

---

**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**

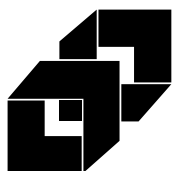
---

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。

---



**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)

**有關TRANS TASMAN PROPERTIES LIMITED**  
**出售位於奧克蘭**  
**AUCKLAND CLUB TOWER**  
**之須予披露交易**

---

爪哇控股有限公司之董事會函件載於本通函第3至7頁。

---

# 目錄

---

	頁次
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：

「有關協議」	指	(i)NZGP及(ii)買方於二零零四年五月二十日所訂立藉以買賣該物業之買賣協議，及經由(i)賣方及(ii)買方於二零零四年八月二日訂立之修訂協議所修訂；
「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；
「Cassius」	指	Cassius Properties Limited。Cassius為TTP之全資附屬公司；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「港幣」	指	香港幣值；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年八月二十一日，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；
「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；
「新西蘭交易所」	指	新西蘭交易所有限公司；
「該物業」	指	位於新西蘭奧克蘭Shortland Street 34號名為Auckland Club Tower之物業；
「買方」	指	Dorchester Capital Limited，為一位獨立第三方；

---

## 釋義

---

「爪哇集團」或 「本集團」	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；
「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；
「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，為一間在新西蘭註冊成立之有限公司，其股份在新西蘭交易所上市；
「TTP董事會」	指	TTP之董事會；
「TTP集團」	指	TTP及其附屬公司；
「賣方」	統指	NZGP及Cassius。

附註：就本公司日期為二零零四年八月三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4.9673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5.2452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

呂榮璵

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

**TRANS TASMAN PROPERTIES LIMITED**

**出售位於奧克蘭**

**AUCKLAND CLUB TOWER**

**之須予披露交易**

**1. 緒言**

根據日期為二零零四年八月三日之公佈，本公司宣佈接獲TTP通知，表示TTP之全資附屬公司已訂立有關協議，向買方出售該物業。有關協議已於二零零四年八月二日成為無附帶條件，預期於二零零四年九月三十日或之前進行交收。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

TTP為本公司擁有61.31%權益之附屬公司。

由於出售該物業之代價佔爪哇集團在有關協議成為無附帶條件日期前最後五個交易日之市值超過5%，根據上市規則第14章，出售該物業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出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

### 2. 出售事項之詳情

**訂立有關協議日期：** 原有之買賣協議乃於二零零四年五月二十日訂立。一項修訂原有買賣協議若干條款之修訂協議已由(i)賣方及(ii)買方於二零零四年八月二日訂立。

**買方：** Dorchester Capital Limited，為一位獨立第三方。

**賣方：** NZGP及Cassius，兩者均為TTP之全資附屬公司。

**出售資產之資料：** 位於新西蘭奧克蘭Shortland Street 34號名為Auckland Club Tower作寫字樓用途之物業。

**代價總額：** 23,250,000新西蘭元(折合港幣115,490,000元)，其中現金1,500,000新西蘭元(折合港幣7,450,000元)經已支付作為定金，而餘額須於交收日期以現金一筆付清。

**先決條件：** 全部先決條件已獲達成及有關協議已於二零零四年八月二日成為無附帶條件。

**交收日期：** 預期於二零零四年九月三十日或之前進行交收。

**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。

---

## 董事會函件

---

2. TTP(目前佔用該物業第14層及多個泊車位)須按現時每年為190,000新西蘭元(折合港幣940,000元)之租金,就有關場地訂立租期至二零零七年七月三十一日屆滿之正式租約。
3. NZGP須負責支付若干租金優惠及津貼,最高金額為510,000新西蘭元(折合港幣2,530,000元)。
4. 賣方須保證該物業若干面積由交收日期起計十二個月內按協定比率計算之租金收入。賣方可選擇在保證期屆滿前透過向買方支付一筆金額(就保證未屆滿期間根據保證總額380,000新西蘭元(折合港幣1,890,000元)折讓5.5%計算)而終止租金保證安排。

出售該物業之代價毛額為23,250,000新西蘭元(折合港幣115,490,000元)。在扣除(i)有關費用及支出, (ii)租金保證, 及(iii) NZGP須支付之租金優惠後, TTP預期可從出售事項套現盈餘淨額約130,000新西蘭元(折合港幣650,000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進行之估值, 代價較TTP錄得之該物業賬面值21,990,000新西蘭元(折合港幣109,230,000元)為高。TTP董事會認為代價屬公平及合理, 而出售事項符合TTP集團及其股東之利益。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。

該物業在截至二零零三年十二月三十一日止年度之租金收入淨額為1,840,000新西蘭元(折合港幣9,140,000元), 按該物業於二零零三年十二月三十一日之賬面值21,990,000新西蘭元(折合港幣109,230,000元)計算, 收益率為8.37%。

