

與時創建



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
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士

審核委員會

陳國威先生(主席)
顏以福先生
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
陳珮筠女士

薪酬委員會

羅煒東先生(主席)
呂榮梓先生
呂聯樸先生
顏以福先生
陳珮筠女士

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
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
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

卓佳證券登記有限公司
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) 2810 8185

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
55	詞彙

摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月



香港THE CENDAS（由本集團管理的發展項目）



收益

港幣204,300,000元
(二零二四年：港幣203,500,000元)



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)



股東應佔虧損

港幣159,400,000元
(二零二四年：港幣72,000,000元)



於二零二五年六月三十日，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8,040,000,000元及
港幣13.4元
(酒店物業經調整至公平市值後)



每股中期股息

2港仙

本集團之物業／項目位置

英國

倫敦

中國

香港

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

於二零二五年六月三十日

中國香港



發展物業

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：21,173平方呎

概約總樓面面積：19,055平方呎

完成階段：地盤平整工程現正施工

預計完成日期：二零二八年

發展模式：合資
(本集團持有50%權益)

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

於二零二五年六月三十日

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

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%

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。

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

於二零二五年六月三十日

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

概約總樓面面積：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

於二零二五年六月三十日

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

概約總樓面面積：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

於二零二五年六月三十日

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

概約樓內淨面積：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Lloyds Banking Group位於倫敦市中心之新總部。

物業組合

主要項目

於二零二五年六月三十日

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

概約樓內淨面積：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、零售舖位及附屬設施空間。該物業的商業部分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

於二零二五年六月三十日

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。

物業組合

主要項目

於二零二五年六月三十日

GRAND VICTORIA

維港匯

中國香港



待售的已建成物業

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

概約總樓面面積：987,812平方呎

發展模式：合資

(本集團持有 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，合共 1,437 個單位。
- 此乃優質住宅項目，單位飽覽臨海醉人景色，同時引入綠化及智能家居設計。

管理層論述及分析



香港 THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

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，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）。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，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。

管理層論述及分析

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)。

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。

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)。



香港維港滙

管理層論述及分析

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」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。

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% 權益，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。



香港維港滙



香港 THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

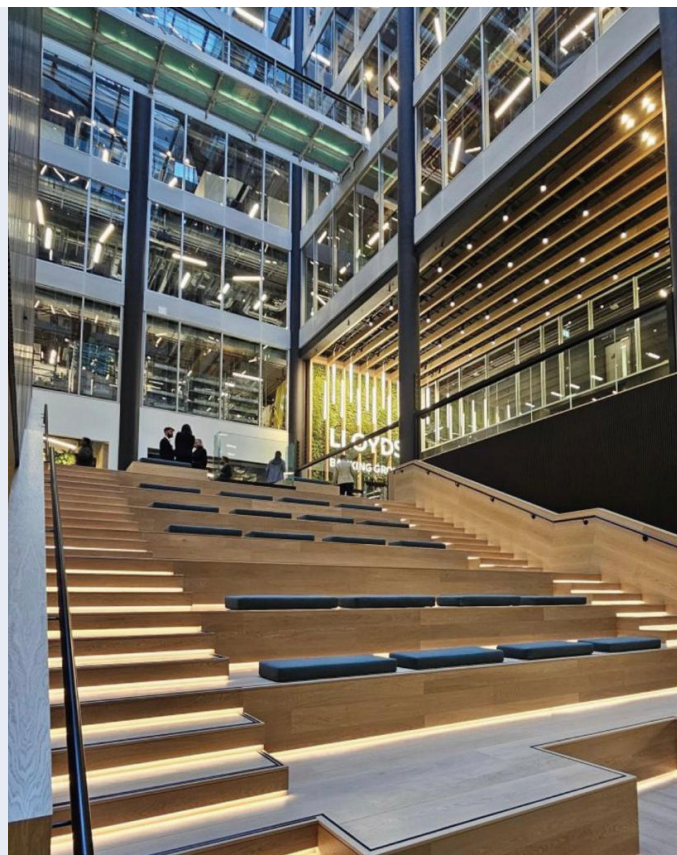
¹ 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

