

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)

截至二零一七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」）截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務業績（本公司與 Asian Growth Properties Limited（「AGP」）於二零一七年五月之重組（定義見附註 9）完成後）連同二零一六年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	576,432	414,213
其他收入		11,645	3,139
成本：			
物業及相關成本	5	(11,280)	(7,894)
員工成本		(149,145)	(156,455)
折舊及攤銷		(26,998)	(28,919)
其他開支		(135,083)	(114,865)
		(322,506)	(308,133)
未計投資物業公平值變動前之			
持續經營業務溢利		265,571	109,219
投資物業公平值變動		17,571	(3,954)
計及投資物業公平值變動後之			
持續經營業務溢利		283,142	105,265
其他收益及虧損	6	(29,999)	797,385
融資成本	7	(196,363)	(64,883)
除稅前溢利		56,780	837,767
所得稅開支	8	(16,406)	(16,728)
來自持續經營業務之本年度溢利		40,374	821,039

* 僅供識別

綜合損益表 (續)
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
已終止業務	9		
已終止業務本年度溢利(虧損)		713	(249,118)
來自實物分派之收益	14	226,927	-
來自已終止業務本年度溢利(虧損)		<u>227,640</u>	<u>(249,118)</u>
本年度溢利(來自持續經營業務及 已終止業務)		<u>268,014</u>	<u>571,921</u>
應佔:			
本公司股東			
- 持續經營業務		40,391	821,036
- 已終止業務		226,935	(136,747)
		<u>267,326</u>	<u>684,289</u>
非控股權益			
- 持續經營業務		(17)	3
- 已終止業務		705	(112,371)
		<u>688</u>	<u>(112,368)</u>
本年度溢利		<u>268,014</u>	<u>571,921</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	11		
來自持續經營業務及已終止業務			
- 基本		<u>39.3</u>	<u>101.0</u>
- 攤薄		<u>39.1</u>	<u>98.9</u>
來自持續經營業務			
- 基本		<u>5.9</u>	<u>121.2</u>
- 攤薄		<u>5.9</u>	<u>118.7</u>
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利	11		
- 基本		<u>36.9</u>	<u>112.5</u>
- 攤薄		<u>36.6</u>	<u>110.2</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利 (來自持續經營業務及已終止業務)	268,014	571,921
其他全面收益 (開支) :		
其後可能重新分類至損益之項目:		
可供出售投資之公平值變動	5,304	(3,238)
換算海外業務產生之匯兌差額	39,317	(150,143)
轉撥至損益之金額之重新分類調整:		
- 於出售附屬公司後	-	1,848
- 於出售可供出售投資後	29,999	-
- 於實物分派後 (附註 14)	(226,927)	-
本年度其他全面開支	(152,307)	(151,533)
本年度全面收益總額	115,707	420,388
應佔全面收益 (開支) 總額:		
本公司股東	115,130	534,713
非控股權益	577	(114,325)
	115,707	420,388

綜合財務狀況表
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		6,214,249	3,679,641
物業、機器及設備		670,925	699,280
會籍		6,839	6,899
合營企業投資		1,728,800	-
可供出售投資		3,165,101	1,377,434
應收貸款		1,688	3,160
應收票據		-	38,773
受限制銀行存款		-	5,589
		11,787,602	5,810,776
流動資產			
待售物業 — 已落成物業		-	192,098
存貨		1,062	1,196
可供出售投資		1,327,704	137,204
應收貸款		199	376
應收票據		39,067	15,509
應收款項、按金及預付款項	12	85,829	587,311
可收回稅項		10	3,120
應收非控股權益款項		40	38
已抵押銀行存款		1,533,852	533,105
定期存款		-	4,460,201
銀行結存及現金		4,235,738	5,538,954
		7,223,501	11,469,112
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	13	189,703	188,421
稅項負債		8,811	9,056
應付非控股權益款項		-	87,754
銀行借貸 — 一年內到期		6,318,864	2,186,719
		6,517,378	2,471,950
流動資產淨額		706,123	8,997,162
總資產減流動負債		12,493,725	14,807,938

