

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)

截至二零一四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」）截至二零一四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二零一三年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	4	668,521	884,184
利息收入		26,410	29,123
其他收入		22,988	25,113
成本：			
物業及相關成本	5	(73,501)	(155,029)
員工成本		(188,240)	(177,393)
折舊及攤銷		(61,844)	(83,029)
其他開支		(153,542)	(158,247)
		<b>(477,127)</b>	<b>(573,698)</b>
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		240,792	364,722
投資物業公平值變動		616,314	277,219
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		857,106	641,941
應佔聯營公司業績		-	27,886
出售分類為待售資產之收益		-	21,640
融資成本	6	(107,173)	(91,159)
除稅前溢利		749,933	600,308
所得稅支出	7	(46,346)	(75,474)
本年度溢利		<b>703,587</b>	<b>524,834</b>

\* 僅供識別

綜合損益表 (續)  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		684,462	510,090
非控股權益		19,125	14,744
		<u>703,587</u>	<u>524,834</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	9		
基本		<u>100.1</u>	<u>75.9</u>
攤薄		<u>99.0</u>	<u>74.6</u>
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利	9		
基本		<u>15.0</u>	<u>38.6</u>
攤薄		<u>14.9</u>	<u>37.9</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>703,587</u>	<u>524,834</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>1,594</u>	<u>3,801</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	(23,334)	108,291
出售分類為待售資產時轉撥之匯兌儲備	-	(2,480)
應佔聯營公司之匯兌差額	<u>-</u>	<u>(417)</u>
	<u>(23,334)</u>	<u>105,394</u>
	<u>(21,740)</u>	<u>109,195</u>
本年度全面收益總額	<u>681,847</u>	<u>634,029</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	663,287	614,325
非控股權益	<u>18,560</u>	<u>19,704</u>
	<u>681,847</u>	<u>634,029</u>

綜合財務狀況表  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		10,546,169	9,952,179
物業、機器及設備		984,475	1,025,066
持作發展物業		1,248,432	1,350,813
會籍		8,574	8,574
其他金融資產		7,764	-
應收貸款		4,118	7,072
應收票據		54,289	54,279
其他應收款項		391,173	384,794
受限制銀行存款		6,338	6,360
		<u>13,251,332</u>	<u>12,789,137</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		218,395	219,277
發展中物業		1,297,343	959,091
其他存貨		1,333	1,119
應收貸款		362	463
應收貿易款項、按金及預付款項	10	166,563	126,946
可收回稅項		4,549	3,542
應收非控股權益款項		70	265
銀行結存及現金		3,007,591	2,150,101
		<u>4,696,206</u>	<u>3,460,804</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項、租金按金及應計費用	11	340,826	323,028
銷售按金		64,389	-
稅項負債		103,690	133,403
應付非控股權益款項		99,505	96,985
銀行借貸 — 一年內到期		546,568	1,499,192
衍生金融工具		-	1,132
		<u>1,154,978</u>	<u>2,053,740</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,541,228</u>	<u>1,407,064</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>16,792,560</u>	<u>14,196,201</u>

綜合財務狀況表（續）  
於二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	68,962	67,237
儲備	12,128,083	11,483,916
本公司股東應佔權益	12,197,045	11,551,153
非控股權益	427,632	410,287
<b>總權益</b>	<b>12,624,677</b>	<b>11,961,440</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 一年後到期	3,665,523	1,722,108
遞延稅項	502,360	512,653
	4,167,883	2,234,761
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>16,792,560</b>	<b>14,196,201</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（「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下文披露的會計政策解釋的重估金額或公平值計量則除外。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

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費

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。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效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	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接納的折舊及攤銷方法的澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始首個年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限情況例外

本公司董事預期應用該等經修訂之香港財務報告準則不會對本集團綜合財務報表有重大影響或在本集團進行詳細審閱前，對香港財務報告準則之影響作出合理估計並不可行。

### 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：

#### 截至二零一四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	520	405,014	262,987	-	668,521
分部間銷售	-	-	-	-	-
總額	<u>520</u>	<u>405,014</u>	<u>262,987</u>	<u>-</u>	<u>668,521</u>
分部業績					
分部（虧損）溢利	<u>(77,958)</u>	<u>949,591</u>	<u>85,774</u>		957,407
利息收入					26,410
企業收入減開支					(126,711)
融資成本					(107,173)
除稅前溢利					<u>749,933</u>

#### 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					(91,159)
除稅前溢利					<u>600,308</u>

分部間銷售乃按共同協定條款計算。

### 3. 分部資料 (續)

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. 收益

本集團來自主要業務的收益分析如下。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業銷售	520	235,465
投資物業租金	405,014	392,342
酒店營運	262,987	256,377
	<u>668,521</u>	<u>844,184</u>

### 5. 物業及相關成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已售物業成本	615	98,369
銷售及營銷開支	21,192	6,472
投資物業之直接營運支出	51,694	50,188
	<u>73,501</u>	<u>155,029</u>

