

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已將名下之SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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)

(股份代號：251)

有關

出售兩間非全資附屬公司股權之  
須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

The logo for Optima Capital, featuring a stylized "O" icon and the text "OPTIMA CAPITAL" and "創越融資有限公司".

OPTIMA  
CAPITAL  
創越融資有限公司

---

香港聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免，可由股東以書面批准出售事項，以代替舉行股東大會。本公司控股股東Nan Luen持有378,126,184股股份，佔本公司現有已發行股本約57.30%，其已於二零零八年九月三十日以書面批准出售事項。因此，本公司毋須另行尋求股東批准，亦毋須舉行股東大會。本通函所載資料僅供股東及購股權持有人參考。

二零零九年一月二十三日

\* 僅供識別

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	5
2. 出售協議之主要條款 .....	6
3. 出售事項之財務影響 .....	8
4. 所得款項之用途 .....	8
5. 進行出售事項之理由及利益 .....	9
6. 有關本公司、SKG、CMU及該等物業之資料 .....	9
7. 上市規則之涵義 .....	10
8. 推薦建議 .....	10
9. 股東之批准 .....	11
10. 其他資料 .....	11
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	12
<b>創越融資函件</b> .....	14
<b>附錄一 — 該等物業之估值報告</b> .....	19
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	26

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙分別具有下述涵義：

「相聯法團」	指	具證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「BW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有SKG已發行及繳足股本少於10%及於緊接完成前為SKG董事之個別人士；
「CMU」	指	P.T. Catur Marga Utama，一間於一九八一年九月二十日在印尼註冊成立之有限責任公司；
「本公司」	指	S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其已發行股份(股份代號：251)在香港聯交所主板上市及買賣；
「完成」	指	根據出售協議之條款完成出售事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「關連交易」	指	出售事項；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	買方與賣方就買賣SKG及CMU全部已發行及繳足股份而於二零零八年八月十五日訂立之協議；
「出售事項」	指	代名人根據出售協議向買方出售銷售股份及據此擬進行之交易；
「公認會計原則」	指	印尼公認會計原則及慣例，與國際會計準則相近；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

---

## 釋義

---

「GW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有CMU已發行及繳足股本少於10%之個別人士；
「港幣」	指	港幣，香港現行法定貨幣；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	於根據出售協議擬進行之交易中並無擁有權益之獨立非執行董事顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生組成之獨立董事委員會，其成立乃就出售協議之條款向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	創越融資，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議之條款是否公平及合理之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	獨立於關連交易之本公司股東，即全體股東；
「獨立估值師」	指	PT Bahana Klasamas Prasetya，印尼一間獨立專業物業估值師；
「印尼」	指	印度尼西亞共和國；
「IW」	指	為其他印尼賣方之一，於緊接完成前持有SKG及CMU各自已發行及繳足股本超過10%權益之個別人士；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年一月二十日，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；
「負債」	指	由買方及賣方議定之SKG及CMU負債總額(主要包括已動用銀行融資)，金額為60,000,000,000盧比(約相等於港幣51,000,000元)，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，全部乃欠付獨立於本集團及其關連人士之第三方之負債；

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則；
「Nan Luen」	指	Nan Luen International Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期持有本公司約57.30%已發行股本之本公司控股股東，其已就出售事項給予書面批准；
「代名人」	指	兩名印尼個別人士，均為本集團之代名人；
「其他印尼賣方」	指	出售SKG 48%股權之四名印尼個別賣方及出售CMU 48%股權之四名印尼個別賣方，其中三名為共同賣方；
「創越融資」	指	創越融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團；
「購股權持有人」	指	根據本公司分別於二零零零年六月二十三日及二零零五年八月十九日採納之僱員購股權計劃授出之購股權之持有人；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	指	(i) 位於印尼Tangerang之Cipondoh分區之Gondrong及Petir村之多幅土地，SKG擁有總面積約1,035,609平方米土地之歸屬合法業權，且SKG擁有總面積約28,135平方米土地申請合法業權之第一優先權；及  (ii) 位於印尼Tangerang之Cipondoh分區之Gondrong及Petir村之多幅土地，CMU擁有總面積約334,391平方米土地之歸屬合法業權，且CMU擁有總面積約16,357平方米土地申請合法業權之第一優先權；

---

## 釋義

---

「買方」	指	(i) PT. Agung Sedayu；及  (ii) PT. Alam Pusaka Jaya。  經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，買方各自均為獨立於本集團及其關連人士之第三方；
「盧比」	指	印尼盧比，印尼現行法定貨幣；
「銷售股份」	指	(i) 31,200股每股面值1,000,000盧比(約相等於港幣850元)之股份，佔以代名人義登記之SKG已發行及繳足股本52%，並由本公司擁有64%權益之間接附屬公司實益擁有；及  (ii) 4,160股每股面值1,000,000盧比(約相等於港幣850元)之股份，佔以代名人義登記之CMU已發行及繳足股本52%，並由本公司擁有64%權益之間接附屬公司實益擁有；
「賣方」	指	代名人及其他印尼賣方；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；
「SKG」	指	P.T. Sumber Kencana Graha，一間於一九八三年九月七日在印尼註冊成立之有限責任公司；
「平方米」	指	平方米；
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司條例第2(4)條所賦予之涵義；及
「%」	指	百分比或百分率(視情況而定)。

