



爪哇集團
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

Interim Report 2013 中期報告

與時創建
Building with the times

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

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

陳玉英女士

公司秘書

陳玉英女士

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 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
- 16 簡明綜合財務報表之審閱報告
- 17 簡明綜合損益表
- 18 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 19 簡明綜合財務狀況表
- 21 簡明綜合權益變動表
- 23 簡明綜合現金流量表
- 24 簡明綜合財務報表附註

物業組合

於二零一三年六月三十日

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)	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	37,214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

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)	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

物業組合

於二零一三年六月三十日

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)	集團所佔 權益 (%)
香港					
滙豪山	九龍鑽石山 蒲崗村道99號	已完成	住宅	504及6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)	集團所佔 權益 (%)
香港						
沙田市地段75號及 744號餘段	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	二零一五年後	住宅／ 商業	20,000	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	第一期 二零一四年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2
東滙名城	河南省開封市 鄭開大道南側	籌劃階段	第一期 二零一五年	住宅／ 商業	735,000	97.2
龍泉項目	四川省成都市 龍泉驛區	籌劃階段	第一期 二零一五年	住宅／ 商業	506,000	97.2

本集團之物業／項目位置

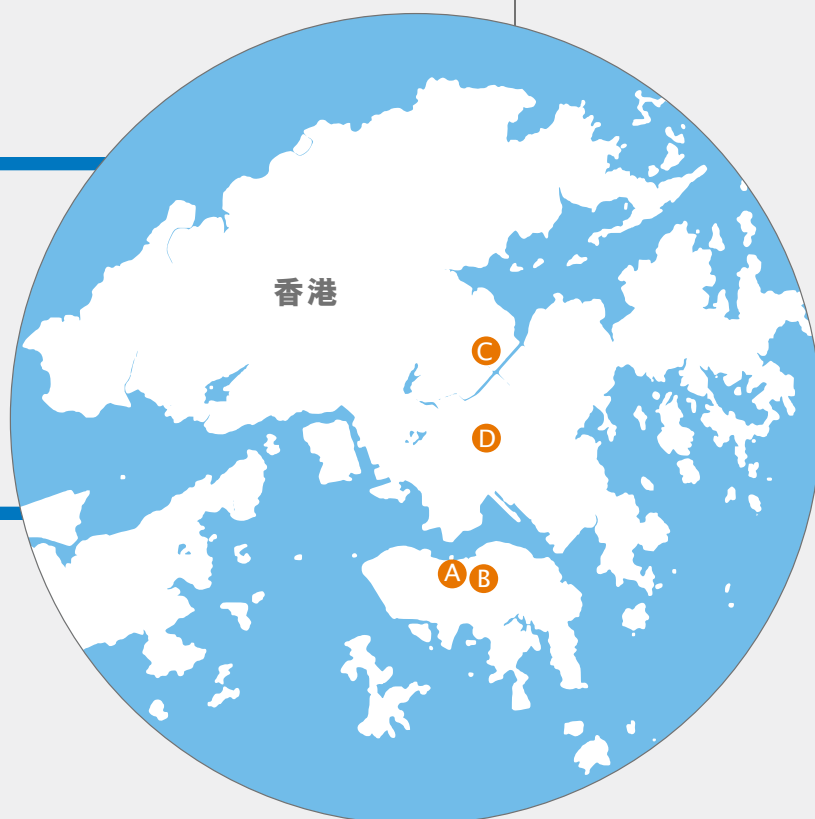


於中國大陸

- 1 中環廣場(四川省)
- 2 新世紀廣場(四川省)
- 3 龍泉項目(四川省)
- 4 東滙名城(河南省開封市)
- 5 黃山項目(安徽省)
- 6 南京項目(江蘇省)
- 7 西門口廣場第二期(廣東省)

於香港

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



主席報告

本人欣然向S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之股東提呈本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績。

財務摘要

截至二零一三年六月三十日止六個月，營業額達港幣488,700,000元（二零一二年：港幣299,200,000元）。營業額主要為確認之投資物業之租金收入、酒店營運之收益及出售滙豪山之商場及所有公共停車位之收入。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣280,400,000元（二零一二年：港幣356,100,000元），相等於每股基本盈利41.7港仙（二零一二年：53.2港仙）。所呈報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143,900,000元（二零一二年：港幣333,000,000元）。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣136,500,000元（二零一二年：港幣23,100,000元），相等於每股基本盈利20.3港仙（二零一二年：3.4港仙）。



