

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。



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

出售投資物業

董事會宣佈，於二零零九年十一月二十五日，AGP 一間附屬公司與一名獨立方訂立一項臨時買賣協議，以港幣 245,000,000 元之代價出售其位於香港之一項投資物業（駿逸峰地下、一樓、二樓及招牌位置），預期出售將於二零一零年三月二十五日或之前完成。

AGP 為本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司，其股份獲准於 AIM 買賣。

出售事項構成本公司根據上市規則之須予披露交易，須符合上市規則第十四章有關公佈之規定。

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月二十五日接獲 AGP 董事會知會，AGP 一間附屬公司已訂立該協議，而 AGP 已於二零零九年十一月三十日就出售事項於倫敦作出公佈。出售事項詳情概述如下：

#### 該協議之主要條款

簽訂日期： 二零零九年十一月二十五日

訂約方：  
(1) 買方：晉豪有限公司，其主要業務為投資；及  
(2) 賣方：AGP (Wanchai) Limited，AGP 之全資附屬公司及本公司擁有 97.17% 權益之間接附屬公司。

將予出售之資產： 香港日善街 28 號駿逸峰地下、一樓、二樓全層及招牌位置。

駿逸峰為一幢由本集團興建之 30 層高商住綜合大樓，於二零零七年十月落成。正出售之該物業包括總樓面面積約 17,775 平方呎之三層商場，本集團自二零零八年二月起持有作投資物業，以產生經常性租金收入。

\* 僅供識別

**代價及付款條款：** 出售事項之代價為港幣 245,000,000 元，以現金支付，其中：

- (1) 港幣 9,800,000 元已於簽訂該協議時由買方支付作為初步訂金；
- (2) 港幣 14,700,000 元將於二零零九年十二月九日或之前支付作為加付訂金及部份款項；及
- (3) 餘額港幣 220,500,000 元將於完成日期支付。

**完成日期：** 二零一零年三月二十五日或之前。

**其他重要條款：** 該物業將連一項現有租約，按現狀及現時實際狀態及狀況出售，該租約由二零零八年二月十五日起計為期六年。

買方同意由該協議日期起計七日內向賣方提供由若干個別人士作出之共同及個別擔保，保證買方按照該協議履行責任，以及按要求就其未能按照該協議及雙方將於二零零九年十二月九日或之前簽訂之正式買賣協議向賣方支付之任何款額付款。有關擔保乃一項持續擔保，將一直生效，直至買方履行該協議及其後之正式買賣協議下之所有責任為止。

出售事項之代價由買方與賣方公平協商，並經參考該物業於二零零九年六月三十日之賬面值港幣 194,000,000 元後按一般商業條款達成，該賬面值乃由一名獨立專業估值師對該物業所作之重估價值。AGP 董事會認為出售事項之條款（包括代價）乃屬公平合理，而出售事項符合 AGP 股東之利益。董事會認同 AGP 董事會之看法，認為出售事項符合股東之整體利益。

#### 出售事項之財務影響

於緊接出售事項前之兩個財政年度，該物業應佔溢利淨額及虧損淨額如下：

截至以下日期止年度	除稅及非經常項目前溢利 (虧損) (港幣)	除稅及非經常項目後溢利 (虧損) (港幣)
二零零七年十二月三十一日	無	無
二零零八年十二月三十一日	7,500,000	6,300,000

經扣除相關費用及開支後，本集團預期出售事項將帶來溢利淨額約港幣 50,000,000 元，即以下二者之差：(1)出售事項之代價港幣 245,000,000 元及(2)該物業於二零零九年六月三十日之賬面值港幣 194,000,000 元和出售事項之費用及開支之總額。

然而，出售事項對本公司之綜合資產及負債將不會構成重大影響。

## 進行出售事項之理由及好處

AGP 董事會不時檢視 AGP 之物業組合，認為該物業屬 AGP 集團一項非核心投資物業資產。AGP 董事會相信出售事項為 AGP 集團出售該物業之良機，並可為 AGP 集團現有物業發展項目提供更多資金。董事會認同 AGP 董事會之看法。

## 所得款項用途

本公司目前擬於支付相關費用及開支後，將出售事項之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

## 有關本公司之資料

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於澳洲、中國大陸、香港及新西蘭從事投資控股、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條所載之一個適用百分比率為超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

## 一般事項

就董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司與其附屬公司及彼等各自之關連人士之第三方。

## 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：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一間本公司擁有 97.17% 權益，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其股份獲准於 AIM 買賣；
「AGP 董事會」	指	AGP 董事會；
「該協議」	指	由(i)賣方與(ii)買方就買賣該物業而於二零零九年十一月二十五日訂立之臨時買賣協議；
「AIM」	指	倫敦證券交易所公眾有限公司另類投資市場；
「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（股份代號：251）在香港聯交所主板上市及買賣；
「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；

「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件出售該物業；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	香港日善街 28 號駿逸峰地下、一樓、二樓全層及招牌位置；
「買方」	指	晉豪有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為一名獨立第三方，其主要業務為投資；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之已發行股份；
「股東」	指	股份持有人；
「平方呎」	指	平方呎；及
「賣方」	指	AGP (Wanchai) Limited，一間於香港註冊成立之公司，為 AGP 之全資附屬公司及本公司擁有 97.17% 權益之間接附屬公司。

承董事會命  
爪哇控股有限公司  
**S E A Holdings Limited**  
執行董事  
呂聯樸

香港，二零零九年十一月三十日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

*執行董事：* 呂榮梓（主席兼常務董事）、呂榮旭、呂聯勤及呂聯樸諸位先生

*非執行董事：* 林成泰先生

*獨立非執行董事：* 顏以福、梁學濂及鍾沛林諸位先生