

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任何聲明，並明確表示，概不對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
出售位於中國四川省成都市之
物業發展項目

出售事項

董事會宣佈，於二零一六年八月二十二日，賣方（AGP 之直接全資附屬公司）與買方訂立銷售協議，內容有關有條件向買方出售目標集團（該集團於中國四川省成都市擁有發展中之該土地），現金代價（就銷售股份及股東貸款）為港幣 890,000,000 元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的其中一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

出售事項

本公司欣然宣佈，於二零一六年八月二十二日，賣方（AGP 之直接全資附屬公司）與買方訂立銷售協議，內容有關有條件向買方出售目標集團（該集團於中國四川省成都市擁有發展中之該土地），現金代價（就銷售股份及股東貸款）為港幣 890,000,000 元。

將由買方收購之目標集團包括健時（AGP 之間接全資附屬公司）及其全資附屬公司，該等公司為位於中國四川省成都市龍泉驛區包含三幅地塊之該土地的登記及實益擁有人。該土地之總地盤面積約為 506,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。

目標集團目前於該土地上進行之發展項目名為「成都東悅名城」，商業地下層工程已完成。

* 僅供識別

該土地於二零一六年六月三十日之賬面值約為港幣 709,900,000 元。目標集團於二零一六年六月三十日之綜合負債淨額約為港幣 180,300,000 元（經扣除股東貸款）。

出售事項之完成須待多項條件（具體條件載列於下文）達成後，方可作實。完成後，本集團將就銷售股份及轉讓股東貸款收取總現金代價港幣 890,000,000 元，相等於現金淨額（扣除交易費用及開支前）港幣 886,700,000 元。出售事項之收益（扣除交易費用及開支前）預期約為港幣 126,100,000 元。

於完成後，本集團將繼續重點推進其於香港、中國內地、澳洲及英國之其他發展及投資項目。

出售事項之背景、理由及裨益

本公司一直致力於發展其於香港及中國內地之物業組合。本集團之策略為不時檢討並優化其物業組合，以為股東實現最大價值。

賣方透過其間接全資附屬公司持有本集團於該土地之權益。該土地位於中國四川省成都市龍泉驛區，總地盤面積約為 506,000 平方米，商業地下層工程已完成。該土地於二零一六年六月三十日之賬面值約為港幣 709,900,000 元。

鑒於成都項目之發展週期相對較長，以及經計及商業環境挑戰日益增加及中國房地產市場（某些城市如深圳、北京及上海除外）前景不明朗後，董事會認為，出售事項將有助於本集團按公平值變現該土地之投資（為本集團物業組合之策略計劃的一部分），減低營運風險及更好地運用本集團資源。

繼出售事項完成後，根據收取之代價（就銷售股份及股東貸款），本集團預期於綜合收益表記賬收益（扣除交易費用及開支前）約港幣 126,100,000 元，並變現現金淨額約港幣 886,700,000 元，將可用於未來投資於其他發展及投資項目和其他潛在房地產項目，以及作為本集團之一般營運資金。

於出售事項後，本公司將繼續於香港、中國內地、澳洲及英國進行其現有業務，即物業投資及發展、酒店營運以及物業及資產管理。

出售事項之代價乃由本集團及買方經參考（其中包括）相鄰位置類似物業之當前市價及該土地之賬面值按正常商業條款公平磋商後釐定。經考慮成都市龍泉驛區房地產市場之前景及該土地之賬面值，董事認為銷售協議及出售事項之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售事項所得款項用途

預期賣方將收取出售事項所得總現金款項淨額約港幣 890,000,000 元（扣除交易費用及開支前）。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用於未來投資於其他發展及投資項目和其他潛在房地產項目，以及作為本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

經考慮代價（就銷售股份及股東貸款），本集團將於其綜合收益表確認之來自出售事項之收益估計約為港幣 126,100,000 元。

以上計算及會計處理方法須由本集團之核數師審閱。將於本集團綜合賬目中記賬之自出售事項所產生對本集團造成的實際財務影響將根據目標集團於編製完成賬目日期之資產淨值重新計算。

於完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，因此將導致目標集團之資產及負債不再於本集團的綜合賬目內綜合入賬。

銷售協議之概要

日期：二零一六年八月二十二日

訂約方

- (i) 賣方：堅利集團有限公司
- (ii) 買方：Creative Charm Investments Limited

將予出售之資產

銷售股份及股東貸款。目標集團為位於中國四川省成都市龍泉驛區包含三幅地塊之該土地的登記及實益擁有人。該土地之總地盤面積約為 506,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。

該土地於二零一六年六月三十日之賬面值約為港幣 709,900,000 元。目標集團於二零一六年六月三十日之綜合負債淨額約為港幣 180,300,000 元（經扣除股東貸款）。

代價

根據銷售協議，賣方同意向買方出售銷售股份及股東貸款，代價為港幣890,000,000元。

代價須由買方按以下方式以現金償付及支付：

- (i) 代價之50%，即相當於港幣445,000,000元將於完成日期支付；及
- (ii) 代價餘款港幣445,000,000元須於完成日期起計十二個月內支付。

