

中期報告  
2021

興時創建

六十五週年



爪哇集團  
SEA Group

Stock Code 股份代號: 251

# 目錄

2	公司資料
3	摘要
4	本集團之物業／項目位置
5	物業組合
10	管理層論述與分析
18	企業管治及其他資料
24	簡明綜合財務報表之審閱報告
25	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
56	詞彙

# 公司資料

## 董事

### 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

## 審核委員會

陳國威先生(主席)  
顏以福先生  
鍾沛林先生  
羅煒東先生

## 提名委員會

呂榮梓先生(主席)  
顏以福先生  
羅煒東先生

## 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  
羅煒東先生

## 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

# 摘要

(截至二零二一年六月三十日止期間)



香港維港滙



## 收益

港幣 276,100,000 元  
(二零二零年：港幣 315,100,000 元)

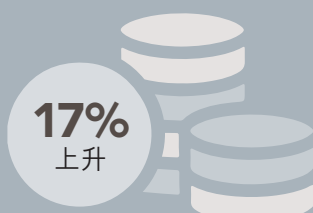


12%  
下跌



## 股東應佔溢利

港幣 65,600,000 元  
(二零二零年：港幣 56,000,000 元)



17%  
上升



於二零二一年六月三十日，  
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 10,912,500,000 元及  
港幣 18.1 元<sup>#</sup>

<sup>#</sup> 資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣 5,868,700,000 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。

# 本集團之物業／項目位置



## 英國 倫敦

- 20 Moorgate
- 33 Old Broad Street



## 中國 香港

- 壽臣山道東1號
- 香港銅鑼灣  
皇冠假日酒店
- 維港滙
- 華威大廈



## 昆士蘭 澳洲

## 澳洲 昆士蘭

- Lizard Island 度假酒店



# 物業組合

## 所有物業一覽表

於二零二一年六月三十日

### 發展物業／發展中物業詳情

項目名稱	地點	預計完成日期	用途	概約總面積(平方呎)	本集團所佔權益(%)
中國香港					
維港匯	香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號	二零二三年三月	住宅	987,812	10

### 投資物業詳情

項目名稱	地點	地契屆滿日期	用途	概約總面積(「GFA」)／概約可售樓面面積(「SFA」)(平方呎)	本集團所佔權益(%)
中國香港					
壽臣山道東1號	香港深水灣 壽臣山道東1號	二零四七年六月三十日	住宅	SFA: 27,298	100
華威大廈	香港中環 威靈頓街50號	自一八四三年 六月二十六日起計 999年的契約年期	商業	GFA: 58,207	58.83
英國倫敦					
33 Old Broad Street	倫敦33-41 Old Broad Street及1-6 Union Court, EC2	永久業權	寫字樓	GFA: 191,165	100
20 Moorgate	倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA	長租約	寫字樓	GFA: 154,854	100
澳洲昆士蘭					
Lizard Island 度假酒店	昆士蘭北部熱帶地區 Lizard Island	二零五零年九月三十日	度假式酒店	GFA: 113,000	100

### 酒店大廈詳情

項目名稱	地點	地契屆滿日期	用途	概約總面積(平方呎)	本集團所佔權益(%)
中國香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	香港銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店	200,000	100

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年六月三十日

中國香港

GRAND VICTORIA

維港匯



**項目名稱：**維港匯

**發展項目地址：**

香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號

**地區：**西南九龍

**用途：**住宅

**住宅單位數目：**1,437

**概約地盤面積：**208,262平方呎

**概約總面積：**987,812平方呎

**預計完成日期：**2023年3月

**發展模式：**合資(本集團擁有10%權益)

**地理環境：**

項目位於西南九龍臨海位置，坐擁海港全景，附近有西九龍文化區和廣深港高鐵總站，與港鐵站及連接中環、機場、廣深港高鐵總站的交通網絡和所有商業中心緊密聯繫。

**項目亮點：**

- 項目分三期發展，第一期提供524伙，第二期提供525伙，第三期提供388伙。
- 計劃興建優質住宅項目，單位飽覽醉人景色，同時引入綠化及智能家居設計。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年六月三十日

1 SHOUSON HILL

ROAD EAST

中國香港



**項目名稱：**壽臣山道東1號

**發展項目地址：**

香港深水灣壽臣山道東1號

**地區：**深水灣

**用途：**住宅

**概約地盤面積：**75,649平方呎

**概約可售樓面面積：**27,298平方呎

**住宅單位數目：**10座獨立屋

**業權狀況：**全資擁有

**地理環境：**

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。

**項目亮點：**

- 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。



# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年六月三十日

### 英國倫敦



**項目名稱：** 33 Old Broad Street

**發展項目地址：**

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

**地區：** 倫敦市中心

**用途：** 寫字樓

**概約總面積：** 191,165 平方呎

**地契屆滿日期：** 永久業權

**業權狀況：** 全資擁有

**地理環境：**

項目坐落於倫敦市中心，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。

**項目亮點：**

- 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。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二一年六月三十日

### 英國倫敦



**項目名稱：**20 Moorgate

**發展項目地址：**

倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA

**地區：**倫敦市中心

**用途：**寫字樓

**概約總面積：**154,854 平方呎

**地契屆滿日期：**長租約

**業權狀況：**全資擁有

---

#### 地理環境：

項目位處倫敦市中心的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。

---

# 管理層論述與分析



香港維港滙

## 財務摘要

截至二零二一年六月三十日止六個月，收益為港幣276,100,000元(二零二零年：港幣315,100,000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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，溢利為港幣65,600,000元(二零二零年：港幣56,000,000元)。本期內之增加主要是由於投資物業租金增加、投資物業公平值增值增加、融資成本減少所致，惟大部分被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所抵銷。

截至二零二一年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣65,600,000元(二零二零年：港幣56,000,000元)，相等於每股基本盈利10.3港仙(二零二零年：8.4港仙)。

