



# 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  
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
- 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
- 22 簡明綜合現金流量表
- 23 簡明綜合財務報表附註

# 物業組合

於二零一四年六月三十日

## 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 (%)
<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)	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

於二零一四年六月三十日

## 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 (%)
<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

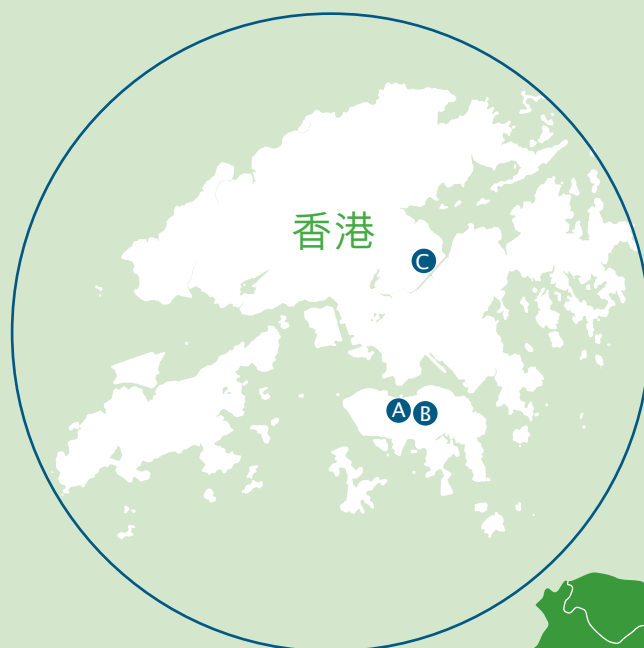
## 發展物業／發展中物業詳情

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)	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	二零一六年後	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 及上蓋建築正 計劃展開	第一期 二零一六年	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	第一期打樁工程 已完成 及第IA期上蓋 建築工程進行中	第IA期 二零一五年	住宅／ 商業	735,000	97.2
黃山項目	安徽省黃山市 徽州區潛口鎮	籌劃階段	第一期 二零一五年後	旅遊休閒 設施	337,000	97.2

## 本集團之物業 / 項目位置

### 於香港

- Ⓐ 大新金融中心
- Ⓑ 香港銅鑼灣皇冠假日酒店
- Ⓒ 火炭項目



### 中國大陸

### 於中國大陸

- ① 中環廣場(四川省)
- ② 新世紀廣場(四川省)
- ③ 成都東悅名城(四川省)
- ④ 開封東滙名城(河南省)
- 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)

# 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二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月之營業額達港幣337,100,000元(二零一三年：港幣488,700,000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。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣294,400,000元(二零一三年：港幣280,400,000元)，相等於每股基本盈利43.4港仙(二零一三年：41.7港仙)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣225,900,000元(二零一三年：港幣143,900,000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68,500,000元(二零一三年：港幣136,500,000元)，相等於每股10.1港仙(二零一三年：20.3港仙)。

於二零一四年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,803,300,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣11,551,200,000元)。於二零一四年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣17.28元，而於二零一三年十二月三十一日則相對為港幣17.18元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,384.9	9,184.7
中國大陸	4,161.1	4,078.9
澳洲	202.8	191.5
總額	13,748.8	13,455.1



香港銅鑼灣皇冠假日酒店(酒店客房)

# 主席報告

## 中期股息

本公司之董事會（「董事會」）宣佈派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙（二零一三年：5港仙）予於二零一四年十月三日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一四年十月十五日（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期，期內收取之租金收入有所增加。於二零一四年六月三十日，大新金融中心之出租率維持於約90%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。於二零一四年六月三十日，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。

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。



成都東悅名城（總發展藍圖）

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預計將於二零一四年第四季展開。



# 主席報告



開封東匯名城(地盤)

## 河南省開封

名為「開封東匯名城」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1A期住宅項目之上蓋建築工程正在進行，並預計將於二零一五年第一季竣工。第1A期之預售許可證已獲發，而銷售計劃亦已展開。

## 廣東省廣州

於二零一四年六月三十日，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)之出租率約為91%，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。



開封東匯名城(銷售中心)

## 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計劃於二零一四年第四季展開。

# 主席報告

## 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

截至二零一四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9,500,000元(二零一三年：港幣10,000,000元)。

## 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。於回顧期內六個月之期間，該酒店之客房入住率及房價均表現理想。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零一四年六月三十日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,616,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,156,500,000元)及未動用融資額為港幣1,572,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣965,000,000元)。

