



INTERIM REPORT 中期報告 2020

Stock Code 股份代號: 251



爪哇集團
SEA Group

公司資料

董事

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

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生
陳國威先生

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
周小燕女士

公司秘書

周小燕女士

法律顧問

孖士打律師行
高偉紳律師事務所
羅夏信律師事務所
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
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行
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
光大中心二十六樓
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
合和中心五十四樓
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

網址

www.seagroup.com.hk



2	摘要
3	物業組合
10	主席報告
18	企業管治及其他資料
23	簡明綜合財務報表之審閱報告
24	簡明綜合損益表
26	簡明綜合損益及其他全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
33	簡明綜合財務報表附註
55	詞彙

摘要

截至二零二零年六月三十日止期間

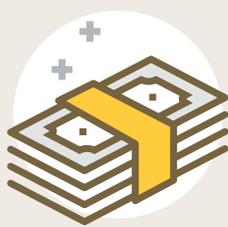


收益

港幣 315,100,000 元

(二零一九年：港幣 433,900,000 元)

27%
下降



股東應佔溢利

港幣 56,000,000 元

(二零一九年：港幣 93,500,000 元)

40%
下降



於二零二零年六月三十日，

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 11,149,100,000 元及

港幣 16.8 元[#]

[#] 資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣 6,125,300,000 元為基礎並調整酒店物業（於賬目中按成本基準列賬）至由一名獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

物業組合

於二零二零年六月三十日

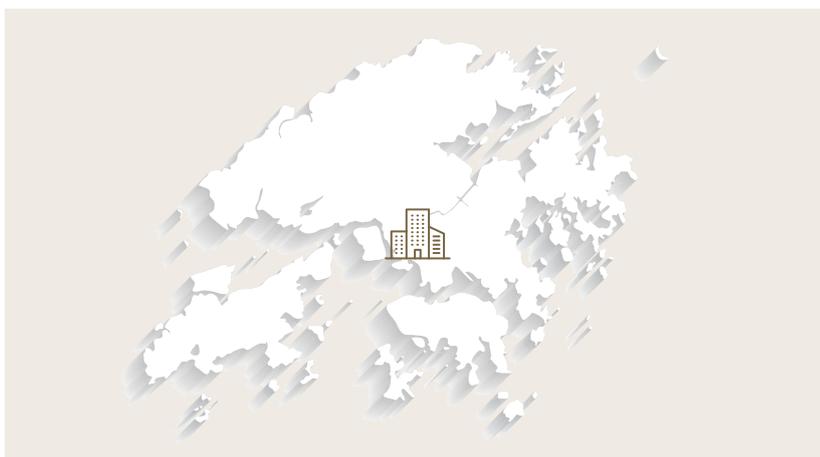
Grand Victoria 西九龍新九龍內地段第 6549 號

香港



香港西九龍新九龍內地段第 6549 號臨海住宅發展項目

位於西九龍臨海地段，佔地面積約為 20.82 萬平方呎，是與多間發展商的合資項目。該地段交通網絡四通八達，信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵總站及區域內各商業區。項目將興建為優質臨海物業，同時亦引入多項綠化及智能家居設計。



地點

香港西九龍荔盈街 6 號及荔盈街 8 號#
#此臨時門牌號數有待發展項目建成時確認。

用途

住宅

完成階段

興建階段中

概約總面積

1,000,000 平方呎

發展模式

合資 (本集團擁有 10% 權益)

物業組合

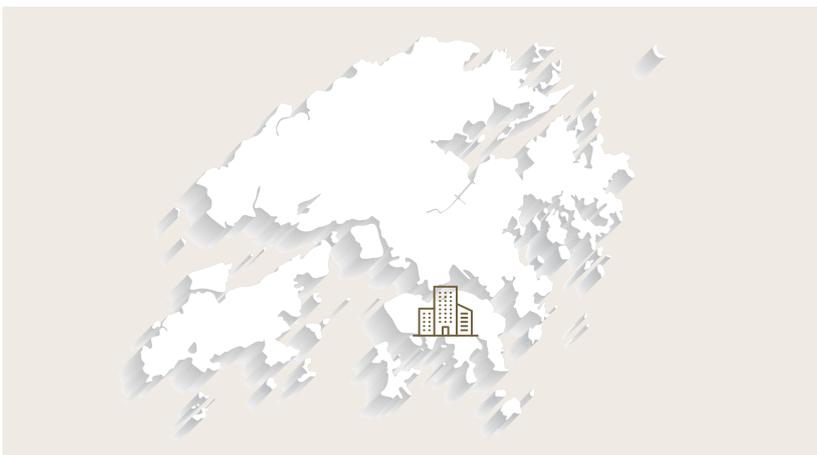
於二零二零年六月三十日

壽臣山道東 1 號

香港



項目位於港島南深水灣豪宅地段，住所將聶歌信山醉人景致盡收眼簾，且來往中環及銅鑼灣只需數分鐘車程。該發展項目共有 20 座樓高 3 層的獨立屋，每戶均附有寬敞的私家花園、天台及屋內直達的室內停車位。物業設有全新的會所，提供室外恆溫泳池、健身室、宴會廳及兒童遊樂場所等。