附註：

就本通函而言，於本通函內以盧比列值之款項乃按港幣1元兌1,176盧比之匯率換算為港幣，僅供說明之用。有關換算不應被視為相關金額已經、當時可以或將可以按該匯率或任何其他匯率換算或甚至可以進行換算。

於最後實際可行日期之匯率乃按港幣1元兌1,431盧比換算，以供股東參考。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

執行董事：

呂榮梓 (主席兼常務董事)

呂榮旭

徐立言

呂聯勤

呂聯樸

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

林成泰

謝文彬

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

鍾沛林

敬啟者：

**有關  
出售兩間非全資附屬公司股權之  
須予披露及關連交易**

**1. 緒言**

如董事會於二零零八年十月二日宣佈，於二零零八年八月十五日，代名人就出售SKG及CMU各52%股權訂立出售協議，總代價為192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元），由買方以現金支付。簽署出售協議時，已支付52,000,000,000盧比（約

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

相等於港幣44,200,000元)予代名人，最終款項140,014,000,000盧比(約相等於港幣119,100,000元)則已於完成時支付予代名人。出售事項已於二零零八年八月二十九日完成。

本通函旨在(i)向閣下提供有關出售事項之進一步資料；及(ii)載列獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見及建議；及(iii)載列該等物業於二零零八年十一月一日之估值報告。

### 2. 出售協議之主要條款

**日期：** 二零零八年八月十五日

**買方：** (i) PT. Agung Sedayu；及  
(ii) PT. Alam Pusaka Jaya。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，各買方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

**賣方：** (i) 代名人(代表本集團持有SKG及CMU各52%股權)；及  
(ii) 其他印尼賣方(持有SKG及CMU其餘各48%股權)。

於緊接完成前：

- (i) IW擁有SKG(27.87%)及CMU(28.85%)各自己發行及繳足股本10%以上之權益，因此根據上市規則，彼為本公司之關連人士；
- (ii) BW擁有SKG已發行及繳足股本4.81%之權益，為SKG之董事，亦被視為本公司之關連人士；
- (iii) IW為BW之父親，因此根據上市規則，彼等被視為彼此之聯繫人；及
- (iv) GW擁有CMU已發行及繳足股本3.825%之權益，為IW之長子及BW之兄，因此根據上市規則，GW被視為IW及BW之聯繫人。



---

## 董事會函件

---

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，除IW、BW及GW外，其餘之其他印尼賣方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

### 出售之資產：

根據出售協議，賣方已出售SKG及CMU之全部股權予買方。於緊接完成前，SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益。

### 總代價：

買方以現金支付賣方之總代價為369,260,000,000盧比（約相等於港幣314,000,000元），（其中192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元）乃支付予代名人），載述如下：

- (i) 簽署出售協議時，合共100,000,000,000盧比（約相等於港幣85,000,000元）已支付予賣方（其中合共52,000,000,000盧比（約相等於港幣44,200,000元）已支付予代名人）；及
- (ii) 於二零零八年八月二十九日完成時，合共269,260,000,000盧比（約相等於港幣229,000,000元）已支付予賣方（其中合共140,014,000,000盧比（約相等於港幣119,100,000元）已支付予代名人）。

此外，買方已代表SKG及CMU清償合共60,000,000,000盧比（約相等於港幣51,000,000元）之負債。負債乃欠付獨立於本集團及其關連人士之第三方。

出售事項之代價由買方與賣方於公平協商後達成，按一般商業條款及參考以下者釐定：

- (i) 獨立估值師於二零零七年九月二十七日就該等物業進行估值，總值為369,275,000,000盧比（約相等於港幣314,000,000元）；及
- (ii) 於二零零八年六月三十日，SKG及CMU之未經審核資產淨值總額約為4,914,000,000盧比（約相等於港幣4,200,000元）。

---

## 董事會函件

---

出售事項之代價較SKG及CMU於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值總額約4,914,000,000盧比（約相等於港幣4,200,000元），高出187,100,000,000盧比（約相等於港幣159,100,000元）或溢價3,807%。

出售事項之代價亦較SKG及CMU於二零零八年七月三十一日之未經審核資產淨值總額5,327,000,000盧比（約相等於港幣4,500,000元）高出186,687,000,000盧比（約相等於港幣158,800,000元）或溢價3,529%。

**完成日期：** 已於二零零八年八月二十九日完成。

### 3. 出售事項之財務影響

完成時，本集團於SKG及CMU之所有股權已轉讓予買方。SKG及CMU已不再為本公司之附屬公司。

本公司現時預計於完成時，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度就出售事項將錄得盈利淨額約港幣67,500,000元，且本公司之綜合資產淨值將相應增加。上述盈利乃按代名人就出售事項收取之現金總代價192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元）與(a)根據出售協議出售SKG及CMU之股權而本集團應佔SKG及CMU於二零零八年七月三十一日（即編製SKG及CMU之未經審核管理賬目及獲取本集團資料之最後實際可行日期）之未經審核綜合資產淨值之相應百分比經若干調整；(b)就出售事項估計應付之印尼稅項；及(c)出售事項之開支（即（其中包括）估計法律及諮詢費用）三者總和之差額計算。