於二零二一年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣5,868,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣6,240,600,000元)。於二零二一年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣9.8元，而於二零二零年十二月三十一日為港幣9.7元。

# 管理層論述與分析

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：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,292.9	4,243.8
英國	4,766.5	4,697.2
澳洲	166.7	171.0
總計	9,226.1	9,112.0

本集團之酒店物業以賬面值港幣556,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣566,200,000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，其於二零二一年六月三十日之市值為港幣5,600,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣5,600,000,000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二零二一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14,269,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣14,145,800,000元)、港幣10,912,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,274,400,000元)及港幣18.1元(二零二零年十二月三十一日：港幣17.6元)。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二一年九月二十九日(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二零二一年十月十五日(星期五)或之前寄出。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團持續重點於物業發展及物業投資項目。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(香港西九龍臨海之「維港滙」、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)。

# 管理層論述與分析

## 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」<sup>1</sup>。項目將被開發為具其獨特地段優勢及設計的高級住宅項目。上蓋建築工程正按計劃進行，發展項目預期於二零二三年完工。住宅單位已於二零二一年三月推出預售。該項目超過440個單位已售出，銷售所得總額近港幣6,300,000,000元。

華威大廈<sup>2</sup>為本集團投資物業之一，位處中環核心商業區黃金地段之優質商業物業。此物業於截至二零二一年六月三十日止期間產生之租金收入輕微減少至港幣8,700,000元(二零二零年：港幣9,300,000元)，主要由於新冠肺炎疫情影響，包括為協助部分租戶度過艱難時期而給予的租金減免。於二零二一年六月三十日，出租率上升至100%(二零二零年：84%)。

本集團於香港壽臣山道東擁有10間獨立屋住宅物業。該物業部分整修工程已於期內完成，餘下工程將於二零二一年分階段完成。儘管期內新冠肺炎疫情肆虐，惟於有限新增供應下，市場對豪宅需求仍具韌性。於財務期末後，本集團與多名獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣670,000,000元(每平方呎約港幣75,000元至港幣92,000元)出售數間獨立屋。該等交易將不遲於二零二二年第一季度完成。該出售事項為本集團提供了對該等物業投資變現的良機，並藉此變現現金約港幣420,000,000元(經償還現有銀行貸款後)可作日後再投資之用。



香港維港滙



香港壽臣山道東1號

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%。

# 管理層論述與分析



倫敦33 Old Broad Street

## 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。該物業於期內產生之租金收入為3,800,000英鎊，約港幣40,600,000元(二零二零年：港幣36,800,000元)。

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。該物業於期內產生之租金收入為5,200,000英鎊，約港幣55,600,000元(二零二零年：港幣50,400,000元)。

儘管於新冠肺炎疫情期間英國長期封城以及世界經濟的不明朗因素，上述英國租戶並無拖欠本集團任何租金，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蕩的能力。

# 管理層論述與分析

## 澳洲

Lizard Island度假酒店為澳洲最北部的島嶼度假酒店，位於開恩茲以北240公里，大堡礁上獨有的度假酒店，環擁24個白色海灘，超過1,000公頃的國家公園，40個豪華海灘小屋。Lizard Island一直被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。於二零二一年六月三十日，該物業已以長期租約形式完全出租予一名由投資級企業集團擔保的酒店經營者。該物業於截至二零二一年六月三十日止期間產生之租金收入為港幣8,700,000元(二零二零年：港幣7,400,000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，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。香港酒店市場繼續受到自二零二零年三月起實施的嚴格旅遊限制及關閉邊境的負面影響。截至二零二一年六月三十日止期間，酒店收入有所增加，為港幣33,600,000元(二零二零年：港幣21,400,000元)，增幅約57%。此乃由於我們為現有餐廳重塑品牌及新的意大利及日本餐廳開業後，餐飲收入有所增加所致。

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。



昆士蘭Lizard Island度假酒店



昆士蘭Lizard Island度假酒店



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之鮭一魂

# 管理層論述與分析

## 金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並於低利率環境下優先獲取充裕流動資金。於二零二一年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣3,544,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,412,300,000元)，包括上市股權及債務證券以及非上市投資。

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣3,518,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,384,200,000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權工具)為港幣3,544,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,412,300,000元)及未動用融資額為港幣3,360,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,332,100,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣8,905,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,123,000,000元)及擔保票據港幣1,161,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,158,200,000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3,004,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,484,700,000元)，資產與負債比率為21.1%(二零二零年十二月三十一日：17.6%)(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(二零二零年十二月三十一日：港幣5,600,000,000元))之百分比計算)。

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
1年內	3,295.0	3,516.3
1-2年	2,299.6	1,118.4
3-5年	4,519.9	5,681.8
	10,114.5	10,316.5
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(47.6)	(35.3)
	10,066.9	10,281.2

### 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二一年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣6,028,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣6,274,300,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣4,506,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,722,800,000元)及無抵押銀行借貸港幣1,521,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,551,500,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣3,092,200,000元之物業(二零二零年十二月三十一日：港幣3,020,200,000元)、上市債務證券港幣2,936,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,879,600,000元)及已抵押現金港幣22,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣29,800,000元)作抵押。

於二零二一年六月三十日，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4,933,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,868,200,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,921,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,879,500,000元)。



# 管理層論述與分析

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為159名(二零二零年：135名僱員)。截至二零二一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41,700,000元(二零二零年：港幣38,900,000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。

## 展望

隨著新冠肺炎疫苗的推出，二零二一年上半年的全球新增確診個案數目顯著下降。此外，多國政府推出大規模的經濟刺激方案，因此全球經濟恢復良好勢頭。根據國際貨幣基金組織於二零二一年七月底的最新預測，全球經濟預測於二零二一年及二零二二年將分別增長6.0%及4.9%。然而，由於疫苗推出與政策支持的步伐並不一致，故不同經濟體系的經濟前景均有所差異。同時，短期經濟展望將很大程度上取決於新冠肺炎變種病毒的傳播及美國的政策，尤其是其對中美關係的影響。

