

與時創建  
Building with the times



## 董事

### 執行董事

呂榮梓先生 (主席)  
呂聯樸先生 (總裁)

### 非執行董事

林成泰先生  
呂聯勤先生

### 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  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
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  
光大中心二十六樓  
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

## 網址

www.seagroup.com.hk

# 目錄

---

- 2 摘要
- 3 物業組合
- 4 本集團之物業位置
- 5 主席報告
- 11 企業管治及其他資料
- 18 簡明綜合財務報表之審閱報告
- 19 簡明綜合損益表
- 20 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 21 簡明綜合財務狀況表
- 23 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
- 43 詞彙

# 與時創建逾六十載

## 摘要

截至二零一七年六月三十日止六個月

- 營業額：港幣 236,100,000 元 (二零一六年：港幣 227,900,000 元)
- 股東應佔溢利：港幣 255,700,000 元 (二零一六年：港幣 793,900,000 元)

股東應佔本集團資產淨值：

	資產淨值總額 (港幣百萬元)	每股資產淨值 (港元)
賬面資產淨值	6,243	9.2
經調整資產淨值*	9,107	13.4

- 透過分派特別現金股息及重組 AGP 為股東釋放價值
- 首次發行之本金金額為 200,000,000 美元之三年期票據，市場反應熱烈
- 分別以約港幣 1,528,000,000 元及約港幣 2,600,000,000 元收購壽臣山物業及蘇格蘭銀行位於倫敦之總部。



\* 經調整至獨立物業估值師所釐定公平市值之酒店物業 (於賬目中按成本基準列賬)

