

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*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：251)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

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」）截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務業績連同二零一五年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	4	565,979	732,696
其他收入		18,412	66,982
成本：			
物業及相關成本	5	(41,519)	(133,891)
員工成本		(175,051)	(267,033)
折舊及攤銷		(38,449)	(65,327)
其他開支		(159,320)	(171,573)
		(414,339)	(637,824)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		170,052	161,854
投資物業公平值變動		(104,625)	953,077
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		65,427	1,114,931
其他收益及虧損	6	520,284	464,162
融資成本	7	(89,136)	(117,133)
除稅前溢利		496,575	1,461,960
所得稅抵免	8	75,346	1,252
本年度溢利		571,921	1,463,212

* 僅供識別

綜合損益表 (續)
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		684,289	1,435,932
非控股權益		(112,368)	27,280
		571,921	1,463,212
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
基本		101.0	209.3
攤薄		98.9	205.3
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利	10		
基本		112.5	69.9
攤薄		110.2	68.5

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	<u>571,921</u>	<u>1,463,212</u>
其他全面（開支）收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平值虧損	(3,238)	(60,004)
換算海外業務產生之匯兌差額	(150,143)	(257,956)
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
- 於出售附屬公司後	<u>1,848</u>	<u>-</u>
本年度其他全面開支	<u>(151,533)</u>	<u>(317,960)</u>
本年度全面收益總額	<u>420,388</u>	<u>1,145,252</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	534,713	1,128,046
非控股權益	<u>(114,325)</u>	<u>17,206</u>
	<u>420,388</u>	<u>1,145,252</u>

綜合財務狀況表
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,679,641	11,422,459
物業、機器及設備		699,280	946,483
持作發展物業		-	1,200,180
會籍		6,899	8,920
應收貸款		3,160	3,789
應收票據		38,773	54,256
其他應收款項		-	361,114
可供出售投資		1,377,434	147,307
受限制銀行存款		5,589	5,613
		5,810,776	14,150,121
流動資產			
待售物業			
已落成物業		192,098	627,384
發展中物業		-	231,667
存貨		1,196	1,251
應收貸款		376	371
應收票據		15,509	-
可供出售投資		137,204	-
應收款項、按金及預付款項	11	587,311	128,147
可收回稅項		3,120	17,795
應收非控股權益款項		38	-
已抵押銀行存款		533,105	-
銀行結存及現金		9,999,155	3,923,012
		11,469,112	4,929,627
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	12	188,421	433,552
銷售按金		-	13,064
稅項負債		9,056	84,469
應付非控股權益款項		87,754	93,696
銀行借貸－一年內到期		2,186,719	1,536,781
		2,471,950	2,161,562
流動資產淨額		8,997,162	2,768,065
總資產減流動負債		14,807,938	16,918,186

綜合財務狀況表 (續)
於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資本及儲備		
股本	67,656	67,765
儲備	11,983,321	13,006,638
本公司股東應佔權益	12,050,977	13,074,403
非控股權益	281,727	444,030
總權益	12,332,704	13,518,433
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	2,103,935	2,953,381
遞延稅項	371,299	446,372
	2,475,234	3,399,753
總權益及非流動負債	14,807,938	16,918,186

綜合現金流量表
於二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	496,575	1,461,960
調整：		
利息開支	81,335	106,466
折舊及攤銷	38,449	65,327
投資物業公平值變動	104,625	(953,077)
撇銷來自租戶之壞賬	14,115	-
撇銷其他應收款項	353,127	-
撥回重置成本	(71,721)	-
其他應收款項之公平值調整	-	7,521
出售附屬公司之收益	(801,690)	(464,162)
出售會籍之收益	(698)	-
利息收入	(5,409)	(24,127)
出售物業、機器及設備（收益）虧損	(19)	31
以股份為基礎之開支	5,462	62,866
未計營運資金變動前之經營現金流量	214,151	262,805
待售物業減少（增加）	195	(309,347)
存貨減少	55	82
應收款項、按金及預付款項（增加）減少	(56,504)	30,640
保證銀行結存減少	3,094	31,374
應付款項、租金按金及應計費用增加	119,227	98,642
銷售按金增加（減少）	4,507	(49,531)
經營所得現金	284,725	64,665
已付利息	(91,994)	(98,847)
已付稅項	(18,639)	(54,995)
退稅	10,884	1,073
根據股份獎勵計劃支付股份	-	(70,217)
經營活動所得（耗用）現金淨額	184,976	(158,321)

