

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*
SEA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣 602,900,000 元 (二零一九年：港幣 816,400,000 元)，下跌 26%
- 本公司股東應佔溢利：港幣 151,000,000 元 (二零一九年：港幣 173,100,000 元)，下跌 13%
- 於二零二零年十二月三十一日，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 11,274,400,000 元及港幣 17.6 元#。

資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣 6,240,600,000 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」）截至二零二零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二零一九年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	4		
– 投資物業租金		212,934	200,055
– 酒店營運		44,769	192,318
– 金融投資回報			
– 利息收入及其他		345,246	424,056
總收益		602,949	816,429
其他收入	5	10,467	7,023
成本：			
物業及相關成本	6	(5,227)	(4,036)
員工成本		(77,752)	(115,816)
折舊及攤銷		(36,908)	(39,337)
其他開支		(52,237)	(96,010)
		(172,124)	(255,199)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		441,292	568,253
投資物業公平值變動		39,067	50,408
計及投資物業公平值變動後之溢利		480,359	618,661
其他損益	7	(29,897)	8,978
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		(61)	(53)
融資成本	8	(273,679)	(420,047)
除稅前溢利		176,722	197,506
所得稅開支	9	(25,754)	(24,388)
本年度溢利		150,968	173,118

綜合損益表(續)
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司股東應佔本年度溢利		<u>150,968</u>	<u>173,118</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>23.0</u>	<u>26.1</u>
– 攤薄		<u>23.0</u>	<u>26.1</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>17.2</u>	<u>20.3</u>
– 攤薄		<u>17.2</u>	<u>20.3</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利	<u>150,968</u>	<u>173,118</u>
其他全面收益(開支)：		
其後不會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 股本工具之公平值收益	668	–
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(虧損)收益	(35,601)	43,769
出售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	24,000	–
換算海外業務產生之匯兌差額	76,963	43,009
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	–	10,033
本年度其他全面收益	<u>66,030</u>	<u>96,811</u>
本公司股東應佔本年度全面收益總額	<u><u>216,998</u></u>	<u><u>269,929</u></u>

綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,338,649	7,313,892
物業、機器及設備		615,936	650,003
合營企業投資		1,169,992	1,114,627
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		431,485	–
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		3,073,053	3,153,121
按公平值列賬及計入損益之金融資產		20,874	280,325
已抵押銀行存款		–	16,512
其他資產		6,839	6,899
		12,656,828	12,535,379
流動資產			
存貨		941	1,020
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		806,575	2,447,346
按公平值列賬及計入損益之金融資產		80,309	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	32,794	44,468
可收回稅項		7	1
已抵押銀行存款		29,768	482,525
銀行結存及現金		3,354,456	5,027,037
		4,304,850	8,002,397
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	14	153,344	226,980
稅項負債		28,123	23,860
租賃負債		12,901	10,323
擔保票據		–	1,557,139
銀行借貸 – 一年內到期		3,511,586	5,765,168
		3,705,954	7,583,470
流動資產淨額		598,896	418,927
總資產減流動負債		13,255,724	12,954,306

綜合財務狀況表(續)
於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資本及儲備		
股本	64,224	66,229
儲備	6,176,381	6,184,158
總權益	6,240,605	6,250,387
非流動負債		
租賃負債	190,911	197,580
銀行借貸 – 一年後到期	5,611,388	5,294,791
擔保票據	1,158,222	1,161,220
遞延稅項	54,598	50,328
	7,015,119	6,703,919
總權益及非流動負債	13,255,724	12,954,306

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。

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且已於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之「香港財務報告準則概念框架的提述（修訂本）」以及下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除下文所述外，於本年度應用「香港財務報告準則概念框架的提述（修訂本）」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。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大的定義」的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）。該等修訂對重大作出新定義，其中訂明：「倘對資料的遺漏、失實陳述或模糊可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者對基於該等財務報表作出的決定，而該等財務報表提供特定報告實體的財務資料，則有關資料屬重大。」修訂本亦釐清在整體財務報表的範圍內，重要性取決於資訊的性質或幅度（單獨或與其他資訊結合使用）。

於本年度應用該等修訂本對本集團綜合財務報表並無影響。

2. 應用經修訂香港財務報告準則 (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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減免 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間 出售或注入資產 ³
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)的 有關修訂 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備 – 擬定用途前 所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 – 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)「新冠肺炎疫情相關租金減免」

該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

該修訂本為承租人引進了新的可行權宜方法使其可選擇不評估新冠肺炎疫情相關租金減免是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的新冠肺炎疫情直接產生的租賃減免：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