內地自新冠肺炎疫情復甦方面表現優越，令內地成為唯一一個主要經濟體在二零二零年錄得經濟增長。於二零二一年上半年，內地經濟進一步增長。在中美關係緊張的背景下，內地經濟於二零二一年餘下時間很可能繼續維持穩定發展。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

# 管理層論述與分析

隨著全球經濟狀況改善及本地疫情趨緩，香港經濟於本年度上半年按預期復甦。實際本地生產總值停止二零二零年的跌勢，並分別於二零二一年第一季及第二季錄得5.4%及7.6%增長。儘管如此，各行業經濟復甦進度不均。商品出口錄得強勁增長，但消費及旅遊相關活動仍然受新冠肺炎疫情重挫。展望未來，香港將會繼續面對困難及挑戰。然而，香港經濟將會繼續受惠於中國內地及美國的復甦，故此香港經濟前景仍然樂觀。

香港物業市場於二零二一年上半年有所改善。交投活動明顯增加。鑒於持續的房屋供應緊張及低息環境，住宅物業市場將長期維持穩健，尤其是倘內地重新開放邊境，將會釋放來自內地的需求。在新供應有限的情況下，對豪宅物業的需求維持強勁。預期豪宅物業市場將會反彈。

疫情對全球酒店業造成嚴重威脅。為應對這些前所未有的挑戰，本集團已迅速採取相應策略，令酒店收入明顯改善。考慮到近期Delta變種病毒在全球各地蔓延，全球的跨境限制將於二零二一年持續。但是，一旦疫情完結，預期內地旅客將會再度訪港。為於旅遊業恢復時迅速回復業務表現作好準備，本集團已加快酒店翻新工程、為餐廳進行品牌重塑、加強效率及成本管理。

自二零二一年初起，由於新冠肺炎疫苗接種率持續上升，儘管英國面對新型變種病毒散播所帶來的挑戰，但當地確診個案數字已大幅減少。英國政府已解除大部分社交距離限制，故此英國的商業活動已重返正軌。在高等級的契約及與信譽良好的租戶所訂立長期租約的支持下，本集團於英國的物業組合將可維持穩定的租金收入。本集團相信，在英國脫歐後，倫敦將會維持國際金融中心的地位，因此，我們將會繼續尋求在倫敦的投資機遇，為股東帶來最大的整體價值。

在各種前所未有的挑戰中，本集團繼續維持穩健的財務狀況。相對較低的資本負債水平及強勁現金流給予本集團可適時把握機會的空間。我們充滿信心，本集團將能夠應對目前全球經濟逆風，並為本公司股東提供穩定的股息。

# 企業管治及其他資料

於截至二零二一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，於截至二零二一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，此乃由於彼等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

於二零二一年六月三十日，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			根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目		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)	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	權益總額	
呂榮梓	—	446,392,255 <sup>(i)</sup>	—	—	446,392,255	69.51
呂聯樸	550,000	338,779,740 <sup>(ii)</sup>	—	—	339,329,740	52.84
葉思廉	648,000	—	—	350,000	998,000	0.16
顏以福	1,680,400	—	—	—	1,680,400	0.26
鍾沛林	894,800	—	—	—	894,800	0.14
陳國威	—	—	—	—	—	—
羅煒東	—	—	—	—	—	—

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) 本公司於二零二一年六月三十日之已發行股份總數為642,238,726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，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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 <sup>(i)</sup>	338,779,740	52.75
Ambleside Glory	78,548,387	—	78,548,387	12.23
NYH	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	16.76
SEA Fortune	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	16.76
Port Lucky (港祥)	107,612,515	—	107,612,515	16.76

附註：

- (i) NLI持有Ambleside Glory 100%已發行股本。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。

# 企業管治及其他資料

- (ii) NYH持有SEA Fortune 100%已發行股本，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)100%已發行股本。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。
- (iii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零二一年六月三十日之已發行股份總數為642,238,726股。

除本文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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購股權計劃。

下表載列於截至二零二一年六月三十日止六個月期間根據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		
				於二零二一年 一月一日	期內已失效	於二零二一年 六月三十日
合資格僱員合計	22.01.2018	12.800	01.01.2019至31.12.2020	175,000	(175,000)	—
			01.07.2019至30.06.2021	200,000	—	200,000
			01.01.2020至31.12.2021	500,000	—	500,000
			01.07.2020至30.06.2022	225,000	(150,000)	75,000
			01.01.2021至31.12.2022	975,000	(400,000)	575,000
			01.07.2021至30.06.2023	1,025,000	(150,000)	875,000
總計				3,100,000	(875,000)	2,225,000

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) 於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使或被註銷。

# 企業管治及其他資料

## 股份獎勵計劃

本公司於二零二零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。

於截至二零二一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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司於聯交所購回合共40,116,000股本公司已發行之普通股，總現金代價為港幣342,242,507元(不包括開支)。所有購回股份隨後已被註銷，且本公司已發行股份數目亦相應減少。購回詳情如下：

購回期間	已購回股份總數	每股支付之價格		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683,168
二零二一年六月	38,496,000	8.88	8.07	328,559,339
	<u>40,116,000</u>			<u>342,242,507</u>

董事認為上述股份乃按每股本身的公平值折讓之價格購回，而有關購回導致本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零二一年六月三十日止六個月，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，由本公司之二零二零年年報作出披露直至二零二一年八月二十六日(即本報告獲批准日期)的董事資料變動如下：

- 一 陳國威先生於二零二一年五月二十八日獲委任為審核委員會之主席，而擔任審核委員會主席之額外年度董事袍金為港幣100,000元(按比例計算)。
- 一 羅煒東先生於二零二一年五月二十八日獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

# 企業管治及其他資料

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年九月二十四日(星期五)至二零二一年九月二十九日(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二零二一年九月二十三日(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

本集團截至二零二一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「由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25至55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，其中包括於二零二一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、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  
二零二一年八月二十六日

