
**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**

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。

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)

(股票代號：251)

**有關本公司提出建議收購TTP公眾股東所換取之
ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED股份
之可能須予披露交易**

爪哇控股有限公司之董事會函件載於本通函第3至7頁。

* 僅供識別

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：

「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，將於另類投資市場掛牌上市之有限公司，該公司將成為TTP亞洲資產之控股公司；
「AGP現金選擇」	指	本公司於二零零五年十二月十四日提出之現金收購建議，據此，本公司承諾購入TTP公眾股東根據TTP購回建議所換取之任何AGP股份；
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司；
「AGP股份」	指	AGP已發行股本中之已繳足普通股；
「另類投資市場」	指	倫敦證券交易所之另類投資市場；
「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；
「本公司」或「爪哇」	指	S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司，一間於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；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「全數購回」	指	以自願場外購回股份之方式分配最多100% AGP股份予TTP股東；
「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	二零零六年一月六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；

釋義

「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；
「爪哇集團」或 「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「SEANZ」	指	SEA Holdings New Zealand Limited，一間於新西蘭註冊成立之公司，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；
「TTP」	指	Trans Tasman Properties Limited，本公司擁有66.26%權益之附屬公司，其股份於新西蘭證券交易所上市；
「TTP購回建議」	指	以自願場外購回股份之方式分配AGP股份(全部及／或部份)予TTP股東；
「TTP公眾股東」	指	除SEANZ外之全體TTP股東；
「TTP股份」	指	TTP已發行股本中之已繳足普通股；
「TTP股東」	指	TTP股份之持有人。

附註：除另有說明者外，本通函所採用之兌換率為1.00新西蘭元=港幣5.38元。



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)

呂聯勤

呂聯樸

呂榮旭

謝文彬

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

顏以福

梁學濂

鍾沛林

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

敬啟者：

**有關本公司提出建議收購TTP公眾股東所換取之
ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED股份
之可能須予披露交易**

1. 緒言

於二零零五年十二月十四日，本公司提出AGP現金選擇，據此本公司承諾於AGP股份在另類投資市場上市後首五個交易日內，購入TTP公眾股東根據TTP購回建議所換取並將獲本公司(或本公司指定附屬公司)提交之任何AGP股份。AGP現金選擇之價格為每股AGP股份1.00新西蘭元(港幣5.38元)，須以現金支付。

* 僅供識別

董事會函件

根據TTP公眾股東實際接納TTP購回建議之情況，AGP現金選擇構成上市規則第14章項下本公司一項可能須予披露交易，並毋須敦請本公司股東批准。

本通函旨在向閣下提供關於AGP現金選擇之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

2. TTP特別大會之結果及有關TTP購回建議之接納情況

於二零零五年十二月十五日，TTP宣佈TTP股東已於TTP之特別大會上通過特別決議案，批准全數購回。

TTP購回建議已於二零零五年十二月十六日下午五時正(新西蘭時間)結束。於二零零五年十二月二十一日，TTP宣佈，根據就全數購回所接獲之選擇，並經TTP股份過戶登記處核實，預期AGP股份於另類投資市場上市後至任何AGP股份根據AGP現金選擇提交前，AGP及TTP之持股權如下：

	於AGP之持股量	於TTP之持股量
SEANZ	69.7%	51.9%
TTP公眾股東	27.7%	48.1%
TTP	2.6%	—
合計：	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

3. AGP現金選擇之詳情

目前預期，於任何AGP股份根據AGP現金選擇獲提交前，TTP公眾股東將持有約60,370,000股AGP股份，約佔AGP全部已發行股本27.7%。

於二零零五年十二月十四日，本公司提出AGP現金選擇，據此本公司承諾按照下列條款購入TTP公眾股東根據TTP購回建議所換取並將獲本公司(或本公司指定附屬公司)提交之任何AGP股份：

提交期間： AGP在另類投資市場上市後首五個交易日(目前預期由二零零六年一月十六日開始)

