

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。



## 須予披露交易

### 出售位於澳洲之物業

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年十月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方訂立合約，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於澳洲昆士蘭 Lizard Island 之該物業，總現金代價為澳幣42,000,000元（相等約港幣243,600,000元）（於結算時可作調整及扣除交易費用和開支前）。

#### 上市規則之涵義

由於有關出售事項一個或多於一個之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%，但所有適用百分比率低於25%，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，並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免股東批准的規定。

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年十月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方訂立合約，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於澳洲昆士蘭 Lizard Island 之該物業，總現金代價為澳幣42,000,000元（相等約港幣243,600,000元）（於結算時可作調整及扣除交易費用和開支前），而該物業並不附帶產權負擔（惟於合約中已向買方披露之附帶產權負擔除外）。

\* 僅供識別

## 合約

合約之主要條款概述如下：

## 日期

二零二一年十月二十五日

## 訂約方

- (1) 賣方
- (2) 買方

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為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 將予出售的資產

根據合約，賣方已同意出售而買方已同意購買位於澳洲昆士蘭 **Lizard Island** 之該物業，總現金代價為澳幣42,000,000元（相等約港幣243,600,000元）（於結算時可作調整及扣除交易費用和開支前），而該物業並不附帶產權負擔（惟於合約中已向買方披露之附帶產權負擔除外）。

該物業包含位於澳洲昆士蘭 **Lizard Island**以總租約形式持有的三塊土地（總地盤面積約為 2,005 公頃），該總租約將於二零二零年九月三十日屆滿。目前，賣方將該物業以長期租約形式分租予一名酒店營運商，並由一間投資級企業集團作擔保。該物業按現有業權出售，並受現有分租租約的約束。

## 代價

出售事項之代價由買方按以下方式支付：

- (1) 於簽訂合約時，買方已支付首期訂金澳幣4,200,000元（相等約港幣24,360,000元）予賣方律師作為保管人（「訂金」）；及
- (2) 於結算日，由買方支付代價之餘額澳幣37,800,000元（相等約港幣219,240,000元）（於結算時可作調整）（「餘額」）予賣方。

訂金將於結算時由賣方律師退還予賣方。

餘額將根據總租約項下應付的支出以及該物業的租金和溢利進行調整。根據本公司獲得之資料(包括賣方最近截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目)，預計餘額的調整金額將不會重大且並不會影響出售事項根據上市規則第 14 章項下的分類。倘調整將導致出售事項根據上市規則第 14 章進行之分類有所不同，本公司將進一步刊發公佈。

## 代價之釐定

出售事項之代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）(i)該物業的位置；(ii)可比較物業的市場價值；及(iii)該物業之公平值。

## 先決條件

該合約訂定及結算乃視乎澳洲昆士蘭政府：

- (1) 無條件批准轉讓總租約予買方；或
- (2) 根據賣方和買方真誠合理地制定可接受的條款和條件，有條件地批准轉讓總租約予買方。

## 結算

結算將於以下較晚的日期進行：

- (a) 合約日期後三十天；及
- (b) 買方從賣方收到由澳洲昆士蘭政府發出轉讓總租約之批准通知後十個工作天。

假若於簽訂合約後九十天內（「批准條件日期」）仍未取得總租約轉讓的批准，買方或賣方可將批准條件日期再延長九十天或終止合約。假若於延長的批准條件日期完結後總租約轉讓的批准仍未批出，買方或賣方可終止合約。

## 買方之銀行擔保

於簽訂合約當日，買方已向賣方提供一份金額為澳幣 37,800,000 元（相等約港幣 219,240,000 元）的銀行擔保，以保證買方履行支付餘額的責任及其在合約項下的任何其他義務。

假若買方已履行其於合約項下之付款責任或若合約已終止，賣方應將銀行擔保退還予買方。

## 進行出售事項之理由及裨益

董事會相信出售事項為本公司將其於該物業的投資變現提供了良機，並允許本公司將從出售事項所得款項重新分配，用作日後出現的其他投資機遇。

結算後，根據賣方最近截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目，於收取出售事項的代價並考慮到該物業的賬面價值，本集團預計將於其收益表內錄得的總收益（扣除交易費用和開支前）約澳幣 10,000,000 元（相等約港幣 58,000,000 元），該收益（扣除本集團內部交易及相關稅項後）將於本集團之損益賬目中確認，並將變現現金額約澳幣 30,000,000 元（相等約港幣 174,000,000 元）（扣除現有銀行貸款及稅款後）。

