

---

## 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、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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)

(I) 以實物分派方式分派  
ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED 之股份；  
(II) 宣派及派付特別現金股息；  
及  
(III) 股東特別大會通告

獨立財務顧問



寶橋融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第7至19頁。

S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司謹訂於二零一七年五月四日(星期四)下午四時正於爪哇主要辦事處(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-3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，並送交爪哇之主要辦事處(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。

二零一七年四月十八日

---

## 目 錄

---

|                            | 頁次    |
|----------------------------|-------|
| 釋義.....                    | 1     |
| 董事會函件.....                 | 7     |
| 寶橋融資函件.....                | 20    |
| 附錄一 – 本集團之財務資料.....        | I-1   |
| 附錄二 – 估值報告.....            | II-1  |
| 附錄三 – 一般資料.....            | III-1 |
| 附錄四 – 餘下集團之未經審核備考財務資料..... | IV-1  |
| 附錄五 – 換股要約資料.....          | V-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，下列詞彙具有以下涵義：

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「AGP」        | 指 | Asian Growth Properties Limited，一家於百慕達註冊之獲豁免有限公司，其股份於另類投資市場買賣(股份代號：AGP)，以及於最後實際可行日期為爪哇擁有97.17%權益之附屬公司；  |
| 「AGP股息」      | 指 | 誠如聯合公佈所述，AGP派付附有條件之現金股息；  |
| 「AGP除外股東」    | 指 | 於完成實物分派後持有AGP股份之AGP海外股東(如有)，其在AGP股東名冊內所示地址屬於香港境外並位於某司法權區而該司法權區之法律禁止向該等AGP股東作出換股要約或規定爪哇須遵守要約人經衡量該司法權區內涉及之持有AGP股份之AGP海外股東數目及彼等於AGP之持股量後認為過於繁重或繁瑣之額外規定(惟須視乎法律意見及取得執行人員事先同意)； |
| 「AGP集團」      | 指 | AGP及其不時之附屬公司；   |
| 「AGP獨立股東」    | 指 | 除要約人及其一致行動人士以外之AGP股東；   |
| 「AGP獨立董事委員會」 | 指 | AGP成立之獨立董事委員會，以批准委任獨立財務顧問及就換股要約向AGP獨立股東提供推薦意見；  |
| 「AGP非中國資產」   | 指 | AGP擁有之若干資產，即(i)銀行結餘及現金約港幣5,800,000,000元，(ii)在英國的一處商業物業及在香港的一家酒店，及(iii)若干短期財務投資約港幣1,400,000,000元。更多詳情，載於聯合公佈「有關目標集團及AGP非中國資產之進一步資料」一段；                                     |
| 「AGP海外股東」    | 指 | AGP股東，其在AGP股東名冊內所示地址屬於香港境外地區；   |
| 「AGP中國物業」    | 指 | AGP擁有之除AGP非中國資產以外之物業資產；   |
| 「AGP合資格股東」   | 指 | 除AGP除外股東以外之AGP股東；   |

---

## 釋義

---

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「另類投資市場證券賬戶」        | 指 | 在英國正式持牌之經紀或保管人開立之經紀賬戶或保管人賬戶，而AGP股份可透過有關賬戶在另類投資市場進行登記及買賣；  |
| 「AGP股份」             | 指 | AGP股本中每股面值0.05美元之普通股；   |
| 「AGP股東」             | 指 | AGP股份不時之持有人；  |
| 「另類投資市場」            | 指 | 倫敦證券交易所另類投資市場；  |
| 「豐盛融資」              | 指 | 豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，及就換股要約擔任要約人之財務顧問；          |
| 「資產重新分派」            | 指 | 根據買賣協議，透過買賣目標公司的方式將AGP的AGP非中國資產重新分派予爪哇；   |
| 「聯繫人士」              | 指 | 具有上市規則賦予之涵義；  |
| 「寶橋融資」或<br>「獨立財務顧問」 | 指 | 寶橋融資有限公司，從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，以就實物分派向獨立股東提供意見；               |
| 「實益擁有人」             | 指 | 其股份在爪哇股東登記冊內以代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權保管人或第三者(包括(但不限於)香港中央結算(代理人)有限公司(就存放在中央結算系統之股份而言))的名義登記的任何股份實益擁有人； |
| 「百慕達公司法」            | 指 | 百慕達一九八一年公司法，經不時修訂；  |
| 「董事會」               | 指 | 董事會；  |
| 「營業日」               | 指 | 聯交所開門進行業務交易之日子；   |
| 「英屬處女群島」            | 指 | 英屬處女群島；   |
| 「緊密聯繫人士」            | 指 | 具有上市規則賦予之涵義；  |

---

## 釋義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「截止日期」     | 指 | 二零一七年六月六日，換股要約之截止日期，或倘換股要約延長，則為要約人根據收購守則並經執行人員同意可能決定及公佈之任何其後截止日期；                            |
| 「本公司」或「爪哇」 | 指 | 爪哇控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；  |
| 「完成」       | 指 | 於完成日期完成買賣協議；   |
| 「完成日期」     | 指 | 完成日期；  |
| 「綜合文件」     | 指 | 由要約人及受要約公司或代表要約人及受要約公司根據收購守則向全體AGP股東（不包括AGP除外股東）刊發之綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）換股要約之詳情及換股要約之接納及過戶表格； |
| 「關連人士」     | 指 | 具有上市規則賦予之涵義；   |
| 「代價股份」     | 指 | 要約人目前持有之最多80,802,953股股份，以償付換股要約之代價；  |
| 「董事」       | 指 | 爪哇之董事；   |
| 「實物分派」     | 指 | 爪哇建議向合資格股東，按於記錄日期下午四時正彼等各自在爪哇之持股比例，以實物分配形式分派爪哇持有之AGP股份作為特別股息；                                |
| 「執行人員」     | 指 | 證監會企業融資部執行董事或任何獲其授權之人士；  |
| 「本集團」      | 指 | 爪哇及其不時之附屬公司之統稱；  |
| 「港幣」       | 指 | 港幣，香港法定貨幣；   |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區；   |
| 「獨立股東」     | 指 | 除NLI及其緊密聯繫人士以外之股東；   |

---

## 釋義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「JCS」       | 指 | JCS Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，及為NLI的直接控股公司；   |
| 「聯合公佈」      | 指 | 爪哇及NLI於聯交所網站刊發之日期為二零一七年三月三十一日之聯合公佈；  |
| 「最後實際可行日期」  | 指 | 二零一七年四月十二日，即本通函付印前為確定當中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；   |
| 「倫敦證券交易所」   | 指 | 倫敦證券交易所有限公司；   |
| 「NLI」或「要約人」 | 指 | Nan Luen International Limited，爪哇之控股股東；  |
| 「非合資格股東」    | 指 | 股東，其於記錄日期下午四時正在爪哇股東名冊內所示地址屬於香港境外並位於某司法權區而該司法權區之法律可能禁止向該等股東作出實物分派或規定爪哇須遵守董事經衡量該司法權區內涉及之股東數目及彼等於爪哇之持股量後認為過於繁重或繁瑣之額外規定（惟須視乎法律意見）； |
| 「NYH」       | 指 | NYH Limited，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司；  |
| 「受要約公司」     | 指 | AGP；   |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；  |
| 「先決條件」      | 指 | 作出換股要約之先決條件，即完成實物分派，進一步詳情載於聯合公佈「換股要約之先決條件」一段；  |
| 「合資格股東」     | 指 | 除非合資格股東外，於記錄日期下午四時正名列爪哇股東名冊內之股東；   |

