

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。



截至二零二一年六月三十日止六個月之  
中期業績公佈

**摘要**

截至二零二一年六月三十日止期間

- 收益：港幣276,100,000元(二零二零年：港幣315,100,000元)，下跌12%
- 本公司股東應佔溢利：港幣65,600,000元(二零二零年：港幣56,000,000元)，上升17%
- 於二零二一年六月三十日，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10,912,500,000元及港幣18.1元<sup>#</sup>。

<sup>#</sup> 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣5,868,700,000元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

\* 僅供識別

## 未經審核業績

S E A 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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零二零年之比較數字。

### 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		115,706	104,210
— 酒店營運		33,566	21,420
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		126,829	189,515
總收益		276,101	315,145
其他收入	5	7,907	2,023
成本：			
物業及相關成本	6	(2,625)	(2,639)
員工成本		(41,727)	(38,888)
折舊及攤銷		(21,152)	(18,468)
其他開支		(30,515)	(30,105)
		(96,019)	(90,100)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		187,989	227,068
投資物業公平值變動		72,322	39,191
計及投資物業公平值變動後之溢利		260,311	266,259
其他損益	7	24,823	(32,053)
應佔合營企業業績		(10,567)	(28)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具確認之減值虧損	12	(103,236)	—
融資成本	8	(97,950)	(162,923)
除稅前溢利		73,381	71,255
所得稅開支	9	(7,754)	(15,300)
本期間溢利		65,627	55,955

簡明綜合損益表(續)  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
附註	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司股東應佔本期間溢利	<u>65,627</u>	<u>55,955</u>
	港仙	港仙
	(未經審核)	(未經審核)
按本公司股東應佔溢利計算之每股基本 及攤薄後盈利	11 <u>10.3</u>	<u>8.4</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>65,627</u>	<u>55,955</u>
其他全面收益(開支):		
其後不會重新分類至損益之項目:		
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值收益	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	(218,285)	(99,910)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具確認之減值虧損	12 103,236	-
提前贖回按公平值列賬及計入其他 全面收益之債務工具後重新分類 至損益	(10,652)	-
出售按公平值列賬及計入其他全面收 益之債務工具後重新分類至損益	-	24,530
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>21,485</u>	<u>(86,037)</u>
本期間其他全面開支	<u>(76,192)</u>	<u>(161,417)</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額	<u><u>(10,565)</u></u>	<u><u>(105,462)</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	於 二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,475,714	7,338,649
物業、機器及設備		620,862	615,936
合營企業投資		1,242,650	1,169,992
按公平值列賬及計入其他全面 收益之股本工具		573,908	431,485
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		1,967,412	3,073,053
按公平值列賬及計入損益之 金融資產		34,069	20,874
已抵押銀行存款		16,900	-
其他資產		6,809	6,839
		<u>11,938,324</u>	<u>12,656,828</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,226	941
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		968,978	806,575
按公平值列賬及計入損益之 金融資產		-	80,309
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	13	13,422	32,794
可收回稅項		6	7
已抵押銀行存款		6,000	29,768
銀行結存及現金		3,495,528	3,354,456
		<u>4,485,160</u>	<u>4,304,850</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	14	206,748	153,344
銀行借貸 — 一年內到期		3,290,851	3,511,586
租賃負債		11,968	12,901
稅項負債		27,215	28,123
		<u>3,536,782</u>	<u>3,705,954</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>948,378</u>	<u>598,896</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>12,886,702</u>	<u>13,255,724</u>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二一年六月三十日

	附註	於 二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本		60,212	64,224
儲備		<u>5,808,450</u>	<u>6,176,381</u>
<b>總權益</b>		<u><b>5,868,662</b></u>	<u>6,240,605</u>
<b>非流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	14	4,918	-
租賃負債		183,728	190,911
銀行借貸 — 一年後到期		5,614,573	5,611,388
擔保票據		1,161,515	1,158,222
遞延稅項		<u>53,306</u>	<u>54,598</u>
		<u><b>7,018,040</b></u>	<u>7,015,119</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u><b>12,886,702</b></u></u>	<u><u>13,255,724</u></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」)附錄十六之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

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

除應用香港財務報告準則修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

#### 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團於編製本集團之簡明綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈並於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減免
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 — 第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	

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

#### 2.1.1 會計政策

##### 金融工具

利率基準改革導致合約現金流量之釐定基礎變更

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

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

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

#### 2.1.2 過渡及影響摘要

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

本集團擬就按攤銷成本計量之銀行借貸因利率基準改革而導致之合約現金流量變動應用可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。應用有關修訂的影響(如有)(包括作出額外披露)將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。