■ 中環廣場

於二零一三年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,269,900,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,969,800,000元）。於二零一三年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣16.77元，而於二零一二年十二月三十一日則相對為港幣16.34元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,068.2	8,930.8
中國大陸	3,919.9	3,777.4
澳洲及新西蘭	200.6	255.2
總額	13,188.7	12,963.4

主席報告

中期股息

本公司之董事會（「董事會」）宣佈派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一二年：5港仙）予於二零一三年十月三日（星期四）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二零一三年十月十一日（星期五）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。於本期間，本集團已於二零一三年五月完成出售所擁有50%股權之耒陽項目之全部權益予合營方。本集團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（一幢樓高39層之商業大樓）之若干租賃已按市價續租，期內收取之租金收入有所增加。於二零一三年六月三十日，大新金融中心之出租率維持於約97%之高水平。



■ 火炭項目

於回顧期內，本集團已售出滙豪山之商場、所有公共停車位及餘下所有住宅單位。四個已售出之滙豪山單位將於本年度第三季完成交易，而住客停車位之銷售活動仍在進行。

位於火炭之擬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，其地盤面積約為20,000平方米。該項目之地基工程已完成，而建築圖則亦已獲屋宇署批准。

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。於二零一三年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

主席報告

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。

本集團已於二零一二年十二月向當地政府遞交地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖。該項目之前期地盤工程已經竣工，而第一期項目之地盤平整工程計劃將於二零一三年第三季動工。



■ 龍泉項目(奠基典禮)

河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米。為提供更優質之低密度居住環境，該擬發展項目之總樓面面積將介乎2,000,000至2,500,000平方米，預計包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。總發展藍圖已於二零一三年四月獲當地政府批准。第一期住宅發展之地基工程已竣工，而上蓋建築工程預計將於二零一三年第三季動工。

廣東省廣州

於二零一三年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業（一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率約為97%，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。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，而概念設計亦已完成。

江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以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。

澳洲及新西蘭

截至二零一三年六月三十日止之期間，來自澳洲物業投資項目之營業額為港幣10,000,000元（二零一二年：港幣12,500,000元）。期內，本集團已出售位於新西蘭之Christchurch項目之權益。以合理價格出售現有物業之策略維持不變。

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，並由洲際酒店集團管理。於回顧期內，該酒店之客房入住率及房價均表現理想。

主席報告

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一三年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣2,265,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,703,700,000元)及未動用融資額為港幣861,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,040,000,000元)。

於二零一三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以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為8.3%(二零一二年十二月三十一日：9.1%)。

於二零一三年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	940.8	410.2
一至兩年	710.3	1,171.0
三至五年	1,425.9	1,015.4
五年後	292.8	300.9
	3,369.8	2,897.5
減：前端費用	(15.7)	(15.4)
	3,354.1	2,882.1

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，於二零一三年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣3,233,300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,725,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,069,300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,725,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣164,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,686,100,000元之物業作抵押(二零一二年十二月三十一日：由估值為港幣10,407,800,000元之物業及港幣58,800,000元之定期存款作抵押)。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一三年六月三十日賬面總值為港幣200,600,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣225,300,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣120,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣157,000,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一三年六月三十日，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。

主席報告

員工及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為421名（二零一二年十二月三十一日：376名）。截至二零一三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84,900,000元（二零一二年：港幣73,200,000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

市場氣氛尚未明朗，並受全球央行舉措及政府干預所影響。在過去一個月，美國聯邦儲備局就逐漸減少量化寬鬆政策之時間表發表不同的訊息。美國經濟增長的不明朗以及歐元區債務水平仍然是市場之其中一個主要風險。

中國大陸繼續保持強勁之經濟增長，二零一三年第二季國內生產總值增長率保持在7.5%。房地產市場繼續增長，自二零一二年六月起，全國100個城市房價指數已連續十三個月上升。然而，增長動力似乎放緩。



