

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



爪哇控股有限公司*
SEA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零二零年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

摘要

截至二零二零年六月三十日止期間

- 收益：港幣315,100,000元(二零一九年：港幣433,900,000元)，下降27%
- 本公司股東應佔溢利：港幣56,000,000元(二零一九年：港幣93,500,000元)，下降40%
- 於二零二零年六月三十日，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11,149,100,000元及港幣16.8元[#]。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣6,125,300,000元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

* 僅供識別

未經審核業績

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一九年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	5		
— 投資物業租金		104,210	100,610
— 酒店營運		21,420	119,163
— 金融投資回報 — 利息收入		189,515	214,087
總收益		315,145	433,860
其他收入	6	2,023	5,079
成本：			
物業及相關成本	7	(2,639)	(1,203)
員工成本		(38,888)	(61,870)
折舊及攤銷		(18,468)	(19,728)
其他開支		(30,105)	(50,476)
		(90,100)	(133,277)
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		227,068	305,662
投資物業公平值變動		39,191	(1,989)
計及投資物業公平值變動後之溢利		266,259	303,673
其他收益及虧損	8	(32,053)	12,733
應佔合營企業業績		(28)	(21)
已確認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	13	—	(10,041)
融資成本	9	(162,923)	(204,734)
除稅前溢利		71,255	101,610
所得稅開支	10	(15,300)	(8,119)
本期間溢利		55,955	93,491

簡明綜合損益表(續)
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港仙 (未經審核)	二零一九年 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		<u>8.4</u>	<u>14.1</u>
– 攤薄		<u>8.4</u>	<u>14.1</u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股盈利	12		
– 基本		<u>2.8</u>	<u>14.4</u>
– 攤薄		<u>2.8</u>	<u>14.4</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利		<u>55,955</u>	<u>93,491</u>
其他全面(開支)收益：			
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)收益		(99,910)	44,006
換算海外業務產生之匯兌差額		(86,037)	8,239
已確認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	13	-	10,041
於按公平值列賬及計入其全面收益之 債務工具出售/贖回後重新分類至 損益	8	<u>24,530</u>	<u>6</u>
		<u>(161,417)</u>	<u>62,292</u>
本期間全面(開支)收益總額		<u><u>(105,462)</u></u>	<u><u>155,783</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,883,869	7,313,892
物業、機器及設備		633,715	650,003
合營企業投資		1,123,469	1,114,627
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		3,202,819	3,153,121
按公平值列賬及計入損益之金融資產		15,502	280,325
已抵押銀行存款		13,000	16,512
其他資產		6,869	6,899
		<u>11,879,243</u>	<u>12,535,379</u>
流動資產			
存貨		901	1,020
按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具		1,332,055	2,447,346
按公平值列賬及計入損益之金融資產		263,520	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	51,793	44,468
可收回稅項		–	1
已抵押銀行存款		30,768	482,525
銀行結存及現金		4,365,700	5,027,037
		<u>6,044,737</u>	<u>8,002,397</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	15	184,123	226,980
銀行借貸 – 一年內到期		4,519,751	5,765,168
租賃負債		10,473	10,323
擔保票據		–	1,557,139
稅項負債		24,298	23,860
		<u>4,738,645</u>	<u>7,583,470</u>
流動資產淨額		<u>1,306,092</u>	<u>418,927</u>
總資產減流動負債		<u>13,185,335</u>	<u>12,954,306</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零二零年六月三十日

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	66,229	66,229
儲備	<u>6,059,028</u>	<u>6,184,158</u>
總權益	<u>6,125,257</u>	<u>6,250,387</u>
非流動負債		
租賃負債	181,056	197,580
銀行借貸 – 一年後到期	5,671,467	5,294,791
擔保票據	1,156,931	1,161,220
遞延稅項	<u>50,624</u>	<u>50,328</u>
	<u>7,060,078</u>	<u>6,703,919</u>
總權益及非流動負債	<u><u>13,185,335</u></u>	<u><u>12,954,306</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. 於本中期期間之重大事件和交易

新冠肺炎爆發及其後多個國家所實行的隔離措施與旅遊限制均對全球經濟及營商環境構成負面影響，並直接及間接對本集團的營運構成影響。另一方面，香港政府已宣佈向企業提供一些財務措施及援助，助其克服大流行帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況及表現在不同方面均受到影響，包括收益及酒店營運所得分部溢利減少。

3. 主要會計政策

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

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本所導致之額外會計政策外，截至二零二零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二零一九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，已應用香港會計師公會首次頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及下列香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除下文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之概念框架指引之修訂及香港財務報告準則之修訂本對本期間及過往期間及／或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 主要會計政策 (續)

