

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



截至二零二四年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零二四年六月三十日止期間

- 收益：港幣203,500,000元(二零二三年：港幣196,400,000元)，上升3.6%
- 本公司股東應佔虧損：港幣72,000,000元(二零二三年：港幣436,900,000元)，下跌83.5%
- 於二零二四年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值(「資產淨值」)及每股資產淨值分別為港幣8,624,000,000元及港幣14.3元#。

資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣3,990,200,000元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

* 僅供識別

未經審核業績

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零二三年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		100,905	96,453
— 酒店營運		90,897	91,967
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		11,743	7,955
總收益		203,545	196,375
其他收入	5	15,808	12,061
成本：			
物業及相關成本	6	(2,262)	(1,912)
員工成本		(48,664)	(50,659)
折舊及攤銷		(22,978)	(20,820)
其他開支		(48,596)	(46,758)
		(122,500)	(120,149)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		96,853	88,287
投資物業公平值變動		—	(185,713)
計及投資物業公平值變動後之溢利(虧損)		96,853	(97,426)
其他損益	7	(1,117)	35,224
應佔合營企業業績		20,061	10,087
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	12	—	(208,151)
融資成本	8	(187,324)	(173,566)
除稅前虧損		(71,527)	(433,832)
所得稅開支	9	(519)	(3,024)
本期間虧損		(72,046)	(436,856)

簡明綜合損益表 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔本期間虧損		<u>(72,046)</u>	<u>(436,856)</u>
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
按本公司股東應佔虧損計算之 每股基本及攤薄後虧損	11	<u>(12.0)</u>	<u>(72.6)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損		<u>(72,046)</u>	<u>(436,856)</u>
其他全面收益(開支)：			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
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(虧損)		97	(12,104)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
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(虧損)		2,850	(33,665)
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	12	-	208,151
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		1,908	26,398
換算海外業務產生之匯兌差額		(7,706)	70,516
應佔合營企業之其他全面(開支)收益		<u>(3,836)</u>	<u>4,592</u>
本期間其他全面(開支)收益		<u>(6,687)</u>	<u>263,888</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額		<u><u>(78,733)</u></u>	<u><u>(172,968)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,735,845	6,744,962
物業、機器及設備		556,024	576,667
合營企業投資		744,120	722,160
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具		93,696	92,991
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		17,834	15,889
按公平值列賬及計入損益之金融資產		64,981	54,100
已抵押銀行存款		189,944	190,156
其他資產		5,704	5,704
		<u>8,408,148</u>	<u>8,402,629</u>
流動資產			
存貨		1,476	1,694
向合營企業提供之貸款		689,735	1,035,705
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		37,383	37,347
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	34,711	176,718
已抵押銀行存款		18,001	44,001
現金及現金等值		2,262,512	2,445,668
		<u>3,043,818</u>	<u>3,741,133</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	133,568	131,030
稅項負債		14,848	14,942
租賃負債		11,455	12,380
銀行借貸 — 一年內到期		1,805,254	2,310,653
		<u>1,965,125</u>	<u>2,469,005</u>
流動資產淨值		<u>1,078,693</u>	<u>1,272,128</u>
總資產減流動負債		<u>9,486,841</u>	<u>9,674,757</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年六月三十日

		於 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		60,212	60,212
儲備		<u>3,930,019</u>	<u>4,026,816</u>
總權益		<u>3,990,231</u>	<u>4,087,028</u>
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	71,169	70,750
租賃負債		161,318	167,625
銀行借貸 — 一年後到期		5,251,411	5,337,063
遞延稅項		<u>12,712</u>	<u>12,291</u>
		<u>5,496,610</u>	<u>5,587,729</u>
總權益及非流動負債		<u>9,486,841</u>	<u>9,674,757</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄D2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（「香港財務報告準則」）及其修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二四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二零二三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二零二四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）	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

除下文所述者外，於本中期期間應用所有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。

3. 分部資料

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

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

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及上市投資之投資收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，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。

3. 分部資料 (續)

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：

截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	<u>-</u>	<u>100,905</u>	<u>90,897</u>	<u>11,743</u>	<u>203,545</u>
分部業績					
分部溢利	<u>18,735</u>	<u>96,408</u>	<u>10,189</u>	<u>9,675</u>	135,007
未分配利息收入					5,702
企業開支					(24,910)
應佔合營企業業績					(2)
融資成本					<u>(187,324)</u>
除稅前虧損					<u>(71,527)</u>

