

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)

截至二零一五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」）截至二零一五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二零一四年之比較數字如下：

綜合損益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	4	732,696	668,521
利息收入		24,127	26,410
其他收入		42,855	22,988
成本：			
物業及相關成本	5	(133,891)	(73,501)
員工成本		(267,033)	(188,240)
折舊及攤銷		(65,327)	(61,844)
其他開支		(171,573)	(153,542)
		(637,824)	(477,127)
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		161,854	240,792
投資物業公平值變動		953,077	616,314
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		1,114,931	857,106
出售附屬公司之收益	6	464,162	-
融資成本	7	(117,133)	(107,173)
除稅前溢利		1,461,960	749,933
所得稅抵免（開支）	8	1,252	(46,346)
本年度溢利		1,463,212	703,587

* 僅供識別

綜合損益表 (續)
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔：			
本公司股東		1,435,932	684,462
非控股權益		27,280	19,125
		<u>1,463,212</u>	<u>703,587</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	10		
基本		<u>209.3</u>	<u>100.1</u>
攤薄		<u>205.3</u>	<u>99.0</u>
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利	10		
基本		<u>69.9</u>	<u>15.0</u>
攤薄		<u>68.5</u>	<u>14.9</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,463,212</u>	<u>703,587</u>
其他全面（開支）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>-</u>	<u>1,594</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	<u>(257,956)</u>	<u>(23,334)</u>
其他金融資產之公平值虧損	<u>(60,004)</u>	<u>-</u>
	<u>(317,960)</u>	<u>(23,334)</u>
	<u>(317,960)</u>	<u>(21,740)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,145,252</u></u>	<u><u>681,847</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<u>1,128,046</u>	<u>663,287</u>
非控股權益	<u>17,206</u>	<u>18,560</u>
	<u><u>1,145,252</u></u>	<u><u>681,847</u></u>

綜合財務狀況表
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		11,422,459	10,546,169
物業、機器及設備		946,483	984,475
持作發展物業		1,200,180	1,248,432
會籍		8,920	8,574
其他金融資產		147,307	7,764
應收貸款		3,789	4,118
應收票據		54,256	54,289
其他應收款項		361,114	391,173
受限制銀行存款		5,613	6,338
		14,150,121	13,251,332
流動資產			
待售物業			
已落成物業		627,384	218,395
發展中物業		231,667	1,297,343
存貨		1,251	1,333
應收貸款		371	362
應收貿易款項、按金及預付款項	11	128,147	166,563
可收回稅項		17,795	4,549
應收非控股權益款項		-	70
銀行結存及現金		3,923,012	3,007,591
		4,929,627	4,696,206
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	12	433,552	340,826
銷售按金		13,064	64,389
稅項負債		84,469	103,690
應付非控股權益款項		93,696	99,505
銀行借貸－一年內到期		1,536,781	546,568
		2,161,562	1,154,978
流動資產淨額		2,768,065	3,541,228
總資產減流動負債		16,918,186	16,792,560

綜合財務狀況表（續）
於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資本及儲備		
股本	67,765	68,962
儲備	13,006,638	12,128,083
本公司股東應佔權益	13,074,403	12,197,045
非控股權益	444,030	427,632
總權益	13,518,433	12,624,677
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	2,953,381	3,665,523
遞延稅項	446,372	502,360
	3,399,753	4,167,883
總權益及非流動負債	16,918,186	16,792,560

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、上市投資及若干衍生金融工具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香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 19 號之修訂 香港財務報告準則之修訂	界定福利計劃：僱員供款 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
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

本年度採用香港財務報告準則之修訂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／或該等綜合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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
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 ³
香港會計準則第1號之修訂	主動披露 ³
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 ³
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 ³
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 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 ³
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 ⁴
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期將來應用餘下之香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

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。

年內，本集團之物業投資業務於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及英國進行；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：

截至二零一五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	綜合 港幣千元
分部收益				
對外銷售	<u>94,285</u>	<u>409,160</u>	<u>229,251</u>	<u>732,696</u>
分部業績				
分部溢利	<u>420,541</u>	<u>1,298,303</u>	<u>59,194</u>	1,778,038
利息收入				24,127
企業收入減開支				(223,072)
融資成本				<u>(117,133)</u>
除稅前溢利				<u>1,461,960</u>

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	綜合 港幣千元
分部收益				
對外銷售	<u>520</u>	<u>405,014</u>	<u>262,987</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				<u>(107,173)</u>
除稅前溢利				<u>749,933</u>

