

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。



截至二零一九年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣816,400,000元(二零一八年：港幣778,800,000元)，增長5%
- 本年度溢利：港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,300,000元)，增長43%
- 本公司股東應佔溢利：港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,000,000元)
- 於二零一九年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團資產淨值(「資產淨值」)及每股資產淨值分別為港幣11,564,200,000元及港幣17.5元[#]。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣6,250,400,000元為基礎並調整酒店物業(於賬目中按成本基準列賬)至由獨立物業估值師釐定之公平市值後計算得出。

* 僅供識別

S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九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二零一八年之比較數字。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
收益	4		
— 投資物業租金		200,055	209,228
— 酒店營運		192,318	249,994
— 金融投資回報—利息收入		424,056	319,573
總收益		816,429	778,795
其他收入	5	7,023	3,309
成本：			
物業及相關成本	6	(4,036)	(13,762)
員工成本		(115,816)	(153,337)
折舊及攤銷		(39,337)	(29,136)
其他開支		(96,010)	(118,800)
		(255,199)	(315,035)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		568,253	467,069
投資物業公平值變動		50,408	10,856
計及投資物業公平值變動後之 溢利		618,661	477,925
其他損益	7	8,978	23,294
按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具確認之減值虧損	12	(10,033)	—
應佔合營企業業績		(53)	(40)
融資成本	8	(420,047)	(360,875)
除稅前溢利		197,506	140,304
所得稅開支	9	(24,388)	(19,004)
本年度溢利		173,118	121,300

綜合損益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔：			
— 本公司股東		173,118	121,026
— 非控股權益		<u>—</u>	<u>274</u>
本年度溢利		<u>173,118</u>	<u>121,300</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利			
— 基本		<u>26.1</u>	<u>18.2</u>
— 攤薄		<u>26.1</u>	<u>18.2</u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項) 之每股盈利	11		
— 基本		<u>20.3</u>	<u>16.6</u>
— 攤薄		<u>20.3</u>	<u>16.5</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
本年度溢利		<u>173,118</u>	<u>121,300</u>
其他全面收益(開支)：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值收益(虧損)		43,769	(27,341)
換算海外業務產生之匯兌差額		43,009	(14,552)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具之減值虧損	12	<u>10,033</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益(開支)		<u>96,811</u>	<u>(41,893)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>269,929</u></u>	<u><u>79,407</u></u>
本年度全面收益總額應佔：			
本公司股東		269,929	79,133
非控股權益		<u>—</u>	<u>274</u>
本年度全面收益總額		<u><u>269,929</u></u>	<u><u>79,407</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,313,892	6,036,230
物業、機器及設備		650,003	650,904
合營企業投資		1,114,627	1,050,460
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		3,153,121	2,950,698
按公平值列賬及計入損益之金融資產		280,325	250,573
已抵押銀行存款		16,512	26,333
其他資產		6,899	6,779
		<u>12,535,379</u>	<u>10,971,977</u>
流動資產			
存貨		1,020	915
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		2,447,346	1,448,979
按公平值列賬及計入損益之金融資產		—	81,747
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	44,468	37,621
可收回稅項		1	1
應收非控股權益款項		—	4
已抵押銀行存款		482,525	1,574,819
銀行結存及現金		5,027,037	5,870,023
		<u>8,002,397</u>	<u>9,014,109</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	226,980	204,973
稅項負債		23,860	22,293
租賃負債		10,323	—
擔保票據		1,557,139	—
銀行借貸—一年內到期		5,765,168	6,215,708
		<u>7,583,470</u>	<u>6,442,974</u>
流動資產淨額		<u>418,927</u>	<u>2,571,135</u>
總資產減流動負債		<u>12,954,306</u>	<u>13,543,112</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資本及儲備		
股本	66,229	66,206
儲備	<u>6,184,158</u>	<u>5,945,348</u>
本公司股東應佔權益	6,250,387	6,011,554
非控股權益	<u>—</u>	<u>4</u>
總權益	<u>6,250,387</u>	<u>6,011,558</u>
非流動負債		
租賃負債	197,580	—
銀行借貸—一年後到期	5,294,791	4,763,702
擔保票據	1,161,220	2,726,740
遞延稅項	<u>50,328</u>	<u>41,112</u>
	<u>6,703,919</u>	<u>7,531,554</u>
總權益及非流動負債	<u>12,954,306</u>	<u>13,543,112</u>

