

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聲明，並明確表示概不會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 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)

有關轉讓非全資附屬公司若干物業之 須予披露交易

董事會宣佈，本公司已於二零零六年九月十八日與AGP訂立股份轉讓協議，據此本公司將向AGP轉讓目標公司，總代價約為港幣4,430,000,000元(可予以調整)。該代價以AGP向本公司發行新AGP股份及以現金向本公司支付約港幣500,000,000元撥付。

目標公司乃一家控股公司，其投資組合為於香港擁有兩項投資物業及兩項發展之物業，以及在中國擁有一項投資物業及一項發展之物業。目標集團之物業投資組合包括本集團在香港及中國之大部份房地產投資及發展資產(AGP集團已持有者除外)。

AGP為一家可獲准在另類投資市場買賣其股票之公司。鑑於(a)本公司透過其若干全資附屬公司持有其於AGP之間接83.47%股權權益；及(b)因透過TTP(本公司擁有77.91%權益之附屬公司)持有其於AGP之間接2.5%股權權益而持有AGP 1.95%實際權益，因而本公司目前持有AGP 85.42%實際權益。AGP之餘下14.03%權益及TTP之餘下22.09%權益由公眾股東持有。於完成後，本公司於AGP之實際權益將增至96.42%。目標公司將成為AGP之全資附屬公司。

根據上市規則，轉讓構成本公司須予披露交易。本公司將於實際可行情況下，盡快向各股東及認股權證持有人寄發通函，當中載有該等交易之詳情。

該等交易之詳情

股份轉讓協議

股份轉讓協議之條款概要如下：

該協議日期：二零零六年九月十八日

訂約方：AGP及本公司

目標公司：目標公司目前由本公司間接全資擁有。目標公司透過其附屬公司在香港持有兩項投資物業及兩項開發物業，以及在中國持有一項投資物業及一項開發物業。目標集團於物業投資組合之權益已於二零零六年六月三十日經獨立估值為合共約港幣6,425,000,000元。

轉讓之代價：根據股份轉讓協議之條款，AGP應付之代價乃下列兩者之總和：—

- (i) 目標集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(於二零零六年六月三十日就物業估值作出調整)；及
- (ii) 根據二零零六年六月三十日目標集團之未經審核綜合資產淨值與於完成日期目標集團之實際綜合資產淨值(於二零零六年六月三十日就物業重估作出調整)(「經調整實際完成資產淨值」)兩者之差異作出之完成後調整(「完成後調整」)。

於完成日期股份轉讓協議項下代價預期約為港幣4,430,000,000元，即於二零零六年六月三十日目標集團之未經審核資產淨值。該代價將按以下方式支付予本公司：

- (i) 按每股AGP股份0.40鎊(港幣5.8772元)發行668,653,817股新AGP股份，佔新AGP股份發行後AGP經擴大已發行股本之75.44%；及
- (ii) 以現金支付約港幣500,000,000元。

繼釐定經調整實際完成資產淨值後，完成後調整將以現金繳付。

先決條件：該等交易須待(其中包括)(i)於二零零六年十月四日舉行之股東特別大會獲AGP股東批准，及(ii)將發行予本公司之新AGP股份獲准在另類投資市場買賣，方可作實。

完成日期：除非訂約方之間同意及待AGP股東之批准，該等交易預期於召開有關批准轉讓之AGP股東特別大會後第二日完成。

目標公司之轉讓代價乃根據完成時目標集團之未經審核綜合資產淨值釐定，並作出調整以反映於二零零六年六月三十日之物業重估。新AGP股份將以每股AGP股份0.40鎊(港幣5.8772元)發行予本公司，乃本公司與AGP經公平磋商後釐定。每股AGP股份之發行價為0.40鎊(港幣5.8772元)，較(a)截至二零零六年九月十五日止三個月AGP股份在另類投資市場之平均買賣價每股0.33鎊(港幣4.8487元)溢價約19.74%；(b)於二零零六年九月十五日(即緊接本公佈日期前AGP股份在另類投資市場之最後一個交易日)AGP股份在另類投資市場之收市價0.39鎊(港幣5.7303元)溢價約2.56%；及(c)於二零零六年六月三十日AGP股份之資產淨值0.49鎊(港幣7.1996元)折讓約18.78%。

本公司將與Panmure Gordon訂立為期12個月之有秩序市場協議，據此本公司承諾不會出售根據股份轉讓協議所獲得之AGP股份，惟透過Panmure Gordon管理銷售者則作別論。

