

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。



須予披露交易

出售物業

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年七月二十七日，賣方(本公司之直接全資附屬公司)、本公司(作為賣方擔保人)、買方及買方擔保人(作為買方擔保人)訂立協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於香港壽臣山道東1號之該物業(其銷售面積約2,657平方尺)，總現金代價為港幣210,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易費用和開支前)。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條之定義，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，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免股東批准的規定。

出售事項

董事會宣佈，於二零二一年七月二十七日，賣方(本公司之直接全資附屬公司)、本公司(作為賣方擔保人)、買方及買方擔保人(作為買方擔保人)訂立協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份及銷售貸款，總現金代價為港幣210,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易費用和開支前)。銷售股份為目標公司(賣方之直接全資附屬公司)全部已發行股本，其擁有該附屬公司(該物業唯一註冊及實益擁有人)之全部已發行股本。

* 僅供識別

協議

協議之主要條款概述如下：

日期

二零二一年七月二十七日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 本公司(作為賣方擔保人)
- (3) 買方
- (4) 買方擔保人(作為買方擔保人)

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均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予出售的資產

根據協議，賣方已同意出售而買方已同意購買不附帶產權負擔的銷售股份及銷售貸款，總現金代價為港幣210,000,000元（於完成時可作調整及扣除交易費用和開支前）。

於本公佈日期，賣方持有銷售股份，即目標公司之100%已發行股本。目標公司是該附屬公司之唯一股東，而該附屬公司為該物業唯一註冊及實益擁有人。

出售事項之代價由買方按以下方式支付：

- (1) 於簽訂協議時已支付首期訂金港幣10,500,000元予賣方律師作為保管人（「**首期訂金**」）；
- (2) 將於二零二一年八月二十七日或之前支付額外訂金港幣10,500,000元予賣方律師作為保管人（「**第一期額外訂金**」）；
- (3) 將於二零二一年九月二十七日或之前支付額外訂金港幣10,500,000元予賣方律師作為保管人（「**第二期額外訂金**」）；及
- (4) 於完成日期當日(或賣方與買方書面協定的其他日期)下午二時十五分前支付代價之餘額港幣178,500,000元（於完成時可作調整）（「**餘額**」）。

首期訂金、第一期額外訂金及第二期額外訂金將不會發放予賣方，直至賣方提供證據予買方證明餘額於完成時足以償還出售集團之債務(除銷售貸款及由目標公司借予該附屬公司之股東貸款外(如有))及解除現有該物業之按揭。

餘額將按照出售集團於完成日期之流動有形資產淨值向上或向下調整。根據本公司獲得之資料(包括出售集團最近截至二零二一年五月三十一日止五個月的未經審核綜合管理賬目)，預計餘額的調整金額將不會重大且並不會影響出售事項根據上市規則第 14 章項下的分類。倘調整將導致出售事項根據上市規則第 14 章進行之分類有所不同，本公司將進一步刊發公佈。

代價之釐定

出售事項之代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，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) 該物業之公平值。

先決條件

出售事項完成須受以下各項規限及條件：

- (1) 賣方促使該附屬公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 條及 13 條給予業權及證明其對該物業有業權；
- (2) 賣方已就協議及其擬進行的交易獲得該物業按揭銀行的所有必要的同意及批准；及
- (3) 於完成時，賣方並無違反於協議中所提供以下的基本保證：
 - (i) 賣方及本公司各有充分的權力簽訂協議並行使其在協議項下的權利及履行其義務；
 - (ii) 本公司為賣方全部已發行股本的最終實益擁有人；
 - (iii) 銷售股份及銷售貸款將於完成時以不附帶產權負擔出售予買方；
 - (iv) 賣方為銷售股份的唯一合法及實益擁有人，而目標公司為該附屬公司全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人；及
 - (v) 該附屬公司是該物業的唯一註冊及實益擁有人。

