

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聲明，並明確表示概不就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)

截至二零零九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（合稱「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合業績連同二零零八年之比較數字如下：

1. 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	(iii)	530,652	1,580,992
利息收入		10,214	45,901
其他收入		53,920	25,397
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(210,510)	(1,037,026)
員工費用		(126,997)	(77,273)
折舊及攤銷		(13,169)	(6,209)
其他費用		(78,566)	(91,257)
		<u>(429,242)</u>	<u>(1,211,765)</u>
計及物業公平值變動前之營業溢利		165,544	440,525
投資物業公平值變動		1,310,802	(620,641)
待售物業轉為投資物業時之公平值變動		-	269,242
		<u>1,476,346</u>	<u>89,126</u>
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,476,346	89,126
出售附屬公司之收益		-	104,817
一間共同控制公司清盤之收益		-	50,356
應佔聯營公司業績		(1,555)	1,511
應佔共同控制公司業績		(2,557)	-
融資成本	(v)	(79,311)	(115,495)

* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利		1,392,923	130,315
所得稅支出	(vi)	(239,977)	(18,325)
本年度溢利		1,152,946	111,990
應佔：			
本公司股東		1,122,649	63,297
少數股東權益		30,297	48,693
		1,152,946	111,990
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
基本		1.74 港元	0.10 港元
攤薄		1.71 港元	0.10 港元
不計算物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之 每股盈利	(viii)		
基本		0.06 港元	0.52 港元
攤薄		0.06 港元	0.51 港元

2. 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利	1,152,946	111,990
其他全面收益		
海外業務之換算產生之匯兌差額	(1,625)	69,573
因出售附屬公司所撥回之匯兌差額	-	66,311
應佔聯營公司之換算產生之匯兌差額	6,327	(7,502)
本年度全面收益總額	1,157,648	240,372
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,130,505	143,570
少數股東權益	27,143	96,802
	1,157,648	240,372

3. 於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		6,462,103	5,712,333
物業、機器及設備		634,867	348,493
預付租賃款項		341,433	350,040
持作發展物業		48,956	49,995
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		12,806	10,512
共同控制公司權益		40,613	-
應收貸款		63,209	86,463
其他應收款項		145,235	-
		<u>7,757,796</u>	<u>6,566,410</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		566,529	744,933
發展中物業		714,089	638,497
其他存貨		1,339	-
預付租賃款項		8,607	8,607
持作買賣投資		154	51
應收貸款		3,073	11,222
應收款項、按金及預付款項	(ix)	448,977	169,366
可收回稅項		35,754	79
應收少數股東款項		2,397	19,650
已抵押銀行存款		330,616	202,644
有限制銀行存款		-	147,322
銀行結存及現金		2,332,975	2,166,157
		<u>4,444,510</u>	<u>4,108,528</u>
待售投資物業		245,000	-
		<u>4,689,510</u>	<u>4,108,528</u>
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(x)	424,449	278,874
已收銷售訂金		1,180	9,580
撥備		6,047	6,807
稅項負債		95,054	138,079
應付少數股東款項		134,966	80,602
銀行借貸 — 一年內到期		1,019,994	1,651,241
		<u>1,681,690</u>	<u>2,165,183</u>
與待售投資物業有關之負債		27,200	-
		<u>1,708,890</u>	<u>2,165,183</u>
流動資產淨額		<u>2,980,620</u>	<u>1,943,345</u>
總資產減流動負債		<u>10,738,416</u>	<u>8,509,755</u>
資本及儲備			
股本		64,719	65,693
儲備		7,302,624	6,258,226
本公司股東應佔權益		<u>7,367,343</u>	<u>6,323,919</u>
少數股東權益		266,329	236,053

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總權益		7,633,672	6,559,972
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		2,252,324	1,312,446
衍生金融負債		3,305	7,166
遞延稅項		849,115	630,171
		3,104,744	1,949,783
		10,738,416	8,509,755