# 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		<b>115,706</b>	104,210
— 酒店營運		<b>33,566</b>	21,420
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		<b>126,829</b>	189,515
總收益		<b>276,101</b>	315,145
其他收入	5	<b>7,907</b>	2,023
成本：			
物業及相關成本	6	<b>(2,625)</b>	(2,639)
員工成本		<b>(41,727)</b>	(38,888)
折舊及攤銷		<b>(21,152)</b>	(18,468)
其他開支	7	<b>(30,515)</b>	(30,105)
		<b>(96,019)</b>	(90,100)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及其他損益前之溢利		<b>187,989</b>	227,068
投資物業公平值變動		<b>72,322</b>	39,191
計及投資物業公平值變動後之溢利		<b>260,311</b>	266,259
其他損益	8	<b>24,823</b>	(32,053)
應佔合營企業業績		<b>(10,567)</b>	(28)
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具確認之減值虧損	20	<b>(103,236)</b>	—
融資成本	9	<b>(97,950)</b>	(162,923)
除稅前溢利	10	<b>73,381</b>	71,255
所得稅開支	11	<b>(7,754)</b>	(15,300)
本期間溢利		<b>65,627</b>	55,955
本公司股東應佔本期間溢利		<b>65,627</b>	55,955
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
按本公司股東應佔溢利計算之每股基本及攤薄後盈利	13	<b>10.3</b>	8.4

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<b>65,627</b>	55,955
<b>其他全面收益(開支)：</b>		
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收益	<b>28,024</b>	—
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	<b>(218,285)</b>	(99,910)
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具確認之減值虧損	<b>103,236</b>	—
提前贖回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	<b>(10,652)</b>	—
出售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	—	24,530
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>21,485</b>	(86,037)
本期間其他全面開支	<b>(76,192)</b>	(161,417)
本公司股東應佔本期間全面開支總額	<b>(10,565)</b>	(105,462)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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	14	<b>7,475,714</b>	7,338,649
物業、機器及設備	15	<b>620,862</b>	615,936
合營企業投資	16	<b>1,242,650</b>	1,169,992
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	<b>573,908</b>	431,485
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	<b>1,967,412</b>	3,073,053
按公平值列賬及計入損益之金融資產	19	<b>34,069</b>	20,874
已抵押銀行存款		<b>16,900</b>	—
其他資產		<b>6,809</b>	6,839
		<b>11,938,324</b>	12,656,828
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,226</b>	941
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	<b>968,978</b>	806,575
按公平值列賬及計入損益之金融資產	19	<b>—</b>	80,309
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	<b>13,422</b>	32,794
可收回稅項		<b>6</b>	7
已抵押銀行存款		<b>6,000</b>	29,768
銀行結存及現金		<b>3,495,528</b>	3,354,456
		<b>4,485,160</b>	4,304,850
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	22	<b>206,748</b>	153,344
銀行借貸—一年內到期	23	<b>3,290,851</b>	3,511,586
租賃負債		<b>11,968</b>	12,901
稅項負債		<b>27,215</b>	28,123
		<b>3,536,782</b>	3,705,954
<b>流動資產淨額</b>		<b>948,378</b>	598,896
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,886,702</b>	13,255,724

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>60,212</b>	64,224
儲備		<b>5,808,450</b>	6,176,381
<b>總權益</b>		<b>5,868,662</b>	6,240,605
<b>非流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	22	<b>4,918</b>	—
租賃負債		<b>183,728</b>	190,911
銀行借貸——一年後到期	23	<b>5,614,573</b>	5,611,388
擔保票據		<b>1,161,515</b>	1,158,222
遞延稅項	25	<b>53,306</b>	54,598
		<b>7,018,040</b>	7,015,119
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>12,886,702</b>	13,255,724

第25至55頁之簡明綜合財務報表，於二零二一年八月二十六日由董事會核准及授權刊發，並由下列代表簽署：

呂榮梓  
主席兼執行董事

呂聯樸  
執行董事兼總裁

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	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	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日(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
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	55,955	55,955
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(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)
出售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	—	—	—	—	—	—	24,530	—	—	24,530
本期間其他全面開支	—	—	—	(86,037)	—	—	(75,380)	—	—	(161,417)
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(86,037)	—	—	(75,380)	—	55,955	(105,462)
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 購股權	—	—	—	—	—	201	—	—	—	201
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(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
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	95,013	95,013
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	163,000	—	—	—	—	—	163,000
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	—	—	—	—	—	—	64,309	—	—	64,309
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值收益	—	—	—	—	—	—	668	—	—	668
出售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	—	—	—	—	—	—	(530)	—	—	(530)
本期間其他全面收益	—	—	—	163,000	—	—	64,447	—	—	227,447
本期間全面收益總額	—	—	—	163,000	—	—	64,447	—	95,013	322,460
確認以股權結算以股份為基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 購股權	—	—	—	—	—	263	—	—	—	263
購股權失效	—	—	—	—	—	(831)	—	—	831	—
已購回及註銷之股份	(2,005)	(192,167)	—	—	—	—	—	—	—	(194,172)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	171,422	—	—	—	—	—	—	(171,422)	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,203)	(13,203)
於二零二零年十二月三十一日(經審核)	64,224	—	277,707	112,085	4,451	2,337	(12,389)	20,159	5,772,031	6,240,605

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	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	總額 港幣千元
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	65,627	65,627
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	21,485	—	—	—	—	—	21,485
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	—	—	—	—	—	—	(218,285)	—	—	(218,285)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值收益	—	—	—	—	—	—	28,024	—	—	28,024
提前贖回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	—	—	—	—	—	—	(10,652)	—	—	(10,652)
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	—	—	—	—	—	—	103,236	—	—	103,236
本期間其他全面收益(開支)	—	—	—	21,485	—	—	(97,677)	—	—	(76,192)
本期間全面收益(開支)總額	—	—	—	21,485	—	—	(97,677)	—	65,627	(10,565)
確認以股權結算以股份為基礎之支出										
— 購股權	—	—	—	—	—	84	—	—	—	84
購股權失效	—	—	—	—	—	(745)	—	—	745	—
已購回及註銷之股份	(4,012)	(338,231)	—	—	—	—	—	—	—	(342,243)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	338,231	—	—	—	—	—	—	(338,231)	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,219)	(19,219)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	60,212	—	277,707	133,570	4,451	1,676	(110,066)	20,159	5,480,953	5,868,662

