

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。



爪哇控股有限公司*
SEA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零一八年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零一八年六月三十日止期間

- 來自持續經營業務之收益：港幣 380,300,000 元 (二零一七年：港幣 236,100,000 元)
- 來自持續經營業務之溢利：港幣 82,400,000 元 (二零一七年：港幣 28,700,000 元)
- 本公司股東應佔溢利：港幣 82,100,000 元 (二零一七年：港幣 255,700,000 元)
- 於二零一八年六月三十日，本公司股東應佔本集團資產淨值 (「資產淨值」)：

	資產淨值總額 (港幣百萬元)	每股資產淨值 (港幣元)
賬面資產淨值	5,967.8	9.1
經調整資產淨值 [#]	11,351.6	17.2

[#] 經調整至獨立物業估值師所釐定公平市值之酒店物業 (於賬目中按成本基準列賬)

* 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」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一七年之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	3		
— 投資物業租金		107,284	48,230
— 酒店營運		119,635	106,829
— 金融投資回報		153,401	81,057
總收益		380,320	236,116
其他收入	4	40,050	8,746
成本：			
物業及相關成本	5	(7,059)	(4,662)
員工成本		(76,964)	(56,724)
折舊及攤銷		(14,427)	(13,144)
其他開支		(58,131)	(71,525)
		(156,581)	(146,055)
未計投資物業公平值變動前 之持續經營業務溢利		263,789	98,807
投資物業公平值變動		6,268	8,809
計及投資物業公平值變動後 之持續經營業務溢利		270,057	107,616
其他收益及虧損	6	(25)	1,703
應佔合營企業虧損		(3)	—
融資成本	7	(176,295)	(74,226)
除稅前溢利		93,734	35,093
所得稅開支	8	(11,372)	(6,364)
來自持續經營業務之本期間溢利		82,362	28,729
已終止業務	9		
已終止業務本期間溢利		—	713
來自實物分派之收益	14	—	226,927
來自已終止業務之本期間溢利		—	227,640
本期間溢利		82,362	256,369

簡明綜合損益表(續)
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
應佔：			
本公司股東			
– 持續經營業務		82,084	28,720
– 已終止業務		–	226,935
		<u>82,084</u>	<u>255,655</u>
非控股權益			
– 持續經營業務		278	9
– 已終止業務		–	705
		<u>278</u>	<u>714</u>
本期間溢利		<u>82,362</u>	<u>256,369</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算			
之每股盈利	11		
來自持續經營業務及已終止業務			
– 基本		<u>12.3</u>	<u>37.6</u>
– 攤薄		<u>12.2</u>	<u>37.2</u>
來自持續經營業務			
– 基本		<u>12.3</u>	<u>4.2</u>
– 攤薄		<u>12.2</u>	<u>4.2</u>
未計投資物業公平值變動			
(已扣除遞延稅項)之每股盈利	11		
– 基本		<u>11.3</u>	<u>36.4</u>
– 攤薄		<u>11.3</u>	<u>36.0</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>82,362</u>	<u>256,369</u>
其他全面開支：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
下列項目之公平值(虧損)收益：		
透過其他全面收益按公平值列賬		
之債務工具	(34,278)	–
可供出售投資	–	16,830
換算海外業務產生之匯兌差額	(9,713)	34,742
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
– 於出售透過其他全面收益按		
公平值計量之債務工具後	25	–
– 於出售可供出售投資後	–	(1,703)
– 於實物分派後(附註14)	–	(226,927)
	<u>(43,966)</u>	<u>(177,058)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>38,396</u></u>	<u><u>79,311</u></u>
應佔：		
本公司股東	38,118	78,708
非控股權益	278	603
本期間全面收益總額	<u><u>38,396</u></u>	<u><u>79,311</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,128,780	6,214,249
物業、機器及設備		662,218	670,925
會籍		6,809	6,839
合營企業投資		1,729,797	1,728,800
可供出售投資		–	3,165,101
透過損益賬按公平值列賬之金融資產		249,531	–
透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具		2,800,551	–
應收貸款		–	1,688
		<u>11,577,686</u>	<u>11,787,602</u>
流動資產			
存貨		865	1,062
可供出售投資		–	1,327,704
透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具		1,477,303	–
透過損益賬按公平值列賬之金融資產		119,177	–
應收貸款		–	199
應收票據		–	39,067
應收貿易及其他款項、 按金及預付款項	12	56,051	85,829
可收回稅項		2	10
應收非控股權益款項		914	40
已抵押銀行存款		1,543,454	1,533,852
銀行結存及現金		5,156,426	4,235,738
		<u>8,354,192</u>	<u>7,223,501</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	13	160,774	189,703
稅項負債		17,391	8,811
銀行借貸 – 一年內到期		6,346,983	6,318,864
		<u>6,525,148</u>	<u>6,517,378</u>
流動資產淨額		<u>1,829,044</u>	<u>706,123</u>
總資產減流動負債		<u><u>13,406,730</u></u>	<u><u>12,493,725</u></u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一八年六月三十日