綜合財務狀況表 (續)
於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資本及儲備		
股本	67,376	67,656
儲備	6,075,208	11,983,321
本公司股東應佔權益	6,142,584	12,050,977
非控股權益	1,498	281,727
總權益	6,144,082	12,332,704
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	4,748,442	2,103,935
擔保票據	1,553,287	-
遞延稅項	47,914	371,299
	6,349,643	2,475,234
總權益及非流動負債	12,493,725	14,807,938

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、可供出售投資及衍生金融工具以其重估金額或公平值計量。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香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號之修訂	<i>主動披露</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未實現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	<i>作為香港財務報告準則</i>
	<i>二零一四年至二零一六年週期</i>
	<i>的年度改進之一部分</i>

本年度應用香港財務報告準則之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，及該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

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）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。

本集團之物業投資業務於香港、澳洲及英國進行。物業發展、酒店營運及金融投資於香港進行。

於本年度，中華人民共和國（「中國」）業務已經終止經營。以下呈報之分部資料並不包括該等已終止業務之任何金額，詳情載於附註9。

3. 分部資料 (續)

金融投資分部包括投資組合來自銀行結存之利息收入及來自股權和債券投資之投資收入。

以下為本集團之收益及業績按營運及可呈報分部所作之分析：

截至二零一七年十二月三十一日止年度 持續經營業務

	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>152,765</u>	<u>233,411</u>	<u>190,256</u>	<u>576,432</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(232)</u>	<u>134,613</u>	<u>69,958</u>	<u>151,730</u>	<u>356,069</u>
未分配利息收入					<u>1,960</u>
企業收入減開支					<u>(104,886)</u>
融資成本					<u>(196,363)</u>
除稅前溢利					<u>56,780</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度 持續經營業務

	物業發展 港幣千元 (經重列)	物業投資 港幣千元 (經重列)	酒店營運 港幣千元 (經重列)	金融投資 港幣千元 (經重列)	綜合 港幣千元 (經重列)
分部收益					
對外收益	<u>2,600</u>	<u>136,875</u>	<u>228,914</u>	<u>45,824</u>	<u>414,213</u>
分部業績					
分部溢利	<u>1,143</u>	<u>916,309</u>	<u>67,913</u>	<u>45,346</u>	<u>1,030,711</u>
企業收入減開支					<u>(128,061)</u>
融資成本					<u>(64,883)</u>
除稅前溢利					<u>837,767</u>

物業投資分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣 17,571,000 元(二零一六年：減少之投資物業公平值港幣 3,954,000 元及出售附屬公司之收益港幣 797,385,000 元)。

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
物業銷售	-	2,600
投資物業租金	152,765	136,875
酒店營運	233,411	228,914
金融投資收益	190,256	45,824
	<u>576,432</u>	<u>414,213</u>
5. 物業及相關成本		
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
已售物業之成本	-	430
銷售及營銷開支	919	1,062
投資物業之直接營運支出	10,361	6,402
	<u>11,280</u>	<u>7,894</u>
6. 其他收益及虧損		
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售附屬公司之收益(附註 15a)	-	797,385
出售可供出售投資之虧損	(29,999)	-
	<u>(29,999)</u>	<u>797,385</u>
7. 融資成本		
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借貸利息	114,646	60,533
擔保票據利息	66,691	-
前端銀行借貸費用攤銷	5,625	2,375
擔保票據發行成本攤銷	4,353	-
其他費用	5,048	1,975
	<u>196,363</u>	<u>64,883</u>

8. 所得稅開支

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	4,263	12,268
其他司法權區	8,005	3,459
	<u>12,268</u>	<u>15,727</u>
以往年度撥備不足（超額撥備）		
香港利得稅	285	(139)
其他司法權區	203	309
	<u>488</u>	<u>170</u>
遞延稅項		
- 本年度	3,650	831
	<u>16,406</u>	<u>16,728</u>

