

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*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 251)

截至二零二二年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零二二年六月三十日止期間

- 收益：港幣 189,500,000 元 (二零二一年：港幣 276,100,000 元)，下跌 31%
- 本公司股東應佔虧損：港幣 65,300,000 元 (二零二一年：溢利港幣 65,600,000 元)
- 於二零二二年六月三十日，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 10,047,800,000 元及港幣 16.7 元#。

資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣 4,984,000,000 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」）截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零二一年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		101,240	115,706
— 酒店營運		64,053	33,566
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		24,205	126,829
總收益		189,498	276,101
其他收入	5	3,266	7,907
成本：			
物業及相關成本	6	(2,012)	(2,625)
員工成本		(44,207)	(41,727)
折舊及攤銷		(21,373)	(21,152)
其他開支		(46,561)	(30,515)
		(114,153)	(96,019)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		78,611	187,989
投資物業公平值變動		104	72,322
計及投資物業公平值變動後之溢利		78,715	260,311
其他損益	7	68,798	24,823
應佔合營企業業績		(4,887)	(10,567)
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	(93,143)	(103,236)
融資成本	8	(105,588)	(97,950)
除稅前(虧損)溢利		(56,105)	73,381
所得稅開支	9	(9,157)	(7,754)
本期間(虧損)溢利		(65,262)	65,627

簡明綜合損益表(續)
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔本期間(虧損)溢利		<u>(65,262)</u>	<u>65,627</u>
		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(虧損)盈利	11	<u>(10.8)</u>	<u>10.3</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)溢利		<u>(65,262)</u>	<u>65,627</u>
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)收益		(70,246)	28,024
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		(242,211)	(218,285)
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	93,143	103,236
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)	(10,652)
換算海外業務產生之匯兌差額		(157,249)	21,485
應佔合營企業之其他全面開支		<u>(1,230)</u>	<u>–</u>
本期間其他全面開支		<u>(388,424)</u>	<u>(76,192)</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額		<u><u>(453,686)</u></u>	<u><u>(10,565)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

		於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		7,805,782	7,046,884
物業、機器及設備		613,187	603,598
合營企業投資		1,787,968	1,685,935
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具		192,029	262,021
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		171,435	695,176
按公平值列賬及計入損益之金融資產		50,480	48,146
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	71,215	—
已抵押銀行存款		26,148	59,148
其他資產		6,749	6,779
		10,724,993	10,407,687
流動資產			
存貨		1,617	1,700
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		191,739	617,397
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	152,404	245,610
已抵押銀行存款		35,000	—
銀行結存及現金		2,492,344	2,685,034
		2,873,104	3,549,741
分類為持作出售之資產	15	—	412,519
		2,873,104	3,962,260
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	131,387	243,983
稅項負債		34,723	36,895
租賃負債		11,804	6,633
擔保票據		1,150,109	—
銀行借貸 — 一年內到期		1,450,223	1,278,785
		2,778,246	1,566,296
與分類為持作出售之資產相關之負債	15	—	160,491
		2,778,246	1,726,787
流動資產淨額		94,858	2,235,473
總資產減流動負債		10,819,851	12,643,160

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零二二年六月三十日

	附註	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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		4,923,783	5,395,533
總權益		4,983,995	5,455,745
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	69,511	3,985
租賃負債		179,538	178,575
銀行借貸—一年後到期		5,566,244	5,835,022
擔保票據		—	1,149,340
遞延稅項		20,563	20,493
		5,835,856	7,187,415
總權益及非流動負債		10,819,851	12,643,160

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（「香港財務報告準則」）修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二二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二零二一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（「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二零二二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3號（修訂本）	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後新冠肺炎疫情相關租金減免
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、機器及設備 — 擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進

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。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 會計政策對應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「概念框架的提述」之影響及變動

2.1.1 會計政策

就收購日期於二零二二年一月一日或之後的業務合併而言，所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合二零一八年六月發佈的二零一八年財務報告概念框架(「**概念框架**」)內資產及負債的定義，惟香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。

2.1.2 過渡及影響概要

本集團就收購日期於二零二二年一月一日或之後的業務合併應用該等修訂本。於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報告並無影響。

