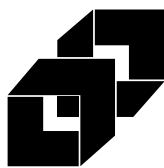


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**J E R A H O L D I N G S L I M I T E D**

**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)

### **須予披露及關連交易**

於二零零四年一月十五日，本公司宣佈本集團已與Fletcher先生及Darby先生訂立協議成立一間公司，以收購新西蘭皇后城一幅土地。根據該合營安排，Darby Partners (一間與Darby先生有聯繫，專門為土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務之公司) 將獲委任以持續方式管理該項目，直至任何一方發出通知予以終止為止。

董事會茲宣佈，於二零零四年五月六日，本公司已訂立JPL協議大綱重整本公司在JPL之權益。JPL協議大綱獲履行後將可令本公司在短期內以可觀盈利套現其部份投資，及保留在JPL之其餘權益以把握長期增長潛力。有關JPL協議大綱之進一步詳情載於下文。

Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事。Darby先生為JPL之董事，彼亦為一項擁有JPL25%之信託酌情受益人。根據JPL協議大綱，Coburn先生將獲委任為JPL之董事。因此，根據上市規則，上述擬進行之交易構成本公司一項關連交易。有關交易之總值亦構成本公司一項須予披露交易。

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%)。主要股東及其實益擁有人在有關交易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有關交易。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有關交易之規定。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准有關交易。

一份載有 (其中包括) 有關交易進一步詳情及獨立財務顧問就有關交易發表之意見之通函將盡快寄發予本公司各股東及認股權證持有人。

## 背景

於二零零四年一月十五日，本公司宣佈本集團、Fletcher先生及Darby先生已成立JPL以收購JPL土地，代價總額為8,950,000新西蘭元(折合港幣43,905,000元)。本公司透過其間接全資附屬公司SEAJP持有JPL60%。誠如二零零四年一月十五日所宣佈，JPL合營項目之整體價值為10,600,000新西蘭元(折合港幣52,000,000元)，包括JPL土地之成本及附帶支出，但不包括仍未估計金額之JPL土地發展成本。

董事會茲宣佈，於二零零四年五月六日，本公司已訂立JPL協議大綱重整本公司在JPL之權益。JPL只為單一目的而成立，除收購JPL土地之無條件協議外，並無其他資產。JPL已向JPL土地之賣方支付初步金額1,000,000新西蘭元(折合港幣4,906,000元)，而餘額7,950,000新西蘭元(折合港幣39,000,000元)另加貨品及服務稅須於JPL土地交收日期支付，預期為二零零四年中。

## JPL協議大綱

### 有關交易

JPL協議大綱擬進行多項互為條件之交易，在該等交易完成時將會導致：

1. Jacks Point Newco由SEAJP、Fletcher Newco、Island及Ruboc按25.1%、29.9%、30.0%及15.0%之比例註冊成立。
2. Jacks Point Newco向外界借取銀行貸款21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)。
3. JPL現有股東以現金代價總額19,355,000新西蘭元(折合港幣94,948,000元)將彼等之全部JPL股份售予Jacks Point Newco，該代價乃根據董事在諮詢獨立估值師後對JPL土地之估值而釐定。由獨立估值師另行進行之估值將於通函內披露。
4. 在JPL協議大綱獲履行日期，償還JPL現有股東借予JPL之全部貸款2,811,000新西蘭元(折合港幣13,790,000元)。
5. 在JPL協議大綱獲履行日期，JPL現有股東(即SEAJP、Brig Securities Limited及Pacific Resort Holdings Limited或彼等個別之代理人)將9,500,000新西蘭元(折合港幣46,603,000元)借回Jacks Point Newco，初步為期兩年(在若干情況下，可由Jacks Point Newco董事會選擇續期一年)，利息按市場利率計算。
6. 各Jacks Point Newco股東均獲JPL給予認購權，可按代價總額1,500,000新西蘭元(折合港幣7,358,000元)另加貨品及服務稅及按市場條款及情況購買JPL土地第一階段發展工程內10幅住宅地段。

7. 本公司、Fletcher先生及Darby先生(或彼等之個別代理人)各按相等於住宅地段發展成本之金額(該金額將由JPL董事在考慮有關確立適用於每一地段之正確費用分配之專業意見後釐定)及按市場條款及情況向JPL購入18幅指定優越住宅地段其中之一。
8. Ruboc獲JPL給予認購權，可按1,200,000新西蘭元(折合港幣5,887,000元)另加貨品及服務稅及按市場條款及情況購入18幅指定優越住宅地段其中之一。
9. JPL與Darby Partners訂立專業服務協議，據此，Darby Partners將向JPL提供關於JPL土地之總綱圖則、地盤規劃、資源規劃、園林建築、哥爾夫球場設計及項目管理服務。

