

大新金融中心  
Dah Sing Financial Centre

Building 與時創建  
with the times



爪哇集團  
SEA Group

## 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

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
梁學濂先生

## 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  
周小燕女士

## 公司秘書

周小燕女士

## 法律顧問

羅夏信律師事務所  
孖士打律師行  
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  
恒生銀行有限公司

## 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  
皇后大道東一八三號  
合和中心二十二樓  
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股

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	本集團之物業／項目位置
5	主席報告
11	企業管治及其他資料
19	簡明綜合財務報表之審閱報告
20	簡明綜合損益表
21	簡明綜合損益及其他全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
25	簡明綜合現金流量表
26	簡明綜合財務報表附註
39	詞彙

# 物業組合

於二零一五年六月三十日

## 投資物業詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
<b>香港</b>					
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	37,214及 156個停車位	97.2
<b>中國大陸</b>					
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 (包括停車場層)	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
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
<b>澳洲</b>					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式 酒店	10,500	100

## 酒店大廈詳情

名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
<b>香港</b>					
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

# 物業組合

於二零一五年六月三十日

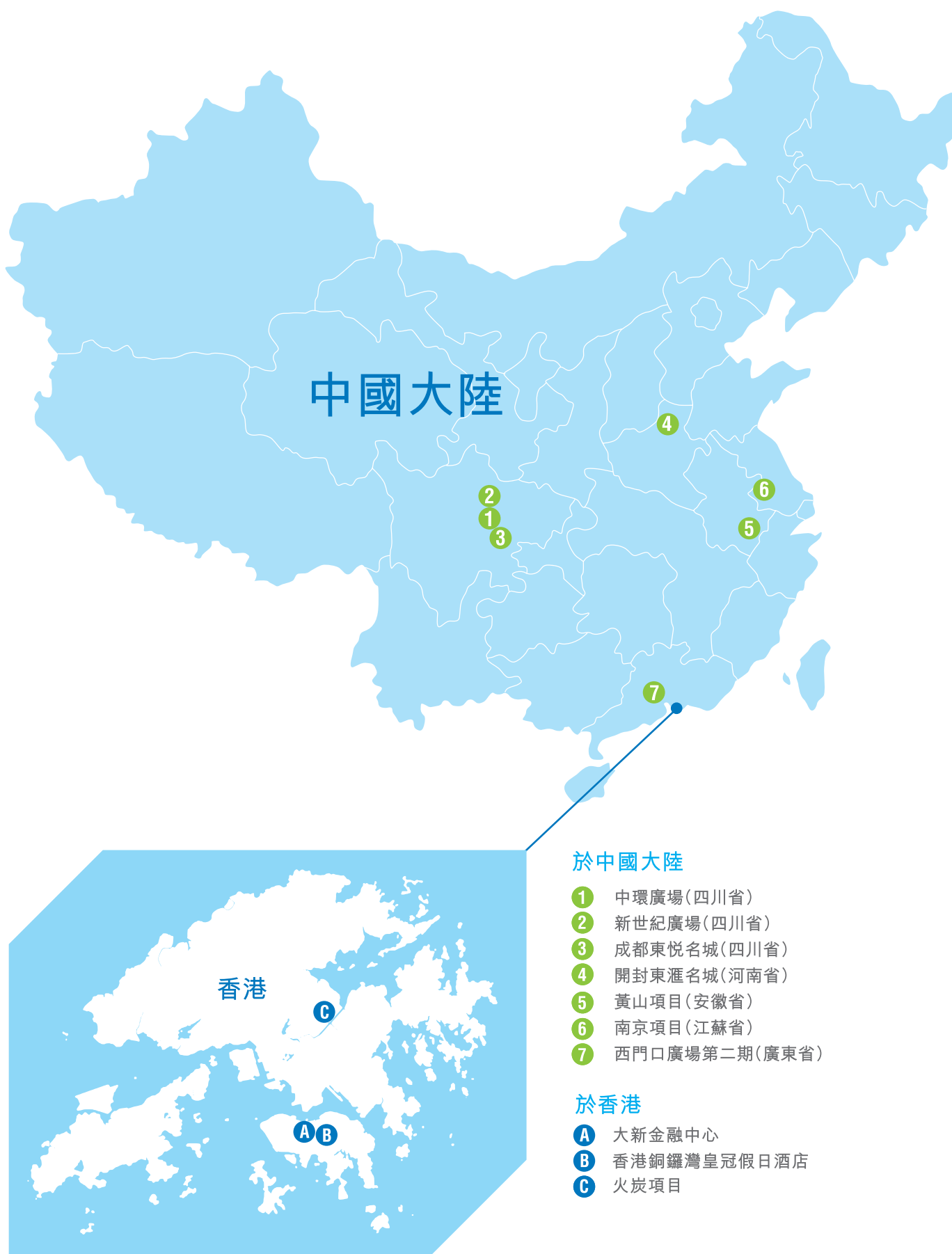
## 待售物業詳情

名稱	地點	完成階段	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
<b>中國大陸</b>					
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 (包括停車場層)	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)	本集團 所佔權益 (%)
<b>香港</b>						
沙田火炭項目	新界沙田火炭 坳背灣街1-11號	地基工程已完成 及上蓋建築設計 進行中	二零一八年後	住宅／ 商業	20,000	97.2
<b>中國大陸</b>						
成都東悅名城	四川省成都市 龍泉驛區	第一期地盤平整 及打樁工程已完成 及上蓋建築工程正 計劃展開	第一期商業 二零一六年  第一期住宅 二零一六年後	住宅／ 商業	506,000	97.2
開封東滙名城	河南省開封市 鄭開大道南側	第IA期上蓋 建築工程及 園林景觀工程 進行中  第IB期上蓋 建築工程進行中	第IA期 二零一五年  第IB期 二零一六年	住宅／ 商業	735,000	97.2
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	第一期地盤平整 工程已完成及 底層結構工程 進行中	第一期 二零一六年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2

## 本集團之物業／項目位置



本人欣然向股東提呈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。



大新金融中心，香港

## 財務摘要

截至二零一五年六月三十日止六個月之營業額達港幣317,600,000元(二零一四年：港幣337,100,000元)。營業額主要來自確認之投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本期間股東應佔溢利為港幣273,900,000元(二零一四年：港幣294,400,000元)，相等於每股基本盈利39.6港仙(二零一四年：43.4港仙)。所公佈之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230,200,000元(二零一四年：港幣225,900,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣43,700,000元(二零一四年：港幣68,500,000元)，相等於每股6.3港仙(二零一四年：10.1港仙)。