---

## 釋義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「記錄日期」    | 指 | 確定股東享有參與實物分派及特別現金股息權利之記錄日期，即二零一七年五月十五日或爪哇可能釐定之有關其他日期；                    |
| 「餘下集團」    | 指 | 實物分派完成後之本公司及其附屬公司，即本集團（不包括AGP集團）；  |
| 「重組」      | 指 | 本集團之建議公司重組，當中涉及（其中包括）資產重新分派、AGP股息、實物分派及換股要約以及與之相關之所有事項；                  |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；  |
| 「證監會」     | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會；  |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例（香港法例第571章）；  |
| 「股東特別大會」  | 指 | 爪哇將召開並舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有關進行實物分派及特別現金股息之相關決議案；                           |
| 「股份」      | 指 | 爪哇股本中每股面值港幣0.10元的普通股；  |
| 「換股要約」    | 指 | 待達成先決條件後，要約人就收購AGP股份（不包括要約人已持有或擁有之AGP股份）而向AGP合資格股東作出以AGP股份交換代價股份之自願換股要約； |
| 「股東」      | 指 | 不時之股份持有人；  |
| 「買賣協議」    | 指 | 爪哇與AGP於二零一七年三月三十一日就買賣目標公司的全部已發行股本而訂立之買賣協議；                               |
| 「特別現金股息」  | 指 | 董事會建議派發之建議特別股息每股股份港幣3.0元；  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「附屬公司」    | 指 | 具有公司條例（香港法例第622章）賦予之涵義；  |

---

## 釋義

---

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則；                                 |
| 「目標公司」 | 指 | 堅利集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為 AGP 之直接全資附屬公司； |
| 「過戶代理」 | 指 | 星展唯高達香港有限公司；                                 |
| 「美元」   | 指 | 美元，美國法定貨幣；                                   |
| 「%」    | 指 | 百分比；及  |
| 「英鎊」   | 指 | 英鎊，英國法定貨幣。                                   |

附註：就本通函而言，所使用之匯率為 1 英鎊兌港幣 9.7559 元及 1 美元兌港幣 7.8 元。

\* 於本通函內，中國實體之英文名稱為其中文名稱之翻譯，載於本通函中僅供識別用途。如有任何不一致之處，概以中文名稱為準。





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)

執行董事：

呂榮梓先生(主席兼常務董事)  
呂聯勤先生  
呂聯樸先生

非執行董事：

林成泰先生

獨立非執行董事：

顏以福先生  
梁學濂先生  
鍾沛林先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道108號  
大新金融中心  
26樓

敬啟者：

(I) 以實物分派方式分派  
ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED 之股份；  
(II) 宣派及派付特別現金股息；  
及  
(III) 股東特別大會通告

緒言

茲提述聯合公佈，內容關於(其中包括)董事會於二零一七年三月二十九日批准(a)按合資格股東每持有1,000股股份可獲發1,268股AGP股份之基準，向合資格股東按彼等於記錄日期下午四時正各自在本公司之持股比例，以實物分派方式分派本集團所持有之全部AGP股份(即於最後實際可行日期之861,278,857股AGP股份)作為特別股息，(b)建議以爪哇之保留盈利支付特別現金股息，以及(c)其各自項下擬進行之有關交易。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關實物分派之進一步資料；(ii)寶橋融資就實物分派致獨立股東之意見函件；及(iii)建議派付特別現金股息之進一步資料，及以便閣下能夠於股東特別大會上就提呈之普通決議案投贊成票或反對票作出決定。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

### 以實物分派方式分派AGP股份

#### 權益基準

於二零一七年三月二十九日，董事會通過決議建議按以下基準，向合資格股東按彼等於當時各自在爪哇之持股比例，以實物分派形式分派以本公司全資附屬公司名義登記之861,278,857股AGP股份(即佔AGP已發行股本約97.17%)作為特別股息：

每持有1,000股股份..... 1,268股AGP股份

持有少於1,000股完整倍數股份之合資格股東將有權按比例獲分派AGP股份，該等AGP股份數目將下調捨去零碎部份至最接近整數。

AGP股份之零碎部份將不予分派。AGP股份之零碎權利及任何未獲分派之AGP股份(任何按下文「非合資格股東之安排」分節所載，為非合資格股東之利益而出售之AGP股份除外)將於切實可行之情況下在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸爪哇所有。倘經計算後合資格股東可獲之AGP股份配額含零碎部份，則該等AGP股份數目將會下調捨去零碎部份至最接近整數。

#### 獨立股東批准

實物分派將須待獨立股東在股東特別大會上批准後，方可作實。

#### AGP股份

於最後實際可行日期，爪哇間接持有861,278,857股AGP股份，佔已發行AGP股份總數約97.17%。在該等AGP股份中，(i) 668,653,817股AGP股份由Charm Action Holdings Limited持有；(ii) 175,094,641股AGP股份由SEA (AGP) Offshore Limited持有；(iii) 12,023,267股AGP股份由Manifold Returns Group Limited持有；及(iv) 5,507,132股AGP股份由港翠控股有限公司持有。該四家公司均為爪哇之直接全資附屬公司，並由本集團入賬列作直接附屬公司。AGP股份獲准在另類投資市場買賣。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

為合資格享有實物分派，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一七年五月十五日（星期一）下午四時正前送達爪哇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。享有實物分派權利之股份之最後交易日期預期將為二零一七年五月十一日（星期四）。

釐定股東享有實物分派權利之記錄日期及時間為二零一七年五月十五日（星期一）下午四時正。

爪哇將不會為釐定享有實物分派之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。

### 寄發股票及中央結算系統交收手續

待於股東特別大會上通過批准實物分派之相關決議案後，預期有關AGP股份之股票將由AGP之股份過戶登記處Computershare Investor Services (Bermuda) Limited以平郵於二零一七年六月十五日或前後寄發至不接納換股要約之合資格股東（彼等於記錄日期下午四時正名列爪哇股東名冊內）各自之地址，郵誤風險由該等合資格股東承擔。

倘屬聯名持有股份，則AGP股份之股票將郵寄至於記錄日期下午四時正名列爪哇股東名冊首位之人士之地址。

股份由代名人公司持有的投資者應留意，董事會會按照爪哇股東名冊視代名人公司（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為單一股東。