於二零一四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銀行存款、銀行結餘及現金與物業資產總額之百分比)為7.9%(二零一三年十二月三十一日：7.9%)。

於二零一四年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	655.9	1,500.3
一至兩年	1,350.8	395.2
三至五年	1,102.7	1,082.9
五年後	608.4	256.6
	3,717.8	3,235.0
減：前端費用	(18.6)	(13.7)
	3,699.2	3,221.3

# 主席報告

## 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，於二零一四年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣3,575,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,104,800,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,315,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,894,800,000元)及無抵押銀行貸款港幣260,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣210,000,000元)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,236,600,000元之物業(二零一三年十二月三十一日：港幣10,865,500,000元)及港幣54,300,000元之應收票據(二零一三年十二月三十一日：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二零一四年六月三十日賬面總值為港幣202,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣191,500,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣123,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣116,500,000元)。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為441名(二零一三年十二月三十一日：426名)。截至二零一四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85,900,000元(二零一三年：港幣84,900,000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。

# 主席報告

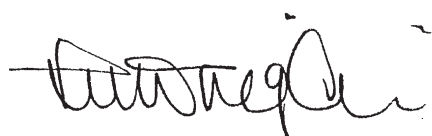
## 展望

美國貨幣政策將持續影響全球經濟，並對未來短期內之經濟復甦有正面影響。除英國外，歐洲多個經濟體系之國內生產總值增長及產量持續疲弱，而美國政府已開始收緊量化寬鬆措施，除英國之利率或於短期內上升外，其他主要央行持續維持低息或接近零息政策，以改善國內經濟增長。因此，利率將可能繼續處於歷史低位。

由於中國大陸多個地區物業價格增長減慢，故年內經濟增長放緩。於過去幾個月，放寬物業擁有權之限制，債券市場借貸成本亦見下降，大型及經營良好之地產公司亦可在資本市場取得信貸，舒緩流動資金之壓力。本集團相信中國大陸市場將相對維持穩定。

在香港，除土地價格輕微下跌外，物業市場相對平穩，但建築成本則不斷上漲。於過去六個月，利率持續處於低位，新建單位銷售反應熱烈。然而，「佔中行動」對香港營商信心產生之影響仍有待觀察。泛民陣營及「反佔中行動」立場兩極化，對香港行政長官之選舉方法沒有共識，均對下半年之物業市場構成不利影響。

火炭發展項目之補地價商討仍在進行。與政府商討之過程漫長，本集團期望補地價之金額將會更合理。就開封發展項目，預售第IA期之住宅項目已經展開，並將於年內繼續進行。



呂榮梓  
主席兼常務董事

香港，二零一四年八月二十七日

# 企業管治及其他資料

## 企業管治常規

於截至二零一四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條訂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）。

## 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，於截至二零一四年六月三十日止六個月，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

於二零一四年六月三十日，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		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	411,556,754 <sup>(i)</sup>	—	4,460,000	
呂榮旭	666,000	—	—	1,338,000	2,004,000	0.29
呂聯勤	10,920,002	—	—	4,460,000	15,380,002	2.25
呂聯樸	8,408,002	—	—	4,460,000	12,868,002	1.88
林成泰	1,467,739	—	5,739	4,460,000	5,933,478	0.87
顏以福	334,000	—	—	666,000	1,000,000	0.15
梁學濂	990,928	—	—	666,000	1,656,928	0.24
鍾沛林	990,928	—	—	666,000	1,656,928	0.24

附註：

- (i) 該等股份由 Nan Luen International Limited (「NLI」) 實益持有，而 JCS Limited (「JCS」) 擁有 NLI 63.58% 之權益。鑒於呂榮梓先生於 JCS 之權益（如下文 2(a) 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。
- (iii) 本公司於二零一四年六月三十日之已發行股份總數為 683,091,726 股。

### 2. 於聯繫法團股份之好倉

#### (a) 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
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)		
呂榮梓	22,080		48.00
呂聯勤	9,660		21.00
呂聯樸	9,660		21.00

## 企業管治及其他資料

### 2. 於聯繫法團股份之好倉 (續)

#### (b) NLI — 本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣 100.0 元股份之數目		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)		
呂榮梓	46,938	99,480 <sup>(附註)</sup>	146,418	93.58
呂聯勤	5,021	—	5,021	3.21
呂聯樸	5,021	—	5,021	3.21

