

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

(股份代號：251)

須予披露交易

關於淳化項目及湖熟項目而成立的合營公司

於 2008 年 7 月 10 日，漢泰公司（本公司間接擁有 97.17% 股權之附屬公司）、正陽公司（正陽公司為朱先生實益擁有）及淳化街道辦事處簽訂了淳化協議。據此，漢泰公司及正陽公司同意成立搭里崗公司以發展淳化項目。淳化協議約定搭里崗公司投入淳化項目所需資金。於 2008 年 9 月 1 日，漢泰公司、正陽公司、淳化街道辦事處與百誌公司以信函形式同意並確認將漢泰公司根據淳化協議項下的權利及義務轉讓予本公司間接擁有 97.17% 股權之附屬公司百誌公司。

搭里崗公司符合淳化協議所預期，於 2008 年 11 月 11 日獲註冊成立並為百誌公司擁有 51% 的附屬公司，其餘 49% 之股權則為正陽公司擁有。搭里崗公司之總投資額預期約為人民幣 84,660,000 元（約等於港幣 96,204,546 元）。依其於搭里崗公司之股權，百誌公司須出資約為人民幣 43,176,600 元（約等於港幣 49,064,318 元）。

百誌公司亦於 2008 年 12 月 19 日與青龍山公司（青龍山公司之 25% 股權為正陽公司擁有）簽訂湖熟協議。據此，百誌公司以估計合共代價約人民幣 73,567,500 元（約等於港幣 83,599,432 元）收購湖熟公司的股權及於股權交割當日的股東貸款（湖熟公司的股東貸款之金額須據自 2008 年 10 月 31 日以來之變化而予以調整，惟於任何情況下將不會超過百誌公司於湖熟公司的投資總額）各 51%。湖熟公司已成立以發展湖熟項目。

湖熟公司的總投資額預期約為人民幣 528,000,000 元（約等於港幣 600,000,000 元）。依百誌公司於湖熟公司之股權，百誌公司須出資約為人民幣 269,280,000 元（約等於港幣 306,000,000 元）。

淳化項目及湖熟項目的進一步詳情載於本公佈內。

湖熟協議構成百誌公司及青龍山公司成立一間合營公司。鑒於青龍山公司於湖熟協議簽訂前為獨立第三方，據湖熟協議成立合營公司並不構成上市規則第 14A 章之關連交易。然而，由於淳化項目用地及湖熟項目用地為鄰接土地，董事認為以顧及本公司據上市規則第 14 章之責任，應當將淳化協議及湖熟協議結合考慮。此兩項交易，當結合考慮時，構成本公司據上市規則第 14 章之須予披露交易。

本公司將於本公佈刊發後 21 日內把載有(包括其他事項)淳化協議及湖熟協議的詳情之通函寄發予股東。

* 僅供識別

董事會欣然宣佈本集團已於中國成立兩間合營公司以分別發展淳化項目及湖熟項目。淳化協議及湖熟協議之詳情摘要如下：

(I) 淳化協議之主要條款

簽署日期： 2008年 7 月 10 日

訂約方： 漢泰公司、正陽公司及淳化街道辦事處

於2008年9月1日，漢泰公司、正陽公司、淳化街道辦事處與百誌公司以信函協議形式將漢泰公司根據淳化協議項下的權利及義務無償轉讓予百誌公司。

主要條款：

- (i) 成立搭里崗公司以發展淳化項目；
- (ii) 淳化街道辦事處負責淳化項目用地之拆遷安置工作；搭里崗公司投入拆遷安置所需資金約人民幣32,160,000元（約等於港幣36,545,455元）；在淳化項目可用土地經招拍掛出售後，拆遷安置耗費須一次性予以返還搭里崗公司；及
- (iii) 淳化街道辦事處在完成淳化項目用地拆遷安置工作後，將淳化項目可用土地約105畝（即等於約70,000平方米）以托盤掛牌價約人民幣 52,500,000 元（約等於港幣 59,659,091元）進行招拍掛。如沒有其他方參與招拍掛時，搭里崗公司或其指定公司須按每畝人民幣 500,000 元（約等於港幣 568,182元）摘牌取得淳化項目可用土地，即總代價約為人民幣52,500,000元（約等於港幣 59,659,091元）。

