
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，應諮詢閣下之股票經紀、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。

閣下如已將名下之S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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之任何損失承擔任何責任。

 **爪哇集團**
SEA Group
爪哇控股有限公司*
S E A HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：251)

有關出售物業
之
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至12頁。

S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司謹訂於二零一六年四月二十九日(星期五)上午十一時三十分於本公司主要辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓)舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上列印之指示填妥該表格，並送交本公司之主要辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓)，惟須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年三月二十三日

* 僅供識別

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------------|--------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | AI-1 |
| 附錄二 — 出售集團之財務資料 | AII-1 |
| 附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 | AIII-1 |
| 附錄四 — 物業估值報告 | AIV-1 |
| 附錄五 — 一般資料 | AV-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相應涵義：

| | | |
|-------------|---|--|
| 「Admiralty」 | 指 | Admiralty Pacific Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司； |
| 「AGP」 | 指 | Asian Growth Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司擁有97.17%權益之附屬公司，其股份於倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場(AIM)買賣(股份代號：AGP)； |
| 「AGP集團」 | 指 | AGP及其附屬公司； |
| 「另類投資市場規則」 | 指 | 倫敦證券交易所公眾有限公司發佈的另類投資市場公司規則； |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零一六年二月二十六日有關出售事項之公告； |
| 「該銀行」 | 指 | 香港上海滙豐銀行有限公司； |
| 「銀行貸款」 | 指 | 該銀行向永紹授出的最高金額為港幣2,381,000,000元銀行貸款融資及未償還的本金及任何就此累計的利息； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「主席」 | 指 | 董事會主席； |
| 「本公司」 | 指 | 爪哇控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：251)； |
| 「完成」 | 指 | 根據銷售協議完成出售事項； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義； |
| 「代價」 | 指 | 買方根據銷售協議就出售事項應付賣方的總代價合共港幣10,000,000,000元(須根據銷售協議之條款參考於完成時出售集團之資產淨值(該物業之價值、銀行貸款及遞延稅項負債除外)予以調整)； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據銷售協議向買方出售銷售股份； |
| 「出售集團」 | 指 | SEA (BVI)及永紹； |
| 「執行董事」 | 指 | 執行董事； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「港幣」 | 指 | 香港當時的法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「JCS」 | 指 | JCS Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年三月十八日，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； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「常務董事」 | 指 | 常務董事； |
| 「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的標準守則； |
| 「NLI」 | 指 | Nan Luen International Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司； |
| 「非執行董事」 | 指 | 非執行董事； |
| 「NYH」 | 指 | NYH Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司； |
| 「擁有人資金」 | 指 | 根據永紹、SEA (BVI)及仲量聯行物業管理有限公司就維護及管理該物業於二零一五年四月三十日訂立之管理協議由管理人／管理代理人為永紹及／或SEA (BVI)持有之物業管理及維護資金； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「該物業」 | 指 | 於香港土地註冊處註冊為內地段8745號的整塊地皮或地塊連同其上的宅院、建築物及樓宇，名為大新金融中心，一幢位於香港灣仔告士打道108號的38層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為37,214平方米及32,606平方米，設有156個停車位，現由永紹擁有； |
| 「買方」 | 指 | 高陞環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為買方擔保人的附屬公司； |
| 「買方擔保人」 | 指 | 中國光大集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司； |
| 「餘下集團」 | 指 | 假設該物業已出售及出售事項已完成後之本集團； |
| 「銷售協議」 | 指 | 由賣方、AGP、買方及買方擔保人於二零一六年二月二十五日所訂立有關出售事項之協議； |
| 「銷售股份」 | 指 | SEA (BVI)股本中10,000股每股面值港幣10.00元的普通股，即SEA (BVI)的全部已發行股份； |
| 「SEA (BVI)」 | 指 | SEA (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)根據銷售協議之條款及條件進行出售事項及其項下擬進行之其他交易； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「賣方」 | 指 | 毅泰企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為AGP的間接全資附屬公司； |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「Wetherby」 | 指 | Wetherby International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司； |
| 「永紹」 | 指 | 永紹有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為SEA (BVI)的直接全資附屬公司及該物業的唯一登記及實益擁有人；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |



爪哇控股有限公司*
S E A HOLDINGS LIMITED

(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

呂聯勤

呂聯樸

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

林成泰

主要辦事處：

香港

灣仔

告士打道108號

大新金融中心

26樓

獨立非執行董事：

顏以福

梁學濂

鍾沛林

敬啟者：

有關出售物業
之
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，董事會宣佈，於二零一六年二月二十五日，賣方及AGP與買方及買方擔保人訂立銷售協議。根據銷售協議，賣方已同意按銷售協議之條款以港幣10,000,000,000元之總代價(根據銷售協議之條款受若干調整規限)向買方出售銷售股份。

本通函旨在向股東提供銷售協議及其項下擬進行交易之進一步資料，連同上市規則規定的有關其他資料。

* 僅供識別

銷售協議

日期：二零一六年二月二十五日

訂約方

- (i) 賣方：毅泰企業有限公司(AGP之間接全資附屬公司)
- (ii) 買方：高陞環球有限公司(買方擔保人之附屬公司)
- (iii) 賣方擔保人：AGP
- (iv) 買方擔保人：中國光大集團有限公司

於本通函日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

於本通函日期，賣方持有銷售股份，即SEA (BVI)之100%已發行股本。根據銷售協議，賣方已同意按銷售協議之條款以港幣10,000,000,000元(受限於下述調整)之總代價向買方出售銷售股份。

於本通函日期，SEA (BVI)為永紹的唯一實益擁有人，而永紹為該物業(為大新金融中心，一幢位於香港灣仔告士打道108號的38層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為37,214平方米及32,606平方米，設有156個停車位)的唯一註冊及實益擁有人。

代價

根據銷售協議，代價港幣10,000,000,000元須由買方按以下方式以現金償付及支付：

- (i) 買方已於二零一六年二月五日根據一份不具約束力意向書之條款向賣方支付港幣100,000,000元(「誠意金」)；
- (ii) 於銷售協議簽立後，買方須向賣方支付進一步按金港幣900,000,000元(「進一步按金」)；及
- (iii) 於完成後，買方須支付代價餘款(受限於下述調整並經扣除誠意金及進一步按金後)。

賣方已於二零一六年二月二十五日自買方收到進一步按金。

董事會函件

由於代價僅為該物業之代價且並無計及出售集團資產及負債，故代價須參考於完成時出售集團之資產淨值(該物業之價值、銀行貸款及遞延稅項負債除外)進行調整。

除代價外，買方須於完成時向賣方支付：

- (i) 相當於在完成日期根據以下管理協議就永紹及／或SEA (BVI)持有的擁有人資金之款項：
 - (a) 永紹(作為該物業之擁有人)及SEA (BVI)(作為管理人)於二零一五年四月三十日訂立之有關管理該物業的管理協議；及
 - (b) SEA (BVI)(作為管理人)及仲量聯行物業管理有限公司(作為管理代理人)於二零一五年四月三十日訂立之有關管理該物業的管理協議。
- (ii) 就有關該物業及與其相關之傢具、陳設、固定設施、配件、裝修及設備且未於代價內反映之資本開支補償賣方額外港幣80,000,000元(「資本開支金額」)。

於二零一五年十二月三十一日擁有人資金結餘約為港幣45,000,000元。

假設出售事項進行至完成，本集團將就銷售股份、資本開支金額及擁有人資金獲得總現金代價約港幣10,125,000,000元。

根據銷售協議，該銀行向永紹授出的銀行貸款須由永紹於完成前償還或於完成時從代價所得款項中撥還。

出售事項之代價乃由本集團及買方經參考(其中包括)物業市場當前市況及相關位置的類似物業當前市價及公平磋商後釐定。於釐定代價時，董事亦會考慮第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告內所載該物業價值。經考慮上述因素(尤其是代價高於該物業評估價值)，董事認為代價及銷售協議條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 遵照上市規則項下規定由股東批准出售事項；及
- (ii) 遵照另類投資市場規則項下規定由AGP股東批准出售事項(統稱「條件」)。

董事會函件

倘條件於二零一六年五月二十四日或之前(或賣方及買方將予協定的有關日期)未獲達成，銷售協議將告終止，賣方將向買方退還誠意金及進一步按金，而訂約各方均毋須向其他各方承擔任何責任，惟終止將不會對任何訂約方已產生的任何權利及義務造成影響。

完成

假設股東批准出售事項，完成預期將於二零一六年五月二十四日或之前或賣方及買方可能共同書面協定的有關其他日期發生。

本集團目前佔用該物業之25及26層。於完成後，(i)賣方將不再持有出售集團之任何權益，而出售集團將不再為本集團之附屬公司；及(ii)永紹將以月租金港幣1,121,546元向AGP回租該物業的25及26層，連同19個停車位、20個儲物室及3個空調機房的使用及佔用權，租期為3年，並可根據買方與賣方協定之租約其他主要條款選擇續租3年。

買方擔保人已同意擔保買方履行其於銷售協議下之所有義務。AGP亦已同意擔保賣方履行其於銷售協議下之所有義務。

有關出售集團及該物業之資料

出售集團包括SEA (BVI)及永紹，該兩間公司均為AGP之間接全資附屬公司。SEA (BVI)為一間投資控股公司，其唯一業務為持有該物業之唯一登記及實益擁有人永紹的全部股權。

永紹自一九九七年起持有本集團於該物業中之權益，作為投資物業以獲取資本增值。目前，該物業之出租率為95%。

該物業已按揭予該銀行以獲取於銷售協議日期本金額約為港幣1,981,000,000元之銀行貸款。銀行貸款於完成前償還，或於完成時從代價所得款項中撥還。

該物業於二零一五年十二月三十一日由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值為港幣9,500,000,000元。

根據出售集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目(其乃根據永紹於同期之經審核賬目編製)，出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益約為港幣243,000,000元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：港幣245,000,000元)。出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後淨溢利(包括投資物業之公平值收益)分別約為港幣744,000,000元及港幣717,000,000元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：分別為港幣321,000,000元及港幣303,000,000元)。

根據出售集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目，出售集團於二零一五年十二月三十一日的綜合資產淨值約為港幣9,379,000,000元。

董事會函件

代價(包括資本開支金額及擁有人資金)超出出售集團於二零一五年十二月三十一日的賬面淨值部分約為港幣600,000,000元，為總代價港幣10,125,000,000元與該物業作為出售集團投資物業之賬面值港幣9,500,000,000元之差額。上述代價及賬面淨值並無計及出售集團之其他資產及負債(該物業及遞延稅項負債除外)，原因為有關其他資產及負債將按等額基準結算，因此不會影響代價超出出售集團賬面淨值部分的金額。

出售事項之財務影響

經考慮出售事項之代價(有待調整及審核)、資本開支金額、擁有人資金及自出售集團未經審核管理賬目得出之其於二零一五年十二月三十一日之資產淨值(經就該物業已租予第三方之部分之投資物業之賬面值按其於二零一五年十二月三十一日之市值列賬作出調整；而就該物業由本集團佔用之部分之物業、廠房及設備之賬面值仍按成本減累計折舊列賬)，將由本集團於其綜合收益表確認之來自出售事項之資本收益估計約為港幣900,000,000元(經對銷集團內部交易及相關稅項影響)。

