

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。



截至二零一九年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零一九年六月三十日止期間

- 收益：港幣433,900,000元(二零一八年：港幣380,300,000元)，增長14%
- 本公司股東應佔溢利：港幣93,500,000元(二零一八年：港幣82,100,000元)，增長14%
- 於二零一九年六月三十日，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11,752,600,000元及港幣17.7元[#]。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣6,148,800,000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」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一八年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	4		
— 投資物業租金		100,610	107,284
— 酒店營運		119,163	119,635
— 金融投資回報—利息收入		214,087	153,401
總收益		433,860	380,320
其他收入	5	5,079	2,374
成本：			
物業及相關成本	6	(1,203)	(7,059)
員工成本		(61,870)	(76,964)
折舊及攤銷		(19,728)	(14,427)
其他開支		(50,476)	(58,131)
		(133,277)	(156,581)
未計投資物業公平值變動、減值虧損以及其他收益及虧損前之溢利		305,662	226,113
投資物業公平值變動		(1,989)	6,268
計及投資物業公平值變動後之溢利		303,673	232,381
其他收益及虧損	7	12,733	37,651
應佔合營企業業績		(21)	(3)
已確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之減值虧損	12	(10,041)	—
融資成本	8	(204,734)	(176,295)
除稅前溢利		101,610	93,734
所得稅開支	9	(8,119)	(11,372)
本期間溢利		93,491	82,362

簡明綜合損益表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
應佔：			
— 本公司股東		93,491	82,084
— 非控股權益		—	278
		<u>93,491</u>	<u>82,362</u>
本期間溢利		<u>93,491</u>	<u>82,362</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之 每股盈利			
— 基本		<u>14.1</u>	<u>12.3</u>
— 攤薄		<u>14.1</u>	<u>12.2</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>14.4</u>	<u>11.3</u>
— 攤薄		<u>14.4</u>	<u>11.3</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利		<u>93,491</u>	<u>82,362</u>
其他全面收益(開支):			
其後可能重新分類至損益之項目:			
公平值收益(虧損):			
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		44,006	(34,278)
換算海外業務產生之匯兌差額		8,239	(9,713)
轉撥至損益之金額之重新分類 調整:			
就提前贖回按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具		6	25
已確認按公平值列賬及計入其他 全面收益之債務工具之減值虧損	12	<u>10,041</u>	<u>—</u>
		<u>62,292</u>	<u>(43,966)</u>
本期間全面收益總額		<u>155,783</u>	<u>38,396</u>
應佔:			
— 本公司股東		155,783	38,118
— 非控股權益		<u>—</u>	<u>278</u>
本期間全面收益總額		<u>155,783</u>	<u>38,396</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,187,903	6,036,230
物業、機器及設備		668,015	650,904
合營企業投資		1,077,289	1,050,460
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		2,700,852	2,950,698
按公平值列賬及計入損益之 金融資產		275,160	250,573
已抵押銀行存款		21,333	26,333
其他資產		6,929	6,779
		10,937,481	10,971,977
流動資產			
存貨		826	915
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		1,816,046	1,448,979
按公平值列賬及計入損益之 金融資產		89,326	81,747
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	13	33,938	37,621
可收回稅項		1	1
應收非控股權益款項		—	4
已抵押銀行存款		1,576,204	1,574,819
銀行結存及現金		6,026,672	5,870,023
		9,543,013	9,014,109
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	199,671	204,973
銀行借貸 — 一年內到期		5,926,682	6,215,708
租賃負債		8,748	—
擔保票據		1,559,127	—
稅項負債		17,647	22,293
		7,711,875	6,442,974
流動資產淨額		1,831,138	2,571,135
總資產減流動負債		12,768,619	13,543,112

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一九年六月三十日

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	66,221	66,206
儲備	<u>6,082,569</u>	<u>5,945,348</u>
本公司股東應佔權益	6,148,790	6,011,554
非控股權益	<u>—</u>	<u>4</u>
總權益	<u>6,148,790</u>	<u>6,011,558</u>
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	5,216,820	4,763,702
租賃負債	196,031	—
擔保票據	1,163,292	2,726,740
遞延稅項	<u>43,686</u>	<u>41,112</u>
	<u>6,619,829</u>	<u>7,531,554</u>
總權益及非流動負債	<u>12,768,619</u>	<u>13,543,112</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」)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。