此外，出售事項對本集團日後之經營溢利或虧損並無造成任何重大影響。然而，於完成時，本集團之總資產已增加而負債總額則減少。

### 4. 所得款項之用途

出售事項所得款項淨額約為港幣163,300,000元，目前擬用作本集團之一般營運資金。

### 5. 進行出售事項之理由及利益

本集團之核心業務策略為透過其本身或以合營企業形式於亞太地區(尤其是香港及中國)發展及投資房地產。

約於一九九一年四月，本集團分別成為SKG及CMU之股東，該等公司擁有或控制該等物業及其重新開發權。於一九九七年，將該等物業發展為住宅屋苑之計劃已準備就緒，但因當時正值亞洲金融風暴而須擱置。由於過去數年印尼經濟復甦的速度較本集團預期緩慢，故並無進一步落實該項發展計劃。

經參考上文「出售協議之主要條款」一節之「總代價」分節所述該等物業之估值及現時市況後，本集團認為買方就購買銷售股份提出之收購建議屬可接受，因此已接納有關收購建議。董事會(獨立董事委員會成員之獨立非執行董事除外，彼等之意見已於考慮為關連交易而獲委任之獨立財務顧問之意見後於本通函第12及13頁所載之獨立董事委員會函件內發表)認為，出售事項之條款(包括代價)屬公平合理，且訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項符合本公司及股東之整體利益，對獨立股東亦然。

### 6. 有關本公司、SKG、CMU及該等物業之資料

本公司為一間投資控股公司，其股份在香港聯交所主板上市及買賣。其主要附屬公司之業務為投資控股、物業及資產管理，以及於香港、中國、澳洲及紐西蘭從事物業投資及發展。

於緊接完成前，本公司透過其擁有64%權益之附屬公司，間接持有SKG及CMU各自全部已發行及繳足股本之52%。SKG及CMU均從事房地產業務，包括購置土地、發展土地及興建房屋、寫字樓、公寓及購物中心作銷售或租賃用途。SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益。

SKG及CMU之財務報表已根據公認會計原則編製。

於二零零七年十二月三十一日，SKG之經審核資產淨值為1,432,000,000盧比(約相等於港幣1,200,000元)。

---

## 董事會函件

---

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，SKG之經審核虧損(未扣除稅項及非經常項目)分別約為8,140,000,000盧比(約相等於港幣6,900,000元)及1,330,000,000盧比(約相等於港幣1,100,000元)。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，SKG之經審核虧損淨額(經扣除稅項及非經常項目後)分別約為8,140,000,000盧比(約相等於港幣6,900,000元)及1,330,000,000盧比(約相等於港幣1,100,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，CMU之經審核資產淨值為3,694,000,000盧比(約相等於港幣3,100,000元)。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，CMU之經審核虧損(未扣除稅項及非經常項目)分別約為644,000,000盧比(約相等於港幣500,000元)及136,000,000盧比(約相等於港幣100,000元)。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，CMU之經審核虧損淨額(經扣除稅項及非經常項目後)分別約為644,000,000盧比(約相等於港幣500,000元)及136,000,000盧比(約相等於港幣100,000元)。

於二零零八年七月三十一日，該等物業之未經審核總賬面淨值為61,166,000,000盧比(約相等於港幣52,000,000元)。

### 7. 上市規則之涵義

本集團與其他印尼賣方之間概無就出售SKG及CMU作出任何書面或其他方式之事先安排。此外，賣方之間亦無因出售協議而產生任何交叉責任。然而，鑒於如上文所述，本公司、IW、BW及GW之間的關係，根據上市規則第十四A章，出售事項構成關連交易(「**關連交易**」)。由於上市規則第14.07條所載其中一項有關關連交易之適用百分比率超過2.5%且其總代價超過港幣10,000,000元，因此根據上市規則第十四A章，關連交易須遵守申報、公告及經獨立股東批准之規定。此外，上述適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項亦構成本公司之須予披露交易。

### 8. 推薦建議

本公司已委任由全體獨立非執行董事顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生組成之獨立董事委員會考慮出售協議之條款。本公司已委任創越融資為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

---

## 董事會函件

---

經考慮創越融資之意見及本函件所載相關資料後，獨立董事委員會認為，出售事項之條款(包括代價)屬公平及合理，且訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項符合本公司及股東之整體利益，對獨立股東亦然。

### 9. 股東之批准

根據上市規則，關連交易須獲獨立股東於股東大會上以投票表決方式批准。

概無本公司股東須就關連交易放棄投票。香港聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免，可由股東以書面批准出售事項，以代替舉行股東大會。持有相等於本公司現有已發行股本約57.30%之股份之本公司控股股東Nan Luen已於二零零八年九月三十日書面批准出售事項。因此，本公司毋須另行尋求股東批准，亦毋須舉行股東大會。本通函所載資料僅供股東及購股權持有人參考。

### 10. 其他資料

敬希閣下垂注於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

代表

**S E A HOLDINGS LIMITED**

**爪哇控股有限公司之董事會**

主席兼常務董事

**呂榮梓**

謹啟

二零零九年一月二十三日



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

獨立董事委員會：

顏以福  
梁學濂  
鍾沛林

註冊辦事處：

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

敬啟者：

**有關  
出售兩間非全資附屬公司股權之  
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述通函，而本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

獨立董事委員會經已成立，以便就吾等所認為出售協議之條款是否屬公平及合理，且訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項是否符合本公司及其股東之整體利益，以及是否符合獨立股東之利益，向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第5至11頁所載之董事會函件及本通函第14至18頁所載之獨立財務顧問函件，兩份函件均提供出售事項之詳情。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問陳述之主要因素及理由連同其所出具之意見及建議，吾等與獨立財務顧問意見一致：出售協議之條款乃根據一般商業條款釐定，屬公平及合理，且訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項符合本公司及其股東之整體利益，對獨立股東亦然。因此，倘本公司就考慮及批准關連交易召開股東大會，吾等建議獨立股東批准關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
**顏以福** (主席)  
**梁學濂**  
**鍾沛林**  
謹啟