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>216,372</b>	268,912
<b>投資活動</b>		
已收銀行存款利息	<b>19</b>	177
存置已抵押銀行存款	<b>—</b>	(12,256)
解除已抵押銀行存款	<b>6,868</b>	466,069
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>852,146</b>	2,165,924
贖回按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>73,445</b>	—
購買物業、機器及設備	<b>(26,088)</b>	(2,150)
增加投資物業	<b>(9,827)</b>	(9,309)
出售投資物業所得款項	<b>9,950</b>	—
出售一間附屬公司所得款項	<b>—</b>	196,565
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>(121,700)</b>	(1,264,333)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>(13,149)</b>	—
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>(114,348)</b>	—
以貸款形式借款給合營企業	<b>(1,640)</b>	(8,870)
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>655,676</b>	1,531,817
<b>融資活動</b>		
提取銀行貸款	<b>3,032,164</b>	2,747,246
償還銀行貸款	<b>(3,280,589)</b>	(3,406,072)
償還租賃負債	<b>(10,910)</b>	(5,151)
償還擔保票據	<b>—</b>	(1,554,060)
支付銀行貸款前端費用	<b>(24,607)</b>	(6,500)
購回普通股	<b>(342,243)</b>	—
已付利息	<b>(89,152)</b>	(192,838)
已付股息	<b>(19,215)</b>	(19,859)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(734,552)</b>	(2,437,234)



# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
現金及現金等值增加(減少)淨額	<b>137,496</b>	(636,505)
於期初結存之現金及現金等值	<b>3,354,456</b>	5,027,037
匯率變動之影響	<b>3,576</b>	(24,832)
於期末結存之現金及現金等值	<b>3,495,528</b>	4,365,700
由以下代表： 銀行結存及現金	<b>3,495,528</b>	4,365,700

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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「中期財務報告」及聯交所證券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，截至二零二一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二零二零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，已首次應用香港會計師公會頒佈並於二零二一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16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段

除下文所述者外，於本中期期間應用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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革 — 第二階段」之影響及會計政策

#### 2.1.1 會計政策

##### 金融工具

##### 利率基準改革導致合約現金流量之釐定基礎變更

就應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之釐定基礎因利率基準改革而出現之變更而言，本集團應用可行權宜方法，通過更新實際利率來列賬該等變動，有關實際利率變動一般並不會對相關金融資產或金融負債之賬面值造成重大影響。

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 因利率基準改革的直接結果而有必要進行變更；及
- 釐定合約現金流量之新基礎在經濟上等同於先前之基礎(即緊接變更前的基礎)。

#### 2.1.2 過渡及影響摘要

於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日，本集團擁有若干金融負債，其賬面總值分別為港幣4,072,396,000元及港幣4,205,682,000元，該等負債的利息與倫敦銀行同業拆借利率之基準利率掛鉤，並將會受利率基準改革影響。

本集團擬就按攤銷成本計量之銀行借貸因利率基準改革而導致之合約現金流量變動應用可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。應用有關修訂的影響(如有)(包括作出額外披露)將於本集團截至二零二一年十二月三十日止年度的綜合財務報表中反映。

## 3. 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

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：

截至二零二一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
<b>分部收益</b>					
對外收益	—	115,706	33,566	126,829	276,101
<b>分部業績</b>					
分部(虧損)溢利	(1,344)	182,330	(15,859)	42,956	208,083
未分配利息收入					19
企業開支					(26,204)
應佔合營企業業績					(10,567)
融資成本					(97,950)
除稅前溢利					73,381

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
<b>分部收益</b>					
對外收益	—	104,210	21,420	189,515	315,145
<b>分部業績</b>					
分部溢利(虧損)	(1,340)	136,872	(17,985)	164,248	281,795
未分配利息收入					177
企業開支					(47,766)
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

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料<sup>(續)</sup>

### 分部收益及業績<sup>(續)</sup>

物業投資分部於截至二零二一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72,322,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣39,191,000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。

## 4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金(附註i)	<b>115,706</b>	104,210
酒店營運(附註ii)	<b>33,566</b>	21,420
金融投資回報 — 利息收入及其他(附註iii)	<b>126,829</b>	189,515
	<b>276,101</b>	315,145

附註：

- 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114,532,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣104,052,000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。
- 截至二零二一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14,656,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣12,272,000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14,378,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣3,707,000元)來自食品及飲料銷售及港幣320,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣563,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣4,212,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣4,878,000元)為來自經營租賃(其租賃付款固定)方式下酒店零售部分租賃的租金收入。
- 利息收入及其他包括來自上市及非上市債務證券及定期存款港幣123,688,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣189,515,000元)的利息收益以及來自上市股本證券的股息收入港幣3,141,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款收取之利息收入	19	177
政府補助	2,350	700
其他	5,538	1,146
	<b>7,907</b>	2,023

於本中期期間，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會址資助計劃、餐飲處所資助計劃、檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃的政府補貼港幣2,350,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣700,000元)。

## 6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	319	114
投資物業之直接營運支出	2,306	2,525
	<b>2,625</b>	2,639

## 7. 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12,589,000元及港幣4,483,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：分別港幣7,474,000元及港幣11,570,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 8. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	<b>4,513</b>	(7,523)
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	<b>—</b>	(24,530)
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收益	<b>10,652</b>	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	<b>9,658</b>	—
	<b>24,823</b>	(32,053)

