

BUILDING
WITH
THE
TIMES

與時創建



2019

INTERIM REPORT 中期報告

公司資料

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席)
呂聯樸先生 (總裁)

非執行董事

林成泰先生
呂聯勤先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生
陳國威先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生
陳國威先生

提名委員會

呂榮梓先生 (主席)
顏以福先生
梁學濂先生

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
梁學濂先生

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

羅夏信律師事務所
孖士打律師行
高偉紳律師事務所
康德明律師事務所

獨立核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

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
皇后大道東一八三號
合和中心五十四樓
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

3	摘要
4	物業組合
10	主席報告
18	企業管治及其他資料
23	簡明綜合財務報表之審閱報告
24	簡明綜合損益表
26	簡明綜合損益及其他全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
33	簡明綜合財務報表附註
58	詞彙

香港銅鑼灣皇冠假日酒店



壽臣山道東1號



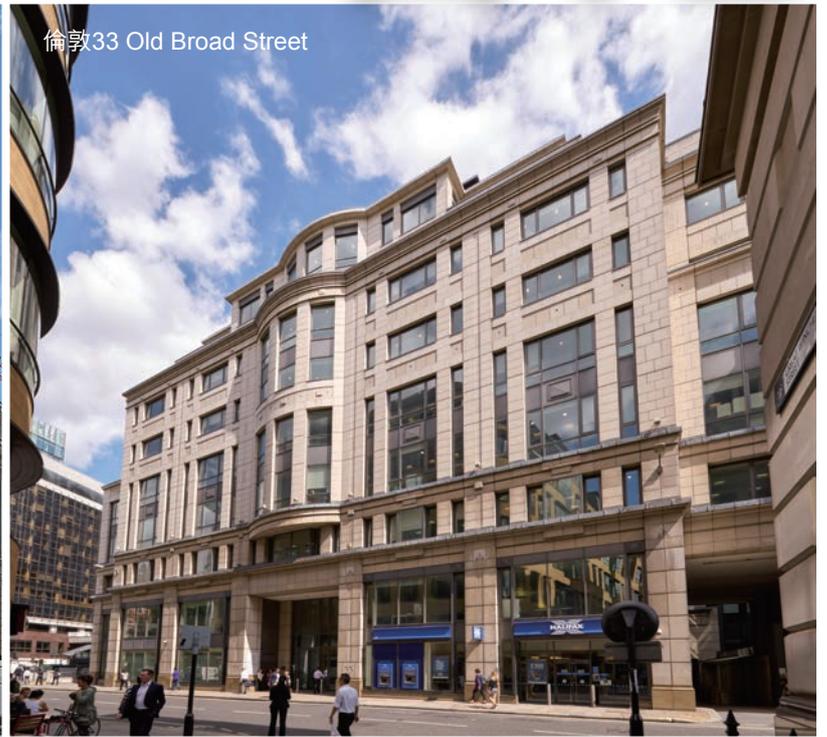
香港

倫敦20 Moorgate



英國

倫敦33 Old Broad Street



昆士蘭 Lizard Island 度假酒店



澳洲

與時創建

爪哇集團於一九五六年在香港創立，其附屬公司於一九七三年上市，並於一九八九年遷冊到百慕達，爪哇控股有限公司正式成為本集團目前的上市旗艦。

結合專業的管理團隊、穩健的財務狀況、架構完善的企業管治之精髓並秉承本公司「與時創建」的理念，本集團用心經營物業項目，在細節上力臻完美，務求秉持務實誠信的理念交付優質項目，滿足客戶所需。

時至今天，本集團已在香港、英國、澳洲、新西蘭、加拿大及中國內地累積發展超過200項的住宅、商業及工業地產項目，是一家知名的跨國地產企業。展望將來，本集團將繼續致力打造優質的項目組合，為股東創造更大價值，同時積極回饋社會。

摘要

截至二零一九年六月三十日止期間

- 收益：港幣433,900,000元(二零一八年：港幣380,300,000元)，增長14%
- 股東應佔溢利：港幣93,500,000元(二零一八年：港幣82,100,000元)，增長14%
- 於二零一九年六月三十日，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11,752,600,000元及港幣17.7元[#]。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣6,148,800,000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。

物業組合

於二零一九年六月三十日

西九龍 NKIL 6549 臨海住宅 發展規劃

香港

位於西九龍臨海地段，佔地面積約為20.82萬平方呎，是與多間發展商的合資項目。該地段交通網絡四通八達，信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵總站及區域內各商業區。項目將興建為優質臨海物業，同時亦引入多項綠化及智能家居設計。



西九龍NKIL 6549臨海住宅發展規劃

地點

香港九龍興華街西對出

用途

住宅

工程進度

基礎工程進行中

概約總面積

1,000,000 平方呎

發展模式

合資



香港銅鑼灣 皇冠假日酒店

香港

酒店坐落於香港最著名的購物區中心地帶，近看繁華的都市光影、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。香港銅鑼灣皇冠假日酒店提供263間客房及套房，面積為區內最大，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賓客提供獨特的體驗，聲譽卓著。



地點
香港銅鑼灣禮頓道8號

用途
酒店

地契屆滿日期
二零四九年十一月六日

概約總面積
200,000 平方呎

業權狀況
全資擁有

香港銅鑼灣皇冠假日酒店



壽臣山道東1號

香港

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。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。物業設有全新的會所，提供室外恆溫泳池、健身室、宴會廳及兒童遊樂場所等。



地點

香港深水灣壽臣山道東1號

用途

住宅

工程進度

翻新進行中

概約銷售面積

30,000 平方呎

業權狀況

全資擁有11座獨立屋，
每戶擁有兩個停車位

壽臣山道東1號



倫敦 33 Old Broad Street

英國

33 Old Broad Street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。此外，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。



倫敦 33 Old Broad Street



地點

英國倫敦

33-41 Old Broad Street及
1-6 Union Court

用途

寫字樓

地契屆滿日期

永久業權

概約總面積

191,165 平方呎

業權狀況

全資擁有

倫敦20 Moorgate

英國

該物業為位處倫敦市中心的七層寫字樓，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、零售舖位及附屬設施空間。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。