管理協議

連同完成，AGP亦將與SEAI訂立管理協議，據此SEAI將向AGP提供物業管理及其他相關服務。SEAI將獲報酬如下：—

- 就AGP集團因SEAI尋找及／或物色項目工程而收購之任何房地產投資，SEAI將有權獲相當於房地產投資之總收購值1%之物色費用(就此而言，不包括本身物色費用)。
- 就AGP集團持作發展之物業而言，SEAI將獲支付相當於發展成本5%之項目工程管理費。
- 此外，SEAI將按每年投資組合總資產值之1%獲支付投資組合管理費(每年最低為港幣100,000,000元)。

協議之條款為5年，惟根據若干情況可提早終止，包括(1)AGP之至少30%權益(直接或間接)不再由本公司擁有；或(2)SEAI不再為本公司之附屬公司。

進行該等交易之理由

該等交易擬在亞洲為本公司及AGP取得透明及非競爭性投資策略。

本公司乃AGP主要股東，持有現有已發行之AGP股份約85.42%。AGP集團目前之物業投資組合包括三項開發物業及一項投資物業，全部均位於香港。目標集團之物業投資組合包括本集團在香港及中國之大部分房地產投資及發展資產（AGP集團已擁有者除外）。

繼完成後，本集團將透過單一實體 — AGP在香港及中國持有所有重大房地產資產。AGP集團將擁有十項房地產投資及發展資產投資組合，此應可提高AGP在投資市場之地位及有助其尋求擴大機構股東基礎。

董事會相信，該等交易之條款屬公平合理，符合本公司股東之整體利益。

該等交易之影響

鑑於(a)本公司透過其若干全資附屬公司持有其於AGP之間接83.47%股權權益；及(b)因透過TTP(本公司擁有77.91%權益之附屬公司)持有其於AGP之間接2.5%股權權益而持有AGP 1.95%實際權益，因而本公司目前持有AGP 85.42%實際權益。AGP之餘下14.03%權益及TTP之餘下22.09%權益由公眾股東持有。目標公司目前為本公司之全資附屬公司。

繼完成後，鑑於(a)本公司透過其若干全資附屬公司持有其於AGP之間接95.94%股權權益；及(b)因透過TTP(本公司擁有77.91%權益之公司)持有其於AGP之間接0.61%股權權益而持有AGP 0.48%實際權益，因而本公司將持有AGP 96.42%實際權益。目標公司將成為AGP之全資附屬公司。