於二零一五年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣12,420,800,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣12,197,100,000元)。於二零一五年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣17.92元，而於二零一四年十二月三十一日則相對為港幣17.69元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,948.1	9,720.9
中國大陸	4,490.3	4,361.7
澳洲	163.4	173.6
總額	14,601.8	14,256.2

# 主席報告

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙(二零一四年：5港仙)予於二零一五年十月二日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零一五年十月十四日(星期三)或之前寄出。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團繼續重點推進其位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

#### 香港

寫字樓租賃市場於期內表現穩定。因大新金融中心(樓高39層之商業大樓)之若干租賃已按市價續期，期內收取之租金收入有所增加。於二零一五年六月三十日，大新金融中心之出租率維持於約93%(二零一四年十二月三十一日：94%)之高水平。

本集團仍與政府就火炭發展項目之補地價進行磋商。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，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。該項目之地基工程已完成，並正在進行後期樁帽工程。



中環廣場，成都

#### 中國大陸

##### 四川省成都

於回顧期內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，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。於二零一五年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為86%(二零一四年十二月三十一日：89%)。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平方米之商場已於二零一四年年底按長期租約全部出租予一間酒店。



名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，而項目之前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之上蓋建築工程目前預計將於二零一五年第三季展開。

## 河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已竣工。第IB期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期住宅項目之上蓋建築工程及園林景觀工程預計於二零一五年第四季竣工。第IA期之預售許可證已獲發，且有50%的住宅單位已經推出市場。貴賓銷售項目正在進行中。



成都東悅名城，成都(概念圖)



開封東滙名城，開封

## 廣東省廣州

於二零一五年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業(樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米)之出租率為98%(二零一四年十二月三十一日：100%)，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。而西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

## 安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之底層結構工程正在進行。

# 主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

## 江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

## 澳洲

截至二零一五年六月三十日止六個月，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣7,900,000元(二零一四年：港幣9,500,000元)。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。其表現尤其是於第二季度期內受酒店業環境較疲軟影響，然而，該酒店將在這具挑戰性的市場環境中努力爭取市場佔有率。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零一五年六月三十日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,709,700,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,013,900,000元)及未動用融資額為港幣950,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣965,000,000元)。

於二零一五年六月三十日之資產與負債比率(即按付息債務淨額經扣除現金及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為9.9%(二零一四年十二月三十一日：8.4%)。

於二零一五年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,828.7	548.4
一至兩年	158.4	1,385.9
三至五年	1,163.0	1,221.5
五年後	1,033.5	1,078.7
減：一次性費用	4,183.6 (26.3)	4,234.5 (22.4)
	4,157.3	4,212.1