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	65,940	67,376
儲備	5,901,827	6,075,208
本公司股東應佔權益	5,967,767	6,142,584
非控股權益	1,776	1,498
總權益	5,969,543	6,144,082
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	4,662,810	4,748,442
擔保票據	2,729,059	1,553,287
遞延稅項	45,318	47,914
	7,437,187	6,349,643
總權益及非流動負債	13,406,730	12,493,725

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具以公平值計量（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」）所導致之會計政策變動外，截至二零一八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編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團的簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈及於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具 及香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零 一六年週期的年度改進之一部份
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

本集團已根據導致下文所述會計政策、所呈報金額及／或披露之變動的各相關準則及修訂之相關過渡條文應用新訂香港財務報告準則及準則之修訂。

應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入之影響及會計政策變動

於本中期期間有關來自酒店營運之收益，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入之影響及會計政策變動 (續)

本集團已追溯性應用香港財務報告準則第15號，初始應用該準則之累計影響乃於初始採用日期，即二零一八年一月一日確認。於初始採用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及相關詮釋而編製。

本期間採納香港財務報告準則第15號對本集團於本會計期間及過往會計期間之財務表現及狀況並無重大影響，惟導致作出更多披露(載於該等簡明綜合財務報表)。

應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號財務工具及其他香港財務報告準則之有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產及金融負債分類及計量、2) 金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計處理之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年一月一日尚未終止確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部份中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量編製，故若干比較資料無法比較。

應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策的主要變動

金融資產的分類和計量

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後均按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號以成本扣除減值計量的未報價股權投資。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策的主要變動 (續)

金融資產的分類和計量 (續)

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為收取合約現金流量而持有金融資產的商業模式內而持有；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

符合下列條件之債務工具其後透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量：

- 金融資產於目的為透過收取合約現金流量及銷售金融資產達致的商業模式內而持有；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後透過損益賬按公平值列賬(「透過損益賬按公平值列賬」)計量，但在首次應用／首次確認金融資產之日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股權投資的其後公平值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合攤銷成本或按透過其他全面收益按公平值列賬準則的債務投資為按透過損益賬按公平值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

本公司董事(「董事」)於二零一八年一月一日按照於該日存在的事實及情況審閱及評估本集團的金融資產。本集團金融資產之分類及計量之變動以及其影響詳述於附註2(a)。

預期信貸虧損模式下之減值

預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部份存續期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人的特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策的主要變動 (續)

預期信貸虧損模式下之減值 (續)

本集團一直對應收貿易款項確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃使用適當分類之撥備模型進行全體評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損的依據是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較財務工具於報告日期出現違約的風險與該財務工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 財務工具外部或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降。

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策的主要變動 (續)

計量及確認預期信貸虧損 (續)

按攤銷成本計量之金融資產及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具

於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第9號之規定採用在毋須投入過度成本或努力下可取得之合理及有依據資料審閱及評估本集團現有金融資產之減值情況。採納新方針並不會對於二零一八年一月一日之期初結餘的呈報金額及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料產生任何重大影響。