綜合財務報表附註：

(i) 編製基準

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外。

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。

(ii) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（二零零七年修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號（二零零七年修訂）	借貸成本
香港會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	清盤產生之可沽售金融工具及責任
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號及香港會計準則第 39 號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建設之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 16 號	於境外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 18 號	從客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	除二零零九年七月一日或之後開始生效的香港財務報告準則第 5 號之修訂本外，二零零八年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進，涉及香港會計準則第 39 號第 80 段之修訂本

除下文所披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或以往會計期間之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第 8 號 經營分類

香港財務報告準則第 8 號為披露準則，該準則導致本集團之可呈報分類需重新釐定及改變分類損益之量算基準。

香港會計準則第 1 號 (二零零七年修訂) 財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號 (二零零七年修訂) 引入了若干詞彙變更 (包括修改綜合財務報表的標題及綜合財務報表的格式及內容)。

金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露之修訂)

香港財務報告準則第 7 號之修訂擴大按公平值計量之金融工具對相關公平值計量方法之披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險之披露規定。根據該等修訂所載之過渡性規定，本集團並無規定就持作買賣投資及衍生金融負債作分級公平值計量，以及為本集團於二零零八年十二月三十一日位於中華人民共和國 (「中國」) 之物業之買家授予之按揭貸款向銀行提供財務擔保之最高金額作到期分析。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

採納香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 「業務合併」可能會影響有關本集團收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號 (經修訂) 「綜合及獨立財務報表」將會影響母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」引入對金融資產之分類及計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，並可提前應用。該準則規定所有符合香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公平值計量。應用香港財務報告準則第 9 號可能對本公司金融資產之分類及計量造成影響。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則改進之部份，香港會計準則第 17 號「租賃」中有關租賃土地之劃分已作出修訂。有關修訂將於二零一零年一月一日起生效，並可提前應用。於修訂香港會計準則第 17 號之前，租賃土地之租約須劃分為經營租賃，並於綜合財務狀況表列作預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。取而代之，有關修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第 17 號所載之一般原則而劃分，即根據出租人或承租人就租賃資產之擁有權所承擔之風險及回報為基準。應用香港會計準則第 17 號之修訂可能影響本集團租賃土地之劃分及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務狀況表產生重大影響。

(iii) 分類資料

本集團已於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關本集團不同部門之內部呈報作為劃分經營分部資料之基準。相比之下，過往準則（香港會計準則第14號「分部報告」）規定公司採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務和地域），而公司「向主要管理層人員作內部財務報告之系統」僅作為分辨該等分類之起點。

以往本集團之主要呈報分類為按客戶所在地劃分之地域分類，次要呈報分類為業務分類。相較根據香港會計準則第14號釐定之主要可呈報分類，應用香港財務報告準則第8號導致本集團之可呈報分類需重新釐定。採納香港財務報告準則第8號亦改變了分類損益之量算基準。就資源分配及表現評估方面向主要營運決策者（本集團執行董事）報告之資料主要集中於物業發展、物業投資及酒店營運，而該等分類被主要營運決策者分辨為三項獨立可呈報分類。

三項經營分部之各分類之主要業務如下：

物業投資	-	租賃物業
物業發展	-	發展物業
酒店營運	-	酒店營運及管理

物業投資及發展之業務於香港、中國、新西蘭及澳洲進行，而於香港之酒店則於二零零九年十一月啓業營運。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分類所作之分析：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
集團外銷售	237,243	277,350	16,059	-	530,652
分類間之相互銷售	-	455	-	(455)	-
總額	<u>237,243</u>	<u>277,805</u>	<u>16,059</u>	<u>(455)</u>	<u>530,652</u>
分類業績					
分類溢利（虧損）	<u>82,412</u>	<u>1,522,875</u>	<u>(30,236)</u>		<u>1,575,051</u>
利息收入					10,214
企業開支					(108,919)
應佔聯營公司業績					(1,555)
應佔共同控制公司業績					(2,557)
融資成本					(79,311)
除稅前溢利					<u>1,392,923</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類收益					
集團外銷售	1,334,820	246,172	-	-	1,580,992
分類間之相互銷售	-	417	-	(417)	-
總額	<u>1,334,820</u>	<u>246,589</u>	<u>-</u>	<u>(417)</u>	<u>1,580,992</u>
分類業績					
分類溢利(虧損)	<u>603,849</u>	<u>(464,444)</u>	<u>(5,189)</u>		134,216
利息收入					45,901
出售附屬公司之收益					104,817
一間共同控制公司清盤之收益					50,356
企業開支					(90,991)
應佔聯營公司業績					1,511
融資成本					<u>(115,495)</u>
除稅前溢利					<u>130,315</u>