經中央結算系統參與者持有股份之投資者預期於AGP股份之股票寄發後透過彼等各自之股票經紀或託管商或透過彼等之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口收取AGP股份。如有疑問，該等投資者應徵詢彼等各自之股票經紀或其他專業顧問意見。

### 合資格股東及非合資格股東

實物分派將給予於記錄日期名列爪哇股東名冊內之股東，但不會伸延至任何非合資格股東，即於記錄日期下午四時正在爪哇股東名冊內所示地址屬於香港境外，並位於某司法權區而該司法權區之法律可能禁止向該等股東作出實物分派或規定爪哇須遵守董事經衡量該司法權區內涉及之股東數目及彼等於爪哇之持股量後認為過於繁重或繁瑣之額外規定（惟須視乎法律意見）之股東。

---

## 董事會函件

---

### 登記地址位於香港境外之股東

根據爪哇股東名冊，於最後實際可行日期，共有兩位合共持有 16,130,800 股股份（合共佔於最後實際可行日期下午四時正已發行股份總數之約 2.4%）之股東之地址位於香港境外地區，即百慕達及英屬處女群島。

爪哇獲其百慕達及英屬處女群島法律顧問告知，並注意到，就實物分派而言，百慕達及英屬處女群島之適用法例對兩位股東並沒有任何法律限制。因此，實物分派將伸延至於記錄日期其在爪哇之股東名冊內所示地址屬百慕達或英屬處女群島之股東。

儘管就上述登記地址位於香港以外地區之股東作出安排，但倘若董事會相信將 AGP 股份轉讓予有關股東可能會違反任何司法權區之任何適用法律及／或監管規定，董事會保留取消任何股東參與實物分派資格的最終權利。

### 非合資格股東之安排

由於爪哇將不會向任何非合資格股東作出實物分派，故爪哇將於 AGP 股份股票寄發日期（該日期目前預期為二零一七年六月十五日或前後）或之後儘快將原應轉讓予該等非合資格股東之 AGP 股份在市場出售，任何出售所得款項（經扣除開支後）將以港幣派付予有關非合資格股東，風險由彼等自行承擔，惟少於港幣 100 元的所得款項淨額將撥歸爪哇。

相當於出售該等 AGP 股份所得款項淨額之支票（如有）將於所有該等 AGP 股份出售後十四（14）日內寄發予非合資格股東，風險概由彼等自行承擔。在無發生誠信問題或故意違約之情況下，爪哇或由爪哇委任以進行出售之任何經紀或代理概不就因任何有關出售之時間安排或條款導致之任何損失承擔任何責任。

於最後實際可行日期，並無任何非合資格股東。

### 收取或買賣 AGP 股份之手續

本公司已委任星展唯高達香港有限公司為香港過戶代理至二零一七年六月三十日（或本公司及過戶代理可能同意的有關其他日期）為止，以協助合資格股東及實益擁有人開立另類投資市場證券賬戶並買賣其 AGP 股份，以及提供若干其他相關服務。與過戶代理開立另類投資市場證券賬戶須待所要求的賬戶開立程序滿意地完成後作實。過戶代理保留拒絕向未能符合相關規定的合資格股東提供服務的權利。

---

## 董事會函件

---

有關過戶代理之聯絡詳情載列如下：

名稱：                    星展唯高達香港有限公司  
地址：                    香港中環德輔道中 68 號萬宜大廈 18 樓  
電話號碼：              (852) 2820 4881  
聯絡人：                  馮慕恩女士

爪哇將：(i) 承擔於根據實物分派向合資格股東轉讓 AGP 股份後應支付予過戶代理的所有費用及税金；(ii) 安排過戶代理向合資格股東提供託管服務，於實物分派完成後兩年或直至合資格股東出售其所有 AGP 股份為止（以較早者為準）免費開立賬戶及免繳每月保管費；及 (iii) 倘合資格股東於完成實物分派後兩年內出售彼等之 AGP 股份，爪哇將承擔所有相關交易費及應支付予過戶代理的費用。上述事項須待合資格股東滿意地完成過戶代理所要求的賬戶開立程序後方可作實。

除上文所述者外，所有其他費用及開支須由要求有關服務之合資格股東及實益擁有人自行承擔。合資格股東及實益擁有人實際應付之費用及其他收費將會由過戶代理作出通知，其須視乎（其中包括）任何適用之徵費、稅項以及將由過戶代理以外之任何第三方所收取之其他費用、收費及開支。

### 實物分派之條件

實物分派須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准實物分派；
- (b) 完成資產重新分派；及
- (c) 董事會信納，並無合理理由相信實物分派將導致爪哇無法支付其到期負債或其資產之變現價值將低於其負債總額。

上述條件均無獲豁免。倘若上述條件未獲滿足，實物分派（及換股要約）將不會進行。上述條件達成後，於記錄日期當時本公司持有之所有已發行 AGP 股份將根據實物分派進行分派。

### 實物分派之影響

隨實物分派完成後，AGP 將不再在爪哇綜合財務報表內入賬列作一家附屬公司。於實物分派完成時，本集團資產將會減少，減少幅度相當於本集團所持有之全部 AGP 股份之賬面值。經參考本集團於二零一六年十二月三十一日之經審核財務資料，本集團應佔 AGP 集團之綜合資產淨值之賬面值約為港幣 4,000,000,000 元。

---

## 董事會函件

---

AGP及其附屬公司將不再為爪哇的附屬公司，及其財務資料將不再納入至本集團的綜合財務報表中。因此，預計本集團的收益、溢利、資產及資產淨值將減少。本集團股東的權益將會減少，減少幅度相當於本集團應佔AGP集團之綜合資產淨值之賬面值，根據二零一六年十二月三十一日本集團的經審核財務資料，該等賬面值約為港幣4,000,000,000元。實物分派將不會在財務報表中產生重大收益或虧損。

完成資產重新分派及實物分派後，估計餘下集團及AGP集團的資產淨值總額將分別約為港幣8,200,000,000元及港幣4,200,000,000元。進一步詳情，請參閱本通函附錄二及附錄四，當中分別載有AGP中國物業之估值報告及餘下集團於實物分派後之未經審核備考財務資料。完成實物分派後分派AGP股份對本集團產生的損益影響僅於實物分派之結算日期後方可確定。

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，AGP股東應佔AGP綜合溢利淨額約為港幣355,900,000元，以及於二零一五年十二月三十一日，AGP股東應佔每股AGP股份綜合資產淨值約為港幣16.0元(摘錄自AGP的二零一五年年報)。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，AGP股東應佔AGP綜合溢利淨額約為港幣500,900,000元，以及於二零一六年十二月三十一日，AGP股東應佔每股AGP股份綜合資產淨值約為港幣14.4元(摘錄自AGP的二零一六年年度業績公佈)。

