

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。



爪哇集團
SEA Group
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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣530,600,000元(二零二零年：港幣602,900,000元)，下跌12%
- 本公司股東應佔溢利：港幣70,200,000元(二零二零年：港幣151,000,000元)，下跌54%
- 於二零二一年十二月三十一日，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10,509,500,000元及港幣17.5元[#]。

[#] 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣5,455,700,000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

SEA 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」)截至二零二一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二零二零年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	4		
— 投資物業租金		227,555	212,934
— 酒店營運		119,312	44,769
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		183,712	345,246
總收益		530,579	602,949
其他收入	5	10,180	10,467
成本：			
物業及相關成本	6	(4,869)	(5,227)
員工成本		(83,178)	(77,752)
折舊及攤銷		(42,334)	(36,908)
其他開支		(81,291)	(52,237)
		(211,672)	(172,124)
未計投資物業公平值變動、減值虧損 及其他損益前之溢利		329,087	441,292
投資物業公平值變動		655,533	39,067
計及投資物業公平值變動後之溢利		984,620	480,359
其他損益	7	57,100	(29,897)
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	(701,018)	—
應佔合營企業業績		(8,995)	(61)
融資成本	8	(202,332)	(273,679)
除稅前溢利		129,375	176,722
所得稅開支	9	(59,213)	(25,754)
本年度溢利		70,162	150,968

綜合損益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司股東應佔本年度溢利		<u>70,162</u>	<u>150,968</u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之 每股基本及攤薄後盈利	11	<u>11.3</u>	<u>23.0</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利		<u>70,162</u>	<u>150,968</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)收益		(283,918)	668
<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		(20,651)	76,963
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		(846,106)	(35,601)
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		(31,943)	24,000
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>701,018</u>	<u>—</u>
本年度其他全面(開支)收益		<u>(481,600)</u>	<u>66,030</u>
本公司股東應佔本年度全面(開支) 收益總額		<u>(411,438)</u>	<u>216,998</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,046,884	7,338,649
物業、機器及設備		603,598	615,936
合營企業投資		1,685,935	1,169,992
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具		262,021	431,485
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		695,176	3,073,053
按公平值列賬及計入損益之金融資產		48,146	20,874
已抵押銀行存款		59,148	—
其他資產		6,779	6,839
		<u>10,407,687</u>	<u>12,656,828</u>
流動資產			
存貨		1,700	941
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具		617,397	806,575
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	245,610	32,794
可收回稅項		—	7
已抵押銀行存款		—	29,768
銀行結存及現金		2,685,034	3,354,456
		<u>3,549,741</u>	<u>4,304,850</u>
分類為持有待售資產	15	<u>412,519</u>	<u>—</u>
		<u>3,962,260</u>	<u>4,304,850</u>
流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	14	243,983	153,344
稅項負債		36,895	28,123
租賃負債		6,633	12,901
銀行借貸—一年內到期		1,278,785	3,511,586
		<u>1,566,296</u>	<u>3,705,954</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	15	<u>160,491</u>	<u>—</u>
		<u>1,726,787</u>	<u>3,705,954</u>
流動資產淨額		<u>2,235,473</u>	<u>598,896</u>
總資產減流動負債		<u>12,643,160</u>	<u>13,255,724</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資本及儲備			
股本		60,212	64,224
儲備		<u>5,395,533</u>	<u>6,176,381</u>
總權益		<u>5,455,745</u>	<u>6,240,605</u>
非流動負債			
租賃按金	14	3,985	—
租賃負債		178,575	190,911
銀行借貸—一年後到期		5,835,022	5,611,388
擔保票據		1,149,340	1,158,222
遞延稅項		<u>20,493</u>	<u>54,598</u>
		<u>7,187,415</u>	<u>7,015,119</u>
總權益及非流動負債		<u><u>12,643,160</u></u>	<u><u>13,255,724</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. 應用經修訂香港財務報告準則

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且已於二零二一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(修訂本)，以編製綜合財務報表：

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
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會於二零二一年六月發佈的議程決定，其澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時應將成本計入「銷售必要的估計成本」。

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則(修訂本)並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成任何重大影響。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

2.1 應用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」之影響

本集團於本年度首次應用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」。該等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；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二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。

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。

應用該修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現並無重大影響。

2.2 應用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」之影響

本集團於本年度首次應用相關修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)之相關披露規定，導致釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量之基準出現之變動。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本(續)