倫敦20 Moorgate



地點
英國倫敦20 Moorgate

用途
寫字樓

地契屆滿日期
長租約

概約總面積
155,000 平方呎

業權狀況
全資擁有

昆士蘭 Lizard Island 度假酒店

澳洲

Lizard Island 度假酒店為位於澳洲開恩茲以北240公里、大堡礁上獨有的島嶼度假酒店。該項目提供40間豪華海灘小屋，環擁24個白色海灘及超過1,000公頃的國家公園。Lizard Island 被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。



地點

澳洲昆士蘭北部熱帶地區
Lizard Island

用途

度假式酒店

地契屆滿日期

二零五零年九月三十日

概約總面積

113,000 平方呎

業權狀況

全資擁有

昆士蘭 Lizard Island 度假酒店





畫家筆下的香港壽臣山道1號會所

財務摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月，收益為港幣433,900,000元（二零一八年：港幣380,300,000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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，溢利為港幣93,500,000元（二零一八年：港幣82,400,000元）。本期內之增加主要是由於金融投資回報增加所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣93,500,000元（二零一八年：港幣82,100,000元），相等於每股基本盈利14.1港仙（二零一八年：12.3港仙）。

所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估減值港幣2,000,000元（二零一八年：重估增值港幣6,300,000元）。倘不計算有關減值之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣95,500,000元（二零一八年：港幣75,800,000元），相當於每股14.4港仙（二零一八年：11.3港仙）。

本人欣然向股東提呈
本集團截至二零一九年
六月三十日止六個月之
未經審核簡明綜合財務業績。

主席報告

於二零一九年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣6,148,800,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,011,600,000元)。於二零一九年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣9.3元，而於二零一八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：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,428.6	3,317.1
英國	4,331.0	4,243.1
澳洲	156.5	157.7
總計	7,916.1	7,717.9

本集團之酒店物業按成本減累計折舊開支入賬的賬面值為港幣596,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣606,200,000元)，然而根據獨立專業市場估值，其於二零一九年六月三十日之市值為港幣6,200,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,000,000,000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二零一九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13,519,900,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣13,111,700,000元)、港幣11,752,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣11,405,400,000元)及港幣17.7元(二零一八年十二月三十一日：港幣17.2元)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零一九年十月三日(星期四)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二零一九年十月十六日(星期三)或之前寄出。

主席報告

業務回顧

物業投資及發展

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與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）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（夥拍多間知名地產發展商）現正開發西九龍興華街西對出有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊現被開發成可步行至港鐵站的高級住宅項目。該項目正按計劃進行基礎工程，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東之住宅物業作為投資物業。該等物業現正進行翻新工程。

英國

本集團於英國擁有兩項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2之一幢辦公大樓；及(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓。

截至二零一九年六月三十日止六個月，該等英國投資物業產生之收益為港幣92,400,000元（二零一八年：港幣98,200,000元）。

澳洲

截至二零一九年六月三十日止六個月，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣7,800,000元（二零一八年：港幣8,800,000元）。



英國倫敦20 Moorgate

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

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。其二零一九年上半年經營業績低於二零一八年同期，乃由於香港旅遊市場普遍下滑所致。該酒店將致力於在充滿挑戰的市況下實行成本節約措施及進一步擴大市場佔有率。

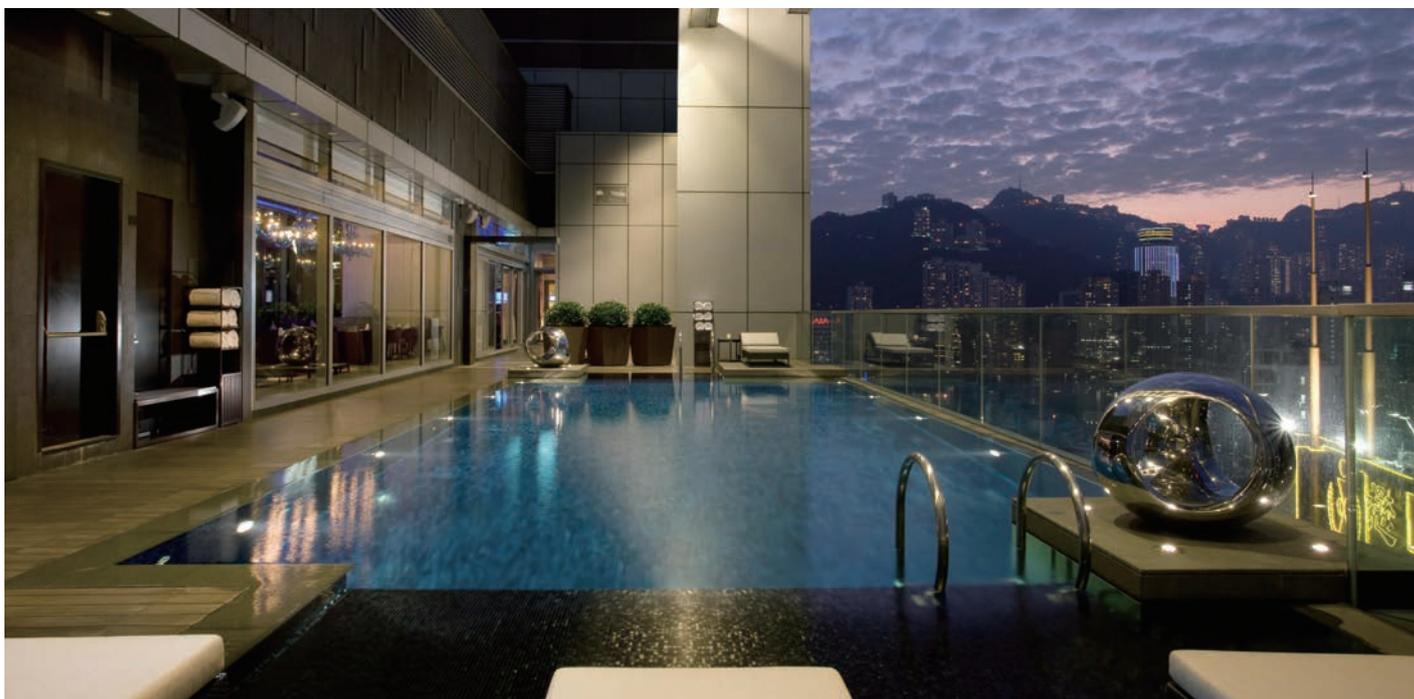
財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額為港幣7,624,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣7,471,200,000元)、金融投資總額(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具以及按公平值列賬及計入損益之金融資產)為港幣4,881,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,732,000,000元)及未動用融資額為港幣2,225,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,707,800,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣11,143,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣10,979,400,000元)及擔保票據為港幣2,722,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,726,700,000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1,360,300,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,502,900,000元)，資產與負債比率為10.1%(二零一八年十二月三十一日：11.5%)(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6,200,000,000元)之百分比計算)。

