

capture
the significant market potential



Interim Report 2010 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

羅夏信律師事務所
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
13	企業管治及其他資料
21	中期財務資料審閱報告
22	簡明綜合收益表
23	簡明綜合全面收益表
24	簡明綜合財務狀況表
26	簡明綜合權益變動計算表
27	簡明綜合現金流量表
28	簡明綜合財務報表附註

物業組合

二零一零年六月三十日

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
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區及位於地庫第2及第3層之停車位	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

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	53.5
駿逸峰	灣仔日善街28號	已完成	住宅	303	97.2
滙豪山	九龍鑽石山蒲崗村道99號	已完成	住宅／商業	3,415及17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	45,984(包括停車層)	97.2
新西蘭					
Man Street Carpark	12-26 Man Street, Queenstown	已完成	停車場	530個停車位	100
Kaikainui Block	Harewood, Christchurch	已完成	住宅	10,915	34.1
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	已完成	商業	5,410	34.1

酒店大廈詳情：

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					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	銅鑼灣 禮頓道8號	二零四九年十一月 六日	酒店	14,945	97.2

發展物業／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	概約地盤面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港						
沙田市第75號 地段及744號 地段之餘段	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	籌劃階段	二零一二年後	住宅／商業	20,092	97.2
中國大陸						
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	二零一一年後	旅遊休閒 設施	333,500	97.2
紫荊府(第一期)	湖南省耒陽市 體育北路	上蓋結構工程 進行中	二零一一年	住宅	45,000 (總樓面面積)	48.6
開封項目	河南省開封市 鄭開大道南側	籌劃階段	二零一四年	住宅／ 商業	675,000	97.2
新西蘭						
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一一年尾	住宅	210,653	34.1
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零一二年尾	住宅	356,505	55.0
Waterside Business Centre	Favona, Auckland	籌劃階段	二零一二年初	商業	62,952	100

主席報告

財務摘要

截至二零一零年六月三十日止六個月，營業額達港幣311,200,000元(二零零九年：港幣270,900,000元)。營業額主要來自確認滙豪山之住宅單位銷售、投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本期間本公司股東應佔溢利淨額為港幣268,800,000元(二零零九年：港幣570,100,000元)，相等於每股基本盈利港幣0.41元(二零零九年：港幣0.88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影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣37,300,000元(二零零九年：港幣72,200,000元)，相等於每股基本盈利港幣0.06元(二零零九年：港幣0.11元)。

於二零一零年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,650,500,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣7,367,300,000元)。於二零一零年六月三十日之每股資產淨值為港幣11.42元，相比於二零零九年十二月三十一日則為港幣11.38元。

中期股息

董事會已宣佈於二零一零年十月十五日(星期五)向於二零一零年十月八日(星期五)營業時間結束時名列香港股東名冊分冊之本公司股東，派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期現金股息每股港幣5仙(二零零九年：港幣5仙)。於本報告日期，應付中期股息總額為港幣33,500,000元；倘於二零一零年十月五日香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記



香港銅鑼灣皇冠假日酒店游泳池

手續之已定期間開始前，全部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300,000元。



業務回顧

於回顧期內，本集團繼續於香港及中國大陸發展各類物業項目。來自位於香港及中國大陸之投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定回報。就已發展

物業而言，本期間營業額來自於銷售滙豪山若干餘下住宅單位。由於可供銷售之餘下單位數目減少，因而來自物業發展業務之貢獻逐步減少。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店於二零零九年十一月開始營運，期內其表現已見改善。儘管計及酒店物業之折舊後錄得會計虧損，但酒店營運已帶來正現金流。

物業投資及發展

本公司透過擁有97.2%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」，其已發行股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易)於香港及中國大陸持有以下物業發展及投資項目：

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37,200平方米)以及137個室內及27個室外停車位之配套泊車設施。來自大新金融中心之租金收入向來穩定及理想。出租率仍維持於高水平，於二零一零年六月三十日約為98%。

2. 鑽石山滙豪山

該物業已發展成為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約18,800平方米，包括建於一座由零售商場組成之七層高平台、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。截至二零一零年六月三十日止，約86%之住宅單位及76個住客停車位中之59個

3. 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5,800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



大新金融中心



滙豪山



駿逸峰

經已售出，而所有非住客停車位已以理想之租金租予一名停車場營運商，租期直至二零一二年二月底。

餘下住宅單位及住客停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在進行中。

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。

餘下5個住宅單位(目前已租出)之銷售活動仍在進行中。於二零零九年十二月，本集團與一名獨

立方訂立買賣協議，以代價港幣245,000,000元出售駿逸峰全部商場。該交易已於二零一零年三月底完成，而所產生之溢利已計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表內之投資物業公平值變動內，該公平值乃根據適用財務報告準則重估相關物業所致。



