

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)

持續關連交易

資產管理協議

董事會欣然宣佈，於二零二六年二月二十七日（交易時段後），爪哇管理（本公司之間接全資附屬公司）與耀基物業訂立資產管理協議，據此，爪哇管理將向耀基物業就該物業提供該等服務。

耀基物業為本公司之關連人士，而根據上市規則第 14A 章，訂立資產管理協議構成本公司之持續關連交易。

由於資產管理協議項下擬提供之該等服務之年度上限之最高適用百分比率超過 0.1 % 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，訂立資產管理協議須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

資產管理協議之主要條款

資產管理協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年二月二十七日（交易時段後）

訂約方

- (i) 耀基物業（作為客戶）；及
- (ii) 爪哇管理（作為資產經理）

* 僅供識別

服務

根據資產管理協議，爪哇管理獲委聘於資產管理協議年期內按一般商業條款及在下文所載年度上限之規限下，向耀基物業就該物業提供該等服務。

年期

資產管理協議將自二零二六年三月一日起生效，為期 36 個月至二零二九年二月二十八日止，除非根據其條款提前終止。

費用及付款條款

就提供該等服務而言：有關 (i) 制定並執行關於資產增值與風險管理舉措的資產策略；(ii) 協調所有銷售、租賃、市場推廣及物業管理活動；以及 (iii) 提供包括會計、財務、公司秘書及法律協調等相關企業支援，每年服務費為該物業經評估公平市值的 0.4%，由耀基物業向爪哇管理支付。該物業的價值須由獨立專業估值師每年根據當時通行之市場估值方法（例如收益資本化法）進行釐定。此外，耀基物業須向爪哇管理償還與提供該等服務產生之實際且合理的自付費用（如列印、印刷及提交費用）。費用須於每月期末支付。

年度上限及釐定基準

根據資產管理協議，提供該等服務為期 36 個月至二零二九年二月二十八日，應付本集團之總費用不得超過下列金額：

	年度上限 港幣（元）
由二零二六年三月一日至二零二六年十二月三十一日	16,667,000
截至二零二七年十二月三十一日止年度	20,000,000
截至二零二八年十二月三十一日止年度	20,000,000
由二零二九年一月一日至二零二九年二月二十八日	3,333,000

資產管理協議項下應付費用之年度上限乃經參考(i)該物業初始評估公平市值港幣 3,730,000,000 元；(ii) 該物業所需之服務範圍；(iii) 三年期內該物業預計營運表現及租金與資本增值潛力；以及(iv)就自付費用預留合理之備用金。

資產管理協議之定價政策及內部控制措施

定價政策

根據資產管理協議，爪哇管理將向耀基物業提供之該等服務為本集團之日常及一般業務過程中進行，而資產管理協議乃按公平原則及一般商業條款磋商。

0.4%的資產管理費率之釐定乃經參考(i) 本集團向獨立第三方提供類似性質的資產管理服務之既定費用；(ii) 管理甲級商廈之性質與複雜性；(iii) 擬提供該等服務的綜合範圍；(iv) 提供該等服務預期所需之人力及行政成本；(v) 對該物業周邊同類甲級商廈管理之現行市場收費率；以及(vi) 服務連續性的價值，利用本集團自該物業開發階段起已參與管理所積累的深入瞭解。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該資產管理協議的定價政策及據此訂定的費用對本集團而言，不遜於從獨立第三方取得的條款。

內部控制措施

為確保本集團之持續關連交易以公平合理之方式進行，本集團採納下列內部控制方法及程式：

- (i) 進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易是否根據資產管理協議之條款進行及按一般商業條款訂立；
- (ii) 審閱相關發票及監察向耀基物業提供該等服務之總值，以確保交易金額在相關年度上限範圍內；及
- (iii) 每年審閱獨立估值報告，並根據本集團的定價政策及可獲取的市場資料監察實際費用率。

