

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。



截至二零二三年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣413,800,000元(二零二二年：港幣371,700,000元)，增加11%
- 本公司股東應佔虧損：港幣853,700,000元(二零二二年：港幣383,700,000元)
- 於二零二三年十二月三十一日，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8,710,800,000元及港幣14.5元#。

資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣4,087,000,000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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三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二零二二年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	4		
— 投資物業租金		193,904	193,714
— 酒店營運		202,697	128,129
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		17,189	49,878
總收益		413,790	371,721
其他收入	5	28,841	9,679
成本：			
物業及相關成本	6	(3,735)	(3,887)
員工成本		(98,377)	(82,770)
折舊及攤銷		(43,463)	(41,930)
其他開支		(99,167)	(86,636)
		(244,742)	(215,223)
未計投資物業公平值變動、減值虧損 及其他損益前之溢利		197,889	166,177
投資物業公平值變動		(451,494)	(234,954)
計及投資物業公平值變動後之虧損		(253,605)	(68,777)
其他損益	7	25,368	94,871
按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具確認之減值虧損	12	(302,667)	(152,439)
應佔合營企業業績		59,331	(3,277)
融資成本	8	(378,568)	(260,891)
除稅前虧損		(850,141)	(390,513)
所得稅（開支）抵免	9	(3,608)	6,854
本年度虧損		(853,749)	(383,659)

綜合損益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(853,749)</u>	<u>(383,659)</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔虧損計算之 每股基本及攤薄後虧損	11	<u>(141.8)</u>	<u>(63.7)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度虧損		<u>(853,749)</u>	<u>(383,659)</u>
其他全面(開支)收益：			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損		(11,575)	(116,854)
佔合營企業之其他全面收益(開支)		284	(2,631)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		72,782	(171,622)
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值虧損		(107,924)	(225,213)
出售／不再確認按公平值列賬及 計入其他全面收益之債務工具後 重新分類至損益		26,921	9,629
按公平值列賬及計入其他全面收益 之債務工具確認之減值虧損	12	<u>302,667</u>	<u>152,439</u>
本年度其他全面收益(開支)		<u>283,155</u>	<u>(354,252)</u>
本公司股東應佔本年度全面開支總額		<u><u>(570,594)</u></u>	<u><u>(737,911)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		6,744,962	6,958,517
物業、機器及設備		576,667	595,662
合營企業投資		722,160	883,374
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		92,991	109,236
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		15,889	73,820
按公平值列賬及計入損益之金融資產		54,100	57,234
已抵押銀行存款		190,156	105,979
其他資產		5,704	6,719
		<u>8,402,629</u>	<u>8,790,541</u>
流動資產			
存貨		1,694	1,587
向合營企業提供之貸款		1,035,705	1,000,000
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		37,347	135,854
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	176,718	150,942
可收回稅項		–	6
已抵押銀行存款		44,001	–
現金及現金等值		2,445,668	2,457,179
		<u>3,741,133</u>	<u>3,745,568</u>
分類為持有待售資產	15	–	1,249,948
		<u>3,741,133</u>	<u>4,995,516</u>
流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	14	131,030	189,943
稅項負債		14,942	14,145
租賃負債		12,380	11,925
擔保票據		–	1,105,767
銀行借貸 — 一年內到期		2,310,653	539,927
		<u>2,469,005</u>	<u>1,861,707</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	15	–	466,656
		<u>2,469,005</u>	<u>2,328,363</u>
流動資產淨額		<u>1,272,128</u>	<u>2,667,153</u>
總資產減流動負債		<u>9,674,757</u>	<u>11,457,694</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資本及儲備			
股本		60,212	60,212
儲備		<u>4,026,816</u>	<u>4,627,516</u>
總權益		<u>4,087,028</u>	<u>4,687,728</u>
非流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	14	70,750	71,488
租賃負債		167,625	171,065
銀行借貸 — 一年後到期		5,337,063	6,519,231
遞延稅項		<u>12,291</u>	<u>8,182</u>
		<u>5,587,729</u>	<u>6,769,966</u>
總權益及非流動負債		<u><u>9,674,757</u></u>	<u><u>11,457,694</u></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。就編製綜合財務報表而言，倘該等資料合理預期會影響主要使用者的決策，則被視為重大。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。

