

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。



截至二零二五年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度

- 收益：港幣423,000,000元(二零二四年：港幣414,100,000元)，增加2.1%
- 未計投資物業公平值變動前之經營溢利：港幣217,800,000元(二零二四年：港幣201,900,000元)，增加7.9%
- 本公司股東應佔虧損：港幣186,700,000元(二零二四年：港幣136,700,000元)，增加36.6%
- 於二零二五年十二月三十一日，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7,815,000,000元及港幣13.0元#
- 建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙

資產淨值乃按本集團賬面資產淨值港幣3,831,200,000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二零二四年之比較數字。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	4		
— 投資物業租金		216,939	206,045
— 酒店營運		176,672	181,993
— 金融投資回報			
— 利息收入及其他		29,349	26,096
總收益		422,960	414,134
其他收益	5	27,583	31,533
成本：			
物業及相關成本	6	(4,885)	(4,526)
員工成本		(94,525)	(96,558)
折舊		(42,610)	(46,306)
其他開支		(90,716)	(96,423)
		(232,736)	(243,813)
未計投資物業公平值變動之溢利		217,807	201,854
投資物業公平值變動		(104,116)	(14,497)
計及投資物業公平值變動後之溢利		113,691	187,357
其他損益	7	6,230	26,996
應佔合營企業業績		(15,069)	13,109
融資成本	8	(291,511)	(365,141)
除稅前虧損		(186,659)	(137,679)
所得稅（開支）抵免	9	(36)	950
本年度虧損		(186,695)	(136,729)

綜合損益表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(186,695)</u>	<u>(136,729)</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>(31.0)</u>	<u>(22.7)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損	<u>(186,695)</u>	<u>(136,729)</u>
其他全面收益(開支)：		
<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	52,870	16,699
佔合營企業之其他全面開支	-	(3,836)
<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	82,241	(25,878)
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	(7,347)	13,559
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	<u>(3,239)</u>	<u>2,717</u>
本年度其他全面收益	<u>124,525</u>	<u>3,261</u>
本公司股東應佔本年度全面開支總額	<u><u>(62,170)</u></u>	<u><u>(133,468)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		6,741,210	6,682,012
物業、機器及設備		533,923	543,142
合營企業投資		527,136	513,586
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具		162,128	147,607
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		17,761	25,085
按公平值列賬及計入損益之金融資產		27,036	66,088
已抵押銀行存款		160,804	197,853
其他資產		5,704	5,704
		<u>8,175,702</u>	<u>8,181,077</u>
流動資產			
存貨		1,245	1,456
向合營企業提供之貸款		127,212	430,596
按公平值列賬及計入其他全面收益之 債務工具		5,710	7,402
按公平值列賬及計入損益之金融資產		7,784	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	38,936	39,073
可收回稅項		2	2
定期存款		572,479	–
現金及現金等值		1,607,154	2,447,750
		<u>2,179,633</u>	<u>2,447,750</u>
		<u>2,360,522</u>	<u>2,926,279</u>
流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	13	133,983	146,788
稅項負債		15,056	14,313
租賃負債		11,284	6,463
銀行借貸—一年內到期		1,127,909	1,241,320
		<u>1,288,232</u>	<u>1,408,884</u>
流動資產淨額		<u>1,072,290</u>	<u>1,517,395</u>
總資產減流動負債		<u>9,247,992</u>	<u>9,698,472</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資本及儲備			
股本		60,212	60,212
儲備		<u>3,770,966</u>	<u>3,863,242</u>
總權益		<u>3,831,178</u>	<u>3,923,454</u>
非流動負債			
應付款項、租賃按金及應計費用	13	5,300	5,524
租賃負債		179,660	157,895
銀行借貸—一年後到期		5,220,242	5,600,815
遞延稅項		<u>11,612</u>	<u>10,784</u>
		<u>5,416,814</u>	<u>5,775,018</u>
總權益及非流動負債		<u>9,247,992</u>	<u>9,698,472</u>

