



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

SEA 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」）截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之綜合業績連同二零零六年之比較數字如下：

1. 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	(iii)	2,198,842	1,060,215
利息收入		64,605	57,379
其他收入		27,740	21,991
成本：			
物業及相關費用	(iv)	(1,469,811)	(561,449)
員工費用		(119,745)	(100,562)
折舊		(4,568)	(4,098)
其他費用		(68,489)	(106,917)
		(1,662,613)	(773,026)
投資收益淨額		69,172	11,159
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		697,746	377,718
投資物業公平值之變動		834,662	708,911
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		1,532,408	1,086,629
出售一間附屬公司之虧損		(1,089)	—
出售聯營公司之收益		—	66,361
確認收購折讓／視作收購收益		10,076	81,975
其他虧損		—	(2,223)
應佔聯營公司業績		2,041	2,436
融資成本		(107,398)	(101,163)
除稅前溢利	(v)	1,436,038	1,134,015
所得稅支出	(vi)	(323,175)	(207,798)
本年度溢利		1,112,863	926,217

* 僅供識別

應佔：			
本公司股東		965,497	791,262
少數股東權益		147,366	134,955
		<u>1,112,863</u>	<u>926,217</u>
股息			
已付股息	(vii)	71,772	63,858
建議之股息		58,925	41,417
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣 1.62 元</u>	<u>港幣 1.39 元</u>
攤薄		<u>港幣 1.50 元</u>	<u>港幣 1.26 元</u>
不計算投資物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣 0.43 元</u>	<u>港幣 0.40 元</u>
攤薄		<u>港幣 0.40 元</u>	<u>港幣 0.36 元</u>

2. 綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業		5,752,782	4,820,302
物業、機器及設備		146,375	68,591
預付租賃款項		358,448	367,362
聯營公司權益		19,689	17,766
共同控制公司權益		—	—
會籍		8,574	8,574
可供出售投資		—	51,312
其他應收貸款		125,235	153,717
		<u>6,411,103</u>	<u>5,487,624</u>
流動資產			
存貨		—	1,014
待售物業		565,770	758,327
待售之發展中物業		1,867,149	2,312,471
預付租賃款項		8,805	8,696
持作買賣投資		398	453
其他應收貸款		41,063	35,670
應收款項、按金及預付款項	(ix)	345,141	166,589
可收回所得稅		2,794	14,923
應收共同控制公司款項		17,100	8,700
已抵押銀行存款		420,277	200,708
有限制銀行結存及存款		134,240	332,404
銀行結存及存款		1,186,259	570,445
		<u>4,588,996</u>	<u>4,410,400</u>
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	(x)	416,721	439,203
已收待售物業銷售訂金		357,498	449,094
撥備		15,965	15,148
應繳所得稅		109,200	42,954
銀行借貸 – 一年內到期		1,991,549	1,538,744
應付少數股東款項		87,177	36,209
		<u>2,978,110</u>	<u>2,521,352</u>
流動資產淨額		<u>1,610,886</u>	<u>1,889,048</u>
總資產減流動負債		<u>8,021,989</u>	<u>7,376,672</u>
非流動負債			
應付少數股東款項		6,492	80,814
銀行借貸 – 一年後到期		864,687	1,019,675
遞延稅項		692,574	549,968
		<u>1,563,753</u>	<u>1,650,457</u>
資產淨值		<u>6,458,236</u>	<u>5,726,215</u>

資本及儲備		
股本	60,283	58,310
儲備	6,125,560	5,134,418
本公司股東應佔權益	6,185,843	5,192,728
少數股東權益	272,393	533,487
總權益	6,458,236	5,726,215

綜合財務報表附註：

(i) 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」）所頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表載有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定而披露之適用資料。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基礎。

(ii) 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新準則、對香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 7 號	根據香港會計準則第 29 號在惡性通貨膨脹之經濟環境下在財務報告中應用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 9 號	重估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 10 號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則並無對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

本集團已追溯採用香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號下之披露規定。根據香港會計準則第 32 號規定而於過往年度呈列之若干資料已被刪除，而根據香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號規定之相關比較資料已於本年度首次呈列。

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。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號：集團及庫存股份交易 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號	服務經營權安排 ⁴
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 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－界定利益資產之上限、最低供款規定及其相互關係 ⁴