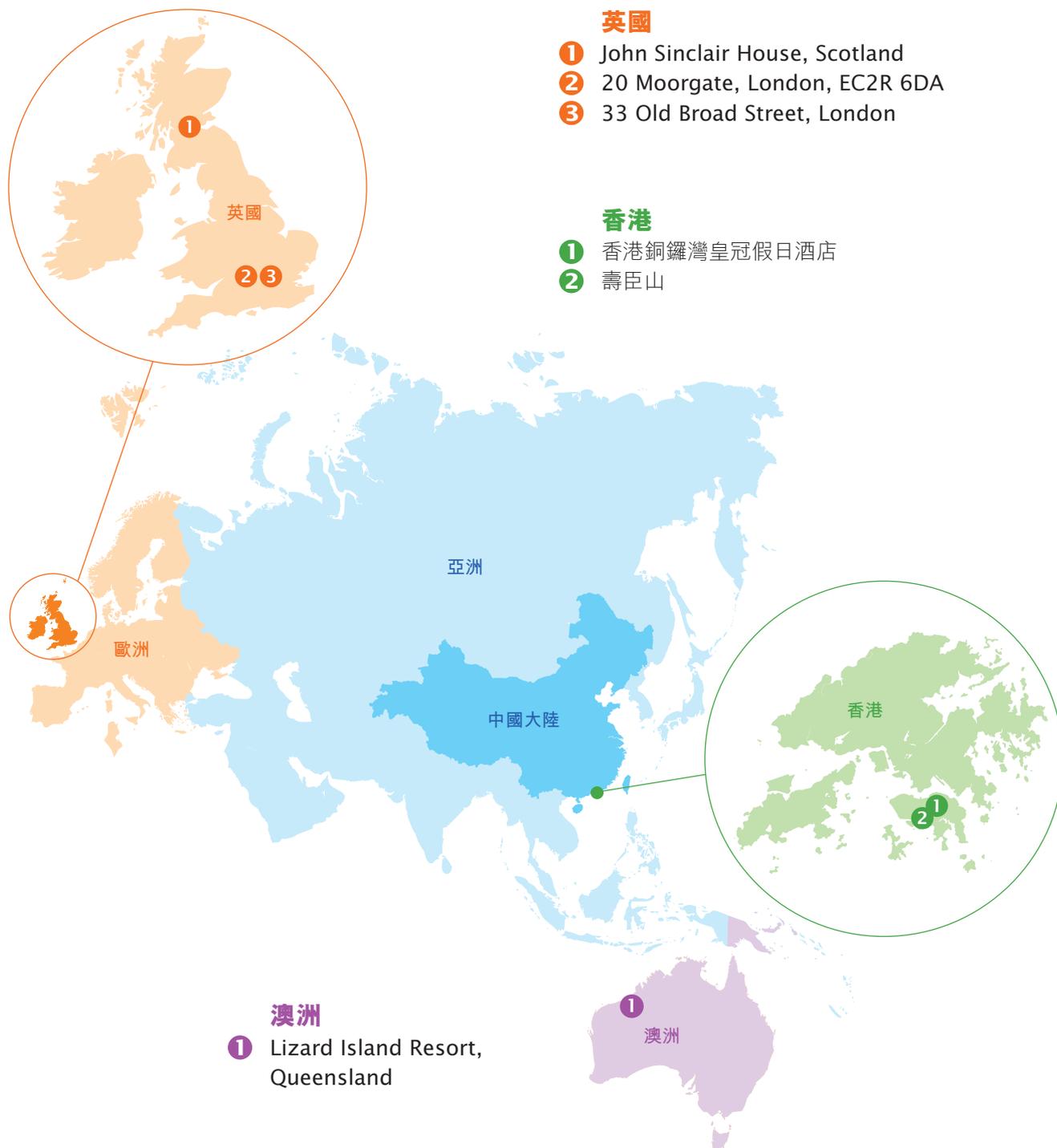
## 投資物業詳情

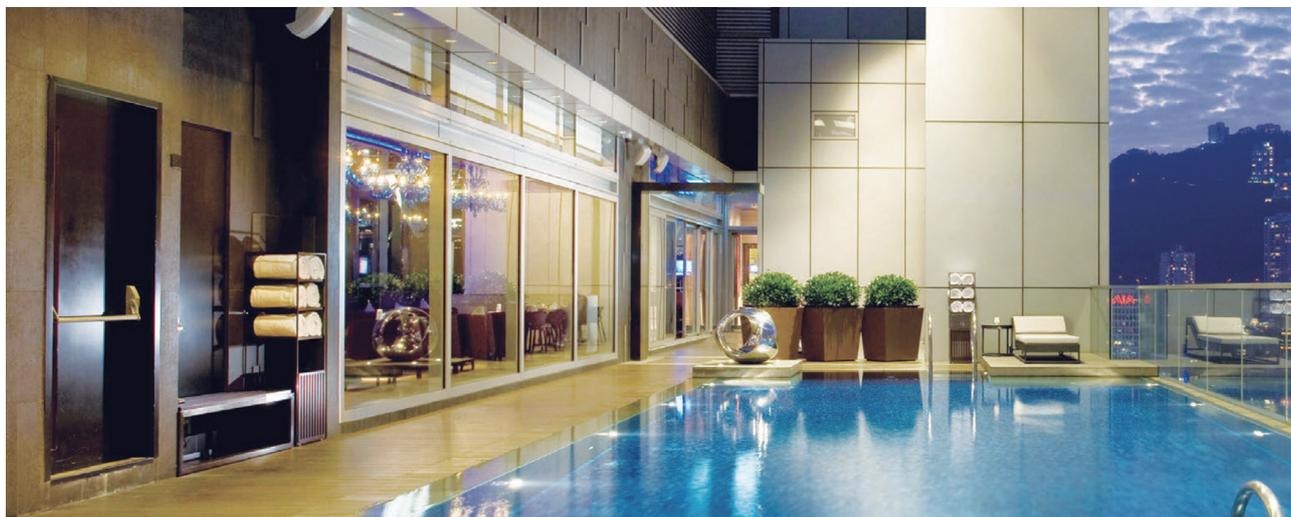
名稱	地點	地契屆滿	用途	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益 (%)
<b>香港</b>					
壽臣山	壽臣山道東1號 1號屋、2號屋、7號屋、 8號屋、9號屋、10號屋、 11號屋、20號屋、 21號屋、22號屋及 23號屋	二零四七年六月三十日	住宅	11個住宅物業 (每個住宅物業 連同2個停車位)	100
<b>澳洲</b>					
Lizard Island Resort	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假式 酒店	10,500	100
<b>英國</b>					
John Sinclair House	16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland	永久業權	寫字樓	2,991及53個 停車位	100
20 Moorgate, London, EC2R 6DA	20 Moorgate, London, EC2R 6DA, England	租賃	寫字樓	14,386.3	100
33 Old Broad Street, London	33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London	永久業權	寫字樓	17,760	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	100

# 本集團之物業位置





香港銅鑼灣皇冠假日酒店，香港

本人欣然向股東提呈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績。

## 財務摘要

期內，本公司透過實施資產重新分派及實物分派進行重組。

於二零一七年三月三十一日，本公司與AGP訂立協議，據此，AGP之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣方式重新分配予本集團。於資產重新分派完成後，AGP之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而AGP則繼續持有AGP之中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份（佔AGP已發行股本約97.17%）完成分派特別非現金股息。因此，於完成實物分派後，AGP集團不再為本公司之附屬公司，且本集團已終止其於中國之業務及營運（「已終止業務」）。

截至二零一七年六月三十日止六個月，持續經營業務之營業額達港幣236,100,000元（二零一六年：港幣227,900,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。已終止業務之溢利為港幣227,600,000元（二零一六年：虧損港幣49,700,000元）。

截至二零一七年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣255,700,000元（二零一六年：港幣793,900,000元），相等於每股基本盈利37.6港仙（二零一六年：117.0港仙）。於本期間，股東應佔溢利減少，乃主要由於去年同期出售大新金融中心（現稱為光大中心）之收益（約港幣797,400,000元）在扣減於實物分派後兌現匯兌儲備至損益（約港幣226,900,000元）後計入本期間之已終止業務溢利所致。

# 主席報告

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增值港幣8,600,000元(二零一六年：重估減值港幣13,100,000元)。倘不計算有關重估增值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣247,100,000元(二零一六年：港幣807,000,000元)，相等於每股36.4港仙(二零一六年：119.0港仙)。

於二零一七年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣6,243,400,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣12,051,000,000元)。於二零一七年六月三十日，股東應佔本集團之權益減少，乃主要由於在二零一七年五月十五日以實物分派方式派付之特別非現金股息及在二零一七年六月二十一日派付之特別現金股息每股港幣3.0元所致。於二零一七年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣9.16元，而於二零一六年十二月三十一日為港幣17.81元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	2,188.2	660.7
英國	1,654.5	1,555.5
澳洲	169.9	158.4
中國大陸	—	2,174.0
總額	4,012.6	4,548.6

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(二零一六年：5港仙)予於二零一七年十月四日(星期三)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二零一七年十月十六日(星期一)或之前寄出。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

於完成重組後，本集團繼續重點推進物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。

### 香港

於二零一七年五月四日，本集團與數名獨立第三方訂立數份協議，以收購目標公司(其擁有多項住宅物業，即位於香港壽臣山道東1號之若干房屋)之全部已發行股本，總代價約為港幣1,528,000,000元。該收購事項已於二零一七年六月十三日完成。

## 英國

於二零一六年，本集團已收購位於倫敦EC2R 6DA，20 Moorgate之物業，總代價約為154,000,000英鎊。

截至二零一七年六月三十日止六個月，英國物業投資項目產生之營業額為港幣37,100,000元(二零一六年：無)。

於二零一七年五月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以收購目標公司(其擁有位於英國倫敦33 Old Broad Street之一幢辦公大樓)之全部已發行股本，總代價約為258,000,000英鎊(約港幣2,600,000,000元)。於本期間結束後，該收購事項已於二零一七年七月十七日完成。

與賣方協定之最終代價為258,169,018英鎊，調整金額為8,350英鎊。據此，有關最終代價之最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)低於25%。因此，該收購事項仍然為本公司之一項須予披露交易。



33 Old Broad Street, London

## 澳洲

位於澳洲之物業已轉租予Delaware North Lizard Island，並由其作為一間豪華度假酒店進行營運。該轉租包括基本租金及營業額租金，並將於二零三三年屆滿。

截至二零一七年六月三十日止期間，來自物業之營業額為港幣8,000,000元(二零一六年：港幣7,800,000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。該酒店業績較二零一六年平穩，此乃酒店業務市場疲弱(惟被期內執行之節省成本措施所抵銷)所致。該酒店將致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下改善資產管理。



