

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



截至二零二五年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

摘要

截至二零二五年六月三十日止期間

- 收益：港幣204,300,000元（二零二四年：港幣203,500,000元），上升0.4%
- 未計投資物業公平值變動前之經營溢利：港幣103,700,000元（二零二四年：港幣96,900,000元），上升7.0%
- 本公司股東應佔虧損：港幣159,400,000元（二零二四年：港幣72,000,000元），上升121.4%
- 於二零二五年六月三十日，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8,040,000,000元及港幣13.4元[#]。
- 已宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣3,886,200,000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。

未經審核業績

S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司 (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零二四年之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收益	4		
— 投資物業租金		108,296	100,905
— 酒店營運		82,165	90,897
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		13,868	11,743
總收益		204,329	203,545
其他收入	5	14,157	15,808
成本：			
物業及相關成本	6	(2,222)	(2,262)
員工成本		(48,891)	(48,664)
折舊		(21,475)	(22,978)
其他開支		(42,179)	(48,596)
		(114,767)	(122,500)
未計投資物業公平值變動前之經營溢利		103,719	96,853
投資物業公平值變動		(102,665)	—
計及投資物業公平值變動後之溢利		1,054	96,853
其他損益	7	2,902	(1,117)
應佔合營企業業績		(12,776)	20,061
融資成本	8	(150,568)	(187,324)
除稅前虧損		(159,388)	(71,527)
所得稅開支	9	—	(519)
本期間虧損		(159,388)	(72,046)

簡明綜合損益表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔本期間虧損		<u>(159,388)</u>	<u>(72,046)</u>
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
按本公司股東應佔虧損計算之 每股基本及攤薄後虧損	11	<u>(26.5)</u>	<u>(12.0)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(159,388)</u>	<u>(72,046)</u>
其他全面收益(開支)：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之		
股本工具之公平值收益	18,535	97
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		
債務工具之公平值收益	3,510	2,850
出售／不再確認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	(1,059)	1,908
換算海外業務產生之匯兌差額	119,193	(7,706)
應佔合營企業之其他全面開支	<u>-</u>	<u>(3,836)</u>
本期間其他全面收益(開支)	<u>140,179</u>	<u>(6,687)</u>
本公司股東應佔本期間全面開支總額	<u><u>(19,209)</u></u>	<u><u>(78,733)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,838,350	6,682,012
物業、機器及設備		554,568	543,142
合營企業投資		529,196	513,586
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		167,583	147,607
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		29,590	25,085
按公平值列賬及計入損益之金融資產		27,268	66,088
已抵押銀行存款		150,856	197,853
其他資產		5,704	5,704
		8,303,115	8,181,077
流動資產			
存貨		1,317	1,456
向合營企業提供之貸款		272,699	430,596
按公平值列賬及計入損益之金融資產		7,851	—
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		5,442	7,402
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	28,409	39,073
可收回稅項		2	2
已抵押銀行存款		2,055	—
定期存款		349,738	—
現金及現金等值		1,785,066	2,447,750
		2,134,804	2,447,750
		2,452,579	2,926,279
分類為持作出售之資產	13	128,000	—
		2,580,579	2,926,279
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	128,363	146,788
稅項負債		15,755	14,313
租賃負債		11,318	6,463
銀行借貸 — 一年內到期		1,409,394	1,241,320
		1,564,830	1,408,884
流動資產淨值		1,015,749	1,517,395
總資產減流動負債		9,318,864	9,698,472

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		60,212	60,212
儲備		<u>3,825,969</u>	<u>3,863,242</u>
總權益		<u>3,886,181</u>	<u>3,923,454</u>
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	5,534	5,524
租賃負債		189,398	157,895
銀行借貸 — 一年後到期		5,225,852	5,600,815
遞延稅項		<u>11,899</u>	<u>10,784</u>
		<u>5,432,683</u>	<u>5,775,018</u>
總權益及非流動負債		<u><u>9,318,864</u></u>	<u><u>9,698,472</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」）之適用披露規定而編製。

2. 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會計準則修訂本外，截至二零二五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二零二四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會計準則

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二零二五年一月一日後開始之本集團年度期間強制生效之下列香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港會計準則第21號（修訂本）

缺乏可兌換性

除下文所述者外，於本中期期間應用之香港財務報告準則會計準則修訂本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。

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

物業投資分部包括多個不同的物業位置。主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收入及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。

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二五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>108,296</u>	<u>82,165</u>	<u>13,868</u>	<u>204,329</u>
分部業績					
分部 (虧損) 溢利	<u>(13,076)</u>	<u>(478)</u>	<u>7,308</u>	<u>26,486</u>	20,240
未分配利息收入					3,899
企業開支					(32,959)
融資成本					<u>(150,568)</u>
除稅前虧損					<u>(159,388)</u>