分類間之相互銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分類資料所採納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利息收入、企業開支、融資成本、應佔聯營公司及共同控制公司之業績，以及出售／清盤附屬公司、聯營公司或共同控制公司之收益分配至獨立可呈報分類之損益內。

(iv) 物業及相關費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
待售之已落成及發展中物業之變動	74,700	793,597
待售之發展中物業所產生之成本	70,825	113,534
撇減待售物業	28,112	94,139
投資物業之直接營業支出	36,873	35,756
	<u>210,510</u>	<u>1,037,026</u>

(v) 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	54,887	136,108
無須於五年內全數償還之銀行貸款	26,248	3,267
	<u>81,135</u>	<u>139,375</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(7,997)	(28,389)
	<u>73,138</u>	<u>110,986</u>
前期費用	1,945	1,870
其他費用	4,228	2,639
	<u>79,311</u>	<u>115,495</u>

(vi) 所得稅支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出（撥回）包括：		
本年度稅項		
香港	16,349	74,252
中國企業所得稅	8	-
中國土地增值稅	11,283	-
	<u>27,640</u>	<u>74,252</u>
以往年度撥備不足（超額撥備）		
香港	1,117	(310)
中國企業所得稅	197	15,719
中國土地增值稅	-	(5,839)
其他司法權區	-	(55)
	<u>1,314</u>	<u>9,515</u>
遞延稅項		
本年度	211,023	(37,953)
稅率變動影響	-	(27,489)
	<u>211,023</u>	<u>(65,442)</u>
	<u>239,977</u>	<u>18,325</u>

香港利得稅乃按估計應課稅溢利 16.5%計算。

中國土地增值稅乃按累進稅率計算增加之物業價值，並根據中國相關稅務法律及法規扣除撥備減免。

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。

(vii) 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零零九年年中期股息 — 每股港幣 5 仙 （二零零八年：港幣 5 仙）	32,354	32,771
二零零八年末期股息 — 每股港幣 5 仙 （二零零七年：港幣 5 仙）	32,121	58,925
	<u>64,475</u>	<u>91,696</u>
建議二零零九年末期股息： 每股港幣 6 仙（二零零八年：港幣 5 仙）	<u>38,870</u>	<u>32,071</u>

董事已建議末期股息每股港幣 6 仙（二零零八年：港幣 5 仙），惟須待股東於即將召開之股東週年大會（「股東週年大會」）批准。

(viii) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>1,122,649</u>	<u>63,297</u>
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	645,720,070	647,975,938
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	10,697,437	2,125,758
認股權證	-	6,943,563
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>656,417,507</u>	<u>657,045,259</u>

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「經調整本公司股東應佔溢利」時，本年度溢利應就於損益中確認之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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	1,122,649	63,297
投資物業公平值變動	(1,310,802)	620,641
待售物業轉為投資物業時之公平值變動	-	(269,242)
有關之遞延稅項	196,196	(38,337)
稅率變動之影響	-	(27,029)
應佔少數股東權益	30,783	(14,949)
經調整本公司股東應佔溢利	<u>38,826</u>	<u>334,381</u>

計算每股經調整盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

(ix) 應收款項、按金及預付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	5,774	4,354
其他應收款項、按金及預付款項	588,926	165,500
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	<u>594,212</u>	<u>169,366</u>
就報告作出分析		
即期	448,977	169,366
非即期	145,235	-
	<u>594,212</u>	<u>169,366</u>

其他應收款項、按金及預付款項指

- (a) 合共 349,765,000 港元(二零零八年：無)之款項乃收購附屬公司（其中一間於年內收購）對中國南京若干土地進行挖掘、重置安排及基建工程所產生。根據相關土地最新之拍賣進展，董事估計應收款項可於二零一一年十二月三十一日前全數收回。預期將於呈報期間結束後一年收回之應收款項之賬面值於非流動資產項下呈列；及
- (b) 就位於中國之若干土地投標之按金 149,500,000 港元(二零零八年：無)。

