

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。



截至二零二四年十二月三十一日止年度之  
全年業績公佈

摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣414,100,000元(二零二三年：港幣413,800,000元)，增加0.1%
- 本公司股東應佔虧損：港幣136,700,000元(二零二三年：港幣853,700,000元)，減少84%
- 於二零二四年十二月三十一日，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8,357,300,000元及港幣13.9元#。

# 資產淨值乃按本集團賬面淨值港幣3,923,500,000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」）截至二零二四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二零二三年之比較數字。

## 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	4		
— 投資物業租金		206,045	193,904
— 酒店營運		181,993	202,697
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		26,096	17,189
總收益		414,134	413,790
其他收入	5	31,533	28,841
成本：			
物業及相關成本	6	(4,526)	(3,735)
員工成本		(96,558)	(98,377)
折舊及攤銷		(46,306)	(43,463)
其他開支		(96,423)	(99,167)
		(243,813)	(244,742)
未計投資物業公平值變動、減值虧損及 其他損益前之溢利		201,854	197,889
投資物業公平值變動		(14,497)	(451,494)
計及投資物業公平值變動後之溢利 (虧損)		187,357	(253,605)
其他損益	7	26,996	25,368
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)
應佔合營企業業績		13,109	59,331
融資成本	8	(365,141)	(378,568)
除稅前虧損		(137,679)	(850,141)
所得稅抵免(開支)	9	950	(3,608)
本年度虧損		(136,729)	(853,749)

綜合損益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(136,729)</u>	<u>(853,749)</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>(22.7)</u>	<u>(141.8)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損		<u>(136,729)</u>	<u>(853,749)</u>
<b>其他全面收益(開支)：</b>			
<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 股本工具之公平值收益(虧損)		<b>16,699</b>	(11,575)
佔合營企業之其他全面(開支)收益		<b>(3,836)</b>	284
<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		<b>(25,878)</b>	72,782
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具之公平值收益(虧損)		<b>13,559</b>	(107,924)
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		<b>2,717</b>	26,921
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>-</u>	<u>302,667</u>
本年度其他全面收益		<u><b>3,261</b></u>	<u>283,155</u>
本公司股東應佔本年度全面開支總額		<u><b>(133,468)</b></u>	<u><b>(570,594)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,682,012	6,744,962
物業、機器及設備		543,142	576,667
合營企業投資		513,586	722,160
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		147,607	92,991
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		25,085	15,889
按公平值列賬及計入損益之金融資產		66,088	54,100
已抵押銀行存款		197,853	190,156
其他資產		5,704	5,704
		<u>8,181,077</u>	<u>8,402,629</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,456	1,694
向合營企業提供之貸款		430,596	1,035,705
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		7,402	37,347
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	39,073	176,718
可收回稅項		2	–
已抵押銀行存款		–	44,001
現金及現金等值		2,447,750	2,445,668
		<u>2,926,279</u>	<u>3,741,133</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項、租賃按金及應計費用	14	146,788	131,030
稅項負債		14,313	14,942
租賃負債		6,463	12,380
銀行借貸—一年內到期		1,241,320	2,310,653
		<u>1,408,884</u>	<u>2,469,005</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,517,395</u>	<u>1,272,128</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,698,472</u>	<u>9,674,757</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本		60,212	60,212
儲備		<u>3,863,242</u>	<u>4,026,816</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,923,454</b></u>	<u>4,087,028</u>
<b>非流動負債</b>			
應付款項、租賃按金及應計費用	14	5,524	70,750
租賃負債		157,895	167,625
銀行借貸—一年後到期		5,600,815	5,337,063
遞延稅項		<u>10,784</u>	<u>12,291</u>
		<u><b>5,775,018</b></u>	<u>5,587,729</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><b>9,698,472</b></u>	<u>9,674,757</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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

### 本年度強制生效之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」)頒佈並已於二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效之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16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
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

除下文所述外，於本年度應用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」)

本集團於本年度首次應用該等修訂本。

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：

- 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 (續)

### 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 2.1 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)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)

- 釐清結算負債可為轉移現金、商品、服務或實體本身的權益工具予對手方。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。

有關將結算日期推遲至少12個月的權利以遵守契諾為條件，二零二二年修訂本明確釐清實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體延期負債結算至報告日期後至少12個月的權利，即使遵守契諾的情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體在報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響於報告日期負債為流動或非流動的分類。然而，倘實體延期結算負債的權利取決於實體在報告日期後12個月內是否遵守契諾，則實體應披露相關資訊，以使財務報表使用者能夠了解該負債在報告日期後12個月內償還之風險。其將包括有關契諾、相關負債賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾之事實及情況(如有)。