於完成前，出售集團於二零一五年十二月三十一日計入本集團的資產及負債包括該物業(於投資物業及物業、廠房及設備項下的賬面值分別為港幣8,983,000,000元及港幣216,000,000元)、應收貿易款項、按金及預付款項港幣9,000,000元、可收回稅項港幣6,000,000元、銀行結存及現金港幣6,000,000元、租戶按金港幣78,000,000元、預收款項及應計費用港幣11,000,000元、銀行貸款港幣2,369,000,000元及遞延稅項負債港幣28,000,000元。於完成後，本集團上述資產及負債將扣減彼等各自於完成日期的賬面值，而本集團銀行結存及現金將增加港幣8,144,000,000元(有待調整)。

上文資本收益港幣900,000,000元與代價超出出售集團賬面淨值部分港幣600,000,000元存在差異，主要因為就資本收益港幣900,000,000元而言，該物業之賬面值為港幣9,199,000,000元(即該物業已租予第三方並分類至投資物業項下之部分(按公平值列賬)之港幣8,983,000,000元及該物業由本集團佔用作自用並分類至物業、廠房及設備項下之另一部分(按成本減折舊列賬)之賬面值港幣216,000,000元)，而就代價超出出售集團賬面淨值部分港幣600,000,000元而言，整個該物業於出售集團賬簿內分類至投資物業(按公平值列賬)，金額為港幣9,500,000,000元。

於完成後，餘下集團將沒有結欠出售集團任何款項。

以上計算及會計處理方法須由本集團之核數師審閱。將於本集團綜合賬目中記賬之自出售事項所產生對本集團造成的實際財務影響將根據出售集團於編製完成賬目日期之資產淨值重新計算。

於完成後，出售集團將不再為本集團之附屬公司。因此，出售事項完成後將導致出售集團之資產及負債不再於本集團的綜合賬目內綜合入賬。

出售事項所得款項用途

預期於償還於銷售協議日期本金額約為港幣1,981,000,000元銀行貸款後，本集團將就銷售股份收取代價淨額約港幣8,019,000,000元及連同資本開支金額及擁有人資金，總代價淨額約港幣8,144,000,000元(扣除相關交易費用及開支前)。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於未來再投資於其他發展及投資項目和其他潛在房地產項目，以及作為本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

永紹持有本集團於該物業中之權益，該物業為大新金融中心，是一幢位於香港灣仔告士打道108號的38層商業及寫字樓，總樓面面積及總可租面積分別約為37,214平方米及32,606平方米，設有156個停車位。永紹持有AGP集團於該物業中之權益，該物業乃由永紹於一九九七年收購。根據獨立物業估值師的估值，該物業於二零一五年十二月三十一日之估值為港幣9,500,000,000元。

經考慮出售事項所得款項及出售事項之估計未經審核資本收益，董事會認為出售事項為本公司提供按公平市值將其於該物業之投資變現及釋出其價值的良機。於完成出售事項後，本集團預期將於其綜合收益表內錄得估計未經審核資本收益(扣除交易費用及開支前)約港幣900,000,000元(對銷集團內部交易及相關稅務影響後)及將變現現金額港幣8,144,000,000元以用於未來再投資。董事認為銷售協議之條款乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

於出售事項後，本公司將繼續於香港、中國內地及澳洲進行其現有業務，即投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

除出售事項外，於最後實際可行日期，本公司並無就收購或投資任何新業務或資產或出售或縮減其任何現有業務或主要經營資產訂立任何確實的協議。由於出售事項須於股東特別大會上獲股東批准(意味著股東有權不批准出售事項)，出售事項可能會或可能不會進行。

於最後實際可行日期，本公司並無有關任何潛在集資活動的其他具體計劃。

有關本集團及買方之資料

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司的業務活動為在香港、中國內地及澳洲進行投資控股、酒店營運、物業及資產管理，以及物業投資及發展。

董事會函件

AGP為一家本公司擁有97.17%權益的附屬公司，其股份獲准在倫敦證券交易所公眾有限公司的另類投資市場(AIM)進行買賣。AGP為一家投資控股公司，而其主要附屬公司的業務為於香港及中國內地發展及投資物業，以及於香港營運酒店。

賣方為AGP之全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方的主要業務活動為投資控股。

買方擔保人為一家於香港註冊成立之有限公司。買方擔保人的主要業務活動為投資控股。

於本通函日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第14.07條計算的一項適用百分比率高於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、銷售協議及其項下擬進行之交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

應買方要求，本公司控股股東NLI已承諾於股東特別大會上就其持有438,603,289股本公司股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約64.64%)投票贊成批准出售事項之決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年四月二十九日(星期五)上午十一時三十分於本公司主要辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓)舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關出售事項之相關決議案。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。

供股東就股東特別大會使用之代表委任表格已隨附於本通函內，敬希垂注。無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上列印之指示填妥該表格，並送交本公司之主要辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓)，惟須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於本公司股東大會上之任何表決均須以按股數投票方式進行。因此，於股東特別大會上考慮及酌情通過之決議案將由股東以按股數投票方式表決。本公司之公司細則第63條規定，於進行按股數投票表決時，每名親身或由代表出席之股東，每持有一股股份均可獲得一票投票權。

推薦意見

經考慮本通函所載之理由，董事認為銷售協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載批准出售事項之相關決議案。

其他資料

敬希閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

倘本通函之中、英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照
及本公司尚未行使購股權之
列位持有人 參照

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

二零一六年三月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)刊發之以下文件內披露：

- 日期為二零一五年三月二十七日之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之二零一四年年報(第45至106頁)；
- 日期為二零一四年三月二十七日之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之二零一三年年報(第46至112頁)；
- 日期為二零一三年三月二十七日之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之二零一二年年報(第47至112頁)。

本集團截至二零一五年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)刊發之以下文件內披露：

- 日期為二零一五年八月二十七日之本公司截至二零一五年六月三十日止期間之二零一五中期報告(第20至38頁)；

2. 債務

於二零一六年二月二十九日，本集團於香港及中國大陸之尚未償還無擔保借貸總額為港幣3,947,600,000元，包括已抵押銀行貸款港幣3,644,600,000元及無抵押銀行貸款港幣303,000,000元。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,796,000,000元之本集團物業及本集團港幣54,300,000元之應收票據(即其於二零一五年十二月三十一日之賬面值)作抵押。

於二零一六年二月二十九日，本集團於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一五年十二月三十一日賬面總值為港幣158,700,000元之物業作抵押，以取得無擔保銀行貸款港幣72,200,000元。

本集團已就銀行向本集團客戶購買本集團中國大陸物業而授予的按揭貸款向銀行提供擔保。於二零一六年二月二十九日，受擔保的按揭貸款未償還總金額為港幣44,759,000元。該等於二零一六年二月二十九日的擔保金額將於發放房產所有權證後解除，屆時房產所有權證將抵押予銀行。

除上文所述及集團內部負債外，於二零一六年二月二十九日，本集團並無任何重大尚未償還之(i)債務證券(不論已發行及尚未償還、已授權或已以其他方式增設但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論由本公司或第三方提供之抵押)或無抵押)；(ii)其他借貸或借貸性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般商

業票據除外)或承兌信貸或租購承擔)(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押);(iii)按揭或抵押;或(iv)擔保或其他或然負債。

董事並不知悉本集團自二零一六年二月二十九日起之債務及或然負債狀況有任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮完成之影響及本集團現時可用之財務資源(包括自其業務經營產生之內部資金)，倘無不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金以滿足其於本通函日期起計未來至少十二個月之業務營運。

4. 本集團之財務及經營前景

於臨近二零一五年年底出售火炭項目後，我們將繼續密切監察香港住宅物業市場，並將把握於香港獲得物業發展項目之機會。儘管於二零一五年香港銅鑼灣皇冠假日酒店之客房入住率略有下降，反映香港酒店業環境充滿挑戰，但與我們的主要競爭對手相比，我們的市場佔有率較為理想並預期近期之市場行情穩定。就我們於中國大陸的開發項目而言，儘管一二線城市房價回升，三四線城市之市場環境仍挑戰重重。開封東滙名城第1A期已竣工且已確認合約銷售，而第1B期之建築工程仍在進行中。於成都，總發展藍圖已獲批准及地庫工程正在進行中。

5. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日期)起之財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 本集團之管理層討論及分析

以下討論應與本通函所載本集團之財務資料及過往財務資料及經營數據一併閱讀。本集團之財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

餘下集團截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析載於下文，其中出售集團將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於出售集團擁有任何擁有權權益。

(A) 截至二零一五年六月三十日止六個月**財務摘要**

截至二零一五年六月三十日止六個月之營業額達港幣317,600,000元(二零一四年：港幣337,100,000元)。營業額主要來自確認之投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本期間股東應佔溢利為港幣273,900,000元(二零一四年：港幣294,400,000元)，相等於每股基本盈利39.6港仙(二零一四年：43.4港仙)。所公佈之股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣230,200,000元(二零一四年：港幣225,900,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響，股東應佔本集團之溢利淨額為港幣43,700,000元(二零一四年：港幣68,500,000元)，相等於每股6.3港仙(二零一四年：10.1港仙)。

於二零一五年六月三十日，股東應佔本集團之權益為港幣12,420,800,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣12,197,100,000元)。於二零一五年六月三十日之股東應佔每股資產淨值為港幣17.92元，而於二零一四年十二月三十一日則相對為港幣17.69元。

於期末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

| | 二零一五年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 香港 | 9,948.1 | 9,720.9 |
| 中國大陸 | 4,490.3 | 4,361.7 |
| 澳洲 | 163.4 | 173.6 |
| 總額 | <u>14,601.8</u> | <u>14,256.2</u> |

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙(二零一四年：5港仙)予於二零一五年十月二日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。有關股息支票已於二零一五年十月十四日(星期三)寄出。

業務回顧**物業投資及發展**

本集團繼續重點推進其位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於期內表現穩定。因大新金融中心之若干租賃已按市價續期，期內收取之租金收入有所增加。於二零一五年六月三十日，大新金融中心之出租率維持於約93%（二零一四年十二月三十一日：94%）之高水平。

本集團仍與政府就火炭發展項目之補地價進行磋商。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成，並正在進行後期樁帽工程。

中國大陸

四川省成都

於回顧期內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已全部租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一五年六月三十日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為86%（二零一四年十二月三十一日：89%）。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已於二零一四年年底按長期租約全部出租予一間酒店。

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，而項目之前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之上蓋建築工程目前預計將於二零一五年第三季展開。

河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已竣工。第IB期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期住宅項目之上蓋建築工程及園林景觀工程預計於二零一五年第四季竣工。第IA期之預售許可證已獲發，且有50%的住宅單位已經推出市場。貴賓銷售項目正在進行中。

廣東省廣州

於二零一五年六月三十日，西門口廣場第二期寫字樓物業(樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米)之出租率為98%(二零一四年十二月三十一日：100%)，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之底層結構工程正在進行。

江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲

截至二零一五年六月三十日止六個月，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣7,900,000元(二零一四年：港幣9,500,000元)。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。其表現尤其是於第二季度期內受酒店業環境較疲軟影響，然而，該酒店將在這具挑戰性的市場環境中努力爭取市場佔有率。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一五年六月三十日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,709,700,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,013,900,000元)及未動用融資額為港幣950,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣965,000,000元)。

於二零一五年六月三十日之資產與負債比率(即按付息債務淨額經扣除現金及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為9.9%(二零一四年十二月三十一日：8.4%)。