### 6. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	71,731	50,930
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	36,642	37,427
	<u>108,373</u>	<u>88,357</u>
減：撥作物業發展項目之款項	(10,442)	(4,676)
	<u>97,931</u>	<u>83,681</u>
前端費用	5,423	4,005
其他費用	3,819	3,473
	<u>107,173</u>	<u>91,159</u>



## 7. 所得稅支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	37,912	51,196
中國企業所得稅	11,809	11,232
其他司法權區	2,638	192
	<u>52,359</u>	<u>62,620</u>
以往年度超額撥備		
香港利得稅	(100)	(10,451)
遞延稅項		
- 本年度	19,763	23,305
- 以往年度超額撥備	(25,676)	-
	<u>(5,913)</u>	<u>23,305</u>
	<u>46,346</u>	<u>75,474</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。

## 8. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一四年中期股息 — 每股5港仙 （二零一三年：二零一三年中期股息 — 5港仙）	34,460	33,618
二零一三年末期股息 — 每股6港仙 （二零一三年：二零一二年末期股息 — 6港仙）	40,980	40,318
	<u>75,440</u>	<u>73,936</u>
建議二零一四年末期股息： 每股6港仙（二零一三年：6港仙）	41,484	40,509

本公司董事已建議末期股息每股6港仙（二零一三年：6港仙），惟須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

## 9. 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	<b>684,462</b>	510,090
		股份數目
	二零一四年	二零一三年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>683,757,101</b>	672,145,397
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<b>7,706,945</b>	11,424,870
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b>691,464,046</b>	683,570,267

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	<b>684,462</b>	510,090
投資物業公平值變動	<b>(616,314)</b>	(277,219)
有關之遞延稅項	<b>17,588</b>	18,774
非控股權益應佔	<b>16,990</b>	7,627
本公司股東應佔經調整溢利	<b>102,726</b>	259,272
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	<b>15.0 港仙</b>	38.6 港仙
攤薄	<b>14.9 港仙</b>	37.9 港仙

計算截至二零一四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與截至二零一三年十二月三十一日止年度所使用之分母與上文所詳述者相同。

## 10. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易款項	10,603	9,150
應計收入	99,415	92,234
按金及預付款項	56,545	25,562
	<u>166,563</u>	<u>126,946</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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0 至 30 日	8,014	8,214
31 至 60 日	590	936
61 至 90 日	207	-
91 至 365 日	1,148	-
365 日以上	644	-
	<u>10,603</u>	<u>9,150</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3,100,000元（二零一三年：港幣940,000元），由於該等欠款人具備良好之還款記錄且本集團已對獨立客戶的信譽及不良記錄進行評估，並認為款項仍然可收回且無需計提撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

## 11. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付貿易款項	3,018	2,609
租金按金	115,925	113,185
預收租金	16,399	12,052
其他應付款項、其他按金及應計費用	205,484	195,182
	<u>340,826</u>	<u>323,028</u>

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91,759,000元（二零一三年：港幣87,876,000元）。

## 11. 應付款項、租金按金及應計費用（續）

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71,151,000元（二零一三年：港幣87,302,000元）。

### 末期股息

董事會決議，於即將舉行本公司之股東週年大會（「二零一五年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一三年：6港仙）予於二零一五年六月十日（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二零一五年六月二十二日（星期一）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙（二零一三年：5港仙），本年度之股息總額將為每股11港仙（二零一三年：11港仙）。

### 股東週年大會

本公司將於二零一五年五月二十九日（星期五）在香港舉行二零一五年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一五年四月底以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](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk)）登載。

### 暫停辦理股份過戶登記日期

為確定有權出席二零一五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二零一五年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間	二零一五年五月二十六日（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	二零一五年五月二十七日（星期三）至 二零一五年五月二十九日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一五年五月二十九日（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	二零一五年六月五日（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	二零一五年六月八日（星期一）至 二零一五年六月十日（星期三） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一五年六月十日（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。為有權出席二零一五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。

## 管理層論述及分析

### 財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額達港幣668,500,000元（二零一三年：港幣884,200,000元）。營業額主要來自確認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684,500,000元（二零一三年：港幣510,100,000元），相等於每股基本盈利100.1港仙（二零一三年：75.9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598,700,000元（二零一三年：港幣258,400,000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102,700,000元（二零一三年：港幣259,300,000元），相等於每股15.0港仙（二零一三年：38.6港仙）。

於二零一四年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣12,197,100,000元（二零一三年：港幣11,551,200,000元）。於二零一四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17.69元，而於二零一三年十二月三十一日則相對為港幣17.18元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,720.9	9,184.7
中國大陸	4,361.7	4,078.9
澳洲	173.6	191.5
總額	<u>14,256.2</u>	<u>13,455.1</u>

### 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（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。於二零一四年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約94%之高水平。

