中期報告

2023

與時創建

爪哇集團
SEA Group
Stock Code股份代號: 251

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
高偉紳律師行
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
註冊公眾利益實體核數師

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
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
夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓
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

目 錄

2 摘要

3 本集團之物業／項目位置

4 物業組合

12 管理層論述與分析

20 企業管治及其他資料

26 簡明綜合財務報表之審閱報告

27 簡明綜合損益表

28 簡明綜合損益及其他全面收益表

29 簡明綜合財務狀況表

31 簡明綜合權益變動表

33 簡明綜合現金流量表

34 簡明綜合財務報表附註

63 詞彙

摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月

香港維港滙

收益

港幣196,400,000元

（二零二二年：港幣189,500,000元）

股東應佔虧損

港幣436,900,000元

（二零二二年：港幣65,300,000元）

於二零二三年六月三十日，股東應佔本集團資產淨值（「資產淨值」）及每股資產淨值分別為

港幣9,300,500,000元及港幣15.4元#

酒店物業經調整至公平市值後。

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
- 渣甸山
- 淺水灣
- 華威大廈

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

GRAND VICTORIA

維港滙

中國香港

發展物業

項目名稱：維港滙

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

概約總樓面面積：987,812平方呎

完成日期：第一期 - 二零二三年五月
第二期及第三期-二零二三年七月

發展模式：合資
（本集團持有14.5%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，合共1,437個單位。
- 此乃優質住宅項目，單位飽覽臨海醉人景色，同時引入綠化及智能家居設計。

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

中國香港

發展物業

項目名稱：淺水灣

發展項目地址：
香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號

地區：淺水灣

用途：住宅

地理環境：
淺水灣位於顯赫尊貴地段，多為商界巨賈首選的聚居地，項目將發展為坐擁一望無際的醉人海景的超級豪宅，彰顯非凡。

概約地盤面積：21,173平方呎

概約總樓面面積：19,055平方呎

完成階段：計劃階段

發展模式：合資
（本集團持有50%權益）

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

1 SHOUSON HILL
ROAD EAST

中國香港

投資物業

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

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。

住宅單位數目：7座獨立屋

地契屆滿日期：二零四七年六月三十日

業權狀況：100%

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

於二零二三年六月三十日

中國香港

投資物業

項目名稱：渣甸山

發展項目地址：
香港大坑道89-93號(內地段第7384號)

地區：渣甸山

用途：住宅

地理環境：
渣甸山全新稀貴的住宅項目，提供絕無僅有及獨樹一幟的特色豪宅。項目位置優越、旺中帶靜，可俯瞰東半山及西半山一帶繁華景致；其地利優勢超級便利，約十至十五分鐘便可到達中環、尖沙咀、淺水灣。

概約地盤面積：11,000平方呎

概約總樓面面積：22,000平方呎

地契屆滿日期：自一九五七年四月二十五日起計為期75年

業權狀況：100%

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

英國倫敦

投資物業

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

概約樓內淨面積：191,165平方呎

地契屆滿日期：永久業權

業權狀況：100%

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

於二零二三年六月三十日

英國倫敦

投資物業

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

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。該物業的商業部分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。