2a 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表列示於首次應用日期 (即二零一八年一月一日) 根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號金融資產之分類及計量。

	附註	可供出售 投資 港幣千元	應收票據 港幣千元	透過其他 全面收益 按公平值 列賬之債務 工具 港幣千元	透過損益賬 按公平值 列賬之金融 資產 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 之期末結餘		4,492,805	39,067	-	-
根據香港財務報告準則 第9號進行首次確認 產生之影響：					
從可供出售投資重新分類	(a)	(4,492,805)	-	4,486,554	6,251
從貸款及應收款項重新分類	(b)	-	(39,067)	-	39,067
於二零一八年一月一日 之期初結餘		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,486,554</u>	<u>45,318</u>

附註：

(a) 可供出售投資

由可供出售投資移至透過損益賬按公平值列賬

於首次應用香港財務報告準則第9號之日期，本集團之單位基金投資港幣6,251,000元 (過往按公平值計量) 由可供出售投資重新分類至透過損益賬按公平值列賬之金融資產。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第9號財務工具之影響及會計政策變動 (續)

2a 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述 (續)

附註：(續)

(a) 可供出售投資 (續)

由可供出售債務投資轉至透過其他全面收益按公平值列賬

公平值合共港幣4,486,554,000元之上市及非上市債券乃由可供出售投資重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具，因該等投資乃於目標透過收取合約現金流量，及出售該等資產實現之業務模式持有及該等投資之合約現金流量僅為償付本金及未償還本金之利息。有關該等投資之相關公平值虧損港幣27,917,000元繼續於二零一八年一月一日之投資重估儲備內累計。

(b) 由貸款及應收款項轉至透過損益賬按公平值列賬

於應用香港財務報告準則第9號後，過往分類為貸款及應收款項之港幣39,067,000元之應收票據重新分類至透過損益賬按公平值列賬，因其現金流量並非僅為本金及未償還本金之利息之付款。按攤銷成本計量之賬面值與於二零一七年十二月三十一日之公平值相若，因此，並無對於首次採納日期(即二零一八年一月一日)之賬面值作出調整。

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之其他修訂並無對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或所載披露造成重大影響。

3. 分部資料

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

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

3. 分部資料 (續)

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及來自股權或債券投資之投資收入。

以下為本集團之收益及業績按營運及可呈報分部所作之分析：

截至二零一八年六月三十日止六個月

持續經營業務

	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					
對外銷售	<u>-</u>	<u>107,284</u>	<u>119,635</u>	<u>153,401</u>	<u>380,320</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(309)</u>	<u>103,174</u>	<u>41,370</u>	<u>149,441</u>	293,676
未分配利息收入					106
企業收入減開支					(23,750)
應佔一間合營企業虧損					(3)
融資成本					(176,295)
除稅前溢利					<u>93,734</u>

3. 分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

持續經營業務

	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					
對外銷售	<u>-</u>	<u>48,230</u>	<u>106,829</u>	<u>81,057</u>	<u>236,116</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(78)</u>	<u>52,978</u>	<u>27,284</u>	<u>81,364</u>	161,548
未分配利息收入					1,715
企業收入減開支					(53,944)
融資成本					<u>(74,226)</u>
除稅前溢利					<u>35,093</u>

物業投資分部於截至二零一八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6,268,000元(二零一七年六月三十日：增加之投資物業公平值港幣8,809,000元)。

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儲蓄存款產生之利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與本集團會計政策相同。

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

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
匯兌收益淨額	37,676	5,728
銀行存款收取之利息	63	1,629
二按貸款之利息收入	43	85
其他	2,268	1,304
	<u>40,050</u>	<u>8,746</u>

5. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銷售及營銷開支	454	552
投資物業之直接營運支出	6,605	4,110
	<u>7,059</u>	<u>4,662</u>