綜合現金流量表（續）
於二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動		
購入持作發展物業及其額外成本	(45,759)	(51,285)
已收利息	7,759	24,985
應收貸款減少	624	320
定期存款增加	(4,460,201)	(364,048)
受限制銀行存款增加	(347)	-
已抵押銀行存款增加	(533,105)	-
退回受限制銀行存款	-	370
退回定期存款	364,048	309,380
購買物業、機器及設備	(3,035)	(2,778)
購買投資物業	(1,505,213)	(81,935)
出售物業、機器及設備所得款項	60	17
出售會籍所得款項	2,578	-
購買會籍	-	(487)
出售可供出售投資	15,122	16,598
可供出售投資的額外權益	(1,388,144)	(216,145)
出售附屬公司收取之淨代價	10,995,075	1,382,500
投資活動所得現金淨額	3,449,462	1,017,492
融資活動		
提取銀行貸款	3,491,280	2,195,232
償還銀行貸款	(3,501,983)	(1,864,501)
支付前端費用	(10,159)	(7,000)
發行新股份	31,993	60,873
購回普通股	(165,936)	(228,530)
向非控股權益提供墊款	(38)	-
自非控股權益所獲還款	-	70
已付股息	(1,429,658)	(75,680)
已付非控股權益股息	(47,978)	(808)
融資活動（耗用）所得現金淨額	(1,632,479)	79,656
現金及現金等值增加淨額	2,001,959	938,827
於年初結存之現金及現金等值	3,555,870	2,663,743
匯率變動之影響	(18,875)	(46,700)
於年末結存之現金及現金等值	5,538,954	3,555,870
由以下代表：		
銀行結存及現金	9,999,155	3,923,012
減：原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款	(4,460,201)	(364,048)
減：保證銀行結存	-	(3,094)
	5,538,954	3,555,870

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。此外，本綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、可供出售投資及若干衍生金融工具則計算其重估金額或公平值。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈的下列新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號之修訂	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接納的折舊及攤銷方法的澄清
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況

本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂並未對本集團本年度及以往年度之財務業績及財務狀況，及／或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	股權支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第7號之修訂	主動披露 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對本集團之業務及財務狀況產生重大影響。

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、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

誠如附註 6(a)(ii)、(iii)及(iv)所載，本集團已於年內出售若干中華人民共和國（「中國」）物業。

本集團之物業投資業務於香港、中國、澳洲及英國進行。年內出售之香港投資物業載於附註 6(a)(i)。

酒店營運於香港進行。

年內，本公司成立新經營分部—金融投資。本集團董事正尋求其投資組合之潛在投資機會，主要包括債務投資及／或股本投資及銀行存款。投資組合之投資收入將計入金融投資分部內。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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					
外部收益	<u>9,281</u>	<u>261,839</u>	<u>228,914</u>	<u>65,945</u>	<u>565,979</u>
分部業績					
分部（虧損）溢利	<u>(274,824)</u>	<u>872,442</u>	<u>67,913</u>	<u>65,741</u>	731,272
未分配利息收入					5,409
企業收入減開支					(150,970)
融資成本					(89,136)
除稅前溢利					<u>496,575</u>

3. 分部資料 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益				
外部收益	<u>94,285</u>	<u>409,160</u>	<u>229,251</u>	<u>732,696</u>
分部業績				
分部溢利	<u>420,541</u>	<u>1,298,303</u>	<u>59,194</u>	1,778,038
利息收入				24,127
企業收入減開支				(223,072)
融資成本				(117,133)
除稅前溢利				<u>1,461,960</u>

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一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與本集團會計政策相同。

4. 收益

本集團來自其主要業務活動之收益分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業銷售	9,281	94,285
投資物業租金	261,839	409,160
酒店營運	228,914	229,251
金融投資	65,945	-
	<u>565,979</u>	<u>732,696</u>

5. 物業及相關成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已售物業之成本	5,436	76,699
銷售及營銷開支	2,917	9,909
投資物業之直接營運支出	33,166	47,283
	<u>41,519</u>	<u>133,891</u>

6. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售附屬公司之收益 (附註 a)	801,690	464,162
撇銷其他應收款項 (附註 b)	(353,127)	-
撥回重置成本 (附註 12)	71,721	-
	<u>520,284</u>	<u>464,162</u>