Lizard Island Resort, Queensland

# 主席報告

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

期內，本集團已發行本金金額為200,000,000美元並於二零二零年一月十九日到期之擔保票據（「票據」）。於到期日後，該等票據應按其本金金額付款。票據將按年利率4.5%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一七年六月三十日，本集團之總定期存款、銀行結存及現金結餘為港幣6,465,300,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣10,537,800,000元）及未動用融資額為港幣1,248,900,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣500,200,000元）。

於二零一七年六月三十日，於扣除銀行借貸港幣4,992,100,000元及票據港幣1,549,300,000元後，本集團錄得淨債務港幣76,100,000元，資產與負債比率為1.9%，而於二零一六年十二月三十一日則錄得淨現金港幣6,247,100,000元。

於二零一七年六月三十日，本集團尚未償還借貸（包括票據）之到期日如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	2,032.1	2,189.6
一至兩年	50.0	99.5
三至五年	3,533.5	1,965.5
五年後	947.8	53.8
	<b>6,563.4</b>	<b>4,308.4</b>
減：前端費用	(22.0)	(17.7)
	<b>6,541.4</b>	<b>4,290.7</b>

### 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一七年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣3,862,100,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣3,223,500,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,448,900,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣2,423,500,000元）及無抵押銀行貸款港幣413,200,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣800,000,000元）。已抵押銀行貸款主要由估值為港幣2,173,600,000元之物業（二零一六年十二月三十一日：港幣1,998,700,000元）、上市債務證券港幣1,448,900,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣882,100,000元）及已抵押現金港幣570,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣533,100,000元）作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一七年六月三十日賬面總值為港幣1,824,400,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣1,713,900,000元）之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣1,130,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣1,067,100,000元）。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一七年六月三十日，本集團所有借貸(票據除外)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

於二零一七年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為242名(二零一六年：301名僱員)。於完成重組後，11名僱員從本公司調任至AGP。截至二零一七年六月三十日止期間之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣56,700,000元(二零一六年：港幣48,500,000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，並安排高級管理層參與。



壽臣山，香港

## 展望

全球經濟前景依然充滿不明朗因素，包括地緣政治風險，以及市場對利率及貨幣走勢的顧慮等。歐洲方面，有關英國脫離歐洲聯盟的條款談判前景尚未明朗，以至日後雙方關係基礎如何，均會在未來一段時期成為重要的政治議題。美國方面，就業暢旺，通脹壓力消褪，聯邦儲備局因而預算逐步縮減資本負債表規模，加上市場預期美國會在二零一七年下半年再度加息，凡此種種，均可能繼續對全球營商環境構成重大的不明朗因素。

# 主席報告

中國大陸經濟持續穩定增長，二零一七年上半年的增長更勝預期。中央政府致力維持政策穩定及持續地推行，尤其在積極的財政政策及審慎的貨幣政策雙管齊下，預料國內將於下半年保持增長勢頭，並實現全年增長目標。至於「一帶一路」政策亦預料會為區內創造不少商機。然而，中央政府最近採取若干措施以限制中國公司投資境外物業，可能對市場情緒造成影響，而受影響程度則仍有待觀察。

二零一七年第二季度，香港經濟加速，國民生產總值雖未及上季度按年同期增長的4.3%，但仍然取得3.8%增長。由於香港經濟與中國大陸緊密連繫、地緣接壤，加上經濟發展先進而且多元化，香港將能受惠於未來的潛在商機。

全球市場近來表現穩定與國內經濟穩健增長，均為香港的經濟發展提供了利好環境。儘管預期美國會加息，此利好環境仍將有助香港房地產市場保持穩定。然而，本地房地產市場走勢將繼續取決於香港政府的房屋政策。辦公室租賃市場方面，中國企業對辦公室的需求殷切，將繼續推動市場蓬勃發展。

隨著國內旅客來港的數目有潛在放緩跡象，以及港元疲弱，香港旅遊業將維持弱勢。管理層將竭力通過積極的資產管理，為香港銅鑼灣皇冠假日酒店提升價值。

受英國脫離歐洲聯盟的談判前景不明朗影響，區內消費者及營商的信心與消費意欲均受壓。除了受中央政府近期措施影響的中國公司外，海外投資者對於具長遠穩定收益且面積偌大物業的需求，繼續成為本年倫敦市場的主要焦點。質素優越的樓宇價格將保持堅穩，而倫敦仍將為全球投資者置業的首選。我們預期，當地的交投量於本年度第三及第四季度將繼續保持暢旺。

展望未來，我們將繼續物色具增長前景及經常性收益穩定的投資對象，以提升盈利能力。同時，本集團將繼續持守審慎的財務管理方針，維持穩健的債務比率，並秉承本身的增長策略，盡力為股東帶來最大回報。



*20 Moorgate, London, EC2R 6DA, England*

呂榮梓  
主席

香港，二零一七年八月三十一日

## 企業管治常規

於截至二零一七年六月三十日止六個月之整個期間，除下文披露之偏離者外，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。誠如本公司二零一六年年報之企業管治報告所述，主席呂榮梓先生亦擔任常務董事職務，負責監督管理層及本集團之業務。於二零一七年五月完成本公司與AGP(重組前為本公司擁有97.17%權益之一家附屬公司)之重組後，主席與總裁之角色經已區分及於二零一七年五月十五日起分別由呂榮梓先生及呂聯樸先生擔任。

### 企業管治守則

### 偏離及原因

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。

除呂聯勤先生獲委任為非執行董事之任期自二零一七年五月十五日起為期三年外，其他非執行董事(包括獨立非執行董事)均無特定委任年期，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臨時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，惟屆時可膺選連任。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，並將會持續進行檢討，且建議適合有關偏離情況的方案。

E.1.3 就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

本公司於二零一七年五月四日就重組舉行之股東特別大會之通告於二零一七年四月十八日(大會舉行前足九個營業日)寄發予股東。此乃由於AGP需遵守在倫敦證券交易所有限公司有關除息時間及股息記錄日期之規則及法規，以及本公司須就重組配合AGP之時間表所致。董事會相信，此乃該個別項目時間表所引致之特殊情況，並不大可能於日後再度發生。

