

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*
SEA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

- 來自持續經營業務之收益：港幣778,800,000元(二零一七年：港幣576,400,000元)，增長35%
- 來自持續經營業務之溢利：港幣121,300,000元(二零一七年：港幣40,400,000元)，增長200%
- 本公司股東應佔溢利：港幣121,000,000元(二零一七年：港幣267,300,000元)
- 於二零一八年十二月三十一日，本公司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11,405,400,000元及港幣17.2元#。

資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣6,011,600,000元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

* 僅供識別

S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八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二零一七年之比較數字。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務			
收益	4		
– 投資物業租金		209,228	152,765
– 酒店營運		249,994	233,411
– 金融投資回報		319,573	190,256
總收益		778,795	576,432
其他收入	5	26,652	11,645
成本：			
物業及相關成本	6	(13,762)	(11,280)
員工成本		(153,337)	(149,145)
折舊及攤銷		(29,136)	(26,998)
其他開支		(118,800)	(135,083)
		(315,035)	(322,506)
未計投資物業公平值變動前之			
持續經營業務溢利		490,412	265,571
投資物業公平值變動		10,856	17,571
計及投資物業公平值變動後之			
持續經營業務溢利		501,268	283,142
其他虧損	7	(49)	(29,999)
應佔合營企業業績		(40)	–
融資成本	8	(360,875)	(196,363)
除稅前溢利		140,304	56,780
所得稅開支	9	(19,004)	(16,406)
來自持續經營業務之本年度溢利		121,300	40,374
已終止業務			
已終止業務本年度溢利	10	–	713
來自實物分派之收益	15	–	226,927
來自已終止業務之本年度溢利		–	227,640
本年度溢利（來自持續經營業務及 已終止業務）		121,300	268,014

綜合損益表(續)
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔：			
本公司股東			
– 持續經營業務		121,026	40,391
– 已終止業務		–	226,935
		<u>121,026</u>	<u>267,326</u>
非控股權益			
– 持續經營業務		274	(17)
– 已終止業務		–	705
		<u>274</u>	<u>688</u>
本年度溢利		<u>121,300</u>	<u>268,014</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	12		
來自持續經營業務及已終止業務			
– 基本		<u>18.2</u>	<u>39.3</u>
– 攤薄		<u>18.2</u>	<u>39.1</u>
來自持續經營業務			
– 基本		<u>18.2</u>	<u>5.9</u>
– 攤薄		<u>18.2</u>	<u>5.9</u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股盈利	12		
– 基本		<u>16.6</u>	<u>36.9</u>
– 攤薄		<u>16.5</u>	<u>36.6</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利(來自持續經營業務及已終止業務)	<u>121,300</u>	<u>268,014</u>
其他全面(開支)收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
公平值(虧損)收益：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之		
債務工具	(27,390)	–
可供出售投資	–	5,304
換算海外業務產生之匯兌差額	(14,552)	39,317
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
– 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	49	–
– 於出售可供出售投資後	–	29,999
– 於實物分派後(附註15)	–	(226,927)
本年度其他全面開支	<u>(41,893)</u>	<u>(152,307)</u>
本年度全面收益總額	<u>79,407</u>	<u>115,707</u>
本年度全面收益總額應佔：		
本公司股東	79,133	115,130
非控股權益	274	577
本年度全面收益總額	<u>79,407</u>	<u>115,707</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		6,036,230	6,214,249
物業、機器及設備		650,904	670,925
合營企業投資		1,050,460	1,728,800
可供出售投資		—	3,165,101
按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具		2,950,698	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產		250,573	—
應收貸款		—	1,688
已抵押銀行存款		26,333	—
其他資產		6,779	6,839
		<u>10,971,977</u>	<u>11,787,602</u>
流動資產			
存貨		915	1,062
可供出售投資		—	1,327,704
按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具		1,448,979	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產		81,747	—
應收貸款		—	199
應收票據		—	39,067
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	37,621	85,829
可收回稅項		1	10
應收非控股權益款項		4	40
已抵押銀行存款		1,574,819	1,533,852
銀行結存及現金		5,870,023	4,235,738
		<u>9,014,109</u>	<u>7,223,501</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	204,973	189,703
稅項負債		22,293	8,811
銀行借貸 – 一年內到期		6,215,708	6,318,864
		<u>6,442,974</u>	<u>6,517,378</u>
流動資產淨額		<u>2,571,135</u>	<u>706,123</u>
總資產減流動負債		<u>13,543,112</u>	<u>12,493,725</u>

