

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)

截至二零一一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」）截至二零一一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二零一零年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收益	3	701,279	722,294
利息收入		16,140	14,414
其他收入		48,112	27,453
成本：			
物業及相關成本	4	(209,248)	(213,130)
員工成本		(169,171)	(146,183)
折舊及攤銷		(76,876)	(69,743)
其他開支		(138,070)	(140,230)
		<b>(593,365)</b>	<b>(569,286)</b>
未計物業公平值變動前之營業溢利		172,166	194,875
投資物業公平值變動		1,083,584	884,133
計及物業公平值變動後之營業溢利		1,255,750	1,079,008
應佔聯營公司業績		1,530	(616)
應佔共同控制公司業績		(1,314)	(1,872)
融資成本	5	(101,237)	(99,473)
除稅前溢利		1,154,729	977,047
所得稅支出	6	(68,403)	(113,092)
本年度溢利		<b>1,086,326</b>	<b>863,955</b>

\* 僅供識別

**綜合收益表 (續)**  
**截至二零一一年十二月三十一日止年度**

	<i>附註</i>	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
應佔：			
本公司股東		1,061,292	841,166
非控股權益		25,034	22,789
		<u>1,086,326</u>	<u>863,955</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	8		
基本		<u>158.4</u>	127.1
攤薄		<u>158.0</u>	125.4
未計物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	8		
基本		<u>8.0</u>	1.2
攤薄		<u>8.0</u>	1.2

**綜合全面收益表**  
**截至二零一一年十二月三十一日止年度**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	1,086,326	863,955
其他全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	140,598	76,663
重新分類物業、機器及設備為投資物業之重估增值	1,428	-
應佔共同控制公司之匯兌差額	1,997	734
應佔聯營公司之匯兌差額	(86)	(786)
本年度全面收益總額	<u>1,230,263</u>	<u>940,566</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,196,760	918,966
非控股權益	33,503	21,600
	<u>1,230,263</u>	<u>940,566</u>

**綜合財務狀況表**  
於二零一一年十二月三十一日

	附註	於二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		8,298,288	7,144,376	6,462,103
物業、機器及設備		1,140,060	1,213,390	984,907
持作發展物業		1,288,272	783,163	48,956
會籍		8,574	8,574	8,574
聯營公司權益		10,046	8,602	12,806
共同控制公司權益		44,574	40,499	40,613
應收貸款		16,911	34,392	63,209
其他應收款項		381,183	350,726	145,235
衍生金融工具		80	-	-
		<b>11,187,988</b>	<b>9,583,722</b>	<b>7,766,403</b>
<b>流動資產</b>				
待售物業				
已落成物業		330,713	414,400	566,529
發展中物業		660,638	719,663	714,089
其他存貨		1,019	1,245	1,339
其他應收款項		-	-	192,330
持作買賣投資		-	143	154
應收貸款		978	1,755	3,073
應收款項、按金及預付款項	9	137,206	130,549	256,647
可收回稅項		2,477	453	35,754
應收非控股股東款項		1,384	1,578	2,397
已抵押銀行存款		785	264,103	330,616
銀行結存及現金		2,485,688	2,355,639	2,332,975
		<b>3,620,888</b>	<b>3,889,528</b>	<b>4,435,903</b>
待售投資物業		-	-	245,000
		<b>3,620,888</b>	<b>3,889,528</b>	<b>4,680,903</b>
<b>流動負債</b>				
應付款項、租金按金及應計費用	10	311,406	328,828	424,449
銷售訂金		601	5,682	1,180
撥備		5,107	4,865	6,047
稅項負債		103,074	136,634	95,054
應付非控股股東款項		195,966	177,238	134,966
銀行借貸 — 一年內到期		1,054,331	1,647,761	1,019,994
衍生金融工具		-	1,828	-
		<b>1,670,485</b>	<b>2,302,836</b>	<b>1,681,690</b>
與待售投資物業有關之負債		-	-	27,200
		<b>1,670,485</b>	<b>2,302,836</b>	<b>1,708,890</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,950,403</b>	<b>1,586,692</b>	<b>2,972,013</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,138,391</b>	<b>11,170,414</b>	<b>10,738,416</b>