貿易應收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之應收款項。租戶並無獲授信貸期，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 天之信貸期。

出售物業應收款項根據各獨立合約之付款條款清付，並需於相關物業之法定業權轉移予客戶前全數清付。

根據發票日之貿易應收款項於呈報期間結束時之賬齡分析如下。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 30 日	4,962	3,591
31 至 60 日	297	185
61 至 90 日	23	222
91 至 365 日	443	356
365 日以上	49	-
	<u>5,774</u>	<u>4,354</u>

於授出信貸期予客戶前，本集團使用內部之信貸評估系統對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸上限。於呈報期間結束時到期之貿易應收款項並不重大，由於此等應收款項過往有良好之還款歷史，因此並不視為減值。本集團並無持有此等結餘之任何抵押品。

(x) 應付款項、已收按金及應付費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	2,383	12,672
租金按金	69,980	63,819
其他應付款項、其他已收按金及應付費用	352,086	202,383
	<u>424,449</u>	<u>278,874</u>

金額為港幣 130,109,000 元（二零零八：無）之其他應付款項及應付費用為就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本應付承建商之款項。

於呈報期間結束時按發票日計算之貿易應付款項之賬齡為少於 60 日。

4. 末期股息

董事會議決，於即將舉行之二零一零年度股東週年大會上向股東建議批准於二零一零年六月三日（星期四）派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣6仙（二零零八年：港幣5仙）予於二零一零年五月二十七日（星期四）營業時間結束時名列香港股東名冊分冊之本公司股東。

連同已派發中期股息每股港幣5仙（二零零八年：港幣5仙），本年度之股息總額將為每股港幣11仙（二零零八年：港幣10仙）。於本公佈日期，建議末期股息總額約為港幣38,900,000元（二零零八年：港幣32,100,000元）。倘於下文第6節所述本公司之香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使購股權均獲有關持有人行使，因而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣1,900,000元。

5. 股東週年大會

本公司將於二零一零年五月二十七日（星期四）在香港舉行二零一零年度股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一零年四月二十七日或之前，寄發予本公司股東及於香港交易及結算所有限公司（「港交所」）網站(www.hkex.com.hk)內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站(www.seagroup.com.hk)內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

6. 股東名冊暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月二十日（星期四）至二零一零年五月二十七日（星期四）（首尾兩天包括在內）之期間暫停辦理香港股東名冊分冊之股份過戶登記手續。

為確保有權出席即將召開之二零一零年度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，目前尚未名列香港股東名冊分冊之股東須於二零一零年五月十九日（星期三）下午四時正前將所有已填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理過戶登記手續。

7. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度，營業額達港幣 530,700,000 元（二零零八年：港幣 1,581,000,000 元）。營業額主要來自確認香港滙豪山及廣州西門口廣場第二期之住宅單位銷售及來自出租率有所提升的香港大新金融中心與成都中環廣場之增加了的租金貢獻。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,122,600,000元（二零零八年：港幣63,300,000元），相等於每股基本盈利港幣1.74元（二零零八年：港幣0.10元）。所公佈之溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘。倘不計算有關重估盈餘淨額，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣38,800,000元（二零零八年：港幣334,400,000元），相等於每股基本盈利港幣0.06元（二零零八年：港幣0.52元）。

於二零零九年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣7,367,300,000元（二零零八年：港幣6,323,900,000元）。於二零零九年十二月三十一日，每股資產淨值為港幣11.38元，而二零零八年十二月三十一日為港幣9.63元。

業務回顧

二零零九年年內，本集團繼續於香港及中國大陸發展及管理物業項目。該等地區之出租率於年內上升，而本集團所有寫字樓及商用物業之出租率全線高企。香港大新金融中心表現理想，租