主席報告



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

於二零一九年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	7,493.1	6,217.9
一至兩年	48.5	1,619.0
三至五年	6,374.2	5,913.1
	13,915.8	13,750.0
減：未攤銷前端費用及票據發行開支	(49.9)	(43.9)
總計	13,865.9	13,706.1

主席報告

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一九年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣8,442,100,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣8,216,100,000元），包括已抵押銀行借貸港幣6,362,100,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣5,936,100,000元）及無抵押銀行借貸港幣2,080,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,280,000,000元）。已抵押銀行借貸由估值為港幣2,280,200,000元之物業（二零一八年十二月三十一日：港幣2,225,200,000元）、上市債務證券港幣3,790,700,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣3,689,800,000元）及已抵押銀行存款港幣1,597,500,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,598,500,000元）作抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一九年六月三十日賬面總值為港幣4,487,500,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣4,400,800,000元）之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,740,800,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,793,300,000元），惟並無抵押銀行存款（二零一八年十二月三十一日：港幣2,700,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一九年六月三十日，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附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為236名（二零一八年：239名僱員）。截至二零一九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61,900,000元（二零一八年：港幣77,000,000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。



澳洲昆士蘭Lizard Island度假酒店

主席報告

展望

二零一九年上半年全球經濟不穩定。第一季度，中美貿易關係進展良好，加強了投資信心，帶動全球股市強勁反彈。然而，自五月初開始中美貿易緊張局勢再次升級，加上英國無序脫歐的可能性增加，令全球經濟放緩。全球貿易疲弱，投資活動失去動力，開始顯現經濟下滑的跡象。國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）與世界銀行均下調歐元區二零一九年的經濟增長預測。德國作為歐洲最大的經濟體，該國政府亦預測，二零一九年將成為自二零一三年以來經濟表現最差的一年。有鑒於關稅增加及大多數主要發達經濟體前景惡化，國際貨幣基金組織進一步將二零一九年全球經濟增長預測由一月份之3.5%下調至七月份之3.2%。市場對經濟下滑之憂慮預期將於二零一九年餘下期間持續。

二零一九年上半年中國大陸經濟增長乏力。第一季度國內生產總值增長6.4%，第二季度增長6.2%。貿易及製造業疲軟。本年度預計增幅下調至自一九九二年以來最低的增長率6.2%（二零一八年為6.6%）。同時，近幾個月中美貿易緊張局勢急劇升溫。中國大陸面臨美國增加關稅及設置更多貿易障礙，對外貿易之壓力正不斷增加。

香港經濟亦歷經不穩定之一年。首四個月，市場對中美貿易談判持樂觀預期，本港股市交投活躍，恒生指數四月份大幅上漲至30,000點。然而，其後貿易糾紛再度升級，加上六月份以來發生社會事件，重創香港經濟，第二季度經濟增長僅為0.3%。在此背景下，香港政府於八月份將增長預測由原預測之2%至3%調低至0%至1%。政府亦警告若社會緊張局勢持續，經濟有可能會陷入衰退。

二零一九年第一季度香港住宅物業市場興旺。與二零一八年最後一季度相比，住宅物業之買賣合約數目增長82%，二零一八年十二月至二零一九年三月物業售價上升5%。然而，社會持續不穩定大大地打擊了投資氣氛。貿易活動顯著減少。短期前景看似不樂觀。儘管如此，由於短期內缺乏土地供應，我們預期，住宅物業表現中長期仍將維持強勁。

儘管二零一九年上半年訪港旅客（尤其中國大陸）人數增加，但人民幣匯率下跌，令中國大陸遊客將香港作為目的地的意欲降低。更重要的是，香港社會動盪對入境旅遊及消費相關活動造成嚴重打擊，令訪港旅客人數顯著減少，本地酒店業遭受重創。我們預期，倘若社會不穩定不能快速平息，本集團之酒店營運將受到重大影響。

主席報告



英國倫敦33 Old Broad Street

英國方面，二零一九年上半年經濟表現反覆。英國經濟於二零一九年第一季度加速增長。此外，商業物業市場保持穩定。然而，由於英國脫歐結果不明朗，投資氣氛轉趨保守，二零一九年第二季度國內生產總值增幅再度回落。英倫銀行已將英國本年度經濟增長預測由早前於五月份預計之1.5%下調至1.3%。二零一九年餘下時間，該國未來之多種不明朗因素將繼續令經濟蒙上陰影。

展望未來，有鑒於中美貿易關係、香港社會事件及全球經濟下滑皆無改善跡象，全球及香港經濟之下行風險正在增加。在此充滿挑戰的環境下，本集團將對本港及全球發展保持審慎。同時，為提高股東整體價值，我們將繼續物色高質量投資，以提升投資組合，擴大收入來源。

呂榮梓
主席

香港，二零一九年八月二十七日

企業管治及其他資料

於截至二零一九年六月三十日止六個月止期間，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包括財務、營運、合規機制及風險管理職能之內部監控制度之有效性及充足度。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。

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，於截至二零一九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，此乃由於該等僱員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

於二零一九年六月三十日，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			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)		
呂榮梓	—	446,392,255 ⁽ⁱ⁾	—	446,392,255	67.41
呂聯樸	1,000,000	338,779,740 ⁽ⁱⁱ⁾	—	339,779,740	51.31
林成泰	4,493,030	—	7,558	4,500,588	0.68
呂聯勤	24,438,162	—	—	24,438,162	3.69
顏以福	1,680,400	—	—	1,680,400	0.25
梁學濂	2,545,574	—	—	2,545,574	0.38
鍾沛林	894,800	—	—	894,800	0.14

