
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **SEA Holdings Limited** 爪哇控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。



主要交易
成功投地

二零二二年三月十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團財務資料.....	7
附錄二 — 一般資料.....	10

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該收購」	指	投標人根據賣地條件的條款收購該土地；
「Ambleside Glory」	指	Ambleside Glory Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「主席」	指	董事會主席；
「總裁」	指	本公司之總裁；
「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)；
「賣地條件」	指	由香港政府發出載於招標文件中有關該土地之協議及賣地條件；
「董事」	指	本公司董事；
「執行董事」	指	執行董事；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「該土地」	指	位於香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第 1203 號；
「地價」	指	作為該收購代價之地價港幣 1,188,181,800 元；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「信件」	指	一封日期為二零二二年二月十五日由香港政府地政總署通知接納投標的函件；

釋義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「協議備忘錄」	指	由香港政府及投標人就有關該收購訂立之協議備忘錄；
「NLI」	指	Nan Luen International Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「NYH」	指	NYH Limited，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司；
「Port Lucky (港祥)」	指	Port Lucky Limited 港祥有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第 14 章賦予該詞彙的涵義；
「SEA Fortune」	指	SEA Fortune Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「招標」	指	由投標人提交予香港政府以公開招標方式收購該土地；
「投標人」	指	Success Energy Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司；
「賣方」	指	香港政府；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

呂榮梓 (主席)
呂聯樸 (總裁)
葉思廉 (首席財務官)

獨立非執行董事：

顏以福
鍾沛林
陳國威
羅煒東

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處：

香港
灣仔
告士打道一零八號
光大中心
二十六樓

敬啟者：

主要交易
成功投地

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年二月十六日之公告，內容有關該收購。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該收購之詳情及根據上市規則所規定之其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

該收購

於二零二二年二月十五日，投標人(本公司之間接全資附屬公司)收到香港政府地政總署的信件確認接納其以港幣1,188,181,800元地價承投位於香港淺水灣南灣道之該土地。

根據賣地條件之條款，投標人已於信件之日期起計14日內就有關該收購與香港政府簽署協議備忘錄。

協議備忘錄之主要條款載列如下：

訂約方

- (1) 賣方：香港政府
- (2) 買方：投標人(本公司之間接全資附屬公司)

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，香港政府為本公司及其關連人士之獨立第三方(定義見上市規則)。

該土地資料

位置	:	香港淺水灣南灣道，於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第1203號之用地
土地面積	:	約1,967平方米
總樓面面積	:	不得少於1,063平方米且不得超過1,770.3平方米
年期	:	自協議備忘錄日期起計50年
允許用途	:	私人住宅用途

地價及付款條件

投標人已按下述方式支付港幣1,188,181,800元地價：

- (a) 於遞交招標時支付港幣50,000,000元之初步訂金已用作支付部分地價；
- (b) 加付訂金港幣68,900,000元已於二零二二年二月二十一日支付，已用作支付部分地價；及
- (c) 餘額港幣1,069,281,800元已於二零二二年三月十一日支付。

董事會函件

投標人遞交之招標地價乃由本公司經考慮各種因素包括該土地所在地區之現況及前景及發展潛力以及整體香港房地產市場之前景作決定。

地價由本集團內部資源及銀行融資支付。

該收購之財務影響

本集團預期地價以內部資源及銀行融資撥付。該收購之財務影響為(i)本集團非流動資產增加港幣1,188,181,800元，其為地價港幣1,188,181,800元；及(ii)淨現金狀況將減少約港幣1,188,181,800元，以用作支付地價。因此，緊隨完成該收購後將不會對本集團之資產淨值產生重大影響。董事認為該收購預期不會對本集團資產總額、負債總額及盈利有任何其他重大影響。

收購之原因及裨益

物業發展及物業投資為本集團其中之主要業務。該收購將提供符合本集團業務發展策略之寶貴投資機會。本集團擬將該土地發展為豪華住宅發展項目，作為長期投資以賺取租金。鑑於該土地位於黃金地段及周邊地區良好的公共交通網絡，董事會認為該收購可提升本集團之投資物業組合並為本集團帶來合理的租金收入。

董事會認為該收購屬於本集團的日常業務。董事會相信，協議備忘錄及該收購的條款屬一般商業條款及屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

投標人為一間於香港註冊成立的有限公司。投標人之主要業務為物業投資。

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。本集團目前在香港及英國經營業務。

董事會函件

上市規則之涵義

由於本集團之主要業務活動包括物業發展及物業投資，故本公司根據上市規則第14.04(10B)條被視作為「合資格發行人」。此外，該收購涉及向香港政府地政總署收購該土地，且根據上市規則第14.33A(1)條之規定，該收購屬於本公司的日常業務。因此，該收購構成上市規則第14.04(10C)條項下所界定的「合資格地產收購」。