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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業銷售	94,285	520
投資物業租金	409,160	405,014
酒店營運	229,251	262,987
	732,696	668,521

5. 物業及相關成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已售物業成本	76,699	615
銷售及營銷開支	9,909	21,192
投資物業之直接營運支出	47,283	51,694
	133,891	73,501

6. 出售附屬公司之收益

於二零一五年九月三十日，經考慮市場狀況後，現正發展的計劃已有變動。本集團訂立了買賣協議，據此，本集團同意以總代價港幣1,400,000,000元（於完成後可予調整）向一名獨立第三方出售於附屬公司之全部權益，即一幅土地（位於香港新界沙田火炭坳背灣街1-11號，為沙田市地段第75號及丈量約份第176號內之地段第744號餘段）之擁有人。該出售事項已於二零一五年十一月三十日完成。管理層認為出售附屬公司（包括整個初期階段開發項目）並非於本集團日常業務過程中進行，因此，出售事項之收益將呈列於計及投資物業公平值變動後之經營溢利之下。

7. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行借貸利息	125,990	108,373
減：撥作物業發展項目之款項	(19,524)	(10,442)
	106,466	97,931
前端費用	6,966	5,423
其他費用	3,701	3,819
	117,133	107,173

8. 所得稅抵免（開支）

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
稅項抵免（支出）包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	(19,489)	(37,912)
中國企業所得稅	(14,933)	(11,809)
其他司法權區	(2,899)	(2,638)
	(37,321)	(52,359)
以往年度超額撥備		
香港利得稅	4,001	100
中國企業所得稅	6,666	-
	10,667	100
遞延稅項		
- 本年度	27,906	(19,763)
- 以往年度超額撥備	-	25,676
	27,906	5,913
	1,252	(46,346)

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。

9. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一五年中期股息－每股5港仙 (二零一四年：二零一四年中期股息－ 5港仙)	34,168	34,460
二零一四年末期股息－每股6港仙 (二零一四年：二零一三年末期股息－ 6港仙)	41,512	40,980
	<u>75,680</u>	<u>75,440</u>
建議二零一五年末期股息：		
每股6港仙(二零一四年：6港仙)	40,711	41,484
建議特別股息：		
每股港幣2元(二零一四年：無)	1,357,049	-
	<u>1,397,760</u>	<u>41,484</u>

本公司董事已建議二零一五年末期股息每股6港仙(二零一四年：6港仙)及特別股息每股港幣2元(二零一四年：無)，惟須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

10. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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>1,435,932</u>	<u>684,462</u>
		股份數目
	二零一五年	二零一四年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	686,089,849	683,757,101
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	<u>13,502,911</u>	<u>7,706,945</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>699,592,760</u>	<u>691,464,046</u>

10. 每股盈利（續）

為評估本集團之表現，本公司董事認為在計算「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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	1,435,932	684,462
投資物業公平值變動	(953,077)	(616,314)
有關之遞延稅項	(31,129)	17,588
非控股權益應佔	27,758	16,990
本公司股東應佔經調整溢利	<u>479,484</u>	<u>102,726</u>
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>69.9 港仙</u>	<u>15.0 港仙</u>
攤薄	<u>68.5 港仙</u>	<u>14.9 港仙</u>

計算截至二零一五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二零一四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。

11. 應收貿易款項、按金及預付款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收貿易款項	10,000	10,603
應計收入	99,159	99,415
按金及預付款項	18,988	56,545
	<u>128,147</u>	<u>166,563</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。

11. 應收貿易款項、按金及預付款項（續）

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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0 至 30 日	8,167	8,014
31 至 60 日	271	590
61 至 90 日	232	207
91 至 365 日	1,110	1,148
365 日以上	220	644
	<u>10,000</u>	<u>10,603</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。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣2,498,000元（二零一四年：港幣3,100,000元），其中大部分透過已收個別租戶的租賃按金充分涵蓋，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。

12. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付貿易款項	3,052	3,018
租金按金	113,809	115,925
預收租金	13,463	16,399
其他應付款項、其他按金及應計費用	303,228	205,484
	<u>433,552</u>	<u>340,826</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93,010,000元（二零一四年：港幣91,759,000元），及就待售物業應付承建商之款項為港幣67,436,000元（二零一四年：港幣4,207,000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76,421,000元（二零一四年：港幣71,151,000元）。