根據過渡規定，本集團對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本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 (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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力之合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售資產或注入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於某特定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新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不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，在延續香港會計準則第1號多項要求時，亦引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新要求；於財務報表附註中提供管理層定義之表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出少量修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

### 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	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>206,045</u>	<u>181,993</u>	<u>26,096</u>	<u>414,134</u>
分部業績					
分部溢利	<u>10,332</u>	<u>182,044</u>	<u>22,283</u>	<u>23,154</u>	237,813
未分配利息收入					10,596
企業開支					(48,274)
應佔一間合營企業業績					(2)
出售一間合營企業投資 之收益					27,329
融資成本					<u>(365,141)</u>
除稅前虧損					<u>(137,679)</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>	(432,597)
未分配利息收入					9,951
企業開支					(52,149)
應佔一間合營企業業績					(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>

截至二零二四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14,374,000元(二零二三年：港幣452,134,000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。

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、出售一間合營企業投資之收益、應佔一間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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資物業租金 (附註 i)	206,045	193,904
酒店營運 (附註 ii)	181,993	202,697
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	26,096	17,189
	<u>414,134</u>	<u>413,790</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205,612,000元 (二零二三年：港幣193,469,000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 截至二零二四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150,166,000元 (二零二三年：港幣164,021,000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21,761,000元 (二零二三年：港幣28,655,000元) 來自食品及飲料銷售及港幣2,053,000元 (二零二三年：港幣2,680,000元) 來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣8,013,000元 (二零二三年：港幣7,341,000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)。

##### 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24,167,000元 (二零二三年：港幣16,656,000元) 的利息收益以及來自上市股本證券港幣1,929,000元 (二零二三年：港幣533,000元) 的股息收入。

## 5. 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	10,596	9,951
管理費收入(附註i)	15,833	13,194
政府補助(附註ii)	-	1,731
其他	5,104	3,965
	<u>31,533</u>	<u>28,841</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. 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無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及指定檢疫酒店計劃以及發還產假薪酬計劃的政府補貼(二零二三年：港幣1,731,000元)。

## 6. 物業及相關成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售及營銷開支	301	198
投資物業之直接營運支出	4,225	3,537
	<u>4,526</u>	<u>3,735</u>

## 7. 其他損益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
匯兌收益淨額(虧損)	2,384	(201)
出售會籍收益	-	3,226
出售合營企業投資之收益(附註)	27,329	-
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	(2,717)	(26,921)
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
	<u>26,996</u>	<u>25,368</u>

附註：港幣27,329,000元乃之收益源自向一名獨立第三方出售在一間合營企業之20.33%權益。

## 8. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	332,279	342,308
銀行借貸前端費用攤銷	<u>17,436</u>	<u>17,467</u>
	<u>349,715</u>	<u>359,775</u>
擔保票據：		
擔保票據利息	-	2,710
擔保票據發行成本攤銷	<u>-</u>	<u>103</u>
	<u>-</u>	<u>2,813</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	5,344	5,519
其他費用	<u>10,082</u>	<u>10,461</u>
	<u><u>365,141</u></u>	<u><u>378,568</u></u>

## 9. 所得稅(抵免)開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度稅項：		
香港	3	10
英國	319	-
其他	<u>29</u>	<u>37</u>
	<u>351</u>	<u>47</u>
過往年度超額撥備：		
香港	<u>(8)</u>	<u>(15)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>(1,293)</u>	<u>3,576</u>
	<u><u>(950)</u></u>	<u><u>3,608</u></u>



## 12. 預期信貸虧損模式下金融資產減值評估

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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>-</u>	<u>302,667</u>

截至二零二四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上市債券證券的信用質量變動，本集團並無就上市債務證券計提撥備減值(二零二三年：港幣302,667,000元)。

## 13. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
貿易應收款項(附註i)	3,303	5,342
收購物業已付按金(附註ii)	-	127,508
預付前端費用	6,484	15,645
按金、預付款項及其他應收款項	<u>29,286</u>	<u>28,223</u>
	<u>39,073</u>	<u>176,718</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. 於二零二三年十二月三十一日，該金額為收購位於香港渣甸山一項物業之可退還印花稅。該印花稅已於截至二零二四年十二月三十一日止年度全數退還。

於二零二三年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣869,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	3,188	5,060
31至60日	<u>115</u>	<u>282</u>
	<u>3,303</u>	<u>5,342</u>

