
此乃要件 請即處理

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，概不對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的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股份或認股權證全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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 (AGP) PTY LTD

提出收購尚未由其擁有之其餘全部

AUSTRALIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED

股份之收購建議之

須予披露交易

目錄

	頁
釋義	1
董事會函件	3
附錄 — 一般資料	8

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：

「AGP」	指	Australian Growth Properties Limited，為一間在澳洲註冊成立之有限公司；
「AGP董事會」	指	AGP之董事會；
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司；
「AGP股份」	指	AGP之繳足普通股；
「澳洲專員」	指	澳洲證券及投資專員；
「澳洲證券交易所」	指	澳洲證券交易所有限公司；
「澳元」	指	澳洲幣值；
「本公司」或「爪哇」	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聯交所上市；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「佐治街物業」	指	由AGP所發展並已於最近由其售出，位於佐治街363號及佐治街345號之悉尼中央商業區寫字樓大廈；
「港幣」	指	香港幣值；
「最後實際可行日期」	指	二零零三年九月十日，即本通函付印前為確定其內文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；

釋義

「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「新西蘭交易所上市規則」	指	新西蘭交易所證券上市規則；
「收購建議」	指	將由TTPA提出收購尚未由其擁有之其餘全部AGP股份之收購建議；
「爪哇集團」	指	本公司及其附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「本公司股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「本公司股東」	指	本公司之股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司；
「TTPA」	指	Trans Tasman Properties (AGP) Pty Limited，為一間在澳洲註冊成立之有限公司；
「TTP董事會」	指	TTP之董事會；
「TTP集團」	指	TTP及其附屬公司。

附註：就本公司於二零零三年八月二十二日刊發之公佈及本通函而言，除另有說明者外，所採用之兌換率為1.00澳元=港幣5.1244元及1.00新西蘭元=港幣4.5853元。於最後實際可行日期辦公時間結束時之兌換率為1.00澳元=港幣5.1347元及1.00新西蘭元=港幣4.5525元，乃按南華早報刊出之買賣價平均數計算。



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：

呂榮梓 (主席兼常務董事)

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：

有關
由TRANS TASMAN PROPERTIES (AGP) PTY LTD
提出收購尚未由其擁有之其餘全部
AUSTRALIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED
股份之收購建議之
須予披露交易

1. 緒言

於二零零三年八月二十二日，董事會宣佈TTPA已於二零零三年八月二十二日向AGP、澳洲專員及澳洲證券交易所提交一份標書，以收購尚未由其擁有之AGP已發行股本其餘49.87%。

僅供識別

董事會函件

TTPA為TTP之全資附屬公司，而TTP本身則由本公司擁有55.16%。AGP目前由TTPA擁有50.13%。

根據上市規則，收購建議構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供關於收購建議之進一步詳情。

2. 收購建議之詳情

收購建議之資料：由TTPA提出收購尚未由其擁有之其餘49.87%AGP股份之收購建議。

收購價：每股AGP股份0.85澳元(港幣4.36元)，須以現金支付。

收購建議之條件：收購建議須待(除其他事項外)下列條件獲達成後方可作實：

1. TTPA取得最少75%(按數目計算)AGP股份之有關權益；
2. 澳洲聯邦財務部長同意根據收購建議收購AGP股份；
3. TTP股東批准根據收購建議收購AGP股份；及
4. (倘情況需要)本公司股東批准根據收購建議收購AGP股份。

截止日期：除非獲延期，否則收購建議將於二零零三年十一月十四日下午七時(澳洲東部標準時間)截止。

倘全部已發行之AGP股份(不包括已由TTPA持有者)均接納收購建議，則TTPA須予支付之現金代價最多約為127.9百萬澳元(折合港幣655.4百萬元)。現金代價將以下列方式撥支：

- 其中37.5百萬澳元(折合港幣192.2百萬元)由TTP集團之內部現金儲備撥支；及

董事會函件

- 餘額，最多以90.5百萬澳元(折合港幣463.8百萬元)為限，則以銀行借款撥支。

TTP董事會已表示，收購價乃在考慮多項因素後釐定，其中包括AGP之流動資產淨值、TTP之資金來源、AGP股份截至二零零三年八月二十一日之收市價0.85澳元(折合港幣4.36元)，及AGP股份在過去十二個月之市價。

根據新西蘭交易所上市規則，收購建議將屬一項主要交易，必須獲TTP股東通過普通決議案批准，方可作實。TTP董事會一致支持收購建議，並相信收購建議符合TTP股東之最佳利益。收購價經已落實，TTPA將不會予以提高。

