

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)

有關出售物業  
之  
非常重大出售事項

**出售事項**

董事會宣佈，於二零一六年二月二十五日，賣方及 AGP 與買方及買方擔保人訂立銷售協議，據此，賣方已同意按銷售協議之條款以港幣 10,000,000,000 元之總代價向買方出售銷售股份。銷售股份為 SEA (BVI) 全部已發行股本，SEA (BVI) 擁有該物業唯一註冊及實益擁有人永紹之全部已發行股本。

**上市規則之涵義**

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的一項適用百分比率高於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准銷售協議及其項下擬進行之交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

由於本公司預計需要更多時間整理載入通函之資料，載有（其中包括）出售事項之詳情及召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料的通函預期將於二零一六年三月三十一日或之前寄發予股東。

完成出售事項須待本公佈「銷售協議—先決條件」一節所載之條件（包括股東於股東特別大會上批准銷售協議及其項下擬進行之交易）獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。故此，股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事。

\* 僅供識別

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零一六年二月二十六日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零一六年二月二十九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 出售事項

董事會宣佈，於二零一六年二月二十五日，賣方及 AGP 與買方及買方擔保人訂立銷售協議，據此，賣方已同意按銷售協議之條款以港幣 10,000,000,000 元之總代價向買方出售銷售股份。銷售股份為 SEA (BVI) 全部已發行股本，SEA (BVI) 擁有該物業唯一註冊及實益擁有人永紹之全部已發行股本。

## 銷售協議

日期：二零一六年二月二十五日

## 訂約方

- (i) 賣方：毅泰企業有限公司（AGP 之間接全資附屬公司）
- (ii) 買方：高陞環球有限公司（買方擔保人之附屬公司）
- (iii) 賣方擔保人：AGP
- (iv) 買方擔保人：中國光大集團有限公司

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

於本公佈日期，賣方持有銷售股份，即 SEA (BVI) 之 100% 已發行股本。根據銷售協議，賣方已同意按銷售協議之條款以港幣 10,000,000,000 元（受限於下述調整）之總代價向買方出售銷售股份。

於本公佈日期，SEA (BVI) 為永紹的唯一實益擁有人，而永紹為該物業（為大新金融中心，一幢位於香港灣仔告士打道 108 號的 38 層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為 37,214 平方米及 32,606 平方米，設有 156 個停車位）的唯一註冊及實益擁有人。

## 代價

根據銷售協議，代價港幣 10,000,000,000 元須由買方按以下方式以現金償付及支付：

- (i) 買方已於二零一六年二月五日根據一份不具約束力意向書之條款向賣方支付港幣 100,000,000 元（「誠意金」）；
- (ii) 於銷售協議簽立後，買方須向賣方支付進一步按金港幣 900,000,000 元（「進一步按金」）；及
- (iii) 於完成後，買方須支付代價餘款（受限於下述調整並經扣除誠意金及進一步按金後）。

賣方已於二零一六年二月二十五日自買方收到進一步按金。

代價須參考於完成時出售集團之資產淨值（該物業之價值、銀行貸款及遞延稅項負債除外）進行調整。

除代價外，買方須於完成時向賣方支付：

- (i) 相當於在完成日期根據以下管理協議就永紹及／或 SEA (BVI) 持有的擁有人資金之款項：
  - (a) 永紹（作為該物業之擁有人）及 SEA (BVI)（作為管理人）於二零一五年四月三十日訂立之有關管理該物業的管理協議；及
  - (b) SEA (BVI)（作為管理人）及仲量聯行物業管理有限公司（作為管理代理人）於二零一五年四月三十日訂立之有關管理該物業的管理協議。
- (ii) 就於該物業及傢具、陳設、固定設施、配件、裝修及與此相關之設備以及未於代價內反映之資本開支補償賣方額外港幣 80,000,000 元（「資本開支金額」）。

於二零一五年十二月三十一日擁有人資金結餘約為港幣 45,000,000 元。

假設出售事項進行至完成，本集團將就銷售股份、資本開支金額及擁有人資金獲得總現金代價約港幣 10,125,000,000 元。

根據銷售協議，該銀行向永紹授出的本金額約港幣 1,981,000,000 元的銀行貸款須由永紹於完成前償還或從代價所得款項中撥還。

出售事項之代價乃由本集團及買方經參考（其中包括）相關位置的類似物業當前市價及公平磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 遵照上市規則項下規定由股東批准出售事項；及
- (ii) 遵照另類投資市場規則項下規定由 AGP 股東批准出售事項（統稱「條件」）。