## 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，於二零一五年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣4,106,100,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣4,152,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,881,100,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,942,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣225,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣210,000,000元)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,838,700,000元之物業(二零一四年十二月三十一日：港幣11,605,900,000元)及港幣54,300,000元之應收票據(二零一四年十二月三十一日：港幣54,300,000元)作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一五年六月三十日賬面總值為港幣163,400,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣173,600,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣77,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣82,400,000元)。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一五年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

## 員工及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為451名(二零一四年十二月三十一日：447名)。截至二零一五年六月三十日止六個月之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣87,000,000元(二零一四年：港幣85,900,000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，以及基於其資歷、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。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、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人員及表現優異者，本公司已採納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

未來一年，在全球金融市場波動的形勢下，全球經濟前景仍然不明朗。儘管美國經濟復甦趨勢持續，但歐元區及日本的經濟增長低於理想水平。美國上調利率的時間及幅度仍然不確定，並受美國國內經濟表現及全球經濟形勢波動的影響。

# 主席報告

中國經濟正逐步溫和地增長。中國大陸政府已採取各種措施維持增長。過去數月，政府已放寬若干稅務政策，並將第二套住房購買者的首付款比例從60%下調至40%。中央的政策，包括自二零一四年十一月以來五次下調基準利率，亦有助於刺激房地產銷售，並改善住宅房地產市場的氣氛。二零一五年上半年中國大陸國內生產總值錄得7.0%的增長。中國大陸房價於二零一五年六月連續兩個月按月上升，顯示政府刺激房地產市場的努力已初見成效。相對二零一五年五月，二零一五年六月整體平均新屋價格增長0.56%，高於二零一五年五月(自二零一四年四月以來首次出現月度增長)0.45%的增幅。新屋價格連續第二個月增長顯示房地產市場見底回升的跡象。

鑑於家庭收入受惠於有利的就業形勢而上升，以及內需穩步增長，香港經濟亦預計於二零一五年持續溫和增長。由於來自大陸金融機構、基金及資產管理公司不斷擴張的需求，甲級寫字樓的租賃市場仍然利好。住宅市場方面，儘管政府推出一系列房地產市場降溫措施，香港房價於二零一五年五月創紀錄新高，銷量持續回升，一手市場情況尤其如此。儘管如此，鑑於政府採取措施增加房屋供應，且利率潛在上升的不確定因素，香港房地產市場於未來數年可能面臨下滑，因此我們仍然保持審慎態度。



火炭項目，香港

火炭發展項目的補地價磋商仍在進行。過程漫長，我們正等待香港地政總署提供經修訂的補地價金額。於二零一五年上半年，香港整體酒店業業務回軟，乃由於(其中包括)期內香港居民與中國內地遊客關係緊張，以及對深圳居民的個人遊計劃的「一簽多行」政策進行調整。正如香港酒店業環境較疲弱，香港銅鑼灣皇冠假日酒店第二季度業績大幅下滑。儘管如此，與主要競爭對手相比，該酒店能夠取得相對較理想的業績。二零一五年下

半年，整體酒店市場預計仍將面臨挑戰，但酒店在這具挑戰性的市場環境中將努力爭取市場佔有率。

有關中國大陸開發項目方面，開封項目第IA期444個住宅單位正在建設當中，於預售期內已售出128個住宅單位。預計於本年度末獲得入伙紙後，該等單位之銷售將可確認為收入。在成都，龍泉項目的總發展藍圖已獲批准，上蓋建築工程計劃將於二零一五年第三季展開。

呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零一五年八月二十七日

## 企業管治常規

於截至二零一五年六月三十日止六個月之期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文及應用其原則，惟下列偏離者則除外：

企業管治守則	偏離及原因
A.2.1 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	呂榮梓先生，擔任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(包括三位獨立非執行董事)組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	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可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於隨後舉行之第三屆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額外董事(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措施。

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)。

# 企業管治及其他資料

## 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標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，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(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其於倫敦上市之附屬公司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內幕消息。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股份數目			根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目		佔已發行股本 權益概約 百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	權益總額	
呂榮梓	12,147,285	451,178,289 <sup>0)</sup>	-	4,460,000	467,785,574	67.47
呂榮旭	1,112,000	-	-	892,000	2,004,000	0.29
呂聯勤	12,020,002	-	-	4,460,000	16,480,002	2.38
呂聯樸	13,778,002	-	-	2,230,000	16,008,002	2.31
林成泰	2,129,739	-	5,739	2,230,000	4,365,478	0.63
顏以福	556,000	-	-	444,000	1,000,000	0.14
梁學濂	1,212,928	-	-	444,000	1,656,928	0.24
鍾沛林	1,212,928	-	-	444,000	1,656,928	0.24