總投資： 搭里崗公司於2008年11月11日成立。

淳化項目之總投資額約為人民幣84,660,000元（約等於港幣96,204,546元），即上述拆遷安置費用約人民幣32,160,000元（約等於港幣36,545,455元）及托盤掛牌價約人民幣52,500,000元（約等於港幣59,659,091元）之總和。依其於搭里崗公司之股權，百誌公司（即51%）須出資約人民幣43,176,600元（約等於港幣49,064,318元）。

利潤分配：

- (i) 百誌公司與正陽公司各自依其股權比例（即百誌公司佔51%及正陽公司佔49%）享有搭里崗公司的股東權利及承擔股東責任。搭里崗之股東權利及責任按照百誌公司及正陽公司經已簽署的搭里崗公司章程執行；及
- (ii) 如淳化項目可用土地售出的價格超過每畝人民幣500,000元（約等於港幣568,182元），收益超過每畝人民幣500,000元（約等於港幣568,182元）的部分，在扣減搭里崗公司應繳稅費後，將支付予搭里崗公司。

(II) 湖熟協議之主要條款

簽署日期： 2008年 12月19日

- 訂約方：** 青龍山公司（作為轉讓方）及百誌公司（作為受讓方）
- 將被收購之資產：** 湖熟公司的股權及於股權交割當日的股東貸款各51%，惟須待(包括但不限於)百誌公司對盡職調查結果滿意及湖熟項目符合相干條件方可作實。
- 總代價：** 估計總代價為人民幣73,567,500元(約等於港幣83,599,432元)(據湖熟公司於股權交割當日股東貸款之變化而予以調整，惟於任何情況下將不會超過百誌公司於湖熟公司的投資總額)，在百誌公司受讓湖熟公司51%股權獲得一切政府批准時由百誌公司向青龍山公司支付。收購湖熟公司事項之代價由百誌公司與青龍山公司於公平協商後達成，按一般商業條款及參考以下者釐定：
- (i) 根據湖熟公司於2008年10月31日之未經審核的資產負債表，湖熟公司除向青龍山公司借入股東貸款外，不存在其他重大負債或虧損。因此，青龍山公司同意以原始投資成本價向百誌公司轉讓湖熟公司51%股權。雙方同意按照湖熟公司已繳足的註冊資本計算，即人民幣20,000,000元(約等於港幣22,727,273元)，確定有關股權轉讓價款為人民幣10,200,000元(約等於港幣11,590,909元)；及
 - (ii) 根據湖熟公司於2008年10月31日之未經審核的資產負債表，於2008年10月31日之股東貸款金額為人民幣124,250,000元(約等於港幣141,193,182元)。依其股權(即51%)計算，百誌公司需出資約人民幣63,367,500元(約等於港幣72,008,523元)，惟股東貸款金額以百誌公司進行財務審計之結果及以股權交割當日為準，因而該估計之總代價金額將予以調整。
- 先決條件：** 股權交割須待(其中包括)下列條件達成後，方可進行：
- (i) 湖熟項目符合相干條件；
 - (ii) 百誌公司根據上市規則妥善及按時履行其就簽訂湖熟協議及進行其項下交易所有的義務；及
 - (iii) 百誌公司已對湖熟公司及湖熟項目的盡職調查結果滿意。
- 股權交割：** 在達成湖熟協議的先決條件的情況下，青龍山公司與百誌公司共同向有關中國政府主管部門辦理百誌公司受讓股權的審批、登記及備案手續。股權交割須取得一切政府批准。
- 湖熟項目之主要條款：** 在股權交割後，百誌公司與青龍山公司各自按其於湖熟公司之股權提供湖熟公司必需的資金，並以下列方式投入湖熟項目：
- (i) 向地方政府代表(「該等代表」)支付湖熟項目用地的拆遷安置費用，約人民幣161,000,000元(約等於港幣182,954,545元)，該拆遷安置費用將在該等代表將湖熟項目可用土地掛牌出售後一次性予以返還湖熟公司；

