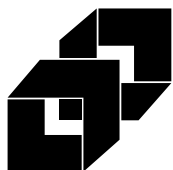

此通函僅供閣下參考，茲促請閣下細閱及注意此通函之內容

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。

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。



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)

**有關重整在JACKS POINT LIMITED
之權益
之須予披露及關連交易**

獨立董事委員會之獨立財務顧問



元富證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問函件載於本通函第19至27頁，函件內載有其向獨立董事委員會提供之意見。

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
元富證券(香港)有限公司函件	19
附錄一 — 主要股東之書面批准	28
附錄二 — 物業估值	29
附錄三 — 一般資料	36

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所界定之同一涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「Brig」	指	Brig Securities Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司及為Fletcher先生之聯繫人士；
「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香港聯交所上市；
「關連交易」	指	須獲獨立股東批准與JPL協議大綱有關之關連交易部份，亦即JPL協議大綱擬進行之所有交易（專業服務協議除外）；
「Darby Partners」	指	Darby Partners Limited，Darby先生為其董事，該公司專門為新西蘭之土地發展項目提供策劃、設計及項目管理服務。除與Darby先生之聯繫外，Darby Partners Limited（及其最終實益擁有人）與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連；
「董事」	指	本公司董事；
「Fletcher Newco」	指	一間將由Fletcher先生及SEAJ（或彼等之個別代理人）註冊成立，並由彼等按96.8%及3.2%之比例所擁有之公司；
「貨品及服務稅」	指	新西蘭之貨品及服務稅12.5%；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋義

「港幣」	指	香港幣值；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即顏以福先生及梁學濂先生組成之獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	倘須舉行股東大會以批准關連交易，則毋須放棄表決權之股東；
「Island」	指	Island Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，該公司由一項全權信託最終擁有，而該信託之全權受益人包括Darby先生及／或與Darby先生有聯繫之人士及機構；
「Jacks Point Newco」	指	一間將由SEAJP、Fletcher Newco、Island及Ruboc註冊成立，並由彼等按25.1%、29.9%、30.0%及15.0%之比例所擁有之公司；
「JPL」	指	Jacks Point Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，該公司由兩項全權信託（其中一項之全權受益人為Darby先生，而另一項之全權受益人為Fletcher先生）及本公司（或彼等各自指定之人士）分別按25%、15%及60%之比例擁有，該公司並被視為本公司間接擁有60%權益之附屬公司；
「JPL協議大綱」	指	JPL、SEANZ、SEAJP、本公司、Ruboc、Island、Darby先生、Coburn先生、Fletcher先生、Brig及Pacific於二零零四年五月六日訂立具法律約束力之協議大綱；
「JPL協議大綱獲履行日期」	指	JPL協議大綱獲履行之日期，即於JPL土地交收日期或當JPL協議大綱全部先決條件獲達成當日（以較後日期為準）；
「JPL土地」	指	JPL向獨立第三方所收購位於新西蘭皇后城一幅佔地409畝之土地；

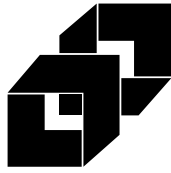
釋義

「JPL土地交收日期」	指	JPL土地交易之交收日期，即就JPL土地另行設立所有權證後七日內之日期。目前預期JPL土地交收日期將為二零零四年中；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月九日，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	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，於最後實際可行日期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50.2%）。Nan Luen International Limited及其最終實益擁有人與Fletcher先生、Darby先生及Coburn先生及彼等之個別聯繫人士概無關連；
「元富」	指	元富證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例被視為可進行第1、4、6及9類受規管業務之持牌機構，並已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問；
「Coburn先生」	指	Mike Coburn，為新西蘭人。除擔任JPL之董事外，Coburn先生在本集團並無擁有權益，而且與本集團、其關連人士、Fletcher先生及Darby先生及彼等之個別聯繫人士概無關連；
「Darby先生」	指	John Darby，為新西蘭人。Darby先生為JPL之董事。彼亦為一項擁有JPL 25%之信託全權受益人。Darby先生在本集團並無擁有其他權益，亦無擁有關於本集團之其他權益；
「Fletcher先生」	指	Don Fletcher，為新西蘭人。Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事；
「新西蘭元」	指	新西蘭幣值；

釋義

「原有協議大綱」	指	Darby先生、Fletcher先生及本公司於二零零一年五月二十五日訂立具法律約束力之協議大綱，並由其後進行之磋商不時修訂；
「Pacific」	指	Pacific Resort Holdings Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司及為Darby先生之聯繫人士；
「專業服務協議」	指	建議由JPL及Darby Partners訂立之專業服務協議，據此，Darby Partners將向JPL提供關於JPL土地之總綱圖則、地盤規劃、資源規劃、園林建築、哥爾夫球場設計及項目管理服務；
「Ruboc」	指	Ruboc Holdings Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由一項信託最終擁有，該信託之全權受益人包括Coburn先生及／或與Coburn先生有聯繫之人士及機構；
「SEAJP」	指	SEA (Jacks Point) Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司；
「SEANZ」	指	SEA Holdings New Zealand Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；
「股東」	指	本公司之股東；
「估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，為本公司委聘作為JPL土地之估值師之獨立專業物業估值師。

附註：就本公司日期為二零零四年五月六日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新西蘭元=港幣4.9056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4.8718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)

(股票代號：251)

執行董事：

呂榮梓 (主席兼常務董事)

呂榮旭

呂榮璉

呂聯勤

呂聯樸

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

呂榮里

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：

顏以福

梁學濂

敬啟者：

有關重整在JACKS POINT LIMITED
之權益
之須予披露及關連交易

1. 緒言

根據日期為二零零四年一月十四日之公佈，本公司宣佈本集團已與Fletcher先生及Darby先生訂立協議成立JPL，以收購新西蘭皇后城一幅土地。根據該合營安排，Darby Partners (一間與Darby先生有聯繫，專門為土地發展項目提供

* 僅供識別

董事會函件

策劃、設計及項目管理服務之公司) 將獲委任以持續方式管理該項目，直至任何一方發出通知予以終止為止。

根據日期為二零零四年五月六日之公佈，本公司宣佈其已訂立JPL協議大綱重整本公司在JPL之權益。JPL協議大綱獲履行後將可令本公司在短期內以可觀盈利套現其部份投資，及保留在JPL之其餘權益以把握長期增長潛力。

基於下文「上市規則之影響」一節所述之理由，根據上市規則，訂立JPL協議大綱擬進行之若干交易構成本公司之不獲豁免關連交易，因此須待獨立股東批准方可作實。此外，由於JPL協議大綱擬進行之有關交易合併計算時佔本集團在JPL協議大綱訂立日期前最後五個交易日之市值超過5%，因此，根據上市規則第14章，JPL協議大綱亦構成本公司一項須予披露交易。

本通函旨在(i)向閣下提供關於JPL協議大綱及其內擬進行之有關交易之其他資料，及(ii)載列獨立董事委員會及元富就JPL協議大綱擬進行之關連交易所提供之意見。

上市規則並規定一項關連交易必須待獨立股東批准方可作實，而取得該項批准之形式可為召開股東大會或由一位或多位持有賦予出席該股東大會及在會上投票權利之證券面值超過50%之股東以書面批准該項關連交易。

