

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)

有關出售位於奧克蘭TAKAPUNA之物業之 須予披露交易

本公司董事會宣佈於二零零四年六月十日接獲TTP通知，表示TTP之兩間全資附屬公司已於二零零四年五月五日與買方訂立三項有條件買賣協議，以代價總額30,000,000新西蘭元(折合港幣146,500,000元)出售位於新西蘭奧克蘭Takapuna之多項物業，及該項交易將於二零零四年六月十一日在新西蘭宣佈。在簽訂有關協議後，買方有權對有關物業進行仔細審查，倘其對有關仔細審查結果感到不滿意時，有權在無附帶條件下終止有關協議。於二零零四年六月二日，買方通知TTP，表示對其進行之仔細審查結果感到滿意，因此有關協議成為無附帶條件。

TTP(本公司擁有61.31%之附屬公司)由其本身之董事會自行管理，而TTP董事會之運作乃獨立於本公司。

根據上市規則，出售該等物業構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之披露規定。

本公司將盡快向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。

出售事項之詳情

訂立有關協議日期： 二零零四年五月五日

買方： 為一位獨立第三方，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。

賣方： NZGP (Northern Region) Limited及Sallet Properties Limited

- 出售資產之資料：** 位於奧克蘭Takapuna作商業及零售用途之1-7號The Strand大樓及兩幅相連土地
- 代價總額：** 現金30,000,000新西蘭元(折合港幣146,500,000元)，其中1,000,000新西蘭元(折合港幣4,900,000元)經已支付，而餘額29,000,000新西蘭元(折合港幣141,600,000元)將分兩期支付如下：
- 26,000,000新西蘭元(折合港幣126,900,000元)須於二零零四年九月二日支付；及
 - 3,000,000新西蘭元(折合港幣14,700,000元)須於二零零四年十月二日支付。
- 先決條件：** 全部先決條件已獲達成及有關協議已於二零零四年六月二日成為無附帶條件。
- 其他重要條款：** 除連租約外，該物業在出售時將不附帶其他抵押。
- 最後完成日期：** 二零零四年十月二日

在扣除有關費用及支出後，本集團預期可從出售事項套現款項淨額29,500,000新西蘭元(折合港幣144,000,000元)。

出售該物業之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商後釐定。代價接近TTP於二零零三年十二月三十一日錄得之賬面值30,000,000新西蘭元(折合港幣146,500,000元)及獨立估值師於二零零三年十二月三十一日進行之估值30,200,000新西蘭元(折合港幣147,400,000元)。TTP董事會認為代價屬公平及合理，而出售事項符合TTP集團及其股東之利益。董事會認同TTP董事會之意見，並認為出售事項符合本集團及其股東之整體利益。

據董事在作出仔細查詢後所知、所得資料及所信，買方為一位獨立第三方，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。

該物業在截至二零零三年十二月三十一日止年度之租金收入淨額為2,400,000新西蘭元(折合港幣11,700,000元)，按該物業於二零零三年十二月三十一日之賬面值30,000,000新西蘭元(折合港幣146,500,000元)計算，收益率為8.0%。

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700,000新西蘭元(折合港幣3,400,000元)及1,400,000新西蘭元(折合港幣6,800,000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2.2%(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

董事會認同TTP董事會之意見，認為出售事項符合本集團出售其相信無法再增值之物業，及不斷建立現金儲備，以把握高風險及高回報之投資項目之策略。

出售事項所得之部份款項淨額29,500,000新西蘭元(折合港幣144,000,000元)將由TTP董事會用以償還銀行貸款13,100,000新西蘭元(折合港幣64,000,000元)，餘額則會作為內部營運資金。

關於本公司及TTP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。

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。

一般事項

由於出售該物業之代價佔本集團在有關協議成為無附帶條件日期前最後五個交易日之市值超過5%，根據上市規則第14章，出售該物業構成本公司一項須予披露交易。

於本公佈日期，董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂榮旭、呂榮璉、呂聯勤及呂聯樸

非執行董事：

呂榮里

獨立非執行董事：

顏以福、梁學濂

本公司將盡快向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：

「有關協議」	統指	(i)賣方及(ii)買方所訂立，每份日期均為二零零四年五月五日藉以買賣該物業之三份買賣協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「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；
「該物業」	指	位於奧克蘭 Takapuna 1-7號The Strand大樓及兩幅相連土地之物業；
「買方」	指	一位獨立第三方，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；
「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；
「TTP集團」	指	TTP及其附屬公司；

「賣方」 指 NZGP (Northern Region) Limited及 Sallet Properties Limited，兩者均為TTP之全資附屬公司。

附註： 本公佈所採用之兌換率為1新西蘭元 = 港幣4.8824元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零四年六月十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。