金收入錄得令人滿意之增幅。位於中國大陸之新世紀廣場錄得出租率達100%。

住宅發展項目單位之銷售持續錄得穩定之銷售業績。本集團亦把握機會，於市況蓬勃時出售兩項位於香港之投資物業，分別為一間位於怡東商場之商舖及皇后大道中9號之全層寫字樓。駿逸峰商場之銷售最近已完成。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店發展項目於年內完工。酒店於二零零九年十一月開始營運，營運初期之業績符合本集團預期。本集團預期酒店日後能為本集團帶來正面貢獻。

本集團繼續推行出售新西蘭餘下物業之策略。於二零零九年，本集團成功出售 Clearwater 之投資物業及 Kaikainui 之若干已發展物業。

物業投資及發展

本公司擁有 97.17%權益之附屬公司 Asian Growth Properties Limited 之股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之 AIM 市場交易，本公司透過 Asian Growth Properties Limited 於香港及中國大陸持有以下物業發展項目及投資項目：

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

該39層高商業大樓包括寫字樓單位及商舖（總樓面面積約為37,000平方米）以及137個室內及27個室外停車位之配套泊車設施。二零零九年大新金融中心之總租金收入錄得滿意增幅。年內之出租率維持於高水平，於二零零九年十二月三十一日之出租率為98.7%。受惠於續租租金水平回升，平均月租增加約4%。

該中心榮獲仲量聯行香港物業管理部之二零零八年最佳商業大廈獎，以表揚其卓越表現。

2. 鑽石山滙豪山

該物業發展項目為一幢48層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約19,000平方米，包括建於一座由零售商場組成之七層高平台、會所及停車場上之304個住宅單位。該發展項目已於二零零八年四月竣工，並於二零零八年五月開始向買家交付住宅單位。截至目前為止，超過84%之住宅單位及76個住客停車位中之55個經已售出，而所有非住客停車位已以理想之租金租予一名停車場營運商，租期直至二零一二年二月底。

餘下住宅單位及住客停車位之銷售活動及零售商場之租賃活動仍在進行中。

該物業最近榮獲仲量聯行香港物業管理部之二零零九年最佳住宅大廈獎，以表揚其卓越表現。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢30層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約5,800平方米，包括建於一層會所及三層商場上之104個住宅單位。年內售出2個住宅單位，餘下5個單位之銷售活動仍在進行中。該發展項目於二零零七年十月完工，並榮獲由International Homes Magazine舉辦之二零零八年CNBC亞太區物業獎之最佳室內設計獎及由香港測量師學會舉辦之二零零八年最佳環境設計獎。

於二零零九年十二月，本集團與一名獨立方訂立買賣協議，以港幣245,000,000元出售駿

逸峰全部已出租商場。該交易已於二零一零年三月二十五日完成。

4. 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目53.4%權益，該項目包括三幢40層高住宅大樓，合共922個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。第三座餘下2個複式住宅單位「御皇宮」（其中一個配備傢俬）及5個預留給該等單位買家之停車位之銷售活動仍在進行中。

5. 沙田火炭

更改分區用途之申請連同數份總發展藍圖及設計方案已呈交城市規劃委員會及有關方面考慮。建議發展項目將包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。城市規劃委員會於二零零八年七月基於多項尚待解決之環境、交通及市區規劃事宜，拒絕本集團之城市規劃申請。本集團之上訴聆訊於二零零九年十月中旬展開並於二零一零年一月上旬結束，本集團正等候聆訊結果。

中國大陸

6. 成都中環廣場

中環廣場包括建於一個共同平台上之兩幢30層高寫字樓，該平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場，總建築樓面面積約91,000平方米。於年內，兩座寫字樓之出租總率大幅提升，餘下面積之租賃活動正在繼續進行。建築面積約29,000平方米之零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃長期租予成都新世界百貨店。於二零零九年十二月三十一日，兩座寫字樓及零售商場之出租總率為73%（二零零八年：67%）。來自該物業之租金回報將因出租率提高而增加。

7. 成都新世紀廣場

該本集團物業為總樓面面積約16,300平方米之商場及50個停車位，位於四川省成都市名為新世紀廣場之商業發展項目中。該商場先前全部租予一間傢俬零售商，及後租期自二零零九年九月一日起續租五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

8. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總建築樓面面積約為119,000平方米，包括建於一座5層高商業／停車場平台上之四幢住宅大廈（合共646個單位）及一幢寫字樓。該發展項目榮獲二零零九年CNBC亞太區商用物業獎－中國最佳綜合用途發展項目獎。

於二零零九年二月，餘下之住宅單位已全部售出。寫字樓物業樓高14層，總樓面面積約16,100平方米。於二零零九年十二月三十一日，寫字樓物業已出租86%，其中三分之一以上總寫字樓面積由美國友邦保險集團承租，並賦予冠名權，租約自二零零八年四月起為期六年。餘下寫字樓單位及總樓面面積約為26,000平方米之3層高商場之租賃活動正在進行。

9. 安徽省黃山

於二零零九年十二月，本集團與合營夥伴訂立合約，以收購有權於位於著名景區黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施之項目公司餘下9%股本權益。該交易最近已完成。

將由本集團發展之土地之地盤面積約為333,500平方米，包括由項目公司擁有之約66,700平方米及向當地政府租賃以發展之約266,800平方米。管理層現正省覽發展項目之

初步總發展藍圖及設計。

10. 南京赤山

本集團透過其擁有 97.17%權益之附屬公司，自二零零八年底起設立／收購之兩間擁有 51%股權之合營公司，開始其於江蘇省南京市赤山之投資項目。合營公司目前正參與於該地區若干土地之挖掘、重置安排及基建工程。

11. 湖南省耒陽

於二零零九年三月，為進行湖南省耒陽之發展項目而成立了各佔 50%權益之合營公司。總樓面面積約 45,000 平方米之十二幢住宅樓宇及兩幢會所及商業樓宇之上蓋結構工程正按照計劃進行。第一期發展項目之預售活動已於二零零九年五月開展，迄今，285 個住宅單位中已售出 275 個，預期將由二零一零年七月至二零一一年十月按照各自之完工階段交付予買家。

澳洲及新西蘭

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭物業投資及發展項目之營業額為港幣 22,100,000 元（二零零八年：港幣 79,300,000 元）。由於多個投資物業及已發展物業已於二零零八年出售，租金收入及出售已發展物業之收益於年內減少。本集團於澳洲及新西蘭之投資收益於年內大幅減少。因此，本集團已為新西蘭若干物業作出減值撥備港幣 28,100,000 元，而澳洲投資物業之重估虧損港幣 14,900,000 元亦已列賬。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣 47,600,000 元（二零零八年：港幣 116,700,000 元）。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店

該項目已發展為一幢 29 層高備有 263 間客房（總樓面面積約 14,900 平方米）及配套設施之五星級酒店。本集團已委聘洲際酒店集團旗下一間成員公司，以管理名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」之營運，該酒店於二零零九年十一月初開始營運。迄今，客房出租率及房價理想，而酒店正努力提升營運效率及進一步改善服務。以長期或短期逗留之高檔商務旅客為目標之營銷活動持續進行，酒店餐飲設施之本地推廣活動亦取得不俗之成效。

出售投資物業

本集團於年內出售其位於香港兩幢非核心之已出租投資物業，為其現有及日後之物業發展項目提供進一步資金。

於二零零九年八月，本集團接獲一名獨立方具吸引力之出價，以代價港幣 100,000,000 元求售位於銅鑼灣怡東商場之鋪位。該鋪位於二零零九年六月三十日經獨立專業估值師作出重估，其賬面值為港幣 77,000,000 元。該交易於二零零九年十一月完成並帶來溢利。

於二零零九年九月，本集團與一名獨立買方訂立臨時買賣協議，以港幣 252,500,000 元出售其位於皇后大道中 9 號 28 樓之寫字樓物業。該物業於二零零九年六月三十日經獨立專業估值師作出重估，其賬面值為港幣 210,000,000 元。該交易於二零零九年十二月完成並帶來溢利。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣 2,333,000,000 元（二零零八年：港幣 2,166,200,000 元）及未動用融資額為港幣 937,400,000 元（二零零八年：港幣 1,405,600,000 元）。

於二零零九年十二月三十一日之資本與負債比率（即按附息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比）為 6.9%（二零零八年：5.7%）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,020.0	1,651.2
一至兩年	946.3	59.4
三至五年	1,112.9	980.2
五年後	193.1	272.9
	3,272.3	2,963.7