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
出售可供出售投資之收益	-	1,703
其他虧損	(25)	-
	<u>(25)</u>	<u>1,703</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銀行借貸利息	106,424	37,999
擔保票據利息	60,591	31,259
銀行借貸前端費用攤銷	4,440	1,660
擔保票據發行成本攤銷	3,315	2,061
其他費用	1,525	1,247
	<u>176,295</u>	<u>74,226</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
本期稅項		
香港利得稅	(3,240)	(794)
澳洲	(1,858)	(1,598)
英國	(7,058)	(2,984)
	<u>(12,156)</u>	<u>(5,376)</u>
以往年度超額撥備		
香港利得稅	—	74
	<u>(12,156)</u>	<u>(5,302)</u>
遞延稅項	784	(1,062)
	<u>(11,372)</u>	<u>(6,364)</u>

香港利得稅乃按於各期間之估計應課稅溢利 16.5% 計算。

於其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

9. 已終止業務

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司透過實施一項資產重新分派（定義見下文）及一項實物分派（定義見下文）進行重組（「**重組**」）。

於二零一七年三月三十一日，本公司與 Asian Growth Properties Limited（「**AGP**」，於重組完成前為本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司）訂立一份買賣協議，據此，AGP 之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣形式重新分派予本公司（「**資產重新分派**」）。

於二零一七年五月十五日，本公司完成以實物分派方式向本公司合資格股東，按彼等於當時各自在本公司之持股比例，分派本公司擁有之 861,278,857 股 AGP 股份（即佔 AGP 約 97.17% 已發行股本）作為特別非現金股息（「**實物分派**」）。於實物分派後，AGP 不再為本公司之附屬公司，因此，本集團已終止其於中國之業務及營運。

9. 已終止業務(續)

已終止業務本期間溢利分析如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 港幣千元
已終止業務未計來自實物分派所得收益前之本期間溢利	<u>713</u>
來自實物分派之收益：	
變現匯兌儲備	<u>226,927</u>

於二零一七年一月一日至二零一七年五月十五日期間已終止業務的業績(其已計入簡明綜合損益表)載列如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 港幣千元
收益	51,127
其他收入	3,940
成本：	
物業及相關成本	(9,083)
員工成本	(20,929)
折舊及攤銷	(857)
其他開支	(14,076)
	<u>(44,945)</u>
未計投資物業公平值變動前之溢利	10,122
投資物業公平值變動	—
計及投資物業公平值變動後之溢利	10,122
融資成本	<u>(4,211)</u>
除稅前溢利	5,911
所得稅開支	<u>(5,198)</u>
本期間溢利	<u>713</u>

AGP 及其附屬公司於完成實物分派後之資產及負債賬面值載列於附註 14。

10. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
港幣千元 港幣千元

期內確認為分派之股息：

截至二零一七年十二月三十一日
止年度之末期股息每股3港仙
(截至二零一七年六月三十日
止六個月：

截至二零一六年十二月三十一日
止年度之末期股息每股6港仙)
每股港幣3元的特別現金股息
透過實物分派的特別非現金股息
(附註14)

19,780	40,900
–	2,037,644
–	3,834,209
19,780	5,912,753

於本中期期末後，董事宣佈派發中期股息每股2港仙(二零一七年：2港仙)，合共港幣13,225,000元(二零一七年：港幣13,617,000元)予於二零一八年十月四日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司擁有人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
二零一八年 二零一七年
港幣千元 港幣千元

計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：

本公司擁有人應佔本期間溢利

82,084	255,655
---------------	----------------

股份數目

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年

計算每股基本盈利之普通股加權平均數
購股權項下普通股之潛在攤薄影響

668,739,803	679,087,875
2,937,716	8,005,544

計算每股攤薄後盈利之普通股加權
平均數

671,677,519	687,093,419
--------------------	--------------------

11. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本期間溢利	82,084	255,655
減：本公司股東應佔本期間 已終止業務的業績	<u>-</u>	<u>(226,935)</u>
本公司股東應佔本期間來自 持續經營業務溢利	<u>82,084</u>	<u>28,720</u>