附註：

- (i) 該等446,392,255股股份中，107,612,515股股份由Port Lucky(港祥)持有及338,779,740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。呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益(於第20頁「於聯繫法團股份之好倉」一節所披露)。鑒於呂榮梓先生於NLI及Port Lucky(港祥)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股股份由NLI持有，而呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有NLI 60%及40%權益。鑒於呂聯樸先生於NLI之權益，故彼亦被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於二零一九年六月三十日之已發行股份總數為662,208,726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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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	338,779,740	—	338,779,740	51.16
NYH	—	107,612,515 ⁽ⁱ⁾	107,612,515	16.25
SEA Fortune	—	107,612,515 ⁽ⁱ⁾	107,612,515	16.25
Port Lucky (港祥)	107,612,515	—	107,612,515	16.25

附註：

- (i) NYH持有SEA Fortune已發行股本100%，而SEA Fortune則持有Port Lucky(港祥)已發行股本100%。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。
- (ii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為NLI之董事。

企業管治及其他資料

(iii) 董事呂榮梓、呂聯樸及呂聯勤諸位先生亦為NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。

(iv) 本公司於二零一九年六月三十日之已發行股份總數為662,208,726股。

除本文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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二零一五年購股權計劃。

下表載列於截至二零一九年六月三十日止六個月期間根據二零一五年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			於二零一九年 六月三十日
				於二零一九年 一月一日	期內已行使	期內已失效	
合資格僱員合計	02.07.2015	6.302	01.07.2018至30.06.2020	500,000	(150,000)	—	350,000
	22.01.2018	12.800	01.01.2019至31.12.2020	325,000	—	(50,000)	275,000
			01.07.2019至30.06.2021	400,000	—	—	400,000
			01.01.2020至31.12.2021	500,000	—	—	500,000
			01.07.2020至30.06.2022	225,000	—	—	225,000
			01.01.2021至31.12.2022	1,600,000	—	(150,000)	1,450,000
			01.07.2021至30.06.2023	1,550,000	—	(325,000)	1,225,000
總計				5,100,000	(150,000)	(525,000)	4,425,000

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) 緊接合資格僱員行使購股權當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣10.48元。
- (iii) 於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，概無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出或被註銷。

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。

於截至二零一九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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年九月二十七日(星期五)至二零一九年十月三日(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二零一九年九月二十六日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

審閱簡明綜合財務報表

本集團截至二零一九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「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24至57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，其中包括於二零一九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、簡明綜合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
二零一九年八月二十七日

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	3		
— 投資物業租金		100,610	107,284
— 酒店營運		119,163	119,635
— 金融投資回報			
— 利息收入		214,087	153,401
總收益		433,860	380,320
其他收入	5	5,079	2,374
成本：			
物業及相關成本	6	(1,203)	(7,059)
員工成本		(61,870)	(76,964)
折舊及攤銷		(19,728)	(14,427)
其他開支	7	(50,476)	(58,131)
		(133,277)	(156,581)
未計投資物業公平值變動、減值虧損以及其他收益及虧損前之溢利		305,662	226,113
投資物業公平值變動		(1,989)	6,268
計及投資物業公平值變動後之溢利		303,673	232,381
其他收益及虧損	8	12,733	37,651
應佔合營企業業績		(21)	(3)
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	18	(10,041)	—
融資成本	9	(204,734)	(176,295)
除稅前溢利	10	101,610	93,734
所得稅開支	11	(8,119)	(11,372)
本期間溢利		93,491	82,362
應佔：			
— 本公司股東		93,491	82,084
— 非控股權益		—	278
本期間溢利		93,491	82,362

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港仙 (未經審核)	二零一八年 港仙 (未經審核)
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利			
— 基本		14.1	12.3
— 攤薄		14.1	12.2
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	13		
— 基本		14.4	11.3
— 攤薄		14.4	11.3

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利		93,491	82,362
其他全面收益(開支):			
其後可能重新分類至損益之項目:			
公平值收益(虧損):			
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		44,006	(34,278)
換算海外業務產生之匯兌差額		8,239	(9,713)
轉撥至損益之金額之重新分類調整:			
就提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		6	25
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	18	10,041	—
		62,292	(43,966)
本期間全面收益總額		155,783	38,396
應佔:			
— 本公司股東		155,783	38,118
— 非控股權益		—	278
本期間全面收益總額		155,783	38,396

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	6,187,903	6,036,230
物業、機器及設備		668,015	650,904
合營企業投資	15	1,077,289	1,050,460
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	16	2,700,852	2,950,698
按公平值列賬及計入損益之金融資產	17	275,160	250,573
已抵押銀行存款		21,333	26,333
其他資產		6,929	6,779
		10,937,481	10,971,977
流動資產			
存貨		826	915
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	16	1,816,046	1,448,979
按公平值列賬及計入損益之金融資產	17	89,326	81,747
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	19	33,938	37,621
可收回稅項		1	1
應收非控股權益款項	20	—	4
已抵押銀行存款		1,576,204	1,574,819
銀行結存及現金		6,026,672	5,870,023
		9,543,013	9,014,109
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	21	199,671	204,973
銀行借貸 — 一年內到期	22	5,926,682	6,215,708
租賃負債		8,748	—
擔保票據		1,559,127	—
稅項負債		17,647	22,293
		7,711,875	6,442,974
流動資產淨額		1,831,138	2,571,135
總資產減流動負債		12,768,619	13,543,112

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	23	66,221	66,206
儲備		6,082,569	5,945,348
本公司股東應佔權益		6,148,790	6,011,554
非控股權益		—	4
總權益		6,148,790	6,011,558
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	22	5,216,820	4,763,702
租賃負債		196,031	—
擔保票據		1,163,292	2,726,740
遞延稅項	24	43,686	41,112
		6,619,829	7,531,554
總權益及非流動負債		12,768,619	13,543,112