² 本集團擁有華威大廈總樓面面積約 59%。

管理層論述及分析



倫敦 33 Old Broad Street



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。

管理層論述及分析

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。

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。



CARVER，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店

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。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店

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。



香港 THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

管理層論述及分析

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。於本報告日期，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
	6,679.0	6,886.7
減：未攤銷前端費用	(43.8)	(44.6)
	6,635.2	6,842.1

管理層論述及分析

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%。



香港壽臣山道東1號

管理層論述及分析

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。



香港維港滙

企業管治及其他資料

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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其所有守則條文。董事會將持續監察及審閱本公司之企業管治常規以加強其表現。

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。

本集團審閱內部監控制度之成效涵蓋財務、營運、合規機制及風險管理職能（包括本集團環境、社會及管治之表現及報告）。

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 C3 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，於截至二零二五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證券之事宜，此乃由於彼等因其職位或受僱情況而可能擁有有關本公司或其證券之內幕消息。

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

於二零二五年六月三十日，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		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)	個人權益 (以實益擁有人身份持有)			
呂榮梓	-	446,392,255 ⁽ⁱ⁾	-	-		446,392,255	74.14
呂聯樸	550,000	338,779,740 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-		339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	-	-	-		648,000	0.11
顏以福	1,680,400	-	-	-		1,680,400	0.28
陳國威	-	-	-	-		-	-
羅煒東	-	-	-	-		-	-
陳珮筠	-	-	-	-		-	-

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（見第 22 頁「於聯繫法團股份之好倉」一節披露）。鑑於呂榮梓先生於 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。Ambleside Glory 由 NLI 擁有 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。鑑於呂聯樸先生於 NLI 及 Ambleside Glory 之權益，故彼亦被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於二零二五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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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：

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 ⁽ⁱ⁾	338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	—	78,548,387	13.05
NYH	—	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾	107,612,515	17.87
SEA Fortune	—	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾	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) 呂榮梓及呂聯樸諸位先生(兩人均為董事)亦為NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune及Port Lucky(港祥)之董事。
- (iv) 本公司於二零二五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，於二零二五年六月三十日，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。

購股權計劃及股份獎勵計劃

股東於二零二四年五月二十四日在本公司股東週年大會上通過普通決議案，批准採納新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)及新股份獎勵計劃(「二零二四年股份獎勵計劃」)，為期十年，可由本公司於股東大會上或由董事會提前終止。

二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃之主要條款載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報內。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無已授出、行使、歸屬、註銷或失效之購股權及獎勵。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，二零二四年購股權計劃及二零二四年股份獎勵計劃項下概無尚未行使之購股權及尚未歸屬之獎勵。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可供授出之所有購股權及獎勵總數為本公司股份60,212,272股(佔於採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%)。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據二零二四年購股權計劃、二零二四年股份獎勵計劃及本公司任何其他股份計劃可向本集團服務提供者發行之分項限額為本公司股份3,010,613股(佔於採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司概無授出購股權及獎勵。因此，於上述期間內，本公司概無可就本公司所有股份計劃項下授出之購股權及獎勵而發行之本公司股份。

企業管治及其他資料

向聯屬公司作出之財務資助

於本中期期末，本集團向其聯屬公司提供之財務資助總額下降至低於上市規則第 14.07(1)條界定之資產比率的 8%。

本集團給予財務資助的聯屬公司於二零二五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，僅供股東參考：

	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	465	77
流動資產	3,810	1,042
流動負債	(482)	(73)
總資產減流動負債	3,793	1,046
非流動負債		
— 銀行借貸	(474)	(237)
	3,319	809
總權益(包括以貸款形式向聯屬公司的出資)	3,319	809

合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二五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

截至二零二五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，由本公司之二零二四年年報作出披露直至二零二五年八月二十八日（即本報告獲批准日期）的董事資料變動如下：

- 陳珮筠女士已獲委任為提名委員會成員，自二零二五年五月二十三日起生效。

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）之期間暫停辦理本公司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（地址為香港夏慤道 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54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，其中包括於二零二五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簡明綜合財務報表附註。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(「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「由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所有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
二零二五年八月二十八日

