

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

購買物業

購買事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月十六日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方(其中包括其他訂約方)訂立臨時買賣協議。據此，買方同意購買而賣方同意出售該物業，購買價為港幣780,000,000元(未計就購買事項買方之成本和費用)。

物業

該物業位於香港中環威靈頓街 50 號華威大廈，包括所有於 (i)地面、地面上層、第一層及第二層之各商舖 B 室; (ii)第三層至第二十二層之 2 號及 3 號單位以及 (iii)其部份天台。

該物業為商業用途，提供總建築面積約 34,243 平方尺，並按現有租約出售。

上市規則之涵義

因購買事項按上市規則第 14.07 條計算，一個或多於一個之適用百分比率高於 5% 但所有適用百分比率低於 25%，根據上市規則第 14 章，購買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，但獲豁免股東批准的規定。

* 僅供識別

購買事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月十六日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方(其中包括其他訂約方)訂立臨時買賣協議。據此，買方同意購買而賣方同意出售該物業，購買價為港幣780,000,000元(未計就購買事項買方之成本和費用)。

臨時買賣協議

臨時買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零一九年九月十六日(交易時段後)

訂約方：(1) 買方
(2) 賣方，該物業的唯一合法及實益擁有人
(3) 第三方物業代理

在董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、物業代理及彼等各自的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予購買之物業：該物業由政府租契持有，由1843年6月26日起為期999年，包含在土地註冊處註冊的所有地塊、內地段第998號第C部份及內地段第998號第D部份的剩餘部分，連同其上的一座名為華威大廈建築物(位於香港中環威靈頓街 50 號)的一部份。

該物業將按“現狀”出售，不受任何產權負擔影響，但須受所有現有租約的約束。

在董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該物業的現有租戶及其最終實益擁有人於本公佈日期均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

**代價及其他應付款項;
和付款期限** : 該物業之購買價為港幣780,000,000元，將由買方按以下方式向賣方支付：

- (1) 於簽訂臨時買賣協議時已支付臨時訂金港幣39,000,000元給賣方之代表律師作為保管人，該臨時訂金在直至購買事項完成前不會發放給賣方；
- (2) 將於二零一九年九月三十日或之前支付額外訂金港幣39,000,000元給賣方之代表律師作為保管人，該額外訂金在直至購買事項完成前不會發放給賣方；及
- (3) 於完成購買事項時由買方支付購買價餘額港幣702,000,000元給賣方。

除購買價外，買方亦須於購買事項完成時向賣方支付按金總額。

截止於購買事項完成日期當日(包括完成當日)及由當日和之後有關該物業將收取的所有租金收入（及其他收入）及將付的所有支出，將由賣方與買方分攤。

預計按金總額及按臨時買賣協議須由買方支付給賣方之攤分淨額的總金額不會過大。

購買事項的總代價將以本集團的內部資源撥付。

購買價之釐定 : 購買價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）(i) 該物業的位置; (ii) 鄰近地區可比較物業的市場價值；及(iii) 預期租金收入及租金增長潛力。

- 正式協議** : 賣方與買方同意將於二零一九年九月三十日或之前就購買事項訂立正式協議。臨時協議對所有訂約方均具約束力，直至賣方與買方就購買事項訂立正式協議為止。
- 倘賣方及買方未能就購買事項的正式協議之條款達成協議，則臨時協議將構成購買事項的正式協議，並對各方均具約束力。
- 先決條件** : 完成購買事項並無任何先決條件。
- 完成購買事項** : 完成購買事項將不遲於二零一九年十月三十一日下午五時或之前達成。於完成購買事項時賣方僅向買方簽訂該物業的轉讓契。
- 售後回租** : 緊隨購買事項完成後，賣方及買方同意訂立租賃協議。據此，買方將出租位於該物業9樓之02及03單位給賣方，租賃期限為一年，由購買事項完成日期起計。