載於第24至57頁之簡明綜合財務報表已經由董事會於二零一九年八月二十七日批核及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼執行董事

呂聯樸
總裁兼執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔													非控股權益	總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	股份獎勵計劃項下之被獎勵人信託股份	股份獎勵儲備	購股權儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註i)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註ii)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年一月一日 (經審核)	67,376	96,184	277,707	6,665	4,451	—	—	6,147	(27,917)	20,159	5,691,812	6,142,584	1,498	6,144,082	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	82,084	82,084	278	82,362	
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	—	—	—	(9,713)	—	—	—	—	—	—	—	(9,713)	—	(9,713)	
於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轉撥 至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,278)	—	—	(34,278)	—	(34,278)	
於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轉撥 至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	25	—	—	25	—	25	
本期間其他全面開支	—	—	—	(9,713)	—	—	—	—	(34,253)	—	—	(43,966)	—	(43,966)	
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(9,713)	—	—	—	—	(34,253)	—	82,084	38,118	278	38,396	
確認以股權結算以股份為 基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	1,737	—	—	—	1,737	—	1,737	
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	—	37,120	—	—	—	—	37,120	—	37,120	
因行使購股權發行股份	217	15,632	—	—	—	—	—	(2,174)	—	—	—	13,675	—	13,675	
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	—	—	—	(37,385)	—	—	—	—	—	(37,385)	—	(37,385)	
根據股份獎勵計劃轉予參與人之 股份	—	—	—	—	—	37,385	(37,120)	—	—	—	(265)	—	—	—	
已購回及註銷股份	(1,653)	(206,649)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(208,302)	—	(208,302)	
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,780)	(19,780)	—	(19,780)	
轉撥超額股份溢價至保留溢利	—	94,833	—	—	—	—	—	—	—	—	(94,833)	—	—	—	
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	65,940	—	277,707	(3,048)	4,451	—	—	5,710	(62,170)	20,159	5,659,018	5,967,767	1,776	5,969,543	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38,942	38,942	(4)	38,938	
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	—	—	—	(4,839)	—	—	—	—	—	—	—	(4,839)	—	(4,839)	
於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轉撥 至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	6,888	—	—	6,888	—	6,888	
於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轉撥 至損益之金額之重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	24	—	—	24	—	24	
本期間其他全面(開支)收益	—	—	—	(4,839)	—	—	—	—	6,912	—	—	2,073	—	2,073	
本期間全面(開支)收益總額	—	—	—	(4,839)	—	—	—	—	6,912	—	38,942	41,015	(4)	41,011	
確認以股權結算以股份為 基礎之支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	2	—	2	
因行使購股權發行股份	306	22,269	—	—	—	—	—	(3,322)	—	—	—	19,253	—	19,253	
已購回及註銷股份	(40)	(3,201)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,241)	—	(3,241)	
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,242)	(13,242)	—	(13,242)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,768)	(1,768)	
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)	66,206	19,068	277,707	(7,887)	4,451	—	—	2,390	(55,258)	20,159	5,684,718	6,011,554	4	6,011,558	

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔													非控股權益	總額
	股本	股份溢價	繳入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	股份獎勵計劃項下之被獎勵人信託股份	股份獎勵儲備	購股權儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	小計	港幣千元		
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93,491	93,491	—	93,491	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	8,239	—	—	—	—	—	—	—	8,239	—	8,239	
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之公平值收益	—	—	—	—	—	—	—	44,006	—	—	—	44,006	—	44,006	
轉撥至損益之金額之重新分類調整															
— 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	—	—	—	—	—	—	—	10,041	—	—	—	10,041	—	10,041	
— 於提早贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具後	—	—	—	—	—	—	—	6	—	—	—	6	—	6	
本期間其他全面收益	—	—	—	8,239	—	—	—	54,053	—	—	—	62,292	—	62,292	
本期間全面收益總額	—	—	—	8,239	—	—	—	54,053	—	—	93,491	155,783	—	155,783	
確認以股權結算以股份為基礎之支出															
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	374	—	—	—	374	—	374	
因行使購股權發行股份	15	1,094	—	—	—	—	—	(164)	—	—	—	945	—	945	
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)	
已付股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,866)	(19,866)	—	(19,866)	
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	66,221	20,162	277,707	352	4,451	—	—	2,600	(1,205)	20,159	5,758,343	6,148,790	—	6,148,790	

附註：

- 繳入盈餘乃指於過往年度進行本集團重組時，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。
- 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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核) (重列)
經營活動所得現金淨額	335,819	240,895
投資活動		
購入物業、機器及設備	(1,589)	(5,699)
增加投資物業	(65,046)	(12,732)
出售投資物業所得款項	71,626	—
出售物業、機器及設備所得款項	—	194
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	—	(321,432)
購買按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	(793,450)	(2,827,753)
增加其他資產	(180)	—
贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	690,085	2,993,815
存置已抵押銀行存款	(18,401)	(9,770)
解除已抵押銀行存款	17,714	6,586
應收貸款減少	—	1,887
向非控股權益提供墊款	—	(874)
注資合營企業	(26,850)	(1,000)
投資活動耗用現金淨額	(126,091)	(176,778)
融資活動		
發行擔保票據	—	1,172,940
提取銀行借貸	1,926,009	2,593,693
償還銀行借貸	(1,726,268)	(2,552,091)
支付擔保票據發行佣金	—	(11,202)
支付銀行借貸前端費用	(18,113)	—
發行新股份	945	13,675
購回普通股份	—	(208,302)
已付股息	(19,866)	(19,780)
已付利息	(194,995)	(143,757)
償還租賃負債	(6,985)	—
融資活動(耗用)所得現金淨額	(39,273)	845,176

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核) (重列)
現金及現金等值增加淨額	170,455	909,293
於期初結存之現金及現金等值	5,870,023	4,235,738
匯率變動之影響	(13,806)	11,395
於期末結存之現金及現金等值	6,026,672	5,156,426
由以下代表：		
銀行結存及現金	6,026,672	5,156,426

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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(「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。

為了按與上一期間一致之基準編製本簡明綜合財務報表，董事認為本集團已將匯兌收益淨額港幣37,676,000元由「其他收入」重新分類至「其他收益及虧損」，以與本期間之分類保持一致。