董事會認為實物分派將令餘下集團及AGP集團各自更加專注於其業務活動。實物分派亦能為合資格股東提供直接參與投資AGP股份並享受其回報之機會，及讓其更有彈性地自行決定參與投資AGP的程度。

考慮到預期位於香港的AGP股東的人數，在諮詢證監會的意見後，AGP在完成實物分派後將被視為一家香港公眾公司。因此，AGP將須遵守香港公司收購、合併及股份購回守則。倘AGP不再為香港公眾公司，則香港公司收購、合併及股份購回守則將不再適用。

---

## 董事會函件

---

### 資產重新分派及實物分派之背景、理由及裨益

本集團主要在澳洲、香港、中國及英國從事物業投資及發展及酒店營運。AGP集團主要以商業寫字樓、零售及住宅物業之投資者及開發者以及酒店所有者及營運者的身份開拓業務。雖然近年來AGP集團已集中投資於香港及中國，但其業務活動範圍並無地區限制。

董事認為，由於下列原因，資產重新分派及實物分派將符合本集團及AGP集團之利益。

在獲准在另類投資市場買賣之前，AGP為Trans-Tasman Properties Limited（一家在紐西蘭證券交易所上市之紐西蘭公司，本公司為其主要股東）之全資附屬公司。於二零零六年一月，AGP獲准在另類投資市場買賣，與此同時，Trans-Tasman Properties Limited持有之AGP股份被分派予其當時既有之股東（包括爪哇）。於二零零六年九月，本集團進行重組，爪哇向AGP注入若干房地產業務，以換取AGP股份；因此，本公司成為擁有約96.42% AGP股份之持有人。

原計劃將經擴大的AGP集團打造成為專注於亞洲市場（特別是香港及中國）的房地產集團，並透過在另類投資市場發行AGP股份籌集額外股權集資來發展AGP。然而，受二零零八年金融危機影響，AGP股份價格大幅下挫，從而導致AGP股份的成交價嚴重低於AGP的每股AGP股份的資產淨值。實際上，受此影響，AGP集團並沒有進行股權集資活動，亦無對其現有股東的權益造成不利影響。

雖然爪哇意識到，AGP需要增強其自由流通量及流動性，以減少每股AGP股份之資產淨值與AGP股份價格之折讓，但鑑於AGP股份價格較其每股AGP股份之資產淨值存在折讓，倘若AGP按現行市價發行新AGP股份，而AGP股東於此情況下不能按其各自之持股比例進行任何有關股權集資活動集資，則會對爪哇於AGP的股權造成大幅攤薄。

爪哇認為，向股東分派AGP股份乃透過改善AGP之股東基礎來提升本公司所持AGP股份之流動性，且不會對爪哇及股東造成攤薄。此舉將會釋放本公司所持AGP股份之價值，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，根據資產重新分派，資產重調會將現時之本集團拆分為兩個指定集團，該兩個集團各自擁有主要資產及財務資源：(i) 中國業務（將歸屬於AGP集團）；及(ii) 非中國業務（將歸屬於餘下集團）。

董事認為，由於業務範圍更加集中，AGP及爪哇各自將有更多機會招攬及挽留優秀人才以及獨立地發展。

---

## 董事會函件

---

### AGP及爪哇各自之業務重點

重組完成後，餘下集團將繼續專注於本集團之非中國業務，而AGP集團將重新集中於發展中國業務。董事認為餘下集團於重組後能夠維持有效地運營，以支持其於聯交所的獨立上市現況。然而，雖然董事會目前有意專注於發展非中國業務，且於資產重新分派後其物業資產將位於中國境外地區，但董事會認為，本公司將不會限制其活動範圍。因此，本公司並不承諾將其活動範圍或有關發展及投資之物業限制在中國境外地區。本公司之策略乃由董事會自身經考慮市場機會、餘下集團的財務資源及其核心競爭力後作出。同樣地，AGP亦不承諾將其活動範圍限制在中國。

鑑於全球房地產市場的規模，經比較AGP或爪哇的財務資源，在完成資產重新分派及實物分派後，若有潛在利益衝突時，AGP及爪哇的相同董事將就批准有關投資機會或潛在交易之相關決議放棄投票。

### 預期時間表

以下預期時間表載列有關實物分派、特別現金股息及換股要約之若干主要日期，以供參考：

| 事件  | 預期日期<br>(附註1)<br>(二零一七年) |
|---|--------------------------|
| 遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時間.....                       | 五月二日(星期二)<br>下午四時正       |
| 股東特別大會.....                                     | 五月四日(星期四)<br>下午四時正       |
| 刊發股東特別大會之投票表決結果.....                            | 五月四日(星期四)                |
| 為釐定享有實物分派及特別現金股息權利<br>而向爪哇股份過戶登記處遞交股份之最後時間..... | 五月十五日(星期一)<br>下午四時正      |
| 記錄日期及時間(附註2).....                               | 五月十五日(星期一)<br>下午四時正      |
| 完成資產重新分派.....                                   | 五月十五日(星期一)               |
| 完成實物分派.....                                     | 五月十五日(星期一)               |



---

## 董事會函件

---

|  |                        |
|--|------------------------|
| 寄發綜合文件及隨附接納表格日期及<br>換股要約開始日期 (附註3) .....   | 五月十六日 (星期二)            |
| 於截止日期接納換股要約之<br>最後時間及日期 (附註4) .....        | 不遲於六月六日 (星期二)<br>下午四時正 |
| 換股要約之截止日期 (附註4) .....                      | 六月六日 (星期二)             |
| 於截止日期在聯交所網站刊發<br>換股要約結果之公佈 .....           | 不遲於六月六日 (星期二)<br>下午七時正 |
| 向未接納換股要約之股東寄發 AGP 股票<br>(依照實物分派) 之日期 ..... | 六月十五日 (星期四)            |
| 向接納換股要約之股東<br>寄發爪哇股票之最後日期 .....            | 六月十五日 (星期四)            |
| 特別現金股息之支付日期 .....                          | 六月二十一日 (星期三)           |

附註：

1. 上述時間表僅供參考。上述時間表如有任何變動，爪哇、AGP及要約人將刊發公佈通知股東及AGP股東。所有時間及日期均指香港本地時間。
2. 爪哇將不會為釐定享有實物分派及特別現金股息之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。
3. 待先決條件獲達成後，換股要約於寄發綜合文件日期作出，並可於該日期起直至截止日期供接納。
4. 根據收購守則，換股要約初步須於綜合文件寄發日期後最少二十一日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長換股要約，否則接納換股要約之最後時間及日期為二零一七年六月六日 (星期二) 下午四時正。說明換股要約是否已延長、修訂或截止之公佈將於二零一七年六月六日 (星期二) 下午七時正前於聯交所網站刊發。倘要約人決定延長換股要約而公佈並無指明下一截止日期，則須於換股要約結束前向該等未接納換股要約之AGP獨立股東以公佈形式發出至少14日之通告。