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50.2%)。主要股東及其實益擁有人在關連交易內並無擁有與其他股東不同之權益。主要股東已以書面批准關連交易。倘本公司召開股東大會以批准關連交易，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已向香港聯交所申請，並已獲香港聯交所授出豁免遵守召開獨立股東大會以批准關連交易之規定。因此，本公司將不會舉行任何獨立股東大會以批准關連交易。

2. JPL協議大綱之詳情

2.1 總覽

JPL協議大綱於二零零四年五月六日由JPL、SEANZ、SEAJP、本公司、Ruboc、Island、Darby先生、Coburn先生、Fletcher先生、Brig及Pacific訂立，其擬進行多項互為條件之交易，在該等交易完成時將會導致：

- (a) Jacks Point Newco由SEAJP、Fletcher Newco、Island及Ruboc按25.1%、29.9%、30.0%及15.0%之比例註冊成立。
- (b) Jacks Point Newco向外界借取銀行貸款21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)。本集團毋須就該外界銀行貸款向Jacks Point Newco提供任何擔保或賠償保證。
- (c) JPL現有股東(即SEAJP、Brig及Pacific或彼等個別之代理人)以現金代價總額19,355,000新西蘭元(折合港幣94,948,000元)將彼等之全部JPL股份售予Jacks Point Newco，該代價乃根據董事在諮詢獨立估值師後對JPL土地之估值而釐定。
- (d) 在JPL協議大綱獲履行日期，償還JPL現有股東借予JPL之全部貸款2,811,000新西蘭元(折合港幣13,790,000元)。
- (e) 在JPL協議大綱獲履行日期，JPL現有股東將9,500,000新西蘭元(折合港幣46,603,000元)借回Jacks Point Newco，初步為期兩年(在若干情況下，可由Jacks Point Newco董事會選擇續期一年)，利息按市場利率計算。
- (f) 各Jacks Point Newco股東均獲JPL給予認購權，可按代價總額1,500,000新西蘭元(折合港幣7,358,000元)另加貨品及服務稅及按市場條款及情況購買JPL土地第一階段發展工程內10幅住宅地段。
- (g) 本公司、Fletcher先生及Darby先生(或彼等之個別代理人)各按相等於住宅地段發展成本之金額(該金額將由JPL董事會在考慮有關確立適用於每一地段之正確費用分配之專業意見後釐定)及按市場條款及情況向JPL購入18幅指定優越住宅地段其中之一。

- (h) Ruboc獲JPL給予認購權，可按1,200,000新西蘭元（折合港幣5,887,000元）另加貨品及服務稅及按市場條款及情況購入18幅指定優越住宅地段其中之一。
- (i) JPL訂立專業服務協議。

2.2 JPL協議大綱之履行

JPL協議大綱將於JPL土地交收日期或當JPL協議大綱全部先決條件獲達成當日（以較後日期為準）獲履行。因此，倘本公司須舉行股東大會，則無論主要股東是否有資格投票，JPL協議大綱須直至JPL協議大綱訂立日期後十一個星期方會獲履行。

2.3 先決條件

JPL協議大綱之履行須待（其中包括）下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 本公司在下列日期或之前取得一切必須之監管機構及股東批准：
 - (i) 倘毋須舉行股東大會或即使須舉行股東大會但主要股東未被禁止表決，則由JPL協議大綱訂立日期後五個星期；及
 - (ii) 倘須舉行股東大會及主要股東（不論基於任何原因）被禁止表決，則由JPL協議大綱訂立日期後十一個星期。
- (b) 有關各方在JPL協議大綱訂立日期後三個星期內訂立(i)特定專業服務協議及(ii) Coburn僱傭協議，而該等協議載有JPL協議大綱內所議定之條款。
- (c) 有關各方在JPL協議大綱訂立日期後三個星期內協定Jacks Point Newco董事之酬金。
- (d) 令人滿意之仔細審查結果，而該仔細審查須於JPL協議大綱訂立日期後五日內完成。

董事會函件

- (e) 在JPL協議大綱訂立日期後三個星期當日或之前，SEANZ收到令其滿意之證據，顯示Jacks Point Newco已成功取得外界銀行資金21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)。

倘JPL協議大綱內之先決條件未能於其指定之時間內獲達成，則JPL協議大綱將告終止，而有關各方須採取將各方恢復原狀(或盡可能接近原狀)之一切必須合理行動，猶如彼等並未訂立JPL協議大綱。

在簽訂JPL協議大綱後，有關各方已同意將(b)、(c)及(e)所載之先決條件之達成日期延至JPL土地交收日期；而上文所述之其他先決條件已全部獲達成。

2.4 JPL協議大綱之其他重要條款

以下為JPL協議大綱內乃屬重要之條款：

- (a) 倘JPL土地交收須早於履行JPL協議大綱達成，而在有關時間Jacks Point Newco未能自銀行借款中籌得所述之21,000,000新西蘭元(折合港幣103,018,000元)，則本集團須向JPL提供臨時貸款7,950,000新西蘭元(折合港幣39,000,000元)，藉以完成JPL土地之交收。該貸款將以JPL土地作抵押，並按每日未償還金額10%之利率計息。臨時貸款須連同現有未償還貸款在JPL協議大綱獲履行日期一併償還。根據JPL土地現有之交收時間表(預期為二零零四年中)，以及銀行表示有興趣為JPL土地收購事項提供融資，本集團非常有可能無須借出臨時貸款。倘本集團須在JPL協議大綱獲履行前提供該貸款，則本公司將會遵守上市規則第14A章之規定，並取得股東之同意(如有需要)。
- (b) JPL協議大綱載有若干保障SEAJP少數權益股東之條款，其中包括有權在五名董事中委派其中一名加入Jacks Point Newco董事會。
- (c) 倘轉讓Jacks Point Newco現有股份，則Jacks Point Newco現有股東具有優先權。

- (d) 待JPL協議大綱成為無附帶條件後，原有協議大綱將告暫時終止，而在JPL協議大綱獲履行後，原有協議大綱即告終止。

3. 關於FLETCHER NEWCO之安排

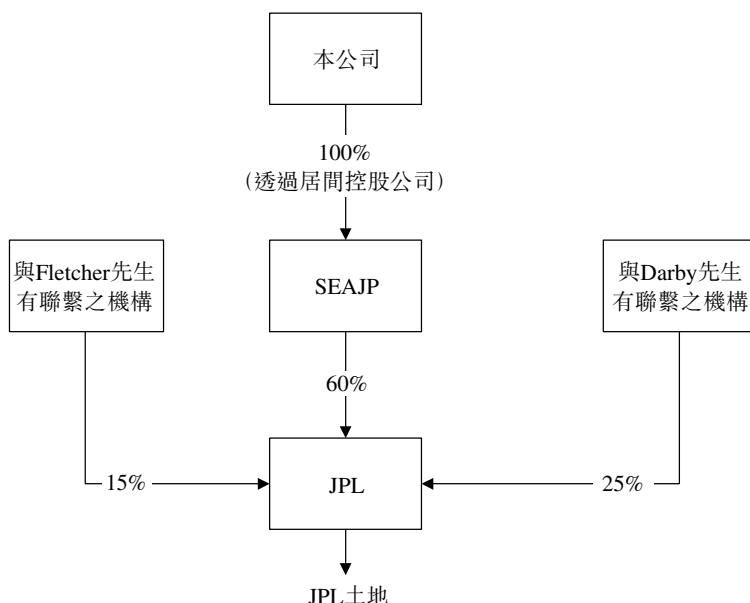
誠如Fletcher先生與SEAJP所議定：

- (a) Fletcher Newco將註冊成立為一間單一為持有Jacks Point Newco投資之機構。
- (b) Fletcher Newco將由SEAJP及Fletcher先生分別按3.2%及96.8%之比例所擁有。Fletcher Newco之一切資金需要（不論為股本或貸款）將由股東按其持股比例注入。
- (c) SEAJP將有權委派一名董事加入Fletcher Newco。
- (d) SEAJP在出售其在Fletcher Newco之股份前須先向Fletcher先生提呈發售，反之亦然。

