

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)

須予披露交易  
出售  
位於火炭的土地擁有權益之  
間接全資附屬公司

**出售事項**

於二零一五年九月三十日，賣方、AGP 及本公司與期權持有人訂立期權協議，據此，賣方及 AGP 同意向期權持有人授出有關按照並受限於銷售協議之條款購買銷售股份及轉讓銷售貸款權益之期權，總期權費為港幣 280,000,000 元。

緊隨簽訂期權協議後，期權持有人已給予賣方及 AGP 通知以行使期權，並指定買方訂立銷售協議。於二零一五年九月三十日，賣方、AGP 及買方訂立銷售協議，據此，賣方已同意向買方出售銷售股份，而 AGP 已同意向買方轉讓銷售貸款權益，總代價為港幣 1,120,000,000 元（受限於若干不超過港幣 10,000,000 元之調整）。

銷售股份為 Ever Reality 的全部已發行股本，其擁有 AGP (Sha Tin)（即土地擁有人）之全部已發行股本。

**上市規則之涵義**

由於有關訂立期權協議、銷售協議及出售事項而根據上市規則第 14.07 條計算的一個或多個相關適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，訂立期權協議、銷售協議及出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

**出售事項**

於二零一五年九月三十日，賣方、AGP 及本公司與期權持有人訂立期權協議，據此，賣方及 AGP 同意向期權持有人授出有關按照並受限於銷售協議之條款購買銷售股份及轉讓銷售貸款權益之期權，總期權費為港幣 280,000,000 元。

\* 僅供識別

緊隨簽訂期權協議後，期權持有人已給予賣方及 AGP 通知以行使期權，並指定買方訂立銷售協議。於二零一五年九月三十日，賣方、AGP 及買方訂立銷售協議，據此，賣方已同意向買方出售銷售股份，而 AGP 已同意向買方轉讓銷售貸款權益，總代價為港幣 1,120,000,000 元（受限於若干不超過港幣 10,000,000 元之調整）。

期權協議及銷售協議的主要條款載列如下。

## 期權協議

日期：二零一五年九月三十日

### 訂約方

- (1) 賣方：堅利集團有限公司，AGP 之全資附屬公司
- (2) 期權持有人：中晟置業有限公司
- (3) AGP
- (4) 本公司

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，期權持有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。

## 期權

以總期權費港幣 280,000,000 元為代價，賣方及 AGP 已同意向期權持有人授出有關購買銷售股份及轉讓銷售貸款權益之期權，可於期權期間內予以行使。於行使期權後，賣方、AGP 及一名由期權持有人指定的買家（即買方）須根據期權協議之條款訂立（其中包括）銷售協議。

期權費須按以下方式支付：

- (i) 於簽訂期權協議後支付合共港幣 200,000,000 元；及
- (ii) 於二零一五年十月三十日（即期權協議日期後 30 日）或之前支付餘額港幣 80,000,000 元。

期權費乃由本集團及期權持有人就土地之價值經公平磋商後釐定。董事認為期權費屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

於期權期間屆滿前任何時間，期權可由期權持有人就全部銷售股份及轉讓銷售貸款權益而予以行使。

期權持有人於期權期間完結前可行使期權不多於兩次。

倘期權持有人初步指定的買方未能於不遲於期權期間屆滿前三天根據銷售協議完成購買銷售股份及轉讓銷售貸款權益，而原因是其未能取得所有所須的必要批准以根據銷售協議完成出售事項，則期權持有人可指定另一名買家購買全部銷售股份及轉讓銷售貸款權益。然而，倘期權持有人指定另一名買家，則有關第二家實體所進行的購買銷售股份及轉讓銷售貸款權益將不受限於任何條件。

期權協議亦規定銷售協議須待（其中包括）AGP 取得其股東之批准（按另類投資市場規則有所規定），方告完成。根據期權協議，本公司（即 AGP 之主要股東）不可撤回地承諾投票贊成任何由 AGP 提呈以批准期權協議及銷售協議之決議案。

緊隨簽訂期權協議後，期權持有人已給予賣方及 AGP 通知以行使期權，並指定買方訂立銷售協議。

於二零一五年九月三十日，賣方、AGP 及買方已訂立銷售協議。

## 銷售協議

日期：二零一五年九月三十日

### 訂約方

- (1) 賣方：堅利集團有限公司，為 AGP 之全資附屬公司
- (2) 買方：中洲投資控股（香港）有限公司
- (3) AGP

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方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：