---

## 董事會函件

---

### 宣派及派付特別現金股息

待下文「派付特別現金股息之條件」一段所載條件達成後，董事會建議宣派及派付特別現金股息每股股份港幣3.0元。

於最後實際可行日期，本公司擁有678,614,726股已發行股份。基於最後實際可行日期之已發行股份數目，特別現金股息（倘宣派及派付）將合共約為港幣2,036,000,000元，即每股股份港幣3.0元。特別現金股息擬根據本公司之公司細則及百慕達公司法以爪哇之保留盈利派付。

### 派付特別現金股息之條件

宣派及派付特別現金股息須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 股東通過有關批准派付特別現金股息之普通決議案；及
- (b) 董事信納，概無合理理由顯示本公司於緊隨派付特別現金股息之日後，無法償還日常業務過程中的到期債務。

上述條件不得豁免。如未達成上述條件，則不會派付特別現金股息。

### 派付特別現金股息之原因及影響

由於重組後，有關金額超過其營運資本需求，故董事會建議派付特別現金股息。於重組完成後，本公司為控股公司，並直接持有AGP非中國資產，而所得盈利予以保留。經考慮包括換股要約在內的多項因素，董事會認為此舉合適並建議按照公司細則及百慕達公司法以爪哇之保留盈利派付特別現金股息。董事會認為有關安排符合本公司及股東之整體利益。

董事會認為派付特別現金股息將不會對本集團財務狀況有重大不利影響，亦不會削減本公司法定或已發行股本或削減股份面值或變更股份買賣安排。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

為合資格享有特別現金股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一七年五月十五日(星期一)下午四時正前送達爪哇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。享有特別現金股息權利之股份之最後交易日期預期將為二零一七年五月十一日(星期四)。

釐定股東享有特別現金股息權利之記錄日期及時間為二零一七年五月十五日(星期一)下午四時正。

謹此提述於聯合公佈第16頁「C. 爪哇建議以現金派發特別股息」一節「暫停辦理股份過戶登記手續」一段。爪哇謹此澄清爪哇將不會為釐定享有特別現金股息之權利而暫停辦理股份過戶登記手續。

### 有關爪哇之資料

爪哇為一家投資控股公司，而其主要附屬公司之業務為於香港、中國內地、澳洲及英國進行投資控股、酒店營運、物業及資產管理以及物業投資及發展。

### 有關AGP之資料

於最後實際可行日期，AGP主要以商業寫字樓、零售及住宅物業之投資者及開發者以及酒店所有者及營運者的身份開拓業務。雖然近年來本集團已集中投資於中國，但其業務活動範圍並無地區限制。AGP股份已於二零零六年一月十六日獲准在另類投資市場買賣(以及自AGP完成從英屬處女群島遷移至百慕達後，於二零一六年十二月七日再次獲准在另類投資市場買賣)。於最後實際可行日期，爪哇持有約97.17%之已發行AGP股份。

### 股東特別大會

董事會已批准委任寶橋融資擔任獨立財務顧問，以就實物分派及其項下擬進行之交易是否公平合理及是否符合爪哇及股東之整體利益而向獨立股東提供意見。

爪哇將於二零一七年五月四日(星期四)下午四時正於香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓舉行股東特別大會，並於會上提呈普通決議案，以供股東考慮並酌情批准實物分派及特別現金股息。於股東特別大會上提呈之決議案須根據上市規則規定以投票方式表決。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

---

## 董事會函件

---

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下不能出席股東特別大會，務請閣下根據隨附之代表委任表格上列印之指示填妥該表格，並儘快送交爪哇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），惟須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48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。

由於作出換股要約須待先決條件獲達成後方可作實，而先決條件須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上通過有關實物分派之普通決議案，要約人及其緊密聯繫人士將就於股東特別大會上提呈以批准實物分派之相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，要約人之緊密聯繫人士包括NYH及呂榮梓先生，彼等分別於爪哇之全部已發行股本中擁有約0.61%及1.60%之權益。因此，於最後實際可行日期，要約人及其緊密聯繫人士持有爪哇之全部已發行股本約67.56%。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除要約人及其緊密聯繫人士將就批准實物分派之決議案放棄投票外，概無股東於將予考慮之重組及特別現金股息中擁有有別於其他股東之權益而須於股東特別大會上就各決議案放棄投票。

### 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，所有於大會上表決之決議案必須以投票方式表決，惟主席可基於誠實信用之原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決。因此，所有於股東特別大會上提呈投票之決議案將以投票方式表決。股東特別大會之主席將於股東特別大會開始時詳細說明以投票方式進行表決之程序。

股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站及爪哇網站公佈。

### 要約人提出將AGP股份交換為爪哇股份之自願換股要約

根據實物分派，將以實物分派方式向股東分派AGP股份作為特別股息。由於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知合資格股東（要約人除外）或無意持有AGP股份，為提高AGP股份之流動性，要約人同意向AGP合資格股東作出自願有條件換股要約，以將彼等之AGP股份交換為要約人持有之若干股份，惟須待先決條件達成後方可作實。

倘AGP合資格股東（包括合資格股東，要約人除外）無意持有AGP股份，換股要約為AGP合資格股東提供一個將彼等在另類投資市場買賣的AGP股份交換為在聯交所上市之股份之選擇權。

有關換股要約之主要條款及簡要討論，詳情請參閱本通函附錄五。有關換股要約的詳細資料將載入綜合文件，預期該綜合文件將於二零一七年五月十六日（星期二）或前後寄發。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事認為，經考慮本通函「資產重新分派及實物分派之背景、理由及裨益」分節所載之因素及理由，實物分派乃符合爪哇及股東之整體利益，且實物分派之條款就爪哇及相關股東而言屬公平合理。董事會推薦獨立股東對將於股東特別大會上提呈建議批准實物分派之決議案投贊成票。

經考慮本通函「派付特別現金股息之原因及影響」分節所載因素及理由後，董事會相信，以爪哇之保留盈利派付特別現金股息符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會將會推薦股東於股東特別大會上投票贊成提呈批准特別現金股息之決議案。

### 一般資料

務請閣下垂注本通函第20至47頁所載之寶橋融資意見函件，當中載有其就實物分派條款及其項下擬進行之交易致獨立股東之意見。

誠如聯合公佈及本通函所披露，本公司建議重組，當中涉及(其中包括)實物分派及換股要約，董事認為在寶橋融資意見函件載入換股要約分析乃供獨立股東在分析實物分派之公平性及合理性時作出全面知情決定。

載有換股要約詳情以及AGP獨立董事委員會及獨立財務顧問致AGP獨立董事委員會意見之綜合文件連同接納及轉讓表格，將根據收購守則寄發予AGP合資格股東。就此，AGP獨立董事委員會之獨立財務顧問將獲委任以就換股要約是否公平合理及應否接納換股要約向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及其一致行動人士除外)提供意見。AGP合資格股東應參閱綜合文件，了解換股要約之全部資料。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