於二零一五年六月三十日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

| | 二零一五年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 到期 | | |
| 一年內 | 1,828.7 | 548.4 |
| 一至兩年 | 158.4 | 1,385.9 |
| 三至五年 | 1,163.0 | 1,221.5 |
| 五年後 | <u>1,033.5</u> | <u>1,078.7</u> |
| | 4,183.6 | 4,234.5 |
| 減：前期費用 | <u>(26.3)</u> | <u>(22.4)</u> |
| | <u><u>4,157.3</u></u> | <u><u>4,212.1</u></u> |

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一五年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣4,106,100,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣4,152,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣3,881,100,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,942,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣225,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣210,000,000元)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,838,700,000元之物業(二零一四年十二月三十一日：港幣11,605,900,000元)及港幣54,300,000元之應收票據(二零一四年十二月三十一日：港幣54,300,000元)作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一五年六月三十日賬面總值為港幣163,400,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣173,600,000元)之投資物業作抵押，以取得銀行貸款港幣77,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣82,400,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一五年六月三十日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為451名(二零一四年十二月三十一日：447名)。截至二零一五年六月三十日止六個月之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣87,000,000元(二零一四年：港幣85,900,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

未來一年，在全球金融市場波動的形勢下，全球經濟前景仍然不明朗。儘管美國經濟復甦趨勢持續，但歐元區及日本的經濟增長低於理想水平。美國上調利率的時間及幅度仍然不確定，並受美國國內經濟表現及全球經濟形勢波動的影響。

中國經濟正逐步溫和地增長。中國大陸政府已採取各種措施維持增長。過去數月，政府已放寬若干稅務政策，並將第二套住房購買者的首付款比例從60%下調至40%。中央的政策，包括自二零一四年十一月以來五次下調基準利率，亦有助於刺激房地產銷售，並改善住宅房地產市場的氣氛。二零一五年上半年中國大陸國內生產總值錄得7.0%的增長。中國大陸房價於二零一五年六月連續兩個月按月上升，顯示政府刺激房地產市場的努力已初見成效。相對二零一五年五月，二零一五年六月整體平均新屋價格增長0.56%，高於二零一五年五月（自二零一四年四月以來首次出現月度增長）0.45%的增幅。新屋價格連續第二個月增長顯示房地產市場見底回升的跡象。

鑑於家庭收入受惠於有利的就業形勢而上升，以及內需穩步增長，香港經濟亦預計於二零一五年持續溫和增長。由於來自大陸金融機構、基金及資產管理公司不斷擴張的需求，甲級寫字樓的租賃市場仍然利好。住宅市場方面，儘管政府推出一系列房地產市場降溫措施，香港房價於二零一五年五月創紀錄新高，銷量持續回升，一手市場情況尤其如此。儘管如此，鑑於政府採取措施增加房屋供應，且利率潛在上升的不確定因素，香港房地產市場於未來數年可能面臨下滑，因此我們仍然保持審慎態度。

火炭發展項目的補地價磋商仍在進行。過程漫長，我們正等待香港地政總署提供經修訂的補地價金額。於二零一五年上半年，香港整體酒店業業務回軟，乃由於(其中包括)期內香港居民與中國內地遊客關係緊張，以及對深圳居民的個人遊計劃的「一簽多行」政策進行調整。正如香港酒店業環境較疲弱，香港銅鑼灣皇冠假日酒店第二季度業績大幅下滑。儘管如此，與主要競爭對手相比，該酒店能夠取得相對較理想的業績。二零一五年下半年，整體酒店市場預計仍將面臨挑戰，但酒店在這具挑戰性的市場環境中將努力爭取市場佔有率。

有關中國大陸開發項目方面，開封項目第IA期444個住宅單位正在建設當中，於預售期內已售出128個住宅單位。預計於本年度末獲得入夥紙後，該等單位之銷售將可確認為收入。在成都，龍泉項目的總發展藍圖已獲批准，上蓋建築工程計劃將於二零一五年第三季展開。

(B) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

財務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額達港幣668,500,000元(二零一三年：港幣884,200,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣684,500,000元(二零一三年：港幣510,100,000元)，相等於每股基本盈利100.1港仙(二零一三年：75.9港仙)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣598,700,000元(二零一三年：港幣258,400,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣102,700,000元(二零一三年：港幣259,300,000元)，相等於每股15.0港仙(二零一三年：38.6港仙)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣12,197,100,000元(二零一三年：港幣11,551,200,000元)。於二零一四年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣17.69元，而於二零一三年十二月三十一日則相對為港幣17.18元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

| | 二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 香港 | 9,720.9 | 9,184.7 |
| 中國大陸 | 4,361.7 | 4,078.9 |
| 澳洲 | <u>173.6</u> | <u>191.5</u> |
| 總額 | <u><u>14,256.2</u></u> | <u><u>13,455.1</u></u> |

股息

董事會決議，於二零一五年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙(二零一三年：6港仙)予於二零一五年六月十日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。有關股息支票已於二零一五年六月二十二日(星期一)寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙(二零一三年：5港仙)，本年度之股息總額為每股11港仙(二零一三年：11港仙)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一四年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約94%之高水平。

與政府就位於火炭之發展項目補地價之磋商正在進行。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成，並正進行樁帽工程。

中國大陸

四川省成都

回顧年度內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一四年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為89%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按長期租約全部出租予一間酒店。先前租予家具零售商的租約已於二零一四年末到期，與酒店經營者的新租約於二零一四年末訂立。

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之地盤面積為506,000平方米，而前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經竣工。第一期發展之上蓋建築工程預計將於二零一五年第二季展開。

河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已竣工。第IA期住宅項目之上蓋建築工程正在進行。第IA期已獲授預售許可證且有50%的住宅單位已經推出市場。第IB期住宅單位上蓋建築工程計劃將於二零一五年第一季度末展開。

廣東省廣州

於二零一四年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業(樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米)之出租率為100%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程已經完成。第一期酒店地基工程計劃於二零一五年第一季展開。

江蘇省南京赤山

本集團設立兩間擁有51%股權之合營公司，參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣18,600,000元(二零一三年：港幣19,400,000元)。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度，該酒店之客房入住率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣3,013,900,000元(二零一三年：港幣2,156,500,000元)及未動用融資額為港幣965,000,000元(二零一三年：港幣965,000,000元)。

於二零一四年十二月三十一日之資產與負債比率(即按付息債務淨額經扣除現金及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為8.4%(二零一三年：7.9%)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

| | 二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 到期 | | |
| 一年內 | 548.4 | 1,500.3 |
| 一至兩年 | 1,385.9 | 395.2 |
| 三至五年 | 1,221.5 | 1,082.9 |
| 五年後 | <u>1,078.7</u> | <u>256.6</u> |
| | 4,234.5 | 3,235.0 |
| 減：前期費用 | <u>(22.4)</u> | <u>(13.7)</u> |
| | <u>4,212.1</u> | <u>3,221.3</u> |

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一四年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣4,129,700,000元（二零一三年：港幣3,104,800,000元），包括已抵押銀行貸款港幣3,919,700,000元（二零一三年：港幣2,894,800,000元）及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元（二零一三年：港幣210,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣11,605,900,000元之物業（二零一三年：港幣10,865,500,000元）及港幣54,300,000元之應收票據（二零一三年：港幣54,300,000元）作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一四年十二月三十一日賬面總值為港幣173,600,000元（二零一三年：港幣191,500,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣82,400,000元（二零一三年：港幣116,500,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一四年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為447名（二零一三年：426名）。截至二零一四年十二月三十一日止年度之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣188,200,000元（二零一三年：港幣177,400,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌

情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

美國方面，隨著今年利率看漲，就業形勢出現好轉。商品價格一落千丈，歐洲市場因希臘經濟的不確定性而深陷困境，世界各地的戰爭危機仍無處不在，烏克蘭、中東及中國南海事件引發廣泛關注。

過往數年內，本集團從未像現在面臨全球地緣政治風險的挑戰。隨著中國人民銀行為鼓勵增長而降低資本充足率，中國進出口增長明顯放緩。全年國內生產總值增長為7.4%，稍低於政府之目標7.5%，創下24年以來新低。政府已調低二零一五年的國內生產總值增長，目前定為7%左右。物業價格於過去九個月已回軟，然而，在難於估計的情況下，預期未有新政策的推動，該走勢將會持續。

香港經濟仍相對穩定，住宅房地產需求持續強勁。推廣小單位銷售成為新趨勢。儘管政府於二零一四年大幅上調印花稅，但持續低利率環境及擔負能力有利於物業市場維持於健康水平。

本集團之投資物業出租率仍維持極高百分比，租金收入可觀。儘管「佔中行動」對香港酒店物業有所影響，但仍符合預期增長。年初至今，入住率令人鼓舞。

在香港，火炭發展項目之補地價還有待與政府進行磋商，我們期望不久可商定合理的金額，這將有助我們發展該項目。

中國大陸的投資組合有望從政府基建工程中獲益。尤其是在開封，鄭州至開封之輕軌鐵路系統建成後，將更便捷前往我們的發展項目，客戶的到訪量日益增加。包括444個住宅單位之第IA期正在建設當中，而其中50%單位已推出預售。由於目前的市場氣氛不佳，銷售較預期放緩。待預計於本年度末獲得入夥

紙後，銷售將可確認為收入。在成都，我們項目的總發展藍圖已獲批准，且兩條新建道路連接本項目區域，該項目將從中獲益。

(C) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額達港幣884,200,000元(二零一二年：港幣607,300,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及香港物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣510,100,000元(二零一二年：港幣1,161,300,000元)，相等於每股基本盈利75.9港仙(二零一二年：174.0港仙)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣258,400,000元(二零一二年：港幣1,239,000,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣259,300,000元(二零一二年：虧損淨額為港幣41,000,000元)，相等於每股38.6港仙(二零一二年：虧損6.1港仙)。

於二零一三年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,551,200,000元(二零一二年：港幣10,969,800,000元)。於二零一三年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣17.18元，而於二零一二年十二月三十一日則相對為港幣16.34元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

| | 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 香港 | 9,184.7 | 8,930.8 |
| 中國大陸 | 4,078.9 | 3,777.4 |
| 澳洲及新西蘭 | <u>191.5</u> | <u>255.2</u> |
| 總額 | <u><u>13,455.1</u></u> | <u><u>12,963.4</u></u> |

股息

董事會決議，於二零一四年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙(二零一二年：6港仙)予於二零一四年六月十一日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。有關股息支票已於二零一四年六月二十三日(星期一)寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙(二零一二年：5港仙)，本年度之股息總額為每股11港仙(二零一二年：11港仙)。

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一三年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約92%之高水平。

於回顧年度內，本集團已出售滙豪山之商場、所有公共停車位及餘下所有住宅單位。而住客停車位之銷售活動仍在進行。

與政府就位於火炭之發展項目補地價之磋商正在進行。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米，預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成，而經修訂之建築圖則亦已獲屋宇署批准。

中國大陸

四川省成都

年內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一三年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖於二零一四年一月獲當地政府批准。該項目之第一期地盤平整及打樁工程已經竣工。

河南省開封

名為「東滙名城」之開封項目位於鄭汴新區，包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。地盤面積為735,000平方米，為提供更優質之居住環境，該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准，而第一期住宅發展之地基工程亦已於回顧年度內竣工。第一期住宅發展之上蓋建築工程正在進行，並預計將於二零一五年第一季完成。

廣東省廣州

於二零一三年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業(一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米)之出租率約為99%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准，而該項目第一期之地盤平整工程正在進行。

