

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

收購位於香港渣甸山之物業

收購物業

董事會宣佈，於二零二一年十月十一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立 15 份買賣協議，以收購位於渣甸山之該物業，地址為香港大坑道 89-93 號之龍風臺 (包含 15 個住宅單位)，其概約總樓面面積為 22,000 平方呎，總代價約為港幣 627,000,000 元(包括經香港政府評估該物業其中 13 個單位之補地價金額)。

收購事項須待於二零二二年十二月三十日或之前香港政府就撤銷該物業其中 13 個單位之轉讓限制應付之補地價金額作出評估後，方可完成。

於二零二二年六月二日，香港政府已對該物業其中 13 個單位之補地價金額作出評估，且全部 13 名相關賣方已於二零二二年六月六日接納補地價金額。

上市規則之涵義

於簽署買賣協議時，本集團擬收購該物業以重新發展為豪宅出售。由於本公司主要業務之一為物業發展，收購事項屬收入性質，故根據上市規則第 14.04(1)(g)條不構成上市規則第 14 章項下之交易。因此，於簽署買賣協議時並無刊發公佈。

*僅供識別

經周詳考慮在本公佈中提及之因素後，本集團隨後決定自財務匯報開始將經重新發展之該物業持作投資用途乃最符合成本效益。故此，根據上市規則第 14 章，收購事項將構成本公司之須予披露交易。由於涉及一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)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，並因此須遵守申報及公佈規定。

收購物業

董事會宣佈，於二零二一年十月十一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立 15 份買賣協議，以收購位於渣甸山之該物業，地址為香港大坑道 89-93 號之龍風臺(包含 15 個住宅單位)，其概約總樓面面積為 22,000 平方呎，總代價約為港幣 627,000,000 元(包括經香港政府評估該物業其中 13 個單位之補地價金額)。

於簽訂買賣協議當日，該物業其中 2 個單位的補地價已繳付，而餘下 13 個單位之賣方已向香港政府申請評估該物業有關單位之補地價金額及撤銷轉讓的限制。

收購事項須待於二零二二年十二月三十日或之前香港政府就撤銷該物業其中 13 個單位之轉讓限制應付之補地價金額作出評估後，方可完成。

於二零二二年六月二日，香港政府已對該物業其中 13 個單位之補地價金額作出評估，且全部 13 名相關賣方已於二零二二年六月六日接納補地價金額。

買賣協議之主要條款

日期

二零二一年十月十一日

訂約方

買方： 興隆有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

賣方： 根據各自買賣協議之 15 名賣方，為該物業之註冊擁有人

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該物業的賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價及付款條款

買賣協議項下收購事項之代價合共約為港幣627,000,000元(包括經香港政府評估該物業其中13個單位之補地價金額)。收購事項之代價將由買方按以下方式支付：

- (1) 於二零二一年十月十一日簽訂買賣協議時，已向賣方律師(作為保管人)支付合共約港幣48,000,000元，作為收購事項之首期訂金；及
- (2) 代價餘額合共約港幣579,000,000元(包括經香港政府評估該物業其中13個單位之補地價金額)，將於買方收到該物業其中13個單位的補地價繳款通知書日期起計28個曆日內支付。

收購事項之首期訂金將於完成收購事項後發放予賣方。

收購事項之代價擬定以本集團內部資源及/或銀行融資撥付。

收購事項之代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，已參照該物業之鄰近地區可比較物業之市場價值及香港政府就撤銷該物業相關單位之轉讓限制所評估補地價金額。

先決條件

根據買賣協議，完成收購事項之先決條件為香港政府於二零二二年十二月三十日或之前就撤銷該物業全部 15 個單位其中 13 個單位之轉讓限制應付之補地價金額作出評估。於二零二二年六月二日，香港政府已對該物業其中 13 個單位之補地價金額作出評估，且全部 13 名相關賣方已於二零二二年六月六日接納補地價金額。

完成收購事項

完成收購事項將於買方收到香港政府發出之該物業其中 13 個單位之補地價繳款通知書當日起計 28 個曆日內。

完成後之許可證

該物業各單位之各賣方將有權透過於買賣協議簽訂日期後 21 日內向買方發出通知，以獲買方授出許可證以於完成日期後可居住在相關單位，為期 9 個月。就各單位賣方行使有關許可證權力，各賣方需支付港幣 1,500,000 元作為買方向賣方授出有關許可證之保證金。

