

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)

截至二零一三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」）截至二零一三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二零一二年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	3	884,184	607,274
利息收入		29,123	24,334
其他收入		25,113	21,048
成本：			
物業及相關成本	4	(155,029)	(74,518)
員工成本		(177,393)	(238,947)
折舊及攤銷		(83,029)	(83,899)
其他開支		(158,247)	(202,778)
		(573,698)	(600,142)
未計物業公平值變動前之營業溢利		364,722	52,514
投資物業公平值變動		277,219	1,300,282
計及物業公平值變動後之營業溢利		641,941	1,352,796
應佔聯營公司業績		27,886	2,510
出售分類為待售資產之收益		21,640	-
應佔合營企業業績		-	(2,667)
融資成本	5	(91,159)	(92,526)
除稅前溢利		600,308	1,260,113
所得稅支出	6	(75,474)	(87,064)
本年度溢利		524,834	1,173,049

* 僅供識別

綜合損益表 (續)
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		510,090	1,161,289
非控股權益		14,744	11,760
		524,834	1,173,049
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	8		
基本		75.9	174.0
攤薄		74.6	172.9
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之 每股盈利(虧損)	8		
基本		38.6	(6.1)
攤薄		37.9	(6.1)

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	<u>524,834</u>	<u>1,173,049</u>
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
物業、機器及設備重新分類為投資物業 之重估增值	<u>3,801</u>	<u>-</u>
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	108,291	4,016
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	(2,480)	-
應佔合營企業之匯兌差額	-	(250)
應佔聯營公司之匯兌差額	<u>(417)</u>	<u>635</u>
	<u>105,394</u>	<u>4,401</u>
	<u>109,195</u>	<u>4,401</u>
本年度全面收益總額	<u>634,029</u>	<u>1,177,450</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	614,325	1,172,415
非控股權益	<u>19,704</u>	<u>5,035</u>
	<u>634,029</u>	<u>1,177,450</u>

綜合財務狀況表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		9,952,179	9,612,715
物業、機器及設備		1,025,066	1,081,675
持作發展物業		1,350,813	1,292,243
會籍		8,574	8,574
聯營公司權益		-	13,191
應收貸款		7,072	9,396
應收票據		54,279	15,510
其他應收款項		384,794	365,800
已抵押銀行存款		-	58,750
受限制銀行存款		6,360	-
		<u>12,789,137</u>	<u>12,457,854</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		219,277	314,748
發展中物業		959,091	733,991
其他存貨		1,119	935
應收貸款		463	642
應收貿易款項、按金及預付款項	9	126,946	118,242
可收回稅項		3,542	3,014
應收非控股權益款項		265	1,270
銀行結存及現金		2,150,101	1,644,905
		<u>3,460,804</u>	<u>2,817,747</u>
分類為待售資產		-	42,090
		<u>3,460,804</u>	<u>2,859,837</u>
流動負債			
應付款項、按金及應計費用	10	323,028	357,590
稅項負債		133,403	109,882
應付非控股權益款項		96,985	211,404
銀行借貸 — 一年內到期		1,499,192	409,367
衍生金融工具		1,132	-
		<u>2,053,740</u>	<u>1,088,243</u>
流動資產淨額		<u>1,407,064</u>	<u>1,771,594</u>
總資產減流動負債		<u>14,196,201</u>	<u>14,229,448</u>

綜合財務狀況表（續）
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資本及儲備		
股本	67,237	67,129
儲備	11,483,916	10,902,667
本公司股東應佔權益	11,551,153	10,969,796
非控股權益	410,287	302,166
總權益	11,961,440	11,271,962
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	1,722,108	2,472,794
衍生金融工具	-	2,158
遞延稅項	512,653	482,534
	2,234,761	2,957,486
	14,196,201	14,229,448

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，惟投資物業及若干衍生金融工具以公平值計量則除外。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度採用新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度及以往年度之財務業績及財務狀況，及／或該等財務報表所載之披露構成任何重大影響，惟下文所述者除外。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號「合營安排」之規定對本集團於合營安排之投資分類進行檢討及評估。董事認為本集團根據香港會計準則第31號「合營企業之權益」分類為共同控制實體並使用權益法入賬之合營安排，應根據香港財務報告準則第11號同樣分類為合營企業並繼續使用權益法入賬直至合營安排被分類為待售資產之日為止。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」之過渡條文，本集團並未按香港財務報告準則第13號之規定對二零一二年之比較年度作出任何新披露。除須作出額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並未對本綜合財務報表之呈報金額構成任何重大影響。