於二零二四年十二月三十一日，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115,000元(二零二三年：港幣282,000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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付貿易款項	1,280	1,482
租賃按金	8,944	9,232
預收租金	43,889	42,228
其他應付款項、其他按金及應計費用	85,755	134,019
應付利息	12,444	14,819
	<u>152,312</u>	<u>201,780</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	146,788	131,030
非流動負債	5,524	70,750
	<u>152,312</u>	<u>201,780</u>

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至60日	<u>1,280</u>	<u>1,482</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

## 股息

董事會決議，於即將舉行之本公司股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零二三年：3港仙）予於二零二五年六月三日（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二零二五年六月十七日（星期二）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零二三年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零二三年：5港仙）。

## 股東週年大會

二零二五年股東週年大會將於二零二五年五月二十三日（星期五）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二五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二零二五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二零二五年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二五年五月十六日（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 二零二五年五月十九日（星期一）  
至二零二五年五月二十三日（星期五）  
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二五年五月十九日（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 二零二五年五月二十九日（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 二零二五年五月三十日（星期五）  
至二零二五年六月三日（星期二）  
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二五年六月三日（星期二）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二五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證券登記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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，收益為港幣414,100,000元（二零二三年：港幣413,800,000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。

本公司股東應佔本年度虧損為港幣136,700,000元（二零二三年：港幣853,700,000元），相當於每股基本虧損22.7港仙（二零二三年：141.8港仙）。股東應佔本年度虧損主要是由於銀行借貸之融資成本所致。

於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣3,923,500,000元（二零二三年：港幣4,087,000,000元）。於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔每股資產淨值為港幣6.5元，而於二零二三年十二月三十一日為港幣6.8元。

本集團於年末按地域劃分之物業資產（包括於兩個合營企業權益）如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	4,451.4	5,192.9
英國	3,683.4	3,769.4
總計	<u>8,134.8</u>	<u>8,962.3</u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣486,200,000元（二零二三年：港幣506,200,000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，其市值為港幣4,920,000,000元（二零二三年：港幣5,130,000,000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市值，則其於二零二四年十二月三十一日之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12,568,600,000元（二零二三年：港幣13,586,100,000元）、港幣8,357,300,000元（二零二三年：港幣8,710,800,000元）及港幣13.9元（二零二三年：港幣14.5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」<sup>1</sup>。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1,320個單位，銷售總額超過港幣22,600,000,000元。年內，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣777,800,000元（二零二三年：港幣800,000,000元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團於該合營企業之權益為港幣504,100,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣1,267,900,000元）（包括提供合營企業之貸款），其中港幣430,600,000元將於截至二零二四年十二月三十一日止年度後一年內收取並分類為流動資產。

華威大廈<sup>2</sup>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。該物業於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生之租金收入，在辦公室面對挑戰重重的時期仍保持相對穩定。

本集團於壽臣山道東擁有一項住宅物業項目作長期投資。優化工程已完成。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。

---

<sup>1</sup> 本集團夥拍本港多間知名房地產開發商。

<sup>2</sup> 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)，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。年內，租金上調13%。33 Old Broad Street的租戶正進行大型翻新工程。Lloyds Banking Group宣佈該物業將成為Lloyds Banking Group位於倫敦市中心的新總部。

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，並以洲際酒店集團旗下之品牌營運。年內，酒店業績出現溫和下滑，主要是由於入住率及平均房價有所下降，共同導致整體收入下跌。

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣246,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣200,300,000元)，其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

年內，本集團並無錄得任何債務證券之減值虧損(二零二三年：港幣302,700,000元)。

## 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。於二零二四年十二月三十一日，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繼續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，令本集團持續從該項目收取可觀現金回報。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,642,100,000元（二零二三年：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2,645,600,000元（二零二三年：港幣2,679,800,000元）及未動用融資額港幣2,996,500,000元（二零二三年：港幣2,836,400,000元）。於二零二四年十二月三十一日，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246,200,000元（二零二三年：港幣200,300,000元）。

本集團之貸款融資包括一筆由七間參與銀行提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。年內，該承諾性循環銀團貸款已成功重續，並由相同的參與銀行以相同金額執行。

該承諾性循環銀團貸款的七間參與銀行均為知名金融機構，反映了他們對本集團前景及信用充滿信心。在當前市場狀況下，該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。於本公佈日期，概無作出提款。