¹於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

²於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁴於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第 3 號（經修訂）可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度申報期間開始當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）將會影響有關母公司於一間附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）之會計處理，該變動將列作股權交易。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

(iii) 收益
地域分類

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中華人民共 和國（「中 國」）其他 地區 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	439,757	64,942	1,241,085	453,058	—	—	2,198,842
地域內銷售額*	306	—	115,064	—	—	(115,370)	—
收益總額	<u>440,063</u>	<u>64,942</u>	<u>1,356,149</u>	<u>453,058</u>	<u>—</u>	<u>(115,370)</u>	<u>2,198,842</u>
* 地域內銷售額按當時之市價計算。							
業績							
分類（虧損）溢利	<u>(55,557)</u>	<u>21,924</u>	<u>1,132,626</u>	<u>436,719</u>	<u>(1,706)</u>	<u>—</u>	<u>1,534,006</u>
利息收入							64,605
確認收購折讓／視作 收購收益							10,076
未經分配企業開支							(67,292)
應佔聯營公司業績	2,041	-	-	-	-	-	2,041
融資成本							<u>(107,398)</u>
除稅前溢利							1,436,038
所得稅支出							<u>(323,175)</u>
本年度溢利							<u>1,112,863</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	香港 千港元	中國 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售額	163,603	72,436	809,406	14,770	—	—	1,060,215
地域內銷售額*	—	—	70,456	—	—	(70,456)	—
收益總額	<u>163,603</u>	<u>72,436</u>	<u>879,862</u>	<u>14,770</u>	<u>—</u>	<u>(70,456)</u>	<u>1,060,215</u>

* 地域內銷售額按當時之市價計算。

業績

分類（虧損）溢利	<u>(34,950)</u>	<u>24,015</u>	<u>1,041,183</u>	<u>109,437</u>	<u>(1,429)</u>	<u>—</u>	1,138,256
利息收入							57,379
出售聯營公司之收益	66,361	—	—	—	—	—	66,361
確認收購折讓／視作 收購收益							81,975
未經分配企業開支							(111,229)
應佔聯營公司業績	2,436	—	—	—	—	—	2,436
融資成本							<u>(101,163)</u>
除稅前溢利							1,134,015
所得稅支出							<u>(207,798)</u>
本年度溢利							<u>926,217</u>

業務分類

下表呈列本集團按業務分類之銷售收益分析：

	按業務分類 之銷售收益	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業投資	179,989	123,256
投資	277	567
物業發展	2,006,820	909,788
成衣製造及貿易	10,695	25,364
其他	1,061	1,240
	<u>2,198,842</u>	<u>1,060,215</u>

(iv) 物業及相關費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(698)	(1,245)
使用之原料及消費品	(6,738)	(10,387)
待售物業／待售之發展中物業之變動	(637,879)	151,548
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	(478,176)	(628,266)
撇減待售物業／待售之發展中物業	(76,162)	(1,693)
銷售及市場推廣支出	(240,652)	(49,132)
產生租金收入之投資物業之直接營業支出	(29,506)	(22,274)
	(1,469,811)	(561,449)

二零零六年若干分類為其他費用或於綜合收益表另行披露之物業相關費用已重新分類，以符合本年度之呈列方式，並概述如下：

	原列 千港元	重新分類 千港元	重列 千港元
物業及相關費用	488,350	73,099	561,449
其他費用	178,323	(71,406)	106,917
撇減待售物業	1,693	(1,693)	—
	<u>668,366</u>	<u>—</u>	<u>668,366</u>

(v) 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
其他應收貸款之撥備	11,232	10,000
貿易及其他應收款項之撥備	414	—
並計入：		
貿易及其他應收款項之撥備撥回	—	298
股票投資之股息收入	277	567

(vi) 所得稅支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項支出包括：		
本年度		
香港	76,705	76,368
中國企業所得稅	40,095	—
中國土地增值稅	66,875	—
其他司法權區	2,296	98
	<u>185,971</u>	<u>76,466</u>
以往年度撥備不足（超額撥備）		
香港	(106)	667
中國企業所得稅	1,290	(7,439)
其他司法權區	(155)	(4)
	<u>1,029</u>	<u>(6,776)</u>
遞延稅項		
本年度	171,078	138,108
稅率變動影響	(34,903)	—
	<u>136,175</u>	<u>138,108</u>
	<u>323,175</u>	<u>207,798</u>

