

中期報告  
2022

興時創建

# 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  
高偉紳律師事務所  
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  
瑞士信貸銀行股份有限公司香港分行  
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
59	詞彙

# 摘要

截至二零二二年六月三十日止期間



香港維港滙



## 收益

港幣189,500,000元  
(二零二一年：港幣276,100,000元)



## 股東應佔（虧損）／溢利

(港幣65,300,000元)  
(二零二一年：港幣65,600,000元)



於二零二二年六月三十日，  
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10,047,800,000元及  
港幣16.7元<sup>#</sup>

<sup>#</sup> 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

於二零二二年六月三十日

GRAND VICTORIA

維港匯

中國香港



### 發展物業

**項目名稱：**維港匯

**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

**概約總面積：**987,812平方呎

**預計完成日期：**二零二三年三月

**發展模式：**合資(本集團擁有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，第一期提供524伙，第二期提供525伙，第三期提供388伙。
- 計劃興建優質住宅項目，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

於二零二二年六月三十日

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

於二零二二年六月三十日

### 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

**概約地盤面積：**11,000平方呎

**概約總面積：**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%

### 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。



# 物業組合

## 主要項目

於二零二二年六月三十日

### 中國香港



### 投資物業

**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

**概約地盤面積：**1,967平方米

**概約總面積：**1,770平方米

**地契屆滿日期：**自二零二二年三月十八日起計  
為期50年

**業權狀況：**100%

---

### 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。

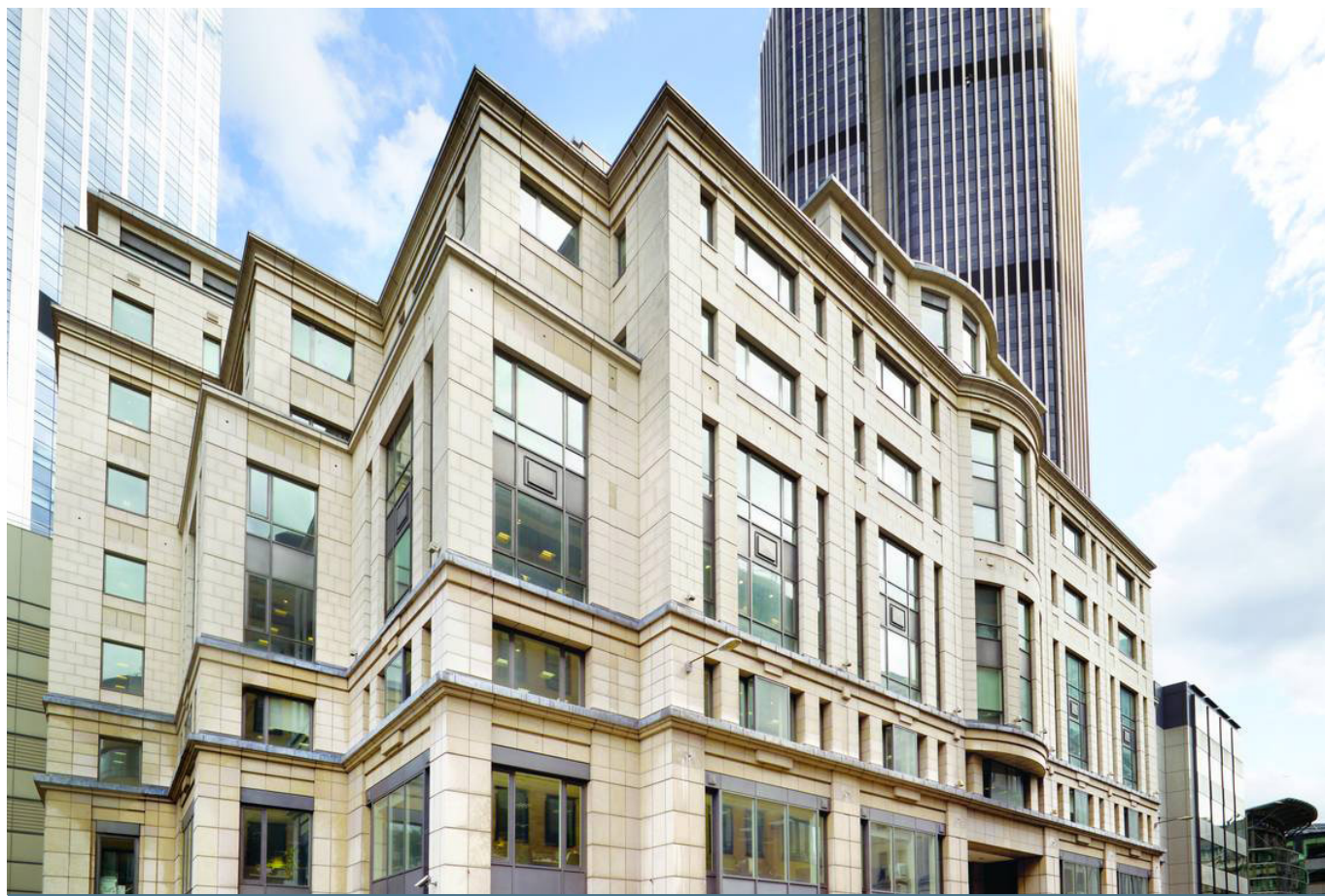
---

# 物業組合

## 主要項目

於二零二二年六月三十日

### 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

**概約總面積：**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

於二零二二年六月三十日

### 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

**概約總面積：**154,854 平方呎

**地契屆滿日期：**長租約

**業權狀況：**100%

#### 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、零售鋪位及附屬設施空間。該物業的商業部份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。

# 物業組合

## 主要項目

於二零二二年六月三十日

### 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

於二零二二年六月三十日

### 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，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，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。

# 管理層論述與分析

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	10,097.6	9,628.1

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)。

## 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。

## 業務回顧

### 物業投資及發展

本集團持續集中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)。



# 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」<sup>1</sup>。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<sup>2</sup>為本集團投資物業之一，位處香港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長期投資之用。