### 3. 出售事項對TTP集團之財政影響

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，自該物業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230,000新西蘭元（折合港幣1,140,000元）及630,000新西蘭元（折合港幣3,130,000元）。

該物業佔TTP於二零零三年十二月三十一日之綜合資產總值約3.04%。出售該物業將導致在償還銀行貸款10,000,000新西蘭元（折合港幣49,670,000元）及扣除有關費用及支出共400,000新西蘭元（折合港幣1,990,000元）後，TTP之現金儲備增加12,850,000新西蘭元（折合港幣63,830,000元）。

### 4. 出售事項對爪哇集團之財政影響

本集團預期在截至二零零四年十二月三十一日止年度會就出售投資物業錄得未扣除少數股東權益前及已扣除少數股東權益後之虧損分別為港幣42,580,000元及港幣26,110,000元。虧損主要與該物業之減值淨額在以往年度列入本集團之投資物業儲備賬內，而在出售時將根據香港會計實務準則撥回本集團之損益賬內。

根據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，自該物業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230,000新西蘭元（折合港幣1,140,000元）及630,000新西蘭元（折合港幣3,130,000元），而本集團在截至二零零二年十二月三十一日止期間之經審核除稅前綜合虧損為港幣316,160,000元，在截至二零零三年十二月三十一日止期間之除稅前綜合溢利則為港幣308,610,000元。該物業佔本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合資產總值約1.59%。

### 5. 進行出售事項之理由

TTP董事會認為出售事項符合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。

### 6. 所得款項用途

出售事項所得之部份款項將由TTP董事會用以償還銀行貸款10,000,000新西蘭元（折合港幣49,670,000元），餘額則會作為內部營運資金。



### 7. 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。

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592,850,000元、港幣308,610,000元及港幣187,260,000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741,460,000元、(港幣316,160,000元)及(港幣202,580,000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2,676,730,000元。

TTP為一間在新西蘭交易所上市之投資控股公司。TTP之主要業務為在澳洲、香港及新西蘭進行物業投資及發展。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，TTP集團之經審核綜合營業額、經審核除稅前溢利淨額及經審核除稅與少數股東權益後之溢利淨額分別為63,920,000新西蘭元(折合港幣317,510,000元)、27,810,000新西蘭元(折合港幣138,140,000元)及24,340,000新西蘭元(折合港幣120,900,000元)。截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字分別為82,030,000新西蘭元(折合港幣407,470,000元)、8,020,000新西蘭元(折合港幣39,840,000元)及虧絀1,310,000新西蘭元(折合港幣6,510,000元)。於二零零三年十二月三十一日，TTP股東應佔經審核權益為377,430,000新西蘭元(折合港幣1,874,810,000元)；而於二零零二年十二月三十一日之比較數字為327,120,000新西蘭元(折合港幣1,624,900,000元)。

### 8. 一般事項

據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，買方及其個別最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或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。

敬請 閣下留意本通函載列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

二零零四年八月二十五日

## 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	相關股份數目				相關股份 數目 (購股權)	估已發行 股份 總額	百分比
	股份數目		(認股權證)				
	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
呂榮燦	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 <sup>1</sup>	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 <sup>1</sup>	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	62.77
呂聯樸	98,210 <sup>2</sup>	62.77

附註：

1. 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。
2. 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. 根據證券及期貨條例第2及3分部須作出披露之人士之權益披露

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
<b>主要股東</b>					
JCS Limited <sup>2</sup>	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 <sup>1</sup>	
				<u>330,567,623</u>	64.65
Eaver Company Limited <sup>3</sup>	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 <sup>1</sup>	
				<u>329,064,554</u>	64.36
Nan Luen International Limited <sup>4</sup>	實益權益	256,669,811	71,786,743	328,456,554 <sup>1</sup>	64.24
<b>其他</b>					
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：

1. 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。
2. 呂榮梓先生、呂榮璉先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生(全部均為本公司之董事)亦為JCS Limited之董事。
3. 呂榮里先生(本公司之董事)亦為Eaver Company Limited之董事。
4. 呂榮梓先生、呂榮璉先生、呂榮旭先生、呂榮里先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生(全部均為本公司之董事)亦為Nan Luen International Limited之董事。

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. 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)：

呂榮梓先生及呂榮璉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(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)持有股權及擔任董事。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，呂榮梓先生及呂榮璉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(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)持有股權及擔任董事。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璉先生之親屬，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(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。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(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。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。

## 5. 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。

## 6. 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SEA Holdings New Zealand Limited (「SEANZ」) 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。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進行上訴。聆訊已於二零零四年八月十一日進行及判決已予保留。

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。

## 7. 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。