

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月之  
中期業績公佈

SEA 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」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一五年之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	307,030	317,580
其他收入		9,796	24,096
成本：			
物業及相關成本	5	(25,490)	(25,566)
員工成本		(87,925)	(87,007)
折舊及攤銷		(24,220)	(32,881)
其他開支		(74,577)	(69,881)
		<b>(212,212)</b>	<b>(215,335)</b>
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		<b>104,614</b>	126,341
投資物業公平值變動		<b>(17,613)</b>	238,901
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		<b>87,001</b>	365,242
出售附屬公司之收益	6	<b>706,860</b>	-
融資成本	7	<b>(52,466)</b>	(56,796)
除稅前溢利		<b>741,395</b>	308,446
所得稅抵免（開支）	8	<b>65,488</b>	(28,970)
本期間溢利		<b>806,883</b>	279,476

\* 僅供識別

簡明綜合損益表 (續)  
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
應佔：			
本公司股東		793,915	273,916
非控股權益		12,968	5,560
		<u>806,883</u>	<u>279,476</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
基本		<u>117.0</u>	<u>39.6</u>
攤薄		<u>114.3</u>	<u>39.1</u>
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		<u>119.0</u>	<u>6.3</u>
攤薄		<u>116.2</u>	<u>6.2</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>806,883</u>	<u>279,476</u>
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	(3,974)	(24,512)
換算海外業務產生之匯兌差額	(56,601)	2,723
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
- 於出售附屬公司後	<u>(6,654)</u>	<u>-</u>
	<u>(67,229)</u>	<u>(21,789)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>739,654</u></u>	<u><u>257,687</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	729,318	251,932
非控股權益	<u>10,336</u>	<u>5,755</u>
	<u><u>739,654</u></u>	<u><u>257,687</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 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		2,375,000	11,422,459
物業、機器及設備		714,647	946,483
持作發展物業		696,979	1,200,180
會籍		8,849	8,920
其他金融資產		143,528	147,307
應收貸款		3,335	3,789
應收票據		38,794	54,256
其他應收款項		353,974	361,114
受限制銀行存款		5,387	5,613
		<b>4,340,493</b>	<b>14,150,121</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		201,480	627,384
發展中物業		87,162	231,667
存貨		1,021	1,251
應收貸款		364	371
應收票據		15,518	-
應收貿易款項、按金及預付款項	11	324,718	128,147
可收回稅項		8,655	17,795
應收非控股權益款項		272	-
銀行結存及現金		10,333,355	3,923,012
		<b>10,972,545</b>	<b>4,929,627</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、按金及應計費用	12	222,251	433,552
銷售按金		-	13,064
稅項負債		4,348	84,469
應付非控股權益款項		91,843	93,696
銀行借貸－一年內到期		390,305	1,536,781
		<b>708,747</b>	<b>2,161,562</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>10,263,798</b>	<b>2,768,065</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,604,291</b>	<b>16,918,186</b>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零一六年六月三十日

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	67,881	67,765
儲備	12,270,247	13,006,638
本公司股東應佔權益	12,338,128	13,074,403
非控股權益	406,735	444,030
<b>總權益</b>	<b>12,744,863</b>	<b>13,518,433</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸－一年後到期	1,448,199	2,953,381
遞延稅項	411,229	446,372
	1,859,428	3,399,753
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>14,604,291</b>	<b>16,918,186</b>

附註：

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。

截至二零一六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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間採用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。

### 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。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

本集團之物業投資業務於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及英國進行。本期間已出售之一個香港投資物業載於附註 6(a)。

物業發展業務於中國進行，而酒店營運於香港進行。

期內，本公司成立新經營分部—金融投資。本集團董事正尋求其投資組合之潛在投資機會，主要包括債務投資及／或股本投資及銀行存款。投資組合之投資收入將計入金融投資分部內。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

#### 截至二零一六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	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外銷售	<u>6,681</u>	<u>179,855</u>	<u>107,272</u>	<u>13,222</u>	<u>307,030</u>
分部業績					
分部（虧損）溢利	<u>(114,530)</u>	<u>933,580</u>	<u>25,384</u>	<u>13,598</u>	858,032
未分配利息收入					3,377
企業收入減開支					(67,548)
融資成本					<u>(52,466)</u>
除稅前溢利					<u>741,395</u>