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。



香港維港滙



香港渣甸山



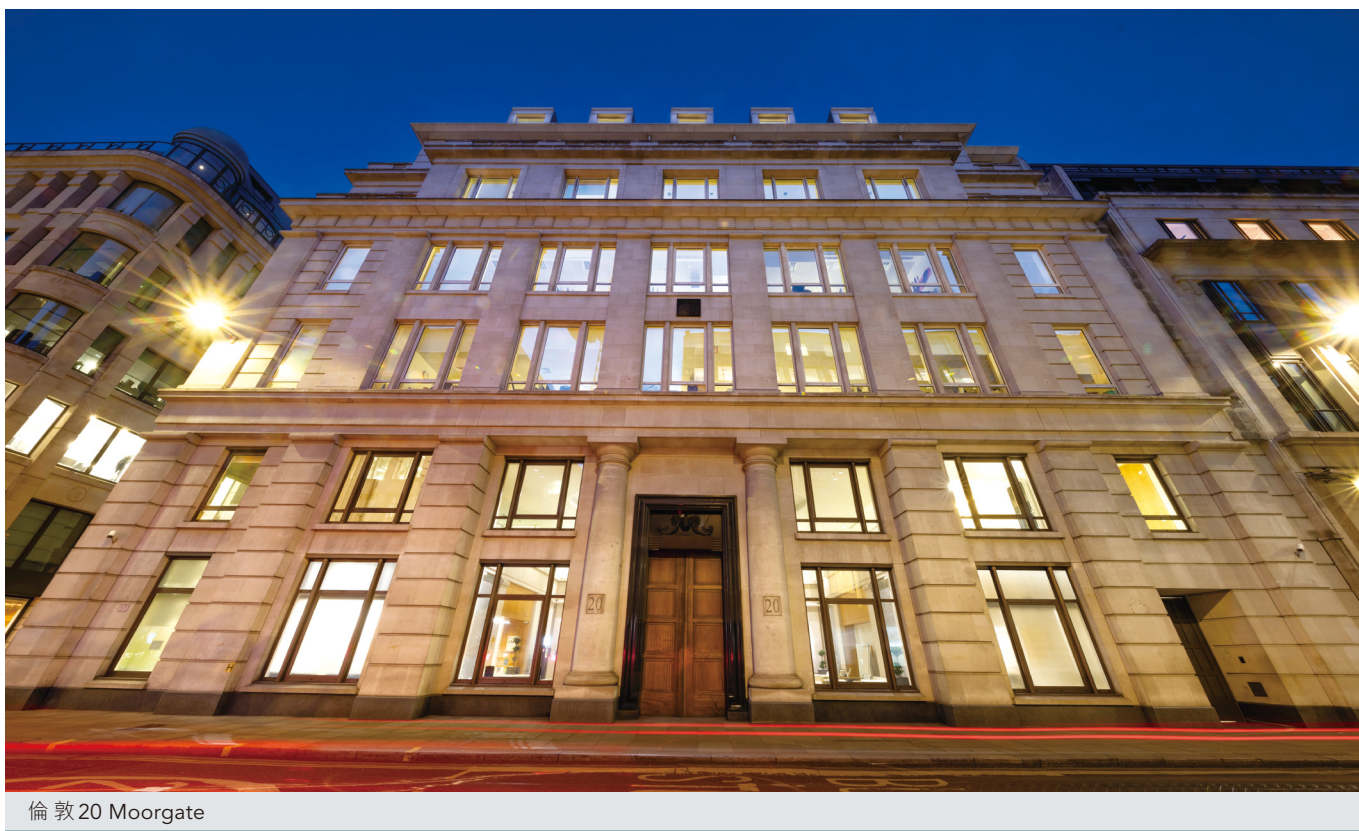
香港淺水灣

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%。



# 管理層論述與分析



倫敦 20 Moorgate

## 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。

# 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間客房及配套设施之五星級酒店，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。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之GIACOMO



香港銅鑼灣皇冠假日酒店之鯨一魂

# 管理層論述與分析

## 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
	<b>8,223.1</b>	8,494.7
減：未攤銷前端費用及票據發行開支	(56.5)	(71.4)
	<b>8,166.6</b>	8,423.3

### 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。

# 管理層論述與分析

## 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)。

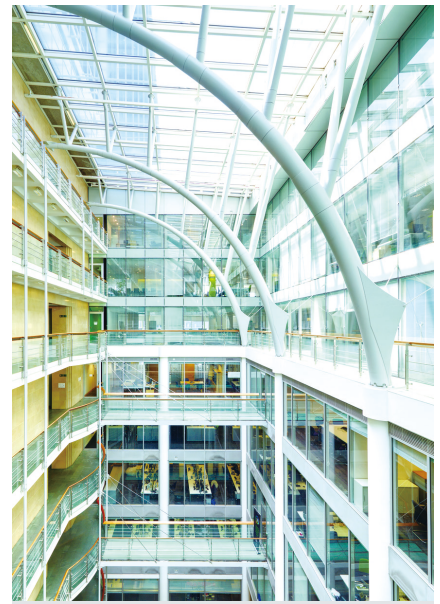
本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

## 展望

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。



倫敦33 Old Broad Street

# 管理層論述與分析

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新冠疫情形勢好轉，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。



香港壽臣山道東1號

# 企業管治及其他資料

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司一直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。

## 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在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工培訓計劃及預算是否充足，以及與本公司環境、社會及管治相關之表現及報告。

## 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，於截至二零二二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股份之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關該等股份之內幕消息。

# 企業管治及其他資料

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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

董事姓名	所持普通股股份數目			以股本 衍生工具 所持相關 股份數目		佔已發行 股本權益 概約百分比
	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	