香港利得稅乃按於各年度之估計應課稅溢利 16.5%計算。

於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。

9. 已終止業務

集團重組

年內，本公司透過實施一項資產重新分派及一項實物分派（定義見下文）進行重組（「重組」）。

於二零一七年三月三十一日，本公司與 AGP（於重組完成前為本公司擁有 97.17%權益之附屬公司）訂立一份買賣協議，據此，AGP 之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣形式重新分派予本公司（「資產重新分派」）。於資產重新分派完成後，AGP 之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而 AGP 則繼續持有其中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司完成以實物分派方式向本公司合資格股東，按彼等於當時各自在本公司之持股比例，分派本公司擁有之 861,278,857 股 AGP 股份（即佔 AGP 約 97.17%已發行股本）作為特別非現金股息（「實物分派」）。於實物分派完成後，AGP 不再為本公司之附屬公司，因此，本集團已終止其於中國之業務及營運。

9. 已終止業務 (續)

已終止業務本年度溢利 (虧損) 分析如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已終止業務於實物分派前獲得之 本年度溢利 (虧損)	<u>713</u>	<u>(249,118)</u>
來自實物分派之收益: 兌現之匯兌差額	<u>226,927</u>	<u>-</u>

於二零一七年一月一日至二零一七年五月十五日期間已終止業務的業績 (其已計入綜合全面收益表) 載列如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	51,127	151,766
其他收入	3,940	15,273
成本:		
物業及相關成本	(9,083)	(33,625)
員工成本	(20,929)	(18,596)
折舊	(857)	(9,530)
其他開支	(14,076)	(44,455)
	<u>(44,945)</u>	<u>(106,206)</u>
未計投資物業公平值變動前之溢利	10,122	60,833
投資物業公平值變動	-	(100,671)
計及投資物業公平值變動後之溢利 (虧損)	10,122	(39,838)
其他收益及虧損	-	(277,101)
融資成本	(4,211)	(24,253)
除稅前溢利 (虧損)	5,911	(341,192)
所得稅 (開支) 抵免	(5,198)	92,074
本年度溢利 (虧損)	<u>713</u>	<u>(249,118)</u>

AGP 及其附屬公司於完成實物分派後之資產及負債賬面值載列於附註 14。

10. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一七年年中期股息－每股 2 港仙 (二零一六年：二零一六年中期股息－ 5 港仙)	13,617	33,864
二零一六年末期股息－每股 6 港仙 (二零一六年：二零一五年末期股息－ 6 港仙)	40,900	40,654
特別現金股息每股港幣 3 元 (二零一六年：港幣 2 元)	2,037,644	1,355,140
透過實物分派的特別非現金股息 (附註 14)	3,883,752	-
	5,975,913	1,429,658
建議二零一七年末期股息： 每股 3 港仙 (二零一六年： 6 港仙)	20,115	40,717

本公司董事已建議末期股息為每股 3 港仙 (二零一六年： 6 港仙)，惟須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

11. 每股盈利

來自持續經營業務及已終止業務

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	267,326	684,289
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	679,527,074	677,817,281
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	4,937,493	14,102,335
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	684,464,567	691,919,616

11. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	267,326	684,289
(減少) 增加：本公司股東應佔本年度已 終止業務的業績	(226,935)	136,747
本公司股東應佔本年度來自持續經營業務 溢利	<u>40,391</u>	<u>821,036</u>

來自己終止業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司股東應佔本年度來自己終止業務 溢利 (虧損)	<u>226,935</u>	<u>(136,747)</u>
每股基本盈利 (虧損)	<u>33.4 港仙</u>	<u>(20.2) 港仙</u>
每股攤薄後盈利 (虧損)	<u>33.2 港仙</u>	<u>(19.8) 港仙</u>

來自持續經營業務及已終止業務 (不包括投資物業公平值變動及經扣除相關遞延稅項)

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：

11. 每股盈利 (續)

來自持續經營業務及已終止業務 (不包括投資物業公平值變動及經扣除相關遞延稅項) (續)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	267,326	684,289
投資物業公平值變動	(17,571)	104,625
有關之遞延稅項	678	(24,515)
非控股權益應佔	-	(2,136)
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔經調整溢利	250,433	762,263
	<hr/>	<hr/>
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	36.9 港仙	112.5 港仙
	<hr/>	<hr/>
攤薄	36.6 港仙	110.2 港仙
	<hr/>	<hr/>

計算截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度(i)來自持續經營業務、(ii)來自已終止業務及(iii)來自持續經營業務及已終止業務 (不包括投資物業公平值變動及經扣除相關遞延稅項) 之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文計算來自持續經營業務及已終止業務每股經調整基本及攤薄後盈利所詳述者相同。

