

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)

截至二零一七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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績（本公司與 Asian Growth Properties Limited（「AGP」）於二零一七年五月之重組（定義見附註9）完成後）連同二零一六年之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一七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	4	236,116	227,927
其他收入		8,746	1,380
成本：			
物業及相關成本	5	(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		(71,525)	(49,810)
		<b>(146,055)</b>	<b>(119,879)</b>
未計投資物業公平值變動前之 持續經營業務溢利		<b>98,807</b>	109,428
投資物業公平值變動		<b>8,809</b>	(800)
計及投資物業公平值變動後之 持續經營業務溢利		<b>107,616</b>	108,628
其他收益	6	<b>1,703</b>	797,385
融資成本	7	<b>(74,226)</b>	(38,724)
除稅前溢利		<b>35,093</b>	867,289
所得稅開支	8	<b>(6,364)</b>	(10,753)
來自持續經營業務之本期間溢利		<b>28,729</b>	856,536

\* 僅供識別

簡明綜合損益表 (續)  
截至二零一七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>已終止業務</b>	9		
已終止業務本期間溢利 (虧損)		713	(49,653)
來自實物分派之收益		226,927	-
來自已終止業務之本期間溢利 (虧損)		<u>227,640</u>	<u>(49,653)</u>
本期間溢利		<u>256,369</u>	<u>806,883</u>
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)
		<u>255,655</u>	<u>793,915</u>
非控股權益			
- 持續經營業務		9	11
- 已終止業務		705	12,957
		<u>714</u>	<u>12,968</u>
本期間溢利		<u>256,369</u>	<u>806,883</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	11		
來自持續經營業務及已終止業務			
- 基本		<u>37.6</u>	<u>117.0</u>
- 攤薄		<u>37.2</u>	<u>114.3</u>
來自持續經營業務			
- 基本		<u>4.2</u>	<u>126.2</u>
- 攤薄		<u>4.2</u>	<u>123.3</u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項) 之每股盈利	11		
- 基本		<u>36.4</u>	<u>119.0</u>
- 攤薄		<u>36.0</u>	<u>116.2</u>

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	<u>256,369</u>	<u>806,883</u>
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	-	(6,654)
- 於出售可供出售投資後	(1,703)	-
- 於實物分派後（附註 14）	(226,927)	-
	<u>(177,058)</u>	<u>(67,229)</u>
本期間全面收益總額	<u><b>79,311</b></u>	<u>739,654</u>
應佔：		
本公司股東	78,708	729,318
非控股權益	603	10,336
	<u><b>79,311</b></u>	<u>739,654</u>

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		3,376,291	3,679,641
物業、機器及設備		655,430	699,280
會籍		6,869	6,899
可供出售投資		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		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		480,183	137,204
應收款項、按金及預付款項	12	76,039	587,311
可收回稅項		33	3,120
應收非控股權益款項		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	13	119,456	188,421
稅項負債		7,526	9,056
應付非控股權益款項		-	87,754
銀行借貸－一年內到期		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 (續)  
於二零一七年六月三十日

	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>資本及儲備</b>		
股本	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
<b>總權益</b>	<b>6,247,119</b>	<b>12,332,704</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 一年後到期	2,961,039	2,103,935
擔保票據	1,549,347	-
遞延稅項	44,644	371,299
	4,555,030	2,475,234
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>10,802,149</b>	<b>14,807,938</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。

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 9。

### 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	<u>-</u>	<u>48,230</u>	<u>106,829</u>	<u>81,057</u>	<u>236,116</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(78)</u>	<u>52,978</u>	<u>27,284</u>	<u>81,364</u>	<u>161,548</u>
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					<u>35,093</u>

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	<u>-</u>	<u>114,462</u>	<u>107,272</u>	<u>6,193</u>	<u>227,927</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(84)</u>	<u>901,916</u>	<u>25,384</u>	<u>6,192</u>	<u>933,408</u>
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					<u>867,289</u>

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。

### 3. 分部資料 (續)

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
投資物業租金	48,230	114,462
酒店營運	106,829	107,272
金融投資收入	81,057	6,193
	<u>236,116</u>	<u>227,927</u>