來自已終止業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司股東應佔本期間來自已終止 業務溢利	<u>-</u>	<u>226,935</u>
每股基本盈利	<u>不適用</u>	<u>33.4 港仙</u>
每股攤薄後盈利	<u>不適用</u>	<u>33.0 港仙</u>

11. 每股盈利(續)

來自持續及已終止業務(不包括投資物業扣減遞延稅項後之公平值變動)

為評估本集團之表現，董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本期間溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬		
之本公司股東應佔本期間溢利	82,084	255,655
投資物業公平值變動	(6,268)	(8,809)
非控股權益應佔	—	248
本公司股東應佔經調整溢利	<u>75,816</u>	<u>247,094</u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	<u>11.3 港仙</u>	<u>36.4 港仙</u>
攤薄	<u>11.3 港仙</u>	<u>36.0 港仙</u>

計算截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月(i)來自持續經營業務、(ii)來自己終止業務及(iii)來自持續經營業務及已終止業務(不包括投資物業公平值變動及經扣除任何遞延稅項)之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文計算來自持續經營業務及已終止業務每股經調整基本及攤薄後盈利所詳述者相同。

12. 應收貿易及其他款項、按金及預付款項

	於二零一八年	於二零一七年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項	4,161	6,633
應計收入	2,164	2,163
按金、預付款項及其他應收款項	<u>49,726</u>	<u>77,033</u>
	<u>56,051</u>	<u>85,829</u>

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日(與收入確認日期相若)呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	3,499	6,142
31至60日	197	245
61至90日	19	138
91至365日	446	108
	<u>4,161</u>	<u>6,633</u>

根據過往經驗，本公司董事認為，毋須就該等結餘作出減值撥備，理由是信貸質量並無任何重大變動，且結餘仍被視為可悉數收回。

13. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,471	2,212
租金按金	5,509	6,181
預收租金	43,574	59,077
應付利息	65,664	49,945
其他應付款項、其他按金及應計費用	44,556	72,288
	<u>160,774</u>	<u>189,703</u>

於二零一八年六月三十日，自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣4,087,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,896,000元)。

14. 實物分派

誠如附註9所載，本公司已於二零一七年五月十五日完成實物分派。於完成實物分派後之AGP及其附屬公司資產及負債載列如下：

	港幣千元
投資物業	1,967,473
物業、機器及設備	41,972
可供出售投資	11,682
待售物業	194,521
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	530,301
受限制銀行存款	5,660
銀行結存及現金	1,743,434
應付款項、租金按金及應計費用	(126,625)
稅項負債	(5,484)
應付非控股權益款項	(88,860)
銀行借貸	(133,868)
遞延稅項	(341,673)
	<hr/>
	3,798,533
非控股權益	35,676
	<hr/>
本公司股東應佔及本公司透過實物分派之資產淨額	<u>3,834,209</u>
來自實物分派所得收益：	
實物分派時變現之匯兌儲備	<u>226,927</u>
實物分派產生的現金流出淨額	
銀行結存及現金	<u>(1,743,434)</u>

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零一八年十月四日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一八年十月十六日(星期二)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年九月二十八日(星期五)至二零一八年十月四日(星期四)(首尾兩天包括在內)之期間暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一八年九月二十七日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零一八年六月三十日止六個月，營業額為港幣380,300,000元(二零一七年：港幣236,100,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。

截至二零一八年六月三十日止六個月，持續經營業務之溢利為港幣82,400,000元(二零一七年：港幣28,700,000元)。本期內之增加主要來自倫敦33 Old Broad Street(本集團於二零一七年購入)於期內之租金收入所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為港幣82,100,000元(二零一七年：港幣255,700,000元)，相等於每股基本盈利12.3港仙(二零一七年：37.6港仙)。於本期間，本公司股東應佔溢利減少，主要由於實物分派(作為二零一七年本集團之部份重組)後兌現匯兌儲備至損益產生之一次性收益約港幣226,900,000元計入去年同期之已終止業務溢利所致。