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(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並已於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 之香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 第二支柱範本規則
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露

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

2.1 香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求對財務報表中涉及計量不確定性的項目進行計量。在此情況下，實體應編製會計估計以達到會計政策所載的目標。香港會計準則第8號(修訂本)釐清了會計估計變動與會計政策變動及更正錯誤之間的區別。

於本年度應用該等修訂對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(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策之披露」

本集團已於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表之呈列」已經修訂，以「重大會計政策資料」一詞取代「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期該等資料會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則有關會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，即使金額並不重大，但由於相關交易的性質、其他事件或情況使然，會計政策資料仍可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重要性判斷」(「實務報告」)亦予以修訂，以說明實體如何將「重要性四步法流程」應用於會計政策披露，並判斷有關某項會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務報告亦加入了指引及示例。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.3 應用香港會計師公會有關《香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長服金」)抵銷機制之會計影響》之指引而產生之會計政策變動

本集團有若干附屬公司於香港營運，該等附屬公司在若干情況須向僱員支付長服金。同時，本集團向受託人作出強制性強積金供款，該受託人負責管理每名僱員的退休權益而以信託形式持有的資產。根據香港法例第57章《僱傭條例》，僱主強積金供款所衍生的僱員累算退休權益可用來抵銷長服金。於二零二二年六月，香港特別行政區政府在憲報刊登《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，取消使用僱主強制性強積金供款所衍生的累算權益抵銷遣散費及長服金(「取消」)。取消將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，在計算過渡日期前受僱期的長服金部分時，會使用緊接過渡日期(而非終止僱傭日期)前最後一個月的工資。

於二零二三年七月，香港會計師公會刊發有關《香港取消強積金與長服金抵銷機制之會計影響》的指引，就抵銷機制的會計處理及香港取消強積金與長服金抵銷機制所產生的影響提供指引。有鑒於此，本集團已追溯採用香港會計師公會刊發有關長服金責任的指引，務求為抵銷機制及取消所產生的影響提供更可靠更相關的資料。

本年度的會計政策變動對二零二二年一月一日之綜合財務報表及權益期初結餘以及截至二零二二年十二月三十一日止年度之現金流量金額並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

1. 於某特定日期或之後開始之年度期間生效。
2. 於二零二四年一月一日之後開始之年度期間生效。
3. 於二零二五年一月一日之後開始之年度期間生效。

除下文所述的經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂」(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本就將負債分類為流動或非流動時評估自報告日期起計至少十二個月之延遲清償權利作出澄清及提供額外指引，當中：

- 澄清了倘負債載有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身之權益工具進行清償，則僅在實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響將其分類為流動或非流動。
- 訂明負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在之權利。具體而言，該等修訂澄清了分類不應受管理層於十二個月內清償負債之意圖或預期所影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂」(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾之非流動負債」(「二零二二年修訂本」)(續)

就以遵守契諾為條件自報告日起計至少十二個月之延遲清償權利，二零二零年修訂本所引入之規定已由二零二二年修訂本修改。二零二二年修訂本訂明，只有實體須於報告期結束時或之前遵守之契諾才會影響實體於報告日期後至少十二個月內延遲清償負債之權利。實體僅須於報告期後遵守之契諾不會影響該權利在報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本訂明有關資料之披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生之負債分類為非流動負債，而實體延遲清償該等負債之權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾之情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還之風險。

二零二二年修訂本亦將二零二零年修訂本之生效日期推遲到二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間。二零二二年修訂本(連同二零二零年修訂本)於二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體就頒佈二零二二修訂本後之較早期間應用二零二零年修訂本，則該實體亦應就該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日之未償還負債，應用二零二零年及二零二二年修訂本不會導致本集團負債之重新分類。