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	
		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)
	附註		
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	7	(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	8	2,902	(1,117)
應佔合營企業業績		(12,776)	20,061
融資成本	9	(150,568)	(187,324)
除稅前虧損	10	(159,388)	(71,527)
所得稅開支	11	—	(519)
本期間虧損		(159,388)	(72,046)
本公司股東應佔本期間虧損		(159,388)	(72,046)
		港仙	港仙
		(未經審核)	(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	13	(26.5)	(12.0)

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	(159,388)	(72,046)
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	-	(3,836)
本期間其他全面收益(開支)	140,179	(6,687)
本公司股東應佔本期間全面開支總額	(19,209)	(78,733)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		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)
	附註		
非流動資產			
投資物業	14	6,838,350	6,682,012
物業、機器及設備	15	554,568	543,142
合營企業投資	16	529,196	513,586
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	167,583	147,607
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	29,590	25,085
按公平值列賬及計入損益之金融資產	19	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	16	272,699	430,596
按公平值列賬及計入損益之金融資產	19	7,851	—
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	5,442	7,402
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	20	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	21	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	22	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	23	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

於二零二五年六月三十日

		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)
附註			
資本及儲備			
股本	24	60,212	60,212
儲備		3,825,969	3,863,242
總權益		3,886,181	3,923,454
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	22	5,534	5,524
租賃負債		189,398	157,895
銀行借貸—一年後到期	23	5,225,852	5,600,815
遞延稅項	25	11,899	10,784
		5,432,683	5,775,018
總權益及非流動負債		9,318,864	9,698,472

第27至54頁之簡明綜合財務報表，於二零二五年八月二十八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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	股東應佔							總額 港幣千元
	股本 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	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	
於二零二四年一月一日(經審核)	60,212	277,707	(7,406)	4,451	(429,794)	27,769	4,154,089	4,087,028
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(72,046)	(72,046)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(7,706)	-	-	-	-	(7,706)
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	-	-	-	-	2,850	-	-	2,850
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	-	-	-	-	97	-	-	97
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	-	-	-	-	1,908	-	-	1,908
應佔合營企業之其他全面開支	-	-	-	-	(3,836)	-	-	(3,836)
本期間其他全面(開支)收益	-	-	(7,706)	-	1,019	-	-	(6,687)
本期間全面(開支)收益總額	-	-	(7,706)	-	1,019	-	(72,046)	(78,733)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(18,064)	(18,064)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	60,212	277,707	(15,112)	4,451	(428,775)	27,769	4,063,979	3,990,231
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(64,683)	(64,683)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(18,172)	-	-	-	-	(18,172)
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	-	-	-	-	10,709	-	-	10,709
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	-	-	-	-	16,602	-	-	16,602
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	-	-	-	-	809	-	-	809
本期間其他全面(開支)收益	-	-	(18,172)	-	28,120	-	-	9,948
本期間全面(開支)收益總額	-	-	(18,172)	-	28,120	-	(64,683)	(54,735)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(12,042)	(12,042)
於出售一間合營企業之投資後重新分類	-	-	-	-	6,183	-	(6,183)	-
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	60,212	277,707	(33,284)	4,451	(394,472)	27,769	3,981,071	3,923,454

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	股東應佔							總額 港幣千元
	股本 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	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	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(159,388)	(159,388)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	119,193	-	-	-	-	119,193
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	-	-	3,510
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	-	-	18,535
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)	-	-	(1,059)
本期間其他全面收益	-	-	119,193	-	20,986	-	-	140,179
本期間全面收益(開支)總額	-	-	119,193	-	20,986	-	(159,388)	(19,209)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(18,064)	(18,064)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	60,212	277,707	85,909	4,451	(373,486)	27,769	3,803,619	3,886,181

