

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任何聲明，並明確表示，概不對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。



爪哇控股有限公司*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：251)

截至二零一一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（統稱「本集團」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一零年之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	3	305,439	311,208
利息收入		7,788	6,084
其他收入		22,828	11,556
成本：			
物業及相關成本	4	(56,191)	(81,103)
員工成本		(63,164)	(54,854)
折舊及攤銷		(39,276)	(33,210)
其他開支		(59,066)	(51,726)
		(217,697)	(220,893)
未計物業公平值變動前之營業溢利		118,358	107,955
投資物業公平值變動		936,242	287,169
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,054,600	395,124
應佔聯營公司業績		623	(290)
應佔共同控制公司業績		21	(1,786)
融資成本	5	(51,203)	(49,152)
除稅前溢利		1,004,041	343,896
所得稅支出	6	(45,283)	(22,543)
本期間溢利		958,758	321,353

* 僅供識別

簡明綜合收益表 (續)
截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	<i>附註</i>	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
應佔：			
本公司股東		931,919	312,694
非控股權益		26,839	8,659
		958,758	321,353
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	8		
基本		138.9	47.8
攤薄		138.5	46.9
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	8		
基本		6.6	5.7
攤薄		6.6	5.6

簡明綜合全面收益表
截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利		958,758	321,353
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		60,610	19,320
應佔共同控制公司之匯兌差額		912	145
應佔聯營公司之匯兌差額		622	(1,749)
		62,144	17,716
本期間全面收益總額		1,020,902	339,069
應佔全面收益總額：			
本公司股東		996,617	325,367
非控股權益		24,285	13,702
		1,020,902	339,069

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		8,133,675	7,144,376
物業、機器及設備		1,189,193	1,213,390
持作發展物業		1,176,817	783,163
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		9,847	8,602
共同控制公司權益		41,832	40,499
應收貸款		25,717	34,392
其他應收款項		364,896	350,726
		<u>10,950,551</u>	<u>9,583,722</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		398,158	414,400
發展中物業		721,064	719,663
其他存貨		1,082	1,245
持作買賣投資		131	143
應收貸款		1,355	1,755
應收款項、按金及預付款項	9	134,068	130,549
可收回稅項		453	453
應收非控股股東款項		7,578	1,578
已抵押銀行存款		785	264,103
銀行結存及現金		2,398,197	2,355,639
		<u>3,662,871</u>	<u>3,889,528</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	10	256,133	328,828
銷售訂金		-	5,682
撥備		4,978	4,865
稅項負債		156,316	136,634
應付非控股股東款項		201,914	177,238
銀行借貸 — 一年內到期		979,812	1,647,761
衍生金融負債		1,163	1,828
		<u>1,600,316</u>	<u>2,302,836</u>
流動資產淨額		<u>2,062,555</u>	<u>1,586,692</u>
總資產減流動負債		<u>13,013,106</u>	<u>11,170,414</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一一年六月三十日

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
資本及儲備		
股本	67,037	66,913
儲備	9,661,559	8,705,352
本公司股東應佔權益	9,728,596	8,772,265
非控股權益	301,685	277,400
總權益	10,030,281	9,049,665
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	2,598,030	1,769,227
遞延稅項	384,795	351,522
	2,982,825	2,120,749
	13,013,106	11,170,414

附註：

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（「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。

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）。

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟下述之新訂或經修訂香港財務報告準則除外，詳情如下。

應用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）：

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則 (修訂)	二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第12號 (修訂)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連人士之披露
香港會計準則第32號 (修訂)	供股之分類
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 第14號 (修訂)	最低資金要求之預付款項
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 第19號	以股本工具抵銷金融負債

本集團已於強制生效日期 (即二零一二年一月一日或之後開始之年度期間) 前應用香港會計準則第 12 號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。根據此修訂，為計量遞延稅項，按照香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業乃假設可透過出售收回，除非此項假設被駁回。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該投資物業所包含之絕大部分經濟利益，則此項假設被駁回。

因此，為計量本集團若干投資物業之遞延稅項，該等以公平值模式計量之物業均假設可透過出售收回。應用此修訂已導致本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之遞延稅項負債分別減少港幣 541,907,000 元及港幣 671,432,000 元，並已於保留溢利及非控股權益中確認相應之調整。此外，應用此修訂亦已導致本集團於截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之所得稅支出分別減少港幣 45,210,000 元及港幣 139,590,000 元，以及截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之溢利分別增加相同金額。截至二零一一年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利分別增加 20.2 港仙 (二零一零年：6.7 港仙) 及 20.1 港仙 (二零一零年：6.6 港仙)。