地點

香港深水灣壽臣山道東 1 號

用途

住宅

地契屆滿日期

二零四七年六月三十日

完成階段

翻新進行中

概約銷售面積

30,000 平方呎

業權狀況

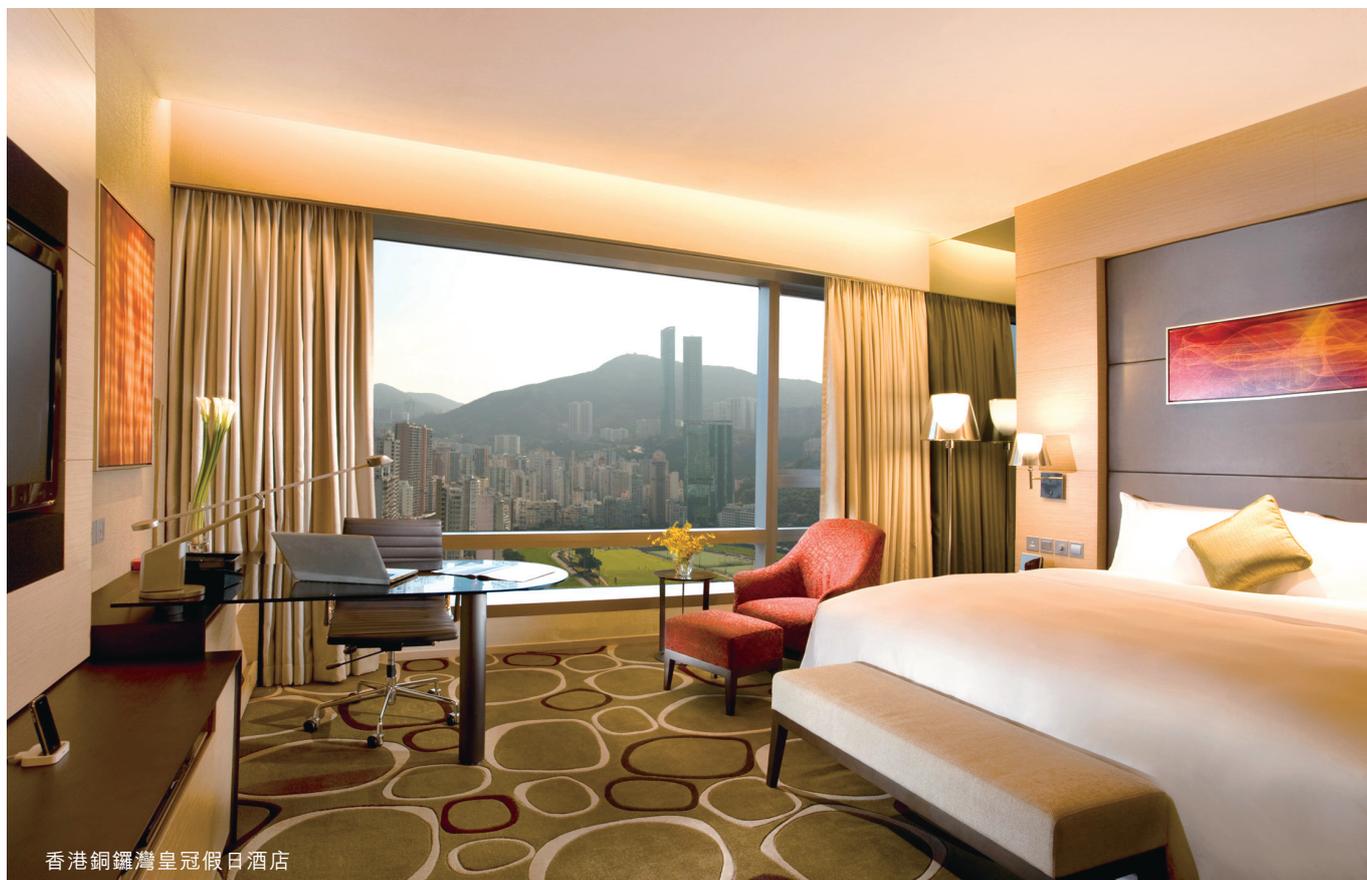
全資擁有 10 座獨立屋，
每戶擁有兩個停車位

物業組合

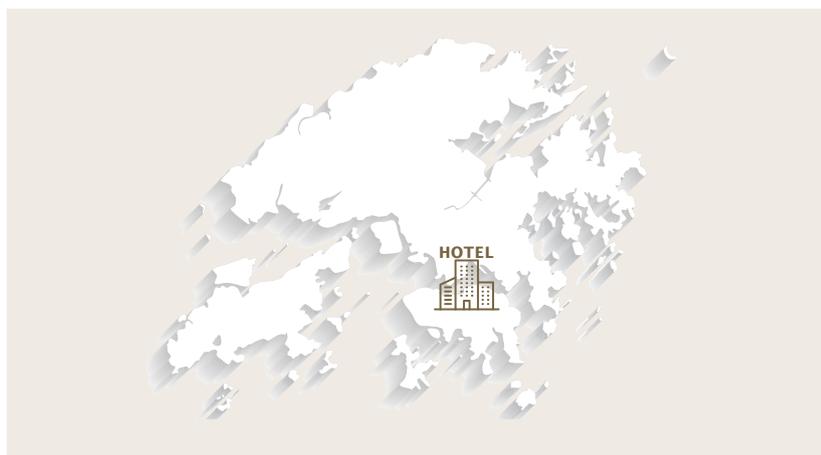
於二零二零年六月三十日

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

香港



酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近看繁華的都市光影、遠眺綠草如茵的跑馬地馬場景觀，是商務及休閒旅客酒店住宿的不二之選。香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供 263 間客房及套房，面積為區內最大，寬敞舒適。酒店自二零零九年底開業以來，一直為世界各地的國際賓客提供獨特的體驗，聲譽卓著。



地點

香港銅鑼灣禮頓道 8 號

用途

酒店

地契屆滿日期

二零四九年十一月六日

概約總面積

200,000 平方呎

業權狀況

全資擁有

物業組合

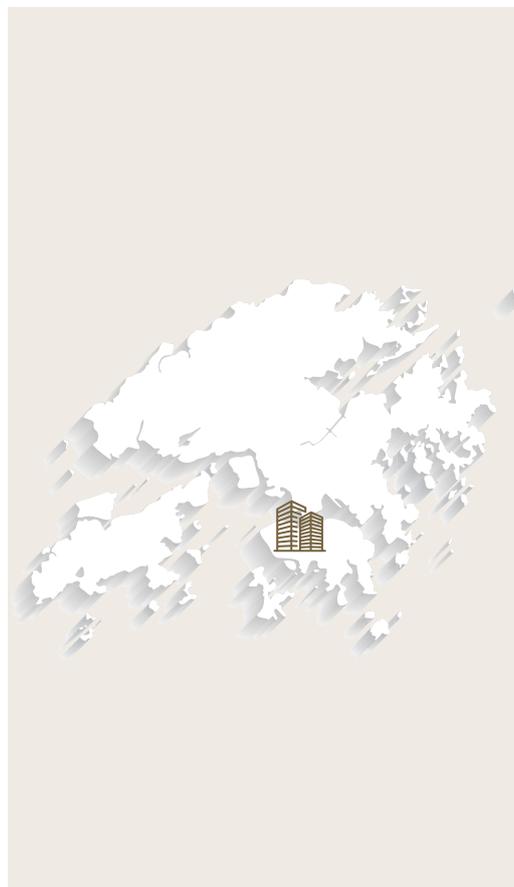
於二零二零年六月三十日

華威大廈

香港



位於中環核心商業區，是一幢24層高的商業大廈，當中包括20層寫字樓及4層零售租舖，主要租戶為專業服務機構，如醫生事務所、律師行及美容中心等；港鐵車站更信步可達，讓租戶盡享都市核心地利之便。



地點

香港中環威靈頓街50號

用途

商業

地契屆滿日期

999年的契約年期，
自一八四三年六月二十六日起計

概約總面積

58,207 平方呎

業權狀況

擁有 58.83% 業權

物業組合

於二零二零年六月三十日

倫敦 33 Old Broad Street

英國



英國倫敦 33-Old Broad Street

33 Old Broad Street坐落於倫敦市中心，距離利物浦街車站僅150米，優越的位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。此外，該物業樓高9層，位處倫敦「東部摩天大廈集群區」(Eastern Cluster)，已被倫敦市法團(City of London Corporation)列為適合發展摩天大廈的區域，該物業日後有望重建為地標。該物業現出租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部。



