

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)

截至二零一零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」）截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合業績連同二零零九年之比較數字如下：

1. 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	(iii)	722,294	530,652
利息收入		14,414	10,214
其他收入		27,453	53,920
成本：			
物業及相關成本	(iv)	(213,130)	(210,510)
員工成本		(146,183)	(126,997)
折舊及攤銷		(69,743)	(13,169)
其他開支		(140,230)	(78,566)
		<b>(569,286)</b>	<b>(429,242)</b>
未計物業公平值變動前之營業溢利		194,875	165,544
投資物業公平值變動		884,133	1,310,802
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,079,008	1,476,346
應佔聯營公司業績		(616)	(1,555)
應佔共同控制公司業績		(1,872)	(2,557)
融資成本	(v)	(99,473)	(79,311)
除稅前溢利		977,047	1,392,923
所得稅支出	(vi)	(242,617)	(239,977)
本年度溢利		<b>734,430</b>	<b>1,152,946</b>

\* 僅供識別

1. 綜合收益表（續）  
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		715,517	1,122,649
非控股權益		18,913	30,297
		<u>734,430</u>	<u>1,152,946</u>
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣 1.08 元</u>	<u>港幣 1.74 元</u>
攤薄		<u>港幣 1.07 元</u>	<u>港幣 1.71 元</u>
未計物業公平值變動（已扣除遞延稅項） 之每股盈利	(viii)		
基本		<u>港幣 0.01 元</u>	<u>港幣 0.06 元</u>
攤薄		<u>港幣 0.01 元</u>	<u>港幣 0.06 元</u>

2. 綜合全面收益表  
截至二零一零年十二月三十一日止年度

		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利		734,430	1,152,946
其他全面收益			
海外業務之換算產生之匯兌差額		76,663	(1,625)
應佔共同控制公司之匯兌差額		734	-
應佔聯營公司之匯兌差額		(786)	6,327
本年度全面收益總額		<u>811,041</u>	<u>1,157,648</u>
應佔全面收益總額：			
本公司股東		793,317	1,130,505
非控股權益		17,724	27,143
		<u>811,041</u>	<u>1,157,648</u>

3. 綜合財務狀況表  
於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7,144,376	6,462,103	5,712,333
物業、機器及設備	1,213,390	984,907	707,140
持作發展物業	783,163	48,956	49,995
會籍	8,574	8,574	8,574
聯營公司權益	8,602	12,806	10,512
共同控制公司權益	40,499	40,613	-
應收貸款	34,392	63,209	86,463
其他應收款項	350,726	145,235	-
	<b>9,583,722</b>	<b>7,766,403</b>	<b>6,575,017</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業	414,400	566,529	744,933
發展中物業	719,663	714,089	638,497
其他存貨	1,245	1,339	-
其他應收款項	-	192,330	-
持作買賣投資	143	154	51
應收貸款	1,755	3,073	11,222
應收款項、按金及預付款項	(ix) 130,549	256,647	169,366
可收回稅項	453	35,754	79
應收非控股股東款項	1,578	2,397	19,650
已抵押銀行存款	264,103	330,616	202,644
有限制銀行存款	-	-	147,322
銀行結存及現金	2,355,639	2,332,975	2,166,157
	<b>3,889,528</b>	<b>4,435,903</b>	<b>4,099,921</b>
待售投資物業	-	245,000	-
	<b>3,889,528</b>	<b>4,680,903</b>	<b>4,099,921</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	(x) 328,828	424,449	278,874
銷售訂金	5,682	1,180	9,580
撥備	4,865	6,047	6,807
稅項負債	136,634	95,054	138,079
應付非控股股東款項	177,238	134,966	80,602
銀行借貸 — 一年內到期	1,647,761	1,019,994	1,651,241
衍生金融負債	1,828	-	-
	<b>2,302,836</b>	<b>1,681,690</b>	<b>2,165,183</b>
與待售投資物業有關之負債	-	27,200	-
	<b>2,302,836</b>	<b>1,708,890</b>	<b>2,165,183</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>1,586,692</b>	<b>2,972,013</b>	<b>1,934,738</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>11,170,414</b>	<b>10,738,416</b>	<b>8,509,755</b>