江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲及新西蘭

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自澳洲物業投資項目之營業額為港幣19,400,000元(二零一二年：港幣22,500,000元)。年內，本集團已向合作股東購入其持有澳洲Lizard Island Resort之剩餘權益及已出售新西蘭Christchurch項目之剩餘權益。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度內，該酒店之客房出租率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,156,500,000元(二零一二年：港幣1,703,700,000元)及未動用融資額為港幣965,000,000元(二零一二年：港幣1,040,000,000元)。

於二零一三年十二月三十一日之資產與負債比率(即按付息債務淨額經扣除銀行存款、銀行結餘及現金與物業資產總額之百分比)為7.9%(二零一二年：9.1%)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

| | 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 到期 | | |
| 一年內 | 1,500.3 | 410.2 |
| 一至兩年 | 395.2 | 1,171.0 |
| 三至五年 | 1,082.9 | 1,015.4 |
| 五年後 | <u>256.6</u> | <u>300.9</u> |
| | 3,235.0 | 2,897.5 |
| 減：前期費用 | <u>(13.7)</u> | <u>(15.4)</u> |
| | <u><u>3,221.3</u></u> | <u><u>2,882.1</u></u> |

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一三年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣3,104,800,000元(二零一二年：港幣2,725,100,000元)，包括已抵押銀行貸款港幣2,894,800,000元(二零一二年：港幣2,725,100,000元)及無抵押銀行貸款港幣210,000,000元(二零一二年：無)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,865,500,000元之物業及港幣54,300,000元之應收票據作抵押(二零一二年：由估值為港幣10,407,800,000元之物業及港幣58,800,000元之定期存款作抵押)。

本公司於澳洲經營之一家附屬公司已將其於二零一三年十二月三十一日賬面總值為港幣191,500,000元(二零一二年：港幣249,900,000元)之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣116,500,000元(二零一二年：港幣157,000,000元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一三年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為426名（二零一二年：376名）。截至二零一三年十二月三十一日止年度之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣177,400,000元（二零一二年：港幣238,900,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

隨著貿易於二零一三年下半年復甦，國際貨幣基金組織（「該基金組織」）估計全球經濟活動有望於二零一四年進一步改善，預期經濟增長率達3.7%。該基金組織亦於二零一四年一月發表之報告中表示，先進經濟體系仍然存在較大之產量差距，考慮到有關風險，在財政整頓繼續實施的情況下，貨幣政策勢應繼續保持寬鬆。然而，全球政治和經濟局勢於本年度持續不明朗。

中國大陸房地產市場繼續增長。自二零一二年六月起，全國100個城市房價指數已連續二十個月上升。然而，增長動力於近月持續放緩。中國最大證券商於近期將中國大陸之物業價格增長數字由3%上調至8%。

香港方面，住宅物業之價格略為下跌，並於二零一四年可能進一步溫和下滑。市場認為土地供應問題仍然存在。香港政府之政策並無就住宅單位數量不足而引致之房屋供應短缺提供快速而全面之解決方法，而行政措施亦失去方向。

火炭發展項目之補地價商討過程緩慢而痛苦。本集團正等待香港地政總署將補地價金額修訂為較合理之水平，以反映目前市況。大新金融中心之租金已從近

期高位回落，但預期將於下半年隨著金融服務市場活動復甦而回升。本集團之酒店已成為銅鑼灣首屈一指之酒店，預期將持續錄得高水平之入住率。鑑於中國旅客數目增加，酒店目前正考慮將房租提高5%。

本集團於中國大陸之投資物業已大致租出，並獲得穩定之租金收入，而位於成都及開封之兩大發展項目亦已動工。開封項目第一期將於本年度第二季開始預售，而成都住宅項目將於年中亦開始預售。預期該兩個城市之售價將於年內溫和增長，且倘中央政府實施進一步干預政策，該兩個城市不會如一線城市般受有關影響。由於目前調控措施導致出售公寓之數目大為減少，故有關進一步干預政策預期不會實施。

儘管香港住宅物業之價格預期會溫和下跌，但預計本集團營運業務所在市場於二零一四年之前景相對穩定。

(D) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

財務摘要

截至二零一二年十二月三十一日止年度，營業額達港幣607,300,000元(二零一一年：港幣701,300,000元)。營業額主要來自確認投資物業之租金收入、酒店營運之收益及香港、澳洲及新西蘭物業之銷售收益。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣1,161,300,000元(二零一一年：港幣1,061,300,000元)，相等於每股基本盈利174.0港仙(二零一一年：158.4港仙)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣1,239,000,000元(二零一一年：港幣1,038,600,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響，本公司股東應佔本集團之虧損淨額為港幣41,000,000元(二零一一年：溢利淨額為港幣53,600,000元)，相等於每股虧損6.1港仙(二零一一年：盈利8.0港仙)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣10,969,800,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣9,889,700,000元)。於二零一二年十二月三十一日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣16.34元，而於二零一一年十二月三十一日則相對為港幣14.78元。

於年末，本集團按地域劃分之物業資產如下：

| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 香港 | 8,930.8 | 7,814.0 |
| 中國大陸 | 3,777.4 | 3,531.1 |
| 澳洲及新西蘭 | <u>255.2</u> | <u>270.8</u> |
| 總額 | <u><u>12,963.4</u></u> | <u><u>11,615.9</u></u> |

股息

董事會決議，於二零一三年股東週年大會向股東建議批准派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股6港仙(二零一一年：6港仙)予於二零一三年六月十一日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。有關股息支票已於二零一三年六月十九日(星期三)寄出。

連同已派發中期股息每股5港仙(二零一一年：5港仙)，本年度之股息總額為每股11港仙(二零一一年：11港仙)。

業務回顧

本集團一直堅持以雙引擎業務模式發展。一方面持有優質投資物業組合，為本集團提供穩定之現金流，而另一方面，發展盈利潛力較高之發展項目，目標是為股東在長期內取得持續之增長價值。

物業投資及發展

本集團繼續重點推進位於香港及中國大陸之發展及投資項目。年內，本集團訂立一份協議向合營方出售所擁有49%股權之末陽項目之全部權益，該交易預期將於二零一三年第二季完成。本集團位於香港及中國大陸之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於年內表現穩定。因大新金融中心之若干租賃已按市價續期，年內收取之租金收入有所增加。於二零一二年十二月三十一日，大新金融中心之出租率維持於約95%之高水平。

於回顧年度內，本集團已售出駿逸峰之所有住宅單位及滙豪山一個住宅單位。本集團亦於二零一三年二月就出售滙豪山之商場及所有公共停車位訂立臨時協

議，預期相關出售將於二零一三年六月完成。滙豪山餘下之住宅單位及住客停車位之銷售活動仍在進行。

位於火炭之擬發展項目預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施，其地盤面積約為20,000平方米。地基工程正在進行，而上蓋建築工程計劃已於二零一三年二月提交屋宇署以待批准。

中國大陸

四川省成都

年內，中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平，而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出，其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一二年十二月三十一日，該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

本集團已於二零一二年十二月向當地政府遞交地盤面積為506,000平方米之龍泉項目之總發展藍圖。該項目之前期地盤工程已經竣工，而第一期項目之地盤平整工程計劃將於二零一三年第二季動工。

河南省開封

位於開封鄭汴新區擬發展之綜合項目名為「東滙名城」，地盤面積為735,000平方米。為提供更優質之低密度居住環境，該擬發展項目之總樓面面積將介乎2,000,000至2,500,000平方米，預計包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。總發展藍圖已於二零一三年一月再次提交當地政府。第一期住宅發展之地基工程已竣工，而相關之上蓋建築工程預計將於二零一三年第二季動工。

廣東省廣州

於二零一二年十二月三十一日，西門口廣場第二期寫字樓物業(一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米)之出租率約為89%，其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

安徽省黃山

位於黃山之項目之地盤面積約為338,000平方米，其中包括約117,000平方米之發展土地及221,000平方米之園林土地。擬於綜合渡假區內興建之該項目之酒店、服務式公寓及渡假別墅之整體發展規劃已編製，而概念設計亦已完成。

江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司，以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲及新西蘭

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自澳洲及新西蘭物業投資及發展項目之營業額為港幣22,500,000元(二零一一年：港幣139,500,000元)。年內，本集團於新西蘭出售 Kaikainui Block 之餘下樓房。以合理價格出售位於澳洲及新西蘭之現有物業之策略仍維持不變。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店，並由洲際酒店集團管理。於回顧年度內，該酒店之客房出租率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總現金結餘為港幣1,703,700,000元(二零一一年：港幣2,486,500,000元)及未動用融資額為港幣1,040,000,000元(二零一一年：港幣750,000,000元)。

於二零一二年十二月三十一日之資產與負債比率(即按附息債務淨額經扣除現金以及受限制及已抵押存款與物業資產總額之百分比)為9.1%(二零一一年：9.4%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未償還借貸之到期日如下：

| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 到期 | | |
| 一年內 | 410.2 | 1,055.2 |
| 一至兩年 | 1,171.0 | 116.4 |
| 三至五年 | 1,015.4 | 2,081.3 |
| 五年後 | <u>300.9</u> | <u>349.3</u> |
| | 2,897.5 | 3,602.2 |
| 減：前期費用 | <u>(15.4)</u> | <u>(18.8)</u> |
| | <u><u>2,882.1</u></u> | <u><u>3,583.4</u></u> |

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零一二年十二月三十一日已提取之銀行總貸款為港幣2,725,100,000元（二零一一年：港幣3,422,300,000元），僅包括已抵押銀行貸款（二零一一年：包括已抵押銀行貸款港幣3,162,300,000元及無抵押銀行貸款港幣260,000,000元）。已抵押銀行貸款已由估值為港幣10,407,800,000元（二零一一年：港幣9,103,900,000元）之物業及港幣58,800,000元（二零一一年：港幣800,000元）之定期存款作抵押。

本公司於澳洲及新西蘭經營之若干附屬公司已將彼等於二零一二年十二月三十一日賬面總值為港幣249,900,000元（二零一一年：港幣270,900,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣157,000,000元（二零一一年：港幣161,100,000元）。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一二年十二月三十一日，本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸之僱員總數為376名（二零一一年：393名）。截至二零一二年十二月三十一日止年度之僱員成本（包括本集團董事之酬金）為港幣238,900,000元（二零一一年：港幣169,200,000元）。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係，並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢，以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌

情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享受包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外，為挽留及激勵管理層人員及表現優異者，本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃，由董事會酌情向本集團僱員（包括本公司董事）授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通，本集團為一般員工籌辦各項康樂活動，並獲高級管理層參與。

展望

中國大陸之住宅物業交易量似乎已經觸底。國內房地產之實質需求正不斷累積，一旦有跡象顯示中央政府將放鬆樓市政策，便會得到釋放。倘通脹壓力進一步舒緩，相信中央政府將會調整其樓市政策，以滿足用家之需求。

香港之超低利率持續支持高企之商業投資及住宅物業價格。香港政府最近數月已被迫兩次出手干預，對商業及住宅物業轉讓施加懲罰性印花稅率，以期抑制價格飆升。新上任之香港行政長官已承諾透過推出更多土地而增加住宅單位供應，以穩定樓市價格。

本集團之火炭項目正進行補地價之磋商已進入最後階段。鑒於香港政府推出新干預措施，現難以預測中短期之住宅價格，故本集團將以審慎態度進行上述磋商。儘管本集團銅鑼灣皇冠假日酒店於二零一二年之客房，出租率因整體市況影響而稍為下跌，但最近數月之賓客入住率已見回升跡象。

