

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

收購合營公司之額外權益
提供股東貸款及
擔保予合營公司

收購事項

董事會宣佈，於二零二一年十二月十七日，買方（本公司間接全資附屬公司）、賣方、GAL 及 SCL 訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及轉讓，以及買方、GAL 及 SCL 已同意購買及接受賣方持有的各合營公司（即加耀、得倫及 Finance Company）的所有已發行股份，及賣方提供的所有無任何產權負擔之貸款（約為港幣2,857,100,000元），總代價約為港幣2,086,300,000元。

在買賣協議項下賣方出售的已發行股份及貸款中，賣方已同意向買方出售銷售股份，佔各合營公司（緊接收購事項前買方持有10%股權）已發行股份之4.5%，並向買方轉讓銷售貸款（約為港幣571,400,000元），而買方已同意以總代價約港幣412,500,000元收購該等銷售股份及銷售貸款。

於二零二一年十二月十七日完成收購事項後，本集團於各合營公司的股份權益已由10%增加至14.5%。合營公司是特殊目的公司，專為擁有、發展、出資、推銷及管理名為「維港滙」的西南九龍物業發展項目。

本公司及加耀的其他合營方之控股公司已按彼等各自於加耀之股權比例，就授予天基（加耀之直接全資附屬公司）之銀行貸款提供擔保。基於收購事項，本公司須就授予天基的銀行貸款項下的總負債提供4.5%的額外擔保，金額約為港幣429,800,000元。

* 僅供識別

提供股東貸款及擔保予合營公司

收購事項完成後，本集團（按本集團14.5%的股權）提供的墊款總額為港幣3,303,400,000元（包括向天基及 Finance Company 提供股東貸款及為授予天基 銀行貸款提供擔保）。

上市規則之涵義

由於有關收購事項（包括授予天基之銀行貸款擔保增加金額）的一個或多於一個之適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但所有適用比率低於25%，根據上市規則第14章，收購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，但獲豁免根據上市規則第14章要求之股東批准規定。

收購事項完成後，本集團以股東貸款及擔保形式向天基及 Finance Company（為本集團的聯屬公司）之墊款總額超過資產比率（定義見上市規則第14.07條）8%。該提供股東貸款及擔保根據上市規則第13.13條構成由本集團向實體墊款及根據上市規則第13.16條構成向本集團之聯屬公司提供財務資助。因此，本公佈亦遵照上市規則第13.13條、第13.15條及第13.16條作出。

收購事項

董事會宣佈，於二零二一年十二月十七日，買方（本公司間接全資附屬公司）、賣方、GAL及SCL訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及轉讓，以及買方、GAL及SCL（分別按20%、50%及30%的比例）已同意購買及接受賣方持有的各合營公司（即加耀、得倫及 Finance Company）的所有已發行股份，及賣方提供的所有無任何產權負擔之貸款（約為港幣2,857,100,000元），總代價約為港幣2,086,300,000元，該代價應由買方（以約為港幣412,500,000元）、GAL（以約為港幣1,033,100,000元）及SCL（以約為港幣640,700,000元）支付。

在買賣協議項下賣方將出售的已發行股份及貸款中，賣方已同意出售銷售股份，佔各合營公司已發行股份之4.5%（緊接收購事項前買方持有其中10%股權），並向買方轉讓銷售貸款（約為港幣571,400,000元），而買方已同意以總代價約港幣412,500,000元收購該等銷售股份及銷售貸款。

於二零二一年十二月十七日完成收購事項後，本集團於各合營公司的股份權益已由10%增加至14.5%。

買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二一年十二月十七日

訂約方

- (1) 賣方：賣方
- (2) 買方：買方、GAL及SCL

緊接收購事項前，賣方、GAL及SCL為合營公司的股東（各自於各合營公司持有22.5%之股權）。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、GAL及SCL及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購的資產

根據買賣協議，賣方已同意向買方出售銷售股份，佔各合營公司已發行股份之4.5%，並向買方轉讓銷售貸款（約為港幣571,400,000元），而買方已同意以總代價約港幣412,500,000元收購該等銷售股份及銷售貸款。