3. 綜合財務狀況表（續）  
於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	66,913	64,719	65,693
儲備	8,044,426	7,302,624	6,258,226
本公司股東應佔權益	8,111,339	7,367,343	6,323,919
非控股權益	266,894	266,329	236,053
<b>總權益</b>	<b>8,378,233</b>	<b>7,633,672</b>	<b>6,559,972</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 一年後到期	1,769,227	2,252,324	1,312,446
衍生金融負債	-	3,305	7,166
遞延稅項	1,022,954	849,115	630,171
	2,792,181	3,104,744	1,949,783
	<b>11,170,414</b>	<b>10,738,416</b>	<b>8,509,755</b>

**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」）頒佈之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，惟投資物業及若干金融工具以公平值計量則除外。

**(ii) 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則**

於本年度，本集團已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」）。

香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第 5 號之修訂，作為改進於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部份
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	集團現金結算之股份為基礎之支出交易
香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 17 號	向股東分派非現金資產
香港 — 詮釋第 5 號	財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類

除下文披露者外，於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

*香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）「業務合併」及香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」*

本集團已對收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）「業務合併」。本集團已對有關於二零一零年一月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權之變動之會計處理，應用香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

由於本年度概無出現任何業務合併，應用香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。本集團未來期間之業績可能會受香港財務報告準則第 3 號（二零零八年經修訂）適用之未來交易影響。

就本集團於本年度收購一間附屬公司之額外權益而言，應用香港會計準則第 27 號（二零零八年經修訂）已導致於權益中確認已收取代價與非控股權益賬面值減少之差額港幣 391,000 元。此外，已付非控股股東之現金代價港幣 900,000 元呈列為融資活動耗用現金。

*香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂*

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之部份，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。於修訂香港會計準則第 17 號之前，本集團須將租賃土地之租約劃分為經營租賃，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。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，即視乎租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。

根據香港會計準則第 17 號之修訂所載之過渡條文，本集團根據租賃開始當時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿租賃土地之劃分。合資格劃分為融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日過往賬面值分別為港幣 358,647,000 元及港幣 350,040,000 元之預付租賃款項須重新劃分為物業、廠房及設備。因此，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別由港幣 348,493,000 元及港幣 634,867,000 元增加港幣 358,647,000 元及港幣 350,040,000 元至港幣 707,140,000 元及港幣 984,907,000 元。於二零一零年十二月三十一日有關租賃土地之賬面值港幣 341,269,000 元已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第 17 號之修訂並無對當前及以往年度所報損益造成任何影響。

香港詮釋第 5 號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」

香港詮釋第 5 號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」（「香港詮釋第 5 號」）澄清借款人應將賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款（「可隨時要求償還條款」）之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第 5 號。香港詮釋第 5 號須追溯應用。然而，應用香港詮釋第 5 號不會對綜合財務報表產生任何影響。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。除下文所披露者外，本公司董事預期採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第 12 號（修訂）「遞延稅項：收回相關資產」

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。本公司董事預期，採納香港會計準則第 12 號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。假設相關修訂已於截至二零一零年十二月三十一日止年度採納，投資物業之遞延稅項負債將會減少，而當前及過往年度之溢利將會增加。

(iii) 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（主要營運決策者）報告之資料分類如下：

物業發展 — 發展及銷售物業  
物業投資 — 租賃投資物業  
酒店營運 — 酒店營運及管理

物業投資及發展業務乃於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及新西蘭營運，而位於香港之酒店則於二零零九年十一月開始營運。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一零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	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
集團外銷售	271,096	275,065	176,133	-	722,294
分部間銷售	-	816	-	(816)	-
總額	<u>271,096</u>	<u>275,881</u>	<u>176,133</u>	<u>(816)</u>	<u>722,294</u>
分部業績					
分部溢利	<u>70,938</u>	<u>1,085,015</u>	<u>15,445</u>		<u>1,171,398</u>
利息收入					14,414
企業開支					(106,804)
應佔聯營公司業績					(616)
應佔共同控制公司業績					(1,872)
融資成本					<u>(99,473)</u>
除稅前溢利					<u>977,047</u>