地點

英國倫敦
33-41 Old Broad Street 及
1-6 Union Court, EC2

用途

寫字樓

地契屆滿日期

永久業權

概約總面積

191,165 平方呎

業權狀況

全資擁有

物業組合

於二零二零年六月三十日

倫敦 20 Moorgate

英國



英國倫敦 20 Moorgate

該物業為位處倫敦市中心的7層寫字樓，與英倫銀行之步行距離不足100米。該發展項目提供偌大的甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施空間。該物業的商業部份現全部出租予英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）作為總部之用。



地點

英國倫敦 20 Moorgate,
EC2R 6DA

用途

寫字樓

地契屆滿日期

長租約

概約總面積

155,000 平方呎

業權狀況

全資擁有

物業組合

於二零二零年六月三十日

昆士蘭 Lizard Island 度假酒店

澳洲



澳洲昆士蘭 Lizard Island 度假酒店

Lizard Island 度假酒店為位於澳洲開恩茲以北 240 公里、大堡礁上獨有的島嶼度假酒店。該項目提供 40 間豪華海灘小屋，環擁 24 個白色海灘及超過 1,000 公頃的國家公園。Lizard Island 被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。



地點

澳洲昆士蘭北部熱帶地區
Lizard Island

用途

度假式酒店

地契屆滿日期

二零五零年九月三十日

概約總面積

113,000 平方呎

業權狀況

全資擁有

主席報告



香港壽臣山道東1號會所設計概念圖

本人向股東提呈本集團截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月，收益為港幣315,100,000元（二零一九年：港幣433,900,000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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，溢利為港幣56,000,000元（二零一九年：港幣93,500,000元）。本期內之減少主要是由於酒店營運回報減少所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣56,000,000元（二零一九年：港幣93,500,000元），相等於每股基本盈利8.4港仙（二零一九年：14.1港仙）。

所公佈之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37,700,000元（二零一九年：重估減值港幣2,000,000元）。倘不計算有關增值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣18,300,000元（二零一九年：港幣95,500,000元），相當於每股2.8港仙（二零一九年：14.4港仙）。

主席報告

於二零二零年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣6,125,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,250,400,000元)。於二零二零年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣9.3元，而於二零一九年十二月三十一日為港幣9.4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：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,210.1	4,365.2
英國	4,263.4	4,542.3
澳洲	153.1	156.1
總計	8,626.6	9,063.6

本集團之酒店物業以賬面值港幣576,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣586,200,000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釐定，其於二零二零年六月三十日之市值為港幣5,600,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,900,000,000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二零二零年六月三十日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣13,650,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣14,377,400,000元)、港幣11,149,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣11,564,200,000元)及港幣16.8元(二零一九年十二月三十一日：港幣17.5元)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二零年九月三十日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零二零年十月十六日(星期五)或之前寄出。

主席報告

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業務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）、一項投資物業（華威大廈之一部分）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

本集團擁有香港中環威靈頓街50號華威大廈之部份商業物業作為投資物業。華威大廈於二零二零年六月三十日之出租率為84%，而該物業截至二零二零年六月三十日止六個月所產生之租金收入為港幣9,300,000元。

本集團（夥拍多間知名地產發展商）現正於西九龍開發市內臨海住宅項目「Grand Victoria」。該地塊現被開發成可步行至港鐵站的高級住宅項目。該發展項目正按計劃進行上蓋建築工程，預期將於二零二二年完工，並暫定將於本年度第四季度開始住宅單位之預售。

本集團擁有香港壽臣山道東之住宅物業作為投資物業。該物業之翻新工程將於二零二零年分階段完成。



香港西九龍新九龍內地段第6549號臨海住宅發展規劃項目

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。

截至二零二零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87,200,000元（二零一九年：港幣92,400,000元）。

澳洲

截至二零二零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7,400,000元（二零一九年：港幣7,800,000元）。

主席報告

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套设施之五星級酒店，並以洲際酒店集團旗下之皇冠假日酒店品牌營運。該酒店於二零二零年上半年之收益及營運業績較二零一九年同期顯著下降，乃由於期內爆發新冠肺炎疫情所致。該酒店將致力於實施節省成本的措施，以在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

金融投資

於二零二零年六月三十日，本集團持有金融投資約港幣4,813,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,880,800,000元)，包括上市債務證券及非上市投資。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額為港幣4,409,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,526,100,000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4,813,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,880,800,000元)及未動用融資額為港幣2,043,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,412,400,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣10,191,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣11,060,000,000元)及擔保票據港幣1,156,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,718,400,000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2,124,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,371,500,000元)，資產與負債比率為15.6%(二零一九年十二月三十一日：16.5%) (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5,600,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,900,000,000元))之百分比計算)。

主席報告



英國倫敦 33 Old Broad Street

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還借貸（包括擔保票據）之到期日如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
1年內	4,525.9	7,327.3
1-2年	1,319.8	1,382.7
3-5年	5,541.1	5,109.2
	11,386.8	13,819.2
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(38.7)	(40.9)
	11,348.1	13,778.3

主席報告

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二零年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣7,610,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣8,303,200,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣5,076,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,144,200,000元)及無抵押銀行借貸港幣2,534,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,159,000,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣3,027,200,000元之物業(二零一九年十二月三十一日：港幣2,330,200,000元)、上市債務證券港幣3,826,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,891,500,000元)及已抵押現金港幣43,800,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣499,000,000元)作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣4,416,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,698,500,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,613,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,790,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為135名(二零一九年：236名僱員)。截至二零二零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38,900,000元(二零一九年：港幣61,900,000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



澳洲昆士蘭Lizard Island度假酒店

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。

主席報告

展望

過去八個月，新冠肺炎疫情爆發已成為全球最大威脅之一。新冠肺炎個案及死亡人數之高前所未見。超過200個國家受到影響。為對抗新冠肺炎疫情，大部分國家均推出多項措施，包括封城令、旅遊限制、社交隔離措施及暫停營業等。經濟活動及供應鏈大規模中斷。此外，中美之間的緊張關係在過去數月急劇升溫。全球經濟正面對極大的挑戰。儘管多國政府已推出大量的政府救濟方案，全球經濟目前正陷入大蕭條。由於新冠肺炎疫情以及中美緊張局勢將於何時結束仍屬未知之數，前景仍然極不明朗。市場普遍預期直至人們廣泛接種新冠肺炎疫苗之前，經濟仍會持續大幅度萎縮。

二零二零年至今為止對中國而言是荊棘滿途的一年。爆發新冠肺炎疫情並實施嚴格的控制措施對中國第一季度造成嚴重打擊。經濟活動錄得有記錄以來最大的按季跌幅。雖然新冠肺炎疫情於第二季度受到有效控制，且不少經濟活動均已逐步回復正常，惟基於對爆發新一波新冠肺炎疫情的憂慮加上審慎的消費氣氛，各類服務業（尤其飲食業、旅遊服務業及娛樂業）紛紛延遲復工。經濟止跌回升，僅僅錄得3.2%的增長。儘管第二季度出現復甦跡象，但近期中美緊張關係升級再一次打擊企業營商氣氛，令中國前景蒙上陰霾。預期本地及外部需求疲弱將會進一步拖累預期緩慢的復甦進程。

