

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)

(股票代號：251)

主要交易

本公司董事會宣佈NZGP (810 Great South Road) Limited及NZGP (Finance) Limited (均為TTP之全資附屬公司) 已與Macquarie Goodman Property Trust及Macquarie Goodman Industrial Trust訂立有條件買賣協議，以72,000,000新西蘭元(折合港幣352,400,000元) 向彼等出售一項位於奧克蘭Penrose之物業。

TTP由本公司擁有59.97%。

買方為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則) 概無關連。

根據上市規則，出售該物業構成本公司一項主要交易。因此，出售事項須待本公司股東批准，方可作實。

主要股東實益擁有本公司已發行股本中之股份256,669,811股(佔本公司已發行股本約50.2%)。主要股東在出售事項內並無擁有與本公司其他股東不同之權益。主要股東已同意以書面批准出售事項。倘本公司召開股東大會以批准該出售事項，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已向香港聯交所申請豁免遵守召開股東大會以批准出售事項之規定。

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

以下載列關於出售事項之進一步資料。

出售事項之詳情

- 買家：** Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited
- 賣方：** NZGP (810 Great South Road) Limited
- 擔保人：** NZGP (Finance) Limited
- 出售資產之資料：** 一項位於新西蘭奧克蘭Penrose名為Fletcher Complex之物業。
- 代價總額：** 72,000,000新西蘭元(折合港幣352,400,000元)。
- 先決條件：** 完成出售須待下列條件獲達成後方可作實：
1. 獲OIC批准；
 2. 奧克蘭University of Technology豁免優先購買權；
 3. Fletcher Building Limited豁免優先購買權；及
 4. TTP接獲確認，表示已獲得上市規則規定關於本公司在該項交易中之利益之一切必需批准。
- 付款辦法：** 預期將於上述所有先決條件獲履行後不久以現金付款。預期該等先決條件將於二零零四年六月底獲履行。
- 擔保：** 賣方在買賣協議下之責任由擔保人保證履行。

在扣除有關之費用及支出共200,000新西蘭元(折合港幣1,000,000元)後，TTP預期可自出售事項中套現款項淨額71,800,000新西蘭元(折合港幣351,400,000元)。

據TTP董事會所提供之意見，出售事項之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商後釐定。代價較獨立估值師於二零零三年十二月三十一日對TTP進行之估值69,000,000新西蘭元(折合港幣337,700,000元)為高。TTP董事會認為代價屬公平及合理，並且符合股東之利益。

買方及其實益擁有人與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。

該物業現有可出租面積之原租約(尚餘五年租約期)目前由Fletcher Building Limited所擁有。該物業之年租金淨額為6,500,000新西蘭元(折合港幣31,800,000元)，每三年按市場情況加以檢討，目前之收益率為9.4%。

出售事項之影響

截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度，自該物業所得之未經審核營業溢利淨額（已扣除營業費用及融資成本）分別為3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元）及3,900,000新西蘭元（折合港幣19,100,000元），佔本公司在截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅前綜合溢利港幣308,600,000元之6.2%（截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字為虧絀港幣316,200,000元）。

進行出售事項之理由及所得款項用途

TTP董事會認為出售事項（代價較TTP之估值為高）乃TTP按理想價格出售該物業之良機。TTP董事會相信把握是次機會出售該物業乃恰當之舉。

出售事項所得之部份款項將由TTP董事會用以償還銀行貸款51,000,000新西蘭元（折合港幣249,600,000元），餘額則會作為內部營運資金。

關於本公司、TTP及買方之資料

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TTP在新西蘭及澳洲進行物業投資及發展。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利（虧損）淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利（虧損）淨額分別為港幣592,900,000元、港幣308,600,000元及港幣187,300,000元。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字（重列）分別為港幣741,500,000元、（港幣316,200,000元）及（港幣202,600,000元）。於二零零三年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益為港幣2,676,700,000元。

