

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聲明，並明確表示概不就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。



S E A HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：251)

須予披露交易
收購一間公司之 80% 權益
以於中國溫州市發展物業

董事會謹此宣佈，於二零零七年十月八日，其獲 AGP 知會，買方（AGP 之間接全資附屬公司）與賣方及擔保人就以人民幣 518,400,000 元（港幣 534,400,000 元）（可予調整）收購目標公司全部已發行股本及股東貸款之 80% 訂立該協議。該協議須待（其中包括）取得滿意之盡職審查結果及賣方完成該完成前重組後，方告完成。

於該完成前重組完成後，目標集團（透過溫州遠達）將持有合法海域使用權，可使用位於中國浙江省溫州市之 2,160 畝（1,440,000 平方米）海洋區域。溫州遠達將進一步申請(a)海洋區域之新海域使用權證書，包括對佔地 400 畝（266,680 平方米）之土地之填海權；及(b)填海土地之土地使用權證。

AGP 乃本公司間接擁有 97.17% 權益之附屬公司。緊隨完成後，目標公司將成為 AGP 擁有 80% 權益之附屬公司。溫州遠達之註冊資本為 20,000,000 美元（港幣 156,000,000 元），其中 6,000,000 美元（港幣 46,800,000 元）於簽署該協議之日已繳足，因此，AGP 將負責支付溫州遠達註冊資本餘額之 80%。

由於收購事項之最高代價及額外注資合共超過上市規則第 14.07 條所規定適用於本公司之若干百分比率之 5% 但低於 25%，根據上市規則第十四章，收購事項及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。本公司將於本公佈刊發後 21 日內將載有（其中包括）收購事項進一步詳情之通函寄發予本公司股東及認股權證持有人。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零零七年十月八日，其獲 AGP 知會，買方（AGP 之間接全資附屬公司）與賣方及擔保人就以人民幣 518,400,000 元（港幣 534,400,000 元）（可予調整）收購目標公司全部已發行股本及股東貸款之 80% 訂立一份有條件買賣協議。該協議須待（其中包括）取得滿意之盡職審查結果及賣方完成該完成前重組後，方告完成。

* 僅供識別

該協議之主要條款

- 該協議日期： 二零零七年十月八日
- 買方： Elite State International Limited 英城國際有限公司
- 賣方： Great Concept Enterprises Limited 偉創企業有限公司
- 擔保人： 張維榮先生
- 所收購之資產： 目標公司全部已發行股本及股東貸款之80%，惟須待該完成前重組完成後方可作實。
- 該完成前重組： 於該完成前重組前，溫州遠達及賣方均由擔保人全資實益擁有。該完成前重組涉及擔保人向目標公司（由賣方全資擁有）之全資附屬公司注入溫州遠達。
- 於該完成前重組完成後，目標集團（透過溫州遠達）將持有合法海域使用權，可使用位於中國浙江省溫州市之2,160畝（1,440,000平方米）海洋區域。溫州遠達將進一步申請(a)海洋區域之新海域使用權證書，包括對佔地400畝（266,680平方米）之土地之填海權；及(b)填海土地之土地使用權證。
- 總代價： 總代價人民幣518,400,000元（港幣534,400,000元）（可予調整）由買方按下述方式以現金向賣方支付：
- (i) 人民幣100,000,000元（港幣103,100,000元）（「按金」）已於簽署該協議時作為按金支付予由買方及賣方共同委任之第三者代理；
 - (ii) 人民幣200,000,000元（港幣206,200,000元）於完成時支付（其中部份由第三者代理發放按金支付）；
 - (iii) 人民幣120,000,000元（港幣123,700,000元）於有關當局就准許填海土地進行填海之批文簽發後七日內支付；及
 - (iv) 人民幣198,400,000元（港幣204,500,000元）（「額外代價」）於簽發就填海土地之土地使用權證後十五日內支付。

倘溫州遠達於完成日期後十二個月內（或訂約各方可能協定之其他較後日期）未能取得土地使用權證，則買方可終止該協議，並可要求退還根據該協議已支付之全部金額（包括由付款日期至退款日期按於退款日期中國人民銀行公佈之基準貸款利率計算之利息）。或者，買方可繼續履行該協議，在此情況下買家不需支付額外代價，而賣家亦不享下文「溢利攤分」一節所述之特別攤分安排（溫州遠達因買方之過錯或不可抗力而導致未能取得土地使用權證除外）。