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) 其他儲備乃主要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 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	118,877	239,618 [^]
投資活動		
已收銀行存款利息	3,899	5,702
解除已抵押銀行存款	46,994	29,329
存置已抵押銀行存款	(1,352)	(3,267)
存置定期存款	(349,738)	–
出售／贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	1,346	72
購買物業、機器及設備	(6,855)	(2,642)
增加投資物業	(2,715)	(7,589)
出售物業、機器及設備所得款項	208	–
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產所得款項	34,156	–
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	(10,140)	(3,328)
以貸款形式向合營企業提供墊付	(22,449)	–
合營企業還款	151,960	340,235
投資活動(所用)所得現金淨額	(154,686)	358,512
融資活動		
提取銀行借貸	717,500	1,190,000
償還銀行借貸	(1,179,975)	(1,758,000)
償還租賃負債	(6,226)	(6,165)
支付銀行借貸前端費用	–	(6,484)
已付利息	(145,804)	(181,870)
已付股息	(18,053)	(17,975)
融資活動所用現金淨額	(632,558)	(780,494)
現金及現金等值減少淨額	(668,367)	(182,364)
於期初之現金及現金等值	2,447,750	2,445,668
匯率變動之影響	5,683	(792)
於期末之現金及現金等值	1,785,066	2,262,512
由以下代表：		
現金及現金等值	1,785,066	2,262,512

[^] 包括與收購一項物業有關的印花稅退款港幣127,508,000元

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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	–	100,905	90,897	11,743	203,545
分部業績					
分部溢利	18,735	96,408	10,189	9,675	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					(187,324)
除稅前虧損					(71,527)

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。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收益

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (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
	204,329	203,545

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)來自食品和飲料銷售及港幣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 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	3,899	5,702
管理費收入(附註27)	7,917	7,917
其他	2,341	2,189
	14,157	15,808

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 物業及相關成本

	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)
銷售及營銷開支	260	270
投資物業之直接營運支出	1,962	1,992
	2,222	2,262

7. 其他開支

	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)
其他開支包括：		
酒店營運開支	24,945	28,766
法律及專業費用	3,535	4,282

8. 其他損益

	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)
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)
	2,902	(1,117)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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	8,035	8,520
	143,803	180,273
租賃負債：		
租賃負債利息	2,601	2,666
其他費用	4,164	4,385
	150,568	187,324

10. 除稅前虧損

	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)
除稅前虧損已扣除(計入)：		
物業、機器及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣3,866,000元 (二零二四年：港幣4,892,000元))	21,475	22,978
出售物業、機器及設備(收益)虧損	(191)	307

11. 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	-	501
	-	519

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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)	18,064	18,064

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股東。

13. 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 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (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	(159,388)	(72,046)

	股份數目 截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	602,122,726	602,122,726

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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，按月收取租金。租賃的初始期通常為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	於二零二五年 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	估值之不可觀察主要輸入數據	敏感度分析
已竣工投資物業						
高力國際物業顧問(香港)有限公司*及仲量聯行有限公司**	2,108,000	香港之住宅及商業單位	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56.8%至118.4% 香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎76.3%至170.4%	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*及Colliers International Valuation UK LLP*	4,010,750	英國之商業大廈	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4.8%至5.8%	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95.9%至105.7%	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。
在建或發展中投資物業						
世邦魏理仕顧問香港有限公司*	713,000	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大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅增加，反之亦然。竣工之預期成本大幅增加，則在建或發展中投資物業之公平值大幅減少，反之亦然。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 投資物業 (續)

估值方法之詳情如下：(續)

- * 世邦魏理仕顧問香港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。
- ^ Colliers International Valuation UK 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。
- # 高力國際物業顧問(香港)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。

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。

於本中期期間，本集團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2,715,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣7,589,000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480,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣600,000元)。

於本中期期間，投資物業錄得公平值虧損港幣102,665,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公平值概無虧損)。其包括分別位於英國的投資物業公平值虧損港幣51,065,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公平值收益港幣4,119,000元)及位於香港的投資物業公平值虧損港幣51,600,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公平值虧損港幣4,119,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 物業、機器及設備

於本中期期間，本集團就增加物業、機器及設備支付港幣6,855,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2,642,000元)。

16. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，向合營企業提供之貸款為無抵押及免息並且無固定還款期。計入向合營企業提供之貸款港幣272,699,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣430,596,000元)預期自呈報期末起一年內收回。計入合營企業權益之餘下向合營企業提供之貸款港幣481,933,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣453,547,000元)預期自呈報期末起一年內不可收回。董事認為，該等貸款被視為本集團於該等合營企業淨投資之一部分。

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)
上市及非上市之股本工具	167,583	147,607