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。

應佔合營企業業績已於過往期間計入「未分配」分部。於本中期期間，鑒於應佔合營企業業績性質，本公司董事認為將其分類為「物業發展」更為適當，因此，應佔合營企業業績於本中期期間計入「物業發展」分部。比較資料經已重述以符合本中期期間之呈列。

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	<u> -</u>	<u> 101,240</u>	<u> 64,053</u>	<u> 24,205</u>	<u> 189,498</u>
分部業績					
分部溢利(虧損)	<u> 45,917</u>	<u> 85,196</u>	<u> 4,877</u>	<u> (58,702)</u>	<u> 77,288</u>
未分配利息收入					<u> 503</u>
企業開支					<u> (25,849)</u>
應佔合營企業業績					<u> (2,459)</u>
融資成本					<u> (105,588)</u>
除稅前虧損					<u> (56,105)</u>

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 (重列)	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 (重列)
分部收益					
對外收益	<u> -</u>	<u> 115,706</u>	<u> 33,566</u>	<u> 126,829</u>	<u> 276,101</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u> (10,046)</u>	<u> 182,330</u>	<u> (15,859)</u>	<u> 42,956</u>	<u> 199,381</u>
未分配利息收入					<u> 19</u>
企業開支					<u> (26,204)</u>
應佔合營企業業績					<u> (1,865)</u>
融資成本					<u> (97,950)</u>
除稅前溢利					<u> 73,381</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

物業投資分部於截至二零二二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104,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣72,322,000元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部溢利包括收購合營企業額外投資之折讓攤銷港幣49,674,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣零元)。

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	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	101,240	115,706
酒店營運 (附註 ii)	64,053	33,566
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	24,205	126,829
	<u>189,498</u>	<u>276,101</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101,240,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣114,532,000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. 截至二零二二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42,404,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣14,656,000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17,584,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣14,378,000元)來自食品及飲料銷售及港幣851,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣320,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣3,214,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣4,212,000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。
- 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21,242,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣123,688,000元)的利息收益以及來自上市股本證券的股息收入港幣2,963,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣3,141,000元)。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	503	19
政府補助	1,743	2,350
其他	1,020	5,538
	<u>3,266</u>	<u>7,907</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，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「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1,743,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣2,350,000元)。

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	255	319
投資物業之直接營運支出	1,757	2,306
	<u>2,012</u>	<u>2,625</u>

7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
匯兌收益淨額	8,433	4,513
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之收益	10,631	10,652
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	–	9,658
提前贖回擔保票據之收益	60	–
收購額外合營企業投資之折讓攤銷(附註)	49,674	–
	<u>68,798</u>	<u>24,823</u>

附註：於二零二一年十二月，本集團收購其中一間合營企業夥伴之額外權益。本集團已付之相關代價約為港幣412,520,000元，折讓為港幣158,896,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月，合營企業額外投資之折讓攤銷港幣49,674,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣零元)已於損益中確認。

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸		
銀行借貸利息	58,278	57,648
銀行借貸前端費用攤銷	10,948	7,581
	<u>69,226</u>	<u>65,229</u>
擔保票據		
擔保票據利息	27,820	28,149
擔保票據發行成本攤銷	763	1,112
	<u>28,583</u>	<u>29,261</u>
租賃負債		
租賃負債利息	2,729	3,022
其他費用	5,050	438
	<u>105,588</u>	<u>97,950</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本年度稅項		
香港利得稅	–	805
澳洲	–	1,942
英國	7,076	5,740
	<u>7,076</u>	<u>8,487</u>
遞延稅項：		
本年度	2,081	(733)
	<u>9,157</u>	<u>7,754</u>

10. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二二年	二零二一年
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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙

(二零二一年：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)

18,064

19,219

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(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元)並將派付予於二零二二年九月二十七日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

截至六月三十日止六個月	
二零二二年	二零二一年
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後(虧損)盈利之(虧損)盈利：

本公司股東應佔本期間(虧損)溢利

(65,262)

65,627

股份數目

截至六月三十日止六個月

二零二二年

二零二一年

(未經審核)

(未經審核)

計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數

602,122,726

636,708,825

11. 每股(虧損)盈利(續)

由於本集團於截至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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