御皇庭

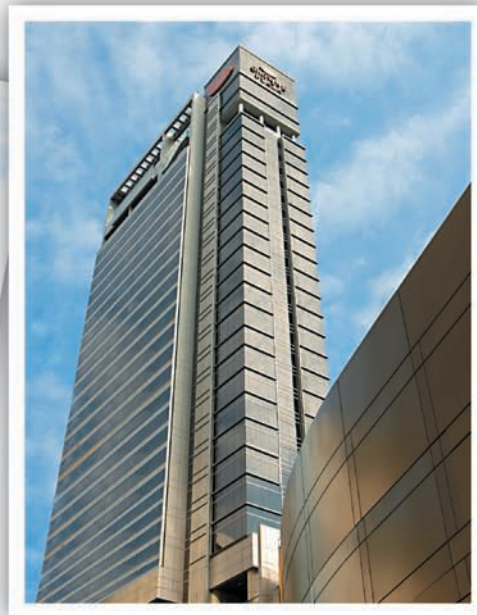
4. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.5%實際權益，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。於二零一零年六月，一份出售1個複式住宅單位之買賣協議經已簽訂，而自二零一零年七月一日以來

已售出3個停車位。第三座餘下1個配有傢俬之複式住宅單位「御皇宮」及2個預留給該單位買家之停車位之銷售活動仍在進行中。

5. 沙田火炭

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



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

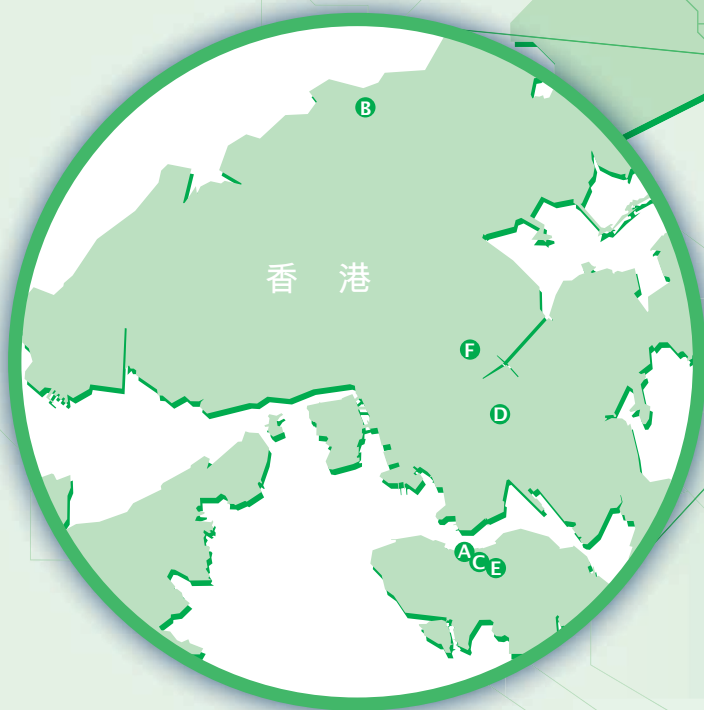
議發展項目計劃預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月基於多項尚待解決之環境、交通及市區規劃事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團之上訴聆訊於二零零九年十月中旬展開並於二零一零年一月上旬結束，本集團預期未來數月即會有結果。

本集團之物業 / 項目的位置

位於中國大陸

- ① 西門口廣場第二期
- ② 中環廣場
- ③ 黃山項目
- ④ 新世紀廣場
- ⑤ 南京項目
- ⑥ 紫荊府
- ⑦ 開封項目

中國大陸



位於香港

- A 大新金融中心
- B 御皇庭
- C 駿逸峰
- D 滙豪山
- E 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- F 火炭項目

中國大陸

6. 成都中環廣場

中環廣場由建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓組成，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總樓面面積約91,500平方米。期內，兩座寫字樓之總出租率輕微提升，餘下面積之租賃活動仍在進行中。樓面面積約29,000平方米之零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。於二零一零年六月三十日，兩座寫字樓及零售商場之出租總率為73%。來自該物業之租金回報將因出租率提高而增加。

7. 成都新世紀廣場

本集團的物業為總樓面面積約16,300平方米之商場及2層地庫停車場，位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目。該商場自本集團與一間傢具零售商續訂租約後已全部租出，及其租期自二零零九年九月一日起為期五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

8. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總樓面面積約為119,000平方米，包括建於一座5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。住宅單位於二零零九年二月全部售出，而本集團保留寫字樓及商業單位之所有權。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。

寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,100平方米。於二零一零年六月三十日，寫字樓物業已出租99%，其中三分之一以上總寫字樓面積由國際保險公司美國友邦保險集團承租，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26,400平方米之3層高商場之租賃活動正在進行。

9. 黃山

於二零一零年三月，本集團完成自其合營夥伴收購項目公司餘下9%其未擁有之股本權益。該項目公司有權於位於安徽省著名景區同時亦是最多遊客遊覽之黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。本集團目前擁有該項目97.2%權益。

將由本集團發展之土地之地盤面積約為333,500平方米，包括由項目公司擁有之約66,700平方米及向當地政府租賃以供發展之約266,800平方米等土地。管理層現正省覽由一名日本著名建築師就於整個度假地盤上興建酒店及別墅而編製之整體發展規劃。

10. 南京赤山

本集團透過其擁有97.2%權益之附屬公司，自二零零八年底起設立／收購之兩間擁有51%股權之合營公司，開始其於江蘇省南京市赤山之投資項目。合營公司目前正參與於該地區若干土地之挖掘、住戶重置安排及基建工程。集團正與合營夥伴就該豪華別墅發展項目有關規模及範疇進行磋商。