- (ii) 建設湖熟項目用地道路、橋樑等前期工程投入，約人民幣67,000,000元（約等於港幣76,136,364元），該前期工程耗費將在該等代表將湖熟項目可用土地掛牌出售後一次性予以返還湖熟公司；及
- (iii) 當地方政府在完成湖熟項目用地拆遷安置及前期工程投入工作後，將湖熟項目可用土地約500畝（約等於333,350平方米）以托盤掛牌價約人民幣300,000,000元（約等於港幣340,909,091元）進行招拍掛出售。如沒有其他方參與招拍掛時，湖熟公司或其指定公司須按每畝人民幣600,000元（約等於港幣681,818元）摘牌取得湖熟項目可用土地，即總代價約人民幣300,000,000元（約等於港幣340,909,091元）。

湖熟項目之總投資： 湖熟項目之總投資額約為人民幣528,000,000元（約等於港幣600,000,000元），即上述拆遷安置費用約人民幣161,000,000元（約等於港幣182,954,545元）、前期工程投入費用約人民幣67,000,000元（約等於港幣76,136,364元）及托盤掛牌價約人民幣300,000,000元（約等於港幣340,909,091元）之總和。依其於湖熟公司之股權（即51%），百誌公司須出資約人民幣269,280,000元（約等於港幣306,000,000元）。

- 利潤分配：**
- (i) 股權轉讓獲得一切政府批准後，百誌公司與青龍山公司各自依其股權比例（即百誌公司佔51%及青龍山公司佔49%）享有湖熟公司的股東權利及承擔股東責任。湖熟公司之股東權利及責任按照百誌公司與青龍山公司將簽署的湖熟公司章程執行；及
 - (ii) 如湖熟項目可用土地出售的價格超過每畝人民幣600,000元（約等於港幣681,818元），收益超過每畝人民幣600,000元（約等於港幣681,818元）的部分，在扣減湖熟公司應繳稅費後，將支付予湖熟公司。

淳化項目及湖熟項目之財務影響

百誌公司擁有搭里崗公司51%股權。百誌公司就淳化項目將負責拆遷安置資金之51%，即人民幣16,401,600元（約等於港幣18,638,182元）及招拍掛金額之51%，即約人民幣26,775,000元（約等於港幣30,426,136元）。百誌公司就淳化項目之總投資額約為人民幣43,176,600元（約等於港幣49,064,318元）。

按湖熟公司於2008年10月31日之股東貸款為人民幣124,250,000元（約等於港幣141,193,182元），本集團就收購湖熟公司事項應付之估計總代價為人民幣73,567,500元（約等於港幣83,599,432元）。該估計之總代價將根據自2008年10月31日以來湖熟公司的股東貸款之變化而予以調整，而其金額以百誌公司進行之財務審計結果為準，惟於任何情況下將不會超過百誌公司於湖熟公司的投資總額。由於湖熟項目之部份所需資金將由湖熟公司之已繳足註冊股本及股東貸款出具，百誌公司就收購湖熟公司事項之所應付代價將被納入百誌公司就湖熟項目之總承諾金額。

在收購湖熟公司事項的股權交割後，百誌公司將擁有湖熟公司51%股權。百誌公司就湖熟項目將負責拆遷安置資金之51%，即約人民幣82,110,000元（約等於港幣93,306,818元）、前期工程費用之51%，即約人民幣34,170,000元（約等於港幣38,829,546元）及招拍掛金額之51%，即約人民幣153,000,000元（約等於港幣173,863,636元）。因此，百誌公司就湖熟項目之總投資額約為人民幣269,280,000元