二零零九年一月二十三日

---

## 創越融資函件

---

以下為創越融資就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
36樓3618室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就出售協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售協議之詳情載於 貴公司於二零零九年一月二十三日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

於二零零八年八月十五日，代名人就出售SKG及CMU各52%股權訂立出售協議，總代價為192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元），由買方以現金支付。於緊接完成前，SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益，而 貴集團分別於SKG及CMU之52%股權由代名人代表 貴集團持有。簽署出售協議時，已支付52,000,000,000盧比（約相等於港幣44,200,000元）予代名人，最終款項140,014,000,000盧比（約相等於港幣119,100,000元）則已於完成時支付予代名人。出售事項已於二零零八年八月二十九日完成。

如董事會函件所載， 貴集團與其他印尼賣方之間概無就出售SKG及CMU作出任何書面或其他方式之事先安排。此外，賣方之間亦無因出售協議而產生任何交叉責任。然而，鑒於如董事會函件「出售協議之主要條款」一節詳述之 貴公司、IW、BW及GW之間的關係，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，出售事項構成 貴公司之關連交易。由於出售事項其中一項適用百分比率超過2.5%，且其總代價超過港幣10,000,000元，因此根據上市規則第十四A章，



---

## 創越融資函件

---

出售事項應遵守申報、公告及獲獨立股東批准之規定。然而，概無股東須就關連交易放棄投票。於最後實際可行日期持有 貴公司現有已發行股本約57.30%之 貴公司控股股東Nan Luen已於二零零八年九月三十日以書面批准出售事項。因此，香港聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免，可由股東以書面批准出售事項，以代替舉行股東大會。

貴公司已成立由全體三名獨立非執行董事顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生組成之獨立董事委員會，以就出售協議之條款是否屬公平及合理，訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項是否符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立股東作出建議。創越融資已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司執行董事及管理層提供之資料及事實以及彼等發表之意見，並假設吾等獲提供之資料及事實，以及所發表意見於作出時及直至通函寄發日期止，在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦尋求並獲執行董事確認，吾等獲提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料及意見，並認為吾等所獲資料足以令吾等達致知情意見，且並無理由認為有任何重大資料或意見遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料及意見之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核實。

### 主要考慮因素及理由

於釐定出售事項之條款就獨立股東而言是否屬公平及合理，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 出售事項之背景及理由

貴集團主要從事投資控股、物業及資產管理，以及於香港、中國大陸、澳洲及紐西蘭從事物業投資及發展。近年， 貴集團一直專注於中國大陸及香港發展及開拓投資機遇。根據 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之年報， 貴集團於香港及中國大陸之分類資產合共佔 貴集團於該年度之分類資產總值超過90%。此外，按地域分類計算， 貴集團約56%及21%收益分別在香港及中國大陸產生。 貴集團於

---

## 創越融資函件

---

中國大陸及香港市場之資產及收益佔有重大份額，反映 貴集團重點發展兩地市場及其發展策略。 貴公司於截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告（「二零零八年中期報告」）內之主席報告書亦指出， 貴集團將繼續審慎地於中國大陸、香港及其他亞太城市物色發展及投資機遇。

如董事會函件所述，約於一九九一年四月， 貴集團透過代名人分別成為SKG及CMU之股東，該等公司擁有或控制該等物業及擁有其重新開發權。吾等獲 貴公司管理層告知，原定計劃將該等物業發展為住宅屋苑，但最終因一九九七年亞洲金融風暴而擱置。由於過去數年印尼經濟復甦速度較預期為慢，因此 貴集團並無就發展該等物業落實任何進一步計劃，亦無在印尼進行任何進一步物業投資。此外，如董事會函件所述，董事擬將出售事項所得款項淨額約港幣163,300,000元用作 貴集團之一般營運資金，及預期出售事項將不會對 貴集團之營運構成任何不利影響。

鑒於出售事項不僅有助 貴集團撤離印尼物業市場，把握機會變現其於該等物業之投資，更可讓 貴集團專注中國大陸及香港等其他市場，配合 貴集團之業務發展策略，因此吾等同意董事之看法，出售事項亦符合股東及 貴公司之整體利益。

### 2. 出售事項之代價基準及付款條款

#### (a) 代價

買方收購分別於SKG及CMU之全部股權之總代價為369,260,000,000盧比（約相等於港幣314,000,000元），已由買方支付予賣方。總代價其中192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元）乃按以下方式以現金支付予代名人：

- (i) 簽署出售協議時，合共52,000,000,000盧比（約相等於港幣44,200,000元）；及
- (ii) 於二零零八年八月二十九日完成時，合共140,014,000,000盧比（約相等於港幣119,100,000元）。

此外，買方已代表SKG及CMU清償合共60,000,000,000盧比（約相等於港幣51,000,000元）之負債。負債乃欠付獨立於 貴集團及其關連人士之第三方。

吾等知悉，出售事項之代價乃由買方與賣方於公平協商後達成，按一般商業條款及參考(i)獨立估值師於二零零七年九月二十七日就該等物業進行估值之總值369,275,000,000盧比（約相等於港幣314,000,000元）；及(ii)SKG及CMU於二零零八