■ 西門口廣場

在香港，實施額外印花稅已將物業市場之交投量從熾熱中平息過來，但由於在可預見之未來新建住宅數量有限，以致物業價格仍未有任何下降跡象。隨著本年四月份開始實施之一手住宅物業銷售條例後，一手物業之銷售變得更加淡靜。發展商已放緩其銷售計劃，以確保遵守新法例應採取之方法。

主席報告

儘管經濟環境仍不明朗，本集團仍繼續取得良好之業績。本集團位於香港之投資物業之出租率仍然高企，而酒店之入住率繼續處於高水平。本集團位於中國大陸之投資物業亦取得頗高之出租率，尤其在寫字樓已供應過度之成都，經透過主動及積極之管理而能挽留大部分租戶。

在香港，火炭項目之地基工程已經竣工，但建築工程將有待與政府協定一個較為合理之補地價金額才會繼續進行。本集團現就補地價金額進行上訴，以確保補地價金額符合目前於市場上發展項目的地價正在下跌的情況。

有關位於中國大陸之發展項目，開封項目之第一期工程正在進行。約1,200個住宅單位將在今年第四季推出發售，定價將符合目前之市場競爭形勢。由於該項目之土地以優惠之條款購入，預計該項目將為本集團提供可觀之潛在回報。龍泉項目之總發展藍圖現已獲批准，預期該項目之第一期將於二零一四年年中開始預售。



■ 東滙名城 (概念圖)

鑒於全球金融市場動盪不安，董事會將繼續採取審慎之現金管理方式，直至金融市場再度明朗。

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Liu Yingzai'.

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一三年八月二十八日

企業管治及其他資料

企業管治常規

截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，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守則之所有守則條文及應用其原則，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。
- 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可膺選連任。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。

經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已書面確認，於截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，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其附屬公司Asian Growth Properties Limited（「AGP」，連同其附屬公司，統稱「AGP集團」）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。

企業管治及其他資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例（「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	每股面值港幣0.1元 股份之數目		根據股本衍生 工具持有之 相關股份數目		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)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)			
	呂榮梓	9,917,285	—	6,690,000		
呂榮旭	666,000	—	1,338,000	2,004,000	0.30	
呂聯勤	8,690,002	—	6,690,000	15,380,002	2.29	
呂聯樸	3,348,002	—	6,690,000	10,038,002	1.49	
林成泰	2,787,739	5,739	6,690,000	9,483,478	1.41	
顏以福	334,000	—	666,000	1,000,000	0.15	
梁學濂	990,928	—	666,000	1,656,928	0.25	
鍾沛林	990,928	—	666,000	1,656,928	0.25	

附註：

- 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權權益。詳情載於下文「本公司之購股權計劃」一節。
- 本公司於二零一三年六月三十日之已發行股份總數為671,971,726股。

2. 於聯繫法團股份之好倉

(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	佔已發行股本權益 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

企業管治及其他資料

2. 於聯繫法團股份之好倉 (續)

(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		佔已發行股本權益 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，於二零一三年六月三十日，本公司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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士（本公司董事除外）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	每股面值港幣 0.1 元股份之數目		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	—	410,306,754	61.06
NLI	410,306,754	—	61.06

附註：

1. 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 410,306,754 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。
2. 本公司董事呂榮梓、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，於二零一三年六月三十日，概無主要股東及其他人士（本公司董事除外）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。

企業管治及其他資料

本公司之購股權計劃

本公司已於二零零五年八月二十五日採納僱員購股權計劃（「爪哇購股權計劃」）。下表載列於截至二零一三年六月三十日止之六個月內根據爪哇購股權計劃之購股權變動，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 (港幣元)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零一三年 一月一日	於本期間內 已行使	於本期間內 已失效	於二零一三年 六月三十日
董事							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
呂榮旭	12.07.2012	3.454	(i)	1,338,000	—	—	1,338,000
呂聯勤	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
呂聯樸	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
林成泰	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	—	—	6,690,000
顏以福	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
梁學濂	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
鍾沛林	12.07.2012	3.454	(i)	666,000	—	—	666,000
小計				<u>30,096,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,096,000</u>
其他合資格 僱員合計	31.12.2008	2.262	31.12.2012至30.12.2014	350,000	(350,000)	—	—
			30.06.2013至29.06.2015	700,000	—	(300,000)	400,000
	12.07.2012	3.454	12.07.2012至30.06.2014	100,000	—	—	100,000
			01.01.2013至31.12.2014	340,000	(340,000)	—	—
			01.07.2013至30.06.2015	1,630,000	—	—	1,630,000
			01.01.2014至31.12.2015	2,650,000	—	—	2,650,000
			01.07.2014至30.06.2016	2,850,000	—	(100,000)	2,750,000
			01.01.2015至31.12.2016	1,870,000	—	(120,000)	1,750,000
			01.07.2015至30.06.2017	7,620,000	—	(200,000)	7,420,000
小計				<u>18,110,000</u>	<u>(690,000)</u>	<u>(720,000)</u>	<u>16,700,000</u>
合計				<u>48,206,000</u>	<u>(690,000)</u>	<u>(720,000)</u>	<u>46,796,000</u>