2.2 應用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」之影響(續)

於二零二一年一月一日，本集團有若干銀行借款，其利息與基準利率掛鈎，而基準利率將會或可能受利率基準改革之影響。下表列示該等未履行合約之總金額。銀行借款之金額按其賬面值列示。

	港元香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」) 港幣千元	美元倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」) 港幣千元	英鎊倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」) 港幣千元
金融負債—銀行借款	5,115,537	1,158,041	2,849,396

由於年內並無銀行借款轉換至相關替代利率，該等修訂本對綜合財務報表並無影響。本集團將對按攤銷成本計量之銀行借款因利率基準改革產生的合約現金流量之變動應用可行權宜方法，並按照香港財務報告準則第7號要求作出額外披露。

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 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後新冠肺炎疫情相關租金減免 ¹
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 ³
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)	會計政策披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
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

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)

- ¹ 於二零二一年四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 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於某日(待釐定日期)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所有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3號(修訂本)「概念框架的提述」

修訂本內容：

- 更新香港財務報告準則第3號「企業合併」中的提述，並引用二零一八年六月發佈的「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，取代「財務報表的編製及呈列框架」(由二零一零年十月發佈的「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號取代用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

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(二零二一年)的有關修訂」

該等修訂本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

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(二零二一年)的有關修訂」(續)

- 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。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日的未償還債務，應用該等修訂本不會導致本集團的負債重新分類。

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)「會計政策披露」

香港會計準則第1號已經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關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「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

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)

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂本預期不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

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(「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。

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	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>227,555</u>	<u>119,312</u>	<u>183,712</u>	<u>530,579</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(2,818)</u>	<u>870,762</u>	<u>1,149</u>	<u>(477,255)</u>	<u>391,838</u>
未分配利息收入					228
企業開支					(51,364)
應佔合營企業業績					(8,995)
融資成本					<u>(202,332)</u>
除稅前溢利					<u>129,375</u>

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)

物業投資分部於截至二零二一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655,533,000元(二零二零年：港幣39,067,000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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業租金(附註i)	227,555	212,934
酒店營運(附註ii)	119,312	44,769
金融投資回報		
—利息收入及其他(附註iii)	<u>183,712</u>	<u>345,246</u>
	<u><u>530,579</u></u>	<u><u>602,949</u></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226,777,000元(二零二零年：港幣210,366,000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. 截至二零二一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63,913,000元(二零二零年：港幣28,156,000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46,767,000元(二零二零年：港幣6,265,000元)來自食品及飲料銷售及港幣791,000元(二零二零年：港幣915,000元)來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣7,841,000元(二零二零年：港幣9,433,000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. 利息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177,274,000元(二零二零年：港幣345,022,000元)的利息收益以及來自上市股本證券港幣6,438,000元(二零二零年：港幣224,000元)的股息收入。

5. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	228	226
政府補助	3,253	7,700
其他	6,699	2,541
	<u>10,180</u>	<u>10,467</u>

截至二零二一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的政府補貼港幣3,253,000元(二零二零年：港幣7,700,000元)。

6. 物業及相關成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售及營銷開支	398	144
投資物業之直接營運支出	4,471	5,083
	<u>4,869</u>	<u>5,227</u>

7. 其他損益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	15,558	(6,911)
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值收益	9,673	1,014
提前贖回有擔保票據虧損	(74)	—
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之收益(虧損)	31,943	(24,000)
	<u>57,100</u>	<u>(29,897)</u>

8. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	112,732	182,438
銀行借貸前端費用攤銷	<u>18,644</u>	<u>13,428</u>
	<u>131,376</u>	<u>195,866</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	56,735	60,163
擔保票據發行成本攤銷	<u>2,263</u>	<u>2,443</u>
	<u>58,998</u>	<u>62,606</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	1,545	8,044
其他費用	<u>10,413</u>	<u>7,163</u>
	<u>202,332</u>	<u>273,679</u>

9. 所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	1,036	5,338
澳洲	55,025	2,816
英國	<u>28,797</u>	<u>14,203</u>
	<u>84,858</u>	<u>22,357</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港	(20)	2,738
英國	<u>7,465</u>	<u>71</u>
	<u>7,445</u>	<u>2,809</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>(33,090)</u>	<u>588</u>
	<u>59,213</u>	<u>25,754</u>

10. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二一年中期股息一每股2港仙 (二零二零年：二零二零年中期股息一每股2港仙)	12,042	13,203
二零二零年末期股息一每股3港仙 (二零二零年：二零一九年末期股息一每股3港仙)	<u>19,219</u>	<u>19,869</u>
	<u>31,261</u>	<u>33,072</u>
二零二一年建議末期股息：		
每股3港仙(二零二零年：每股3港仙)	<u>18,064</u>	<u>19,267</u>

於呈報期末後，本公司董事建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二零年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二零年：港幣19,267,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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>70,162</u>	<u>150,968</u>
		股份數目
		二零二一年 二零二零年
計算每股基本及攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>619,273,641</u>	<u>657,392,666</u>

計算截至二零二一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。

12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	701,018	—

截至二零二一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701,018,000元(二零二零年：零)。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收款項		
酒店營運(附註)	954	133
應計收入	104	1,066
收購物業已付按金	197,496	—
按金、預付款項及其他應收款項	47,056	31,595
總計	245,610	32,794

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。

13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

於二零二零年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣1,660,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	912	131
31至60日	<u>42</u>	<u>2</u>
	<u>954</u>	<u>133</u>

於二零二一年十二月三十一日，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42,000元(二零二零年：港幣2,000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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應付款項	1,078	593
租賃按金	8,491	7,043
預收租金	43,872	45,622
其他應付款項、其他按金及應計費用	166,229	70,718
應付利息	<u>28,298</u>	<u>29,368</u>
	<u>247,968</u>	<u>153,344</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	243,983	153,344
非流動負債	<u>3,985</u>	<u>—</u>
	<u>247,968</u>	<u>153,344</u>

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3,985,000元(二零二零年：港幣零元)。

14. 應付款項、租賃按金及應計費用(續)

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至60日	<u>1,078</u>	<u>593</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

於二零二一年七月十九日，本集團訂立買賣協議以出售其於在香港持有投資物業的翠麗環球有限公司及其附屬公司的100%股權予A & B Introductory Services Inc.(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，並由一名獨立第三方劉秀嫻女士作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年三月十五日完成。

於二零二一年七月二十七日，本集團訂立買賣協議以出售其於在香港持有投資物業的錦創有限公司及其附屬公司的100%股權予Vibrant Colour Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，並由一名獨立第三方宏基資本有限公司(其股份於聯交所主板上市及買賣)作為買方之擔保人。該交易已於二零二二年一月二十七日完成。

翠麗環球有限公司與錦創有限公司的資產及負債預期將在十二個月內售出，已分類為持有待售資產及負債，並於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列如下。預期出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

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 (續)

於二零二一年十二月三十一日，翠麗環球有限公司與錦創有限公司分類為持有待售的資產及負債呈列如下：

	二零二一年 港幣千元
投資物業	408,000
已抵押銀行存款	1,122
貿易應收款項、按金及預付款項	148
銀行結存及現金	<u>3,249</u>
分類為持有待售資產	<u><u>412,519</u></u>
其他應付款項	303
銀行借貸—一年後到期	<u>160,188</u>
與分類為持有待售資產相關之負債	<u><u>160,491</u></u>

股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零二零年：3港仙）予於二零二二年六月六日（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二零二二年六月十七日（星期五）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零二零年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零二零年：5港仙）。

