11,675)
	35,144	55,047
信貸費用	4,065	2,244
	39,209	57,291

7. 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)	—
	(5,693)	(22,907)
貿易應收款項之撥備	1,344	—
出售物業、機器及設備之收益	(120)	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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	—
	19,420	71,630
遞延稅項		
本期間	109,764	135,969
稅率變動影響	—	(27,489)
	109,764	108,480
	129,184	180,110

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。

9. 已付股息

於本期間內，每股港幣5仙(二零零八年：港幣9仙)已獲批准及派發予股東作為截至二零零八年十二月三十一日止之上個財政年度之末期股息，派息總額為港幣32,121,000元(二零零八年：港幣58,925,000元)。

報告期完結後，董事已宣派中期股息每股港幣5仙(二零零八年：港幣5仙)應付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。

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	
	二零零九年	二零零八年
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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

11. 投資物業及物業、機器及設備之變動

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二零零九年六月三十日評估之公平值為港幣6,156,500,000元。估值乃經參考位於相同地點及狀況之相類物業最近之市場近期成交價或按租金收入淨額資本化基準作出。所增加之公平值港幣619,200,000元已直接於簡明綜合收益表確認。餘下金額為港幣203,600,000元之投資物業則由董事評估公平值，而董事認為該等物業於二零零九年六月三十日之公平值與其於二零零八年十二月三十一日之賬面值相若。

於本期間概無購置或出售投資物業，而本集團已收購港幣128,500,000元之物業、機器及設備，並資本化攤銷港幣4,300,000元之預付租賃款項至發展中物業。

港幣28,600,000元之外匯調整令二零零九年一月一日結轉之投資物業賬面值增加。

12. 發展中物業

賬面值指本集團於中國若干持作發展之土地權益。然而，土地使用權之合法業權尚未轉移予本集團。

13. 共同控制公司權益

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
共同控制公司之未上市投資	3,859	—
收購後分佔虧損	(785)	—
	3,074	—
借予共同控制公司之貸款	38,907	—
	41,981	—

於二零零九年三月十二日，本集團收購一間共同控制公司之50%權益，該公司於香港註冊成立。共同控制公司為一間投資控股公司，其擁有一間從事物業投資之全資附屬公司。

借予共同控制公司之貸款為無抵押、免息並無固定還款期。由於本集團無意要求共同控制公司於一年內還款，故將該款項分類列作非流動資產。

於應用香港會計準則第39號「金融工具 — 確認及計量」時，該款項之公平值乃按於初步確認之實際年利率2%釐定。墊款之本金額與其公平值之差額（於初步確認時釐定）因視作向共同控制公司注資，而已列賬為於共同控制公司之投資。

14. 應收款項、按金及預付款項

	二零零九年 六月三十日 千港元	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)	—
其他應收款項、按金及預付款項	3,867	4,354
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。詳情載於附註21。

根據發票日之貿易應收款項賬齡分析如下。

	二零零九年 六月三十日 千港元	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

15. 應收／應付少數股東款項

該等款項無抵押、免息及須按要求償還。

16. 有限制銀行結存及存款

為數17,300,000美元(相當於港幣135,000,000元)之銀行存款指一間正在清盤之中國附屬公司之資本，須待有關清盤程序完成後方可使用。於報告期結算日後，銀行存款已於清盤程序完成後獲解除。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

17. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零九年 六月三十日 千港元	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，詳情載於附註21。

根據發票日之貿易應付款項賬齡分析如下。

	二零零九年 六月三十日 千港元	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

18. 銀行貸款

於本期間，本集團已償還港幣584,700,000元之銀行貸款，並取得港幣653,900,000元銀行貸款。港幣34,200,000元之外匯調整令二零零九年一月一日結轉之貸款賬面值增加。