呂榮梓	—	446,392,255 <sup>(i)</sup>	—	—	446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 <sup>(ii)</sup>	—	—	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	—	—	—	—	—	—
羅焯東	—	—	—	—	—	—

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) 本公司於二零二二年六月三十日之已發行股份總數為602,122,726股。

# 企業管治及其他資料

## 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			權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
		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)		
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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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		權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有		
NLI	260,231,353	78,548,387 <sup>(i)</sup>	338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	—	78,548,387	13.05
NYH	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	17.87
SEA Fortune	—	107,612,515 <sup>(ii)</sup>	107,612,515	17.87
Port Lucky (港祥)	107,612,515	—	107,612,515	17.87



# 企業管治及其他資料

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) 本公司於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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。

下表載列於截至二零二二年六月三十日止六個月期間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：

姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於 二零二二年 一月一日	於 二零二二年 期內已失效	於 二零二二年 六月三十日
合資格僱員合計	22.01.2018	12.800	01.01.2020至31.12.2021	500,000	(500,000)	—
			01.07.2020至30.06.2022	75,000	—	75,000
			01.01.2021至31.12.2022	575,000	—	575,000
			01.07.2021至30.06.2023	875,000	(25,000)	850,000
總計				2,025,000	(525,000)	1,500,000

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) 於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使或被註銷。

# 企業管治及其他資料

## 股份獎勵計劃

本公司於二零一零年六月十五日採納一項股份獎勵計劃。該計劃乃本集團之獎勵安排，以確認及肯定合資格參與人士(定義見該計劃)之表現及／或已對或將對本集團作出之貢獻及促進本集團之長期成功。