### 3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(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。

#### 分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
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>(1,344)</u>	<u>182,330</u>	<u>(15,859)</u>	<u>42,956</u>	<u>208,083</u>
未分配利息收入					19
企業開支					(26,204)
應佔合營企業業績					(10,567)
融資成本					<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)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	<u>-</u>	<u>104,210</u>	<u>21,420</u>	<u>189,515</u>	<u>315,145</u>
分部業績					
分部溢利(虧損)	<u>(1,340)</u>	<u>136,872</u>	<u>(17,985)</u>	<u>164,248</u>	281,795
未分配利息收入					177
企業開支					(47,766)
應佔合營企業業績					(28)
融資成本					<u>(162,923)</u>
除稅前溢利					<u>71,255</u>

物業投資分部於截至二零二一年六月三十日止六個月之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣72,322,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣39,191,000元)。

編製營運及可呈報分部資料所採用之會計政策與本集團之會計政策相同。

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

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

#### 4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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)	115,706	104,210
酒店營運(附註ii)	33,566	21,420
金融投資回報 — 利息收入及其他(附註iii)	<u>126,829</u>	<u>189,515</u>
	<u>276,101</u>	<u>315,145</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114,532,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣104,052,000元)。兩個期間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- ii. 截至二零二一年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣14,656,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣12,272,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣14,378,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣3,707,000元)來自食品及飲料銷售及港幣320,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣563,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣4,212,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣4,878,000元)為來自經營租賃(其租賃付款固定)方式下酒店租賃部分租賃的租金收入。
- iii. 利息收入及其他包括來自上市及非上市債務證券及定期存款港幣123,688,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣189,515,000元)的利息收益以及來自上市股本證券的股息收入港幣3,141,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 5. 其他收入

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

於本中期期間，本集團確認來自香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下的會址資助計劃、餐飲處所資助計劃、檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃的政府補貼港幣2,350,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣700,000元）。

## 6. 物業及相關成本

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

## 7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	4,513	(7,523)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	-	(24,530)
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之收益	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	-
	<u>24,823</u>	<u>(32,053)</u>

## 8. 融資成本

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

## 9. 所得稅開支

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

## 10. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
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：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

末期股息每股3港仙(二零二零年：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

末期股息每股3港仙)

<u>19,219</u>	<u>19,869</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(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣13,203,000元)並將派付予於二零二一年九月二十九日名列本公司股東名冊之本公司股東。

## 11. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

截至六月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
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盈利之盈利：

本公司股東應佔本期間溢利

<u>65,627</u>	<u>55,955</u>
---------------	---------------

股份數目

截至六月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
(未經審核)	(未經審核)

計算每股基本及攤薄後盈利之普通股加權平均數

<u>636,708,825</u>	<u>662,288,726</u>
--------------------	--------------------

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  
 二零二一年 二零二零年  
 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  
 之上市債務工具確認之減值虧損

**103,236**

—

釐定截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用估算技術之輸入數據及假設之基準與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

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

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

## 12. 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 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日 (經審核)	10,033	-	-	10,033
轉撥至全期預期信貸虧損 (非信貸減值)	(8,434)	8,434	-	-
轉撥至全期預期信貸虧損 (信貸減值)	(415)	-	415	-
已確認減值虧損	<u>17,049</u>	<u>23,683</u>	<u>62,504</u>	<u>103,236</u>
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	<u>18,233</u>	<u>32,117</u>	<u>62,919</u>	<u>113,269</u>
	截至二零二一年六月三十日止六個月			
	12個月預期信 貸虧損增加 (減少) 港幣千元 (未經審核)	全期預期 信貸虧損增加 (非信貸減值) 港幣千元 (未經審核)	全期預期 信貸虧損增加 (信貸減值) 港幣千元 (未經審核)	
附註				
總賬面值港幣2,320,277,000元之 按公平值列賬及計入其他全 面收益之債務工具違約概率 及違約損失率變動	(i)	17,049	-	-
總賬面值港幣550,138,000元之 按公平值列賬及計入其他全 面收益之債務工具之信貸風 險大幅增加	(ii)	(8,434)	32,117	-
總賬面值港幣65,975,000元之按 公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具成為信貸減 值	(iii)	<u>(415)</u>	<u>-</u>	<u>62,919</u>