本集團將繼續加強競爭力，以爭取穩定及理想的回報，實現互利共贏的目標。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣6,842,100,000元（二零二三年：港幣7,647,700,000元）。於扣除已抵押銀行存款、銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,950,300,000元（二零二三年：港幣4,767,600,000元），資產與負債比率為31.4%（二零二三年：35.1%）（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4,920,000,000元（二零二三年：港幣5,130,000,000元））之百分比計算）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,257.1	2,324.3
一至兩年	1,599.8	697.6
三至五年	3,529.6	3,696.4
五年以上	500.2	963.9
	<u>6,886.7</u>	<u>7,682.2</u>
減：未攤銷前端費用	(44.6)	(34.5)
	<u><u>6,842.1</u></u>	<u><u>7,647.7</u></u>

### 資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二四年十二月三十一日已提取之銀行總借貸為港幣4,424,300,000元（二零二三年：港幣5,100,100,000元），包括已抵押銀行借貸港幣2,765,800,000元（二零二三年：港幣2,811,500,000元）及無抵押銀行借貸港幣1,658,500,000元（二零二三年：港幣2,288,600,000元）。已抵押銀行借貸由帳面值為港幣3,478,200,000元之物業（二零二三年：港幣3,475,200,000元）及已抵押現金港幣63,000,000元（二零二三年：港幣83,300,000元）作抵押。

於二零二四年十二月三十一日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,683,400,000元（二零二三年：港幣3,769,400,000元）之投資物業以及已抵押現金港幣134,900,000元（二零二三年：港幣150,900,000元）作抵押，以取得銀行借貸港幣2,462,400,000元（二零二三年：港幣2,582,100,000元）。

### 員工及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數約為190名（二零二三年：190名僱員）。截至二零二四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96,600,000元（二零二三年：港幣98,400,000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，本公司已採納一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，以酌情向其僱員（包括本公司董事）授出購股權及獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為員工籌辦各項康樂活動，並與高級管理層一同參與。

## 展望

全球經濟形勢正處於復甦與不確定性並存的複雜局面。儘管全球央行於二零二四年內多次減息，惟國際貨幣基金組織認為，多國央行於二零二五年寬鬆週期中的行動將更為謹慎，並在通脹持續的情況下會實施分散的貨幣政策。新一屆美國政府上台，宣佈對多個國家的進口產品徵收額外關稅，進一步削減全球貿易活動。國際貨幣基金組織預測二零二五年及二零二六年之全球經濟增長為3.3%。

中國經濟於二零二四年內增長5%，符合政府官方目標。儘管地緣政治局勢緊張及貿易環境不明朗，中國政府仍對二零二五年的增長率充滿信心，並會持續採取降低利率、支持房地產市場及增加國內投資等適當經濟刺激措施。因應中國經濟開始復甦及穩定，消費者意欲將有所改善。

香港房地產市場依然面臨挑戰，而旅遊業尚未全面恢復至疫情前水平。儘管全部住宅物業降溫措施已取消及利率略有下降，樓市復甦仍舊乏力，反映消費者意欲疲弱。從樂觀正面而言，專業人士及非本地學生穩步湧入市場，在此推動下，住宅租賃市場有所改善。市場普遍認為主要央行於二零二五年將會再下調利率，或能支持經濟信心及消費。

政府已公佈振興旅遊業的五年發展藍圖，內容涵蓋推動文化、體育、生態環境及大型活動。本港於二零二五年上半年將舉辦近100項盛事活動。然而本地與周邊國家及城市的價格差異以及該地貨幣貶值等因素將持續影響酒店客房價格。

英國經濟於二零二四年第四季度意外增長0.1%。尤其是央行四年來首次下降利率，市場預期將進一步減息。前景展望經濟逐漸復甦，惟過程可能需要一段時間方可完全展開。本集團的英國物業組合已與信譽傑出的租戶簽訂長期租約，將保持穩定租金收入。

展望未來，預期持續的地緣政治緊張局勢及貿易衝突將影響本年度餘下時間的業務營運。儘管如此，我們仍對香港的復原能力及增長潛力持有信心。本集團致力把握最佳機遇，並審慎管理集團資產，從而應對瞬息萬變的業務環境。我們相信，本公司具備能力為股東創造長遠價值。

## 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二零二四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

截至二零二四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三名均為本公司之獨立非執行董事，即陳國威、顏以福及羅煒東諸位先生所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司截至二零二四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二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二四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

本公司之二零二四年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二五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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.seagroup.com.hk](http://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，二零二五年三月二十六日

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

陳國威先生

羅煒東先生

陳珮筠女士