---

## 創越融資函件

---

年六月三十日之未經審核資產淨值總額約4,914,000,000盧比(約相等於港幣4,200,000元)後釐定。於二零零八年七月三十一日,該等物業之未經審核賬面淨值總額為61,166,000,000盧比(約相等於港幣52,000,000元)。

於評估代價是否公平及合理時,吾等已審閱 貴公司提供之SKG及CMU截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、SKG及CMU最新之未經審核管理賬目及載於通函附錄一之該等物業之估值報告。吾等知悉,除該等物業、現金及現金等值外,SKG及CMU於緊接完成前並無任何其他重大資產。由於在緊接完成前,SKG及CMU之主要資產為彼等於該等物業之權益,因此吾等認為,參考該等物業之估值及SKG及CMU之資產淨值作為釐定代價之基準乃屬公平。

如通函附錄一所述,該等物業於二零零八年十一月一日現況下之總市值約為329,722,000,000盧比(約相等於港幣280,400,000元)。吾等亦已審閱由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司及Knight Frank/PT. Willson Properti Advisindo(統稱「KF」)所編製載於通函附錄一之估值報告,並與彼等討論計算該等物業於二零零八年十一月一日之總市值時所採納之方法及所用假設。該等物業包括多幅持作發展並計劃發展為住宅屋苑之土地。吾等知悉,為該等物業估值時,KF經參考市場上可得之銷售憑證後,以直接比較法為該等物業估值。吾等認為,估值師所採納之估值方法符合一般市場慣例。由於該等物業於二零零八年十一月一日之最新估值更能反映最新價值及市況,因此,吾等之分析乃基於估計價值329,722,000,000盧比(約相等於港幣280,400,000元)而作出。

經計及(i)SKG及CMU於二零零八年七月三十一日之未經審核資產淨值分別約1,562,000,000盧比(約相等於港幣1,300,000元)及約3,765,000,000盧比(約相等於港幣3,200,000元);及(ii)根據該等物業於二零零八年十一月一日之現況按其市值約329,772,000,000盧比(約相等於港幣280,400,000元)而調整後,代價192,014,000,000盧比(約相等於港幣163,300,000元)較代名人於SKG及CMU之資產淨值總額中持有之52%應佔權益(經該等物業之市值調整)溢價約34.8%。經考慮上文所示溢價後,吾等認為代價屬公平及合理。

鑒於上文所述者,吾等認為,出售協議之條款就獨立股東而言屬公平及合理,且出售事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

---

## 創越融資函件

---

### 3. 出售事項對 貴集團之財務影響

#### (a) 盈利

如董事會函件所述，於完成後，貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度就出售事項將錄得盈利淨額約港幣67,500,000元，且貴公司之綜合資產淨值將相應增加。上述盈利乃按代名人就出售事項收取之現金總代價192,014,000,000盧比（約相等於港幣163,300,000元）與(a)根據出售協議出售SKG及CMU之股權而貴集團應佔SKG及CMU於二零零八年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值之相應百分比（經若干調整）；(b)就出售事項估計應付之印尼稅項；及(c)出售事項之開支（即（其中包括）估計法律及諮詢費用）三者總和之差額計算。

#### (b) 資產淨值

根據二零零八年中報報告，貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值約為港幣7,347,000,000元。鑒於上述出售事項產生除稅及開支後之估計盈利約港幣67,500,000元，貴集團之資產淨值將相應增加。

#### (c) 現金狀況

如二零零八年中報報告所載，貴集團於二零零八年六月三十日之現金及銀行結存約為港幣1,119,700,000元。出售事項所得款項淨額約港幣163,300,000元將進一步增加貴集團之現金資源。貴集團之營運資金狀況將因出售事項而更加鞏固，而估計所得款項淨額將增加貴集團之營運資金。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，出售協議之條款按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平及合理，且訂立出售協議及根據出售協議所載條款進行之出售事項符合貴公司及股東之整體利益。因此，倘貴公司就考慮及批准關連交易召開股東大會，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議批准關連交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
主席 董事  
梁美嫻 陳佩明  
謹啟

二零零九年一月二十三日

下文為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司及Knight Frank/PT. Willson Properti Advisindo就其對SKG及CMU所持有該等物業權益於二零零八年十一月一日之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓

+852 2840 1177

+852 2840 0600傳真

knightfrank.com



**PT. Willson Properti Advisindo**

Wisma Nugra Santana #17-03

Jl. Jend. Sudirman Kav. 7 — 8

Jakarta 10220, Indonesia

+62 (21) 570 7170

敬啟者：

吾等謹遵照閣下之指示，就S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之代名人於二零零八年八月二十九日出售於印度尼西亞共和國（「印尼」）之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對物業於二零零八年十一月一日之市值之意見。

### 估值基準

吾等之估值是吾等對物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最有利價格。本估計特地不包括因特別條款或情況而上漲或減少之估計價格，例如非一般融資、出售及售

後租回安排、遞延條款合約、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士給予之特殊考慮或優惠，或任何特殊價值因素。估計物業之市值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

## **估值方法**

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，假設物業交吉出售，參考相關市場中可資比較之出售憑證。

## **業權文件及產權負擔**

吾等就有關物業權益之業權及其他法律事宜在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及其法律顧問DNC Advocates at Work就印尼法律提供之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料及／或其印尼法律顧問向吾等提供之意見之真實性及準確性，而有關真實性及準確性對估值報告而言至關重要。