## 12. 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率變動，已根據12個月預期信貸虧損就總賬面值為港幣2,320,277,000元之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具錄得累計減值虧損港幣18,233,000元，其中減值虧損港幣17,049,000元已於本中期期間於損益確認。
- ii) 就外部信貸評級機構對本集團組合內的發行人採取的評級行動及其不斷惡化的信貸評級以及其持續轉差的流動性狀況而言，本集團認為該等總賬面值港幣550,138,000元之上市債務工具之信貸風險大幅增加。該等上市債務工具錄得累計減值虧損港幣32,117,000元，其中減值虧損港幣23,683,000元已於本中期期間於損益確認。

於本中期期末後及直至本公佈日期，該等上市債務證券之公平值進一步減少約港幣230,000,000元，將於其他全面收益確認。

- iii) 透過考慮外部信貸評級機構就本集團組合內的發行人發出的信貸評級不斷惡化以及其於本中期期間的過往逾期事件，本集團已將總賬面值港幣65,975,000元的相關上市債務工具分類為信貸減值。該等上市債務工具錄得累計減值虧損港幣62,919,000元，其中減值虧損港幣62,504,000元已於本中期期間於損益確認。

## 13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

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

附註：應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施。

本集團給予酒店營運的企業客戶及旅遊代理平均30天之信貸期。

### 13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

於呈報期末按發票日(與收入確認日期相若)呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下:

	於 二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,072	131
31至60日	548	2
61至90日	457	—
	<u>3,077</u>	<u>133</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 二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<u>1,078</u>	<u>593</u>
應付貿易款項	1,078	593
租金按金	8,480	7,043
預收租金	46,443	45,622
其他應付款項、其他按金及應計費用	126,323	70,718
應付利息	<u>29,342</u>	<u>29,368</u>
	<u>211,666</u>	<u>153,344</u>
流動	206,748	153,344
非流動	<u>4,918</u>	<u>—</u>
	<u>211,666</u>	<u>153,344</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

## 15. 報告期後事件

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

- i. 於二零二一年七月十九日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的翠麗環球有限公司及其附屬公司的100%股權予一名獨立第三方。該交易將於二零二二年三月完成；
- ii. 於二零二一年七月二十三日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的新現代投資有限公司及其附屬公司的100%股權予一名獨立第三方。該交易將於二零二二年一月完成。有關該出售事項之詳情已於本公司日期為二零二一年七月二十三日之公佈中披露；及
- iii. 於二零二一年七月二十七日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的錦創有限公司及其附屬公司的100%股權予一名獨立第三方。該交易將於二零二二年一月完成。有關該出售事項之詳情已於本公司日期為二零二一年七月二十七日之公佈中披露。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二一年九月二十九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零二一年十月十五日(星期五)或之前寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年九月二十四日(星期五)至二零二一年九月二十九日(星期三)(首尾兩天包括在內)之期間暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零二一年九月二十三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 論述及分析

### 財務摘要

截至二零二一年六月三十日止六個月，收益為港幣276,100,000元(二零二零年：港幣315,100,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。

截至二零二一年六月三十日止六個月，溢利為港幣65,600,000元(二零二零年：港幣56,000,000元)。本期內之增加主要是由於投資物業租金增加、投資物業公平值增值增加、融資成本減少所致，惟大部分被按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具之減值虧損所抵銷。

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

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

本集團於期末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

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

本集團之酒店物業以賬面值港幣556,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣566,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之估值，其於二零二一年六月三十日之市值為港幣5,600,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣5,600,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零二一年六月三十日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣14,269,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣14,145,800,000元)、港幣10,912,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,274,400,000元)及港幣18.1元(二零二零年十二月三十一日：港幣17.6元)。

## 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。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、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)、一項投資物業(華威大廈之一部分)及一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海之「維港滙」)、位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。

## 香港

期內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」<sup>1</sup>。項目將被開發為具其獨特地段優勢及設計的高級住宅項目。該地段交通網絡四通八達，信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵總站及區域內大部份商業區。上蓋建築工程正按計劃進行，發展項目預期於二零二三年完工。住宅單位已於二零二一年三月推出預售。該項目超過440個單位已售出，銷售所得總額近港幣6,300,000,000元。