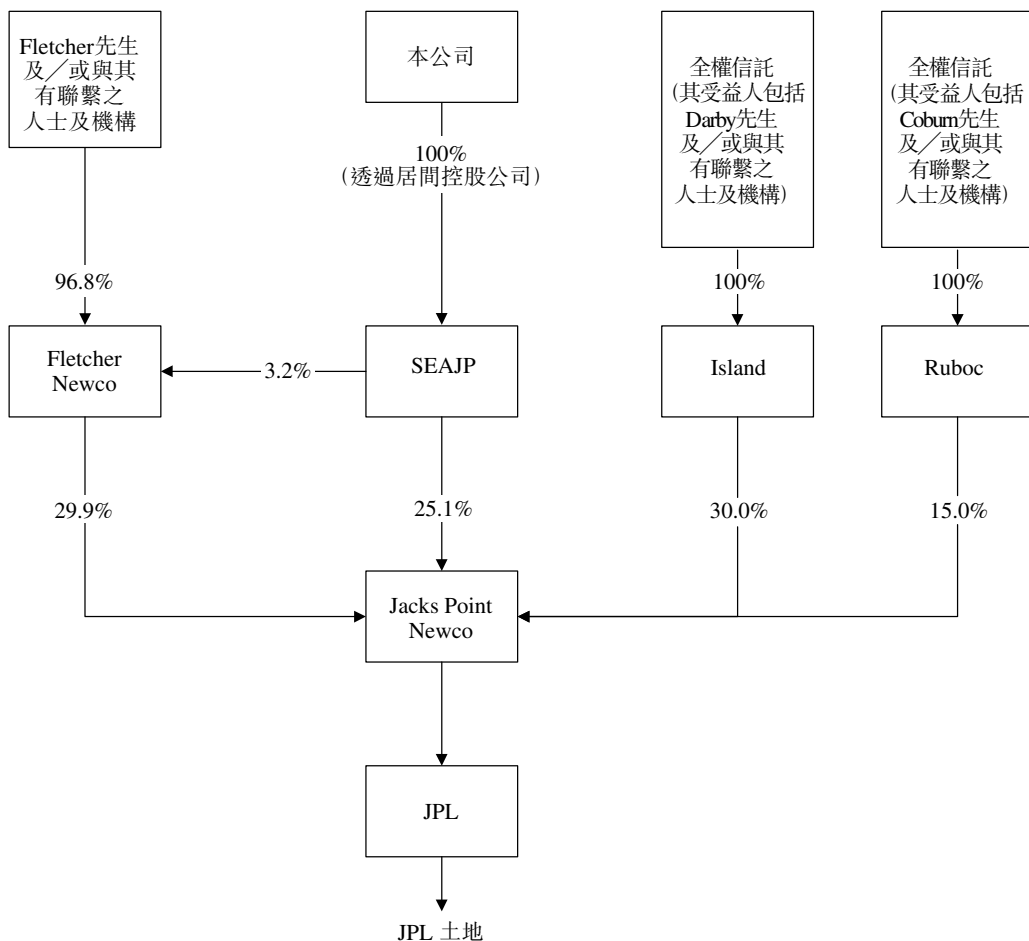
認購Fletcher Newco之象徵式股權使SEAJP可（在董事會及股東兩個層面上）監察Fletcher Newco之營運，確保Fletcher Newco保持為一間單一為持有Jacks Point Newco投資之機構，而Fletcher先生在出售其在Fletcher Newco之股份前須先向SEAJP提呈發售。

4. 有關交易及FLETCHER NEWCO安排之影響

下圖顯示本集團在JPL協議大綱擬進行之有關交易完成前之股權結構：



下圖顯示本集團在JPL協議大綱擬進行之有關交易完成後之股權結構：



5. 有關交易之財務影響

截至最後實際可行日期為止，SEAJP已向JPL借出1,987,000新西蘭元（折合港幣9,747,000元）。在JPL協議大綱獲履行日期完成JPL協議大綱擬進行之一切有關交易將實際導致：

- (a) SEAJP以總金額11,613,000新西蘭元（折合港幣56,969,000元）實際出售其在JPL土地之權益33.95%，金額細分如下：
 - (i) （在JPL協議大綱獲履行日期）即時現金付款5,913,000新西蘭元（折合港幣29,007,000元）；及
 - (ii) 遞延付款（最多為期三年）5,700,000新西蘭元（折合港幣27,962,000元），即將由JPL現有股東提供之貸款之60%。
- (b) 於JPL協議大綱獲履行日期，向SEAJP償還其借予JPL之股東貸款1,987,000新西蘭元（折合港幣9,747,000元）。
- (c) 即時承諾購買18幅優越住宅地段其中一幅，價格有待日後釐定。董事並不預期該幅地段之最高價會超逾1,200,000新西蘭元（折合港幣5,887,000元）。
- (d) 倘本公司決定行使其認購權，則承諾以1,500,000新西蘭元（折合港幣7,358,000元）購入JPL土地第一階段發展工程內10幅住宅地段。於最後實際可行日期，本公司仍未決定是否購入該等地段。

在JPL協議大綱擬進行之有關交易完成後，JPL將不再為本公司之附屬公司，JPL及JPL Newco均會成為本公司之聯營公司，而彼等之權益將由本公司以權益法計算入賬。

訂立及實施JPL協議大綱預期不會對本集團之盈利、資產及負債有任何重大影響。

6. 關於本公司、SEAJP、JPL及JPL土地之資料

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，以及在香港、中國、澳洲及新西蘭進行物業投資及發展。

董事會函件

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利(虧損)淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利(虧損)淨額分別為港幣592,900,000元、港幣308,600,000元及港幣187,300,000元。由於採納新實務準則第12條，截至二零零二年十二月三十一日止年度之重列比較數字分別為港幣741,500,000元、(港幣316,200,000元)及(港幣202,600,000元)。於二零零三年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益為港幣2,676,700,000元。

SEAJP為一間由本公司間接全資擁有之投資控股公司。

JPL為一間投資控股公司。JPL之唯一資產為收購JPL土地之無附帶條件權利。目前建議將JPL土地發展為一個設有哥爾夫球場、酒店及住宅物業之度假區。

JPL土地之收購價為8,950,000新西蘭元(折合港幣43,905,000元)。JPL已向JPL土地之獨立賣方支付初步金額1,000,000新西蘭元(折合港幣4,906,000元)，而餘額7,950,000新西蘭元(折合港幣39,000,000元)另加貨品及服務稅須於JPL土地交收日期支付，預期為二零零四年中。JPL土地於二零零四年四月三十日之未經審核賬面值為10,728,000新西蘭元(折合港幣52,627,000元)，包括土地成本及已撥充資本之附帶支出。

誠如本通函附錄二所載，估值師已評估JPL土地於二零零四年五月二十八日之價值為37,200,000新西蘭元(根據1.00新西蘭元=港幣4.9083元之兌換率計算，折合港幣182,600,000元)。

