

與時創建



目錄

2	公司資料
3	摘要
4	本集團之物業／項目位置
5	物業組合
6	管理層論述與分析
14	企業管治及其他資料
19	簡明綜合財務報表之審閱報告
20	簡明綜合損益表
21	簡明綜合損益及其他全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合財務報表附註
51	詞彙

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

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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

摘要

截至二零二六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212,800,000元
(二零二五年：港幣204,300,000元)



未計投資物業公平值變動前之經營溢利

港幣100,600,000元
(二零二五年：港幣103,700,000元)



股東應佔虧損

港幣136,900,000元
(二零二五年：港幣159,400,000元)



於二零二六年六月三十日，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7,611,800,000元及
港幣12.6元*



每股中期股息

2港仙

* 酒店物業經調整至公平市值後

本集團之物業／項目位置



英國 倫敦

- 20 Moorgate
- 33 Old Broad Street



中國 香港

- 壽臣山道東1號
- 香港銅鑼灣
 皇冠假日酒店
- 維港滙
- 渣甸山
- 淺水灣
- 華威大廈



物業組合

於二零二六年六月三十日

發展物業／待售物業詳情

名稱	地點	本集團 所佔權益 (%)	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總樓面面積 (平方呎)	用途	階段／估計 完成年份
香港						
維港匯	香港西南九龍 荔盈街6號及 荔盈街8號	14.5	208,262	987,812	住宅	已落成
淺水灣	香港淺水灣南灣道 鄉郊建屋地段 第1203號	50	21,173	19,055	住宅	地盤平整／二零二六年

投資物業／酒店詳情

名稱	地點	本集團 所佔權益 (%)	概約 總樓面面積 (平方呎)	用途	地契屆滿日期
香港					
香港銅鑼灣 皇冠假日酒店	香港銅鑼灣 禮頓道8號	100	160,869	酒店	二零四九年 十一月六日
華威大廈	香港中環 威靈頓街50號	58.83	60,000	商業	自一八四三年 六月二十六日起計 為期999年
渣甸山	香港大坑道89-93號 (內地段第7384號)	100	22,000	住宅	自一九五七年 四月二十五日起計 為期125年
壽臣山道東1號	香港深水灣 壽臣山道東1號	100	16,308	住宅	二零四七年 六月三十日

名稱	地點	本集團 所佔權益 (%)	概約 樓內淨面積 (平方呎)	用途	地契屆滿日期
英國					
33 Old Broad Street	倫敦33-41 Old Broad Street及1-6 Union Court, EC2	100	191,165	寫字樓	永久業權
20 Moorgate	倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA	100	154,854	寫字樓	長租約

管理層論述與分析



香港維港滙

財務摘要

截至二零二六年六月三十日止六個月，收益為港幣212,800,000元(二零二五年：港幣204,300,000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回報。

本集團於本期間之日常營運溢利為港幣100,600,000元(二零二五年：港幣103,700,000元)。股東應佔本期間虧損為港幣136,900,000元(二零二五年：港幣159,400,000元)，相等於每股基本虧損22.7港仙(二零二五年：26.5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。融資成本較二零二五年減少12.9%。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。

於二零二六年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣3,623,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,831,200,000元)。於二零二六年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣6.0元，而於二零二五年十二月三十一日為港幣6.4元。

管理層論述與分析

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

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,882.5	3,999.7
英國	3,830.0	3,900.6
總計	7,712.5	7,900.3

於二零二六年六月三十日，本集團之酒店物業以賬面值港幣456,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣466,200,000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4,445,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,450,000,000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二零二六年六月三十日將分別為港幣11,701,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣11,884,100,000元)、港幣7,611,800,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣7,815,000,000元)及港幣12.6元(二零二五年十二月三十一日：港幣13.0元)。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股2港仙(截至二零二五年六月三十日止六個月：2港仙)予於二零二六年九月二十五日(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二零二六年十月十二日(星期一)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)。