代價之調整： 倘下列任何條件不正確，則代價將由訂約各方協定予以調整：

- (i) 溫州遠達已支付為取得海域使用權證書之海域使用權所需支付之所有相關成本及費用（包括但不限於向海洋區域之佔用者支付之任何補償），有關金額約為人民幣48,000,000元（港幣49,500,000元）；
- (ii) 除股東貸款外，目標集團之所有債務及負債總額（包括以目標集團之資產作抵押之其他債務）不超過人民幣1,000,000元（港幣1,000,000元）。所有該等債務及負債將由擔保人承擔；
- (iii) 除發展海洋區域所需之日常業務外，目標集團並無從事任何其他業務，亦無持有任何其他資產；及
- (iv) 目標集團之資產不附帶任何押記、擔保或第三方權利。

先決條件： 該協議須待（其中包括）下列條件達成後，方告完成：

- (i) 買方合理信納財務及法律盡職審查之結果；
- (ii) 賣方已完成該完成前重組；
- (iii) 買方信納溫州遠達已從有關當局依法取得有效及存續之海域使用權證書，且有關證書不可撤銷；及
- (iv) 已取得一切所需之同意及批准，包括但不限於所有第三方之同意、監管批准及有關證券交易所規定之批准。

買方須於(a)簽署該協議起計30日；或(b)完成該完成前重組起計14日（以較遲者為準）前知會賣方有關盡職審查之結果。

完成日期： 預期將於上述所有先決條件達成或獲豁免後第 7 個商務日完成。達成或豁免先決條件之最後完成日期為二零零七年十二月三十一日（或訂約各方可能書面協定之任何其他日期）。

溢利攤分： 訂約各方協定，目標公司之除稅後純利（「溢利」）按以下方式攤分：

- (i) 溢利首當用於償還資本及股東貸款（如有），直至買方已收回其投資總額為止；
- (ii) 其後，餘下溢利按80%（買方）及20%（賣方）之比例攤分，直至買方投資總額之內部回報率達到25%為止；
- (iii) 其後，餘下溢利人民幣1,152,000,000元（港幣1,187,600,000元）按50%（買方）及50%（賣方）之比

例攤分（「特別攤分安排」）；及

- (iv) 其後，溢利結餘按80%（買方）及20%（賣方）之比例攤分。

收購事項之影響

於該完成前重組完成後，目標集團之唯一資產將為其於溫州遠達之 100%股本權益。溫州遠達之註冊資本為 20,000,000 美元（港幣 156,000,000 元），其中 6,000,000 美元（港幣 46,800,000 元）於簽署該協議之日已繳足。根據有關中國當局就溫州遠達之成立發出之批准函，註冊資本之餘額 14,000,000 美元（港幣 109,200,000 元）須於成立之日起計 24 個月內繳足（即二零零七年十一月十七日或之前）。

緊隨完成後，目標公司將成為 AGP 擁有 80%權益之附屬公司，而目標集團之業績、資產及負債將綜合計入本集團之財務報表內。因此，AGP 將負責支付溫州遠達註冊資本餘額之 80%，即 11,200,000 美元（港幣 87,400,000 元）（「額外注資」）。

本集團就收購事項應付之最高代價為人民幣 518,400,000 元（港幣 534,400,000 元）（可予調整）。目前預期收購事項及額外注資之代價將由本集團內部現金儲備提供資金，惟本集團或會（如認為適當）尋求外間銀行借款，以為全部或部份代價融資或再融資。

進行收購事項之理由

本集團之核心業務策略為透過其本身或以合營企業形式於亞太地區（尤其是香港及中國）發展及投資房地產，而收購事項符合該策略。

董事對中國物業市場持審慎樂觀態度，董事會亦認為透過溫州遠達收購填海土地發展權之權益，不僅會增強本集團之資產組合，更會提升本集團於中國物業市場之地位。

收購事項之代價乃經買方及賣方公平磋商，並經考慮海洋區域之規模及位置以及其發展前景後釐定。

AGP董事會認為，收購事項之代價乃屬公平合理，且收購事項符合AGP股東之利益。經考慮收購事項之條款及海洋區域之發展前景，以及經參考位於海洋區域的土地之市場價格及發展規劃所涉及之風險而平衡收購事項之代價後，董事會同意AGP董事會之觀點，認為收購事項符合本集團及本公司股東之整體利益。

有關訂約方及目標集團之資料

本公司為一間投資控股公司，其股份及認股權證在香港聯交所主板上市及買賣。其主要附屬公司之業務為於香港、中國、澳洲及紐西蘭從事投資控股、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