上述股權投資為於香港及美國上市實體之普通股、於英屬處女群島註冊實體之非上市普通股、於開曼群島註冊實體之非上市永續證券以及於新加坡上市之上市永續證券。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28披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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)
上市債務證券(附註)	35,032	32,487
就呈報目的分析為：		
流動資產	5,442	7,402
非流動資產	29,590	25,085
	35,032	32,487

附註：上市債務證券包括已屆滿或於二零二五年八月至二零三一年九月期間到期(二零二四年十二月三十一日：已屆滿或於二零二五年二月至二零三一年九月期間到期)之證券。該等證券之年利率固定為0%至12%(二零二四年十二月三十一日：0%至12%)。

於截至二零二五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51,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣780,000元)及公平值收益為港幣3,510,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2,850,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

鑑於近期中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。

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之信貸風險詳情，該等風險須進行預期信貸虧損評估：

				賬面值總額	
外部 信貸評級	內部信貸評級	12個月預期信貸虧損 (「12個月預期信貸 虧損」)或全期 預期信貸虧損		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)
上市債務工具	不予評級	不適用	12個月預期信貸虧損 (附註i)	1,901	2,380
	(二零二四年 十二月三十一日： 不予評級)				
	C至撤銷評級	不適用	全期預期信貸虧損 (「信貸減值」)(附註ii)	18,944	15,267
	(二零二四年 十二月三十一日： Ca至撤銷評級)				
	撤銷評級	不適用	購入或源生已減值 (「購入或源生已減值」) (附註iii)	14,187	14,840
	(二零二四年 十二月三十一日： 撤銷評級)				

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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 (續)

附註：

- (i) 該等債務工具在市場上被分類為投資級別。根據管理層評估，信貸風險沒有大幅增加。
- (ii) 鑑於存在客觀證據，如發行人拖欠還款及存在重大財務困難等，確定該等債務工具發生信貸減值。所有已發生信貸減值之上市債務工具均由中國物業發展商發行。

就被撤銷信貸評級之債務工具而言，本集團參考隱含實際利率及信貸息差得出投機級之評級。

- (iii) 由於債務重組計劃項下的合約條款轉變導致重大修改，本集團已終止確認若干中國物業發展商發行的上市債務證券。已修訂上市債務證券在初始確認時修改為購入或源生已減值。該等按大額折讓購入的債券反映已產生信貸虧損。基於扣除預期信貸虧損的合同現金流量的實際利率已使用。

釐定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預期信貸虧損評估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二零二四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	購入或 源生已減值 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	54	—	947,045	28,059	975,158
終止確認	—	—	(85,872)	(4,485)	(90,357)
匯兌調整	—	—	89	5	94
於二零二四年六月三十日(未經審核)	54	—	861,262	23,579	884,895
匯兌調整	—	—	(4,753)	(129)	(4,882)
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)	54	—	856,509	23,450	880,013
匯兌調整	—	—	9,241	253	9,494
於二零二五年六月三十日(未經審核)	54	—	865,750	23,703	889,507

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月			
12個月	全期預期	全期預期	
預期信貸	信貸虧損	信貸虧損	
虧損(減少)	(減少)增加	(減少)增加	購入或
增加	(非信貸減值)	(信貸減值)	源生已減值
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
大幅修訂下終止確認總賬面值			
港幣3,162,000元之按公平值列賬及計入			
其他全面收益之債務工具(附註)			
-	-	(85,872)	(4,485)

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： 截至二零二四年六月三十日止六個月，由於債務重組計劃下的合約條款轉變導致重大修改，本集團已終止確認中國物業發展商發行總賬面值為港幣3,162,000元之若干上市債務工具以及按公平值初始確認該等中國物業發展商新的上市債務證券、永續證券及普通股和非上市永續證券。債務重組後，中國物業發展商的普通股及上市永續證券於初始確認時分別按公平值港幣387,000元及港幣155,000元確認。

截至二零二四年六月三十日止期間，就該等上市債務工具已終止確認累計減值虧損港幣90,357,000元。已修訂上市債務證券被新確認為購入或源生已減值。最初確認之按購入或源生已減值上市債務證券已初始確認之未貼現預期信貸虧損總額為港幣38,315,000元。