概約樓內淨面積：154,854 平方呎

地契屆滿日期：長租約

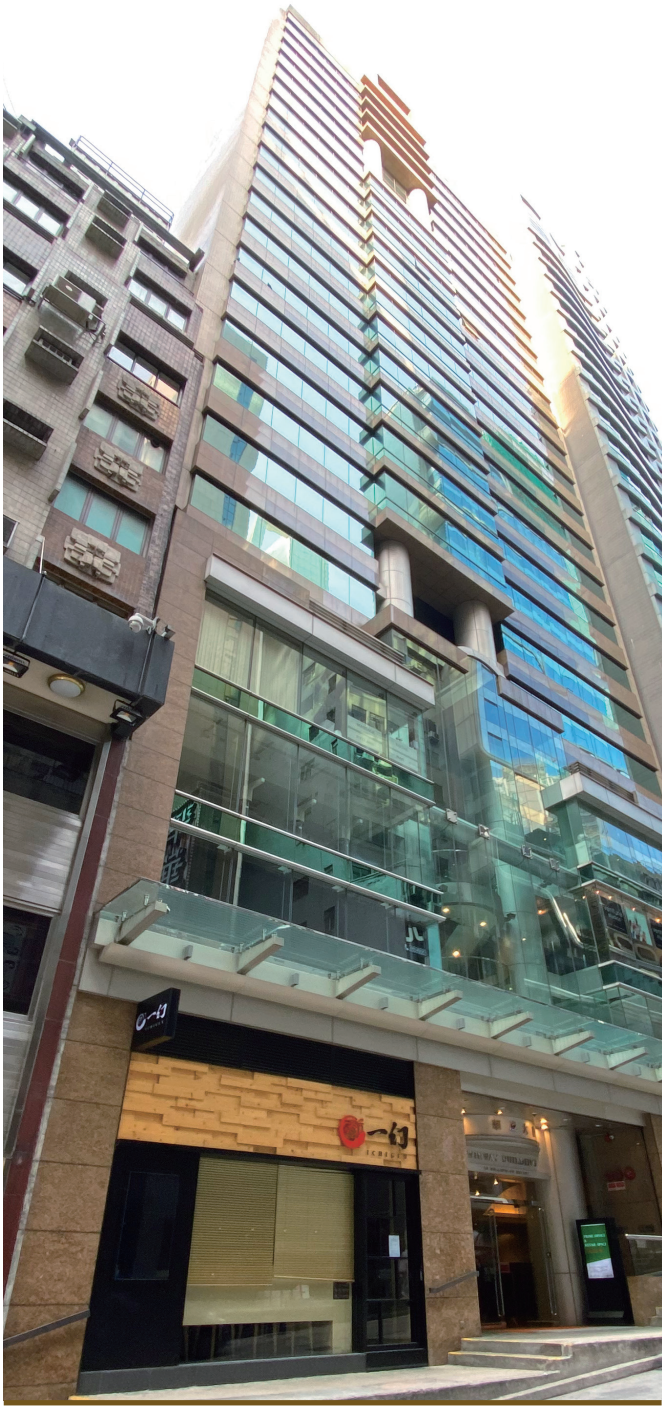
業權狀況：100%

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

中國香港



投資物業

項目名稱：華威大廈

發展項目地址：
香港中環威靈頓街50號

地區：中環

用途：商業

概約總樓面面積：60,000平方呎

地契屆滿日期：自一八四三年六月二十六日起計為期999年

業權狀況：58.83%

地理環境：
一幢位於中環核心商業區樓高24層的商業大廈，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。

物業組合

主要項目

於二零二三年六月三十日

中國香港

酒店物業

項目名稱：香港銅鑼灣皇冠假日酒店

發展項目地址：
香港銅鑼灣禮頓道8號

地區：銅鑼灣

用途：酒店

地契屆滿日期：二零四九年十一月六日

業權狀況：100%

地理環境：

酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近覽繁華的都市光影、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。

項目亮點：

- 香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供區內面積最大的客房及套房，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旅客提供獨特的體驗，聲譽卓著。

管理層論述與分析

香港維港滙

財務摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月，收益為港幣196,400,000元(二零二二年：港幣189,500,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資回報。

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

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

本集團於期末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

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

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

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二三年九月二十六日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預期有關股息支票將於二零二三年十月十三日(星期五)或之前寄出。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之兩項住宅項目(壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號)、一項商業物業(華威大廈之一部分)及兩個合營住宅發展項目(西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號)，以及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。

香港維港滙

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

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

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

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

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

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%。

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。

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

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

管理層論述與分析

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。隨著全球取消旅遊限制，而內地及香港邊境於二零二三年二月中已全面開放，截至二零二三年六月三十日止期間，酒店收入有所改善，為港幣92,000,000元(二零二二年：港幣64,100,000元)，增幅約43.8%。

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

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

金融投資

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

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

香港維港滙

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

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

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

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二三年六月三十日港幣百萬元	二零二二年十二月三十一日港幣百萬元
到期		
一年內	**2,237.1**	2,138.1
一至二年	**1,147.6**	2,640.0
三至五年	**3,785.0**	2,319.0
五年以上	**987.7**	1,589.1
	8,157.4	8,686.2
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	**(43.7)**	(55.0)
	8,113.7	8,631.2

資產抵押

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

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

管理層論述與分析

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二三年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為約181名(二零二二年：162名僱員)。截至二零二三年六月三十日止六個月，員工成本(包括本集團董事之酬金)為港幣50,700,000元(二零二二年：港幣44,200,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享有包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由本集團酌情向其僱員(包括董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

展望

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

香港維港滙

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

香港維港滙

管理層論述與分析

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

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

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

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

Pavilion，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店

香港壽臣山道東1號

企業管治及其他資料

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則並遵守其所有守則條文。董事會將持續監察及審閱本公司之企業管治常規以加強其表現。

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之內部監控制度(包括財務、營運、合規機制及風險管理職能)之有效性及充足度。審閱範疇亦包括本公司環境、社會及管治之表現及報告。

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，於截至二零二三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證券之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關本公司或其證券之內幕消息。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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

	所持普通股股份數目			以股本衍生工具所持相關股份數目		
董事姓名	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	佔已發行股本權益概約百分比
呂榮梓	—	446,392,255 (i)	—	—	446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 (ii)	—	—	339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	—	—	350,000	998,000	0.17
顏以福	1,680,400	—	—	—	1,680,400	0.28
鍾沛林	894,800	—	—	—	894,800	0.15
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22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) 本公司於二零二三年六月三十日之已發行股份總數為602,122,726股。

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 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）	權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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 以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有	權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
NLI	260,231,353	78,548,387 (i)	338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	—	78,548,387	13.05
NYH	—	107,612,515 (ii)	107,612,515	17.87
SEA Fortune	—	107,612,515 (ii)	107,612,515	17.87
Port Lucky（港祥）	107,612,515	—	107,612,515	17.87

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。

(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) 本公司於二零二三年六月三十日之已發行股份總數為602,122,726股。

除本文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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。購股權計劃之詳情載於本公司已刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報。