香港壽臣山道東1號

管理層論述與分析

香港

期內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」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1,420個單位，銷售所得總額超過港幣23,500,000,000元。於本期間，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣50,900,000元。於二零二六年六月三十日，本集團於該合營企業之權益為港幣126,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣177,700,000元)(包括授予合營企業之貸款)，其中港幣97,200,000元將自截至二零二六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。該物業於截至二零二六年六月三十日止期間產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。期內，本集團與獨立第三方訂立兩份正式協議出售兩幢獨立屋，代價總額約為港幣348,000,000元(扣除交易成本及開支前)。於財務期末後，本集團與一名獨立第三方訂立協議以出售一幢獨立屋，現金代價為港幣200,000,000元(扣除交易成本和開支前)。該等交易計劃將於二零二六年下半年完成。該出售事項為本集團提供了變現對該等項目投資的良機，並藉此變現現金總額港幣548,000,000元作一般營運資金及日後再投資之用。

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。



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%。

管理層論述與分析



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現全幢租予蘇格蘭銀行(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。租戶已完成對33 Old Broad Street的大型翻新工程，並已於二零二五年遷入作為Lloyds Banking Group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。

管理層論述與分析

酒店營運

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

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。於二零二六年六月三十日，本集團持有銀行結餘(包括分類為持作出售之資產)及其他投資約為港幣2,290,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,400,100,000元)，當中92%為銀行及定期存款以及8%為上市股本及債務證券以及非上市投資。

財務資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二六年六月三十日，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反彈下繼續維持高度財務靈活性及流動性。隨著香港政府取消所有收緊管制及該項目提供具吸引力的激勵措施，維港匯保持穩定的銷售勢頭，令本集團持續地從該項目收取現金回報。本集團來自其他投資項目及酒店營運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，本集團預期直至二零二七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。



香港銅鑼灣皇冠假日酒店



Pavilion，位於香港銅鑼灣皇冠假日酒店



香港維港匯

管理層論述與分析

營運資金及貸款融資

於二零二六年六月三十日，本集團的可用資金總額為港幣5,467,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣5,577,000,000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(包括分類為持作出售之資產)總額港幣2,241,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,340,400,000元)及未動用融資額(包括分類為持作出售之資產)港幣3,226,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,236,600,000元)。於二零二六年六月三十日，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179,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣220,400,000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。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行借貸(包括與分類為持作出售之資產相關之負債)為港幣6,232,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣6,348,200,000元)。於扣除已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、現金(包括分類為持作出售之資產)及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,811,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,787,400,000元)，資產與負債比率為32.6%(二零二五年十二月三十一日：31.9%)(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4,445,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,450,000,000元))之百分比計算)。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還借貸(包括與分類為持作出售之資產相關之負債)之到期日如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,495.5	1,144.7
一至二年	2,770.5	684.1
三至五年	1,724.2	4,146.2
五年以上	268.3	407.7
	6,258.5	6,382.7
減：未攤銷前端費用	(26.0)	(34.5)
	6,232.5	6,348.2

管理層論述與分析

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二六年六月三十日已提取之銀行借貸總額為港幣3,653,300,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣3,739,400,000元），包括已抵押銀行借貸港幣2,444,900,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣2,541,000,000元）及無抵押銀行借貸港幣1,208,400,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,198,400,000元）。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,230,600,000元之物業（二零二五年十二月三十一日：港幣3,300,200,000元）及已抵押現金港幣40,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣52,400,000元）作抵押。

於二零二六年六月三十日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,830,000,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣3,900,600,000元）之投資物業以及已抵押現金港幣90,300,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣108,400,000元）作抵押，以取得銀行借貸港幣2,605,200,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣2,643,300,000元）。

員工及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於香港之僱員總數約為176名（二零二五年：180名僱員）。截至二零二六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47,100,000元（二零二五年：港幣48,900,000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