應用經修訂香港財務報告準則 (續)

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大的定義的影響

該等修訂對重大的定義有全新詮釋，訂明倘資料因存在遺漏、錯誤陳述或隱瞞而可合理預期將影響主要使用者基於該等財務報表之一般用途(當中提供特定報告實體之財務資料)而作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂釐清，資料是否屬重大視乎在整份財務報表中資料之性質或數量(單獨或與其他資料結合使用)。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。於應用該等修訂時在呈列方式及披露方面之變動(如有)將反映於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本集團新應用之會計政策

此外，本集團已於本中期期間應用以下與本集團相關的會計政策。

政府補助

政府補助在具有合理保證本集團將符合其所附帶條件以及將收取補助時方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用於補償相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益內確認。

應收政府補助之相關收入，作為已產生的費用或虧損的補償，或在沒有其他相關費用下作為本集團之即時財務資助於應收款項的期間內於損益確認。該等補助於「其他收入」下列示。

4. 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證券之利息收入。

4. 分部資料 (續)

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

以下為本集團按營運及可呈報分部劃分之收益及業績分析：

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>-</u>	<u>136,872</u>	<u>(17,985)</u>	<u>164,248</u>	283,135
未分配利息收入					177
企業收入減開支					(49,106)
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>

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一九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>100,610</u>	<u>119,163</u>	<u>214,087</u>	<u>433,860</u>
分部業績					
分部溢利	<u>-</u>	<u>100,531</u>	<u>34,063</u>	<u>234,760</u>	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					<u>(204,734)</u>
除稅前溢利					<u>101,610</u>

物業投資分部於截至二零二零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39,191,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：減少之投資物業公平值港幣1,989,000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。

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。

5. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	104,210	100,610
酒店營運 (附註 ii)	21,420	119,163
金融投資回報 – 利息收入 (附註 iii)	189,515	214,087
	<u>315,145</u>	<u>433,860</u>

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃方式下投資物業租賃收入港幣104,052,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣100,351,000元)，其租賃費用為固定租金或依據某指數或利率而定。
- ii. 截至二零二零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12,272,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣92,290,000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3,707,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣20,859,000元)來自食品及飲料銷售之收益及港幣5,441,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣6,014,000元)來自按某一時間點確認之配套服務之收益。
- iii. 金融投資回報之利息收入來自上市及非上市證券及定期存款。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	177	115
其他	1,846	4,964
	<u>2,023</u>	<u>5,079</u>

7. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	114	609
投資物業之直接營運支出	2,525	594
	<u>2,639</u>	<u>1,203</u>

8. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
出售投資物業之收益	–	6,375
匯兌虧損淨額	(7,523)	(24,928)
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)
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)	–
	(32,053)	12,733

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸		
銀行借貸利息	116,280	122,276
銀行借貸前端費用攤銷	6,600	8,622
	122,880	130,898
擔保票據		
擔保票據利息	31,669	63,423
擔保票據發行成本攤銷	1,332	3,424
	33,001	66,847
租賃負債		
租賃負債利息	3,943	3,737
其他費用	3,099	3,252
	162,923	204,734

10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	2,863	2,933
澳洲	1,639	1,736
英國	5,859	5,594
	<u>10,361</u>	<u>10,263</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港利得稅	2,950	1,561
英國	–	(6,551)
	<u>2,950</u>	<u>(4,990)</u>
	<u>13,311</u>	<u>5,273</u>
遞延稅項	<u>1,989</u>	<u>2,846</u>
	<u><u>15,300</u></u>	<u><u>8,119</u></u>

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
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(二零一九年： 截至二零一八年十二月三十一日止年度 末期股息每股3港仙)	<u>19,869</u>	<u>19,866</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13,245,775元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣13,244,000元)並將派付予於二零二零年九月三十日名列本公司股東名冊之本公司股東。

12. 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	
	二零二零年	二零一九年
	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>55,955</u>	<u>93,491</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,288,726	662,129,997
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	—	161,943
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>662,288,726</u>	<u>662,291,940</u>

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔		
本期間溢利	55,955	93,491
投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)	<u>(37,690)</u>	<u>1,989</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>18,265</u>	<u>95,480</u>
未計投資物業公平值變動		
(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	<u>2.8 港仙</u>	<u>14.4 港仙</u>
攤薄	<u>2.8 港仙</u>	<u>14.4 港仙</u>

13. 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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益 之上市債務工具確認之減值虧損	-	10,041

釐定截至二零二零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二零一九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，並無進一步計提減值撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：計提減值撥備港幣10,041,000元)。

14. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項 – 酒店營運	233	1,660
應收貿易款項 – 投資物業租金	3,371	-
應計收入	1,718	2,086
按金、預付款項及其他應收款項	46,471	40,722
	51,793	44,468

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 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,165	1,654
31至60日	1,439	6
	3,604	1,660

15. 應付款項、租金按金及應計費用

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易款項	147	1,411
租金按金	7,407	11,053
預收租金	40,103	43,932
其他應付款項、其他按金及應計費用	107,511	103,266
應付利息	28,955	67,318
	<u>184,123</u>	<u>226,980</u>

應付貿易款項按發票日計算之賬齡為30日以內(二零一九年十二月三十一日：30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二零二零年六月三十日為港幣4,590,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,589,000元)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二零年九月三十日(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二零二零年十月十六日(星期五)或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年九月二十五日(星期五)至二零二零年九月三十日(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二零二零年九月二十四日(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

截至二零二零年六月三十日止六個月，收益為港幣315,100,000元(二零一九年：港幣433,900,000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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，溢利為港幣56,000,000元(二零一九年：港幣93,500,000元)。本期內之減少主要是由於酒店營運回報減少所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為港幣56,000,000元(二零一九年：港幣93,500,000元)，相等於每股基本盈利8.4港仙(二零一九年：14.1港仙)。

所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣37,700,000元(二零一九年：重估減值港幣2,000,000元)。倘不計算有關增值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣18,300,000元(二零一九年：港幣95,500,000元)，相當於每股2.8港仙(二零一九年：14.4港仙)。

於二零二零年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,125,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,250,400,000元)。於二零二零年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.3元，而於二零一九年十二月三十一日為港幣9.4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：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,210.1	4,365.2
英國	4,263.4	4,542.3
澳洲	153.1	156.1
總計	<u>8,626.6</u>	<u>9,063.6</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣576,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣586,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立專業市場估值釐定，其於二零二零年六月三十日之市值為港幣5,600,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,900,000,000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二零二零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13,650,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣14,377,400,000元)、港幣11,149,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣11,564,200,000元)及港幣16.8元(二零一九年十二月三十一日：港幣17.5元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團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業務範圍僅限於中國境外或僅限於與物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由本公司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)、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

本集團擁有香港中環威靈頓街50號華威大廈之部分商業物業作為投資物業。華威大廈於二零二零年六月三十日之出租率為84%，而該物業截至二零二零年六月三十日止六個月所產生之租金收入為港幣9,300,000元。

本集團(夥拍多間知名地產發展商)現正於西九龍開發市內臨海住宅項目「Grand Victoria」。該地塊現被開發成可步行至港鐵站的高級住宅項目。該發展項目正按計劃進行上蓋建築工程，預期將於二零二二年完工，並暫定將於本年度第四季度開始住宅單位之預售。

本集團擁有香港壽臣山道東之住宅物業作為投資物業。該物業之翻新工程將於二零二零年分階段完成。

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。

截至二零二零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87,200,000元(二零一九年：港幣92,400,000元)。

澳洲

截至二零二零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7,400,000元(二零一九年：港幣7,800,000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，並以洲際酒店集團旗下之皇冠假日酒店品牌營運。該酒店於二零二零年上半年之收益及營運業績較二零一九年同期顯著下降，乃由於期內爆發新冠肺炎疫情所致。該酒店將致力於實施節省成本的措施，以在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。

金融投資

於二零二零年六月三十日，本集團持有金融投資約港幣4,813,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,880,800,000元)，包括上市債務證券及非上市投資。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額為港幣4,409,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,526,100,000元)、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以及按公平值列賬及計入損益之金融資產)總額為港幣4,813,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,880,800,000元)及未動用融資額為港幣2,043,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,412,400,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣10,191,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣11,060,000,000元)及擔保票據港幣1,156,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,718,400,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣2,124,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,371,500,000元)，資產與負債比率為15.6%(二零一九年十二月三十一日：16.5%)(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5,600,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,900,000,000元))之百分比計算)。

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
1年內	4,525.9	7,327.3
1-2年	1,319.8	1,382.7
3-5年	5,541.1	5,109.2
	11,386.8	13,819.2
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(38.7)	(40.9)
	11,348.1	13,778.3

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二零年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣7,610,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣8,303,200,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣5,076,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,144,200,000元)及無抵押銀行借貸港幣2,534,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,159,000,000元)。已抵押銀行借貸由估值為港幣3,027,200,000元之物業(二零一九年十二月三十一日：港幣2,330,200,000元)、上市債務證券港幣3,826,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,891,500,000元)及已抵押現金港幣43,800,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣499,000,000元)作抵押。