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，於二零零九年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣2,958,600,000元（二零零八年：港幣2,670,200,000元），已主要由估值為港幣6,865,400,000元（二零零八年：港幣5,862,100,000元）之物業及港幣325,300,000元（二零零八年：港幣198,400,000元）之定期存款作抵押。

本公司於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將於二零零九年十二月三十一日總賬面值港幣388,700,000元（二零零八年：港幣357,900,000元）之物業及定期存款港幣5,300,000元（二零零八年：港幣4,200,000元）作抵押，以取得銀行貸款港幣313,700,000元（二零零八年：港幣293,500,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零九年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過本公司及其全資或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

本集團於二零零九年十二月三十一日之僱員總數升至 254 名（二零零八年：153 名），此乃由於本集團之酒店香港銅鑼灣皇冠假日酒店於二零零九年十一月開幕。僱員成本（包括本集團董事之薪酬）為港幣 127,000,000 元（二零零八年：港幣 77,300,000 元）。

本集團致力聘任、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，以及基於資歷、經驗、技能、責任及表現之個別評估而最少每年檢視。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、進修與培訓津貼及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，本公司已採納一項僱員購股權計劃，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。為進一步加強僱員之關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

二零一零年，金融危機最艱困時期已經過去，全球經濟漸浮現復甦跡象。然而，復甦步伐緩慢，復甦基礎仍然脆弱。金融危機餘波之不利影響接二連三浮現。此外，隨著主要經濟體擴張性財政及貨幣政策對經濟增長影響日漸減弱，以及二零一零年初發生「杜拜世界」事件並波及中東國家，一些主要經濟體逐步實施退市措施，並著手抑制市場過度之流動性。希臘等歐洲國家和墨西哥等新興市場因債台高築導致國家債務信用評級下降，歐元更面對前所未有的危機。全球出現二度衰退之可能性不能完全排除。

中國大陸方面，二零零九年通過實施積極的財政政策、「適度寬鬆」的貨幣政策、龐大的投資計劃及十大產業振興規劃等一攬子刺激經濟增長之政策措施，通過加大基礎設施的投入、採取補貼汽車、家電消費等擴內需的政策，彌補了外需不振的負面影響，為經濟體系注入了人民幣九萬多億元資金，成功實現了內地經濟增長「保八」之年度目標。

中國內地政策帶動了周邊國家及地區之經濟復甦，香港亦受益匪淺。去年，中國無疑取得重大之經濟成果。然而，中國對外面對日益升級之外貿關稅壁壘和不斷增大的人民幣升值壓力。中國亦須應付因房價大幅飆升使通脹壓力劇增帶來的經濟泡沫。對內新增的流動性亦導致股價大幅波動。

面對以上挑戰，二零一零年將是中國大陸優化及調整其經濟結構的關鍵年份。根據中央政府將會實施的宏觀經濟調控政策，經濟增長勢頭將能基本維持，內需將繼續成為中國大陸取代外貿之主要動力。

近期有跡象顯示，中央政府正在出台一系列壓抑樓價上漲的措施，集中為中低收入階層實施大規模保障性安居工程。此外，亦會支持居民自住性住房消費和實施抑制投機性購房的限制性政策。

房地產市場將透過增加土地供應及提供更多已落成住宅存貨進行整頓及規範，而按揭市場會透過收緊房貸總量進行密切監察，亦會逐步收緊住房的稅務及信貸優惠政策。所有措施旨在確保經濟實現良性發展，減少過度投機活動和消除經濟泡沫之危機。由於物業市場將受惠於日後之經濟增長，本集團對中國大陸物業市場之中長期發展充滿信心。有鑒於此，本集團將秉承穩健和謹慎發展的原則，開拓內地物業發展及投資商機，並密切留意市場的變動。

本公司將繼續努力為成都中環廣場寫字樓及廣州西門口廣場第二期寫字樓及商舖爭取優質租戶，並繼續發展黃山、南京及耒陽之物業項目。本集團正積極進行磋商，收購中國大陸若干發展項目，有關磋商已進入最後階段。我們相信中長期將可帶來重大商機。