全球經濟正面臨另一個重大沖擊。中東戰爭推高了全球能源成本，再次引發通脹壓力，並促使市場預期利率長期維持在較高水平。根據國際貨幣基金組織，預計二零二六年全球經濟增長為3.0%，而二零二七年則為3.4%。然而，結構性風險仍主要偏向下行。該等市場挑戰因關稅及制裁升級、地緣政治局勢緊張以及氣候相關衝擊所引發持續貿易政策摩擦而進一步加劇。就正面因素而言，人工智能（「人工智能」）的資本投資及部署加速，可望成為宏觀經濟生產力的重要助力。儘管如此，採納人工智能所帶來的效率提升，預計在不同行業及地區經濟體之間將出現顯著差異。



香港 THE CENDAS (由本集團管理的發展項目)

管理層論述與分析

二零二六年第二季度中國經濟增長4.3%，較第一季度的5.0%有所放緩，並低於市場預期的4.5%。其為二零二二年第四季度以來最弱的年度增長。然而，在政府調控的支持下，將緩解中東危機的影響。展望二零二六年，預計增長將保持穩定，政策重點將轉向管控價格波動、推動人工智能創新，並在維持出口優勢的同時提振消費。同時，中國將繼續在技術創新及先進製造領域取得戰略性進展。

香港房地產市場氣氛於二零二六年出現持續好轉。正面推動因素包括租金收益上升、首次公開募股活動回升、人才持續流入，以及中國內地買家回流。所有該等因素均有助交易量增長，並正在帶動物業價格逐步回升。然而，經濟預測顯示，由於通脹持續，利率可能於二零二六年餘下時間上升。中國政府已推出新規定，以控制公民資金及資產外流。加上持續的地緣政治風險，眾多負面因素對香港物業市場構成壓力，並限制即時價格上漲空間。

香港旅遊業於二零二六年上半年持續改善，訪港旅客按年上升13.0%。內地訪港旅客佔上半年整體77.0%，較去年同期顯著增長15.5%。政府公佈多項推動旅遊業發展措施，包括擴大旗艦活動規模、舉辦國際貿易展覽及會議，以及加強與大灣區及其他內地城市的合作等。儘管訪港旅客總數預計將進一步上升，行業仍將面臨來自其他地區旅遊目的地的競爭以及持續價格壓力所帶來的挑戰。

英國於二零二六年的經濟增長估計為0.9%，受通脹壓力及消費支出的不確定性所拖累。英國首相辭任後，近期的政治過渡為英國的財政及經濟政策帶來短期的不確定性。儘管普遍預期貨幣政策將逐步放緩，但整體展望復甦步伐緩慢。由於翻修開支增加及潛在估值調整，剩餘租期較短的物業仍然面臨日益增加的挑戰。本集團持續審慎檢視其英國物業組合。

展望二零二六年餘下時間，持續的地緣政治緊張局勢及貿易衝突預計將繼續對營商環境構成挑戰。儘管如此，我們對香港的韌性及長遠增長潛力仍充滿信心。本集團致力於積極把握新機遇，同時維持審慎財務紀律及穩健資產負債表，確保我們能為股東創造可持續的長遠價值。



香港壽臣山道東1號

企業管治及其他資料

企業管治常規

於截至二零二六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適當而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，於截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			以股本衍生工具所持相關股份數目		佔已發行股本權益概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	法團權益 (由受控制法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	權益總額	
呂榮梓	-	446,392,255 ⁽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16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) 本公司於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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) 本公司於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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概要載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報內。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，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。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，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60,212,272股股份，佔本公司於採納日期已發行股份(不包括庫存股份)總數之10%(「計劃授權限額」)。

按計劃授權限額內，於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，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向服務供應商授出之所有購股權及獎勵之股份總數為本公司3,010,613股股份，佔本公司於採納日期已發行股份(不包括庫存股份)總數之0.5%。

截至二零二六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，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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六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(包括出售庫存股份)。

更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，由本公司之二零二五年年報作出披露直至二零二六年八月二十一日(即本報告獲批准日期)的董事資料變動如下：

- 呂聯樸先生於二零二六年六月加入香港大學基金擔任名譽顧問。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年九月二十三日(星期三)至二零二六年九月二十五日(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二零二六年九月二十二日(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

