

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\*  
S E A 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  
收購位於倫敦市之一座寫字樓

**收購事項**

董事會宣佈，於二零一六年十一月七日，該等買方（均為 AGP 之直接全資附屬公司）根據買賣協議之條款自該等賣方收購信託（擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之該物業）之全部已發行單位，總代價為約 154,000,000 英鎊（約港幣 1,491,000,000 元）（扣除該等買方之交易成本及開支前）。

**上市規則之涵義**

由於收購事項根據上市規則第 14.07 條計算的全部適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購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。

**收購事項**

本公司欣然宣佈，於二零一六年十一月七日，該等買方（均為 AGP 之直接全資附屬公司）根據買賣協議之條款自該等賣方收購信託（擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之該物業）之全部已發行單位，總代價為約 154,000,000 英鎊（約港幣 1,491,000,000 元）（扣除該等買方之交易成本及開支前）。

於完成後，總代價已按下列方式結算：

1. 該等買方向該等賣方支付現金約 75,000,000 英鎊（約港幣 726,000,000 元），作為信託之全部已發行單位之代價（於完成後可予調整）；及
2. 該等買方亦代表該等賣方向銀行律師之賬戶支付現金約 79,000,000 英鎊（約港幣 765,000,000 元），作為償還該等賣方應付彼等銀行之總贖回金額。

\* 僅供識別

本集團透過其現有現金資源及來自滙豐銀行新五年期貸款融資約 100,000,000 英鎊（約港幣 968,300,000 元）為收購事項提供資金。銀行貸款乃以該物業之按揭作抵押。

該物業乃根據長期租賃協議全部租予兩名租戶。辦公場所由英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）佔用直至二零二七年六月三十日，而唯一零售單位則租予 Fuller, Smith & Turner Plc 直至二零三九年十二月二十四日。於二零一六年十月十四日，獨立估值師對該物業之估值為約 157,000,000 英鎊（約港幣 1,520,200,000 元）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，信託之除稅前及除稅後溢利淨額（包括投資物業之公平值變動）均為 6,000,000 英鎊（約港幣 58,100,000 元）（截至二零一四年十二月三十一日止年度：13,600,000 英鎊（約港幣 131,700,000 元））。收購事項淨初始收益率為 4.4%。

### 收購事項之背景及理由

本公司一直致力於發展其於香港及中國內地之物業組合，然而，其業務範圍並無地域限制。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。繼本年度早前出售若干項目後，本公司一直在本地及主要國際市場物色潛在的收購目標。收購事項乃本集團收購一項位於倫敦市黃金地段並可收取穩定租金收入之高品質商業物業之良機。

該等受託人（以彼等作為信託之受託人之身份）為該物業之唯一法定擁有人。緊接於二零一六年十一月七日完成前，該等賣方為該物業之唯一實益擁有人及所有已發行單位之法定及實益擁有人。於完成後，該等受託人（以彼等作為信託之受託人之身份）繼續為該物業之唯一法定擁有人及該等買方成為該物業之唯一實益擁有人以及所有已發行單位之法定及實益擁有人。

該物業位於倫敦市，為一座於二零零二年發展之七層寫字樓，向北不足 100 米為英倫銀行，於 Moorgate 擁有約 34 米長之優越臨街地段。該物業提供約 154,854 平方呎（約 14,386.3 平方米）分佈於地下低層、地面層及地上七層之甲級寫字樓、零售及附屬設施。於二零一六年十月十四日，獨立估值師評估該物業之價值約為 157,000,000 英鎊（約港幣 1,520,200,000 元）。

該物業之尚未屆滿租期約為 138 年，當前每年首期租金約 750,000 英鎊（約港幣 7,300,000 元）乃調整所收租金之 10%，惟須受限於每年 500,000 英鎊（約港幣 4,800,000 元）之最低首期租金規限。根據該物業總租賃之條款，該等受託人需向總業主提供一份銀行擔保，就該等受託人履行其於該物業總租賃項下之責任提供擔保，包括該等受託人代表單位繳交首期租金之責任。本公司，作為 AGP 之主要股東，已向滙豐銀行辦理一份 3,000,000 英鎊（約港幣 29,000,000 元）款項以總業主為收益人之擔保。

