

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，並明確表示概不就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。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

主要交易

於二零零三年五月六日，本公司董事會宣佈其在澳洲之間接附屬公司AGP收到一家機構投資者(為獨立第三者，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東概無關連，亦非任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則))提出購買AGP所擁有之若干項物業之有條件收購建議。

於二零零三年六月二日，AGP兩間全資附屬公司與該機構投資者訂立買賣協議，據此，該等附屬公司將以現金代價總額397,000,000澳元(折合港幣2,020,500,000元)分別將其持有之物業售予該機構投資者。

根據上市規則，出售該等物業構成本公司一項主要交易。因此，該出售事項必須獲本公司股東批准，方可作實。主要股東乃一群有密切聯繫之股東，彼等合共實益擁有本公司之已發行股本約51.6%。主要股東已建議就該出售事項給予書面同意。因此，本公司將不會舉行股東會議以批准該出售事項。

本公司將盡快向各股東及認股權證持有人寄發一份載列該出售事項進一步詳情之通函。

應本公司之要求，本公司之股份已由二零零三年六月二日下午二時三十分開始暫停在香港聯合交易所有限公司買賣，以待本公佈發表。本公司已向香港聯合交易所有限公司申請由二零零三年六月三日上午九時三十分開始恢復本公司股份之買賣。

於二零零三年五月六日，本公司董事會宣佈AGP收到一家機構投資者(為獨立第三者，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東概無關連，亦非任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則))提出購買AGP所擁有之若干項物業之有條件收購建議。AGP為TTP擁有50.1%權益之附屬公司，而TTP則由本公司擁有55.2%權益。AGP及TTP乃分別在澳洲證券交易所及新西蘭交易所上市之公司。

本公司已接獲通知，表示AGP及該機構投資者已決定完成該項交易。於二零零三年六月二日，賣方與買方已訂立買賣協議，據此，賣方同意以現金代價總額397,000,000澳元(折合港幣2,020,500,000元)將該物業售予買方。

有關出售該物業之進一步資料載於下文。

出售事項之詳情

出售資產之資料： 該物業包括三項組成澳洲悉尼佐治街363號及345號之商業及寫字樓綜合大樓之物業

代價總額： 397,000,000澳元(折合港幣2,020,500,000元)。

完成交易日期： 以下列兩者之較後日期為準：

1. 二零零三年七月一日；或
2. 下文所述之最後一項先決條件獲達成日期後七日。

先決條件： 完成交易須待下列條件獲達成後方可作實：

1. 澳洲聯邦財務部長在完成交易日期前向買方發出：
 - 1.1 一項通知，表示收購該物業之建議與澳洲之國家利益並無抵觸或財務部長按照澳洲政府國外投資政策之條款並無反對該建議；或
 - 1.2 一項有條件或受限制之通知，表示由買方收購該物業之建議與澳洲之國家利益並無抵觸或財務部長按照澳洲政府國外投資政策之條款並無反對該建議及發出該項通知所依據之條件或限制獲買方在合理行事之情況下所接受。
2. 根據澳洲證券交易所上市規則第十一章及／或澳洲證券交易所施加之任何其他預售規定，賣方獲AGP股東批准出售該物業。
3. 倘新西蘭交易所要求，則須根據新西蘭交易所上市規則第9.1.1條及／或新西蘭交易所施加之任何其他預售規定，獲TTP股東批准出售該物業。
4. 倘香港聯合交易所有限公司要求，則須根據香港聯合交易所有限公司上市規則第十四章及／或所施加之任何其他預售規定，獲本公司股東批准出售該物業。

倘買賣協議因AGP股東不批准出售而取消，則賣方將會向買方支付一筆最多達500,000澳元(折合港幣2,545,000元)，即佔購買價約0.13%之解約費用。

收入支持： 賣方及AGP已向買方作出擔保，由完成交易日期起計最多三十六個月期間，該物業若干部份將可收取協定之最低月租直至租出為止。AGP已根據澳洲普遍採納之會計原則，就所支付之出售代價而撥出6,900,000澳元(折合港幣35,100,000元)之準備以應付收入支持擔保之相關費用。

- 其他有關條件：
1. 除連租約外，該物業在出售時將不附帶其他抵押。
 2. 出售該物業附帶條件為其包括在內之每項物業必須同時出售。
 3. AGP須負責向現有租約之租戶所提供之一切優惠。
 4. AGP必須支付若干售後優惠、市場推廣及支援費用。
 5. AGP必須就該物業進行若干售後整頓及提升物業質素之工程。