獨立非執行董事將根據上市規則之規定每年審閱資產管理協議項下擬進行之交易，並於本公司年報中確認交易是否(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii) 根據管轄交易之協議條款乃公平合理且符合股東整體利益。

本公司的外聘核數師將對資產管理協議項下之持續關連交易進行年度審閱，以確保（其中包括）交易金額在年度上限限額內，且交易根據管轄該等交易之協議條款進行。

訂立資產管理協議之理由及裨益

提供該等服務乃本集團日常業務之一。就先前項目管理協議項下對該物業順利完成發展階段後，簽訂資產管理協議使本集團得以繼續參與該物業至關重要的運營階段。此舉不僅確保了服務的連續性，本集團更能憑藉對該物業的深入認知實現價值最大化，同時獲得穩定和持續的服務費收入。

董事（包括全體獨立非執行董事）認為，資產管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且資產管理協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。由於執行董事呂榮梓先生及呂聯樸先生均於耀基物業及資產管理協議項下擬進行交易中擁有權益，故彼等已就批准資產管理協議、年度上限及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於資產管理協議中擁有重大權益，因此，彼等概毋須就有關訂立資產管理協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

一般資料

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。

爪哇管理為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為提供項目及資產管理服務。

耀基物業為一間物業控股公司及該物業之實益擁有人。

耀基物業由呂榮梓先生及呂聯樸先生實益擁有 40 % 權益，而餘下 60 % 權益由邢李焯先生（透過一間全資擁有公司）實益擁有。

上市規則之涵義

於本公佈日期，呂榮梓先生為本公司主席、執行董事兼控股股東，及呂聯樸先生為本公司執行董事、總裁兼控股股東，故彼等為本公司之關連人士。呂榮梓先生及呂聯樸先生間接及共同持有耀基物業之 40% 股權。因此，根據上市規則第 14A 章，耀基物業為呂榮梓先生及呂聯樸先生之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立資產管理協議構成本公司之持續關連交易。

由於資產管理協議項下擬提供之該等服務之年度上限之最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，訂立資產管理協議須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

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：

「年度上限」	指	就本集團根據資產管理協議將提供之該等服務，應付予本集團之年度最高費用總額，為期 36 個月至二零二九年二月二十八日止；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「資產管理協議」	指	耀基物業與爪哇管理就爪哇管理為該物業提供該等服務所訂立日期為二零二六年二月二十七日之資產管理協議；
「董事會」	指	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公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「執行董事」	指	本公司執行董事；

「費用」	指	根據資產管理協議應付予爪哇管理之費用，包括 (i)按物業價值每年0.4%計算的資產管理費，涵蓋策略管理、銷售、租賃、市場推廣及營運監督等服務；(ii)任何實報實銷開支；及(iii)自發票日期起逾期超過28天仍未支付，按每年6%利率計算的逾期付款利息；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「呂榮梓先生」	指	呂榮梓先生，本公司主席、執行董事兼控股股東；
「呂聯樸先生」	指	呂聯樸先生，本公司執行董事、總裁兼控股股東；
「耀基物業」	指	耀基物業控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由呂榮梓先生及呂聯樸先生間接及共同持有40%權益；
「該物業」	指	位於香港九龍灣常悅道15號新九龍內地段第5948號的甲級商業大廈，名為 THE CENDAS；
「項目管理協議」	指	耀基物業與爪哇管理就爪哇管理為該物業提供發展服務所訂立日期為二零二三年三月一日之項目管理協議；
「爪哇管理」	指	爪哇工程策劃管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；

「該等服務」	指	爪哇管理將為該物業提供資產管理服務，涵蓋策略管理（包括制定資產提升及風險管理策略）、銷售、租賃及租務管理（包括提供定價建議、協商條款以及維護租戶關係）、市場行銷（包括制定定位策略並管理行銷代理）、物業管理監督（包括監察第三方物業管理公司及協調租戶工程），以及企業支援服務（包括會計、財務、公司秘書、行政及法律協調）；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；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，二零二六年二月二十七日

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
陳國威先生
羅煒東先生
陳珮筠女士