本集團正緊密推進其位於開封及成都之大型住宅項目，前者有望於今年下半年開始首次預售，而後者則可能於二零一四年初開始預售。中國之信貸已有所放鬆，因此物業價格已開始重拾升勢，但中央政府將會繼續監察整體市況，以確保市場穩定。我們仍然相信，上述兩個項目將會吸引用家之置業興趣，並為本集團於未來數年帶來盈利。

1. 未經審核綜合財務資料之審閱報告

致爪哇控股有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱第AII-3至AII-9頁所載之綜合財務資料，其中包括SEA (BVI)及其附屬公司於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之未經審核綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋性附註(「財務資料」)。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入 貴公司就出售集團之出售建議而將刊發之通函內。

貴公司董事負責根據財務資料附註6(B)所載之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈報出售集團之財務資料。 貴公司董事亦須負責管理層認為屬必要之內部監控，以確保財務資料之編製不存在由於欺詐或謬誤而導致之重大錯誤陳述。財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」內所界定之中期財務報告。本行之責任為根據吾等之審閱就此財務資料出具結論，並根據雙方協定之委聘條款僅向全體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。財務資料之審閱包括主要向負責財務會計事宜之人員查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證吾等可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱，本行並無發現任何事項，使本行相信此出售集團於有關期間之財務資料在所有重大方面沒有根據財務資料附註6(B)所載之編製基準編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一六年三月二十三日

2. 未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度

| | 未經審核 | | |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
| | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 收益 | 245,219 | 243,296 | 251,784 |
| 其他收入 | 18 | — | 630 |
| 成本： | | | |
| 物業及相關成本 | (8,590) | (12,125) | (14,011) |
| 其他開支 | <u>(96,419)</u> | <u>(30,154)</u> | <u>(68,258)</u> |
| 未計投資物業公平值變動前之營業溢利 | 140,228 | 201,017 | 170,145 |
| 投資物業公平值變動 | <u>210,000</u> | <u>580,000</u> | <u>1,140,007</u> |
| 計及投資物業公平值變動後之營業溢利 | 350,228 | 781,017 | 1,310,152 |
| 融資成本 | <u>(28,905)</u> | <u>(37,196)</u> | <u>(43,337)</u> |
| 除稅前溢利 | 321,323 | 743,821 | 1,266,815 |
| 所得稅支出 | <u>(18,358)</u> | <u>(27,021)</u> | <u>(20,904)</u> |
| 該公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額 | <u><u>302,965</u></u> | <u><u>716,800</u></u> | <u><u>1,245,911</u></u> |

3. 未經審核綜合財務狀況表

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日

| | 附註 | 未經審核 於十二月三十一日 | | |
|------------------|------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一三年 港幣千元 | 二零一四年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | | <u>7,780,000</u> | <u>8,360,000</u> | <u>9,500,000</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 應收貿易款項、按金及預付款項 | | 4,295 | 7,681 | 8,789 |
| 可收回稅項 | | — | — | 5,838 |
| 應收一間同系附屬公司款項 | (i) | — | 511,505 | 995,881 |
| 應收一間中間控股公司款項 | (i) | — | 67,550 | 58,250 |
| 應收直接控股公司款項 | (i) | 1,289,075 | 1,289,071 | 1,289,066 |
| 銀行結存及現金 | | <u>29,349</u> | <u>6,343</u> | <u>6,385</u> |
| | | <u>1,322,719</u> | <u>1,882,150</u> | <u>2,364,209</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 租戶已收按金 | | 75,653 | 75,721 | 77,776 |
| 預收款項及應計費用 | | 5,563 | 29,098 | 11,139 |
| 稅項負債 | | 7,532 | 7,926 | — |
| 銀行借貸 — 一年內到期 | (ii) | <u>349,737</u> | <u>—</u> | <u>930,302</u> |
| | | <u>438,485</u> | <u>112,745</u> | <u>1,019,217</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>884,234</u> | <u>1,769,405</u> | <u>1,344,992</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>8,664,234</u> | <u>10,129,405</u> | <u>10,844,992</u> |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | | 100 | 100 | 100 |
| 儲備 | | <u>7,415,878</u> | <u>8,132,678</u> | <u>9,378,589</u> |
| 總權益 | | <u>7,415,978</u> | <u>8,132,778</u> | <u>9,378,689</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | (ii) | 1,224,534 | 1,970,830 | 1,438,700 |
| 遞延稅項 | | <u>23,722</u> | <u>25,797</u> | <u>27,603</u> |
| | | <u>1,248,256</u> | <u>1,996,627</u> | <u>1,466,303</u> |
| 總權益及非流動負債 | | <u>8,664,234</u> | <u>10,129,405</u> | <u>10,844,992</u> |

附註：

- (i) 上述應收一間同系附屬公司／一間中間控股公司／直接控股公司款項將於完成前結清。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，銀行借貸分別為港幣1,574,000,000元、港幣1,971,000,000元及港幣2,369,000,000元，包括(i)於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日銀行貸款未償還本金額分別為港幣1,581,000,000元、港幣1,981,000,000元及港幣2,381,000,000元；減(ii)未攤銷前端費用分別為港幣7,000,000元、港幣10,000,000元及港幣12,000,000元。

4. 未經審核綜合權益變動表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度

| | 股本 | 未經審核 保留溢利 | 總額 |
|---------------|------------|------------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一三年一月一日 | 100 | 7,112,913 | 7,113,013 |
| 本年度溢利及全面收益總額 | <u>—</u> | <u>302,965</u> | <u>302,965</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 100 | 7,415,878 | 7,415,978 |
| 本年度溢利及全面收益總額 | <u>—</u> | <u>716,800</u> | <u>716,800</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 100 | 8,132,678 | 8,132,778 |
| 本年度溢利及全面收益總額 | <u>—</u> | <u>1,245,911</u> | <u>1,245,911</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日 | <u>100</u> | <u>9,378,589</u> | <u>9,378,689</u> |

5. 未經審核綜合現金流量表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度

| | 未經審核 | | |
|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 經營活動 | | | |
| 除稅前溢利 | 321,323 | 743,821 | 1,266,815 |
| 調整： | | | |
| 融資成本 | 28,905 | 37,196 | 43,337 |
| 投資物業公平值變動 | <u>(210,000)</u> | <u>(580,000)</u> | <u>(1,140,007)</u> |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量 | 140,228 | 201,017 | 170,145 |
| 應收款項、按金及預付款項減少(增加) | 2,712 | (3,386) | (1,108) |
| 租戶已收按金增加 | 15,612 | 68 | 2,055 |
| 預收款項及應計費用增加(減少) | <u>1,542</u> | <u>23,535</u> | <u>(17,952)</u> |
| 經營所得現金 | 160,094 | 221,234 | 153,140 |
| 已付利息及融資費用 | (27,858) | (40,637) | (45,165) |
| 已付稅項 | <u>(16,883)</u> | <u>(24,552)</u> | <u>(32,862)</u> |
| 經營活動所得現金淨額 | <u>115,353</u> | <u>156,045</u> | <u>75,113</u> |
| 投資活動 | | | |
| 墊款予一間同系附屬公司 | — | (511,505) | (484,376) |
| 墊款予一間中間控股公司 | — | (67,550) | — |
| 來自一間中間控股公司之還款 | — | — | 9,300 |
| 來自直接控股公司之(還款)墊款 | <u>(292,760)</u> | <u>4</u> | <u>5</u> |
| 投資活動耗用現金淨額 | <u>(292,760)</u> | <u>(579,051)</u> | <u>(475,071)</u> |
| 融資活動 | | | |
| 償還銀行貸款 | (150,000) | (350,000) | (700,000) |
| 提取銀行貸款 | <u>350,000</u> | <u>750,000</u> | <u>1,100,000</u> |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>200,000</u> | <u>400,000</u> | <u>400,000</u> |
| 現金及現金等值增加(減少)淨額 | 22,593 | (23,006) | 42 |
| 於年初結存之現金及現金等值 | <u>6,756</u> | <u>29,349</u> | <u>6,343</u> |
| 於年末結存之現金及現金等值 | | | |
| 由銀行結存及現金代表 | <u>29,349</u> | <u>6,343</u> | <u>6,385</u> |

6. 未經審核財務資料附註

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度

A. 一般事項

SEA (BVI)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。出售集團主要於香港從事物業投資。

於二零一六年二月二十五日，賣方(AGP之間接全資附屬公司)與獨立第三方訂立一項買賣協議，以出售SEA (BVI)之全部已發行股份。SEA (BVI)全資擁有永紹(大新金融中心之唯一註冊及實益擁有人)之已發行股份。

出售集團於各有關期間之財務資料以港幣(與SEA (BVI)之功能貨幣相同)呈列。

B. 編製未經審核財務資料之基準

出售集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司將就出售事項刊發之通函內。

未經審核財務資料內所載之金額已根據本公司於編製有關年度本公司及其附屬公司之綜合財務報表時所採納之有關會計政策確認及計量，符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。未經審核財務資料乃按歷史成本慣例編製及以港幣呈列。除另有指明外，所有金額均約整至最近的千位(港幣千元)。

未經審核財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號財務報表之呈報所界定之一套完整財務報表，或香港會計準則第34號中期財務報告內所界定之一套簡明財務報表。

投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之公平值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」，一間獲香港測量師學會認可且於有關地點物業估值方面具備合適資格及近期經驗之特許測量師行(與本集團並無關連))於該等日期進行之估值達致。

估值乃以資本化未來租金之方式達致，而未來租金乃參考可於相關市場獲得之可資比較租金或參考交易價格之市場憑證進行估計。

估值投資物業時所採用的收益資本化方法項下的主要輸入數據為所採用的資本化率及月租金。所採用資本化率小幅度增加將導致投資物業公平值計量大幅減少，反之亦然。月租金越高，公平值越高，反之亦然。

收益資本化方法項下重大不可觀察輸入數據的詳情如下：

| 物業類別 | 年資本化率 | | |
|-----------|-------|--------------|---------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 香港辦公單元及商鋪 | 3.75% | 3.6% 至 3.75% | 3.25% 至 3.75% |
| 香港停車位 | 5.5% | 5.25% | 4.5% |

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**引言**

隨附的爪哇控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）於出售 SEA (BVI) Limited（「SEA (BVI)」）及其附屬公司（以下統稱「出售集團」）後的餘下集團（本集團於完成出售集團之出售後的餘下集團，以下統稱「餘下集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團於二零一五年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條而編製，以供說明建議有關出售集團之出售的影響。

編製餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一五年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團於二零一五年八月二十七日刊發之截至二零一五年六月三十日止期間的中報）；及(ii)出售集團於二零一五年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自出售集團的未經審核財務資料），並根據相關附註所闡述之備考調整作出調整，猶如出售事項已於二零一五年六月三十日完成。

編製餘下集團的未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團於二零一五年三月二十七日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報）；及(ii)出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核綜合損益表及未經審核綜合現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載出售集團的未經審核財務資料），並根據相關附註所闡述之備考調整作出調整，猶如出售事項已於二零一四年一月一日完成。

有關與交易直接相關及有事實根據的出售事項備考調整之解釋說明，現於隨附之附註內概述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其可能不擬說明倘出售事項已於相關結算日