二零一九年持續數月的政治動盪已重挫香港經濟。自二零二零年一月起，香港成為爆發新冠肺炎疫情的危險地區。雖然香港政府推出一系列規模前所未有的救濟措施，本地經濟於二零二零年上半年急劇下滑。繼二零一九年連續兩個季度錄得負GDP後，香港的GDP於二零二零年進一步下跌。經濟衰退已維持整整一年。再者，香港於七月爆發第三波疫情，新冠肺炎疫情以空前驚人的速度傳播，香港政府實施最嚴厲的應對措施遏止新冠肺炎疫情，包括收緊限聚令、關閉部分場所及禁止餐廳堂食，再次對經濟活動帶來不利影響。加上中美貿易關係不斷轉差，預期香港經濟於本年度餘下時間將會持續疲弱。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

主席報告

二零二零年上半年物業市場大幅波動。由於並無清晰的方向、經濟衰退及失業率上升，物業市場於第一季度交投淡靜。隨著本地疫情受到較好的控制，市場自四月底開始輕微反彈。然而，在目前的低息環境下，加上持續的強勁需求，預期一旦新冠肺炎疫情有所改善及商業活動回復至正常水平，物業市場將會迅速回暖。長遠而言，預期物業市場將仍維持穩健。

旅遊服務業為其中一個因新冠肺炎衛生危機而受到最沉重打擊的行業。防疫措施（包括隔離措施及關閉邊境管制站）對香港的入境旅遊及商務差旅造成不利影響。二零二零年上半年的過夜旅客人數較去年同期大幅減少91%。加上對餐廳入座人數的限制，旅遊服務業的表現暗淡。酒店入住率及房價大跌。預期在本地疫情受控及放寬入境限制之前，酒店業務將會繼續面臨嚴峻的形勢。

英國為早期新冠肺炎疫情最嚴重的國家之一。為應對疫情，英國實施全國封城令，因而於第一季度錄得嚴重的經濟衰退，第二季度的情況將會更差。於二零二零年上半年，對辦公室單位的需求顯著減少，成交量亦明顯放緩。雖然封城令逐步放寬，但是預期將需更多時間方能復甦。儘管如此，我們相信，在信守契諾及信譽良好的租戶支持下，新冠肺炎對我們位於英國的物業價值造成的影響極微。

二零二零年不僅充滿挑戰，亦將是接近零利率時代的開始。在爪哇集團悠久的歷史中，爪哇集團曾見證香港乃至全球的經濟及社會動盪。多年來，本集團已安然度過多次危機。本集團透過持續關注全球及本地經濟發展，對財務流動資金、投資及物業組合進行審慎的風險及危機管理。憑藉本集團專業的管理團隊、穩健的財務能力、優質的企業管治以及恪守「與時創建」理念，本集團有信心抵禦當前的市場不穩定的局面，並能把握商機再作發展。



英國倫敦 20 Moorgate

呂榮梓
主席

香港，二零二零年八月二十五日

企業管治及其他資料

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則並遵守其所有守則條文。

風險管理及內部監控

董事會對維持及確保本集團之風險管理及內部監控制度的有效實施以保障股東利益及本公司之資產負有整體責任。

董事會透過審核委員會定期審閱本集團包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度。審閱範疇亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足。

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標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事已書面確認，於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，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（董事除外）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股份之事宜，此乃由於該等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

於二零二零年六月三十日，董事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	所持普通股股份數目			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)	家族權益 (配偶權益)		
呂榮梓	—	446,392,255 ⁽ⁱ⁾	—	446,392,255	67.40
呂聯樸	1,000,000	338,779,740 ⁽ⁱⁱ⁾	—	339,779,740	51.30
林成泰	4,493,030	—	7,558	4,500,588	0.68
呂聯勤	24,438,162	—	—	24,438,162	3.69
顏以福	1,680,400	—	—	1,680,400	0.25
梁學濂	2,545,574	—	—	2,545,574	0.38
鍾沛林	894,800	—	—	894,800	0.14
陳國威	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有、78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。SEA Fortune擁有Port Lucky(港祥)100%權益，而NYH擁有SEA Fortune 100%權益。呂榮梓先生擁有NYH 100%權益。NLI擁有Ambleside Glory 100%權益，而NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益(於第20頁「於聯繫法團股份之好倉」一節披露)。鑒於呂榮梓先生於NLI、Port Lucky(港祥)及Ambleside Glory之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等338,779,740股股份中，78,548,387股股份由Ambleside Glory持有及260,231,353股股份由NLI持有。NLI擁有Ambleside Glory 100%權益，而NLI由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有60%及40%權益。鑒於呂聯樸先生於NLI及Ambleside Glory之權益，故彼亦被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於二零二零年六月三十日之已發行股份總數為662,288,726股。

企業管治及其他資料

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目			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)	家族權益 (配偶權益)		
NLI	呂榮梓	93,876	—	—	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	—	—	62,584	40.00

除本文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，就董事所知，以下主要股東及其他人士（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	普通股股份數目			權益總額	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			
NLI	260,231,353	78,548,387 ⁽ⁱ⁾		338,779,740	51.15
Ambleside Glory	78,548,387	—		78,548,387	11.86
NYH	—	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾		107,612,515	16.25
SEA Fortune	—	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾		107,612,515	16.25
Port Lucky (港祥)	107,612,515	—		107,612,515	16.25

附註：

- (i) NLI持有Ambleside Glory已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Ambleside Glory持有之78,548,387股股份亦被視為NLI擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NYH持有SEA Fortune已發行股本100%，而SEA Fortune則持有Port Lucky (港祥)已發行股本100%。根據證券及期貨條例，上述由Port Lucky (港祥)持有之107,612,515股股份亦被視為SEA Fortune及NYH擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。

企業管治及其他資料

- (iii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI及Ambleside Glory之董事。
- (iv) 董事呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為NYH、SEA Fortune及Port Lucky (港祥)之董事。
- (v) 本公司於二零二零年六月三十日之已發行股份總數為662,288,726股。

除本文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無主要股東及其他人士(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。