截至二零零九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	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
集團外銷售	237,243	277,350	16,059	-	530,652
分部間銷售	-	455	-	(455)	-
總額	<u>237,243</u>	<u>277,805</u>	<u>16,059</u>	<u>(455)</u>	<u>530,652</u>
分部業績					
分部溢利（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					<u>(79,311)</u>
除稅前溢利					<u>1,392,923</u>

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

編製可呈報分部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、應佔聯營公司業績、應佔共同控制公司業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及負債之資料，因此並無呈列該等資料。

**(iv) 物業及相關成本**

	<b>二零一零年 港幣千元</b>	二零零九年 港幣千元
待售之已落成及發展中物業之變動	122,158	74,700
待售之發展中物業所產生之成本	32,842	70,825
撇減待售物業	24,397	28,112
投資物業之直接營業支出	33,733	36,873
	<u>213,130</u>	<u>210,510</u>

**(v) 融資成本**

	<b>二零一零年 港幣千元</b>	二零零九年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	59,857	54,887
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	35,580	26,248
	<u>95,437</u>	81,135
減：撥作物業發展項目之款項	(2,584)	(7,997)
	<u>92,853</u>	73,138
前期費用	4,109	1,945
其他費用	2,511	4,228
	<u>99,473</u>	<u>79,311</u>



(vi) 所得稅支出

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	38,475	16,349
中國企業所得稅	31	8
中國土地增值稅	-	11,283
其他司法權區	975	-
	<u>39,481</u>	<u>27,640</u>
以往年度撥備不足		
香港利得稅	41,974	1,117
中國企業所得稅	-	197
	<u>41,974</u>	<u>1,314</u>
遞延稅項	<u>161,162</u>	<u>211,023</u>
	<u>242,617</u>	<u>239,977</u>

香港利得稅乃按該兩個年度之估計應課稅溢利 16.5% 計算。

年內，香港稅務局（「稅務局」）就兩間本集團之公司於二零零二／二零零三課稅年度至二零零八／二零零九課稅年度進行一項稅務審查。同時亦向該兩間公司發出二零零三／二零零四課稅年度之估計評稅（「保障性評稅」）。於呈報期末後，亦發出二零零四／二零零五課稅年度之保障性評稅。該兩間公司已就保障性評稅提出反對，並就此購買合共港幣 8,995,000 元之儲稅券。為節省管理層之時間及避免支付更多之專業費用，本集團已向稅務局提交和解協議方案。提議在計算相關公司之應課稅溢利時放棄扣減若干利息成本，並已於本年度之財務報表列賬有關於二零零三／二零零四課稅年度至二零零九／二零一零課稅年度之額外稅務負債港幣 41,974,000 元及按和解協議方案之基準計算之估計罰款港幣 17,000,000 元。

中國土地增值稅乃根據增加之物業價值按累進稅率並扣除按中國相關稅務法律及法規之可扣減項目計算。

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。

(vii) 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一零年中期股息 — 每股港幣 5 仙 (二零零九年：港幣 5 仙)	33,450	32,354
二零零九年末期股息 — 每股港幣 6 仙 (二零零八年：港幣 5 仙)	40,426	32,121
	<u>73,876</u>	<u>64,475</u>
建議二零一零年末期股息： 每股港幣 6 仙 (二零零九年：港幣 6 仙)	<u>40,253</u>	<u>38,870</u>

本公司之董事已建議末期股息每股港幣 6 仙 (二零零九年：港幣 6 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數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>715,517</u>	<u>1,122,649</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一零年	二零零九年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	661,613,904	645,720,070
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>9,387,126</u>	<u>10,697,437</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>671,001,030</u>	<u>656,417,507</u>

