

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
成立合營企業
出售合營公司之50%權益

成立合營企業及出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十三日，本公司及漢國(獨立第三方)已同意於合營公司成立合營企業。於完成後，本公司與漢國將各自於合營公司擁有50%權益。合營公司透過其全資附屬公司(即項目公司)持有位於香港淺水灣南灣道的土地，以建築及發展為豪華住宅。

於二零二二年十二月二十三日，本公司及漢國訂立協議備忘錄，據此，本公司已同意促使SBD(本公司之間接全資附屬公司)分別以現金代價1美元出售50%已發行股份(無任何產權負擔)及以面值為港幣387,100,000元(於完成後作調整)轉讓50%股東貸款(無任何產權負擔)予漢國或其全資附屬公司(即出售事項)。

於完成後，合營公司將不再為本集團之附屬公司，且將不會於本集團之賬目綜合入賬。

上市規則之涵義

合營公司成立的唯一目的，旨在擁有及開發該項目以供銷售。成立合營之安排乃本公司與漢國根據一般商業條款及按公平原則作出，據此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，成立合營本身並不構成本公司之一項須予公佈的交易，故此獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。本公佈所披露有關成立合營的資料屬自願性質，以供股東及投資者了解交易的具體情況。

由於有關出售事項的最高適用百分比率高於5%但低於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。

* 僅供識別

成立合營企業及出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十三日，本公司及漢國(獨立第三方)已同意於合營公司成立合營企業。於完成後，本公司與漢國將各自於合營公司擁有50%權益。合營公司透過其全資附屬公司(即項目公司)持有位於香港淺水灣南灣道的土地，以建築及發展為豪華住宅。

於二零二二年十二月二十三日，本公司及漢國訂立協議備忘錄，據此，本公司已同意促使SBD (本公司之間接全資附屬公司) 分別以現金代價1美元出售50%已發行股份(無任何產權負擔)及以面值為港幣387,100,000元(於完成後作調整)轉讓50%股東貸款(無任何產權負擔)予漢國或其全資附屬公司 (即出售事項)。

於完成後，合營公司將不再為本集團之附屬公司，且將不會於本集團之賬目綜合入賬。

協議備忘錄

協議備忘錄之主要條款概述如下：

日期

二零二二年十二月二十三日 (交易時段結束後)

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 漢國

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，漢國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。

成立合營企業

本公司與漢國(「合營夥伴」)已同意共同投資及支援項目公司將該土地發展為豪華住宅發展項目以供銷售。合營公司及項目公司成立的唯一目的，旨在購買及按有關該土地的批地文件所指明的用途開發該項目。

項目公司將承擔該項目的所有開發成本，並通過合營公司按合營夥伴各自在合營公司的持股比例出資或通過外部融資。

正式合營協議

在協議備忘錄簽署後90天內，合營夥伴應就合營公司和項目公司的管理事宜達成正式的合營協議，該協議應包含主要基於協議備忘錄中反映的商業原則，並包含類似安排性質所慣用之陳述、保證和賠償條款。

如因任何理由而未能簽訂正式合營協議，合營夥伴之間及有關合營公司及項目公司的責任應繼續按協議備忘錄執行。

財務承諾和融資

該土地之地價及該項目總開發成本的資金需求，於切實可行的情況下，應透過向任何銀行或金融機構貸款融資，否則，合營夥伴將按各自於合營公司之持股比例提供股東貸款。若銀行或金融機構要求，合營夥伴應按個別責任形式和按各自於合營公司之持股比例提供擔保、保證或其他支援。

董事會組成和管理

各合營夥伴均有權委任適當數目之董事加入合營公司及項目公司的董事會，以反映彼等各自於合營公司的持股比例。合營公司及項目公司的董事須分別負責管理合營公司及項目公司的業務。

合營夥伴或其各自的全資附屬公司將為該項目的聯席項目經理以及聯席銷售與營銷經理。

現有銀行融資

於本公佈日期，項目公司已獲得總額為港幣975,000,000元的銀行融資，而該土地及項目公司之股份已抵押作擔保並已提取港幣475,000,000元作購買該土地融資之用，且仍未償還。

出售事項

作為成立合營之一部份，本公司已同意促使SBD（本公司之間接全資附屬公司）分別以現金代價1美元出售50%已發行股份(無任何產權負擔)及以面值為港幣387,100,000元(於完成後作調整)轉讓50%股東貸款(無任何產權負擔)予漢國或其全資附屬公司。

於完成後，合營公司將由本公司及漢國各自擁有50%權益，並將不再為本集團之附屬公司，及不會於本集團之賬目綜合入賬。

代價

出售50%已發行股份之代價為1美元及以面值為港幣387,100,000元(於完成後作調整)轉讓50%股東貸款，並由漢國按以下方式以銀行本票支付予本公司或SBD (視情況而定):

- (1) 於簽署協議備忘錄時，已支付港幣50,000,000元（為首期）；
- (2) 於完成當日，支付港幣337,100,000元及1美元；及
- (3) 調整金額(「該調整金額」)(相當於由SBD於二零二二年十二月一日至完成當日期間墊付予合營公司之50%額外股東貸款)應在本公司與漢國同意該調整金額後10個工作天內由漢國支付。

根據本公司所得之資料(包括合營公司最近截至二零二二年十一月三十日止十一個月期間之未經審核綜合管理賬目),預計該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本公司與漢國按一般商業條款及公平磋商後釐定,並已考慮(其中包括)(1)購買該土地的成本;(2)該土地的位置;(3)該土地所在區域的商業前景和發展潛力;及(4)香港高端住宅物業市場的整體前景。