於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對於簡明綜合財務報表內呈報之該等金額及／或於該等簡明綜合財務報表內載列之披露並無影響。

除上文所披露應用香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂外，本集團並無提早應用已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則及詮釋。本集團正在評估首次應用該等新訂或經修訂準則及詮釋之影響，惟目前並不適宜就該等新訂或經修訂準則及詮釋提出會否對本集團之簡明綜合財務報表構成重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事 (即主要營運決策者) 報告之資料分類如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	租賃投資物業
酒店營運	—	酒店營運及管理

物業投資及發展之業務於香港、中華人民共和國 (「中國」)、澳洲及新西蘭進行，而酒店營運於香港進行。

3. 分部資料 (續)

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	54,900	143,800	106,739	-	305,439
分部間銷售	-	319	-	(319)	-
總額	<u>54,900</u>	<u>144,119</u>	<u>106,739</u>	<u>(319)</u>	<u>305,439</u>
分部業績					
分部溢利	<u>4,218</u>	<u>1,061,142</u>	<u>19,943</u>		<u>1,085,303</u>
利息收入					7,788
企業開支					(38,491)
應佔聯營公司業績					623
應佔共同控制公司業績					21
融資成本					<u>(51,203)</u>
除稅前溢利					<u>1,004,041</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	100,634	137,110	73,464	-	311,208
分部間銷售	-	481	-	(481)	-
總額	<u>100,634</u>	<u>137,591</u>	<u>73,464</u>	<u>(481)</u>	<u>311,208</u>
分部業績					
分部溢利	<u>51,150</u>	<u>370,575</u>	<u>347</u>		<u>422,072</u>
利息收入					6,084
企業開支					(33,032)
應佔聯營公司業績					(290)
應佔共同控制公司業績					(1,786)
融資成本					<u>(49,152)</u>
除稅前溢利					<u>343,896</u>

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分部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、應佔聯營公司及共同控制公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

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部資產及負債資料，因此並無呈列該等資料。

4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
待售物業之變動	24,727	56,690
撇減待售物業	8,989	5,463
銷售及營銷開支	3,261	3,056
投資物業之直接營運支出	19,214	15,894
	<u>56,191</u>	<u>81,103</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	32,115	28,613
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	16,590	17,239
	<u>48,705</u>	<u>45,852</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(1,392)	(1,188)
	<u>47,313</u>	<u>44,664</u>
前期費用	2,208	2,701
其他費用	1,682	1,787
	<u>51,203</u>	<u>49,152</u>

6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	19,781	14,428
中國企業所得稅	906	-
其他司法權區	148	975
	20,835	15,403
遞延稅項	24,448	7,140
	45,283	22,543

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利 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。

於上一個年度，香港稅務局（「稅務局」）就兩間本集團之公司於二零零二／二零零三課稅年度至二零零八／二零零九課稅年度進行一項稅務審查。同時亦向該兩間公司發出二零零三／二零零四課稅年度之估計評稅（「保障性評稅」）。於本期間，亦發出二零零四／二零零五課稅年度之保障性評稅。該兩間集團公司已就保障性評稅提出反對，並就此購買合共港幣 8,995,000 元之儲稅券。為節省管理層之時間及避免支付更多之專業費用，本集團向稅務局提交和解協議方案，提議在計算相關集團公司之應課稅溢利時放棄扣減若干利息成本。於呈報期末後，本集團向稅務局提交一份經修訂之和解協議方案，提議一間集團公司放棄港幣 266,304,000 元之稅項虧損申索，而另一間集團公司在不影響上述前提下保留對利息成本之扣減。董事認為根據經修訂之協議方案，於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內就二零零三／二零零四課稅年度至二零零九／二零一零課稅年度之額外稅項負債及其他成本之撥備總額港幣 58,974,000 元仍屬足夠。

7. 已付股息

於本期間內，已獲批准及派發予股東作為截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股 6 港仙（二零零九年末期股息：6 港仙），合共為港幣 40,256,000 元（二零零九年末期股息：港幣 40,426,000 元）。

8. 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數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	931,919	312,694
	股份數目	
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	670,862,859	654,801,879
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	2,056,180	12,363,087
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	672,919,039	667,164,966

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本期間溢利應就於損益內確認之物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
在簡明綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	931,919	312,694
投資物業公平值變動	(936,242)	(287,169)
有關之遞延稅項	21,347	3,293
非控股權益應佔	27,389	8,497
本公司股東應佔經調整溢利	44,413	37,315

計算每股經調整溢利所使用之分母與上文所詳述者相同。

9. 應收款項、按金及預付款項

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	13,445	10,170
應計收入、按金及預付款項	121,111	120,867
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	<u>134,068</u>	<u>130,549</u>