為評估本集團之表現，管理層認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」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。經調整溢利之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
在綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	715,517	1,122,649
投資物業公平值變動	(884,133)	(1,310,802)
有關之遞延稅項	154,893	196,196
非控股權益應佔	<u>21,824</u>	<u>30,783</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>8,101</u>	<u>38,826</u>

計算每股經調整溢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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收款項	10,170	5,774
應計收入、按金及預付款項	120,867	251,361
減：減值虧損撥備	(488)	(488)
	<u>130,549</u>	<u>256,647</u>

於二零零九年十二月三十一日之應計收入、按金及預付款項，包括為競投位於中國之若干土地而支付之按金港幣 149,500,000 元。該等按金因土地招標成功而於本年度退還予本集團。

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 30 天之平均信貸期。

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

於呈報期末按發票日之貿易應收款項之賬齡分析如下。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0 至 30 日	9,432	4,962
31 至 60 日	552	297
61 至 90 日	55	23
91 至 365 日	10	443
365 日以上	121	49
	<u>10,170</u>	<u>5,774</u>

(x) 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付款項	2,294	2,383
租金按金	73,429	69,980
其他應付款項、其他按金及應計費用	253,105	352,086
	<u>328,828</u>	<u>424,449</u>

於其他應付款項、其他按金及應計費用，包括就有關若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項港幣 94,743,000 元（二零零九年：港幣 130,109,000 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 50,934,000 元（二零零九年：港幣 53,010,000 元）。

於呈報期末按發票日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，於即將舉行之二零一一年度股東週年大會上向股東建議批准於二零一一年六月三日（星期五）派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 6 仙（二零零九年：港幣 6 仙）予於二零一一年五月二十七日（星期五）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（二零零九年：港幣 5 仙），本年度之股息總額將為每股港幣 11 仙（二零零九年：港幣 11 仙）。於本公佈日期，建議末期股息總額約為港幣 40,300,000 元（二零零九年：港幣 40,400,000 元）。倘於下文第 6 節所述已定之香港股東名冊分冊暫停辦理過戶登記手續之期間開始前，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 100,000 元。

#### 5. 股東週年大會

本公司將於二零一一年五月二十七日（星期五）在香港舉行二零一一年度股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一一年四月底之前，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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.seagroup.com.hk](http://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

本公司將於二零一一年五月二十四日(星期二)至二零一一年五月二十七日(星期五)(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二零一一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二零一一年五月二十三日（星期一）下午四時三十分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交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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，營業額達港幣 722,300,000 元（二零零九年：港幣 530,700,000 元）。營業額主要來自確認滙豪山之住宅單位銷售、投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣 715,500,000 元（二零零九年：港幣 1,122,600,000 元），相等於每股基本盈利港幣 1.08 元（二零零九年：港幣 1.74 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。倘不計算有關盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣 8,100,000 元（二零零九年：港幣 38,800,000 元），相等於每股基本盈利港幣 0.01 元（二零零九年：港幣 0.06 元）。

於二零一零年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣 8,111,300,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 7,367,300,000 元）。於二零一零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 12.12 元，而於二零零九年十二月三十一日則為港幣 11.38 元。

本集團物業資產所處之地域如下：

	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	6,994.3	6,619.5
中國大陸	2,735.9	1,841.5
澳洲及新西蘭	401.8	388.7
總計	<b>10,132.0</b>	<b>8,849.7</b>

## 業務回顧

於二零一零年，本集團繼續於香港及中國大陸發展各類物業項目。

來自位於香港及中國大陸之投資物業之租金收入繼續為本集團提供穩定回報。就已發展物業而言，住宅發展項目單位之銷售持續錄得穩定之銷售業績。本年度營業額主要來自銷售滙豪山及御皇庭若干餘下單位。

香港銅鑼灣皇冠假日酒店已於二零零九年十一月開始營運，年內其表現已見改善，並為本集團帶來正現金流。

於二零一零年，本集團最終贏得位於香港火炭之大型綜合零售及住宅發展項目之規劃上訴，而有關建築圖則之許可及換地申請目前正待批准。

## 物業投資及發展

本公司透過擁有 97.2% 權益之附屬公司 Asian Growth Properties Limited（「AGP」，連同其附屬公司，統稱「AGP集團」，其已發行股份獲准於倫敦證券交易所公眾有限公司之另類投資市場交易）於香港及中國大陸持有以下物業發展及投資項目：