期或任何未來日期完成情況下餘下集團的經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團日後的經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一載列的本集團財務資料、本公司於二零一五年三月二十七日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報及本公司於二零一五年八月二十七日刊發之截至二零一五年六月三十日止期間的中期報告、本通函附錄二所載出售集團的財務資料、本公司於二零一六年二月二十六日刊發的公告，以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團的公司各自的財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

| | 本集團 於二零一五年 六月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表 港幣千元 附註1 | 就出售事項作出之備考調整 | | | 餘下集團之 未經審核備 考綜合財務 狀況表 港幣千元 |
|--------------------|---|---|-------------------------------|---|--|
| | | 出售集團 100 % 股本權益 之出售 港幣千元 附註2 | 撤銷未攤銷 之前期費用 港幣千元 附註4 | 估計出售事項 直接產生的 專業費用 及其他開支 港幣千元 附註5 | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 10,775,867 | (8,135,000) ⁽ⁱ⁾ | — | — | 2,640,867 |
| 物業、廠房及設備 | 966,550 | (219,597) ⁽ⁱ⁾ | — | — | 746,953 |
| 持作發展物業 | 1,248,328 | — | — | — | 1,248,328 |
| 其他金融資產 | 178,604 | — | — | — | 178,604 |
| 會籍 | 8,574 | — | — | — | 8,574 |
| 應收貸款 | 3,999 | — | — | — | 3,999 |
| 應收票據 | 54,265 | — | — | — | 54,265 |
| 其他應收款項 | 391,327 | — | — | — | 391,327 |
| 受限制銀行存款 | 6,341 | — | — | — | 6,341 |
| | <u>13,633,855</u> | <u>(8,354,597)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>5,279,258</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 待售物業 | | | | | |
| 已落成物業 | 218,481 | — | — | — | 218,481 |
| 發展中物業 | 1,427,372 | — | — | — | 1,427,372 |
| 其他存貨 | 1,134 | — | — | — | 1,134 |
| 應收貸款 | 362 | — | — | — | 362 |
| 應收貿易款項、按金及 預付款項 | 153,554 | (7,669) ⁽ⁱⁱ⁾ | — | — | 145,885 |
| 可收回稅項 | 4,278 | — | — | — | 4,278 |
| 應收非控股權益款項 | 691 | — | — | — | 691 |
| 銀行結存及現金 | 2,703,354 | 10,125,000 ⁽ⁱ⁾ | — | (160,000) | 10,584,688 |
| | | (9,569) ⁽ⁱⁱ⁾ | | | |
| | | (93,097) ⁽ⁱⁱ⁾ | | | |
| | | <u>(1,981,000)⁽ⁱⁱⁱ⁾</u> | | | |
| | <u>4,509,226</u> | <u>8,033,665</u> | <u>—</u> | <u>(160,000)</u> | <u>12,382,891</u> |

| | 就出售事項作出之備考調整 | | | | 餘下集團之 未經審核備 考綜合財務 狀況表 港幣千元 |
|-----------------|---|--|-------------------------------|---|--|
| | 本集團 於二零一五年 六月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表 港幣千元 附註1 | 出售集團 100% 股本權益 之出售 港幣千元 附註2 | 撤銷未攤銷 之前期費用 港幣千元 附註4 | 估計出售事項 直接產生的 專業費用 及其他開支 港幣千元 附註5 | |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付款項、按金及應計費用 | 314,727 | (85,364) ⁽ⁱⁱ⁾ | — | — | 229,363 |
| 銷售按金 | 94,145 | — | — | — | 94,145 |
| 稅項負債 | 117,785 | (24,971) ⁽ⁱⁱ⁾ | — | — | 92,814 |
| 應付非控股權益款項 | 99,544 | — | — | — | 99,544 |
| 銀行借貸 — 一年內到期 | 1,824,627 | (1,228,729) ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 2,272 | — | 598,170 |
| | <u>2,450,828</u> | <u>(1,339,064)</u> | <u>2,272</u> | <u>—</u> | <u>1,114,036</u> |
| 流動資產淨額 | <u>2,058,398</u> | <u>9,372,729</u> | <u>(2,272)</u> | <u>(160,000)</u> | <u>11,268,855</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>15,692,253</u> | <u>1,018,132</u> | <u>(2,272)</u> | <u>(160,000)</u> | <u>16,548,113</u> |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 69,328 | — | — | — | 69,328 |
| 儲備 | 12,351,508 | 1,746,877 ⁽ⁱ⁾ | (14,597) | (155,472) | 13,928,316 |
| 本公司股東應佔權益 | 12,420,836 | 1,746,877 | (14,597) | (155,472) | 13,997,644 |
| 非控股權益 | 433,387 | 50,876 | (425) | (4,528) | 479,310 |
| 總權益 | <u>12,854,223</u> | <u>1,797,753</u> | <u>(15,022)</u> | <u>(160,000)</u> | <u>14,476,954</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | 2,332,743 | (752,271) ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 12,750 | — | 1,593,222 |
| 遞延稅項 | 505,287 | (27,350) ⁽ⁱ⁾ | — | — | 477,937 |
| | <u>2,838,030</u> | <u>(779,621)</u> | <u>12,750</u> | <u>—</u> | <u>2,071,159</u> |
| | <u>15,692,253</u> | <u>1,018,132</u> | <u>(2,272)</u> | <u>(160,000)</u> | <u>16,548,113</u> |

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

| 本集團截至 二零一四年 十二月三十一 日止年度之 經審核綜合 損益表 | 就出售事項作出之備考調整 | | | | | | | 餘下集團之 未經審核備考 綜合損益表 |
|---|-----------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|
| | 出售集團 100% 股本權益 之出售 | 對銷出售 集團已付 本集團其他 附屬公司之 集團間管理費 | 有關本集團 佔用之物業 部分之折舊及 公平值變動 撥回 | 估計出售事項 直接產生的 專業費用 及其他開支 | 出售 集團之 出售收益 | 出售 直接產生的 專業費用 及其他開支 | 撤銷未攤銷 之前期費用 | |
| 港幣千元 附註6 | 港幣千元 附註7 | 港幣千元 附註10 | 港幣千元 附註8 | 港幣千元 附註9 | 港幣千元 附註5 | 港幣千元 附註4 | 港幣千元 | |
| 收益 | 668,521 | (243,296) | — | — | — | — | 425,225 | |
| 利息收入 | 26,410 | — | — | — | — | — | 26,410 | |
| 其他收入 | 22,988 | — | — | — | — | — | 22,988 | |
| 成本 | | | | | | | | |
| 物業及相關成本 | (73,501) | 12,125 | — | — | — | — | (61,376) | |
| 員工成本 | (188,240) | — | — | — | — | — | (188,240) | |
| 折舊及攤銷 | (61,844) | — | — | 7,164 | — | — | (54,680) | |
| 其他開支 | (153,542) | 30,154 | (27,042) | — | — | — | (150,430) | |
| | (477,127) | 42,279 | (27,042) | 7,164 | — | — | (454,726) | |
| 未計投資物業公平值變動前之 營業溢利 | 240,792 | (201,017) | (27,042) | 7,164 | — | — | 19,897 | |
| 投資物業公平值變動 | 616,314 | (580,000) | — | 32,000 | — | — | 68,314 | |
| 計及投資物業公平值變動後之 營業溢利 | 857,106 | (781,017) | (27,042) | 39,164 | — | — | 88,211 | |
| 出售附屬公司之收益 | — | — | — | — | 2,559,378 | (160,000) | 2,399,378 | |
| 融資成本 | (107,173) | 37,196 | — | — | — | — | (76,706) | |
| 除稅前溢利 | 749,933 | (743,821) | (27,042) | 39,164 | 2,559,378 | (160,000) | 2,410,883 | |
| 所得稅開支 | (46,346) | 27,021 | — | — | — | — | (19,325) | |
| 期內溢利 | 703,587 | (716,800) | (27,042) | 39,164 | 2,559,378 | (160,000) | 2,391,558 | |
| 應佔： | | | | | | | | |
| 本公司股東 | 684,462 | (696,515) | (26,277) | 38,056 | 2,486,948 | (155,472) | 2,324,663 | |
| 非控股權益 | 19,125 | (20,285) | (765) | 1,108 | 72,430 | (4,528) | 66,895 | |
| | 703,587 | (716,800) | (27,042) | 39,164 | 2,559,378 | (160,000) | 2,391,558 | |

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

| 本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表 | 就出售事項作出之備考調整 | | | | | | | 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表 |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-----------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------------|
| | 撥回出售集團之現金流量 | 撤銷集團內公司間之交易 | 出售集團之出售收益 | 有關本集團佔用之物業部分之折舊及公平值變動 | 撤銷未攤銷之前期費用 | 估計出售事項直接產生之專業費用及其他開支 | 港幣千元 | |
| | 港幣千元 附註6 | 港幣千元 附註7 | 港幣千元 附註10 | 港幣千元 附註9、11 | 港幣千元 附註8 | 港幣千元 附註4 | | |
| 經營活動 | | | | | | | | |
| 除稅前溢利 | 749,933 | (743,821) | (27,042) | 2,559,378 | 39,164 | (6,729) | (160,000) | 2,410,883 |
| 調整： | | | | | | | | |
| 利息開支 | 97,931 | (37,196) | — | — | — | 6,729 | — | 67,464 |
| 折舊及攤銷 | 61,844 | — | — | — | (7,164) | — | — | 54,680 |
| 投資物業公平值變動 | (616,314) | 580,000 | — | — | (32,000) | — | — | (68,314) |
| 有關出售事項之開支 | — | — | — | — | — | — | 160,000 | 160,000 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | (1,142) | — | — | — | — | — | — | (1,142) |
| 其他應收款項之公平值調整 | (7,636) | — | — | — | — | — | — | (7,636) |
| 利息收入 | (26,410) | — | — | — | — | — | — | (26,410) |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 3,170 | — | — | — | — | — | — | 3,170 |
| 以股份為基礎之開支 | 5,631 | — | — | — | — | — | — | 5,631 |
| 出售附屬公司之收益淨額 | — | — | — | (2,559,378) | — | — | — | (2,559,378) |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量 | 267,007 | (201,017) | (27,042) | — | — | — | — | 38,948 |
| 待售物業增加 | (206,137) | — | — | — | — | — | — | (206,137) |
| 其他存貨增加 | (214) | — | — | — | — | — | — | (214) |
| 應收貿易款項、按金及預付款項(增加)減少 | (44,397) | 3,386 | — | 4,295 | — | — | — | (36,716) |
| 保證銀行存款增加 | (34,468) | — | — | — | — | — | — | (34,468) |
| 應付款項、按金及應計費用增加 | 10,354 | (23,603) | — | (81,216) | — | — | — | (94,465) |
| 銷售訂金增加 | 64,266 | — | — | — | — | — | — | 64,266 |
| 經營所得現金 | 56,411 | (221,234) | (27,042) | (76,921) | — | — | — | (268,786) |
| 已付利息 | (97,421) | 40,637 | — | — | — | — | — | (56,784) |
| 已付稅項 | (86,054) | 24,552 | — | (7,532) | — | — | — | (69,034) |
| 退稅 | 3,605 | — | — | — | — | — | — | 3,605 |
| 經營活動(耗用)所得現金淨額 | (123,459) | (156,045) | (27,042) | (84,453) | — | — | — | (390,999) |