位於香港中環威靈頓街50號的「華威大廈」<sup>2</sup>為本集團投資物業之一，位處中環核心商業區黃金地段，為總樓面面積約58,207平方呎之優質商業物業。此物業於截至二零二一年六月三十日止期間產生之租金收入輕微減少至港幣8,700,000元(二零二零年：港幣9,300,000元)，主要由於新冠肺炎疫情影響，包括為協助部分租戶度過艱難時期而給予的租金減免。於二零二一年六月三十日，出租率上升至100%(二零二零年：84%)。

本集團於香港壽臣山道東擁有10間獨立屋住宅物業，位處於港島南深水灣傳統頂級豪宅區，環境翠綠寧靜，開揚遼闊的聶歌信山醉人景致盡收眼瞼。該物業部分整修工程已於期內完成，餘下工程將於二零二一年分階段完成。儘管期內新冠肺炎疫情肆虐，惟於有限新增供應下，市場對豪宅需求仍具韌性。於財務期末後，本集團與多名獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣670,000,000元(每平方呎約港幣75,000元至港幣92,000元)出售該等獨立屋。該等交易將於二零二二年第一季度完成。該出售事項為本集團提供了對該等物業投資變現的良機，並藉此變現現金約港幣420,000,000元(經償還現有銀行貸款後)可作日後再投資之用。

<sup>1</sup> 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

<sup>2</sup> 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為一座商業及寫字樓物業，為倫敦市中心七層高優質寫字樓項目，位處英倫銀行北面不足百米的黃金地段。該物業提供約154,854平方呎(14,386平方米)分佈於地下低層、地面層及地上七層之甲級寫字樓、零售及附屬設施。近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。該物業於期內產生之租金收入為3,800,000英鎊，約港幣40,600,000元(二零二零年：港幣36,800,000元)。

位於倫敦33 Old Broad Street為一座優質商業物業，座落於倫敦市中心核心地段，距倫敦橫貫鐵路利物浦街車站僅150米。優越地理位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。而且，該物業樓高9層，位處倫敦「東部摩天大廈群區(Eastern Cluster)」，已被倫敦市法團(City of London Corporation)列為適合發展摩天大廈區域，物業日後可重建為地標式建築大樓。該物業面積191,165平方呎(17,760平方米)，現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部，並已獲HBOS Plc(Lloyds Banking Group之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年固定上調。該物業於期內產生之租金收入為5,200,000英鎊，約港幣55,600,000元(二零二零年：港幣50,400,000元)。

儘管英國於新冠肺炎疫情期間長期封城以及世界經濟的不明朗因素，上述英國租戶並無拖欠本集團任何租金，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動蕩的能力。

## 澳洲

Lizard Island Resort為澳洲最北部的島嶼度假酒店，位於開恩茲以北240公里，大堡礁上獨有的度假酒店，環擁24個白色海灘，超過1,000公頃的國家公園，40個豪華海灘小屋。Lizard Island一直被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。於二零二一年六月三十日，此物業已以長期租約形式完全出租予一名由投資級企業集團擔保的酒店經營者。此物業於截至二零二一年六月三十日止期間產生之租金收入為港幣8,700,000元(二零二零年：港幣7,400,000元)。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。香港酒店市場繼續受到自二零二零年三月起實施的嚴格旅遊限制及關閉邊境的負面影響。截至二零二一年六月三十日止期間，酒店收入有所增加，為港幣33,600,000元(二零二零年：港幣21,400,000元)，增幅約57%。此乃由於我們為現有餐廳重塑品牌及新的意大利及日本餐廳開業後，餐飲收入有所增加所致。

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

## 金融投資

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

## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣3,518,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,384,200,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具)為港幣3,544,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,412,300,000元)及未動用融資額為港幣3,360,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,332,100,000元)。



於二零二一年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣8,905,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,123,000,000元)及擔保票據港幣1,161,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,158,200,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,004,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,484,700,000元)，資產與負債比率為21.1%(二零二零年十二月三十一日：17.6%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣5,600,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣5,600,000,000元))之百分比計算)。

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

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

### 資產抵押

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

於二零二一年六月三十日，本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣4,933,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,868,200,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,921,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,879,500,000元)。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二一年六月三十日，本集團所有借貸（擔保票據除外）乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

## 員工及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為159名（二零二零年：135名僱員）。截至二零二一年六月三十日止期間，員工成本（包括本集團董事之酬金）為港幣41,700,000元（二零二零年：港幣38,900,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）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

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

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

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

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

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

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

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

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

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

除上文所述者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 企業管治常規

截至二零二一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

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由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

本公司之二零二一年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二一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，二零二一年八月二十六日

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