

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。



SEA 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)

須予披露及關連交易

於二零零八年八月十五日，代名人就出售 SKG 及 CMU 各 52% 股權訂立出售協議，總代價為 192,014,000,000 盧比（約等於港幣 163,300,000 元），由買方以現金支付。簽署出售協議時，已支付 52,000,000,000 盧比（約等於港幣 44,200,000 元）予代名人，最終款項 140,014,000,000 盧比（約等於港幣 119,100,000 元）則已於二零零八年八月二十九日完成時支付予代名人。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，各買方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

SKG 及 CMU 之主要資產為彼等於該等物業之權益。

本集團及其他印尼賣方概無就出售 SKG 及 CMU 作出任何書面或其他方式之事先安排。此外，賣方之間亦無因出售協議而產生任何交叉責任。然而，鑒於本公司、IW、BW 及 GW 之間的關係，根據上市規則第 14A 章，本集團出售其於 SKG 及 CMU 之權益將構成關連交易（「關連交易」）。根據上市規則，出售事項亦構成本公司一項須予披露交易。

本公司已委任由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮出售協議之條款。本公司將委任一名獨立財務顧問，就出售協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

由於概無股東須就關連交易放棄投票，且於本公佈日期持有本公司已發行股本約 55.76% 之本公司控股股東 Nan Luen 已書面批准出售事項，故本公司已根據上市規則第 14A.43 條申請豁免舉行股東大會以批准出售協議之規定。

一份載有（其中包括）(i) 出售事項之詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii) 獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv) 該等物業之獨立估值報告；及 (v)（如香港聯交所要求）考慮及酌情批准出售協議條款之股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後 21 日內寄發予股東及認股權證持有人。

董事會欣然宣佈已訂立出售協議，出售事項之詳情摘要如下：

出售協議之主要條款

日期：二零零八年八月十五日

* 僅供識別

- 買方：
- (i) PT. Agung Sedayu；及
 - (ii) PT. Alam Pusaka Jaya。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，各買方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

- 賣方：
- (i) 代名人（代表本集團持有SKG及CMU各52%股權）；及
 - (ii) 其他印尼賣方（持有SKG及CMU其餘48%股權）。

於緊隨完成前：

- (i) IW擁有SKG（27.87%）及CMU（28.85%）各自己發行及繳足股本10%以上之權益，因此根據上市規則，彼為本公司之關連人士；
- (ii) BW擁有SKG已發行及繳足股本4.81%之權益，為SKG之董事，亦被視為本公司之關連人士；
- (iii) IW為BW之父親，因此根據上市規則，彼等被視為彼此之聯繫人；及
- (iv) GW擁有CMU已發行及繳足股本3.825%之權益，為IW之長子及BW之兄弟，因此根據上市規則，GW被視為IW及BW之聯繫人。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，除IW、BW及GW外，其餘之其他印尼賣方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

出售之資產： 根據出售協議，賣方已出售SKG及CMU之全部股權予買方。SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益。

總代價： 買方以現金支付賣方之總代價為369,260,000,000盧比（約等於港幣314,000,000元），其中192,014,000,000盧比（約等於港幣163,300,000元）乃支付予代名人，載述如下：

- (i) 簽署出售協議時，合共100,000,000,000盧比（約等於港幣85,000,000元）（已支付予賣方，其中合共52,000,000,000盧比（約等於港幣44,200,000元）已支付予代名人）；及
- (ii) 於二零零八年八月二十九日完成時，合共269,260,000,000盧比（約等於港幣229,000,000元）已支付予賣方，其中合共140,014,000,000盧比（約等於港幣119,100,000元）已支付予代名人）。

此外，買方已代表SKG及CMU清償合共60,000,000,000盧比（約等於港幣51,000,000元）之負債。負債乃欠付獨立於本集團及其關連人士之第三方。

出售事項之代價由買方與賣方於公平協商後達成，按一般商業條款及參考以下者釐定：

- (i) 獨立估值師於二零零七年九月二十七日就該等物業進行估值，總值為369,275,000,000盧比（約等於港幣314,000,000元）；及
- (ii) 於二零零八年六月三十日，SKG及CMU之未經審核資產淨值總額約為4,914,000,000盧比（約等於港幣4,200,000元）。