綜合財務狀況表 (續)
於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資本及儲備		
股本	66,206	67,376
儲備	5,945,348	6,075,208
本公司股東應佔權益	6,011,554	6,142,584
非控股權益	4	1,498
總權益	6,011,558	6,144,082
非流動負債		
銀行借貸 – 一年後到期	4,763,702	4,748,442
擔保票據	2,726,740	1,553,287
遞延稅項	41,112	47,914
	7,531,554	6,349,643
總權益及非流動負債	13,543,112	12,493,725

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」）及香港公司條例所規定之適用披露。

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末之公平值計量則除外。歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價的公平值為基準。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	應用香港財務報告準則第9號金融工具及 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期年度改進之其中部份
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業

除下文所述外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況，及／或該等綜合財務報告所載之披露資料造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約的收入

本集團本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入及相關詮釋。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第15號客戶合約的收入 (續)

本集團已追溯性地應用香港財務報告準則第15號，初始應用該準則的累積效應乃於初始應用日期，即二零一八年一月一日，確認。於初始應用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約作追溯性地應用該準則。因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋而編製。

本集團按時間並基於產出法確認來自酒店房間之收益，並按某一時間點確認來自食品及飲料之銷售及配套服務之收益。

有關本集團應用香港財務報告準則第15號導致之履約責任之資料於附註4披露。

過渡至香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日之保留溢利並無重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 金融資產、金融負債分類及計量；2) 金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3) 一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式減值)追溯應用於二零一八年一月一日(初始應用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部份中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表列示於二零一八年一月一日 (初次應用日期) 根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號計提預期信貸虧損的金融資產之分類及計量。

	附註	可供出售投資 港幣千元	應收票據 港幣千元	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」) 之債務 工具 港幣千元	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 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日之 期末結存 – 香港會計準則第39號 根據香港財務報告準則第9號 進行首次確認產生之影響：					
從可供出售投資重新分類	(a)	(4,492,805)	–	4,486,554	6,251
從貸款及應收款項重新分類	(b)	–	(39,067)	–	39,067
於二零一八年一月一日之期初結存		–	–	4,486,554	45,318

附註：

(a) 可供出售 (「可供出售」) 投資

由可供出售投資移至按公平值列賬及計入損益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號之日期，本集團之單位基金投資港幣6,251,000元 (過往按公平值計量) 由可供出售投資重新分類至按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其並無合約現金流量 (僅為償付本金及未償還本金之利息)，並非權益投資。

由可供出售債務投資移至按公平值列賬及計入其他全面收益之債務投資

公平值合共港幣4,486,554,000元之上市及非上市債務證券乃由可供出售投資重新分類至按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具，因該等投資目標乃於透過收取合約現金流量及出售該等資產實現 (即該等投資之合約現金流量僅為償付本金及未償還本金之利息) 之業務模式內持有。有關該等投資之相關公平值虧損港幣27,917,000元繼續於二零一八年一月一日之投資重估儲備累計。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述 (續)

附註：(續)

(b) 由應收票據移至按公平值列賬及計入損益之金融資產

於應用香港財務報告準則第9號後，過往分類為貸款及應收款項之港幣39,067,000元應收票據重新分類至按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其合約現金流量並非僅償付本金及未償還本金之利息。按攤銷成本計量之賬面值與於二零一七年十二月三十一日之公平值相若，因此，並無對於首次採納日期(即二零一八年一月一日)之賬面值作出調整。

(c) 預期信貸虧損模式下之減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有酒店營運應收貿易款項及投資物業應收租金使用全期預期信貸虧損。酒店營運應收貿易款項及投資物業應收租金均按個別基準評估。對所有要求若干金額信貸之客戶進行個別信貸評估。該等評估側重客戶過往支付到期款項的歷史及現時付款能力，並考慮有關客戶的特定訊息以及客戶經營相關的經濟環境。

按攤銷成本列賬的其他金融資產(包括已抵押銀行存款、銀行結存、應收貸款、其他應收款項及應收非控股權益款項)的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)評估，因其自初始確認以來信貸風險並無大幅增加。

本集團按公平值列賬及計入其他全面收益的債務工具包括中國大型國有企業或大型上市公司發行的投資級上市及非上市債務證券，該等公司財務狀況良好，過往年間並無發生違約。因此，該等按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具被認為低信貸風險，虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準評估。