為了按與上一期間一致之基準編製本簡明綜合財務報表，本公司董事認為本集團已將匯兌收益淨額港幣37,676,000元由「其他收入」重新分類至「其他收益及虧損」，以與本期間之分類保持一致。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所導致之會計政策變動外，截至二零一九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二零一八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，本集團就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈及於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度改進

除下文所述外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估初始應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

根據香港財務報告準則第16號，本集團須作追溯性應用，累積效應於初始應用日期二零一九年一月一日確認。於初始應用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。

本集團已於過渡時以經修訂追溯方法應用香港財務報告準則第16號，並按逐項租賃基準對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- 一 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡規定確認之額外租賃負債及使用權資產金額等於相關租賃負債。於過渡時，本集團已就應用香港財務報告準則第16號作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債港幣214,352,000元及使用權資產港幣214,352,000元。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之會計政策的影響及變動 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述 (續)

作為承租人 (續)

於確認過往分類為經營租賃之租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體之隱含利率 (倘可予釐定) 及遞增借款利率。加權平均承租人遞增借款利率及所應用之隱含利率介乎2.4%至4.6%。

	於二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔披露	<u>671,225</u>
按相關隱含利率及遞增借款利率折現之租賃負債 (附註)	184,427
加：可合理確定行使之延期權	<u>29,925</u>
於應用香港財務報告準則第16號確認之經營租賃相關之租賃負債及於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>214,352</u>
就呈報目的分析為：	
流動	12,121
非流動	<u>202,231</u>
	<u>214,352</u>
附註：包括最高達133年租期之若干租賃。	
於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值由下列各項組成：	
	使用權資產 港幣千元
於應用香港財務報告準則第16號確認之經營租賃相關之使用權資產	<u>214,352</u>
按類別：	
租賃土地 (已包含於投資物業內)	179,109
土地及樓宇 (已包含於物業、機器及設備內)	<u>35,243</u>
	<u>214,352</u>

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之會計政策的影響及變動 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述 (續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租人的分租外，本集團無須就本集團為出租人之租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初步應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將主租賃與分租計作兩份單獨合約。分租乃參照主租賃產生之使用權資產，而非參照相關資產，分類為經營租賃。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂一樣入賬。應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關已修定租賃期於修定後的租賃付款於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- (c) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團採用香港會計準則第17號將已收可退回租金按金作為租賃項下之權利及責任。本公司董事認為於二零一八年十二月三十一日該等已收可退回租金按金港幣5,095,000元之折現影響並不重大。

應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日簡明綜合財務報表內作為出租人之金額並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之會計政策的影響及變動 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述 (續)

應用香港財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日之保留溢利無重大影響。

以下調整乃對於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表確認的金額作出。尚未計入不受變動影響的系列項目。

	過往 於二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日之賬面值 港幣千元
非流動資產			
投資物業	6,036,230	179,109	6,215,339
物業、機器及設備	650,904	35,243	686,147
流動負債			
租賃負債	—	12,121	12,121
非流動負債			
租賃負債	—	202,231	202,231

附註：就呈報截至二零一九年六月三十日止六個月按間接方法計算之經營活動現金流量而言，營運資金之變動乃基於二零一九年一月一日之期初簡明綜合財務狀況表(如上文披露)計算。

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。

3. 分部資料(續)

金融投資分部包括來自上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

以下為按營運及可呈報分部對本集團之收益及業績所作之分析：

截至二零一九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					
對外收益	<u>—</u>	<u>100,610</u>	<u>119,163</u>	<u>214,087</u>	<u>433,860</u>
分部業績					
分部溢利	<u>—</u>	<u>100,531</u>	<u>34,063</u>	<u>234,760</u>	369,354
未分配利息收入					115
企業收入減開支					(63,104)
應佔合營企業業績					(21)
融資成本					<u>(204,734)</u>
除稅前溢利					<u>101,610</u>

3. 分部資料(續)