6. 其他收益及虧損 (續)

(a) 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

(i) 大新金融中心

於二零一六年二月二十五日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售 SEA (BVI) Limited 之全部已發行股份，其中 SEA (BVI) Limited 全資擁有永紹有限公司（大新金融中心之唯一註冊及實益擁有人）之已發行股份，總代價為現金港幣 10,101,000,000 元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成，而收益港幣 797,000,000 元已於年內在綜合損益表中確認。

(ii) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司（位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人）之已發行股份，總代價為現金港幣 900,000,000 元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成，而虧損港幣 91,000,000 元已於年內在綜合損益表中確認。

(iii) 黃山項目

於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售裕能發展有限公司（全資擁有一個位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司之全部註冊資本）之全部已發行股份，現金代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成，而虧損港幣 32,000,000 元已於年內在綜合損益表中確認。

(iv) 成都東悅名城

於二零一六年八月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售健時國際有限公司（全資擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目之實益權益）之全部已發行股份，現金代價為港幣 890,000,000 元，其中迄今為止已收到港幣 445,000,000 元，而餘款則於二零一七年八月到期支付（附註 11）。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成，而收益港幣 127,000,000 元已於年內在綜合損益表中確認。

6. 其他收益及虧損 (續)

(b) 撇銷其他應收款項

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣 321,060,000 元（二零一五年：人民幣 321,060,000 元），相等於港幣 358,913,000 元（二零一五年：港幣 383,217,000 元）。該款項已作為其他應收款項入賬，由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就該等其他應收款項確認全額減值撥備。管理層每年檢討該項目的情況，由於有關時間表已較原定計劃出現大幅延誤，故管理層現認為於可見未來不大可能釋出有關土地進行拍賣及收回款項，並因此已就所產生之款項作出全額減值撥備。

7. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	81,711	125,990
減：撥作物業發展項目之款項	(376)	(19,524)
	81,335	106,466
前端費用	3,236	6,966
其他費用	4,565	3,701
	89,136	117,133

8. 所得稅抵免

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
稅項抵免（支出）包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	(12,268)	(19,489)
中國企業所得稅	(15,036)	(14,933)
其他司法權區	(3,459)	(2,899)
	<u>(30,763)</u>	<u>(37,321)</u>
以往年度超額撥備（撥備不足）		
香港利得稅	139	4,001
中國企業所得稅	1,879	6,666
中國土地增值稅	79,420	-
其他司法權區	(309)	-
	<u>81,129</u>	<u>10,667</u>
遞延稅項		
- 本年度	27,358	27,906
- 以往年度撥備不足	(2,378)	-
	<u>24,980</u>	<u>27,906</u>
	<u>75,346</u>	<u>1,252</u>

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利 16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

10. 每股盈利 (續)

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，本年度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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔		
本年度溢利	684,289	1,435,932
投資物業公平值變動	104,625	(953,077)
有關之遞延稅項	(24,515)	(31,129)
非控股權益應佔	(2,136)	27,758
	<u>762,263</u>	<u>479,484</u>
本公司股東應佔經調整溢利		
	<u>762,263</u>	<u>479,484</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>112.5 港仙</u>	<u>69.9 港仙</u>
攤薄	<u>110.2 港仙</u>	<u>68.5 港仙</u>

計算截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄後盈利與截至二零一五年十二月三十一日止年度所使用之分母與上文所詳述者相同。

11. 應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項	8,001	10,000
來自出售附屬公司之應收款項（附註 6(a)(iv)）	445,000	-
應計收入	72,366	99,159
按金及預付款項	61,944	18,988
	<u>587,311</u>	<u>128,147</u>

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均 30 日之信貸期。

11. 應收款項、按金及預付款項 (續)

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0 至 30 日	5,622	8,167
31 至 60 日	344	271
61 至 90 日	18	232
91 至 365 日	1,100	1,110
365 日以上	917	220
	8,001	10,000

於授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣 2,513,000 元（二零一五年：港幣 2,498,000 元），其中大部分透過已收個別租戶的租賃按金充分涵蓋。本集團認為款項仍然可收回且無需計提撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

12. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易款項	2,432	3,052
租金按金	37,784	113,809
預收租金	33,154	13,463
其他應付款項、其他按金及應計費用	115,051	303,228
	188,421	433,552