本集團毋須向JPL Newco提供任何擔保或賠償保證。

## **JPL協議大綱之履行**

JPL協議大綱將於JPL土地交收日期或當JPL協議大綱全部先決條件獲達成當日(以較後日期為準)獲履行。因此，倘本公司須舉行股東大會，則無論主要股東是否有資格投票，JPL協議大綱須直至JPL協議大綱訂立日期後十一個星期方會獲履行。

## **先決條件**

JPL協議大綱之履行須待(其中包括)下列條件獲達成後方可作實：

1. 本公司在下列日期或之前取得一切必須之監管機構及股東批准：
  - 1.1. 倘毋須舉行股東大會或即使須舉行股東大會但主要股東未被禁止表決，則由JPL協議大綱訂立日期後五個星期；及
  - 1.2. 倘須舉行股東大會及主要股東(不論基於任何原因)被禁止表決，則由JPL協議大綱訂立日期後十一個星期。
2. 有關各方在JPL協議大綱訂立日期後三個星期內訂立(i)特定買賣協議、(ii)特定專業服務協議及(iii) Coburn僱傭協議，而該等協議載有JPL協議大綱內所議定之條款。
3. 有關各方在JPL協議大綱訂立日期後三個星期內協定Jacks Point Newco董事之酬金。
4. 令人滿意之仔細審查結果，而該仔細審查須於JPL協議大綱訂立日期後五日內完成。
5. 在JPL協議大綱訂立日期後三個星期當日或之前，SEANZ收到令其滿意之證據，顯示Jacks Point Newco已成功取得外界銀行資金21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)。

倘JPL協議大綱內之先決條件未能於其指定之時間內獲達成，則JPL協議大綱將告終止，而有關各方須採取將各方恢復原狀(或盡可能接近原狀)之一切必須合理行動，猶如彼等並未訂立JPL協議大綱。

### **JPL協議大綱之其他重要條款**

以下為JPL協議大綱內乃屬重要之條款：

1. 倘JPL土地交收須早於履行JPL協議大綱達成，而在有關時間Jacks Point Newco未能自銀行借款中籌得所述之21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)，則本集團須向JPL提供臨時貸款7,950,000新西蘭元(折合港幣39,000,000元)，藉以完成JPL土地之交收。該貸款將以JPL土地作抵押，並按每日未償還金額10%之利率計息。臨時貸款須連同現有未償還貸款在JPL協議大綱履行日期一併償還。根據JPL土地現有之交收時間表(預期為二零零四年中)，以及銀行表示有興趣為JPL土地收購事項提供融資，本集團非常有可能無須借出臨時貸款。倘本集團須在有關交易完成前提供該貸款，則本公司將會遵守上市規則第14A章之規定，並取得股東之批准(如有需要)。
2. JPL協議大綱載有若干保障SEAJP少數權益股東之條款，其中包括有權在五名董事中委派其中一名加入Jacks Point Newco董事會。
3. 倘轉讓Jacks Point Newco現有股份，則現有股東具有優先權。
4. 待JPL協議大綱成為無附帶條件後，原有協議大綱將告暫時終止，而在JPL協議大綱獲履行後，原有協議大綱即告終止。