2. 應用經修訂香港財務報告準則 (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)

香港財務報告準則第16號(修訂本)「*新冠肺炎疫情相關租金減免*」(續)

應用可行權宜方法將租賃減免導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號「租賃」的變動列賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

由於本集團無意應用該可行權宜方法，該應用預期對本集團的財務狀況或業績並無影響。

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)的有關修訂*」

該等修訂釐清及補充指導如何評估延遲結付期最少至報告日期後十二個月的權利以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 規定負債分類為流動或非流動應基於報告期末所存在的權利。具體而言，有關修訂釐清：
 - (i) 該分類不受管理層在12個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契約為條件，則即使貸款人於較後日期才測試遵守情況，倘於報告期滿足條件，該權利亦存在；及
- 釐清倘負債的條款訂明在對手方選擇時導致可透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將該選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動負債。

此外，由於修訂香港會計準則第1號，香港詮釋第5號隨之進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日的未償還債務，應用該等修訂不會導致本集團的負債重新分類。

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及非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。

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：

截至二零二零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>212,934</u>	<u>44,769</u>	<u>345,246</u>	<u>602,949</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(2,865)</u>	<u>240,867</u>	<u>(33,650)</u>	<u>320,979</u>	<u>525,331</u>
未分配利息收入					226
企業開支					(75,095)
應佔合營企業業績					(61)
融資成本					<u>(273,679)</u>
除稅前溢利					<u>176,722</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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(虧損)溢利	<u>(2,880)</u>	<u>243,119</u>	<u>39,414</u>	<u>441,850</u>	721,503
未分配利息收入					335
企業開支					(104,232)
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>

物業投資分部於截至二零二零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39,067,000元(二零一九年：港幣50,408,000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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業租金 (附註 i)	212,934	200,055
酒店營運 (附註 ii)	44,769	192,318
金融投資回報 – 利息收入及其他 (附註 iii)	345,246	424,056
	<u>602,949</u>	<u>816,429</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210,366,000元(二零一九年：港幣199,531,000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. 截至二零二零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28,156,000元(二零一九年：港幣140,954,000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6,265,000元(二零一九年：港幣39,620,000元)來自食品及飲料銷售及港幣915,000元(二零一九年：港幣2,089,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣9,433,000元(二零一九年：港幣9,655,000元)為來自經營租賃(其租賃付款固定)方式下酒店零售部分租賃的租金收入。
- iii. 租金收入及其他包括來自上市及非上市債務證券及定期存款港幣345,022,000元(二零一九年：港幣424,056,000元)的利息收益以及來自上市股本證券港幣224,000元(二零一九年：無)的股息收入。

5. 其他收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行存款收取之利息	226	335
政府補助	7,700	–
其他	2,541	6,688
	<u>10,467</u>	<u>7,023</u>

截至二零二零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公眾娛樂場所牌照持有人資助計劃、餐飲處所資助計劃及「保就業」計劃的政府補貼港幣7,700,000元。

6. 物業及相關成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銷售及營銷開支	144	1,056
投資物業之直接營運支出	5,083	2,980
	<u>5,227</u>	<u>4,036</u>

7. 其他損益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
匯兌虧損淨額	(6,911)	(26,396)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之 公平值收益	1,014	31,334
出售投資物業之收益	–	6,375
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之虧損	(24,000)	–
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	–	(2,335)
	<u>(29,897)</u>	<u>8,978</u>

8. 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	182,438	255,561
銀行借貸前端費用攤銷	13,428	14,608
	<u>195,866</u>	<u>270,169</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	60,163	127,786
擔保票據發行成本攤銷	2,443	6,842
	<u>62,606</u>	<u>134,628</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	8,044	7,966
其他費用	7,163	7,284
	<u>273,679</u>	<u>420,047</u>

9. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	5,338	5,742
澳洲	2,816	3,514
英國	14,203	10,220
	<u>22,357</u>	<u>19,476</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港	2,738	1,228
英國	71	(5,414)
	<u>2,809</u>	<u>(4,186)</u>
遞延稅項：		
本年度	588	9,098
	<u>25,754</u>	<u>24,388</u>

10. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二零年中期股息 – 每股2港仙 (二零一九年：二零一九年中期股息 – 每股2港仙)	13,203	13,244
二零一九年末期股息 – 每股3港仙 (二零一九年：二零一八年末期股息 – 每股3港仙)	19,869	19,866
	<u>33,072</u>	<u>33,110</u>
二零二零年建議末期股息：每股3港仙 (二零一九年：每股3港仙)	<u>19,267</u>	<u>19,869</u>

