

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)

截至二零一二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」）截至二零一二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二零一一年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|----|---------------|---------------|
| 收益 | 3 | 607,274 | 701,279 |
| 利息收入 | | 24,334 | 16,140 |
| 其他收入 | | 21,048 | 48,112 |
| 成本： | | | |
| 物業及相關成本 | 4 | (74,518) | (209,248) |
| 員工成本 | | (238,947) | (169,171) |
| 折舊及攤銷 | | (83,899) | (76,876) |
| 其他開支 | | (202,778) | (138,070) |
| | | (600,142) | (593,365) |
| 未計物業公平值變動前之營業溢利 | | 52,514 | 172,166 |
| 投資物業公平值變動 | | 1,300,282 | 1,083,584 |
| 計及物業公平值變動後之營業溢利 | | 1,352,796 | 1,255,750 |
| 應佔聯營公司業績 | | 2,510 | 1,530 |
| 應佔共同控制公司業績 | | (2,667) | (1,314) |
| 融資成本 | 5 | (92,526) | (101,237) |
| 除稅前溢利 | | 1,260,113 | 1,154,729 |
| 所得稅支出 | 6 | (87,064) | (68,403) |
| 本年度溢利 | | 1,173,049 | 1,086,326 |

* 僅供識別

綜合收益表（續）
截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 1,161,289 | 1,061,292 |
| 非控股權益 | | 11,760 | 25,034 |
| | | <u>1,173,049</u> | <u>1,086,326</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>174.0</u> | 158.4 |
| 攤薄 | | <u>172.9</u> | 158.0 |
| 未計物業公平值變動（已扣除遞延稅項）之 每股（虧損）盈利 | 8 | | |
| 基本 | | <u>(6.1)</u> | 8.0 |
| 攤薄 | | <u>(6.1)</u> | 8.0 |

綜合全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 本年度溢利 | 1,173,049 | 1,086,326 |
| 其他全面收益 | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | 4,016 | 140,598 |
| 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 | (250) | 1,997 |
| 應佔聯營公司之匯兌差額 | 635 | (86) |
| 本年度全面收益總額 | <u>1,177,450</u> | <u>1,230,263</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股東 | 1,172,415 | 1,196,760 |
| 非控股權益 | 5,035 | 33,503 |
| | <u>1,177,450</u> | <u>1,230,263</u> |

綜合財務狀況表
於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 9,612,715 | 8,298,288 |
| 物業、機器及設備 | | 1,081,675 | 1,140,060 |
| 持作發展物業 | | 1,292,243 | 1,288,272 |
| 會籍 | | 8,574 | 8,574 |
| 聯營公司權益 | | 13,191 | 10,046 |
| 共同控制公司權益 | | - | 44,574 |
| 應收貸款 | | 9,396 | 16,911 |
| 應收票據 | | 15,510 | - |
| 其他應收款項 | | 365,800 | 381,183 |
| 已抵押銀行存款 | | 58,750 | - |
| 衍生金融工具 | | - | 80 |
| | | 12,457,854 | 11,187,988 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | | |
| 已落成物業 | | 314,748 | 330,713 |
| 發展中物業 | | 733,991 | 660,638 |
| 其他存貨 | | 935 | 1,019 |
| 應收貸款 | | 642 | 978 |
| 應收貿易款項、按金及預付款項 | 9 | 118,242 | 137,206 |
| 可收回稅項 | | 3,014 | 2,477 |
| 應收非控股股東款項 | | 1,270 | 1,384 |
| 已抵押銀行存款 | | - | 785 |
| 銀行結存及現金 | | 1,644,905 | 2,485,688 |
| | | 2,817,747 | 3,620,888 |
| 分類為待售資產 | | 42,090 | - |
| | | 2,859,837 | 3,620,888 |
| 流動負債 | | | |
| 應付款項、租金按金及應計費用 | 10 | 357,590 | 311,406 |
| 銷售訂金 | | - | 601 |
| 撥備 | | - | 5,107 |
| 稅項負債 | | 109,882 | 103,074 |
| 應付非控股股東款項 | | 211,404 | 195,966 |
| 銀行借貸 — 一年內到期 | | 409,367 | 1,054,331 |
| | | 1,088,243 | 1,670,485 |
| 流動資產淨額 | | 1,771,594 | 1,950,403 |
| 總資產減流動負債 | | 14,229,448 | 13,138,391 |