### **關於FLETCHER NEWCO之安排**

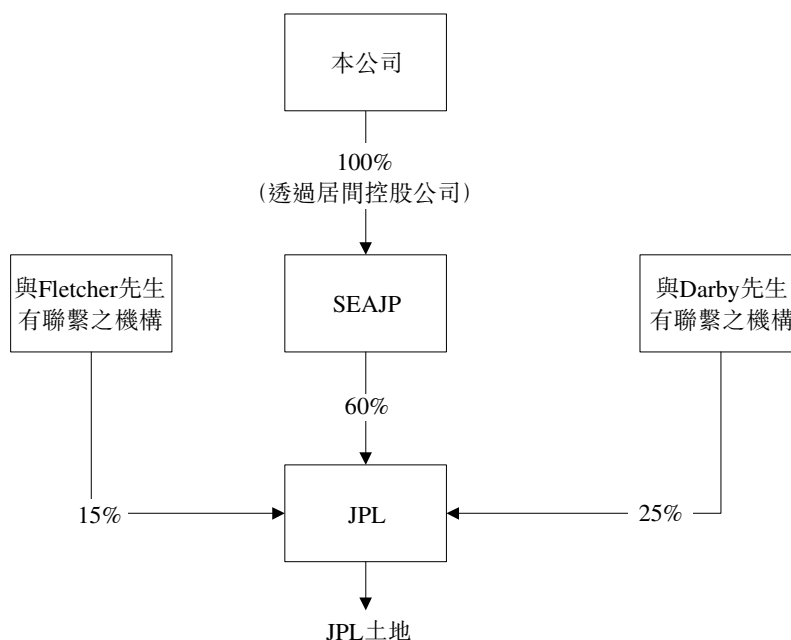
誠如Fletcher先生與SEAJP所議定：

1. Fletcher Newco將註冊成立為一間單一為持有Jacks Point Newco投資之機構。
2. Fletcher Newco將由SEAJP及Fletcher先生分別按3.2%及96.8%之比例所擁有。Fletcher Newco之一切資金需要(不論為股本或貸款)將由股東按其持股比例注入。
3. SEAJP將有權委派一名董事加入Fletcher Newco。
4. SEAJP在出售其在Fletcher Newco之股份前須先向Fletcher先生提呈發售，反之亦然。