董事會函件

- 購買價： 每股AGP股份1.00新西蘭元(港幣5.38元)
- 付款時間： 接獲正式簽署之接納表格後五個營業日
- 費用： 轉讓AGP股份予本公司(或本公司指定附屬公司)將毋須繳付印花稅、經紀費及其他轉讓費用

AGP現金選擇須待AGP成功在另類投資市場上市後方可作實。

4. AGP現金選擇之影響

於TTP購回建議結束後及任何AGP股份根據AGP現金選擇獲提交前，按照TTP公眾股東持有之合共約60,370,000股AGP股份計算，並假設AGP現金選擇獲全面接納，本公司根據AGP現金選擇應付之最高現金代價將約為60,370,000新西蘭元(港幣324,790,000元)。目前預期現金代價將由爪哇集團之內部現金儲備及銀行借貸撥付。

AGP現金選擇之價格乃經考慮於二零零五年九月三十日AGP集團之資產淨值每股AGP股份約港幣7.47元後釐定。根據AGP現金選擇，AGP之價值約為217,690,000新西蘭元(港幣1,171,170,000元)，相當於AGP資產淨值折讓約27.98%。

AGP現金選擇預期不會對爪哇集團之盈利造成任何即時重大影響。按照AGP集團於二零零五年九月三十日之淨資產303,100,000新西蘭元(港幣1,630,700,000元)計算，倘AGP現金選擇獲TTP公眾股東全面接納，預期於爪哇集團之賬目產生負商譽約港幣126,000,000元。有關負商譽將於爪哇集團收益表內確認。

5. 進行AGP現金選擇之原因

董事認為，AGP現金選擇(a)可為本公司提供良機，以AGP所持物業組合賬面值之折讓價提高其於該物業組合之股權；及(b)使接納TTP購回建議之TTP公眾股東得以按意願出售彼等持有之全部或部份AGP股份。董事相信AGP現金選擇之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

6. 本公司及AGP之資料

本公司為一間於香港聯交所上市之投資控股公司，其主要附屬公司於澳洲、中國、香港及新西蘭從事投資控股、物業及資產管理、製衣及物業投資及發展業務。

截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，本公司經審核綜合除稅前及後之營業溢利淨額分別為港幣308,607,000元及港幣297,832,000元。截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，本公司經審核綜合除稅前及後之營業溢利淨額分別為港幣145,731,000元及港幣143,575,000元。本公司於二零零四年十二月三十一日之重列及經審核總權益為港幣3,893,590,000元。

AGP將為一間投資控股公司。待AGP在另類投資市場上市後，AGP集團將主要於亞洲從事物業發展業務。

截至二零零五年九月三十日止九個月，AGP集團之經審核除稅前及後溢利淨額分別為港幣11,110,000元及港幣9,460,000元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，AGP集團之經審核除稅前及後溢利淨額分別為港幣12,220,000元及港幣10,030,000元。於二零零五年九月三十日，AGP集團之淨資產為303,100,000新西蘭元（港幣1,630,700,000元）。

7. 一般事項

於TTP購回建議結束後，按照TTP公眾股東持有之合共約60,370,000股AGP股份計算，並假設AGP現金選擇獲全面接納，本公司根據AGP現金選擇應付之最高現金代價預期為60,370,000新西蘭元（港幣324,790,000元）。因此，根據TTP公眾股東實際接納TTP購回建議之情況，AGP現金選擇構成上市規則第14章項下本公司一項可能須予披露交易，並毋須敦請本公司股東批准。

於最後實際可行日期，本公司下列關連人士持有TTP股份之權益：(a) TTP及其若干附屬公司之董事Rodney James Hodge先生持有4,501股TTP股份；及(b) TTP財務總監及TTP若干附屬公司之董事Gregory Charles Kenward先生持有2,504股TTP股份。上述人士選擇根據TTP購回建議將彼等全部TTP股份轉換為AGP股份，並已知會本公司彼等將會全面接納AGP現金選擇。該等接納將被視為本公司之關連交易，惟符合上市規則第14A.31(2)條項下之最低豁免規定。

