

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。



截至二零二六年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

截至二零二六年六月三十日止期間

- 收益：港幣212,800,000元（二零二五年：港幣204,300,000元），增加4.2%
- 未計投資物業公平值變動前之經營溢利：港幣100,600,000元（二零二五年：港幣103,700,000元），減少3.0%
- 本公司股東應佔虧損：港幣136,900,000元（二零二五年：港幣159,400,000元），減少14.1%
- 於二零二六年六月三十日，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7,611,800,000元及港幣12.6元[#]
- 已宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙

[#] 資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣3,623,000,000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

S E A 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二零二五年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		109,884	108,296
— 酒店營運		89,768	82,165
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		13,196	13,868
總收益		212,848	204,329
其他收入	5	14,543	14,157
成本：			
物業及相關成本	6	(2,009)	(2,222)
員工成本		(47,131)	(48,891)
折舊		(20,828)	(21,475)
其他開支		(56,870)	(42,179)
		(126,838)	(114,767)
未計投資物業公平值變動前之經營溢利		100,553	103,719
投資物業公平值變動		(107,775)	(102,665)
計及投資物業公平值變動後之(虧損)溢利		(7,222)	1,054
其他損益	7	2,163	2,902
應佔合營企業業績		(571)	(12,776)
融資成本	8	(131,151)	(150,568)
除稅前虧損		(136,781)	(159,388)
所得稅開支	9	(134)	—
本期間虧損		(136,915)	(159,388)

簡明綜合損益表 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔本期間虧損		<u>(136,915)</u>	<u>(159,388)</u>
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
按本公司股東應佔虧損計算之 每股基本及攤薄後虧損	11	<u>(22.7)</u>	<u>(26.5)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(136,915)</u>	<u>(159,388)</u>
其他全面(開支)收益：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
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)收益	(46,140)	18,535
其後可能重新分類至損益之項目：		
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)收益	(2,282)	3,510
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	135	(1,059)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(4,873)</u>	<u>119,193</u>
本期間其他全面(開支)收益	<u>(53,160)</u>	<u>140,179</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額	<u><u>(190,075)</u></u>	<u><u>(19,209)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,293,962	6,741,210
物業、機器及設備		513,466	533,923
合營企業投資		514,260	527,136
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		120,039	162,128
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		15,690	17,761
按公平值列賬及計入損益之金融資產		33,906	27,036
已抵押銀行存款		125,971	160,804
其他資產		5,704	5,704
		7,622,998	8,175,702
流動資產			
存貨		1,097	1,245
向合營企業提供之貸款		97,223	127,212
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		2,456	5,710
按公平值列賬及計入損益之金融資產		7,843	7,784
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	38,197	38,936
可收回稅項		2	2
定期存款		363,596	572,479
現金及現金等值		1,746,933	1,607,154
		2,110,529	2,179,633
分類為持作出售之資產	13	2,257,347 323,872	2,360,522 —
		2,581,219	2,360,522
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	132,695	133,983
稅項負債		14,946	15,056
租賃負債		11,413	11,284
銀行借貸 — 一年內到期		1,280,027	1,127,909
		1,439,081	1,288,232
與分類為持作出售之資產相關之負債	13	200,767	—
		1,639,848	1,288,232
流動資產淨值		941,371	1,072,290
總資產減流動負債		8,564,369	9,247,992

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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		<u>3,562,827</u>	<u>3,770,966</u>
總權益		<u>3,623,039</u>	<u>3,831,178</u>
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	5,076	5,300
租賃負債		172,661	179,660
銀行借貸 — 一年後到期		4,751,936	5,220,242
遞延稅項		<u>11,657</u>	<u>11,612</u>
		<u>4,941,330</u>	<u>5,416,814</u>
總權益及非流動負債		<u><u>8,564,369</u></u>	<u><u>9,247,992</u></u>

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**」）之適用披露規定而編製。

2. 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金融工具（倘適用）則除外。

除應用香港財務報告準則會計準則修訂本外，截至二零二六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本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則會計準則

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二零二六年一月一日後開始之本集團年度期間強制生效之下列香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源的電力之合約
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

於本中期期間應用之香港財務報告準則會計準則修訂本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。

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，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績

以下為本集團來自經營及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二六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>109,884</u>	<u>89,768</u>	<u>13,196</u>	<u>212,848</u>
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	<u>(2,050)</u>	<u>(14,317)</u>	<u>12,743</u>	<u>12,922</u>	9,298
未分配利息收入					3,060
企業開支					(17,988)
融資成本					<u>(131,151)</u>
除稅前虧損					<u>(136,781)</u>