根據香港財務準則第9號採納預期信貸虧損對所有金融資產作減值評估並無對二零一八年一月一日之所有財務資產、投資重估儲備及保留溢利之賬面值產生重大影響。

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、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上市及非上市證券及定期存款之利息收益。

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：

分部收益及業績

截至二零一八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>209,228</u>	<u>249,994</u>	<u>319,573</u>	<u>778,795</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(327)</u>	<u>200,311</u>	<u>82,891</u>	<u>311,715</u>	<u>594,590</u>
未分配利息收入					225
企業收入減開支					(93,596)
應佔合營企業業績					(40)
融資成本					<u>(360,875)</u>
除稅前溢利					<u>140,304</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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>	356,069
未分配利息收入					1,961
企業收入減開支					(104,887)
融資成本					<u>(196,363)</u>
除稅前溢利					<u>56,780</u>

物業投資分部於截至二零一八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10,856,000元(二零一七年：港幣17,571,000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銀行存款及二按貸款產生之利息收入、企業收入減開支、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。

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。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

4. 收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
投資物業租金	209,228	152,765
酒店營運(附註i)	249,994	233,411
金融投資回報(附註ii)	319,573	190,256
	<u>778,795</u>	<u>576,432</u>

附註：

- i. 截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入根據香港財務報告準則第15號確認，包括(i)港幣197,969,000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39,987,000元收益來自食品及飲料銷售及港幣12,038,000元收益來自按某一時間點確認之配套服務。
- ii. 金融投資回報之利息收益來自上市及非上市證券及定期存款。

5. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
匯兌收益淨額	23,343	5,969
銀行存款收取之利息	182	1,832
二按貸款之利息收入	43	129
其他	3,084	3,715
	<u>26,652</u>	<u>11,645</u>

6. 物業及相關成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銷售及營銷開支	828	919
投資物業之直接營運支出	12,934	10,361
	<u>13,762</u>	<u>11,280</u>

7. 其他虧損

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
出售可供出售投資之虧損	–	29,999
就提前贖回按公平值列賬及計入其他全面 收益之債務工具而重新分類之公平值虧損	49	–
	<u>49</u>	<u>29,999</u>

8. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銀行借貸		
銀行借貸前端費用攤銷	8,593	5,625
銀行借貸利息	215,034	114,646
	<u>223,627</u>	<u>120,271</u>
擔保票據		
擔保票據發行成本攤銷	6,737	4,353
擔保票據利息	125,042	66,691
	<u>131,779</u>	<u>71,044</u>
其他費用	5,469	5,048
	<u>360,875</u>	<u>196,363</u>

9. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
本年度稅項		
香港利得稅	4,313	4,263
澳洲	3,515	3,375
英國	16,463	4,630
	<u>24,291</u>	<u>12,268</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港利得稅	(606)	285
英國	(1,413)	203
	<u>(2,019)</u>	<u>488</u>
遞延稅項		
– 本年度	(3,268)	3,650
	<u>19,004</u>	<u>16,406</u>

10. 已終止業務

集團重組

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司透過實施一項資產重新分派(定義見下文)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 Asian Growth Properties Limited (「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。

已終止業務本年度溢利分析如下：

	二零一七年 港幣千元
已終止業務未計實物分派收益前獲得之本年度溢利	<u>713</u>
來自實物分派之收益：	
變現匯兌儲備	<u>226,927</u>

10. 已終止業務(續)

集團重組(續)

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(其已計入綜合損益表)載列如下：

	二零一七年 港幣千元
收益	51,127
其他收入	3,940
成本：	
物業及相關成本	(9,083)
員工成本	(20,929)
折舊及攤銷	(857)
其他開支	(14,076)
	<u>(44,945)</u>
未計投資物業公平值變動前之溢利	10,122
投資物業公平值變動	—
計及投資物業公平值變動後之溢利	10,122
融資成本	<u>(4,211)</u>
除稅前溢利	5,911
所得稅開支	<u>(5,198)</u>
本年度溢利	<u><u>713</u></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 15。

11. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一八年中中期股息 – 每股 2 港仙 (二零一七年：二零一七年中中期股息 – 2 港仙)	13,242	13,617
二零一七年末期股息 – 每股 3 港仙 (二零一七年：二零一六年末期股息 – 6 港仙)	19,780	40,900
特別現金股息每股港幣 3 元	—	2,037,644
透過實物分派的特別非現金股息(附註 15)	—	3,883,752
	<u><u>33,022</u></u>	<u><u>5,975,913</u></u>
二零一八年建議末期股息：		
每股 3 港仙(二零一七年：3 港仙)	<u><u>19,862</u></u>	<u><u>20,115</u></u>

