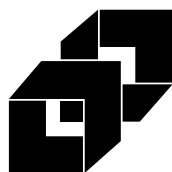


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

## 須予披露交易

本公司董事會宣佈接獲TTP通知，表示TTP之全資附屬公司已與一名獨立第三方買方訂立一項有條件買賣協議，以23,250,000新西蘭元(折合港幣115,490,000元)出售位於新西蘭奧克蘭Shortland Street之物業。買賣協議已於二零零四年八月二日成為無附帶條件，預期於二零零四年九月三十日或之前進行交收。

TTP為本公司擁有61.31%權益之附屬公司，並於新西蘭交易所有限公司上市。TTP已於二零零四年八月二日就出售事項在新西蘭作出宣佈。

根據上市規則，出售該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：** 原有之買賣協議乃於二零零四年五月二十日訂立。其將由(i)賣方及(ii)買方擬於二零零四年八月訂立之修訂協議所修訂。
- 買方：** Dorchester Capital Limited，為一位獨立第三方。
- 賣方：** NZGP及Cassius，兩者均為TTP之全資附屬公司。
- 出售資產之資料：** 位於新西蘭奧克蘭Shortland Street 34號名為Auckland Club Tower之物業。
- 代價總額：** 23,250,000新西蘭元(折合港幣115,490,000元)，其中現金1,500,000新西蘭元(折合港幣7,450,000元)經已支付作為定金，而餘額須於交收日期以現金一筆付清。

- 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八月二日成為無附帶條件。
- 交收日期：** 預期於二零零四年九月三十日或之前進行交收。
- 其他重要條款：**
1. 除連租約外，該物業在出售時將不附帶其他抵押。
  2. TTP (目前佔用該物業第14層及多個泊車位) 須按現時每年為190,000新西蘭元 (折合港幣940,000元) 之租金，就有關場地訂立租期至二零零七年七月三十一日屆滿之正式租約。
  3. NZGP須負責支付若干租金優惠及津貼，最高金額為510,000新西蘭元 (折合港幣2,530,000元)。
  4. 賣方須保證該物業若干面積由交收日期起計十二個月內按協定比率計算之租金收入。賣方可選擇在保證期屆滿前透過向買方支付一筆金額 (就保證未屆滿期間根據保證總額380,000新西蘭元 (折合港幣1,890,000元) 折讓5.5%計算) 而終止租金保證安排。

在扣除(i)有關費用及支出，(ii)租金保證，及(iii) NZGP須支付之租金優惠後，TTP預期可從出售事項套現盈餘淨額約130,000新西蘭元 (折合港幣650,000元)。

出售事項之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商後釐定。根據獨立估值師於二零零三年十二月三十一日進行之估值，代價較TTP錄得之該物業賬面值21,990,000新西蘭元 (折合港幣109,230,000元) 為高。TTP董事會認為代價屬公平及合理，而出售事項符合其股東之利益。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。

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1,840,000新西蘭元 (折合港幣9,140,000元)，按該物業於二零零三年十二月三十一日之賬面值21,990,000新西蘭元 (折合港幣109,230,000元) 計算，收益率為8.37%。

### **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230,000新西蘭元 (折合港幣1,140,000元) 及630,000新西蘭元 (折合港幣3,130,000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符合TTP集團之相反周期策略，即在適當時出售在新西蘭及澳洲 (其物業市場已接近周期顛峰) 之成熟資產。董事會認同TTP董事會之意見。

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10,000,000新西蘭元 (折合港幣49,670,000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，以及在澳洲、中國、香港及新西蘭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之主要業務為在澳洲、香港及新西蘭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。

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彼等之關連人士或任何彼等之個別聯繫人士概無關連或有任何關係。

於本公佈日期，董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂榮旭、呂榮璫、呂聯勤及呂聯樸

非執行董事：

呂榮里

獨立非執行董事：

顏以福及梁學濂

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」	指	(i)NZGP及(ii)買方於二零零四年五月二十日所訂立藉以買賣該物業之買賣協議，及將由(i)賣方及(ii)買方擬於二零零四年八月訂立之修訂協議所修訂；
「董事會」	指	本公司董事會；
「Cassius」	指	Cassius Properties Limited。Cassius為TTP之全資附屬公司；
「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，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；
「NZGP」	指	NZGP (Northern Region) Limited。NZGP為TTP之全資附屬公司；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「該物業」	指	位於新西蘭奧克蘭Shortland Street 34號名為Auckland Club Tower之物業；
「買方」	指	Dorchester Capital Limited，為一位獨立第三方；
「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」	統指	NZGP及Cassius。

附註： 本公佈所採用之兌換率為1新西蘭元 = 港幣4.9673元。

承董事會命  
公司秘書  
冼李美華

香港，二零零四年八月三日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。