公平值計量之詳情於附註28披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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)
非上市投資 —單位基金	35,119	66,088
就呈報目的分析為：		
流動資產	7,851	—
非流動資產	27,268	66,088
	35,119	66,088

20.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	25,545	29,286
	28,409	39,073

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。

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	—
	2,864	3,303

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21.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	128,000
分類為持作出售之資產	128,000

22.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	717	1,280
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	15,412	12,444
	133,897	152,312
就呈報目的分析為：		
流動負債	128,363	146,788
非流動負債	5,534	5,524
	133,897	152,312

購買貨品之平均信貸期為60日。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

23. 銀行借貸

	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)
有抵押	5,420,503	5,228,216
無抵押	1,258,500	1,658,500
減：前端費用	6,679,003 (43,757)	6,886,716 (44,581)
減：流動負債項下所示一年內到期之金額	6,635,246 (1,409,394)	6,842,135 (1,241,320)
非流動負債項下所示之金額	5,225,852	5,600,815

於本中期期間，本集團已償還港幣 1,179,975,000 元之銀行借貸（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 1,758,000,000 元），並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣 717,500,000 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣 1,190,000,000 元）。

24. 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：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年六月三十日（附註）	602,122,726	60,212

附註：本公司或任何其附屬公司均無於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年十二月三十一日止年度購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

25. 遞延稅項

於本中期期末之結餘主要指就以已確認稅項虧損港幣11,899,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣10,784,000元)抵銷的加速稅項折舊淨額而確認之遞延稅項負債。

26. 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6,959,750,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣6,675,412,000元)之投資物業(包括分類為持作出售之資產)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476,189,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣486,186,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有該等物業之附屬公司之所有資產及應計入酒店物業之利益作浮動抵押。
- (c) 已抵押銀行存款港幣152,911,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣197,853,000元)。

27. 關連人士披露

除該等簡明綜合財務報表附註14及16以及其他部分所披露者外，本集團亦與一名關連人士訂立以下交易。

(I) 關聯公司

		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
附註		(未經審核)	(未經審核)
來自一間關聯公司的管理費收入	(a)	7,917	7,917

附註：

- (a) 若干董事(即控股股東)透過一系列受控制法團對關聯公司有重大影響力。因此，關聯公司為本集團關連人士。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

27. 關連人士披露 (續)

(II) 主要管理人員薪酬

於本中期期間，董事（本集團之主要管理人員）之酬金為港幣7,852,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣7,852,000元）。

28. 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。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

28. 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)		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市股權投資 (附註17)	42,730	39,448	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。 當缺乏市場流通性之折讓略微減少，會導致公平值略微增加，反之亦然。
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及永續證券 (附註17)	124,853	108,159	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上市債務證券 (附註18)	27,966	25,547	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上市債務證券 (附註18)	7,066	6,940	第三級	公平值乃根據折現現金流量法計算，並參考上市債務證券之估計現金流量所採用95%至100%之預期信貸虧損率。 所使用之預期信貸虧損率正／負變動1%將導致公平值增加／減少港幣9,573,000元／港幣1,227,000元。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

28. 金融工具公平值計量 (續)

第三級計量之對賬

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具之股本證券

港幣千元

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	—
添置	37,897
於其他全面收益之公平值收益	1,730
匯兌調整	(179)
於二零二四年十二月三十一日	39,448
於其他全面收益之公平值收益	2,838
匯兌調整	444
於二零二五年六月三十日	42,730

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

港幣千元

於二零二四年一月一日	3,682
於其他全面收益之公平值收益	2,676
於二零二四年六月三十日	6,358
於其他全面收益之公平值收益	582
於二零二四年十二月三十一日	6,940
於其他全面收益之公平值收益	126
於二零二五年六月三十日	7,066

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

28. 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

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。

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。

29. 資本承擔

	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)
已簽約但尚未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 重建投資物業	19,064	16,797

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）；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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；
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治；
「執行董事」	指	執行董事；
「本集團」	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；
「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C3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；

詞彙

「提名委員會」	指	本公司之提名委員會；
「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」	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；
「英國」	指	英國；及
「%」	指	百分比。

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)