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止之期間行使，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止之期間行使，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止之期間行使。
- (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) 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6.00元。
- (iv) 截至二零一三年六月三十日止之六個月，概無購股權根據爪哇購股權計劃被授出或註銷。

企業管治及其他資料

本公司之股份獎勵計劃

本公司亦於二零一零年六月十五日採納一項股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)。爪哇股份獎勵計劃為一項獎勵計劃，為本集團提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)對本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。

截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，本公司概無根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

AGP 之購股權及股份獎勵計劃

AGP(一間由本公司擁有97.17%權益之附屬公司)亦已於二零一零年採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃(統稱「AGP股份計劃」)。該兩項計劃為AGP集團之獎勵安排，以確認及肯定合資格參與人士(定義見AGP股份計劃)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。自二零一零年八月十六日AGP股份計劃開始實施後，AGP概無授出任何購股權或獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月之期間，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。

暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月三十日(星期一)至二零一三年十月三日(星期四)(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二零一三年九月二十七日(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(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。

審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•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。

簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司董事會

引言

本行已審閱第 17 至 36 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，其中包括於二零一三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

二零一三年八月二十八日

簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	488,677	299,213
利息收入		12,042	12,367
其他收入		12,276	6,581
成本：			
物業及相關成本	4	(107,967)	(25,321)
員工成本		(84,928)	(73,185)
折舊及攤銷		(43,899)	(41,873)
其他開支	5	(73,029)	(85,861)
		(309,823)	(226,240)
未計物業公平值變動前之營業溢利		203,172	91,921
投資物業公平值變動		158,655	376,190
計及物業公平值變動後之營業溢利		361,827	468,111
出售分類為待售資產之盈利		21,640	—
應佔聯營公司業績		(1,473)	703
應佔合營企業業績		—	(2,667)
融資成本	6	(43,789)	(46,926)
除稅前溢利	7	338,205	419,221
所得稅支出	8	(50,833)	(54,704)
本期間溢利		287,372	364,517
應佔：			
本公司股東		280,447	356,130
非控股權益		6,925	8,387
		287,372	364,517
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
— 基本		41.7	53.2
— 攤薄		40.9	53.1
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	10		
— 基本		20.3	3.4
— 攤薄		19.9	3.4

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	287,372	364,517
其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	55,708	(14,004)
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	(2,480)	—
應佔合營企業之匯兌差額	—	(250)
應佔聯營公司之匯兌差額	(595)	319
本期間其他全面收益(開支)	52,633	(13,935)
本期間全面收益總額	340,005	350,582
應佔全面收益總額：		
本公司股東	330,309	346,343
非控股權益	9,696	4,239
	340,005	350,582

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

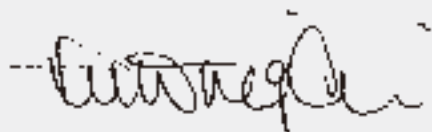
	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	9,786,861	9,612,715
物業、機器及設備	11	1,050,694	1,081,675
持作發展物業	12	1,348,975	1,292,243
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		11,123	13,191
應收貸款		8,169	9,396
應收票據		15,510	15,510
其他應收款項	13	372,355	365,800
已抵押銀行存款		—	58,750
受限制銀行存款		6,277	—
		12,608,538	12,457,854
流動資產			
待售物業			
已落成物業		235,604	314,748
發展中物業		820,799	733,991
其他存貨		794	935
應收貸款		502	642
應收貿易款項、按金及預付款項	14	123,807	118,242
可收回稅項		827	3,014
應收非控股股東款項	15	2,199	1,270
銀行結存及現金		2,259,505	1,644,905
		3,444,037	2,817,747
分類為待售資產	16	—	42,090
		3,444,037	2,859,837
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	17	258,947	357,590
銷售訂金		6,931	—
稅項負債		138,035	109,882
應付非控股股東款項	15	95,350	211,404
銀行借貸 — 一年內到期	18	939,416	409,367
		1,438,679	1,088,243
流動資產淨額		2,005,358	1,771,594
總資產減流動負債		14,613,896	14,229,448