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司概無根據其股份獎勵計劃授出獎勵。

## 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二零二二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	23.7	3.4
流動資產	23,865.9	3,460.6
流動負債	(5,483.4)	(795.1)
總資產減流動負債	18,406.2	2,668.9
非流動負債		
— 銀行貸款	(5,654.6)	(819.9)
	12,751.6	1,849.0
總權益(包括以貸款形式向聯屬公司的出資)	12,751.6	1,849.0

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二二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

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，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，由本公司之二零二一年年報作出披露直至二零二二年八月二十六日(即本報告獲批准日期)的董事資料變動如下：

呂聯樸先生不再為香港中文大學工商管理碩士課程顧問委員會委員。

## 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(地址為香港夏愨道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58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，其中包括於二零二二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相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干說明性附註。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「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  
二零二二年八月二十六日

# 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		<b>101,240</b>	115,706
— 酒店營運		<b>64,053</b>	33,566
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		<b>24,205</b>	126,829
總收益		<b>189,498</b>	276,101
其他收入	5	<b>3,266</b>	7,907
成本：			
物業及相關成本	6	<b>(2,012)</b>	(2,625)
員工成本		<b>(44,207)</b>	(41,727)
折舊及攤銷		<b>(21,373)</b>	(21,152)
其他開支	7	<b>(46,561)</b>	(30,515)
		<b>(114,153)</b>	(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		<b>78,611</b>	187,989
投資物業公平值變動		<b>104</b>	72,322
計及投資物業公平值變動後之溢利		<b>78,715</b>	260,311
其他損益	8	<b>68,798</b>	24,823
應佔合營企業業績		<b>(4,887)</b>	(10,567)
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	<b>(93,143)</b>	(103,236)
融資成本	9	<b>(105,588)</b>	(97,950)
除稅前(虧損)溢利	10	<b>(56,105)</b>	73,381
所得稅開支	11	<b>(9,157)</b>	(7,754)
本期間(虧損)溢利		<b>(65,262)</b>	65,627
本公司股東應佔本期間(虧損)溢利		<b>(65,262)</b>	65,627
		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	13	<b>(10.8)</b>	10.3

# 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

	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)
	附註	
本期間(虧損)溢利		
	<b>(65,262)</b>	65,627
<b>其他全面(開支)收益：</b>		
<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(虧損)收益		
	<b>(70,246)</b>	28,024
<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虧損		
	<b>(242,211)</b>	(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	20	
	<b>93,143</b>	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		
	<b>(10,631)</b>	(10,652)
換算海外業務產生之匯兌差額		
	<b>(157,249)</b>	21,485
應佔合營企業之其他全面開支		
	<b>(1,230)</b>	—
本期間其他全面開支		
	<b>(388,424)</b>	(76,192)
本公司股東應佔本期間全面開支總額		
	<b>(453,686)</b>	(10,565)

# 簡明綜合財務狀況表

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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>7,805,782</b>	7,046,884
物業、機器及設備	15	<b>613,187</b>	603,598
合營企業投資	16	<b>1,787,968</b>	1,685,935
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	<b>192,029</b>	262,021
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	<b>171,435</b>	695,176
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」) 之金融資產	19	<b>50,480</b>	48,146
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	<b>71,215</b>	—
已抵押銀行存款		<b>26,148</b>	59,148
其他資產		<b>6,749</b>	6,779
		<b>10,724,993</b>	10,407,687
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,617</b>	1,700
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	<b>191,739</b>	617,397
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	<b>152,404</b>	245,610
已抵押銀行存款		<b>35,000</b>	—
銀行結存及現金		<b>2,492,344</b>	2,685,034
		<b>2,873,104</b>	3,549,741
分類為持作出售資產	22	<b>—</b>	412,519
		<b>2,873,104</b>	3,962,260
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	23	<b>131,387</b>	243,983
稅項負債		<b>34,723</b>	36,895
租賃負債		<b>11,804</b>	6,633
擔保票據		<b>1,150,109</b>	—
銀行借貸——一年內到期	24	<b>1,450,223</b>	1,278,785
		<b>2,778,246</b>	1,566,296
與分類為持作出售資產相關之負債	22	<b>—</b>	160,491
		<b>2,778,246</b>	1,726,787
<b>流動資產淨額</b>		<b>94,858</b>	2,235,473
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,819,851</b>	12,643,160

# 簡明綜合財務狀況表

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)
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	<b>60,212</b>	60,212
儲備		<b>4,923,783</b>	5,395,533
<b>總權益</b>		<b>4,983,995</b>	5,455,745
<b>非流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	23	<b>69,511</b>	3,985
租賃負債		<b>179,538</b>	178,575
銀行借貸—一年後到期	24	<b>5,566,244</b>	5,835,022
擔保票據		<b>—</b>	1,149,340
遞延稅項	26	<b>20,563</b>	20,493
		<b>5,835,856</b>	7,187,415
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>10,819,851</b>	12,643,160