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，並正進行樁帽工程。

## 中國大陸

### 四川省成都

回顧年度內，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。於二零一四年十二月三十一日，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平方米之商場已按長期租約全部出租予一間酒店。先前租予家具零售商的租約已於二零一四年末到期，與酒店經營者的新租約於二零一四年末訂立。

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，而前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之上蓋建築工程預計將於二零一五年第二季展開。

### 河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為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竣工。第IA期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期已獲授預售許可證且有50%的住宅單位已經推出市場。第IB期住宅單位上蓋建築工程計劃將於二零一五年第一季度末展開。

### 廣東省廣州

於二零一四年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業（樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米）之出租率為100%，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已經完成。第一期酒店地基工程計劃於二零一五年第一季展開。

### 江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣18,600,000元（二零一三年：港幣19,400,000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。於回顧年度，該酒店之客房入住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

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣3,013,900,000元（二零一三年：港幣2,156,500,000元）及未動用融資額為港幣965,000,000元（二零一三年：港幣965,000,000元）。

於二零一四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現金及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比）為8.4%（二零一三年：7.9%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	548.4	1,500.3
一至兩年	1,385.9	395.2
三至五年	1,221.5	1,082.9
五年後	1,078.7	256.6
	<b>4,234.5</b>	3,235.0
減：前端費用	(22.4)	(13.7)
	<b>4,212.1</b>	3,221.3

### 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，於二零一四年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,129,700,000元（二零一三年：港幣3,104,800,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,919,700,000元（二零一三年：港幣2,894,800,000元）及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元（二零一三年：港幣210,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,605,900,000元之物業（二零一三年：港幣10,865,500,000元）及港幣54,300,000元之應收票據（二零一三年：港幣54,300,000元）作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一四年十二月三十一日賬面總值為港幣173,600,000元（二零一三年：港幣191,500,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣82,400,000元（二零一三年：港幣116,500,000元）。

## 理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為447名（二零一三年：426名）。截至二零一四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188,200,000元（二零一三年：港幣177,400,000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

美國方面，隨著今年利率看漲，就業形勢出現好轉。商品價格一落千丈，歐洲市場因希臘經濟的不確定性而深陷困境，世界各地的戰爭危機仍無處不在，烏克蘭、中東及中國南海事件引發廣泛關注。

過往數年內，本集團從未像現在面臨全球地緣政治風險的挑戰。隨著中國人民銀行為鼓勵增長而降低資本充足率，中國進出口增長明顯放緩。全年國內生產總值增長為7.4%，稍低於政府之目標7.5%，創下24年以來新低。政府已調低二零一五年的國內生產總值增長，目前定為7%左右。物業價格於過去九個月已回軟，然而，在難於估計的情況下，預期未有新政策的推動，該走勢將會持續。

香港經濟仍相對穩定，住宅房地產需求持續強勁。推廣小單位銷售成為新趨勢。儘管政府於二零一四年大幅上調印花稅，但持續低利率環境及擔負能力有利於物業市場維持於健康水平。

本集團之投資物業出租率仍維持極高百分比，租金收入可觀。儘管「佔中行動」對香港酒店物業有所影響，但仍符合預期增長。年初至今，入住率令人鼓舞。



在香港，火炭發展項目之補地價還有待與政府進行磋商，我們期望不久可商定合理的金額，這將有助我們發展該項目。

中國大陸的投資組合有望從政府基建工程中獲益。尤其是在開封，鄭州至開封之輕軌鐵路系統建成後，將更便捷前往我們的發展項目，客戶的到訪量日益增加。包括444個住宅單位之第1A期正在建設當中，而其中50%單位已推出預售。由於目前的市場氣氛不佳，銷售較預期放緩。待預計於本年度末獲得入伙紙後，銷售將可確認為收入。在成都，我們項目的總發展藍圖已獲批准，且兩條新建道路連接本項目區域，該項目將從中獲益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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1,242,000股已發行之普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣5,990,520元。所有購回股份均於隨後註銷，本公司已發行股份數目亦從而削減。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 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一四年七月	392,000	4.79	4.69	1,860,720
二零一四年九月	254,000	4.90	4.63	1,206,120
二零一四年十月	242,000	4.85	4.70	1,155,600
二零一四年十一月	318,000	5.00	4.95	1,588,320
二零一四年十二月	36,000	5.00	4.96	179,760
	<u>1,242,000</u>			<u>5,990,520</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，而有關購回使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，於截至二零一四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

於二零一四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（「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：

企業管治守則	偏離原因
A.2.1 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。	呂榮梓先生，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（「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。
A.4.1 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	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二零一四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

載於截至二零一四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

本公司之二零一四年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一五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](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.seagroup.com.hk](http://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  
**SEA Holdings Limited**  
主席兼常務董事  
呂榮梓

香港，二零一五年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

呂榮梓先生(主席兼常務董事)  
呂榮旭先生  
呂聯勤先生  
呂聯樸先生

### 獨立非執行董事：

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

### 非執行董事：

林成泰先生