股息

董事會決議，於即將舉行本公司之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙（二零一四年：6港仙）及特別股息每股港幣2元（二零一四年：無）予於二零一六年六月十日（星期五）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二零一六年六月二十一日（星期二）或之前寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙（二零一四年：5港仙），本年度之股息(包括建議之特別股息每股港幣2元)總額將為每股港幣2.11元（二零一四年：11港仙）。

股東週年大會

本公司將於二零一六年五月三十日（星期一）在香港舉行二零一六年股東週年大會，相關之通告及文件將於二零一六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

為確定有權出席二零一六年股東週年大會並於會上投票及享有建議之末期股息及特別股息之資格，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二零一六年股東週年大會並於會上投票

提交轉讓文件之截止時間	二零一六年五月二十五日（星期三） 下午四時三十分
股東名冊暫停辦理股份過戶 登記手續	二零一六年五月二十六日（星期四）至 二零一六年五月三十日（星期一） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一六年五月三十日（星期一）

為確定股東有權享有建議之末期股息及特別股息

提交轉讓文件之截止時間	二零一六年六月六日（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	二零一六年六月七日（星期二）至 二零一六年六月十日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零一六年六月十日（星期五）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓登記將不獲辦理。為有權出席二零一六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及特別股息，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。

論述及分析

財務摘要

截至二零一五年十二月三十一日止年度之營業額達港幣732,700,000元（二零一四年：港幣668,500,000元）。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及出售開封東滙名城住宅單位。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,435,900,000元（二零一四年：港幣684,500,000元），相等於每股基本盈利209.3港仙（二零一四年：100.1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984,200,000元（二零一四年：港幣598,700,000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479,500,000元（二零一四年：港幣102,700,000元），相等於每股69.9港仙（二零一四年：15.0港仙）。

於二零一五年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣13,074,400,000元（二零一四年：港幣12,197,100,000元）。於二零一五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19.29元，而於二零一四年十二月三十一日則相對為港幣17.69元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	9,880.4	9,720.9
中國大陸	4,278.7	4,361.7
澳洲	158.7	173.6
英國	79.7	-
總額	<u>14,397.5</u>	<u>14,256.2</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（一幢商業大樓）之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一五年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約95%之高水平（二零一四年十二月三十一日：94%）。

本集團已於二零一六年二月訂立協議，以有條件出售該擁有大新金融中心（該物業於二零一五年十二月三十一日由擁有人佔用的部份分類為物業、機器及設備為港幣216,000,000元，而餘下部份分類為投資物業為港幣8,983,000,000元）之公司的全部權益，代價約為港幣10,000,000,000元（可予調整）。該出售事項預計於二零一六年五月完成，並預計產生約港幣8,019,000,000元之淨現金代價（於償還銀行貸款後）。

於二零一五年九月三十日，本集團訂立協議，以出售其於火炭之開發土地之全部權益，代價為港幣1,400,000,000元。位於火炭開發土地之出售已於二零一五年十一月三十日完成。該確認之出售收益港幣464,000,000元，並於償還銀行貸款後產生淨現金約港幣1,250,000,000元。

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。於二零一五年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為84%（二零一四年十二月三十一日：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。

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。第一期商業地庫工程正在進行。

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。第IA期住宅項目之建築工程已竣工，且第IB期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期及第IB期已獲授預售許可證，且分別有50%及30%的住宅單位已推出市場。

開封東滙名城分為多期開發，第IA期總樓面面積為84,500平方米，包括10幢住宅樓宇及停車場。於回顧年間，總樓面面積為12,500平方米的116個住宅單位已移交買家。

廣東省廣州

於二零一五年十二月三十一日，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%（二零一四年十二月三十一日：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。第一期地基工程正在進行。

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

截至二零一五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15,200,000元（二零一四年：港幣18,600,000元）。

英國

於二零一五年十二月，本集團於英國愛丁堡收購一幢商用物業，該物業全部租予政府機關。

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。該酒店業績較二零一四年有所下滑，此乃由於酒店業務市場疲弱所致。該酒店致力於進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下尋求節省成本開支措施。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一五年十二月三十一日，本集團之總銀行結存及現金結餘為港幣3,928,600,000元（二零一四年：港幣3,013,900,000元）及未動用融資額為港幣500,200,000元（二零一四年：港幣965,000,000元）。

於二零一五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3.9%（二零一四年：8.4%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,539.2	548.4
一至兩年	164.1	1,385.9
三至五年	1,869.4	1,221.5
五年後	939.5	1,078.7
	4,512.2	4,234.5
減：前端費用	(22.1)	(22.4)
	4,490.1	4,212.1