下表載列截至二零二三年六月三十日止六個月，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：

				購股權所包含相關股份之數目		
承授人	授出日期	每股行使價(港幣)	行使期	於二零二三年一月一日	期內已失效	於二零二三年六月三十日
合資格僱員合計	22.01.2018	12.800	01.01.2021至31.12.2022	500,000	(500,000)	—
			01.07.2021至30.06.2023	850,000	—	850,000
總計				1,350,000	(500,000)	850,000

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) 截至二零二三年六月三十日止六個月，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使或被註銷。

(iii) 於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據購股權計劃可予授出之購股權為57,881,772股。

(iv) 截至二零二三年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。因此，於所述期間內，概無就購股權計劃授出購股權而發行之本公司股份。

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃於二零一零年五月二十七日獲股東批准。股份獎勵計劃之詳情載於本公司已刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報。

自股份獎勵計劃獲採納以來，總共27,460,000股股份根據其項下已授出且無歸屬期。於截至二零二三年六月三十日止六個月，概無獎勵由本公司根據股份獎勵計劃而授出、歸屬、註銷或失效。

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據股份獎勵計劃可予授出之獎勵為39,917,365股。

向聯屬公司作出之財務資助

根據上市規則第13.22條規定，本集團給予財務資助的聯屬公司於二零二三年六月三十日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益如下：

	合併財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	1,284	635
流動資產	21,285	3,088
流動負債	(5,795)	(840)
總資產減流動負債	16,774	2,883
非流動負債		
— 銀行貸款	(2,550)	(536)
	14,224	2,347
總權益(包括以貸款形式向聯屬公司的出資)	14,224	2,347

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二三年六月三十日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治及其他資料

更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，由本公司之二零二二年年報作出披露直至二零二三年八月二十五日(即本報告獲批准日期)的董事資料變動如下：

陳國威先生於二零二三年五月辭任南益實業(集團)有限公司之執行董事兼聯席行政總裁。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月二十二日(星期五)至二零二三年九月二十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)之期間暫停辦理本公司股東名冊之股份過戶登記手續，在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零二三年九月二十一日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由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27至62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，其中包括於二零二三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説明性附註。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「由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
二零二三年八月二十五日

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
—投資物業租金		**96,453**	101,240
—酒店營運		**91,967**	64,053
—金融投資回報			
—利息收入及其他		**7,955**	24,205
總收益		**196,375**	189,498
其他收入	5	**12,061**	3,266
成本：			
物業及相關成本	6	**(1,912)**	(2,012)
員工成本		**(50,659)**	(44,207)
折舊及攤銷		**(20,820)**	(21,373)
其他開支	7	**(46,758)**	(46,561)
		(120,149)	(114,153)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及其他損益前之溢利		**88,287**	78,611
投資物業公平值變動		**(185,713)**	104
計及投資物業公平值變動後之(虧損)溢利		**(97,426)**	78,715
其他損益	8	**35,224**	68,798
應佔合營企業業績		**10,087**	(4,887)
按公平值列賬及計入其他全面收益(「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	20	**(208,151)**	(93,143)
融資成本	9	**(173,566)**	(105,588)
除稅前虧損	10	**(433,832)**	(56,105)
所得稅開支	11	**(3,024)**	(9,157)
本期間虧損		**(436,856)**	(65,262)
本公司股東應佔本期間虧損		**(436,856)**	(65,262)
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損	13	**(72.6)**	(10.8)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損		**(436,856)**	(65,262)
其他全面(開支)收益:			
其後不會重新分類至損益之項目:			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損		**(12,104)**	(70,246)
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		**(33,665)**	(242,211)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	20	**208,151**	93,143
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益		**26,398**	(10,631)
換算海外業務產生之匯兑差額		**70,516**	(157,249)
應佔合營企業之其他全面收益(開支)		**4,592**	(1,230)
本期間其他全面收益(開支)		**263,888**	(388,424)
本公司股東應佔本期間全面開支總額		**(172,968)**	(453,686)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
非流動資產			
投資物業	14	**6,987,041**	6,958,517
物業、機器及設備	15	**583,663**	595,662
合營企業投資	16	**621,995**	883,374
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	**97,438**	109,236
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	**68,981**	73,820
按公平值列賬及計入損益之金融資產(「按公平值列賬及計入損益」)	19	**59,646**	57,234
已抵押銀行存款		**209,052**	105,979
其他資產		**5,704**	6,719
		8,633,520	8,790,541
流動資產			
存貨		**1,820**	1,587
向合營企業提供之貸款	16	**1,800,000**	1,000,000
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	**107,582**	135,854
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	**158,922**	150,942
可收回稅項		**6**	6
現金及現金等值		**2,308,134**	2,457,179
		4,376,464	3,745,568
分類為持有待售資產	22	**—**	1,249,948
		4,376,464	4,995,516
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	23	**117,173**	189,943
稅項負債		**14,882**	14,145
租賃負債		**12,208**	11,925
擔保票據		**—**	1,105,767
銀行借貸—一年內到期	24	**2,220,270**	539,927
		2,364,533	1,861,707
與分類為持有待售資產相關之負債	22	**—**	466,656
		2,364,533	2,328,363
流動資產淨值		**2,011,931**	2,667,153
總資產減流動負債		**10,645,451**	11,457,694