擔保

本公司(作為賣方之最終實益擁有人)無條件及不可撤銷地向買方擔保賣方妥善履行及遵守賣方於協議項下之所有義務。

買方擔保人(作為買方之最終實益擁有人)無條件及不可撤銷地向賣方擔保買方妥善履行及遵守買方於協議項下之所有義務。

完成

出售事項將於二零二二年一月二十七日或之前(或賣方與買方書面協定的其他日期)完成。

於完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

進行出售事項之理由及裨益

該物業位於香港壽臣山道東1號，銷售面積約2,657平方尺。

董事會相信出售事項為本公司將其於該物業的投資變現提供了良機。完成後，根據出售集團最近截至二零二一年五月三十一日止五個月的未經審核綜合管理賬目，於收取出售事項的代價並考慮到該物業的賬面價值，本集團預計將於其綜合收益表內錄得的總收益（扣除交易費用和開支前）約港幣 50,000,000 元，該收益（扣除本集團內部交易及相關稅項後）將於本集團之損益賬目中確認，並將變現現金額約港幣 130,000,000 元（扣除現有銀行貸款後）以作日後投資。

本公司擬將出售事項的出售所得款項用作一般營運資金及用於本公司未來發展。

董事認為協議之條款及出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關出售集團及該物業之資料

出售集團包括目標公司及該附屬公司，該兩間公司均為本公司之間接全資附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，其唯一業務為持有該附屬公司的全部已發行股本。而該附屬公司唯一業務為持有該物業以作投資用途。

於本公佈日期，該物業已按揭予一間銀行以獲取本金約為港幣 80,000,000 元之銀行貸款。該銀行貸款將於完成當日或之前償還。根據出售集團最近截至二零二一年五月三十一日止五個月的未經審核綜合管理賬目，該物業之帳面價值約為港幣 160,000,000 元。

出售集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年五月三十一日止五個月的未經審核綜合管理賬目如下：

| | 截至二零二一年 五月三十一日止 五個月 港幣百萬元 (未經審核) | 截至十二月三十一日止 年度 二零二零年 港幣百萬元 (未經審核) | 二零一九年 港幣百萬元 (未經審核) |
|------------|--|--|--------------------------|
| 除稅前淨盈利(虧損) | (0.8) | 0.8 | (2.6) |
| 除稅後淨盈利(虧損) | (0.8) | 0.8 | (2.6) |

有關本集團、買方及買方擔保人資料

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、酒店營運及金融投資。本集團目前在香港、澳洲及英國經營業務。

賣方為本公司之直接全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

目標公司為賣方之直接全資附屬公司並為該附屬公司之唯一股東。而該附屬公司為該物業唯一註冊及實益擁有人。

買方是一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其為買方擔保人之間接全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

於本公佈日期，買方之最終實益擁有人為買方擔保人（一間於聯交所上市之公司（股份代號：2288））。買方擔保人及其附屬公司之主要業務是物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條之定義，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，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定，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：

| | | |
|-------|---|--|
| 「協議」 | 指 | 賣方、本公司、買方及買方擔保人就出售事項所訂立日期為二零二一年七月二十七日之協議； |
| 「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及買賣（股份代號：251）； |

| | | |
|------------|---|---|
| 「完成」 | 指 | 根據協議的條款完成出售事項; |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二二年一月二十七日或之前(或賣方與買方書面協定的其他日期); |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義; |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事; |
| 「出售事項」 | 指 | 根據協議的條款及條件，由賣方向買方出售之銷售股份及銷售貸款; |
| 「出售集團」 | 指 | 目標公司及該附屬公司; |
| 「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; |
| 「流動有形資產淨值」 | 指 | 於完成日期，出售集團所有流動有形資產總額扣除出售集團所有流動債務總額; |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港壽臣山道東1號，銷售面積約2,657平方尺的11號獨立屋 (包括兩個停車位); |
| 「買方」 | 指 | Vibrant Colour Holdings Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其為買方擔保人之間接全資附屬公司及其主要業務為投資控股; |
| 「買方擔保人」 | 指 | 宏基資本有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司及為買方之最終實益擁有人，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：2288); |
| 「銷售貸款」 | 指 | 於完成時，所有由賣方借予出售集團的全數貸款(如有); |

| | | |
|---------|---|---|
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司股本中 1 股面值為 1 美元，即目標公司全部已發行股本； |
| 「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； |
| 「目標公司」 | 指 | 錦創有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為賣方之直接全資附屬公司； |
| 「附屬公司」 | 指 | 定義見上市規則； |
| 「該附屬公司」 | 指 | 盛浩置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為目標公司之直接全資附屬公司； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣； |
| 「賣方」 | 指 | Grandland Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為本公司之直接全資附屬公司；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

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

香港，二零二一年七月二十七日

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）
 葉思廉先生（首席財務官）

獨立非執行董事：

顏以福先生
 鍾沛林先生
 陳國威先生
 羅煒東先生