其他應付款項包括(i)附註 6(b)詳列之就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣 24,609,000 元（二零一五年：港幣 93,010,000 元）；及(ii)就待售物業應付承建商之款項零元（二零一五年：港幣 67,436,000 元）。於二零一六年十二月三十一日，管理層已審閱建築成本撥備，並已撥回本集團將無須支付之款項港幣 71,721,000 元。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣 25,610,000 元（二零一五年：港幣 76,421,000 元）。

股息

董事會決議，於即將舉行本公司之股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一五年：6港仙及特別股息港幣2元）予於二零一七年六月九日（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二零一七年六月二十一日（星期三）或之前寄出。

連同已派發之中期股息每股5港仙（二零一五年：5港仙），本年度之股息總額將為每股11港仙（二零一五年：港幣2.11元）。

股東週年大會

本公司將於二零一七年五月二十九日（星期一）在香港舉行二零一七年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一七年四月底前寄發予本公司股東，以及於香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.seagroup.com.hk）登載。

暫停辦理股份過戶登記日期

為確定有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票及享有建議之末期股息之資格，本公司將暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。有關暫停之詳情載列如下：

為確定股東有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間	二零一七年五月二十四日（星期三） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶 登記手續	二零一七年五月二十五日（星期四）至 二零一七年五月二十九日（星期一） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一七年五月二十九日（星期一）

為確定股東有權享有建議之末期股息

提交轉讓文件之截止時間	二零一七年六月六日（星期二） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶 登記手續	二零一七年六月七日（星期三）至 二零一七年六月九日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一七年六月九日（星期五）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為有權出席二零一七年股東週年大會並於會上投票及符合資格收取建議之末期股息，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於上述截止時間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22樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零一六年十二月三十一日止年度之營業額達港幣 566,000,000 元（二零一五年：港幣 732,700,000 元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益、出售開封東滙名城住宅單位及金融投資收入。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣 684,300,000 元（二零一五年：港幣 1,435,900,000 元），相等於每股基本盈利 101.0 港仙（二零一五年：209.3 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減值為港幣 80,100,000 元（二零一五年：重估增值港幣 984,200,000 元）。倘不計算有關重估減值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 762,300,000 元（二零一五年：港幣 479,500,000 元），相等於每股 112.5 港仙（二零一五年：69.9 港仙）。

於二零一六年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 12,051,000,000 元（二零一五年：港幣 13,074,400,000 元）。於二零一六年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣 17.81 元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣 19.29 元。

本集團之酒店物業以賬面值港幣 646,200,000 元按成本減累計折舊開支入賬，然而由世邦魏理仕有限公司進行之獨立專業市場估值，其於二零一六年十二月三十一日之市值為港幣 3,500,000,000 元。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一六年十二月三十一日之市值，經調整資產淨值及本公司股東應佔每股資產淨值將分別為港幣 14,831,000,000 元及港幣 21.9 元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	660.7	9,880.4
中國大陸	2,174.0	4,278.7
澳洲	158.4	158.7
英國	1,555.5	79.7
總額	<u>4,548.6</u>	<u>14,397.5</u>

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。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港、英國及中國大陸之核心項目載列如下。

誠如本業績所概述，於出售若干物業項目後，本集團主要擁有一項香港物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）、兩項英國物業及四項中國大陸物業（三項投資物業及一項待售物業）。

香港

本集團於二零一六年二月訂立協議，以有條件出售該實益擁有大新金融中心物業之公司的全部權益，代價約為港幣 10,000,000,000 元（可予調整）。該出售事項已於二零一六年五月完成，並產生約港幣 8,019,000,000 元之淨現金代價（於償還銀行貸款後）。

英國

於二零一六年十一月七日，本集團訂立買賣協議，內容有關收購信託（擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之物業）之全部已發行單位，總代價約為 154,000,000 英鎊。本集團透過一筆五年期貸款融資 100,000,000 英鎊（以物業按揭作抵押）及其現有現金資源為收購事項提供資金。該收購事項已於二零一六年十一月七日完成。

該物業為一座佔地約 154,854 平方呎（約 14,386.3 平方米）之七層寫字樓，並已全部租出，其中大部份面積由英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）佔用直至二零二七年六月三十日。該物業現時每年產生淨租金收入港幣 65,100,000 元，淨收益率為 4.4%。