11. 耒陽紫荊府

於二零零九年三月，為進行位於湖南省耒陽名為紫荊府之發展項目而成立了AGP集團各佔50%權益之合營公司。總樓面面積合共約45,000平方米之十二幢連排式房屋及高層住寓樓宇以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋結構工程正按照計劃進行。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，285個住宅單位中已售出275個。餘下單位之銷售活動仍在進行中。第一批單

於二零一零年六月底，本集團以港幣459,800,000元購得位於河南省開封市八幅住宅及商業發展用地，總地盤面積約675,000平方米。本集團亦於二零一零年八月中旬在公開競買中以港幣54,600,000元成功競得與上述土地相鄰、總地盤面積約60,000平方米之另外兩幅住宅及商業發展用地。本集團已就該次競買支付現金按金港幣9,200,000元，並預計將於二零一零年九月三十日前支付競買土地總價款之餘額。

上述項目市場定位之研究及可行性研究正在進行。



位已於近期開始交付，而餘下單位預期將按照不同竣工階段交付予買家，直至二零一一年十月。

新發展項目

於回顧期內，本集團於中國大陸具吸引力之二線城市中積極物色新發展機遇並增加其土地儲備，原因在於該等城市之土地價格較低且其經濟即使在一線城市放緩之際仍有望增長。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目已發展為一幢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，該酒店名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，於二零零九

年十一月初開始營運，其營運現由洲際酒店集團（「洲際酒店集團」）旗下一間成員公司管理。迄今，該酒店之客房出租率及房價理想，受到廣大賓客及日益增多之高檔商務旅客歡迎。酒店正進一步努力提升其餐飲營運及營業額。

於二零一零年四月，該酒店贏得International Property Awards與彭博電視攜手頒發的三項殊榮，即：

1. 香港「最佳酒店建築及設計」五星獎；
2. 香港「休閒酒店建築」五星獎；及
3. 香港「最佳室內設計」高度推薦獎。

於二零一零年七月，該酒店獲頒發另外兩項殊榮，即：

- a) 由洲際酒店集團頒發於二零零九年開業之大中華區皇冠假日酒店品牌「最佳新酒店獎」；及
- b) 由在中國大陸、香港及澳門發行之雜誌《高球假期》頒發之「2010高球熱選大獎 - 熱選新酒店」。

澳洲及新西蘭

截至二零一零年六月三十日止六個月，來自物業投資及發展之營業額為港幣7,800,000元（二零零九年：港幣8,700,000元），所產生虧損淨額為港幣11,200,000元（二零零九年：虧損淨額為港幣6,500,000元）。期內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一零年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,422,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣2,663,600,000元）及未動用融資額為港幣1,122,800,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣937,400,000元）。

於二零一零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9.3%（二零零九年十二月三十一日：6.9%）。

於二零一零年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,491.0	1,020.0
一至兩年	547.0	946.3
三至五年	729.9	1,112.9
五年後	538.7	193.1
	3,306.6	3,272.3

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一零年六月三十日已提取之總銀行貸款為港幣3,028,700,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣2,958,600,000元），已由估值為港幣7,733,900,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣6,865,400,000元）之物業及港幣264,100,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣325,300,000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於二零一零年六月三十日將總賬面值港幣365,700,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣388,700,000元）之物業及定期存款港幣5,100,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣5,300,000元）作抵押，以取得銀行貸款港幣277,900,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣313,700,000元）。

主席報告

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一零年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過本公司及其全資或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為308名（二零零九年十二月三十一日：254名）。僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣54,900,000元（二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣35,600,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層員工及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。

再者，本集團為其僱員提供在職及若干內部培訓以提供最新之職業知識及技能，從而提高服務質素。

展望

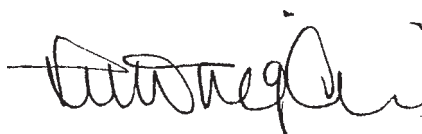
於本文撰寫之時，未來六個月之前景頗不明朗。儘管上半年企業業績良好，但美國經濟剛剛出現之復甦似已有放緩。聯儲局近期已表示其對復甦力度憂慮，因此利率很可能在相當長一段時間內維持低企。然而，倘美國失業人口持續高企以及消費者開支及信心之復甦步伐放緩，則不太可能刺激經濟增

長。美國之國家債務仍處於不可持續之水平。歐元區之情況與之相似，不少國家政府正致力於削減龐大赤字。

在此背景下，中國大陸經濟增長放緩便不足為奇。為遏制物業價格過快上升，政府近期運用多項財政措施所進行之干預已見成效，市場價格已趨於穩定。

我們對於中國大陸及香港之物業發展業務之長期前景仍持審慎樂觀之態度，然而，一如我們在以往報告中所述，我們不會低估未來期間之不明朗因素及困難，因為在前仍有洶湧波濤潛在。

香港由於毗鄰中國大陸以及其作為卓越之集資中心而持續受惠，反映為其寫字樓市場之空置率低以及住宅物業價格持續高企。本集團將奉行審慎之財務政策，並繼續維持高水平之流動資金及低負債比率。我們認為，當前環境所存在之所有不明朗因素或會在短期內為我們帶來一些優越之長期機遇，而我們已作好充分準備迎接機遇之到來。不過，我們必須強調目前已有曙光，並將據此繼續前進。



呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一零年八月三十日

實踐企業管治

於截至二零一零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（經修訂）列出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，目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能有頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。董事會大約每季舉行一次會議以討論影響集團運作之重大事宜。董事會之組合具有強大的獨立元素，八位董事會成員中有三位為獨立非執行董事。
- 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，任何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。

然而，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）。

董事及僱員進行之證券交易

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。

經本公司作出特別查詢後，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。

本公司亦已為本集團之董事及僱員（本公司之董事除外）（「相關僱員」）採納條款標準不遜於標準守則之準則，以規管彼等買賣本公司及本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」）之上市股份之事宜，此乃由於相關僱員因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之尚未公佈股價敏感資料。

企業管治及其他資料

審閱業績

本集團之2010年中期財務資料(其中包括於2010年6月30日及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21頁。

審核委員會(包括三名成員,均為本公司獨立非執行董事)於二零一零年八月二十七日舉行會議,與管理層一同審閱未經審核財務報表,並表明對該等財務報表(包括本集團所採納之會計政策)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

於二零一零年六月三十日於本公司任職之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)在當日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或淡倉(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或淡倉,或根據上市規則附錄十所載及為本公司所採納之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

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	總權益	總權益 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	0.98
呂榮旭	3,000,000	3,569,285 [#]	6,569,285	0.98
呂聯勤	5,342,002	—	5,342,002	0.80
呂聯樸	8,342,002	—	8,342,002	1.24
林成泰	101,478 ^{##}	—	101,478	0.02
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:

[#] 所授購股權之詳情載於下文「購股權計劃」一節內之「購股權」分節。

^{##} 該等股份中,5,739股股份由林成泰先生之妻子持有。

本公司於二零一零年六月三十日之已發行股份總數為670,142,585股。

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 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		
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 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		
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，於二零一零年六月三十日於本公司任職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)於該日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XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，亦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，或擁有根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本文所披露者外，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。

董事各自於相關股份(購股權)之權益之進一步詳情載於下文「購股權計劃」一節內之「購股權」分節。

購股權計劃

購股權為非上市股本衍生性金融商品，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條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂舊計劃，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進一步授出購股權。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，不可再授出任何購股權。舊計劃於二零一零年六月三十日屆滿，而先前根據舊計劃授出之所有購股權已被行使。

新計劃

本公司於二零零五年八月十九日舉行之上述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」）。

於二零一零年五月二十七日舉行之本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上，根據新計劃授出之購股權的有關股份總數已被更新及增加至67,377,365股，大約佔股東特別大會當日本公司已發行股份之10%。

新計劃之其他資料已於本公司二零零九年年報內之董事會報告內披露。

購股權

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 (港幣)	歸屬期	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
					於二零一零年 一月一日	於本期間內 已行使 ¹	於本期間內 已失效	於二零一零年 六月三十日
董事								
呂榮梓	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(a)	—	—
呂榮旭	04.12.2000	1.440	—	04.12.2000至 03.12.2010	3,000,000	(3,000,000) ^(a)	—	—
	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	3,000,000	(3,000,000) ^(b)	—	—
呂聯樸	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(a)	—	—
林成泰	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	6,569,285	(6,569,285) ^(b)	—	—
顏以福	31.12.2008	2.262	—	31.12.2008至 30.12.2010	656,928	(656,928) ^(c)	—	—
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
小計					31,247,924	(26,364,783)	—	4,883,141
合資格僱員總數 ²	31.12.2008	2.262	多個不同期間 ³	多個不同期間 ³	7,830,000 ³	(730,000) ³	(280,000) ³	6,820,000 ³
合計					39,077,924	(27,094,783)	(280,000)	11,703,141

企業管治及其他資料

附註：

1. (i) 緊接各有關董事行使購股權當日前本公司股份之平均收市價如下：
 - (a) 每股港幣3.95元；
 - (b) 每股港幣3.98元；及
 - (c) 每股港幣4.05元。
- (ii) 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣3.64元。
- (iii) 緊接以上(i)及(ii)所述之所有參與人士行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣3.95元。
2. 合資格僱員指本公司及本集團任何成員公司根據香港《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。
3. 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之購股權所包含之相關股份之行使及失效進一步詳情載列如下：

於二零一零年 一月一日 相關股份數目	歸屬期	行使期	於本期間內行使	於本期間內失效	於二零一零年 六月三十日 相關股份數目
1,100,000	—	31.12.2008至30.12.2010	(730,000)	—	370,000
140,000	31.12.2008至29.06.2010	30.06.2010至29.06.2012	—	—	140,000
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
570,000	31.12.2008至29.06.2012	30.06.2012至29.06.2014	—	(70,000)	500,000
850,000	31.12.2008至30.12.2012	31.12.2012至30.12.2014	—	—	850,000
1,170,000	31.12.2008至29.06.2013	30.06.2013至29.06.2015	—	(210,000)	960,000
<u>7,830,000</u>			<u>(730,000)</u>	<u>(280,000)</u>	<u>6,820,000</u>