從本集團角度看，AGP及目標公司將仍然為本公司之間接附屬公司。

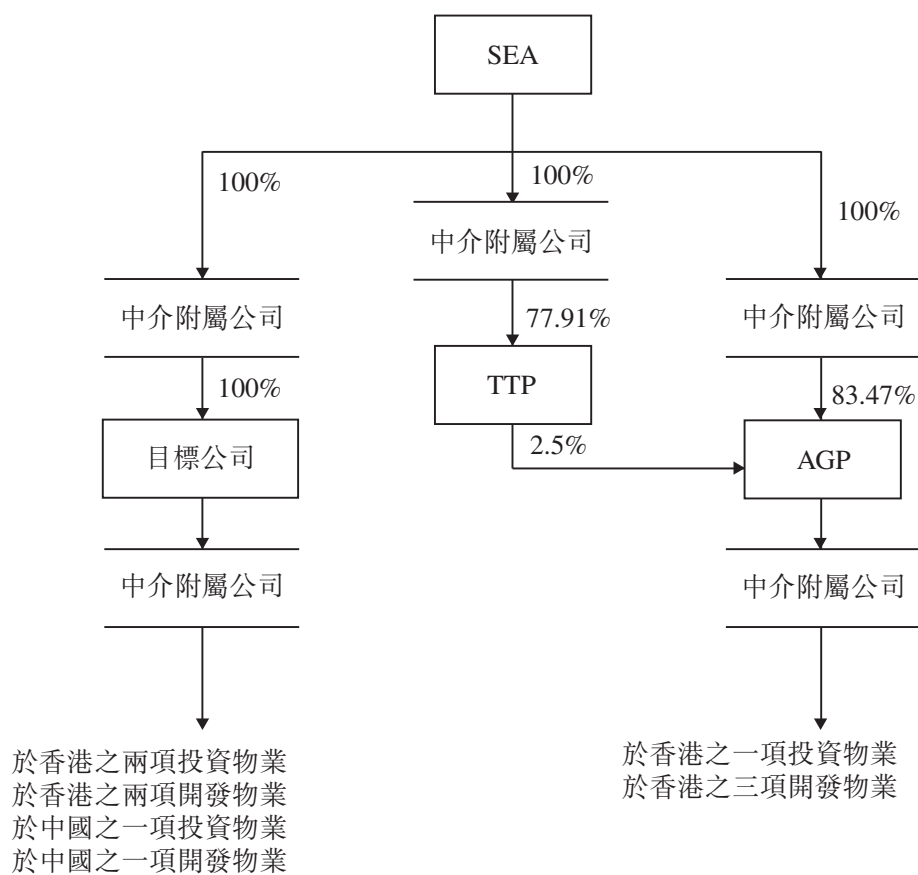
本公司估計，轉讓將不會對本集團之綜合賬目造成任何重大收益或虧損。

本公司獲AGP支付現金代價約港幣500,000,000元。本公司擬將所得款項用作一般營運資金。

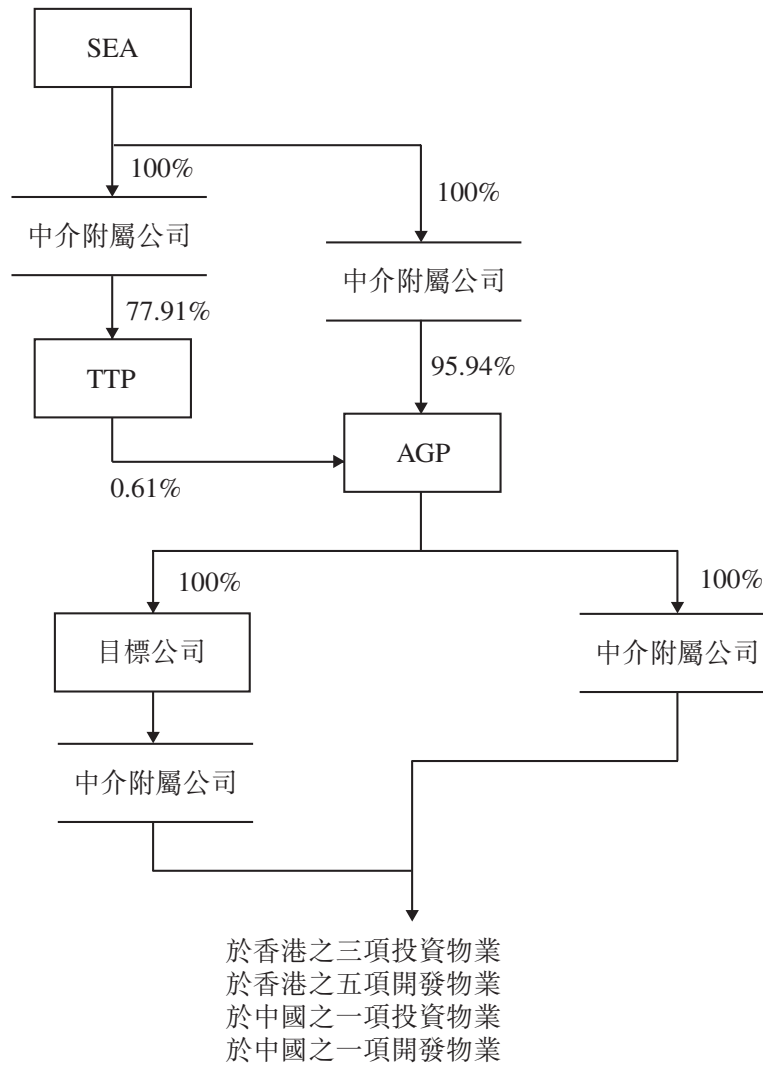
轉讓前後之股權架構

本集團與AGP集團於轉讓前後之架構圖如下。

轉讓前：



轉讓後：



有關本公司、SEAI、AGP及目標公司之資料

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司之業務為於澳洲、中國、香港及新西蘭進行投資控股、物業及資產管理、成衣製造及物業投資及發展。

SEAI為一家投資控股公司，負責(其中包括)本集團之項目及資產管理。SEAI為本公司之間接全資附屬公司。

AGP為一家獲准在另類投資市場買賣其股票之投資控股公司。AGP集團從事物業投資及發展業務。AGP集團目前擁有之物業投資組合包括三項開發物業及一項投資物業，全部均位於香港。於本公佈日期，AGP已發行217,693,995股股份。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，AGP之經審核除稅前及除稅後綜合溢利分別為港幣16,300,000元及港幣14,400,000元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，AGP之經審核除稅前及除稅後綜合溢利分別為港幣12,200,000元及港幣10,000,000元。根據AGP於二零零六年六月三十日之未經審核綜合中期賬目計算，AGP之總資產值及資產淨值分別為港幣2,221,000,000元及港幣1,575,000,000元。

目標公司為目標集團之控股公司。目標集團目前在香港及中國擁有六項物業資產。目標集團於物業投資組合之權益已於二零零六年六月三十日獨立估值為合共約港幣6,425,000,000元。該等物業為：—