進行購買事項之理由及裨益

本公司一直致力於物業發展及物業投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化其物業組合，為其股東實現最大價值。董事會認為購買項目為本公司提供於港島區黃金地段並可收取穩定租金收入之優質商業物業之良機，使本集團能夠從租金收入中獲得合理回報並使本集團有機會透過增購香港本地物業擴大其物業組合，為股東帶來最大價值。

鑑於上文所述，董事認為臨時買賣協議之條款屬公平合理，而訂立臨時買賣協議符合本公司及其股東之整體利益。

有關該物業資料

該物業位於香港中環威靈頓街 50 號華威大廈，包括所有於 (i)地面、地面上層、第一層及第二層之各商舖 B 室;(ii)第三層至第二十二層之 2 號及 3 號單位以及(iii)其部份天台。

該物業的總建築面積約為34,243平方尺，佔華威大廈提供總建築面積約59%。該物業於一九九八年九月竣工。

根據賣方提供的資料，截至二零一八年十二月三十一日止年度，該物業在稅前及稅後所產生的淨租金收入，分別約為港幣18.6百萬元及約港幣15.5百萬元。截止二零一七年十二月三十一日止，該物業在稅前及稅後所產生的淨租金收入，分別約為港幣15.6百萬元及港幣13百萬元。

截止二零一九年九月十六日，該物業已全部佔用。

購買事項完成後，本公司擬以其購買價（即港幣 780,000,000 元）的成本將該物業作為長期投資用途的投資物業入賬（不包括買方將承擔該等成本、支出及開支）。

有關買賣雙方資料

買方為本公司之間接全資附屬公司及之前並沒有進行任何業務。本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資、物業發展、酒店營運及財務投資。本集團目前在香港、澳洲及英國經營業務。

賣方為一間於香港成立之投資公司。

上市規則之涵義

因購買事項按上市規則第 14.07 條計算，一個或多於一個之適用百分比率高於 5% 但所有適用百分比率低於 25%，根據上市規則第 14 章，購買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，但獲豁免股東批准的規定。

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：

- | | | |
|--------|---|--|
| 「購買事項」 | 指 | 根據臨時買賣協議或正式協議(如正式協議是按臨時買賣協議所訂立)的條款及條件，由買方向賣方購買該物業； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司之董事會； |

| | | |
|--------|---|---|
| 「本公司」 | 指 | S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：251）； |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方與買方(包含臨時買賣協議以及其他將由買方及賣方同意之條款及條件)就購買事項訂立之正式買賣協議，或倘賣方及買方未能就購買事項的正式協議之條款達成協議，則臨時協議將構成買賣該物業的正式協議，並對各方均具約束力； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港之法定貨幣； |
| 「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； |
| 「買方」 | 指 | 順萬投資有限公司，一間於香港成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司； |
| 「購買價」 | 指 | 就購買事項買方支付給賣方之購買價，即港幣780,000,000 元； |
| 「該物業」 | 指 | 該物業包含在土地註冊處註冊的所有地塊、內地段第998號第C部份及內地段第998號第D部份的剩餘部分，連同其上的一座名為華威大廈建築物(位於香港中環威靈頓街 50 號)的一部份； |

| | | |
|----------|---|--|
| 「臨時買賣協議」 | 指 | 賣方與買方（其中包括其他訂約方）就購買事項所訂立日期為二零一九年九月十六日之臨時買賣協議； |
| 「股東」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「附屬公司」 | 指 | 定義見上市規則； |
| 「總按金」 | 指 | 賣方已就該物業支付或出資的所有管理費按金，水費按金，公共電力按金及其他公用事務按金（如有）及雜項按金（如有）的總金額，並在完成購買事項時出示相關收據或其他付款證據可轉讓予買方； |
| 「賣方」 | 指 | 信義企業有限公司，一間於香港成立之有限公司；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

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

香港，二零一九年九月十六日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生（主席）

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

陳國威先生