

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33 OLD BROAD STREET INVESTMENT COMPANY LIMITED  
之全部已發行股本

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月十五日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立購股協議，據此，買方同意購買且賣方同意出售銷售股份，代價約為258,000,000英鎊(約港幣2,592,000,000元)(予以調整)。銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本。目標集團實體於本公佈日期擁有該物業(即33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY)。

上市規則之涵義

由於就收購事項計算之最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)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

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月十五日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立購股協議，據此，買方同意購買且賣方同意出售銷售股份，代價約為258,000,000英鎊(約港幣2,592,000,000元)(予以調整)。銷售股份相當於目標公司之全部已發

\* 僅供識別

行股本。目標集團實體擁有該物業(即33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY)。

日期：二零一七年五月十五日(交易時段後)

訂約方：(a) Business Empire Investments Limited(本公司之全資附屬公司)(作為買方)

(b) 33 Old Broad Street (Holdings) Limited(作為賣方)

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，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產：

根據購股協議，買方同意購買且賣方同意出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本。目標集團實體於本公佈日期擁有該物業(即33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY)。

代價：

根據購股協議，代價將約為258,000,000英鎊(約港幣2,592,000,000元)，將按照最終資產淨值予以調整。代價指估計資產淨值、目標集團實體之銀行債項及應付賣方之集團內債項的總和，並將按以下方式支付：

- (a) 於購股協議日期，買方須透過轉賬的方式以現金支付按金26,000,000英鎊(約港幣261,000,000元)(「按金」)至買方律師(將作為利益相關方持有按金)的銀行賬戶並可於完成時發放按金予賣方；
- (b) 於完成時，買方須向賣方律師的銀行賬戶支付估計資產淨值減去按金(可作購股協議指明之若干調整)，並須促使償還目標集團實體之銀行債項及應付賣方之集團內債項；
- (c) 於完成後及於最終資產淨值成為最終及具約束力之日起第五個營業日當日或之前，倘最終資產淨值：
  - i. 高於估計資產淨值，則買方須以現金向賣方支付相等於超出金額(按每英鎊計)之金額；或

ii. 低於估計資產淨值，則賣方須以現金向買方支付相等於不足金額(按每英鎊計)之金額；

(d) 於二零一九年二月十五日前，買方須以現金向賣方支付進一步款項510,000英鎊(約港幣5,100,000元)，視乎若干事件是否發生而定。

代價乃由買方與賣方經參照(其中包括)地點、預期租金收入及租金增長潛力、毗鄰地點類似物業之市值及該物業之賬面值而公平磋商後釐定。

本集團以其現有現金資源及來自一間銀行最高本金額達169,000,000英鎊(約港幣1,698,000,000元)之定期貸款融資支付收購事項。有關貸款將以下列各項抵押：(i)目標集團實體及買方將各自授出之債權證；(ii)有關買方股份之股份押記；(iii)有關目標公司股份、目標集團實體若干成員公司股份之抵押權益；(iv)指讓買方股東將予授出之次級債務；及(v)有關該物業若干租金收入及其他相關收入須存入之租金賬戶及託管賬戶之押記。

**終止：**

倘賣方因買方違約而終止購股協議，則按金須由賣方沒收。

倘買方因賣方違約而終止購股協議，則按金須退還予買方。

**完成：**

銷售股份買賣將於二零一七年七月十七日或之前完成。

### **進行收購事項之理由及裨益**

本集團一直致力於發展其在香港及中國之物業組合。然而，其業務範圍並無地域限制。本集團之策略為不時檢討及優化其物業組合，從而為股東實現最大價值。於二零一六年出售數個項目後，本公司一直在本地及主要國際市場物色潛在收購目標。收購事項為本公司提供絕佳機會，收購位於倫敦市黃金地點並具有穩定租金收入之優質商業物業。