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：(i) 本公司遵守上市規則項下的必要規定（如有需要）；(ii) AGP 遵守另類投資市場規則項下的必要規定（如有需要）；(iii) 買方自第三方取得所有必要同意（如適用）；(iv) 買方已完成盡職審查及該盡職審查結果顯示賣方按銷售協議所披露的資料與買方得到的資料並無重大差異；及 (v) 一位賣方滿意的擔保人（「擔保人」）於銷售協議簽訂之日已簽署一份保證擔保契約（「保證擔保契約」），就買方履行其於銷售協議項下之責任及義務向賣方提供擔保（統稱「條件」）。

倘條件於二零一六年十一月十九日（或賣方及買方將予協定的有關其他日期）或之前未獲達成（或根據銷售協議之條款獲豁免），銷售協議將告終止。

完成

於完成後，賣方不再於目標集團持有任何權益，且目標集團將不再為本集團之附屬公司。

保證擔保契約之概要

於二零一六年八月二十二日，擔保人以賣方為受益人簽訂保證擔保契約，就買方履行其於銷售協議項下之責任及義務向賣方提供擔保。

根據保證擔保契約，擔保人向賣方保證，其中包括，彼承諾：

- (i) 就買方妥善履行銷售協議提供擔保；
- (ii) 履行買方於銷售協議項下之義務，若買方未能履行；及
- (iii) 向賣方彌償其因買方違反銷售協議項下之承諾而產生的所有成本及索償。

擔保人為一名個人擔保人。於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擔保人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團、買方及擔保人之資料

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司的業務活動為在香港、中國內地、澳洲及英國進行投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

AGP為一家本公司擁有 97.17% 權益的附屬公司，其股份獲准在倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場(AIM)進行買賣。AGP為一家投資控股公司，而其
主要附屬公司的業務為於香港及中國內地發展及投資物業，以及於香港營運酒店。

賣方為 AGP 之全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方的主要業務活動為投資。

擔保人為一名香港居民，其職業為商人。

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、擔保人及其各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標集團及該土地之資料

健時為一家投資控股公司，並為 AGP 之間接全資附屬公司。於本公佈日期，健時之間接全資附屬公司是位於中國四川省成都市龍泉驛區包含三幅地塊之該土地的登記及實益擁有人。該土地之總地盤面積約為 506,000 平方米，其批准用途為住宅及／或商業用途。該土地之地塊 A1 及地塊 A2 的土地使用權年期為直至二零二零年九月十日止 70 年作住宅用途及直至二零二零年九月十日止 40 年作商業用途。該土地之地塊 B 的土地使用權年期為直至二零七二年十二月三日止 70 年作住宅用途及直至二零四二年十二月三日止 40 年作商業用途。

目標集團目前於該土地上進行之發展項目名為「成都東悅名城」，商業地下層工程已完成。

目標集團於二零一六年六月三十日之綜合資產賬面值為港幣 837,400,000 元。根據目標集團截至二零一五十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目（根據於香港及中國註冊成立的附屬公司之同期經審核賬目編製），目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度並無收益（截至二零一四年十二月三十一日止年度：零）。目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額分別約為港幣 54,800,000 元及港幣 54,800,000 元（截至二零一四年十二月三十一日止年度：分別為港幣 47,500,000 元及港幣 47,500,000 元）。

根據目標集團截至二零一六年六月三十日止期間之未經審核綜合管理賬目，目標集團於二零一六年六月三十日之綜合負債淨額約為港幣 180,300,000 元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條計算的其中一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份於倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場(AIM)買賣（股份代號：AGP），為本公司擁有97.17%權益之附屬公司；
「另類投資市場規則」	指	倫敦證券交易所公眾有限公司發佈的另類投資市場公司規則；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	銀行於香港開放營業之日(星期六除外)；
「本公司」	指	爪哇控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「完成」	指	根據銷售協議完成買賣銷售股份及轉讓股東貸款；
「完成日期」	指	所有條件獲達成或豁免（視情況而定）當日後（但不包括當日）第三個營業日或賣方與買方可能協定之其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	根據銷售協議就向賣方收購銷售股份及轉讓股東貸款應付賣方的總金額港幣890,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	賣方出售銷售股份及轉讓股東貸款；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「健時」	指	健時國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司；
「港幣」	指	香港當時的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該土地」	指	合共三幅位於中國四川省成都市龍泉驛區的土地，包括地塊 A1、A2 及地塊 B，總地盤面積約為 506,000 平方米；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Creative Charm Investments Limited ，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「銷售協議」	指	由賣方及買方於二零一六年八月二十二日所訂立有關出售事項之協議；
「銷售股份」	指	健時股本中 1 股面值 1 美元的普通股，即健時的全部已發行股份；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東貸款」	指	健時於完成日期欠付賣方的所有未償還債項或債務（於本公佈日期，股東貸款的未償還金額約為港幣 945,000,000 元）；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	健時及其全資附屬公司；
「賣方」	指	堅利集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為 AGP 的直接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

代表董事會
S E A Holdings Limited
呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零一六年八月二十二日

董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生(主席兼常務董事)

呂聯勤先生

呂聯樸先生

獨立非執行董事：

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

非執行董事：

林成泰先生