AGP 為本公司間接擁有 97.17% 權益之附屬公司，並獲准於另類投資市場交易。買方為 AGP 之間接全資附屬公司。

根據本公司所獲資料，賣方為一間在英屬處女群島註冊成立之商業公司，其主要業務為投資控股。擔保人乃賣方之唯一登記股東。

目標公司為一間於二零零七年八月三十日在英屬處女群島註冊成立之商業有限責任公司，其主要業務為投資控股。於該完成前重組完成後，目標集團之唯一資產將為溫州遠達之 100% 權益。

溫州遠達為一間於二零零五年十一月十七日在中國成立之外商獨資企業，其主要業務為提供住宿、餐飲、娛樂及商務旅遊。溫州遠達尚未開始營運，而使用海洋區域之海域使用權為溫州遠達之唯一資產。溫州遠達尚未編製任何帳目。

經作出適當查詢後，就董事所知、所悉及確信，賣方、其最終實益擁有人及擔保人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

有關溫州市之資料

溫州市位於中國沿海地區中部，乃浙江省東南部之經濟、文化、貿易及交通中樞。

溫州市每年之平均溫度為攝氏 18 度，總人口約 7,800,000，土地總面積約為 11,800 平方千米。溫州市為中國其中一個人口稠密的城市，家庭消費水平較高。

溫州市為中國首批沿海開放城市及農村改革試點之一。溫州市為發展市場經濟之先鋒及擁有蓬勃之製造業，其鞋履、香煙點火器、鎖及低電壓電器等手工藝及輕工業產品稱著。

一般事項

由於收購事項之最高代價及額外注資合共超過上市規則第 14.07 條所規定適用於本公司之若干百分比率之 5% 但低於 25%，根據上市規則第十四章，收購事項及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則之規定，本公司將於本公佈刊發後 21 日內將載有（其中包括）收購事項進一步詳情之通函寄發予本公司股東及認股權證持有人。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下述涵義：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之國際商業有限責任公司，並於英屬處女群島再次登記為商業有限責任公司，其股份獲准於另類投資市場交易；
「AGP 董事會」	指	AGP 董事會；
「另類投資市場」	指	倫敦證券交易所另類投資市場；
「收購事項」	指	買方向賣方收購目標公司全部已發行股本及股東貸款之 80%；
「該協議」	指	買方、賣方與擔保人就收購事項於二零零七年十月八日訂立之有條件買賣協議；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份及認股權證在香港聯交所主板上市及買賣；
「完成」	指	完成收購事項；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	張維榮先生；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「土地使用權證」	指	溫州遠達將向有關當局就填海土地申請簽發為期不少於 40 年之土地使用權證；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「畝」	指	市畝，中國面積量度單位，1 畝約為 666.7 平方米；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門；
「該完成前重組」	指	收購事項完成前之重組，涉及擔保人向目標公司（由賣方全資擁有）之全資附屬公司注入溫州遠達；
「買方」	指	Elite State International Limited 英城國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之商業有限責任公司，為 AGP 之間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「填海土地」	指	將於海洋區域填海而獲得佔地 400 畝（266,680 平方米）之土地；
「海洋區域」	指	位於中國浙江省溫州市龍灣區永興圍墾（北片）之 2,160 畝（1,440,000 平方米）海洋區域；
「海域使用權證書」	指	由有關當局向溫州遠達發出以使用海洋區域之有效海域使用權證書；
「賣方」	指	Great Concept Enterprises Limited 偉創企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由擔保人全資實益擁有；
「平方米」	指	平方米；
「目標公司」	指	Famous City Enterprises Limited 名城企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之商業有限責任公司；
「目標集團」	指	該完成前重組完成後，目標公司及其附屬公司（包括溫州遠達）；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「溫州遠達」	指	溫州遠達海洋娛樂有限公司，在中國成立之外商獨資企業；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，

- (1) 於本公佈內，以人民幣及美元列值之款項乃按港幣 1.00 元兌人民幣 0.97 元及 1.00 美元兌港幣 7.80 元之匯率換算為港幣，僅供說明之用；及
- (2) 若干中文名稱及用語之英文翻譯僅為提供資料之用，不應作為該等中文名稱及用語之正式翻譯而加以倚賴。

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事：	呂榮梓先生（主席兼常務董事）、呂榮旭先生、徐立言先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生
非執行董事：	林成泰先生及謝文彬先生
獨立非執行董事：	顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生

承董事會命
公司秘書
郭兆文

香港，二零零七年十月十七日