3. 提出收購建議之理由

根據TTP所述，自AGP於一九九七年上市以來，TTP一直為AGP之主要股東，並致力投資在AGP。AGP最近作出一項商業決定，將其主要物業資產—佐治街物業出售(見本公司日期為二零零三年六月二日之公佈)。TTP支持有關出售事項，因為其相信澳洲商業物業市道已差不多見頂。鑑於持有高比例之現金資產，AGP現時具有更大彈性以進行日後之業務活動。AGP董事會現正在其經理及集團外顧問之協助下進行策略性檢討，以評估AGP之選擇。

TTP不會支持AGP清盤，其支持AGP最近公開發表之聲明，表示在考慮策略性檢討後，AGP將繼續秉承其自上市以來之策略，即透過積極管理物業及與物業有關之投資及進行可增值之業務發展機會，從而為股東帶來財富。

TTP明白若干AGP短線投資者可能打算出售投資。由於AGP股份在澳洲證券交易所之成交量較為稀疏，股票市場不可能提供此機會，而收購建議乃打算為欲在現時出售投資之AGP股東提供另一個機會。

4. 收購建議對本公司之利益

誠如上述，若干AGP短線投資者打算在出售AGP之佐治街物業後出售投資。TTP並不作此打算亦不支持AGP清盤。收購建議為AGP短線投資者提供有秩序出售投資之機會，同時亦給予餘下之投資者包括TTPA繼續其於AGP之投資。

收購建議評估AGP之價值為256.4百萬澳元(折合港幣1,313.9百萬元)。根據AGP截至二零零三年六月三十日之中期業績列出之AGP資產淨值為307.6百萬澳元(折合港幣1,576.3百萬元)。收購價較資產淨值折讓16.7%。

該收購事項將對爪哇集團之有形資產淨值影響輕微。

按備考基準計算，假設TTPA於二零零二年十二月三十一日已擁有所有AGP之股份，因此AGP少數股東所佔之少數權益將不計入本公司之綜合業績內，爪哇集團於二零零二年十二月三十一日之(虧損)淨額將由港幣(200.8)百萬元減至港幣(179.4)百萬元。

5. 關於本公司，TTP及AGP之資料

本公司為一間在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，以及在香港、中國及透過其持有TTP 55.16%權益而在澳大利西亞進行物業投資及發展。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司之綜合營業額、除稅前溢利(虧損)淨額及除稅與少數股東權益後之溢利(虧損)淨額分別為港幣741.5百萬元、港幣(316.2)百萬元及港幣(200.8)百萬元。截至二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字分別為港幣602.4百萬元、港幣74.4百萬元及港幣35.9百萬元。於二零零二年十二月三十一日列出之本公司股東應佔權益為港幣2,463.0百萬元。

TTP為一間在新西蘭交易所上市之投資控股公司。TTP之主要業務為在新西蘭及透過其在AGP之50.13%投資而在澳洲進行物業投資及發展。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，TTP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(虧損)淨額分別為82.0百萬新西蘭元(折合港幣376.0百萬元)、8.0百萬新西蘭元(折合港幣36.7百萬元)及(1.3)百萬新西蘭元(折合港幣(6.0)百萬元)。截至二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字則分別為106.3百萬新西蘭元(折合港幣487.4百萬元)、3.9百萬新西蘭元(折合港幣17.9百萬元)及(3.9)百萬新西蘭元(折合港幣(17.9)百萬元)。於二零零二年十二月三十一日列出之TTP股東應佔權益為327.1百萬新西蘭元(折合港幣1,499.9百萬元)。

董事會函件

AGP為一間在澳洲證券交易所上市之投資控股公司。AGP之主要業務為在澳洲進行物業投資及發展。誠如二零零三年六月三日所宣佈，在出售佐治街物業後，AGP之資產目前包括75%現金，其餘資產主要包括在澳洲之物業權益。AGP在出售佐治街物業後，現正為其業務進行策略性檢討。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，AGP集團之綜合營業額、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84.8百萬澳元(折合港幣434.5百萬元)、18.2百萬澳元(折合港幣93.3百萬元)及18.3百萬澳元(折合港幣93.8百萬元)。截至二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字分別為137.7百萬澳元(折合港幣705.6百萬元)、13.7百萬澳元(折合港幣70.2百萬元)及13.7百萬澳元(折合港幣70.2百萬元)。於二零零二年十二月三十一日，AGP股東應佔權益列為311.7百萬澳元(折合港幣1,597.3百萬元)。