除應用新訂及經修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，截至二零一九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二零一八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二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用權的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修訂日期評估合約是否為租賃或是否包含租賃。

除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約的組成部分

就含有租賃部分以及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團會按照租賃部分的相應獨立價格及非租賃部分的總獨立價格，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃部分按其相應獨立價格與租賃部分分開呈列。

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括租賃負債首次計量金額。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之主要會計政策變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、機器及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目，而符合投資物業定義之使用權資產則列入「投資物業」。

租賃土地及樓宇

倘物業權益付款(包括租賃土地及樓宇項目)未能在租賃土地及樓宇項目之間可靠地進行分配，則整體物業呈列為本集團的物業、機器及設備，惟獲分類並入賬為投資物業者除外。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的遞增借款利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質性的固定付款)及視乎指數或比率而定的可變租賃付款，減任何應收租賃優惠。

反映市場租金變動的可變租賃付款初步使用開始日期的市場租金計量。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產的計量，並在觸發付款的事件或情況出現的期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息及租賃付款變動作出調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之主要會計政策變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期時的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 市場租金於進行市場租金檢討後發生變化而導致租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上對單獨價格進行的任何適當調整，以反映特定合約的情況。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於經修改租賃的租期透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債當中的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅務減免。

就租賃負債享有稅務減免的租賃交易而言，本集團會對使用權資產及租賃負債獨立應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用首次確認豁免，有關使用權資產及租賃負債的暫時性差額並不會於首次確認時確認，亦不會隨租期而確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之主要會計政策變動 (續)

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約的收入（「香港財務報告準則第15號」），將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對單獨售價與租賃部分分開呈列。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。於首次確認時對公平值作出之調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約作為以兩項獨立合約入賬。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產進行分類。

租賃修改

本集團自修改生效日期起將經營租賃的修改作為新租約入賬，並將與原租約相關的任何預付或累計租賃付款視為新租約的租賃付款的一部分。

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述

租賃的定義

本集團就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃被識別為租賃的合約，已選擇可行權宜方法應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估初始應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

根據香港財務報告準則第16號，本集團須作追溯性應用，累積效應於初始應用日期二零一九年一月一日確認。於初始應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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動 (續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述 (續)

作為承租人 (續)

本集團已於過渡時以經修訂追溯方法應用香港財務報告準則第16號，並按逐項租賃基準對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- 一 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡規定確認之額外租賃負債及使用權資產金額等於相關租賃負債。於過渡時，本集團已就應用香港財務報告準則第16號作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債港幣214,352,000元及使用權資產港幣214,352,000元。

於確認過往分類為經營租賃之租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體之隱含利率(倘可予釐定)及遞增借款利率。加權平均承租人遞增借款利率及所應用之隱含利率介乎2.4%至4.2%。

	於二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔披露	671,225
按相關隱含利率及遞增借款利率折現之租賃負債(附註) 加：可合理確定行使之延期權	184,427 29,925
於應用香港財務報告準則第16號確認之經營租賃相關之 租賃負債及於二零一九年一月一日之租賃負債	214,352
就呈報目的分析為：	
流動	12,121
非流動	202,231
	214,352

附註： 包括最高達133年租期之若干租賃。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述(續)

作為承租人(續)

於二零一九年一月一日使用權資產之賬面值由下列各項組成：

	使用權資產 港幣千元
於應用香港財務報告準則第16號確認之經營租賃相關之使用權資產	214,352
按類別：	
租賃土地(已包含於投資物業內)	179,109
土地及樓宇(已包含於物業、機器及設備內)	35,243
	214,352

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租人的分租外，本集團無須就本集團為出租人之租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初步應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將主租賃與分租約計作兩份單獨合約。分租約乃參照主租約產生之使用權資產，而非參照相關資產，分類為經營租賃。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂一樣入賬。應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關已修定租賃期於修定後的租賃付款於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- (c) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團採用香港會計準則第17號將已收可退回租金按金作為租賃項下之權利及責任。董事認為於二零一八年十二月三十一日該等已收可退回租金按金港幣5,095,000元之折現影響並不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策所產生的影響及變動(續)

2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生的影響概述(續)

作為出租人(續)

應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日簡明綜合財務報表內作為出租人之金額並無重大影響。

應用香港財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日之保留溢利無重大影響。

以下調整乃對於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表確認的金額作出。尚未計入不受變動影響的項目。

	過往 於二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日之 賬面值 港幣千元
非流動資產			
投資物業	6,036,230	179,109	6,215,339
物業、機器及設備	650,904	35,243	686,147
流動負債			
租賃負債	—	12,121	12,121
非流動負債			
租賃負債	—	202,231	202,231

附註：就呈報截至二零一九年六月三十日止六個月按間接方法計算之經營活動現金流量而言，營運資金之變動已基於二零一九年一月一日之期初簡明綜合財務狀況表(如上文披露)計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之長期權益之修訂對會計政策所產生的影響及變動

該修訂對本集團將香港財務報告準則第9號(包括減值規定)應用於構成被投資企業投資淨額部份之於合營企業長期權益(權益法不適用)作出澄清。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，本集團不計及香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資(「香港會計準則第28號」)要求對其賬面值作出之調整(即根據香港會計準則第28號分配被投資企業虧損或減值評估所產生的對長期權益賬面值之調整)。

於二零一八年十二月三十一日，給予一間合營企業之貸款港幣1,050,499,000元被視為基本構成本集團於合營企業部份投資淨額之長期權益。然而，該應用並無造成任何影響，因本集團現有會計政策與該修訂所澄清之規定一致。

3. 收益

收益之細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業租金	100,610	107,284
酒店營運(附註i)	119,163	119,635
金融投資回報 — 利息收入(附註ii)	214,087	153,401
	433,860	380,320

附註：

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，來自客戶合約之酒店營運收益根據香港財務報告準則第15號確認，包括(i)港幣92,290,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣95,318,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；及(ii)港幣20,859,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣18,337,000元)來自食品及飲料銷售之收益及港幣6,014,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣5,980,000元)來自於某一時間點確認之配套服務之收益。
- 金融投資回報指來自上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 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上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