(約等於港幣 306,000,000 元)。

據此，百誌公司就淳化項目及湖熟項目的總承諾金額約為人民幣 312,456,600 元（約等於港幣 355,064,318 元）。

本集團目前擬以內部現金儲備提供資金以支付收購湖熟公司事項的代價及分別就淳化項目及湖熟項目之出資額，惟（如認為適當）本集團或會尋求銀行融資。就淳化項目及湖熟項目之出資，如搭里崗公司及湖熟公司之銀行融資仍有不足，百誌公司需依其分別於搭里崗公司及湖熟公司所持股權負責籌措。

交易之理由

本集團之核心業務策略為透過其本身或以合營公司形式於亞太地區（尤其是香港及中國）發展及投資房地產及與土地發展相關的項目。

收購湖熟公司事項之代價由百誌公司與青龍山公司於公平協商後按一般商業條款達成。此外，建議之淳化項目及湖熟項目之代價分別由百誌公司、正陽公司與淳化街道辦事處及百誌公司與青龍山公司經公平協商後達成。百誌公司董事會認為，收購湖熟公司事項、淳化項目及湖熟項目各事宜乃屬公平合理及符合百誌公司股東之利益。

經分別考慮淳化協議及湖熟協議之條款及條件和淳化項目可用土地及湖熟項目可用土地之地理位置及升值潛力，董事認為淳化項目、湖熟項目及收購湖熟公司事項之條款(包括代價)乃屬公平合理及符合股東之整體利益。

有關訂約方及湖熟公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其股份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。

青龍山公司是一間於2003年4月在中國江蘇省南京市註冊成立的公司。其業務為房地產開發、銷售、物業管理、園林工程施工、森林資源、農業、林業、茶業、果業、基礎設施配套工程開發、建築材料銷售、機械加工、畜禽及水產養殖。緊接股權交割前，青龍山公司持有湖熟公司的100%股權。緊接股權交割後，青龍山公司將持有湖熟公司的49%股權。

正陽公司是一間於2001年11月在中國江蘇省南京市註冊成立的有限責任公司。其業務包括房地產開發與經營及物業管理。朱先生為正陽公司之唯一股東。

淳化街道辦事處是中國江蘇省南京市的地方政府機構。

湖熟公司於2007年4月11日於中國江蘇省南京市註冊成立。其業務包括旅遊景區開發、會展服務、旅遊資訊諮詢服務、商務旅遊服務、物業管理、園林工程、基礎設施配套工程開發、建築材料銷售、水產養殖、茶樹、果樹種植及垂釣服務。

於2007年12月31日，湖熟公司之經審核資產淨值為人民幣19,599,036元（約等於港幣22,271,632元）。於2008年10月31日，湖熟公司之未經審核資產淨值為人民幣18,762,612元（約等於港幣21,321,151元）。

湖熟公司截至2007年12月31日止年度之經審核（除稅及非經常性項目前及後）虧損淨額分別為人民幣400,964元（約等於港幣455,641元）及人民幣400,964元（約等於港幣455,641元）。

湖熟公司截至2008年10月31日止期間之未經審核（除稅及非經常性項目前及後）虧損淨額分別為人民幣848,092元（約等於港幣963,741元）及人民幣848,092元（約等於港幣963,741元）。

一般事項

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，正陽公司及淳化街道辦事處及其最終實益擁有者於2008年9月1日當日均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

湖熟協議構成百誌公司及青龍山公司成立一間合營公司。鑒於青龍山公司於湖熟協議簽訂前為獨立於本公司及其關連人士之第三方，據湖熟協議成立合營公司並不構成上市規則第14A章之關連交易。然而，由於淳化項目用地及湖熟項目用地為鄰接土地，董事認為以顧及本公司據上市規則第14章之責任，應當將淳化協議及湖熟協議結合考慮。本集團透過百誌公司就淳化項目及湖熟項目的總承諾投資額（人民幣312,456,600元（約等於港幣355,064,318元））據上市規則第14.07條所載之適用百分比率超過5%但低於25%。據此，此兩項交易，當結合考慮時，構成本公司據上市規則第14章之須予披露交易。