## 企業管治及其他資料

附註：

- (i) 該等股份中，17,084,115股股份由Admiralty持有，18,375,420股股份由Wetherby持有及415,718,754股股份由NLI持有。NLI實益持有Admiralty及Wetherby各自100%權益，而JCS擁有NLI 63.58%之權益，並且由呂榮梓先生持有30%權益。鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如下文第2段所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據二零零五年購股權計劃授予董事之購股權權益。詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (iii) 本公司於二零一五年六月三十日之已發行股份總數為693,281,726股。

### 2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股份數目		權益總額	佔已發行股本 權益概約 百分比
		個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制法團 持有)		
Admiralty	呂榮梓	-	6 <sup>(i)</sup>	6	100.00
JCS	呂榮梓	22,540	-	22,540	49.00
	呂聯勤	11,730	-	11,730	25.50
	呂聯樸	11,730	-	11,730	25.50
NLI	呂榮梓	46,938	99,480 <sup>(ii)</sup>	146,418	93.58
	呂聯勤	5,021	-	5,021	3.21
	呂聯樸	5,021	-	5,021	3.21
Wetherby	呂榮梓	-	1 <sup>(i)</sup>	1	100.00

附註：

- (i) 該等股份由NLI實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS及NLI之權益(如上文所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如上文所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一五年六月三十日，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股份數目		權益總額	佔已發行股本 權益概約百分比
	以實益擁有人 身份持有	由受控制法團 持有		
JCS	–	451,178,289 <sup>(i)</sup>	451,178,289	65.08
NLI	415,718,754	35,459,535 <sup>(ii)</sup>	451,178,289	65.08

附註：

- (i) JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之451,178,289股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NLI持有Admiralty及Wetherby已發行股份100%權益，並且為該兩間公司之直接控股公司，而該兩間公司合共持有本公司35,459,535股股份。
- (iii) 董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。



## 購股權計劃

### 1. 本公司

本公司採納之二零零五年購股權計劃於二零一五年八月二十四日屆滿。於二零零五年購股權計劃屆滿後，其項下不得再授出購股權，惟二零零五年購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權應維持有效及生效。本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃，自其採納及直至二零一五年六月三十日止，二零一五年購股權計劃項下並無授出購股權。

下表載列於截至二零一五年六月三十日止之六個月期間根據二零零五年購股權計劃項下之購股權變動，以及於期初及期末尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一五年 一月一日	於本期間內 已行使	於本期間內 已失效	於二零一五年 六月三十日
<b>董事</b>							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	(i)	4,460,000	-	-	4,460,000
呂榮旭	12.07.2012	3.454	(i)	892,000	-	-	892,000
呂聯勤	12.07.2012	3.454	(i)	4,460,000	-	-	4,460,000
呂聯樸	12.07.2012	3.454	(i)	2,230,000	-	-	2,230,000
林成泰	12.07.2012	3.454	(i)	3,122,000	(892,000) <sup>(1)</sup>	-	2,230,000
顏以福	12.07.2012	3.454	(i)	444,000	-	-	444,000
梁學謙	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	(222,000) <sup>(2)</sup>	-	444,000
鍾沛林	12.07.2012	3.454	(i)	444,000	-	-	444,000
小計				16,718,000	(1,114,000)	-	15,604,000
<b>其他合資格 僱員合計</b>							
	12.07.2012	3.454	01.01.2014至31.12.2015	520,000	(440,000)	-	80,000
			01.07.2014至30.06.2016	1,050,000	(1,000,000)	-	50,000
			01.01.2015至31.12.2016	1,600,000	(1,470,000)	-	130,000
			01.07.2015至30.06.2017	6,180,000	-	(260,000)	5,920,000
小計				9,350,000	(2,910,000)	(260,000)	6,180,000
合計				26,068,000	(4,024,000)	(260,000)	21,784,000

## 企業管治及其他資料

附註：

- (i) 三分之一購股權可於二零一三年七月一日起至二零一五年六月三十日期間行使，另外三分之一購股權可於二零一四年七月一日起至二零一六年六月三十日期間行使，而餘下三分之一購股權可於二零一五年七月一日起至二零一七年六月三十日期間行使。
- (ii) 所授出購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始之日止。
- (iii) (a) 於緊接董事行使購股權當日前，本公司股份之收市價為：
  - (1) 每股港幣6.38元；及
  - (2) 每股港幣6.49元。
- (b) 緊接其他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5.56元。
- (c) 緊接上文(a)和(b)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5.80元。
- (iv) 截至二零一五年六月三十日止六個月，概無購股權根據二零零五年購股權計劃獲授出或被註銷。

## 2. AGP

AGP於二零一零年八月十六日採納一項購股權計劃。自該購股權計劃採納以來，概無授出任何購股權。

## 股份獎勵計劃

本公司及AGP分別於二零一零年六月十五日及二零一零年八月十六日採納一項股份獎勵計劃。該等計劃乃為本集團之獎勵安排，以確認及肯定合資格參與人士(定義見該等計劃)之表現及／或已對或將對本集團作出之貢獻及促進本集團之長期成功。

