
此通函僅供閣下參考，閣下毋須就此採取任何行動

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之爪哇控股有限公司（「本公司」）股份或認股權證全部售出，應立即將本通函送交買主，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

有關

由TRANS TASMAN PROPERTIES LIMITED

出售四項威靈頓物業之

須予披露交易

二零零二年六月四日

釋義

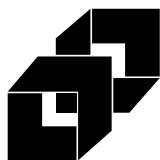
在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零二年四月四日訂立關於出售威靈頓物業之協議
「本公司」或「爪哇」	指	SEA Holdings Limited (爪哇控股有限公司)，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證在聯交所上市
「董事會」	指	本公司之董事會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港幣值
「最後實際 可行日期」	指	二零零二年五月三十日，即本通函付印前為確定其內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新西蘭元」	指	新西蘭幣值
「買方」	指	Talavera Property Group Limited，為威靈頓物業之買方
「出售事項」	指	出售威靈頓物業
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「SEANZ」	指	SEA Holdings New Zealand Limited，為本公司之全資附屬公司
「完成交易日期」	指	二零零二年五月十日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，一間在新西蘭註冊成立之有限公司，其股份在新西蘭證券交易所上市，該公司由本公司透過SEANZ擁有54.8%及由獨立第三者擁有45.2%
「TTP股份」	指	TTP已發行股本中之繳足普通股
「賣方」	指	NZGP (Southern Region) Limited及Cassius Properties Limited，兩者均為TTP之全資附屬公司
「賣方貸款」	指	賣方於完成交易日期借予買方為數10,000,000新西蘭元（折合港幣35,000,000元）之款項
「威靈頓物業」	指	<ol style="list-style-type: none">1. 110 Featherston St, Wellington, New Zealand2. Telecom Tower, 27 Manners St, Wellington, New Zealand3. Tourism & Travel House, 73-79 Boulcott St, Wellington, New Zealand4. Ministry of Economic Development Building, 33 Bowen St, Wellington, New Zealand

附註：就本公司於二零零二年五月十三日刊發之公佈而言及除另有說明者外，在本通函內所採用之兌換率為1.00新西蘭元=港幣3.50元。於最後實際可行日期辦公時間結束時之兌換率為1.00新西蘭元=港幣3.7248元，乃按南華早報刊出之平均買賣滙率計算。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

- ** 呂和 (主席)
- 呂榮梓 (常務董事)
- ** 呂榮里
- 呂榮旭
- 呂榮璉
- * 顏以福
- * 梁學濂

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要辦事處：

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓

- * 獨立非執行董事
- ** 非執行董事

敬啟者：

須予披露交易

1. 緒言

於二零零二年四月十八日，董事會宣佈，TTP已訂立該協議，將威靈頓物業出售。完成該協議之條件為（其中包括）在二零零二年五月十七日或之前由買方進行關於威靈頓物業價值、狀況良好及結構性質素之審慎調查已完成及買方對此感到滿意。董事會並於二零零二年五月十三日宣佈，該協議已於二零零二年五月十日成為無附帶條件，而各訂約方已於同日完成交易。

本通函旨在向閣下提供關於出售事項之進一步資料。

2. 出售事項之詳情

出售事項之代價為85,100,000新西蘭元（折合港幣297,900,000元），其中4,500,000新西蘭元（折合港幣15,800,000元）已被扣除，以支付由賣方保留之若干租金優惠及資本費用，所得款項淨額因而為80,600,000新西蘭元（折合港幣282,100,000元），支付方式如下：

- (a) 買方已於完成交易日期前支付現金70,600,000新西蘭元（折合港幣247,100,000元），其中包括在訂立該協議日期已支付之訂金10,000,000新西蘭元（折合港幣35,000,000元）；及
- (b) 餘額以賣方借予買方之賣方貸款支付。賣方貸款之年期為四年，本金按貸款之年期每季扣減；利息則按一般商業利率計算支付，目前之年利率為8.75%。