12. 每股盈利(續)

來自己終止業務

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司股東應佔本年度來自己終止 業務溢利	—	226,935
每股基本盈利	港仙 不適用	港仙 33.4
每股攤薄後盈利	不適用	33.2

計算每股基本盈利所用之加權平均普通股數目已就購股權計劃作出調整。

來自持續經營及已終止業務(不包括投資物業公平值變動及經扣減相關遞延稅項)

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	121,026	267,326
投資物業公平值變動	(10,856)	(17,571)
相關遞延稅項	—	678
本公司股東應佔經調整溢利	<u>110,170</u>	<u>250,433</u>
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙
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>16.6</u>	<u>36.9</u>
攤薄	<u>16.5</u>	<u>36.6</u>

計算截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度(i)來自持續經營業務、(ii)來自己終止業務及(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。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易款項		
– 酒店營運 (附註 (i))	5,455	5,794
– 物業租金 (附註 (ii))	–	839
	<u>5,455</u>	<u>6,633</u>
應計收入	2,164	2,163
按金、預付款項及其他應收款項	30,002	77,033
	<u>37,621</u>	<u>85,829</u>

附註：

(i) 來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收貿易款項。

(ii) 應收貿易款項主要來自租戶使用本集團物業之應收租金。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項分別為港幣5,455,000元及港幣5,794,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	4,633	6,142
31至60日	691	245
61至90日	131	138
91至365日	–	108
	<u>5,455</u>	<u>6,633</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於報告日期已逾期之總賬面值港幣822,000元之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，93%應收貿易款項既無逾期亦無減值，因並無違約歷史。該等客戶並無違約付款歷史，且於過往三年並無逾期。彼等代表內部信貸評級中「低風險」類別。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於報告日期已逾期之總賬面值港幣491,000元之應收賬款，本集團並無就其計提減值虧損，因其大多數主要由已收按金覆蓋。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

14. 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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至60日	<u>1,710</u>	<u>2,212</u>
應付貿易款項	1,710	2,212
租金按金	5,095	6,181
預收租金	44,332	59,077
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,971	72,288
應付利息	<u>67,865</u>	<u>49,945</u>
	<u>204,973</u>	<u>189,703</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

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4,087,000元(二零一七年：港幣5,896,000元)。

15. 實物分派

誠如附註10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	<u>(341,673)</u>
	3,848,076
非控制權益	<u>35,676</u>
本公司股東應佔及本公司透過實物分派之資產淨額	<u>3,883,752</u>
來自實物分派之收益：	
就實物分派兌現之匯兌差額	<u>226,927</u>
實物分派產生的現金流出淨額	
銀行結存及現金	<u>(1,743,434)</u>

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零一七年：3港仙）予於二零一九年六月十一日（星期二）營業時間結束時名列於股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一九年六月二十一日（星期五）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零一七年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙。於二零一七年，每股已付股息總額包括現金股息港幣3.05元（包含末期股息3港仙、中期股息2港仙及特別現金股息港幣3元）及透過實物分派之特別非現金股息。

股東週年大會

二零一九年股東週年大會將於二零一九年五月三十一日（星期五）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零一九年四月寄發予本公司股東，以及於香港交易及結算有限公司（「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

為確定股東有權出席二零一九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二零一九年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間 二零一九年五月二十三日（星期四）下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零一九年五月二十四日（星期五）
至二零一九年五月三十一日（星期五）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零一九年五月二十四日（星期五）

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 二零一九年六月五日（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 二零一九年六月六日（星期四）
至二零一九年六月十一日（星期二）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零一九年六月十一日（星期二）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票及享有建議之末期股息的資格，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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益為港幣778,800,000元(二零一七年：港幣576,400,000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收入。

持續經營業務之溢利為港幣121,300,000元(二零一七年：港幣40,400,000元)。本年度之增加主要來自倫敦33 Old Broad Street(本集團於二零一七年七月購入)之全年租金收入貢獻及金融投資之利息收入增加所致。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣121,000,000元(二零一七年：港幣267,300,000元)，相等於每股基本盈利18.2港仙(二零一七年：39.3港仙)。本年度本公司股東應佔溢利減少，主要由於實物分派(作為二零一七年本集團重組之部份)後兌現匯兌儲備至損益產生之一次性收益約港幣226,900,000元計入去年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10,900,000元(二零一七年：港幣16,900,000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110,100,000元(二零一七年：港幣250,400,000元)，相當於每股16.6港仙(二零一七年：36.9港仙)。