1. 大新金融中心，香港灣仔告士打道108號（「大新金融中心」）

大新金融中心乃位於香港灣仔一棟39層高之甲級商業大廈，總樓面面積為400,113平方呎。該大廈目前之出租率為88.3%，每月之租金為約港幣6,900,000元。

2. 香港皇后大道中9號28樓（「皇后大道中單位」）

皇后大道中單位乃位於香港中環一棟甲級商業大廈之全層，總樓面面積為13,769平方呎。目前已出租，月租約港幣300,000元。

3. 香港禮頓道6至20號（「禮頓道物業」）

禮頓道物業包括兩段相連地段，建成後客房之總樓面面積為142,149平方呎。該址目前正在發展為酒店，預期於二零零八年底落成。

4. 香港上水清曉路18號御皇庭（「御皇庭」）

御皇庭乃位於香港新界上水半豪華住宅物業，擁有922個住宅單位。目標集團擁有該物業55%權益，現分成兩期，包括第一期640個單位及第二期282個單位。第一期已於二零零五年十一月落成，第二期預期於二零零六年十一月落成。於二零零六年八月三十日，兩期共308個未售出單位。

5. 中國四川省成都市鹽市口順城大街8號中環廣場（「中環廣場」）

中環廣場乃近期在中國成都落成之綜合物業。該物業包括佔地29,938平方米之商舖、48,323平方米之寫字樓及13,091平方米之泊車位。目標集團擁有該物業之97%權益。寫字樓現已開始招租，所有商舖已租出。

6. 中國廣東省廣州市荔灣區中山七路48-58號西門口廣場第二期（「西門口廣場」）

西門口廣場位於中國廣州，目前正在施工，預計於二零零七年首季落成。西門口廣場擬包括563,721平方呎之住宅單位、291,747平方呎之商用地方、202,234平方呎之寫字樓及218,412平方呎之泊車位。西門口廣場之大部份住宅單位已經預售。

根據目標集團於二零零六年六月三十日之未經審核管理賬目，目標集團於二零零六年六月三十日之總資產值及資產淨值分別為港幣7,742,000,000元及港幣4,430,000,000元。此等數字已計入二零零六年六月三十日目標公司投資組合之六項物業重估。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，目標集團之經審核除稅前及除稅後純利分別為港幣1,321,100,000元及港幣1,045,400,000元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，目標集團之經審核除稅前及除稅後純利分別為港幣336,900,000元及港幣307,800,000元。

一般事項

轉讓將導致(a)本集團於AGP之實際權益由85.42%增加至96.42%，增幅11.00%；及(b)本集團於目標公司之股權權益由100%下跌至96.42%，跌幅3.58%。鑑於有關規模測試之各自百分比超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，轉讓構成本公司之須予披露交易。

本公司將於實際可行之情況下，盡快向各股東及認股權證持有人寄發通函，當中載有該等交易之詳情。本公司將於完成後另行發表公佈，倘根據上市規則，轉讓之實際代價(因完成後調整作出調整)對股份轉讓協議項下擬進行之交易類別造成影響，本公司確保遵照上市公司之規定。

釋義

在本公佈，除另有所指外，以下詞語指：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited（另類投資市場股票代號：AGP），為於英屬處女群島註冊成立之國際商業公司，亦為本公司擁有85.42%權益之附屬公司；
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司；
「AGP股份」	指	AGP股本中每股面值0.05美元之普通股；
「另類投資市場」	指	另類投資市場，其市場由倫敦股票交易所有限公司管理；

「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，為一家在百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份及認股權證在香港聯交所主板上市及買賣；
「完成」	指	根據股份轉讓協議完成轉讓；
「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；
「管理協議」	指	由(1)SEAI及(2)AGP就(其中包括)管理AGP集團之物業資產於二零零六年九月十八日訂立之管理協議；
「Panmure Gordon」	指	Panmure Gordon (Broking) Limited，AGP之委任顧問；
「SEAI」	指	爪哇企業有限公司，於香港註冊成立的公司，亦為本公司之間接全資附屬公司；
「股份轉讓協議」	指	由(1)本公司及(2)AGP就目標公司之全部已發行股本於二零零六年九月十八日訂立之股份買賣協議；
「目標公司」	指	毅泰企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「該等交易」	指	股份轉讓協議及管理協議項下擬進行之交易；
「轉讓」	指	根據股份轉讓協議，本公司向AGP轉讓目標公司之全部已發行股本；
「平方呎」	指	平方呎；
「平方米」	指	平方米；

「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，於新西蘭註冊成立之公司，並於新西蘭交易所有限公司上市，亦為本公司間接擁有其77.91%權益之附屬公司；
「美元」	指	美元；
「鎊」	指	英鎊；及
「%」	指	百分比。

附註：就本公佈而言，除非另有所指，已採用1.00鎊兌港幣14.693元之匯率。

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

呂榮梓先生、呂聯勤先生、呂聯樸先生、呂榮旭先生及謝文彬先生

非執行董事：

林成泰先生

獨立非執行董事：

顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生

承董事會命
主席兼常務董事
呂榮梓

香港，二零零六年九月十八日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。