

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 S E 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)

可能主要交易

本公司董事會宣佈於二零零四年九月二十四日接獲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78,000,000新西蘭元(折合港幣403,600,000元)出售位於奧克蘭中部名為Finance Centre(不包括Simpson Grierson Building)之物業。

TTP為本公司擁有61.31%權益之附屬公司，並於新西蘭交易所上市。TTP已於二零零四年九月二十四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主要交易。因此，出售事項須待本公司股東批准，方可作實。

Nan Luen International Limited(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50.18%)。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。在作出所需諮詢後，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已根據上市規則第14.44條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。

由於該合約為一項有條件建議，而非無條件交易，故此TTP及本公司在現階段無法就是項交易會否完成向股東提供指引。**茲促請本公司各股東、認股權證持有人及準投資者在買賣本公司股份及認股權證時，務須審慎行事。**

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年九月二十四日下午二時三十分開始暫停在香港聯交所買賣，以待本公佈之刊發。本公司已向香港聯交所申請由二零零四年九月二十七日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

TTP為本公司擁有61.31%權益之附屬公司，並於新西蘭交易所上市。TTP已於二零零四年九月二十四日就出售事項在新西蘭作出宣佈。

出售事項之詳情

- 訂立有關協議日期：** 二零零四年九月二十四日
- 買方：** Capital Properties New Zealand Limited。
- 賣方：** NZGP (Northern Region) Limited。
- 出售資產之資料：** 位於奧克蘭中部名為Finance Centre (不包括Simpson Grierson Building) 之物業，該物業為三幢由Queen Street、Victoria Street West及Durham Lane所圍繞之不同名稱商用物業，包括Qantas House、Brookfields House及Durham House (設有391個車位)。
- 代價總額：** 78,000,000新西蘭元 (折合港幣403,600,000元)，其中5,000,000新西蘭元 (折合港幣25,870,000元) 將於有關協議成為無附帶條件時以現金支付，而餘額將於持有日期以現金支付。
- 持有日期：** 二零零四年十二月六日。

出售事項須待買方在截至二零零四年十月十五日為止進行仔細審查，方可作實。由於該審查受買方所控制及審查結果必須令其完全滿意，因此，是否終止有關協議及／或再行磋商條款，視乎買方之決定，故本公司不認為條款經已落實。在有關協議成為無附帶條件後，本公司將會另行發出公佈詳載出售事項之其他重要條款 (如有者)。

出售事項之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商後釐定。該物業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為82,050,000新西蘭元 (折合港幣424,550,000元)，而其目前之賬面值為82,170,000新西蘭元 (折合港幣425,170,000元)。本集團預期會錄得虧損港幣3,490,000元。然而，根據目前市況，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。

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2,640,000新西蘭元 (折合港幣13,660,000元) 及3,600,000新西蘭元 (折合港幣18,630,000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用以償還關於該物業之銀行貸款，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訂立有關協議日期前最後五個交易日之市值超過25%但少於75%，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50.18%）。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出售事項，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已根據上市規則第14.44條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。

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。

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。

本公司股份暫停買賣及恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已由二零零四年九月二十四日下午二時三十分開始暫停在香港聯交所買賣，以待本公佈之刊發。本公司已向香港聯交所申請由二零零四年九月二十七日上午九時三十分起恢復本公司股份之買賣。

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)賣方及(ii)買方於二零零四年九月二十四日所訂立藉以買賣該物業之買賣協議；
「董事會」	指	本公司董事會（包括獨立非執行董事）；
「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；
「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50.18%）；

「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	位於奧克蘭中部名為Finance Centre（不包括Simpson Grierson Building）之物業，該物業為三幢由Queen Street、Victoria Street West及Durham Lane所圍繞之不同名稱商用物業，包括Qantas House、Brookfields House及Durham House（設有391個車位）；
「買方」	指	Capital Properties New Zealand Limited，為在新西蘭交易所上市之獨立第三方，其主要業務為在新西蘭進行商用物業投資；
「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 (Northern Region) Limited。賣方為TTP之全資附屬公司及為一間物業發展公司。

於本公佈日期，本公司董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂榮旭、呂榮璵、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

附註： 本公佈所採用之兌換率為1新西蘭元 = 港幣5.1743元。

承董事會命
公司秘書
洗李美華

香港，二零零四年九月二十四日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。