截至二零一五年六月三十日止六個月之期間，本公司概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵以及AGP自其股份獎勵計劃採納以來，概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司於聯交所合共購回本公司360,000股普通股，總現金代價(不包括費用)為港幣2,103,540元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦從而削減。有關購回詳情如下：

購回期間	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	
二零一五年四月	360,000	5.90	5.58	2,103,540
	360,000			2,103,540

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，而有關購回使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，於截至二零一五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。

### 更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一四年年報所作出之披露至二零一五年八月二十七日(為批准本報告之日期)之董事資料變更載列如下：

- 執行董事，即呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生之基本薪金上調，上調幅度介乎6.67%至10%，自二零一五年七月一日起生效。
- 非執行董事，即林成泰先生之基本薪金上調8.57%，自二零一五年七月一日起生效。

## 企業管治及其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年九月二十九日(星期二)至二零一五年十月二日(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，在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一五年九月二十五日(星期五)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辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由審核委員會及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。

## Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

本行已審閱第20至38頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一五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損益表、損益及其他全面收益表、權益變動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號編製及呈報此簡明綜合財務報表乃 貴公司董事之責任。本行之責任為根據審閱結果就此簡明綜合財務報表出具結論，並根據雙方協定之聘用書條款僅向全體董事會報告，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聘用準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務及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審計準則進行審核之範圍，故本行不能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。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，使本行相信此簡明綜合財務報表在任何重大方面沒有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  
二零一五年八月二十七日

# 簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	317,580	337,097
利息收入		9,220	8,750
其他收入		14,876	6,851
成本：			
物業及相關成本	4	(25,566)	(22,908)
員工成本		(87,007)	(85,943)
折舊及攤銷		(32,881)	(31,627)
其他開支	5	(69,881)	(74,178)
		(215,335)	(214,656)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		126,341	138,042
投資物業公平值變動		238,901	240,940
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		365,242	378,982
融資成本	6	(56,796)	(45,679)
除稅前溢利	7	308,446	333,303
所得稅支出	8	(28,970)	(33,036)
本期間溢利		279,476	300,267
應佔：			
本公司股東		273,916	294,406
非控股權益		5,560	5,861
		279,476	300,267
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
— 基本		39.6	43.4
— 攤薄		39.1	42.9
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	10		
— 基本		6.3	10.1
— 攤薄		6.2	10.0

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	279,476	300,267
其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
其他金融資產之公平值虧損	(24,512)	—
換算海外業務產生之匯兌差額	2,723	(38,465)
	(21,789)	(38,465)
本期間全面收益總額	257,687	261,802
應佔全面收益總額：		
本公司股東	251,932	257,580
非控股權益	5,755	4,222
	257,687	261,802

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	10,775,867	10,546,169
物業、機器及設備	11	966,550	984,475
持作發展物業	12	1,248,328	1,248,432
會籍		8,574	8,574
其他金融資產	13	178,604	7,764
應收貸款		3,999	4,118
應收票據		54,265	54,289
其他應收款項	14	391,327	391,173
受限制銀行存款		6,341	6,338
		<b>13,633,855</b>	<b>13,251,332</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		218,481	218,395
發展中物業		1,427,372	1,297,343
其他存貨		1,134	1,333
應收貸款		362	362
應收貿易款項、按金及預付款項	15	153,554	166,563
可收回稅項		4,278	4,549
應收非控股權益款項	16	691	70
銀行結存及現金		2,703,354	3,007,591
		<b>4,509,226</b>	<b>4,696,206</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、按金及應計費用	17	314,727	340,826
銷售訂金		94,145	64,389
稅項負債		117,785	103,690
應付非控股權益款項	16	99,544	99,505
銀行借款 — 一年內到期	18	1,824,627	546,568
		<b>2,450,828</b>	<b>1,154,978</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,058,398</b>	<b>3,541,228</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,692,253</b>	<b>16,792,560</b>



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	69,328	68,962
儲備		12,351,508	12,128,083
本公司股東應佔權益		12,420,836	12,197,045
非控股權益		433,387	427,632
總權益		12,854,223	12,624,677
非流動負債			
銀行借款 — 一年後到期	18	2,332,743	3,665,523
遞延稅項	20	505,287	502,360
		2,838,030	4,167,883
總權益及非流動負債		15,692,253	16,792,560

載於第20至38頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一五年八月二十七日批核及授權刊發，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