**綜合財務狀況表 (續)**  
於二零一一年十二月三十一日

	於二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一零年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	66,919	66,913	64,719
儲備	9,822,750	8,705,352	7,837,901
本公司股東應佔權益	9,889,669	8,772,265	7,902,620
非控股權益	302,036	277,400	272,959
<b>總權益</b>	<b>10,191,705</b>	<b>9,049,665</b>	<b>8,175,579</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 一年後到期	2,529,036	1,769,227	2,252,324
衍生金融工具	-	-	3,305
遞延稅項	417,650	351,522	307,208
	2,946,686	2,120,749	2,562,837
	<b>13,138,391</b>	<b>11,170,414</b>	<b>10,738,416</b>

**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。

**2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則**

於本年度，本集團應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）	二零一零年香港財務報告準則之改進
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24號（二零零九年經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號（修訂）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

除下文所述之香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」（「香港會計準則第 12 號」）之修訂外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度或過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團已於強制生效日期（即二零一二年一月一日或之後開始之年度期間）前應用香港會計準則第 12 號之修訂。根據此修訂，為計量遞延稅項，按照香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業乃假設可透過出售收回，除非此項假設被駁回。倘該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的並非是透過出售而是隨時間流逝實現該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設可被駁回。

因此，為計量本集團若干投資物業之遞延稅項，該等以公平值模式計量之物業均假設可透過出售收回。應用此修訂已導致本集團於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日之遞延稅項負債分別減少港幣 541,907,000 元及港幣 671,432,000 元，並已於保留溢利中確認相應之調整。此外，應用此修訂亦已導致本集團於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅支出分別減少港幣 129,525,000 元及港幣 147,675,000 元，以及截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加相同金額。

除上文所披露應用香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂外，本集團並無提早應用已頒佈但未生效之其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

## 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、物業投資及酒店營運。

物業投資及發展之業務於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及新西蘭進行，而酒店營運於香港進行。

### 3. 分部資料 (續)

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一一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					
對外銷售	176,726	291,071	233,482	-	701,279
分部間銷售	-	601	-	(601)	-
總額	<u>176,726</u>	<u>291,672</u>	<u>233,482</u>	<u>(601)</u>	<u>701,279</u>
分部業績					
分部溢利	<u>1,721</u>	<u>1,295,446</u>	<u>56,579</u>		<u>1,353,746</u>
利息收入					16,140
企業開支					(114,136)
應佔聯營公司業績					1,530
應佔共同控制公司業績					(1,314)
融資成本					(101,237)
除稅前溢利					<u>1,154,729</u>

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					
對外銷售	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					(99,473)
除稅前溢利					<u>977,047</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、應佔聯營公司及共同控制公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

#### 4. 物業及相關成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
待售之已落成及發展中物業之變動	147,419	145,855
撇減待售物業	14,277	24,397
銷售及營銷開支	4,746	9,145
投資物業之直接營運支出	42,806	33,733
	<u>209,248</u>	<u>213,130</u>

#### 5. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	61,152	59,857
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	35,065	35,580
	<u>96,217</u>	<u>95,437</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(2,292)	(2,584)
	<u>93,925</u>	<u>92,853</u>
前端費用	3,684	4,109
其他費用	3,628	2,511
	<u>101,237</u>	<u>99,473</u>

## 6. 所得稅支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	16,901	38,475
中國企業所得稅	5,417	31
其他司法權區	148	975
	<u>22,466</u>	<u>39,481</u>
以往年度撥備(超額)不足		
香港利得稅	(5,543)	41,974
遞延稅項	51,480	31,637
	<u>68,403</u>	<u>113,092</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利 16.5% 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。

於上一個年度，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及二零零四／二零零五課稅年度之估計評稅，該兩間公司已就此購買合共港幣 8,995,000 元之儲稅券。於年內，本集團與稅務局達成和解協議方案，同意放棄相關公司可用於抵扣未來應課稅溢利之稅項虧損，該等虧損來自該相關公司持作買賣資產之若干前自置物業之虧損撥備。本集團須就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協定額外應課稅溢利支付額外稅項負債港幣 36,793,000 元。截至二零一零／二零一一課稅年度計提之超額稅項撥備港幣 5,501,000 元及上一個年度計提之估計罰款撥備港幣 17,000,000 元已於本年度之財務報表內撥回。