12. 應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易款項	6,633	8,001
來自出售附屬公司之應收款項	-	445,000
應計收入	2,163	72,366
按金、預付款項及其他應收款項	77,033	61,944
	<hr/>	<hr/>
	85,829	587,311
	<hr/>	<hr/>

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。

12. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0 至 30 日	6,142	5,622
31 至 60 日	245	344
61 至 90 日	138	18
91 至 365 日	108	1,100
365 日以上	-	917
	6,633	8,001

於授予任何企業客戶及旅遊代理信貸期前，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，並界定企業客戶及旅遊代理之信貸限額。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣 491,000 元（二零一六年：港幣 2,513,000 元），其中大部份透過已收按金充分涵蓋。本集團認為款項仍然可收回且無需計提撥備。

13. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易款項	2,212	2,432
租金按金	6,181	37,784
預收租金	59,077	33,154
其他應付款項、其他按金及應計費用	72,288	109,541
應付利息	49,945	5,510
	189,703	188,421

於二零一六年十二月三十一日，其他應付款項包括就若干中國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。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣 5,896,000 元（二零一六年：港幣 25,610,000 元）。

14. 實物分派

誠如附註9所載，本公司已於二零一七年五月十五日完成實物分派。於完成實物分派後之AGP及其附屬公司資產及負債載列如下：

	港幣千元
投資物業	1,967,473
物業、機器及設備	41,972
可供出售投資	11,682
待售物業	194,521
應收款項、按金及預付款項	530,301
受限制銀行存款	5,660
銀行結存及現金	1,743,434
應付款項、租金按金及應計費用	(77,082)
稅項負債	(5,484)
應付非控股權益款項	(88,860)
銀行借貸	(133,868)
遞延稅項	(341,673)
	<hr/>
	3,848,076
非控股權益	35,676
	<hr/>
本公司股東應佔及本公司透過實物分派之資產淨額	3,883,752
	<hr/>
來自實物分派之收益：	
就實物分派兌現之匯兌差額	226,927
	<hr/>
實物分派產生的現金流出淨額	
銀行結存及現金	(1,743,434)
	<hr/>

15. 出售附屬公司收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已出售擁有下列物業／項目之若干附屬公司：

(a) 光大中心（前稱為大新金融中心）

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（光大中心（前稱為大新金融中心）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，出售收益約為港幣 797,000,000 元。

(b) 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，出售虧損約為港幣 91,000,000 元。

(c) 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）之全部已發行股本，現金代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成，出售虧損約為港幣 32,000,000 元。

(d) 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）之全部已發行股本，現金代價為港幣 890,000,000 元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成，出售收益約為港幣 127,000,000 元。

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股 3 港仙（二零一六年：6 港仙）予於二零一八年六月十一日（星期一）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二零一八年六月二十一日（星期四）或之前寄出。

本公司於二零一七年三月二十九日宣派每股港幣 3 元之特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日派付予本公司股東。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之 861,278,857 股 AGP 股份（佔 AGP 已發行股本約 97.17%）完成分派特別非現金股息，基準為每持有 1,000 股本公司股份獲分派 1,268 股 AGP 股份。

連同已派付之中期股息每股 2 港仙（二零一六年：5 港仙），本年度之股息總額包括現金股息每股港幣 3.05 元（二零一六年：11 港仙）及特別非現金股息（二零一六年：無）。

股東週年大會

本公司將於二零一八年五月二十九日（星期二）在香港舉行二零一八年股東週年大會，相關之通告及文件將不遲於二零一八年四月底寄發予本公司股東，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

為確定有權出席二零一八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。該等暫停之詳情載列如下：

為確定股東有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間	二零一八年五月二十一日（星期一） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶 登記手續	二零一八年五月二十三日（星期三）至 二零一八年五月二十九日（星期二） （首尾兩天包括在內）
記錄日期及時間	二零一八年五月二十三日（星期三） 下午四時三十分

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	二零一八年六月六日（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	二零一八年六月七日（星期四）至 二零一八年六月十一日（星期一） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一八年六月十一日（星期一）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為有權出席二零一八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，所有已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