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。

於呈報期末按發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0 至 30 日	7,912	9,432
31 至 60 日	1,531	552
61 至 90 日	1,018	55
91 至 365 日	2,435	10
365 日以上	549	121
	<u>13,445</u>	<u>10,170</u>

10. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款項	1,449	2,294
租金按金	79,228	73,429
其他應付款項、其他按金及應計費用	175,456	253,105
	<u>256,133</u>	<u>328,828</u>

其他應付款項、其他按金及應計費用，包括就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項合共港幣 73,469,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 94,743,000 元）。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣 64,293,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 50,934,000 元）。

於呈報期末按發票日之貿易應付款項之賬齡為少於 60 日。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一零年：5港仙）予於二零一一年九月三十日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一一年十月七日（星期五）或之前寄出。

股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月二十七日（星期二）至二零一一年九月三十日（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。

為符合資格收取中期股息，所有已填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一一年九月二十六日（星期一）下午四時三十分前送交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。

管理層論述及分析

財務摘要

截至二零一一年六月三十日止六個月，營業額達港幣305,400,000元（二零一零年：港幣311,200,000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為港幣931,900,000元（二零一零年（重列）：港幣312,700,000元），相等於每股基本盈利138.9港仙（二零一零年（重列）：47.8港仙）。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣887,500,000元（二零一零年（重列）：港幣275,400,000元）。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44,400,000元（二零一零年：港幣37,300,000元），相等於每股基本盈利6.6港仙（二零一零年：5.7港仙）。

於二零一一年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣9,728,600,000元（二零一零年十二月三十一日（重列）：港幣8,772,300,000元）。於二零一一年六月三十日之每股資產淨值為港幣14.51元，而於二零一零年十二月三十一日則為港幣13.11元（重列）。

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。本期間營業額包括銷售滙豪山若干餘下單位，而來自已發展物業之銷售貢獻已逐步減少。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店已於二零零九年十一月開始營運，期內表現理想。

本集團於二零一零年贏得位於香港火炭之大型綜合零售及住宅發展項目之規劃上訴後，現正進行經修訂之建築圖則之批准許可及換地申請。

物業投資及發展

香港

期內寫字樓租賃市場表現強勁。來自大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之租金收入維持穩定及理想。於二零一一年六月三十日，其出租率維持於高水平約96%。

於回顧期內，本集團繼續出售已發展物業之餘下單位。截至二零一一年六月三十日，滙豪山約98%之住宅單位及76個住客停車位中之60個經已售出，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。駿逸峰餘下4個住宅單位（現時已出租）之銷售活動仍在進行中。

位於火炭之建議發展項目預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施，最終已於二零一零年十月獲城市規劃上訴委員會批准。該項目之地盤面積約為20,092平方米。本集團已向屋宇署遞交經修訂之一般建築圖則及總發展藍圖，並將遞交經修訂之換地申請以確定土地租賃之條件及補地價金額。本集團正等待屋宇署之批覆以採取進一步之跟進。

中國大陸

四川省成都

期內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率輕微提升，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一一年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為84%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

於二零一零年及截至本公佈日期，本集團已於龍泉區購入三幅地盤總面積約為506,000平方米之土地。本集團現正制訂總發展藍圖，並計劃在今年年底前遞交當地政府。該項目之前期地盤工程亦正展開。

河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目將命名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米，而總樓面面積約為3,000,000平方米。該建議發展項目預計包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及高層住宅大樓。有關市場定位之調查及可行性研究報告經已完成。總發展藍圖已經提交，並待當地政府之批覆。前期地盤工程亦正展開。

廣東省廣州

本集團仍保留西門口廣場第二期樓高14層之寫字樓物業及樓高3層之商場之擁有權。於二零一一年六月三十日，約16,100平方米之寫字樓物業已全部出租，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而總樓面面積約為26,400平方米之商場之租賃活動正在進行中。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為 333,500 平方米，其中包括由本集團擁有之約 66,700 平方米土地及向當地政府租賃之約 266,800 平方米土地。擬於綜合渡假區內興建之該項目之酒店、服務式公寓及渡假別墅之整體發展規劃已編製。

江蘇省南京赤山

本集團已透過設立兩間合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。有關該等土地之一系列土地拍賣正在籌備中，預計將於二零一二年年初開始進行。本集團已提交該等土地之總發展藍圖，並待當地政府之評估。

湖南省耒陽

該合營發展項目命名為「紫荊府」，佔其總樓面面積約 128,000 平方米之十一幢半獨立式房屋、八幢高層公寓及八間別墅，以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋建築工程正按照計劃進行。於本公佈日期，第一期發展項目之 949 個住宅單位中已售出 733 個，而 8 間別墅亦已經售出 2 間，並將按照不同竣工階段於二零一三年年初前交付予買家。