附註：

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2(a)段所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，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	—	411,556,754	60.25
NLI	411,556,754	—	60.25

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411,556,754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。

(ii) 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，於二零一四年六月三十日，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」）。下表載列於截至二零一四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			
				於二零一四年 一月一日	於本期間內 已行使	於本期間內 已失效	於二零一四年 六月三十日
<b>董事</b>							
呂榮梓	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(2,230,000)	—	4,460,000
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	(2,230,000)	—	4,460,000
呂聯樸	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(2,230,000)	—	4,460,000
林成泰	12.07.2012	3.454	(i)	6,690,000	(2,230,000)	—	4,460,000
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				30,096,000	(8,920,000)	—	21,176,000
其他合資格 僱員合計	12.07.2012	3.454	12.07.2012至30.06.2014 01.07.2013至30.06.2015 01.01.2014至31.12.2015 01.07.2014至30.06.2016 01.01.2015至31.12.2016 01.07.2015至30.06.2017	100,000 1,630,000 2,650,000 2,400,000 1,600,000 6,960,000	— (330,000) (1,470,000) — — —	— — — — — (500,000)	100,000 1,300,000 1,180,000 2,400,000 1,600,000 6,460,000
小計				15,340,000	(1,800,000)	(500,000)	13,040,000
合計				45,436,000	(10,720,000)	(500,000)	34,216,000

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) 緊接以下人士行使購股權當日本公司股份之平均／加權平均收市價如下：
  - (a) 本公司董事
    - 呂榮梓先生為每股港幣4.32元
    - 呂聯勤先生為每股港幣4.48元
    - 呂聯樸先生為每股港幣4.31元
    - 林成泰先生為每股港幣4.49元
  - (b) 其他合資格僱員為每股港幣4.44元
  - (c) 上文(a)及(b)所述之所有參與人士為每股港幣4.41元
- (iv) 截至二零一四年六月三十日止六個月，概無購股權根據爪哇購股權計劃獲授出或被註銷。



## 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。

截至二零一四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

於截至二零一四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

本公司將於二零一四年九月二十九日(星期一)至二零一四年十月三日(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二零一四年九月二十六日(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

本集團截至二零一四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  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

本行已審閱第17至32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，其中包括於二零一四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  
二零一四年八月二十七日

# 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	337,097	488,677
利息收入		8,750	12,042
其他收入		6,851	12,276
成本：			
物業及相關成本	4	(22,908)	(107,967)
員工成本		(85,943)	(84,928)
折舊及攤銷		(31,627)	(43,899)
其他開支	5	(74,178)	(73,029)
		(214,656)	(309,823)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		138,042	203,172
投資物業公平值變動		240,940	158,655
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		378,982	361,827
出售分類為待售資產之收益		—	21,640
應佔聯營公司業績		—	(1,473)
融資成本	6	(45,679)	(43,789)
除稅前溢利	7	333,303	338,205
所得稅支出	8	(33,036)	(50,833)
本期間溢利		300,267	287,372
應佔：			
本公司股東		294,406	280,447
非控股權益		5,861	6,925
		300,267	287,372
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10	港仙	港仙
— 基本		43.4	41.7
— 攤薄		42.9	40.9
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		10.1	20.3
— 攤薄		10.0	19.9

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	300,267	287,372
其他全面(開支)收益：		
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	(38,465)	55,708
出售分類為待售資產時轉撥至匯兌儲備	—	(2,480)
應佔聯營公司之匯兌差額	—	(595)
	(38,465)	52,633
本期間全面收益總額	261,802	340,005
應佔全面收益總額：		
本公司股東	257,580	330,309
非控股權益	4,222	9,696
	261,802	340,005