於呈報期末結束之後，本公司董事建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零一九年：3港仙)，總金額為港幣19,267,000元(二零一九年：港幣19,869,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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>150,968</u>	<u>173,118</u>
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	657,392,666	662,184,370
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	–	119,750
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>657,392,666</u>	<u>662,304,120</u>

計算截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄後盈利時，由於該等購股權之行使價較股份之平均收市價為高，故並無假設本公司行使該等購股權。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	150,968	173,118
投資物業公平值變動	(39,067)	(50,408)
相關遞延稅項	1,400	11,921
本公司股東應佔經調整溢利	<u>113,301</u>	<u>134,631</u>

11. 每股盈利(續)

	二零二零年 港仙	二零一九年 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>17.2</u>	<u>20.3</u>
– 攤薄	<u>17.2</u>	<u>20.3</u>

計算截至二零二零年及二零一九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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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>–</u>	<u>10,033</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。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貿易款項		
– 酒店營運(附註)	133	1,660
應計收入	1,066	2,086
按金、預付款項及其他應收款項	<u>31,595</u>	<u>40,722</u>
	<u>32,794</u>	<u>44,468</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。

於二零一九年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣5,455,000元。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	131	1,654
31至60日	2	6
	<u>133</u>	<u>1,660</u>

截至二零二零年十二月三十一日，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2,000元(二零一九年：港幣6,000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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至60日	593	1,411
應付貿易款項	593	1,411
租金按金	7,043	11,053
預收租金	45,622	43,932
其他應付款項、其他按金及應計費用	70,718	103,266
應付利息	29,368	67,318
	<u>153,344</u>	<u>226,980</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4,757,000元(二零一九年：港幣7,589,000元)。

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零一九年：3港仙）予於二零二一年六月七日（星期一）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二零二一年六月十八日（星期五）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零一九年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零一九年：5港仙）。

股東週年大會

二零二一年股東週年大會將於二零二一年五月二十八日（星期五）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二一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二零二一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二零二一年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二一年五月二十一日（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 二零二一年五月二十四日（星期一）
至二零二一年五月二十八日（星期五）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二一年五月二十四日（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 二零二一年六月二日（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 二零二一年六月三日（星期四）
至二零二一年六月七日（星期一）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二一年六月七日（星期一）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二一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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，收益為港幣602,900,000元(二零一九年：港幣816,400,000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。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣151,000,000元(二零一九年：港幣173,100,000元)，相等於每股基本盈利23.0港仙(二零一九年：26.1港仙)。本年度公司股東應佔溢利減少乃主要由於酒店營運業績因新冠肺炎疫情爆發而大幅下滑，惟大部分被投資物業公平值增值以及金融投資回報(扣除融資成本)增加所抵銷。

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37,700,000元(二零一九年：港幣38,500,000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113,300,000元(二零一九年：港幣134,600,000元)，相當於每股17.2港仙(二零一九年：20.3港仙)。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣6,240,600,000元(二零一九年：港幣6,250,400,000元)。於二零二零年十二月三十一日本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.7元，而於二零一九年十二月三十一日為港幣9.4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：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,243.8	4,365.2
英國	4,697.2	4,542.3
澳洲	171.0	156.1
總計	<u>9,112.0</u>	<u>9,063.6</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣566,200,000元(二零一九年：港幣586,200,000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，其於二零二零年十二月三十一日之市值為港幣5,600,000,000元(二零一九年：港幣5,900,000,000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二零二零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14,145,800,000元(二零一九年：港幣14,377,400,000元)、港幣11,274,400,000元(二零一九年：港幣11,564,200,000元)及港幣17.6元(二零一九年：港幣17.5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（香港西九龍臨海之「維港滙」）、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

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。項目將被開發為具其獨特地段優勢及設計的高級住宅項目。該地段交通網絡四通八達，信步即達港鐵站，接通中環、機場、高鐵總站及區域內大部份商業區。上蓋建築工程正按計劃進行，發展項目預期於二零二三年完工。住宅單位已於二零二一年三月推出預售。首次預售中已售出該項目超過200個單位，銷售所得總額近港幣3,000,000,000元。

位於香港中環威靈頓街50號的「華威大廈」²為本集團投資物業之一，位處中環核心商業區黃金地段，為總樓面面積約58,207平方呎之優質商業物業。此物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之租金收入輕微減少至港幣17,300,000元，主要由於新冠肺炎疫情影響，包括為協助部分租戶度過艱難時期而給予的租金減免。於二零二零年十二月三十一日，出租率下降至87%（二零一九年：95%）。隨新冠肺炎疫情有所減緩，出租率於二零二一年三月已回升至95%。