由於有關該收購按上市規則第14.07條之一個或以上適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第十四章，該收購構成本公司之主要交易。由於該收購屬「合資格地產收購」，該收購僅須遵守有關公佈及通函之規定，惟獲豁免(i)遵守股東批准之規定(根據上市規則第14.33A條)及(ii)在通函內載列該土地估值報告之規定(根據上市規則第14.33B條)。

額外資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之財務及其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表

SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司之董事會

呂榮梓

主席兼執行董事

謹啟

二零二二年三月十五日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料於下列文件內披露，其已於本公司網站 (<http://www.seagroup.com.hk/tc/home>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊發：

- 本集團於二零二一年九月二十三日發佈截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告 (第 25 至 55 頁) (可於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092300784_c.pdf 查閱)；
- 本集團於二零二一年四月二十六日發佈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第 73 至 166 頁) (可於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600425_c.pdf 查閱)；
- 本集團於二零二零年四月二十二日發佈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報 (第 65 至 154 頁) (可於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200514_c.pdf 查閱)；及
- 本集團於二零一九年四月二十六日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報 (第 61 至 158 頁) (可於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn20190426806_c.pdf 查閱)。

2. 債務聲明

於二零二二年一月三十一日 (即本通函付印前，就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業結束時，本集團之未償還借貸總額約為港幣 7,661,100,000 元，包括下列各項：

- (i) 無抵押之擔保票據總額港幣 1,145,100,000 元，由本公司擔保償還；
- (ii) 本公司借入之無抵押及無擔保銀行之貸款總額港幣 498,300,000 元；及
- (iii) 以本集團物業及上市債務證券作抵押之無擔保及已抵押銀行之貸款總額分別為港幣 5,517,900,000 元及港幣 499,800,000 元。

此外，於二零二二年一月三十一日營業結束時，本集團有 (i) 租賃負債港幣 185,300,000 元 (為無抵押及無擔保)；及 (ii) 或然負債港幣 1,461,500,000 元與本公司按本集團於合營企業之股權比例就授予合營企業之若干銀行融資而提供之財務擔保有關。

就本債務聲明而言，對於以外幣(港幣除外)計值之銀行貸款及擔保票據，外幣金額已於二零二二年一月三十一日按營業結束時適用之概約匯率兌換為港幣。

除上文所披露及於日常業務過程中之集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，於二零二二年一月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及發行在外、獲授權或以其他方式創立但未發行之貸款資本、銀行透支及承兌負債、承兌信貸或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或租購承擔，或其他重大擔保或或然負債。

3. 營運資金

經審慎考慮並計及本集團目前可用內部財務資源、目前可用融資及該收購之影響後，董事信納，在無不可預見的情況下，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起未來十二個月之目前需求。

4. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明綜合財務報表附註20所披露，本集團之按公平值列賬及計入其他全面收益之上市債務工具確認之減值虧損為港幣103,236,000元。

誠如本集團日期為二零二二年三月十日的盈利警告公佈所披露，根據本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理帳目的初步審閱，本集團預期截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得之溢利淨額約為港幣70,000,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核溢利淨額約港幣151,000,000元為少。預期溢利下降主要是由於上市債務證券投資之減值虧損所致。上述減值虧損是一個非現金項目，及不會即時影響本集團的現金流。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

二零二一年上半年，香港樓市有所改善，成交量亦有所增加。預計隨著房屋供應持續緊張、低息環境以及當內地重新開放邊境而引致的強勁需求，住宅物業市場將長期維持穩健。儘管今年新冠肺炎疫情病例再次回升，但在新供應有限的情況下，對豪宅物業的需求維持強勁。預期豪宅物業市場將會反彈。本集團的策略將由董事會經考慮市場機會、本集團的財務資源及其核心競爭力後釐定。本集團將繼續不時檢討及優化其項目組合。

正如以上所述，新冠肺炎疫情對全球酒店業構成嚴重威脅。考慮到近期Delta及Omicron變種病毒在全球各地蔓延，旅遊限制將持續全年，無法預測對本集團酒店業務可能產生的影響。儘管如此，本集團已採取若干策略應對這些前所未有的挑戰，例如進行酒店裝修、為餐廳進行品牌重塑、加強效率及成本管理。一旦放寬旅遊限制，本集團將繼續提升其酒店服務質素，以確保我們的客人於入住酒店期間擁有愉快體驗。

此外，英國政府已解除大部分社交距離限制，預計英國業務將逐步恢復。本集團相信，在英國脫歐後，倫敦將會維持國際金融中心的地位，因此，我們將會繼續尋求在倫敦的投資機會，為股東帶來最大的整體價值。

在各種前所未有的挑戰中，本集團繼續維持穩健的財務狀況。相對較低的資本負債水平及強勁現金流給予本集團可適時把握機會的空間。本集團充滿信心，本集團將能夠應對目前全球經濟逆風。展望未來，本集團將繼續檢討及優化其項目組合，並將繼續在香港及海外市場尋找投資機會，務求為股東帶來最大回報及利益。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而編製，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事宜，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股份權益披露