### 香港

#### (i) 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 37,200 平方米）以及 137 個室內及 27 個室外停車位之配套泊車設施。來自大新金融中心之租金收入向來穩定及理想。其出租率維持於高水平，而於二零一零年十二月三十一日約為 99%。

#### (ii) 鑽石山滙豪山

該物業已發展成為一幢 48 層高住宅及商業綜合大樓，總樓面面積約 18,800 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。截至二零一零年十二月三十一日止，約 97% 之住宅單位及 76 個住客停車位中之 60 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。

(iii) 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。該發展項目已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大獎。

餘下 5 個住宅單位（目前已租出）之銷售活動仍在進行中。於二零零九年十二月，本集團與一名獨立方訂立買賣協議，以代價港幣 245,000,000 元出售駿逸峰全部商場。該交易已於二零一零年三月底完成，而所產生之溢利已計入本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表內之投資物業公平值變動內。

(iv) 上水御皇庭

本集團持有該私人住宅發展項目 53.5% 實際權益，該項目包括三幢 40 層高住宅大樓，合共提供 922 個住宅單位，並備有配套康樂及泊車設施。餘下 2 個複式住宅單位及 5 個停車位已於年內售出。

(v) 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。建議發展項目預計包括住宅單位、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。本集團提交之上訴於二零一零年十月獲城市規劃委員會接納。於二零一零年十二月，本集團已遞交一般建築圖則予屋宇署審批。而本集團亦已遞交換地申請以確定土地租賃之條件及補地價金額，並正等待屋宇署之批覆以採取進一步之跟進。

中國大陸

(vi) 四川省成都中環廣場

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，總樓面面積約 91,500 平方米。於年內，兩座寫字樓之總出租率輕微提升，餘下面積之租賃活動正在繼續進行。樓面面積約 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。於二零一零年十二月三十一日，兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為 74%。

(vii) 四川省成都新世紀廣場

該本集團物業為商業發展項目，其總樓面面積為約 16,300 平方米之商場及 2 層地庫停車場，並命名為新世紀廣場。該商場自本集團與一間傢俱零售商續訂租約後已全部租出，及其租期自二零零九年九月一日起為期五年，有關租金符合當時之經濟狀況。

(viii) 廣東省廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目之總樓面面積約為 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（合共提供 646 個單位）及一幢寫字樓。住宅單位已於二零零九年二月全部售出，而本集團仍保留寫字樓及商業單位之所有權。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。

寫字樓物業樓高 14 層，總樓面面積約 16,100 平方米。於二零一零年十二月三十一日，寫字樓物業已全部出租，其中三分之一以上總寫字樓面積由國際保險公司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。總樓面面積約為 26,400 平方米之 3 層高商場之租賃活動正在進行。

(ix) 安徽省黃山

於二零一零年三月，AGP 集團完成自其合營夥伴收購項目公司餘下 9% 其未擁有之股本權益。該項目公司有權於位於著名景區同時亦是最多遊客遊覽之黃山地區之土地上發展休閒旅遊設施。本集團目前擁有該項目 97.2% 權益。

將由本集團發展之地盤面積約為 333,500 平方米，包括由項目公司擁有之約 66,700 平方米土地及向當地政府租賃以供發展之約 266,800 平方米土地。於整個地盤上興建度假式酒店及別墅之整體發展規劃已編製供董事會審閱，並已聘用一名日本著名景觀設計師監督相關開發。

(x) 江蘇省南京赤山

本集團透過其擁有 97.2% 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、住戶重置安排及基建工程。本集團正與合營夥伴就該豪華別墅發展項目之規模及範疇進行磋商。