截至二零二五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>108,296</u>	<u>82,165</u>	<u>13,868</u>	<u>204,329</u>
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	<u>(13,076)</u>	<u>(478)</u>	<u>7,308</u>	<u>26,486</u>	20,240
未分配利息收入					3,899
企業開支					(32,959)
融資成本					<u>(150,568)</u>
除稅前虧損					<u>(159,388)</u>

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業投資分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣107,689,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣103,693,000元)。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	109,884	108,296
酒店營運 (附註 ii)	89,768	82,165
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	13,196	13,868
	<u>212,848</u>	<u>204,329</u>

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109,884,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣108,296,000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. 截至二零二六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76,041,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣66,248,000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10,238,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣10,811,000元) 來自食品及飲料銷售及港幣1,035,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣776,000元) 來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣2,454,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣4,330,000元) 為來自經營租賃項下酒店零售部分租賃的租金收入，其中租賃付款為固定或可變付款，乃基於固定租期之每月銷售百分比及每月最低固定付款 (以較高者為準)。
- 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13,170,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣13,297,000元) 的利息收入以及來自上市股本證券的股息收入港幣26,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣571,000元)。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款之利息收入	3,060	3,899
管理費收入(附註)	7,612	7,917
其他	3,871	2,341
	<u>14,543</u>	<u>14,157</u>

附註：該金額為來自一間關聯公司的收入，而本公司若干董事(即本公司控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團關連人士。

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售及營銷開支	87	260
投資物業之直接營運支出	1,922	1,962
	<u>2,009</u>	<u>2,222</u>

7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	2,298	(9,979)
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之收益	—	11,822
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之(虧損)收益	(135)	1,059
	<u>2,163</u>	<u>2,902</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	116,362	135,768
銀行借貸前端費用攤銷	7,989	8,035
	<u>124,351</u>	<u>143,803</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	2,857	2,601
其他費用	3,943	4,164
	<u>131,151</u>	<u>150,568</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本年度稅項	—	—
遞延稅項：		
本年度	134	—
	<u>134</u>	<u>—</u>

10. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內確認為分派之股息：

截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息
每股3港仙(二零二五年：截至二零二四年十二月
三十一日止年度末期股息每股3港仙)

18,064	18,064
---------------	---------------

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(截至二零二五年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元)並將派付予於二零二六年九月二十五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	
二零二六年	二零二五年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

計算每股基本虧損之虧損：

本公司股東應佔本期間虧損

(136,915)	(159,388)
------------------	------------------

股份數目	
截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
(未經審核)	(未經審核)

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數

602,122,726	602,122,726
--------------------	--------------------

由於本集團於截至二零二六年及二零二五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，截至二零二六年及二零二五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. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項(附註)	1,472	3,269
預付前端費用	5,906	1,464
按金、預付款項及其他應收款項	30,819	34,203
	<u>38,197</u>	<u>38,936</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。

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日之信貸期。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	1,459	2,632
31至60日	8	378
61至90日	5	38
超過90日	—	221
	<u>1,472</u>	<u>3,269</u>

13. 分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關之負債

於二零二六年五月八日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的 Quartz Talent Limited 及其全資附屬公司盟高國際有限公司 (統稱「Quartz Talent」) 的 100% 股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣 180,000,000 元 (於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前)。該出售事項於二零二六年八月二十一日完成。

於二零二六年六月一日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的溢泰控股有限公司及其全資附屬公司聲怡有限公司 (統稱「溢泰」) 的 100% 股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣 168,000,000 元 (於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前)。該出售事項於二零二六年八月七日完成。

Quartz Talent 及溢泰之資產及負債預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售之資產及負債，並於截至二零二六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

於二零二六年六月三十日，分類為持作出售之 Quartz Talent 及溢泰之資產及負債如下：

	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
投資物業	317,030
已抵押銀行存款	4,289
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,345
現金及現金等值	208
分類為持作出售之資產	<u>323,872</u>
其他應付款項	228
銀行借貸—一年內到期	<u>200,539</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債	<u>200,767</u>

14. 應付款項、租金按金及應計費用

	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易款項	734	1,143
租金按金	8,874	7,563
預收租金	47,456	47,454
其他應付款項、其他按金及應計費用	70,380	72,270
應付利息	10,327	10,853
	<u>137,771</u>	<u>139,283</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	132,695	133,983
非流動負債	5,076	5,300
	<u>137,771</u>	<u>139,283</u>