購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十九日採納二零一五年購股權計劃。

下表載列於截至二零二零年六月三十日止六個月期間根據二零一五年購股權計劃項下之購股權變動，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)	行使期	購股權所包含相關股份之數目			
				於二零二零年 一月一日	期內已行使	期內已失效	於二零二零年 六月三十日
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.07.2018至30.06.2020	270,000	—	—	270,000
	22.01.2018	12.800	01.01.2019至31.12.2020	275,000	—	—	275,000
			01.07.2019至30.06.2021	275,000	—	—	275,000
			01.01.2020至31.12.2021	500,000	—	—	500,000
			01.07.2020至30.06.2022	225,000	—	—	225,000
			01.01.2021至31.12.2022	1,300,000	—	—	1,300,000
			01.07.2021至30.06.2023	1,225,000	—	(150,000)	1,075,000
總計				4,070,000	—	(150,000)	3,920,000

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，概無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出、行使或被註銷。

企業管治及其他資料

股份獎勵計劃

本公司於二零一零年六月十五日採納一項股份獎勵計劃。該計劃乃本集團之獎勵安排，以確認及肯定合資格參與人士(定義見該計劃)之表現及／或已對或將對本集團作出之貢獻及促進本集團之長期成功。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，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。

更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一九年年報作出披露直至二零二零年八月二十五日(即本報告獲批准日期)的董事資料變動如下：

- 呂榮梓先生的基本月薪調整為港幣300,000元，自二零二零年一月一日起生效。
- 林成泰先生的基本月薪調整為港幣100,000元，自二零二零年一月一日起生效。
- 梁學濂先生不再為香港會計師公會之會員並轉為澳洲會計師公會之退休會員。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年九月二十五日(星期五)至二零二零年九月三十日(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二零二零年九月二十四日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由審核委員會及德勤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 24 至 54 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，其中包括於二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合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
二零二零年八月二十五日

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
收益	5		
— 投資物業租金		104,210	100,610
— 酒店營運		21,420	119,163
— 金融投資回報			
— 利息收入		189,515	214,087
總收益		315,145	433,860
其他收入	6	2,023	5,079
成本：			
物業及相關成本	7	(2,639)	(1,203)
員工成本		(38,888)	(61,870)
折舊及攤銷		(18,468)	(19,728)
其他開支	8	(30,105)	(50,476)
		(90,100)	(133,277)
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		227,068	305,662
投資物業公平值變動		39,191	(1,989)
計及投資物業公平值變動後之溢利		266,259	303,673
其他收益及虧損	9	(32,053)	12,733
應佔合營企業業績		(28)	(21)
已確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具之減值虧損	19	—	(10,041)
融資成本	10	(162,923)	(204,734)
除稅前溢利	11	71,255	101,610
所得稅開支	12	(15,300)	(8,119)
本期間溢利		55,955	93,491

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港仙 (未經審核)	二零一九年 港仙 (未經審核)
	附註		
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利			
— 基本		8.4	14.1
— 攤薄		8.4	14.1
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股盈利			
	14		
— 基本		2.8	14.4
— 攤薄		2.8	14.4

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利		55,955	93,491
其他全面(開支)收益：			
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		(99,910)	44,006
換算海外業務產生之匯兌差額		(86,037)	8,239
已確認按公平值列賬及計入其他全面 收益之上市債務工具之減值虧損	19	—	10,041
於按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具出售/贖回後重新分類至損益		24,530	6
		(161,417)	62,292
本期間全面(開支)收益總額		(105,462)	155,783

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	6,883,869	7,313,892
物業、機器及設備		633,715	650,003
合營企業投資	16	1,123,469	1,114,627
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	17	3,202,819	3,153,121
按公平值列賬及計入損益之金融資產	18	15,502	280,325
已抵押銀行存款		13,000	16,512
其他資產		6,869	6,899
		11,879,243	12,535,379
流動資產			
存貨		901	1,020
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	17	1,332,055	2,447,346
按公平值列賬及計入損益之金融資產	18	263,520	—
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	20	51,793	44,468
可收回稅項		—	1
已抵押銀行存款		30,768	482,525
銀行結存及現金		4,365,700	5,027,037
		6,044,737	8,002,397
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	21	184,123	226,980
銀行借貸 — 一年內到期	22	4,519,751	5,765,168
租賃負債		10,473	10,323
擔保票據		—	1,557,139
稅項負債		24,298	23,860
		4,738,645	7,583,470
流動資產淨額		1,306,092	418,927
總資產減流動負債		13,185,335	12,954,306

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	23	66,229	66,229
儲備		6,059,028	6,184,158
總權益		6,125,257	6,250,387
非流動負債			
租賃負債		181,056	197,580
銀行借貸 — 一年後到期	22	5,671,467	5,294,791
擔保票據		1,156,931	1,161,220
遞延稅項	24	50,624	50,328
		7,060,078	6,703,919
總權益及非流動負債		13,185,335	12,954,306

載於第 24 至 54 頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零二零年八月二十五日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼執行董事

呂聯樸
總裁兼執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									非控股 權益 港幣千元	總額 港幣千元	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 港幣千元			小計 港幣千元
於二零一九年一月一日(經審核)	66,206	19,068	277,707	(7,887)	4,451	2,390	(55,258)	20,159	5,684,718	6,011,554	4	6,011,558
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	93,491	93,491	93,491	—	93,491
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	8,239	—	—	—	—	—	8,239	—	8,239
按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具之公平值收益	—	—	—	—	—	—	44,006	—	—	44,006	—	44,006
已確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具之減值虧損	—	—	—	—	—	—	10,041	—	—	10,041	—	10,041
於按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具出售/贖回後 重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	6	—	—	6	—	6
本期間其他全面收益	—	—	—	8,239	—	—	54,053	—	—	62,292	—	62,292
本期間全面收益總額	—	—	—	8,239	—	—	54,053	—	93,491	155,783	—	155,783
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	374	—	—	—	374	—	374
— 購股權	—	—	—	—	—	374	—	—	—	374	—	374
因行使購股權發行股份	15	1,094	—	—	—	(164)	—	—	—	945	—	945
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)
已付股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,866)	(19,866)	—	(19,866)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	66,221	20,162	277,707	352	4,451	2,600	(1,205)	20,159	5,758,343	6,148,790	—	6,148,790
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	79,627	79,627	79,627	—	79,627
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	34,770	—	—	—	—	—	34,770	—	34,770
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	—	—	—	—	—	—	(2,572)	—	—	(2,572)	—	(2,572)
撥回按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具之減值虧損	—	—	—	—	—	—	(8)	—	—	(8)	—	(8)
於按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具出售/贖回後 重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	2,329	—	—	2,329	—	2,329
本期間其他全面收益(開支)	—	—	—	34,770	—	—	(251)	—	—	34,519	—	34,519
本期間全面收益(開支)總額	—	—	—	34,770	—	—	(251)	—	79,627	114,146	—	114,146
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	191	—	—	—	191	—	191
— 購股權	—	—	—	—	—	191	—	—	—	191	—	191
因行使購股權發行股份	8	583	—	—	—	(87)	—	—	—	504	—	504
已付股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,244)	(13,244)	—	(13,244)
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	66,229	20,745	277,707	35,122	4,451	2,704	(1,456)	20,159	5,824,726	6,250,387	—	6,250,387