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年六月三十日港幣千元（未經審核）	於二零二二年十二月三十一日港幣千元（經審核）
資本及儲備			
股本	25	**60,212**	60,212
儲備		**4,436,484**	4,627,516
總權益		**4,496,696**	4,687,728
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	23	**70,516**	71,488
租賃負債		**173,167**	171,065
銀行借貸—一年後到期	24	**5,893,390**	6,519,231
遞延稅項	26	**11,682**	8,182
		6,148,755	6,769,966
總權益及非流動負債		**10,645,451**	11,457,694

第27至62頁之簡明綜合財務報表，於二零二三年八月二十五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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兑儲備 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
於二零二二年一月一日(經審核)	60,212	277,707	91,434	4,451	1,403	(473,338)	20,159	5,473,717	5,455,745
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(65,262)	(65,262)
換算海外業務產生之匯兑差額	—	—	(157,249)	—	—	—	—	—	(157,249)
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	—	—	—	—	—	(242,211)	—	—	(242,211)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	(70,246)	—	—	(70,246)
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	—	—	—	—	—	(10,631)	—	—	(10,631)
應佔合營企業之其他全面開支	—	—	—	—	—	(1,230)	—	—	(1,230)
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	—	—	—	—	—	93,143	—	—	93,143
本期間其他全面開支	—	—	(157,249)	—	—	(231,175)	—	—	(388,424)
本期間全面開支總額	—	—	(157,249)	—	—	(231,175)	—	(65,262)	(453,686)
購股權失效	—	—	—	—	(547)	—	—	547	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	(18,064)	(18,064)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	60,212	277,707	(65,815)	4,451	856	(704,513)	20,159	5,390,938	4,983,995
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(318,397)	(318,397)
換算海外業務產生之匯兑差額	—	—	(14,373)	—	—	—	—	—	(14,373)
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	—	—	—	—	—	16,998	—	—	16,998
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	(46,608)	—	—	(46,608)
出售／不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	—	—	—	—	—	20,260	—	—	20,260
應佔合營企業之其他全面開支	—	—	—	—	—	(1,401)	—	—	(1,401)
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	—	—	—	—	—	59,296	—	—	59,296
本期間其他全面(開支)收益	—	—	(14,373)	—	—	48,545	—	—	34,172
本期間全面(開支)收益總額	—	—	(14,373)	—	—	48,545	—	(318,397)	(284,225)
一間附屬公司清盤而釋放之儲備	—	—	—	—	—	—	7,610	(7,610)	—
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具後重新分類	—	—	—	—	—	12,981	—	(12,981)	—
購股權失效	—	—	—	—	(104)	—	—	104	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	(12,042)	(12,042)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	60,212	277,707	(80,188)	4,451	752	(642,987)	27,769	5,040,012	4,687,728

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	**繳入盈餘** 港幣千元 (附註i)	**匯兑儲備** 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
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(436,856)	(436,856)
換算海外業務產生之匯兑差額	—	—	70,516	—	—	—	—	—	70,516
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	(33,665)	—	—	(33,665)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	—	—	—	—	—	(12,104)	—	—	(12,104)
出售／不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後重新分類至損益	—	—	—	—	—	26,398	—	—	26,398
應佔合營企業之其他全面收益	—	—	—	—	—	4,592	—	—	4,592
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	—	—	—	—	—	208,151	—	—	208,151
本期間其他全面收益	—	—	70,516	—	—	193,372	—	—	263,888
本期間全面收益(開支)總額	—	—	70,516	—	—	193,372	—	(436,856)	(172,968)
購股權失效	—	—	—	—	(279)	—	—	279	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	(18,064)	(18,064)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	**60,212**	**277,707**	**(9,672)**	**4,451**	**473**	**(449,615)**	**27,769**	**4,585,371**	**4,496,696**

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) 其他儲備乃主要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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		**94,397**	118,010
投資活動			
已收銀行存款利息		**4,155**	503
解除已抵押銀行存款		**35,516**	1,122
存置已抵押銀行存款		**(137,386)**	(2,000)
出售／贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		**784**	695,697
購買物業、機器及設備		**(8,811)**	(1,580)
增加投資物業		**(2,981)**	(1,190,896)
出售附屬公司所得款項	30	**341,472**	408,170
出售會籍所得款項		**4,231**	—
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產		**(2,180)**	(2,017)
以貸款形式借款給合營企業		**(73,591)**	(57,953)
投資活動所得(所用)現金淨額		**161,209**	(148,954)
融資活動			
提取銀行貸款		**943,500**	1,003,270
償還銀行貸款		**(25,500)**	(1,014,268)
償還租賃負債		**(6,017)**	(6,521)
償還擔保票據		**(1,105,870)**	(7,770)
支付銀行貸款前端費用		**(5,500)**	(26,127)
已付利息		**(191,126)**	(93,814)
已付股息		**(18,064)**	(18,053)
融資活動所用現金淨額		**(408,577)**	(163,283)
現金及現金等值減少淨額		**(152,971)**	(194,227)
於期初之現金及現金等值		**2,457,973**	2,688,283
匯率變動之影響		**3,132**	(1,712)
於期末之現金及現金等值		**2,308,134**	2,492,344
由以下代表：			
現金及現金等值		**2,308,134**	2,492,344