7. 訂立JPL協議大綱之理由及所得利益，以及所得款項用途

JPL協議大綱乃由有關各方在參照董事諮詢獨立估值師後對JPL土地作出之估值，再按公平原則磋商後訂立。

JPL協議大綱之履行將為本公司提供機會在三年時間內以11,613,000新西蘭元(折合港幣56,969,000元)之可觀盈利淨額套現其在JPL之部份投資，而又可保留其在JPL之其餘權益以把握長期增長潛力；其中即時所得之現金5,913,000新西蘭元(折合港幣29,007,000元)將作為本集團之內部營運資金。

8. 上市規則之影響

Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲多間物業投資公司之執行主席兼常務董事。Darby先生為JPL之董事，彼亦為一項擁有JPL25%之信託全權受益人。根據JPL協議大綱，Coburn先生將獲委任為JPL之董事。因此，根據上市規則，JPL協議大綱擬進行之一切有關交易（項目管理協議除外）構成本公司之關連交易，並須待獨立股東批准方可作實。在JPL協議大綱獲履行日期後，Darby先生及Coburn先生將不再為上市規則所界定之本公司關連人士。

根據JPL協議大綱擬進行與本集團有關之多項有關交易，但不包括向SEAJP償還貸款，董事並不預期就有關交易應支付及／或應收取之代價總額會超過14,313,000新西蘭元（折合港幣70,214,000元）。因此，JPL協議大綱擬進行之有關交易在合併計算時佔本公司之市值超過5%，並構成本公司一項須予披露交易。

9. 主要股東之同意

如上文所述，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50.2%），已以書面批准關連交易。主要股東及其最終實益擁有人在關連交易內並無擁有與其他股東不同之權益。倘本公司召開股東大會以批准關連交易，沒有股東需要放棄表決權利。本公司已向香港聯交所申請，並已獲香港聯交所授出豁免遵守召開獨立股東大會以批准關連交易之規定。因此，本公司將不會舉行任何獨立股東大會以批准關連交易。

10. 董事會、獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見

根據上市規則，獨立董事委員會須就關連交易向獨立股東提供意見。為此，元富已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。因此，茲促請閣下留意本通函第17至18頁所載之獨立董事委員會函件，內載其向獨立股東提供之意見，及本通函第19至27頁所載之元富函件，內載其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為，JPL協議大綱之條款及條件乃屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

此外，就關連交易而言，獨立董事委員會之意見為，根據JPL協議大綱所載之主要條款，訂立JPL協議大綱擬進行之關連交易，乃符合本公司及其股東之整體利益，而就本公司及獨立股東而言，有關之條款乃屬公平及合理。因此，倘本公司舉行獨立股東之股東大會以批准關連交易，獨立董事委員會將推薦獨立股東投票贊成批准提呈之關連交易之決議案。

11. 一般資料

據本公司在作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (i) 主要股東及其聯繫人士控制或有權行使其個別持有之股份之表決權；
- (ii) (a)主要股東及其聯繫人士並無訂立或受約束的任何股權信託或其他協議或安排或協商(徹底的股權出售除外)，(b)主要股東及其聯繫人士並無任何責任或享有權，使其根據該等股權信託或其他協議或安排或協商又或責任或享有權，已經或可能已經將行使其持有的股份的表決權的控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方；及

董事會函件

(iii) 倘本公司舉行股東大會，主要股東及其聯繫人士在本公司之實益持股權益，以及其將會控制或有權行使表決權之股份數目並無差異。

敬請閣下留意本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東、列位認股權證持有人

及根據本公司於二零零零年六月二十三日採納之
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

二零零四年六月十一日



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)

獨立非執行董事：

顏以福

梁學濂

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

敬啟者：

**有關重整在JACKS POINT LIMITED
之權益
之須予披露及關連交易**

吾等茲引述通函，而本函件為其中部份。除文義另有所指外，通函內所界定之詞語的釋義與本函件所用者具相同涵義。

獨立董事委員會經已成立，以便向獨立股東提供就吾等之意見而言，根據JPL協議大綱所載之主要條款，訂立其內擬進行之關連交易，是否符合本公司及其股東之整體利益，及就本公司及獨立股東而言，有關條款是否屬公平及合理。元富已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等茲促請閣下留意本通函第19至27頁所載之「元富證券(香港)有限公司函件」。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等之意見為根據JPL協議大綱所載之主要條款，訂立其內擬進行之關連交易，乃符合本公司及其股東之整體利益，而就本公司及獨立股東而言，有關之條款乃屬公平及合理。因此，倘本公司舉行獨立股東之股東大會以批准關連交易，吾等將推薦獨立股東投票贊成批准提呈之關連交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

爪哇控股有限公司

獨立董事委員會

顏以福

梁學濂

謹啟

二零零四年六月十一日

元富證券(香港)有限公司函件

以下為元富致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，編製之目的乃為列入本通函。



元富證券(香港)有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
26樓2603室

敬啟者：

須予披露及關連交易

本函呈述吾等獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會提供關於訂立JPL協議大綱及其內擬進行之若干關連交易(「有關交易」)之意見，有關詳情載於二零零四年六月十一日 貴公司致股東之通函(「通函」)內，而本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞語與通函內所界定之個別詞語的釋義具相同涵義。

根據上市規則第14章及第14A章，有關交易將構成 貴公司一項須予披露及關連交易。因此，有關交易須待獨立股東在 貴公司之股東大會上批准方可作實。主要股東(實益擁有 貴公司已發行股本約50.2%)及其最終實益擁有人在有關交易內並無擁有與其他股東不同之權益；倘 貴公司召開股東大會以批准有關交易，沒有股東需要放棄表決權利。主要股東已同意以書面批准有關交易， 貴公司已向香港聯交所申請，並已獲香港聯交所授出豁免嚴格遵守召開股東大會以批准有關交易之規定。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就有關交易是否在一般及日常之業務過程中按正常商業條款進行，而就 貴公司及股東之整體利益而言是否屬公平及合理，向獨立董事委員會提供獨立意見。

在作出吾等之意見時，吾等乃倚賴由董事所提供之資料及事實及所述之聲明。吾等接獲董事通知，表示向吾等所提供之資料及所述之聲明並無遺漏任何重要事實，吾等並不知悉有任何會導致該等資料及聲明失實、不確或誤導之事實或情況。吾等假設通函內所載述、作出或引述之資料及聲明在當時及在通函發出之日為完備、真實及準確。

吾等認為吾等已獲提供充足資料，使吾等可作出獨立之意見，以支持吾等依據載於通函內的資料及聲明之準確性，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑任何有關資料或報告遭隱瞞，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等所提供之資料及作出之聲明失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴集團之業務及財政狀況進行獨立之調查。

有關交易之背景

貴公司於二零零一年五月二十五日與Fletcher先生及Darby先生訂立原有協議大綱以成立JPL，以專為收購位於新西蘭皇后城一幅土地—JPL土地。JPL由SEAJP（貴公司之間接全資附屬公司）擁有60%、一項全權信託（其全權受益人包括Darby先生）擁有25%及由另一項全權信託（其全權受益人包括Fletcher先生、其妻室及家族成員）擁有15%。誠如通函所述，JPL土地之收購價為8,950,000新西蘭元（折合約港幣43,910,000元），JPL已支付初步金額1,000,000新西蘭元（折合約港幣4,910,000元），而餘額7,950,000新西蘭元（折合約港幣39,000,000元）另加貨品及服務稅須於JPL土地交收日期支付，預期為二零零四年中。JPL土地於二零零四年四月三十日之未經審核賬面值為10,730,000新西蘭元（折合約港幣52,630,000元），包括土地成本及已撥充資本之附帶支出。