以下為按營運及可呈報分部對本集團之收益及業績所作之分析：

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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	—	100,610	119,163	214,087	433,860
分部業績					
分部溢利	—	100,531	34,063	234,760	369,354
未分配利息收入					115
企業收入減開支					(63,104)
應佔合營企業業績					(21)
融資成本					(204,734)
除稅前溢利					101,610

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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	—	107,284	119,635	153,401	380,320
分部業績					
分部(虧損)溢利	(309)	103,174	41,370	149,441	293,676
未分配利息收入					106
企業收入減開支					(23,750)
應佔合營企業業績					(3)
融資成本					(176,295)
除稅前溢利					93,734

物業投資分部於截至二零一九年六月三十日止六個月之分部溢利包括減少之投資物業公平值港幣1,989,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：增加之投資物業公平值港幣6,268,000元)。

就主要營運決策者對資源分配及表現評估，本集團並無將銀行存款產生之利息收入、企業收入減開支、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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
銀行存款收取之利息	115	63
二按貸款之利息收入	—	43
其他	4,964	2,268
	5,079	2,374

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售及營銷開支	609	454
投資物業之直接營運支出	594	6,605
	1,203	7,059

7. 其他開支

其他開支包括酒店營運開支港幣28,957,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣29,307,000元)。

8. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
出售投資物業之收益	6,375	—
匯兌(虧損)收益淨額	(24,928)	37,676
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	31,292	—
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虧損	(6)	(25)
	12,733	37,651

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸		
銀行借貸利息	122,276	106,424
銀行借貸前端費用攤銷	8,622	4,440
	130,898	110,864
擔保票據		
擔保票據利息	63,423	60,591
擔保票據發行成本攤銷	3,424	3,315
	66,847	63,906
租賃負債		
租賃負債利息	3,737	—
其他費用	3,252	1,525
	204,734	176,295

10. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
定期及銀行存款收取之利息	(90,056)	(70,482)
物業、機器及設備折舊	19,698	14,397
會籍攤銷	30	30

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	(2,933)	(3,240)
澳洲	(1,736)	(1,858)
英國	(5,594)	(7,058)
	(10,263)	(12,156)
過往年度超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	(1,561)	—
英國	6,551	—
	4,990	—
	(5,273)	(12,156)
遞延稅項	(2,846)	784
	(8,119)	(11,372)

12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期內確認為分派之股息：		
截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙 (截至二零一八年六月三十日止六個月：		
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)	19,866	19,780

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13,244,000元(二零一八年：每股2港仙，合共港幣13,242,000元)並將派付予於二零一九年十月三日名列本公司股東名冊之股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	93,491	82,084
	股份數目 截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,129,997	668,739,803
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	161,943	2,937,716
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	662,291,940	671,677,519

為評估本集團之表現，董事認為在計算「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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	93,491	82,084
投資物業公平值變動	1,989	(6,268)
本公司股東應佔經調整溢利	95,480	75,816
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	14.4 港仙	11.3 港仙
攤薄	14.4 港仙	11.3 港仙

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 投資物業

估值方法詳情如下：

估值師	於二零一九年六月三十日之公平值 港幣千元	物業類別	估值方法	公平值級別	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)	敏感度分析
高力國際物業顧問(香港)有限公司*	1,684,000	香港住宅單位	估值師已採用市場法與鄰近地區同類權益之近期銷售進行比較，並就面積、地點、時間、樓齡、質素及其他相關因素作出調整。	第三級	根據市場法，香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎66.64%至121.99%。	使用之物業性質、位置及條件等調整因素增幅越大，則公平值增幅越大，反之亦然。
Colliers International Valuation UK LLP#	4,330,981	英國辦公室部份	估值師已採用收入資本化法，當中估值師已反映當前租期及將適當收入流資本化，並已計及可資比較市場憑證。	第三級	根據收入資本化法，英國辦公室部份之資本化比率介乎3.85%至4.25%。	使用之資本化比率大幅增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
董事的估計	172,922	香港住宅單位及澳洲度假村部份	估值為由董事進行之公平估值。董事認為，採用資本化法及／或折現現金流量分析釐定本集團於澳洲之投資物業之總賬面值；及採用市場法釐定於香港之投資物業之總賬面值，於本中期期末乃按重估金額列賬，有關金額與其估計公平值並無重大差異。	第三級	根據收入資本化法，澳洲渡假村之資本化比率為每年9.10%。 根據折現現金流量分析，澳洲渡假村之折現率介乎10.50%至10.59%。 根據市場法，香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎85.69%至116.38%。	使用之資本化比率及折現率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。 使用之物業性質、位置及條件等調整因素增幅越大，則公平值增幅越大，反之亦然。

* 高力國際物業顧問(香港)有限公司為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可之註冊測量師企業。

Colliers International Valuation UK LLP為與本集團並無關連的獨立專業估值師，並受皇家特許測量師學會規管。

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲取租金收入及／或以資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 投資物業(續)

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。就於各呈報期末由獨立合資格外聘估值師進行之投資物業之估值而言，估值師均具有適當資格及近期為相關地區物業進行估值之經驗。管理層與獨立合資格外聘估值師緊密合作，以確立適當的估值方法及輸入數據的模式。

所用之估值方法於過往期間／年度並無變動。於估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

呈列期間內並無轉入或轉出第三級。

於本中期期間，本集團就香港投資物業之翻新工程建築費用付款約港幣65,046,000元。

此外，於本中期期間，本集團出售英國一項賬面值為港幣65,251,000元之投資物業獲得現金所得款項港幣71,626,000元，導致於其他收益及虧損中確認出售收益港幣6,375,000元。

15. 合營企業投資

於本中期期末，本集團已按其於該合營企業之權益比例就該合營企業獲授予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955,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣955,000,000元)，其中港幣691,620,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣691,620,000元)已為合營企業所動用。於本中期期末，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非上市投資		
— 債務證券	710,449	709,900
上市投資		
— 於二零一九年七月至二零二三年十月期間到期之債務證券 (二零一八年十二月三十一日：二零一九年一月至 二零二三年六月)，固定年利率介乎1.9%至8.4% (二零一八年十二月三十一日：1.6%至8.3%)	3,806,449	3,689,777
總計	4,516,898	4,399,677
就呈報目的分析為：		
流動資產	1,816,046	1,448,979
非流動資產	2,700,852	2,950,698
	4,516,898	4,399,677