- i. 賣方持有銷售股份，即 Ever Reality 之 100% 已發行股本；及
- ii. 目標集團結欠 AGP 總額約為港幣 810,000,000 元之貸款，即銷售貸款。

根據銷售協議，賣方已同意向買方出售銷售股份，而 AGP 已同意向買方轉讓銷售貸款權益，總代價為港幣 1,120,000,000 元（受限於下述調整）。

於本公佈日期，Ever Reality 為 AGP (Sha Tin) 的唯一股東，而 AGP (Sha Tin) 為面積約為 20,000 平方米之土地（稱為沙田市地段第 75 號及丈量約份第 176 號內之地段第 744 號餘段，並位於香港新界沙田火炭坳背灣街 1-11 號）的合法擁有人。

## 代價

根據銷售協議，代價港幣 1,120,000,000 元須由買方按以下方式以現金償付及支付：

- (a) 於簽立銷售協議後，買方須向賣方支付可退還按金港幣 1 元；及
- (b) 於完成後，買方須支付代價餘額（受限於下述調整）。

代價須根據目標集團於完成時的資產淨值（不包括土地、銀行貸款及銷售貸款）作出調整，上限為港幣 10,000,000 元。

於完成前，賣方須促使銀行已向 AGP (Sha Tin) 授出相等於約港幣 150,000,000 元之銀行貸款在不遲於完成前償還。倘於完成時始償還銀行貸款，已協定代價之餘額（受限於上述調整）須於完成時按以下方式分拆：

- (i) 一筆相等於應付銀行之銀行貸款未償還金額的款項；
- (ii) 轉讓應付 AGP 銷售貸款權益之價格（即完成時銷售貸款未償還總金額之面值）；及
- (iii) 應付賣方代價餘額之餘下部分。

出售事項之代價乃由本集團及期權持有人經考慮土地之價值而進行公平磋商後釐定。董事認為，代價屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

### 先決條件

完成須待以下各項（如適用）獲達成後方可作實，並以此為條件：

- (i) 就其下擬進行之交易而言，本公司符合上市規則項下之規定；
- (ii) 就其下擬進行之交易而言，AGP 符合另類投資市場規則項下之規定；
- (iii) 於自期權協議日期起計 42 日內，買方取得所有必要批准以供其訂立銷售協議；及
- (iv) 於二零一五年十月三十日或之前，期權持有人支付期權費餘額合共港幣 80,000,000 元。

倘以上第(iii)及(iv)段所提述的先決條件於指定期間或之前未獲達成，則銷售協議將告終止，而訂約方均毋須向對方承擔任何責任，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

完成將於二零一五年十一月三十日或賣方及買方可能相互書面協定的有關其他較早日期發生。

於完成後，賣方將不再持有目標集團之任何權益，而目標集團亦將不再為本集團之附屬公司。

AGP 亦已同意擔保賣方履行其於銷售協議項下之所有義務。

### 有關目標集團之資料

Ever Reality 為一家投資控股公司，而其唯一業務為持有土地登記擁有人 AGP (Sha Tin) 的全部股本權益。

於本公佈日期，土地由 AGP (Sha Tin) 合法及實益擁有。土地現正進行發展，而土地並無產生如租金收入等任何收入。於二零一五年八月三十一日，土地之賬面值約為港幣 900,000,000 元（經集團內部資本化成本抵銷）。

截至二零一五年六月三十日止，目標集團資產（包括土地）的綜合價值為港幣 900,000,000 元（經集團內部資本化成本抵銷）。目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核除稅前及除稅後虧損淨額均約為港幣 1,000,000 元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：經審核除稅前及除稅後虧損淨額均約為港幣 11,000,000 元）。

根據目標集團於截至二零一五年八月三十一止八個月的未經審核綜合管理賬目，目標集團於二零一五年八月三十一日的綜合負債淨額約為港幣 20,000,000 元。

### 出售事項之財務影響

經考慮 (i) 期權費港幣 280,000,000 元；(ii) 出售事項之進一步代價約港幣 1,120,000,000 元；及 (iii) 土地於二零一五年八月三十一日之賬面值約港幣 900,000,000 元（經集團內部資本化成本抵銷），將獲本集團於其綜合收益表中確認之自出售事項產生之收益（扣除開支前）估計約為港幣 500,000,000 元。