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利，以稅率 17.5%計算。其他司法權區之稅項乃按適用於有關其他司法權區之稅率計算。

(vii) 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
已付中期股息 – 每股港幣 5 仙（二零零六年：港幣 5 仙）	30,138	29,153
刊發財務報表後因認股權證獲行使而額外支付之以往年度 末期股息	217	1,611
二零零六年已付末期股息 – 每股港幣 7 仙	41,417	—
二零零五年已付末期股息 – 每股港幣 5 仙	—	33,094
	<u>71,772</u>	<u>63,858</u>
建議二零零七年末期股息：		
每股港幣 9 仙（二零零六年：港幣 7 仙）	<u>58,925</u>	<u>41,417</u>

董事已建議末期股息每股港幣 9 仙（二零零六年：港幣 7 仙），惟須待股東於即將召開之二零零八年股東週年大會（「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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>965,497</u>	<u>791,262</u>
		股份數目
	二零零七年	二零零六年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	595,254,436	570,775,090
普通股之潛在攤薄影響		
購股權	2,207,628	5,802,446
認股權證	<u>46,365,796</u>	<u>53,089,835</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>643,827,860</u>	<u>629,667,371</u>

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「本公司股東應佔溢利」時，本年度溢利應就投資物業之公平值變動及相關遞延稅項作出調整。溢利對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
如綜合收益表所示之本公司股東應佔溢利	965,497	791,262
投資物業公平值增加	(834,662)	(708,911)
因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項	162,877	143,793
稅率變動之影響	<u>(34,903)</u>	<u>—</u>
不計算投資物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之本公司股東應佔溢利	<u>258,809</u>	<u>226,144</u>

(ix) 應收款項、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0 至 60 日	2,605	22,220
61 日至 90 日	214	234
91 日至 365 日	89	846
365 日以上	101	—
	<u>3,009</u>	<u>23,300</u>

(x) 應付款項、已收按金及應付費用

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0 至 60 日	70,855	17,452
61 日至 90 日	6	98,110
91 日至 365 日	16	212
	<u>70,877</u>	<u>115,774</u>

3. 自儲備撥往綜合收益表

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售可供出售投資時投資重估儲備撥回	<u>66,460</u>	<u>9,130</u>

4. 末期股息

董事會已議決於即將召開之二零零八年股東週年大會上建議股東批准於二零零八年六月五日（星期四）向於二零零八年五月三十日（星期五）營業時間結束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣9仙（二零零六年：港幣7仙）。連同已付中期股息每股港幣5仙（二零零六年：港幣5仙），本年度之股息總額將為每股港幣14仙（二零零六年：港幣12仙）。於本公佈日期，應付末期股息總額為港幣58,900,000元，倘於下文第6條所述股東名冊暫停辦理過戶登記手續之已定期間開始前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購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500,000元。

5. 股東週年大會

本公司將於二零零八年五月三十日（星期五）在香港舉行二零零八年股東週年大會，相關之股東週年大會通告將於二零零八年四月三十日或之前，於香港交易及結算所有限公司（「港交所」）網站(www.hkex.com.hk)「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. 暫停股東名冊登記

本公司將於二零零八年五月二十三日（星期五）至二零零八年五月三十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。

為確保可出席即將召開之二零零八年股東週年大會並於會上投票及收取建議之末期股息，尚未名列股東名冊之股東須於二零零八年五月二十二日（星期四）下午四時正前將已填妥之所有過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（「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）辦理登記手續。

二零零八年認股權證持有人如欲出席二零零八年股東週年大會及有權獲派上述末期股息，必須於二零零八年五月二十二日（星期四）下午四時正前行使其權利以認購本公司股份，並將已填妥之認購表格連同有關認股權證證書及認購款項送交卓佳標準有限公司。

7. 管理層論述及分析

財務摘要

截至二零零七年十二月三十一日止年度，營業額達港幣 2,198,800,000 元（二零零六年：港幣 1,060,200,000 元）。營業額主要來自確認香港御皇庭及駿逸峰以及中國大陸西門口廣場第二期之住宅單位銷售、澳洲及新西蘭之各項物業銷售、及香港大新金融中心之租金收入。

