

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。



截至二零二三年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零二三年六月三十日止期間

- 收益：港幣 196,400,000 元 (二零二二年：港幣 189,500,000 元)，上升 4%
- 本公司股東應佔虧損：港幣 436,900,000 元 (二零二二年：港幣 65,300,000 元)
- 於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值 (「資產淨值」) 及每股資產淨值分別為港幣 9,300,500,000 元及港幣 15.4 元#。

資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣 4,496,700,000 元為基礎並調整酒店物業 (於賬目中按成本基準列賬) 至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

* 僅供識別

未經審核業績

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」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零二二年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		96,453	101,240
— 酒店營運		91,967	64,053
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		7,955	24,205
總收益		196,375	189,498
其他收入	5	12,061	3,266
成本：			
物業及相關成本	6	(1,912)	(2,012)
員工成本		(50,659)	(44,207)
折舊及攤銷		(20,820)	(21,373)
其他開支		(46,758)	(46,561)
		(120,149)	(114,153)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		88,287	78,611
投資物業公平值變動		(185,713)	104
計及投資物業公平值變動後之(虧損)溢利		(97,426)	78,715
其他損益	7	35,224	68,798
應佔合營企業業績		10,087	(4,887)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具確認之減值虧損	12	(208,151)	(93,143)
融資成本	8	(173,566)	(105,588)
除稅前虧損		(433,832)	(56,105)
所得稅開支	9	(3,024)	(9,157)
本期間虧損		(436,856)	(65,262)

簡明綜合損益表(續)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔本期間虧損		<u>(436,856)</u>	<u>(65,262)</u>
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損	11	<u>(72.6)</u>	<u>(10.8)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損		<u>(436,856)</u>	<u>(65,262)</u>
其他全面(開支)收益：			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損		(12,104)	(70,246)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值虧損		(33,665)	(242,211)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具確認之減值虧損	12	208,151	93,143
出售／不再確認按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具後重新分類 至損益		26,398	(10,631)
換算海外業務產生之匯兌差額		70,516	(157,249)
應佔合營企業之其他全面收益(開支)		<u>4,592</u>	<u>(1,230)</u>
本期間其他全面收益(開支)		<u>263,888</u>	<u>(388,424)</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額		<u><u>(172,968)</u></u>	<u><u>(453,686)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,987,041	6,958,517
物業、機器及設備		583,663	595,662
合營企業投資		621,995	883,374
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具		97,438	109,236
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		68,981	73,820
按公平值列賬及計入損益之金融資產		59,646	57,234
已抵押銀行存款		209,052	105,979
其他資產		5,704	6,719
		<u>8,633,520</u>	<u>8,790,541</u>
流動資產			
存貨		1,820	1,587
向合營企業提供之貸款		1,800,000	1,000,000
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		107,582	135,854
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	158,922	150,942
可收回稅項		6	6
現金及現金等值		2,308,134	2,457,179
		<u>4,376,464</u>	<u>3,745,568</u>
分類為持有待售資產	15	—	1,249,948
		<u>4,376,464</u>	<u>4,995,516</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	117,173	189,943
稅項負債		14,882	14,145
租賃負債		12,208	11,925
擔保票據		—	1,105,767
銀行借貸 — 一年內到期		2,220,270	539,927
		<u>2,364,533</u>	<u>1,861,707</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	15	—	466,656
		<u>2,364,533</u>	<u>2,328,363</u>
流動資產淨值		<u>2,011,931</u>	<u>2,667,153</u>
總資產減流動負債		<u>10,645,451</u>	<u>11,457,694</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		60,212	60,212
儲備		4,436,484	4,627,516
總權益		4,496,696	4,687,728
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	70,516	71,488
租賃負債		173,167	171,065
銀行借貸 — 一年後到期		5,893,390	6,519,231
遞延稅項		11,682	8,182
		6,148,755	6,769,966
總權益及非流動負債		10,645,451	11,457,694