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，於二零一五年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,416,400,000元（二零一四年：港幣4,129,700,000元），包括已抵押銀行貸款港幣4,013,400,000元（二零一四年：港幣3,919,700,000元）及無抵押銀行貸款港幣403,000,000元（二零一四年：港幣210,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,796,000,000元之物業（二零一四年：港幣11,605,900,000元）及港幣54,300,000元之應收票據（二零一四年：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二零一五年十二月三十一日賬面總值為港幣158,700,000元（二零一四年：港幣173,600,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣73,700,000元（二零一四年：港幣82,400,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為459名（二零一四年：447名）。截至二零一五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267,000,000元（二零一四年：港幣188,200,000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

全球經濟形勢複雜使商業環境持續充滿挑戰。隨著勞動力市場得到改善及家庭開支增加，美國經濟得以平穩增長，美聯儲開始上調利率。然而，歐洲中央銀行推出新一輪量化寬鬆。日本經濟發展持續低迷。二零一六年，金融市場出現大幅波動，充滿不確定因素。

中國大陸經濟發展持續放緩，下行風險日趨明顯。中國大陸機關已就促進中國房地產市場發展實施多項政策，例如調低基準貸款利率、減少針對性稅項、放寬房地產市場限制及寬減對首次及二次置業者的按揭規定。

中國大陸於二零一五年國民生產總值錄得6.9%的增長。中國大陸房屋價格自二零一五年四月起逐月上漲，顯示政府大力推動房地產市場發展的努力已獲成效。二零一五年十二月的整體平均新屋價格較二零一五年十一月增長0.74%，高於二零一五年十一月之增長0.46%。二零一五年十二月的整體平均新屋價格較二零一四年同期增長4.15%。該等價格增長呈現房地產市場之觸底信號。

於二零一五年第三季度，香港經濟增長放緩，國民生產總值按年同期增長僅為2.3%，低於前兩個季度按年同期增長為2.8%及2.4%。住宅銷售於二零一六年一月份創二十五年新低，市場預計需求增加，並預計按揭利率上調導致價格降低。港幣兌人民幣及其他主要貨幣升值，削弱香港對旅客之吸引力。此外，香港居民與中國旅客之關係緊張亦可能對旅客人數造成負面影響。儘管如此，中國大陸企業繼續拉動對甲級寫字樓市場需求的增長，但香港及中國大陸經濟面臨的挑戰日益加劇，可能對寫字樓需求的持續性增加不確定因素。

二零一五年底前出售火炭之開發土地後，我們將繼續密切注視香港住宅物業市場的情況，並將抓緊機遇獲得香港物業發展項目。隨著香港酒店業務環境挑戰加劇，香港銅鑼灣皇冠假日酒店仍有能力於主要競爭者中維持其市場佔有率。來年形勢更加嚴峻，我們致力於獲得市場佔有率，提高酒店經營效率，同時謀求節省成本開支措施，以維持經營回報。就我們於中國大陸的發展項目而言，儘管於一線及二線城市的房屋價格回升，但三線及四線城市之市場仍充滿挑戰。開封東滙名城第IA期項目現已落成，並已確認相關銷售收入，而第IB期項目之建築工程仍在進行。在成都，項目的總體發展藍圖已獲批准，地庫工程正在開展。

若完成出售大新金融中心之事項，本集團將有足夠資金用於未來其他開發及投資項目以及其他潛在房地產項目投資，並可作為本集團之一般營運資金。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五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29,590,000股已發行之普通股，總現金代價（不包括費用）為港幣228,529,700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	
二零一五年四月	360,000	5.90	5.58	2,103,540
二零一五年七月	9,704,000	7.19	5.79	67,629,380
二零一五年八月	106,000	6.93	6.72	726,700
二零一五年九月	12,690,000	8.65	6.85	90,006,720
二零一五年十月	3,574,000	8.91	7.95	30,145,720
二零一五年十二月	3,156,000	12.80	10.78	37,917,640
	<u>29,590,000</u>			<u>228,529,700</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，於截至二零一五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

截至二零一五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二零一五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

載於本公佈內截至二零一五年十二月三十一日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之相關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。

刊登年報

本公司之二零一五年年報將載有上市規則所規定之所有適用資料，並將不遲於二零一六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
SEA Holdings Limited
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零一六年三月二十四日

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