第27至58頁之簡明綜合財務報表，於二零二二年八月二十六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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 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
於二零二一年一月一日(經審核)	64,224	—	277,707	112,085	4,451	2,337	(12,389)	20,159	5,772,031	6,240,605
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	65,627	65,627	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	21,485	—	—	—	—	—	21,485
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)	—	—	(218,285)
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	—	—	28,024
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	—	—	—	—	—	—	(10,652)	—	—	(10,652)
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	—	—	—	—	—	—	103,236	—	—	103,236
本期間其他全面收益(開支)	—	—	—	21,485	—	—	(97,677)	—	—	(76,192)
本期間全面收益(開支)總額	—	—	—	21,485	—	—	(97,677)	—	65,627	(10,565)
確認以股權結算以股份為基礎之支出										
— 購股權	—	—	—	—	—	84	—	—	—	84
購股權失效	—	—	—	—	—	(745)	—	—	745	—
已購回及註銷之股份	(4,012)	(338,231)	—	—	—	—	—	—	—	(342,243)
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	338,231	—	—	—	—	—	(338,231)	—	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	(19,219)	—	(19,219)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	60,212	—	277,707	133,570	4,451	1,676	(110,066)	20,159	5,480,953	5,868,662
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	4,535	4,535	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(42,136)	—	—	—	—	—	(42,136)
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	—	—	—	—	—	—	(627,821)	—	—	(627,821)
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	—	—	—	—	—	—	(311,942)	—	—	(311,942)
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	—	—	—	—	—	—	(21,291)	—	—	(21,291)
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	—	—	—	—	—	—	597,782	—	—	597,782
本期間其他全面開支	—	—	—	(42,136)	—	—	(363,272)	—	—	(405,408)
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(42,136)	—	—	(363,272)	—	4,535	(400,873)
確認以股權結算以股份為基礎之支出										
— 購股權	—	—	—	—	—	(2)	—	—	—	(2)
購股權失效	—	—	—	—	—	(271)	—	—	271	—
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	(12,042)	—	(12,042)
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	60,212	—	277,707	91,434	4,451	1,403	(473,338)	20,159	5,473,717	5,455,745

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註i)	匯兌儲備 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	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,262)	(65,262)
換算海外業務產生之匯兌差額 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	—	—	—	(157,249)	—	—	—	—	—	(157,249)
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	—	—	—	—	—	—	(242,211)	—	—	(242,211)
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	—	—	—	—	—	—	(70,246)	—	—	(70,246)
應佔合營企業之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	(10,631)	—	—	(10,631)
已確認按公平值列賬及計入其他全 面收益之債務工具之減值虧損	—	—	—	—	—	—	(1,230)	—	—	(1,230)
已確認按公平值列賬及計入其他全 面收益之債務工具之減值虧損	—	—	—	—	—	—	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)	<b>60,212</b>	<b>—</b>	<b>277,707</b>	<b>(65,815)</b>	<b>4,451</b>	<b>856</b>	<b>(704,513)</b>	<b>20,159</b>	<b>5,390,938</b>	<b>4,983,995</b>

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	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
	附註 (未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>118,010</b>	216,372
<b>投資活動</b>		
已收銀行存款利息	<b>503</b>	19
解除已抵押銀行存款	<b>1,122</b>	6,868
存置已抵押銀行存款	<b>(2,000)</b>	—
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>695,697</b>	852,146
贖回按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>—</b>	73,445
購買物業、機器及設備	<b>(1,580)</b>	(26,088)
增加投資物業	<b>(1,190,896)</b>	(9,827)
出售投資物業所得款項	<b>—</b>	9,950
出售附屬公司所得款項	<b>408,170</b>	—
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	<b>—</b>	(121,700)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	<b>(2,017)</b>	(13,149)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	<b>—</b>	(114,348)
以貸款形式借款給合營企業	<b>(57,953)</b>	(1,640)
投資活動(所用)所得現金淨額	<b>(148,954)</b>	655,676
<b>融資活動</b>		
提取銀行貸款	<b>1,003,270</b>	3,032,164
償還銀行貸款	<b>(1,014,268)</b>	(3,280,589)
償還租賃負債	<b>(6,521)</b>	(10,910)
償還擔保票據	<b>(7,770)</b>	—
支付銀行貸款前端費用	<b>(26,127)</b>	(24,607)
購回普通股	<b>—</b>	(342,243)
已付利息	<b>(93,814)</b>	(89,152)
已付股息	<b>(18,053)</b>	(19,215)
融資活動所用現金淨額	<b>(163,283)</b>	(734,552)
現金及現金等值(減少)增加淨額	<b>(194,227)</b>	137,496
於期初結存之現金及現金等值	<b>2,688,283</b>	3,354,456
匯率變動之影響	<b>(1,712)</b>	3,576
於期末結存之現金及現金等值	<b>2,492,344</b>	3,495,528
由以下代表：		
銀行結存及現金	<b>2,492,344</b>	3,495,528