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註 i)	匯兌儲備 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註 ii)	保留溢利 港幣千元			小計 港幣千元
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	55,955	55,955	—	55,955	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(86,037)	—	—	—	—	(86,037)	—	(86,037)	
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	—	—	—	—	—	(99,910)	—	—	(99,910)	—	(99,910)	
於按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具出售/贖回後 重新分類至損益	—	—	—	—	—	24,530	—	—	24,530	—	24,530	
本期間其他全面開支	—	—	—	(86,037)	—	(75,380)	—	—	(161,417)	—	(161,417)	
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(86,037)	—	(75,380)	—	55,955	(105,462)	—	(105,462)	
確認以股權結算以股份為基礎之支出 — 購股權	—	—	—	—	201	—	—	—	201	—	201	
已付股息(附註 13)	—	—	—	—	—	—	—	(19,869)	(19,869)	—	(19,869)	
於二零二零年六月三十日(未經審核)	66,229	20,745	277,707	(50,915)	4,451	2,905	(76,836)	20,159	5,860,812	6,125,257	—	6,125,257

附註：

- i 繳入盈餘乃指於過往年度進行本集團重組時，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。
- ii 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核) (重列)
經營活動所得現金淨額		268,912	334,365
投資活動			
購入物業、機器及設備		(2,150)	(1,589)
增加投資物業		(9,309)	(65,046)
出售投資物業所得款項		—	71,626
出售附屬公司所得款項	28	196,565	—
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具所得款項		2,165,924	—
增加其他資產		—	(180)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		(1,264,333)	(793,450)
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		—	690,085
存置已抵押銀行存款		(12,256)	(18,401)
解除已抵押銀行存款		466,069	17,714
銀行利息收入		177	115
向合營企業提供墊款		(8,870)	(26,850)
投資活動所得(耗用)現金淨額		1,531,817	(125,976)
融資活動			
提取銀行借貸		2,747,246	1,926,009
償還銀行借貸		(3,406,072)	(1,726,268)
償還擔保票據		(1,554,060)	—
支付銀行借貸前端費用		(6,500)	(18,113)
發行新股份		—	945
已付股息		(19,859)	(18,527)
已付利息		(192,838)	(194,995)
償還租賃負債		(5,151)	(6,985)
融資活動耗用現金淨額		(2,437,234)	(37,934)

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(636,505)	170,455
於期初結存之現金及現金等值	5,027,037	5,870,023
匯率變動之影響	(24,832)	(13,806)
於期末結存之現金及現金等值	4,365,700	6,026,672
由以下代表：		
銀行結存及現金	4,365,700	6,026,672

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」及上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 於本中期期間之重大事件和交易

新冠肺炎爆發及其後多個國家所實行的隔離措施與旅遊限制均對全球經濟及營商環境構成負面影響，並直接及間接對本集團的營運構成影響。另一方面，香港政府已宣佈向企業提供一些財務措施及援助，助其克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況及表現在不同方面均受到影響，包括收益及酒店營運所得分部溢利減少。

3. 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。

除應用香港財務報告準則修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二零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二零一九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

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，已應用香港會計師公會首次頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及下列香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

應用經修訂香港財務報告準則 (續)

除下文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及香港財務報告準則之修訂本對本期間及過往期間及／或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3.1 應用香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 (修訂本) 重大的定義的影響

該等修訂對重大的定義有全新詮釋，訂明倘資料因存在遺漏、錯誤陳述或隱瞞而可合理預期將影響主要使用者基於該等財務報表之一般用途 (當中提供特定報告實體之財務資料) 而作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂釐清，資料是否屬重大視乎在整份財務報表中資料之性質或數量 (單獨或與其他資料結合使用)。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。於應用該等修訂時在呈列方式及披露方面之變動 (如有) 將反映於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

3.2 本集團新應用之會計政策

此外，本集團已於本中期期間應用以下與本集團相關的會計政策。

政府補助

政府補助在具有合理保證本集團將符合其所附帶條件以及將收取補助時方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用於補償相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益內確認。

應收政府補助之相關收入，作為已產生的費用或虧損的補償，或在沒有其他相關費用下作為本集團之即時財務資助於應收款項的期間內於損益確認。該等補助於「其他收入」下列示。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事（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益及上市及非上市證券之利息收入。

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

以下為本集團按營運及可呈報分部劃分之收益及業績分析：

截至二零二零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	—	104,210	21,420	189,515	315,145
分部業績					
分部溢利(虧損)	—	136,872	(17,985)	164,248	283,135
未分配利息收入					177
企業開支					(49,106)
應佔合營企業業績					(28)
融資成本					(162,923)
除稅前溢利					71,255

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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

物業投資分部於截至二零二零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39,191,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：減少之投資物業公平值港幣1,989,000元)。

編製營運及可呈報分部資料所採用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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金(附註i)	104,210	100,610
酒店營運(附註ii)	21,420	119,163
金融投資回報 — 利息收入(附註iii)	189,515	214,087
	315,145	433,860

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃方式下投資物業租賃收入港幣104,052,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣100,351,000元)，其租賃費用為固定租金或依據某指數或利率而定。
- ii. 截至二零二零年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收益包括(i)港幣12,272,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣92,290,000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3,707,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣20,859,000元)來自食品及飲料銷售之收益；及(iii)港幣5,441,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣6,014,000元)來自按某一時間點確認之配套服務之收益。
- iii. 金融投資回報之利息收入來自上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	177	115
其他	1,846	4,964
	2,023	5,079

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

7. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	114	609
投資物業之直接營運支出	2,525	594
	2,639	1,203

8. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支以及法律及專業費用分別港幣7,474,000元及港幣11,570,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別港幣28,957,000元及港幣9,636,000元)。

9. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
出售投資物業之收益	—	6,375
匯兌虧損淨額	(7,523)	(24,928)
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	—	(6)
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	(24,530)	—
	(32,053)	12,733

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸		
銀行借貸利息	116,280	122,276
銀行借貸前端費用攤銷	6,600	8,622
	122,880	130,898
擔保票據		
擔保票據利息	31,669	63,423
擔保票據發行成本攤銷	1,332	3,424
	33,001	66,847
租賃負債		
租賃負債利息	3,943	3,737
其他費用	3,099	3,252
	162,923	204,734

11. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利已(計入)扣除：		
定期及銀行存款收取之利息	(30,880)	(90,056)
物業、機器及設備折舊	18,438	19,698
會籍攤銷	30	30

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	2,863	2,933
澳洲	1,639	1,736
英國	5,859	5,594
	10,361	10,263
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港利得稅	2,950	1,561
英國	—	(6,551)
	2,950	(4,990)
	13,311	5,273
遞延稅項	1,989	2,846
	15,300	8,119

13. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙 (二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日止年度 末期股息每股3港仙)	19,869	19,866