倘條件於二零一六年五月二十四日或之前（或賣方及買方協定的其他有關日期）未獲達成，銷售協議將告終止，賣方將向買方退還誠意金及進一步按金，而訂約各方均毋須向其他各方承擔任何責任，惟終止將不會對任何訂約方已產生的任何權利及義務造成影響。

### 完成

假設股東批准出售事項，完成預期將於二零一六年五月二十四日或之前或賣方及買方可能相互書面協定的有關其他日期發生。

本集團目前佔用該物業之 25 及 26 層。於完成後，(i) 賣方將不再持有出售集團之任何權益，而出售集團將不再為本集團之附屬公司；及 (ii) 永紹將以月租金港幣 1,121,546 元向 AGP 回租該物業的 25 及 26 層，連同 19 個停車位、20 個儲物室及 3 個空調機房的使用及佔用權，租期為 3 年，並可根據買方與賣方協定之租約其他主要條款選擇續租 3 年。

買方擔保人已同意擔保買方履行其於銷售協議下之所有義務。AGP 亦已同意擔保賣方履行其於銷售協議下之所有義務。

### 有關出售集團及該物業之資料

出售集團包括 SEA (BVI) 及永紹，該兩間公司均為 AGP 之間接全資附屬公司。SEA (BVI) 為一間投資控股公司，其唯一業務為持有該物業之唯一登記及實益擁有人永紹的全部股權。

永紹自一九九七年起持有本集團於該物業中之權益，作為投資物業以獲取資本增值。目前，該物業之出租率為 95%。

該物業已按揭予該銀行以獲取本金額約為港幣 1,981,000,000 元之銀行貸款。銀行貸款於完成前償還，或於完成時以代價之所得款項償還。

該物業於二零一五年十二月三十一日由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值為港幣 9,500,000,000 元。

根據出售集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目（其乃根據永紹於同期之經審核賬目編製），出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益約為港幣 243,000,000 元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：港幣 245,000,000 元）。出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後淨溢利（包括投資物業之公平值收益）分別約為港幣 744,000,000 元及港幣 717,000,000 元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：分別為港幣 321,000,000 元及港幣 303,000,000 元）。

根據出售集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目，出售集團於二零一五年十二月三十一日的綜合資產淨值約為港幣 9,379,000,000 元。

### 出售事項之財務影響

經考慮出售事項之代價（有待調整及審核）、資本開支金額、擁有人資金及自出售集團未經審核管理賬目得出之其於二零一五年十二月三十一日之資產淨值（經就該物業已租予第三方之部分之賬面值按其於二零一五年十二月三十一日之市值列賬作出調整；而該物業由本集團佔用之部分之賬面值仍按成本減累計折舊列賬），將由本集團於其綜合收益表確認之來自出售事項之資本收益估計約為港幣 900,000,000 元（經對銷集團內部交易及相關稅項影響）。

以上計算及會計處理方法須由本集團之核數師審閱。將於本集團綜合賬目中記賬之自出售事項所產生對本集團造成的實際財務影響將根據出售集團於編製完成賬目日期之資產淨值重新計算。

於完成後，出售集團將不再為本集團之附屬公司。因此，出售事項完成後將導致出售集團之資產及負債不再於本集團的綜合賬目內綜合入賬。

### 出售事項所得款項用途

預期於償還銀行貸款約港幣 1,981,000,000 元後，本集團將就銷售股份收取代價淨額約港幣 8,019,000,000 元及連同資本開支金額及擁有人資金，總代價淨額約港幣 8,144,000,000 元（扣除相關交易費用及開支前）。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於未來再投資於其他發展及投資項目和其他潛在房地產項目，以及作為本集團之一般營運資金。