# 企業管治及其他資料

## 風險管理及內部監控

董事會對維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足。

本公司已委聘一名獨立內部審計顧問（「獨立內審顧問」），為本公司於二零一七年財政年度進行風險評估檢討，以識別及評估本集團之關鍵業務並制定相關優先次序。

## 內部審核職能

獨立內審顧問亦對本集團於二零一七年財政年度進行內部審核檢討。內部審核計劃按照以風險為本之方式編製，以協助本公司檢討若干選定程序之內部監控制度。

## 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，於截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，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	法團權益	家族權益 (配偶權益)	個人權益	權益總額	
	(以實益擁有人身份持有)	(由受控制法團持有)		(以實益擁有人身份持有)		
呂榮梓	13,107,285	447,617,089 <sup>(i)</sup>	—	—	460,724,374	67.59
呂聯樸	17,658,002	—	—	—	17,658,002	2.59
林成泰	3,221,739	—	5,739	—	3,227,478	0.47
呂聯勤	18,480,002	—	—	—	18,480,002	2.71
顏以福	1,200,000	—	—	—	1,200,000	0.18
梁學濂	1,856,928	—	—	—	1,856,928	0.27
鍾沛林	656,928	—	—	—	656,928	0.10

附註：

- (i) 該等股份中，4,130,800股股份由NYH持有而443,486,289股股份由NLI持有。NLI由JCS及呂榮梓先生分別擁有63.58%及30%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%之權益。鑒於呂榮梓先生於JCS(如下文第2段所披露)及NYH之權益，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) 本公司於二零一七年六月三十日之已發行股份總數為681,666,726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)	家族權益 (配偶權益)		
AGP	呂榮梓	13,792,397	567,578,466 <sup>(i)</sup>	—	581,370,863	65.59
	呂聯樸	22,390,346	—	—	22,390,346	2.53
	林成泰	4,085,165	—	7,277	4,092,442	0.46
	呂聯勤	23,432,642	—	—	23,432,642	2.64
	顏以福	1,521,600	—	—	1,521,600	0.17
	梁學濂	2,354,584	—	—	2,354,584	0.27
	鍾沛林	551,488	—	—	551,488	0.06
JCS	呂榮梓	22,540	—	—	22,540	49.00
	呂聯樸	11,730	—	—	11,730	25.50
	呂聯勤	11,730	—	—	11,730	25.50
NLI	呂榮梓	46,938	99,480 <sup>(ii)</sup>	—	146,418	93.58
	呂聯樸	5,021	—	—	5,021	3.21
	呂聯勤	5,021	—	—	5,021	3.21

## 企業管治及其他資料

附註：

- (i) 該等股份由NLI及NYH實益持有，而鑒於呂榮梓先生於NLI及NYH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，於二零一七年六月三十日，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任何權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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	—	443,486,289 <sup>(i)</sup>	443,486,289	65.06
NLI	443,486,289	—	443,486,289	65.06

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443,486,289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) 董事呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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

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。

下表載列於截至二零一七年六月三十日止六個月在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 (港幣)	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於 二零一七年 一月一日	期內 已行使	於 二零一七年 六月三十日
<b>董事</b>						
呂榮梓	12.07.2012	3.454	01.07.2015 – 30.06.2017	2,230,000	(2,230,000) <sup>(1)</sup>	—
鍾沛林	12.07.2012	3.454	01.07.2015 – 30.06.2017	222,000	(222,000) <sup>(2)</sup>	—
合計				2,452,000	(2,452,000)	—

附註：

- (i) 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。
- (ii) (a) 於緊接購股權獲董事行使當日前，本公司股份之收市價為：
  - (1) 每股港幣 10.92 元；及
  - (2) 每股港幣 11.14 元。
- (b) 緊接上文 (a) 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 10.94 元。
- (iii) 截至二零一七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、失效或被註銷。

## 企業管治及其他資料

下表載列於截至二零一七年六月三十日止六個月在二零一五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 (港幣)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於 二零一七年 一月一日	期內 已行使	期內 已失效	於 二零一七年 六月三十日
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.01.2017至31.12.2018	2,650,000	(2,650,000)	—	—
			01.07.2017至30.06.2019	2,500,000	—	(1,850,000)	650,000
			01.01.2018至31.12.2019	2,550,000	—	(500,000)	2,050,000
			01.07.2018至30.06.2020	6,650,000	—	(2,400,000)	4,250,000
合計				14,350,000	(2,650,000)	(4,750,000)	6,950,000

附註：

- (i) 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。
- (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18.38元。
- (iii) 截至二零一七年六月三十日止六個月，概無購股權根據二零一五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，概無根據該計劃授出任何購股權。於二零一七年五月十五日完成重組後，AGP不再為本公司之附屬公司。

## 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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司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

於截至二零一七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，自本公司之二零一六年年報所作出之披露至二零一七年八月三十一日(即批准本報告之日期)之董事資料變更載列如下：

- 呂聯樸先生於二零一七年五月十五日獲委任為總裁及調任為AGP之非執行董事；及
- 呂聯勤先生於二零一七年五月十五日調任為非執行董事及獲委任為AGP之行政總裁。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年九月二十八日(星期四)至二零一七年十月四日(星期三)(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二零一七年九月二十七日(星期三)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理過戶登記手續。

### 審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零一七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。

# 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  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

本行已審閱第 19 至 42 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，其中包括於二零一七年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及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  
二零一七年八月三十一日

# 簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (經重列及 未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	236,116	227,927
其他收入		8,746	1,380
成本：			
物業及相關成本	4	(4,662)	(5,711)
員工成本		(56,724)	(48,483)
折舊及攤銷		(13,144)	(15,875)
其他開支	5	(71,525)	(49,810)
		(146,055)	(119,879)
未計投資物業公平值變動前之持續經營業務溢利		98,807	109,428
投資物業公平值變動		8,809	(800)
計及投資物業公平值變動後之持續經營業務溢利		107,616	108,628
其他收益	6	1,703	797,385
融資成本	7	(74,226)	(38,724)
除稅前溢利	8	35,093	867,289
所得稅開支	9	(6,364)	(10,753)
來自持續經營業務之本期間溢利		28,729	856,536
<b>已終止業務</b>			
已終止業務本期間溢利(虧損)	10	713	(49,653)
來自實物分派之收益	25	226,927	—
來自已終止業務之本期間溢利		227,640	(49,653)
本期間溢利		256,369	806,883
應佔：			
本公司股東			
— 持續經營業務		28,720	856,525
— 已終止業務		226,935	(62,610)
		255,655	793,915
非控股權益			
— 持續經營業務		9	11
— 已終止業務		705	12,957
		714	12,968
本期間溢利		256,369	806,883
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利			
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本	12	37.6	117.0
— 攤薄		37.2	114.3
來自持續經營業務			
— 基本		4.2	126.2
— 攤薄		4.2	123.3
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	12	36.4	119.0
— 攤薄		36.0	116.2