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(「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。

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入及上市投資之投資收入。

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。

3. 分部資料 (續)

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：

截至二零二三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	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>193,904</u>	<u>202,697</u>	<u>17,189</u>	<u>413,790</u>
分部業績					
分部溢利 (虧損)	<u>114,414</u>	<u>(266,055)</u>	<u>39,928</u>	<u>(320,884)</u>	<u>(432,597)</u>
未分配利息收入					9,951
企業開支					(52,149)
應佔合營企業業績					(4)
出售會籍收益					3,226
融資成本					<u>(378,568)</u>
除稅前虧損					<u>(850,141)</u>

截至二零二二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	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>193,714</u>	<u>128,129</u>	<u>49,878</u>	<u>371,721</u>
分部業績					
分部溢利 (虧損)	<u>130,327</u>	<u>(95,344)</u>	<u>6,483</u>	<u>(110,551)</u>	<u>(69,085)</u>
未分配利息收入					1,181
企業開支					(59,255)
應佔合營企業業績					(2,463)
融資成本					<u>(260,891)</u>
除稅前虧損					<u>(390,513)</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣452,134,000元(二零二二年：減少港幣267,312,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業發展分部之分部業績包括收購合營企業額外投資之折讓攤銷港幣57,095,000元(二零二二年：港幣101,800,000元)。

經營分部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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業租金 (附註 i)	193,904	193,714
酒店營運 (附註 ii)	202,697	128,129
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	17,189	49,878
	<u>413,790</u>	<u>371,721</u>

附註：

- i. 投資物業租金產生的收益包括經營租賃(其租賃付款固定)方式下投資物業租賃的租金收入港幣193,469,000元(二零二二年：港幣192,916,000元)。兩年間均未產生來自經營租賃(其租賃付款依據某指數或利率而定)方式下投資物業租賃的租金收入。
- ii. 截至二零二三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164,021,000元(二零二二年：港幣82,788,000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28,655,000元(二零二二年：港幣36,667,000元)來自食品及飲料銷售及港幣2,680,000元(二零二二年：港幣2,246,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣7,341,000元(二零二二年：港幣6,428,000元)為來自經營租賃酒店零售部分租賃的租金收入，而該等經營租賃的租賃付款為固定或可變(於租約期內按每月銷售額的百分比及每月最低固定付款，以較高者為準)。

4. 收益(續)

附註：(續)

客戶合約之履約責任及收益確認政策

來自客戶的酒店房間收益於提供服務及設施時使用產出法隨時間推移予以確認。本集團向旅遊代理及企業客戶提供的平均信貸期不超過30日。

就來自食品及飲料的收入而言，履約責任為提供餐飲服務的承諾。來自餐飲服務的收益於提供有關服務的時間點確認。本集團在向客戶提供服務時(此時收取代價的權利成為無條件，原因為到期付款僅待時間推移)確認應收款項。在向客戶提供服務時，支付交易價格即時到期。

倘提供該等服務為一年或以下的期間(誠如香港財務報告準則第15號所允許)，則不會披露對未達成合約的交易價格分配。

- iii. 利息收入及其他包括來自上市債務證券及定期存款港幣16,656,000元(二零二二年：港幣42,426,000元)的利息收益以及來自上市股本證券港幣533,000元(二零二二年：港幣7,452,000元)的股息收入。

5. 其他收入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	9,951	1,181
管理費收入(附註i)	13,194	—
政府補助(附註ii)	1,731	6,273
其他	3,965	2,225
	<u>28,841</u>	<u>9,679</u>

附註：

- i. 金額為來自一間關連公司的收入，而本公司若干董事(為本公司控股股東)透過一系列受控法團對該關聯公司有重大影響力。因此，該關聯公司為本集團的關連方。
- ii. 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認來自香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下的保就業計劃、會址資助計劃、餐飲處所資助計劃、指定檢疫酒店計劃及酒店業支援計劃以及發還產假薪酬計劃的政府補貼港幣1,731,000元(二零二二年：港幣6,273,000元)。

