

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，於二零二六年七月九日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為賣方擔保人)及買方訂立協議有關出售位於香港壽臣山道東1號之該物業，總現金代價為港幣200,000,000元(於完成時可作調整及扣除交易費用和開支前)。

#### 上市規則之涵義

本公司已向聯交所申請就代價測試採納其他規模測試(基於本公司於二零二五年十二月三十一日之權益總額)。聯交所已批准本公司根據上市規則第14.20條作出之申請。

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。

#### 協議

協議之主要條款概述如下：

#### 日期

二零二六年七月九日

#### 訂約方

- (1) 賣方
- (2) 本公司(作為賣方擔保人)
- (3) 買方

\* 僅供識別

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方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的銷售股份及銷售貸款，總現金代價為港幣200,000,000元（於完成時可作調整及扣除交易費用和開支前）。

於本公佈日期，賣方持有銷售股份，即目標公司之100%已發行股本。目標公司是該附屬公司之唯一股東，而該附屬公司為該物業唯一註冊及實益擁有人。

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10,000,000元予賣方律師作為保管人（「**首期訂金**」）；
- (2) 將於二零二六年八月八日或之前支付第二期訂金港幣10,000,000元予賣方律師作為保管人（「**第二期訂金**」）及
- (3) 於完成日期當日或之前(或賣方與買方書面協定的較後日期)支付代價之餘額港幣180,000,000元（於完成時可作調整）（「**餘額**」）。

首期訂金及第二期訂金將不會發放予賣方，直至該物業的按揭銀行確認餘額足以解除該物業之現有按揭。

餘額將按照出售集團(即目標公司及該附屬公司)於完成日期之合併有形資產淨值向上或向下調整。根據本公司獲得之資料(包括出售集團最近截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目)，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) 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

出售事項完成須受以下各項規限及條件：

- (1) 賣方促使該附屬公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 條及 13 條給予及證明該物業擁有良好業權；
- (2) 賣方已就協議及其擬進行的交易獲得該物業按揭銀行的所有必要的同意及批准；及
- (3) 於完成時，賣方並無違反於協議中所提供以下的基本保證：
  - (i) 賣方有充分的權力簽訂協議並行使其在協議項下的權利及履行其義務；
  - (ii) 售予買方之銷售股份及銷售貸款將並不附帶任何產權負擔；
  - (iii) 目標公司的唯一業務是持有該附屬公司已發行股份及相關股東貸款，而該附屬公司的唯一業務是持有該物業；及
  - (iv) 賣方會於完成日期當天或之前促使目標公司或該附屬公司清還其所有銀行欠款並解除相關擔保文件。

## 擔保

本公司(作為賣方之最終實益擁有人)無條件及不可撤銷地向買方擔保賣方妥善履行及遵守賣方於協議項下之所有義務。

## 正式協議

賣方與買方將就出售事項磋商簽署正式協議，並於二零二六年七月二十三日或之前訂立。

倘未能就出售事項簽署正式協議，則該協議將構成並視為正式協議。

## 完成

出售事項將於二零二六年十二月六日或之前(或賣方與買方書面協定的較後日期)完成。

於完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

## 進行出售事項之理由及裨益

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

完成後，根據出售集團最近截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目，於收取出售事項的代價並考慮到該物業的賬面價值，本集團預計將於其綜合收益表內錄得的總收益（扣除交易費用和開支前）約港幣 10,100,000 元，將於（扣除本集團內部交易及相關稅項後）本集團之損益賬目中確認，並將變現現金額約港幣 103,100,000 元（扣除現有銀行貸款後）。實際收益金額須經審計師審查和確認。

本公司擬將出售事項的出售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。

## 有關出售集團及該物業之資料

出售集團包括目標公司及該附屬公司，該兩間公司均為本公司之間接全資附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，其唯一業務為持有該附屬公司的全部已發行股本。而該附屬公司唯一業務為持有該物業以作投資用途。

該物業位於香港壽臣山道東1號的住宅物業，目前處於空置狀態。

根據出售集團最近截至二零二六年六月三十日的未經審核綜合管理賬目，該物業之帳面價值約為港幣 189,900,000 元。於本公佈日期，該物業已按揭予一間銀行以獲取本金約為港幣 96,900,000 元之銀行貸款。該銀行貸款將於完成當日或之前償還。

出售集團截至二零二四年十二月三十一日止年度、二零二五年十二月三十一日止年度及二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目如下：

	截止二零二六年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至十二月三十一日止 年度 二零二五年 港幣百萬元 (未經審核)	二零二四年 港幣百萬元 (未經審核)
除稅前淨虧損	(2.7)	(9.1)	(0.0)
除稅後淨虧損	(2.7)	(9.1)	(0.0)

## 有關本公司、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。本集團目前在香港及英國經營業務。

賣方為本公司之間接全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

買方為一位香港居民。

## 上市規則之涵義

本公司已向聯交所申請就代價測試採納其他規模測試（基於本公司於二零二五年十二月三十一日之權益總額）。聯交所已批准本公司根據上市規則第14.20條作出之申請。

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、本公司及買方就出售事項所訂立日期為二零二六年七月九日之臨時買賣協議；
「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	二零二六年十二月六日或之前(或賣方與買方書面協定的較後日期)；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；

「合併有形資產淨值」	指	於完成日期，出售集團所有有形資產總值(不包括該物業、任何無形資產、其他固定資產及遞延稅項資產)減去出售集團所有合併負債(不包括銷售貸款及遞延稅項責任)的總和;
「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銷售股份及銷售貸款;
「出售集團」	指	目標公司及該附屬公司;
「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號的1號獨立屋（包括兩個停車位);
「買方」	指	Chen Lihong 女士，香港居民;
「銷售貸款」	指	於完成時，所有由賣方借予目標公司或該附屬公司的全數貸款;
「銷售股份」	指	1股面值為1美元，即目標公司全部已發行股本;
「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;
「目標公司」	指	Allied Eagle Global Limited 協鷹環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為賣方之直接全資附屬公司;
「該附屬公司」	指	One Valley View Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，其為目標公司之直接全資附屬公司;

「附屬公司」	指	定義見上市規則;
「賣方」	指	Aerial King International 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; 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，二零二六年七月九日

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