有賴於香港與中國大陸日益緊密之經貿關係，預期香港將能持續受惠於中國大陸之經濟發展及取得適度發展。二零零九年香港物業市場快速增長，中國大陸之信貸急速膨脹及超低利率環境，令房地產價值增加。有關情況將會持續至二零一零年，不過美國及中國政府採納之任何信貸緊縮措施均可能影響二零一零年之香港房地產市場表現。

二零一零年，預期大新金融中心之租金收入將維持穩定，而於二零零九年十一月開業之香港銅鑼灣皇冠假日酒店預期將為本集團帶來新增收入。然而，預期二零一零年通脹及低息環境將會持續，對香港物業市場價值帶來支持，但增長勢頭可能不及去年。本集團將繼續積極管理投資物業，並繼續為滙豪山、御皇庭及駿逸峰餘下未售住宅單位開展銷售推廣活動。

上訴委員會就火炭項目規劃之聆訊結果預計於今年上半年公佈，本公司亦將繼續於中國大陸尋求適合之發展機遇。

於澳洲及新西蘭方面，本集團繼續其出售區內現有物業之策略，但步伐可能會受市場之審慎氣氛所影響。

8. 本公司上市證券之買賣

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所合共購回本公司每股面值港幣 0.10 元之普通股 18,502,000 股，總現金代價（不包括費用）為港幣 43,502,221 元。所有購回股份均於年內註銷，本公司之已發行股本亦按所註銷購回股份之總面值而削減。購回股份乃由本公司董事根據股東於二零零八年五月三十日舉行之股東週年大會上授出之一般授權進行，有關詳情如下：

購回期間	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	
二零零九年一月	6,832,000	2.30	2.26	15,713,200
二零零九年二月	4,094,000	2.35	2.30	9,475,330
二零零九年三月	7,576,000	2.60	2.30	18,313,691
	<u>18,502,000</u>			<u>43,502,221</u>

董事認為上述股份乃按較每股資產淨值大幅折讓之價格購回，而購回導致本公司每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除本文所披露者外，於年內，本公司並無贖回其任何上市股份，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份。

9. 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。審核委員會於二零一零年三月二十五日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本，本公司之外聘獨立核數師執業會計師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表於該會議列席。審核委員會表明對該經審核綜合財務報表草擬本（包括本集團所採納之會計政策）並無異議。

10. 德勤之工作範圍

如本公佈所載，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度業績之數據已經德勤同意與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載之金額一致。德勤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、香港審閱工作準則或香港核證工作準則之核證委聘，而德勤並無就本公佈表達任何核證意見。

11. 企業管治

於截至二零零九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常規守則（「企業管治常規守則」）（經修訂並於二零零九年一月一日起生效）之所有守則條文及應用其原則，並採納若干建議最佳常規，惟下列偏離者則除外：

- 守則條文第 A.2.1 條訂明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人士擔任。目前，本公司不建議遵守該守則條文。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（其中包括三名獨立非執行董事）組成，董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。

- 守則條文第 A.4.1 條訂明非執行董事須按特定年期委任。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膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不遲於本公司第三次股東週年大會上退任。此外，任何經獲董事會委任以填補空缺或出任新增董事（包括非執行董事）之人士須在獲委任後之應屆股東週年大會上告退，惟可膺選連任。因此，董事會認為該等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步驟。

然而，董事會將就有關偏離之情況繼續檢討及提出相關建議（如適用）。

12. 刊登年報

本公司之二零零九年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，該年報將不遲於二零一零年四月二十七日寄發予本公司之股東，以及於港交所網站（www.hkex.com.hk）內「最新上市公司公告」一欄及本公司網站（www.seagroup.com.hk）內「投資界關係／集團最新消息／公告」項下登載。

13. 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，並要讚揚所有員工於年內對本集團所作出之貢獻及努力。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一零年三月二十九日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 呂榮梓（主席兼常務董事）、呂榮旭、呂聯勤及呂聯樸諸位先生

非執行董事： 林成泰先生

獨立非執行董事： 顏以福、梁學濂及鍾沛林諸位先生