## 7. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一一年中期股息 — 每股港幣 5 仙 (二零一零年：港幣 5 仙)	33,459	33,450
二零一零年末期股息 — 每股港幣 6 仙 (二零零九年：港幣 6 仙)	40,256	40,426
	<u>73,715</u>	<u>73,876</u>
建議二零一一年末期股息：		
每股港幣 6 仙 (二零一零年：港幣 6 仙)	40,151	40,253

本公司董事已建議末期股息每股港幣 6 仙（二零一零年：港幣 6 仙），惟須待股東於即將召開之股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）批准。



## 8. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>1,061,292</u>	<u>841,166</u>
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	670,016,989	661,613,904
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>1,674,846</u>	<u>9,387,126</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>671,691,835</u>	<u>671,001,030</u>

為評估本集團之表現，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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
在綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利	1,061,292	841,166
投資物業公平值變動	(1,083,584)	(884,133)
有關之遞延稅項	44,983	25,368
非控股權益應佔	30,945	25,700
本公司股東應佔經調整溢利	<u>53,636</u>	<u>8,101</u>
未計物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之 每股盈利		
基本	<u>8.0 港仙</u>	<u>1.2 港仙</u>
攤薄	<u>8.0 港仙</u>	<u>1.2 港仙</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。

## 9. 應收款項、按金及預付款項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收款項	9,368	10,170
應計收入、按金及預付款項	128,168	120,867
減：減值虧損撥備	(330)	(488)
	<u>137,206</u>	<u>130,549</u>

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。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0 至 30 日	8,294	9,432
31 至 60 日	782	552
61 至 90 日	153	55
91 至 365 日	129	10
365 日以上	10	121
	<u>9,368</u>	<u>10,170</u>

## 10. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應付款項	2,022	2,294
租金按金	83,930	73,429
其他應付款項、其他按金及應計費用	225,454	253,105
	<b>311,406</b>	<b>328,828</b>

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合共港幣 85,986,000 元（二零一零年：港幣 94,743,000 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 60,701,000 元（二零一零年：港幣 50,934,000 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。

## 11. 呈報期後事項

於二零一二年三月七日，本集團訂立一份協議向合營方出售其於共同控制公司之全部股權連同轉讓共同控制公司之貸款，總現金代價為港幣 61,250,000 元。出售將於二零一二年十二月完成。

## 末期股息

董事會議決，於即將舉行之二零一二年股東週年大會上向股東建議批准派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣6仙（二零一零年：港幣6仙）予於二零一二年六月十一日（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二零一二年六月十八日（星期一）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股港幣5仙（二零一零年：港幣5仙），本年度之股息總額將為每股港幣11仙（二零一零年：港幣11仙）。

## 股東週年大會

本公司將於二零一二年五月三十一日（星期四）在香港舉行二零一二年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一二年四月底前，寄發予本公司股東及於香港交易及結算有限公司網站（[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「投資者關係／最新消息／公告」項下登載。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

為確定有權出席二零一二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。有關暫停之詳情載列如下：

### 為確定股東有權出席二零一二年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間	二零一二年五月二十八日（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	二零一二年五月二十九日（星期二）至 二零一二年五月三十一日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一二年五月三十一日（星期四）

### 為確定股東有權享有建議之末期股息

提交過戶文件之截止時間	二零一二年六月六日（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	二零一二年六月七日（星期四）至 二零一二年六月十一日（星期一） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一二年六月十一日（星期一）

於上述暫停期間，將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票及享有建議之末期股息，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（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。

## 管理層論述及分析

### 財務摘要

截至二零一一年十二月三十一日止年度，營業額達港幣701,300,000元（二零一零年：港幣722,300,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及新西蘭物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,061,300,000元（二零一零年（重列）：港幣841,200,000元），相等於每股基本盈利港幣158.4仙（二零一零年（重列）：港幣127.1仙）。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港幣1,038,600,000元（二零一零年（重列）：港幣858,800,000元）。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53,600,000元（二零一零年：港幣8,100,000元），相等於每股盈利港幣8仙（二零一零年：港幣1.2仙）。