截至二零二四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>100,905</u>	<u>90,897</u>	<u>11,743</u>	<u>203,545</u>
分部業績					
分部溢利	<u>18,735</u>	<u>96,408</u>	<u>10,189</u>	<u>9,675</u>	135,007
未分配利息收入					5,702
企業開支					(24,910)
應佔合營企業業績					(2)
融資成本					<u>(187,324)</u>
除稅前虧損					<u>(71,527)</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業投資分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣 103,693,000 元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：概無投資物業公平值變動)。

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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

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

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業租金 (附註 i)	108,296	100,905
酒店營運 (附註 ii)	82,165	90,897
金融投資回報		
－利息收入及其他 (附註 iii)	13,868	11,743
	<u>204,329</u>	<u>203,545</u>

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃 (其租賃付款固定) 方式下投資物業租賃的租金收入港幣108,296,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣100,905,000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. 截至二零二五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66,248,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣75,055,000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10,811,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣11,057,000元) 來自食品及飲料銷售及港幣776,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,198,000元) 來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣4,330,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣3,587,000元) 為來自經營租賃項下酒店零售部分租賃的租金收入，其中租賃付款為固定或可變付款，乃基於固定租期之每月銷售百分比及每月最低固定付款 (以較高者為準)。
- 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13,297,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣10,739,000元) 的利息收入以及來自上市股本證券的股息收入港幣571,000元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,004,000元)。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款之利息收入	3,899	5,702
管理費收入(附註)	7,917	7,917
其他	2,341	2,189
	<u>14,157</u>	<u>15,808</u>

附註：該金額為來自一間關聯公司的收入，而本公司若干董事(即本公司控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團關連人士。

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售及營銷開支	260	270
投資物業之直接營運支出	1,962	1,992
	<u>2,222</u>	<u>2,262</u>

7. 其他損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌(虧損)收益淨額	(9,979)	791
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之收益	11,822	-
出售／不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之收益(虧損)	1,059	(1,908)
	<u>2,902</u>	<u>(1,117)</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	135,768	171,753
銀行借貸前端費用攤銷	<u>8,035</u>	<u>8,520</u>
	<u>143,803</u>	<u>180,273</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	2,601	2,666
其他費用	<u>4,164</u>	<u>4,385</u>
	<u><u>150,568</u></u>	<u><u>187,324</u></u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
本年度稅項：	—	18
遞延稅項：		
本年度	<u>—</u>	<u>501</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>519</u></u>

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息		
每股3港仙(二零二四年：截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙)	<u><u>18,064</u></u>	<u><u>18,064</u></u>

於本中期期末後，本公司董事已宣佈派發中期股息每股2港仙，合共港幣12,042,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元)並將派付予於二零二五年九月二十六日名列本公司股東名冊之本公司股東。

11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本虧損之虧損：		
本公司股東應佔本期間虧損	<u>(159,388)</u>	<u>(72,046)</u>

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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虧損之普通股加權平均數	<u>602,122,726</u>	<u>602,122,726</u>

由於本集團於截至二零二五年及二零二四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，截至二零二五年及二零二四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。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項(附註)	2,864	3,303
預付前端費用	—	6,484
按金、預付款項及其他應收款項	<u>25,545</u>	<u>29,286</u>
	<u>28,409</u>	<u>39,073</u>

附註：應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

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 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	2,653	3,188
31至60日	140	115
61至90日	71	—
	<u>2,864</u>	<u>3,303</u>

13. 分類為持作出售之資產

於二零二五年四月二十五日，本集團訂立正式協議，向一名獨立第三方出售於香港的投資物業。

於二零二五年六月三十日，分類為持作出售之資產如下：

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
投資物業	<u>128,000</u>
分類為持作出售之資產	<u>128,000</u>

14. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<u>717</u>	<u>1,280</u>
應付貿易款項	717	1,280
租金按金	7,905	8,944
預收租金	48,459	43,889
其他應付款項、其他按金及應計費用	61,404	85,755
應付利息	<u>15,412</u>	<u>12,444</u>
	<u>133,897</u>	<u>152,312</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	128,363	146,788
非流動負債	<u>5,534</u>	<u>5,524</u>
	<u>133,897</u>	<u>152,312</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：2港仙) 予於二零二五年九月二十六日(星期五) 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二零二五年十月十四日(星期二) 或之前寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年九月二十四日(星期三) 至二零二五年九月二十六日(星期五)(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二零二五年九月二十三日(星期二) 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證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月，收益為港幣204,300,000元(二零二四年：港幣203,500,000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回報。截至二零二五年六月三十日止六個月，未計投資物業公平值變動前之經營溢利為港幣103,700,000元(二零二四年：港幣96,900,000元)，上升7.0%。出租投資物業貢獻收益約港幣108,300,000元，較二零二四年增加7.3%。