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  
呂榮梓  
主席兼常務董事  
謹啟

二零一七年四月十八日

---

## 寶橋融資函件

---

以下為寶橋融資有限公司致獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



### 寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座5樓501室

敬啟者，

### 以實物分派方式分派 ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED 之股份

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就實物分派及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年四月十八日之致股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公佈，內容有關（其中包括）董事會於二零一七年三月二十九日批准，按合資格股東每持有1,000股股份獲發1,268股AGP股份之基準，以實物分派方式向合資格股東按其於記錄日期下午四時正各自在 貴公司之持股比例分派 貴集團所持之全部AGP股份（即於最後實際可行日期之861,278,857股AGP股份）作為特別股息，以及其項下擬進行之交易。

吾等（即寶橋融資有限公司）已獲 貴公司委任，以就實物分派條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及於股東特別大會上就相關決議案之投票向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何可能合理被視為與吾等之獨立性相關之其他人士概無任何關係。除與是次獨立財務顧問委任相關之正常專業費用外，概不存在其他安排，據此吾等已經或將會自 貴集團或任何可能合理被視為與吾等之獨立性相關之其他人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。於過去兩年，吾等並無就 貴公司之其他交易擔任 貴公司之獨立財務顧問。

---

## 寶橋融資函件

---

### 吾等之意見基準

在達致吾等致獨立股東之意見時，吾等曾依賴通函、貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度（「二零一五年財政年度」）之年報及貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六年財政年度」）之年度業績公佈（分別為「二零一五年集團年報」及「二零一六年集團業績公佈」）、AGP集團於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度之經審核綜合業績公佈（分別為「二零一五年AGP業績公佈」及「二零一六年AGP業績公佈」）所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明以及貴公司、董事及貴公司管理層提供予吾等之資料之準確性。吾等假設貴公司董事及管理層所提供並全權負責之所有資料及聲明於作出及至於最後實際可行日期時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且無誤導或欺詐成分。吾等亦已假設貴公司董事及管理層於通函內表達之所有信念、意見、期望及意向均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。

董事對通函內所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在各重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對貴公司、其附屬公司或聯繫人士之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮實物分派及其項下擬進行之交易對貴集團或股東造成之稅務影響。就是次委聘而言，吾等並無對貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立深入調查或審核。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲之資料為依據。

本函件僅供獨立股東參考而發出，以供彼等考慮批准實物分派及其項下擬進行之交易，本函件除按上市規則規定供載入通函及可供查閱外，未經事先書面同意，其全文或當中部份不得被引述或提述，亦不得作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就實物分派致獨立股東之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### I. 有關 貴集團及 AGP 集團之資料

##### (a) 有關 貴集團及 AGP 集團之背景資料

###### 貴集團

爪哇為一家投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：251)。爪哇之主要附屬公司之主要業務為於香港、中國內地、澳洲及英國從事投資控股、酒店營運、物業及資產管理以及物業投資及發展。

###### AGP 集團

AGP 為一家投資控股公司以及於最後實際可行日期為 貴公司擁有 97.17% 權益之附屬公司，其股份於另類投資市場買賣(股份代號：AGP)。AGP 集團目前於香港、中國內地及英國從事物業發展及投資以及於香港從事酒店營運業務。

###### 貴集團及 AGP 集團擁有之若干物業

誠如二零一六年集團業績公佈、二零一六年 AGP 業績公佈及聯合公佈所披露， 貴集團目前擁有下列物業：

- (i) 香港銅鑼灣皇冠假日酒店，位於香港的酒店物業；
- (ii) 倫敦 20 Moorgate 及蘇格蘭愛丁堡 John Sinclair House，兩項位於英國的投資寫字樓物業；
- (iii) 位於中國內地的三項投資物業及一項持作出售物業，即(a)中環廣場；(b)新世紀廣場B區商業平台及於其地庫2層及3層之停車位；(c)西門口廣場二期寫字樓；及(d)西門口廣場二期商業平台(「統稱 AGP 中國物業」)；及
- (iv) 位於澳洲的蜥蜴島度假酒店，

其中香港銅鑼灣皇冠假日酒店、倫敦 20 Moorgate 及 AGP 中國物業均由 AGP 集團直接擁有。



## 寶橋融資函件

### (b) 有關 貴集團及AGP集團之過往財務表現

#### 貴集團

下文載列 貴集團於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度之財務資料 (分別摘錄自二零一五年集團年報及二零一六年集團業績公佈)：

|      | 截至十二月三十一日止年度 |            |
|------|--------------|------------|
|      | 二零一六年        | 二零一五年      |
|      | 港幣千元         | 港幣千元       |
|      | (經審核)        | (經審核)      |
| 營業額  | 565,979      | 732,696    |
| 年度溢利 | 571,921      | 1,463,212  |
|      | 於十二月三十一日     |            |
|      | 二零一六年        | 二零一五年      |
|      | 港幣千元         | 港幣千元       |
|      | (經審核)        | (經審核)      |
| 資產總值 | 17,279,888   | 19,079,748 |
| 負責總額 | 4,947,184    | 5,561,315  |
| 資產淨值 | 12,332,704   | 13,518,433 |

#### AGP集團

下文載列 AGP 集團於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度之財務資料 (分別摘錄自二零一五年 AGP 業績公佈及二零一六年 AGP 業績公佈)：

|      | 截至十二月三十一日止年度 |            |
|------|--------------|------------|
|      | 二零一六年        | 二零一五年      |
|      | 港幣千元         | 港幣千元       |
|      | (經審核)        | (經審核)      |
| 收益   | 539,643      | 715,770    |
| 年度溢利 | 300,972      | 1,326,178  |
|      | 於十二月三十一日     |            |
|      | 二零一六年        | 二零一五年      |
|      | 港幣千元         | 港幣千元       |
|      | (經審核)        | (經審核)      |
| 資產總值 | 16,636,913   | 19,108,628 |
| 負責總額 | 3,927,644    | 4,848,231  |
| 資產淨值 | 12,709,269   | 14,260,397 |

---

## 寶橋融資函件

---

貴集團二零一六年財政年度之營業額約為港幣565,980,000元，而二零一五年財政年度之營業額約為港幣732,700,000元。於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度，貴集團逾95%之營業額均來自AGP集團。貴集團及AGP集團之營業額主要歸因於確認投資物業之租金收益、酒店營運收益、出售物業收益及財務投資收益。於二零一六年財政年度，貴集團及AGP集團之營業額均有所下降，主要由於於二零一六年財政年度在出售若干AGP集團之附屬公司（「出售事項」）（該等附屬公司擁有香港大新金融中心及若干中國物業開發項目）後，相關出售物業收益及投資物業租金收益減少所致。