6. 物業及相關成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銷售及營銷開支	198	148
投資物業之直接營運支出	3,537	3,739
	<u>3,735</u>	<u>3,887</u>

7. 其他損益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
匯兌(虧損)收益淨額	(201)	1,044
出售會籍溢利	3,226	–
提前贖回有擔保票據溢利	–	1,656
出售/不再確認按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	(26,921)	(9,629)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值虧損	(7,831)	–
收購合營企業額外投資之折讓攤銷	57,095	101,800
	<u>25,368</u>	<u>94,871</u>

8. 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	342,308	166,762
銀行借貸前端費用攤銷	17,467	19,669
	<u>359,775</u>	<u>186,431</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	2,710	55,550
擔保票據發行成本攤銷	103	2,214
	<u>2,813</u>	<u>57,764</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	5,519	5,523
其他費用	10,461	11,173
	<u>378,568</u>	<u>260,891</u>

9. 所得稅開支(抵免)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	10	18
英國	–	3,622
其他	37	20
	<u>47</u>	<u>3,660</u>
過往年度超額撥備：		
香港	(15)	(119)
	<u>(15)</u>	<u>(119)</u>
遞延稅項：		
本年度	3,576	(10,395)
	<u>3,608</u>	<u>(6,854)</u>

10. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二三年中期股息 — 每股2港仙 (二零二二年：二零二二年中期股息 — 每股2港仙)	12,042	12,042
二零二二年末期股息 — 每股3港仙 (二零二二年：二零二一年末期股息 — 每股3港仙)	18,064	18,064
	<u>30,106</u>	<u>30,106</u>
二零二三年建議末期股息： 每股3港仙(二零二二年：每股3港仙)	18,064	18,064

於呈報年度末後，本公司董事建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二二年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二二年：港幣18,064,000元)，惟須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄後虧損乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後虧損之虧損：		
本公司股東應佔本年度虧損	<u>(853,749)</u>	<u>(383,659)</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
計算每股基本及攤薄後虧損之普通股加權平均數	<u>602,122,726</u>	<u>602,122,726</u>

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具 確認之減值虧損	<u>302,667</u>	<u>152,439</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，因中國房地產開發商所發行的相關證券的信用質量惡化，本集團就上市債務證券撥備減值港幣302,667,000元（二零二二年：港幣152,439,000元）。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
貿易應收款項 (附註 i)	5,342	869
收購物業已付按金 (附註 ii)	127,508	127,508
預付前端費用	15,645	–
按金、預付款項及其他應收款項	<u>28,223</u>	<u>22,565</u>
	<u>176,718</u>	<u>150,942</u>

附註：

- i. 應收貿易款項來自企業客戶及旅遊代理使用酒店設施以及出租投資物業的租戶。
- ii. 該金額為有關收購位於香港渣甸山的一項物業的可退還印花稅港幣127,508,000元。

於二零二二年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣954,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	5,060	646
31至60日	282	212
61至90日	<u>–</u>	<u>11</u>
	<u>5,342</u>	<u>869</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團應收貿易款項結存包括報告日期已逾期之總賬面值港幣282,000元(二零二二年：港幣223,000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、租賃按金及應計費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付貿易款項	1,482	1,078
租賃按金	9,232	8,433
預收租金	42,228	39,924
其他應付款項、其他按金及應計費用	134,019	178,391
應付利息	14,819	33,605
	<u>201,780</u>	<u>261,431</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	131,030	189,943
非流動負債	70,750	71,488
	<u>201,780</u>	<u>261,431</u>

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至60日	<u>1,482</u>	<u>1,078</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