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」及上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟以公平值計量之投資物業及若干財務工具(倘適用)則除外。

除應用新訂香港財務報告準則及其修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

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

2. 主要會計政策*(續)*

應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

2.1 應用香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」之影響

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

本期間應用該等修訂本不會對簡明綜合財務報表產生重大影響。

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

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

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

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

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

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

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置。主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市投資之投資收入。

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

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	96,453	91,967	7,955	196,375
分部業績					
分部溢利(虧損)	66,295	(93,493)	17,445	(222,924)	(232,677)
未分配利息收入					4,155
企業開支					(31,743)
應佔合營企業業績					(1)
融資成本					(173,566)
除稅前虧損					(433,832)

3. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	—	101,240	64,053	24,205	189,498
分部業績					
分部溢利(虧損)	45,917	85,196	4,877	(58,702)	77,288
未分配利息收入					503
企業開支					(25,849)
應佔合營企業業績					(2,459)
融資成本					(105,588)
除稅前虧損					(56,105)

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

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

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將銀行存款產生之利息收入、企業開支、應佔合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及負債之資料,因此並無呈列該等資料。

4. 收益

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

附註：

i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣96,453,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣101,240,000元)。兩個期間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。

ii. 截至二零二三年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣73,318,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣42,404,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣13,405,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣17,584,000元)來自食品及飲料銷售及港幣1,818,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣851,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣3,426,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣3,214,000元)為來自經營租賃項下酒店零售部分租賃的租金收入。

iii. 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣7,688,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣21,242,000元)的利息收入以及來自上市股本證券的股息收入港幣267,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣2,963,000元)。

5. 其他收入

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

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

6. 物業及相關成本

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

7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他開支包括：		
酒店營運開支	**29,471**	19,703
法律及專業費用	**3,775**	16,846

8. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兑收益淨額	**654**	8,433
不再確認／出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之(虧損)收益	**(26,398)**	10,631
提前贖回擔保票據之收益	**—**	60
出售會籍收益	**3,226**	—
收購額外合營企業投資之折讓攤銷(附註16)	**57,095**	49,674
其他	**647**	—
	35,224	68,798

9. 融資成本

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

10. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣4,892,000元(二零二二年：港幣5,367,000元))	**20,810**	21,343
會籍攤銷	**10**	30

11. 所得稅開支

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

12. 股息

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

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(截至二零二二年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元)並將派付予於二零二三年九月二十六日名列本公司股東名冊之股東。

13. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

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

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

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

14. 投資物業

本集團根據經營租賃出租各種辦公室及零售店舖，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。

估值方法之詳情如下：

估值師	於二零二三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	估值之不可觀察主要輸入數據	敏感度分析
已竣工投資物業						
世邦魏理仕有限公司*及仲量聯行有限公司**	**2,286,000**	香港之住宅及商業單位	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58.0%至104.5% 香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎79.6%至141.3%	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。
Knight Frank LLP@及Colliers International Valuation UK LLP^	**4,023,441**	英國之商業大廈	估值師使用收入資本化法，在該方法中，估值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3.97%至4.99%	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	**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91.5%至107.0%	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。
在建或發展中投資物業						
高力國際物業顧問(香港)有限公司#	**671,000**	香港之發展物業單位	估值師使用直接比較法及剩餘估值法。	第三級	發展價值總額評估及估計竣工成本之市場單位費率	發展價值總額之市場單位費率大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅增加，反之亦然。竣工之預期成本大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅減少，反之亦然。

14.投資物業(續)

* 世邦魏理仕有限公司為與本集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊估值師企業。

** 仲量聯行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估值師企業。

@ Knight Frank 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。

^ 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。

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估值師企業。

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，本集團透過向獨立第三方漢國置業有限公司(「漢國」)出售其於出售事項前的全資附屬公司時業環球有限公司50%股權，終止確認一幅為數港幣1,234,856,000元的土地，以成立合營企業，共同擁有該土地並將其開發為可供出售的豪華住宅。該土地於截至二零二二年十二月三十一日止年度收購，位於香港淺水灣南灣道，其後重新分類為待售發展中物業。出售事項詳情於附註16、22及30披露。

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2,981,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣2,714,000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(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣750,000元)。

於本中期期間，投資物業公平值虧損港幣185,713,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值收益港幣104,000元)包括位於英國的投資物業公平值虧損港幣186,282,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣零元)。

15. 物業、機器及設備

於本中期期間，本集團就增加物業、機器及設備支付港幣8,811,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,580,000元)。

16. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款

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

於截至二零二三年六月三十日止六個月，根據於二零二二年十二月二十三日訂立的協議備忘錄，本集團完成出售時業環球有限公司及其附屬公司(「時業」)50%股權。時業擁有位於香港淺水灣南灣道的土地。完成後，時業將作為一家合營企業列賬，乃由於戰略財務及經營決策須根據協議備忘錄獲合營雙方一致同意。出售事項詳情於附註30披露。