董事會認為收購事項將可令本集團從租金收入取得合理回報，並為本集團提供絕佳機會加入海外物業，以擴大其物業組合，從而為股東創造最大之價值。

購股協議之條款乃由買方與賣方經公平磋商後達致。經考慮倫敦之物業市場前景及該物業之賬面值，董事(包括獨立非執行董事)認為，購股協議乃按正常商業條款訂立及購股協議和收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 有關本集團、買方及賣方之資料

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務活動為投資控股、酒店營運、物業及資產管理及在香港、中國、澳洲及英國進行物業投資及發展。

Business Empire Investments Limited(買方)為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，其為投資控股公司。

33 Old Broad Street (Holdings) Limited(賣方)為於澤西島註冊成立之有限公司，其為目標集團實體之一間投資控股公司。

### 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於澤西島註冊成立之有限公司。各目標集團實體自註冊成立以來之唯一活動均為持有(直接或間接)及管理該物業以作為一項投資。

按照賣方所提供資料，以下載列目標集團實體截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 概約百萬英鎊	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 概約百萬英鎊
除稅及非經常性項目前淨溢利(虧損)	1 (約港幣10,000,000元)	1 (約港幣10,000,000元)
除稅及非經常性項目後淨溢利(虧損)	1 (約港幣10,000,000元)	1 (約港幣10,000,000元)

基於賣方提供之資料，目標集團實體於二零一七年三月三十一日之未經審核資產淨值約為67,000,000英鎊(約港幣673,000,000元)。

該物業為位於33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY的九層大廈，可提供約191,000平方呎作商業辦公室用途。該物業乃完全租賃予Bank of Scotland Plc，並由HBOS Plc作擔保，年期至二零三九年三月二十四日，租金每五年作固定上調。按現有資料，本集團預期該物業每年可帶來現時租金收入10,300,000英鎊（約港幣103,500,000元）。

## 上市規則之涵義

由於就收購事項計算之最高適用百分比率（按上市規則第14.07條計算）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，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據購股協議從賣方收購銷售股份；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	倫敦市、澤西島、香港及英屬處女群島之銀行開門進行非自動化銀行業務之日，惟英格蘭、澤西島、香港或英屬處女群島之星期六或星期日或任何公眾假期除外；
「本公司」	指	爪哇控股有限公司，一間於百慕達註冊成立獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「完成」	指	根據購股協議完成買賣銷售股份；
「完成日期」	指	二零一七年七月十七日或之前；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「代價」	指	根據購股協議買賣銷售股份之總代價；
「董事」	指	本公司董事；

「估計資產淨值」	指	根據購股協議所編製之估計完成賬目所示，目標集團實體於完成日期之估計綜合資產淨值；
「最終資產淨值」	指	根據購股協議協定或釐定之完成賬目所示，目標集團實體之綜合資產淨值；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港當時之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「該物業」	指	永久業權土地，即在土地註冊處註冊的整塊土地，業權編號LN113410，即33-41 Old Broad Street and 1 to 6 Union Court London, EC4N 1DY；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Business Empire Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「銷售股份」	指	賣方持有目標公司之兩股股份，相當於目標公司之全部已發行股本；
「購股協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股份於二零一七年五月十五日訂立之協議；
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	33 Old Broad Street Investment Company Limited，一間於澤西島註冊成立之私人有限公司；
「目標集團實體」	指	目標公司及其附屬公司以及有限合夥企業；

「賣方」 指 33 Old Broad Street (Holdings) Limited，一間於澤西島註冊成立之有限公司；

「英鎊」 指 英鎊，英國當時之法定貨幣；及

「%」 指 百分比。

就本公佈而言，採用匯率1英鎊兌港幣10.0448元。該匯率僅供說明用途，且並不構成任何金額已經、或會或可能按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能兌換。

代表董事會  
爪哇控股有限公司  
**S E A Holdings Limited**  
呂榮梓  
主席

香港，二零一七年五月十五日

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)

非執行董事：

林成泰先生  
呂聯勤先生

獨立非執行董事：

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生