於二零一八年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,011,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣6,142,600,000元)。於二零一八年十二月三十一日本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.1元，而於二零一七年十二月三十一日為港幣9.1元。

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	3,317.1	3,923.8
英國	4,243.1	4,495.2
澳洲	157.7	174.6
總計	<u>7,717.9</u>	<u>8,593.6</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣606,200,000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獨立專業市場估值，其於二零一八年十二月三十一日之市值為港幣6,000,000,000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二零一八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經調整每股資產淨值將分別為港幣13,111,700,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣11,967,400,000元)、港幣11,405,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣9,516,400,000元)及港幣17.2元(二零一七年十二月三十一日：港幣14.1元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團於二零一七年重組後，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一項住宅項目(壽臣山道東1號)及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，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有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊將被開發成可步行至港鐵的高級住宅項目。該項目正在進行基礎施工，處於按計劃開發階段，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東住宅物業作為投資物業。該物業現正處於翻新過程中。

英國

本集團於英國擁有三項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2之一幢辦公大樓；(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓；及(iii)位於16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland之一幢辦公大樓John Sinclair House。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等英國投資物業產生之收益為港幣191,600,000元(二零一七年：港幣129,800,000元)。

澳洲

截至二零一八年十二月三十一日止年度，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣16,800,000元(二零一七年：港幣16,300,000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。該酒店業績較二零一七年有所改善，乃由於旅遊市場普遍增長及該酒店成功實施成本節約措施所致。該酒店將致力於在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一八年一月，本集團發行本金額為150,000,000美元並於二零二三年一月十九日到期之擔保票據（「票據」）。於到期日，票據應按其本金額付款。票據將按年利率4.875%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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣7,471,200,000元（二零一七年：港幣5,769,600,000元）、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及按公平值列賬及計入損益之金融資產）為港幣4,732,000,000元（二零一七年：港幣4,492,800,000元）及未動用融資額為港幣1,707,800,000元（二零一七年：港幣983,800,000元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣10,979,400,000元（二零一七年：港幣11,067,300,000元）及擔保票據港幣2,726,700,000元（二零一七年：港幣1,553,300,000元）。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣1,502,900,000元（二零一七年：港幣2,358,200,000元），資產與負債比率為11.5%（二零一七年：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6,000,000,000元）之百分比計算）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸（包括擔保票據）之到期日如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	6,217.9	6,319.9
一至兩年	1,619.0	130.4
三至五年	5,913.1	6,215.8
	<u>13,750.0</u>	<u>12,666.1</u>
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(43.9)</u>	<u>(45.5)</u>
	<u><u>13,706.1</u></u>	<u><u>12,620.6</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一八年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣8,216,100,000元(二零一七年：港幣8,138,600,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣5,936,100,000元(二零一七年：港幣6,428,600,000元)及無抵押銀行貸款港幣2,280,000,000元(二零一七年：港幣1,710,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣2,225,200,000元之物業(二零一七年：港幣2,154,200,000元)、上市債務證券港幣3,689,800,000元(二零一七年：港幣3,983,600,000元)及已抵押現金港幣1,598,500,000元(二零一七年：港幣1,517,900,000元)抵押。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一八年十二月三十一日賬面總值為港幣4,400,800,000元(二零一七年：港幣4,669,800,000元)之投資物業及已抵押現金港幣2,700,000元(二零一七年：港幣15,900,000元)作抵押，以取得銀行貸款港幣2,793,300,000元(二零一七年：港幣2,964,800,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一八年十二月三十一日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資擁有之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為239名(二零一七年：240名僱員)。截至二零一八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153,300,000元(二零一七年：港幣149,100,000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

二零一八年全球經濟充滿不確定性。儘管二零一八年上半年全球經濟持續強勁，但自二零一八年中起中美貿易衝突加劇、美國加息及英國脫歐拖累經濟增長放緩。二零一九年一月，國際貨幣基金組織調低二零一九年增長預測至3.5%。貿易緊張局勢仍於不久將來影響全球經濟的關鍵因素。其他發展事件，如美國財政刺激措施效應減弱、英國脫歐之不明朗及中國大陸實際經濟增長降低，都將引發全球經濟放緩。全球經濟可能面臨持續下滑壓力。