該物業乃根據長期租賃協議全數租予兩名租戶。辦公場所由英國審慎監管局（英倫銀行之監管機構）佔用至二零二七年六月三十日。唯一零售單位則租予 Fuller, Smith & Turner Plc 直至二零三九年十二月二十四日。作為根西島之信託公司，信託毋須編製經審核財務報表。根據信託之管理賬目，該物業截至二零一五年十二月三十一日止年度之租金收入為 6,800,000 英鎊（約港幣 65,800,000 元）（截至二零一四年十二月三十一日止年度：7,400,000 英鎊（約港幣 71,700,000 元）），已包括免租期之影響。根據現有資料，本集團預期該物業每年將收取 7,500,000 英鎊（約港幣 72,600,000 元）之租金收入。

董事會認為，收購事項將使本集團從租金收入中獲取合理回報，並為本集團藉增加海外物業擴大其物業組合提供絕佳機遇，為股東創造最大價值。

收購事項之代價乃由本集團、該等賣方及該等受託人經參考（其中包括）位置、預期租金收入及租金增長潛力、相鄰位置類似物業之市價以及該物業之賬面值按正常商業條款公平磋商後釐定。

經考慮倫敦物業市場之前景及該物業之賬面值，董事認為買賣協議及收購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，該物業之現有租戶、該等賣方、該等受託人及彼等之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 買賣協議之概要

日期：二零一六年十一月七日

### 訂約方

該等買方： (i) Tycoon Honour Limited（即第一買方）  
(ii) Worthy Merit Limited（即第二買方）

該等賣方： (i) PFM EuroSelect Elf GmbH & Co KG（即第一賣方）  
(ii) Lapis Grundstücksverwaltungs-GmbH（即第二賣方）

該等受託人： (i) Moorgate I Limited（即以其作為信託之受託人之身份行事之第一受託人）  
(ii) Moorgate II Limited（即以其作為信託之受託人之身份行事之第二受託人）

根據買賣協議，該等賣方同意在不附帶一切產權負擔之情況下向該等買方出售彼等各自之單位，總代價為約 154,000,000 英鎊（約港幣 1,491,000,000 元），已按下列方式結算：

1. 該等買方向該等賣方支付現金約 75,000,000 英鎊（約港幣 726,000,000 元），作為信託之全部已發行單位之代價（於完成後可予調整）；及

2. 該等買方亦代表該等賣方向銀行律師之賬戶支付現金約 79,000,000 英鎊（約港幣 765,000,000 元），作為償還該等賣方應付彼等銀行之總贖回金額。

當該等買方已(i)向該等賣方支付單位之代價及(ii)向銀行律師之賬戶支付相等於贖回金額之款項，於二零一六年十一月七日緊接簽訂買賣協議後向該等買方完成銷售全部已發行單位。

根據買賣協議，就單位支付之代價可根據信託之資產淨值予以調整。於完成日期後 20 個營業日內，該等賣方須向該等買方提供有關信託於完成日期之備考資產負債表(載有，其中包括，實際資產淨值)，以供彼等審閱。倘實際資產淨值（如最終完成賬目所示並經相關訂約方同意）：

- (i) 高於估計資產淨值，該等買方須向該等賣方支付相等於實際資產淨值與估計資產淨值之間之差額之款項；或
- (ii) 低於估計資產淨值，該等賣方須向該等買方支付相等於實際資產淨值與估計資產淨值之間之差額之款項，

以及相關訂約方須於最終完成賬目及實際資產淨值協定日期後 10 個營業日內，支付估計資產淨值與實際資產淨值之間之差額。

倘實際資產淨值相等於估計資產淨值，訂約方均毋須進一步支付任何款項。根據提供予該等買方之資料，本集團並不預期估計資產淨值與實際資產淨值之間會出現重大差額。

## 有關本集團之資料

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。

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，該物業之現有租戶，該等賣方，該等受託人及彼等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。

## 有關該等買方、該等賣方及信託之資料

Tycoon Honour Limited（第一買方）及 Worthy Merit Limited（第二買方）均為投資控股公司，並為 AGP 之間接全資附屬公司。