於二零零四年五月六日，貴公司與SEAJP及其他有關各方訂立JPL協議大綱，重整SEAJP在JPL之權益。JPL協議大綱之目的其中包括：

- (i) SEAJP以代價約11,610,000新西蘭元（折合約港幣56,970,000元）出售在JPL約33.95%股本權益，致使 貴公司在JPL擁有之實際權益將由60%減少至約26.05%；

- (ii) 引進Ruboc (一間與Coburn先生有聯繫之公司) 作為JPL之新投資者；及
- (iii) 成立Jacks Point Newco用以購買JPL之全部股本權益，而JPL因此成為Jacks Point Newco之全資附屬公司。Jacks Point Newco將由SEAJP擁有25.1%、Fletcher Newco (將由Fletcher先生或其代理人擁有96.8%及由SEAJP擁有3.2%) 擁有29.9%、Island擁有30%及Ruboc擁有15%。

誠如通函所述，SEAJP在Fletcher Newco之3.2%股本權益使SEAJP可(在Fletcher Newco董事會及股東兩個層面上) 監察Fletcher Newco之營運，確保Fletcher Newco保持為一間單一為持有Jacks Point Newco投資之機構。

由於i) Fletcher先生為 貴公司多間附屬公司之董事；ii) Darby先生為JPL之董事；iii) Fletcher先生及Darby先生為兩項分別擁有JPL 15%及25%之信託之全權受益人；及iv)根據JPL協議大綱Coburn先生將隨即獲委任為JPL之董事，因此根據上市規則第14A章，有關交易構成 貴公司一項關連交易。

所考慮之主要因素及理由

在作出吾等關於有關交易之意見時，吾等曾考慮包括下列主要因素及理由：

I. 訂立JPL協議大綱之理由

貴公司為一間在香港聯交所主板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、澳洲及新西蘭進行物業投資及發展。

誠如董事所通知，訂立JPL協議大綱將為 貴公司提供機會以11,610,000新西蘭元(折合約港幣56,970,000元)之盈利淨額套現其在JPL之部份投資，而又可保留約26.05%JPL權益作長期投資。參照 貴公司日期為二零零四年一月十四日之公佈，吾等留意到 貴公司自二零零一年五月進行收購及發展JPL土地之計劃以來已約三年。誠如 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之

年報所述，董事相信在可見將來新西蘭物業市場走勢已臻其業內周期之顛峰。因此，在過去兩年 貴集團一直採取之策略為把握機會出售在新西蘭之資產。故此，吾等認為訂立JPL協議大綱符合 貴集團之業務策略。

根據上述理由並計及 貴公司將有淨盈利約11,610,000新西蘭元(折合約港幣56,970,000元)，及透過在JPL土地之餘下權益仍可分享其日後增長潛力，吾等認同董事之意見，認為訂立JPL協議大綱乃在一般及日常之業務過程中按正常商業條款進行，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

II. 有關交易之條款

JPL協議大綱包括之條款如下：

1. 出售JPL權益之代價

根據JPL協議大綱，JPL現有股東將出售彼等全部之JPL股份予Jacks Point Newco，現金代價總額約為19,360,000新西蘭元(折合約港幣94,950,000元)，乃按董事諮詢獨立估值師後對JPL土地作出之估值而釐定。由於SEAJP原本持有JPL 60%權益，SEAJP就出售事項應收取之代價將約為11,610,000新西蘭元(折合約港幣56,970,000元)。

根據世邦魏理仕有限公司所編製之物業估值報告(有關詳情載於通函附錄二)，JPL土地於二零零四年五月二十八日之物業價值約為37,200,000新西蘭元(按兌換率1.00新西蘭元=港幣4.9083元計算，折合約港幣182,600,000元)。然而，在作出吾等關於出售JPL股份予Jacks Point Newco之代價之意見時，吾等認為須作出下列調整：

- 尚未支付之JPL土地收購成本約7,950,000新西蘭元(折合約港幣39,000,000元)；
- 須向JPL現有股東償還之股東貸款約2,810,000新西蘭元(折合約港幣13,780,000元)；及

元富證券(香港)有限公司函件

— 公司利得稅33%^(附註1)。

上述之未支付JPL土地收購成本及股東貸款指在收購JPL後Jacks Point Newco應負責之未償還承擔。此外，由於JPL在出售JPL土地後將須繳納利得稅，而該稅項亦將會由Jacks Point Newco承擔，因此須在此方面作出調整。故此，在釐定JPL權益之代價時，JPL土地之物業價值須作出以下調整：

	新西蘭元 (百萬)	港元 (百萬)
於二零零四年五月二十八日之物業價值	37.20	182.60
減：尚未支付之JPL土地成本	7.95	39.00
須向JPL現有股東償還之股東貸款	2.81	13.78
估計公司稅	8.74	42.87
	17.70	86.95

比對JPL土地之經調整物業價值約17,700,000新西蘭元(折合約港幣86,950,000元)，JPL全部權益之代價約19,360,000新西蘭元(折合約港幣94,950,000元)較JPL土地之經調整物業價值溢價約為9.38%。

附註1：在評估JPL之公司利得稅時，吾等已考慮JPL土地之土地成本及已撥充資本之附帶支出(如JPL土地於二零零四年四月三十日之未經審核賬面值所表示)約10,730,000新西蘭元(折合約港幣52,630,000元)，計算方式如下：

	新西蘭元 (百萬)	港元 (百萬)
於二零零四年五月二十八日之物業價值	37.20	182.60
減：JPL土地之土地成本及已撥充資本 之附帶支出	10.73	52.63
	26.47	129.97
公司稅(33%)	8.74	42.87

鑑於出售JPL土地權益之代價溢價約為9.38%及訂立JPL協議大綱使SEAJP可變現淨盈利約11,610,000新西蘭元(折合約港幣56,970,000元)，即其在JPL之60%權益，吾等認為出售JPL權益之代價乃屬公平及合理。

誠如通函所述，就出售SEAJP在JPL之權益應支付之代價將會在JPL協議大綱獲履行日期即時向SEAJP支付現金約5,910,000新西蘭元(折合約港幣29,010,000元)，而遞延付款約5,700,000新西蘭元(折合約港幣27,960,000元)將於最多為期三年內支付予SEAJP。誠如與董事所討論，該遞延付款將作為借予Jacks Point Newco之墊款，利息按相等於新西蘭90日銀行票據中位利率(「BKBM利率」)另加每年2厘息差之市場利率計算。有關討論之詳情載於下文第2段。

2. 遞延付款作為JPL現有股東墊款予Jacks Point Newco

於JPL協議大綱獲履行日期，JPL現有股東(即SEAJP、Fletcher先生及Darby先生或彼等個別之代理人)將按彼等在出售全部股份予Jacks Point Newco前在JPL之持股比例，向Jacks Point Newco借出合共約9,500,000新西蘭元(折合約港幣46,600,000元)。誠如董事所通知，9,500,000新西蘭元(折合約港幣46,600,000元)之墊款實質上是向JPL現有股東分別支付之遞延付款，以繳付出售彼等個別在JPL土地權益之代價之總金額。因此，向SEAJP支付之遞延付款約5,700,000新西蘭元(折合約港幣27,960,000元)將被視作SEAJP借予Jacks Point Newco之墊款。JPL現有股東墊款予Jacks Point Newco初步為期兩年(倘JPL土地第一階段發展工程之落成因JPL可合理控制以外之理由而延誤，則可由Jacks Point Newco董事會選擇續期一年)，利息按相等於90日BKBM利率另加每年2厘息差之市場利率計算。