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本。於採用香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」已易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」已易名為「損益表」。香港財務報告準則第1號之修訂本保留可以選擇以單一報表或以兩份分開但連續之報表呈列損益及其他全面收益。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收益一節內作出額外之披露，以將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂並無改變可選擇按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收益項目。該修訂本已獲追溯採用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映有關變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並無引致對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

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。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

年內，本集團之物業投資業務於香港、中華人民共和國（「中國」）及澳洲進行；物業發展業務於香港及中國進行；而酒店營運於香港進行。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

截至二零一三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	235,465	392,342	256,377	-	884,184
分部間銷售	-	498	-	(498)	-
總額	<u>235,465</u>	<u>392,840</u>	<u>256,377</u>	<u>(498)</u>	<u>884,184</u>
分部業績					
分部溢利	<u>71,639</u>	<u>623,315</u>	<u>56,994</u>		751,948
利息收入					29,123
企業收入減開支					(117,490)
應佔聯營公司業績					27,886
融資成本					<u>(91,159)</u>
除稅前溢利					<u>600,308</u>

截至二零一二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	39,196	319,872	248,206	-	607,274
分部間銷售	-	1,185	-	(1,185)	-
總額	<u>39,196</u>	<u>321,057</u>	<u>248,206</u>	<u>(1,185)</u>	<u>607,274</u>
分部業績					
分部（虧損）溢利	<u>(100,393)</u>	<u>1,549,366</u>	<u>58,614</u>		1,507,587
利息收入					24,334
企業收入減開支					(179,125)
應佔聯營公司業績					2,510
應佔合營企業業績					(2,667)
融資成本					<u>(92,526)</u>
除稅前溢利					<u>1,260,113</u>

3. 分部資料 (續)

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

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、企業收入減開支、應佔聯營公司及合營企業之業績以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。

4. 物業及相關成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待售之已落成及發展中物業之變動	98,369	15,777
撥回重置補償撥備	-	(5,089)
撇減待售物業	-	21,336
銷售及營銷開支	6,472	2,949
投資物業之直接營運支出	50,188	39,545
	<u>155,029</u>	<u>74,518</u>

5. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	50,930	51,188
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	37,427	38,387
	<u>88,357</u>	<u>89,575</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(4,676)	(3,689)
	<u>83,681</u>	<u>85,886</u>
前端費用	4,005	3,463
其他費用	3,473	3,177
	<u>91,159</u>	<u>92,526</u>

6. 所得稅支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	51,196	12,928
中國企業所得稅	11,232	8,963
其他司法權區	192	129
	<u>62,620</u>	<u>22,020</u>
以往年度撥備（超額）不足		
香港利得稅	(10,451)	1,012
遞延稅項	23,305	64,032
	<u>75,474</u>	<u>87,064</u>

香港利得稅乃按於該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。

7. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息 — 每股 5 港仙 （二零一二年：二零一二年中期股息 — 5 港仙）	33,618	33,561
二零一二年末期股息 — 每股 6 港仙 （二零一二年：二零一一年末期股息 — 6 港仙）	40,318	40,169
	<u>73,936</u>	<u>73,730</u>
建議二零一三年末期股息： 每股 6 港仙（二零一二年：6 港仙）	<u>40,509</u>	<u>40,318</u>

本公司董事已建議末期股息每股6港仙（二零一二年：6港仙），惟須待股東於即將召開之股東週年大會批准。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	510,090	1,161,289
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	672,145,397	667,569,240
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	11,424,870	3,908,998
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	683,570,267	671,478,238

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（虧損）」時，本年度溢利應就於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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	510,090	1,161,289
投資物業公平值變動	(277,219)	(1,300,282)
有關之遞延稅項	18,774	61,277
非控股權益應佔	7,627	36,710
本公司股東應佔經調整溢利（虧損）	259,272	(41,006)
未計投資物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之每股盈利（虧損）		
基本	38.6 港仙	(6.1)港仙
攤薄	37.9 港仙	(6.1)港仙