15. 分類為持有待售資產及與分類為持有待售資產相關之負債

於二零二二年十二月二十三日，本集團與漢國置業有限公司（於香港註冊成立之獨立第三方）訂立具有約束力之協議備忘錄，以出售其於時業環球有限公司及其附屬公司之50%權益，而該公司擁有位於香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號之土地，以成立合營企業共同擁有及開發該土地，而該土地其後重新分類為待售發展中物業。根據協議備忘錄，與戰略財務及經營決策之相關活動，需經雙方一致同意。隨着出售時業環球有限公司之50%權益，本集團對時業環球有限公司之剩餘50%持股權益入賬為合營企業之投資。交易已於二零二三年一月二十日完成。

於二零二二年十二月三十一日，時業環球有限公司及其附屬公司之資產及負債於綜合財務狀況表中單獨呈列並分類為持有待出售資產及負債，因時業環球有限公司預期將在十二個月內出售。

於二零二二年十二月三十一日，時業環球有限公司分類為持有待售之資產及負債呈列如下：

	二零二二年 港幣千元
投資物業	1,233,000
已抵押銀行存款	16,100
貿易應收款項、按金及預付款項	54
現金及現金等值	794
分類為持有待售資產	<u>1,249,948</u>
其他應付款項	431
銀行借貸 — 一年後到期	<u>466,225</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	<u>466,656</u>

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零二二年：3港仙）予於二零二四年六月四日（星期二）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二零二四年六月十八日（星期二）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零二二年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零二二年：5港仙）。

股東週年大會

二零二四年股東週年大會將於二零二四年五月二十四日（星期五）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二四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。該等暫停之詳情載列如下：

為確定股東有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二四年五月十七日（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 二零二四年五月二十日（星期一）
至二零二四年五月二十四日（星期五）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二四年五月二十日（星期一）

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 二零二四年五月三十日（星期四）
下午四時三十分

股東名冊暫停辦理股份過戶登記手續 二零二四年五月三十一日（星期五）
至二零二四年六月四日（星期二）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二四年六月四日（星期二）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二四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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

論述及分析

財務摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度，收益為港幣413,800,000元(二零二二年：港幣371,700,000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回報。

儘管本集團於本回顧年度之日常營運溢利有所增長，本公司股東應佔年度虧損為港幣853,700,000元(二零二二年：港幣383,700,000元)，相當於每股基本虧損141.8港仙(二零二二年：63.7港仙)。本公司股東應佔本回顧年度虧損主要是由於非經常性項目，包括(i)英國投資物業之公平值虧損；及(ii)上市債務證券投資之減值虧損。上述公平值虧損及減值虧損乃非現金項目，不會即時影響本集團之現金流。

於二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣4,087,000,000元(二零二二年：港幣4,687,700,000元)。於二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值為港幣6.8元，而於二零二二年十二月三十一日為港幣7.8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：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	5,192.9	6,563.4
英國	<u>3,769.4</u>	<u>4,001.9</u>
總計	<u><u>8,962.3</u></u>	<u><u>10,565.3</u></u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣506,200,000元(二零二二年：港幣526,200,000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估值，其於二零二三年十二月三十一日之市值為港幣5,130,000,000元(二零二二年：港幣5,320,000,000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二零二三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13,586,100,000元(二零二二年：港幣15,359,100,000元)、港幣8,710,800,000元(二零二二年：港幣9,481,500,000元)及港幣14.5元(二零二二年：港幣15.7元)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團持續以物業發展及物業投資項目為重心。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兩個住宅項目(壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號)、位於香港之一項商業物業(華威大廈之一部分)，以及兩個合營住宅發展項目(位於西九龍臨海之「維港滙」及淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號)及位於英國倫敦之兩項投資物業(20 Moorgate及33 Old Broad Street)。

香港

年內，本集團繼續致力於西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。本集團持有該項目之14.5%權益。開發已完成並已獲得合約完成證明書。該項目已售出超過1,100個單位，銷售總額超過港幣19,000,000,000元。年內，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣800,000,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團於該合營企業之權益為港幣1,267,900,000元(二零二二年：港幣1,804,000,000元)(包括提供合營企業之貸款)，其中港幣1,035,700,000元將於報告期後一年內收回並分類為流動資產。

