

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

出售事項

董事會宣佈，於二零一六年四月十九日，賣方（AGP 之直接全資附屬公司）與買方及買方擔保人訂立銷售協議，內容有關有條件向買方出售目標集團（該集團於中國河南省開封市擁有發展中物業），現金代價（就銷售股份及股東貸款）為港幣 900,000,000 元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

出售事項

本公司欣然宣佈，於二零一六年四月十九日，賣方（AGP 之直接全資附屬公司）與買方及買方擔保人訂立銷售協議，內容有關有條件向買方出售目標集團（該集團於中國河南省開封市擁有發展中物業），現金代價（就銷售股份及股東貸款）為港幣 900,000,000 元。

將由買方收購之目標集團包括創見控股（AGP 之間接全資附屬公司）及其全資附屬公司，該等公司為包括位於中國河南省開封市鄭開大道 10 幅地塊及該土地上興建樓宇之該等物業的登記及實益擁有人。該土地之總地塊面積及總樓面面積分別約為 736,000 平方米及 2,657,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。

目標集團目前於該土地上進行之發展項目名為「開封東滙名城」，將建成購物商場、高級寫字樓、展廳、酒店、酒店式公寓及住宅大樓。第 IA 期（住宅項目）之建築工程已竣工，而第 IB 期（住宅項目）之上蓋建築工程正在進行。

* 僅供識別

該等物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣 1,074,800,000 元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之綜合負債淨額約為港幣 203,100,000 元（經扣除股東貸款）。

出售事項之完成須待多項條件（具體條件載列於下文）達成後，方可作實。完成後，本集團將就銷售股份及轉讓股東貸款收取總現金代價港幣 900,000,000 元，相等於現金淨額（扣除交易費用及開支前）港幣 900,000,000 元。出售事項之虧損（扣除交易費用及開支前）預期約為港幣 90,000,000 元。

於完成後，本集團將繼續重點推進其於香港、中國內地、澳洲及英國之其他發展及投資項目。

出售事項之背景、理由及裨益

本公司一直致力於發展其於香港及中國內地之物業組合。本集團之策略為不時檢討並優化其物業組合，以為股東實現最大價值。

賣方透過其間接全資附屬公司持有本集團於該等物業之權益。該土地位於中國河南省開封市鄭開大道，總地塊面積及總樓面面積分別約為 736,000 平方米及 2,657,000 平方米。該土地之發展項目包括購物商場、高級寫字樓、展廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。第 IA 期（住宅項目）之建築工程已竣工，而第 IB 期（住宅項目）之上蓋建築工程正在進行。該等物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣 1,074,800,000 元。

開封項目之發展週期相對較長。經計及商業環境挑戰日益增加及中國房地產市場（某些城市如深圳、北京及上海除外）前景不明朗後，董事會認為，出售事項將有助於本集團按公平值變現該等物業之投資（為本集團物業組合之策略計劃的一部分），減低營運風險及更好地運用本集團資源。

繼出售事項完成後，根據收取之代價（就銷售股份及股東貸款），本集團預期於綜合收益表記賬虧損（扣除交易費用及開支前）約港幣 90,000,000 元，並變現現金淨額約港幣 900,000,000 元，將可用於未來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。

於出售事項後，本公司將繼續於香港、中國內地、澳洲及英國進行其現有業務，即物業投資及發展、酒店營運以及物業及資產管理。

出售事項之代價乃由本集團及買方經參考（其中包括）相鄰位置類似物業之當前市價及該等物業之賬面值按正常商業條款公平磋商後釐定。經考慮開封市房地產市場之前景及該等物業之賬面值，董事認為銷售協議及出售事項之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

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、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售事項所得款項用途

預期賣方將收取出售事項所得總現金款項淨額約港幣 900,000,000 元（扣除交易費用及開支前）。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用於未來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。

出售事項之財務影響

經考慮代價（就銷售股份及股東貸款），本集團將於其綜合收益表確認之來自出售事項之虧損估計約為港幣 90,000,000 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。

銷售協議概要

日期：二零一六年四月十九日

訂約方

- (i) 賣方：堅利集團有限公司
- (ii) 買方：Blackbird BB Limited
- (iii) 買方擔保人：中南融資有限公司

將予出售之資產

銷售股份及股東貸款。目標集團為位於中國河南省開封市鄭開大道 10 幅地塊及該土地上興建樓宇之該等物業的登記及實益擁有人。該土地之總地塊面積及總樓面面積分別約為 736,000 平方米及 2,657,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。

該等物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為港幣 1,074,800,000 元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之綜合負債淨額約為港幣 203,100,000 元（經扣除股東貸款）。

