

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)

須予披露交易

本公司董事會宣佈TTPA已於二零零三年八月二十二日向AGP、澳洲專員及澳洲證券交易所提交一份標書，以收購尚未由其擁有之AGP已發行股本其餘49.87%。假設收購建議獲全面接納，須支付之代價總額為127.9百萬澳元(折合港幣655.4百萬元)。

TTPA為TTP之全資附屬公司，而TTP本身則由本公司擁有55.16%。AGP目前由TTPA擁有50.13%。

根據上市規則，收購建議構成本公司一項須予披露交易。本公司將盡快向各股東及認股權證持有人寄發一份載列收購建議進一步詳情之通函。

收購建議之詳情

收購建議之資料 : 由TTPA提出收購尚未由其擁有之其餘49.87% AGP股份之收購建議。

收購價 : 每股AGP股份0.85澳元(港幣4.36元)，須以現金支付。

收購建議之條件 : 收購建議須待(除其他事項外)下列條件獲達成後方可作實：

1. TTPA取得最少75%(按數目計算)AGP股份之有關權益；
2. 澳洲聯邦財務部長同意根據收購建議收購AGP股份；
3. TTP股東批准根據收購建議收購AGP股份；及
4. (倘情況需要)本公司股東批准根據收購建議收購AGP股份。

截止日期 : 除非獲延期，否則收購建議將於二零零三年十一月十四日下午七時(澳洲東部標準時間)截止。

倘全部已發行之AGP股份(不包括已由TTPA持有者)均接納收購建議，則TTPA須予支付之現金代價最多約為127.9百萬澳元(折合港幣655.4百萬元)。現金代價將以下列方式撥支：

- 其中37.5百萬澳元(折合港幣192.2百萬元)由TTP集團之內部現金儲備撥支；及
- 餘額，最多以90.5百萬澳元(折合港幣463.8百萬元)為限，則以銀行借款撥支。

TTP董事會已表示，收購價乃在考慮多項因素後釐定，其中包括AGP之流動資產淨值、TTP之資金來源、AGP股份截至二零零三年八月二十一日之收市價0.85澳元(折合港幣4.36元)，及AGP股份在過去十二個月之市價。

根據新西蘭交易所上市規則，收購建議將屬一項主要交易，必須獲TTP股東通過普通決議案批准，方可作實。TTP董事會一致支持收購建議，並相信收購建議符合TTP股東之最佳利益。收購價經已落實，TTPA將不會予以提高。

關於本公司、TTP及AGP之資料

本公司為一間在香港聯交所上市之投資控股公司，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，以及在香港、中國及透過其持有TTP之55.16%權益而在澳大利西亞進行物業投資及發展。

TTP為一間在新西蘭交易所上市之投資控股公司。TTP之主要業務為在新西蘭及透過其在AGP之50.13%投資而在澳洲進行物業投資及發展。

AGP為一間在澳洲證券交易所上市之投資控股公司。AGP之主要業務為在澳洲進行物業投資及發展。誠如二零零三年六月三日所宣佈，在出售佐治街物業後，AGP之資產目前包括75%現金，其餘資產主要包括在澳洲之物業權益。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，AGP集團之綜合營業額、除稅前溢利淨額及除稅與少數股東權益後之溢利淨額分別為84.8百萬澳元(折合港幣434.5百萬元)、18.2百萬澳元(折合港幣93.3百萬元)及18.3百萬澳元(折合港幣93.8百萬元)。截至二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字分別為137.7百萬澳元(折合港幣705.6百萬元)、13.7百萬澳元(折合港幣70.2百萬元)及13.7百萬澳元(折合港幣70.2百萬元)。於二零零二年十二月三十一日，AGP股東應佔權益列為311.7百萬澳元(折合港幣1,597.3百萬元)。

收購建議評估AGP之價值為256.4百萬澳元(折合港幣1,313.9百萬元)。根據AGP截至二零零三年六月三十日之中期業績列出之AGP資產淨值為307.6百萬澳元(折合港幣1,576.3百萬元)。收購價較資產淨值折讓16.7%。

提出收購建議之理由

根據TTP所述，自AGP於一九九七年上市以來，TTP一直為AGP之主要股東，並致力投資在AGP。誠如本公司日期為二零零三年六月二日之公佈所述，AGP最近作出一項商業決定，將其主要物業資產 — 佐治街物業出售。TTP支持有關出售事項，因為其相信澳洲商業物業市道已差不多見頂。鑑於持有高比例之現金資產，AGP現時具有更大彈性以進行日後之業務活動。AGP董事會現正在其經理及集團外顧問之協助下進行策略性檢討，以評估AGP之選擇。

TTP不會支持AGP清盤，其支持AGP最近公開發表之聲明，表示在考慮策略性檢討後，AGP將繼續秉承其自上市以來之策略，即透過積極管理物業及與物業有關之投資及進行可增值之業務發展機會，從而為股東帶來財富。

TTP明白若干AGP短線投資者可能打算出售投資。由於AGP股份在澳洲證券交易所之成交量較為稀疏，股票市場不可能提供此機會，而收購建議乃打算為欲在現時出售投資之AGP股東提供另一個機會。

該收購事項將對爪哇集團之有形資產淨值影響輕微。

一般事項

根據上市規則第十四章，收購建議構成本公司一項須予披露交易。

本公司將盡快向各股東及認股權證持有人寄發一份載列收購建議進一步詳情之通函。

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股份」	指	AGP之繳足普通股；
「澳洲專員」	指	澳洲證券及投資專員；
「澳洲證券交易所」	指	澳洲證券交易所有限公司；
「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；

「佐治街物業」	指	由AGP所發展並已於最近由其售出，位於佐治街363號及佐治街345號之悉尼中央商業區寫字樓大廈；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「新西蘭交易所上市規則」	指	新西蘭交易所證券上市規則；
「收購建議」	指	將由TTPA提出收購尚未由其擁有之其餘全部AGP股份之收購建議；
「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；
「TTPA」	指	Trans Tasman Properties (AGP) Pty Limited，為一間在澳洲註冊成立之有限公司；
「TTP董事會」	指	TTP之董事會；
「TTP集團」	指	TTP及其附屬公司。

附註： 本公佈所採用之匯率為1澳元 = 港幣5.1244元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零三年八月二十二日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。