本集團於香港壽臣山道東擁有10間獨立屋住宅物業，位處於港島南深水灣傳統頂級豪宅區，環境翠綠寧靜，開揚遼闊的聶歌信山醉人景致盡收眼瞼。該物業部分整修工程已於年內完成，餘下工程將於二零二一年分階段完成。儘管年內新冠肺炎疫情肆虐，惟於有限新增供應下，市場對豪宅需求仍具韌性。

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為一座商業及寫字樓物業，為倫敦市中心七層高優質寫字樓項目，位處英倫銀行北面不足百米的黃金地段。該物業提供約154,854平方呎(14,386平方米)分佈於地下低層、地面層及地上七層之甲級寫字樓、零售及附屬設施。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。該物業於年內產生之租金收入為7,500,000英鎊，約港幣75,300,000元(二零一九年：港幣75,500,000元)。

位於倫敦33 Old Broad Street為一座優質商業物業，座落於倫敦市中心核心地段，距倫敦橫貫鐵路利物浦街車站僅150米。優越地理位置吸引環球金融、保險及專業界別企業進駐區內。而且，該物業樓高9層，位處倫敦「東部摩天大廈群區(Eastern Cluster)」，已被倫敦市法團(City of London Corporation)列為適合發展摩天大廈區域，物業日後可重建為地標式建築大樓。該物業面積191,165平方呎(17,760平方米)，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。該物業於年內產生之租金收入為10,300,000英鎊，約港幣103,200,000元(二零一九年：港幣103,200,000元)。

儘管英國於新冠肺炎疫情期間長期封城以及世界經濟的不明朗因素，上述英國租戶並無拖欠本集團任何租金，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蕩的能力。

澳洲

Lizard Island Resort為澳洲最北部的島嶼度假酒店，位於開恩茲以北240公里，大堡礁上獨有的度假酒店，環擁24個白色海灘，超過1,000公頃的國家公園，40個豪華海灘小屋。Lizard Island一直被譽為世界上最豪華之島嶼度假酒店之一。於二零二零年十二月三十一日，此物業已以長期租約形式完全出租予一名由投資級企業集團擔保的酒店經營者。此物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生之租金收入為港幣13,400,000元(二零一九年：港幣15,400,000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，並以洲際酒店集團其下之品牌營運。自二零二零年一月起，由於新冠肺炎爆發及其對跨境及國際旅遊的不利影響，全球酒店業及我們的酒店業績均受負面影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店的收益及營運業績均大幅下滑至港幣44,800,000元(二零一九年：港幣192,300,000元)

酒店營運(續)

本集團正採取一切切實可行措施以應對挑戰。我們優先考慮為客人提供安全感，制定嚴格的消毒及衛生規程。此外，我們已為現有餐廳門店完成品牌重塑及推出了一間全新的意大利餐廳，為客人提供全新用餐體驗，同時果斷決定降低營運成本。本集團將繼續提高其酒店服務的質素，以確保客人於我們的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，並於低利率環境下優先獲取充裕流動資金。年內，本集團已對中國恒大物業集團有限公司的首次公開發售前股份作出策略性投資，其已分類為按公平值列賬計入其他全面收益之權益工具。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有金融投資約為港幣4,412,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,880,800,000元)，包括上市股本及債務證券以及非上市投資。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣3,384,200,000元(二零一九年：港幣5,526,100,000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、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4,412,300,000元(二零一九年：港幣5,880,800,000元)及未動用融資額為港幣3,332,100,000元(二零一九年：港幣2,412,400,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣9,123,000,000元(二零一九年：港幣11,060,000,000元)及擔保票據港幣1,158,200,000元(二零一九年：港幣2,718,300,000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2,484,700,000元(二零一九年：港幣2,371,500,000元)，資產與負債比率為17.6%(二零一九年：16.5%)(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5,600,000,000元(二零一九年：港幣5,900,000,000元))之百分比計算)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	3,516.3	7,327.3
一至兩年	1,118.4	1,382.7
三至五年	5,681.8	5,109.2
	10,316.5	13,819.2
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	(35.3)	(40.9)
	10,281.2	13,778.3

財政資源及流動資金 (續)