本集團截至二零二六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20至50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，其中包括於二零二六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、簡明綜合權益變動表及簡明綜合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
二零二六年八月二十一日

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		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		109,884	108,296
— 酒店營運		89,768	82,165
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		13,196	13,868
總收益		212,848	204,329
其他收入	5	14,543	14,157
成本：			
物業及相關成本	6	(2,009)	(2,222)
員工成本		(47,131)	(48,891)
折舊		(20,828)	(21,475)
其他開支	7	(56,870)	(42,179)
		(126,838)	(114,767)
未計投資物業公平值變動前之經營溢利		100,553	103,719
投資物業公平值變動		(107,775)	(102,665)
計及投資物業公平值變動後之(虧損)溢利		(7,222)	1,054
其他損益	8	2,163	2,902
應佔合營企業業績		(571)	(12,776)
融資成本	9	(131,151)	(150,568)
除稅前虧損	10	(136,781)	(159,388)
所得稅開支	11	(134)	—
本期間虧損		(136,915)	(159,388)
本公司股東應佔本期間虧損		(136,915)	(159,388)
		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	(22.7)	(26.5)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月		
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	(136,915)	(159,388)
其他全面(開支)收益：		
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(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之公平值(虧損)收益	(46,140)	18,535
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	(2,282)	3,510
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	135	(1,059)
換算海外業務產生之匯兌差額	(4,873)	119,193
本期間其他全面(開支)收益	(53,160)	140,179
本公司股東應佔本期間全面開支總額	(190,075)	(19,209)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	6,293,962	6,741,210
物業、機器及設備	15	513,466	533,923
合營企業投資	16	514,260	527,136
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	17	120,039	162,128
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	15,690	17,761
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」) 之金融資產	19	33,906	27,036
已抵押銀行存款		125,971	160,804
其他資產		5,704	5,704
		7,622,998	8,175,702
流動資產			
存貨		1,097	1,245
向合營企業提供之貸款	16	97,223	127,212
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	18	2,456	5,710
按公平值列賬及計入損益之金融資產	19	7,843	7,784
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	20	38,197	38,936
可收回稅項		2	2
定期存款		363,596	572,479
現金及現金等值		1,746,933	1,607,154
		2,110,529	2,179,633
分類為持作出售之資產	21	2,257,347 323,872	2,360,522 –
		2,581,219	2,360,522
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	22	132,695	133,983
稅項負債		14,946	15,056
租賃負債		11,413	11,284
銀行借貸— 一年內到期	23	1,280,027	1,127,909
		1,439,081	1,288,232
與分類為持作出售之資產相關之負債	21	200,767	–
		1,639,848	1,288,232
流動資產淨值		941,371	1,072,290
總資產減流動負債		8,564,369	9,247,992

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	24	60,212	60,212
儲備		3,562,827	3,770,966
總權益		3,623,039	3,831,178
非流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	22	5,076	5,300
租賃負債		172,661	179,660
銀行借貸—一年後到期	23	4,751,936	5,220,242
遞延稅項	25	11,657	11,612
		4,941,330	5,416,814
總權益及非流動負債		8,564,369	9,247,992

第20至50頁之簡明綜合財務報表，於二零二六年八月二十一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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							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	
於二零二五年一月一日(經審核)	60,212	277,707	(33,284)	4,451	(394,472)	27,769	3,981,071	3,923,454
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股本工具之公平值收益	-	-	-	-	18,535	-	-	18,535
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
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
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(27,307)	(27,307)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(36,952)	-	-	-	-	(36,952)
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	-	-	-	-	34,335	-	-	34,335
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	-	-	-	-	(10,857)	-	-	(10,857)
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	-	-	-	-	(2,180)	-	-	(2,180)
本期間其他全面(開支)收益	-	-	(36,952)	-	21,298	-	-	(15,654)
本期間全面(開支)收益總額	-	-	(36,952)	-	21,298	-	(27,307)	(42,961)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(12,042)	(12,042)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具後重新分類	-	-	-	-	98	-	(98)	-
於二零二五年十二月三十一日(經審核)	60,212	277,707	48,957	4,451	(352,090)	27,769	3,764,172	3,831,178