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」)及香港公司條例所規定之適用披露。

編製本綜合財務報表時為與先前呈報期之基準保持一致，本公司董事(「董事」)認為，本集團將匯兌收益淨額港幣23,343,000元由「其他收入」重分類至「其他損益」，以遵從本年度之分類標準。

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末之公平值計量則除外。歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價的公平值為基準。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定事項
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償特性之預付款項
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合資企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 之年度更新

除下文所述外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況，及／或該等綜合財務報告所載之披露資料造成任何重大影響。

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選用可行權宜方法應用香港財務報告準則第16號於過往根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包含租賃確定為租賃的合約，且不會對過往未確定為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估首次應用日期前已存在之合約。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃之定義(續)

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃之定義。

作為承租方

本集團已追溯性應用香港財務報告準則第16號，其累積效應於首次應用日期二零一九年一月一日確認。

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡規定確認之額外租賃負債及使用權資產金額等於相關租賃負債(經任何預付或應計租賃付款調整後)。於初始應用日期之任何差異乃於期初保留溢利確認，而比較資料尚未重列。

於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，就釐定帶有展期及終止選項之租賃之租期而言，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租約之租賃，在逐項租賃之基礎上，透過事後確認(基於初始應用日期之事實及情況)應用可行權宜方法。

對過往分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團於初始應用日期應用隱含利率(倘容易釐定)及相關組別實體之新增借款利率。相關集團實體應用之承租方加權平均新增借款利率及隱含利率介乎2.4%至4.2%。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租方(續)

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔披露	<u>671,225</u>
按相關隱含利率及遞增借款利率折現之租賃負債(註)	184,427
加：合理確定將行使之延期權	<u>29,925</u>
截至二零一九年一月一日按香港財務報告準則第16號 確認為經營租賃之租賃負債	<u>214,352</u>
就呈報目的分析為：	
流動	12,121
非流動	<u>202,231</u>
	<u>214,352</u>

註： 包含若干長達133年之租賃。

截至二零一九年一月一日，自用(含於物業、機器及設備)及分租(含於投資物業)之使用權資產賬面值列示如下：

	土地及樓宇 (包含於 物業、機器及 設備) 港幣千元	分租之 租賃土地 (包含於 投資物業) 港幣千元
按香港財務報告準則第16號確認為經營租賃之 使用權資產	<u>35,243</u>	<u>179,109</u>

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃 (續)

作為出租方

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租方的分租外，本集團無須就本集團為出租方之租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初步應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將主租賃與分租計作兩份單獨合約。分租乃參照主租賃產生之使用權資產，而非參照相關資產，分類為經營租賃。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號時，於初步應用日期後已定約惟未開始有關現有租賃合約下的相同相關資產之新租賃合約，猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂一樣入賬。應用對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關已修定租賃期於修定後的租賃款項於已延長租賃期透過直線法確認為收入。
- (c) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團採用香港會計準則第17號將已收可退回租金按金作為租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產相關之付款，董事認為於二零一八年十二月三十一日該等已收可退還租賃按金港幣5,095,000元之貼現影響並不重大，因此並無作出貼現調整。

應用香港財務報告準則第16號，對本集團作為出租方截至二零一九年一月一日之綜合財務報表並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

對截至二零一九年一月一日於綜合財務狀況表中確認之金額作如下調整。尚未計入不受變更影響之系列項目。

	過往於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 一月一日應用 香港財務報告 準則第16號之 賬面值 港幣千元
非流動資產			
投資物業	6,036,230	179,109	6,215,339
物業、機器及設備	650,904	35,243	686,147
流動負債			
租賃負債	—	12,121	12,121
非流動負債			
租賃負債	—	202,231	202,231

註：就呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度按間接方法計算之經營活動所得現金流量，營運資本之變動乃基於截至二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表計算，如上披露。

應用香港財務報告準則第16號，對截至二零一九年一月一日保留溢利並無重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資。

3. 分部資料(續)

物業投資分部包括多個不同的物業位置，主要營運決策者將每個位置視為獨立經營分部。就分部報告而言，該等個別經營分部已合併為單一可呈報分部，原因是物業投資的收入性質及確認條件相同。