本集團於英國愛丁堡擁有一幢商用物業，該物業全部租予一個政府機關。截至二零一六年十二月三十一日止年度，英國投資物業項目產生之營業額為港幣 4,800,000 元（二零一五年：無）。

中國大陸

四川省成都

回顧年度內，中環廣場兩座樓高 30 層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約 29,000 平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一六年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為 79%（二零一五年十二月三十一日：84%）。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積約 16,300 平方米之商場已按長期租約全部租予一間酒店。

於二零一六年八月二十二日，本集團訂立買賣協議，內容有關出售成都東悅名城項目，代價為現金港幣 890,000,000 元，迄今為止已收到港幣 445,000,000 元，而餘款則於二零一七年八月到期支付。該出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

河南省開封

於二零一六年四月十九日，本集團訂立買賣協議，內容有關出售開封東滙名城項目，代價為現金港幣 900,000,000 元。該出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

廣東省廣州

於二零一六年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業（樓高 14 層而總樓面面積約為 16,100 平方米）之出租率為 95%（二零一五年十二月三十一日：100%），其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場（樓高 3 層而總樓面面積約為 26,400 平方米）之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售實益擁有位於中國安徽省黃山市之發展中物業之公司的全部權益，代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成。

澳洲

截至二零一六年十二月三十一日止年度，澳洲投資物業項目產生之營業額為港幣 15,700,000 元（二零一五年：港幣 15,200,000 元）。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一所樓高 29 層可提供 263 間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。本集團之酒店物業以賬面值港幣 646,200,000 元按成本減累計折舊開支入賬，然而根據世邦魏理仕有限公司進行之獨立專業市場估值其於二零一六年十二月三十一日之公平值為港幣 3,500,000,000 元。該酒店業績較二零一五年平穩，此乃酒店業務市場疲弱所致。該酒店將致力進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下尋求節省成本措施。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總銀行結存及現金結餘為港幣 10,537,800,000 元（二零一五年：港幣 3,928,600,000 元）及未動用融資額為港幣 687,400,000 元（二零一五年：港幣 500,200,000 元）。

於二零一六年十二月三十一日，於扣除銀行借貸港幣 4,290,700,000 元後，本集團錄得淨現金港幣 6,247,100,000 元，而於二零一五年十二月三十一日則錄得淨債務港幣 561,500,000 元，資產與負債比率為 3.9%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	2,189.6	1,539.2
一至兩年	99.5	164.1
三至五年	1,965.5	1,869.4
五年後	53.8	939.5
	4,308.4	4,512.2
減：前端費用	(17.7)	(22.1)
	4,290.7	4,490.1

於呈報期末後，本集團已發行本金額為 200,000,000 美元並於二零二零年一月十九日到期之擔保票據（「票據」）。於到期日後，該等票據應按其本金額付款。

票據將自二零一七年一月十九日（包括該日）起按年利率 4.50% 計息，直至二零二零年一月十九日為止，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一六年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣 3,223,500,000 元（二零一五年：港幣 4,416,400,000 元），包括已抵押銀行貸款港幣 2,423,500,000 元（二零一五年：港幣 4,013,400,000 元）及無抵押銀行貸款港幣 800,000,000 元（二零一五年：港幣 403,000,000 元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣 1,998,700,000 元之物業（二零一五年：港幣 11,796,000,000 元）、港幣 54,300,000 元之應收票據（二零一五年：港幣 54,300,000 元）、港幣 882,100,000 元上市債務證券及港幣 533,100,000 元已抵押現金抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一六年十二月三十一日賬面總值為港幣 1,713,900,000 元（二零一五年：港幣 158,700,000 元）之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 1,067,100,000 元（二零一五年：港幣 73,700,000 元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一六年十二月三十一日，本集團所有借貸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

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為 301 名（二零一五年：459 名）。截至二零一六年十二月三十一日止年度之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣 175,100,000 元（二零一五年：港幣 267,000,000 元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受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。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，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

受英國決定脫離歐洲聯盟、美國新總統上任、歐元區經濟體復甦步伐、美元走強及美國利率上行壓力所影響，全球經濟及政治環境依然充滿不明朗因素及處於急劇轉變中。外界普遍預期市場波動將日漸加劇。本集團正密切觀察不斷演化的市場走勢，並採取審慎有效的政策管理風險，整裝待發，迎難而上。