於許可證屆滿後，買方須退還有關保證金予相關賣方，前提為賣方於許可證期間已遵守許可證之條款。

於本公佈日期，該物業其中 13 個單位之相關賣方已向買方發出通知，要求買方根據買賣協議授出有關許可證。

有關該物業之資料

該物業位於渣甸山，名為龍風臺，地址為香港大坑道89-93號，於香港土地註冊處登記為內地段第7384號。該物業為住宅大廈，其中包含合共15個住宅單位，概約總樓面面積為22,000平方呎。

進行收購事項之原因及裨益

於簽署買賣協議時，本集團擬收購該物業以重新發展為豪宅出售。該物業之目標市場為高端用家（特別是來自中國內地）。自今年年初以來，越來越多報告指專業人士及高級管理層人員（屬於高收入及富裕人士）離開香港，並可能不會再回流。另外，中國通關因新冠肺炎疫情而延遲。

此外，始料不及之俄羅斯/烏克蘭戰爭及其對全球經濟（包括中國及香港）之連帶影響亦為一大疑慮。高尚住宅物業之需求已大幅減弱。該等類型物業之目標市場可能於一段長時間內持續疲弱。

近月，有多份報告指出香港政府可能再次就空置一手私人住宅單位徵收「額外差餉」，若本集團未能盡快出售經重新發展之單位，該稅項或會對本集團帶來負面影響。另外，本集團獲悉，倘若本集團其後決定將單位用途改為長期投資物業，則須於更改用途時支付稅項。

經周詳考慮上述因素後，本集團隨後決定自開始時將該物業重新發展為豪宅作長期投資，用作租賃乃最具成本效益。

物業發展及物業投資均為本集團主要業務。收購事項將提供符合本集團的業務發展策略之寶貴投資機會。鑑於該物業位置優越便利，與鄰近地區（如中環及銅鑼灣）有良好公共交通網絡連接，董事會認為收購事項提升本集團之投資物業組合，將為本集團產生合理租金收入。

董事會相信買賣協議之條款及收購事項乃按正常商業條款訂立，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。

買方為本公司之間接全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

該物業之14名賣方為個人，均為香港居民。餘下賣方為一家於香港註冊成立的有限公司。據本公司所得資訊，該賣方乃由陳焯儀女士及陳少嫻女士各自實益擁有50%權益，其主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

於簽署買賣協議時，本集團擬收購該物業以重新發展為豪宅出售。由於本公司主要業務之一為物業發展，收購事項屬收入性質，故根據上市規則第 14.04(1)(g) 條不構成上市規則第 14 章項下之交易。因此，於簽署買賣協議時並無刊發公佈。

經周詳考慮本公佈中提及之因素後，本集團隨後決定自財務匯報開始將經重新發展之該物業持作投資用途乃最符合成本效益。故此，根據上市規則第 14 章，收購事項將構成本公司之須予披露交易。由於涉及一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)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，並因此須遵守申報及公佈規定。

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	根據買賣協議項下收購該物業之 15 個住宅單位；
「董事會」	指	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）；
「完成日期」	指	自買方收到有關該物業其中全部 13 個單位之補地價繳款通知書當日起計 28 個曆日內；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	一幢位於渣甸山之住宅大廈，名為龍風臺，地址為香港大坑道 89-93 號，於香港土地註冊處註冊為內地段第 7384 號之地塊；
「買方」	指	興隆有限公司，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；
「買賣協議」	指	15 份日期為二零二一年十月十一日有關買賣 15 個單位（為該物業全部單位）之買賣協議；
「股東」	指	本公司股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及

「賣方」 指 以下 15 組作為賣方簽訂買賣協議之個別人士（為該物業之註冊擁有人）：

1. 袁曼梨
2. 馬榮楷及蘇愛群
3. 余素薇
4. 蘇予可
5. 劉景瑞
6. 黃貞敏
7. 歐陽伯偉
8. 何麗貞
9. 陸榮傑
10. 梁錦榮
11. 陳佩儀
12. 羅修宏
13. 黃森泉
14. 譚美玲
15. The Australian Club Limited

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，二零二二年六月六日

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）
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