

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*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：251)

關連交易
收購位於中國黃山一間合營公司之 9% 股權

董事會宣佈，於二零零九年十二月二十八日，AGP 一間附屬公司訂立一項股權轉讓合同，以人民幣 790,000 元（約相等於港幣 900,000 元）之現金代價收購其尚未擁有之楓丹白露餘下 9% 股權，預期收購將於二零一零年三月三十一日或之前完成。於完成後，買方將承擔賣方之責任，支付楓丹白露金額為人民幣 2,090,000 元（約相等於港幣 2,370,000 元）之尚未繳付註冊資本。

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

根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易，須符合上市規則第十四 A 章有關申報及公佈之規定。

董事會欣然宣佈，於二零零九年十二月二十八日，AGP 一間附屬公司已訂立該合同。收購事項詳情概述如下：

該合同之主要條款

- 簽訂日期：** 二零零九年十二月二十八日
- 訂約方：** (1) 買方：裕能發展有限公司，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；及
(2) 賣方：上海王士桐建築設計事務所有限公司
- 交易所涉及事項：** 買方同意購買而賣方同意出售銷售權益，為楓丹白露之 9% 股權。
- 代價及付款條款：** 銷售權益之代價為現金人民幣 790,000 元（約相等於港幣 900,000 元），將於完成時由買方向賣方支付。
- 完成日期：** 二零一零年三月三十一日或之前，於安徽省有關當局完成轉讓銷售權益之登記手續後。

* 僅供識別

其他重要條款： 楓丹白露之註冊資本為人民幣 35,000,000 元（約相等於港幣 39,750,000 元），其中人民幣 31,850,000 元（約相等於港幣 36,170,000 元）及人民幣 3,150,000 元（約相等於港幣 3,580,000 元）須分別由買方及賣方根據彼等之股權比例支付。

截至該合同日期，買方已繳足其應佔註冊資本，而賣方僅繳付人民幣 1,060,000 元（約相等於港幣 1,200,000 元），未繳餘額為人民幣 2,090,000 元（約相等於港幣 2,370,000 元）（「未繳註冊資本」）。於完成後，賣方繳付未繳註冊資本之責任將獲解除，而買方將不遲於二零一零年三月三十一日前向楓丹白露繳付未繳註冊資本。

代價乃由買方與賣方公平協商，並經參考以下各項後按正常商業條款釐定：

- (i) 買方於楓丹白露之 91% 股權；
- (ii) 楓丹白露於二零零九年十一月三十日之未經審核資產淨值約人民幣 33,000,000 元（約相等於港幣 37,480,000 元）；及
- (iii) 中國安徽省黃山市酒店管理及物業市場之整體市況。

代價及未繳註冊資本將以本集團之內部現金儲備撥付。董事（包括獨立非執行董事）認為：(a) 收購事項之條款（包括代價）乃屬公平合理；及 (b) 收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合股東整體之利益。

有關楓丹白露之資料

楓丹白露為一間於中國成立之中外合資公司，主要從事旅遊酒店的開發、經營、管理及提供相關配套及商業服務及設施。楓丹白露有權於位於著名景區黃山之土地上發展旅遊休閒設施。該幅待發展土地之地盤面積約為 333,500 平方米，其中約 66,700 平方米由楓丹白露擁有，其餘約 266,800 平方米乃向當地政府機關租賃以作發展。管理層現正進一步省覽由一間國際物業顧問公司編製之項目市場定位調查報告。

於緊接收購事項前之兩個財政年度，根據楓丹白露之經審核財務報表，銷售權益應佔溢利淨額或虧損淨額如下：

截至以下日期止年度	除稅及非經常項目前 溢利（虧損） （人民幣）	除稅及非經常項目後 溢利（虧損） （人民幣）
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	(270,000) （約相等於港幣(310,000)元）	(270,000) （約相等於港幣(310,000)元）

進行收購事項之理由及好處

本公司目前透過買方持有楓丹白露 91% 股權。董事會認為，考慮到楓丹白露業務之市場潛力及其日後可能帶來之盈利貢獻，收購事項將擴闊本集團之收入基礎，並進一步鞏固本集團於中國

酒店管理及物業市場之地位。此外，收購事項可讓本集團擁有楓丹白露之全部控制權，給予本集團最佳靈活性以調配其資源發展楓丹白露之業務。

緊隨完成後，楓丹白露將成為 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。收購事項將不會對本公司之綜合盈利、資產及負債造成重大影響。

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、香港及新西蘭從事投資控股、物業及資產管理、酒店經營以及物業投資及發展。

有關賣方之資料

賣方為一間於中國註冊成立之有限責任公司，其主要業務包括為特定項目提供建築設計以及建築及裝飾物料、室內傢具、辦公室用品及燈具的批發及零售。賣方現時持有楓丹白露 9% 股權。緊隨完成後，賣方將不再持有楓丹白露任何股權。

上市規則之涵義

於本公佈日期，楓丹白露由 AGP 一間全資附屬公司及賣方分別擁有 91% 及 9% 權益，而 AGP 為本公司擁有 97.17% 權益之間接附屬公司，賣方則由楓丹白露之董事王先生擁有 60% 股權。就上市規則而言，王先生為本公司之關連人士，而賣方則為王先生之聯繫人，故賣方亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。

按買方應付之代價及未繳註冊資本合共人民幣 2,880,000 元（約相等於港幣 3,270,000 元）計算，上市規則第 14.07 條所載其中一項適用百分比率高於 0.1%，但各項適用百分比率均低於 2.5%，故收購事項須符合上市規則之申報及公佈規定。收購事項詳情將載於本公司就截至二零零九年十二月三十一日止年度刊發之年報及財務報表內。

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：

- | | |
|--------|---|
| 「收購事項」 | 指 買方根據該合同之條款及條件向賣方收購銷售權益及買方承擔賣方之責任，支付楓丹白露之尚未繳付註冊資本； |
| 「AGP」 | 指 Asian Growth Properties Limited，一間本公司擁有 97.17% 權益之附屬公司，乃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； |
| 「AIM」 | 指 倫敦證券交易所公眾有限公司另類投資市場； |
| 「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獲豁免之有限責任公司，其股份（股份代號：251）在香港聯交所主板上市及買賣； |

「完成」	指 完成收購事項；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指 買方就收購事項應付賣方之代價；
「該合同」	指 買方與賣方就楓丹白露之股權所訂立日期為二零零九年十二月二十八日之股權轉讓合同；
「董事」	指 本公司董事；
「楓丹白露」	指 黃山市徽州區楓丹白露投資開發有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，其主要業務為旅遊酒店的開發、經營、管理及提供相關配套及商業服務及設施；
「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；
「上市規則」	指 香港聯交所證券上市規則；
「王先生」	指 王士桐，為楓丹白露之董事，實益擁有賣方 60% 股權；
「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；
「買方」	指 裕能發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，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；
「人民幣」	指 人民幣，中國現行法定貨幣；
「銷售權益」	指 賣方於楓丹白露實益擁有之 9% 股權；
「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；
「平方米」	指 平方米；
「賣方」	指 上海王士桐建築設計事務所有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其主要業務包括為特定項目提供建築設計以及建築及裝飾物料、室內傢具、辦公室用品及燈具的批發及零售；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0.8805元之匯率換算為港幣，僅供說明之用。

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，二零零九年十二月三十日

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