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(186,659)	(137,679)
調整：		
利息開支	291,511	365,141
折舊及攤銷	42,610	46,306
投資物業公平值變動	104,116	14,497
出售／終止確認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	(3,239)	2,717
出售按公平值列賬及計入損益之 金融資產之公平值收益	(11,819)	–
應佔合營企業業績	15,069	(13,109)
利息收入	(34,464)	(34,763)
上市股本證券之股息	(1,601)	(1,929)
出售物業、機器及設備(收益)虧損	(191)	39
出售一間合營企業投資之收益	–	(27,329)
匯兌虧損(收益)淨額	8,828	(2,384)
營運資金變動前之經營現金流量	224,161	211,507
存貨減少	211	238
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少	6,705	127,537
應付款項、租金按金及應計費用(減少)增加	(2,935)	11,662
經營所得現金	228,142	350,944
已收金融投資利息	22,657	25,475
已收股息	1,601	1,929
已付稅項	(5)	(690)
經營活動所得現金淨額	252,395	377,658

綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資活動		
已收銀行存款利息	6,716	10,596
存置已抵押銀行存款	(20,596)	(25,392)
存置定期存款	(572,479)	–
解除已抵押銀行存款	58,053	61,377
貸款形式之合營企業還款	312,215	747,044
向一間合營企業墊付貸款	(37,450)	–
購買物業、機器及設備	(7,345)	(13,088)
增加投資物業	(10,322)	(11,468)
購買按公平值列賬及計入損益之金融資產	(10,137)	(4,792)
出售投資物業所得款項	128,000	–
出售按公平值列賬計入損益之金融資產所得款項	34,147	–
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具所得款項	39,103	–
出售／贖回按公平值列賬及計入 其他全面收益之債務工具所得款項	1,346	33,045
出售物業、機器及設備之所得款項	208	268
投資活動(所用)所得現金淨額	(78,541)	797,590
融資活動		
提取銀行貸款	1,017,500	1,087,042
償還銀行貸款	(1,702,325)	(1,832,700)
償還租賃負債	(11,287)	(12,389)
支付銀行貸款前端費用	(1,464)	(19,684)
已付利息	(286,967)	(363,839)
已付股息	(30,044)	(30,098)
融資活動所用現金淨額	(1,014,587)	(1,171,668)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(840,733)	3,580
於年初之現金及現金等值	2,447,750	2,445,668
外幣匯率變動之影響	137	(1,498)
於年末之現金及現金等值	1,607,154	2,447,750
代表：		
現金及現金等值	1,607,154	2,447,750

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」）會計準則而編製。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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

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」）頒佈並已於二零二五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會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	轉化為惡性通脹呈列貨幣 ³
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 ²
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 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)	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售資產或注入 ¹
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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³

¹ 於某特定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，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會計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「會計政策、會計估計變動及錯誤」(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後變更為「編製財務報表之基準」)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。香港財務報告準則第18號規定追溯應用並附帶特定過渡條文。應用新準則預期不會就確認及計量對本集團之財務表現及狀況造成重大影響。然而，其預期會影響綜合損益表之架構及呈列。

3. 分類資料

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	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>216,939</u>	<u>176,672</u>	<u>29,349</u>	<u>422,960</u>
分部業績					
分部(虧損)溢利	<u>(16,929)</u>	<u>97,877</u>	<u>26,071</u>	<u>43,950</u>	150,969
未分配利息收入					6,716
企業開支					(52,833)
融資成本					<u>(291,511)</u>
除稅前虧損					<u>(186,659)</u>

3. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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>

截至二零二五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104,875,000元(二零二四年：港幣14,374,000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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業租金 (附註 i)	216,939	206,045
酒店營運 (附註 ii)	176,672	181,993
金融投資回報		
— 利息收入及其他 (附註 iii)	29,349	26,096
	<u>422,960</u>	<u>414,134</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216,537,000元 (二零二四年：港幣205,612,000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. 截至二零二五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144,736,000元 (二零二四年：港幣150,166,000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21,491,000元 (二零二四年：港幣21,761,000元) 來自食品及飲料銷售及港幣1,815,000元 (二零二四年：港幣2,053,000元) 來自按某一時間點確認之配套服務。餘下收益港幣8,630,000元 (二零二四年：港幣8,013,000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27,748,000元 (二零二四年：港幣24,167,000元) 的利息收益以及來自上市股本證券港幣1,601,000元 (二零二四年：港幣1,929,000元) 的股息收入。

5. 其他收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行存款收取之利息收入	6,716	10,596
管理費收入(附註)	15,833	15,833
其他	5,034	5,104
	<u>27,583</u>	<u>31,533</u>

附註：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。

6. 物業及相關成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銷售及營銷開支	208	301
投資物業之直接營運支出	4,677	4,225
	<u>4,885</u>	<u>4,526</u>