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	
	二零二二年	二零二一年
	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>93,143</u>	<u>103,236</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，由於中國物業開發商所發行相關證券之信貸質量惡化，故本集團已就債務證券計提減值撥備港幣93,143,000元(二零二一年：港幣103,236,000元)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項 (附註 i)	1,968	954
應計收入	–	104
收購物業已付按金 (附註 ii)	198,723	196,972
按金、預付款項及其他應收款項	<u>22,928</u>	<u>47,580</u>
	<u>223,619</u>	<u>245,610</u>
就呈報目的分析為：		
流動資產	152,404	245,610
非流動資產	<u>71,215</u>	–
	<u>223,619</u>	<u>245,610</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. 於二零二一年，本集團已與若干人士就收購位於香港渣甸山之一項物業（「該物業」）訂立買賣協議，本集團擬將該物業重建為低密度豪華住宅。於簽訂買賣協議後，本集團已支付首期按金港幣48,418,000元及印花稅港幣148,554,000元。於二零二二年六月三十日，本集團決定將該物業持作為長期投資以供租賃用途，因此，就收購該物業已付之按金、不可退還印花稅及專業費用港幣71,215,000元分類為非流動資產。按金餘下部分（即可退還印花稅）港幣127,508,000元分類為流動資產。該收購事項已於二零二二年八月二日完成。

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。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	1,233	912
31至60日	474	42
61至90日	149	-
91至120日	112	-
	<u>1,968</u>	<u>954</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 二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<u>1,078</u>	<u>1,078</u>
應付貿易款項	1,078	1,078
租金按金	8,333	8,491
預收租金	39,864	43,872
其他應付款項、其他按金及應計費用	122,914	166,229
應付利息	28,709	28,298
	<u>200,898</u>	<u>247,968</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	131,387	243,983
非流動負債	<u>69,511</u>	<u>3,985</u>
	<u>200,898</u>	<u>247,968</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

於二零二二年六月三十日，自本中期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租賃按金為港幣4,271,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,985,000元)。

15. 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產相關之負債

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翠麗環球有限公司及該公司之在香港持有投資物業的附屬公司的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)，並由一名獨立第三方劉秀嫻女士作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年三月十五日完成。

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錦創有限公司及該公司之在香港持有投資物業的附屬公司的100%股權予Vibrant Colour Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，並由一名獨立第三方宏基資本有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣)作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年一月二十七日完成。

翠麗環球有限公司與錦創有限公司的綜合資產及負債預期將在十二個月內售出，已分類為持作出售資產及負債，並於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列如下。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

於二零二一年十二月三十一日，翠麗環球有限公司與錦創有限公司分類為持作出售的綜合資產及負債呈列如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	408,000
已抵押銀行存款	1,122
貿易應收款項、按金及預付款項	148
銀行結存及現金	3,249
	<hr/>
分類為持作出售資產	412,519
	<hr/> <hr/>
其他應付款項	303
銀行借貸 — 一年後到期	160,188
	<hr/>
與分類為持作出售資產相關之負債	160,491
	<hr/> <hr/>

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二一年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二二年九月二十七日(星期二)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二零二二年十月十四日(星期五)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年九月二十三日(星期五)至二零二二年九月二十七日(星期二)(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二零二二年九月二十二日(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

截至二零二二年六月三十日止六個月，收益為港幣189,500,000元(二零二一年：港幣276,100,000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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，虧損為港幣65,300,000元(二零二一年：溢利為港幣65,600,000元)。本期內之減少主要是由於金融投資回報減少及投資物業公平值增值減少。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損為港幣65,300,000元(二零二一年：溢利為港幣65,600,000元)，相等於每股基本虧損10.8港仙(二零二一年：每股盈利10.3港仙)。

於二零二二年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣4,984,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣5,455,700,000元)。於二零二二年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣8.3元，而於二零二一年十二月三十一日為港幣9.1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：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	5,866.4	4,964.8
英國	4,231.2	4,663.3
總計	<u>10,097.6</u>	<u>9,628.1</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣536,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣546,200,000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，其於二零二二年六月三十日之市值為港幣5,600,000,000元(二零二一年十二月三十一日：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二零二二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經調整每股資產淨值將分別為港幣15,161,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣14,681,900,000元)、港幣10,047,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣10,509,500,000元)及港幣16.7元(二零二一年十二月三十一日：港幣17.5元)。