在新西蘭，90日BKBM利率被視為借貸利率之一般標準，並隨着借貸市場情況而不時更改。此外，如 貴公司所提供資料，吾等進一步審閱由澳洲及新西蘭一個主要國際銀行及金融服務集團給予 貴集團之信貸額23,000,000新西蘭元(折合約港幣112,830,000元)。吾等注意到上述信貸額

乃按相等於90日BKBM利率另加每年1.5厘息差之市場利率借出。因此，吾等認為，如JPL協議大綱所載，安排遞延付款作為JPL現有股東按彼等在JPL之持股比例墊款予Jacks Point Newco之條款乃屬公平及合理。

3. 購買JPL土地10幅住宅地段之認購權

根據JPL協議大綱，Jacks Point Newco各股東均獲JPL給予認購權，可按代價總額1,500,000新西蘭元(折合約港幣7,360,000元)另加貨品及服務稅購入JPL土地第一階段發展工程內之10幅住宅地段。誠如董事所通知，該代價乃參照其他獨立第三方向JPL購買JPL土地內類似住宅地段同意支付之代價，即超過1,500,000新西蘭元(折合約港幣7,360,000元)釐定。

吾等接獲董事通知，表示 貴公司目前尚未決定是否行使上述獲給予之認購權。然而，吾等認為該認購權為 貴公司提供商業靈活性，以購入JPL土地若干部份；倘土地價值在日後超逾1,500,000新西蘭元(折合約港幣7,360,000元)， 貴公司更可把握可能上升之盈利潛力。因此，吾等認為根據JPL協議大綱授出認購權乃符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等並注意到，在SEAJP出售其在JPL之權益後，SEAJP在Jacks Point Newco之權益(不包括因其在Fletcher Newco之3.2%權益而被當作實際享有之Jacks Point Newco額外權益)將約為25.1%。在此等情況下，吾等認為SEAJP獲給予認購權購入10幅住宅地段(即向股東提呈發售之40幅住宅地段之25%)乃屬公平及合理，因為該數目將相等於SEAJP在Jacks Point Newco所佔之權益比例。

4. 購入JPL土地1幅優越住宅地段

吾等並注意到JPL已選定18幅地段(為優越住宅地段)作豪華住宅發展用途。JPL已同意按住宅地段發展成本另加貨品及服務稅向 貴公司、

Fletcher先生及Darby先生(或彼等個別之代理人)各出售該18幅指定優越地段其中之一。該發展成本將由JPL董事會在考慮有關確立適用於每一地段之費用分配之專業意見後釐定。

吾等自董事方面瞭解，儘管在尚未釐定成本之分配前，不可能為該等優越住宅地段定出價值，貴公司、Fletcher先生及Darby先生各自應支付之代價預期不會超過1,200,000新西蘭元(折合約港幣5,890,000元)另加貨品及服務稅。誠如董事所通知，該金額乃參照Ruboc獲給予一項認購權而估計；據此Ruboc有權以1,200,000新西蘭元(折合約港幣5,890,000元)另加貨品及服務稅購買該18幅指定優越住宅地段其中之一。吾等並已接獲董事通知，如上文所述向Jacks Point Newco股東提呈發售之優越住宅地段之代價可能會低於JPL打算在市場出售其餘14幅優越住宅地段之代價。

由於在SEAJP出售其在JPL之權益後，SEAJP在Jacks Point Newco之權益(不包括因其在Fletcher Newco之3.2%權益而被當作實際享有之Jacks Point Newco額外權益)將約為25.1%，吾等認為貴公司獲給予權利(其已行使)購入向股東提呈發售之4幅優越住宅地段其中之一乃屬公平及合理，因為該數目將相等於SEAJP在Jacks Point Newco所佔之權益比例。

5. 可能借予JPL之貸款

根據JPL協議大綱，JPL協議大綱有關各方將採取一切合理行動，促使一間營業銀行按在新西蘭合理取得之最優惠條款，向Jacks Point Newco借出21,000,000新西蘭元(折合約港幣103,020,000元)。倘JPL土地交收須早於JPL協議大綱獲履行日期達成，而在有關時間Jacks Point Newco未能自銀行借款中籌得所述之21,000,000新西蘭元(折合約港幣103,020,000元)，則貴集團須向JPL提供臨時貸款7,950,000新西蘭元(折合約港幣39,000,000元)，藉以完成JPL土地之交收。吾等注意到，在Jacks Point Newco各股東當中，只有貴集團承諾提供該臨時貸款。然而，吾等亦注意到，該貸款將以JPL土地作抵押，並按每日未償還金額10%之年利率計息，及須在JPL協議大綱獲履行日期一併償還。

元富證券(香港)有限公司函件

誠如董事所進一步通知，基於銀行表示有興趣為JPL土地收購事項提供融資，以及JPL土地現有之交收時間表(預期為二零零四年中)，董事認為Jacks Point Newco非常有可能無須借取臨時貸款。然而，倘 貴公司須提供該貸款，鑑於該貸款(i)屬臨時性質及將於JPL協議大綱獲履行日期時償還；(ii)將以JPL土地作抵押；及(iii)將附帶利息，並按高出於最後實際可行日期之90日BKBM利率167.22%計算，吾等認為，如JPL協議大綱所載，向JPL提供臨時貸款之條款乃屬公平及合理。

在考慮上述分析後，吾等認為有關交易之條款乃按正常商業條款釐定，屬公平及合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。

結論

在考慮上述主要因素及理由後，吾等之結論為，訂立JPL協議大綱及其內擬進行之若干關連交易乃在 貴集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。由於 貴公司已獲香港聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則關於召開股東大會以批准有關交易之決議案之規定，因此，貴公司將不會舉行任何股東特別大會，股東亦將不會進行表決。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
元富證券(香港)有限公司
董事
賴彥衛
謹啟

二零零四年六月十一日



SEA HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(「貴公司」)

(股票代號：251)

**貴公司主要股東之
書面批准**

吾等為下列簽署人士，實益持有 貴公司已發行股本逾50%，並留意到下列事項：

1. 貴公司董事會議決重整在Jacks Point Limited之權益，該公司根據將由貴公司、Don Fletcher、John Darby、Mike Coburn及其他人士簽訂之協議大綱持有Jacks Point土地。
2. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，協議大綱擬進行之有關交易構成 貴公司之須予披露及關連交易；因此，有關交易必須獲 貴公司股東同意，方可作實。
3. 已向香港聯合交易所有限公司申請批准 貴公司股東之同意以主要股東書面批准方式作出。

因此，吾等茲議決批准及授權進行有關交易。

日期：二零零四年五月五日

代表

Nan Luen International Limited

授權簽署人

* 僅供識別

以下為爪哇控股有限公司於二零零四年五月二十八日之相關物業權益之估值報告全文，該報告乃為列入本通函而編製。該報告由獨立專業測量師行世邦魏理仕有限公司編製。

CB Richard Ellis Limited

CBRE

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

茲遵照 貴董事會指示，對名為Jacks Point Development Land, Kingston Road (SH 6), Frankton, Queenstown, New Zealand之物業進行市場估值，以便列入 貴公司寄發予股東之通函內。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便就上述物業於二零零四年五月二十八日(「估值日期」)之公開市值向 閣下呈述吾等之意見。