### 進行出售事項之理由及裨益

永紹持有本集團於該物業中之權益，該物業為大新金融中心，是一幢位於香港灣仔告士打道 108 號的 38 層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為 37,214 平方米及 32,606 平方米，設有 156 個停車位。永紹持有 AGP 集團於該物業中之權益，該物業乃由永紹於一九九七年收購。根據獨立物業估值師的估值，該物業於二零一五年十二月三十一日之估值為港幣 9,500,000,000 元。

經考慮出售事項所得款項及出售事項之估計未經審核資本收益，董事會認為出售事項為本公司提供按公平市值將其於該物業之投資變現及釋出其價值的良機。於完成出售事項後，本集團預期將於其綜合收益表內錄得估計未經審核資本收益（扣除交易費用及開支前）約港幣 900,000,000 元（對銷集團內部交易及相關稅務影響後）及將變現現金額約港幣 8,144,000,000 元以用於未來再投資。董事認為銷售協議之條款乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

於出售事項後，本公司將繼續於香港、中國內地及澳洲進行其現有業務，即投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

### 有關本集團及買方之資料

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司的業務活動為在香港、中國內地及澳洲進行投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

AGP 為一家本公司擁有 97.17% 權益的附屬公司，其股份獲准在倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場 (AIM) 進行買賣。AGP 為一家投資控股公司，而其主要附屬公司的業務為於香港及中國內地發展及投資物業，以及於香港營運酒店。

賣方為 AGP 之全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方的主要業務活動為投資控股。

買方擔保人為一間於香港註冊成立之有限公司。買方擔保人的主要業務活動為投資控股。

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的一項適用百分比率高於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、銷售協議及其項下擬進行之交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

由於本公司預計需要更多時間整理載入通函之資料，載有（其中包括）出售事項之詳情及召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料的通函預期將於二零一六年三月三十一日或之前寄發予股東。

完成出售事項須待本公佈「銷售協議—先決條件」一節所載之條件（包括股東於股東特別大會上批准銷售協議及其項下擬進行之交易）獲達成後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。固此，股東及潛在投資者在買賣股份時務須審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零一六年二月二十六日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零一六年二月二十九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司擁有 97.17%權益之附屬公司，其股份於倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場 (AIM) 買賣（股份代號：AGP）；
「AGP集團」	指	AGP 及其附屬公司；
「另類投資市場規則」	指	倫敦證券交易所公眾有限公司發佈的另類投資市場公司規則；
「該銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司；
「銀行貸款」	指	該銀行向永紹授出的最高金額為港幣 2,381,000,000 元銀行貸款融資及未償還的本金及任何就此累計的利息；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	爪哇控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「完成」	指	根據銷售協議完成出售事項；

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	買方根據銷售協議就出售事項應付賣方的總代價合共港幣 10,000,000,000 元（須參考於完成時出售集團之資產淨值（該物業之價值、銀行貸款及遞延稅項負債除外）予以調整）；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據銷售協議向買方出售銷售股份；
「出售集團」	指	SEA (BVI) 及永紹；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港當時的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「擁有人資金」	指	根據永紹、SEA (BVI) 及仲量聯行物業管理有限公司就該物業的管理於二零一五年四月三十日訂立之管理協議而永紹及／或 SEA (BVI) 持有之資金；
「該物業」	指	於香港土地註冊處註冊為內地段 8745 號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇，名為大新金融中心，一幢位於香港灣仔告士打道 108 號的 38 層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為 37,214 平方米及 32,606 平方米，設有 156 個停車位，現由永紹擁有；
「買方」	指	高陞環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為買方擔保人的附屬公司；
「買方擔保人」	指	中國光大集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「銷售協議」	指	由賣方、AGP、買方及買方擔保人於二零一六年二月二十五日所訂立有關出售事項之協議；



「銷售股份」	指	SEA(BVI)股本中 10,000股每股面值港幣 10.00 元的普通股，即 SEA (BVI) 的全部已發行股份；
「SEA (BVI)」	指	SEA (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)根據銷售協議之條款及條件進行出售事項及其項下擬進行之其他交易；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	毅泰企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為 AGP 的間接全資附屬公司；
「永紹」	指	永紹有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為 SEA (BVI) 的直接全資附屬公司及該物業的合法實益擁有人；及
「%」	指	百分比。

代表董事會  
**SEA Holdings Limited**  
**呂榮梓**  
*主席兼常務董事*

香港，二零一六年二月二十六日

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