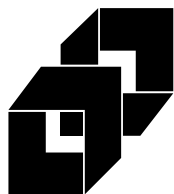


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

本公司董事會宣佈於二零零四年十二月一日接獲TTP通知，表示：

- (i) TTP之全資附屬公司已與一名獨立第三方買方訂立一項買賣協議，以58,000,000新西蘭元(折合港幣322,000,000元)出售位於新西蘭奧克蘭Victoria Street之Brookfields House、Albert Street之Simpson Grierson Building及Durham Lane之Finance Carpark；及
- (ii) TTP之全資附屬公司已與一名獨立第三方買方訂立一項買賣協議，以42,000,000新西蘭元(折合港幣233,200,000元)出售位於新西蘭奧克蘭Queen Street 191號之Qantas House。

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已於二零零四年十二月一日就出售事項在新西蘭作出兩項宣佈。

根據上市規則，出售該等物業構成本公司兩項獨立的須予披露交易，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。

出售事項甲之詳情

訂立有關協議甲日期： 二零零四年十二月一日

買方甲： FIDK Trustco Limited

賣方： NZGP

出售資產之資料： 物業甲包括位於新西蘭奧克蘭Victoria Street之Brookfields House、Albert Street之Simpson Grierson Building及Durham Lane之Finance Carpark。

代價總額： 58,000,000新西蘭元(折合港幣322,000,000元)

在諮詢獨立估值師後，由買方向賣方轉讓位於Herne Bay價值為4,800,000新西蘭元(折合港幣26,700,000元)之物業作為定金。

代價餘額須於交收日期以(a)現金一筆付清或(b)部份以轉讓下列物業支付：

- (i) 在諮詢獨立估值師後，價值為1,500,000新西蘭元(折合港幣8,300,000元)之Gulf Harbour一個地段；
- (ii) 在諮詢獨立估值師後，價值為10,300,000新西蘭元(折合港幣57,200,000元)位於Canterbury之十一幢時尚樓房；

而餘額41,400,000新西蘭元(折合港幣229,800,000元)將以現金支付。

上述有關物業在過去兩年並無帶來任何租金收入。

交收日期： 二零零五年四月一日或之前。

- 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) 在賣方發出書面要求時，買方須於交收日期後十二個月內，以1,500,000新西蘭元(折合港幣8,300,000元)向賣方購回位於Gulf Harbour之物業。

出售該物業之代價乃由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對物業甲進行之估值為63,000,000新西蘭元(折合港幣349,800,000元)，而其於二零零三年十二月三十一日之賬面值為62,700,000新西蘭元(折合港幣348,100,000元)。在扣除有關費用及支出後，本集團預期會從出售事項中蒙受虧損淨額約港幣19,100,000元。然而，根據目前市道，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。由買方甲轉讓之物業將作為待售物業及於適當時予以出售。

出售事項甲之影響

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，自物業甲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3,600,000新西蘭元(折合港幣20,000,000元)及3,200,000新西蘭元(折合港幣17,800,000元)。

出售事項乙之詳情

訂立有關協議乙日期： 二零零四年十二月一日

買方乙： Vaduz Holdings Limited

賣方： NZGP

出售資產之資料：	位於新西蘭奧克蘭Queen Street 191號Qantas House之物業乙。
代價總額：	42,000,000新西蘭元(折合港幣233,200,000元)，其中現金1,000,000新西蘭元(折合港幣5,600,000元)經已支付作為定金，而餘額須於交收日期付清。
交收日期：	二零零五年一月三十日或之前。
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) 賣方須提供租金保證最高達900,000新西蘭元(折合港幣5,000,000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。根據獨立估值師於二零零三年十二月三十一日對物業乙進行之估值為41,000,000新西蘭元(折合港幣227,600,000元)，而其於二零零三年十二月三十一日之賬面值為40,800,000新西蘭元(折合港幣226,500,000元)。在扣除有關費用及支出後，本集團預期可從出售事項套現溢利淨額約港幣4,900,000元。根據目前市道，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。

出售事項乙之影響

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，自物業乙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800,000新西蘭元(折合港幣4,400,000元)及1,700,000新西蘭元(折合港幣9,400,000元)。

進行出售事項之理由及所得款項用途

TTP董事會認為兩宗出售事項均符合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。

出售事項甲及出售事項乙所得之部份款項將由TTP董事會分別用以償還銀行貸款28,400,000新西蘭元(折合港幣157,700,000元)及18,500,000新西蘭元(折合港幣102,700,000元)，餘額則會作為內部營運資金。

一般事項

由於根據上市規則第14章之測試比率超過5%但少於25%，每項出售均構成本公司一項須予披露交易。

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。

上市規則之影響

據董事在作出仔細查詢後所知、所得資料及所信，買方甲及買方乙及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方，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。

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：

「有關協議甲」	指	(i)NZGP及(ii)買方甲於二零零四年十二月一日所訂立藉以買賣物業甲之買賣協議；
「有關協議乙」	指	(i)NZGP及(ii)買方乙於二零零四年十二月一日所訂立藉以買賣物業乙之買賣協議；
「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；
「NZGP」	指	NZGP (Northern Region) Limited。NZGP為TTP之全資附屬公司，及為一間物業發展公司；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「物業甲」	指	位於新西蘭奧克蘭Victoria Street之Brookfields House、Albert Street之Simpson Grierson Building及Durham Lane之Finance Carpark等物業；
「物業乙」	指	位於新西蘭奧克蘭Queen Street 191號之Qantas House；
「買方甲」	指	FIDK Trustco Limited，為一位獨立第三方，其主要業務為物業投資及發展；
「買方乙」	指	Vaduz Holdings Limited，為一位獨立第三方，其為長線物業投資者；

- 「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。

於本公佈日期，董事之名單如下：

執行董事：

呂榮梓、呂榮旭、呂榮璵、謝文彬、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、梁學濂及鍾沛林。

附註：本公佈所採用之兌換率為1新西蘭元 = 港幣5.5518元。

承董事會命
公司秘書
冼李美華

香港，二零零四年十二月一日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。