## 9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	<b>57,648</b>	116,280
銀行借貸前端費用攤銷	<b>7,581</b>	6,600
	<b>65,229</b>	122,880
擔保票據：		
擔保票據利息	<b>28,149</b>	31,669
擔保票據發行成本攤銷	<b>1,112</b>	1,332
	<b>29,261</b>	33,001
租賃負債：		
租賃負債利息	<b>3,022</b>	3,943
其他費用	<b>438</b>	3,099
	<b>97,950</b>	162,923

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 10. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣5,209,000元 (二零二零年：港幣5,209,000元))	21,122	18,438
會籍攤銷	30	30
出售物業、機器及設備之虧損	40	—

## 11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本年度稅項：		
香港利得稅	805	2,863
澳洲	1,942	1,639
英國	5,740	5,859
	8,487	10,361
過往年度撥備不足		
香港利得稅	—	2,950
遞延稅項：		
本年度	(733)	1,989
	7,754	15,300



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙 (二零二零年：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)	19,219	19,869

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12,042,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣13,203,000元)並將派付予於二零二一年九月二十九日名列本公司股東名冊之股東。

## 13. 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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	65,627	55,955

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
計算每股基本及攤薄後盈利之普通股加權平均數	636,708,825	662,288,726

計算每股攤薄後盈利時，由於該等購股權之行使價較股份之平均收市價為高，故並無假設本公司行使該等購股權。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 14. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各種辦公室、零售店舖及度假村，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。度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銷售百分比而定的超出最低年度租賃付款的可變租賃付款。

估值方法之詳情如下：

估值師	於二零二一年 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*	2,536,000	香港之住宅及商業辦公室單位	估值師使用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、年期及保養等調整。	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69.0%至109.0%  香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎93.3%至127.4%	使用之物業位置、尺寸、年期及保養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#	4,766,459	英國之辦公室部份	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值師已反映當前租賃條款及資本化適當收入來源，並已考慮市場可資比較證據。	第三級	英國辦公室資本化比率介乎每年3.8%至4.3%	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
董事的估計	166,655	澳洲之度假村部份	董事使用收入資本化法及折現現金流量分析以釐定公平值。	第三級	根據收入資本化法，澳洲度假村之資本化比率為每年9.5%  根據折現現金流量分析，折現率為10.8%	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。
董事的估計	6,600	香港之住宅單位	董事使用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、年期及保養等調整。	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90.0%至96.6%	使用之物業位置、尺寸、年期及保養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之獨立專業估值師，受皇家特許測量師學會規管。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 14. 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，本集團盡可能使用可獲得之市場可觀察數據。就獨立合資格專業估值師於各呈報期末進行之投資物業估值而言，該等估值師有適當之資格及近期對相關位置物業估值之經驗。管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，設立相關模式適用之估值技術及輸入數據。

與過往期間／年度所用之估值技術相比並無變動。估計物業之公平值時，物業之目前用途為最高及最佳用途。

呈列期間內並無轉入及轉出第三級。

於本中期期間，本集團就與香港投資物業之翻新工程有關之建築費用付款約港幣9,827,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣9,309,000元)。

於本中期期間，本集團出售香港一項賬面值為港幣9,950,000元之投資物業，獲得現金所得款項港幣9,950,000元。

於本中期期間，本集團將其投資物業出租予一名董事，租期為一年。於期內確認之租金收入為港幣750,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣750,000元)。

## 15. 物業、機器及設備

本集團管理層認為存在減值跡象，並就有關酒店營運之若干物業、廠房及設備之可收回金額賬面值約港幣556,156,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣566,174,000元)進行減值評估。本集團管理層根據公平值減出售成本估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。相關酒店物業乃按第三級級別並以剩餘法於重建基礎上以公平值計量。於釐定相關酒店物業之公平值時，本集團委聘一名獨立合資格專業估值師進行估值。估值所用之主要不可觀察輸入數據包括處於竣工狀態之總開發價值及估計項目重建成本。

根據評估結果，本集團管理層認為根據公平值減出售成本釐定之現金產生單位之可收回金額高於其賬面值。截至二零二一年六月三十日止六個月，概無確認任何減值。

此外，於本中期期間，本集團就添置物業、機器及設備支付港幣26,088,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,150,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 16. 合營企業投資

本集團與其他優先股持有人(定義見附註19)已成立一間合營企業，即United Link Ventures Limited (「United Link」)，旨在根據優先股贖回計劃持有中國非上市投資(定義見附註19)。

本集團持有United Link之40.65%股權。根據於二零二一年一月通過特別決議案而獲採納之經修訂公司組織章程大綱及章程細則，由於United Link之重大財務及經營決策須獲得全體合營夥伴一致同意，因此於二零二一年六月三十日入賬列作合營企業。於本中期期末，本集團於United Link之投資成本為港幣81,625,000元，而於本中期期間應佔United Link虧損港幣1,865,000元於損益內確認。

於本中期期末，本集團亦已按其於另一間合營企業之股權比例就該合營企業獲授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1,073,183,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,073,183,000元)，其中該合營企業已動用港幣730,020,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣691,620,000元)。

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。

## 17. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
於香港及美國上市之股權證券	573,908	431,485

上述上市股權投資為於香港及美國上市實體之普通股。該等投資並非為持作買賣，乃為長期策略目的而持有。由於董事相信，確認該等投資於損益已反映之公平值之短期波動與本集團以持有該等投資為長遠目的及實現其長遠潛在表現之策略不符，因此董事已選擇將該等投資指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。

有關公平值計量之詳情於附註28披露。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>按公平值計量之上市債務證券</b>		
一 於二零二一年七月至二零二六年四月 (二零二零年十二月三十一日：二零二一年三月 至二零二六年四月)到期之債務證券，固定年利率介乎 2.9%至12.0%(二零二零年十二月三十一日：3.1%至12.0%)	<b>2,936,390</b>	3,879,628
<b>就呈報目的分析為：</b>		
流動資產	<b>968,978</b>	806,575
非流動資產	<b>1,967,412</b>	3,073,053
	<b>2,936,390</b>	3,879,628