除另有說明者外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「測量師學會」)刊發之《香港物業資產估值指引備忘(第二版)》而編製。倘該指引並無提及需要指引之問題，則吾等會參考英國皇家測量師學會(「皇家測量師學會」)刊發之「評值及估值守則」，並會作出修訂以符合當地既定之法律、風俗、慣例及市況。

吾等乃根據公開市值進行估值。所謂「公開市值」，就測量師學會所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日期前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市道而定）將物業權益進行適當推廣、協商價格及條件，並完成該項出售；
- (c) 在任何較早之假定合約交換日期之市道、價值水平及其他情況均與估值日期當日相同；
- (d) 不考慮具有特別興趣準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方清楚了解並在謹慎及非強迫之情況下進行有關交易。」

吾等在估值時並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等乃參照銷售比較法對該物業進行估值。房地產價值會因應不斷轉變之市場情況而時有不同，因此，務請留意本估值乃根據在估值日期所得之資料而進行。吾等無法保證此一價值在日後得以維持。

本文件載有大量直接搜羅自其他來源而未經吾等核實之資料，其中包括但不限於建議發展計劃、城市規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認吾等並無接獲指示須核實該資料。此外，縱使有關資料乃用於吾等之計算方式，惟吾等仍不會接納該資料乃由吾等所提供。倘本文件之內容（全部或部份）乃來自吾等以外之來源，則吾等不會保證或聲明該等資料乃屬準確或正確。

至於本文件所包括關於日後事項之任何聲明，該聲明僅作為根據吾等在本文件刊發日期所得之資料而作出之估計及／或意見。吾等不會保證該等聲明乃屬準確或正確。

吾等曾視察有關物業以便進行本估值。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許進入之其他部份建築物。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。

吾等並無進行土地測量以核實該物業之地界，亦無對地盤進行調查以確定土壤情況及相關之服務設備等是否適合作日後發展。吾等在編製本報告時，乃假設各方面之情況均令人滿意。本報告並無考慮到土地因過往使用不當而可能出現之任何毒害或污染情況。

除另有說明者外，一切金額均以港幣計算；而在有需要情況下，吾等已按1新西蘭元 = 港幣4.9083元之匯率（即於估值日期之匯率）將新西蘭元兌換為港幣。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
爪哇控股有限公司
列位董事 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部

執行董事

余錦雄

BSc (Hons) FHKIS FRICS RPS (GP)

謹啟

二零零四年六月十一日

附註：世邦魏理仕香港辦事處在編製本估值時獲世邦魏理仕新西蘭辦事處之協助。余先生為世邦魏理仕亞洲區估值及諮詢服務部之主管。彼為香港測量師學會之產業測量組主席。彼為註冊專業測量師、英國皇家測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會執行會員。彼具有逾23年亞洲物業測量經驗。

估值概要

物業	於二零零四年 五月二十八日 現況下之公開市值 (新西蘭元)
1. Jacks Point Development Land, Kingston Road, Frankton, Queenstown, New Zealand.	37,200,000 (按估值日期 當日之兌換率， 即1新西蘭元= 港幣4.9083元 計算，折合港幣 182,600,000元)
總計：	<u>37,200,000</u>

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零四年 五月二十八日 現況下之公開市值 (新西蘭元)
1. Jacks Point Development Land, Kingston Road, Frankton, Queenstown, New Zealand.	<p data-bbox="340 445 645 553">該物業為位於新西蘭皇后城佔地約409畝之一大幅土地或具有主要不陡峭呈波浪形地勢之996畝農地。</p> <p data-bbox="340 588 645 641">目前建議在Jacks Point進行之發展項目包括下列：</p> <ul data-bbox="340 676 645 1116" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="340 676 645 762">• 一個中央鄉村管轄區，作零售商業及高密度住宅用途。 <li data-bbox="340 795 645 880">• 作為Kingston Road或該土地東面之標準市區住宅分區。 <li data-bbox="340 913 645 966">• 18幅俯瞰Lake Wakitipu之生活品味地段。 <li data-bbox="340 999 645 1052">• 18個洞之冠軍級哥爾夫球場及未來會所。 <li data-bbox="340 1085 503 1116">• 小屋地區。 	<p data-bbox="680 445 945 584">該土地大部份目前作為一個農場，並分拆為多個綠草如茵之牧場及相連之小徑及往來農場之道路。</p>	<p data-bbox="1092 445 1212 472">37,200,000</p> <p data-bbox="999 502 1212 641">(按估值日期當日之兌換率，即1新西蘭元 = 港幣4.9083元計算，折合港幣182,600,000元)</p>
	<p data-bbox="340 1146 645 1553">除哥爾夫球場外，建議之發展項目分為兩期及多個階段，將產生共750幅住宅地段、18幅生活品味地段、400個鄉村地段及一個小屋地區。住宅地段之面積由625平方米至1,250平方米不等；而鄉村地段及生活品味地段之面積將分別約為190平方米及5,000平方米。有關地段將以空地方式出售予發展商作進一步發展用途。有關地段之分配詳情如下：</p>		

建議發展項目	發展項目類別	地段數目	指示性地段面積 (平方米)
第1期 — 第1階段 — R (JP) 1			
R1 (a)	住宅	88	625 — 725
R1 (b)	住宅	52	700 — 900
R1 (c)	住宅	34	1,000 — 1,250
小計：		174	
第1期 — 第2階段 — R (JP) 2			
R2 (a)	住宅	52	750 — 900
R2 (b)	住宅	46	900 — 1,000
小計：		98	
第1期 — 第3階段 — R (JP) 3			
R3 (a)	住宅	49	750 — 900
第1期 — 第4階段 — HS			
	生活品味	18	5,000
住宅地段第1期總數目		321	
生活品味地段第1期總數目		18	
第2期 — 第1階段 — R (JP-SH)			
R (JP-SH) 1	住宅	228	900 — 1,000
R (JP-SH) 2	住宅	129	900 — 1,000
R (JP-SH) 3	住宅	17	750 — 900
R (JP-SH) 4	住宅	55	900 — 1,000
小計：		429	
第2期 — 第2階段 — V (JP)及小屋			
V(JP)	鄉村	400	190 (平均)
小屋地區	小屋	1	待定
住宅地段第2期總數目		429	
鄉村地段第2期總數目		400	