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，惟以公平值計量之投資物業及若干財務工具(倘適用)則除外。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二三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本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈並於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年二月之 香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 第二支柱範本規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第12號(修訂本)	來自單一交易有關資產及負債之遞延稅項

除下文所述者外，於本中期期間應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現，及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露資料造成任何重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

2.1 應用香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」之影響

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號(修訂本)釐清會計估計變動與會計政策變動之區別，並修正錯處。

本期間應用該等修訂本不會對簡明綜合財務報表產生重大影響。

2.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」之影響

此外，本集團將應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」，其於本集團於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效，以備製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

香港會計準則第1號已經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

於本期間應用該等修訂本不會對簡明綜合財務報表產生重大影響，但預期影響本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中的本集團會計政策之披露。

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(「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。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市投資之投資收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	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					
對外收益	<u>–</u>	<u>96,453</u>	<u>91,967</u>	<u>7,955</u>	<u>196,375</u>
分部業績					
分部溢利(虧損)	<u>66,295</u>	<u>(93,493)</u>	<u>17,445</u>	<u>(222,924)</u>	<u>(232,677)</u>
未分配利息收入					4,155
企業開支					(31,743)
應佔合營企業業績					(1)
融資成本					<u>(173,566)</u>
除稅前虧損					<u>(433,832)</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)

	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					
對外收益	<u>–</u>	<u>101,240</u>	<u>64,053</u>	<u>24,205</u>	<u>189,498</u>
分部業績					
分部溢利 (虧損)	<u>45,917</u>	<u>85,196</u>	<u>4,877</u>	<u>(58,702)</u>	77,288
未分配利息收入					503
企業開支					(25,849)
應佔合營企業業績					(2,459)
融資成本					<u>(105,588)</u>
除稅前虧損					<u>(56,105)</u>

物業投資分部於截至二零二三年六月三十日止六個月之分部 (虧損) 溢利包括減少之投資物業公平值港幣 185,713,000 元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：增加之投資物業公平值港幣 104,000 元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，物業發展分部之分部溢利包括收購合營企業額外投資之折讓攤銷港幣 57,095,000 元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣 49,674,000 元)。

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

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銀行存款產生之利息收入、企業開支、應佔合營企業業績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之資料，因此並無呈列該等資料。

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	96,453	101,240
酒店營運 (附註 ii)	91,967	64,053
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	<u>7,955</u>	<u>24,205</u>
	<u>196,375</u>	<u>189,498</u>

4. 收益 (續)

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣96,453,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣101,240,000元)。兩個期間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- ii. 截至二零二三年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣73,318,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣42,404,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣13,405,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣17,584,000元)來自食品及飲料銷售及港幣1,818,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣851,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣3,426,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣3,214,000元)為來自經營租賃項下酒店零售部分租賃的租金收入。
- iii. 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣7,688,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣21,242,000元)的利息收入以及來自上市股本證券的股息收入港幣267,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣2,963,000元)。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	4,155	503
管理費收入	5,278	—
政府補助	1,704	1,743
其他	924	1,020
	<u>12,061</u>	<u>3,266</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團確認來自香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下的「保就業」計劃、會址資助計劃、餐飲處所資助計劃、指定檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃的政府補貼港幣1,704,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,743,000元)。

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	216	255
投資物業之直接營運支出	1,696	1,757
	<u>1,912</u>	<u>2,012</u>

7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	654	8,433
不再確認／出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工 具之(虧損)收益	(26,398)	10,631
提前贖回擔保票據之收益	—	60
出售會籍收益	3,226	—
收購額外合營企業投資之折讓攤銷(附註)	57,095	49,674
其他	647	—
	<u>35,224</u>	<u>68,798</u>

附註：截至二零二三年六月三十日止六個月，合營企業額外投資之折讓攤銷港幣57,095,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣49,674,000元）已於損益中確認。