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	67,198	67,129
儲備		11,202,692	10,902,667
本公司股東應佔權益		11,269,890	10,969,796
非控股權益		428,827	302,166
總權益		11,698,717	11,271,962
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	18	2,414,667	2,472,794
遞延稅項	20	498,886	482,534
衍生金融工具	21	1,626	2,158
		2,915,179	2,957,486
		14,613,896	14,229,448

載於第17至36頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一三年八月二十八日批核及授權刊發，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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔													非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	根據股份獎勵			物業 重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元				
					股本 港幣千元	計劃所獎勵之 贖回儲備 港幣千元	信託股份 港幣千元					購股權/ 獎勵儲備 港幣千元			
於二零一二年一月一日 (經審核)	66,919	349,690	277,707	499,615	4,451	—	886	1,428	(391)	8,689,364	9,889,669	302,036	10,191,705		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	356,130	356,130	8,387	364,517		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(9,863)	—	—	—	—	—	—	(9,863)	(4,141)	(14,004)		
應佔合營企業之匯兌差額	—	—	—	(243)	—	—	—	—	—	—	(243)	(7)	(250)		
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	319	—	—	—	—	—	—	319	—	319		
本期間其他全面開支	—	—	—	(9,787)	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(4,148)	(13,935)		
本期間全面收益總額	—	—	—	(9,787)	—	—	—	—	—	356,130	346,343	4,239	350,582		
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	72	—	—	—	72	—	72		
因行使購股權發行股份	30	746	—	—	—	—	(97)	—	—	—	679	—	679		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,169)	(40,169)	—	(40,169)		
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	66,949	350,436	277,707	489,828	4,451	—	861	1,428	(391)	9,005,325	10,196,594	306,275	10,502,869		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	805,159	805,159	3,373	808,532		
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	20,597	—	—	—	—	—	—	20,597	(2,577)	18,020		
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	316	—	—	—	—	—	—	316	—	316		
本期間其他全面收益 (開支)	—	—	—	20,913	—	—	—	—	—	—	20,913	(2,577)	18,336		
本期間全面收益總額	—	—	—	20,913	—	—	—	—	—	805,159	826,072	796	826,868		
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	51,970	—	—	—	51,970	—	51,970		
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	—	8,088	—	—	—	8,088	—	8,088		
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	—	(83,558)	—	—	—	—	(83,558)	—	(83,558)		
根據股份獎勵計劃向參與人士轉讓股份	—	—	—	—	—	83,558	(51,970)	—	—	(31,588)	—	—	—		
因行使購股權發行股份	180	4,580	—	—	—	—	(569)	—	—	—	4,191	—	4,191		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,561)	(33,561)	—	(33,561)		
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,905)	(4,905)		
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)	67,129	355,016	277,707	510,741	4,451	—	8,380	1,428	(391)	9,745,335	10,969,796	302,166	11,271,962		

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔													非控股權益	總額	
	根據股份獎勵											總額	非控股權益			總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本	計劃所獎勵之	購股權/	物業	其他儲備	保留溢利	總額					
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一三年一月一日 (經審核)	67,129	355,016	277,707	510,741	4,451	—	8,380	1,428	(391)	9,745,335	10,969,796	302,166	11,271,962			
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	280,447	280,447	6,925	287,372			
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	52,937	—	—	—	—	—	—	52,937	2,771	55,708			
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	(595)	—	—	—	—	—	—	(595)	—	(595)			
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	—	—	—	(2,480)	—	—	—	—	—	—	(2,480)	—	(2,480)			
本期間其他全面收益	—	—	—	49,862	—	—	—	—	—	—	49,862	2,771	52,633			
本期間全面收益總額	—	—	—	49,862	—	—	—	—	—	280,447	330,309	9,696	340,005			
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,965	116,965			
確認以股權結算之以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	8,137	—	—	—	8,137	—	8,137			
因行使購股權發行股份	69	2,169	—	—	—	—	(272)	—	—	—	1,966	—	1,966			
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,318)	(40,318)	—	(40,318)			
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	67,198	357,185	277,707	560,603	4,451	—	16,245	1,428	(391)	9,985,464	11,269,890	428,827	11,698,717			