股東週年大會

二零二二年股東週年大會將於二零二二年五月二十六日（星期四）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二二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二零二二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二零二二年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間	二零二二年五月十九日（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	二零二二年五月二十日（星期五）至 二零二二年五月二十六日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二二年五月二十日（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	二零二二年五月三十一日（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	二零二二年六月一日（星期三）至 二零二二年六月六日（星期一） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二二年六月六日（星期一）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二二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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益為港幣530,600,000元(二零二零年：港幣602,900,000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。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣70,200,000元(二零二零年：港幣151,000,000元)，相等於每股基本盈利11.3港仙(二零二零年：23.0港仙)。本年度股東應佔溢利減少主要是由於金融投資回報下降及對上市債務證券計提減值虧損撥備，惟大部分被投資物業公平價值增加所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣5,455,700,000元(二零二零年：港幣6,240,600,000元)。於二零二一年十二月三十一日本公司股東應佔每股資產淨值為港幣9.1元，而於二零二零年十二月三十一日為港幣9.7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：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,964.8	4,243.8
英國	4,663.3	4,697.2
澳洲	—	171.0
總計	<u>9,628.1</u>	<u>9,112.0</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣546,200,000元(二零二零年：港幣566,200,000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，其於二零二一年十二月三十一日之市值為港幣5,600,000,000元(二零二零年：港幣5,600,000,000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二零二一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14,681,900,000元(二零二零年：港幣14,145,800,000元)、港幣10,509,500,000元(二零二零年：港幣11,274,400,000元)及港幣17.5元(二零二零年：港幣17.6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一個住宅項目(壽臣山道東1號)、位於香港之一項投資物業(華威大廈之一部分)及位於香港西九龍臨海之一個合營住宅發展項目「維港滙」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，本集團繼續致力於發展西九龍臨海住宅發展項目「維港滙」¹。於二零二一年十二月，本集團以總現金代價港幣413,000,000元進一步收購該項目的4.5%股權，因而本公司於該項目的權益由10%增至14.5%。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。該項目已售出超過700個單位，銷售所得總額接近港幣10,000,000,000元。

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。此物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生之租金收入輕微增加，主要由於新冠肺炎疫苗接種率上升，有助於下半年恢復經濟穩定，包括為協助部分租戶度過此艱難時期而給予的租金減免。於二零二一年十二月三十一日，出租率升至95%（二零二零年：87%）。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目。該物業部分整修工程已於年內完成，餘下工程將於二零二二年分階段完成。儘管年內爆發新冠肺炎疫情，本集團與多名獨立第三方訂立協議，以總代價約港幣670,000,000元出售數間獨立屋。其中一項交易已於二零二一年完成及餘下交易已於二零二二年第一季度完成。該出售事項為本集團提供了變現對該等項目長期投資的良機，並藉此變現現金約港幣420,000,000元（經償還現有銀行貸款後）作日後再投資之用。年內，本集團就該項目錄得公平價值盈餘港幣482,300,000元，包括上述交易出售收益及餘下未售出獨立屋未變現公平價值盈餘。

年內，豪宅需求在新增供應有限的情況下持續呈現回彈趨勢。於二零二一年十月，本集團與獨立第三方訂立若干協議，收購位於傳統豪華住宅區渣甸山大坑道89-93號的物業，按金已於年內支付。收購需待若干條件達成後方告完成。倘收購事項完成，該地盤將被重新開發為低密度豪華住宅。

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%。

於財政年度結束後，本集團以港幣1,188,200,000元地價中標香港政府地政總署位於香港淺水灣南灣道的鄉郊建屋地段第1203號，總樓面面積約為19,055平方呎。本集團擬將該土地發展為豪華住宅發展項目，作為長期投資作出租用途。

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。

儘管於新冠肺炎疫情期間英國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盪的能力。

澳洲

於二零二一年十月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售位於澳洲昆士蘭Lizard Island之物業，總現金代價為澳幣42,000,000元(相等約港幣243,600,000元)。該交易已於二零二一年十一月完成，根據投資物業公平價值盈餘錄得年內出售收益港幣78,100,000元。該物業以長期租約形式出租予一名由投資級企業集團擔保的酒店經營者。該出售事項為本集團提供了變現其於該物業的投資的良機，本集團亦可將出售所得款項重新分配用作把握日後出現的其他投資機遇。

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。儘管香港酒店市場繼續受到嚴格旅遊限制及關閉邊境的負面影響，截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店收入有所改善，為港幣119,300,000元(二零二零年：港幣44,800,000元)，增幅約166.5%。此乃由於我們加入指定檢疫酒店計劃的房間收益以及為現有餐廳重塑品牌及新的意大利及日本餐廳開業後，餐飲收入有所增加所致。

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。同時，酒店將致力實施成本節省措施，並採取果斷決定，以降低這段艱難時期的營運成本，並爭取進一步的市場份額。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣1,622,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,412,300,000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701,000,000元，主要為上市債務證券投資減值虧損。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