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (經重列及 未經審核)
本期間溢利	256,369	806,883
其他全面收益(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平值變動	16,830	(3,974)
換算海外業務產生之匯兌差額	34,742	(56,601)
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
— 於出售附屬公司後(附註26)	—	(6,654)
— 於出售可供出售投資後	(1,703)	—
— 於實物分派後(附註25)	(226,927)	—
	(177,058)	(67,229)
本期間全面收益總額	79,311	739,654
應佔：		
本公司股東	78,708	729,318
非控股權益	603	10,336
	79,311	739,654

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 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	13	3,376,291	3,679,641
物業、機器及設備	13	655,430	699,280
會籍		6,869	6,899
可供出售投資	14	1,593,941	1,377,434
應收貸款		1,798	3,160
應收票據		39,026	38,773
收購投資物業支付之按金	27	263,234	—
受限制銀行存款		—	5,589
		<b>5,936,589</b>	<b>5,810,776</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		—	192,098
存貨		1,025	1,196
應收貸款		295	376
應收票據		—	15,509
可供出售投資	14	480,183	137,204
應收款項、按金及預付款項	15	76,039	587,311
可收回稅項		33	3,120
應收非控股權益款項	16	732	38
已抵押銀行存款		569,979	533,105
定期存款		4,834,107	4,460,201
銀行結存及現金		1,061,192	5,538,954
		<b>7,023,585</b>	<b>11,469,112</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	17	119,456	188,421
稅項負債		7,526	9,056
應付非控股權益款項	16	—	87,754
銀行借貸 — 一年內到期	18	2,031,043	2,186,719
		<b>2,158,025</b>	<b>2,471,950</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>4,865,560</b>	<b>8,997,162</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,802,149</b>	<b>14,807,938</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	20	68,167	67,656
儲備		6,175,268	11,983,321
本公司股東應佔權益		6,243,435	12,050,977
非控股權益		3,684	281,727
總權益		6,247,119	12,332,704
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	18	2,961,039	2,103,935
擔保票據	19	1,549,347	—
遞延稅項	21	44,644	371,299
		4,555,030	2,475,234
總權益及非流動負債		10,802,149	14,807,938

載於第 19 至 42 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一七年八月三十一日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓  
主席兼執行董事

呂聯樸  
總裁兼執行董事

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔											非控股	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	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
於二零一六年一月一日(經審核)	67,765	270,302	277,707	340,524	4,451	10,722	6,823	(60,004)	19,767	12,136,346	13,074,403	444,030	13,518,433
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	793,915	793,915	12,968	806,883
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(53,969)	—	—	—	—	—	—	(53,969)	(2,632)	(56,601)
出售附屬公司	—	—	—	(6,654)	—	—	—	—	—	—	(6,654)	—	(6,654)
可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	(3,974)	—	—	(3,974)	—	(3,974)
本期間其他全面開支	—	—	—	(60,623)	—	—	—	(3,974)	—	—	(64,597)	(2,632)	(67,229)
本期間全面收益總額	—	—	—	(60,623)	—	—	—	(3,974)	—	793,915	729,318	10,336	739,654
確認以股權結算之以股份為基礎之支出													
— 購股權	—	—	—	—	—	2,867	—	—	—	—	2,867	—	2,867
因行使購股權發行股份	626	27,390	—	—	—	(3,980)	—	—	—	—	24,036	—	24,036
購回普通股	(510)	(96,192)	—	—	—	—	—	—	—	—	(96,702)	—	(96,702)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,395,794)	(1,395,794)	—	(1,395,794)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,631)	(47,631)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	67,881	201,500	277,707	279,901	4,451	9,609	6,823	(63,978)	19,767	11,534,467	12,338,128	406,735	12,744,863
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(109,626)	(109,626)	(125,336)	(234,962)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(94,402)	—	—	—	—	—	—	(94,402)	860	(93,542)
出售附屬公司	—	—	—	8,502	—	—	—	—	381	(381)	8,502	—	8,502
可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	921	—	—	921	(185)	736
本期間其他全面開支	—	—	—	(85,900)	—	—	—	921	381	(381)	(84,979)	675	(84,304)
本期間全面開支總額	—	—	—	(85,900)	—	—	—	921	381	(110,007)	(194,605)	(124,661)	(319,266)
確認以股權結算之以股份為基礎之支出													
— 購股權	—	—	—	—	—	2,595	—	—	—	—	2,595	—	2,595
因行使購股權發行股份	139	8,980	—	—	—	(1,162)	—	—	—	—	7,957	—	7,957
購回普通股	(364)	(68,870)	—	—	—	—	—	—	—	—	(69,234)	—	(69,234)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,864)	(33,864)	—	(33,864)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(347)	(347)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)	67,656	141,610	277,707	194,001	4,451	11,042	6,823	(63,057)	20,148	11,390,596	12,050,977	281,727	12,332,704

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔											非控股	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	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
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	255,655	255,655	714	256,369
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	35,016	—	—	—	—	—	—	35,016	(274)	34,742
於實物分派後變現匯兌儲備	—	—	—	(226,927)	—	—	(6,823)	—	11	6,812	(226,927)	—	(226,927)
可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	16,667	—	—	16,667	163	16,830
於出售可供出售投資時重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	—	(1,703)	—	—	(1,703)	—	(1,703)
本期間其他全面(開支)收益	—	—	—	(191,911)	—	—	(6,823)	14,964	11	6,812	(176,947)	(111)	(177,058)
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(191,911)	—	—	(6,823)	14,964	11	262,467	78,708	603	79,311
確認以股權結算之以股份為基礎之支出													
— 購股權	—	—	—	—	—	(1,659)	—	—	—	2,992	1,333	—	1,333
因行使購股權發行股份	511	27,232	—	—	—	(2,573)	—	—	—	—	25,170	—	25,170
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,078,544)	(2,078,544)	—	(2,078,544)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(314,322)	(314,322)
透過實物分派的特別非現金股息(附註25)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,834,209)	(3,834,209)	35,676	(3,798,533)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	68,167	168,842	277,707	2,090	4,451	6,810	—	(48,093)	20,159	5,743,302	6,243,435	3,684	6,247,119