吾等之估值並無考慮物業權益所附帶之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支。除非另有註明，否則吾等假設該等物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## **資料來源**

吾等就規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、發展計劃、樓面與地盤面積等事宜及所有其他相關事宜在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料並已接納所提供之意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件中所載資料為基礎，故僅為約數。吾等並無核證 貴集團向吾等提供之資料，並已假設資料屬實。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

## **視察及量度**

吾等已對物業進行視察。然而，吾等並未能進行實地測量，以核實物業之地盤面積是否真確，吾等已假設吾等所獲有關文件所列示之地盤面積均為正確。此外，吾等並未能進行土地測量，以核實物業之地盤界限。

## **實地視察**

吾等並無接獲指示進行任何實地視察以確定土地狀況及設施等是否適合日後發展。吾等之估值乃假設有關方面均令人滿意，且在作日後發展施工期間不會出現額外開支或延誤。

**污染**

吾等並無接獲指示安排進行任何視察以確定物業中有否使用任何有害或危險之物質，故於吾等之估值中假設物業中概無上述物質。然而，倘若其後確定物業或任何鄰近土地出現污染，或物業經已或現時正作污染用途，吾等保留權利調整本報告所呈報之估值。

**備註**

在編製估值報告時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引有關條文所載之規定及香港測量師學會發佈之「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」。

**貨幣**

除另有註明者外，所有金額均以盧比列賬。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

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

代表  
萊坊測計師行有限公司

代表  
Knight Frank/PT. Willson Properti Advisindo

執行董事  
吳紹林  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

高級聯席董事  
Bayu R Wiseso  
MAPPI (Cert.)  
謹啟

二零零九年一月二十三日

附註：

吳紹林，M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.、R.P.S. (G.P.)，自一九九五年十一月起一直為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，擁有二十三年香港物業估值經驗，對亞太區之物業估值工作具備豐富經驗。

Bayu R. Wiseso，MAPPI (Cert.)，自二零零一年十月起一直為Knight Frank/PT. Willson Properti Advisindo之合資格估值師，擁有九年印尼物業估值經驗。

## 估值報告

## 持作發展物業

於二零零八年  
十一月一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年 十一月一日 現況下之市值
部份位於印尼 DKI Jakarta省 West Jakarta Regency之	該物業包括由多幅地塊組成之土地，總地盤面積約為1,414,492平方米(15,225,592平方呎)。	該物業主要為閒置，而有三幢兩層示範住房單位及一幢一層營銷辦公室建築物亦為閒置。	329,722,000,000盧比 (見附註5)
Cengkareng區 之Duri Kosambi 分區，另部份位 於印尼 Banten省 Tangerang Regency之	該物業可經由Duri Kosambi分區境內之公路Jalan Kresek Raya進入，亦可經由Petir及Gondrong分區境內之兩條公路Jalan KH Achmad Dahlan及Jalan Ki Hajar Dewantoro進入。		
Cipondoh區之 Petir及Gondrong 分區之一幅 土地。	該物業乃持作發展，並規劃及批准作興建住宅屋苑(見附註1)。		
	該物業之1,370,000平方米面積乃根據多項「Hak Guna Bangunan/HGB」(建築權)土地業權持有，年期分別於二零一二年三月三十一日、二零一二年四月四日、二零一二年六月二日、二零一二年六月二十二日、二零一二年六月二十三日、二零一四年四月四日、二零一四年九月二十四日、二零一六年九月四日及二零二三年九月二十四日屆滿。		
	該物業之38,050平方米面積乃根據多項「Surat Pelepasan Hak/SPH」(權利解除函)持有。		
	該物業之6,442平方米面積乃根據多項付款收據持有。		



附註：

1. 該物業之發展建議已獲批。有關批文之主要資料包括 (其中包括) 以下資料：

(i) Tangerang Regency國土廳廳長之裁定函件：

- 日期為一九九三年十二月二十四日之  
Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang  
第460.04/SK.067-BPN/Pr號 : 就該物業上興建住宅屋苑位置授予許可。
- 日期為一九九四年一月十五日之  
Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang第460.05-SK.007.P號 : 批准有效延長授予該物業上興建住宅屋苑  
位置之許可。

(ii) DKI Jakarta省省長之判令：

- 日期為一九九五年三月二十九日之  
Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah  
(使用及發展土地之主要許可)  
第839/-1.711.5號 : 就該物業上興建住宅屋苑位置授予許可。

(iii) 房屋總規劃

- Tangerang Regency之BAPPEDA (地方發展  
規劃部門) 日期為一九九六年七月一日之  
批文第653/77-BAPP/VII/96號 : — 土地用途：房屋  
— 發展用途組合：
  - 房屋 (51.82%)
  - 商業 (7.78%)
  - 公共設施 (39.08%)
  - 社區設施 (1.32%)

2. 如 貴集團所告知，於緊接二零零八年八月二十九日之前，P.T. Catur Marga Utama (「CMU」) 及P.T. Sumber Kencana Graha (「SKG」) (兩間公司均於印尼註冊成立，擁有或控制該物業) 為 貴公司擁有64%權益之附屬公司擁有52%權益之附屬公司。