7. 其他損益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
匯兌(虧損)收益淨額	(8,828)	2,384
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 之債務工具之收益(虧損)	3,239	(2,717)
出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之收益	11,819	-
	<u>6,230</u>	<u>26,996</u>

附註：於2024年港幣27,329,000元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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借貸：		
銀行借貸利息	259,795	332,279
銀行借貸前端費用攤銷	16,296	17,436
	<u>276,091</u>	<u>349,715</u>
租賃負債：		
租賃負債利息	6,084	5,344
其他費用	9,336	10,082
	<u>291,511</u>	<u>365,141</u>

9. 所得稅開支(抵免)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
現行稅項：		
香港	-	3
英國	-	319
其他	-	29
	<u>-</u>	<u>351</u>
過往年度超額撥備：		
香港	-	(8)
遞延稅項：		
本年度	36	(1,293)
	<u>36</u>	<u>(950)</u>

10. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二五年中期股息－每股2港仙 (二零二四年：二零二四年中期股息－每股2港仙)	12,042	12,042
二零二四年末期股息－每股3港仙 (二零二四年：二零二三年末期股息－每股3港仙)	<u>18,064</u>	<u>18,064</u>
	<u>30,106</u>	<u>30,106</u>
二零二五年建議末期股息： 每股3港仙(二零二四年：每股3港仙)	<u>18,064</u>	<u>18,064</u>

於呈報年度末後，本公司董事建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二四年：3港仙)，總金額為港幣18,064,000元(二零二四年：港幣18,064,000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. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄後虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後虧損之虧損：		
本公司股東應佔本年度虧損	<u>(186,695)</u>	<u>(136,729)</u>
		股份數目
	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄後虧損之普通股加權平均數	<u>602,122,726</u>	<u>602,122,726</u>

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損，且將其計入會導致反攤薄，故每股攤薄虧損並未計入潛在普通股之計算中。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收款項(附註)	3,269	3,303
預付前端費用	1,464	6,484
按金、預付款項及其他應收款項	<u>34,203</u>	<u>29,286</u>
	<u>38,936</u>	<u>39,073</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以及出租投資物業的租戶。

於二零二四年一月一日，來自客戶合約之應收貿易款項為港幣5,342,000元。

按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	2,632	3,188
31至60日	378	115
61至90日	38	-
超過90日	<u>221</u>	<u>-</u>
	<u>3,269</u>	<u>3,303</u>

於二零二五年十二月三十一日，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637,000元(二零二四年：港幣115,000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。

13. 應付款項、租賃按金及應計費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付貿易款項	1,143	1,280
租賃按金	7,563	8,944
預收租金	47,454	43,889
其他應付款項、其他按金及應計費用	72,270	85,755
應付利息	10,853	12,444
	<u>139,283</u>	<u>152,312</u>
就呈報目的分析為：		
流動負債	133,983	146,788
非流動負債	5,300	5,524
	<u>139,283</u>	<u>152,312</u>

按發票日呈列之應付貿易款項之賬齡分析如下。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	<u>1,143</u>	<u>1,280</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（「二零二六年股東週年大會」）向股東建議批准派發截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息每股3港仙（二零二四年：3港仙）予於二零二六年六月二日（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二零二六年六月十六日（星期二）或之前寄出。

連同已派付之中期股息每股2港仙（二零二四年：2港仙），本年度股息總額將為每股5港仙（二零二四年：5港仙）。

股東週年大會

二零二六年股東週年大會將於二零二六年五月二十日（星期三）在香港舉行，相關之通告及文件將於二零二六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二零二六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二零二六年股東週年大會並於會上投票

提交過戶文件之截止時間 二零二六年五月十三日（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 二零二六年五月十四日（星期四）至
二零二六年五月二十日（星期三）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二六年五月十四日（星期四）

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 二零二六年五月二十六日（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 二零二六年五月二十七日（星期三）至
二零二六年六月二日（星期二）
（首尾兩天包括在內）

記錄日期 二零二六年六月二日（星期二）

於上述暫停辦理期間，任何股份轉讓將不獲登記。為符合資格出席二零二六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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收益為港幣423,000,000元（二零二四年：港幣414,100,000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。

本集團於本年度之日常營運溢利增加至港幣217,800,000元（二零二四年：港幣201,900,000元）。本公司股東應佔本年度虧損為港幣186,700,000元（二零二四年：港幣136,700,000元），相等於每股基本虧損31.0港仙（二零二四年：22.7港仙）。本公司股東應佔本年度虧損主要由於(i)投資物業公平值虧損及(ii)銀行借款融資成本所致。融資成本較二零二四年減少20.2%。上述公平值虧損為非現金項目，對本集團現金流量並無即時影響。