於二零一一年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣9,889,700,000元（二零一零年十二月三十一日（重列）：港幣8,772,300,000元）。於二零一一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14.78元，而於二零一零年十二月三十一日則為港幣13.11元（重列）。

於年末，按地域劃分之本集團物業資產如下：

	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元
香港	7,814.0	6,994.3
中國大陸	3,531.1	2,735.9
澳洲及新西蘭	270.8	401.8
總額	11,615.9	10,132.0

### 業務回顧

#### 物業投資及發展

本集團繼續重點推進香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討項目組合。本集團已於二零一二年三月訂立協議向合營方出售所擁有50%股權之耒陽項目之全部權益。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

#### 香港

年內寫字樓租賃市場表現強勁。來自大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之租金收入維持穩定及理想。於二零一一年十二月三十一日，其出租率維持於約99%之高水平。

於年內，本集團繼續出售已發展物業之餘下單位。滙豪山餘下住宅單位及住客停車位以及駿逸峰餘下住宅單位（現時已出租）之銷售活動仍在進行中。

位於火炭之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。該項目之地盤面積約為20,092平方米，經修訂之一般建築圖則已於二零一一年十月獲屋宇署批准。該地盤上現有倉庫之租賃已於二零一一年十二月底終止，而預計將於今年開始拆卸工程。

## 中國大陸

### *四川省成都*

年內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率顯著提升，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一一年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為89%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

於二零一零年及二零一一年，本集團已於龍泉購入三幅地盤總面積約為506,000平方米之土地。本集團現正制訂總發展藍圖，並計劃在今年遞交當地政府。該項目之前期地盤工程即將完工，而第一期項目之地盤平整工程計劃將於今年動工。

### *河南省開封*

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目將命名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米，而總樓面面積約為3,000,000平方米。該建議發展項目預計包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。本集團正根據政府之最新意見修訂總發展藍圖，其後將再次提交。前期地盤工程即將完工，而項目第一期建造工程計劃將於今年動工。

### *廣東省廣州*

本集團仍保留西門口廣場第二期樓高14層之寫字樓物業及樓高3層之商場之擁有權。於二零一一年十二月三十一日，約16,100平方米之寫字樓物業已租出約96%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而總樓面面積約為26,400平方米之商場之租賃活動正在進行中。

### *安徽省黃山*

位於黃山之項目之地盤面積約為333,500平方米，其中包括由本集團擁有之約66,700平方米土地及向當地政府租賃之約266,800平方米土地。擬於綜合渡假區內興建之該項目之酒店、服務式公寓及渡假別墅之整體發展規劃已編製，而概念設計亦已完成。

### *江蘇省南京赤山*

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣取得此等土地，並已提交該等土地之總發展藍圖，以供政府評估。

## 澳洲及新西蘭

截至二零一一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 139,500,000 元（二零一零年：港幣 24,300,000 元）。年內，本集團已就新西蘭若干物業作出港幣 14,300,000 元（二零一零年：港幣 24,400,000 元）之減值撥備。於計及上述撥備後，產生本公司股東應佔虧損淨額約港幣 16,300,000 元（二零一零年：港幣 29,300,000 元）。年內，本集團於新西蘭出售 Kaikainui Block 之部份權益、Favona Land 及 Man Street Carpark 之全部權益。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略維持不變。

## 酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，現由洲際酒店集團管理。於回顧年內，該酒店之客房出租率及房價均表現理想。於二零一一年九月，該酒店榮膺 World Luxury Hotel Awards 頒予之二零一一年「Luxury City Hotel」獎項證書。

## **財政資源及流動資金**

### 營運資金及貸款融資

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣 2,486,500,000 元（二零一零年：港幣 2,619,700,000 元）及未動用融資額為港幣 750,000,000 元（二零一零年：港幣 1,010,400,000 元）。

於二零一一年十二月三十一日之資產與負債比率（即按附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 9.4%（二零一零年：7.9%）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,055.2	1,649.6
一至兩年	116.4	505.9
三至五年	2,081.3	742.7
五年後	349.3	528.8
	<b>3,602.2</b>	<b>3,427.0</b>
減：前端費用	(18.8)	10.0
	<b>3,583.4</b>	<b>3,417.0</b>