### 5. 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
	<u>4,662</u>	<u>5,711</u>

### 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 15a)	-	797,385
	<u>1,703</u>	<u>797,385</u>

## 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
	<u>74,226</u>	<u>38,724</u>

## 8. 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	<u>(4,582)</u>	<u>(1,626)</u>
	(5,376)	(11,630)
以往年度超額撥備		
香港利得稅	<u>74</u>	<u>-</u>
	(5,302)	(11,630)
遞延稅項	<u>(1,062)</u>	<u>877</u>
	<u>(6,364)</u>	<u>(10,753)</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. 已終止業務

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 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。

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	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
已終止業務本期間溢利（虧損）	713	(49,653)
來自實物分派之收益：		
兌現之匯兌差額	226,927	-

## 9. 已終止業務 (續)

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)
	<u>(44,945)</u>	<u>(92,333)</u>
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)	<u>10,122</u>	<u>(21,627)</u>
出售附屬公司之虧損 (附註 15b)	-	(90,525)
融資成本	<u>(4,211)</u>	<u>(13,742)</u>
除稅前溢利 (虧損)	5,911	(125,894)
所得稅 (開支) 抵免	<u>(5,198)</u>	<u>76,241</u>
本期間溢利 (虧損)	<u>713</u>	<u>(49,653)</u>

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 14。

## 10. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
港幣千元 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 14）	3,834,209	-
	<u>5,912,753</u>	<u>1,395,794</u>

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。

## 11. 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 二零一六年  
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>255,655</u>	<u>793,915</u>
--------------	----------------	----------------

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	<u>8,005,544</u>	<u>16,021,533</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>687,093,419</u>	<u>694,461,001</u>

## 11. 每股盈利 (續)

### 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	<u>(226,935)</u>	<u>62,610</u>
本公司股東應佔本期間來自持續經營業務 溢利	<u><b>28,720</b></u>	<u><b>856,525</b></u>

### 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)	<u>226,935</u>	<u>(62,610)</u>
每股基本盈利 (虧損)	<u><b>33.4 港仙</b></u>	<u>(9.2) 港仙</u>
每股攤薄後盈利 (虧損)	<u><b>33.0 港仙</b></u>	<u>(9.0) 港仙</u>

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：

## 11. 每股盈利 (續)

	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	<u>247,094</u>	<u>807,034</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>36.4 港仙</u>	<u>119.0 港仙</u>
攤薄	<u>36.0 港仙</u>	<u>116.2 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。

## 12. 應收款項、按金及預付款項

	於二零一七年	於二零一六年
	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	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
	<u>76,039</u>	<u>587,311</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。

## 12. 應收款項、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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 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
	<u>2,960</u>	<u>8,001</u>

## 13. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 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
	<u>119,456</u>	<u>188,421</u>

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）。

## 14. 實物分派

誠如附註9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)
	<u>3,798,533</u>
非控股權益	35,676
本公司股東應佔及本公司透過實物分派之資產淨額	<u><u>3,834,209</u></u>
實物分派產生之收益：	
就實物分派兌現之匯兌差額	<u>226,927</u>
實物分派產生的現金流出淨額	
銀行結存及現金	<u><u>(1,743,434)</u></u>

## 15. 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，出售收益約為港幣797,000,000元。

### (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91,000,000元。

## 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本公司股東。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。

## 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

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，本公司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，本公司股東應佔溢利減少，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。

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，本公司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，本公司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，本公司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本公司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	<u>4,012.6</u>	<u>4,548.6</u>

## 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，即香港壽臣山道東 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）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。

## 澳洲

截至二零一七年六月三十日止期間，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣 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

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
	<hr/>	<hr/>
	6,563.4	4,308.4
減：前端費用	(22.0)	(17.7)
	<hr/>	<hr/>
	<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，並安排高級管理層參與。

## 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。

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道保持穩定。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。

## 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。

## 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（「**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，主席與行政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）寄發予本公司股東。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。

## 審閱中期財務報表

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

本公司之二零一七年年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一七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

香港，二零一七年八月三十一日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生（主席）

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