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎500,000美元至66,000,000美元(二零二零年十二月三十一日：500,000美元至66,000,000美元)，已抵押作為銀行借貸之擔保(二零二零年十二月三十一日：已抵押)。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，上市債務證券所產生利息收入為港幣118,323,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣124,759,000元)及公平值虧損為港幣213,285,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣99,910,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

本集團的投資組合包括本集團所持有由中國恒大集團(「中國恒大」)發行之本金總額93,000,000美元(二零二零年十二月三十一日：157,000,000美元)之上市債務證券。中國恒大及其附屬公司主要於中國從事物業開發、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。

上市債務證券產生的利息收入包括由中國恒大發行之上市債務證券產生之利息收入港幣59,264,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣38,098,000元)。上市債務證券之公平值變動包括由中國恒大發行之上市債務證券產生之公平值虧損港幣108,967,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣25,745,000元)。於本中期期間，由於信貸風險大幅增加及外部信貸評級機構所發佈之信貸評級轉差，本集團已就由中國恒大發行之上市債務證券計提減值虧損撥備港幣23,683,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

於本中期期末後及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公佈發表當日，由中國恒大發行之上市債務證券之公平值進一步減少約港幣230,000,000元，有關款項將於其他全面收益確認。

- (ii) 公平值計量及減值評估之詳情分別於附註28及附註20披露。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 19. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資		
— 優先股(附註)	7,766	88,062
— 單位基金	26,303	13,121
	34,069	101,183
就呈報目的分析為：		
流動資產	—	80,309
非流動資產	34,069	20,874
	34,069	101,183

附註：根據股份之條款及條件，該等非上市優先股投資並不符合權益工具之要求。此外，其並非僅為支付本金及未償還本金利息，因此其按公平值計入損益計量。

於二零二零年十二月三十一日，計入非上市優先股投資為本集團對一間於開曼群島註冊成立之實體發行之優先股(「優先股」)投資港幣80,309,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，並根據該實體、本集團與其他優先股持有人於二零二零年十二月二十一日訂立之贖回協議(「贖回協議」)，該實體已同意向本集團及其他優先股持有人贖回已發行優先股。根據贖回協議，該實體應付之贖回價將自簽訂贖回協議起計一年內分批次以現金及以於中國成立之私人實體之權益證券(「中國非上市投資」)形式支付。

於本中期期間，所有批次已以現金代價港幣73,445,000元清償且本集團已收取有關款項，而公平值為港幣81,625,000元之中國非上市投資已轉讓予由本集團及其他優先股持有人持有之新成立合營企業。

公平值計量之詳情於附註28披露。

## 20. 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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具確認之減值虧損	103,236	—

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估 (續)

釐定截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

下表列示本集團按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具面臨之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估：

	外部 信貸評級	12個月預期 信貸虧損或全期 預期信貸虧損	賬面值總額	
			於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具				
上市債務工具	A2至B2	12個月預期信貸虧損	<b>2,320,277</b>	3,879,628
	B3	全期預期信貸虧損 (非信貸減值)	<b>550,138</b>	—
	撤銷評級	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<b>65,975</b>	—

下表載列已就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之對賬：

	12個月預期 信貸虧損 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日(經審核)	10,033	—	—	10,033
轉撥至全期預期信貸虧損(非信貸減值)	(8,434)	8,434	—	—
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	(415)	—	415	—
已確認減值虧損	17,049	23,683	62,504	103,236
於二零二一年六月三十日(未經審核)	18,233	32,117	62,919	113,269

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估 (續)

	附註	截至二零二一年六月三十日止六個月		
		12個月預期 信貸虧損 增加(減少) 港幣千元 (未經審核)	全期預期 信貸虧損增加 (非信貸減值) 港幣千元 (未經審核)	全期預期 信貸虧損增加 (信貸減值) 港幣千元 (未經審核)
總賬面值港幣2,320,277,000元之按公平值列賬及 計入其他全面收益之債務工具之違約概率及 違約損失率變動	(i)	17,049	—	—
總賬面值港幣550,138,000元之按公平值列賬及 計入其他全面收益之債務工具之信貸風險 大幅增加	(ii)	(8,434)	32,117	—
總賬面值港幣65,975,000元之按公平值列賬及 計入其他全面收益之債務工具成為信貸減值	(iii)	(415)	—	62,919

本集團已根據各發行人按彼等之外部信貸評級所分派之違約概率、財務表現及財務狀況以及過往相關信貸虧損經驗制定預期信貸虧損計算方法，並就前瞻性資料(包括發行人營運所在之經濟環境(如預測物業市場發展、預測外部信貸評級機構所發佈相關信貸評級之違約率之變動等))作出調整。

附註：

- (i) 鑒於外部信貸評級機構發出的相關信貸評級的違約概率及在違約時的違約損失率變動，已根據12個月預期信貸虧損就總賬面值為港幣2,320,277,000元之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具錄得累計減值虧損港幣18,233,000元，其中減值虧損港幣17,049,000元已於本中期期間於損益確認。
- (ii) 就外部信貸評級機構對本集團組合內的發行人採取的評級行動及其不斷惡化的信貸評級以及其持續轉差的流動性狀況而言，本集團認為該等總賬面值港幣550,138,000元之上市債務工具之信貸風險大幅增加。該等上市債務工具錄得累計減值虧損港幣32,117,000元，其中減值虧損港幣23,683,000元已於本中期期間於損益確認。
- (iii) 透過考慮外部信貸評級機構就本集團組合內的發行人發出的信貸評級不斷惡化以及其於本中期期間的過往逾期事件，本集團已將總賬面值港幣65,975,000元的相關上市債務工具分類為信貸減值。該等上市債務工具錄得累計減值虧損港幣62,919,000元，其中減值虧損港幣62,504,000元已於本中期期間於損益確認。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 21. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項—酒店營運(附註)	3,077	133
應計收入	415	1,066
按金、預付款項及其他應收款項	9,930	31,595
	<b>13,422</b>	32,794