3. 吾等已就該物業之業權權益獲 貴集團之法律顧問DNC Advocates at Work提供一份法律意見，其中包括以下資料：

- (i) SKG擁有法律意見附表2所載之總地盤面積為1,035,609平方米之部份物業之歸屬合法業權。
- (ii) 法律意見附表2所載並由SKG擁有之地盤面積為3,255平方米之部份物業，須受於二零零二年七月二十五日就未獲授權人士於該土地上興建樓宇之爭議之重要條件之規限。該爭議已提交Tangerang地區法院處理，SKG為原告。法院判決SKG勝訴。
- (iii) CMU擁有法律意見附表3所載之總地盤面積為334,391平方米之部份物業之歸屬合法業權。

- (iv) SKG及CMU可自由轉讓法律意見附表2及3所載之物業(如相關)，惟須受相關附中標題為「可轉讓性」一欄所載之條件(見下文附註3(v))之規限。轉讓物業權利須按轉讓價值或當前之稅務目標出售價值(*Nilai Jual Objek Pajak* — NJOP)(以較高者為準)之5%(百分之五)繳納所得稅。此外，買方須按應課稅目標收購價值(*Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak* — NPOPKP)之5%(百分之五)支付土地及樓宇收購稅(*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* — BPHTB)。NPOPKP乃按稅務目標收購價值(*Nilai Perolehan Objek Pajak* — NPOP)減毋須課稅目標收購價值(*Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak* — NPOPTKP)計算。NPOPTKP須根據政府法規制訂。
- (v) 法律意見附表2及3所載之土地之可轉讓性概述如下：

附表2

地盤面積(平方米)	可轉讓性
76,200	可自由轉讓
609,928	須取得Head of Regency Land Office of Tangerang及西瓜哇省土地辦公室主管之事先同意
288,354	須取得國家耕地部部長／國土局局長( <i>Menteri Negara Agraria/Kepala BPN</i> )之事先同意，除非已自PT Bank of Tabungan Negara (Persero) Tbk(「BTN」)及PT Papan Sejahtera取得住房貸款( <i>Kredit Pemilikan Rumah</i> — KPR)之借款人則作別論
61,127	須取得西瓜哇省土地辦公室主管之事先同意，除非根據現行規定之土地及樓宇之潛在擁有人則作別論

附表3

地盤面積(平方米)	可轉讓性
40,210	可自由轉讓
27,630	須取得Head of Regency Land Office of Tangerang及西瓜哇省土地辦公室主管之事先同意
192,421	不得轉讓，惟已自BTN取得住房貸款( <i>Kredit Pemilikan Rumah</i> — KPR)之借款人則作別論
29,195	須取得國家耕地部部長／國土局局長( <i>Menteri Negara Agraria/Kepala BPN</i> )之事先同意，除非已自BTN及PT Papan Sejahtera取得住房貸款( <i>Kredit Pemilikan Rumah</i> — KPR)之借款人則作別論
44,935	須取得西瓜哇省土地辦公室主管之事先同意，除非根據現行規定之土地及樓宇之潛在擁有人則作別論

- (vi) 根據法律意見附表4，SKG擁有總地盤面積為28,135平方米之部份物業向土地辦公室申請合法業權之第一優先權，有關合法業權之授出須由土地辦公室全權決定。
  - (vii) 根據法律意見附表5，CMU擁有總地盤面積為16,357平方米之部份物業向土地辦公室申請合法業權之第一優先權，有關合法業權之授出須由土地辦公室全權決定。
4. 如 貴集團所告知，上述法律意見附表2、3、4及5所載之物業共同構成所估物業之所有不同地塊。
5. 根據上述法律意見，吾等並無就SKG及CMU擁有申請合法業權之第一優先權之總地盤面積為44,492平方米之土地（見上文附註3(vi)及(vii)）賦予任何商業價值，亦無就除非借款人已自BTN取得住房貸款（*Kredit Pemilikan Rumah* — KPR）否則不得轉讓之總地盤面積為192,421平方米之土地（載於法律意見附表3）賦予任何商業價值。
6. 吾等之估值乃就物業之100%權益作出。

## 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。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，就彼等所知及所信，本通函概無遺漏其他事實，致使其中所載之任何聲明有誤導成份。

## 2. 董事之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（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XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作彼等擁有之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：—

### 2.1 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值 港幣0.1元股份 之數目	相關股份 數目 (購股權)	總額	佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	實益權益		
呂榮梓	—	6,569,285 <sup>#</sup>	6,569,285	1.00
呂榮旭	—	6,569,285 <sup>A</sup>	6,569,285	1.00
呂聯勤	1,772,717	6,569,285 <sup>#</sup>	8,342,002	1.26
呂聯樸	1,772,717	6,569,285 <sup>#</sup>	8,342,002	1.26
林成泰	101,478 <sup>##</sup>	6,569,285 <sup>#</sup>	6,670,763	1.01
謝文彬	100,000	656,928 <sup>@</sup>	756,928	0.11
顏以福	—	656,928 <sup>#</sup>	656,928	0.10
梁學濂	—	656,928 <sup>#</sup>	656,928	0.10
鍾沛林	—	656,928 <sup>@</sup>	656,928	0.10

附註：

- # 購股權於二零零八年十二月三十一日授出，行使價為每股股份港幣2.262元，行使期由二零零八年十二月三十一日至二零一零年十二月三十日。
- △ 該等購股權中，
- (i) 一份相當於餘下3,000,000股股份之購股權於二零零零年十二月四日授出，行使價為每股股份港幣1.44元，行使期由二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日；及
- (ii) 另一份相當於3,569,285股股份之購股權於二零零八年十二月三十一日授出，行使價為每股股份港幣2.262元，行使期由二零零八年十二月三十一日至二零一零年十二月三十日。
- ◎ 購股權於二零零八年十二月三十一日授出，行使價為每股股份港幣2.262元，行使期由二零零九年十二月三十一日至二零一一年十二月三十日。
- ## 該等股份之中，5,739股由林成泰先生之配偶持有。