於二零二五年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣3,831,200,000元（二零二四年：港幣3,923,500,000元）。於二零二五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6.4元，而於二零二四年十二月三十一日為港幣6.5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：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	3,999.7	4,451.4
英國	<u>3,900.6</u>	<u>3,683.4</u>
總計	<u><u>7,900.3</u></u>	<u><u>8,134.8</u></u>

本集團之酒店物業以賬面值港幣466,200,000元（二零二四年：港幣486,200,000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4,450,000,000元（二零二四年：港幣4,920,000,000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，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於二零二五年十二月三十一日將分別為港幣11,884,100,000元（二零二四年：港幣12,568,600,000元）、港幣7,815,000,000元（二零二四年：港幣8,357,300,000元）及港幣13.0元（二零二四年：港幣13.9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項住宅項目（壽臣山道東1號及渣甸山內地段第7384號）、一項商業物業（華威大廈之一部分）及兩個合營住宅發展項目（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），以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」¹。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1,410個單位，銷售所得總額超過港幣23,400,000,000元。於本年度，本集團收取從該項目回籠的現金約港幣312,200,000元（二零二四年：港幣777,800,000元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該合營企業之權益為港幣177,700,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣504,100,000元）（包括授予合營企業之貸款），其中港幣127,200,000元將自截至二零二五年十二月三十一日止年度起一年內收回並分類為流動資產。

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。該物業於截至二零二五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。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團已訂立正式協議，以現金代價淨額港幣128,000,000元在香港向一名獨立第三方出售一項投資物業，該交易已於二零二五年十月完成。

本集團亦專注於發展豪華住宅項目。本集團持有淺水灣南灣道項目之50%股權，該項目位於淺水灣傳統豪華住宅區，正發展為坐擁一望無際醉人海景之豪華住宅，飽覽淺水灣壯麗的全景景緻。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。

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，租金每五年固定上調。去年租金按租約條款上調13%。租戶已完成對33 Old Broad Street的大型翻新工程，並已於二零二五年遷入Lloyds Banking Group之新總部。

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，該酒店的業績略有下滑。然而，自二零二五年第三季度末開始，入住率大幅回升及平均房價改善大致抵銷先前之下降趨勢。

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有金融投資約港幣220,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣246,200,000元)，其中包括上市股本及債務證券及非上市投資。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內並無就債務證券錄得任何減值虧損。

財務資源及流動資金

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零二五年十二月三十一日，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之契諾。

於本年度，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。於香港政府解除所有收緊管制後，維港滙銷售勢頭表現強勁，令本集團持續地從該項目收取可觀的現金回報。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，本集團預期直至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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的可用資金總額為港幣5,577,000,000元（二零二四年：港幣5,642,100,000元），包括本集團的已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存及現金總額港幣2,340,400,000元（二零二四年：港幣2,645,600,000元）及未動用融資額港幣3,236,600,000元（二零二四年：港幣2,996,500,000元）。於二零二五年十二月三十一日，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220,400,000元（二零二四年：港幣246,200,000元）。

本集團之貸款融資包括一筆由七間知名金融機構提供的融資額約港幣1,000,000,000元之承諾性循環銀團貸款。該承諾性循環銀團貸款為本集團提供了充裕的流動資金，確保未來業務發展的融資彈性。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣6,348,200,000元（二零二四年：港幣6,842,100,000元）。於扣除已抵押銀行存款、定期存款、銀行結存、現金及金融投資後，本集團錄得淨債務港幣3,787,400,000元（二零二四年：港幣3,950,300,000元），資產與負債比率為31.9%（二零二四年：31.4%）（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4,450,000,000元（二零二四年：港幣4,920,000,000元）之百分比計算）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
到期		
一年內	1,144.7	1,257.1
一至兩年	684.1	1,599.8
三至五年	4,146.2	3,529.6
五年以上	407.7	500.2
	<u>6,382.7</u>	<u>6,886.7</u>
減：未攤銷前端費用	<u>(34.5)</u>	<u>(44.6)</u>
	<u><u>6,348.2</u></u>	<u><u>6,842.1</u></u>