(xi) 湖南省耒陽

於二零零九年三月，為進行位於耒陽名為紫荊府之發展項目而成立由 AGP 集團佔 50% 權益之合營公司。總樓面面積約 117,000 平方米之十一幢連排式房屋、七幢高層公寓及八間別墅，以及兩幢會所及商業樓宇之上蓋建築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，860 個住宅單位中已售出 544 個，而 8 間別墅亦已經售出 1 間。首批單位已於二零一零年八月開始交付，而餘下單位預期將於二零一一年年底按照不同竣工階段交付予買家。

## 澳洲及新西蘭

截至二零一零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24,300,000元（二零零九年：港幣22,100,000元）。本年度，新西蘭物業發展市場出現輕微復甦跡象，然而，經濟復甦之持續性仍不確定。本集團已就新西蘭若干物業作出港幣24,400,000元之減值撥備。於計及上述撥備後，所產生虧損淨額約為港幣29,300,000元（二零零九年：港幣47,600,000元）。年內，本集團於澳洲及新西蘭並無重大收購或出售事項。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

## 新發展項目

於回顧年度，本集團於中國大陸具吸引力之二線城市中積極物色新發展機遇，並增加其土地儲備。由於該等城市之土地價格較低，其經濟即使在一線城市放緩之際仍有望增長。

於二零一零年六月底，本集團以人民幣399,800,000元購得位於河南省開封市八幅住宅及商業發展用地，總地盤面積約為675,000平方米。本集團亦於二零一零年八月中旬在公開招標中以人民幣47,500,000元成功競得與上述土地相鄰、總地盤面積約60,000平方米之另外兩幅住宅及商業發展用地。土地成本及相關稅項已於二零一零年六月及九月全數支付。

年內，本集團亦於四川省成都龍泉以人民幣190,000,000元購得兩幅住宅發展用地，總地盤面積約288,000平方米。有關收購第三幅218,000平方米相鄰土地之磋商亦已接近完成。

有關上述項目市場定位之調查及可行性研究正在進行中。前期工程亦正展開。

## 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層高提供263間客房（總樓面面積約14,945平方米）及配套設施之五星級酒店，該酒店名為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」，於二零零九年十一月初開始營運，其營運現由洲際酒店集團（「洲際酒店集團」）旗下一間成員公司管理。迄今，該酒店之客房出租率及房價理想，受到廣大賓客及日益增多之高級商務旅客歡迎。酒店正進一步努力提升其餐飲營運及營業額。

於二零一零年四月，該酒店贏得International Property Awards與彭博電視攜手頒發之三項殊榮，分別為：

- (i) 香港「最佳酒店建築及設計」五星獎；
- (ii) 香港「休閒酒店建築」五星獎；及
- (iii) 香港「最佳室內設計」高度推薦獎。

於二零一零年七月，該酒店獲頒發另外兩項殊榮，分別為：

- (a) 由洲際酒店集團頒發於二零零九年開業之大中華區皇冠假日酒店品牌「最佳新酒店獎」；及
- (b) 由在中國大陸、香港及澳門發行之《高球假期》雜誌頒發之「2010高球熱選大獎 - 熱選新酒店」。



## 財政資源及流動資金

### 營運資金及貸款融資

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣2,619,700,000元（二零零九年：港幣2,663,600,000元）及未動用融資額為港幣1,010,400,000元（二零零九年：港幣937,400,000元）。

於二零一零年十二月三十一日之資本與負債比率（即按付息債務淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比）為7.9%（二零零九年：6.9%）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,647.8	1,020.0
一至兩年	503.2	946.3
三至五年	737.2	1,112.9
五年後	528.8	193.1
	<hr/>	<hr/>
	3,417.0	3,272.3

### 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，於二零一零年十二月三十一日已提取之總銀行貸款為港幣3,108,100,000元（二零零九年：港幣2,958,600,000元），已由估值為港幣8,339,700,000元（二零零九年：港幣6,865,400,000元）之物業及港幣264,100,000元（二零零九年：港幣325,300,000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彼等於二零一零年十二月三十一日總賬面值港幣400,300,000元之物業（二零零九年：總賬面值港幣388,700,000元之物業及定期存款港幣5,300,000元）作抵押，以取得銀行貸款港幣308,900,000元（二零零九年：港幣313,700,000元）。