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔							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	-	-	-	-	-	-	(136,915)	(136,915)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(4,873)	-	-	-	-	(4,873)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損	-	-	-	-	(46,140)	-	-	(46,140)
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	-	-	-	-	(2,282)	-	-	(2,282)
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	-	-	-	-	135	-	-	135
本期間其他全面開支	-	-	(4,873)	-	(48,287)	-	-	(53,160)
本期間全面開支總額	-	-	(4,873)	-	(48,287)	-	(136,915)	(190,075)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(18,064)	(18,064)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	60,212	277,707	44,084	4,451	(400,377)	27,769	3,609,193	3,623,039

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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	附註	(未經審核)
經營活動所得現金淨額	122,960	118,877
投資活動		
已收銀行存款利息	3,060	3,899
解除已抵押銀行存款	31,677	46,994
存置已抵押銀行存款	(780)	(1,352)
到期時解除定期存款	574,571	–
存置定期存款	(363,326)	(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	7	1,346
購買物業、機器及設備	(371)	(6,855)
增加投資物業	(932)	(2,715)
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	(6,657)	(10,140)
以貸款形式向一間合營企業提供墊付	(8,600)	(22,449)
合營企業還款	50,894	151,960
投資活動所得(所用)現金淨額	279,543	(154,686)
融資活動		
提取銀行借貸	450,000	717,500
償還銀行借貸	(554,739)	(1,179,975)
償還租賃負債	(5,619)	(6,226)
支付銀行借貸前端費用	(6,617)	–
已付利息	(128,030)	(145,804)
已付股息	(18,029)	(18,053)
融資活動所用現金淨額	(263,034)	(632,558)
現金及現金等值增加(減少)淨額	139,469	(668,367)
於期初之現金及現金等值	1,607,154	2,447,750
匯率變動之影響	518	5,683
於期末之現金及現金等值	1,747,141	1,785,066
由以下代表：		
現金及現金等值	1,746,933	1,785,066
計入分類為持作出售之資產之現金及現金等值	208	–
	21	
	1,747,141	1,785,066

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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金融工具(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，截至二零二六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二零二五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二零二六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：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力之合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

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

截至二零二六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

以下為本集團來自經營及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零二六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	-	109,884	89,768	13,196	212,848
分部業績					
分部(虧損)溢利	(2,050)	(14,317)	12,743	12,922	9,298
未分配利息收入					3,060
企業開支					(17,988)
融資成本					(131,151)
除稅前虧損					(136,781)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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)

截至二零二六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107,689,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣103,693,000元)。

經營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

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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)	109,884	108,296
酒店營運(附註ii)	89,768	82,165
金融投資回報		
—利息收入及其他(附註iii)	13,196	13,868
	212,848	204,329

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109,884,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣108,296,000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. 截至二零二六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76,041,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣66,248,000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10,238,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣10,811,000元)來自食品及飲料銷售及港幣1,035,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣776,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣2,454,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣4,330,000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定期存款的利息收入港幣13,132,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣13,246,000元)、來自上市債務證券的利息收入港幣38,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣51,000元)以及來自上市股本證券的股息收入港幣26,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣571,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	3,060	3,899
管理費收入(附註27)	7,612	7,917
其他	3,871	2,341
	14,543	14,157

6. 物業及相關成本

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
銷售及營銷開支	87	260
投資物業之直接營運支出	1,922	1,962
	2,009	2,222

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 其他開支

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
其他開支包括：		
酒店營運開支	27,324	24,945
法律及專業費用	10,727	3,535

8. 其他損益

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	2,298	(9,979)
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(虧損)收益	(135)	1,059
	2,163	2,902

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸：		
銀行借貸利息	116,362	135,768
銀行借貸前端費用攤銷	7,989	8,035
	124,351	143,803
租賃負債：		
租賃負債利息	2,857	2,601
其他費用	3,943	4,164
	131,151	150,568