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔												
	股本	購股權/	物業	投資						保留溢利	總額	非控股權益	總額
	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	贖回儲備	獎勵儲備	重估儲備	重估儲備	其他儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日(經審核)	67,237	358,190	277,707	611,175	4,451	20,455	5,229	-	25,220	10,181,489	11,551,153	410,287	11,961,440
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294,406	294,406	5,861	300,267
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(36,826)	-	-	-	-	-	-	(36,826)	(1,639)	(38,465)
本期間其他全面開支	-	-	-	(36,826)	-	-	-	-	-	-	(36,826)	(1,639)	(38,465)
本期間全面收益總額	-	-	-	(36,826)	-	-	-	-	-	294,406	257,580	4,222	261,802
確認以股權結算之以股份為													
基礎之支出-購股權	-	-	-	-	-	3,963	-	-	-	-	3,963	-	3,963
因行使購股權發行股份	1,072	42,311	-	-	-	(6,356)	-	-	-	-	37,027	-	37,027
購入一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,481)	-	(5,481)	-	(5,481)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,980)	(40,980)	-	(40,980)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	68,309	400,501	277,707	574,349	4,451	18,062	5,229	-	19,739	10,434,915	11,803,262	414,509	12,217,771
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390,056	390,056	13,264	403,320
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	14,057	-	-	-	-	-	-	14,057	1,074	15,131
重新分類物業、機器及設備為 投資物業之重估增值	-	-	-	-	-	-	1,594	-	-	-	1,594	-	1,594
本期間其他全面收益	-	-	-	14,057	-	-	1,594	-	-	-	15,651	1,074	16,725
本期間全面收益總額	-	-	-	14,057	-	-	1,594	-	-	390,056	405,707	14,338	420,045
確認以股權結算之以股份為													
基礎之支出-購股權	-	-	-	-	-	1,668	-	-	-	-	1,668	-	1,668
因行使購股權發行股份	777	30,866	-	-	-	(4,813)	-	-	-	-	26,830	-	26,830
購入一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-	28	-	28
購回普通股	(124)	(5,866)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,990)	-	(5,990)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,460)	(34,460)	-	(34,460)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,215)	(1,215)
於二零一四年十二月三十一日(經審核)	68,962	425,501	277,707	588,406	4,451	14,917	6,823	-	19,767	10,790,511	12,197,045	427,632	12,624,677
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273,916	273,916	5,560	279,476
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	2,528	-	-	-	-	-	-	2,528	195	2,723
其他金融資產公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(24,512)	-	-	(24,512)	-	(24,512)
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	2,528	-	-	-	(24,512)	-	-	(21,984)	195	(21,789)
本期間全面收益總額	-	-	-	2,528	-	-	-	(24,512)	-	273,916	251,932	5,755	257,687
確認以股權結算之以股份為													
基礎之支出-購股權	-	-	-	-	-	1,576	-	-	-	-	1,576	-	1,576
因行使購股權發行股份	402	16,034	-	-	-	(2,537)	-	-	-	-	13,899	-	13,899
購回普通股	(36)	(2,068)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,104)	-	(2,104)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,512)	(41,512)	-	(41,512)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	69,328	439,467	277,707	590,934	4,451	13,956	6,823	(24,512)	19,767	11,022,915	12,420,836	433,387	12,854,223

繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。

其他儲備乃指向非控股股東購入附屬公司之額外權益所付之代價超出所收購之非控股權益賬面值之差額。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	4,206	11,675
投資活動		
購入物業、機器及設備	(1,313)	(1,116)
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額	-	65
購入持作發展物業及其額外成本	(13,044)	(29,520)
購入其他金融資產	(195,352)	-
銀行存款增加	(431,251)	(214,166)
退回銀行存款	309,380	455,340
其他應收款項增加	-	(2,826)
應收貸款減少	119	1,242
已收利息	12,364	16,794
投資活動(耗用)所得現金淨額	(319,097)	225,813
融資活動		
提取銀行貸款	615,000	1,841,697
償還銀行貸款	(661,114)	(1,357,880)
支付一次性費用	(7,000)	(7,500)
發行新股份	13,899	37,027
自非控股權益所獲墊款	-	2,837
償還非控股權益之墊款	(621)	(635)
購入一間附屬公司之額外權益	-	(5,481)
購回股份	(2,104)	-
已付股息	(41,512)	(40,980)
融資活動(耗用)所得現金淨額	(83,452)	469,085
現金及現金等值(減少)增加淨額	(398,343)	706,573
於期初結存之現金及現金等值	2,663,743	1,694,761
匯率變動之影響	4,415	(4,862)
於期末結存之現金及現金等值	2,269,815	2,396,472
由如下代表：		
銀行結存及現金	2,703,354	2,610,638
減：原到期日超過三個月之定期存款	(431,251)	(214,166)
減：保證金	(2,288)	-
	2,269,815	2,396,472