綜合財務狀況表（續）
於二零一二年十二月三十一日

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 67,129 | 66,919 |
| 儲備 | <u>10,902,667</u> | <u>9,822,750</u> |
| 本公司股東應佔權益 | 10,969,796 | 9,889,669 |
| 非控股權益 | <u>302,166</u> | <u>302,036</u> |
| 總權益 | <u>11,271,962</u> | <u>10,191,705</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | 2,472,794 | 2,529,036 |
| 衍生金融工具 | 2,158 | - |
| 遞延稅項 | <u>482,534</u> | <u>417,650</u> |
| | <u>2,957,486</u> | <u>2,946,686</u> |
| | <u>14,229,448</u> | <u>13,138,391</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。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

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第7號「披露一金融資產之轉讓」之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂增加涉及金融資產轉讓交易之披露規定。該等修訂旨在當金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦規定金融資產轉讓並非平均分佈於該段期間時需作出披露。

於本年度應用上述香港財務報告準則之修訂對於本綜合財務報表內呈報之數額及／或於本綜合財務報表內載列之披露並無重大影響。

於本年度強制生效之香港會計準則第12號「所得稅」之修訂已於截至二零一一年十二月三十一日止年度提早應用。

本公司董事預期採納已頒佈但尚未生效之其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

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。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。

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 |
| 應佔共同控制公司 業績 | | | | | (2,667) |
| 融資成本 | | | | | <u>(92,526)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>1,260,113</u> |

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> | | 1,353,746 |
| 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 | | | | | <u>(101,237)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>1,154,729</u> |

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。

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

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|----------------|
| 待售之已落成及發展中物業之變動 | 15,777 | 147,419 |
| 撥回重置補償撥備 | (5,089) | - |
| 撇減待售物業 | 21,336 | 14,277 |
| 銷售及營銷開支 | 2,949 | 4,746 |
| 投資物業之直接營運支出 | 39,545 | 42,806 |
| | <u>74,518</u> | <u>209,248</u> |

5. 融資成本

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|----------------|
| 下列各項利息： | | |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款 | 51,188 | 61,152 |
| 毋須於五年內全數償還之銀行貸款 | 38,387 | 35,065 |
| | <u>89,575</u> | <u>96,217</u> |
| 減：撥作物業發展項目之款項 | (3,689) | (2,292) |
| | <u>85,886</u> | <u>93,925</u> |
| 前端費用 | 3,463 | 3,684 |
| 其他費用 | 3,177 | 3,628 |
| | <u>92,526</u> | <u>101,237</u> |

6. 所得稅支出

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 支出包括： | | |
| 本年度稅項 | | |
| 香港利得稅 | 12,928 | 16,901 |
| 中國企業所得稅 | 8,963 | 5,417 |
| 其他司法權區 | 129 | 148 |
| | <u>22,020</u> | <u>22,466</u> |
| 以往年度撥備不足（超額） | | |
| 香港利得稅 | 1,012 | (5,543) |
| 遞延稅項 | 64,032 | 51,480 |
| | <u>87,064</u> | <u>68,403</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。

香港稅務局（「稅務局」）根據其就若干課稅年度進行的一項稅務審查對估計評稅作出修訂。本集團就經修訂估計評稅計提之超額稅項撥備港幣 5,501,000 元已於上一年度與稅務局達成和解後撥回。

7. 股息

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 本年度確認分派之股息： | | |
| 二零一二年中期股息—每股5港仙 （二零一一年：5港仙） | 33,561 | 33,459 |
| 二零一一年末期股息—每股6港仙 （二零一零年：6港仙） | 40,169 | 40,256 |
| | <u>73,730</u> | <u>73,715</u> |
| 建議二零一二年末期股息： | | |
| 每股6港仙（二零一一年：6港仙） | 40,318 | 40,151 |