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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

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，於本中期期間應用其他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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用經修訂香港財務報告準則 (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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

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，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。

### 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	—	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)

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料<sup>(續)</sup>

### 分部收益及業績<sup>(續)</sup>

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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)	<b>101,240</b>	115,706
酒店營運(附註ii)	<b>64,053</b>	33,566
金融投資回報—利息收入及其他(附註iii)	<b>24,205</b>	126,829
	<b>189,498</b>	276,101

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)。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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)
銀行存款之利息收入	503	19
政府補助	1,743	2,350
其他	1,020	5,538
	<b>3,266</b>	7,907

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
	<b>2,012</b>	2,625

## 7. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支以及法律及專業費用分別為港幣19,703,000元及港幣16,846,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣12,589,000元及港幣4,483,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 8. 其他損益

	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)
匯兌收益淨額	<b>8,433</b>	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	<b>10,631</b>	10,652
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	<b>—</b>	9,658
提前贖回擔保票據之收益	<b>60</b>	—
收購額外合營企業投資之折讓攤銷(附註16)	<b>49,674</b>	—
	<b>68,798</b>	24,823

## 9. 融資成本

	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)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	<b>58,278</b>	57,648
銀行借貸前端費用攤銷	<b>10,948</b>	7,581
	<b>69,226</b>	65,229
擔保票據：		
擔保票據利息	<b>27,820</b>	28,149
擔保票據發行成本攤銷	<b>763</b>	1,112
	<b>28,583</b>	29,261
租賃負債：		
租賃負債利息	<b>2,729</b>	3,022
其他費用	<b>5,050</b>	438
	<b>105,588</b>	97,950

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 10. 除稅前(虧損)溢利

	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)
除稅前(虧損)溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣5,367,000元 (二零二一年：港幣5,209,000元))	21,343	21,122
會籍攤銷	30	30
出售物業、機器及設備之虧損	—	40

## 11. 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
	7,076	8,487
遞延稅項：		
本年度	2,081	(733)
	9,157	7,754

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 12. 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，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股東。

## 13. 每股(虧損)盈利

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：		
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

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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(截至二零二一年六月三十日止六個月：辦公室、零售店舖及度假村)，按月收取租金。租賃的初始期通常為1至35年(二零二一年：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	於二零二二年 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	估值之主要輸入數據	敏感度分析
<b>已竣工投資物業</b>						
世邦魏理仕有限公司*及仲量聯行有限公司#	2,380,000	香港之住宅及商業辦公室單位	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67.0%至104.4% 香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎82.1%至129.0%	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。
Knight Frank LLP <sup>®</sup>	4,231,182	英國之辦公室部份	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3.8%至4.4%	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92.6%至98.0%	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。
<b>按公平值計量之在建或發展中投資物業</b>						
仲量聯行有限公司#	1,188,000	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增幅越大，則在建或發展中投資物業之公平值增幅越大，反之亦然。

\* 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。

® 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 14. 投資物業 (續)

除在建或發展中投資物業外，本集團所有於經營租賃項下持有以獲取租金及／或以資本增值為目的之餘下物業權益按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以港幣1,188,182,000元地價收購香港淺水灣南灣道的鄉郊建屋地段第1203號。本集團擬將該土地發展為豪華住宅發展項目，作為作出租用途的長期投資。本集團亦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2,714,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣9,827,000元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團出售香港一項賬面值為港幣9,950,000元之投資物業，獲得現金所得款項港幣9,950,000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(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣750,000元)。

## 15. 物業、機器及設備

本集團管理層認為存在減值跡象，並就有關酒店營運之若干物業、機器及設備之可收回金額賬面值約港幣536,162,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣546,160,000元)進行減值評估。本集團管理層根據公平值減出售成本估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。相關酒店物業乃按第三級級別並以剩餘法於重建基礎上以公平值計量。於釐定相關酒店物業之公平值時，本集團委聘一名獨立合資格專業估值師進行估值。估值所用之主要不可觀察輸入數據包括處於竣工狀態之總開發價值及估計項目重建成本。