完成日期： 已於二零零八年八月二十九日完成。

出售事項之財務影響

完成時，本集團於SKG及CMU之所有股權已轉讓予買方。SKG及CMU已不再被視為本公司之附屬公司。

本公司現時預計於完成時，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度就出售事項將錄得盈利淨額約港幣67,800,000元，且本公司之綜合資產淨值將相應增加。上述盈利乃按代名人就出售事項已收／應收之現金總代價192,014,000,000盧比（約等於港幣163,300,000元）與(a)根據出售協議出售SKG及CMU之股權而本集團應佔SKG及CMU於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之相應百分比經若干調整；(b)就出售事項估計應付之印尼稅項；及(c)出售事項之開支三者總和之差額計算。

所得款項之用途

出售事項所得款項淨額約為港幣163,300,000元，目前擬用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及利益

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。

約於一九九一年四月，本集團分別成為SKG及CMU之股東，該等公司擁有該等物業及其重新開發權。於一九九七年，將該等物業發展為住宅屋苑之計劃已準備就緒，但因當時正值亞洲金融風暴而須擱置。由於過去幾年印尼經濟復甦的速度較本集團預期緩慢，故並無進一步落實該項發展計劃。

經參考上文「出售協議之主要條款」一節之「總代價」分項所述該等物業之估值及現時市況後，本集團認為買方就購買銷售股份提出之收購建議屬可接受，因此已接納有關收購建議。董事會（獨立董事委員會成員之獨立非執行董事除外，彼等之意見將於考慮為關連交易而獲委任之獨立財務顧問之意見後於即將刊發之通函內發表）認為，出售事項之條款（包括代價）屬公平合理，且符合股東之整體利益。

有關本公司、SKG、CMU及該等物業之資料

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投資控股、物業及資產管理，以及於香港、中國及紐西蘭從事物業投資及發展。

於緊接完成前，本公司透過其擁有64%權益之附屬公司，間接持有SKG及CMU各自全部已發行及繳足股本52%。SKG及CMU均從事房地產業務，包括購置土地、發展土地及興建房屋、寫字樓、公寓及購物中心作銷售或租賃用途。SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益。

SKG及CMU之財務報表已根據公認會計原則編製。

於二零零七年十二月三十一日，SKG之經審核資產淨值為1,432,000,000盧比（約等於港幣1,200,000元）。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，SKG之經審核虧損（未扣除稅項及非經常項目）分別約為8,140,000,000盧比（約等於港幣6,900,000元）及1,330,000,000盧比（約等於港幣1,100,000元）。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，SKG之經審核虧損淨額（經扣除稅項及非經常項目後）分別約為8,140,000,000盧比（約等於港幣6,900,000元）及1,330,000,000盧比（約等於港幣1,100,000元）。

於二零零七年十二月三十一日，CMU之經審核資產淨值為3,694,000,000盧比（約等於港幣3,100,000元）。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，CMU之經審核虧損（未扣除稅項及非經常項目）分別約為644,000,000盧比（約等於港幣500,000元）及136,000,000盧比（約等於港幣100,000元）。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，CMU之經審核虧損淨額（經扣除稅項及非經常項目後）分別約為644,000,000盧比（約等於港幣500,000元）及136,000,000盧比（約等於港幣100,000元）。

一般事項

本集團及其他印尼賣方概無就出售SKG及CMU作出任何書面或其他方式之事先安排。此外，賣方之間亦無因出售協議而產生任何交叉責任。然而，鑒於如上文所述，本公司、IW、BW及GW之間的關係，根據上市規則第14A章，出售事項構成關連交易（「**關連交易**」）。由於上市規則第14.07條所載其中一項有關關連交易之適用百分比率超過2.5%且其總代價超過港幣10,000,000元，因此根據上市規則第14A章，關連交易須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。此外，上述之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司之須予披露交易。

本公司已委任由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮出售協議之條款。本公司將委任一名獨立財務顧問，就出售協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