A. 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何聯繫法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第 352 條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持普通股股份數目			根據股本 衍生工具所 持有之相關 股份數目		佔已發行 股本權益 概約百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)	個人權益 (以實益擁有 人身份持有)	權益總額	
	呂榮梓	-	446,392,255 ⁽ⁱ⁾	-	-	
呂聯樸	550,000	338,779,740 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	339,329,740	56.36
葉思廉	648,000	-	-	350,000	998,000	0.17
顏以福	1,680,400	-	-	-	1,680,400	0.28
鍾沛林	894,800	-	-	-	894,800	0.15
陳國威	-	-	-	-	-	-
羅煒東	-	-	-	-	-	-

附註：

- (i) 該等 446,392,255 股股份中，107,612,515 股股份由 Port Lucky (港祥) 持有、78,548,387 股股份由 Ambleside Glory 持有及 260,231,353 股股份由 NLI 持有。SEA Fortune 擁有 Port Lucky (港祥) 100% 權益，而 NYH 擁有 SEA Fortune 100% 權益。呂榮梓先生擁有 NYH 100% 權益。NLI 擁有 Ambleside Glory 100% 權益，而 NLI 由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有 60% 及 40% 權益(見下文「於聯繫法團股份之好倉」一節披露)。鑒於呂榮梓先生於 NLI、Port Lucky (港祥) 及 Ambleside Glory 之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 如上文附註(i)所披露，該等 338,779,740 股股份中，78,548,387 股股份由 Ambleside Glory 持有及 260,231,353 股股份由 NLI 持有。NLI 擁有 Ambleside Glory 100% 權益，而 NLI 由呂榮梓先生及呂聯樸先生分別擁有 60% 及 40% 權益。鑒於呂聯樸先生於 NLI 及 Ambleside Glory 之權益，故彼亦被視為擁有該等股份之權益。
- (iii) 本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數為 602,122,726 股。

2. 於聯繫法團股份之好倉

聯繫法團名稱	董事姓名	所持普通股股份數目				佔已發行股本權益 概約百分比
		個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	法團權益 (由受控制 法團持有)	家族權益 (配偶權益)	權益總額	
NLI	呂榮梓	93,876	-	-	93,876	60.00
	呂聯樸	62,584	-	-	62,584	40.00

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條所規定備存之登記冊中，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股股份數目		權益總額	佔已發行股本權益概約百分比
	以實益擁有人身份持有	由受控制法團持有權益		
NLI	260,231,353	78,548,387 ⁽ⁱ⁾	338,779,740	56.26
Ambleside Glory	78,548,387	–	78,548,387	13.05
NYH	–	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾	107,612,515	17.87
SEA Fortune	–	107,612,515 ⁽ⁱⁱ⁾	107,612,515	17.87
Port Lucky (港祥)	107,612,515	–	107,612,515	17.87

附註：

- (i) NLI持有 Ambleside Glory 100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由 Ambleside Glory 持有之 78,548,387 股股份亦被視為 NLI 擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (ii) NYH 持有 SEA Fortune 100%已發行股本，而 SEA Fortune 則持有 Port Lucky (港祥) 100%已發行股本。根據證券及期貨條例，上述由 Port Lucky (港祥) 持有之 107,612,515 股股份亦被視為 SEA Fortune 及 NYH 擁有之權益，故該等股東所述之股份為同一批股份之權益。
- (iii) 董事呂榮梓及呂聯樸諸位先生亦為 NLI、Ambleside Glory、NYH、SEA Fortune 及 Port Lucky (港祥) 之董事。
- (iv) 本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數為 602,122,726 股。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之任何權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（不包括將於一年內到期或不可由本集團終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或出租，或本集團任何成員公司擬收購或出售或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務而言屬重要且仍然有效之任何現行合約或安排中直接或間接擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務之利益

根據上市規則第8.10條，本公司認為下列董事及彼等聯繫人士（定義見上市規則）在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司之權益進行業務則除外：

- (i) 呂榮梓先生（主席兼執行董事）在多間由其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (ii) 呂聯樸先生（執行董事兼總裁）為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被視作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯樸先生亦在若干由彼等其直系家屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（以其本身及代表其聯繫人士）擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資。就此而言，呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

目前，超過半數董事會成員為獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，上述人士獨立於有關董事在彼等各自擁有個人權益之上述公司之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任，並已經及將繼續根據本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團有能力按公平原則繼續獨立經營其業務，而不受上述之競爭業務所影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

6. 重大合約

概無本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重要之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，及本集團任何成員公司概無待處理或構成威脅之重大訴訟或索賠。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之主要營業地址為香港灣仔告士打道一零八號光大中心二十六樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心五十四樓。
- (d) 本公司之公司秘書長為周小燕女士。周女士為香港公司治理公會及公司治理公會會員。
- (e) 如本通函之中英文本有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

協議備忘錄將於本通函日期起至及包括其後第 14 天於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.seagroup.com.hk) 刊登。