於二零二三年六月三十日，本集團已按其於一間合營企業之股權比例就該合營企業公司及其全資附屬公司天基置業有限公司獲授之銀行融資簽立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣330,136,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣642,923,000元)，其中該等合營企業已動用港幣301,995,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣543,275,000元)，而港幣28,141,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣99,648,000元)尚未動用。於報告期後，企業財務擔保已解除。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

向合營企業提供之貸款為無抵押及免息(二零二二年十二月三十一日：按介乎0.0%至0.6%之浮動利率計息)並且無固定還款期。計入向合營企業提供之貸款港幣1,800,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)預期自呈報期末起一年內收回。計入合營企業投資之餘下向合營企業提供之貸款港幣622,355,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣898,403,000元)預期自呈報期末起一年內不可收回。董事認為，該等貸款被視為本集團於該等合營企業淨投資之一部分。

17.按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
於香港、美國及新加坡上市之股權證券	**97,438**	109,236

上述上市股權投資為於香港及美國上市實體之普通股以及於香港及新加坡上市之永續證券。該等投資並非持作買賣，乃為長期策略目的而持有。由於董事相信，於損益確認該等投資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29披露。

18.按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
上市債務證券(附註)	**176,563**	209,674
就呈報目的分析為：		
流動資產	**107,582**	135,854
非流動資產	**68,981**	73,820
	176,563	209,674

附註：上市債務證券包括於二零二三年七月至二零三一年一月期間逾期或到期之證券(二零二二年十二月三十一日：於二零二三年七月至二零二八年七月期間逾期或到期之證券)。該等證券之年利率固定為0.0%至12.0%(二零二二年十二月三十一日：3.8%至12.0%)。

於截至二零二三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2,741,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣18,057,000元)及公平值虧損為港幣33,665,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣242,211,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團於公開市場出售／贖回本金總額為100,000美元(相當於約港幣784,000元)(截至二零二二年六月三十日止六個月：89,800,000美元(相當於約港幣704,732,000元))之上市債務證券，總代價為港幣784,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣695,697,000元)，不包括交易成本。

公平值計量及減值評估之詳情分別於附註29及附註20披露。

19.按公平值列賬及計入損益之金融資產

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
非上市投資		
— 優先股(附註)	**7,836**	7,804
— 單位基金	**51,810**	49,430
	59,646	57,234
就呈報目的分析為:		
非流動資產	**59,646**	57,234

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股本工具之要求。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。

有關公平值計量之詳情於附註29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	
	二零二三年港幣千元(未經審核)	二零二二年港幣千元(未經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	**208,151**	93,143

鑒於近期中國物業開發商之流動資金問題,本集團管理層保持警覺,並繼續密切監察市況,特別是有關發行人之信貸評級及市場消息,以反映穩健及適時之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估。

本集團已委聘獨立專業估值師就債務工具進行預期信貸虧損評估。

釐定截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表預期信貸虧損評估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二零二二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評估:

20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估(續)

	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損	賬面值總額 於二零二三年六月三十日 港幣千元	賬面值總額 於二零二二年十二月三十一日 港幣千元
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	Ba3至不予評級(二零二二年十二月三十一日：Ca至不予評級)	不適用	12個月預期信貸虧損(附註i)	**65,878**	63,075
	不適用(二零二二年十二月三十一日：Caa2至不予評級)	不適用	全期預期信貸虧損(非信貸減值)(附註ii)	**—**	20,727
	Caa3至撤銷評級(二零二二年十二月三十一日：不予評級至撤銷評級)	不適用	全期預期信貸虧損(信貸減值)(附註iii)	**88,606**	118,356
	撤銷評級(二零二二年十二月三十一日：撤銷評級)	不適用	購入或源生已減值(「購入或源生已減值」)(附註iv)	**22,079**	7,516

附註：

(i) 該等債務工具在市場上被分類為投資級別。根據管理層評估，信貸風險沒有大幅增加。

(ii) 根據管理層對市況之評估，經參考近期中國物業開發市場之流動資金問題、外部信貸評級機構採取之評級行動以及發行人經營業績之不利變動，信貸風險大幅增加。所有信貸風險大幅增加之上市債務工具均由中國物業發展商發行。

(iii) 鑒於存在客觀證據，如發行人拖欠還款及存在重大財務困難等，確定該等債務工具發生信貸減值。所有已發生信貸減值之上市債務工具均由中國物業發展商發行。

就被撤銷信貸評級之債務工具而言，本集團參考隱含實際利率及信貸息差得出投機級之評級。

(iv) 由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改，本集團已終止確認若干中國物業發展商發行的上市債務證券。已修訂上市債務證券在初始確認時修改為購入或源生已減值。該等按大額折讓購入的債券反映已產生信貸虧損。基於扣除預期信貸虧損的合同現金流量的實際利率已使用。

20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估(續)