#### 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	<u>-</u>	<u>204,836</u>	<u>112,744</u>	<u>317,580</u>
分部業績				
分部（虧損）溢利	<u>(41,586)</u>	<u>421,793</u>	<u>31,105</u>	411,312
未分配利息收入				9,220
企業收入減開支				(55,290)
融資成本				<u>(56,796)</u>
除稅前溢利				<u>308,446</u>

### 3. 分部資料 (續)

物業投資分部於截至二零一六年六月三十日止六個月之分部溢利包括減少之投資物業公平值港幣 17,613,000 元 (二零一五年六月三十日：增加之投資物業公平值港幣 238,901,000 元) 及出售附屬公司之收益港幣 797,385,000 元 (附註 6(a)) (二零一五年六月三十日：無)。

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. 收益

本集團來自其主要業務活動之收益分析如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業銷售	6,681	-
投資物業租金	179,855	204,836
酒店營運	107,272	112,744
金融投資收入	13,222	-
	<u>307,030</u>	<u>317,580</u>

### 5. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已售物業之成本及相關支出	5,007	-
銷售及營銷開支	2,587	3,834
投資物業之直接營運支出	17,896	21,732
	<u>25,490</u>	<u>25,566</u>

### 6. 出售附屬公司之收益

期內，本集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

#### (a) 大新金融中心

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，出售收益約為港幣 797,000,000 元。

## 6. 出售附屬公司之收益 (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，出售虧損約為港幣 90,000,000 元。

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	48,639	60,072
減：撥作物業發展項目之款項	(376)	(7,699)
	<u>48,263</u>	<u>52,373</u>
前端費用	2,330	3,053
其他費用	1,873	1,370
	<u>52,466</u>	<u>56,796</u>

## 8. 所得稅抵免 (開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	(10,004)	(16,286)
中國企業所得稅	(5,652)	(6,533)
其他司法權區	(1,626)	(1,463)
	<u>(17,282)</u>	<u>(24,282)</u>
以往年度超額撥備		
中國土地增值稅	80,848	-
	<u>63,566</u>	<u>(24,282)</u>
遞延稅項	1,922	(4,688)
	<u>65,488</u>	<u>(28,970)</u>

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。中國稅務局已完成廣州項目之中國土地增值稅清算，超額撥備約港幣 80,848,000 元已於期內撥回。

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
期內確認為分派之股息：		
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（二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日；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）	40,654	41,512
特別股息每股港幣 2 元（二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日；無）	1,355,140	-
	<u>1,395,794</u>	<u>41,512</u>

## 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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	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	<u>793,915</u>	<u>273,916</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	678,439,468	691,712,908
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>16,021,533</u>	<u>9,716,594</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>694,461,001</u>	<u>701,429,502</u>

## 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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	793,915	273,916
投資物業公平值變動	17,613	(238,901)
有關之遞延稅項	(4,137)	2,028
非控股權益應佔	(357)	6,665
本公司股東應佔經調整溢利	<u>807,034</u>	<u>43,708</u>
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	<u>119.0 港仙</u>	<u>6.3 港仙</u>
攤薄	<u>116.2 港仙</u>	<u>6.2 港仙</u>

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. 應收貿易款項、按金及預付款項

	於二零一六年	於二零一五年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	10,730	10,000
應計收入	91,194	99,159
其他應收款項、按金及預付款項	222,794	18,988
	<u>324,718</u>	<u>128,147</u>

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。

其他應收款項包括附註 6(b) 所提及出售附屬公司之現金代價之應收款項港幣 200,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：無），該筆款項已於二零一六年七月結清。

## 11. 應收貿易款項、按金及預付款項（續）

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：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
0 至 30 日	7,784	8,167
31 至 60 日	70	271
61 至 90 日	549	232
91 至 365 日	2,068	1,110
365 日以上	259	220
	<u>10,730</u>	<u>10,000</u>