本公司董事已建議末期股息每股6港仙（二零一一年：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：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 | <u>1,161,289</u> | <u>1,061,292</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 667,569,240 | 670,016,989 |
| 購股權項下普通股之潛在攤薄影響 | <u>3,908,998</u> | <u>1,674,846</u> |
| 計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數 | <u>671,478,238</u> | <u>671,691,835</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。經調整盈利之對賬如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| 在綜合收益表列賬之本公司股東應佔溢利 | 1,161,289 | 1,061,292 |
| 投資物業公平值變動 | (1,300,282) | (1,083,584) |
| 有關之遞延稅項 | 61,277 | 44,983 |
| 非控股權益應佔 | <u>36,710</u> | <u>30,945</u> |
| 本公司股東應佔經調整（虧損）溢利 | <u>(41,006)</u> | <u>53,636</u> |
| 未計物業公平值變動（已扣除遞延稅項） 之每股（虧損）盈利 | | |
| 基本 | <u>(6.1)港仙</u> | <u>8.0 港仙</u> |
| 攤薄 | <u>(6.1)港仙</u> | <u>8.0 港仙</u> |

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。計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄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。

9. 應收貿易款項、按金及預付款項

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 應收貿易款項 | 11,671 | 9,368 |
| 應計收入、按金及預付款項 | 106,922 | 128,168 |
| 減：減值虧損撥備 | (351) | (330) |
| | <u>118,242</u> | <u>137,206</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。

出售物業應收款項根據各獨立合約之付款條款支付，並須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呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 0至30日 | 10,761 | 8,294 |
| 31至60日 | 763 | 782 |
| 61至90日 | 4 | 153 |
| 91至365日 | 142 | 129 |
| 365日以上 | 1 | 10 |
| | <u>11,671</u> | <u>9,368</u> |

於授予客戶信貸期前，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2,088,000元（二零一一年：港幣1,370,000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、租金按金及應計費用

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 應付貿易款項 | 2,720 | 2,022 |
| 租金按金 | 93,539 | 83,930 |
| 預收租金 | 8,590 | 10,208 |
| 其他應付款項、其他按金及應計費用 | 252,741 | 215,246 |
| | 357,590 | 311,406 |

其他應付款項包括就若干土地之挖掘、重置安排及基建工程成本，而應付承建商之款項合共港幣85,761,000元（二零一一年：港幣85,986,000元），及就出售共同控制公司之權益而收取之按金港幣40,000,000元（二零一一年：無）。

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61,667,000元（二零一一年：港幣60,701,000元）。

於呈報期末按發票日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（「二零一三年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一一年：6港仙）予於二零一三年六月十一日（星期二）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二零一三年六月十九日（星期三）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙（二零一一年：5港仙），本年度之股息總額將為每股11港仙（二零一一年：11港仙）。

股東週年大會

本公司將於二零一三年五月三十一日（星期五）在香港舉行二零一三年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一三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

為確定有權出席二零一三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二零一三年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零一三年五月二十八日（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 二零一三年五月二十九日（星期三）至
二零一三年五月三十一日（星期五）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零一三年五月三十一日（星期五）

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 二零一三年六月六日（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 二零一三年六月七日（星期五）至
二零一三年六月十一日（星期二）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零一三年六月十一日（星期二）

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二零一三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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，營業額達港幣607,300,000元（二零一一年：港幣701,300,000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、新西蘭及澳洲物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,161,300,000元（二零一一年：港幣1,061,300,000元），相等於每股基本盈利174.0港仙（二零一一年：158.4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1,239,000,000元（二零一一年：港幣1,038,600,000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虧損淨額為港幣41,000,000元（二零一一年：溢利淨額為港幣53,600,000元），相等於每股虧損6.1港仙（二零一一年：盈利8.0港仙）。

於二零一二年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣10,969,800,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣9,889,700,000元）。於二零一二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16.34元，而於二零一一年十二月三十一日則相對為港幣14.78元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 香港 | 8,930.8 | 7,814.0 |
| 中國大陸 | 3,777.4 | 3,531.1 |
| 澳洲及新西蘭 | 255.2 | 270.8 |
| 總額 | 12,963.4 | 11,615.9 |

業務回顧

本集團一直堅持以雙引擎業務形式發展。一方面持有優質物業投資組合，為本集團提供穩定之現金流，而另一方面，發展盈利潛力較高之發展項目，目標是為股東在長期內取得持續之增長價值。

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。年內，本集團訂立一份協議向合營方出售所擁有49%股權之耒陽項目之全部權益，該交易預期將於二零一三年第二季完成。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。於二零一二年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約95%之高水平。

於回顧年度內，本集團已售出駿逸峰之所有住宅單位及滙豪山一個住宅單位。本集團亦於二零一三年二月就出售滙豪山之商場及所有公共停車位訂立臨時協議，預期相關出售將於二零一三年六月完成。滙豪山餘下之住宅單位及住客停車位之銷售活動仍在進行。