儘管二零一八年下半年外部環境欠佳及全球經濟失去增長動力，中國大陸之經濟表現仍然亮眼，整體上二零一八年大幅擴張6.6%。儘管輕微下滑狀況預期仍將持續，但中國大陸之經濟前景保持強勁。中國政府設定的二零一九年經濟增長目標為6%至6.5%，主要得益於中國大陸多年來大幅降低對外部需求的倚賴以及中央政府實施寬鬆的財政及貨幣策略。

儘管香港經濟又經歷一年上漲，錄得二零一八年整體增長3.0%，但由於下半年，尤其是第四季度外部環境嚴峻，增長步伐顯著減慢。第四季度本港經濟增長因全球經濟放緩、中美貿易爭端及美國持續加息等因素嚴重拖累，下滑至1.3%。二零一九年二月，香港政府預測二零一九年香港經濟增長2%至3%。由於亞洲，尤其是中國大陸，預期將成為隨後數年快速發展區域及全球經濟增長的重要引擎，加上一帶一路計劃及粵港澳大灣區發展推升灣區內以及灣區與世界其他城市的經濟連通性，香港將處於優勢地位，把握及利用該等巨大機遇。大體而言，預計二零一九年前景穩定。

二零一八年香港住宅物業經歷的情況相同。歷經長期上漲後，香港住宅物業市場自二零一八年中以來面臨整固，交易量及寓所價格雙雙大跌。第四季度租賃市場亦出現下降訊號。展望二零一九年，負面情緒將被市場供應持續緊張、本地需求強勁及對聯儲局結束縮減資產負債表的展望所抵銷。本集團相信物業市場將呈穩步增長趨勢。

儘管市場對「無條件脫歐」的擔心持續蒙上陰影，但英國經濟依然保持強勁。作為英國最大的城市及國際金融中心，倫敦優質建築物的租金及價格於二零一八年間仍然強勁。展望二零一九年，預期英國的寫字樓投資仍保持平衡，主要由於英國脫歐過渡期內的不明朗及英國的政治動蕩。然而，由於倫敦及核心城市的投資信心保持穩健，因此該影響將會溫和。受長期租約保障支持，本集團於區內的投資回報將會持續。

由於二零一八年廣深港高鐵香港段以及港珠澳大橋開通，二零一八年訪港遊客(作為香港酒店業務的關鍵要素)大幅增加，表現耀眼。二零一八年訪客激增11.4%，創歷史記錄新高，達六千五百一十萬人次。同時，二零一八年訪客消費顯著增長8.3%。有鑒於上文所述，受全球政治不明朗及經濟下滑壓力影響，我們預期本集團酒店業務的增長於二零一九年將會減慢。

二零一九年或會是全球充滿挑戰的一年。全球經濟仍將繼續不穩定。儘管如此，本集團來自物業的租金收入及債務市場的利息收入，加上穩定的酒店收入，將為本集團提供穩定的盈利以奠定堅實基礎來進一步實現增長夙願。本集團將審慎對待全球及香港經濟之發展對本集團可能帶來的影響。正面而言，在動蕩的金融環境下，本集團將繼續積極探索合適的機會來進行土地及物業收購，以優化盈利並提升表現。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回總計16,926,000股本公司已發行普通股，支付之現金代價總額為港幣211,542,101元(不包括開支)並註銷所有購回之股份。購回之詳情如下：

購回期間	已購回股份 總數	已付每股之價格		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一八年一月	3,696,000	12.64	11.20	44,783,200
二零一八年五月	12,332,000	13.00	12.00	157,100,400
二零一八年六月	500,000	12.90	12.76	6,417,680
二零一八年十月	398,000	9.50	8.00	3,240,821
	<u>16,926,000</u>			<u>211,542,101</u>

本公司董事認為上述股份乃以實際每股公平值之折扣價購回，該等購回導致本公司餘下每股之資產淨值及盈利增加。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

於二零一八年訂定若干非執行董事之委任期限後，本公司已應用並遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及所有守則條文。

於上份企業管治報告所披露，除呂聯勤先生獲委任為本公司非執行董事之任期自二零一七年五月起為期三年外，本公司其他四名非執行董事(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。為加強本公司企業管治常規，自二零一八年十二月起該等非執行董事各自之任期亦訂定為三年，惟每三年一次重選連任。因此，本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任已有指定任期。

由審核委員會審閱

審核委員會由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二零一八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

載於本公佈內截至二零一八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。

刊登年度報告

本公司之二零一八年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零一九年四月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
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零一九年三月二十八日

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