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

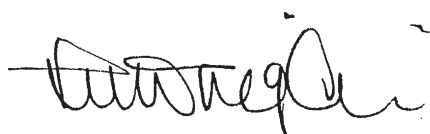
	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	10,181,658	9,952,179
物業、機器及設備	11	1,006,425	1,025,066
持作發展物業	12	1,283,623	1,350,813
會籍		8,574	8,574
應收貸款		5,876	7,072
應收票據		54,251	54,279
其他應收款項	13	381,143	384,794
受限制銀行存款		6,299	6,360
		<b>12,927,849</b>	<b>12,789,137</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		217,054	219,277
發展中物業		1,107,185	959,091
其他存貨		1,026	1,119
應收貸款		417	463
應收貿易款項、按金及預付款項	14	121,622	126,946
可收回稅項		925	3,542
應收非控股權益款項	15	900	265
銀行結存及現金		2,610,638	2,150,101
		<b>4,059,767</b>	<b>3,460,804</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、按金及應計費用	16	281,623	323,028
銷售訂金		28,662	—
稅項負債		138,734	133,403
應付非控股權益款項	15	98,893	96,985
銀行借貸 — 一年內到期	17	655,034	1,499,192
衍生金融工具	18	577	1,132
		<b>1,203,523</b>	<b>2,053,740</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,856,244</b>	<b>1,407,064</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,784,093</b>	<b>14,196,201</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	68,309	67,237
儲備		11,734,953	11,483,916
本公司股東應佔權益		11,803,262	11,551,153
非控股權益		414,509	410,287
總權益		12,217,771	11,961,440
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	17	3,044,182	1,722,108
遞延稅項	20	522,140	512,653
		3,566,322	2,234,761
		15,784,093	14,196,201

載於第 17 至 32 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔											
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	購股權/ 獎勵儲備 港幣千元	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	非控股權益 港幣千元	總額 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 至匯兌儲備	—	—	—	(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
出售附屬公司時撥回之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,965	116,965
確認以股權結算之以股份為基礎 之支出 — 購股權	—	—	—	—	—	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
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	229,643	229,643	7,819	237,462
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	50,394	—	—	—	—	—	50,394	2,189	52,583
應佔聯營公司之匯兌差額	—	—	—	178	—	—	—	—	—	178	—	178
重新分類物業、機器及設備為 投資物業之重估增值	—	—	—	—	—	—	3,801	—	—	3,801	—	3,801
本期間其他全面收益	—	—	—	50,572	—	—	3,801	—	—	54,373	2,189	56,562
本期間全面收益總額	—	—	—	50,572	—	—	3,801	—	229,643	284,016	10,008	294,024
確認以股權結算之以股份為基礎 之支出 — 購股權	—	—	—	—	—	4,350	—	—	—	4,350	—	4,350
因行使購股權發行股份	39	1,005	—	—	—	(140)	—	—	—	904	—	904
購入一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	25,611	—	25,611	(25,982)	(371)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,618)	(33,618)	—	(33,618)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,566)	(2,566)
於二零一三年十二月三十一日 (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

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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	11,675	109,983
投資活動		
購入物業、機器及設備	(1,116)	(1,498)
出售物業、機器及設備已收所得款項淨額	65	116
出售分類為待售資產已收代價	—	21,250
購入持作發展物業及其額外成本	(29,520)	(45,003)
銀行存款增加	(214,166)	(327,607)
退回已抵押銀行存款	—	59,295
退回銀行存款	455,340	—
其他應收款項增加	(2,826)	(7,213)
應收貸款減少	1,242	1,367
已收利息	16,794	12,124
投資活動所得(耗用)現金淨額	225,813	(287,169)
融資活動		
提取銀行貸款	1,841,697	791,265
償還銀行貸款	(1,357,880)	(290,955)
支付前端費用	(7,500)	(2,100)
發行新股份	37,027	1,966
自非控股權益所獲墊款	2,837	195
向非控股權益所作墊款	(635)	(929)
購入一間附屬公司之額外權益	(5,481)	—
已付股息	(40,980)	(40,318)
融資活動所得現金淨額	469,085	459,124
現金及現金等值增加淨額	706,573	281,938
於期初結存之現金及現金等值	1,694,761	1,644,905
匯率變動之影響	(4,862)	11,280
於期末結存之現金及現金等值	2,396,472	1,938,123
由如下代表：		
銀行結存及現金	2,610,638	2,259,505
減：原到期日超過三個月之定期存款	(214,166)	(321,382)
	2,396,472	1,938,123



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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（「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，惟投資物業及衍生金融工具以公平值計量（倘適用）則除外。

除下列所述者外，截至二零一四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二零一三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」）之詮釋及修訂本，而該等詮釋及修訂本適用於編製本集團之簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之詮釋及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

截至二零一四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」)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	撇銷 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
分部間銷售	—	—	—	—	—
總額	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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

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
企業收入減開支					(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

分部間銷售乃按共同協定之條款計算。

物業投資分部於截至二零一四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240,940,000元(二零一三年：港幣158,655,000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、應佔聯營公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