完成

完成不得遲於二零二三年一月三十日。若因漢國違約導致完成未能於二零二三年一月三十日或之前發生,則漢國已支付的首期港幣50,000,000元將不可撤銷地被沒收,並由本公司和 SBD 全額保留,以及協議備忘錄將被終止。

進行交易之理由及裨益

董事不時對本集團的物業組合作策略性檢討,務求為股東實現最高回報。

共同投資及開發該項目符合本集團建立其優質物業組合及尋求良好投資機會的業務策略。董事認為,本公司與漢國之間的合作將為雙方及該項目帶來協同效應,讓雙方分享彼等在物業建設及發展方面之資源、專業知識及豐富經驗。該土地位於傳統豪宅區淺水灣,坐擁極至迷人海景,項目公司於購入該土地時計劃發展為豪華住宅項目作為長期投資之用。為把握中國內地重新開放邊境及本地經濟復甦後對香港優質住宅物業之預計持續需求,本公司與漢國同意共同發展該項目為豪華住宅作銷售用途。

協議備忘錄乃經本公司與漢國公平磋商後釐定。董事認為協議備忘錄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。

於完成後,根據合營公司最近截至二零二二年十一月三十日止十一個月的未經審核綜合管理賬目,待收到漢國之款項並計及該土地的賬面價值,本集團預計於其收益表內不會錄得任何收益或虧損,並將變現現金額約港幣 387,100,000 元(於完成後作調整)。

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及發展。

有關合營公司、項目公司及該土地之資料

合營公司於緊接簽署協議備忘錄前為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股，唯一業務為持有項目公司之全部已發行股本。

項目公司的唯一業務是擁有該土地及發展該項目。該土地詳情如下：

位置	:	香港淺水灣南灣道，於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第 1203 號之用地
土地面積	:	約 1,967 平方米
總樓面面積	:	不得少於 1,063 平方米且不得超過 1,770.3 平方米
年期	:	由項目公司及香港政府於二零二二年三月十八日就有關購買該土地訂立之協議備忘錄之日起計 50 年
允許用途	:	私人住宅用途

於本公佈日期，項目公司已獲取總額為港幣975,000,000元的銀行融資，而該土地及項目公司之股份已抵押予貸款人作擔保並已提取港幣475,000,000元用作為購買土地融資之用且仍未償還。根據合營公司最近截至二零二二年十一月三十日之未經審核綜合管理賬目，該土地的賬面值約為港幣1,230,900,000元。

合營公司由二零二一年七月二十八日(公司成立日期)至二零二一年十二月三十一日，及二零二二年一月一日至二零二二年十一月三十日止期間之未經審核綜合管理賬目載列如下：

	由二零二一年 七月二十八日至 二零二一年 十二月三十一日之期間 港幣百萬元 (未經審核)	由二零二二年 一月一日至 二零二二年 十一月三十日之期間 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前淨溢利(虧損)	0	(0.3)
除稅後淨溢利(虧損)	0	(0.3)

合營公司於二零二二年十一月三十日之未經審核綜合總資產及未經審核綜合淨負債分別約為港幣 1,240,100,000 元及港幣 300,000 元。

有關本公司、SBD 及漢國之資料

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。

SBD 為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股，唯一業務為持有合營公司之全部已發行股本。於完成後，合營公司將由本公司(透過 SBD)及漢國各自擁有 50%權益。

漢國為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。其股份在聯交所上市及買賣（股份代號：160）。

上市規則之涵義

合營公司成立的唯一目的，旨在擁有及開發該項目以供銷售。成立合營之安排乃本公司與漢國根據一般商業條款及按公平原則作出，據此，根據上市規則第14.04(1)(f)條，成立合營本身並不構成本公司之一項須予公佈的交易，故此獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公佈規定。本公佈所披露有關成立合營的資料屬自願性質，以供股東及投資者了解交易的具體情況。

由於有關出售事項的最高適用百分比率高於5%但低於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：

「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」	指	根據協議備忘錄的條款完成出售事項；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據協議備忘錄向漢國出售 50% 已發行股份及轉讓50% 股東貸款；
「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；
「漢國」	指	漢國置業有限公司(Hon Kwok Land Investment Company, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：160）；

「香港」	指	中國香港特別行政區;
「已發行股份」	指	兩股合營公司之每股面值 1 美元的普通股;
「該土地」	指	位於香港淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第 1203 號之土地;
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則;
「合營公司」	指	時業環球有限公司(Time Trade Global Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於緊接簽署協議備忘錄前為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，其將為 SBD 及漢國各自擁有 50%之權益;
「成立合營」	指	按協議備忘錄及相關文件成立之合營企業及相關交易;
「合營夥伴」	指	本公司及漢國;
「協議備忘錄」	指	本公司與漢國於二零二二年十二月二十三日就成立合營及出售事項訂立具有約束力之協議備忘錄;
「該項目」	指	將投資該土地及發展成豪華住宅以供銷售;
「項目公司」	指	Success Energy Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其為合營公司之直接全資附屬公司;
「SBD」	指	South Bay Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司;
「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	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之持有人;
「股東貸款」	指	於完成當日由 SBD 墊付予合營公司之股東貸款，截至二零二二年十一月三十日股東貸款總金額約港幣 774,200,000 元;

「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;
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣; 及
「%」	指	百分比。

承董事會命
SEA Holdings Limited
 爪哇控股有限公司
 呂榮梓
 主席

香港，二零二二年十二月二十三日

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