董事會函件

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所知、得悉及確信，TTP公眾股東及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方人士，與本公司、其附屬公司、其董事、主要行政人員及主要股東，以及彼等各自之聯繫人士概無關連。

本公司將就AGP現金選擇之接納結果另行發表公佈。

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

二零零六年一月十日

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，各董事及本公司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 百分比	
	股份數目		(認股權證)				
	實益權益	受控制公司 持有之權益	實益權益	受控制公司 持有之權益			
呂榮梓	—	—	—	—	12,500,000	12,500,000	2.28
呂聯勤	618,000	283,281,811	572,717	53,897,812	—	338,370,340*	61.70
呂聯樸	610,000	283,281,811	572,717	53,897,812	—	338,362,340*	61.70
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.55
謝文彬	100,000	—	—	—	—	100,000	0.02

附註：* 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，283,281,811股股份及代表53,897,812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283,281,811股股份及代表51,786,743股相關股份之認股權證由JCS Limited（「JCS」）擁有63.58%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 11.95%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		估已發行 股份百分比
		受益人之權益	總額	
呂榮梓	3,000	12,000 ¹	15,000	32.61
呂聯勤	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04
呂聯樸	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04

(b) *Nan Luen International Limited*

董事姓名	受控制公司 持有之權益	估已發行 股份百分比
呂聯勤	99,480 ²	63.58
呂聯樸	99,480 ²	63.58

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99,480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，各董事或本公司最高行政人員或彼等之個別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

就董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，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
主要股東					
JCS Limited ²	實益權益	—	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	283,281,811	51,786,743	335,068,554	
				<u>337,179,623</u>	<u>61.48</u>
逸華有限公司 ³	實益權益	608,000	—	608,000	
	由受控制公司持有	283,281,811	51,786,743	335,068,554 ¹	
				<u>335,676,554</u>	<u>61.21</u>
Nan Luen International Limited ⁴	實益權益	283,281,811	51,786,743	335,068,554	61.09
其他					
Pacific Rose Enterprises Limited	實益權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.48
Cypress Gold Limited	實益權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.06

附註：

1. 根據證券及期貨條例，283,281,811股股份及代表51,786,743股相關股份之認股權證之權益，被視為JCS Limited、逸華有限公司及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited及逸華有限公司分別擁有Nan Luen International Limited 63.58%及36.42%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、呂聯勤先生、呂聯樸先生(全部均為本公司之董事)亦為JCS Limited之董事。
3. 呂榮梓先生、呂聯勤先生、呂聯樸先生及呂榮旭先生(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)：

呂榮梓先生亦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、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂榮梓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。呂先生並在其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。

謝文彬先生亦為滙豐保險（亞洲）有限公司、滙豐醫療保險有限公司、泰昇集團控股有限公司及華采國際有限公司之獨立非執行董事。泰昇集團控股有限公司之主要業務包括建築承造、物業發展、投資及管理。就此而言，彼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。華采國際有限公司之主要業務包括成衣經銷及製衣。然而，考慮到本集團所涉及之成衣業務規模，謝先生並不被本集團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。此外，謝先生及其聯繫人士亦一直投資在房地產投資項目。再者，由於該等投資項目之規模及性質並不符合本集團之投資組合，因此，謝先生並無因該等投資項目而被本集團視為在與本集團業務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。

鍾沛林先生亦為上市公司周生生集團國際有限公司及連達科技控股有限公司之董事。鍾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，鍾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

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或仲裁或索償要求。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師兼秘書為陳家榮先生，*Bcomm., CPA*。
- (b) 本公司之最終控權股東為JCS Limited。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓之標準證券登記有限公司。
- (d) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文本為準。