### 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，於二零一一年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣3,422,300,000元（二零一零年：港幣3,108,100,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,162,300,000元（二零一零年：港幣2,828,100,000元）及無抵押銀行貸款港幣260,000,000元（二零一零年：港幣280,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣9,103,900,000元（二零一零年：港幣8,339,700,000元）之物業及港幣800,000元（二零一零年：港幣264,100,000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二零一一年十二月三十一日賬面總值為港幣 270,900,000 元（二零一零年：港幣 400,300,000 元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣 161,100,000 元（二零一零年：港幣 308,900,000 元）。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一一年十二月三十一日，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**

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港、中國大陸及新西蘭之僱員總數為393名（二零一零年：352名）。僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣169,200,000元（二零一零年：港幣146,200,000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，並獲高級管理層參與。

## **展望**

來年，全球經濟形勢仍將複雜。儘管美國經濟出現若干復甦跡象，但歐元區債務危機、衰退憂慮及部份歐洲國家之信貸評級遭下調，仍然引發市場憂慮。主要已發展國家之失業率居高不下，全球經濟復甦之路必然曲折艱難。

中國大陸去年之經濟增長為9.2%。然而，總理已將今年經濟增長目標下調至7.5%，為八年來最低，以便中央政府得以應付對外環境帶來之各種挑戰。調低增長目標，並以財政政策配合調控，預期中國大陸經濟將能長期持續增長。由於今年中國共產黨及政府領導層換屆，預期宏觀經濟政策不會出現大幅變動。嚴格之購房限制措施及偏緊之貨幣供應仍可能會持續。

自二零一一年第四季度以來，銀行體統之可貸資金一直收緊，導致融資愈發困難，借貸成本顯著高於去年。由於本集團大部份發展項目仍處發展階段，本集團現正尋求不同之長期融資方式為該等項目籌集資金，並會因應目前不明朗之金融市場審慎管理其借貸政策。

受惠於遊客開支強勁及本地消費穩健，香港經濟可能會錄得微幅增長。本集團於香港及中國大陸之收租資產持續表現良好。本集團旗下之優質資產大新金融中心受惠於市場對周邊中心商業區之寫字樓物業之殷切需求，幾乎全部租出予優質客戶。由於臨近銅鑼灣核心購物區及客房供應短缺，香港銅鑼灣皇冠假日酒店之收入持續增長。



火炭項目之拆卸工程已經開始，而地基工程亦將於今年展開。位於中國大陸成都及開封之發展項目仍處於前期階段，未來需進一步注入資金。本集團之財務狀況仍然穩健，但仍會以審慎及保守之方式管理本集團之物業組合。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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每股面值港幣 0.10 元之普通股 2,502,000 股，總現金代價（不包括費用）為港幣 11,580,540 元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股本亦按所註銷股份之總面值而削減。有關購回詳情如下：

購回日期	已購回股份 總數	已付每股價格		總代價 港幣元	註銷購回 股份之日期
		最高 港幣元	最低 港幣元		
二零一一年 六月二十日	1,216,000	4.66	4.57	5,664,940	二零一一年 六月三十日
二零一一年 六月二十九日	1,286,000	4.60	4.60	5,915,600	二零一一年 七月十四日
	<u>2,502,000</u>			<u>11,580,540</u>	

本公司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。

除上文所述者外，於截至二零一一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

於截至二零一一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。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（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屆獲選或重選後不遲於本公司隨後舉行之第三屆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，故無意就此採取任何矯正步驟。

### **成立提名委員會**

本公司已於二零一二年三月三十日成立提名委員會，由三名成員組成，即董事會主席呂榮梓、顏以福及梁學濂諸位先生。

### **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二零一一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（「德勤」）之工作範疇**

載於截至二零一一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並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。

### **刊登年報**

本公司之二零一一年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，該年報將不遲於二零一二年四月底寄發予本公司之股東，以及於香港交易及結算所有限公司網站（[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「投資者關係／財務報告」項下登載。

## 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  
主席兼常務董事  
**呂榮梓**

香港，二零一二年三月三十日

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