繳入盈餘乃指於過往年度進行本集團重組時，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

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得(耗用)現金淨額		93,205	(19,205)
投資活動			
購入物業、機器及設備		(3,625)	(1,991)
收購附屬公司	24	(1,541,016)	—
收購投資物業支付之按金	27	(263,234)	—
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額		454	60
購入持作發展物業及其額外成本		—	(44,946)
購入可供出售投資		(598,266)	(195)
來自出售可供出售投資之所得款項		49,480	—
已抵押銀行存款存置		(36,874)	—
銀行存款存置		(4,834,107)	(7,929,290)
退回銀行存款		4,460,201	364,164
應收貸款減少		1,443	461
應收票據減少		15,555	—
已收利息		4,665	10,433
出售附屬公司已收取之代價淨額	26	—	10,486,748
投資活動(耗用)所得現金淨額		(2,745,324)	2,885,444
融資活動			
發行擔保票據		1,555,480	—
提取銀行貸款		1,564,111	381,223
償還銀行貸款		(819,565)	(2,876,087)
支付前端費用		(22,861)	—
發行新股份		25,170	24,036
向非控股權益提供墊款		(694)	(272)
購回股份		—	(96,702)
實物分派	25	(1,743,434)	—
已付股息		(2,078,544)	(1,395,794)
已付非控股權益股息		(314,322)	(47,631)
融資活動耗用現金淨額		(1,834,659)	(4,011,227)
現金及現金等值減少淨額		(4,486,778)	(1,144,988)
於期初結存之現金及現金等值		5,538,954	3,555,870
匯率變動之影響		9,016	(6,817)
於期末結存之現金及現金等值		1,061,192	2,404,065

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，惟投資物業及若干其他金融資產以公平值計量（倘適用）則除外。

除下文所述者外，截至二零一七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二零一六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：

香港會計準則第7號之修訂	主動披露
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進之一部分

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之修訂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。

## 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、酒店營運及金融投資。物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

本集團之物業投資業務於香港、澳洲及英國進行。物業發展、酒店營運及金融投資於香港進行。

於本期間，中華人民共和國（「中國」）業務已經終止經營。以下呈報之分部資料並不包括該等已終止業務之任何金額，詳情載於附註10。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

金融投資分部包括投資組合來自銀行結存之利息收入及來自股權或債券投資之投資收入 (如有)。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一七年六月三十日止六個月

持續經營業務

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	—	48,230	106,829	81,057	236,116
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	(78)	52,978	27,284	81,364	161,548
未分配利息收入					1,715
企業收入減開支					(53,944)
融資成本					(74,226)
除稅前溢利					35,093

截至二零一六年六月三十日止六個月

持續經營業務

	物業發展 港幣千元 (經重列)	物業投資 港幣千元 (經重列)	酒店營運 港幣千元 (經重列)	金融投資 港幣千元 (經重列)	綜合 港幣千元 (經重列)
分部收益					
對外銷售	—	114,462	107,272	6,193	227,927
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	(84)	901,916	25,384	6,192	933,408
未分配利息收入					208
企業收入減開支					(27,603)
融資成本					(38,724)
除稅前溢利					867,289

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

物業投資分部於截至二零一七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 8,809,000 元 (二零一六年六月三十日：減少之投資物業公平值港幣 800,000 元及出售附屬公司之收益港幣 797,385,000 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一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立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。

## 4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銷售及營銷開支	552	768
投資物業之直接營運支出	4,110	4,943
	4,662	5,711

## 5. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣 26,743,000 元 (二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：港幣 30,195,000 元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 6. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售可供出售投資之收益	1,703	—
出售附屬公司之收益(附註26)	—	797,385
	<b>1,703</b>	<b>797,385</b>

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借貸利息	37,999	36,217
擔保票據利息	31,259	—
前端費用	1,660	2,113
擔保票據佣金	2,061	—
其他費用	1,247	394
	<b>74,226</b>	<b>38,724</b>

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利已計入及(扣除)：		
持續經營業務		
銀行存款收取之利息	42,225	4,831
二按貸款之利息收入	85	97
匯兌收益(虧損)淨額	5,728	(3,723)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
本期稅項		
香港利得稅	(794)	(10,004)
其他司法權區	(4,582)	(1,626)
	(5,376)	(11,630)
以往年度超額撥備		
香港利得稅	74	—
	(5,302)	(11,630)
遞延稅項	(1,062)	877
	(6,364)	(10,753)

香港利得稅乃按於各期間之估計應課稅溢利16.5%計算。

於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。

## 10. 已終止業務

### 集團重組

期內，本公司透過實施一項資產重新分派及一項實物分派進行重組（「重組」）。

於二零一七年三月三十一日，本公司與Asian Growth Properties Limited（「AGP」）（於重組完成前為本公司擁有97.17%權益之附屬公司）訂立一份買賣協議，據此，AGP之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣形式重新分派予本公司（「資產重新分派」）。於資產重新分派完成後，AGP之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而AGP則繼續持有其中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司完成以實物分派方式向本公司合資格股東，按彼等於當時各自在本公司之持股比例，分派本公司擁有之861,278,857股AGP股份（即佔AGP約97.17%已發行股本）作為特別非現金股息（「實物分派」）。於實物分派完成後，AGP不再為本公司之附屬公司，因此，本集團已終止其於中國之業務及營運。

## 10. 已終止業務 (續)

### 集團重組 (續)

#### 已終止業務之財務資料

已終止業務本期間溢利(虧損)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未計實物分派產生之收益前已終止業務本期間溢利(虧損)	713	(49,653)
來自實物分派之收益：		
變現匯兌儲備	226,927	—