| 本集團於截至二 零一四年十二月 三十一日止年度 之經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註6 | 就出售事項作出之備考調整 | | | | | | | 餘下集團之未 經審核備考綜 合現金流量表 港幣千元 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------------|
| | 撥回出售集團 之現金流量 港幣千元 附註7 | 撤銷集團內 公司間之交易 港幣千元 附註10 | 出售集團 之出售收益 港幣千元 附註9、11 | 有關本集團佔 用之物業部分 之折舊及 | | 估計出售事項 直接產生之專 業費用及其他 開支 | | |
| | | | | 公平值變動 撥回 港幣千元 附註8 | 撤銷未攤銷之 前期費用 港幣千元 附註4 | 業費用及其他 開支 港幣千元 附註5 | | |
| | | | | | | | 之折舊及 | |
| 投資活動 | | | | | | | | |
| 購入持作發展物業及其額外成本 | (51,047) | — | — | — | — | — | — | (51,047) |
| 已收利息 | 30,920 | — | — | — | — | — | — | 30,920 |
| 應收貸款減少 | 3,055 | — | — | — | — | — | — | 3,055 |
| 銀行存款增加 | (309,380) | — | — | — | — | — | — | (309,380) |
| 退回銀行存款 | 455,340 | — | — | — | — | — | — | 455,340 |
| 購入物業、廠房及設備 | (4,206) | — | — | — | — | — | — | (4,206) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 2,910 | — | — | — | — | — | — | 2,910 |
| 來自一間同系附屬公司之墊款 | — | 511,505 | (511,505) | — | — | — | — | — |
| 墊款予一間中間控股公司 | — | 67,550 | (67,550) | — | — | — | — | — |
| 來自一間直接控股公司之墊款 | — | (4) | 4 | — | — | — | — | — |
| 其他應收款項增加 | (2,825) | — | — | — | — | — | — | (2,825) |
| 購入其他金融資產 | (7,764) | — | — | — | — | — | — | (7,764) |
| 出售附屬公司所得款項(扣除開支) | — | — | — | 10,125,000 | — | — | (160,000) | 9,965,000 |
| 投資活動所得(耗用)現金淨額 | 117,003 | 579,051 | (579,051) | 10,125,000 | — | — | (160,000) | 10,082,003 |
| 融資活動 | | | | | | | | |
| 提取銀行貸款 | 2,931,315 | (750,000) | — | — | — | — | — | 2,181,315 |
| 償還銀行貸款 | (1,917,988) | 350,000 | — | (1,581,000) | — | — | — | (3,148,988) |
| 支付前端費用 | (14,102) | — | — | — | — | — | — | (14,102) |
| 發行新股份 | 63,857 | — | — | — | — | — | — | 63,857 |
| 購回普通股 | (5,990) | — | — | — | — | — | — | (5,990) |
| 來自非控股權益之墊款 | 2,835 | — | — | — | — | — | — | 2,835 |
| 來自非控股權益之還款 | 195 | — | — | — | — | — | — | 195 |
| 於一間附屬公司之額外權益 | (5,453) | — | — | — | — | — | — | (5,453) |
| 已付股息 | (75,440) | — | — | — | — | — | — | (75,440) |
| 已付非控股權益股息 | (1,215) | — | — | — | — | — | — | (1,215) |
| 融資活動所得現金淨額 | 978,014 | (400,000) | — | (1,581,000) | — | — | — | (1,002,986) |
| 現金及現金等值增加(減少)淨額 | 971,558 | 23,006 | (606,093) | 8,459,547 | — | — | (160,000) | 8,688,018 |
| 於年初結存之現金及現金等值 | 1,694,761 | (29,349) | — | 29,349 | — | — | — | 1,694,761 |
| 匯率變動之影響 | (2,576) | — | — | — | — | — | — | (2,576) |
| 於年末結存之現金及現金等值 | 2,663,743 | (6,343) | (606,093) | 8,488,896 | — | — | (160,000) | 10,380,203 |

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關金額乃摘自本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於二零一五年八月二十七日已刊發之本公司截至二零一五年六月三十日止期間的中期報告內)。
- (2) 該調整反映扣除出售集團之資產及負債，猶如出售事項已於二零一五年六月三十日發生。出售集團於二零一五年六月三十日之資產及負債乃摘自出售集團於二零一五年六月三十日之管理賬目中呈列之未經審核綜合財務狀況表。
- (i) 該調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零一五年六月三十日完成)。出售事項之備考收益(扣除下文附註(5)之交易成本前)計算如下：

| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
|------------------------|-------|------------------|-------------------------|
| 出售事項之代價(須作出下文(ii)所載調整) | | | 10,125,000 |
| 減： | | | |
| 一 投資物業之賬面值 | 下文(3) | (8,135,000) | |
| 一 物業、廠房及設備之賬面值 | 下文(3) | <u>(219,597)</u> | (8,354,597) |
| 終止確認遞延稅項負債 | | | <u>27,350</u> |
| 出售事項之備考收益 | | | <u><u>1,797,753</u></u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | | 1,746,877 |
| 非控股權益 | | | <u>50,876</u> |
| | | | <u><u>1,797,753</u></u> |

- (ii) 代價須經參考出售集團於完成時之其他資產及負債(不包括該物業之價值、銀行貸款及遞延稅項負債)進行調整，並將按等額基準清償。於二零一五年六月三十日，出售集團之其他資產及負債指銀行結存港幣9,569,000元、應收貿易款項港幣7,669,000元、應付款項、按金及應計費用港幣85,364,000元及稅項負債港幣24,971,000元。因此，代價將透過扣除港幣93,097,000元進行調整。
- (iii) 根據銷售協議，永紹之銀行貸款須由永紹於完成前償還或從代價所得款項中撥還。於二零一五年六月三十日，永紹尚未償還之銀行貸款為約港幣1,981,000,000元。
- (3) 於二零一五年六月三十日及二零一四年一月一日，於出售集團簿冊內作為投資物業的該物業賬面值分別為港幣8,600,000,000元及港幣8,360,000,000元。本集團(出售集團除外)佔用該物業之第25及26層。因此，於本集團綜合層面，該物業已租予第三方之部分於二零一五年六月三十日及/或二零一四年一月一日之賬面值分類為投資物業；而該物業由本集團佔用之部分之賬面值分類為物業、廠房及設備及按成本減累計折舊列賬。
- (4) 誠如上文附註(2)(ii)所詳述，銀行貸款須由永紹於完成前償還。因此，有關未攤銷之前期費用將撇銷至損益。
- (5) 估計有關出售事項將產生之直接成本及開支假設約為港幣160,000,000元，而出售事項之實際成本於完成時或會有所變動。估計成本包括代理費港幣152,000,000元。
- (6) 有關金額乃摘自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載於二零一五年三月二十七日已刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報內)。

- (7) 該調整反映扣除出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及現金流量(摘自載於本通函附錄二之出售集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合現金流量表)(假設出售事項已於二零一四年一月一日發生)。
- (8) 誠如上文附註(3)所詳述,假設出售事項已於二零一四年一月一日完成,截至二零一四年十二月三十一日止年度於本集團綜合層面撥備之折舊港幣7,164,000元及截至二零一四年十二月三十一日止年度之公平值變動港幣32,000,000元(已就本集團佔用之物業部分計入出售集團簿冊)則撥回。
- (9) 該調整反映出售事項之備考收益(假設出售事項已於二零一四年一月一日完成)。出售事項之備考收益(扣除上文附註(5)之交易成本前)計算如下:

| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
|----------------|-------|------------------|-------------------------|
| 出售事項之代價 | | | 10,125,000 |
| 減: | | | |
| — 投資物業之賬面值 | (3)上文 | (7,359,000) | |
| — 物業、廠房及設備之賬面值 | (3)上文 | <u>(230,344)</u> | (7,589,344) |
| 終止確認遞延稅項負債 | | | <u>23,722</u> |
| 出售事項之備考收益 | | | <u><u>2,559,378</u></u> |

該備考調整將不會對餘下集團之綜合損益表產生任何持續影響。出售事項之最終收益可能有別於上述金額,其須視乎出售集團於完成時之資產及負債之賬面值而定。

- (10) 該調整反映撤銷出售集團向本集團其他附屬公司支付之集團內公司間管理費及現金流。
- (11) 該調整反映按等額基準有關出售集團之出售其他資產及負債(該物業除外)(假設出售事項已於二零一四年一月一日完成)。

| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
|------------------|--|----------------|---------------------------|
| 其他資產: | | | |
| — 應收貿易款項、按金及預付款項 | | | 4,295 |
| — 銀行結存及現金 | | | 29,349 |
| 其他負債: | | | |
| — 租戶已收按金 | | (75,653) | |
| — 預收款項及應計費用 | | <u>(5,563)</u> | (81,216) |
| — 稅項負債 | | | (7,532) |
| — 銀行借款 | | | <u><u>(1,581,000)</u></u> |

出售集團之其他資產及其他負債乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料而發出的會計師報告

以下為我們的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就餘下集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**致爪哇控股有限公司各董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一五年六月三十日的備考財務狀況表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考損益表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的備考現金流量表及載於貴公司刊發的日期為二零一六年三月二十三日的通函(「通函」)第AIII-3及AIII-9頁的相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第AIII-1及AIII-2頁。

董事編製備考財務資料以說明出售SEA (BVI) Limited(全資擁有大新金融中心的登記及實益擁有人永紹有限公司)的全部股權對貴集團於二零一五年六月三十日的財務狀況及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如交易分別於二零一五年六月三十日及二零一四年一月一日已發生。作為此程序之一部分，有關貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表(已就其刊發簡明綜合財務報表及獨立核數師報告的審閱報告)。

董事對備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之品質控制」，並相應維持全面的品質控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過去發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料的目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件或交易已於選定說明該影響的較早日期已發生。因此，吾等並不保證於二零一五年六月三十日或二零一四年一月一日的事件或交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料所採用的適用準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製備考財務資料時所涉及的事件或交易及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等已獲得充分和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所陳述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一六年三月二十三日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一五年十二月三十一日就彼等有關該物業之意見發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



Savills Valuation and
Professional Services Limited
23/F Two Exchange Square
Central, Hong Kong

T : (852) 2801 6100
F : (852) 2530 0756

EA Licence: C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港灣仔告士打道108號大新金融中心(「該物業」)

吾等謹遵照爪哇控股有限公司(「貴公司」)之指示對 貴公司持作投資用途之該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下呈述吾等對該物業於二零一五年十二月三十一日之市值之意見，以供載入 貴公司將予刊發之有關一項非常重大出售(有關出售該物業)之通函內。

估值基準

吾等之估價是吾等對該物業市值之意見。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就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值乃資產或負債之估計價值，並無計及買賣(或交易)成本，且無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於 貴公司，且吾等之估價乃根據英國皇家特許測量師學會(RICS)及國際評估準則理事會分別發佈之「英國皇家特許測量師學會估值一專業準則(二零一四年一月)」及「國際估值準則」編製。吾等亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定。

估值方法

吾等將 貴公司提供予吾等之租賃計劃上所示的淨收入資本化，在此基礎上編製該物業估值。吾等已考慮有關支銷，在適當時候亦會考慮將來的租金收入潛力。此外，吾等亦參考市場可得的銷售憑證。

業權調查

吾等並無獲提供任何有關該物業之業權文件，但吾等已安排向土地註冊處進行抽樣查核。然而，吾等並無查核文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。據 貴公司告知，有關該物業並無牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。

估值考慮因素及假設

吾等頗為倚賴 貴公司所提供資料並已接受 貴公司就規劃批文或法定公告、地役權、年期、租賃情況及所有其他相關事項等向吾等提供之建議。吾等根據指示，按 貴公司所提供之樓面面積進行估值。本估值報告所載尺寸、量度及面積乃以吾等所獲提供之文件及租約所載資料為依據，故僅為約數。吾等無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所獲提供資料並無遺漏重大事實。