華威大廈²為本集團投資物業之一，位處香港核心商業區黃金地段，為優質商業物業。截至二零二三年十二月三十一日止年度，該物業產生之租金收入與前一年相若。於二零二三年十二月三十一日，出租率為94%(二零二二年十二月三十一日：92%)。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。翻新工程已完成。本集團將繼續持有該項目作長遠投資用途。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團與一間合營企業夥伴合作開發淺水灣南灣道項目。合營企業於二零二三年一月成立，而本集團持有該項目之50%權益。此外，本集團亦100%持有位於渣甸山用作豪華住宅發展項目之土地。該兩個發展項目正按照其發展時間表順利進行。

¹ 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

² 本集團擁有華威大廈總樓面面積約59%。

英國

本集團在英國倫敦市中心地段擁有兩項投資物業。

位於倫敦之20 Moorgate 近乎全幢物業已獲英國審慎監管局(英倫銀行之監管機構)以長期租賃協議方式租賃作為總部之用。

位於倫敦之33 Old Broad Street 現全數租予蘇格蘭銀行(Bank of Scotland)作為其倫敦總部，並已獲HBOS Plc (Lloyds Banking Group之全資附屬公司)作擔保，固定年期直至二零三九年，租金每五年作固定上調。

鑑於我們信譽良好之租戶已簽訂強力之租賃契約，英國物業繼續為本集團提供穩定現金流量，反映本集團成功制定投資策略以及本集團承受任何市場動盪的能力。

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。隨著全球取消旅遊限制，而內地及香港邊境於二零二三年二月中已全面開放，截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店收入有所改善，為港幣202,700,000元(二零二二年：港幣128,100,000元)，增幅約58.2%。

本集團正採取一切切實可行的措施，以應對挑戰並把握機遇。本集團深明，為客人帶來喜出望外的非凡體驗至關重要。本集團將繼續提高酒店服務質素，確保客人於本集團酒店住宿期間感到賓至如歸。

金融投資

本集團堅持審慎管理資本，繼續優化其資本架構，並降低資產負債比率。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣200,300,000元(二零二二年：港幣376,100,000元)，其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

年內，本集團錄得未變現虧損港幣302,700,000元，主要為債務證券減值虧損。上述減值虧損為非現金項目，對本集團現金流量無即時影響。

財政資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二三年十二月三十一日，本集團所有項目借貸均按無追索權基準進行，並無公司層面的交叉違約。

年內，本集團在高息環境及經濟低迷下維持高度財務靈活性及流動性。隨著香港政府取消所有樓市收緊措施，維港滙展現強勁的銷售勢頭，本集團預期將於二零二四年再從該項目收取港幣1,000,000,000元。本集團來自其他投資項目及酒店的穩健現金流進一步加強我們降低資產與負債比率及融資成本的能力。展望未來，本集團預期於二零二六年前不會有重大的再融資需求。此等因素表明本集團具備充足的財務靈活性及流動資金。