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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會計師公會（「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

## 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，惟投資物業及若干其他金融資產以公平值計量（倘適用）則除外。

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本，而該等修訂本適用於編製本集團之簡明綜合財務報表。

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改善（二零一零年至二零一二年週期）
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改善（二零一一年至二零一三年週期）

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之修訂本並未對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露構成任何重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 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)報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部合併為本集團之可呈報分部。

本集團之物業投資業務於香港、中國及澳洲進行，物業發展業務於香港及中國進行，而酒店營運於香港進行。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一五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	綜合 港幣千元
分部收益				
對外銷售	-	204,836	112,744	317,580
分部業績				
分部(虧損)溢利	(41,586)	421,793	31,105	411,312
利息收入				9,220
企業收入減開支				(55,290)
融資成本				(56,796)
除稅前溢利				308,446

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

截至二零一四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	綜合 港幣千元
分部收益				
對外銷售	520	205,382	131,195	337,097
分部業績				
分部(虧損)溢利	(41,985)	422,547	46,076	426,638
利息收入				8,750
企業收入減開支				(56,406)
融資成本				(45,679)
除稅前溢利				333,303

物業投資分部於截至二零一五年六月三十日止六個月之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣238,901,000元(二零一四年：港幣240,940,000元)。

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、企業收入減開支以及融資成本分配至個別可呈報分部之損益內。

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。

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之資料，因此並無呈列該等資料。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已售物業成本及相關開支	-	613
銷售及營銷開支	3,834	1,116
投資物業之直接營運支出	21,732	21,179
	25,566	22,908

## 5. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣30,226,000元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣32,473,000元)。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	29,045	22,956
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	31,027	22,430
	60,072	45,386
減：資本化於物業發展項目之款項	(7,699)	(3,934)
	52,373	41,452
一次性費用	3,053	2,510
其他費用	1,370	1,717
	56,796	45,679

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行存款收取之利息	9,070	8,584
二按貸款之利息收入	123	166
匯兌(虧損)收益淨額	(1,764)	1,182

## 8. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	16,286	14,950
中國企業所得稅	6,533	5,631
其他司法權區	1,463	1,064
	24,282	21,645
遞延稅項	4,688	11,391
	28,970	33,036

香港利得稅乃按於各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。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
期內確認為分派之股息：		
截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息 每股6港仙(二零一四年一月一日至 二零一四年六月三十日： 截至二零一三年十二月三十一日止年度之 末期股息每股6港仙)	41,512	40,980

於呈報期末後，董事會宣佈派發中期股息每股5港仙(二零一四年：5港仙)予於二零一五年十月二日名列本公司股東名冊內之股東。

## 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數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本期間溢利	273,916	294,406

	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	691,712,908	678,378,411
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	9,716,594	7,349,659
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	701,429,502	685,728,070

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 10. 每股盈利(續)

為評估本集團之表現，本公司董事認為在計算「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投資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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔本期間溢利	273,916	294,406
投資物業公平值變動	(238,901)	(240,940)
有關之遞延稅項	2,028	8,460
非控股權益應佔	6,665	6,576
本公司股東應佔經調整溢利	43,708	68,502
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利 基本	6.3港仙	10.1港仙
攤薄	6.2港仙	10.0港仙

計算每股經調整之基本及攤薄後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

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於呈報期末，本集團與合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

- (a) 本集團於香港及中國之投資物業於二零一五年六月三十日之總賬面值為港幣10,612,470,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣10,372,585,000元)，其公平值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)按於該日執行之估值基準進行估值，而於澳洲之投資物業於二零一四年十二月三十一日之賬面值為港幣173,584,000元，其公平值則由CBRE Valuations Pty Limited(「CBRE」)按於二零一四年十二月三十一日執行之估值基準進行估值。

第一太平戴維斯及CBRE均為獨立專業估值師，與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有合適資歷及近期評估相關地區物業之經驗。

估值乃經參考市場證明之交易價格或透過資本化未來租金而釐定，而未來租金則參考相關市場之可比較租金估算。於估值時，所有可租賃單位之市場租金及類似物業之市場租金乃參考本集團已就可租賃單位實現之租金及附近類似物業之租金而釐定。資本化率乃參考估值師所觀察之當地類似物業之收益率而釐定，並就估值師所瞭解有關物業之獨特性而作出調整。所用之估值方法於過往年度／期間並無變動。

- (b) 於二零一五年六月三十日，位於澳洲之餘下投資物業乃由本公司董事評估其公平值為港幣163,397,000元。本公司董事認為該投資物業於二零一五年六月三十日之公平值與其於二零一四年十二月三十一日之公平值相若。
- (c) 所增加之公平值港幣238,901,000元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣240,940,000元)已直接於簡明綜合損益表中確認。
- (d) 於本中期期間，本集團已購買之物業、機器及設備為港幣1,313,000元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣1,116,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 12. 持作發展物業