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	154,777	58,278
銀行借貸前端費用攤銷	8,717	10,948
	<u>163,494</u>	<u>69,226</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	2,710	27,820
擔保票據發行成本攤銷	103	763
	<u>2,813</u>	<u>28,583</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	2,744	2,729
其他費用	4,515	5,050
	<u>173,566</u>	<u>105,588</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本年度稅項：		
英國	–	7,076
其他	<u>19</u>	<u>–</u>
	<u>19</u>	<u>7,076</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>3,005</u>	<u>2,081</u>
	<u><u>3,024</u></u>	<u><u>9,157</u></u>

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙 (二零二二年：截至二零二一年十二月三十一日止年度 末期股息每股3港仙)	<u><u>18,064</u></u>	<u><u>18,064</u></u>

於本中期期末後，本公司董事已宣佈派發中期股息每股2港仙，合共港幣12,042,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元）並將派付予於二零二三年九月二十六日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司股東應佔本期間虧損	<u><u>(436,856)</u></u>	<u><u>(65,262)</u></u>

11. 每股虧損 (續)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>602,122,726</u>	<u>602,122,726</u>

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	<u>208,151</u>	<u>93,143</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月，由於中華人民共和國物業開發商所發行相關上市證券之信貸質量惡化，故本集團已就上市債務證券計提減值撥備港幣208,151,000元(二零二二年：港幣93,143,000元)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項(附註i)	3,507	869
應計收入	428	—
收購物業已付按金(附註ii)	127,508	127,508
按金、預付款項及其他應收款項	<u>27,479</u>	<u>22,565</u>
	<u>158,922</u>	<u>150,942</u>

附註：

- 應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。
- 該款項為有關收購香港渣甸山一項物業之可退還印花稅港幣127,508,000元。

本集團給予酒店營運的企業客戶及旅遊代理以及出租投資物業的租戶平均0至30天之信貸期。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,590	646
31至60日	316	212
61至90日	214	11
91至120日	387	-
	<u>3,507</u>	<u>869</u>

14. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<u>1,078</u>	<u>1,078</u>
應付貿易款項	1,078	1,078
租金按金	8,503	8,433
預收租金	41,811	39,924
其他應付款項、其他按金及應計費用	124,915	178,391
應付利息	<u>11,382</u>	<u>33,605</u>
	<u>187,689</u>	<u>261,431</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	117,173	189,943
非流動負債	<u>70,516</u>	<u>71,488</u>
	<u>187,689</u>	<u>261,431</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

15. 分類為持有待售資產及與分類為持有待售資產相關之負債

於二零二二年十二月二十三日，本集團與漢國置業有限公司訂立具有約束力之協議備忘錄，以出售其於時業環球有限公司之50%權益，而該公司擁有位於香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號之土地，以成立合營企業共同擁有及開發該土地。根據協議備忘錄，與戰略財務及經營決策之相關活動，需經雙方一致同意。隨着出售時業環球有限公司之50%權益，本集團將對時業環球有限公司之剩餘50%持股權益入賬為合營企業之投資。交易已於二零二三年一月二十日完成。

於二零二二年十二月三十一日，時業環球有限公司分類為持有待售資產及負債呈列如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	1,233,000
已抵押銀行存款	16,100
應收貿易款項、按金及預付款項	54
現金及現金等值	794
分類為持有待售資產	<u>1,249,948</u>
其他應付款項	431
銀行借貸 — 一年後到期	<u>466,225</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	<u>466,656</u>

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二三年九月二十六日(星期二)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二零二三年十月十三日(星期五)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月二十二日(星期五)至二零二三年九月二十六日(星期二)(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二零二三年九月二十一日(星期四)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月，收益為港幣196,400,000元(二零二二年：港幣189,500,000元)。收益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回報。

儘管本集團於本中期期間之日常營運溢利有所增長，本公司股東應佔本期間虧損為港幣436,900,000元(二零二二年：港幣65,300,000元)，相等於每股基本虧損72.6港仙(二零二二年：10.8港仙)。本公司股東應佔本期間虧損主要是由於非經常性項目包括(i)於英國投資物業之公平值虧損；及(ii)上市債務證券投資減值虧損。上述公平值虧損及減值虧損乃非現金項目，並不會即時影響本集團之現金流。