營運資金及貸款融資

於二零二三年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,516,200,000元，包括本集團的已抵押銀行存款、銀行結存及現金總額港幣2,679,800,000元（二零二二年：港幣2,580,100,000元）及未動用融資額港幣2,836,400,000元（二零二二年：港幣4,299,300,000元）。於二零二三年十二月三十一日，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、按公平值列賬及計入損益之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之股權工具）為港幣200,300,000元（二零二二年：港幣376,100,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣7,647,700,000元（二零二二年：港幣7,525,400,000元）。擔保票據已於年內悉數償還（二零二二年：港幣1,105,800,000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4,767,600,000元（二零二二年：港幣5,675,000,000元），資產與負債比率為35.1%（二零二二年：36.9%）（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5,130,000,000元（二零二二年：港幣5,320,000,000元））之百分比計算）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸（包括擔保票據）之到期日如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	2,324.3	2,138.1
一至兩年	697.6	2,640.0
三至五年	3,696.4	2,319.0
五年以上	963.9	1,589.1
	<u>7,682.2</u>	<u>8,686.2</u>
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(34.5)</u>	<u>(55.0)</u>
	<u><u>7,647.7</u></u>	<u><u>8,631.2</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二三年十二月三十一日已提取之銀行總借貸為港幣5,100,100,000元(二零二二年：港幣5,043,700,000元)，包括已抵押銀行借貸港幣2,811,500,000元(二零二二年：港幣3,088,000,000元)及無抵押銀行借貸港幣2,288,600,000元(二零二二年：港幣1,955,700,000元)。已抵押銀行借貸由帳面值為港幣3,475,200,000元之物業(二零二二年：港幣4,044,200,000元)及已抵押現金港幣83,300,000元(二零二二年：港幣122,100,000元)作抵押。

於二零二三年十二月三十一日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,769,400,000元(二零二二年：港幣4,001,900,000元)之投資物業以及已抵押現金港幣150,900,000元(二零二二年：無)作抵押，以取得銀行借貸港幣2,582,100,000元(二零二二年：港幣2,536,600,000元)。

員工及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數約為190名(二零二二年：約為170名僱員)。截至二零二三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98,400,000元(二零二二年：港幣82,800,000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，並與高級管理層一同參與。

展望

二零二三年，中國經濟因外部環境複雜、內需不足、外需疲弱及房地產市場持續不振而面臨重重挑戰。中國政府已實施一系列財政及貨幣支持政策，提升消費者信心，近日為二零二四年定下5%的增長目標。其增長目標高於國際貨幣基金組織預期的4.6%，表明中國政府對維持穩定增長充滿信心。

二零二三年，實際國內生產總值反彈，增長率為3.2%。展望二零二四年，香港經濟預期增長2.5%至3.5%。消費物價通脹預期維持溫和，預測二零二四年將為1.7%。二零二四年外部環境呈現複雜局面。地緣政治緊張，加上發達經濟體收緊貨幣政策造成不利影響，將繼續影響全球經濟增長。然而，市場普遍認為，主要央行將於今年較後時間減息，能為經濟信心及活動帶來一定支持。

二零二三年，利率高企加上中國內地及香港經濟增長乏力，令香港樓市價格及成交量均下跌。為應對這種情況，政府在最新財政預算案中宣佈撤銷所有住宅物業需求管理措施。此舉令近日樓市交投激增，但交投增加能否帶來持續復甦並觸發價格反彈仍屬未知之數。樓市的未來軌跡尚未確定。

由於利率居高不下，二零二三年對英國經濟是充滿挑戰的一年，但隨著全球市況表現出較大韌性，避免了在下半年陷入經濟衰退。二零二三年國內生產總值溫和增長0.1%，而英倫銀行於二零二四年二月一日的基準利率維持在5.25%。隨著通脹壓力逐漸緩解，預計英國房地產市場的前景將更為樂觀，並可能公佈放寬已收緊的貨幣政策。

隨著香港於二零二三年初取消所有新冠肺炎疫情相關限制及措施，旅客人數回升，令香港酒店業於二零二三年復甦。在韌性消費以及政府持續刺激經濟的支持下，預期酒店業將保持正面增長。

鑑於本地及全球經濟前景不明朗，本集團將保持財務審慎，提高營運效率，以應對複雜多變的環境，為本公司股東帶來長期價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已應用上市規則附錄C1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

本公司審核委員會由四名均為本公司之獨立非執行董事，即陳國威、顏以福、鍾沛林及羅煒東諸位先生所組成。本公司審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範疇

載於本公佈內本集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二三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本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

本公司之二零二三年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二四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
SEA Holdings Limited
爪哇控股有限公司
呂榮梓
主席

香港，二零二四年三月二十七日

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)
葉思廉先生 (首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福先生
鍾沛林先生
陳國威先生
羅煒東先生