金融投資分部包括來自定期存款之利息收益及上市及非上市證券之利息收入。

本集團的策略為不定期進行金融投資，尤其固定收益債務證券，以為本集團帶來穩定的金融投資收益。

分部收益及業績

以下為本集團來自營運及可呈報分部之收益及業績所作之分析：

截至二零一九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	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	<u>—</u>	<u>200,055</u>	<u>192,318</u>	<u>424,056</u>	<u>816,429</u>
分部業績					
分部溢利	<u>—</u>	<u>243,119</u>	<u>39,414</u>	<u>441,850</u>	724,383
未分配利息收入					335
企業開支					(107,112)
應佔合營企業業績					(53)
融資成本					<u>(420,047)</u>
除稅前溢利					<u>197,506</u>

3. 分部資料(續)

截至二零一八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	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
對外收益	<u>—</u>	<u>209,228</u>	<u>249,994</u>	<u>319,573</u>	<u>778,795</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(327)</u>	<u>200,311</u>	<u>82,891</u>	<u>311,715</u>	594,590
未分配利息收入					225
企業開支					(93,596)
應佔合營企業業績					(40)
融資成本					<u>(360,875)</u>
除稅前溢利					<u>140,304</u>

物業投資分部於截至二零一九年十二月三十一日止年度之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣50,408,000元(二零一八年：港幣10,856,000元)。

編製營運及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。

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銀行存款及二按貸款產生之利息收入、企業開支、應佔合營企業業績及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

主要營運決策者按照各分部之經營業績作出決定。由於主要營運決策者不會就資源分配及表現評估定期審核有關分部資產及分部負債之資料，因此並無呈列該等資料之分析。因此僅呈報分部收益及分部業績。

4. 收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業租金 (附註i)	200,055	209,228
酒店營運 (附註ii)	192,318	249,994
金融投資回報—利息收入 (附註iii)	<u>424,056</u>	<u>319,573</u>
	<u>816,429</u>	<u>778,795</u>

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃方式下投資物業租賃港幣199,531,000元，其租賃費用為固定租金或依據某指數或利率而定。
- ii. 截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自客戶合約之酒店營運收入包括(i)港幣140,954,000元(二零一八年：港幣197,969,000元)來自按時間確認並基於產出法之酒店房間之收益；(ii)港幣39,620,000元(二零一八年：港幣39,987,000元)收益來自食品及飲料銷售及港幣11,744,000元(二零一八年：港幣12,038,000元)收益來自按某一時間點確認之配套服務。
- iii. 金融投資回報之利息收益來自上市及非上市證券及定期存款。

5. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
銀行存款收取之利息	335	182
二按貸款之利息收入	—	43
其他	<u>6,688</u>	<u>3,084</u>
	<u>7,023</u>	<u>3,309</u>

6. 物業及相關成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銷售及營銷開支	1,056	828
投資物業之直接營運支出	<u>2,980</u>	<u>12,934</u>
	<u>4,036</u>	<u>13,762</u>

7. 其他損益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
匯兌(虧損)收益淨額	(26,396)	23,343
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	31,334	—
出售投資物業之收益	6,375	—
提前贖回按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具 之虧損	<u>(2,335)</u>	<u>(49)</u>
	<u>8,978</u>	<u>23,294</u>

8. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸		
銀行借貸利息	255,561	215,034
銀行借貸前端費用攤銷	<u>14,608</u>	<u>8,593</u>
	270,169	223,627
擔保票據		
擔保票據利息	127,786	125,042
擔保票據發行成本攤銷	<u>6,842</u>	<u>6,737</u>
	134,628	131,779
租賃負債		
租賃負債利息	7,966	—
其他費用	<u>7,284</u>	<u>5,469</u>
	<u>420,047</u>	<u>360,875</u>

9. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	5,742	4,313
澳洲	3,514	3,515
英國	<u>10,220</u>	<u>16,463</u>
	<u>19,476</u>	<u>24,291</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港利得稅	1,228	(606)
英國	<u>(5,414)</u>	<u>(1,413)</u>
	<u>(4,186)</u>	<u>(2,019)</u>
遞延稅項		
本年度	<u>9,098</u>	<u>(3,268)</u>
	<u>24,388</u>	<u>19,004</u>

10. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一九年中期股息—每股2港仙 (二零一八年：二零一八年中 期股息—每股2港仙)	13,244	13,242
二零一八年末期股息—每股3港仙 (二零一八年：二零一七年末 期股息—每股3港仙)	<u>19,866</u>	<u>19,780</u>
	<u>33,110</u>	<u>33,022</u>
二零一九年建議末期股息：每股3港仙 (二零一八年：每股3港仙)	<u>19,869</u>	<u>19,862</u>

於本報告期限末結束之後，董事建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零一八年：截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息3港仙)，總金額為港幣19,869,000元(二零一八年：港幣19,862,000元)，惟須經股東於應屆股東大會批准。

11. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	<u>173,118</u>	<u>121,026</u>
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	662,184,370	665,171,833
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>119,750</u>	<u>1,579,016</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>662,304,120</u>	<u>666,750,849</u>
計算每股基本盈利所用之加權平均普通股數目已就購股權計劃作出調整。		

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	173,118	121,026
投資物業公平值變動	(50,408)	(10,856)
相關遞延稅項	<u>11,921</u>	<u>—</u>
本公司股東應佔經調整溢利	<u>134,631</u>	<u>110,170</u>
	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙
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	<u>20.3</u>	<u>16.6</u>
—攤薄	<u>20.3</u>	<u>16.5</u>

11. 每股盈利(續)

計算截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄後經調整盈利所使用之分母與上文計算每股基本及攤薄後經調整盈利所詳述者相同。

12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益之 上市債務工具確認之減值損失	<u>10,033</u>	<u>—</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因其信用質量惡化，本集團就個別上市債務證券撥備減值準備港幣10,033,000元(二零一八年：無)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易款項		
酒店營運(附註)	1,660	5,455
應計收入	2,086	2,164
按金、預付款項及其他應收款項	<u>40,722</u>	<u>30,002</u>
	<u>44,468</u>	<u>37,621</u>

附註：應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施。

於二零一八年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣5,794,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	1,654	4,633
31至60日	6	691
61至90日	<u>—</u>	<u>131</u>
	<u>1,660</u>	<u>5,455</u>

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

截至二零一九年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存指於報告日期已逾期之總賬面值港幣6,000元(二零一八年：港幣822,000元)之應收賬款。該未清償款項隨後已結清。本集團並無就該等結存持有任何抵押品。

14. 應付款項、租金按金及應計費用

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	<u>1,411</u>	<u>1,710</u>
應付貿易款項	1,411	1,710
租金按金	11,053	5,095
預收租金	43,932	44,332
其他應付款項、其他按金及應計費用	103,266	85,971
應付利息	<u>67,318</u>	<u>67,865</u>
	<u>226,980</u>	<u>204,973</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予退回之租金按金為港幣7,589,000元(二零一八年：港幣4,087,000元)。

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零一八年：3港仙）予於二零二零年六月三日（星期三）營業時間結束時名列於股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零二零年六月十五日（星期一）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零一八年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零一八年：5港仙）。

股東週年大會

二零二零年股東週年大會將於二零二零年五月二十六日（星期二）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二零年四月寄發予本公司股東，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

為確定股東有權出席二零二零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。該等暫停之詳情載列如下：

為確定股東有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二零年五月十八日（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 二零二零年五月十九日（星期二）
至二零二零年五月二十六日（星期二）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二零年五月十九日（星期二）

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 二零二零年五月二十九日（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 二零二零年六月一日（星期一）
至二零二零年六月三日（星期三）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二零年六月三日（星期三）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票及享有建議之末期股息的資格，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辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益為港幣816,400,000元(二零一八年：港幣778,800,000元)。收益主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及金融投資收入。

本年度溢利為港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,300,000元)。本年度之增加主要來自(i)年內金融投資之利息收入增加；及(ii)位於英國倫敦33 Old Broad Street之投資物業之公平值收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣173,100,000元(二零一八年：港幣121,000,000元)，相等於每股基本盈利26.1港仙(二零一八年：18.2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增值港幣38,500,000元(二零一八年：港幣10,900,000元)。倘不計算有關重估增值之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣134,600,000元(二零一八年：港幣110,100,000元)，相當於每股20.3港仙(二零一八年：16.6港仙)。

於二零一九年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,250,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣6,011,600,000元)。於二零一九年十二月三十一日本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.4元，而於二零一八年十二月三十一日為港幣9.1元。