貴集團與AGP集團各自之溢利淨額分別由二零一五年財政年度的約港幣1,463,210,000元及約港幣1,326,180,000元減少至二零一六年財政年度的約港幣571,920,000元及約港幣300,970,000元，該等減少主要歸因於二零一六年財政年度貴集團及AGP集團之投資物業公平值變動減少分別約港幣1,057,700,000元及約港幣1,049,780,000元。

於二零一六年十二月三十一日，AGP集團資產總值佔貴集團資產總值約96%。於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之資產總值分別為約港幣17,279,890,000元及港幣16,636,910,000元，而於二零一五年十二月三十一日，則分別為約港幣19,079,750,000元及港幣19,108,630,000元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之非流動資產分別為約港幣5,810,780,000元及港幣5,697,790,000元，其中分別約63.32%及60.47%為投資物業。此外，亦需注意的是，於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之多項業主自用物業（包括位於香港的酒店物業）入賬列於物業、廠房及設備項下，分別為約港幣699,280,000元及約港幣951,690,000元。誠如爪哇管理層告知，酒店物業於二零零六年由爪哇按二零零六年AGP自爪哇剝離時之當時公平值轉讓予AGP，故AGP的酒店物業的視作成本高於爪哇。出售事項後及於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之非流動資產由於二零一五年十二月三十一日的分別港幣14,150,120,000元及港幣14,192,140,000元分別減少至二零一六年十二月三十一日的約港幣5,810,780,000元及港幣5,697,790,000元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之流動資產分別為約港幣11,469,110,000元及港幣10,939,120,000元，而於二零一五年十二月三十一日，則分別約為港幣4,929,630,000元及港幣4,916,480,000元。貴集團及AGP集團之現金及銀行結餘由二零一五年十二月三十一日之分別約港幣3,923,010,000元及港幣3,665,580,000元增加至二零一六年十二月三十一日之分別約港幣9,999,160,000元及港幣9,240,170,000元，均主要歸因於收取出售事項所得款項淨額約港幣10,995,080,000元。

---

## 寶橋融資函件

---

於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團各自之負債總額分別為約港幣4,947,180,000元及港幣3,927,640,000元，而於二零一五年十二月三十一日，則分別為約港幣5,561,320,000元及港幣4,848,230,000元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團及AGP集團之負債主要包括銀行借貸，及貴集團及AGP集團各自之銀行借貸分別為港幣4,290,650,000元及港幣3,458,630,000元。

### II. 資產重新分派

#### (a) 買賣協議主要條款 (摘錄自就資產重新分派刊發之聯合公佈)

|        |   |
|--------|---|
| 買賣協議日期 | 二零一七年三月三十一日                                     |
| 訂約方    | 貴公司 (作為買方)<br>AGP (作為賣方)                        |
| 目標事項   | AGP 非中國資產                                       |
| 代價     | 現金港幣8,913,354,000元，可根據買賣協議作出調整                  |
| 結算     | 抵銷 貴公司根據AGP股息宣派應收AGP約港幣8,913,354,000元之相關部份AGP股息 |

誠如董事會函件所披露，由於資產重新分派 (與收購AGP非中國資產約2.83%之權益有關) 之所有適用百分比率均低於5%，且代價不包括將尋求上市之證券，故資產重新分派不構成上市規則第14章項下之須予公佈交易，亦毋須遵守上市規則第14章項下申報、披露或股東批准之規定。

誠如 貴公司管理層告知，資產重新分派 (重整 貴公司直接持有的AGP非中國資產及AGP集團將繼續持有AGP集團之餘下AGP資產) 乃實現實物分派的關鍵一步。董事認為，資產重新分派符合 貴公司及股東之整體利益。完成資產重新分派乃實物分派之一項先決條件。有關資產重新分派之進一步資料已載於聯合公佈。

**(b) AGP非中國資產**

誠如聯合公佈所披露，AGP非中國資產由逾30家實體組成，於二零一六年十二月三十一日，其主要資產包括：(i)銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款，於二零一六年十二月三十一日為約港幣5,800,000,000元，以供說明用途)；(ii)位於倫敦EC2R 6DA, 20 Moorgate的一所商業物業；(iii)位於香港的香港銅鑼灣皇冠假日酒店；及(iv)於二零一六年十二月三十一日的若干短期財務投資(約港幣1,400,000,000元)。非中國資產之資產淨值(摘錄自AGP於二零一六年十二月三十一日之經審核財務報表)為約港幣6,271,000,000元，佔截至二零一六年十二月三十一日AGP集團總綜合資產淨值之總賬面淨值約60%(經扣除於二零一七年三月十七日宣派之特別股息港幣1,994,000,000元)。

**(c) 資產重新分派之影響及完成資產重新分派後之AGP集團**

於最後實際可行日期，貴公司持有AGP已發行股本總額約97.17%，而AGP全資擁有AGP非中國資產。因此，貴公司擁有AGP非中國資產約97.17%之實際權益。完成資產重新分派後，(i)AGP非中國資產將由貴公司間接持有100%權益以及貴公司因此將透過資產重新分派取得AGP非中國資產約2.83%之實際權益；及(ii)貴公司將繼續持有AGP 97.17%之實際權益以及AGP集團將繼續持有AGP餘下資產(包括AGP中國物業)，有關該等AGP中國物業(包括第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)編製之估值報告(「估值報告」))之詳情載於本通函附錄二。

誠如本函件「實物分派」一節所進一步討論，董事會於二零一七年三月二十九日批准，按合資格股東於記錄日期下午四時正當時各自在爪哇之持股比例，以實物分派方式向合資格股東分派貴集團所持之全部AGP股份(即於最後實際可行日期之861,278,857股AGP股份)作為特別股息。資產重新分派乃實物分派之一項先決條件。

基於AGP於二零一七年三月三十一日刊發之AGP集團之未經審核備考財務資料(「AGP備考資料」)，(說明資產重新分派(包括AGP股息)假設已於二零一六年十二月三十一日發生之影響)，之影響備考資產總值將會由二零一六年AGP業績公佈所披露之約港幣16,636,910,000元減少至港幣4,704,150,000元，以及AGP集團之備考負債總額將會由二零一六年AGP業績公佈所披露之約港幣11,431,300,000元減少至港幣524,550,000元。於二零一六年十二月三十一日，AGP集團之備考資產淨值為約港幣4,179,600,000元。

---

## 寶橋融資函件

---

倘就估值報告所列AGP中國物業約港幣2,434,200,000元(AGP備考資料所列AGP中國物業之賬面值約港幣2,375,300,000元)之市值作出調整，於二零一六年十二月三十一日，AGP集團之經調整綜合備考資產淨值為港幣4,238,500,000元。

### *AGP中國物業估值*

吾等已根據上市規則第13.80條採取行動，包括審閱有關編製估值報告的估值師委聘條款。

吾等已就AGP中國物業估值所採納之方法及主要基準及假設與估值師進行討論。在與估值師進行討論的過程中，吾等注意到，估值師曾對AGP中國物業進行實地視察，並已於二零一七年一月十七日及二零一七年三月十四日對AGP中國物業進行檢查，且已就物業權益提供若干業權證明。