澳洲及新西蘭

截至二零一一年六月三十日止六個月，來自澳洲及新西蘭物業投資及發展項目之營業額為港幣 13,800,000 元（二零一零年：港幣 7,800,000 元）。於回顧期內，本集團已就新西蘭若干物業作出港幣 9,000,000 元（二零一零年：港幣 5,500,000 元）之減值撥備。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣 11,500,000 元（二零一零年：港幣 11,200,000 元）。期內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高 29 層及提供 263 間客房及配套設施之五星級酒店，現由洲際酒店集團管理。該酒店於二零零九年十一月開始營運，於回顧期內，客房出租率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一一年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣 2,399,000,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 2,619,700,000 元）及未動用融資額為港幣 952,100,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 1,010,400,000 元）。

於二零一一年六月三十日之資本與負債比率（即按附息債務淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比）為 10.3%（二零一零年十二月三十一日：7.9%）。

於二零一一年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一一年六月三十日 港幣百萬元	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	979.8	1,647.8
一至兩年	258.8	503.2
三至五年	1,964.3	737.2
五年後	374.9	528.8
	3,577.8	3,417.0

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，於二零一一年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣 3,279,100,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 3,108,100,000 元），包括已抵押銀行貸款港幣 3,009,100,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 2,828,100,000 元）及無抵押銀行貸款港幣 270,000,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 280,000,000 元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣 8,991,200,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 8,339,700,000 元）之物業及港幣 800,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 264,100,000 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彼等於二零一一年六月三十日賬面總值為港幣 412,900,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 400,300,000 元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 298,700,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 308,900,000 元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一一年六月三十日，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。

員工及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為360名（二零一零年十二月三十一日：352名）。截至二零一一年六月三十日止六個月，僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣63,200,000元（二零一零年：港幣54,900,000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、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層僱員及表現優異者，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。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

美國經濟於今年上半年之增長緩慢，第一季度增長為 0.4%，而第二季度則錄得 1.3%。在標準普爾下調美國債務評級後，美國經濟或會進入長期經濟衰退，對中國持有美元資產亦構成壓力。

於中國大陸，消費物價指數（「消費物價指數」）於二零一一年七月攀升至 6.5%，創下三年新高，預期未來數月消費物價指數將有所放緩。中央政府出台之調控政策加上市場局勢動盪，將導致今年之經濟增長放緩。然而，由於中國經濟持續增長，董事會仍然看好中國大陸中長期之房地產市場。

本集團仍處於持有優質核心資產之有利位置。大新金融中心之出租率位於高水平，而租金收入亦不斷增加。由於集中於亞洲之投資者對香港優質寫字樓之需求將會持續，將帶動寫字樓之租金進一步上漲。透過建立作為銅鑼灣繁華商業區最佳酒店之知名度，香港銅鑼灣皇冠假日酒店已提升其營業額。此外，位於成都及廣州之寫字樓物業之出租率亦有所上升。位於成都及開封之發展項目已取得相當進展，詳細圖則已進入審批程序，而位於香港火炭之大型商業／住宅項目之詳細建築圖則亦已遞交。

未來十二個月之前景無疑嚴峻，而美國是否有意降低其巨額債務負擔則是主導因素，可能會對全球市場造成重大影響。全球經濟復甦仍然脆弱及不平衡。董事會將關注市場發展及繼續採取小心及審慎態度管理本集團之物業組合及評估投資新機會，以提升本集團之整體資產質素。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月，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 2,502,000 股，總現金代價（不包括費用）為港幣 11,580,540 元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股本亦按所註銷股份之總面值而削減。有關購回詳情如下：

購回日期	已購回股份總數	已付每股價格		總代價 港幣元	註銷購回 股份之日期
		最高 港幣元	最低 港幣元		
二零一一年 六月二十日	1,216,000	4.66	4.57	5,664,940	二零一一年 六月三十日
二零一一年 六月二十九日	1,286,000	4.60	4.60	5,915,600	二零一一年 七月十四日
	<u>2,502,000</u>			<u>11,580,540</u>	

本公司之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，而有關購回令本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，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，本公司不擬遵守該守則條文。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會有頗大差異，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（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隨後舉行之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）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，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）。

中期財務報表之審閱

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由德勤·關黃陳方會計師行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。該審閱報告將刊載於本公司將寄發予股東之二零一一年中期報告內。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表亦已由本公司審核委員會審閱。

刊發中期報告

本公司之二零一一年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一一年九月底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）及本公司網站（www.seagroup.com.hk）內「投資界關係／財務報告」項下登載。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一一年八月二十六日

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