## 12. 應付款項、按金及應計費用

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,964	3,052
租金按金	36,252	113,809
預收租金	12,210	13,463
其他應付款項、其他按金及應計費用	171,825	303,228
	<u>222,251</u>	<u>433,552</u>

其他應付款項包括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 94,410,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 93,010,000 元）。

於二零一六年六月三十日，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 28,033,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 76,421,000 元）。

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股 5 港仙（二零一五年：5 港仙）予於二零一六年十月三日（星期一）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二零一六年十月十四日（星期五）或之前寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年九月二十九日（星期四）至二零一六年十月三日（星期一）（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二零一六年九月二十八日（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。

## 論述及分析

### 財務摘要

截至二零一六年六月三十日止六個月之營業額達港幣 307,000,000 元（二零一五年：港幣 317,600,000 元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及出售開封東滙名城住宅單位。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣 793,900,000 元（二零一五年：港幣 273,900,000 元），相等於每股基本盈利 117.0 港仙（二零一五年：39.6 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減值港幣 13,100,000 元（二零一五年：重估盈餘港幣 230,200,000 元）。倘不計算有關重估減值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 807,000,000 元（二零一五年：港幣 43,700,000 元），相等於每股 119.0 港仙（二零一五年：6.3 港仙）。增加乃由於出售大新金融中心之已變現收益港幣 797,400,000 元，並已扣除出售開封項目之已變現虧損港幣 90,500,000 元。

於二零一六年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 12,338,100,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 13,074,400,000 元）。於二零一六年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣 18.18 元，而於二零一五年十二月三十一日則相對為港幣 19.29 元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	670.7	9,880.4
中國大陸	3,144.3	4,278.7
澳洲	161.9	158.7
英國	72.5	79.7
總額	<u>4,049.4</u>	<u>14,397.5</u>

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團繼續重點推進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

本集團於二零一六年二月訂立協議，以有條件出售該實益擁有大新金融中心物業之公司的全部權益，代價約為港幣 10,000,000,000 元（可予調整）。該出售事項已於二零一六年五月完成，並產生約港幣 8,019,000,000 元之淨現金代價（於償還銀行貸款後）。

#### 中國大陸

##### *四川省成都*

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。於二零一六年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為 84%（二零一五年十二月三十一日：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，商業地庫工程經已完成。

本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月二十二日訂立一份具條件的買賣協議，以出售實益擁有位於中國四川省成都市之發展中物業之公司之全部權益，代價為港幣 890,000,000 元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

##### *河南省開封*

於二零一六年四月十九日，本集團就出售開封東滙名城項目訂立一份買賣協議，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。

##### *廣東省廣州*

於二零一六年六月三十日，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 99%（二零一五年十二月三十一日：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完成。

本集團與一名獨立第三方於二零一六年八月三日訂立一份買賣協議，以出售實益擁有位於中國安徽省黃山市之發展中物業之公司之全部權益，代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成。

## 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

截至二零一六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 7,800,000 元（二零一五年：港幣 7,900,000 元）。

## 英國

於二零一五年十二月，本集團於英國愛丁堡收購一幢商用物業，該物業全部租予政府機關。截至二零一六年六月三十日止六個月，來自英國之投資物業項目之營業額為港幣 2,500,000 元（二零一五年：無）。

## 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。該酒店業績較二零一五年有所下滑，此乃由於酒店業務市場疲弱所致。該酒店致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下尋求節省成本開支措施。

## **財政資源及流動資金**

### 營運資金及貸款融資

於二零一六年六月三十日，本集團之總現金結餘為港幣 10,338,700,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 3,928,600,000 元）及未動用融資額為港幣 715,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 500,200,000 元）。

於二零一六年六月三十日，於扣除銀行借貸港幣 1,838,500,000 元後，本集團錄得淨現金港幣 8,500,200,000 元，而於二零一五年十二月三十一日則錄得淨債務港幣 561,500,000 元，資產與負債比率為 3.9%。

於二零一六年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	392.1	1,539.2
一至兩年	99.2	164.1
三至五年	1,200.9	1,869.4
五年後	155.8	939.5
	<b>1,848.0</b>	<b>4,512.2</b>
減：前端費用	<b>(9.5)</b>	<b>(22.1)</b>
	<b>1,838.5</b>	<b>4,490.1</b>

