

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

### 出售物業

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零二五年四月十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方訂立協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於香港壽臣山道東1號之該物業，現金代價為港幣160,000,000元（扣除交易費用和開支前）。

#### 上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條之定義，一個或多於一個之適用百分比率高於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，於二零二五年四月十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方訂立協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業，現金代價為港幣160,000,000元（扣除交易費用和開支前）。

\* 僅供識別

## 協議

協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零二五年四月十日

### 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，買方及彼之最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 將予出售的資產及代價

根據協議，賣方已同意出售而買方已同意購買不附帶產權負擔之該物業，現金代價為港幣160,000,000元（扣除交易費用和開支前）。

出售事項之代價由買方按以下方式支付：

- (1) 於簽訂協議時已支付首期訂金港幣8,000,000元予賣方律師作為保管人（「**首期訂金**」）；
- (2) 將於二零二五年四月二十五日或之前支付額外訂金港幣8,000,000元予賣方律師作為保管人（「**額外訂金**」）；及
- (3) 於完成日期當日支付代價之餘額港幣144,000,000元予賣方（「**餘額**」）。

當該物業之按揭銀行確定餘額足以解除有關該物業之現有按揭，首期訂金及額外訂金將支付予賣方。

### 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) 香港現行市場狀況；(ii) 該物業的位置；(iii) 鄰近地區可比較物業的市場價值；及(iv) 該物業之公平值。

## 先決條件

出售事項須待賣方根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 條及 13 條提供及證明其對該物業有良好業權，方可完成。

## 正式協議

賣方及買方須於二零二五年四月二十五日或之前就出售事項簽署正式協議。

倘賣方及買方並無就出售事項簽訂正式協議，該協議將構成並作為正式協議。

## 完成

出售事項將於二零二五年十月八日或之前完成。於完成時，賣方將按「現況」基準將該物業交吉予買方。

## 出售事項之理由及裨益

經考慮香港物業市場的現時狀況，董事會認為出售事項為本公司將其於該物業的投資變現提供機會，從而為本集團帶來額外的現金流，以增強其財務靈活性。

於收取出售事項之代價並計及該物業之賬面價值後，本集團預計將於其綜合收益表內錄得的總虧損（扣除交易費用和開支前）約港幣 21,600,000 元，該虧損（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，並將變現現金額約港幣 63,900,000 元（扣除現有銀行貸款後）。實際虧損金額須經審計師審查和確認。

本公司擬將出售事項所得款項用作一般營運資金及用於本公司未來發展。

董事認為協議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。

## 該物業之資料

該物業位於香港壽臣山道東1號。

該物業為住宅物業，目前處於空置狀態。本公司於緊接出售事項之前兩個財政年度內，該物業並沒有產生任何利潤。

該物業於二零二五年二月二十八日的賬面價值約為港幣181,600,000元。

於本公佈日期，該物業已抵押以取得一筆本金約為港幣96,100,000元的銀行貸款，該銀行貸款將於完成日或之前償還。

## 有關本集團及買方資料

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。本集團目前在香港及英國經營業務。

賣方的唯一業務是持有該物業作投資用途。賣方為本公司之間接全資附屬公司，為該物業唯一註冊及實益擁有人。

買方是一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為物業控股。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第 14.07 條之定義，一個或多於一個之適用百分比率高於 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：

「協議」	指	賣方及買方就出售事項所訂立日期為二零二五年四月十日之臨時買賣協議；
「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	根據協議的條款完成出售事項；
「完成日期」	指	二零二五年十月八日或之前；
「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	根據協議的條款及條件，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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	位於香港壽臣山道東1號22號獨立屋（包括兩個停車位）；
「買方」	指	宇澤有限公司 (Chance Universe Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；
「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；
「賣方」	指	福源投資有限公司（Nice Source Investment Limited），一間於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司；及
「%」	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，二零二五年四月十日

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  
 陳國威先生  
 羅煒東先生  
 陳珮筠女士