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一間附屬公司之額外權益所付之代價超出被收購之非控股權益賬面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得(耗用)現金淨額	109,983	(19,028)
投資活動		
購入物業、機器及設備	(1,498)	(2,235)
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額	116	149
出售分類為待售資產已收代價／按金	21,250	20,000
購入持作發展物業及其額外成本	(45,003)	(12,405)
應收票據增加	—	(15,510)
銀行存款增加	(327,607)	—
退回已抵押銀行存款	59,295	—
其他應收款項增加	(7,213)	(6,574)
應收貸款減少	1,367	3,415
已收利息	12,124	11,310
投資活動耗用現金淨額	(287,169)	(1,850)
融資活動		
提取銀行貸款	791,265	1,101,732
償還銀行貸款	(290,955)	(1,653,228)
支付前端費用	(2,100)	—
發行新股份已收所得款項淨額	1,966	679
自非控股股東所獲墊款	195	7,568
向非控股股東所作墊款	(929)	(2,815)
已付股息	(40,318)	(40,169)
融資活動所得(耗用)現金淨額	459,124	(586,233)
現金及現金等值增加(減少)淨額	281,938	(607,111)
於期初結存之現金及現金等值	1,644,905	2,485,688
匯率變動之影響	11,280	4,719
於期末結存之現金及現金等值	1,938,123	1,883,296
由如下代表：		
銀行結存及現金	2,259,505	1,883,296
減：原到期日超過三個月之定期存款	(321,382)	—
	1,938,123	1,883,296

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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（「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，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量（倘適用）則除外。

除下列所述者外，截至二零一三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二零一二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新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），而該等新訂或經修訂香港財務報告準則適用於編製本集團之簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期內之香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露： 過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

於本中期期間採用上述新訂或經修訂之香港財務報告準則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，惟下文所述者除外。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 11 號合營安排

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號於合營企業之權益，而相關詮釋香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第 13 號共同控制實體 — 合營方之非貨幣出資中包含之指引已納入香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排分為共同營運或合營企業，視乎合營安排之各方之權利及義務而定。而根據香港會計準則第 31 號，合營安排則分為三類：共同控制實體、共同控制營運及共同控制資產。香港會計準則第 31 號之合營安排分類主要根據合營安排的法律形式而定（例如：透過成立獨立實體之合營安排分類為共同控制實體）。

此外，香港財務報告準則第 11 號下之合營企業須以權益法入賬，而香港會計準則第 31 號下之共同控制實體則可採用權益法或按比例綜合入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第 11 號之規定對本集團於合營安排之投資分類進行檢討及評估。董事認為本集團根據香港會計準則第 31 號分類為共同控制實體並使用權益法入賬之合營安排，應根據香港財務報告準則第 11 號同樣分類為合營企業並繼續使用權益法入賬直至合營安排被分類為待售資產之日為止。

香港財務報告準則第 13 號公平值計量

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號就公平值計量及對公平值計量之披露制定單一指引，並取代先前載列於各項香港財務報告準則之規定。香港會計準則第 34 號已作出相應修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第 13 號之應用範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具及非金融工具項目，惟少數情況除外。香港財務報告準則第 13 號包括「公平值」之新定義，並將公平值定義為於現時市況下於計量日期在主要（或在最有利）市場之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉讓一項負債所支付之價格。香港財務報告準則第 13 號下之公平值為出售價，而不論有關價格是否可以直接觀察或利用另一估值技術所估計。此外，香港財務報告準則第 13 號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文，本集團已按非追溯方式應用新公平值計量及披露規定。應用香港財務報告準則第 13 號並未對本簡明綜合財務報表之呈報金額構成重大影響。公平值資料之披露載於附註 21。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收益表已易名為損益及其他全面收益表，而收益表已易名為損益表。香港會計準則第1號之修訂本保留可以選擇以單一報表或以兩份分開但連續之報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益一節內作出額外之披露，以將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可選擇按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目。該修訂本已獲追溯採用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。