所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣6,300,000元(二零一七年：重估增值港幣8,600,000元)。倘不計算有關重估增值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣75,800,000元(二零一七年：港幣247,100,000元)，相等於每股11.3港仙(二零一七年：36.4港仙)。

於二零一八年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣5,967,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣6,142,600,000元)。於二零一八年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.1元，而於二零一七年十二月三十一日為港幣9.1元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,935.2	3,923.8
英國	4,399.6	4,495.2
澳洲	165.8	174.6
總額	<u>8,500.6</u>	<u>8,593.6</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣616,200,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣626,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據高力國際物業顧問(香港)有限公司進行之獨立專業市場估值，其於二零一八年六月三十日之市值為港幣6,000,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,000,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一八年六月三十日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔每股資產淨值將分別為港幣13,884,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣11,967,400,000元)、港幣11,351,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣9,516,400,000元)及港幣17.2元(二零一七年十二月三十一日：港幣14.1元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團於二零一七年完成重組後，本集團繼續重點推進物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團之財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)及一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海)、位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。

香港

本集團(作為由多間知名地產發展商組成的財團之一成員)於二零一七年以港幣17,000,000,000元之價格投得西九龍興華街西對出之臨海住宅地段。該地段將與該等地產發展商合作，發展成高檔住宅項目。該項目現處於規劃階段。

本集團擁有香港壽臣山道東住宅物業作為投資物業。該物業現處於設計、競標及翻新過程中。

英國

本集團於英國擁有三項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC2之一幢辦公大樓；(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓；及(iii)位於16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland之一幢辦公大樓John Sinclair House。

截至二零一八年六月三十日止六個月，該等英國投資物業產生之營業額為港幣98,200,000元(二零一七年：港幣37,100,000元)。

澳洲

截至二零一八年六月三十日止期間，澳洲物業投資項目產生之營業額為港幣8,800,000元(二零一七年：港幣8,000,000元)。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。該酒店業績較二零一七年有所改善，乃由於旅遊市場普遍增長及該酒店成功實施成本節約措施所致。該酒店將致力於充滿挑戰之市況下進一步擴大市場佔有率。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

期內，本集團發行本金金額為150,000,000美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據(「票據」)。於到期日，票據應按其本金金額付款。票據將按年利率4.875%計息，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

於二零一八年六月三十日，本集團之總已抵押銀行存款、銀行結存及現金為港幣6,699,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,769,600,000元)、總金融投資(包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及透過損益賬按公平值列賬之金融資產)為港幣4,646,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,492,800,000元)及未動用融資額為港幣974,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣983,800,000元)。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣11,009,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣11,067,300,000元)及擔保票據港幣2,729,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,553,300,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣2,392,400,000元，資產與負債比率為17.23%(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣6,000,000,000元)之百分比計算)。

於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	6,348.0	6,319.9
一至兩年	1,696.8	130.4
三至五年	5,742.8	6,215.8
	13,787.6	12,666.1
減：未攤銷前端費用及票據 之發行開支	(48.7)	(45.5)
	13,738.9	12,620.6

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一八年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣8,132,700,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣8,138,600,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣6,202,700,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣6,428,600,000元)及無抵押銀行貸款港幣1,930,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,710,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣2,163,200,000元之物業(二零一七年十二月三十一日：港幣2,154,200,000元)、上市債務證券港幣3,774,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,983,500,000元)及已抵押銀行存款港幣1,534,200,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,517,900,000元)抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一八年六月三十日賬面總值為港幣4,565,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,669,800,000元)之投資物業及已抵押銀行存款港幣9,300,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣15,900,000元)作抵押，以取得銀行貸款港幣2,877,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,964,800,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為239名(二零一七年：242名僱員)。截至二零一八年六月三十日止期間之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣77,000,000元(二零一七年：港幣56,700,000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