於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣4,496,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,687,700,000元)。於二零二三年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣7.5元，而於二零二二年十二月三十一日為港幣7.8元。

本集團於期末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	5,855.8	6,563.4
英國	4,023.4	4,001.9
總計	<u>9,879.2</u>	<u>10,565.3</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣516,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣526,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其於二零二三年六月三十日之市值為港幣5,320,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,320,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零二三年六月三十日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣14,683,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣15,359,100,000元)、港幣9,300,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣9,481,500,000元)及港幣15.4元(二零二二年十二月三十一日：港幣15.7元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。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兩項住宅項目(壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號)、一項商業物業(華威大廈之一部分)及兩個合營住宅發展項目(西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號)，以及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。

香港

期內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,000個單位，銷售所得總額接近港幣16,700,000,000元。於二零二三年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣1,937,400,000元(包括授予合營企業之貸款)，其中港幣1,800,000,000元將於報告期一年內收回並分類為流動資產。

華威大廈²為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。此物業於截至二零二三年六月三十日止期間產生之租金收入較去年同期輕微減少。於二零二三年六月三十日，出租率為92%(二零二二年六月三十日：96%)。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。翻新工程已於二零二二年完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。

1 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

2 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

於二零二二年二月，本集團透過政府招標以港幣1,188,200,000元地價收購位於香港淺水灣南灣道而總樓面面積約為19,055平方呎之土地，並將發展為坐擁壯觀海景之豪宅項目。於二零二二年十二月，本集團訂立具約束力之協議備忘錄，據此本集團同意出售項目之50%權益予獨立第三方漢國置業有限公司，以成立合營企業，共同擁有及開發該土地為豪華住宅作銷售用途。該合營企業已於二零二三年一月成立。於二零二三年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣400,300,000元。該合作令雙方共享彼此在物業建築及發展方面之資源、專業知識及廣泛經驗。以購買之溢價出售該項目之50%權益，令本集團變現現金金額約港幣387,100,000元，用作一般營運資金以及未來投資及發展。

本集團擁有位於香港渣甸山大坑道89-93號之土地地段，其為傳統豪華住宅區域。該地段正重新發展為低密度豪華住宅以作長期投資。渣甸山位於跑馬地上方，俯瞰耀眼奪目的維多利亞港景色。此豪華住宅區域大多是寬敞獨立房產，交通極為便利。

英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之20 Moorgate近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦33 Old Broad Street現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部，並已獲HBOS Plc (Lloyds Banking Group之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年固定上調。

鑑於我們信譽良好之租戶已簽訂強力之租賃契約，英國物業繼續為本集團提供穩定現金流量，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動盪的能力。

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，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。隨著全球取消旅遊限制，而內地及香港邊境於二零二三年二月中已全面開放，截至二零二三年六月三十日止期間，酒店收入有所改善，為港幣92,000,000元(二零二二年：港幣64,000,000元)，增幅約43.8%。

本集團正採取一切切實可行措施以應對挑戰。我們優先考慮為客人提供安全感，制定嚴格的消毒及衛生規程。同時，酒店將致力實施成本節省措施，並採取果斷決定，以降低這段艱難時期的營運成本，並爭取進一步的市場份額。本集團將繼續提高其酒店服務的質素，以確保客人於我們的酒店住宿期間感到賓至如歸。

金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並減少資產負債比率。於二零二三年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣333,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣376,100,000元)，包括上市股本、債務證券以及非上市投資。

於回顧期間，本集團錄得未變現虧損港幣208,200,000元，主要為債務證券減值虧損。上述減值虧損為非現金項目，對本集團現金流量無即時影響。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣2,517,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,580,100,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具)為港幣333,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣376,100,000元)及未動用融資額為港幣3,005,800,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,299,300,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣8,113,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣7,525,400,000元)。擔保票據已於期內悉數償還(二零二二年十二月三十一日：港幣1,105,800,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣5,262,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,675,000,000元)，資產與負債比率為35.8%(二零二二年十二月三十一日：36.9%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣5,320,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,320,000,000元))之百分比計算)。