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

0至60日	<u>734</u>	<u>1,143</u>
-------	------------	--------------

購買貨品之平均信貸期為60日。

15. 報告期後事項

於報告期末後，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的協鷹環球有限公司及其全資附屬公司 One Valley View Limited 的 100% 股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣 200,000,000 元（於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前）。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二五年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二六年九月二十五日(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二零二六年十月十二日(星期一)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十五日(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二零二六年九月二十二日(星期二)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證券登記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

截至二零二六年六月三十日止六個月，收益為港幣212,800,000元(二零二五年：港幣204,300,000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。

本集團於本期間之日常營運溢利為港幣100,600,000元(二零二五年：港幣103,700,000元)。本公司股東應佔本期間虧損為港幣136,900,000元(二零二五年：港幣159,400,000元)，相等於每股基本虧損22.7港仙(二零二五年：26.5港仙)。本公司股東應佔本期間虧損主要由於(i)投資物業公平值虧損及(ii)銀行借款融資成本所致。融資成本較二零二五年減少12.9%。上述公平值虧損為非現金項目，對本集團現金流量並無即時影響。

於二零二六年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣3,623,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,831,200,000元)。於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣6.0元，而於二零二五年十二月三十一日為港幣6.4元。

本集團於期末按地域劃分之物業資產（包括於兩間合營企業權益及分類為持作出售之資產）如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,882.5	3,999.7
英國	3,830.0	3,900.6
總計	7,712.5	7,900.3

於二零二六年六月三十日，本集團之酒店物業以賬面值港幣456,200,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣466,200,000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，其市值為港幣4,445,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣4,450,000,000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於二零二六年六月三十日將分別為港幣11,701,300,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣11,884,100,000元）、港幣7,611,800,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣7,815,000,000元）及港幣12.6元（二零二五年十二月三十一日：港幣13.0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1,420個單位，銷售所得總額超過港幣23,500,000,000元。於本期間，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣50,900,000元。於二零二六年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣126,500,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣177,700,000元）（包括授予合營企業之貸款），其中港幣97,200,000元將自截至二零二六年六月三十日止期間起一年內收回並分類為流動資產。

¹ 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

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。該物業於截至二零二六年六月三十日止期間產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。期內，本集團與獨立第三方訂立兩份正式協議出售兩幢獨立屋，代價總額約為港幣348,000,000元(扣除交易成本及開支前)。於財務期末後，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售一幢獨立屋，現金代價為港幣200,000,000元(扣除交易成本和開支前)。該等交易計劃將於二零二六年下半年完成。該出售事項為本集團提供了變現對該等項目投資的良機，並藉此變現現金總額港幣548,000,000元作一般營運資金及日後再投資之用。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團持有淺水灣南灣道項目之50%股權，該項目位於淺水灣傳統豪華住宅區，正發展為坐擁一望無際醉人海景之豪華住宅，飽覽淺水灣壯麗的全景景緻。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。

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。

位於倫敦之33 Old Broad Street現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)，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。租戶已完成對33 Old Broad Street的大型翻新工程，並已於二零二五年遷入作為Lloyds Banking Group之新總部。

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，並以洲際酒店集團旗下之品牌營運。期內，酒店表現溫和改善，主要由於入住率及平均房價均增長，整體收益因而增加。

² 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

本集團正採取一切切實可行措施，以應對挑戰並把握機遇。我們深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，以確保客人於本集團的酒店留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，並降低資產負債比率。於二零二六年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣179,900,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣220,400,000元），包括上市股本及債務證券以及非上市投資。

財務資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二六年六月三十日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約之契諾。

於本期間，本集團在高息環境及經濟反彈下繼續維持高度財務靈活性及流動性。隨著香港政府取消所有收緊管制及該項目提供具吸引力的激勵措施，維港匯保持穩定的銷售勢頭，令本集團持續地從該項目收取現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店營運的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期直至二零二七年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。

營運資金及貸款融資

於二零二六年六月三十日，本集團的可用資金總額為港幣5,467,600,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣5,577,000,000元），包括本集團的已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存及現金（包括分類為持作出售之資產）總額港幣2,241,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣2,340,400,000元）及未動用融資額（包括分類為持作出售之資產）港幣3,226,600,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣3,236,600,000元）。於二零二六年六月三十日，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權工具）為港幣179,900,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣220,400,000元）。