根據評估結果，本集團管理層認為根據公平值減出售成本釐定之現金產生單位之可收回金額高於其賬面值。截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，概無確認任何減值。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 15. 物業、機器及設備 (續)

此外，於本中期期間，本集團就添置物業、機器及設備支付港幣1,580,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣26,088,000元)，並透過重續其辦公室現有租賃合約(租期為三年)確認租賃物業添置港幣29,352,000元及租賃負債港幣29,352,000元。

## 16. 合營企業投資

於二零二一年十二月，其中一名合營企業夥伴作為賣方(「賣方」)與本集團及其餘兩名合營企業夥伴作為買方(「買方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買加耀發展有限公司、Grand Victoria Finance Company Limited及得倫有限公司(賣方持有本集團之合營企業公司)之所有已發行股份及股東貸款。本集團已付之相關代價為約港幣412,520,000元，折讓港幣158,896,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月，於合營企業之額外投資折讓攤銷港幣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。

於二零二二年六月三十日，本集團亦已按其於一間合營企業之股權比例就該合營企業獲授之銀行融資訂立企業財務擔保。本集團應佔該等融資之總金額為港幣1,461,501,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,461,501,000元)，其中該合營企業已動用港幣819,916,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,106,748,000元)，而港幣641,585,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣354,753,000元)尚未動用。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

## 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)
於香港及美國上市之股權證券	192,029	262,021

上述上市股權投資為於香港及美國上市實體之普通股。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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)
上市債務證券(附註)	<b>363,174</b>	1,312,573
就呈報目的分析為：		
流動資產	<b>191,739</b>	617,397
非流動資產	<b>171,435</b>	695,176
	<b>363,174</b>	1,312,573

附註：上市債務證券包括已到期、於二零二二年九月至二零二五年一月到期及具有遞升特徵之永續證券(二零二一年十二月三十一日：已到期、於二零二二年一月至二零二五年一月到期及具有遞升特徵之永續證券)。該等證券之年利率固定為3.8%至12%(二零二一年十二月三十一日：3.4%至12%)。

於二零二二年六月三十日，本集團於上市債務證券之投資本金額介乎1,500,000美元至66,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：1,000,000美元至66,000,000美元)已抵押作為銀行借貸之擔保(二零二一年十二月三十一日：已抵押作為銀行借貸之擔保)。

於截至二零二二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18,057,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣118,323,000元)及公平值虧損為港幣242,211,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣213,285,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

截至二零二二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89,800,000美元(相當於約港幣704,732,000元)(截至二零二一年六月三十日止六個月：107,320,000美元(相當於約港幣833,082,000元))之上市債務證券，總代價為港幣695,697,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣852,146,000元)，不包括交易成本。截至二零二二年六月三十日止六個月，出售收益港幣10,631,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣10,652,000元)已於損益賬確認。

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。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 19. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	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)
非上市投資		
— 優先股(附註)	7,848	7,797
— 單位基金	42,632	40,349
	50,480	48,146
就呈報目的分析為：		
非流動資產	50,480	48,146

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權益工具之要求。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 二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	93,143	103,236

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。

釐定截至二零二二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二零二一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：

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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	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)
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	Baa3至Ba3 (二零二一年十二月三十一日： A2至Baa3)	12個月預期信貸虧 損	<b>206,678</b>	888,176
	Caa1至Caa3 (二零二一年十二月三十一日： Ba2至Caa)	全期預期信貸虧損 (非信貸減值)	<b>34,255</b>	218,794
	Caa2至撤銷評級 (二零二一年十二月三十一日： Caa2至撤銷評級)	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	<b>122,241</b>	205,603

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
於二零二一年一月一日(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	17,049	23,683	62,504	103,236
於二零二一年六月三十日(未經審核)	18,233	32,117	62,919	113,269
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)	(8,434)	—	8,434	—
已(撥回)確認減值虧損	(7,166)	(3,222)	608,170	597,782
於二零二一年十二月三十一日(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
匯兌調整	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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 20. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估 (續)

	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 港幣千元 附註	全期預期 信貸虧損 減少 (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)
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 違約損失率變動	(i)	(10,748)	—
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信貸風險 大幅增加	(ii)	—	(4,737)
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成為信貸減值	(iii)	—	108,628