組成威靈頓物業之全部四項物業均為商用物業。有關物業經已出售，除訂有租約外，概不附帶任何轆轤。

買方及其實益擁有人與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東概無關連，亦非任何彼等之聯繫人士（定義見上市規則）。

3. 進行出售事項之理由

TTP為新西蘭多項商用物業之最大私人業主之一。TTP之前曾宣佈，其打算在澳洲及新西蘭更積極進行物業發展及投資。然而，TTP之負債水平卻防礙其推行既定之策略，提升物業組合之能力亦因而受到限制。目前新西蘭物業市場之暢旺情況乃多年來首次見到，買家紛紛被吸引尋求較高價格之物業。TTP之董事相信連新續租約出售之威靈頓物業已將其價值提升至最高水平，在目前市道進一步增值之機會不大。TTP將秉承其一貫策略，在適當時機，減持其認為價值無法維持或上升之物業。

TTP將動用出售事項所得之款項淨額80,600,000新西蘭元（折合港幣282,100,000元）削減其銀行借貸。連同於二零零二年內出售之若干其他物業，TTP集團之淨負債（包括債券）與資產之比率由二零零一年十二月三十一日之50.1%改善至二零零二年五月十日之41.3%。

4. 出售事項之財政影響

出售事項之代價乃由TTP及買方按公平原則磋商釐定。該等物業之投資成本總額為143,800,000新西蘭元(折合港幣503,200,000元)。TTP就該等物業於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目列出之賬面總值為86,800,000新西蘭元(折合港幣303,800,000元)。將出售事項所得款項與該等物業之賬面值相比較, TTP之董事(包括獨立非執行董事)認為該代價為公平及合理。

由於出售事項, 本集團於完成交易日期將錄得出售投資物業虧損, 在未扣除少數股東權益前為港幣232,100,000元, 而在扣除少數股東權益後將為港幣131,600,000元。上述之虧損(作為本集團收益表中之扣除項目)包括撥回本集團於二零零二年一月一日前在投資物業重估儲備賬及匯兌儲備賬中撥出達港幣209,900,000元(未扣除少數股東權益)及港幣119,400,000元(已扣除少數股東權益)之準備。

因此, 出售事項對本集團股東資金之實際影響將如下:

	百萬港元	
在二零零一年十二月三十一日之股東資金		2,624.9
扣減:		
在扣除少數股東權益後之出售虧損	(131.6)	
儲備變動	119.4	(12.2)
在出售事項後之備考股東資金		<u>2,612.7</u>

出售之估計虧損將列入本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績內。

按備考基準計算, 假設出售事項已於二零零一年十二月三十一日進行, 出售事項因此將在本集團於二零零一年十二月三十一日之最近期經審核綜合資產負債表中反映, 則本集團之投資物業將會減少5.0%, 而本集團之借貸總額將會減少6.8%。

截至二零零一年十二月三十一日止年度, 自威靈頓物業所得之已扣除營業費用及融資成本之營業溢利淨額為5,700,000新西蘭元(折合港幣20,000,000元), 佔本公司於截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核除稅前溢利港幣104,500,000元(已扣除投資及物業之虧損淨額、收購附屬公司時就商譽確認之減值虧損及撥回之負商譽等非經常性項目)之19.1%。

5. 關於TTP及爪哇之資料

TTP為在新西蘭上市之投資控股公司，其主要資產包括在新西蘭之投資物業及擁有Australian Growth Properties Limited（在澳洲證券交易所上市之澳洲物業控股公司）49.9%權益。目前，54.8%之TTP股份由SEA（透過其全資附屬公司SEANZ）持有，而其餘45.2%則由獨立第三者持有。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，TTP之綜合收入、除稅前溢利淨額及除稅與少數股東權益後之（虧損）／溢利淨額分別為106,300,000新西蘭元（折合港幣372,100,000元）、3,900,000新西蘭元（折合港幣13,700,000元）及(3,900,000)新西蘭元（折合港幣(13,700,000)元）。截至二零零零年十二月三十一日止年度之比較數字則分別為102,300,000新西蘭元（折合港幣358,100,000元）、29,400,000新西蘭元（折合港幣102,900,000元）及23,500,000新西蘭元（折合港幣82,300,000元）。於二零零一年十二月三十一日列出之TTP經審核股東資金為351,500,000新西蘭元（折合港幣1,230,300,000元）。