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	<u>-</u>	<u>96,453</u>	<u>91,967</u>	<u>7,955</u>	<u>196,375</u>
分部業績					
分部溢利 (虧損)	<u>66,295</u>	<u>(93,493)</u>	<u>17,445</u>	<u>(222,924)</u>	(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					<u>(173,566)</u>
除稅前虧損					<u>(433,832)</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月，物業投資分部之分部業績概無投資物業公平值變動 (截至二零二三年六月三十日止六個月：投資物業公平值減少港幣185,713,000元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，物業發展分部之分部業績並無收購合營企業額外投資之折讓攤銷 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣57,095,000元)。

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	100,905	96,453
酒店營運 (附註 ii)	90,897	91,967
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	11,743	7,955
	<u>203,545</u>	<u>196,375</u>

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃 (其租賃付款固定) 方式下投資物業租賃的租金收入港幣100,905,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣96,453,000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. 截至二零二四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75,055,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣73,318,000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11,057,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣13,405,000元) 來自食品及飲料銷售及港幣1,198,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,818,000元) 來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣3,587,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣3,426,000元) 為來自經營租賃項下酒店零售部分租賃的租金收入，其中租賃付款為固定或可變付款，乃基於固定租期之每月銷售百分比及每月最低固定付款 (以較高者為準)。
- iii. 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣10,739,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣7,688,000元) 的利息收入以及來自上市股本證券的股息收入港幣1,004,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣267,000元)。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	5,702	4,155
管理費收入 (附註 i)	7,917	5,278
政府補助 (附註 ii)	-	1,704
其他	2,189	924
	<u>15,808</u>	<u>12,061</u>

附註：

- i. 該金額為來自一間關聯公司的收入，而本公司若干董事(即本公司控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團關連人士。
- ii. 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團概無來自香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下的保就業計劃、指定檢疫酒店計劃以及發還產假薪酬計劃的政府補貼(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣1,704,000元)。

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	270	216
投資物業之直接營運支出	1,992	1,696
	<u>2,262</u>	<u>1,912</u>

7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	791	654
出售／不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	(1,908)	(26,398)
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)	-	57,095
其他	-	647
	<u>(1,117)</u>	<u>35,224</u>

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月，概無收購額外合營企業投資之折讓攤銷(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣57,095,000元)已於損益中確認。

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	171,753	154,777
銀行借貸前端費用攤銷	8,520	8,717
	<u>180,273</u>	<u>163,494</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	-	2,710
擔保票據發行成本攤銷	-	103
	<u>-</u>	<u>2,813</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	2,666	2,744
其他費用	4,385	4,515
	<u>187,324</u>	<u>173,566</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本年度稅項：	18	19
遞延稅項：		
本年度	<u>501</u>	<u>3,005</u>
	<u>519</u>	<u>3,024</u>

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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：		
截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙 (二零二三年：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)	<u>18,064</u>	<u>18,064</u>

於本中期期末後，本公司董事已宣佈派發中期股息每股2港仙，合共港幣12,042,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元）並將派付予於二零二四年九月二十五日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本虧損之虧損：		
本公司股東應佔本期間虧損	<u>(72,046)</u>	<u>(436,856)</u>

11. 每股虧損 (續)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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普通股加權平均數	<u>602,122,726</u>	<u>602,122,726</u>

由於截至二零二四年六月三十日止六個月並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。由於本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	<u>-</u>	<u>208,151</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無因中華人民共和國物業開發商發行的相關證券信貸質量惡化而錄得上市債務證券的減值撥備(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣208,151,000元)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二四年 六月三十日	於 二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貿易款項(附註i)	2,235	5,342
預付前端費用	6,484	15,645
收購物業已付按金(附註ii)	-	127,508
按金、預付款項及其他應收款項	<u>25,992</u>	<u>28,223</u>
	<u>34,711</u>	<u>176,718</u>

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. 於二零二三年十二月三十一日，該金額為收購位於香港渣甸山一項物業之可退還印花稅，該印花稅已於本中期期間全數退還本集團。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