營運資金及貸款融資

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款、銀行結存及現金之總額為港幣2,748,600,000元(二零二零年：港幣3,384,200,000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、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1,622,700,000元(二零二零年：港幣4,412,300,000元)及未動用融資額為港幣5,053,000,000元(二零二零年：港幣3,332,100,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣7,274,000,000元(二零二零年：港幣9,123,000,000元)及擔保票據港幣1,149,300,000元(二零二零年：港幣1,158,200,000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4,052,000,000元(二零二零年：港幣2,484,700,000元)，資產與負債比率為27.6%(二零二零年：17.6%)(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(二零二零年：港幣5,600,000,000元))之百分比計算)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸(包括擔保票據)之到期日如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,288.0	3,516.3
一至兩年	1,203.1	1,118.4
三至五年	4,224.6	5,681.8
五年以上	1,779.0	—
	<u>8,494.7</u>	<u>10,316.5</u>
減：未攤銷前端費用及票據之發行開支	<u>(71.4)</u>	<u>(35.3)</u>
	<u><u>8,423.3</u></u>	<u><u>10,281.2</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二一年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,503,400,000元(二零二零年：港幣6,274,300,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,651,400,000元(二零二零年：港幣4,722,800,000元)及無抵押銀行貸款港幣852,000,000元(二零二零年：港幣1,551,500,000元)。已抵押銀行貸款由估值為港幣3,331,200,000元之物業(二零二零年：港幣3,020,200,000元)、上市債務證券港幣1,312,600,000元(二零二零年：港幣3,879,600,000元)及已抵押現金港幣25,300,000元(二零二零年：港幣29,800,000元)。

本公司於澳洲及英國經營之附屬公司已將其於二零二一年十二月三十一日賬面總值為港幣4,663,300,000元(二零二零年：港幣4,868,200,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣2,839,700,000元(二零二零年：港幣2,879,500,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數為160名(二零二零年：133名僱員)。截至二零二一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83,200,000元(二零二零年：港幣77,800,000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

中國經濟活動繼二零二一年上半年強勁反彈後，於二零二一年下半年迅速降溫，主要受政府持續去槓桿和房地產開發商長期財務壓力影響。其經濟前景的下行風險正在增加。二零二二年及二零二三年仍將保持緩慢增長。

本地方面，二零二二年初以來，在近期當地疫情形勢惡化、疫情防控措施越趨嚴峻的情況下，近期經營環境日益艱難。為支持受疫情及持續嚴格的社會距離措施嚴重影響的商業及個人，第五輪和第六輪防疫基金措施已經展開。期望疫情能在未來幾個月內得到有效控制。預計今年稍後疫情好轉後，香港經濟將逐步重拾回升動力。

香港住宅物業市場在二零二二年第一季度回復平靜，主要由於近期本地新冠疫情病例激增以及採取了嚴格的社交距離限制措施。儘管如此，隨著需求持續強勁，以及最新公佈的按揭保險計劃下放寬按揭成數，預計房地產市場將展示長期韌力。香港黃金地段高檔住宅稀缺，預期受經濟週期影響較小，將跑贏市場。

過去三年，酒店業務處於水深火熱中。儘管有指定檢疫酒店計劃和指定交通計劃，要求所有來自指定地點的抵港人士必須在指定檢疫酒店接受強制檢疫，但酒店業於二零二一年仍面臨壓力。繼今年年初實施更嚴緊的跨境限制後，隔離酒店入住率受到嚴重影響。然而，如果世界各地的邊境重新開放，長期前景有望光明。

由於Omicron變種病毒的出現和控制病毒傳播措施的實施，英國經濟活動於二零二一年十二月及二零二二年一月放緩。但預計其影響是有限且暫時的。隨著疫情的好轉和多項防控措施의放寬，英國經濟有望在二零二二年二月開始復蘇。但是，包括能源價格和俄烏戰爭在內仍對前景帶來很高的不確定性。

展望未來，在當前疫情形勢和全球地緣政治風險的背景下，二零二二年經營環境仍然嚴峻。長期而言，我們對香港房地產市場持謹慎樂觀態度。然而，本集團的表現有賴疫情的控制、本地市場以及邊境的重新開放。本集團將繼續攻堅克難，積極參與可持續化發展，精準優化盈利、提升業績。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回總計40,116,000股本公司已發行普通股，總現金代價額為港幣342,242,507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 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年五月	1,620,000	8.48	8.28	13,683,168
二零二一年六月	<u>38,496,000</u>	8.88	8.07	<u>328,559,339</u>
	<u>40,116,000</u>			<u>342,242,507</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二零二一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

截至二零二一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二零二一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二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二一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

本公司之二零二一年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二二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，二零二二年三月二十五日

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