代價

根據買賣協議，買方應付銷售股份及銷售貸款的總代價約為港幣412,500,000元。

收購事項的代價已由本集團於二零二一年十二月十七日完成並以現金全額支付。

代價乃根據賣方與買方之間公平磋商釐定。

本集團以內部資源為收購事項提供資金。

收購事項之先決條件

完成收購事項須待以下事項達成後方可作實：

- a. 已就完成收購事項為目的按比例擴大各合營公司的已發行股本；
- b. 已取得天基（加耀之一間全資附屬公司）融資銀行的相關同意；及
- c. 已簽立相應補充融資文件。

於本公佈日期，上述先決條件已達成。

完成

完成已於二零二一年十二月十七日發生。

提供額外擔保

為配合「維港滙」住宅發展項目的營運資金需求，天基（作為借款人）獲得若干銀行貸款。

本公司及天基的其他合營方之控股公司已按彼等各自於加耀（天基之直接控股公司）之股權比例提供以融資銀行（作為擔保代理人）為受益人的擔保，作適當履行天基的還款義務。

基於收購事項，本公司須為授予天基之銀行貸款項下負債總額提供額外4.5%擔保，金額約為港幣429,800,000元。

合營公司之資料

加耀為一間於香港註冊成立的有限責任公司及主要從事投資控股。

天基為一間於香港註冊成立的有限責任公司及為加耀之直接全資附屬公司。天基唯一業務為擁有及發展名為「維港滙」的住宅項目。

得倫為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。彼自註冊成立以來一直並未開始營業。

Finance Company為一間於香港註冊成立的有限責任公司，主要從事提供按揭貸款融資。

下文載列 (i) 加耀由二零二一年一月一日至二零二一年十月三十一日期間、截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料及 (ii) Finance Company由二零二零年十二月四日（成立日期）至二零二一年十月三十一日期間的財務資料：

	<u>加耀</u>			<u>Finance Company</u>
	由二零二一年 一月一日 至二零二一年十月 三十一日期間	截至 二零二零年十二月 三十一日止年度	截至 二零一九年十二月 三十一日止年度	由二零二零年 十二月四日（成立日期） 至二零二一年十月 三十一日期間
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (未經審核)
除稅前後 溢利(虧損)	(82,518)	(52,049)	(531)	(53)

截至二零二一年十月三十一日，加耀及 Finance Company 的未經審核負債淨額分別為港幣 504,893 元及港幣 52,280 元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團的策略是不時檢討及優化其物業組合，以期為股東實現最大價值。繼二零二一年出售多個項目後，本公司一直在物色和探索潛在投資，以期產生收入並為股東帶來更好的回報。

收購事項為本公司進一步增持合營公司的股權以發展「維港滙」住宅項目提供絕佳機會，符合本集團的業務增長及實現合理收益回報的策略，以期向股東提供最大價值。

董事認為買賣協議及收購事項之條款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。

有關本集團及訂約方資料

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。本集團目前在香港及英國經營業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為世茂集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：813））之間接全資附屬公司，彼為一間投資控股公司。世茂集團控股有限公司及其附屬公司主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運以及酒店營運。

GAL 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司及主要從事投資控股。彼由會德豐有限公司最終實益擁有。

SCL 為一間於香港註冊成立的有限責任公司及其主要業務為投資控股。彼由信和置業有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：83））最終實益擁有。信和置業有限公司是一間投資控股公司，其主要業務為物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。

提供股東貸款及擔保

收購完成後，本集團已以股東貸款及擔保的形式向天基及 Finance Company（為本集團的聯屬公司），以及作為授予天基銀行貸款的抵押提供擔保，墊款總額為港幣 3,303,400,000 元，超過資產比率（定義見上市規則第 14.07(1) 條）8%。該提供股東貸款及擔保根據上市規則第 13.13 條構成由本集團向實體墊款及根據上市規則第 13.16 條構成向本集團之聯屬公司提供財務資助。