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 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,100	5,060
31至60日	135	282
	<u>2,235</u>	<u>5,342</u>

14. 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 二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<u>763</u>	<u>1,482</u>
應付貿易款項	763	1,482
租金按金	8,120	9,232
預收租金	45,083	42,228
其他應付款項、其他按金及應計費用	136,483	134,019
應付利息	<u>14,288</u>	<u>14,819</u>
	<u>204,737</u>	<u>201,780</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	133,568	131,030
非流動負債	<u>71,169</u>	<u>70,750</u>
	<u>204,737</u>	<u>201,780</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二三年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二四年九月二十五日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零二四年十月十日(星期四)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年九月二十三日(星期一)至二零二四年九月二十五日(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二零二四年九月二十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零二四年六月三十日止六個月，收益為港幣203,500,000元(二零二三年：港幣196,400,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資回報。

本公司股東應佔本期間虧損為港幣72,000,000元(二零二三年：港幣436,900,000元)，相等於每股基本虧損12.0港仙(二零二三年：72.6港仙)。本公司股東應佔本期間虧損主要是由於銀行借貸之融資成本所致。

於二零二四年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣3,990,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣4,087,000,000元)。於二零二四年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣6.6元，而於二零二三年十二月三十一日為港幣6.8元。

本集團於期末按地域劃分之物業資產(包括於兩間合營企業權益)如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,868.5	5,192.9
英國	<u>3,749.2</u>	<u>3,769.4</u>
總計	<u><u>8,617.7</u></u>	<u><u>8,962.3</u></u>

於二零二四年六月三十日，本集團之酒店物業以賬面值港幣496,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣506,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其市值為港幣5,130,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,130,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔經調整每股資產淨值於二零二四年六月三十日將分別為港幣13,251,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣13,586,100,000元)、港幣8,624,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,710,800,000元)及港幣14.3元(二零二三年十二月三十一日：港幣14.5元)。

業務回顧

物業投資及發展

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

香港

期內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,240個單位，銷售所得總額超過港幣21,300,000,000元。於本期間，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣352,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣800,000,000元)。於二零二四年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣935,900,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,267,900,000元)(包括授予合營企業之貸款)，其中港幣689,700,000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。此物業於截至二零二四年六月三十日止期間產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。優化工程已完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團與一間合營企業夥伴共同開發淺水灣南灣道項目。合營企業於二零二三年一月成立，而本集團持有該項目之50%權益。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。

英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之20 Moorgate近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦之33 Old Broad Street現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)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。於本期間，租金加幅為13%。

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。

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%。

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。於本期間，酒店業績能維持穩定的入住率及房價，從而帶來相對穩定的收益表現。

本集團正採取一切切實可行措施，以應對挑戰並把握機遇。本集團深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，以確保客人於本集團的酒店住宿期間感到賓至如歸。

金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並減少資產負債比率。於二零二四年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣213,900,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣200,300,000元），包括上市股本、債務證券以及非上市投資。

於本期間，本集團並無就債務證券錄得任何減值虧損（二零二三年六月三十日：港幣208,200,000元）。

財政資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二四年六月三十日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約。

於本期間，本集團在高息環境及經濟低迷下繼續維持高度財務靈活性及流動性。隨著香港政府取消所有樓市收緊措施，維港滙展現強勁的銷售勢頭，令本集團持續地從該項目收取可觀的現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期於二零二六年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。

營運資金及貸款融資

於二零二四年六月三十日，本集團的可用資金總額為港幣5,706,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,516,200,000元)，包括本集團的已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額港幣2,470,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,679,800,000元)及未動用融資額港幣3,235,500,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,836,400,000元)。於二零二四年六月三十日，總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具)為港幣213,900,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣200,300,000元)。

本集團之貸款融資包括一筆由七間參與銀行提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。截至本期間末，該融資尚未提取，並將於二零二四年九月屆滿。於本回顧期間後，該承諾性循環銀團貸款已成功重續，並由相同的參與銀行以相同金額執行。