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三項住宅項目(壽臣山道東1號、淺水灣南灣道地段第1203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)及香港西九龍臨海之一個合營住宅發展項目「維港滙」，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。於二零二一年十二月，本集團以總現金代價港幣413,000,000元進一步收購該項目的4.5%股權，因而本公司於該項目的權益由10%增至14.5%。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785個單位已售出，銷售所得總額接近港幣11,300,000,000元。

華威大廈²為本集團投資物業之一，位處中環核心商業區黃金地段，為優質商業物業。此物業於截至二零二二年六月三十日止期間產生之租金收入較去年同期輕微增加，主要由於新冠肺炎疫苗接種率上升，有助於本期間恢復經濟穩定。於二零二二年六月三十日，出租率為96%（二零二一年六月三十日：100%）。

本集團於香港壽臣山道東擁有一項住宅物業項目。該物業部分整修工程已於期內完成，餘下工程將於二零二二年分階段完成。於二零二二年第一季度已完成向獨立第三方出售兩座獨立屋，總代價約為港幣408,000,000元。該出售事項為本集團提供了對該項目長期投資變現的良機，並藉此變現現金約港幣245,600,000元（經償還現有銀行貸款後）作日後再投資之用。

豪宅需求在新增供應有限的情況下繼續呈現回彈趨勢。於二零二一年十月，本集團與獨立第三方訂立若干協議，收購位於香港傳統豪宅區渣甸山大坑道89-93號的物業。收購於二零二二年八月完成。該地盤將會重建為低密度豪宅以作期投資之用。

豪宅市場的消費意欲於二零二二年第二季度略有改善，豪宅價格屢創新高。於本期間，本集團以港幣1,188,200,000元地價投得香港政府地政總署位於香港淺水灣南灣道的鄉郊建屋地段第1203號，總樓面面積約為19,055平方呎。本集團擬將該土地發展為豪宅發展項目，作為長期投資以賺取租金收入。

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%。

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。

儘管英國於新冠肺炎疫情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。

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。儘管香港酒店市場繼續受到嚴格旅遊限制及關閉邊境的負面影響，截至二零二二年六月三十日止期間，酒店收入有所改善，為港幣64,100,000元(二零二一年：港幣33,600,000元)，增幅約91%。此乃由於我們加入指定檢疫酒店計劃的房間收益所致。世界各國政府已開始縮減旅遊限制，而香港亦於二零二二年第二季度採取措施向國際遊客重新開放邊境，致使對隔離酒店的需求增加。

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。

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。於二零二二年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣605,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,622,700,000元)，包括上市股本，債務證券以及非上市投資。

於本期間，本集團錄得未變現虧損港幣93,100,000元，主要為債務證券投資減值虧損。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。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣2,553,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,748,600,000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605,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,622,700,000元)及未動用融資額為港幣3,984,900,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣5,053,000,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣7,016,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣7,274,000,000元)及擔保票據港幣1,150,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,149,300,000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5,007,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,052,000,000元)，資產與負債比率為33.0%(二零二一年十二月三十一日：27.6%)(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(二零二一年十二月三十一日：港幣5,600,000,000元))之百分比計算)。

於二零二二年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	2,619.0	1,288.0
一至二年	51.5	1,203.1
三至五年	3,938.4	4,224.6
五年以上	1,614.2	1,779.0
	<u>8,223.1</u>	<u>8,494.7</u>
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(56.5)</u>	<u>(71.4)</u>
	<u><u>8,166.6</u></u>	<u><u>8,423.3</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二二年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣4,495,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,503,400,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,715,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,651,400,000元)及無抵押銀行借貸港幣1,780,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣852,000,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣2,916,200,000元之物業(二零二一年十二月三十一日：港幣3,331,200,000元)、上市債務證券港幣194,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,312,600,000元)及已抵押現金港幣26,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣25,300,000元)作抵押。

於二零二二年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣4,231,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,663,300,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,576,600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,839,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為162名(二零二一年：159名僱員)。截至二零二二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44,200,000元(二零二一年：港幣41,700,000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