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206,678,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣888,176,000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322,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣11,067,000元)，其中減值虧損港幣10,748,000元已於本中期期間於損益撥回(截至二零二一年六月三十日止六個月：已確認港幣17,049,000元)。
- (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34,255,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣218,794,000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15,908,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣20,461,000元)，其中減值虧損港幣11,949,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣23,683,000元)已於本中期期間於損益確認。
- (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122,241,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣205,603,000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794,864,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣679,523,000元)，其中減值虧損港幣91,942,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣62,504,000元)已於本中期期間於損益確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 21. 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	22,928	47,580
	<b>223,619</b>	245,610
就呈報目的分析為：		
流動資產	152,404	245,610
非流動資產	71,215	—
	<b>223,619</b>	245,610

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完成，總代價為港幣626,699,000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	—
	<b>1,968</b>	954

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 22. 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(統稱「翠麗」)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。該出售事項之詳情於附註30披露。

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(統稱「錦創」)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(其股份於聯交所主板上市及買賣)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。該出售事項之詳情於附註30披露。

翠麗與錦創的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與分類為持作出售資產相關之負債，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，翠麗與錦創分類為持作出售的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
<b>分類為持作出售資產</b>	<b>412,519</b>
其他應付款項	303
銀行借貸—一年後到期	160,188
<b>與分類為持作出售資產相關之負債</b>	<b>160,491</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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	<b>1,078</b>	1,078
應付貿易款項	<b>1,078</b>	1,078
租金按金	<b>8,333</b>	8,491
預收租金	<b>39,864</b>	43,872
其他應付款項、其他按金及應計費用	<b>122,914</b>	166,229
應付利息	<b>28,709</b>	28,298
	<b>200,898</b>	247,968
就呈報目的分析為：		
流動負債	<b>131,387</b>	243,983
非流動負債	<b>69,511</b>	3,985
	<b>200,898</b>	247,968

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)。

## 24. 銀行借貸

	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)
有抵押	<b>5,291,695</b>	6,328,695
無抵押	<b>1,780,100</b>	852,000
	<b>7,071,795</b>	7,180,695
減：前端費用	<b>(55,328)</b>	(66,888)
	<b>7,016,467</b>	7,113,807
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	<b>(1,450,223)</b>	(1,278,785)
非流動負債項下所示之金額	<b>5,566,244</b>	5,835,022

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 24. 銀行借貸 (續)

於本中期期間，本集團已償還港幣1,014,268,000元之銀行借貸(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣3,280,589,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣1,003,270,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣3,032,164,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，誠如附註22所披露，銀行借貸港幣160,188,000元已分類為與分類為持作出售資產相關之負債，並於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：		
於二零二一年一月一日	642,238,726	64,224
已購回及註銷之股份(附註)	(40,116,000)	(4,012)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日	<b>602,122,726</b>	<b>60,212</b>

附註：

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回其普通股如下：

購回月份	購回 普通股股份數目	每股股份價格		已付代價總值 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683
二零二一年六月	38,496,000	8.88	8.07	328,559

所有截至二零二一年十二月三十一日止年度已購回之股份已註銷。

截至二零二二年六月三十日止六個月，概無購回任何股份。

## 26. 遞延稅項

於本中期期末之結餘主要指就投資物業公平值變動而確認之遞延稅項負債金額港幣12,647,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣13,945,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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6,611,182,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣7,448,284,000元)之投資物業(包括分類為持作出售資產)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536,162,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣546,160,000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(包括分類為持作出售資產)港幣61,148,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣60,270,000元)。
- (d) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣194,753,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,312,573,000元)。

## 28. 關連人士披露

除該等簡明綜合財務報表附註14及其他部分所披露者外，本集團與關連人士概無其他交易及結餘。

於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣10,510,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣10,111,000元)。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 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		公平值 級別	估值技術 及關鍵輸入數據
	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)		
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	<b>171,255</b>	262,021	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	<b>20,774</b>	—	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	<b>363,174</b>	1,312,573	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，因此於二零二二年六月三十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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 29. 金融工具公平值計量 (續)

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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已完成出售翠麗及錦創。

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
<b>總代價</b>	
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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 31. 資本承擔

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 收購物業	<b>578,281</b>	—
— 重建投資物業	<b>4,912</b>	1,641
— 投資基金供款	<b>20,150</b>	21,501
	<b>603,343</b>	23,142

# 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)；
「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；
「執行董事」	指	執行董事；
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治；
「本集團」或「爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事；
「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；
「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；

# 詞彙

「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」或「大陸」	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；及
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣。

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](http://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)