本集團於年末按地域劃分之物業資產(包括於合營企業權益)如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,365.2	3,317.1
英國	4,542.3	4,243.1
澳洲	156.1	157.7
總計	<u>9,063.6</u>	<u>7,717.9</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣586,200,000元(二零一八年：港幣606,200,000元)按成本減累計折舊開支入賬，然而根據獨立物業估值師進行之獨立專業市場估值，其於二零一九年十二月三十一日之市值為港幣5,900,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000,000元)。為提供補充資料之用，倘本集團酒店物業之賬面值獲重列為其於二零一九年十二月三十一日之市值，經調整之物業資產總值、經調整資產淨值及本公司股東應佔經調整每股資產淨值將分別為港幣14,377,400,000元(二零一八年：港幣13,111,700,000元)、港幣11,564,200,000元(二零一八年：港幣11,405,400,000元)及港幣17.5元(二零一八年：港幣17.2元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續重點於物業發展及物業投資項目。然而，本集團並不承諾將其活動範圍僅限於中國境外或僅限於物業相關之發展及投資。本集團之策略乃由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後作出。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。目前，本集團之核心項目主要包括位於香港之一項住宅項目(壽臣山道東1號)、一項以投資為目的之投資物業(華威大廈之一部分)及一個合營住宅發展項目(香港西九龍臨海)、位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)以及位於澳洲之一項投資物業(Lizard Island)。

香港

於二零一九年九月十六日，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣780,000,000元收購位於香港中環威靈頓街50號的商業物業(華威大廈的一部分)。該收購於二零一九年十月三十一日完成。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該物業產生的收益為港幣3,300,000元。

本集團(夥拍本港多間知名房地產開發商)現正開發西九龍興華街西對出有港口景色的市內臨海住宅地段。該地塊將被開發成可步行至港鐵的高級住宅項目。該項目按計劃正進行興建階段中，目標於二零二二年完工。

本集團擁有香港壽臣山道東住宅物業作為投資物業。該物業整修工程將於二零二零年分階段完成。

英國

本集團於英國擁有兩項投資物業，即(i)位於倫敦33 Old Broad Street, EC 2之一幢辦公大樓；及(ii)位於倫敦20 Moorgate, EC2R 6DA之一幢辦公大樓。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等英國投資物業產生之收益為港幣180,700,000元(二零一八年：港幣191,600,000元)。

澳洲

截至二零一九年十二月三十一日止年度，澳洲物業投資項目產生之收益為港幣15,400,000元(二零一八年：港幣16,800,000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，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。該酒店於二零一九年之收益及營運業績較二零一八年有所下降，乃由於年內的社會動盪所致。該酒店將致力於實施節省成本的措施，在充滿挑戰的市況下進一步擴大市場佔有率。

金融投資

截至二零一九年十二月三十一日，本集團持有金融投資約為港幣5,880,800,000元(二零一八年：港幣4,732,000,000元)，包括上市債務證券及非上市投資。投資組合之增加由於本年度進一步投資上市債務證券所致。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣5,526,100,000元(二零一八年：港幣7,471,200,000元)、總金融投資(包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具及按公平值列賬及計入損益之金融資產)為港幣5,880,800,000元(二零一八年：港幣4,732,000,000元)及未動用融資額為港幣2,412,400,000元(二零一八年：港幣1,707,800,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣11,060,000,000元(二零一八年：港幣10,979,400,000元)及擔保票據港幣2,718,300,000元(二零一八年：港幣2,726,700,000元)。於扣除銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣2,371,500,000元(二零一八年：港幣1,502,900,000元)，資產與負債比率為16.5%(二零一八年：11.5%)(即按淨債務與經調整之物業資產總值(當中酒店物業經調整至其公平市值港幣5,900,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000,000元))之百分比計算)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	7,327.3	6,217.9
一至兩年	1,382.7	1,619.0
三至五年	<u>5,109.2</u>	<u>5,913.1</u>
	13,819.2	13,750.0
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(40.9)</u>	<u>(43.9)</u>
	<u><u>13,778.3</u></u>	<u><u>13,706.1</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零一九年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣8,303,200,000元(二零一八年：港幣8,216,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣6,144,200,000元(二零一八年：港幣5,936,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣2,159,000,000元(二零一八年：港幣2,280,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣2,330,200,000元之物業(二零一八年：港幣2,225,200,000元)、上市債務證券港幣4,891,500,000元(二零一八年：港幣3,689,800,000元)及已抵押現金港幣499,000,000元(二零一八年：港幣1,598,500,000元)。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零一九年十二月三十一日賬面總值為港幣4,698,500,000元(二零一八年：港幣4,400,800,000元)之投資物業作抵押且並無銀行存款抵押(二零一八年：港幣2,700,000元)，以取得銀行貸款港幣2,790,700,000元(二零一八年：港幣2,793,300,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一九年十二月三十一日，本集團所有借貸(擔保票據除外)乃按無追索權基準透過其全資擁有之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為225名(二零一八年：239名僱員)。截至二零一九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115,800,000元(二零一八年：港幣153,300,000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，並安排高級管理層參與。