本集團之貸款融資包括一筆由七間知名金融機構提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕的流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行借貸(包括與分類為持作出售之資產相關之負債)為港幣6,232,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣6,348,200,000元)。於扣除已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、現金(包括分類為持作出售之資產)及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,811,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,787,400,000元)，資產與負債比率為32.6%(二零二五年十二月三十一日：31.9%)(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4,445,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,450,000,000元))之百分比計算)。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括與分類為持作出售之資產相關之負債)之到期日如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,495.5	1,144.7
一至二年	2,770.5	684.1
三至五年	1,724.2	4,146.2
五年以上	268.3	407.7
	6,258.5	6,382.7
減：未攤銷前端費用	(26.0)	(34.5)
	<u>6,232.5</u>	<u>6,348.2</u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二六年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣3,653,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,739,400,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,444,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,541,000,000元)及無抵押銀行借貸港幣1,208,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,198,400,000元)。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,230,600,000元之物業(二零二五年十二月三十一日：港幣3,300,200,000元)及已抵押現金港幣40,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣52,400,000元)作抵押。

於二零二六年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,830,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,900,600,000元)之投資物業以及已抵押現金港幣90,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣108,400,000元)作抵押，以取得銀行借貸港幣2,605,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,643,300,000元)。

員工及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於香港之僱員總數約為176名(二零二五年：180名僱員)。截至二零二六年六月三十日止期間，僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣47,100,000元(二零二五年：港幣48,900,000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，本公司已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，以酌情向其僱員(包括本公司董事)授出購股權及獎勵。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

全球經濟正面臨另一個重大沖擊。中東戰爭推高了全球能源成本，再次引發通脹壓力，並促使市場預期利率長期維持在較高水平。根據國際貨幣基金組織，預計二零二六年全球經濟增長為3.0%，而二零二七年則為3.4%。然而，結構性風險仍主要偏向下行。該等市場挑戰因關稅及制裁升級、地緣政治局勢緊張以及氣候相關衝擊所引發持續貿易政策摩擦而進一步加劇。就正面因素而言，人工智能(「**人工智能**」)的資本投資及部署加速，可望成為宏觀經濟生產力的重要助力。儘管如此，採納人工智能所帶來的效率提升，預計在不同行業及地區經濟體之間將出現顯著差異。

二零二六年第二季度中國經濟增長4.3%，較第一季度的5.0%有所放緩，並低於市場預期的4.5%。其為二零二二年第四季度以來最弱的年度增長。然而，在政府調控的支持下，將緩解中東危機的影響。展望二零二六年，預計增長將保持穩定，政策重點將轉向管控價格波動、推動人工智能創新，並在維持出口優勢的同時提振消費。同時，中國將繼續在技術創新及先進製造領域取得戰略性進展。

香港房地產市場氣氛於二零二六年出現持續好轉。正面推動因素包括租金收益上升、首次公開募股活動回升、人才持續流入，以及中國內地買家回流。所有該等因素均有助交易量增長，並正在帶動物業價格逐步回升。然而，經濟預測顯示，由於通脹持續，利率可能於二零二六年餘下時間上升。中國政府已推出新規定，以控制公民資金及資產外流。加上持續的地緣政治風險，眾多負面因素對香港物業市場構成壓力，並限制即時價格上漲空間。

香港旅遊業於二零二六年上半年持續改善，訪港旅客按年上升13.0%。內地訪港旅客佔上半年整體77.0%，較去年同期顯著增長15.5%。政府公佈多項推動旅遊業發展措施，包括擴大旗艦活動規模、舉辦國際貿易展覽及會議，以及加強與大灣區及其他內地城市的合作等。儘管訪港旅客總數預計將進一步上升，行業仍將面臨來自其他地區旅遊目的地的競爭以及持續價格壓力所帶來的挑戰。

英國於二零二六年的經濟增長估計為0.9%，受通脹壓力及消費支出的不確定性所拖累。英國首相辭任後，近期的政治過渡為英國的財政及經濟政策帶來短期的不確定性。儘管普遍預期貨幣政策將逐步放緩，但整體展望復甦步伐緩慢。由於翻修開支增加及潛在估值調整，剩餘租期較短的物業仍然面臨日益增加的挑戰。本集團持續審慎檢視其英國物業組合。

展望二零二六年餘下時間，持續的地緣政治緊張局勢及貿易衝突預計將繼續對營商環境構成挑戰。儘管如此，我們對香港的韌性及長遠增長潛力仍充滿信心。本集團致力於積極把握新機遇，同時維持審慎財務紀律及穩健資產負債表，確保我們能為股東創造可持續的長遠價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六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(包括出售庫存股份)。

企業管治常規

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄C1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「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

本公司之二零二六年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二六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.hkex.com.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)登載。

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

香港，二零二六年八月二十一日

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)
葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福先生
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士