PFM EuroSelect Elf GmbH & Co KG（第一賣方）為一家於德國註冊成立之有限合夥公司，於完成前持有 109,950 個單位（佔已發行單位總數之 99.95%），而 Lapis Grundstücksverwaltungs-GmbH（第二賣方）為一家於德國註冊成立之私人有限公司，

於完成前持有 50 個單位（佔已發行單位總數之 0.05%）。該等賣方由 PFM Private Funds Management GmbH 管理。

Moorgate I Limited（第一受託人）及 Moorgate II Limited（第二受託人）於二零零五年根據信託文書設立信託。該等受託人（以彼等作為信託之受託人身份行事）為位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之該物業約 138 年租賃權益之唯一合法擁有人。於完成前，該等賣方為該物業之唯一實益擁有人。該等買方於完成時，成為該物業之唯一實益擁有人。

信託於二零一六年十月十四日之資產賬面值約為 157,000,000 英鎊（約港幣 1,520,200,000 元）。作為根西島信託，信託毋須編製經審核財務報表。根據信託之管理賬目，截至二零一五年十二月三十一日止年度，信託之除稅前及除稅後溢利淨額（包括投資物業之公平值變動）均為 6,000,000 英鎊（約港幣 58,100,000 元）（截至二零一四年十二月三十一日止年度：13,600,000 英鎊（約港幣 131,700,000 元））。於完成後，信託之資產及負債將併入本集團之賬目中。

### 上市規則之涵義

由於收購事項根據上市規則第 14.07 條計算的全部適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購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：

「收購事項」	指	該等買方根據買賣協議收購所有已發行單位及支付贖回金額；
「實際資產淨值」	指	根據買賣協議，於完成後協定信託於完成日期下午 12 時（正午）（倫敦時間）之資產淨值；
「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；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	倫敦、法蘭克福、英屬處女群島、香港或根西島之銀行開門辦理一般銀行業務之日（星期六、星期日或該等地方之銀行獲許關門之日除外）；
「該等買方」	指	第一買方及第二買方；

「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	根據買賣協議於二零一六年十一月七日完成買賣單位；
「完成日期」	指	二零一六年十一月七日；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「估計資產淨值」	指	約 154,000,000 英鎊（約港幣 1,491,000,000 元），載於信託於完成日期之備考資產負債表（按買賣協議訂明之格式編製）內；
「第一買方」	指	Tycoon Honour Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 AGP 之間接全資附屬公司；
「第一賣方」	指	PFM EuroSelect Elf GmbH & Co KG，一家於德國註冊成立之有限合夥公司；
「第一受託人」	指	Moorgate I Limited，一家於根西島註冊成立之公司，以其作為信託之受託人身份行事；
「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；
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「資產淨值」	指	信託於完成日期之固定及流動資產總額減去信託於完成日期之負債總額後之差額，載於根據買賣協議編製之完成賬目內；
「該物業」	指	位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate，擁有約 138 年租賃權益之物業，其業權已於地政局登記，業權編號為 NGL 779978；

「贖回金額」	指	約 79,000,000 英鎊 (約 765,000,000 港幣), 即該等賣方結欠銀行之銀行貸款及利率掉期贖回金額之總額;
「第二買方」	指	Worthy Merit Limited, 一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 並為 AGP 之間接全資附屬公司;
「第二賣方」	指	Lapis Grundstücksverwaltungs-GmbH, 一家於德國註冊成立之私人有限公司;
「第二受託人」	指	Moorgate II Limited, 一家於根西島註冊成立之公司, 以其作為信託之受託人身份行事;
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方;
「股東」	指	本公司股本每股面值港幣 0.10 元的普通股持有人;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「買賣協議」	指	該等買方、該等賣方與該等受託人於二零一六年十一月七日就收購事項所訂立之協議;
「信託」	指	Moorgate Unit Trust, 一個於根西島成立並根據信託文書組成之信託單位;
「該等受託人」	指	第一受託人及第二受託人;
「信託文書」	指	日期為二零零五年九月十五日內容有關信託之信託文書 (於二零一六年八月二十四日經修訂);
「單位」	指	信託之單位;
「英鎊」	指	英鎊, 英國之法定貨幣; 及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言, 金額按 1 英鎊兌港幣 9.683 元之匯率換算。

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

香港, 二零一六年十一月七日

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