截至二零一八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					
對外收益	<u>—</u>	<u>107,284</u>	<u>119,635</u>	<u>153,401</u>	<u>380,320</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(309)</u>	<u>103,174</u>	<u>41,370</u>	<u>149,441</u>	293,676
未分配利息收入					106
企業收入減開支					(23,750)
應佔合營企業業績					(3)
融資成本					<u>(176,295)</u>
除稅前溢利					<u>93,734</u>

物業投資分部於截至二零一九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1,989,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：增加之投資物業公平值港幣6,268,000元)。

就主要營運決策者對資源分配及表現評估，本集團並無將銀行存款產生之利息收入、企業收入減開支、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。

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

收益之細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業租金	100,610	107,284
酒店營運(附註i)	119,163	119,635
金融投資回報 — 利息收入(附註ii)	214,087	153,401
	433,860	380,320

附註：

- i. 截至二零一九年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收益根據香港財務報告準則第15號確認，包括(i)港幣92,290,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣95,318,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；及(ii)港幣20,859,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣18,337,000元)來自食品及飲料銷售之收益及港幣6,014,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣5,980,000元)來自於某一時間點確認之配套服務之收益。
- ii. 金融投資回報之利息收益來自上市及非上市證券及定期存款。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
銀行存款收取之利息	115	63
二按貸款之利息收入	—	43
其他	4,964	2,268
	5,079	2,374

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銷售及營銷開支	609	454
投資物業之直接營運支出	<u>594</u>	<u>6,605</u>
	<u>1,203</u>	<u>7,059</u>

7. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
出售投資物業之收益	6,375	—
匯兌(虧損)收益淨額	(24,928)	37,676
按公平值列賬及計入損益之金融資產之 公平值收益	31,292	—
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	<u>(6)</u>	<u>(25)</u>
	<u>12,733</u>	<u>37,651</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸		
銀行借貸利息	122,276	106,424
銀行借貸前端費用攤銷	<u>8,622</u>	<u>4,440</u>
	<u>130,898</u>	<u>110,864</u>
擔保票據		
擔保票據利息	63,423	60,591
擔保票據發行成本攤銷	<u>3,424</u>	<u>3,315</u>
	<u>66,847</u>	<u>63,906</u>
租賃負債		
租賃負債利息	3,737	—
其他費用	<u>3,252</u>	<u>1,525</u>
	<u>204,734</u>	<u>176,295</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	(2,933)	(3,240)
澳洲	(1,736)	(1,858)
英國	(5,594)	(7,058)
	<u>(10,263)</u>	<u>(12,156)</u>
過往年度超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	(1,561)	—
英國	6,551	—
	<u>4,990</u>	<u>—</u>
	<u>(5,273)</u>	<u>(12,156)</u>
遞延稅項	<u>(2,846)</u>	<u>784</u>
	<u>(8,119)</u>	<u>(11,372)</u>

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
期內確認為分派之股息：		
截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息		
每股3港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：		
截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息		
每股3港仙)	<u>19,866</u>	<u>19,780</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(二零一八年：2港仙)，合共港幣13,244,000元(二零一八年：港幣13,242,000元)並將派付予於二零一九年十月三日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>93,491</u>	<u>82,084</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,129,997	668,739,803
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>161,943</u>	<u>2,937,716</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>662,291,940</u>	<u>671,677,519</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：		
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	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	93,491	82,084
投資物業公平值變動	<u>1,989</u>	<u>(6,268)</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>95,480</u>	<u>75,816</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>14.4港仙</u>	<u>11.3港仙</u>
攤薄	<u>14.4港仙</u>	<u>11.3港仙</u>

12. 預期信貸虧損模式下之金融資產之減值評估

截至六月三十日止六個月
 二零一九年 二零一八年
 港幣千元 港幣千元

已確認按公平值列賬及計入其他全面收益之
 債務工具之減值虧損

10,041

—

釐定截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用估算技術之輸入數據及假設之基準與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間內，由於一項債務證券之信貸質量惡化，本集團就該債務證券計提港幣10,041,000元減值撥備。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

於二零一九年 於二零一八年
 六月三十日 十二月三十一日
 港幣千元 港幣千元

應收貿易款項—酒店營運	3,426	5,455
應計收入	2,165	2,164
按金、預付款項及其他應收款項	28,347	30,002
	33,938	37,621