於本期間內，概無購股權根據新計劃獲授出或註銷。

股份獎勵計劃

本公司之股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東特別大會（「該股東特別大會」）上批准採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃為一項獎勵計劃，設立為集團一項靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士（包括本集團之董事及僱員）對集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進本公司實現長遠成功發展。股份獎勵計劃於二零一零年六月十五日起持續有效，直至該日期第十五週年當日止。

本公司之股東於該股東特別大會上亦批准為AGP採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃（「該等股份計劃」）。該等股份計劃為獎勵計劃，設立為AGP集團之靈活途徑以認可及肯定合資格參與人士（包括AGP集團之董事及僱員）對AGP集團作出或將作出之表現及／或貢獻，從而促進AGP實現長遠成功發展。該等股份計劃於二零一零年八月十六日起生效，該購股權計劃及股份獎勵計劃將持續有效，並分別直至該日期第十週年及第十五週年當日止。

股份獎勵計劃及該等股份計劃之詳情載於本公司日期為二零一零年五月十一日之通函。自股份獎勵計劃實施後，概無股份獎勵獲授出。

主要股東及其他人士之證券權益

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336條須存置之登記冊所記示，以下法團或人士於二零一零年六月三十日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉或有權行使或控制行使本公司任何股東大會10%或以上之投票權（即上市規則主要股東之定義）（「投票權」）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元之股份數目		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	—	393,515,469	58.72
NLI ³	393,515,469	—	58.72

附註：

1. JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，由NLI持有之上述393,515,469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。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，董事並不知悉，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記示，除董事或主要行政人員外，任何其他法團或人士於二零一零年六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有投票權或任何權益或淡倉。

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4,288,000股，總現金代價（不包括費用）為港幣17,120,320元。所有購回股份均於本期間內註銷，本公司已發行股份亦按所註銷股份之總面值而削減。購回股份乃由本公司董事根據股東分別於二零零九年六月十日及二零一零年五月二十七日舉行之股東週年大會上授出之一般授權進行。有關詳情如下：

購買期間	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 (港幣)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
二零一零年五月	3,578,000	4.00	3.70	14,251,240
二零一零年六月	710,000	4.10	3.98	2,869,080
	<u>4,288,000</u>			<u>17,120,320</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，而有關購回導致本公司每股剩餘股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除本文所披露者外，本公司於本期間內並無贖回任何其上市股份，而本公司及其附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一零年十月五日（星期二）至二零一零年十月八日（星期五）（首尾兩天包括在內）之期間暫停辦理香港股東名冊分冊之股份過戶登記手續。

為符合資格收取建議之中期股息，現時尚未名列香港股東名冊分冊之股東須於二零一零年十月四日（星期一）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）辦理過戶登記手續。

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22至40頁之中期財務資料，包括爪哇控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一零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、全面收益表、股權變動計算表及現金流量表及若干說明性附註。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「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）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和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。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

二零一零年八月三十日

簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益		311,208	270,912
利息收入		6,084	5,693
其他收入		11,556	22,357
成本：			
物業及相關費用	4	(81,103)	(93,145)
員工費用		(54,854)	(35,620)
折舊及攤銷		(33,210)	(1,573)
其他費用	5	(51,726)	(29,705)
		(220,893)	(160,043)
計及物業公平值變動前之營業溢利		107,955	138,919
投資物業公平值變動		287,169	619,158
計及物業公平值變動後之營業溢利		395,124	758,077
應佔共同控制公司業績		(1,786)	(785)
應佔聯營公司業績		(290)	(15)
融資成本	6	(49,152)	(39,209)
除稅前溢利	7	343,896	718,068
所得稅支出	8	(67,753)	(129,184)
本期間溢利		276,143	588,884
應佔：			
本公司股東		268,838	570,080
非控股權益		7,305	18,804
		276,143	588,884
		港元	港元
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
— 基本		0.41	0.88
— 攤薄		0.40	0.87
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		0.06	0.11
— 攤薄		0.06	0.11

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	276,143	588,884
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	19,320	2,057
應佔共同控制公司之匯兌差額	145	—
應佔聯營公司之匯兌差額	(1,749)	1,201
	17,716	3,258
本期間全面收益總額	293,859	592,142
應佔全面收益總額：		
本公司股東	281,511	580,580
非控股權益	12,348	11,562
	293,859	592,142

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

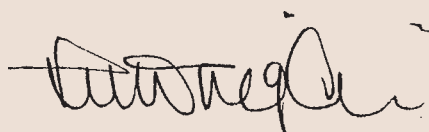
	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	11	6,470,948	6,462,103
物業、機器及設備	11	1,240,192	984,907
持作發展物業	12	727,046	48,956
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		8,035	12,806
共同控制公司權益	13	39,356	40,613
應收貸款		53,073	63,209
其他應收款項	14	149,002	145,235
		8,696,226	7,766,403
流動資產			
待售物業			
已落成物業		500,056	566,529
發展中物業		711,211	714,089
其他存貨		1,077	1,339
持作買賣投資		162	154
應收貸款		2,659	3,073
其他應收款項	14	195,228	192,330
應收款項、按金及預付款項	15	134,068	256,647
可收回稅項		27,612	35,754
應收非控股股東款項	16	7,038	2,397
已抵押銀行存款		269,198	330,616
銀行結存及現金		2,152,762	2,332,975
待售投資物業	17	4,001,071	4,435,903
		—	245,000
		4,001,071	4,680,903
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	18	296,881	424,449
已收銷售訂金		1,974	1,180
撥備		4,746	6,047
稅項負債		95,774	95,054
應付非控股股東款項	16	157,656	134,966
銀行借貸 — 一年內到期	19	1,490,968	1,019,994
與待售投資物業有關之負債	17	2,047,999	1,681,690
		—	27,200
		2,047,999	1,708,890
流動資產淨額		1,953,072	2,972,013
總資產減流動負債		10,649,298	10,738,416