6. 一般事項

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兩項僱員
購股權計劃授出之購股權之持有人 台照

代表
爪哇控股有限公司
主席兼常務董事
呂榮梓
謹啟

二零零三年九月十五日

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. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司或其任何聯營公司（證券及期貨條例第XV部之涵義所及）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，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或淡倉如下：

本公司股份*權益

董事姓名	股份*數目				總額	%權益
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益		
呂榮梓	14,700,000	—	—	—	14,700,000	2.88
呂榮旭	3,000,000	—	—	—	3,000,000	0.59
呂榮璵	16,094,000	—	—	—	16,094,000	3.15

* 如證券及期貨條例第311節所界定，一間上市公司有關股本中的股份權益，包括股份中屬股本衍生工具的相關股份的股份權益。

本公司衍生工具(定義見證券及期貨條例)權益

於最後實際可行日期，若干董事擁有根據本公司之購股權計劃獲授而尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	行使價 (港幣)	行使期間	代價 (港幣)	根據購股權 計劃可認購 之股份數目
呂榮梓	4.40元	21.2.1994 - 20.2.2004	10.00元	2,200,000
	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	10.00元	12,500,000
呂榮旭	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	10.00元	3,000,000
呂榮璽	2.78元	18.11.1993 - 17.11.2003	10.00元	3,500,000
	1.44元	4.12.2000 - 3.12.2010	10.00元	12,500,000

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁或彼等之個別聯繫人士於本公司或其任何聯營公司(證券及期貨條例第XV部之涵義所及)之股份、相關股份及債券中概無擁有任可根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉，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或淡倉。

3. 主要股東權益披露

就本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於最後實際可行日期持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公

司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於爪哇集團任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益如下：

本公司權益

主要股東	股份數目		%權益
	直接權益	間接權益	
JCS Limited	2,111,069	321,066,554	63.21
Eaver Company Limited	608,000	321,066,554	62.92
Nan Luen International Limited	321,066,554	—	62.80
Pacific Rose Enterprises Limited	35,537,130	—	6.95
Cypress Gold Limited	27,725,000	—	5.42

除所披露者外，就董事所知，並無其他人士於最後實際可行日期持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於爪哇集團任何其他成員公司之股東大會上之所有情況下附投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

4. 訴訟

4.1 (a) 於二零零三年二月，GPG Nominees Pty Limited (「GPG」) 已於澳洲聯邦法院向AGP、TTP及TTPA提出起訴，要求根據Australia's Trade Practices Act 1974 (Cth)要求如下：

(b) 根據於二零零三年五月入稟之最新經修訂申請，GPG尋求四項不同指令：

(i) 禁止AGP依照AGP董事會提出以撤換AGP Management Limited (「AGPM」) 在現有管理協議下擔當AGP管理人及／或委任一名新管理人以代替AGPM之任何決議案作出行動，除非該項決議案經由AGP之大多數董事(彼等乃獨立於TTP及TTPA)通過。

(ii) 要求AGP透過其董事(彼等乃獨立於TTP及TTPA)通過之決議案，在該指令發出後九十日內或法院所指定之其他時間取代AGPM作為AGP物業投資組合之管理人。

- (iii) 要求AGP在指令發出後九十日內(或法院認為恰當之其他期間)終止委任AGPM為AGP物業投資組合之管理人。
- (iv) 禁止與TTP或TTPA有關之AGP董事就上文第(ii)或(iii)項所述之任何決議案投票或參與討論。

各當事人已遞交透露文件，而法院已頒令GPG在二零零三年十一月二十六日前呈交誓章存檔。AGP、TTP及TTPA均打算對該等起訴積極提出抗辯。

4.2 於二零零三年二月，Latimer Holdings Limited(「Latimer」)根據新西蘭一九九三年公司法第174節向本公司之間接全資附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited(「SEANZ」)及TTP提出索償要求，指控TTP進行業務之方式對Latimer及其他少數股東造成壓迫、不公平歧視或不公平損害。Latimer已尋求指令買下其在TTP之股份。原來之索償要求已於其後修訂，而對TTP提出之訴訟經已終止。根據新西蘭法律顧問之意見，董事會相信該項索償要求不會得值。SEANZ已就該項索償要求申請直接駁回或循簡易程序駁回。該申請預計於二零零三年九月聆訊。

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償要求，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

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

6. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為冼李美華女士，*MBA, LLB, FCIS*。
- (b) 本公司之香港股份登記分處為位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心二十八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。