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	2,237.1	2,138.1
一至二年	1,147.6	2,640.0
三至五年	3,785.0	2,319.0
五年以上	987.7	1,589.1
	<u>8,157.4</u>	<u>8,686.2</u>
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(43.7)</u>	<u>(55.0)</u>
	<u><u>8,113.7</u></u>	<u><u>8,631.2</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二三年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣5,486,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,043,700,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,837,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣3,088,000,000元)及無抵押銀行借貸港幣2,649,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,955,700,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣3,473,200,000元之物業(二零二二年十二月三十一日：港幣4,044,200,000元)及已抵押現金港幣70,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣122,100,000元)作抵押。

於二零二三年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣4,023,400,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,001,900,000元)之投資物業以及已抵押現金港幣138,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣零元)作抵押，以取得銀行借貸港幣2,670,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,536,600,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二三年六月三十日，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。

員工及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為約181名(二零二二年：162名僱員)。截至二零二三年六月三十日止六個月，員工成本(包括本集團董事之酬金)為港幣50,700,000元(二零二二年：港幣44,200,000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，由本集團酌情向其僱員(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。為進一步加強與僱員的關係及溝通，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

全球經濟繼續受到一系列地緣政治挑戰影響，包括俄羅斯及烏克蘭戰爭持久、中美政治局勢緊張及貿易衝突。該等挑戰令全球經濟不確定性及阻礙增加，導致高通脹、利率飆升以及投資者與消費者信心疲弱。此外，金融市場發生數項重大事件，例如於二零二三年上半年，美國三間中型銀行倒閉以及瑞銀集團收購瑞士信貸。幸好當局行動迅速，有助穩定市場風險情緒，緩和對銀行系統的損害。然而，長期高通脹及高利率繼續對世界經濟構成威脅，導致近期經濟增長減慢。

於年初，中國生產活動及服務消費反彈。然而，房地產行業陷入困境，國外需求疲軟，繼續拖累增長步伐。於二零二三年六月，中國青年失業率創歷史新高，中國經濟增長第二季度低過市場預期。預計中國政府將出台更多財政及貨幣政策以支持經濟。

香港經濟由訪港旅遊業及本地需求強勁復甦所推動，於二零二三年第一季度有所改善。即使如此，由於全球需求低迷、出口市場不振以及利率上升，第二季度的勢頭轉弱。全球經濟增長緩慢及外部需求壓力將進一步影響貨物出口。然而，香港作為國際金融中心、內地門戶以及離岸人民幣金融中心，將繼續把握大灣區的發展機遇。總括而言，我們對香港經濟的中長期發展前景保持樂觀。

香港房地產市場因加息及投資情緒低迷面臨越來越大的壓力。儘管香港金管局於二零二三年七月提高按揭成數上限，惟市場投資氣氛改善有限。辦公室需求因高資產成本及高空置率持續低迷，其對取得新物業投資之融資造成更大壓力。我們相信，住宅物業之潛在需求在中長期內繼續支撐住宅物業市場。

於二零二三年八月初，英格蘭銀行上調其基準利率至5.25%，創十五年以來之新高，並表示將在一段時間內維持高利率，以抑制持續高企之通脹。此乃中央銀行自二零二一年十二月開始加息以來連續第十四次加息。就此導致購買動力下降，為英國經濟復甦增加壓力。本集團得益於信譽良好租戶之長期租賃，其英國物業組合將維持穩定租金收入。

展望未來，地緣政治不確定性及利率持續高企將在年內剩餘時間繼續影響我們之業務。儘管如此，我們對香港之韌性及增長潛力充滿信心。本集團一直抓緊最佳機遇，審慎管理資產負債表，以應對瞬息萬變之營商環境。我們堅信，本公司有能力為股東創造長期價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，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

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則並遵守所有守則條文。

審閱中期財務報表

本集團截至二零二三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「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零二三年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二三年九月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.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)登載。

承董事會命
SEA Holdings Limited
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零二三年八月二十五日

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)
葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福先生
鍾沛林先生
陳國威先生
羅煒東先生