儘管本集團於本中期期間之日常營運溢利有所增長，本公司股東應佔本期間虧損為港幣159,400,000元(二零二四年：港幣72,000,000元)，相等於每股基本虧損26.5港仙(二零二四年：12.0港仙)。本公司股東應佔本期間虧損主要由於(i)投資物業公平值虧損及(ii)銀行借款融資成本所致。融資成本較二零二四年減少19.6%。上述公平值虧損為非現金項目，對本集團現金流量並無即時影響。

於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣3,886,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣3,923,500,000元)。於二零二五年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣6.5元，而於二零二四年十二月三十一日為港幣6.5元。

本集團於期末按地域劃分之物業資產（包括於兩間合營企業權益及分類為持作出售之資產）如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,277.0	4,451.4
英國	4,010.7	3,683.4
總計	8,287.7	8,134.8

於二零二五年六月三十日，本集團之酒店物業以賬面值港幣476,200,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣486,200,000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，其市值為港幣4,630,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,920,000,000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於二零二五年六月三十日將分別為港幣12,441,500,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣12,568,600,000元）、港幣8,040,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣8,357,300,000元）及港幣13.4元（二零二四年十二月三十一日：港幣13.9元）。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。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兩項住宅項目（壽臣山道東1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）及兩個合營住宅發展項目（西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號），以及位於英國倫敦之兩項投資物業（20 Moorgate及33 Old Broad Street）。

香港

期內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,370個單位，銷售所得總額超過港幣23,200,000,000元。於本期間，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣152,000,000元。於二零二五年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣339,900,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣504,100,000元）（包括授予合營企業之貸款），其中港幣272,700,000元將自截至二零二五年六月三十日止期間起一年內收回並分類為流動資產。

¹ 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

華威大廈²為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。由於出租率上升9%，截至二零二五年六月三十日止期間該物業產生之租金收入略有增加。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。優化工程已完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。期內，本集團與一名獨立第三方訂立正式協議出售一幢獨立屋，代價約港幣160,000,000元（扣除交易成本及開支前）。該出售事項將於二零二五年十月八日或之前完成。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團持有淺水灣南灣道項目之50%股權，該項目位於淺水灣傳統豪華住宅區，正發展為坐擁一望無際醉人海景之豪華住宅，飽覽淺水灣壯麗的全景景緻。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。

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。

位於倫敦之33 Old Broad Street現全數租予蘇格蘭銀行（Bank of Scotland），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。去年租金按租約條款上調13%。租戶已完成對33 Old Broad Street的大型翻新工程，並已遷入，作為Lloyds Banking Group位於倫敦市中心之新總部。

鑑於我們信譽良好之租戶已簽訂強力之租賃契約，英國物業繼續為本集團提供穩定現金流量，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盪的能力。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並以洲際酒店集團旗下之品牌營運。期內，酒店表現溫和下滑，主要由於入住率及平均房價下降，整體收益因而減少。

² 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

本集團正採取一切切實可行措施，以應對挑戰並把握機遇。我們深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，以確保客人於本集團的酒店留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，並降低資產負債比率。於二零二五年六月三十日，本集團持有金融投資約為港幣237,700,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣246,200,000元），包括上市股本及債務證券以及非上市投資。

本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月兩段期間內並無就債務證券錄得任何減值虧損。

財政資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二五年六月三十日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約之契諾。

於本期間，本集團在高息環境及經濟低迷下繼續維持高度財務靈活性及流動性。去年放寬收緊措施後，維港滙一直保持穩定的銷售勢頭，令本集團持續地從該項目收取可觀的現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期直至二零二六年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。

營運資金及貸款融資

於二零二五年六月三十日，本集團的可用資金總額為港幣5,684,200,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣5,642,100,000元），包括本集團的已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存及現金總額港幣2,287,700,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,645,600,000元）及未動用融資額港幣3,396,500,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,996,500,000元）。於二零二五年六月三十日，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237,700,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣246,200,000元）。

本集團之貸款融資包括一筆由七間知名金融機構提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕的流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。於本公佈日期，概無提取任何貸款。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣6,635,200,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣6,842,100,000元）。於扣除已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣4,109,800,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣3,950,300,000元），資產與負債比率為33.0%（二零二四年十二月三十一日：31.4%）（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4,630,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,920,000,000元））之百分比計算）。