爪哇之主要業務為投資控股，而其附屬公司之業務則為物業發展、投資控股、製衣及成衣經銷。

截至二零零一年十二月三十一日止年度，爪哇之綜合營業額、除稅前溢利淨額及除稅與少數股東權益後之溢利淨額分別為港幣656,500,000元、港幣74,400,000元及港幣35,900,000元。截至二零零零年十二月三十一日止年度之比較數字分別約為港幣775,700,000元、港幣107,300,000元（重列）及港幣50,800,000元（重列）。於二零零一年十二月三十一日列出之爪哇經審核股東資金為港幣2,624,900,000元。

6. 一般資料

敬請 閣下留意載有關於本公司若干其他資料之附錄。

此致

列位股東、列位認股權證持有人
及根據本公司於一九九零年六月三十日
及二零零零年六月二十三日採納之僱員
購股計劃授出之購股權之持有人 台照

代表
爪哇控股有限公司
主席
呂和
謹啟

二零零二年六月四日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而編製，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知所信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 權益之披露

於最後實際可行日期，各董事於本公司及其聯營公司（具披露權益條例所賦予之意義）之股本或債務證券中擁有根據披露權益條例第二十八章須作出知會之權益（包括根據披露權益條例第三十一章或附表第一部份該任何一名董事被視作或當作擁有之權益），或須列入本公司根據披露權益條例第二十九章所設置之登記冊之權益，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份

董事姓名	個人權益	公司權益	家族及 其他權益	總額
呂榮堃	94,000	—	—	94,000

(ii) 購股權

董事姓名	行使價	行使期間	根據購股計劃可認購之股份數目
呂榮梓	1.85元	11.8.1992 - 10.8.2002	10,000,000
	4.40元	21.2.1994 - 20.2.2004	2,200,000
	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000
呂榮旭	1.85元	11.8.1992 - 10.8.2002	3,000,000
	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000
呂榮璉	1.85元	11.8.1992 - 10.8.2002	8,000,000
	2.78元	18.11.1993 - 17.11.2003	3,500,000
	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事於本公司及其聯營公司（具披露權益條例所賦予之意義）之股本或債務證券中概無擁有或被視為擁有任何根據披露權益條例第二十八章須作出知會（包括根據披露權益條例第三十一章或附表第一部份該任何一名董事被視作或當作擁有之權益）或須列入本公司根據披露權益條例第二十九章所設置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據載錄在披露權益條例第十六章(一)條規定由本公司設置之主要股東登記冊內及就董事所知，直接或間接擁有本公司百分之十或以上已發行股本之人士或公司如下：

主要股東	股份數目		百份比
	直接權益	間接權益	
Nan Luen International Limited	244,523,811	—	47.83
JCS Limited	—	244,523,811 (附註)	47.83

附註：JCS Limited間接擁有之244,523,811股本公司股份乃透過其直接控制Nan Luen International Limited所持有，因而根據披露權益條例第八章構成應該披露之權益。

除本文所披露之權益外，於最後實際可行日期，在登記冊內並無其他人士登記擁有本公司百分之十或以上之已發行股本。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償要求。

5. 服務合約

各董事並無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立不會於一年內屆滿或不可在一年內不作補償(法定賠償除外)而可由本集團予以終止之服務合約。

6. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為黃良威先生AHKSA, CPA, FCCA。
- (b) 本公司之香港股份登記分處為位於香港干諾道中一一一號永安中心五字樓之標準證券登記有限公司。
- (c) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文本為準。