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。

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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,072	131
31至60日	548	2
61至90日	457	—
	<b>3,077</b>	133

## 22. 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。

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	1,078	593
應付貿易款項	1,078	593
租金按金	8,480	7,043
預收租金	46,443	45,622
其他應付款項、其他按金及應計費用	126,323	70,718
應付利息	29,342	29,368
	<b>211,666</b>	153,344

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 22. 應付款項、租金按金及應計費用 (續)

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動	<b>206,748</b>	153,344
非流動	<b>4,918</b>	—
	<b>211,666</b>	153,344

購買貨品之平均信貸期為60日。

## 23. 銀行借貸

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押	<b>7,428,116</b>	7,602,286
無抵押	<b>1,521,500</b>	1,551,500
	<b>8,949,616</b>	9,153,786
減：前端費用	<b>(44,192)</b>	(30,812)
	<b>8,905,424</b>	9,122,974
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	<b>(3,290,851)</b>	(3,511,586)
	<b>5,614,573</b>	5,611,388

於本中期期間，本集團已償還港幣3,280,589,000元之銀行借貸(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣3,406,072,000元)，並獲取按浮動利率計息之銀行借貸港幣3,032,164,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,747,246,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 24. 股本

	每股港幣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：		
於二零二零年一月一日	662,288,726	66,229
已購回及註銷之股份(附註)	(20,050,000)	(2,005)
於二零二零年十二月三十一日	642,238,726	64,224
已購回及註銷之股份(附註)	(40,116,000)	(4,012)
於二零二一年六月三十日	<b>602,122,726</b>	<b>60,212</b>

附註：

於截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回其自身普通股如下：

購回月份	每股港幣0.1元之 普通股股份數目	每股股份價格		已付代價總值 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二零年九月	10,446,000	10.00	9.00	101,713
二零二零年十月	9,604,000	9.90	7.28	92,459
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683
二零二一年六月	38,496,000	8.88	8.07	328,560

所有於截至二零二一年六月三十日止六個月已購回之股份已於二零二一年八月註銷。

## 25. 遞延稅項

於本中期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48,783,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣49,482,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 26. 資產抵押

於本中期期末，本集團已抵押下列資產以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣7,469,114,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣7,322,248,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有該等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。
- (b) 賬面值合共為港幣556,156,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣566,174,000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。
- (c) 已抵押銀行存款港幣22,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣29,768,000)。
- (d) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣2,936,390,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,879,628,000元)。

## 27. 關連人士披露

除該等簡明綜合財務報表附註14及其他部分所披露者外，本集團與關連人士概無其他交易及結餘。

於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣10,111,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣10,190,000元)。

## 28. 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)的估值技術得出。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 28. 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
	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 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股本工具之上市權益證券	<b>573,908</b>	431,485	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上市債務證券	<b>2,936,390</b>	3,879,628	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損益之金融資產之非上市投資—優先股	<b>7,766</b>	88,062	第三級	<p>於二零二一年六月三十日公平值乃基於應佔資產淨值之比例計量。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日優先股之公平值參考經調整資產淨值法及收益法後釐定。</p> <p>經調整資產淨值法乃參考透過若干相關資產之重估、缺乏銷售性折讓及缺乏控制權折讓作出調整之標的資產之資產淨值而釐定公平值。</p> <p>收益法透過參考由違約率及回收率調整後之標的資產之未來現金流量釐定公平值。</p> <p>重大不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓16%及缺乏控制權而折讓32%。缺乏銷售性折讓或缺乏控制權折讓上升可導致優先股之公平值減少。</p>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 28. 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
於二零二零年一月一日	272,538
贖回	(184,379)
公平值收益	1,014
匯兌調整	(1,111)
於二零二零年十二月三十一日	88,062
贖回(附註19)	(90,079)
公平值收益	9,658
匯兌調整	125
於二零二一年六月三十日	<b>7,766</b>

按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益計入「其他收益及虧損」。

期內第一、二及三級之間並無轉移。

**並非按經常性基準以公平值計量(但須作出公平值披露)之金融資產及金融負債之公平值**

除上述各項外，董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之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

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 29. 出售一間附屬公司

於截至二零二零年六月三十日止六個月，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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 30. 資本承擔

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
就香港投資物業之翻新工程已簽約 但尚未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支	4,932	13,824

## 31. 報告期後事件

於本中期期末後，除於該等簡明綜合財務報表之附註18所披露者外，本集團已就以下有關出售賬面總值約港幣500,000,000元的香港投資物業的交易訂立協議，總代價約為港幣670,000,000元，導致估計公平值收益約港幣170,000,000元(扣除交易成本及開支前)及於出售完成後償還約港幣250,000,000元的有抵押銀行貸款後變現現金約港幣420,000,000元：

- (i) 於二零二一年七月十九日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的翠麗環球有限公司及其附屬公司的100%股權予A & B Introductory Services Inc. (一間於英屬處女群島註冊成立之公司及一名獨立第三方)，並由劉秀嫻女士作為買方之擔保人。該交易將不遲於二零二二年三月完成；
- (ii) 於二零二一年七月二十三日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的新現代投資有限公司及其附屬公司的100%股權予李偉聯先生(一名香港居民及獨立第三方)。該交易將不遲於二零二二年一月完成。有關該出售事項之詳情已於本公司日期為二零二一年七月二十三日之公佈中披露；及
- (iii) 於二零二一年七月二十七日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的錦創有限公司及其附屬公司的100%股權予Vibrant Colour Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司及一名獨立第三方)，並由宏基資本有限公司(其股份於聯交所主板上市及買賣)作為買方之擔保人。該交易將不遲於二零二二年一月完成。有關該出售事項之詳情已於本公司日期為二零二一年七月二十七日之公佈中披露。



# 詞彙

於本中期報告中，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；
「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；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「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；
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky(港祥)」	指	港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「中國」或「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會；
「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；及
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣。

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](http://www.seagroup.com.hk)

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)