展望

中美貿易戰之陰雲於二零一九全年持續籠罩全球經濟。二零二零年一月，伴隨中美第一階段貿易協議及英國脫歐協議達成，若干經濟重大不確定性有所緩解。然而，自新冠肺炎疫情爆發以來，全球股市於3月急劇下跌。預計全球經濟增長將急劇放緩。為減少新冠肺炎疫情的經濟影響，美國聯邦儲備銀行已進一步降低利率。同時，全球各國均已宣布龐大的經濟刺激計劃。

雖然面臨貿易緊張局勢帶來的壓力，中國的經濟仍於二零一九年保持穩健。儘管如此，過去數月新冠肺炎疫情的爆發仍對中國經濟造成壓力。預計二零二零年中國經濟增長將比去年有所放緩。

二零一九年下半年，社會動盪對香港經濟造成沉重打擊，二零一九全年GDP下降1.2%，乃自二零零九年以來首次年度下降。進入二零二零年，失業率已升至三年多以來最高水平。隨著新冠肺炎疫情導致的經濟打擊，二零二零年本地經濟前景並不明朗。

香港住宅房地產市場於二零一九年大幅波動。二零一九年首五個月，市場保持活躍。然而，自6月份發生社會事件以來，住宅房地產市場明顯降溫，售價疲軟。由於本地經濟增長放緩，預計寫字樓租賃市場將於二零二零年面臨壓力。展望未來，只有持續的社會事件及近期的疫情快速終結，市場情緒才能得以改善。我們將根據市場情況審慎計劃及調整銷售及租賃策略。

與過往年度比較，由於全球經濟增長放緩及受脫歐的影響，英國GDP增長於二零一九年全年有所波動及放緩。儘管英國脫歐方案達成協議及政府的財政刺激計劃，然而新冠肺炎疫情的爆發令英國的經濟活動蒙上陰影。儘管如此，由信譽良好的租戶及高等級的契約構成之長期租賃，本集團在英國的房地產投資組合將繼續貢獻穩定的租金收入。

對於香港酒店業而言，二零一九年無疑甚為艱難。社會動盪已嚴重影響二零一九年下半年入境旅遊的表現。踏入二零二零年，本已疲弱的旅遊相關

行業受到新冠肺炎疫情爆發的進一步打擊。二零二零年酒店業面臨前所未有的挑戰。本集團將積極改善效率及成本管理以維持業務發展，隨時準備在旅遊業復甦後提振業績。

二零二零年不僅充滿挑戰，亦將是接近零利率時代的開始。在其悠久的歷史中，爪哇集團曾見證香港乃至全球的經濟及社會動盪。多年來，本集團已安然度過多次危機。本集團透過持續監控全球及本地經濟發展，對財務流動資金、投資及物業組合進行審慎的風險及危機管理。憑藉本集團專業的管理團隊、強大的財務能力、優質的企業管治以及恪守「與時創建」理念，本集團有信心承受當前的市場不穩定，並能把握商機再作發展。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九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上市證券。

企業管治常規

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則的原則並遵守所有守則條文。

由審核委員會審閱

審核委員會由四名均為獨立非執行董事，即梁學濂、顏以福、鍾沛林及陳國威諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

載於本公佈內本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表，以及相關附註之數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，有關金額乃載於本集團截至該年度之經審核綜合財務報表內。德勤•關黃陳方會計師行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•關黃陳方會計師行並無就本公佈表達任何核證意見。

刊登年度報告

本公司之二零一九年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二零年四月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
S E A Holdings Limited
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零二零年三月三十一日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生(主席)
呂聯樸先生(總裁)

非執行董事：

林成泰先生
呂聯勤先生

獨立非執行董事：

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生
陳國威先生