根據上市規則第 13.13, 13.15 及 13.16 條規定，本公司須披露以下資料：

聯屬公司名稱	公司持有的有效股權	向聯屬公司提供的股東貸款金額 港幣百萬元	為授予聯屬公司的銀行融資由本公司提供的擔保 港幣百萬元	由本公司擔保的聯屬公司使用的銀行融資 港幣百萬元
天基	14.5%	1,831.6	1,461.5	1,183.5
Finance Company	14.5%	10.3	-	-
總計		1,841.9	1,461.5	1,183.5

註：

1. 概無承諾注資予上述聯屬公司。
2. 本公司向天基提供的股東貸款為無抵押、按合營方不時同意的利率計息且無固定還款期限。
3. 本公司向 Finance Company 提供的股東貸款為無抵押及不計息且無固定還款期限。
4. 上述於二零一八年九月二十八日及二零二零年十二月十七日授予天基之銀行貸款，用於發展「維港滙」物業發展項目。
5. 二零一八年授予天基的銀行融資將於 (a) 自二零一八年九月二十八日起計六十個月的當天及 (b) 地政總署發出合約完成證明書後六個月（較早者為準）到期，而於二零二零年授出的銀行貸款並無固定還款期。
6. 上述銀行貸款由天基之合營方按各自於天基之股權比例提供擔保作抵押。

上市規則之涵義

由於有關收購事項（包括授予天基之銀行貸款擔保增加金額）的一個或多於一個之適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但所有適用比率低於25%，根據上市規則第14章，收購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，但獲豁免根據上市規則第14章要求之股東批准規定。

收購事項完成後，本集團以股東貸款及擔保形式向天基及 Finance Company（為本集團的聯屬公司）之墊款總額超過資產比率（定義見上市規則第 14.07 條）8%。有關提供股東貸款及擔保根據上市規則第 13.13 條構成由本集團向實體墊款及根據上市規則第 13.16 條構成向本集團之聯屬公司提供財務資助。因此，本公佈亦遵照上市規則第 13.13 條、第 13.15 條及第 13.16 條作出。

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：

「收購事項」	指	收購各合營公司之銷售股份及銷售貸款；
「加耀」	指	Asia Bright Development Limited 加耀發展有限公司，為香港註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。加耀是天基的直接控股公司；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「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，其股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「完成日期」	指	二零二一年十二月十七日；
「董事」	指	本公司董事；
「Finance Company」	指	Grand Victoria Finance Company Limited，一間於香港註冊成立的公司，主要從事提供按揭貸款融資；
「GAL」	指	Goodwill Ardent Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由會德豐有限公司最終實益擁有；

「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；
「獨立第三方」	指	任何實體或個人，其並非上市規則所賦予的涵義，或並非本公司的關連人士；
「合營公司」	指	加耀、得倫及 Finance Company 的總稱；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Enlightenment Harmony Limited 啟怡有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「銷售貸款」	指	(i) 於完成日期由賣方向天基墊付金額為港幣 568,426,855.83 元，且為無抵押、計息及無固定還款期的款項；及 (ii) 賣方於完成日期向 Finance Company 墊付的金額為港幣 2,988,000 元，且為無抵押、不計息及無固定還款期的款項之總稱；
「銷售股份」	指	於完成日期，由賣方持有的各合資公司的 450 股已發行股份將由賣方根據買賣協議出售予買方；
「買賣協議」	指	賣方、買方、GAL 及 SCL 就收購事項訂立日期為二零二一年十二月十七日的買賣協議；
「SCL」	指	Sky Champ Limited 紹祥有限公司，一間於香港註冊成立的投資控股公司，為信和置業有限公司的全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：83）；
「股東」	指	本公司股份之持有人；

「天基」	指	Sky Asia Properties Limited 天基置業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為加耀的直接全資附屬公司。其主要業務為擁有並發展位於西南九龍名為「維港滙」之物業發展項目；
「得倫」	指	Star Galaxy Limited 得倫有限公司，一間於香港註冊成立的公司，主要從事物業管理；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Fortune Spring Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，為世茂集團控股有限公司的間接全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：813）；
「%」	指	百分比。

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，二零二一年十二月十七日

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