於最後實際可行日期，已發行股份之總數為659,928,517股。

## 2.2 於相聯法團股份及相關股份之好倉

### (a) JCS Limited (「JCS」) — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目			佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	由受控制法團 持有之權益	總額	
呂榮梓	3,000	12,000	15,000	32.61
呂聯勤	6,000	—	6,000	13.04
呂聯樸	6,000	—	6,000	13.04

(b) *Nan Luen*—本公司直屬控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元 股份之數目		佔已發行股份 概約百分比
	實益權益		
呂榮梓	46,938		30.00
呂聯勤	5,021		3.21
呂聯樸	5,021		3.21

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（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香港聯交所之權益或淡倉，亦無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益或淡倉，或擁有根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東於本公司之權益

除下文所披露者外，就任何董事或本公司之主要行政人員所知或另外獲悉，於最後實際可行日期，以下法團或人士（除董事或本公司之主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之5%或以上之權益或淡倉資料如下：—

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目		佔已發行股份 概約百分比
	實益權益	由受控制法團 持有之權益	
JCS <sup>2</sup>	—	378,126,184	57.30
Nan Luen <sup>3</sup>	378,126,184	—	57.30

附註：

1. JCS持有Nan Luen已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，由Nan Luen持有以及被視為JCS擁有之378,126,184股之股份權益，為該兩名股東之間重疊之股份權益。
2. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
3. 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為Nan Luen之董事。

#### 4. 主要股東於本集團其他成員公司之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，並無任何人士或法團(除董事或本公司之主要行政人員外)直接或間接擁有可於本集團任何其他成員公司之股東大會上就所有情況具有投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何購股權：

本集團成員公司 之名稱	股東名稱	所持股份 數目	佔已發行股份 概約百分比
Athena Technologies Inc.	Lexicon Tech Limited	639	31.95
Slaney Corporation (正進行成員 自動清盤)	Pascoe Equities Limited	4,266	32.68
Whorlton Limited	Pascoe Equities Limited	1,200	12.00

#### 5. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，下列各董事及其聯繫人乃被本公司認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(該等董事已獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司權益之業務除外)：—

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生亦在多間由其近親及聯繫人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)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生被認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。

- (ii) 執行董事呂榮旭先生在多間由其近親及聯繫人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)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言,呂先生被認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。
- (iii) 執行董事呂聯勤先生及呂聯樸先生皆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認為在呂榮梓先生被視為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近親及聯繫人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)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言,呂聯勤先生及呂聯樸先生被認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。
- (iv) 非執行董事謝文彬先生亦為泰昇集團控股有限公司之獨立非執行董事,該公司於香港聯交所上市,其主要業務包括建築承造,以及物業發展、投資及管理。就此而言,彼被認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,謝先生及其聯繫人亦不時投資於房地產投資項目。然而,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認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。

然而,董事會由十名成員組成及整體而言乃獨立於上述個人及上述公司(相關董事於其中擁有個人權益)之董事會,且所有董事均充分理解及一直履行其對本公司之授信責任,故本集團得以按公平原則以獨立於上述競爭業務之方式進行其業務。

## 6. 董事於協議中之權益

- (a) 於最後實際可行日期,概無董事於對本集團整體業務有重大關係之任何現存合約或協議中擁有重大權益。
- (b) 自二零零七年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起,概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接持有或已直接或間接持有任何權益。



## 7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，並無董事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在一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可由本集團有關成員公司予以終止之任何服務合約。

## 8. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或提供載入本通函之意見或建議之專家之資格：—

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
DNC, Advocates At Work	印尼執業律師
萊坊測計師行有限公司	香港合資格測量師兼估值師
創越融資	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
Knight Frank/PT. Willson Properti Advisindo	印尼合資格測量師兼估值師

各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按其各自於本通函所示之形式及涵義，轉載其名稱及函件並引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

各專家確認，於最後實際可行日期，其概無擁有本集團任何成員公司之實益股權，亦無擁有任何可認購或委任他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)，且自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產中，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償要求，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索償要求。

## 10. 無重大逆轉

自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來,本集團之財務或經營狀況並無出現任何重大逆轉。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為郭兆文先生, *PgD (Laws), BA (Accountancy), FCIS, FCS, FFA*。彼為英國特許秘書及行政人員公會、英國財務會計師公會與香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之香港股份登記分處為卓佳標準有限公司,本公司之股份過戶處位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本通函以英文及中文編製,如有歧義,概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發日期至二零零九年二月二十三日(包括該日)止期間任何日子之正常營業時間(週日、公眾假期及發出黑色暴雨警告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號之日除外)內,於本公司之主要營業地點查閱,地址為香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓:

- (i) 出售協議;
- (ii) 獨立董事委員會函件,載於本通函第12頁及第13頁;
- (iii) 創越融資函件,載於本通函第14至18頁;
- (iv) 有關SKG及CMU之該等物業權益之估值報告,載於本通函第19至25頁;
- (v) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提及之書面同意書;
- (vi) 有關上述估值報告之法律意見;及
- (vii) 本通函。