上年度本公司股東應佔溢利為港幣 965,500,000 元（二零零六年：港幣 791,300,000 元）。所公佈之溢利已計及投資物業扣除遞延稅項後之重估盈餘。倘不計算有關盈餘之影響，本集團錄得本公司股東應佔溢利港幣 258,800,000 元（二零零六年：港幣 226,100,000 元）。

於二零零七年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 6,185,800,000 元，較於二零零六年十二月三十一日之可比較數字港幣 5,192,700,000 元增加港幣 993,100,000 元。於二零零七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 10.26 元（二零零六年：港幣 8.91 元），經計及尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，本公司股東應佔之每股資產淨值為港幣 9.37 元。

業務回顧

於年度內，本集團於亞太地區持續其發展及投資活動。於香港，駿逸峰及御皇庭兩個項目之大部分住宅單位已經售出。滙豪山發展項目已於二零零七年九月推出預售，買家反應令人滿意。本集團來自大新金融中心之租金收入受惠於需求增加，致使佔用率及租金上升。於中國大陸，西門口廣場第二期之住宅單位已於二零零七年十二月交付予買家，而中環廣場之寫字樓及西門口廣場第二期之商用面積之租賃活動仍在繼續。於澳洲及新西蘭，本集團成功私有化一間於新西蘭交易所有限公司上市之附屬公司，並貫徹出售該地區物業之策略。

物業投資及發展

本公司透過其持有 97.2%權益之附屬公司 Asian Growth Properties Limited（「AGP」），持有以下於香港及中國大陸之物業發展及投資項目，而 AGP 之股份在倫敦證券交易所有限公司另類投資市場上市：

香港

1. 灣仔告士打道大新金融中心

年內市場對大新金融中心寫字樓單位需求殷切。年度總租金收入為港幣 110,700,000 元，而二零零六年則為港幣 78,600,000 元。年內，佔用率由 88.1% 升至於二零零七年十二月三十一日之 90.7%，平均月租則由每平方呎港幣 21.2 元升至每平方呎港幣 32.5 元。

2. 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 922 個住宅單位，並備有配套康樂及停車設施。年度已完成銷售之 323 個住宅單位及 91 個車位所得之營業額為港幣 900,200,000 元，貢獻溢利淨額為港幣 303,600,000 元。於年度內，本集團合共售出 325 個住宅單位及 84 個車位。餘下 8 個住宅單位及 20 個車位之銷售活動仍在繼續進行。二零零七年十二月三十一日後，已額外售出 6 個住宅單位。

3. 灣仔駿逸峰

該物業為一幢 30 層高住宅及商業大樓，包括建於一層會所及三層商場上之 104 個住宅單位。該發展項目已於二零零七年第四季度竣工。年度已完成銷售之 49 個住宅單位所得之營業額為港幣 212,600,000 元，經計及直接與該項目有關之開支後，貢獻溢利淨額為港幣 33,200,000 元。

於年內，合共售出 96 個住宅單位，而餘下 8 個單位之銷售活動仍在繼續進行。自二零零八年二月中旬以來，本集團已成功地將駿逸峰之整個商場租予一家國際汽車製造商作陳列室用途，為期六年，租金收益率令人滿意。

4. 鑽石山滙豪山

該物業擬發展為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，包括建於一座由零售商舖、會所及停車場組成之七層高平台上之 304 個住宅單位。相關入伙紙已於近期取得。

滙豪山住宅單位已於二零零七年九月進行預售。於二零零七年十二月三十一日，已售出接近半數單位，而餘下未售出住宅單位及零售商場之銷售活動仍在繼續進行。

5. 銅鑼灣禮頓道

該項目現名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，擬發展為一幢 29 層高備有 260 間客房及配套設施之酒店。本集團已與一家著名國際酒店管理公司簽署一份酒店管理協議，以管理此 5 星級商務酒店之運作。上蓋結構工程正在進行之中，而整個項目計劃於二零零九年上半年竣工。

6. 沙田火炭

該物業之地盤面積約 20,092 平方米，目前出租作物流中心。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。預期將須與有關各方進行長時間磋商，方可獲得必要之批准。