於本中期期末後，董事已宣佈派發中期股息每股2港仙，合共港幣13,245,775元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣13,244,000元)並將派付予於二零二零年九月三十日名列本公司股東名冊之股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 每股盈利

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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
股東應佔本期間溢利	55,955	93,491
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,288,726	662,129,997
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	—	161,943
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	662,288,726	662,291,940

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 每股盈利 (續)

為評估本集團之表現，董事認為在計算「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。經調整溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
在簡明綜合損益表列賬之股東應佔本期間溢利	55,955	93,491
投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)	(37,690)	1,989
股東應佔經調整溢利	18,265	95,480
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	2.8 港仙	14.4 港仙
攤薄	2.8 港仙	14.4 港仙

15. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各種辦公室、零售店舖及渡假村，按月收取租金。租賃的初始期通常為1至35年。部分租賃合約包含市場審查條款。渡假村租賃包括視乎指數或比率而定的最低年度租賃付款及根據超出最低年度租賃付款的銷售百分比而定的可變租賃付款。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 投資物業 (續)

估值方法詳情如下：

估值師	於二零二零年 六月三十日 之公平值 港幣千元 (未經審核)	物業類別	估值方法	公平值級別	估值之主要輸入數據	敏感度分析
高力國際物業顧問 (香港)有限公司*	2,451,000	香港住宅及 辦公室單位	直接比較法及參考市場上既有之 可資比較銷售憑證，並就位置、 尺寸、年限及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括 物業之性質、位置及條件， 介乎75.1%至113.4%。 香港商業單位調整因素包括 物業之性質、位置及條件， 介乎83.6%至102.4%。	使用之物業性質、位置 及條件等調整因素增 幅越大，則公平值增 幅越大，反之亦然。
Colliers International Valuation UK LLP#	4,263,388	英國辦公室部份	估值師已採用收入資本化法， 當中估值師已反映當前租賃條款及 將適當收入流資本化，並已計及 可資比較市場憑證。	第三級	英國辦公室之資本化比率 介乎每年3.8%至4.3%。	使用之資本化比率輕微 增加將導致公平值 大幅減少，反之亦然。
董事的估計	169,481	香港住宅單位 及澳洲渡假村 部份	估值為由董事進行之公平估值。 董事認為，採用資本化法及/ 或折現現金流量分析釐定本集 團於澳洲之投資物業之總賬面值； 及採用市場法釐定於香港 之投資物業之總賬面值，於本 中期期末乃按重估金額列賬， 有關金額與其估計公平值並無 重大差異。	第三級	根據收入資本化法，澳洲渡 假村之資本化比率為每年 9.5%。 根據折現現金流量分析， 澳洲渡假村之折現率 為10.5%。 根據市場法，香港住宅單位 調整因素包括物業之性質、 位置及條件，介乎86.8% 至100.5%。	使用之資本化比率及 折現率略微增加將導致 公平值大幅減少， 反之亦然。 使用之物業性質、位置 及條件等調整因素增 幅越大，則公平值增 幅越大，反之亦然。

* 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊測量師企業。

Colliers International Valuation UK LLP為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並受皇家特許測量師學會規管。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 投資物業 (續)

本集團所有於經營租賃項下持有以獲取租金及／或以資本增值為目的之物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

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。就於各呈報期末由獨立合資格專業估值師進行之投資物業之估值而言，估值師均具有適當資格及近期為相關地區物業進行估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，以確立適當的估值方法及輸入數據的模式。

所用之估值方法於過往期間／年度並無變動。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳使用為當前之使用情況。

呈列期間內並無轉入或轉出第三級。

於本中期期間，本集團就香港投資物業之翻新工程建築費用付款約港幣9,309,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣125,580,000元)。

16. 合營企業投資

於本中期期末，本集團已按其於該合營企業之權益比例就該合營企業獲授予之銀行融資訂立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣955,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣955,000,000元)，其中港幣691,620,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣691,620,000元)已為合營企業所動用。於本中期期末，本集團並未就該企業財務擔保確認任何負債，因董事認為該財務擔保合約於初始確認及呈報期末之公平值並不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
按公平值計算之非上市投資		
— 債務證券(附註(i))	707,932	709,000
按公平值計算之上市投資		
— 於二零二零年七月至二零二六年四月期間到期之債務證券 (二零一九年十二月三十一日：二零二零年一月至 二零二六年七月)，固定年利率介乎2.6%至12.0% (二零一九年十二月三十一日：1.9%至12.0%)(附註(ii))	3,826,942	4,891,467
總計	4,534,874	5,600,467
就呈報目的分析為：		
流動資產	1,332,055	2,447,346
非流動資產	3,202,819	3,153,121
	4,534,874	5,600,467

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具 (續)

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，本集團持有兩份由中策集團有限公司（一間於聯交所上市的獨立公司（其主要業務為證券投資、貿易、放債及證券經紀））發行之票據，本金額分別為港幣500,000,000元及港幣200,000,000元，分別於二零二零年十二月及二零二零年八月到期。

於二零二零年六月三十日，兩份票據均按獨立合資格專業估值師（二零一九年十二月三十一日：獨立合資格專業估值師）進行之估值釐定之公平值（二零一九年十二月三十一日：公平值）計量。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，該等非上市債務證券所得利息收入為港幣34,014,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣33,811,000元）及公平值虧損為港幣1,068,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值收益港幣548,000元），該等款項分別於損益內收益項下金融投資所得利息收入及投資重估儲備項下其他全面收益內確認。

董事認為投資前景正面，並無任何重大信貸風險。

- (ii) 於二零二零年六月三十日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎400,000,000美元至66,000,000美元（二零一九年十二月三十一日：300,000,000美元至66,000,000美元），將於二零二零年七月至二零二六年四月到期，固定年利率介乎2.6%至12.0%（二零一九年十二月三十一日：二零二零年一月至二零二六年七月到期，固定年利率介乎1.9%至12.0%），已抵押作為銀行借貸之擔保（二零一九年十二月三十一日：已抵押）。

截至二零二零年六月三十日止六個月，計入金融投資分部之分部收益為已上市債務證券利息收入港幣124,759,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣88,378,000元）。

於二零二零年六月三十日，計入已上市債務證券乃為由中國恒大集團（「中國恒大」）發行之本金總額107,000,000美元（二零一九年十二月三十一日：110,000,000美元）之已上市債務證券。中國恒大及其附屬公司主要於中國從物業開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業。

截至二零二零年六月三十日止六個月，該等由中國恒大發行之已上市債務證券所得利息收入為港幣38,098,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣34,625,000元）及公平值虧損為港幣25,745,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值收益港幣4,010,000元），該等款項分別於損益內收益項下金融投資所得利息收入及投資重估儲備項下其他全面收益內確認。

