

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。



爪哇集團
SEA Group
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)

持續關連交易
項目管理協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年三月一日(交易時段後)，爪哇工程(本公司之間接全資附屬公司)與耀基物業訂立項目管理協議，據此，爪哇工程將向耀基物業就該項目提供該等服務。

於本公佈日期，呂榮梓先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，及呂聯樸先生為本公司執行董事、總裁兼控股股東，故彼等為本公司之關連人士。呂榮梓先生及呂聯樸先生間接及共同持有耀基物業之40%股權。因此，根據上市規則第14A章，耀基物業為呂榮梓先生及呂聯樸先生之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立項目管理協議構成本公司之持續關連交易。

由於項目管理協議項下擬提供之該等服務之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，訂立項目管理協議須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

* 僅供識別

項目管理協議之主要條款

項目管理協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年三月一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 耀基物業(作為客戶)；及
- (ii) 爪哇工程(作為項目經理)

服務

根據項目管理協議，爪哇工程獲委聘於項目管理協議年內按一般商業條款及在下文所載年度上限之規限下，向耀基物業就該項目提供該等服務。

年期

項目管理協議自二零二三年三月一日起生效，為期36個月至二零二六年二月二十八日止，除非根據其條款提前終止。

費用及付款條款

就向該項目提供該等服務而言，(a)有關設計、建築、會計、財務、公司秘書及行政服務，耀基物業應向爪哇工程支付之費用為該項目總開發成本之3%(視乎該項目的最終賬目而定)，當中包含所有直接及間接成本，包括但不限於上蓋建築成本、裝修及裝飾成本、顧問費用；及(b)就營銷服務，耀基物業應向爪哇工程支付之費用為該項目銷售所得款項總額之0.2%(視乎該項目之最終銷售所得款項而定)。耀基物業亦須向爪哇工程償還該項目產生之任何實際開支(如打印、印刷及提交費用)。費用須按月支付。

費用及付款條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)該項目之規模；(ii)將不時提供之該等服務之範圍；(iii)提供該等服務之預期直接及間接成本；及(iv)類似該等服務之現行市價，以及不遜於本集團向獨立第三方提供或從獨立第三方取得之條款。

年度上限及釐定基準

根據項目管理協議，提供該等服務為期36個月至二零二六年二月二十八日，應付本集團之總費用不得超過下列金額：

	年度上限 港幣(元)
由二零二三年三月一日至二零二三年十二月三十一日	21,667,000
截至二零二四年十二月三十一日止年度	26,000,000
截至二零二五年十二月三十一日止年度	26,000,000
由二零二六年一月一日至二零二六年二月二十八日	4,333,000

項目管理協議項下應付費用之年度上限乃經參考(i)預計該項目之總開發成本；(ii)該項目所需之服務範圍；(iii)將提供之工程期限及複雜程度；以及(iv)估計勞工成本及行政成本後釐定。

項目管理協議之定價政策及內部控制措施

定價政策

根據項目管理協議，爪哇工程將向耀基物業提供之該等服務為本集團之日常及一般業務過程中進行，而項目管理協議乃按公平原則及一般商業條款磋商。

有關設計、建築、會計、財務、公司秘書及行政服務的應收費用按該項目估計總開發成本的3%而釐定；及有關營銷服務的應收費用按該項目估計銷售所得款項的0.2%而釐定，當中經考慮該項目之規模、該等服務之範圍、將提供之工程期限及複雜程度、估計勞工成本及行政成本，以及獨立第三方服務供應商就提供類似服務收取的可比較市價。

內部控制措施

為確保本集團之持續關連交易以公平合理之方式進行，本集團採納下列內部控制方法及程序：

- (i) 本集團之項目管理部門將進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易是否根據項目管理協議之條款進行及按一般商業條款訂立；及
- (ii) 本集團之會計及財務部門將審閱相關發票及監察向耀基物業提供該等服務之總值，以確保交易金額在相關年度上限範圍內。

本公司之獨立非執行董事將根據上市規則之規定每年審閱項目管理協議項下擬進行之交易，並於本公司年報中確認該等交易是否(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據管轄該等交易之協議條款乃公平合理且符合股東整體利益。

本公司的外聘核數師將對項目管理協議項下之持續關連交易進行年度審閱，以確保(其中包括)交易金額在年度上限限額內，且交易根據管轄該等交易之協議條款進行。

訂立項目管理協議之理由及裨益

提供該等服務乃本集團日常業務之一。透過項目管理協議提供該等服務，使本集團能夠善用其項目管理團隊之優勢，以及增加本集團來自輕資產營運及管理之收入。

董事(包括本公司之全體獨立非執行董事)認為，項目管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且項目管理協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。由於執行董事呂榮梓先生及呂聯樸先生均於耀基物業及項目管理協議項下擬進行交易中擁有權益，故彼等已就批准項目管理協議、年度上限及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於項目管理協議中擁有重大權益，因此，彼等概毋須就有關訂立項目管理協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

一般資料

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。

爪哇工程為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為提供項目管理服務。

耀基物業為一間物業控股公司，持有一幅位於香港九龍灣宏泰道7號新九龍內地段第5948號的土地，用作發展商業大廈。

耀基物業由呂榮梓先生及呂聯樸先生實益擁有40%權益，而餘下60%權益由邢李焯先生(透過一間全資擁有公司)實益擁有。

上市規則之涵義

於本公佈日期，呂榮梓先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，及呂聯樸先生為本公司執行董事、總裁兼控股股東，故彼等為本公司之關連人士。呂榮梓先生及呂聯樸先生間接及共同持有耀基物業之40%股權。因此，根據上市規則第14A章，耀基物業為呂榮梓先生及呂聯樸先生之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立項目管理協議構成本公司之持續關連交易。

由於項目管理協議項下擬提供之該等服務之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，訂立項目管理協議須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	就本集團根據項目管理協議將提供之該等服務，應付予本集團之年度最高管理費總額，為期36個月至二零二六年二月二十八日止；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「執行董事」	指	本公司執行董事；
「費用」	指	根據項目管理協議應付予爪哇工程之費用，包括(i)設計、建築、會計、財務、公司秘書及行政服務的費用；(ii)營銷服務費用；(iii)任何實報實銷開支；及(iv)自發票日期起計超過28日之任何逾期付款之利息；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「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；
「呂榮梓先生」	指	呂榮梓先生，本公司主席、執行董事兼控股股東；
「呂聯樸先生」	指	呂聯樸先生，本公司執行董事、總裁兼控股股東；
「耀基物業」	指	耀基物業控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由呂榮梓先生及呂聯樸先生間接及共同持有40%權益；
「該項目」	指	擬將位於香港九龍灣宏泰道7號新九龍內地段第5948號設計及建造為商業大廈之發展項目；
「項目管理協議」	指	耀基物業與爪哇工程就爪哇工程為該項目提供該等服務所訂立日期為二零二三年三月一日之項目管理協議；
「爪哇工程」	指	爪哇工程策劃管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「該等服務」	指	服務涵蓋設計及建設(包括開發、協調及管理與該項目建設及竣工有關的所有規劃、設計、工程、施工及其他活動以及其他土地相關事宜)、會計、財務、公司秘書及行政、營銷以及其他相關諮詢服務；
「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	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；

「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予之涵義；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，二零二三年三月一日

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