於二零一七年一月一日至二零一七年五月十五日期間已終止業務的業績(其已計入簡明綜合全面收益表)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	51,127	79,103
其他收入	3,940	8,416
成本：		
物業及相關成本	(9,083)	(19,779)
員工成本	(20,929)	(39,442)
折舊及攤銷	(857)	(8,345)
其他開支	(14,076)	(24,767)
	(44,945)	(92,333)
未計投資物業公平值變動前之溢利(虧損)	10,122	(4,814)
投資物業公平值變動	—	(16,813)
計及投資物業公平值變動後之溢利(虧損)	10,122	(21,627)
出售附屬公司之虧損(附註26)	—	(90,525)
融資成本	(4,211)	(13,742)
除稅前溢利(虧損)	5,911	(125,894)
所得稅(開支)抵免	(5,198)	76,241
本期間溢利(虧損)	713	(49,653)

AGP及其附屬公司於完成實物分派後之資產及負債賬面值載列於附註25。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
期內確認為分派之股息：		
截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息 每股 6 港仙 (二零一六年一月一日至二零一六年 六月三十日；截至二零一五年十二月三十一日止年度 之末期股息每股 6 港仙)	40,900	40,654
每股港幣 3 元的特別現金股息 (二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日；每股港幣 2 元)	2,037,644	1,355,140
透過實物分派的特別非現金股息 (附註 25)	3,834,209	—
	<b>5,912,753</b>	<b>1,395,794</b>

於呈報期末後，本公司董事會宣佈派發中期股息每股 2 港仙 (二零一六年：5 港仙) 予於二零一七年十月四日名列本公司股東名冊之本公司股東。

## 12. 每股盈利

### 來自持續經營及已終止業務

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	255,655	793,915

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 12. 每股盈利 (續)

### 來自持續經營及已終止業務 (續)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	679,087,875	678,439,468
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	8,005,544	16,021,533
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	687,093,419	694,461,001

### 來自持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	255,655	793,915
(減少)增加：本公司股東應佔本期間已終止業務的業績	(226,935)	62,610
本公司股東應佔本期間來自持續經營業務溢利	28,720	856,525

### 來自己終止業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司股東應佔本期間來自己終止業務溢利(虧損)	226,935	(62,610)
每股基本盈利(虧損)	33.4 港仙	(9.2) 港仙
每股攤薄後盈利(虧損)	33.0 港仙	(9.0) 港仙

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 12. 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。經調整溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	255,655	793,915
投資物業公平值變動	(8,809)	17,613
有關之遞延稅項	—	(4,137)
非控股權益應佔	248	(357)
本公司股東應佔經調整溢利	247,094	807,034
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	36.4 港仙	119.0 港仙
攤薄	36.0 港仙	116.2 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。

## 13. 投資物業及物業、機器及設備

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

除位於英國之一項物業外，其餘物業（即分別位於香港、英國及澳洲之辦公室部分、渡假村部分及住宅單位）之公平值由董事進行計量。本公司董事認為，有關公平值於中期回顧期內並無重大變動。

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。本集團聘請獨立合資格外聘估值師對本集團投資物業進行估值。於各呈報期末，本集團與獨立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。

所用之估值方法於過往期間／年度並無變動。於估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化之比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

估值師	物業類別	估值方法	公平值級別
Savills (UK) Limited <sup>#</sup>	辦公室部分	估值師已採用傳統的「全風險」收益投資估值法，並已計及可資比較憑證。	第三級

<sup>#</sup> Savills (UK) Limited 為與本集團並無關連之註冊測量師，受皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）規管，並為 Savills Plc 之附屬公司。估值乃根據於二零一三年十一月頒佈並於二零一四年一月六日生效之皇家特許測量師學會估值－專業準則（二零一四年一月版）（「皇家特許測量師學會紅皮書」）編製。

該估值師具有適當資格及近期評估相關地區物業之經驗。呈列期間／年度內並無第一級、第二級以及第三級之間的轉撥。

截至二零一七年六月三十日止期間，誠如附註 24 所載，本集團透過收購附屬公司收購投資物業約港幣 1,546,000,000 元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 14. 可供出售投資

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
按成本計算之非上市投資：		
— 股本證券	—	5,817
— 可換股貸款	—	5,817
按公平值計算之非上市投資：		
— 債務證券 (附註 a)	499,067	496,719
	499,067	508,353
按公平值計算之上市投資：		
— 於香港上市之股本證券	126,160	124,191
— 於二零一七年八月至二零二零年七月期間 到期之上市債務證券，固定年利率介乎 1.9%至 8.0%	1,448,897	882,094
	1,575,057	1,006,285
總計	2,074,124	1,514,638
就呈報目的分類為：		
流動資產	480,183	137,204
非流動資產	1,593,941	1,377,434
	2,074,124	1,514,638

- (a) 於二零一六年十二月，本集團認購由一名獨立第三方發行、本金總額為港幣 500,000,000 元及於二零一八年十二月到期之票據，第一年票面年利率為 7%，而第二年則為 8%（「票據」）。票據賦予發行人權利，可於票據發行日期起計滿第一週年當日，按於協定贖回日期未償付本金之 100% 連同應計未付利息，提早贖回全部而非部分票據。於二零一七年六月三十日，票據按根據董事（二零一六年十二月三十一日：獨立專業估值師）進行之估值釐定之公平值計量。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 15. 應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	2,960	8,001
來自出售附屬公司之應收款項	—	445,000
應計收入	2,162	72,366
其他應收款項、按金及預付款項	70,917	61,944
	<b>76,039</b>	<b>587,311</b>

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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	2,875	5,622
31至60日	85	344
61至90日	—	18
91至365日	—	1,100
365日以上	—	917
	<b>2,960</b>	<b>8,001</b>

## 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。

## 17. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,282	2,432
租金按金	7,305	37,784
預收租金	20,828	33,154
應付擔保票據利息	31,370	—
其他應付款項、其他按金及應計費用	58,671	115,051
	<b>119,456</b>	<b>188,421</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 17. 應付款項、租金按金及應計費用 (續)

於二零一六年十二月三十一日，其他應付款項包括就若干中國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24,609,000元。

於二零一七年六月三十日，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6,009,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣25,610,000元)。

## 18. 銀行借貸

於本中期期間，本集團已償還港幣819,565,000元之銀行貸款(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：港幣2,876,087,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣1,564,111,000元(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：港幣381,223,000元)。