附註：公平值計量之詳情於附註27披露。

17. 按公平值列賬及計入損益之金融資產

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非上市投資		
— 於開曼群島	259,544	234,912
— 單位基金	7,808	7,830
	267,352	242,742
債務工具		
— 可換股貸款	97,134	89,578
	364,486	332,320
就呈報目的分析為：		
流動	89,326	81,747
非流動	275,160	250,573
	364,486	332,320

附註：公平值計量之詳情於附註27披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

18. 預期信貸虧損模式下之金融資產之減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
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	10,041	—

釐定截至二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間內，由於一項債務證券之信貸質量惡化，本集團就該債務證券計提港幣10,041,000元減值撥備。

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
	應收貿易款項 — 酒店營運	3,426
應計收入	2,165	2,164
按金、預付款項及其他應收款項	28,347	30,002
	33,938	37,621

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。

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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
	0至30日	3,336
31至60日	84	691
61至90日	6	131
	3,426	5,455

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 應收非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易款項	1,174	1,710
租金按金	5,047	5,095
預收租金	42,303	44,332
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,761	85,971
應付利息	65,386	67,865
	199,671	204,973

應付貿易款項按發票日期計算之賬齡為60日以內(二零一八年十二月三十一日：60日)。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而將予退回之租金按金於二零一九年六月三十日為港幣4,087,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,087,000元)。

22. 銀行借貸

於本中期期間，本集團已償還港幣1,726,268,000元之銀行借貸(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣2,552,091,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣1,926,009,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣2,593,693,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

23. 股本

	每股面值 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：		
於二零一八年一月一日	673,759,726	67,376
因行使購股權發行股份	2,170,000	217
已購回及註銷股份	(16,528,000)	(1,653)
於二零一八年六月三十日	659,401,726	65,940
因行使購股權發行股份	3,055,000	306
已購回及註銷股份	(398,000)	(40)
於二零一八年十二月三十一日	662,058,726	66,206
因行使購股權發行股份	150,000	15
於二零一九年六月三十日	662,208,726	66,221

24. 遞延稅項

於呈報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32,373,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣32,625,000元)。

25. 資產抵押

於呈報期末，本集團已抵押下列資產以取得授予本集團之銀行融資：

- 賬面值合共為港幣6,171,503,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,019,830,000元)之投資物業作固定抵押，並以擁有該物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣596,167,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣606,169,000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。
- 已抵押銀行存款港幣1,597,537,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,601,152,000元)。
- 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具港幣3,790,657,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,689,777,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 關連人士披露

於本中期期間，董事(本集團之主要管理人員)之酬金為港幣11,328,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣51,025,000元)。

27. 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。

於估計資產或負債之公平值時，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。管理層向本公司董事會報告結果，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)的估值方法得出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

27. 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
	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 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債務工具之上市債務證券	3,806,449	3,689,777	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債務工具之非上市債務證券	710,449	709,900	第二級	該票據的公平值以折現現金流量模式釐定。其乃透過計算適當期間所有預期未來現金流量之現值總和(各自按類似信貸評級之同類工具之現行市場利率進行折現)而估計得出。 該折現率須考慮貨幣時間價值、通脹以及被估值資產或證券權益固有的風險。折現率乃結合：1)香港主權零票息收益率；及2)來自類似信貸評級及期限之可比較債券之信貸息差(摘錄自彭博)而得出。
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 單位基金	7,808	7,830	第二級	該基金屬不可贖回。公平值乃按資產淨值分佔之百分比計量；並扣除相關協議所規定收取的基金管理費及發行開支。
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市投資 — 優先股	259,544	234,912	第三級	該工具之公平值乃結合市場法及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定。 市場法透過參考上市市場資產之市盈率並就缺乏銷售性折現作出調整而釐定標的資產之價值。(附註1) 柏力克 — 舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註2)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

27. 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 (續)

金融資產	公平值		公平值級別	估值技術及關鍵輸入數據
	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 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損益之金融資產之非上市債務工具—可換股貸款	97,134	89,578	第三級	該工具之公平值乃結合市場法及柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。 市場法透過參考上市市場資產之市盈率並就缺乏銷售性折現作出調整而釐定標的資產之價值。(附註1) 柏力克—舒爾斯期權定價模式基於無風險利率、相關股票之現行價格、行使價、相關股價之波動性及到期期限等參數釐定期權價值。(附註2)

附註：

1. 最重大的不可觀察輸入數據為缺乏銷售性而折讓30%(二零一八年十二月三十一日：35%)。因缺乏銷售性而折讓減少，則投資之公平值將會增加。
2. 重大不可觀察輸入數據為無風險利率1.84%(二零一八年十二月三十一日：3.31%)及相關股價波動性74.40%(二零一八年十二月三十一日：40.81%)。無風險利率及波動性減少可能導致投資之公平值增加。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

27. 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 (續)

第三級公平值計量之對賬

按公平值列賬
及計入損益之
金融資產
港幣千元

於二零一八年一月一日	—
購買	321,387
利息收入	3,447
匯兌調整	(344)
於二零一九年一月一日	324,490
利息收入	1,955
公平值變動	31,292
匯兌調整	(1,059)
於二零一九年六月三十日	356,678

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「其他收益及虧損」。於本中期期間內於損益確認高於及超過利息收入之公平值變動為港幣31,292,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

期內第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

除上述各項外，董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的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。

28. 資本承擔

於本中期期末，本集團就香港投資物業進行翻新工程之承擔為港幣86,243,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣104,788,000元)。

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：

「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；
「行政總裁」	指	本公司之行政總裁；
「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；
「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港幣；
「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；
「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；
「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「中國大陸」	指	中華人民共和國；
「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；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「%」	指	百分比；及
「二零一五年購股權計劃」	指	本公司於二零一五年五月二十九日採納之購股權計劃。

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

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)