該承諾性循環銀團貸款的七間參與銀行均為知名金融機構，反映了他們對本集團前景及信用充滿信心。在當前市場狀況下，該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣7,056,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣7,647,700,000元)。擔保票據已於二零二三年悉數償還。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4,372,300,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣4,767,600,000元)，資產與負債比率為33.0%(二零二三年十二月三十一日：35.1%) (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5,130,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,130,000,000元))之百分比計算)。

於二零二四年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,818.8	2,324.3
一至二年	72.3	697.6
三至五年	4,694.1	3,696.4
五年以上	512.5	963.9
	<u>7,097.7</u>	<u>7,682.2</u>
減：未攤銷前端費用	(41.0)	(34.5)
	<u><u>7,056.7</u></u>	<u><u>7,647.7</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二四年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣4,532,100,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣5,100,100,000元），包括已抵押銀行借貸港幣2,799,600,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,811,500,000元）及無抵押銀行借貸港幣1,732,500,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,288,600,000元）。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,476,200,000元之物業（二零二三年十二月三十一日：港幣3,475,200,000元）及已抵押現金港幣53,900,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣83,300,000元）作抵押。

於二零二四年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,749,200,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣3,769,400,000元）之投資物業以及已抵押現金港幣154,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣150,900,000元）作抵押，以取得銀行借貸港幣2,565,600,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,582,100,000元）。

員工及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為約190名（二零二三年：181名僱員）。截至二零二四年六月三十日止期間，僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣48,700,000元（二零二三年：港幣50,700,000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（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

展望

外部情勢依然複雜，地緣政治緊張局勢持續影響貿易和金融流動，可能擾亂全球供應鏈。儘管如此，全球經濟在過去數月展現韌力，在通貨膨脹逐漸回到目標水平的情況下，仍維持穩定增長。儘管減息時間與幅度仍不確定，市場普遍認為美國聯邦儲備局將於今年開始減息。雖然預期高息仍會持續，但轉向降息的趨勢將改善全球經濟氣氛。根據國際貨幣基金組織二零二四年七月的《世界經濟展望》，預測二零二四年全球經濟增長為3.2%，二零二五年則為3.3%。

受制於物業長期低迷、地方政府債務增加以及客戶消費疲弱，中國經濟在新冠疫情後一直難以實現強勁且可持續的反彈。已公佈的第二季經濟增長率大幅低於預期，顯示增長動力似乎正在減弱。為此，中央政府已推出多項措施，如降低房貸利率及放寬購房限制，以提振置業情緒，並已初見改善跡象。5%的增長目標仍具挑戰性，可能需要進一步的支援政策以支持國內經濟。

香港房地產市場仍然受困，旅遊業奮力回升至疫情前的水平。儘管針對住宅物業需求的管理措施已於二月底全面撤銷，但樓價回升仍然緩慢，可歸因於持續的高息環境、買家購買力不足，以及大量未售出存貨。受惠於專業人士及非本地學生來港的持續支持，住宅租賃市場已呈現正面跡象。市場普遍相信主要央行將於下半年減息，可為經濟信心及消費提供一定幫助。

香港政府已推出多項支援措施提振旅遊業，包括擴大「個人遊」計劃，以涵蓋另外十個內地城市、增加內地旅客每程免稅配額等。香港亦將於二零二四年下半年舉辦超過100項大型盛事，令本年度的盛事總數至少達210項。然而，與鄰近國家及大灣區城市的價格差距以及該等外遊目的地貨幣疲弱等因素，持續影響酒店房價。

隨著對通貨膨脹及利率等外部因素的憂慮逐漸減弱，儘管基數相對較低，二零二四年上半年英國的商業狀況和信心均有所改善。值得注意的是，中央銀行四年多來首次降息的決定降低了借貸成本，減輕家庭和投資者的財務負擔。展望未來，儘管過程可能較為耗時，但經濟逐步復甦指日可見。本集團在英國的物業組合，憑藉與信譽良好的租戶簽定長期租賃，將保持穩定的租金收入。

除了地緣政治緊張局勢及高息持續外，香港營商環境的根本轉變亦是挑戰所在。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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則之原則並遵守所有守則條文。

審閱中期財務報表

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零二四年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二四年九月寄發予本公司之股東，以及於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)登載。

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

香港，二零二四年八月二十三日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生(主席)

呂聯樸先生(總裁)

葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福先生

陳國威先生

羅煒東先生

陳珮筠女士