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。

## 4. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
待售已落成物業之變動	613	80,619
銷售及營銷開支	1,116	3,405
投資物業之直接營運支出	21,179	23,943
	22,908	107,967

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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32,473,000元(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣29,571,000元)。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	22,956	23,975
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	22,430	19,350
	45,386	43,325
減：撥作物業發展項目之款項	(3,934)	(2,631)
	41,452	40,694
前端費用	2,510	1,912
其他費用	1,717	1,183
	45,679	43,789

## 7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行存款收取之利息	8,584	11,373
二按貸款之利息收入	166	211
其他利息收入	—	458
匯兌收益淨額	1,182	7,887

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	14,950	32,728
中國企業所得稅	5,631	4,253
其他司法權區	1,064	125
	21,645	37,106
遞延稅項	11,391	13,727
	33,036	50,833

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期內確認為分派之股息：		
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(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日： 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)	40,980	40,318

於呈報期末後，董事會宣佈派發中期股息每股5港仙(二零一三年：5港仙)予於二零一四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

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	294,406	280,447
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	678,378,411	671,958,687
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	7,349,659	13,219,993
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	685,728,070	685,178,680

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	294,406	280,447
投資物業公平值變動	(240,940)	(158,655)
有關之遞延稅項	8,460	10,454
非控股權益應佔	6,576	4,302
本公司股東應佔經調整溢利	68,502	136,548
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	10.1 港仙	20.3 港仙
攤薄	10.0 港仙	19.9 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 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二零一四年六月三十日之總賬面值為港幣9,978,863,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣9,760,718,000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二零一三年十二月三十一日之賬面值為港幣191,461,000元，其公平值則由CBRE Valuations Pty Limited(「CBRE」)按於二零一三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。

- (b) 於二零一四年六月三十日，位於澳洲之餘下投資物業乃由董事評估其公平值為港幣202,795,000元。董事認為該等物業於二零一四年六月三十日之公平值與其於二零一三年十二月三十一日之公平值相若。
- (c) 所增加之投資物業公平值港幣240,940,000元(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣158,655,000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1,116,000元(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣1,498,000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

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 13. 其他應收款項

於二零一四年六月三十日，本集團於中國南京若干土地進行租戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,060,000元，相等於港幣404,472,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣321,052,000元，相等於港幣408,346,000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年底前開始，屆時有關款項將可全數收回。

港幣381,143,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣384,794,000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(二零一三年十二月三十一日：人民幣321,052,000元)按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

## 14. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	8,023	9,150
應計收入	97,486	92,234
按金及預付款項	16,113	25,562
	<b>121,622</b>	<b>126,946</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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	7,174	8,214
31至90日	209	936
91至365日	640	—
	<b>8,023</b>	<b>9,150</b>



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 15. 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。

## 16. 應付款項、按金及應計費用

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,726	2,609
租金按金	112,202	113,185
預收租金	13,476	12,052
其他應付款項、其他按金及應計費用	154,219	195,182
	<b>281,623</b>	<b>323,028</b>

其他應付款項包括如附註13所詳述之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87,707,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣87,876,000元)。

於二零一四年六月三十日，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96,396,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣87,302,000元)。

## 17. 銀行借款

於本中期期間，本集團已償還港幣1,357,880,000元之銀行貸款(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣290,955,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣1,841,697,000元(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣791,265,000元)。

## 18. 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92,575,000元之利率掉期之公平值(二零一三年十二月三十一日：12,645,000澳元，相等於港幣87,401,000元)。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而釐定。

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而釐定，並已反映交易對手信貸風險的利率折現。

截至二零一四年六月三十日止六個月之期間，第一、二及三級之間並無作出轉撥。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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：		
於二零一三年一月一日	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
因行使購股權發行股份	400,000	39
於二零一三年十二月三十一日	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

## 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479,311,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣472,479,000元)。

## 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：

- 賬面值合共為港幣9,695,353,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣9,475,989,000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。
- 賬面值合共為港幣696,108,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣706,112,000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。
- 賬面值合共為港幣928,112,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣874,886,000元)之待售發展中物業作固定抵押。
- 賬面值合共為港幣119,856,000元(二零一三年十二月三十一日：無)之持作發展物業作固定抵押。
- 應收票據港幣54,251,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣54,279,000元)。

## 22. 關連人士披露

於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣18,018,000元(二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日：港幣14,886,000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](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)