### 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一零年十二月三十一日，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。

## 員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為352名（二零零九年：254名）。僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣146,200,000元（二零零九年：港幣127,000,000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、考試休假及僱主自願對僱員退休金計劃供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層員工及表現優異者，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，並獲高級管理層參與。

## 展望

於二零一零年開始之經濟復甦步伐呈加快之勢，尤其在美國，第一季度數據非常樂觀。但仍存有隱憂，如各發達國家不得不大舉削減其公共開支以降低巨額之財政赤字，而此舉對就業之間接影響尚未顯現。經濟復甦仍然脆弱，而利率很可能在一段時間內仍維持在較低之水平。

日本地震災區之核電站危機可能繼續惡化，並可能產生無法預料之後果。北非及中東目前之政治局勢亦引發全球憂慮，突尼西亞及埃及之人民革命運動不斷擴大。一旦導致由激進之反西方政府掌權，將對世界經濟產生重大之影響。

於中國大陸，房地產市場在貸款不斷增長之背景之下持續興旺。然而，由於其他投資途徑較少，貸款之增長可能難以持續。為應付失控之通脹，中國政府或會進一步增加利率。為控制通脹，預期中國政府有可能採取進一步措施（如增加稅收及限制貸款等）以控制房地產價格之上漲。該等措施可能導致物業價格於二零一一年之增長放緩甚至下跌。

然而，本集團業務發展非常平衡，同時擁有帶來收入之資產以及有高潛力之發展項目。目前，於過去兩年購入之中國大陸發展項目已進入規劃之最後階段，預期位於四川成都及河南開封之有關項目將於年內動工。該兩個項目位於中國大陸二線城市，並以較具吸引力之條款購入，即使物業售價下滑，相信該兩個項目仍可為本公司股東帶來合理之理想回報。然而，該兩個項目於最初期需投放大量資源於商業發展，相關之回報須待該項目取得穩定之租金收入及出租率後方會顯現。

由於香港之寫字樓需求強勁，大新金融中心之若干租約將會以上調之市場價格續租，預期將帶來更多之租金收入。位於銅鑼灣之酒店現已取得良好之知名度，預期將於來年帶來更多之收入。

本集團最終贏得位於香港火炭之大型綜合性零售及住宅發展項目之規劃上訴，目前本集團正申請所需之建築圖則許可證。預期於未來財政年度，將有進一步進展。

與過往年度一樣，本集團將繼續發掘新及具有長期增長潛力之投資及發展機會。同時，本集團亦會整合現有發展策略及嚴密監控發展項目作為其首要目標。

## 8. 本公司上市證券之買賣

截至二零一零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 10,040,000 股，現金總代價（不包括費用）為港幣 45,434,380 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分別於二零零九年六月十日及二零一零年五月二十七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 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一零年五月	3,578,000	4.00	3.70	14,251,240
二零一零年六月	710,000	4.10	3.98	2,869,080
二零一零年九月	1,306,000	4.60	4.05	5,733,560
二零一零年十月	3,786,000	5.13	4.80	18,952,300
二零一零年十一月	660,000	5.55	5.18	3,628,200
	<u>10,040,000</u>			<u>45,434,380</u>

本公司之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，而有關購回令本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利均有所增加。

除本公佈所披露者外，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。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 10. 德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）之工作範圍

載於截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團業績公佈之數據已經由德勤同意為與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載列之數額一致。德勤就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所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，因此德勤並無就本公佈表達任何核證意見。

## 11. 企業管治

於截至二零一零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（經修訂）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，本公司不擬遵守該守則條文。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）之人士須在該委任隨後舉行之股東大會上告退，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

本公司之二零一零年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，該年報將不遲於二零一一年四月底寄發予本公司之股東，以及於港交所網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)）內「投資界關係／財務報告」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，二零一一年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

*執行董事：* 呂榮梓（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