年內，本公司透過實施資產重新分派及實物分派進行重組。

於二零一七年三月三十一日，本公司與 AGP 訂立協議，據此，AGP 之非中國資產（即若干銀行結存及現金、一項英國投資物業（20 Moorgate）、一項香港酒店物業（香港銅鑼灣皇冠假日酒店）及若干短期財務投資）已以買賣方式重新分配予本集團。於資產重新分派完成後，AGP 之該等非中國資產由本公司間接全資持有，而 AGP 則繼續持有 AGP 之中國資產。資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。

於二零一七年五月十五日，本公司按本公司合資格股東當時各自在本公司之持股比例，透過實物分派方式向彼等分派本公司擁有之 861,278,857 股 AGP 股份（佔 AGP 已發行股本約 97.17%）完成分派特別非現金股息。因此，於完成實物分派後，AGP 集團不再為本公司之附屬公司，且本集團已終止其於中國之業務及營運（「已終止業務」）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，持續經營業務之營業額達港幣 576,400,000 元（二零一六年：港幣 414,200,000 元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。已終止業務之溢利為港幣 227,600,000 元（二零一六年：虧損港幣 249,100,000 元）。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣 267,300,000 元（二零一六年：港幣 684,300,000 元），相等於每股基本盈利 39.3 港仙（二零一六年：101.0 港仙）。於本年度，本公司股東應佔溢利減少，乃主要由於去年出售光大中心（前稱為大新金融中心）之收益（約港幣 797,400,000 元）在扣減於實物分派後兌現匯兌儲備至損益（約港幣 226,900,000 元）後計入本年度之已終止業務溢利所致。

所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估增值港幣 16,900,000 元（二零一六年：重估減值港幣 78,000,000 元）。倘不計算有關重估增值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 250,400,000 元（二零一六年：港幣 762,300,000 元），相等於每股 36.9 港仙（二零一六年：112.5 港仙）。

於二零一七年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 6,142,600,000 元（二零一六年十二月三十一日：港幣 12,051,000,000 元）。於二零一七年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益減少，乃主要由於在二零一七年五月十五日以實物分派方式派付之特別非現金股息及在二零一七年六月二十一日派付之特別現金股息每股港幣 3.0 元所致。於二零一七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 9.12 元，而於二零一六年十二月三十一日為港幣 17.81 元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	3,923.8	660.7
英國	4,495.2	1,555.5
澳洲	174.6	158.4
已終止業務		
中國大陸	-	2,174.0
總額	8,593.6	4,548.6

本集團之酒店物業以賬面值港幣 626,200,000 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，其於二零一七年十二月三十一日之市值為港幣 4,000,000,000 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二零一七年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔每股資產淨值將分別為港幣 11,967,400,000 元、港幣 9,516,000,000 元及港幣 14.1 元。

業務回顧

物業投資及發展

於完成重組後，本集團繼續重點推進物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團之財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目（壽臣山道東 1 號）、一個合營住宅發展項目（香港西九龍臨海）、位於英國倫敦之兩項投資物業（20 Moorgate 及 33 Old Broad Street）以及位於澳洲之一項投資物業（Lizard Island）。

香港

於二零一七年五月四日，本集團與數名獨立第三方訂立數份協議，以收購目標公司（其擁有多項住宅物業，即香港壽臣山道東 1 號之 11 間房屋）之全部已發行股本，總物業價值約為港幣 1,528,000,000 元。該收購事項已於二零一七年六月十三日完成。

於二零一七年十一月十五日，本集團（夥拍本港多間知名地產發展商）以港幣 17,000,000,000 元之價格投得西九龍興華街西對出之臨海住宅地段。

英國

於二零一六年，本集團已收購位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之物業，總代價約為 154,000,000 英鎊。該樓宇由一幢辦公大樓及一間零售店舖組成，有關租約分別將於二零二七年及二零三九年屆滿。

於二零一七年五月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以收購目標公司（其擁有位於英國倫敦 33 Old Broad Street 之一幢辦公大樓）之全部已發行股本，總代價約為 258,000,000 英鎊（約港幣 2,600,000,000 元）。該收購事項已於二零一七年七月十七日完成。