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二零年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣6,274,300,000元(二零一九年：港幣8,303,200,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣4,722,800,000元(二零一九年：港幣6,144,200,000元)及無抵押銀行貸款港幣1,551,500,000元(二零一九年：港幣2,159,000,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣3,020,200,000元之物業(二零一九年：港幣2,330,200,000元)、上市債務證券港幣3,879,600,000元(二零一九年：港幣4,891,500,000元)及已抵押現金港幣29,800,000元(二零一九年：港幣499,000,000元)。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零二零年十二月三十一日賬面總值為港幣4,868,200,000元(二零一九年：港幣4,698,500,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣2,879,500,000元(二零一九年：港幣2,790,700,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為133名(二零一九年：225名僱員)。截至二零二零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77,800,000元(二零一九年：港幣115,800,000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。僱員更可享受有包括醫療保險計劃、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

受疫情重創後，內地經濟於二零二零年第一季度收縮6.8%。然而，通過針對新冠肺炎的有效措施，新冠肺炎疫情已迅速受控，而經濟亦自二零二零年第二季度起迅速復甦。內地成為二零二零年唯一錄得年度正增長的主要經濟體。儘管中美關係陰晴不定，惟內地經濟於二零二一年有望保持強勁增長。

展望(續)

對於香港而言，本已疲軟的經濟受新冠肺炎疫情再度重擊。於二零二零年，經濟收縮6.1%，為歷來最大年度收縮，且為連續第二年出現收縮。儘管香港自二零二一年二月起已推行疫苗接種計劃，惟復甦速度將相當緩慢。

由於失業率及空置率上升，物業買賣及辦公室租金於二零二零年第一季度下降。然而，於二零二零年八月按揭貸款按揭成數上限由40%上調至50%以及於二零二零年十一月底撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅後，市場略有恢復。展望未來，由於營商環境仍然艱難且本地疫情仍然不穩，物業市場於短期內仍將面臨壓力。儘管如此，經計及私人住宅供需平衡緊張以及持續低利率環境，我們認為長遠而言，特別倘邊境重開及經濟復甦有助釋放中國內地需求情況下，住宅物業市場將保持彈性。於有限新增供應下，市場對豪宅需求仍具韌性。豪宅市場或會出現強勁反彈。

香港酒店業經歷了極為艱難的一年。繼一年前發生社會動蕩後，新冠肺炎疫情及全球各國政府因此實施的嚴格旅遊限制於二零二零年進一步對行業造成沉重打擊。即使世界各地已可接種疫苗且本地疫情漸趨穩定為取消邊境管制及社交距離措施帶來曙光，為酒店業的前路仍然險阻滿途。不過，我們預見游客的潛在需求，特別是認為香港為休閒旅行及購物目的地首選的中國內地游客。疫情後，我們認為內地遊客將再次來港旅遊。因此，本集團已積極整修客房、重塑餐廳品牌、提高效率及改善成本管理以維持業務發展，並準備於旅遊業恢復動力後恢復表現。

英國為二零二零年極受新冠肺炎疫情影響的國家之一。自二零二零年三月起，新冠肺炎疫情爆發及持續封城導致經濟活動中斷對英國帶來沉重打擊。受迅速推出疫苗及近期感染率顯著下降的支持，封城限制已逐步解除。雖有憧憬生活可迅速回復正常，惟英國作為最受新冠肺炎疫情打擊的國家之一，預測其於二零二一年的經濟增長前景依然疲弱。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。英國脫歐後，倫敦仍為重要的全球金融中心。本集團對倫敦保持這一地位仍然充滿信心，並將繼續在倫敦尋找投資機會。

二零二一年將為充滿挑戰的一年。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回總計20,050,000股本公司已發行普通股，總現金代價額為港幣194,171,783元（不包括開支）並註銷所有購回之股份。購回之詳情如下：

購回期間	已購回股份 總數	每股支付之價格		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零二零年九月	10,446,000	10.00	9.00	101,712,939
二零二零年十月	9,604,000	9.90	7.28	92,458,844
	<u>20,050,000</u>			<u>194,171,783</u>

本公司董事認為上述股份乃以實際每股公平值之折扣價購回，該等購回導致本公司餘下每股股份之資產淨值及盈利增加。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二零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

截至二零二零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

本公司審核委員會由四名均為本公司之獨立非執行董事，即梁學濂、顏以福、鍾沛林及陳國威諸位先生所組成。本公司審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二零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二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二零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

本公司之二零二零年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二一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，二零二一年三月二十六日

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
梁學濂先生
鍾沛林先生
陳國威先生

非執行董事：

林成泰先生
呂聯勤先生