賬面值乃指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益。

該賬面值已按40年至70年之租期以直線法攤銷。

## 13. 其他金融資產

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非上市投資：		
– 股本證券	3,882	3,882
– 換股貸款	3,882	3,882
上市投資(附註)	170,840	–
	<b>178,604</b>	<b>7,764</b>

附註：期內，本集團以港幣195,352,000元之代價收購作為可供出售資產之上市股本投資，其於二零一五年六月三十日之市值為港幣170,840,000元，公平值虧損港幣24,512,000元確認為投資重估儲備項下之其他全面開支。

## 14. 其他應收款項

於二零一五年六月三十日，本集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,060,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣321,060,000元)(相等於港幣407,136,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣406,976,000元))。該款項連同完成工程之額外成本將由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。根據本集團之發展計劃，本公司董事預計相關土地拍賣時間表將於二零一六年年底開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣391,327,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣391,173,000元)之結餘乃指預期於二零一六年收回之原有款項人民幣321,060,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣321,060,000元)，按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 15. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	8,353	10,603
應計收入	102,512	99,415
按金及預付款項	42,689	56,545
	<b>153,554</b>	166,563

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金和企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。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日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	6,867	8,014
31至60日	94	590
61至90日	56	207
91至365日	1,063	1,148
365日以上	273	644
	<b>8,353</b>	10,603

## 16. 應收／應付非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 17. 應付款項、按金及應計費用

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,467	3,018
租金按金	114,861	115,925
預收租金	13,754	16,399
其他應付款項、其他按金及應計費用	184,645	205,484
	<b>314,727</b>	340,826

其他應付款項包括就若干土地之租戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣95,305,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣91,759,000元)，詳情見附註14。

於二零一五年六月三十日，租金按金包括自呈報期末起計十二個月後按各自租期而將予支付之按金港幣63,344,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣71,151,000元)。

## 18. 銀行借款

於本中期期間，本集團已償還港幣661,114,000元之銀行貸款(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣1,357,880,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣615,000,000元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣1,841,697,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 19. 股本

	每股面值港幣 0.1元之普通股 股份數目	面值 港幣千元
法定	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日	672,371,726	67,237
因行使購股權發行股份	10,720,000	1,072
於二零一四年六月三十日	683,091,726	68,309
因行使購股權發行股份	7,768,000	777
購回普通股	(1,242,000)	(124)
於二零一四年十二月三十一日	689,617,726	68,962
因行使購股權發行股份	4,024,000	402
購回普通股	(360,000)	(36)
於二零一五年六月三十日	<b>693,281,726</b>	<b>69,328</b>

## 20. 遞延稅項

於呈報期末之結餘主要指就投資物業公平值變動而確認之遞延稅項負債金額港幣459,990,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣459,862,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 21. 資產抵押

於呈報期末，本集團已抵押下列資產以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣10,258,827,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣10,037,307,000元)之投資物業及物業、機器及設備作固定抵押，並以擁有該等物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣676,103,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣686,105,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有該物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值合共為港幣948,316,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣936,355,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 賬面值合共為港幣118,826,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣119,689,000元)之持作發展物業作固定抵押。
- (e) 應收票據港幣54,265,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣54,289,000元)。

## 22. 關連人士披露

於本中期期間，本公司董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣17,210,000元(二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日：港幣18,018,000元)。

## 23. 或然負債

本集團已就銀行向本集團客戶購買本集團中國物業提供之按揭貸款向銀行提供擔保。於二零一五年六月三十日，有擔保之尚未償還按揭貸款總額為港幣38,502,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣17,432,000元)。本公司董事認為，該等擔保於初始確認及報告期末之公平值並不重大，因此，該等擔保之公平值並無於簡明綜合財務報表入賬。於二零一五年六月三十日，有關金額將於發出物業房地產所有權證(隨後可抵押予銀行)時解除。



於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「Admiralty」	指	Admiralty Pacific Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「股東週年大會」	指	本公司之股東週年大會；
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司且為本公司之附屬公司，其股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之AIM市場交易；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)；
「董事」	指	本公司董事；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

## 詞彙

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「JCS」	指	JCS Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「常務董事」	指	常務董事；
「標準守則」	指	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；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「非執行董事」	指	非執行董事；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「二零零五年購股權計劃」	指	本公司於二零零五年八月二十五日採納之購股權計劃；
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Wetherby」	指	Wetherby International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比。

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號大新金融中心 26 樓  
T 電話 +852 2828 6363 F 傳真 +852 2598 6861  
[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)

**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)