於二零二五年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,426.9	1,257.1
一至二年	1,588.2	1,599.8
三至五年	3,663.9	3,529.6
五年以上	—	500.2
	<u>6,679.0</u>	<u>6,886.7</u>
減：未攤銷前端費用	<u>(43.8)</u>	<u>(44.6)</u>
	<u><u>6,635.2</u></u>	<u><u>6,842.1</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二五年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣3,961,800,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,424,300,000元），包括已抵押銀行借貸港幣2,703,300,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,765,800,000元）及無抵押銀行借貸港幣1,258,500,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣1,658,500,000元）。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,425,200,000元之物業（二零二四年十二月三十一日：港幣3,478,200,000元）及已抵押現金港幣31,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣63,000,000元）作抵押。

於二零二五年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣4,010,700,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣3,683,400,000元）之投資物業以及已抵押現金港幣121,900,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣134,900,000元）作抵押，以取得銀行借貸港幣2,717,200,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,462,400,000元）。

員工及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於香港之僱員總數約為180名(二零二四年：190名僱員)。截至二零二五年六月三十日止期間，僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣48,900,000元(二零二四年：港幣48,700,000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，本公司已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，以酌情向其僱員(包括本公司董事)授出購股權及獎勵。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

以色列與伊朗衝突加劇，令全球經濟前景的不確定性上升。儘管全球多國央行於二零二五年上半年多次減息，惟國際貨幣基金組織認為，各國央行在二零二五年餘下月份將採取更為謹慎的態度，並在通脹持續的情況下實施分化的貨幣政策。貿易不確定性引發需求衝擊，企業及家庭因而延遲投資與支出，加上金融環境收緊及匯率波動可能帶來的放大效應，進一步增加經濟壓力。根據國際貨幣基金組織預測，全球經濟增長將由二零二四年預計的3.3%放緩至二零二五年的2.8%及二零二六年的3.0%。

中國經濟於二零二五年第二季度增長5.2%，較第一季的5.4%有所放緩，但略高於市場預期。儘管地緣政治局勢緊張及貿易環境不明朗，中國政府仍對二零二五年的增長率充滿信心，並透過實施適當的經濟刺激措施，包括降低利率、下調存款準備金率以及增加國內投資。隨著經濟狀況呈現復甦及穩定跡象，預期中國消費者意欲將有所改善。

香港房地產市場依然面臨挑戰。儘管所有住宅物業降溫措施已獲撤銷，但樓價回升仍然緩慢，反映消費者意欲疲弱。從正面來看，受惠於專業人士及非本地學生持續湧入，住宅租賃市場已呈現改善跡象。二零二五年五月，香港銀行同業拆息因銀行體系流動性增加而顯著下降。雖然部分預測認為年內稍後時間拆息或會逐步回升，但近期的利率回落料將於短期內有利於促進物業交易活動。

啟德體育園的啟用帶來多元化的文化、體育及娛樂活動，吸引旅客到訪本港。廣東、香港及澳門將於二零二五年十一月共同主辦中華人民共和國第十五屆全國運動會。這項全國性綜合體育盛事，為擴大觀眾群及提升旅客參與度帶來機遇。隨著匯率在經歷一段時期的美元強勢後逐步回穩，香港或將成為更具吸引力的經濟實惠旅遊目的地，有望促進來自歐洲及亞洲的旅客增長。然而，勞工短缺、成本上升以及非客房收入疲弱等因素，仍持續對利潤率構成壓力。

英國經濟持續呈現增長趨勢，於二零二五年第一季增長0.7%，高於上一季及市場預期。值得注意的是，中央銀行於二零二五年首兩個季度將利率由年利率4.75%下調至4.25%，市場預期今年稍後時間將進一步減息。此舉減輕了家庭及投資者的財務負擔。前景顯示經濟有望逐步復甦，惟過程可能需要一段時間方可完全展開。本集團在英國的物業組合憑藉與信譽良好的租戶簽訂的長期租約，將繼續保持穩定的租金收入。

展望未來，持續的地緣政治緊張局勢及貿易不確定性預期將繼續影響年底前的營商環境。儘管面對上述不利因素，我們對香港持久的韌力及增長能力仍充滿信心。本集團將繼續致力把握最佳機遇，並於瞬息萬變的市場動態中審慎管理資產負債表。我們仍然深信，本公司具備有利條件，能為股東創造長遠價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄C1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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司審核委員會及德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零二五年中期報告載有上市規則所規定之所有適用資料，將於二零二五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，二零二五年八月二十八日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生(主席)
呂聯樸先生(總裁)
葉思廉先生(首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福先生
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士