本公司將於本公佈刊發後21日內把載有(包括其他事項)淳化協議及湖熟協議的詳情之通函寄發予股東。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙分別具有下述涵義：

- 「畝」 指 市畝，中國面積量度單位，1畝約等於666.7平方米；
- 「董事會」 指 本公司董事會；
- 「淳化協議」 指 漢泰公司、正陽公司及淳化街道辦事處就成立搭里崗公司發展淳化項目於2008年7月10日簽訂之協議；
- 「淳化項目」 指 三產、文化及旅遊開發，對赤山的生態、旅遊及文化資源的挖掘、整理、規劃、開發、建設和經營，打造赤山生態森林公園；開發位於中國江蘇省南京市赤山段周子社區的淳化項目用地約1,685畝土地的生態園林旅遊項目，總投資約為人民幣84,660,000元（約等於港幣96,204,546元）（可予調整）；
- 「淳化項目用地」 指 位於中國江蘇省南京市赤山段周子社區之土地，佔地約為1,685畝；
- 「淳化項目可用土地」 指 淳化項目用地完成拆遷安置後的可用土地，約105畝；
- 「淳化街道辦事處」 指 中國江蘇省南京市江寧區淳化街道辦事處；
- 「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）在香港聯交所主板上市及買賣；
- 「股權交割」 指 根據湖熟協議之條款完成轉讓湖熟公司的股權及股東貸款各51%的交割程序；
- 「湖熟項目符合相干條件」 指 根據湖熟協議股權交割前湖熟項目需達到之條件；
- 「關連人士」 指 具有上市規則所界定之涵義；

「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；
「收購湖熟公司事項」	指	根據湖熟協議，百誌公司向青龍山公司以估計合共代價人民幣73,567,500元（約等於港幣83,599,432元）（據湖熟公司於股權交割當日股東貸款之變化而予以調整，惟於任何情況下將不會超過百誌公司於湖熟公司的投資總額）收購湖熟公司的股權及於股權交割當日的股東貸款各51%；
「湖熟協議」	指	百誌公司與青龍山公司就收購湖熟公司事項於2008年12月19日簽訂之有條件買賣協議；
「湖熟公司」	指	南京湖熟生態旅遊發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司；
「湖熟項目」	指	三產、文化及旅遊開發，對位於中國江蘇省南京市赤山的生態、旅遊及文化資源的挖掘、整理、規劃、開發、建設和經營，打造赤山生態森林公園；湖熟項目用地約5,000畝；總投資額約為人民幣528,000,000元（約等於港幣600,000,000元）（可予調整）；
「湖熟項目用地」	指	位於中國南京市江寧區赤山一帶之土地，佔地約5,000畝；
「湖熟項目可用土地」	指	湖熟項目用地完成拆遷安置後的可用土地，約500畝；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「朱先生」	指	朱明亮先生，為正陽公司最終實益擁有人；
「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）；
「百誌公司」	指	百誌有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司及為本公司間接擁有97.17%股權之附屬公司；
「青龍山公司」	指	南京青龍山生態園林開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為朱先生透過正陽公司實益擁有25%股權，其餘合共之75%股權由三間其他法團擁有；
「人民幣」	指	人民幣，中國現行法定貨幣；
「漢泰公司」	指	漢泰房地產開發(成都)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司及為本公司間接擁有97.17%股權之附屬公司；

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「搭里崗公司」	指	南京搭里崗旅遊開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司；
「正陽公司」	指	江蘇正陽置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為朱先生全資擁有；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，於本公佈內，以人民幣列值之款項乃按港幣 1 元兌人民幣 0.88 元之匯率換算為港幣，並僅供說明之用。

本公告所述中國機構、部門、設施或頭銜的中文名稱與英文翻譯如有任何歧義，概以中文版本為準。

承董事會命
S E A Holdings Limited
郭兆文
公司秘書

香港，2008 年 12 月 23 日

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