吾等已視察該物業外部並在可能情況下亦視察該物業內部。然而，吾等並無進行結構勘察，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無就任何該等服務進行測試。此外，並無就該物業進行任何環境研究。

該物業視察乃於二零一五年十二月由區兆倫先生，BCom, 進行。該物業乃保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備有一般樓宇服務。

吾等之報告內並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款或進行出售可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生處理。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港物業估值具備約31年經驗之英國皇家特許測量師學會資深會員，對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及陳超國先生往年已從事有關該物業供會計用途之估值工作。

吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及陳超國先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
大新金融中心
26樓
S E A Holdings Limited
爪哇控股有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零一六年三月二十三日

內附

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值 |
|---|--|---|-------------------------------|
| 香港 灣仔 告士打道108號 大新金融中心 內地段第8745號 | <p data-bbox="496 342 847 544">該物業包括一幢39層的商業樓宇，該樓宇建於一幅登記地盤面積約2,481平方米(26,705平方呎)之地盤上，於一九九一年落成，包含辦公及商鋪單元以及配套停車設施。</p> <p data-bbox="496 587 847 821">該樓宇地下一層及1層用作零售用途，第6層至38層用作辦公用途。根據貴公司提供之資料，該物業之總建築面積約為37,214.49平方米(400,576平方呎)，總可出租面積為約32,606平方米(350,971平方呎)。</p> <p data-bbox="496 863 847 927">該物業亦於1-4層建有136個有蓋停車位及20個露天停車位。</p> <p data-bbox="496 970 847 1127">內地段第8745號乃按換地條件第12100號持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿，政府地租按該地段之應課差餉租值每年3%計算。</p> | <p data-bbox="868 342 1155 608">商業及辦公樓層已根據不同租約(大部分為期三年)出租，最遲於二零二零年十一月十五日屆滿。應收商鋪及辦公單元之月租金總額約為港幣21,840,000元(不包括差餉及管理費用)。</p> <p data-bbox="868 651 1155 778">停車位乃根據多份月度許可證租出，二零一五年十二月之月度許可費總額約為港幣204,000元。</p> <p data-bbox="868 821 1155 959">該樓宇的命名權已授予大新銀行有限公司，按月收取授權費約港幣307,000元。</p> | 港幣9,500,000,000元 (港幣九十五億元) |

附註：

- (1) 永紹有限公司為該物業的註冊擁有人，而貴公司擁有永紹有限公司97.17%的應佔權益。
- (2) 該物業已根據一項按揭抵押予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行融資，註冊契約備忘錄編號為UB7006107，日期為一九九七年三月十九日。
- (3) 該物業亦受一項有關IL8745部分之租賃規限，代價為港幣1,000元，受款方為順強有限公司，年期於二零四七年六月二十七日屆滿，註冊契約備忘錄編號為UB7603343，日期為一九九八年十月十四日。
- (4) 該物業目前根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號被劃入「商業」區域。
- (5) 吾等已就該物業截至二零一五年十二月三十一日之估值發出日期為二零一六年二月二十四日之估值報告(「二月報告」)以供貴公司作會計用途。二月報告所披露之估值金額與本報告所披露之數字相同。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而編製，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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於本公司及其聯繫法團（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(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份之好倉

| 董事姓名 | 所持普通股份數目 | | | 根據股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 | | 權益總額 | 佔已發行 股本權益 概約百分比 |
|------|------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------|------|-----------------------|
| | 個人權益 (以實益 擁有人 身份持有) | 法團權益 (由受控制 法團持有) | 家族權益 (配偶權益) | 個人權益 (以實益 擁有人 身份持有) | | | |
| | 呂榮梓 | 10,877,285 | 442,734,089 ⁽ⁱ⁾ | — | 2,230,000 | | |
| 呂榮旭 | 1,512,000 | — | — | 892,000 | 2,404,000 | 0.35 | |
| 呂聯勤 | 18,480,002 | — | — | — | 18,480,002 | 2.72 | |
| 呂聯樸 | 18,658,002 | — | — | — | 18,658,002 | 2.75 | |
| 林成泰 | 3,221,739 | — | 5,739 | — | 3,227,478 | 0.48 | |
| 顏以福 | 756,000 | — | — | 444,000 | 1,200,000 | 0.18 | |
| 梁學濂 | 1,412,928 | — | — | 444,000 | 1,856,928 | 0.27 | |
| 鍾沛林 | 1,412,928 | — | — | 444,000 | 1,856,928 | 0.27 | |

附註：

- (i) 該等股份中，17,084,115股股份由Admiralty持有、18,375,420股股份由Wetherby持有、4,130,800股股份由NYH持有及403,143,754股股份由NLI持有。NLI實益持有Admiralty及Wetherby各自100%權益，並由JCS及呂榮梓先生分別擁有63.58%及30%之權益。NYH由呂榮梓先生全資擁有。鑒於呂榮梓先生於JCS（如下文第2(b)段所披露）及NYH之權益，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 根據股本衍生工具持有之相關股份權益乃指根據本公司於二零零五年八月十九日批准之購股權計劃授予董事之購股權權益。

(b) 於聯繫法團股份之好倉

| 聯繫法團名稱 | 董事姓名 | 所持普通股份數目 | | 權益總額 | 佔已發行股本權益概約百分比 |
|-----------|------|--------------------------|------------------------|---------|---------------|
| | | 個人權益 (以實益擁有人 身份持有) | 法團權益 (由受控制 法團持有) | | |
| Admiralty | 呂榮梓 | — | 6 ⁽ⁱ⁾ | 6 | 100.00 |
| JCS | 呂榮梓 | 22,540 | — | 22,540 | 49.00 |
| | 呂聯勤 | 11,730 | — | 11,730 | 25.50 |
| | 呂聯樸 | 11,730 | — | 11,730 | 25.50 |
| NLI | 呂榮梓 | 46,938 | 99,480 ⁽ⁱⁱ⁾ | 146,418 | 93.58 |
| | 呂聯勤 | 5,021 | — | 5,021 | 3.21 |
| | 呂聯樸 | 5,021 | — | 5,021 | 3.21 |
| Wetherby | 呂榮梓 | — | 1 ⁽ⁱ⁾ | 1 | 100.00 |

附註：

- (i) 該等股份由NLI實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS及NLI之權益(如上文第2(a)段所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。
- (ii) 該等股份由JCS實益持有，而鑒於呂榮梓先生於JCS之權益(如上文附註(i)所披露)，故彼被視為擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員概無於本公司及其聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有任何(i)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有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下主要股東及其他人士(董事除外)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

| 股東名稱 | 普通股份數目 | | 權益總額 | 佔已發行股本權益概約百分比 |
|------|----------------|----------------------------|-------------|---------------|
| | 以實益擁有人 身份持有 | 由受控制法團 持有 | | |
| JCS | — | 438,603,289 ⁽ⁱ⁾ | 438,603,289 | 64.64 |
| NLI | 403,143,754 | 35,459,535 ⁽ⁱⁱ⁾ | 438,603,289 | 64.64 |

附註：

- (i) JCS持有NLI已發行股份約63.58%。根據證券及期貨條例，上述由NLI持有之438,603,289股股份亦被視為JCS擁有之權益，故該兩名股東所述之股份為同一批股份。
- (ii) NLI持有Admiralty及Wetherby已發行股份100%權益，並且為該兩間公司之直接控股公司，而該兩間公司合共持有本公司35,459,535股股份。
- (iii) 董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦為JCS及NLI之董事。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無主要股東及其他人士（董事除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊中之任何權益或淡倉。

4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，本公司認為下列各董事及其聯繫人士（定義見上市規則）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，惟該等董事獲委任代表本公司及／或本集團其他成員公司權益之業務則除外：

- (i) 主席兼常務董事呂榮梓先生在多間由其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（以其本身及其聯繫人士）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。就此而言，呂先生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。
- (ii) 執行董事呂榮旭先生在多間由其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（以其本身及其聯繫人士）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。就此而言，呂先生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。
- (iii) 執行董事呂聯勤及呂聯樸諸位先生皆為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位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。呂聯勤及呂聯樸諸位先生亦在若干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（以彼等本身及代表彼等之聯繫人士）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。就此而言，呂聯勤及呂聯樸諸位先生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。

然而，董事會現由八名成員組成，包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等之意見對董事會之決策具重大影響力。基本上，董事會獨立於上述人士及有關董事在其中擁有個人權益之上述公司之各自之董事會。此外，所有董事完全理解並一直履行其對本公司之授信責任，並已經及將繼續以本公司及其股東之整體最佳利益行事，故本集團有能力獨立於上述競爭業務，並按公平基準進行其業務。

5. 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。

6. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於在本通函刊發日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中，擁有任何重大權益；及
- (b) 自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，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及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。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接刊發本通函日期前兩年內訂立以下重大（或可能屬重大）合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 賣方、AGP、買方及買方之擔保人就出售事項訂立之日期為二零一六年二月二十五日之銷售協議，總代價為港幣10,000,000,000元。

- (ii) 本集團與獨立第三方訂立之日期為二零一五年九月三十日之期權協議及出售協議，內容有關出售Ever Reality Limited之全部已發行股本及轉讓結欠本集團之貸款，總代價為港幣1,400,000,000元。Ever Reality Limited透過其全資附屬公司持有香港新界火炭之發展土地。

9. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議之專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|--------------|
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 合資格物業測量師兼估值師 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按其於本通函所示之形式及涵義，轉載其函件並呈報及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無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，擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可合法執行）。

10. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發日期至股東特別大會日期（包括該日）止期間任何工作日（不包括公眾假日）之正常營業時間內，於本公司之主要營業地點查閱，地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行有關審閱出售集團之未經審核綜合財務資料之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；

- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，該估值報告之全文載於本通函附錄四內；
- (f) 本通函本附錄內「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本通函本附錄內「重大合約」一段所披露之重大合約；及
- (h) 本通函。

上述年報可於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (http://www.seagroup.com.hk/financial_reports_tc.php) 查閱。

11. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其於香港的主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓。
- (b) 本公司之公司秘書為周小燕女士，其為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會士。
- (c) 本公司之香港股份登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧義，概以英文版本為準。



爪哇控股有限公司*
S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

茲通告 S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年四月二十九日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓之會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認銷售協議(定義見本公司日期為二零一六年三月二十三日寄發予股東之通函(「通函」)，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)採取其全權酌情認為對實行、使生效及／或完成銷售協議及其項下擬進行之交易、銷售協議條款所需之任何修訂(倘需要)，或為獲取有關部門批准或遵守所有適用法例、規則及規例而言屬必需、合適或權宜之所有有關行動及事宜。」

承董事會命
S E A HOLDINGS LIMITED
爪哇控股有限公司
公司秘書
周小燕

香港，二零一六年三月二十三日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

主要辦事處：
香港
灣仔告士打道108號
大新金融中心
26樓

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述會議(或其任何續會)(「股東特別大會」)並於會上投票之任何本公司股東，皆有權委任一位代表(或如持有兩股或以上股份，則可委任多於一位代表)代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 填妥及經簽署之代表委任表格(連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本)須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之主要辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會，並於會上投票。
- (3) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本通告所載之決議案及於股東特別大會上妥為提出之其他決議案將以按股數投票方式進行表決。
- (4) 為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一六年四月二十八日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。