10. 除 稅 前 虧 損

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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4,344,000元 (二零二五年：港幣4,777,000元))	20,828	21,475
出售物業、機器及設備收益	-	(191)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
本年度稅項	-	-
遞延稅項： 本年度	134	-
	134	-

12. 股息

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
期內確認為分派之股息：		
截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙 (二零二五年：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)	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(截至二零二五年六月三十日止六個月：每股2港仙，合共港幣12,042,000元)並將派付予於二零二六年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 每股虧損

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	
	二零二六年	二零二五年
	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：		
股東應佔本期間虧損	(136,915)	(159,388)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(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	602,122,726	602,122,726

由於本集團於截至二零二六年及二零二五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，截至二零二六年及二零二五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

截至二零二六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	於二零二六年 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**	1,732,400	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66.9%至130.5% 香港商業單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎75.5%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 Property Consultants Limited^	3,829,962	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6.1%	使用之資本化比率略微增加將導致公平值大幅減少，反之亦然。
董事的估計	6,600	香港之住宅單位	董事使用直接比較法及參考市場上既有之可資比較銷售憑證，並就位置、尺寸、年期及保養等調整。	第三級	香港住宅單位調整因素包括物業之性質、位置及條件，介乎92.6%至100.4%	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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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)

估值師	於二零二六年 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
在建或發展中投資物業						
世邦魏理仕顧問香港 有限公司*	725,000	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。

- * 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 Property Consultants Limited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估值師企業。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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932,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣2,715,000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120,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣480,000元）。

於本中期期間，投資物業錄得公平值虧損港幣107,775,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣102,665,000元）。其包括分別位於英國的投資物業公平值虧損港幣42,116,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣51,065,000元）及位於香港的投資物業公平值虧損港幣65,659,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣51,600,000元）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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371,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣6,855,000元)。

16. 合營企業投資／向合營企業提供之貸款

向合營企業提供之貸款為無抵押、不計息並且無固定還款期。計入向合營企業提供之貸款港幣97,223,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣127,212,000元)預期自呈報期末起一年內收回。餘下港幣469,861,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣482,166,000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

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	120,039	162,128

上述股權投資為於香港上市實體之普通股、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，因此彼等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

截至二零二六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

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市債務證券		
—於二零二六年十二月至二零三二年十二月到期或已屆滿 (二零二五年十二月三十一日：於二零二六年六月至 二零三二年十二月到期或已屆滿)之債務證券 ，固定年利率介乎0.0%至9.5%(二零二五年 十二月三十一日：0.0%至9.5%)	18,146	23,471
就呈報目的分析為：		
流動資產	2,456	5,710
非流動資產	15,690	17,761
	18,146	23,471

於截至二零二六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38,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣51,000元)及公平值虧損為港幣2,282,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：公平值收益港幣3,510,000元)，該等款項分別於損益及其他全面收益內確認。

鑑於近期中國開發商所面臨之流動資金問題，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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)

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	
		12個月(「12個月」)		於二零二六年	於二零二五年
		預期信貸虧損或		六月三十日	十二月三十一日
外部	內部信貸評級	全期預期信貸虧損		港幣千元	港幣千元
信貸評級				(未經審核)	(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)	1,908	1,894
	(二零二五年 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)	9,939	5,949
	(二零二五年 十二月三十一日： C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)	6,299	15,628
	(二零二五年 十二月三十一日： 撤銷評級)				

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。

釐定截至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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)

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 (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
於二零二五年一月一日(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
終止確認	–	(68,367)	(2,089)	(70,456)
匯兌調整	–	(7,257)	(199)	(7,456)
於二零二五年十二月三十一日(經審核)	54	790,126	21,415	811,595
匯兌調整	–	5,948	162	6,110
於二零二六年六月三十日(未經審核)	54	796,074	21,577	817,705

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。

公平值計量之詳情於附註28披露。

19.按公平值列賬及計入損益之金融資產

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資 —單位基金	41,749	34,820
就呈報目的分析為：		
流動資產	7,843	7,784
非流動資產	33,906	27,036
	41,749	34,820