19. 股本

	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目	面值 千港元
法定	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	602,827,170	60,283
因行使認股權證發行股份	51,897,911	5,189
於二零零八年六月三十日	654,725,081	65,472
因行使認股權證發行股份	2,203,436	221
於二零零八年十二月三十一日	656,928,517	65,693
因行使認股權證發行股份	4,290,000	429
已購回及註銷股份	(18,502,000)	(1,850)
於二零零九年六月三十日	642,716,517	64,272

20. 遞延稅項

該款項主要包括就投資物業公平值變動及加速稅項折舊確認之遞延稅項負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

21. 透過收購附屬公司購入資產及負債

於本期間，本集團透過以代價港幣11,600,000元收購一間於中國成立之公司（「南京公司」）51%權益購入下列資產及負債。代價較所收購資產淨值高出之金額乃指南京公司之收購前營運支出港幣1,000,000元，該超額已於收購時確認為虧損。

	千港元
應收款項	298,110
銀行結存及現金	9,110
應付款項	(120,199)
應付一名股東款項	(166,415)
	20,606
少數股東權益	(10,097)
	10,509
收購虧損	1,057
以現金償付之總代價	11,566
收購產生之現金流出淨額：	
已付代價	(11,566)
所收購之銀行結存及現金	9,110
	(2,456)

於進行收購前，南京公司就由中國地方政府負責對南京湖熟若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程產生之款項總額為港幣298,100,000元。該款項連同完成工程之額外成本應從私人投標或公開拍賣該等土地若干部分之所得款項撥款悉數退還。其後倘投標／拍賣價低於南京公司應獲退還款額，則南京公司將獲授定額之土地部份，或倘上述投標／拍賣所得款項高於南京公司應獲退還款額，則高出款項將歸南京公司所有。

於收購日，就已進行之工程應付承建商款項為港幣120,200,000元。

22. 重大非現金交易

- (a) 於本期間，過往分類為其他應收款項、按金及預付款項合共港幣39,500,000元之應收合營公司合營方及共同控制公司款項於收購共同控制公司時重新分類為借予共同控制公司之貸款。
- (b) 如附註5所述，已分派港幣124,200,000元之資產、已承擔港幣55,400,000元之銀行貸款及本公司於去年同期共同控制公司清盤時豁免應收共同控制公司款項港幣16,900,000元。

23. 資本承擔

於報告期結算日，本集團就發展自用物業之資本承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
授權而未簽訂合約	42,002	132,906
簽訂合約而未於簡明綜合財務報表撥備	165,278	113,137

24. 資產抵押

於報告期結算日，本集團將下列資產抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額：

- (a) 賬面值合共為港幣5,352,500,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣4,747,208,000元)之投資物業作固定抵押。
- (b) 賬面值分別合共為港幣469,582,000元及港幣354,342,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣336,275,000元及港幣358,647,000元)持作自用之發展中物業(於簡明綜合財務狀況表列賬為物業、機器及設備)及預付租賃款項作固定抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣647,578,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣638,497,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣156,944,000元(二零零八年：港幣139,323,000元)之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣185,005,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣202,644,000元)之銀行存款。

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

25. 或然負債

本集團已就購置本集團位於中國物業之客戶獲提供之按揭貸款作出擔保。於二零零九年六月三十日，擔保所涉未償還之按揭貸款總額為港幣86,100,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣76,000,000元）。董事認為該等擔保於初步確認及報告期結算日之公平值屬微不足道，故該等擔保之公平值並無計入於簡明綜合財務報表。

26. 關連人士披露

共同控制公司及少數股東結餘之詳情已於簡明綜合財務狀況表及相關附註內披露。

董事及其他主要管理層成員之酬金分別為港幣9,653,000元及港幣814,000元（二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日：港幣7,978,000元及港幣905,700元）。

27. 中期結算日後事項

於報告結算日後，本集團與一名獨立方訂立初步買賣協議，以代價港幣100,000,000元出售怡東商場之舖位。交易將於二零零九年十一月完成。

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.seagroup.com.hk

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