透過實施積極的財政政策及審慎的貨幣政策，二零一六年中國國民生產總值實現了6.7%增長，增長幅度亦符合中央政策的目標範圍。此外，「一帶一路」政策繼續推動沿線地區及國家的發展和商業合作，這應將讓香港及中國受惠。

二零一六年第三季度，香港經濟略有回升，國民生產總值按年同期增長1.9%，高於上季度按年同期增長的1.7%。作為國際金融中心之一，香港無疑受到全球經濟因素所影響。香港經濟增長將取決於中國大陸的政策及表現，以及美國的加息步伐。

由於人民幣持續貶值及內地利潤萎縮，二零一六年中國大陸買家在香港房地產市場相當活躍，並預期將繼續投資於香港本地房地產市場。我們觀察到主要銷售市場呈回暖跡象，以及住房價格不斷攀升。因此，我們預期土地銷售市場短期內將仍然競爭激烈。

全球經濟不穩，港元呈強，香港旅遊業預期將維持弱勢。一周一行政策及人民幣貶值將繼續影響中國大陸旅客的數目。儘管香港酒店營商環境嚴峻，香港銅鑼灣皇冠假日酒店仍能在芸芸競爭對手中穩佔一定市場份額。我們將繼續搶佔市場份額，提升酒店營運效率，同時尋求節省成本的措施，藉以維持業務回報。

鑑於供應增加及人民幣貶值，本集團位於國內的辦公室物業正面臨嚴峻考驗。儘管如此，與市場相比，我們的國內辦公室物業一直維持較高的出租率及租金，並為本集團提供穩定的現金流量。我們將繼續鞏固租賃組合的堅穩基礎，執行有效的租務策略，並透過資產增值措施為我們旗下物業增值。

英國辦公室市場方面，儘管去年全球發生若干政治事件加上歐洲多個國家快將舉行大選，但由於英鎊貶值、低利率環境及來自租戶長期租約的穩定收入及現金流量，位處優越地段的倫敦物業仍具相當吸引力。

於上一年度出售大新金融中心及國內若干物業發展項目後，本集團有大量資金預留作未來投資。本集團將保持審慎積極態度，繼續密切注視香港、國內及海外的物業市場，把握適當時機物色潛在的收購目標。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所合共購回本公司8,744,000股已發行之普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣165,936,740元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦從而削減。有關購回詳情如下：

購回日期	已購回股份 總數	已付每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一六年一月	2,482,000	15.60	13.08	36,109,200
二零一六年三月	82,000	20.35	20.05	1,650,700
二零一六年四月	2,536,000	26.10	21.25	58,942,400
二零一六年七月	2,636,000	19.44	17.80	49,772,400
二零一六年十月	800,000	19.16	19.10	15,327,440
二零一六年十二月	208,000	20.10	19.44	4,134,600
	<u>8,744,000</u>			<u>165,936,740</u>

本公司董事認為上述股份乃按較每股潛在的資產淨值大幅折讓之價格購回，而有關購回使本公司餘下每股股份之相關資產淨值及盈利均有所增加。

除上文所述者外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，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

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之所有守則條文及應用其原則，惟下列偏離者則除外：

企業管治守則	偏離及原因
A.2.1 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	呂榮梓先生，擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展，並已經歷時間之考驗，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有頗大差異，而現有架構能因應不斷轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。此外，董事會相信，董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士（包括三位獨立非執行董事（「 獨立非執行董事 」））組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	本公司各現有非執行董事（包括獨立非執行董事）並無特定委任年期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上屆獲選或重選後不遲於本公司隨後舉行之第三屆股東週年大會上退任。此外，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或出任額外董事（包括非執行董事）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，惟屆時可膺選連任。因此，董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

載於本公佈內截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及相關附註之相關數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，有關金額乃載於本集團截至該年度之經審核綜合財務報表內。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無就本公佈表達任何核證意見。

刊登年報

本公司之二零一六年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一七年四月底以前寄發予本公司之股東，以及於香港交易所網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.seagroup.com.hk）登載。

致謝

本人藉此機會代表董事會對本集團各創辦人由衷致意，並向長期業務夥伴、客戶及股東表示誠摯感激，並要讚揚每位員工於年內對本集團所作出之貢獻及努力。

承董事會命
S E A Holdings Limited
呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一七年三月二十七日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生（主席兼常務董事）
呂聯勤先生
呂聯樸先生

獨立非執行董事：

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

非執行董事：

林成泰先生