香港會計準則第34號(修訂本)中期財務報告

(作為二零零九年至二零一一年週期內之香港財務報告準則之年度改進之部份)

本集團於本中期期間首次應用香港會計準則第34號(修訂本)中期財務報告作為二零零九年至二零一一年週期內之香港財務報告準則之年度改進之部份。香港會計準則第34號之修訂本為澄清僅於定期提供給主要營運決策者(「主要營運決策者」)就特定呈報分類之總資產及總負債之金額較於上年度之年度財務報表所披露之金額出現重大轉變時，方會於中期財務報表作單獨披露。

鑑於主要營運決策者並沒有檢討本集團資產及負債以評核其呈報分部之表現及作出資源分配，因此，本集團並未將總資產資料包括在分部資料中。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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。

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。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一三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	177,000	189,301	122,376	—	488,677
分部間銷售	—	1,185	—	(1,185)	—
總額	177,000	190,486	122,376	(1,185)	488,677
分部業績					
分部溢利	69,889	327,137	30,228		427,254
利息收入					12,042
企業開支					(55,829)
應佔聯營公司業績					(1,473)
融資成本					(43,789)
除稅前溢利					338,205

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

截至二零一二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	24,188	156,176	118,849	—	299,213
分部間銷售	—	309	—	(309)	—
總額	24,188	156,485	118,849	(309)	299,213
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	(6,940)	477,260	34,601		504,921
利息收入					12,367
企業開支					(49,177)
應佔聯營公司業績					703
應佔合營企業業績					(2,667)
融資成本					(46,926)
除稅前溢利					419,221

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、應佔聯營公司及合營企業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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待售物業之變動	80,619	10,207
撥回重置補償撥備	—	(5,095)
銷售及營銷開支	3,405	1,308
投資物業之直接營運支出	23,943	18,901
	107,967	25,321

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

5. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣29,571,000元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣30,195,000元)。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	23,975	25,493
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	19,350	19,070
	43,325	44,563
減：撥作物業發展項目之款項	(2,631)	(539)
	40,694	44,024
前端費用	1,912	1,732
其他費用	1,183	1,170
	43,789	46,926

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
匯兌虧損淨額	—	9,783
及計入：		
銀行存款收取之利息	11,373	11,494
二按貸款之利息收入	211	440
其他利息收入	458	—
向合營企業提供貸款之估算利息收入	—	433
匯兌收益淨額	7,887	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	32,728	17,967
中國企業所得稅	4,253	3,782
其他司法權區	125	130
	37,106	21,879
遞延稅項	13,727	32,825
	50,833	54,704

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。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
確認為期內分派之股息：		
截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息 每股6港仙(二零一二年一月一日至二零一二年 六月三十日；截至二零一一年十二月三十一日 止年度之末期股息每股6港仙)	40,318	40,169

於呈報期末後，董事會宣佈派發中期股息每股5港仙(二零一二年：5港仙)予於二零一三年十月三日名列本公司股東名冊內之本公司股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	280,447	356,130

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	671,958,687	669,306,451
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	13,219,993	1,080,009
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	685,178,680	670,386,460

為評估本集團之表現，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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔溢利	280,447	356,130
投資物業公平值變動	(158,655)	(376,190)
有關之遞延稅項	10,454	32,981
非控股權益應佔	4,302	10,166
本公司股東應佔經調整溢利	136,548	23,087
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利 基本	20.3 港仙	3.4 港仙
攤薄	19.9 港仙	3.4 港仙

計算每股基本及攤薄後之經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

11. 投資物業及物業、機器及設備

- (a) 本集團於香港及中國之投資物業於二零一三年六月三十日之總賬面值為港幣9,586,305,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣9,387,392,000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二零一二年十二月三十一日之賬面值為港幣225,323,000元，其公平值則由CBRE Valuations Pty Limited(「CBRE」)按於二零一二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。