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澳洲進行物業投資及發展。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，TTP集團之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利淨額分別為63,900,000新西蘭元（折合港幣312,700,000元）、27,800,000新西蘭元（折合港幣136,100,000元）及24,300,000新西蘭元（折合港幣118,900,000元）。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字分別為82,000,000新西蘭元（折合港幣401,300,000元）、8,000,000新西蘭元（折合港幣39,200,000元）及虧絀1,300,000新西蘭元（折合港幣6,400,000元）。於二零零三年十二月三十一日，TTP股東應佔經審核權益為377,400,000新西蘭元（折合港幣1,847,000,000元）；而於二零零二年十二月三十一日之比較數字為327,100,000新西蘭元（折合港幣1,600,800,000元）。

MGI為一間在澳洲證券交易所有限公司上市之工業物業信託。MGI之專門投資組合包括遍佈澳洲及新西蘭之貨倉／分銷中心、工業邨、商業專用區及寫字樓專用區。MGP為一間在新西蘭交易所上市之物業信託，其物業投資組合包括寫字樓專用區、貨倉／分銷中心、工業邨、中央商業區之寫字樓及零售物業。MGI與MGP均由Macquarie Goodman Management Limited（一間在新西蘭交易所上市之綜合物業公司）所管理。

一般事項

由於出售該物業之代價佔爪哇集團在訂立買賣協議日期前最後五個交易日之市值超過25%，根據上市規則第14章，出售該物業構成本公司一項主要交易。因此，出售事項須待本公司股東批准，方可作實。

主要股東實益擁有本公司已發行股本中之股份256,669,811股（佔本公司已發行股本約50.2%）。主要股東在出售事項內並無擁有與本公司其他股東不同之權益。主要股東已同意以書面批准出售事項。本公司已向香港聯交所申請豁免遵守召開股東大會以批准出售事項之規定。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

據董事在作出仔細查詢後所知、所得資料及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或本公司之關連人士概無關連或有任何關係。

於本公佈日期，本公司之董事為呂榮梓先生⁺、呂聯勤先生⁺、呂聯樸先生⁺、呂榮旭先生⁺、呂榮璵先生⁺、呂榮里先生^{*}、顏以福先生^{**}及梁學濂先生^{**}。

- + 執行董事
- * 非執行董事
- ** 獨立非執行董事

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

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：

「奧克蘭 University of Technology」	指	該物業之次承租人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連；
「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，為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證在香港聯交所上市；
「Fletcher Building Limited」	指	該物業之承租人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連；
「擔保人」	指	NZGP (Finance) Limited，為一間在新西蘭註冊成立之公司，及為TTP之全資附屬公司；

「港幣」	指	香港幣值；
「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；
「主要股東」	指	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中之股份256,669,811股（佔本公司已發行股本約50.2%）；
「MGI」	指	Macquarie Goodman Industrial Trust，為一間在澳洲證券交易所有限公司上市之工業物業信託，並由Macquarie Goodman Management Limited所管理；
「MGP」	指	Macquarie Goodman Property Trust，為一間在新西蘭交易所上市之物業信託，並由Macquarie Goodman Management Limited所管理；
「Macquarie Goodman Management Limited」	指	MGI及MGP之管理人，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連；
「新西蘭元」	指	新西蘭幣值；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「OIC」	指	新西蘭之Overseas Investment Commission，為一個由新西蘭政府委派以監管非新西蘭人士在新西蘭進行投資之機構；
「該物業」	指	位於新西蘭奧克蘭Penrose Great South Road 810號名為Fletcher Complex之物業。該物業佔地8.1畝，包括5幢寫字樓大廈及18幢貨倉／工業大廈，現有48,500平方米進行修葺工程；
「買方」	指	MGI及MGP（透過Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited行事）；
「買賣協議」	指	於二零零四年五月五日，由(i)賣方、(ii)Macquarie Goodman Nominee (NZ) Limited（作為買方之受託人）及(iii)擔保人訂立買賣該物業之買賣協議；
「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；
「TTP董事會」	指	TTP之董事會；
「賣方」	指	NZGP (810 Great South Road) Limited，賣方為TTP之全資附屬公司。

附註： 本公佈所採用之匯率為1新西蘭元 = 港幣4.8940元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零四年五月四日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。