位於火炭之擬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，其地盤面積約為20,000平方米。地基工程正在進行，而上蓋建築工程計劃已於二零一三年二月提交屋宇署以待批准。

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。於二零一二年十二月三十一日，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。

本集團已於二零一二年十二月向當地政府遞交地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖。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將於二零一三年第二季動工。

河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米。為提供更優質之低密度居住環境，該擬發展項目之總樓面面積將介乎2,000,000至2,500,000平方米，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。總發展藍圖已於二零一三年一月再次提交當地政府。第一期住宅發展之地基工程已竣工，而相關之上蓋建築工程預計將於二零一三年第二季動工。

廣東省廣州

於二零一二年十二月三十一日，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89%，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338,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及221,000平方米之園林土地。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分階段取得該等土地。

澳洲及新西蘭

截至二零一二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22,500,000元（二零一一年：港幣139,500,000元）。年內，本集團於新西蘭出售Kaikainui Block之餘下樓房。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

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，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣1,703,700,000元（二零一一年：港幣2,486,500,000元）及未動用融資額為港幣1,040,000,000元（二零一一年：港幣750,000,000元）。

於二零一二年十二月三十一日之資產與負債比率（即按附息債務淨額經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9.1%（二零一一年：9.4%）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| 到期 | | |
| 一年內 | 410.2 | 1,055.2 |
| 一至兩年 | 1,171.0 | 116.4 |
| 三至五年 | 1,015.4 | 2,081.3 |
| 五年後 | 300.9 | 349.3 |
| | 2,897.5 | 3,602.2 |
| 減：前端費用 | (15.4) | (18.8) |
| | 2,882.1 | 3,583.4 |

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，於二零一二年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣2,725,100,000元（二零一一年：港幣3,422,300,000元），僅包括已抵押銀行貸款（二零一一年：包括已抵押銀行貸款港幣3,162,300,000元及無抵押銀行貸款港幣260,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,407,800,000元（二零一一年：港幣9,103,900,000元）之物業及港幣58,800,000元（二零一一年：港幣800,000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二零一二年十二月三十一日賬面總值為港幣249,900,000元（二零一一年：港幣270,900,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣157,000,000元（二零一一年：港幣161,100,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為376名（二零一一年：393名）。截至二零一二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238,900,000元（二零一一年：港幣169,200,000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

中國大陸之住宅物業交易量似乎已經觸底。國內房地產之實質需求正不斷累積，一旦有跡象顯示中央政府將放鬆樓市政策，便會得到釋放。倘通脹壓力進一步紓緩，相信中央政府將會調整其樓市政策，以滿足用家之需求。

香港之超低利率持續支持高企之商業投資及住宅物業價格。香港政府最近數月已被迫兩次出手干預，對商業及住宅物業轉讓施加懲罰性印花稅率，以期抑制價格飆升。新上任之香港行政長官已承諾透過推出更多土地而增加住宅單位供應，以穩定樓市價格。

本集團之火炭項目正進行補地價之磋商，已進入最後階段。鑒於香港政府推出新干預措施，現難以預測中短期之住宅價格，故本集團將以審慎態度進行上述磋商。儘管本集團銅鑼灣皇冠假日酒店於二零一二年之客房出租率因整體市況影響而稍為下跌，但最近數月之賓客入住率已見回升跡象。

本集團正緊密推進其位於開封及成都之大型住宅項目，前者有望於今年下半年開始首次預售，而後者則可能於二零一四年初開始預售。中國之信貸已有所放鬆，因此物業價格已開始重拾升勢，但中央政府將會繼續監察整體市況，以確保市場穩定。我們仍然相信，上述兩個項目將會吸引用家之置業興趣，並為本集團於未來數年帶來盈利。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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

聯交所已對上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「前企業管治守則」）作出多項修訂，並於二零一二年四月一日起重新命名為企業管治守則（「經修訂企業管治守則」）。本公司一直遵守前企業管治守則及經修訂企業管治守則於有關生效期間所載述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步驟。

除上述偏離外，顏以福先生（獨立非執行董事）因其他事務未能按守則條文第A.6.7條之規定，出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。然而，所有其他獨立非執行董事均已出席該大會並回答任何問題，以確保與本公司之股東有有效之交流。

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二零一二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

載於截至二零一二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

本公司之二零一二年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一三年四月底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，二零一三年三月二十七日

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