資產抵押

就本公司於香港經營之附屬公司而言，於二零二五年十二月三十一日已提取之銀行借貸總額為港幣3,739,400,000元（二零二四年：港幣4,424,300,000元），包括已抵押銀行借貸港幣2,541,000,000元（二零二四年：港幣2,765,800,000元）及無抵押銀行借貸港幣1,198,400,000元（二零二四年：港幣1,658,500,000元）。已抵押銀行借貸由賬面值為港幣3,300,200,000元之物業（二零二四年：港幣3,478,200,000元）及已抵押現金港幣52,400,000元（二零二四年：港幣63,000,000元）作抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本公司於英國經營之附屬公司已將其賬面總值為港幣3,900,600,000元（二零二四年：港幣3,683,400,000元）之投資物業以及已抵押現金港幣108,400,000元（二零二四年：港幣134,900,000元）作抵押，以取得銀行借貸港幣2,643,300,000元（二零二四年：港幣2,462,400,000元）。

員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之僱員總數約為180名（二零二四年：190名僱員）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣94,500,000元（二零二四年：港幣96,600,000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。為進一步加強與僱員的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並安排高級管理層參與。

展望

全球經濟格局仍呈現復甦與持續不確定性交織的複雜格局。根據國際貨幣基金組織，二零二六年預計全球經濟增長為3.3%，而二零二七年則為3.2%。儘管由於持續的貿易割裂、地緣政治局勢緊張、降息可能延遲以及美國關稅等因素，下行風險依然居高不下，而由於主要經濟體的持續科技投資與財政支持，該等壓力在一定程度上被抵銷。

儘管房地產行業持續承壓，且內需依舊疲弱，但在政府刺激措施的支撐下，二零二五年中國經濟增長5%。展望二零二六年，預計增長將保持穩定，政策重點將轉向提振消費、完善社會保障體系，並在維持出口優勢的同時，推動經濟向高增值服務業轉型。同時，中國將繼續在技術創新及先進製造領域取得戰略性進展。

香港房地產市場長遠而言預期將維持正向動能，延續二零二五年所見的穩定趨勢。正面推動因素包括持續人才流入、股市蓬勃發展帶來強勁財富效應，以及中國內地買家回流，所有該等因素均有助交易量增長，並帶動價格逐步回升。然而，供應持續過剩及地緣政治風險仍將對市場構成壓力並限制價格漲幅。

香港旅遊業延續二零二五年訪客人數近5,000萬人次的表現，預計於二零二六年將有所改善。該增長將受到大型活動及會議支撐，吸引全球各地旅客。此外，隨著東九龍啟德體育園、香港國際機場三跑道系統及全新第二客運大樓等新設施投入運作，香港的活動及旅遊業發展將邁入新階段。雖然訪港旅客總數預計將進一步上升，惟行業仍將面臨來自其他區域旅遊目的地的競爭以及持續的價格壓力。

英國經濟於二零二五年僅微幅增長1.3%，主要受財政不確定性及消費支出疲弱所拖累。儘管零售銷售與商業活動有所改善，為經濟前景帶來一些樂觀理由，惟整體展望復甦步伐緩慢。本集團的英國物業組合在信譽良好租戶所簽訂的長期租約支撐下，將會維持穩定的租金收入。

展望二零二六年，持續的地緣政治緊張及貿易衝突預計將繼續對營商環境構成挑戰。儘管如此，我們對香港的韌性及長遠增長潛力仍然充滿信心。本集團致力於積極把握新興機遇，同時維持審慎財務紀律及穩健資產負債表，確保我們能夠為股東創造可持續的長期價值。

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二零二五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

截至二零二五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

載於本公佈內本集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二五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、綜合現金流量表，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。

建議修訂現有公司細則及採納新公司細則

董事會建議修訂本公司現有公司細則及採納新公司細則，以(i)根據上市規則之修訂，為本公司購買或收購股份作為庫存股份提供更大靈活性；(ii)符合有關擴大無紙化上市機制及以電子方式發佈公司通訊的上市規則；及(iii)作出其他相應及輕微修訂。

建議修訂及建議採納新公司細則須待本公司股東於應屆二零二六年股東週年大會上以特別決議案之方式審議及批准後，方可作實。一份載有(其中包括)建議修訂及建議採納新公司細則之詳情之通函，連同召開二零二六年股東週年大會通告，將適時寄發予本公司股東。

刊登年度報告

本公司之二零二五年年度報告載有上市規則所規定之所有適用資料，並將於二零二六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，二零二六年三月二十五日

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
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士