計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄後盈利及截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股經調整基本虧損所使用之分母與上文所詳述者相同。由於行使購股權將導致每股虧損減少，故計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股經調整攤薄虧損時，並無假設該等購股權獲行使。

9. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易款項	9,150	11,671
應計收入	92,234	85,407
按金及預付款項	25,562	21,515
減：減值虧損撥備	-	(351)
	<u>126,946</u>	<u>118,242</u>

應收貿易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使用酒店設施之應收款項。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日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0 至 30 日	8,214	10,761
31 至 60 日	936	763
61 至 90 日	-	4
91 至 365日	-	142
365 日以上	-	1
	<u>9,150</u>	<u>11,671</u>

於授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末到期之應收貿易款項為港幣940,000元（二零一二年：港幣2,088,000元），由於該等欠款人具備良好之還款記錄，因此，並沒有作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

10. 應付款項、按金及應計費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易款項	2,609	2,720
租金按金	113,185	93,539
預收租金	12,052	8,590
其他應付款項、其他按金及應計費用	195,182	252,741
	323,028	357,590

其他應付款項包括就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣87,876,000元（二零一二年：港幣85,761,000元）。於二零一二年十二月三十一日計入其他按金之款項包括就出售合營企業之權益而收取之港幣40,000,000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87,302,000元（二零一二年：港幣61,667,000元）。

於呈報期末按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡為少於60日。

末期股息

董事會決議，於即將舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一二年：6港仙）予於二零一四年六月十一日（星期三）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二零一四年六月二十三日（星期一）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙（二零一二年：5港仙），本年度之股息總額將為每股11港仙（二零一二年：11港仙）。

股東週年大會

本公司將於二零一四年五月三十日（星期五）在香港舉行二零一四年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一四年四月底前寄發予本公司股東，以及於香港交易及結算所有限公司（「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

為確定有權出席二零一四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二零一四年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間	二零一四年五月二十七日（星期二） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一四年五月二十八日（星期三）至 二零一四年五月三十日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一四年五月三十日（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	二零一四年六月六日（星期五） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續	二零一四年六月九日（星期一）至 二零一四年六月十一日（星期三） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一四年六月十一日（星期三）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓登記將不獲辦理。為有權出席二零一四年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，所有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（將由二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理過戶登記手續。

管理層論述及分析

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額達港幣884,200,000元（二零一二年：港幣607,300,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及香港物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣510,100,000元（二零一二年：港幣1,161,300,000元），相等於每股基本盈利75.9港仙（二零一二年：174.0港仙）。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盈餘港幣258,400,000元（二零一二年：港幣1,239,000,000元）。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣259,300,000元（二零一二年：虧損淨額為港幣41,000,000元），相等於每股38.6港仙（二零一二年：虧損6.1港仙）。

於二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,551,200,000元（二零一二年：港幣10,969,800,000元）。於二零一三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17.18元，而於二零一二年十二月三十一日則相對為港幣16.34元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,184.7	8,930.8
中國大陸	4,078.9	3,777.4
澳洲及新西蘭	191.5	255.2
總額	13,455.1	12,963.4

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於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並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心（一幢樓高39層之商業大樓）之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一三年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約92%之高水平。

於回顧年度內，本集團已出售滙豪山之商場、所有公共停車位及餘下所有住宅單位。而住客停車位之銷售活動仍在進行。

與政府就位於火炭之發展項目補地價之磋商正在進行。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，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。該項目之地基工程已完成，而經修訂之建築圖則亦已獲屋宇署批准。

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維持高水平，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。於二零一三年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。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。

地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之前期地盤工程已經竣工，而第一期項目之地盤平整工程計劃亦正進行。

河南省開封

名為「東滙名城」之開封項目位於鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已於回顧年度內竣工。第一期住宅發展之上蓋建築工程正在進行，並預計將於二零一五年第一季完成。

廣東省廣州

於二零一三年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業（一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率約為99%，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。而西門口廣場第二期之商場（樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米）之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程正在進行。