董事認為投資前景正面，並無任何重大信貸風險。

本集團之上市投資就財務報告而言按公平值計量。

- (iii) 公平值計量之詳情於附註27披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資		
— 優先股	271,271	272,538
— 單位基金	7,751	7,787
	279,022	280,325
就呈報目的分析為：		
— 流動資產	263,520	—
— 非流動資產	15,502	280,325
	279,022	280,325

附註：公平值計量之詳情於附註 27 披露。

19. 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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
已確認按公平值列賬及計入其他全面收益 之上市債務工具之減值虧損	—	10,041

釐定截至二零二零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二零一九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，並無進一步計提減值撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：計提減值撥備港幣10,041,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項 — 酒店營運	233	1,660
應收貿易款項 — 投資物業租金	3,371	—
應計收入	1,718	2,086
按金、預付款項及其他應收款項	46,471	40,722
	51,793	44,468

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,165	1,654
31至60日	1,439	6
	3,604	1,660

21. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易款項	147	1,411
租金按金	7,407	11,053
預收租金	40,103	43,932
其他應付款項、其他按金及應計費用	107,511	103,266
應付利息	28,955	67,318
	184,123	226,980

應付貿易款項按發票日計算之賬齡為30日以內(二零一九年十二月三十一日：30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二零二零年六月三十日為港幣4,590,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,589,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 銀行借貸

於本中期期間，本集團已償還港幣3,406,072,000元之銀行借貸(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣1,726,268,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣2,747,246,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣1,926,009,000元)。

23. 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：		
於二零一九年一月一日	662,058,726	66,206
因行使購股權發行股份	150,000	15
於二零一九年六月三十日	662,208,726	66,221
因行使購股權發行股份	80,000	8
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日	662,288,726	66,229

24. 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44,593,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣44,498,000元)。

25. 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6,867,469,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,442,492,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有該物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣576,171,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣586,168,000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。
- 已抵押銀行存款港幣43,768,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣499,037,000元)。
- 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣3,826,942,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,891,467,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

26. 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10,190,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣11,328,000元)。

27. 金融工具公平值計量

公平值計量及估值程序

管理層決定適當估值技術及輸入數據進行公平值計量。

於估計公平值時，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。在不能獲得第一級輸入數據之情況下，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與外部合資格估值師緊密合作，為相關模式設立適當之估值技術及輸入數據。管理層向董事報告結果，解釋資產及負債之公平值出現波動之原因。

該等金融資產及金融負債之公平值(特別是所用的估值技術及輸入數據)，以及對分類公平值計量的公平值級別水平(第一級至第三級)乃根據公平值計量的輸入數據可觀察程度而釐定。

- 第一級公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第二級公平值計量乃根據除第一級所包括報價以外而就資產或負債而言屬直接(即作為價格)或間接(即來自價格)可觀察之輸入數據計算所得；及
- 第三級公平值計量乃根據包括對資產或負債而言不可根據可觀察市場數據取得之輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值方法得出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 金融工具公平值計量 (續)

本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值

金融資產	公平值		公平值級別	估值技術及關鍵輸入數據
	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券	3,826,942	4,891,467	第一級	公平值為於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之非上市債務證券	707,932	709,000	第二級	該票據的公平值以折現現金流量模式釐定。其乃透過計算適當期間所有預期未來現金流量之現值總和(各自按類似信貸評級之同類工具之現行市場利率進行折現)而估計得出。 該折現率須考慮貨幣時間價值及擁有被估值資產的固有風險。折現率乃參考來自類似信貸評級及期限之可比較債券之信貸息差而釐定。
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 單位基金	7,751	7,787	第二級	該基金屬不可贖回。公平值乃按資產淨值分佔之百分比計量；並扣除相關協議所規定收取的基金管理費及發行開支。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 金融工具公平值計量 (續)

本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值 (續)

金融資產	公平值		公平值級別	估值技術及關鍵輸入數據
	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及 計入損益之金融資產 之非上市投資 — 優先股	271,271	272,538	第三級	該等優先股之公平值乃結合市場法及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定。 市場法透過參考上市市場類似資產之市盈率並就缺乏銷售性折現作出調整而釐定標的資產之價值。(附註1) 柏力克 — 舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之預期波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註2)

附註：

1. 重大不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓30%(二零一九年十二月三十一日：30%)。根據合理替代假設改變該不可觀察輸入數據將不會使優先股之估值發生重大變動。
2. 重大不可觀察輸入數據為相關股價預期波動性98%(二零一九年十二月三十一日：70%)。根據合理替代假設改變該不可觀察輸入數據將不會使優先股之估值發生重大變動。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 金融工具公平值計量 (續)

本集團按經常性基準以公平值計量的金融資產公平值 (續)

第三級公平值計量之對賬

	按公平值列賬 及計入損益之 金融資產 港幣千元
於二零一九年一月一日	324,490
贖回	(84,775)
利息收入	2,994
公平值收益	31,334
匯兌調整	(1,505)
於二零一九年十二月三十一日	272,538
匯兌調整	(1,267)
於二零二零年六月三十日	271,271

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益或虧損計入「其他收益及虧損」。於本中期期間內概無確認公平值變動。

期內第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值 (惟須披露公平值)

除上述各項外，董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其相應之公平值相若。

上述金融資產及金融負債之公平值已根據貼現現金流量分析，並按照公認定價模型釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

28. 出售一間附屬公司

於本中期期間，本集團訂立銷售協議以出售寶基環球有限公司及其附屬公司（統稱「寶基集團」，其於香港持有投資物業）的100%股權予一名獨立第三方，代價為港幣196,565,000元。該出售事項已於二零二零年六月二十六日完成，本集團於該日失去對寶基集團的控制權。

寶基集團於出售日期的資產淨值如下：

	港幣千元
所出售的資產淨值	196,565
總代價	
支付方式：	
現金	196,565

出售相關成本港幣5,738,000元已於期內在簡明綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下確認為開支。

於出售日期終止確認的資產

	港幣千元
投資物業	196,500
租金按金、預付款項及其他應收款項	65
	196,565

出售寶基集團產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	196,565

29. 資本承擔

於本中期期末，本集團就香港投資物業進行翻新工程之承擔為港幣12,097,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣55,612,000元）。

詞彙

於本中期報告報中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「Ambleside Glory」	指	Ambleside Glory Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會；
「董事會」	指	董事會；
「企業管治守則」	指	企業管治守則；
「主席」	指	董事會主席；
「行政總裁」	指	本公司之行政總裁；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「德勤」	指	執業會計師德勤•關黃陳方會計師行；
「董事」	指	本公司董事；
「執行董事」	指	執行董事；
「GDP」	指	本地生產總值；
「政府」	指	香港政府；
「本集團或爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	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；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；

詞彙

「Port Lucky (港祥)」	指	Port Lucky Limited港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；及
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

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)

26/F Everbright Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
香港灣仔告士打道 108 號光大中心 26 樓
T 電話 : +852 2828 6363 F 傳真 : +852 2598 6861
www.seagroup.com.hk