## 19. 擔保票據

於二零一七年一月十九日，本集團發行200,000,000美元於二零二零年一月十九日到期息率為4.5%之三年期擔保票據(「擔保票據」)。於到期時，擔保票據應按其本金金額付款。

擔保票據按年利率4.50%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

## 20. 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：		
於二零一六年一月一日	677,651,726	67,765
因行使購股權發行股份	6,260,000	626
購回普通股	(5,100,000)	(510)
於二零一六年六月三十日	678,811,726	67,881
因行使購股權發行股份	1,397,000	139
購回普通股	(3,644,000)	(364)
於二零一六年十二月三十一日	676,564,726	67,656
因行使購股權發行股份	5,102,000	511
於二零一七年六月三十日	681,666,726	68,167

## 21. 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34,876,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣354,172,000元)。

## 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3,361,791,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣3,066,398,000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636,225,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣646,244,000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) 於二零一六年十二月三十一日之應收票據港幣54,282,000元已於本期間內解除。
- (d) 已抵押銀行結存及現金港幣569,979,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣533,105,000元)。
- (e) 已上市債務證券港幣1,448,897,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣882,094,000元)。

## 23. 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17,252,000元(二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日：港幣16,793,000元)。

## 24. 收購附屬公司

於二零一七年五月四日，本集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以收購擁有壽臣山物業之公司之全部已發行股本，總代價約為港幣1,541,000,000元。收購事項已於二零一七年六月十三日完成。

於收購日期確認之已收購資產及負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,546,004
應收款項、按金及預付款項	1,445
應付款項、租金按金及應計費用	(3,465)
稅項負債	(221)
遞延稅項	(2,747)
	1,541,016

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 25. 實物分派

誠如附註 10 所載，本公司已完成實物分派。於完成實物分派後之 AGP 及其附屬公司資產及負債載列如下：

	港幣千元
投資物業	1,967,473
物業、機器及設備	41,972
可供出售投資	11,682
待售物業	194,521
應收款項、按金及預付款項	530,301
受限制銀行存款	5,660
銀行結存及現金	1,743,434
應付款項、租金按金及應計費用	(126,625)
稅項負債	(5,484)
應付非控股權益款項	(88,860)
銀行借貸	(133,868)
遞延稅項	(341,673)
	3,798,533
非控股權益	35,676
	3,834,209
實物分派產生之收益：	
於實物分派後變現匯兌儲備	226,927
實物分派產生的現金流出淨額	
銀行結存及現金	(1,743,434)

## 26. 出售附屬公司收益 (虧損)

於二零一六年六月三十日止六個月，本集團已出售擁有下列物業／項目之若干附屬公司：

### (a) 大新金融中心 (現稱為光大中心)

於二零一六年二月二十五日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售 SEA (BVI) Limited 之全部已發行股份，其中 SEA (BVI) Limited 全資擁有永紹有限公司 (大新金融中心 (現稱為光大中心) 之唯一註冊及實益擁有人) 之已發行股份，總代價為現金港幣 10,101,000,000 元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成。

## 26. 出售附屬公司收益(虧損)(續)

### (b) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司(位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣900,000,000元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

出售附屬公司於各出售事項相關日期之資產及負債之主要分類如下：

	大新金融中心 港幣千元	開封東滙名城 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業	8,983,000	—	8,983,000
持作發展物業	—	531,322	531,322
物業、機器及設備	213,165	2,129	215,294
待售物業			
已落成物業	—	419,107	419,107
發展中物業	—	148,832	148,832
應收款項、按金及預付款項	18,719	2,360	21,079
(稅項負債)／可收回稅項	(4,130)	3,449	(681)
銀行結存及現金	44,229	118,580	162,809
應付款項、按金及應計費用	(86,256)	(52,754)	(139,010)
銷售按金	—	(17,671)	(17,671)
銀行借貸	—	(159,078)	(159,078)
遞延稅項負債	(26,218)	—	(26,218)
出售之資產淨值	9,142,509	996,276	10,138,785

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 26. 出售附屬公司收益(虧損)(續)

	大新金融中心 港幣千元	開封東滙名城 港幣千元	總額 港幣千元
出售附屬公司之收益(虧損)：			
現金代價	10,100,710	900,000	11,000,710
加：於出售後變現匯兌儲備	—	6,654	6,654
減：已產生之交易成本	(150,250)	(903)	(151,153)
減：撇銷之未攤銷前端費用	(10,566)	—	(10,566)
減：出售之資產淨值	(9,142,509)	(996,276)	(10,138,785)
出售附屬公司之收益(虧損)	797,385	(90,525)	706,860
現金代價	10,100,710	900,000	11,000,710
減：應收現金代價	—	(200,000)	(200,000)
減：出售之現金及現金等值	(44,229)	(118,580)	(162,809)
減：已付交易成本	(150,250)	(903)	(151,153)
因出售產生之淨現金流入	9,906,231	580,517	10,486,748

## 27. 資本承擔及報告期後事項

於本中期期間，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購33 Old Broad Street Investment Company Limited(其全資擁有位於英國倫敦33 Old Broad Street之一項投資物業)之全部已發行股份，代價為258,000,000英鎊(相等於港幣2,612,000,000元)(可予調整)。按金26,000,000英鎊(相等於港幣263,234,000元)已於本中期期間支付。於報告期結束後，收購事項已於二零一七年七月十七日完成。

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：

「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並遷冊至百慕達之有限公司，其股份獲准於AIM市場交易；
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司；
「AIM市場」	指	倫敦證券交易所有限公司之AIM市場；
「資產重新分派」	指	AGP之非中國資產以買賣形式由AGP重新分派予爪哇；
「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；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「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）；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「實物分派」	指	爪哇按爪哇合資格股東各自在本公司之持股比例，以實物分派形式向彼等分派本公司持有之861,278,857股AGP股份作為特別股息，實物分派已於二零一七年五月十五日完成；
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；

## 詞彙

「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；
「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；
「資產淨值」	指	資產淨值
「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；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「重組」	指	爪哇與AGP之企業重組，涉及(其中包括)資產重新分派、實物分派、以及NLI作出之換股要約及所有與前述各項相關的事項；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；
「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；及
「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。

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong  
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 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)