7. 中環皇后大道中 9 號 28 樓

該物業為一幢位於中環之 35 層高甲級商業大樓之其中一整層，目前租予一名租客，為期三年直至二零零九年五月止。

8. 銅鑼灣怡東商場舖位

該商舖租予一名零售租客，為期兩年直至今年六月止。當現時租約屆滿後，該商舖將以較高租金出租，租務活動正在進行中。

中國大陸

9. 廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括建於一座六層商業／停車場平台上之四幢住宅大廈及一幢寫字樓。大部分於二零零六年預售之住宅單位已於二零零七年十二月交付買家。年度已完成銷售之 595 個住宅單位所得之營業額為港幣 412,300,000 元，於計及直接與該項目有關之開支後，產生溢利淨額港幣 124,900,000 元。

寫字樓物業樓高 14 層，總樓面面積約 16,092 平方米，租賃活動正在進行。本集團已於近期與一家國際保險集團簽署為期六年之租約，出租寫字樓總樓面面積 6,195 平方米及賦予其冠名權。此外，三層高商場之總樓面面積約為 27,104 平方米，有關租賃活動正在進行之中。預期該物業將帶來持續穩定之租金收入。

10. 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。於二零零七年十二月三十一日，一座寫字樓已租出約 70%，而其餘下面積及二座寫字樓之租賃活動仍在繼續進行。總建築面積約 28,758 平方米之所有零售舖位均已租出，其中大多數舖位乃租予一間百貨公司。來自該物業之租金回報將因佔用率提高而增加。

澳洲及新西蘭

於年度內，本集團進一步出售澳洲及新西蘭之物業。然而，由次級按揭危機引發之信貸萎縮嚴重影響澳洲及新西蘭物業市場。因此，為謹慎起見，本集團就若干新西蘭物業項目作出減值撥備港幣 75,600,000 元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭之物業投資及發展項目之營業額為港幣 504,700,000 元（二零零六年：港幣 236,000,000 元），於計及上述撥備後，所產生虧損淨額為港幣 52,900,000 元（二零零六年：溢利淨額港幣 88,000,000 元）。

於二零零七年十二月三十一日，於澳洲及新西蘭之物業組合之價值為港幣 588,500,000 元，而於二零零六年十二月三十一日則為港幣 914,300,000 元。

成衣業務

於二零零七年八月，本集團以代價港幣 2,800,000 元出售其於協美針織廠有限公司 60% 股權予少數股東，錄得虧損港幣 1,100,000 元。該公司從事成衣製造及貿易業務，被視為本集團之非核心業務。自二零零七年一月一日至出售日期，成衣業務產生之營業額為港幣 10,700,000 元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額則為港幣 25,400,000 元。同期產生虧損港幣 1,100,000 元，而二零零六年之虧損則為港幣 800,000 元。

TTP 之企業變動

由於 Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）之股份繼續以低於其資產淨值買賣，本集團進一步從市場中購入 TTP 股份。於二零零七年三月，本集團提出另一項無條件收購建議，以每股 0.60 新西蘭元收購由少數股東持有之所有餘下已發行股份，佔 TTP 已發行股本約 19.5%。隨著本集團完成回購 TTP 之股份後，TTP 於二零零七年四月二十七日撤銷於新西蘭交易所有限公司之上市地位，並於二零零七年五月十四日成為本公司之全資附屬公司。約 18,200,000 新西蘭元之代價乃透過銀行借貸及內部資源撥付。

AGP 之企業變動

於年度內，本集團從市場購入約 5,300,000 股 AGP 股份，佔其已發行股本之 0.6%。是項股份收購造成了港幣 10,100,000 元之收購折讓，並已於綜合收益表中確認。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣 1,186,300,000 元（二零零六年：港幣 570,400,000 元）及未動用融資額為港幣 1,756,700,000 元（二零零六年：港幣 1,416,800,000 元）。

於二零零七年十二月三十一日之資本與負債比率（即按付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 12.9%（二零零六年：17.5%）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
到期		
一年內	1,991.5	1,538.7
一至兩年	64.4	148.5
三至五年	733.1	789.9
五年後	67.2	81.3
	2,856.2	2,558.4

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，於二零零七年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣 2,400,800,000 元（二零零六年：港幣 2,056,100,000 元），已由估值為港幣 7,689,000,000 元（二零零六年：港幣 6,060,000,000 元）之物業及港幣 370,300,000 元（二零零六年：港幣 153,500,000 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總賬面值港幣 533,900,000 元（二零零六年：港幣 489,600,000 元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 405,300,000 元（二零零六年：港幣 442,600,000 元）。