本公司擬將出售事項所得之淨銷售收益用作一般營運資金及用於本公司未來投資。董事認為合約之條款及出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關該物業之資料

該物業包含位於澳洲昆士蘭 Lizard Island 以總租約形式持有的三塊土地（總地盤面積約為 2,005 公頃），該總租約將於二零五零年九月三十日屆滿。目前，賣方將該物業以長期租約形式分租予一名酒店營運商，並由一間投資級企業集團作擔保。該物業按現有業權出售，並受現有分租租約的約束。

目前，該物業已按揭予一間銀行以獲取未償還本金約為澳幣 1,500,000 元（相等約港幣 8,700,000 元）之銀行貸款。該銀行貸款將於結算當日或之前償還。根據賣方最近截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目，該物業之帳面價值約為澳幣 28,600,000 元（相等約港幣 165,900,000 元）。

該物業現已租出以作收租用途。該物業截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月之淨溢利載列如下：

	截至二零二一年	截至十二月三十一日止	
	九月三十日止 九個月 港幣百萬元 (未經審核)	二零二零年 港幣百萬元 (經審核)	二零一九年 港幣百萬元 (經審核)
除稅前淨溢利	9.6	10.3	12.5
除稅後淨溢利	7.7	7.2	8.7

## 有關本集團、賣方及買方資料

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。本集團目前在香港、澳洲及英國經營業務。

賣方為本公司之間接全資附屬公司。賣方為一間私人公司，其主要業務為物業投資及物業出租。賣方為該物業合法及實益擁有人。

買方為一間於澳洲註冊成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

買方為 **Fiveight Pty Ltd**（一間於澳洲註冊成立的私人公司）的全資附屬公司，其主要業務包括投資、發展和管理澳洲各地的住宅、商業和工業物業。買方為 **Tattarang** 集團之成員。根據公開資料，**Tattarang** 集團是澳洲最大私人投資集團之一，並由澳洲一個知名家族擁有。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項一個或多於一個之適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)高於 5% ，但所有適用百分比率低於 25% ，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，並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免股東批准的規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「澳元」	指	澳元，澳洲之法定貨幣；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「買方」	指	<b>Fiveight Gecko Pty Ltd</b> ，一間於澳洲註冊成立的私人有限責任公司；
「本公司」	指	<b>S E A Holdings Limited</b> 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，其股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「合約」	指	賣方及買方就出售事項所訂立日期為二零二一年十月二十五日之銷售合約；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據合約項下，由賣方向買方出售之該物業；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「總租約」	指	澳洲昆士蘭政府授予賣方該物業的總租約，其將於二零二零年九月三十日屆滿；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	包含以下位於澳洲昆士蘭 Lizard Island以總租約形式持有的三塊土地（總地盤面積約為 2,005 公頃），連同合約內列明有關土地的改善項目：  (i) Crown Plan 856826 第四號地段 (ii) Crown Plan 856826 第五號地段 (iii) Crown Plan 856826 第七號地段
「賣方」	指	SEA Island Holdings Pty Limited，一間於澳洲註冊成立之私人有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司；
「結算」	指	根據合約的條款結算合約；
「結算日」	指	結算將於以下較晚的日期進行：  (a) 合約日期後三十天；及  (b) 買方從賣方收到由澳洲昆士蘭政府發出轉讓總租約之批准通知後十個工作天。
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	定義見上市規則；及
「%」	指	百分比。

於本公佈內以澳元列值的金額均已按澳幣 1 元兌港幣 5.8 元的匯率換算成港幣以供說明之用。

承董事會命  
**S E A Holdings Limited**  
爪哇控股有限公司  
呂榮梓  
主席

香港，二零二一年十月二十五日

本公司之董事於本公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生（主席）  
呂聯樸先生（總裁）  
葉思廉先生（首席財務官）

獨立非執行董事：

顏以福先生  
鍾沛林先生  
陳國威先生  
羅煒東先生