該地盤目前尚未接駁如食水、排污、電力及電話網絡等日常市區服務設備。

已就第1階段申請資源同意，而包括接駁服務設備及地盤平整等基建工程將於同意獲批准後隨即展開。預期哥爾夫球場於二零零五年開始興建。

附註：

1. 於二零零一年五月十一日，John Darby (為Jacks Point Limited (「JPL」) 之代理) 以買方身份與 Dickson Stewart Jardine, Jillian Francis Jardine及Gerard Brendan Boock (「賣方」) 訂立合約，買賣現有主要659.55畝土地業權中之409畝。該合約須待已更改用途之土地獲批准進行建議之發展計劃 (「度假區」) 方可作實。
2. JPL與Queenstown Lake District Council (「Council」) 經過深入之規劃諮詢，以取得將土地之用途更改為「度假區」，從而使發展項目得以進行。於二零零三年十月已取得Council之正式批准，將會辦理有關交收手續及發出新業權。
3. 目前該土地構成Otago Land Registration District業權辨認證書2680號之一部份。該業權在法律上稱為Lot 2 DP 300502及Lots 4-5 DP 26261，包括共659.55畝之土地。該土地之註冊業主為：
 - Gerard Brendan Boock及Dickson Stewart Jardine — 1/10份
 - Jillian Frances Jardine及Gerard Brendan Boock — 1/10份
 - Dickson Stewart Jardine — 2/5份
 - Jillian Frances Jardine — 2/5份
4. 吾等之估值乃假設全部409畝土地均獲發出全新不附帶任何轆轤之永久業權。
5. 根據Queenstown Lake District Council地區，Jacks Point包括在「Variation 16」之內。「Variation 16」第12.2.1節載列該地區之用途，概述如下：
 - Jacks Point地區之用途為在持續高質素之環境下提供住宅及訪客居所，包括兩個鄉村、不同的娛樂場所及社區福利 (包括通往公共露天場地及休憩設施)。
 - 預期在Jacks Point之鄉村及相關之住宅業務在性質方面將得以維持，構成混合密度之發展項目、處置廢物之最實用方法及其長壽之質素與建築外貌。
 - 此外，該土地用途預期設有一個18個洞之冠軍級哥爾夫球場、一座豪華小屋、小規模商業活動、提供教育及醫療設施、工藝及釀酒廠業務、戶外娛樂及改善往來Lake Wakatipu之道路與提高在該處之享受。
6. 現有業權已註冊有下列多項契約摘要：
 - Kingston Road對開之通行權，為通往南面之一幅土地提供往來道路。
 - 一項憲報通告，宣稱Kingston Road為國家高速公路6號，並享有有限通往高速公路之權利。

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：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面乃屬準確及完備，並且在任何重大方面並無誤導成份；
- (b) 本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明在任何重大方面有誤導成份；及
- (c) 本通函所表達之一切意見乃經審慎及周詳考慮後方始作出，並以公平及合理之基準及假設為依據。

2. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊之權益及淡倉，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香港聯交所之權益及淡倉如下：

2.1 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目 (認股權證)		相關股份 數目 (購股權)	估已發行 股份 總額	百分比
	受控制公司		受控制公司				
	實益權益	持有之權益	實益權益	持有之權益			
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	—	—	—	—	12,500,000	12,500,000	2.44
呂榮鏢	94,000	—	—	—	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,758,340*	64.88
呂聯樸	610,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,750,340*	64.88

附註：* 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，256,669,811股股份及代表73,897,812股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份中256,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證由JCS Limited（「JCS」）擁有62.77%權益之Nan Luen International Limited持有，而代表2,111,069股相關股份之認股權證由JCS直接持有。JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS 10.87%權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

2.2 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited

董事姓名	實益權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份百分比
呂榮梓	2,000	12,000 ¹	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96

(b) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 持有之權益	佔已發行 股份百分比
呂聯勤	98,210 ²	62.77
呂聯樸	98,210 ²	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS Limited之12,000股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，Nan Luen International Limited之98,210股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS Limited持有（根據證券及期貨條例，JCS Limited被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司）。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第352條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香港聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益之披露

就本公司董事或最高行政人員所知，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	相關股份 數目 (認股權證)	總額	佔已發行 股份 百分比
JCS Limited	實益權益	—	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	
				<u>330,567,623</u>	64.65
Eaver Company Limited	實益權益	608,000	—	608,000	
	由受控制公司持有	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	
				<u>329,064,554</u>	64.36
Nan Luen International Limited	實益權益	256,669,811	71,786,743	328,456,554 *	64.24
Pacific Rose Enterprises Limited	實益權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cyress Gold Limited	實益權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.42

附註：* 根據證券及期貨條例，256,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證之權益，被視為JCS Limited、Eaver Company Limited及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited及Eaver Company Limited分別擁有Nan Luen International Limited 62.77%及37.23%權益，因此被視為擁有該等股份及認股權證之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所述之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事之合約權益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事概無於現有及對本集團整體業務有重大關係之合約或安排中擁有重大權益。
- (b) 各董事、元富及估值師概無於本集團任何成員公司自本集團最近期發表之經審核財務報表之編製日期以來就所購入、出售或出租或建議購入或出售之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列各董事及其聯繫人士乃被本公司視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益（該等董事已獲委任以代表本公司及／或本集團其他成員公司權益之業務除外）：

呂榮梓先生及呂榮堯先生為本公司之執行董事。彼等亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中持有股權（代表彼等本身及彼等之聯繫人士）及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂榮梓先生及呂榮堯先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

呂聯勤先生及呂聯樸先生為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等

共同擁有之私人公司中持有股權(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

呂榮旭先生亦為建南行有限公司之常務董事，該公司之業務包括紡織製造及貿易。呂榮旭先生亦為呂榮梓先生及呂榮堯先生之親屬，並在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中持有股權(代表其本身及其聯繫人士)及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂榮旭先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

呂榮里先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中持有股權(代表其本身及其聯繫人士)及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂榮里先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

梁學濂先生亦為多間私人及上市公司之董事。若干該等公司及彼等之聯繫人士均參與地產發展及投資業務。此外，梁學濂先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，梁學濂先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

顏以福先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，顏以福先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

6. 服務合約

各董事並無與本集團任何成員公司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)則不可由本集團有關成員公司予以終止之服務合約。

7. 專家

以下為負責提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
元富證券(香港)有限公司	投資顧問，據根證券及期貨條例被視為可進行第1、4、6及9類受規管業務之持牌機構
世邦魏理仕有限公司	獨立估值師、物業估值師及香港測量師學會之會員

各專家已確認其並無持有本集團任何成員公司之股權或擁有認購或指派其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可合法執行與否)。

8. 同意書

元富及估值師已就刊發本通函而發出同意書，表示同意以現有形式及涵義載列其函件或報告及引述其名稱及函件或報告，迄今並未撤回同意書。

9. 訴訟

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條向SEANZ提出索償要求，指控Trans Tasman Properties Limited (一間在新西蘭註冊成立之有限公司，及為本公司擁有61.31%之附屬公司) 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。於二零零三年九月，新西蘭法院循簡易程序判SEANZ勝訴兼得堂費。在判決後，Latimer提交擬上訴通知書。聆訊將於二零零四年八月進行。

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。

10. 無重大不利變動

自本公司最近期發表之經審核賬目之編製日期以來，本集團之財政或貿易狀況並無任何重大不利變動。

11. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師為李寶源先生，*MBA, BSc., FCCA, FHKSA, ACIS, ACS*。
- (b) 本公司之秘書為冼李美華女士，*MBA, LLB, FCIS*。
- (c) 本公司之最終控權股東為JCS Limited。
- (d) 本公司之香港股份過戶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。
- (e) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

由本通函之刊發日期起至二零零四年六月二十八日（該日包括在內）止之正常辦公時間內，以下文件之副本在羅夏信律師樓（地址為香港皇后大道中十五號置地廣場公爵大廈十八樓）可供查閱：

- (a) JPL協議大綱；
- (b) 本通函第17至18頁所載，於二零零四年六月十一日發出之獨立董事委員會函件；
- (c) 元富於二零零四年六月十一日發出之意見函件，全文載於本通函第19至27頁，編製之目的乃為列入本通函；
- (d) 世邦魏理仕有限公司於二零零四年六月十一日發出關於JPL土地之估值報告，報告全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄三所述由專家發出之同意書。