在印尼，若干附屬公司於二零零七年十二月三十一日已提取總銀行貸款港幣 50,100,000 元（二零零六年：港幣 59,700,000 元），由定期存款港幣 50,000,000 元（二零零六年：港幣 47,200,000 元）作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零七年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港幣列值及主要按浮動利率計算。於年度內，本集團並無採用任何衍生財務工具。

管理層及員工

本集團於二零零七年十二月三十一日聘用員工 137 名（二零零六年：179 名）。員工之薪酬及福利按市況與趨勢，以及員工之工作表現而最少每年調整，僱員更可享受包括進修／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金之供款等福利。本公司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。

展望

鑑於次按危機導致已發展國家經濟出現信貸萎縮及世界股市近期波動，二零零八年對環球經濟而言將是充滿挑戰之一年。中國大陸經濟面臨通脹上升及宏觀緊縮措施（包括監管機構限制國外資本投資物業項目及要求銀行及金融機構控制向物業行業發放貸款）之局面可能會在二零零八年大部分時間持續。近期香港政府推出之正面措施及稅務優惠預期將對本地經濟健康增長帶來支持。

於中國大陸，儘管在緊縮措施之下物業市場可能需要較長時間整固，但本集團相信其將為本集團提供未來增長動力。本集團認為經濟持續增長、收入增加、資金持續流入及大量流動資金將為高質素住宅物業帶來持續需求。本集團將堅定不移地貫徹其專注於大陸擴張業務之策略，當前正就眾多潛在住宅發展項目進行磋商。本集團亦將繼續努力取得中環廣場寫字樓及西門口廣場第二期商舖之優質租客。

於香港，由於重訂租約及訂立新租約，本集團預期來自大新金融中心之租金收入將繼續增長。預期香港住宅物業市場將繼續取得良好表現。雖然外圍經濟仍不明朗及國際股市波動，惟收入增加、置業者負擔能力增強及實質負利率應會對住宅物業之需求帶來支持。

於澳洲及新西蘭，本集團之策略仍是進一步出售物業，但當地市場急劇下滑可能會對計劃中之出售帶來嚴重影響。

本集團將專注於計劃在二零零八年竣工之滙豪山及西門口廣場第二期商廈部分。本集團將就銷售滙豪山約半數住宅單位以及御皇庭、駿逸峰及西門口廣場第二期之餘下尚未售出之住宅單位繼續其銷售活動。銅鑼灣酒店之建築工程正在進行之中，計劃二零零九年中隆重開幕。

展望未來，本集團將繼續致力於發掘中國大陸、香港及其他亞太城市之發展及投資機遇。

8. 本公司上市證券之買賣

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何上市股份或認股權證。而本公司及其附屬公司亦無購買或出售任何該等股份或認股權證。

9. 由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事梁學濂先生、顏以福先生及鍾沛林先生組成。審核委員會於二零零八年四月十五日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）之代表於該會議列席。

10. 德勤之工作範圍

德勤已同意，本公佈所載之本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度業績內之數字，與本集團經審核年度綜合財務報表之金額一致。德勤就此而進行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所指之核證聘用。因此德勤不會對本公佈發出核證。

11. 企業管治

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司一直依循並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之所有守則條文及應用其原則，惟守則條文第A.2.1條除外，該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任。

誠如二零零六年年報之企業管治報告「企業管治常規」一節及二零零七年度中期報告「企業管治及其他資料」一節所述，董事會認為彼就有關守則條文第A.2.1條之偏差所持理由仍然維持。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構行之已久，並有效協助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團亞太區各地域經營之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

董事會將就有關不遵守情況繼續檢視及建議相關措施（如適用）。

12. 刊登年報

本公司之二零零七年年報將載有上市規則所規定之所有資料及由德勤出具之獨立核數師報告，該年報將於二零零八年四月三十日前寄發予本公司之股東及認股權證持有人，以及於港交所網站(www.hkex.com.hk)「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、客戶及股東表示感激，並要讚揚每位員工對本集團所作出之貢獻。

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：-

- 執行董事： 呂榮梓先生（主席兼常務董事）、呂榮旭先生、徐立言先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生
- 非執行董事： 林成泰先生及謝文彬先生
- 獨立非執行董事： 顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生