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4,416,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,698,500,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行借貸港幣2,613,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,790,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團於香港之僱員總數為135名(二零一九年：236名僱員)。截至二零二零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38,900,000元(二零一九年：港幣61,900,000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。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

展望

過去八個月，新冠肺炎疫情爆發已成為全球最大威脅之一。新冠肺炎個案及死亡人數之高前所未見。超過200個國家受到影響。為對抗新冠肺炎疫情，大部分國家均推出多項措施，包括封城令、旅遊限制、社交隔離措施及暫停營業等。經濟活動及供應鏈大規模中斷。此外，中美之間的緊張關係在過去數月急劇升溫。全球經濟正面對極大的挑戰。儘管多國政府已推出大量的政府救濟方案，全球經濟目前正陷入大蕭條。由於新冠肺炎疫情以及中美緊張局勢將於何時結束仍屬未知之數，前景仍然極不明朗。市場普遍預期直至人們廣泛接種新冠肺炎疫苗之前，經濟仍會持續大幅度萎縮。

二零二零年至今為止對中國而言是荊棘滿途的一年。爆發新冠肺炎疫情並實施嚴格的控制措施對中國第一季度造成嚴重打擊。經濟活動錄得有記錄以來最大的按季跌幅。雖然新冠肺炎疫情於第二季度得到有效控制，且不少經濟活動均已逐步回復正常，惟基於對爆發新一波新冠肺炎疫情的憂慮加上審慎的消費氣氛，各類服務業(尤其飲食業、旅遊服務業及娛樂業)紛紛延遲復工。經濟止跌回升，僅僅錄得3.2%的增長。儘管第二季度出現復甦跡象，但近期中美緊張關係升級再一次打擊企業營商氣氛，令中國前景蒙上陰霾。預期本地及外部需求疲弱將會進一步拖累預期緩慢的復甦進程。

二零一九年持續數月的政治動盪已重挫香港經濟。自二零二零年一月起，香港成為爆發新冠肺炎疫情的危險地區。雖然香港政府推出一系列規模前所未有的救濟措施，本地經濟於二零二零年上半年急劇下滑。繼二零一九年連續兩個季度錄得負GDP後，香港的GDP於二零二零年進一步下跌。經濟衰退已維持整整一年。再者，香港於七月爆發第三波疫情，新冠肺炎疫情以空前驚人的速度傳播，香港政府實施最嚴厲的應對措施遏止新冠肺炎疫情，包括收緊限聚令、關閉部分場所及禁止餐廳堂食，再次對經濟活動帶來不利影響。加上中美貿易關係不斷轉差，預期香港經濟於本年度餘下時間將會持續疲弱。

二零二零年上半年物業市場大幅波動。由於並無清晰的方向、經濟衰退及失業率上升，物業市場於第一季度交投淡靜。隨著本地疫情受到較好的控制，市場自四月底開始輕微反彈。然而，在目前的低息環境下，加上持續的強勁需求，預期一旦新冠肺炎疫情有所改善及商業活動回復至正常水平，物業市場將會迅速回暖。長遠而言，預期物業市場將仍維持穩健。

旅遊服務業為其中一個因新冠肺炎衛生危機而受到最沉重打擊的行業。防疫措施(包括隔離措施及關閉邊境管制站)對香港的入境旅遊及商務差旅造成不利影響。二零二零年上半年的過夜旅客人數較去年同期大幅減少91%。加上對餐廳入座人數的限制，旅遊服務業的表現暗淡。酒店入住率及房價大跌。預期在本地疫情受控及放寬入境限制之前，酒店業務將會繼續面臨嚴峻的形勢。

英國為早期新冠肺炎疫情最嚴重的國家之一。為應對疫情，英國實施全國封城令，因而於第一季度錄得嚴重的經濟衰退，第二季度的情況將會更差。於二零二零年上半年，對辦公室單位的需求顯著減少，成交量亦明顯放緩。雖然封城令逐步放寬，但是預期將需更多時間方能復甦。儘管如此，我們相信，在信守契諾及信譽良好的租戶支持下，新冠肺炎對我們位於英國的物業價值造成的影響極微。

二零二零年不僅充滿挑戰，亦將是接近零利率時代的開始。在爪哇集團悠久的歷史中，爪哇集團曾見證香港乃至全球的經濟及社會動盪。多年來，本集團已安然度過多次危機。本集團透過持續關注全球及本地經濟發展，對財務流動資金、投資及物業組合進行審慎的風險及危機管理。憑藉本集團專業的管理團隊、穩健的財務能力、優質的企業管治以及恪守「與時創建」理念，本集團有信心抵禦當前的市場不穩定的局面，並能把握商機再作發展。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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

截至二零二零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

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零二零年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二零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，二零二零年八月二十五日

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)

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