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20.貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易款項(附註)	1,472	3,269
預付前端費用	5,906	1,464
按金、預付款項及其他應收款項	30,819	34,203
	38,197	38,936

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日之信貸期。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	1,459	2,632
31至60日	8	378
61至90日	5	38
超過90日	-	221
	1,472	3,269

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

21.分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關之負債

於二零二六年五月八日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的Quartz Talent Limited及其全資附屬公司盟高國際有限公司(統稱「Quartz Talent」)的100%股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣180,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前)。該出售事項於二零二六年八月二十一日完成。

於二零二六年六月一日，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的溢泰控股有限公司及其全資附屬公司聲怡有限公司(統稱「溢泰」)的100%股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣168,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前)。該出售事項於二零二六年八月七日完成。

Quartz Talent及溢泰之資產及負債預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售之資產及負債，並於截至二零二六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

於二零二六年六月三十日，分類為持作出售之Quartz Talent及溢泰之資產及負債如下：

於二零二六年
六月三十日
港幣千元
(未經審核)

投資物業	317,030
已抵押銀行存款	4,289
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,345
現金及現金等值	208
分類為持作出售之資產	323,872
其他應付款項	228
銀行借貸—一年內到期	200,539
與分類為持作出售之資產相關之負債	200,767

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 應付款項、租金按金及應計費用

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易款項	734	1,143
租金按金	8,874	7,563
預收租金	47,456	47,454
其他應付款項、其他按金及應計費用	70,380	72,270
應付利息	10,327	10,853
	137,771	139,283
就呈報目的分析為：		
流動負債	132,695	133,983
非流動負債	5,076	5,300
	137,771	139,283
按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。		
0至60日	734	1,143

購買貨品之平均信貸期為60日。

23. 銀行借貸

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押	4,849,429	5,184,345
無抵押	1,208,400	1,198,400
	6,057,829 (25,866)	6,382,745 (34,594)
減：前端費用		
	6,031,963 (1,280,027)	6,348,151 (1,127,909)
減：流動負債項下所示一年內到期之金額		
非流動負債項下所示之金額	4,751,936	5,220,242

於本中期期間，本集團已償還港幣554,739,000元之銀行借貸(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,179,975,000元)，並提取按浮動利率計息之銀行借貸港幣450,000,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣717,500,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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：		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日(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二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五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。

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11,657,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣11,612,000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6,604,392,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣6,734,610,000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456,195,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣466,192,000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(包括分類為持作出售之資產)港幣130,260,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣160,804,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
		附註	
來自一間關聯公司的管理費收入	(a)	7,612	7,917

附註：

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

(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7,979,000元(截至二零二五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

截至二零二六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
	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之上市權益及永續證券 (附註17)	78,538	119,410	第一級	公平值為於活躍市場之報價。
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市股權投資 (附註17)	41,501	42,718	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債務工具之上市債務證券 (附註18)	15,822	17,406	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)	2,324	6,065	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99%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%將導致公平值分別增加／減少港幣9,711,000元／港幣1,331,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣9,602,000元／港幣1,273,000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

截至二零二六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

於二零二五年一月一日	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
於其他全面收益之公平值收益	352
匯兌調整	(364)

於二零二五年十二月三十一日	42,718
於其他全面收益之公平值虧損	(1,536)
匯兌調整	319

於二零二六年六月三十日	41,501
-------------	--------

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

於二零二五年一月一日	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
於其他全面收益之公平值虧損	(1,001)

於二零二五年十二月三十一日	6,065
於其他全面收益之公平值虧損	(3,741)

於二零二六年六月三十日	2,324
-------------	-------

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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

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

	於二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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	43,203	47,466

30.報告期後事項

於報告期末後，本集團訂立買賣協議以出售其於香港持有投資物業的協鷹環球有限公司及其全資附屬公司One Valley View Limited的100%股權予一名獨立第三方，現金代價為港幣200,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易成本和開支前)。

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
SEA Holdings Limited

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