本集團給予酒店營運的企業客戶及旅遊代理平均30天之信貸期。

於呈報期末按發票日(與收入確認日期相若)呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

於二零一九年 於二零一八年
 六月三十日 十二月三十一日
 港幣千元 港幣千元

0至30日	3,336	4,633
31至60日	84	691
61至90日	6	131
	3,426	5,455

14. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,174	1,710
租金按金	5,047	5,095
預收租金	42,303	44,332
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,761	85,971
應付利息	65,386	67,865
	<u>199,671</u>	<u>204,973</u>

應付貿易款項按發票日期計算之賬齡為60日以內(二零一八年十二月三十一日：60日)。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而將予退回之租金按金於二零一九年六月三十日為港幣4,087,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,087,000元)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零一九年十月三日(星期四)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二零一九年十月十六日(星期三)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年九月二十七日(星期五)至二零一九年十月三日(星期四)(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二零一九年九月二十六日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月，收益為港幣433,900,000元(二零一八年：港幣380,300,000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收入。

截至二零一九年六月三十日止六個月，溢利為港幣93,500,000元(二零一八年：港幣82,400,000元)。本期內之增加主要是由於金融投資回報增加所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為港幣93,500,000元(二零一八年：港幣82,100,000元)，相等於每股基本盈利14.1港仙(二零一八年：12.3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2,000,000元(二零一八年：重估增值港幣6,300,000元)。倘不計算有關減值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣95,500,000元(二零一八年：港幣75,800,000元)，相當於每股14.4港仙(二零一八年：11.3港仙)。

於二零一九年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,148,800,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,011,600,000元)。於二零一九年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.3元，而於二零一八年十二月三十一日為港幣9.1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：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,428.6	3,317.1
英國	4,331.0	4,243.1
澳洲	<u>156.5</u>	<u>157.7</u>
總計	<u><u>7,916.1</u></u>	<u><u>7,717.9</u></u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣596,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣606,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立專業市場估值，其於二零一九年六月三十日之市值為港幣6,200,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,000,000,000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二零一九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13,519,900,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣13,111,700,000元)、港幣11,752,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣11,405,400,000元)及港幣17.7元(二零一八年十二月三十一日：港幣17.2元)。

業務回顧

物業投資及發展

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與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)及一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海)、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

本集團(夥拍多間知名地產發展商)現正開發西九龍興華街西對出有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊現被開發成可步行至港鐵站的高級住宅項目。該項目正按計劃進行基礎工程，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東之住宅物業作為投資物業。該等物業現正進行翻新工程。

英國

本集團於英國擁有兩項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2之一幢辦公大樓；及(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓。

截至二零一九年六月三十日止六個月，該等英國投資物業產生之收益為港幣92,400,000元(二零一八年：港幣98,200,000元)。

澳洲

截至二零一九年六月三十日止六個月，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣7,800,000元(二零一八年：港幣8,800,000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。其二零一九年上半年經營業績低於二零一八年同期，乃由於香港旅遊市場普遍下滑所致。該酒店將致力於在充滿挑戰的市況下實行成本節約措施及進一步擴大市場佔有率。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額為港幣7,624,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣7,471,200,000元)、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以及按公平值列賬及計入損益之金融資產)總額為港幣4,881,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,732,000,000元)及未動用融資額為港幣2,225,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,707,800,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣11,143,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣10,979,400,000元)及擔保票據港幣2,722,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,726,700,000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1,360,300,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,502,900,000元)，資產與負債比率為10.1%(二零一八年十二月三十一日：11.5%)(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6,200,000,000元)之百分比計算)。

於二零一九年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
1年內	7,493.1	6,217.9
1-2年	48.5	1,619.0
3-5年	<u>6,374.2</u>	<u>5,913.1</u>
	13,915.8	13,750.0
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(49.9)</u>	<u>(43.9)</u>
總計	<u><u>13,865.9</u></u>	<u><u>13,706.1</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一九年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣8,442,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣8,216,100,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣6,362,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣5,936,100,000元)及無抵押銀行借貸港幣2,080,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,280,000,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣2,280,200,000元之物業(二零一八年十二月三十一日：港幣2,225,200,000元)、上市債務證券港幣3,790,700,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,689,800,000元)及已抵押銀行存款港幣1,597,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,598,500,000元)作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一九年六月三十日賬面總值為港幣4,487,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,400,800,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,740,800,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,793,300,000元)，惟並無抵押銀行存款(二零一八年十二月三十一日：港幣2,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一九年六月三十日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為236名(二零一八年：239名僱員)。截至二零一九年六月三十日止期間，員工成本(包括本集團董事之酬金)為港幣61,900,000元(二零一八年：港幣77,000,000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