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分階段取得該等土地。

澳洲及新西蘭

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自澳洲物業投資項目之營業額為港幣19,400,000元（二零一二年：港幣22,500,000元）。年內，本集團已向合作股東購入其持有澳洲Lizard Island Resort之剩餘權益及已出售新西蘭Christchurch項目之剩餘權益。

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，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度內，該酒店之客房出租率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,156,500,000元（二零一二年：港幣1,703,700,000元）及未動用融資額為港幣965,000,000元（二零一二年：港幣1,040,000,000元）。

於二零一三年十二月三十一日之資產與負債比率（即按付息債務淨額經扣除銀行存款、銀行結餘及現金與物業資產總額之百分比）為7.9%（二零一二年：9.1%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,500.3	410.2
一至兩年	395.2	1,171.0
三至五年	1,082.9	1,015.4
五年後	256.6	300.9
	3,235.0	2,897.5
減：前端費用	(13.7)	(15.4)
	3,221.3	2,882.1

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，於二零一三年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣3,104,800,000元（二零一二年：港幣2,725,100,000元），包括已抵押銀行貸款港幣2,894,800,000元（二零一二年：港幣2,725,100,000元）及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元（二零一二年：無）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,865,500,000元之物業及港幣54,300,000元之應收票據作抵押（二零一二年：由估值為港幣10,407,800,000元之物業及港幣58,800,000元之定期存款作抵押）。

本公司於澳洲經營之一家附屬公司已將其於二零一三年十二月三十一日賬面總值為港幣191,500,000元（二零一二年：港幣249,900,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣116,500,000元（二零一二年：港幣157,000,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一三年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為426名（二零一二年：376名）。截至二零一三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177,400,000元（二零一二年：港幣238,900,000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，並獲高級管理層參與。

展望

隨著貿易於二零一三年下半年復甦，國際貨幣基金組織（「該基金組織」）估計全球經濟活動有望於二零一四年進一步改善，預期經濟增長率達3.7%。該基金組織亦於二零一四年一月發表之報告中表示，先進經濟體系仍然存在較大之產量差距，考慮到有關風險，在財政整頓繼續實施的情況下，貨幣政策勢應繼續保持寬鬆。然而，全球政治和經濟局勢於本年度持續不明朗。

中國大陸房地產市場繼續增長。自二零一二年六月起，全國100個城市房價指數已連續二十個月上升。然而，增長動力於近月持續放緩。中國最大證券商於近期將中國大陸之物業價格增長數字由3%上調至8%。

香港方面，住宅物業之價格略為下跌，並於二零一四年可能進一步溫和下滑。市場認為土地供應問題仍然存在。香港政府之政策並無就住宅單位數量不足而引致之房屋供應短缺提供快速而全面之解決方法，而行政措施亦失去方向。

火炭發展項目之補地價商討過程緩慢而痛苦。本集團正等待香港地政總署將補地價金額修訂為較合理之水平，以反映目前市況。大新金融中心之租金已從近期高位回落，但預期將於下半年隨著金融服務市場活動復甦而回升。本集團之酒店已成為銅鑼灣首屈一指之酒店，預期將持續錄得高水平之入住率。鑑於中國旅客數目增加，酒店目前正考慮將房租提高5%。

本集團於中國大陸之投資物業已大致租出，並獲得穩定之租金收入，而位於成都及開封之兩大發展項目亦已動工。開封項目第一期將於本年度第二季度開始預售，而成都住宅項目將於年中亦開始預售。預期該兩個城市之售價將於年內溫和增長，且倘中央政府實施進一步干預政策，該兩個城市不會如一線城市般受有關影響。由於目前調控措施導致出售公寓之數目大為減少，故有關進一步干預政策預期不會實施。

儘管香港住宅物業之價格預期會溫和下跌，但預計本集團營運業務所在市場於二零一四年之前景相對穩定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三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。

企業管治常規

於二零一三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守則之所有守則條文及應用其原則，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（包括三位獨立非執行董事）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可膺選連任。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措施。

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二零一三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

載於截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團財務業績公佈之數據已經由德勤同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報表載列之數額。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、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之核證委聘，因此德勤並無就本公佈表達任何核證意見。

刊登年報

本公司之二零一三年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一四年四月底以前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
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一四年三月二十七日

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