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	全期預期信貸虧損(非信貸減值)	全期預期信貸虧損(信貸減值)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	11,067	20,461	679,523	711,051
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	—	(16,686)	16,686	—
已(撥回)確認減值虧損	(10,748)	11,949	91,942	93,143
匯兑調整	3	184	6,713	6,900
於二零二二年六月三十日(未經審核)	322	15,908	794,864	811,094
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	—	119	(119)	—
已(撥回)確認減值虧損(因終止確認者除外)	(120)	1,360	58,056	59,296
終止確認	—	—	(25,162)	(25,162)
匯兑調整	1	(85)	(4,454)	(4,538)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	203	17,302	823,185	840,690
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	—	(17,387)	17,387	—
已(撥回)確認減值虧損(因終止確認者除外)	(150)	—	208,301	208,151
終止確認	—	—	(78,012)	(78,012)
匯兑調整	1	85	2,969	3,055
於二零二三年六月三十日(未經審核)	54	—	973,830	973,884

20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估(續)

	附註	截至二零二三年六月三十日止六個月 12個月預期信貸虧損(減少)增加港幣千元(未經審核)	全期預期信貸虧損(減少)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(減少)(信貸減值)港幣千元(未經審核)
總賬面值港幣65,878,000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之變動	(i)	**(150)**	**—**	**—**
總賬面值港幣12,955,000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及轉撥至信貸減值	(ii)	**—**	**(17,387)**	**17,387**
總賬面值港幣110,685,000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之變動	(iv)	**—**	**—**	**208,301**
大幅修訂下終止確認總賬面值港幣101,067,000元之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	(v)	**—**	**—**	**(78,012)**

	附註	截至二零二二年六月三十日止六個月 12個月預期信貸虧損(減少)增加港幣千元(未經審核)	全期預期信貸虧損(減少)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(減少)(信貸減值)港幣千元(未經審核)
總賬面值港幣206,678,000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之變動	(i)	(10,748)	—	—
總賬面值港幣30,873,000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及轉撥至信貸減值	(ii)	—	(16,686)	16,686
總賬面值港幣34,255,000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之變動	(iii)	—	11,949	—
總賬面值港幣122,241,000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之變動	(iv)	—	—	91,942

20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估(續)

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變動，已根據12個月預期信貸虧損就總賬面值為港幣65,878,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣63,075,000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54,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣203,000元)，其中減值虧損港幣150,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣10,748,000元)已於本期間於損益撥回。

(ii) 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12,955,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣27,130,000元)的相關上市債務工具重新分類為全期預期信貸虧損(非信貸減值)的信貸減值。減值虧損港幣17,387,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣16,686,000元)已由全期預期信貸虧損(非信貸減值)轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)。

(iii) 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，本集團已於截至二零二二年六月三十日止六個月於損益確認減值虧損港幣11,949,000元。

(iv) 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110,685,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣125,872,000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973,830,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣823,185,000元)，其中減值虧損港幣208,301,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣91,942,000元)已於本期間於損益確認。

(v) 截至二零二三年六月三十日止六個月，由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改以及按公平值初始確認新的上市債務證券，本集團已終止確認中國物業開放商發行總賬面值為港幣101,067,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣31,366,000元)之若干上市債務工具。就該等上市債務證券已於本年度終止確認累計減值虧損港幣78,012,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣25,162,000元)。已修訂上市債務證券被新確認為購入或源生已減值。於本中期期間最初確認之按購入或源生已減值上市債務證券已初始確認之未貼現預期信貸虧損總額為港幣22,432,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣零元)。

21. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
應收貿易款項(附註i)	**3,507**	869
應計收入	**428**	—
收購物業已付按金(附註ii)	**127,508**	127,508
按金、預付款項及其他應收款項	**27,479**	22,565
	158,922	150,942

附註：

(i) 應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。

(ii) 該款項為有關收購香港渣甸山一項物業之可退還印花稅港幣127,508,000元。

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

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
0至30日	**2,590**	646
31至60日	**316**	212
61至90日	**214**	11
91至120日	**387**	—
	3,507	869

22. 分類為持有待售資產及與分類為持有待售資產相關之負債

於二零二二年十二月二十三日，本集團與漢國訂立具有約束力之協議備忘錄，以出售其於時業之50%權益，而該公司擁有位於香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號之土地，以成立合營企業共同擁有及開發該土地。根據協議備忘錄，與戰略財務及經營決策之相關活動，需經雙方一致同意。隨着出售時業之50%權益，本集團將對時業之剩餘50%持股權益入賬為合營企業之投資。交易已於二零二三年一月二十日完成。出售事項詳情於附註30披露。

於二零二二年十二月三十一日，時業分類為持有待售資產及負債呈列如下：

	於二零二二年十二月三十一日港幣千元（經審核）
投資物業	1,233,000
已抵押銀行存款	16,100
應收貿易款項、按金及預付款項	54
現金及現金等值	794
分類為持有待售資產	1,249,948
其他應付款項	431
銀行借貸 — 一年後到期	466,225
與分類為持有待售資產相關之負債	466,656

23. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	於二零二三年六月三十日港幣千元（未經審核）	於二零二二年十二月三十一日港幣千元（經審核）
0至60日	**1,078**	1,078
應付貿易款項	**1,078**	1,078
租金按金	**8,503**	8,433
預收租金	**41,811**	39,924
其他應付款項、其他按金及應計費用	**124,915**	178,391
應付利息	**11,382**	33,605
	187,689	261,431
就呈報目的分析為：		
流動負債	**117,173**	189,943
非流動負債	**70,516**	71,488
	187,689	261,431