二零一九年上半年全球經濟不穩定。第一季度，中美貿易關係進展良好，加強了投資信心，帶動全球股市強勁反彈。然而，自五月初開始中美貿易緊張局勢再次升級，加上英國無序脫歐的可能性增加，令全球經濟放緩。全球貿易疲弱，投資活動失去動力，開始顯現經濟下滑的跡象。國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)與世界銀行均下調歐元區二零一九年的經濟增長預

測。德國為歐洲最大的經濟體，該國政府亦預測，二零一九年將成為自二零一三年以來經濟表現最差的一年。有鑒於關稅增加及大多數主要發達經濟體前景惡化，國際貨幣基金組織進一步將二零一九年全球經濟增長預測由一月份之3.5%下調至七月份之3.2%。市場對經濟下滑之憂慮預期將於二零一九年餘下期間持續。

二零一九年上半年中國大陸經濟增長乏力。第一季度國內生產總值增長6.4%，第二季度增長6.2%。貿易及製造業疲軟。本年度預計增幅下調至自一九九二年以來最低的增長率6.2%（二零一八年為6.6%）。同時，近幾個月中美貿易緊張局勢急劇升溫。中國大陸面臨美國增加關稅及設置更多貿易障礙，對外貿易之壓力正不斷增加。

香港經濟亦歷經不穩定之一年。首四個月，市場對中美貿易談判持樂觀預期，本港股市交投活躍，恒生指數四月份大幅上漲至30,000點。然而，其後貿易糾紛再度升級，加上六月份以來發生社會事件，重創香港經濟，第二季度經濟增長僅為0.3%。在此背景下，香港政府於八月份將增長預測由原預測之2%至3%調低至0%至1%。政府亦警告若社會緊張局勢持續，經濟有可能會陷入衰退。

二零一九年第一季度香港住宅物業市場興旺。與二零一八年最後一季相比，住宅物業之買賣合約數目增長82%，二零一八年十二月至二零一九年三月物業售價上升5%。然而，社會持續不穩定大大地打擊了投資氣氛。貿易活動顯著減少。短期前景看似不樂觀。儘管如此，由於短期內缺乏土地供應，我們預期，住宅物業表現中長期仍將維持強勁。

儘管二零一九年上半年訪港遊客（尤其中國大陸）人數增加，但人民幣匯率下跌，令中國大陸遊客將香港作為目的地的意欲降低。更重要的是，香港社會動蕩對入境旅遊及消費相關活動造成嚴重打擊，令訪客人數顯著減少，本地酒店業遭受重創。我們預期，倘若社會不穩定不能快速平息，本集團之酒店營運將受到重大影響。

英國方面，二零一九年上半年經濟表現反覆。英國經濟於二零一九年第一季度加速增長。此外，商業物業市場保持穩定。然而，由於英國脫歐結果不明朗，投資氣氛趨保守，二零一九年第二季度國內生產總值增幅再度回落。英倫銀行已將英國本年度經濟增長預測由早前於五月份預計之1.5%下調至1.3%。二零一九年餘下時間，該國未來之多種不明朗因素將繼續令經濟蒙上陰影。

展望未來，有鑒於中美貿易關係、香港社會事件及全球經濟下滑皆無改善跡象，全球及香港經濟之下行風險正在增加。在此充滿挑戰的環境下，本集團將對本港及全球發展保持審慎。同時，為提高股東整體價值，我們將繼續物色高質量投資，以提升投資組合，擴大收入來源。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內沒有購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則及所有守則條文。

審閱中期財務報表

本集團截至二零一九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

本公司之二零一九年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零一九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
SEA Holdings Limited
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零一九年八月二十七日

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

陳國威先生