代價

根據銷售協議，賣方同意向買方出售銷售股份及股東貸款，代價為港幣 900,000,000 元。

代價須由買方按以下方式以現金償付及支付：

- (i) 港幣 200,000,000 元已於簽署銷售協議時支付（「首筆付款」），其中港幣 90,000,000 元（相當於代價之 10%）代表買方向賣方支付的按金（「按金」）；
- (ii) 港幣 500,000,000 元須於完成日期支付；及
- (iii) 代價餘款港幣 200,000,000 元須於完成日期起計三個月內支付。

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：(i) 本公司遵守上市規則項下的必要規定（如有需要）；(ii) AGP 遵守另類投資市場規則項下的必要規定（如有需要）；(iii) 賣方及買方自政府或監管機構或第三方取得所有同意（如適用）；及 (vi) 賣方及買方並無嚴重違反其各自於銷售協議項下的責任、承諾、聲明及保證（統稱「條件」）。

倘條件於二零一六年七月十九日（或賣方及買方將予協定的有關其他日期）未獲達成（或根據銷售協議之條款獲豁免），銷售協議將告終止，賣方須向買方退還首筆付款，且訂約各方概不得就成本、損害賠償或其他方面向對方提出進一步申索，惟由於先前違反及申索則除外。

倘買方於條件獲達成後未能完成購買銷售股份及轉讓股東貸款（而非因賣方違約造成），賣方有權保留按金，但須向買方退還首筆付款的餘款（扣除按金）。倘賣方於條件獲達成後未能完成出售銷售股份及轉讓股東貸款（而非因買方違約造成），其須向買方退還首筆付款。

完成

於完成後，賣方不再於目標集團持有任何權益，且目標集團將不再為本集團之附屬公司。

買方擔保人已同意就買方履行其於銷售協議項下之所有責任提供擔保。

有關本集團、買方及買方擔保人之資料

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、澳洲及英國進行投資控股、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。

買方擔保人為一家於開曼群島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、買方擔保人及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標集團、該土地及該等物業之資料

創見控股為一家投資控股公司，並為 AGP 之間接全資附屬公司。於本公佈日期，創見控股之間接全資附屬公司是位於中國河南省開封市鄭開大道 10 幅地塊之該等物業及該土地上興建樓宇的登記及實益擁有人。該土地之總地塊面積及總樓面面積分別約為 736,000 平方米及 2,657,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。該土地之土地使用權年期為直至二零一一年三月二日止 70 年作住宅用途及直至二零一五年三月二日止 40 年作商業用途。

目標集團目前於該土地上進行之發展項目名為「開封東滙名城」，將建成購物商場、高級寫字樓、展廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。第 IA 期（住宅項目）之建築工程已竣工，而第 IB 期（住宅項目）之上蓋建築工程正在進行。

目標集團於二零一五年十二月三十一日之綜合資產賬面值為港幣 1,395,300,000 元。根據目標集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目（根據於香港及中國註冊成立的附屬公司之同期經審核賬目編製），目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約為港幣 93,600,000 元（截至二零一四年十二月三十一日止年度：零）。目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額分別約為港幣 47,700,000 元及港幣 49,700,000 元（截至二零一四年十二月三十一日止年度：港幣 64,800,000 元及港幣 64,800,000 元）。

根據目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目，目標集團於二零一五年十二月三十一日之綜合負債淨額約為港幣 203,100,000 元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

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，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），為本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司；
「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；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	銀行於香港開放營業之日（星期六除外）；
「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	根據銷售協議完成買賣銷售股份及轉讓股東貸款；
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免（視情況而定）當日後（但不包括當日）第五個營業日或賣方與買方可能協定之其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	根據銷售協議就向賣方收購銷售股份及轉讓股東貸款應付賣方的總金額港幣 900,000,000 元；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	賣方出售銷售股份及轉讓股東貸款；
「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；
「該土地」	指	合共 10 幅位於中國河南省開封市鄭開大道的土地，包括地塊 A、地塊 B、地塊 C、地塊 D、地塊 E、地塊 F、地塊 G、地塊 H、地塊 A-1 及地塊 B-1，總地塊面積約為 736,000 平方米及總樓面面積約為 2,657,000 平方米；
「創見控股」	指	創見控股有限公司，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；
「該等物業」	指	該土地及該土地上興建樓宇及房屋；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Blackbird BB Limited ，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為買方擔保人的全資附屬公司；
「買方擔保人」	指	中南融資有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司；
「銷售協議」	指	由賣方、買方及買方擔保人於二零一六年四月十九日所訂立有關出售事項之協議；
「銷售股份」	指	創見控股股本中 1 股每股面值 1 美元的普通股，即創見控股的全部已發行股份；
「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；
「股東貸款」	指	創見控股於完成日期欠付賣方的所有未償還債項或債務（於本公佈日期，股東貸款的未償還金額約為港幣 1,200,000,000 元）；

「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	創見控股及其全資附屬公司；
「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 的直接全資附屬公司；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，二零一六年四月十九日

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