購買貨品之平均信貸期為60日。

於本中期期間，自合營企業夥伴收取並於二零二二年十二月三十一日計入「其他應付款項、其他按金及應計費用」的按金港幣50,000,000元已於完成出售時業後用作清償現金代價。出售事項詳情於附註30披露。

24. 銀行借貸

	於二零二三年六月三十日港幣千元（未經審核）	於二零二二年十二月三十一日港幣千元（經審核）
有抵押	**5,508,232**	5,149,605
無抵押	**2,649,200**	1,955,700
	8,157,432	7,105,305
減：前端費用	**(43,772)**	(46,147)
	8,113,660	7,059,158
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	**(2,220,270)**	(539,927)
非流動負債項下所示之金額	**5,893,390**	6,519,231

於本中期期間，本集團已償還港幣25,500,000元之銀行借貸(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,014,268,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣943,500,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣1,003,270,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，誠如附註22所披露，銀行借貸港幣466,225,000元已分類為與分類為持有待售資產相關之負債，並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

25. 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：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日(附註)	602,122,726	60,212

附註：本公司或任何其附屬公司均無於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

26. 遞延稅項

於本中期期末之結餘主要指就以已確認稅項虧損港幣11,682,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣8,187,000元)抵銷的加速稅項折舊淨額而確認之遞延稅項負債。

27. 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6,980,441,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣7,519,917,000元)之投資物業(包括分類為持有待售資產)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516,163,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣526,160,000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(包括分類為持有待售資產)港幣209,052,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣122,079,000元)。

28. 關連人士披露

除該等簡明綜合財務報表附註14及16以及其他部分所披露者外，本集團亦與一名關連人士訂立以下交易。

(I) 關聯公司

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
來自一間關聯公司的管理費收入	(a)	**5,278**	—

附註：

(a) 若干董事(即控股股東)透過一系列受控制法團對關聯公司有重大影響力。因此，關聯公司為本集團關聯人士。

(II) 主要管理人員薪酬

於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣7,819,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣10,510,000元)。

29. 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。

29. 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 於二零二三年六月三十日 港幣千元 (未經審核)	公平值 於二零二二年十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	公平值級別	估值技術及關鍵輸入數據
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投資	**88,190**	95,074	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股本工具之上市權益證券	**9,248**	14,162	第三級	公平值乃參考可資比較法而釐定。 可資比較法參考類似上市可資比較企業之市值釐定公平值，而有關市值乃透過對若干相關資產進行重估及因缺乏流通性而折讓作調整。
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	**176,563**	209,674	第一級	公平值為於活躍市場之報價。

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「其他損益」。

除一上市股票自二零二二年三月二十一日起於聯交所暫停買賣，因此於二零二二年十二月三十一日由第一級轉撥至第三級外，期內並無第一、二及三級之間的轉移。於報告期後，該上市股票已於二零二三年八月初恢復買賣。

29. 金融工具公平值計量(續)

第三級計量之對賬

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

	港幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	—
轉撥至第三級	82,379
於其他全面收益確認之公平值虧損	(61,605)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	20,774
於其他全面收益確認之公平值虧損	(6,612)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	14,162
於其他全面收益確認之公平值虧損	(4,914)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	9,248

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。

30. 出售附屬公司

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已完成向漢國出售於時業的50%股權。

時業於出售日期的資產淨值如下：

	港幣千元
所出售的資產淨值	785,860
總代價	
支付方式：	
現金	392,930
於一間合營企業的投資	392,930
	785,860

出售相關成本港幣299,000元已於期內在簡明綜合損益表「其他開支」項下確認為開支。

於出售日期終止確認的資產及負債

	港幣千元
發展中物業	1,234,856
應收貿易款項、按金及預付款項	95
已抵押銀行存款	16,100
現金及現金等值	1,458
資產總值	1,252,509
其他應付款項	(319)
銀行借貸	(466,330)
負債總額	(466,649)
	785,860

出售時產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	341,472

30. 出售附屬公司 *(續)*

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已完成出售翠麗環球有限公司(「翠麗」)及錦創有限公司(「錦創」)。

翠麗及錦創於出售日期的資產淨值如下：

	港幣千元
所出售的資產淨值	408,170
總代價	
支付方式：	
現金	408,170

出售相關成本港幣12,985,000元已於期內在簡明綜合損益表「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	408,000
租金按金、預付款項及其他應收款項	170
	408,170

出售時產生之現金流入淨額

	港幣千元
已收代價	408,170

31. 資本承擔

	於二零二三年六月三十日港幣千元(未經審核)	於二零二二年十二月三十一日港幣千元(經審核)
已簽約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 重建投資物業(包括分類為持有待售資產)	**20,834**	30,954
— 投資基金供款	**10,879**	13,004
	31,713	43,958

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；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「首席財務官」	指	本公司之首席財務官；
「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)；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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；
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「政府」	指	香港政府；
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣；
「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；

詞彙

「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	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；
「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；
「英國」	指	英國；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

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

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)

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C120915