年內，英國物業投資項目產生之營業額為港幣 130,000,000 元（二零一六年：港幣 17,000,000 元）。

澳洲

位於澳洲之物業已轉租予 Delaware North Lizard Island，並由其作為一間豪華度假酒店進行營運。該轉租包括基本租金及營業額租金，並將於二零三三年屆滿。

年內，該物業產生之營業額為港幣 16,000,000 元（二零一六年：港幣 16,000,000 元）。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高 29 層及提供 263 間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。該酒店業績較二零一六年有所提升。該酒店將致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下提升資產管理。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一七年一月，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（「二零一七年票據」）。於到期日後，二零一七年票據應按其本金額付款。二零一七年票據將按年利率 4.5% 計息，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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總定期存款、銀行結存及現金為港幣 5,769,600,000 元（二零一六年：港幣 10,537,800,000 元）、可供出售投資為港幣 4,492,800,000 元（二零一六年：港幣 1,514,600,000 元）及未動用融資額為港幣 983,800,000 元（二零一六年：港幣 687,400,000 元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及二零一七年票據分別為港幣 11,067,300,000 元（二零一六年：港幣 4,290,700,000 元）及港幣 1,553,300,000 元（二零一六年：無）。於扣除銀行結存及現金及可供出售投資後，本集團錄得淨債務港幣 2,358,200,000 元，資產與負債比率為 19.7%（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 4,000,000,000 元）之百分比），而於二零一六年十二月三十一日則錄得淨現金港幣 7,761,700,000 元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸（包括二零一七年票據）之到期日如下：

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	6,319.9	2,189.6
一至兩年	130.4	99.5
三至五年	6,215.8	1,965.5
五年後	-	53.8
	12,666.1	4,308.4
減：未攤銷前端費用		
二零一七年票據之發行開支	(45.5)	(17.7)
	12,620.6	4,290.7

於呈報期末後，本集團已發行本金額為 150,000,000 美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據（「二零一八年票據」）。於到期日後，二零一八年票據應按其本金額付款。

二零一八年票據將自二零一八年一月十九日（包括該日）起按年利率 4.875% 計息，直至二零二三年一月十九日為止，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

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一七年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣 8,138,600,000 元（二零一六年：香港及中國大陸港幣 3,223,500,000 元），包括已抵押銀行貸款港幣 6,428,600,000 元（二零一六年：港幣 2,423,500,000 元）及無抵押銀行貸款港幣 1,710,000,000 元（二零一六年：港幣 800,000,000 元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣 2,154,200,000 元之物業（二零一六年：港幣 1,998,700,000 元）、上市債務證券港幣 3,983,500,000 元（二零一六年：港幣 882,100,000 元）及已抵押現金港幣 1,517,900,000 元（二零一六年：港幣 533,100,000 元）抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一七年十二月三十一日賬面總值為港幣 4,669,800,000 元（二零一六年：港幣 1,713,900,000 元）之投資物業及已抵押現金港幣 15,900,000 元（二零一六年：無）作抵押，以取得銀行貸款港幣 2,964,800,000 元（二零一六年：港幣 1,067,100,000 元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一七年十二月三十一日，本集團所有借貸（二零一七年票據除外）乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為 240 名（二零一六年：301 名僱員）。於完成重組後，11 名僱員從本公司調任至 AGP。截至二零一七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 149,100,000 元（二零一六年：港幣 156,500,000 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

由於投資、製造及貿易持續表現復蘇，全球經濟於二零一七年錄得合理增長。加上受惠於美國稅改、歐洲各國推行貨幣刺激政策以及穩固內需，此升勢很可能將於二零一八年持續。然而，美國加息、英國脫歐影響及中國貨幣政策等方面依然充滿不明朗因素，這可能會對潛在的經濟增長構成限制。

隨著宏觀經濟狀況好轉，中國大陸於二零一七年的經濟增長速度亦超乎預期，當中主要受到出口業增長強勁及物業市場反彈帶動。由於中央政府持續管控貨幣並實施限制政策以削弱人民幣之增長勢頭，預期中國大陸經濟將因此於二零一八年稍為放緩。考慮到美元加息及減稅導致美元走弱，預料人民幣匯率將會靠穩。