由於概無本公司股東須就關連交易放棄投票，且於本公佈日期持有365,047,856股股份，即佔本公司已發行股本約55.76%之本公司控股股東Nan Luen已書面批准出售事項，故本公司已根據上市規則第14A.43條申請豁免舉行股東大會以批准出售協議之規定。

一份載有（其中包括）(i) 出售事項之詳情；(ii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii) 獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv) 該等物業之獨立估值報告；及(v)（如香港聯交所要求）考慮及酌情批准出售協議條款之股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後21日內寄發予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，以下字詞及詞彙分別具有下述涵義：

「董事會」	指	董事會；
「BW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有SKG已發行及繳足股本少於10%及於緊接完成前為SKG董事之個別人士；
「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（股份代號：251）及認股權

		證（認股權證代號：920）在香港聯交所主板上市及買賣；
「完成」	指	根據出售協議之條款完成出售事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「CMU」	指	P.T. Catur Marga Utama，一間於一九八一年九月二十日在印尼註冊成立之有限責任公司；
「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	買方與賣方就買賣SKG及CMU全部已發行及繳足股份而於二零零八年八月十五日訂立之協議；
「出售事項」	指	代名人根據出售協議向買方出售銷售股份及據此擬進行之交易；
「公認會計原則」	指	印尼公認會計原則及慣例，與國際會計準則相近；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「GW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有CMU已發行及繳足股本少於10%之個別人士；
「港幣」	指	港幣，香港現行法定貨幣；
「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；
「獨立董事委員會」	指	於根據出售協議擬進行之交易中並無擁有權益之獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立乃就有關出售協議之條款向獨立股東提出意見；
「獨立股東」	指	獨立於關連交易之本公司股東，即股東；
「獨立估值師」	指	PT Bahana Klasamas Prasetya，印尼一家獨立專業物業估值師；
「印尼」	指	印度尼西亞共和國；
「IW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有SKG及CMU各自己發行及繳足股本超過10%權益之個別人士；
「負債」	指	由買方及賣方議定之SKG及CMU負債總額（主要包括已動用銀行融資），金額為60,000,000,000盧比（約等於港幣51,000,000元），經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，全部乃欠付獨立於本集團及其關連人士之第三方之負債；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「Nan Luen」	指	Nan Luen International Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，於本公佈日期持有本公司約55.76%已發行股本之本公司控股股東，其已就出售事項給予書面批准；
「代名人」	指	兩名印尼個別人士，均為本集團之代名人；

「其他印尼賣方」	指	出售SKG 48%股權之四名印尼個別賣方及出售CMU 48%股權之四名印尼個別賣方，其中三名為共同賣方。
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	指	(i) SKG在印尼Tangerang之Cipondoh分區之Gondrong及Petir村擁有之多幅土地，總面積約為1,057,402平方米；及 (ii) CMU在印尼Tangerang之Cipondoh分區之Gondrong及Petir村擁有之多幅土地，總面積約為346,426平方米；
「買方」	指	(i) PT. Agung Sedayu；及 (ii) PT. Alam Pusaka Jaya。 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，買方各自均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。
「盧比」	指	印尼盧比，印尼現行法定貨幣；
「銷售股份」	指	(i) 31,200股每股面值1,000,000盧比之股份，佔以代名人名義登記之SKG已發行及繳足股本52%，並由本公司擁有64%權益之間接附屬公司實益擁有；及 (ii) 4,160股每股面值1,000,000盧比之股份，佔以代名人名義登記之CMU已發行及繳足股本52%，並由本公司擁有64%權益之間接附屬公司實益擁有；
「賣方」	指	代名人及其他印尼賣方；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；
「SKG」	指	P.T. Sumber Kencana Graha，一間於一九八三年九月七日在印尼註冊成立之有限責任公司；
「平方米」	指	平方米；
「認股權證持有人」	指	認股權證之持有人；
「認股權證」	指	本公司所發行之現有認股權證，附有權利於二零零八年十二月三日前按認購價每股股份港幣1.38元（可予調整）認購新股份；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，於本公佈內，以盧比列值之款項乃按港幣1元兌1,176盧比之匯率換算為港幣，僅供說明之用。

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

S E A Holdings Limited

公司秘書

郭兆文

香港，二零零八年十月二日