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資本及儲備			
股本	20	67,014	64,719
儲備		7,583,438	7,302,624
本公司股東應佔權益		7,650,452	7,367,343
非控股股東權益		278,168	266,329
總權益		7,928,620	7,633,672
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	19	1,815,595	2,252,324
衍生金融負債		2,816	3,305
遞延稅項	21	902,267	849,115
		2,720,678	3,104,744
		10,649,298	10,738,416

載於第22頁至40頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一零年八月三十日批核及授權刊行，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

簡明綜合權益變動計算表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									非控股股東權益 千港元	總值 千港元
	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	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元		
於二零零九年一月一日(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
本期間其他全面收益	—	—	—	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
已購回及註銷股份	(1,850)	(41,652)	—	—	—	—	—	—	(43,502)	—	(43,502)
因行使購股權而發行之股份	429	10,597	—	—	—	(1,322)	—	—	9,704	—	9,704
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,121)	(32,121)	—	(32,121)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,412)	(47,412)
購入資產及承擔負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,097	10,097
來自非控股股東之供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	552,569	552,569	11,493	564,062
本期間其他全面收益	—	—	—	(2,644)	—	—	—	—	(2,644)	4,088	1,444
本期間全面收益總額	—	—	—	(2,644)	—	—	—	552,569	549,925	15,581	565,506
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	526	—	—	526	—	526
因行使購股權而發行之股份	447	11,039	—	—	—	(1,377)	—	—	10,109	—	10,109
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,354)	(32,354)	—	(32,354)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,455)	(23,455)
於二零零九年十二月三十一日(經審核)	64,719	323,545	277,707	287,775	4,451	9,926	—	6,399,220	7,367,343	266,329	7,633,672
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	268,838	268,838	7,305	276,143
本期間其他全面收益	—	—	—	12,673	—	—	—	—	12,673	5,043	17,716
本期間全面收益總額	—	—	—	12,673	—	—	—	268,838	281,511	12,348	293,859
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	375	—	—	375	—	375
已購回及註銷股份	(429)	(16,691)	—	—	—	—	—	—	(17,120)	—	(17,120)
因行使購股權而發行之股份	2,724	63,908	—	—	—	(7,471)	—	—	59,161	—	59,161
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(40,427)	(40,427)	—	(40,427)
購入一間附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(391)	—	(391)	(509)	(900)
於二零一零年六月三十日(未經審核)	67,014	370,762	277,707	300,448	4,451	2,830	(391)	6,627,631	7,650,452	278,168	7,928,620

繳入盈餘指被收購公司之股份面值超出因以往年度進行集團重組而就收購發行之本公司股份之面值之差額。

其他儲備指向非控股股東購入一間附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營業務耗用現金淨額		(19,302)	(9,653)
投資業務			
出售投資物業已收所得款項淨額		217,800	—
投標保證金退款		149,500	—
購入持作發展物業及其額外成本		(674,427)	—
收到貸款還款		10,450	11,468
已抵押銀行存款減少		61,215	18,103
有限制銀行存款撥回		—	12,334
購入物業、機器及設備及其額外成本		(3,351)	(128,385)
購入資產及承擔負債	22	—	(2,456)
授予一間共同控制公司之貸款		—	(5,500)
非控股股東還款		—	19,092
已收一間聯營公司股息		2,732	—
投資業務耗用現金淨額		(236,081)	(75,344)
融資活動			
提取銀行借貸		508,352	653,938
償還銀行借貸		(461,351)	(584,732)
發行新股份		59,161	9,704
來自非控股股東之供款		—	63,903
授予一名非控股股東之墊款		(4,641)	(15,252)
非控股股東之墊款(還款)		25,980	(87,722)
購回股份		(17,120)	(43,502)
已付股息		(40,427)	(32,121)
已付非控股股東股息		—	(47,412)
購入一間附屬公司的額外權益		(900)	—
融資活動所得(耗用)現金淨額		69,054	(83,196)
現金及現金等值減少淨額		(186,329)	(168,193)
於期初結存之現金及現金等值		2,332,975	2,166,157
匯率變動之影響		6,116	2,364
於期終結存之現金及現金等值， 即銀行結存及存款		2,152,762	2,000,328

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外（倘適用）。

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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟下述之新訂及經修訂之香港財務報告準則除外，詳情如下：

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」），適用於本集團於二零一零年一月一日開始之財政年度。

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
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
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
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
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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

2. 主要會計政策 (續)

採用新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併。本集團已對處理有關於二零一零年一月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權之變動之會計處理，應用香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表。

由於在本中期期間，概無出現香港財務報告準則第3號(經修訂)適用之有關業務合併，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。本集團日後之業績可能會受香港財務報告準則第3號(經修訂)適用之未來交易影響。