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目標集團於編製完成賬目日期之資產淨值重新計算。

於完成後，目標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目標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後，本集團於完成時可收取的出售事項現金所得款項淨額將為港幣 1,250,000,000 元，包括期權費（扣除交易開支前）。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於未來投資，並作為本集團之一般營運資金。

### 進行出售事項之理由及裨益

AGP (Sha Tin) 持有本集團於土地中之權益，而該土地乃由本集團於二零零四年收購。土地位於香港新界沙田火炭，總地盤面積合共約為 20,000 平方米。本集團為土地設想的發展項目為（其中包括其他設施）住宅單位、停車場、教育設施及巴士總站。項目的基礎工作經已完成，而上層建築的設計則正在進行中。土地於二零一五年八月三十一日之賬面值約為港幣 900,000,000 元（經集團內部資本化成本抵銷）。

董事會相信，出售事項於此刻提供了一個具吸引力的機會以變現其於土地之投資，相較自行承擔發展項目以變現土地價值，此機會不但節省時間，更減低整體風險及不確定性。於完成出售事項後，根據所收取的代價及期權費並考慮到土地之賬面值港幣 900,000,000 元（經集團內部資本化成本抵銷），本集團預期於其綜合收益表記賬之估計收益（扣除

開支前) 約為港幣 500,000,000 元，並會為未來的再投資變現現金款項港幣 1,250,000,000 元。董事認為，期權協議及銷售協議之條款屬公平合理，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、期權持有人及買方之資料

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。

賣家為 AGP 之全資附屬公司，而其主要業務活動為投資控股。

期權持有人乃於香港註冊成立，並為一家地產公司。

買方為一家於香港註冊成立之有限公司。買方的主要業務活動為物業發展及投資。

### 上市規則之涵義

由於有關訂立期權協議、銷售協議及出售事項而根據上市規則第 14.07 條計算的一個或多個相關適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，訂立期權協議、銷售協議及出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

### 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買賣（股份代號：AGP）；
「AGP (Sha Tin)」	指	AGP (Sha Tin) Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，並為 Ever Reality 的全資附屬公司；
「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；

「銀行」	指	恒生銀行有限公司；
「銀行貸款」	指	一筆由銀行向 AGP (Sha Tin) 授出的港幣 150,000,000 元定期貸款融資，以為土地的收購成本及未償還的本金及任何就此累計的利息提供資金；
「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及 AGP 的總代價合共港幣 1,120,000,000 元；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據銷售協議，賣方出售銷售股份及 AGP 轉讓銷售貸款權益予買方；
「Ever Reality」	指	Ever Reality Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為賣方的全資附屬公司；
「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；
「土地」	指	稱為沙田市地段第 75 號及丈量約份第 176 號內之地段第 744 號餘段的土地，位於香港新界沙田火炭坳背灣街 1-11 號，現時由 AGP (Sha Tin) 擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「期權」	指	根據期權協議，期權持有人按銷售協議之條款要求賣方及 AGP 向買方或其代名人銷售全部銷售股份及轉讓銷售貸款權益（但並非僅其中一部分）的權利；

「期權協議」	指	由賣方、AGP、本公司及期權持有人於二零一五年九月三十日所訂立有關授出期權之期權協議；
「期權費」	指	期權持有人根據期權協議就授出期權應付賣方及 AGP 的總期權費合共港幣 280,000,000 元；
「期權持有人」	指	中晟置業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「期權期間」	指	由期權協議日期起計直至期權協議日期起計 45 日（包括首尾兩日）當日中午 12 時正為止期間，除非訂約方以書面協定予以延長；
「買方」	指	中洲投資控股（香港）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 及買方於二零一五年九月三十日所訂立有關出售事項之協議；
「銷售貸款」	指	目標集團結欠 AGP 的所有貸款，於本公佈日期，其未償還金額約為港幣 810,000,000 元；
「銷售股份」	指	Ever Reality 股本中一股面值 1 美元的普通股，即 Ever Reality 所有及唯一的已發行股份；
「賣方」	指	堅利集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為 AGP 的全資附屬公司；
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元的普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	Ever Reality 及 AGP (Sha Tin)；
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣—美元；及
「%」	指	百分比。

代表董事會  
**S E A Holdings Limited**  
 呂榮梓  
 主席兼常務董事

香港，二零一五年十月一日



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