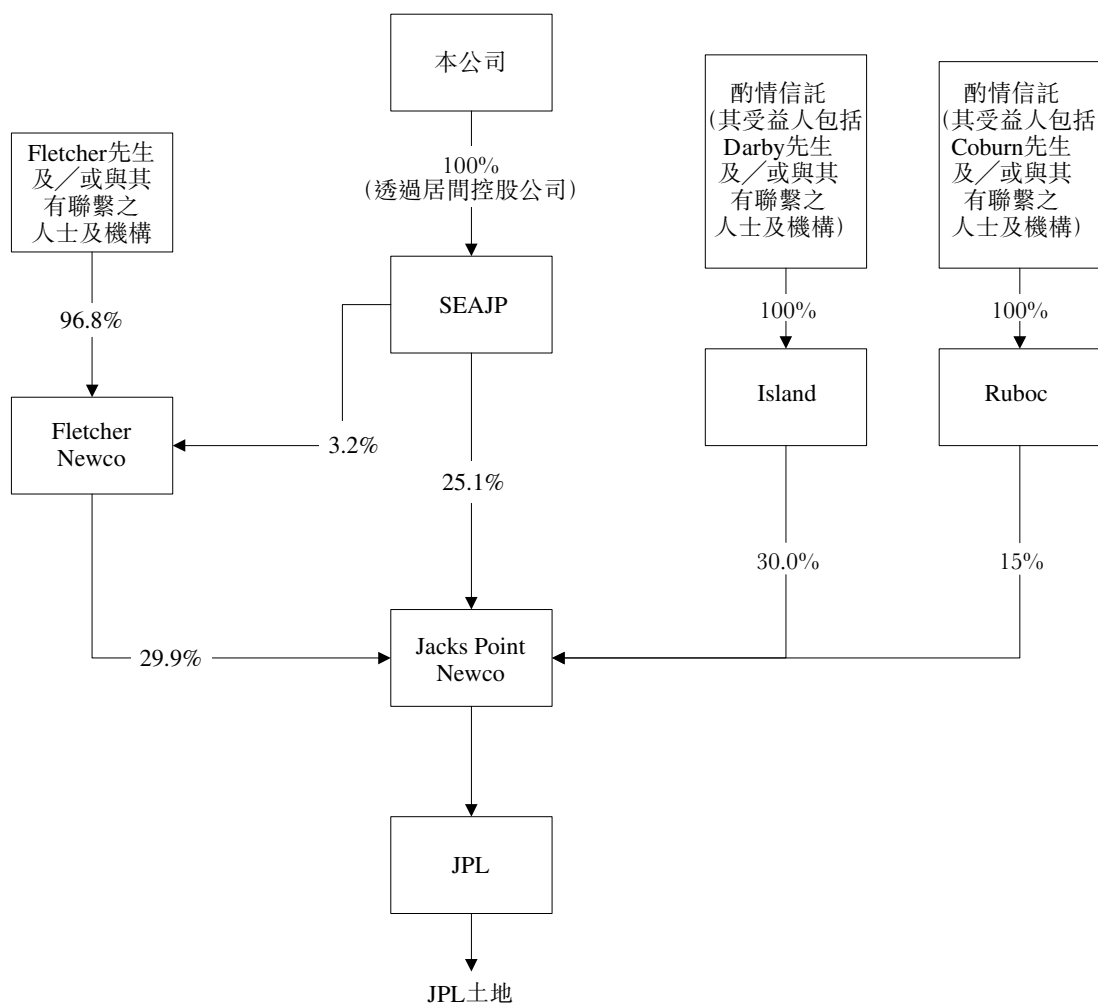
## 有關交易及FLETCHER NEWCO安排之影響

### 在有關交易完成前及後之股權結構

下圖顯示本集團在有關交易完成前之股權結構：



下圖顯示本集團在有關交易完成後之股權結構：



## 有關交易之財務影響

截至本公佈日期為止，SEAJP已向JPL借出1,987,000新西蘭元(折合港幣9,747,000元)。在JPL協議大綱獲履行日期完成有關交易將實際導致：

1. SEAJP以總金額11,613,000新西蘭元(折合港幣56,969,000元)實際出售其在JPL土地之權益33.95%，金額細分如下：
  - 1.1. (在JPL協議大綱獲履行日期)即時現金付款5,913,000新西蘭元(折合港幣29,007,000元)；及
  - 1.2. 遞延付款(最多為期三年)5,700,000新西蘭元(折合港幣27,962,000元)。
2. 於JPL協議大綱獲履行日期，向SEAJP償還其借予JPL之股東貸款1,987,000新西蘭元(折合港幣9,747,000元)。
3. 即時承諾購買18幅優越住宅地段其中一幅，價格有待日後釐定。董事並不預期該幅地段之最高價會超逾1,200,000新西蘭元(折合港幣5,887,000元)。
4. 倘本公司決定行使其認購權，則承諾以1,500,000新西蘭元(折合港幣7,358,000元)購入JPL土地第一階段發展工程內10幅住宅地段。於本公佈日期，本公司仍未決定是否購入該等地段。

在有關交易完成後，JPL將不再為本公司之附屬公司，JPL及JPL Newco均會成為本公司之聯營公司，而彼等之權益將由本公司以權益法計算入賬。

## 進行有關交易之理由及所得利益，以及所得款項用途

JPL協議大綱乃由有關各方在參照董事諮詢獨立估值師後對JPL土地作出之估值，再按公平原則磋商後訂立。董事(包括獨立非執行董事)相信JPL協議大綱之條款乃屬公平及合理，並符合股東之整體利益。

JPL協議大綱之履行將為本公司提供機會在三年時間內以11,613,000新西蘭元(折合港幣56,969,000元)之可觀盈利淨額套現其在JPL之部份投資，而又可保留其在JPL之其餘權益以把握長期增長潛力。

自出售JPL權益所得之現金5,913,000新西蘭元(折合港幣29,007,000元)將作為本集團之內部營運資金。

## 關於本公司、SEAJP、JPL及JPL土地之資料

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、澳洲及新西蘭進行物業投資及發展。

SEAJP為一間由本公司間接全資擁有之投資控股公司。

JPL為一間投資控股公司。JPL之唯一資產為收購JPL土地之權利。

按本公司日期為二零零四年一月十四日之公佈所宣佈之交易計算之JPL土地收購價，JPL土地之賬面值為8,950,000新西蘭元(折合港幣43,905,000元)。

### 上市規則對有關交易之影響

Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事。Darby先生為JPL之董事，彼亦為一項擁有JPL25%之信託酌情受益人。根據JPL協議大綱，Coburn先生將獲委任為JPL之董事。因此，根據上市規則，有關交易構成本公司之關連交易，並須待獨立股東批准方可作實。在JPL協議大綱獲履行日期後，Darby先生及Coburn先生將不再為上市規則所界定之本公司關連人士。

根據JPL協議大綱擬進行與本集團有關之多項有關交易，但不包括向SEAJP償還貸款，董事並不預期就有關交易應支付及／或應收取之代價總額會超逾14,313,000新西蘭元(折合港幣70,214,000元)。因此，有關交易在合併計算時佔本公司之市值超過5%，並構成本公司一項須予披露交易。