就本集團於本中期期間收購一間附屬公司之額外權益而言，應用香港會計準則第27號(經修訂)已導致確認於股本權益中有已收取代價與非控股權益賬面值減少之差額391,000港元。此外，已付非控股股東之現金代價900,000港元呈列為融資活動耗用現金流量。

香港會計準則第17號租賃之修訂本

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份，香港會計準則第17號租賃中有關租賃土地之劃分已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。有關修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則而劃分，即不論租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始當時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿租賃土地之劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已追溯重新分類為物業、廠房及設備之預付租賃款項，導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日按成本模式計量過往賬面值分別為港幣358,647,000元及港幣350,040,000元之物業、廠房及設備之預付租賃款項須重新劃分。因此，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別由港幣348,493,000元及港幣634,867,000元增加至港幣707,140,000元及港幣984,907,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

採用新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團並無提前採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 分類資料

本集團之經營分類按照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)報告之資料分類如下：

物業發展 — 發展物業
物業投資 — 租賃物業
酒店營運 — 酒店營運及管理

有關上述分類之資料呈報如下：

截至二零一零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	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
外部	137,110	100,634	73,464	—	311,208
分類間之相互銷售	481	—	—	(481)	—
總額	137,591	100,634	73,464	(481)	311,208
分類業績					
分類溢利	370,575	51,150	347	—	422,072
利息收入					6,084
企業開支					(33,032)
應佔共同控制公司業績					(1,786)
應佔聯營公司業績					(290)
融資成本					(49,152)
除稅前溢利					343,896

3. 分類資料 (續)

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	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
外部	140,360	130,552	—	—	270,912
分類間之相互銷售	—	107	—	(107)	—
總額	140,360	130,659	—	(107)	270,912
分類業績					
分類溢利(虧損)	734,437	54,478	(7,452)	—	781,463
利息收入					5,693
企業開支					(29,079)
應佔共同控制公司業績					(785)
應佔聯營公司業績					(15)
融資成本					(39,209)
除稅前溢利					718,068

分類間之相互銷售乃按共同協定條款計算。

編製經營分類資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業開支、應佔共同控制公司業績、應佔聯營公司業績及融資成本分配至獨立經營分類之損益內。

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分類資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
待售之已落成及發展中物業之變動	63,888	60,493
待售之發展中物業所產生之成本	(4,142)	12,583
撇減待售物業	5,463	—
投資物業之直接營業支出	15,894	20,069
	81,103	93,145

5. 其他費用

於本期間內，有關酒店營運之營業支出合共港幣24,576,000元（二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣2,111,000元）。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	28,613	27,160
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	17,239	14,253
	45,852	41,413
減：撥作物業發展項目之款項	(1,188)	(6,269)
	44,664	35,144
前期費用	2,701	935
其他費用	1,787	3,130
	49,152	39,209

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
銀行存款收取之利息	(4,055)	(2,733)
二按貸款之利息收入	(1,645)	(2,107)
貿易應收款項之撥備	—	1,344

8. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	14,428	8,359
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	—	204
中國土地增值稅	—	10,857
其他司法權區	975	—
	15,403	19,420
遞延稅項	52,350	109,764
	67,753	129,184

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利之16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃按累進稅率計算增加之物業價值，並根據中國相關稅務法律及法規扣除撥備減免。

9. 已付股息

於本期間內，每股港幣6仙(二零零九年：港幣5仙)已獲批准及派發予股東作為之前截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之末期股息，派息總額為港幣40,427,000元(二零零九年：港幣32,121,000元)。

於呈報期間結束後，董事向於二零一零年十月八日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣5仙(二零零九年：港幣5仙)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	268,838	570,080
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	654,801,879	645,946,362
普通股之潛在攤薄影響購股權	12,363,087	6,317,258
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	667,164,966	652,263,620

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，本期間溢利應就物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
如簡明綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	268,838	570,080
投資物業公平值變動	(287,169)	(619,158)
有關之遞延稅項	48,503	106,749
應佔非控股權益	7,143	14,501
經調整本公司股東應佔溢利	37,315	72,172
不計算物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	0.06 港元	0.11港元
攤薄	0.06 港元	0.11港元

計算每股經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

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二零一零年六月三十日評估之公平值港幣6,284,487,000元。估值乃按租金收入淨額資本化基準作出。所增加之公平值港幣287,169,000元已直接於簡明綜合收益表確認。餘下金額為港幣186,461,000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二零一零年六月三十日之公平值與其於二零零九年十二月三十一日之賬面值相若。

於二零零九年十一月二十五日，本集團訂立協議，以相等於賬面值港幣245,000,000元之代價出售若干投資物業。該交易已於本期間內完成。

於本期間內，本集團已收購港幣3,351,000元之物業、機器及設備（二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣128,385,000元）。

12. 持作發展物業

於本期間內，本集團透過招標，以總代價港幣674,425,000元收購位於中國之若干土地。

賬面值指本集團於中國若干持作發展之土地及物業權益之成本。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

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
共同控制公司之未上市投資成本 收購後分佔虧損及其他全面收益	3,859 (4,185)	3,859 (2,557)
授予一間共同控制公司之貸款	(326) 39,682	1,302 39,311
	39,356	40,613

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

13. 共同控制公司權益 (續)