二零二二年上半年全球經濟增速放緩。中國經濟放緩幅度超出預期。烏克蘭戰爭，以至台灣爭議，尤其是在美國眾議院議長南希佩洛西(Nancy Pelosi)走訪台灣之後，出現「逆全球化」，導致全球供應鏈中斷，同時燃料及食品短缺。因此，能源及原材料價格大幅上漲。全球通脹高於預期。本已處於低迷的經濟進一步受到打擊。預計通脹及利率將於短期內上升。所有該等風險令當前前景極為不明朗。

兩年來最為嚴重的一波新冠肺炎疫情浪潮擾亂中國正常增長。上海是全球主要供應鏈中心之一，於二零二二年四月進入嚴格封鎖狀態，迫使全市經濟活動暫停約八週。此外，市民越趨擔心物業開發商可能出現債務違約。房屋銷售及房屋銷售價格可能會大幅下降。物業開發商的現金流量及流動資金可能會進一步惡化。債券持有人、銀行及供應商擔心物業開發商將無法償還債務。由於物業開發商未能完成房屋建設，置業人士可能會停止支付按揭。除此之外，中美關係緊張及中台關係對經濟構成風險。中國經濟短期內將處於疲軟狀態。

由於持續的通脹壓力及緩慢增長，英國經濟目前正面臨逆風。英國開始於新冠肺炎疫情中復甦的同時，爆發了烏克蘭戰爭。在勞動力及供應持續短缺以及能源價格居高不下的情況下，通脹顯著上升，消費者信心進一步下降，營商氣氛減弱。英國商會已將二零二二年英國國內生產總值(GDP)增長預測由3.6%下調至3.5%，並預測英國通脹將於二零二二年第四季度達10%。由於經濟不確定性加劇及成本上升將大幅減弱營商投資氣氛，預計經濟前景將有所惡化。我們擔心英國經濟可能會經歷衰退。

隨著香港爆發第五波新冠肺炎疫情，經濟於二零二二年上半年陷入停滯。實施嚴格社交距離限制及關閉邊境為本地經濟活動造成壓力。二零二二年第一季度經濟明顯惡化，實質GDP按年收縮4.0%。儘管第五波疫情大致受控，經濟活動於二零二二年第二季度後期基本恢復常態，但二零二二年第二季度的經濟仍不如預期強勁。由於與內地的邊境尚未重新開放，本地經濟將無可避免地繼續面臨嚴峻挑戰。因此，我們預計今年餘下時間香港經濟前景依然黯淡。

今年第一季度住宅物業市場依然疲弱。於二零二二年四月放寬社交距離措施後，第二季度的銷售額有所回升。尤其是豪宅市場的消費意欲於第二季度略有改善，豪宅價格屢創新高。儘管如此，七月銷售交易因加息而急劇下降。投資者在購買物業時越趨保守。預計香港物業市場將於二零二二年餘下時間繼續面臨壓力。

由於本地嚴重爆發新冠肺炎疫情、持續嚴格限制入境旅客以及本地實施嚴格社交距離規定，香港酒店業於二零二二年第一季度受到重創。內地旅客數目已降至極低水平。第一季度僅有11,500名旅客到訪，為二零一九年第一季度經濟衰退前的1,800萬人次的0.1%。因此，酒店客房平均入住率由二零二一年第四季度的71%下跌至二零二二年第一季度的57%，僅較一年前的低位52%高出5%。隨著二零二二年第二季度後期疫情形勢好轉，部分香港旅遊限制逐漸取消，入住率因此有所改善。然而，在第五波疫情基本受控以及出入境人次恢復正常前，酒店業前景並不樂觀。我們預計在內地重新開放邊境後，酒店市場將回復正常。

在上述宏觀經濟環境挑戰重重的情況下，本集團將採取一切合理措施，以提高資源利用效率及控制成本。與此同時，本集團將繼續保持穩健的財務及流動資金狀況，並發展更加穩健靈活的業務模式以應對未來挑戰。本集團歷經風霜，見證了香港乃至全球的經濟危機及社會動盪。多年來，本集團從容應對該等挑戰。我們有信心本集團能抵禦目前市場的不穩定，並抓緊增長機會。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月內，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所有守則條文。

審閱中期財務報表

本集團截至二零二二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

本公司之二零二二年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二二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
SEA Holdings Limited
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零二二年八月二十六日

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
鍾沛林先生
陳國威先生
羅煒東先生