估值乃經參考交易價格之市場憑證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確定。資本化率乃參考估值師所觀察之當地類似物業之收益率確定，並就估值師所瞭解有關物業特有之因素而作出調整。

- (b) 於二零一三年六月三十日，金額為港幣200,556,000元之餘下投資物業乃由董事評估其公平值。董事認為該等物業於二零一三年六月三十日之公平值與其於二零一二年十二月三十一日之公平值相若。
- (c) 所增加之物業公平值為港幣158,655,000元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣376,190,000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1,498,000元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣2,235,000元)。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

13. 其他應收款項

於二零一三年六月三十日，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321,052,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣321,052,000元)(相等於港幣403,049,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣395,954,000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，董事預計相關土地拍賣時間表將於二零一六年底開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣372,355,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣365,800,000元)之結餘為預期將於二零一六年收回之原有款項人民幣321,052,000元按年利率2%進行折現之港幣現值。

14. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	10,063	11,671
應計收入、按金及預付款項	113,744	106,922
減：減值虧損撥備	—	(351)
	123,807	118,242

應收貿易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天之信貸期。

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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	9,070	10,761
31至60日	846	763
61至90日	3	4
91至365日	144	142
365日以上	—	1
	10,063	11,671

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

15. 應收／應付非控股股東款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 分類為待售資產

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非上市合營企業之投資成本	—	3,994
應佔收購後儲備	—	(5,929)
		(1,935)
借予合營企業之貸款	—	44,025
	—	42,090

於二零一二年三月七日，本集團訂立一份協議，以總現金代價港幣61,250,000元向合營方出售其於合營企業之全部股本權益連同轉讓借予合營企業之貸款。該出售已於二零一三年五月完成。

17. 應付款項、按金及應計費用

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,724	2,720
租金按金	106,281	93,539
預收租金	10,839	8,590
其他應付款項、其他按金及應計費用	140,103	252,741
	258,947	357,590

其他應付款項包括如附註13所詳述之就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣83,458,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣85,761,000元)。於二零一二年十二月三十一日計入其他按金之款項包括如附註16所詳述之就出售合營企業之權益而收取之港幣40,000,000元。

於二零一三年六月三十日，自呈報期末起計十二個月後按各自租期而須支付之租金按金為港幣69,212,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣61,667,000元)。

18. 銀行借款

於本中期期間，本集團已償還港幣290,955,000元之銀行貸款(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣1,653,228,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣791,265,000元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣1,101,732,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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：		
於二零一二年一月一日	669,181,726	66,919
因行使購股權發行股份	300,000	30
於二零一二年六月三十日	669,481,726	66,949
因行使購股權發行股份	1,800,000	180
於二零一二年十二月三十一日	671,281,726	67,129
因行使購股權發行股份	690,000	69
於二零一三年六月三十日	671,971,726	67,198

20. 遞延稅項

於呈報期末之結餘主要指就位於中國及澳洲之投資物業公平值變動而確認之遞延稅項負債金額港幣 460,287,000 元 (二零一二年十二月三十一日：港幣 447,978,000 元)。

21. 衍生金融工具

賬面值乃指按 6.23% 之固定年利率付息及按銀行票據掉期買入利率加 2.25% 之浮動利率收息，及到期日為二零一四年十二月十九日面額為 12,645,000 澳元 (相等於港幣 90,572,000 元) (二零一二年十二月三十一日：12,645,000 澳元，相等於港幣 101,757,000 元) 之利率掉期之公平值。該公平值乃按於掉期期間內適用之孳息曲線折現未來現金流量釐定。

歸類為公平值等級第二級之利率掉期之公平值由交易對手金融機構提供，並根據可觀察孳息曲線之遠期利率及合約利率釐定，並以反映交易對手信貸風險的利率折現。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，第一、二及三級之間並無作出轉撥。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

22. 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9,349,768,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣9,199,061,000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716,144,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣726,119,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有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820,799,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣732,430,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- (d) 應收票據港幣15,510,000元(二零一二年十二月三十一日：無)。
- (e) 於二零一二年十二月三十一日之銀行存款港幣58,750,000元。

23. 關連人士披露

- (a) 借予合營企業之貸款詳情於附註16內披露。
- (b) 於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣14,886,000元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：港幣14,197,000元)。

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

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)