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

14. 其他應收款項

其他應收款項港幣344,230,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣337,565,000元)乃如附註22所述對中國南京若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程所產生之費用。根據相關土地最新之拍賣時間表，董事估計應收款項可於二零一一年十二月三十一日前全數收回。預期將於呈報期間結束後一年收回之應收款項之賬面值(按實際利率2厘折讓)於非流動資產項下呈列。

15. 應收款項、按金及預付款項

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	9,307	5,774
應計收入、按金及預付款項	125,249	251,361
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	134,068	256,647

於二零零九年十二月三十一日之應計收入、按金及預付款項包括為競標位於中國之若干土地而支付之按金港幣149,500,000元。該等按金因土地招標成功而於本期間退還予本集團。

貿易應收款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理之應收款項。租戶並無獲授信貸期，租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30天之信貸期。

出售物業應收款項根據各獨立合約之付款條款清付，並需於相關物業之法定業權轉移予客戶前全數清付。

15. 應收款項、按金及預付款項 (續)

根據發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
0至30日	7,281	4,962
31至60日	625	297
61至90日	471	23
91至365日	470	443
365日以上	460	49
	9,307	5,774

16. 應收／應付非控股股東款項

該等款項為無抵押，免息及須按要求償還。

17. 待售投資物業

於二零零九年十一月二十五日，本集團訂立協議，以代價港幣245,000,000元出售若干投資物業。該交易於期內完成。於前一個呈報期間結束時與出售投資物業有關之負債如下：

	千港元
已收銷售訂金	24,500
已收租金按金	2,700
	27,200

18. 應付款項、已收按金及應付費用

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,162	2,383
租金按金	72,463	69,980
其他應付款項、已收按金及應付費用	223,256	352,086
	296,881	424,449

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

18. 應付款項、已收按金及應付費用 (續)

金額為港幣89,381,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣130,109,000元)已包括於其他應付款項、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22。

自呈報期間結束起十二個月後按各自租期計算之將予清付之租金按金為港幣42,137,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣53,010,000元)。

於呈報期間結束時按發票日計算之貿易應付款項之賬齡為少於60日。

19. 銀行借貸

於本期間內，本集團已償還港幣461,351,000元之銀行貸款(二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣584,732,000元)，並取得港幣508,352,000元之新造銀行貸款(二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣653,938,000元)。港幣4,860,000元之外匯調整(二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣34,200,000元)分別令二零一零年一月一日及二零零九年一月一日結轉之貸款賬面值減少及增加。

20. 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：		
於二零零九年一月一日	656,928,517	65,693
因行使購股權而發行之股份	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
因行使購股權而發行之股份	4,469,285	447
於二零零九年十二月三十一日	647,185,802	64,719
因行使購股權而發行之股份	27,244,783	2,724
已購回及註銷股份	(4,288,000)	(429)
於二零一零年六月三十日	670,142,585	67,014

21. 遞延稅項

遞延稅項負債主要包括投資物業公平值變動及加速稅項折舊。

22. 購入資產及承擔負債

於二零零九年五月三十一日，本集團透過以代價港幣11,566,000元收購一間於中國成立之公司南京湖熟生態旅遊發展有限公司（「南京公司」）之51%權益，獲得若干資產，主要為應收中國當地政府款項，並承擔若干負債，主要為應付承建商款項及應付一名股東款項。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。

收購產生之現金流出淨額：

	千港元
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298,110,000元。該款項連同完成工程之額外成本應從招標或公開拍賣該等土地若干部份之所得款項撥款悉數退還。其後倘拍賣價低於某固定價格，則南京公司將按固定價格獲授土地部份，或倘上述拍賣所得款項高於該固定價格，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120,199,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

23. 主要非現金交易

於上個期間內，過往分類為其他應收款項、按金及預付款項合共港幣39,537,000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。

24. 資產抵押

於呈報期間結束時，本集團已抵押下列資產以取得授予本集團之銀行貸款：

- (a) 賬面值合共為港幣6,511,393,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣5,642,231,000元)之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有物業附屬公司之所有資產及應付相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣802,521,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣812,986,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業附屬公司之所有資產及應付相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣711,211,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣714,089,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣74,439,000元(二零零九年：港幣84,869,000元)之已落成待售物業作固定抵押。
- (e) 港幣269,198,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣330,616,000元)之銀行存款。

25. 或然負債

於本期間內，香港稅務局(「稅務局」)就兩間集團公司於由二零零二／二零零三年至二零零八／二零零九年的課稅年度進行一項稅務審查，現正向兩間公司索取資料及文件。同時亦向發出二零零三／二零零四年課稅年度的估計評稅(「保障性評稅」)。兩間公司已就保障性評稅提出反對，並就此購買港幣6,038,000元之儲稅券。董事認為稅務審查的結果於如此早期無法合理肯定地作出估計。倘稅務審查的結果不利於本集團，相關課稅年度的額外稅務負債估計約為港幣42,000,000元。

26. 關連人士披露

貸款予共同控制公司之詳情已於簡明綜合財務狀況表及附註13內披露。

於本期間內支付予主要管理層(本公司董事)之酬金為港幣9,589,000元(二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日：港幣10,467,000元)。

爪哇控股有限公司

SEA 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