儘管二零一八年上半年全球經濟普遍保持增長勢頭，但全球仍有很多不明朗因素，如美國與中國內地及其他國家的國際貿易關係緊張、英國脫歐、世界各地恐怖活動以及美國加息步伐等。展望未來，近期的中美貿易戰短期內還將持續，陰影將籠罩二零一八年下半年。

二零一八年上半年中國內地經濟表現良好，國內生產總值平均增長6.8%，貿易取得雙位數增長。儘管美國及內地提高貿易關稅之影響已成為不明朗因素之關鍵來源，內地經濟仍可預期處於增長軌道。

香港經濟於二零一八年上半年保持增長，較一年前擴張3.5%。二零一八年上半年美國加息對香港利率帶來上升壓力，但本地需求持續強勁，就業保持平穩增長。然而，二零一八年首六個月本港股市大幅波動。恒生指數於二零一八年一月達到歷史高位，此後出現調整。展望二零一八年餘下時間，受現時全球經濟增長勢頭支持，本地需求應會保持暢旺。香港政府對二零一八年香港本地生產總值增長保持正面預測。

受供應緊張、需求強勁及長期低息環境支持，二零一八年上半年香港物業市場保持強勁。整體上，二零一八年上半年物業市場蓬勃發展，交投活躍。二零一八年上半年售價進一步上漲。本集團預期，受供應有限及本港與內地需求強勁影響，香港商業及住宅物業市場之上漲趨勢將會持續。

二零一八年上半年香港旅遊業上升勢頭進一步增強，遊客來港數目大幅增長10%。增長主要受內地市場飆升驅動。受過夜遊客顯著增加推動，平均酒店客房入住率及平均酒店房租均有上升。香港旅遊業一直面臨來自其他城市之激烈競爭。然而，廣深港高鐵香港段及港珠澳大橋即將開放，將推動旅遊業進一步增長，吸引更多大灣區及世界各地之旅客來港。本集團相信我們的酒店業務將受惠於旅遊業進一步強勁增長。

英國方面，二零一八年上半年全球經濟強勁及英鎊匯率具有競爭力推動英國出口、旅遊業及國內生產總值均出現增長。物業市場亦蓬勃發展。然而，由於英國脫歐談判之結果增加了政治不明朗因素及國際貿易局勢緊張，我們預期二零一八年下半年英國經濟增長將會放緩及處於溫和狀況。

展望未來，本集團對香港物業及酒店市場之長遠前景保持樂觀。同時，本集團將進一步努力增強競爭優勢，為未來之挑戰和機遇做好準備。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司購回總計16,528,000股本公司已發行普通股，總現金代價(不包括開支)為港幣208,301,280元。所有購回股份均於隨後註銷，而本公司已發行股份數目亦相應減少。有關購回之詳情如下：

購回期間	已購回股份 總數目	已付每股之價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一八年一月	3,696,000	12.64	11.20	44,783,200
二零一八年五月	12,332,000	13.00	12.00	157,100,400
二零一八年六月	500,000	12.90	12.76	6,417,680
	<u>16,528,000</u>			<u>208,301,280</u>

董事認為上述股份乃按每股潛在的公平值折讓價格購回，而有關購回使本公司餘下股份之淨資產公平值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年六月三十日止六個月內沒有購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

於截至二零一八年六月三十日止六個月之整個期間，除下文披露之偏離者外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文及應用其原則。

企業管治守則第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。除呂聯勤先生獲委任為非執行董事之任期自二零一七年起為期三年外，其他非執行董事（包括獨立非執行董事）均無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於隨後舉行之第三屆本公司股東週年大會上退任。此外，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或出任額外董事（包括非執行董事）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟屆時可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，並將會持續進行檢討，且建議適合有關偏離情況的方案。

審閱中期財務報表

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零一八年中中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一八年九月底前寄發予本公司之股東，以及於香港交易及結算所有限公司網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.seagroup.com.hk）登載。

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

香港，二零一八年八月二十四日

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）

獨立非執行董事：
顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

非執行董事：
林成泰先生
呂聯勤先生