受惠於本地需求殷切、出口貿易強勁及失業率偏低，香港經濟於二零一七年錄得溫和增長。展望未來，最近公佈之短期紓困措施、資本開支預算以及粵港澳大灣區發展計劃帶來之機遇均將會為經濟持續增長提供有力支持。然而，近年來地產業之樓價及租金屢創新高，帶來之潛在風險可能會使經濟增長趨勢放緩。

儘管政府不斷推出樓市降溫措施，市場態度仍維持不變，買家更持續推動香港樓價上升，導致住宅市場之表現驕人。本集團對物業市場前景抱持審慎態度，並將持續在土地及物業收購方面尋求合理機遇。

辦公室市場方面，由於中國企業迅速發展以及經濟正處於擴張週期，辦公室租金於二零一七年穩定上升，並預料將於短期內維持升勢。不少辦公室租戶可能將於二零一八年尋求搬遷至維港對岸，這或會使港島之租金稍為平緩，同時帶動九龍半島之租金上升。

入境旅遊乃香港酒店業務之重要一環。旅客人數經歷連續兩年下跌後回升，加上政府推行之持續宣傳措施，香港酒店業似乎經已回穩。在全球經濟復蘇支持下，本集團確信酒店業及香港銅鑼灣皇冠假日酒店將持續為旅客提供優質之增值服務。

英國方面，英國脫歐依然充滿不明朗因素，這限制了英國經濟順應全球之增長趨勢。預料倫敦經濟增長將於二零一八年暫緩，從而使其回復與英國其他地區之平均水平看齊。儘管如此，鑒於倫敦作為國際金融中心之地位，當地質素優越樓宇之租金及價格仍會高企。憑藉已獲取之長期租約，本集團於該區之投資回報將可持續。

展望未來，本集團將繼續物色可提升收益率之投資機遇，藉此提高盈利並加強我們的物業組合。本集團之常規業務、物業租賃及酒店會持續貢獻穩定之收入來源，從而讓我們秉承本身的增長策略，應對不斷轉變之經濟環境。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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8,332,000股已發行之普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣77,983,280元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦已削減。有關購回之詳情如下：

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	
二零一七年九月	1,434,000	8.04	7.66	11,278,360
二零一七年十月	1,416,000	8.17	7.64	11,274,160
二零一七年十一月	1,074,000	9.08	7.99	9,373,200
二零一七年十二月	4,408,000	12.30	8.95	46,057,560
	<u>8,332,000</u>			<u>77,983,280</u>

本公司董事認為上述股份乃按較每股潛在的公平值折讓之價格購回，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，於截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，除下文披露之偏離者外，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。誠如本公司二零一六年年報之企業管治報告所述，主席呂榮梓先生亦擔任常務董事職務，負責監督管理層及本集團之業務。於二零一七年五月完成本公司與AGP（重組前為本公司擁有97.17%權益之一家附屬公司）之重組，主席與行政總裁之角色經已區分及於二零一七年五月十五日起分別由呂榮梓先生及呂聯樸先生擔任。

企業管治守則

偏離及原因

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。

除呂聯勤先生於二零一七年五月十五日獲委任為非執行董事之任期為三年外，其他非執行董事（包括獨立非執行董事）均無特定委任年期，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本公司額外董事（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，並將會持續進行檢討，且建議適合有關偏離情況的方案。

E.1.3 就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

本公司於二零一七年五月四日就重組舉行之股東特別大會之通告於二零一七年四月十八日（大會舉行前足九個營業日）寄發予本公司股東。此乃由於AGP需遵守在倫敦證券交易所有限公司有關除息時間及股息記錄日期之規則及法規，以及本公司須就重組配合AGP之時間表所致。董事會相信，此乃該個別項目時間表所引致之特殊情況，並不大可能於日後再度發生。

由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名均為獨立非執行董事，即梁學濂、顏以福及鍾沛林諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一七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

載於本公佈內截至二零一七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

本公司之二零一七年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一八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

香港，二零一八年三月二十八日

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）

非執行董事：

林成泰先生
呂聯勤先生

獨立非執行董事：

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生