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%)。主要股東及其實益擁有人在有關交易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有關交易。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有關交易之規定。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准有關交易。

### 一般事項

於本公佈日期，董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂聯勤、呂聯樸、呂榮旭、呂榮璵

非執行董事：

呂榮里

獨立非執行董事：  
顏以福、梁學濂

一份載有(其中包括)有關交易進一步詳情及獨立財務顧問就有關交易發表之意見之通函將盡快寄發予本公司各股東及認股權證持有人。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	SEA 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；
「Darby Partners」	指	Darby Partners Limited，Darby先生為其董事，該公司專門為新西蘭之土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務。除與Darby先生之聯繫外，Darby Partners Limited(及其最終實益擁有人)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；
「董事」	指	本公司董事；
「Fletcher Newco」	指	一間將由Fletcher先生及SEAJP(或彼等之個別代理人)註冊成立，並由彼等按96.8%及3.2%之比例所擁有之公司；
「貨品及服務稅」	指	新西蘭之貨品及服務稅12.5%；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Jacks Point Newco」	指	一間將由SEAJP、Fletcher Newco、Island及Ruboc註冊成立，並由彼等按25.1%、29.9%、30.0%及15.0%之比例所擁有之公司；
「Island」	指	Island Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於本公佈日期，該公司由一項酌情信託最終擁有，而該信託之酌情受益人包括Darby先生及／或與Darby先生有聯繫之人士及機構；



「JPL」	指	Jacks Point Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於本公佈日期，該公司由兩項酌情信託（其中一項之酌情受益人為Darby先生，而另一項之酌情受益人為Fletcher先生）及本公司（或彼等各自指定之人士）分別按25%、15%及60%之比例擁有，該公司並被視為本公司間接擁有60%權益之附屬公司；
「JPL土地」	指	JPL向獨立第三方所收購位於新西蘭皇后城一幅佔地409畝之土地；
「JPL土地交收日期」	指	JPL土地交易之交收日期，即就JPL土地另行設立所有權證後七日內之日期。目前預期JPL土地交收日期將為二零零四年中；
「JPL協議大綱」	指	JPL、SEANZ、SEAJP、本公司、Ruboc、Island、Darby先生、Coburn先生、Fletcher先生、Brig Securities Limited及Pacific Resort Holdings Limited於二零零四年五月六日訂立具法律約束力之協議大綱。Brig Securities Limited及Pacific Resort Holdings Limited分別為Fletcher先生及Darby先生之聯繫人士；
「JPL協議大綱獲履行日期」	指	JPL協議大綱將於JPL土地交收日期或當JPL協議大綱全部先決條件獲達成當日（以較後日期為準）獲履行；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「Coburn先生」	指	Mike Coburn，為新西蘭人。除擔任JPL之董事外，Coburn先生在本集團並無擁有權益，而且與本集團、其關連人士、Fletcher先生及Darby先生及彼等之個別聯繫人士概無關連；
「Darby先生」	指	John Darby，為新西蘭人。Darby先生為JPL之董事。彼亦為一項擁有JPL 25%之信託酌情受益人。Darby先生在本集團並無擁有權益，亦無擁有關於本集團之權益；
「Fletcher先生」	指	Don Fletcher，為新西蘭人。Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事；

「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%)，該公司及其最終實益擁有人與Fletcher先生、Darby先生及Coburn先生及彼等之個別聯繫人士概無關連；
「原有協議大綱」	指	Darby先生、Fletcher先生及本公司於二零零一年五月二十五日訂立具法律約束力之協議大綱，並由其後進行之磋商不時修訂；
「Ruboc」	指	Ruboc Holdings Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於本公佈日期，由一項信託最終擁有，該信託之酌情受益人包括Coburn先生及／或與Coburn先生有聯繫之人士及機構；
「SEAJP」	指	SEA (Jacks Point) Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司；
「SEANZ」	指	SEA Holdings New Zealand Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司；
「股東」	指	本公司之股東；
「有關交易」	統指	JPL協議大綱擬進行之各項交易(將由JPL及Darby Partners訂立之專業服務協議除外，據此，Darby Partners將向JPL提供關於JPL土地之總綱圖則、地盤規劃、資源規劃、園林建築、哥爾夫球場設計及項目管理服務)。

附註：本公佈所採用之匯率為1新西蘭元 = 港幣4.9056元。

承董事會命  
公司秘書  
**冼李美華**

香港，二零零四年五月六日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。