AGP董事會已表示，該出售事項之代價乃由AGP與買方按公平原則磋商釐定。買方及其實益擁有人與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東概無關連，亦非任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)。

出售該物業之代價總額為397,000,000澳元(折合港幣2,020,500,000元)。在扣除收入支持之擔保及上文第3、4及5項所述有關費用撥備合共11,300,000澳元(折合港幣57,500,000元)後，AGP預期可從該出售事項套現款項淨額385,700,000澳元(折合港幣1,963,000,000元)。

根據二零零二年十二月進行之合併獨立估值，AGP就該物業錄得之賬面值(包括自該日期起計之開支)為385,400,000澳元(折合港幣1,961,500,000元)。AGP因此將會自該出售事項套現收益淨額300,000澳元(折合港幣1,500,000元)。根據目前市況及可套現之淨額，AGP董事會認為該代價屬公平及合理。

出售事項之影響

AGP董事會已同意出售該物業，惟須獲得股東之批准，方可作實。

截至二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日止兩個財政年度，自該物業所得之已扣除營業費用及融資成本之營業溢利淨額分別為8,900,000澳元(折合港幣45,300,000元)及13,500,000澳元(折合港幣68,700,000元)；佔本公司在截至二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核除稅前綜合溢利分別為港幣101,700,000元及港幣104,900,000元(已扣除投資及物業之虧損淨額、收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損及撥回之負商譽等非經常性項目)之44.5%及65.5%。

該出售事項將對爪哇集團之有形資產淨值影響輕微。

所得款項用途

AGP董事會仍在考慮該出售事項所得款項之用途。AGP董事會現正尋求關於所得商業決定之策略性投資意見，並會加以充分考慮方才通知股東。在考慮有關意見後，AGP董事會目前認為及堅信AGP應該保持為一間秉承其自上市以來既定策略之澳洲上市機構，亦即透過積極管理物業投資及進行可增值之業務發展機會，從而為股東帶來財富。

關於本公司及AGP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則為投資控股、物業及資產管理、製衣及成衣經銷，以及物業投資。

AGP為一間投資控股公司。該物業佔AGP資產之約80%。AGP其餘資產主要包括在澳洲之物業權益。

一般事項

由於該物業應佔之溢利淨額佔爪哇集團溢利淨額逾50%，根據上市規則第十四章，出售該物業構成本公司一項主要交易；因此，該出售事項必須獲本公司股東批准，方可作實。

主要股東乃一群有密切聯繫之股東，彼等實益擁有本公司之已發行股本約51.6%。有別於本公司其他股東，主要股東在該出售事項中並無擁有任何權益。主要股東已建議就該出售事項給予書面同意。因此，本公司將不會舉行股東會議以批准該出售事項。

本公司將盡快向各股東及認股權證持有人寄發一份載列該出售事項進一步詳情之通函。

本公司股份暫停買賣及恢復買賣

應本公司之要求，本公司之股份已由二零零三年六月二日下午二時三十分開始暫停在香港聯合交易所有限公司買賣，以待本公佈發表。本公司已向香港聯合交易所有限公司申請由二零零三年六月三日上午九時三十分開始恢復本公司股份之買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「AGP」	指	Australian Growth Properties Limited，為一間在澳洲註冊成立之有限公司；
「AGP董事會」	指	AGP之董事會；
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司；
「本公司」	指	S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司，為一間在百慕達註冊成立之有限公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「主要股東」	指	下列兩者： (a) Nan Luen International Limited，為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其實益擁有本公司已發行股本48.8%；及 (b) Kian Nan Trading Company, Limited，為一間在香港註冊成立之有限公司，其實益擁有本公司已發行股本2.8%；
「該物業」	統指	由賣方擁有名為(i)悉尼佐治街363號；(ii)悉尼佐治街345號；及(iii)悉尼York Street 24號之三項物業；
「買方」	指	Deka Immobilien Investment GmbH；
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零三年六月二日訂立關於買賣該物業之兩項買賣協議；
「爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司；
「賣方」	指	363 George Street Pty Limited (關於悉尼佐治街363號及York Street 24號) 及Tasman Properties (345 George Street) Pty Limited (關於悉尼佐治街345號)。賣方均為AGP之全資附屬公司。

附註：本公佈所採用之匯率為1澳元 = 港幣5.0895元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零三年六月二日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港信報刊登的內容。