### 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，於二零一六年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣 1,719,400,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 4,416,400,000 元），包括已抵押銀行貸款港幣 1,459,400,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 4,013,400,000 元）及無抵押銀行貸款港幣 260,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 403,000,000 元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣 2,156,500,000 元之物業（二零一五年十二月三十一日：港幣 11,796,000,000 元）及港幣 54,300,000 元之應收票據（二零一五年十二月三十一日：港幣 54,300,000 元）作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一六年六月三十日賬面總值為港幣 234,400,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 158,700,000 元）之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 119,100,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 73,700,000 元）。

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為 362 名（二零一五年十二月三十一日：459 名）。截至二零一六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 87,900,000 元（二零一五年：港幣 87,000,000 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附加福利。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

短期內全球經濟可能會繼續保持溫和增長，惟仍存在下行風險。日本及歐元區的復甦仍然疲弱。地理政治局勢緊張及英國脫歐的不確定性亦帶來更多挑戰。儘管美國的經濟表現相對較好，但仍存在與其利率正常化相關的顯著政策風險，加上主要央行的政策分歧日益明顯，可能會加劇金融市場波動，並對全球經濟造成威脅。

最近一個季度中國的經濟穩定增長，中國經濟增長放緩呈現企穩跡象。中國於四月份至六月份期間的經濟較去年同期增長6.7%。儘管中國的經濟增長放緩，「一帶一路」政策將會促進經濟增長及可持續發展。市場相信中國大陸的經濟正朝著更可持續發展的增長模式發展。然而，國內外環境仍然複雜及嚴峻，仍存在經濟下行的壓力。

香港經濟於二零一六年進一步放緩。外部環境惡化，表現為全球經濟增長疲軟，全球金融及貨幣市況波動。經濟下行風險不斷增加，導致全球經濟前景暗淡，影響了本地的經濟氣氛。中期而言，香港經濟仍將會受到充滿挑戰及不穩定外部環境的影響。

香港住宅單位的供應量不斷增加，必然令本地住宅行業的市場價格受到壓力。港幣兌人民幣及其他主要貨幣升值，削弱香港對旅客之吸引力。此外，香港居民與中國旅客之關係緊張亦可能對旅客人數造成負面影響。整體而言，香港銅鑼灣皇冠假日酒店維持其於主要及二級競爭者中的市場佔有率，但近期有改善趨勢。來年形勢更加嚴峻，我們將致力於獲得市場佔有率，提高酒店經營效率，同時謀求節省成本開支措施，以維持經營回報。於二零一六年五月出售大新金融中心後，租金收入於二零一六年對本集團的貢獻將大幅減少。

就我們於中國大陸的發展項目而言，二零一六年六月新房及二手房市場的價格增長較二零一六年五月雙雙錄得下跌，除一線城市外，所有城市的增長均有所放緩。

於完成出售大新金融中心及若干在中國大陸之發展項目後，本集團有足夠資金用於未來投資。本集團將保持審慎積極態度，繼續密切觀察香港、中國大陸及海外的房地產市場，以在適當時機物色潛在的收購目標。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司合共購回本公司5,100,000股普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣96,702,300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	
二零一六年一月	2,482,000	15.60	13.08	36,109,200
二零一六年三月	82,000	20.35	20.05	1,650,700
二零一六年四月	2,536,000	26.10	21.25	58,942,400
	<u>5,100,000</u>			<u>96,702,300</u>

本公司董事認為購回上述股份乃為提升股東之價值。

除上文所述者外，於截至二零一六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。

## 企業管治常規

於截至二零一六年六月三十日止六個月之整個期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**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（「 <b>獨立非執行董事</b> 」））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。

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屆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措施。

## 審閱中期財務報表

本集團截至二零一六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。

## 刊登中期報告

本公司之二零一六年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一六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](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)）登載。

承董事會命  
**SEA Holdings Limited**  
呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零一六年八月二十九日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生（主席兼常務董事）  
呂聯勤先生  
呂聯樸先生

獨立非執行董事：

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

非執行董事：

林成泰先生