誠如估值報告所披露，吾等注意到，估值師已(i)就AGP中國物業的商舖及寫字樓部份之估值採納收入資本化法；及(ii)就AGP中國物業的停車位部份之估值採納直接比較法作為編製估值報告的主要方法。估值師確認，AGP中國物業估值乃遵循上市規則第五章及應用指引第12項的規定，並根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

就吾等之盡職調查而言，吾等已審閱並查證(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師有關編製估值報告之資格及經驗；及(iii)估值師就進行AGP中國物業估值而採取之步驟及盡職調查措施。

根據估值師提供之委聘函及其他相關資料以及基於吾等與估值師之面談，吾等信納估值師之委聘條款及其有關編製估值報告之資格及經驗。估值師亦確認，其獨立於 貴集團、NLI及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士。

根據吾等與估值師就AGP中國物業估值所採納基準及假設進行之討論，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等就AGP中國物業估值所採納的主要基準及假設或所使用之資料存疑。

儘管如此，合資格股東務請注意，資產或物業估值涉及假設，故AGP中國物業估值不一定準確地反映AGP中國物業真正之市值。

---

## 寶橋融資函件

---

### AGP集團前景

誠如 貴公司管理層所告知，AGP集團將繼續專注於物業開發及物業投資項目。儘管AGP集團將專注於中國投資，但其業務活動範圍並無地區限制。誠如二零一六年AGP業績公佈所披露，於二零一六年財政年度，AGP中國物業之租金收益繼續提供穩定收益。儘管中國寫字樓物業因供應增加及人民幣貶值而面臨挑戰，但與市場相比，AGP的中國寫字樓物業一直維持較高的出租率及租金，並為AGP集團提供穩定的現金流量。AGP將繼續鞏固租賃組合的堅穩基礎，執行有效的租務策略，並透過資產增值措施為其物業增值。AGP集團憑藉穩健的流動資金狀況，將繼續密切關注中國物業市場以及其他市場，以把握適當時機物色潛在的收購目標。

### III. 實物分派

#### (a) 實物分派之主要條款

下文載列摘錄自通函之實物分派主要條款。有關實物分派條款(包括其先決條件)之詳情載於通函。

於二零一七年三月二十九日，董事會通過決議建議按以下基準，向合資格股東按彼等於當時各自在爪哇之持股比例，以實物分派形式分派以 貴公司全資附屬公司名義登記之861,278,857股AGP股份(即佔AGP已發行股本約97.17%)作為特別股息：

每持有1,000股股份 ..... 1,268股AGP股份

持有少於1,000股完整倍數股份之合資格股東將有權按比例獲分派AGP股份，該等AGP股份數目將下調捨去零碎部份至最接近整數。

AGP股份之零碎部份將不予分派。AGP股份之零碎權利及任何未獲分派之AGP股份(任何按下文「非合資格股東之安排」分節所載，為非合資格股東之利益而出售之任何AGP股份除外)將於切實可行之情況下在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸爪哇所有。倘經計算後合資格股東可獲之AGP股份配額含零碎部份，則該等AGP股份數目將會下調捨去零碎部份至最接近整數。

---

## 寶橋融資函件

---

於最後實際可行日期，爪哇擁有678,614,726股已發行股份。爪哇間接持有861,278,857股AGP股份，佔已發行AGP股份總數約97.17%。在該等AGP股份中，(i) 668,653,817股AGP股份由Charm Action Holdings Limited持有；(ii) 175,094,641股AGP股份由SEA (AGP) Offshore Limited持有；(iii) 12,023,267股AGP股份由Manifold Returns Group Limited持有；及(iv) 5,507,132股AGP股份由港翠控股有限公司持有。該四家公司均為爪哇之直接全資附屬公司，並由貴集團入賬列作直接附屬公司。AGP股份獲准在另類投資市場買賣(股份代號：AGP)。

實物分派須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准實物分派；
- (ii) 完成資產重新分派；及
- (iii) 董事會信納，並無合理理由相信實物分派將導致爪哇無法支付其到期負債或其資產之變現價值將低於其負債總額。

上述條件均無獲豁免。倘若上述條件未獲達成，實物分派(及換股要約)將不會進行。待上述條件達成後，於記錄日期當天貴公司持有之所有已發行AGP股份將根據實物分派進行分派。

誠如董事會函件所披露，實物分派將給予於爪哇記錄日期名列貴公司股東名冊內之股東，但不會伸延至任何非合資格股東。詳情請參閱董事會函件「合資格股東及非合資格股東」一節。此外，爪哇將就AGP股份提供碎股對盤服務。詳情請參閱董事會函件「AGP股份之碎股對盤服務」一節。

### **(b) 實物分派之背景、理由及裨益**

誠如董事會函件所披露，在二零零六年一月，AGP獲准在另類投資市場買賣。原計劃將經擴大的AGP集團打成為專注於亞洲市場(特別是香港及中國)的房地產集團，並透過在另類投資市場發行AGP股份籌集額外股權集資來支持AGP未來發展。然而，受二零零八年金融危機影響，AGP股份價格大幅下挫，從而導致AGP股份的成交價嚴重低於AGP的每股AGP股份的資產淨值(「資產淨值」)。受此影響，AGP集團並沒有進行股權集資活動，亦無對其現有股東的權益造成影響。

---

## 寶橋融資函件

---

鑑於AGP股份價格較其每股AGP股份之資產淨值存在折讓，倘若AGP按現行市價發行新AGP股份，而AGP股東於此情況下不能參與任何有關股權集資活動，則會對爪哇於AGP的股權造成大幅攤薄。與此同時，爪哇不能因出售AGP股份而獲益。因此，AGP及爪哇均不能因AGP獲准在另類投資市場買賣而獲益。

### *AGP之股價表現*

吾等已審閱於二零一六年四月一日(即聯合公佈日期前約一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)AGP股份收市價之變動。列示於回顧期間AGP股份每日收市價之圖表載於下文「股價表現」一段內之「AGP之股價表現」分段內。

於回顧期間，AGP股份之成交價大幅低於每股AGP股份之資產淨值約1.47英鎊(約港幣14.34元)(即按二零一六年AGP業績公佈所列AGP於二零一六年十二月三十一日之資產淨值約港幣12,709,270,000元除以於二零一七年三月三十一日之已發行AGP股份數目886,347,812股計算)。於回顧期間，AGP股份之平均收市價約為每股AGP股份0.440英鎊(約港幣4.29元)，較每股AGP股份資產淨值折讓約70.07%。

### *AGP股份過往平均每日成交量*

吾等亦審閱於回顧期間AGP股份過往成交量及於回顧期間AGP股份過往平均每日成交量之資料列於下文「流通量」一段之「AGP股份之成交量」分段內。

於回顧期間，AGP股份平均每日成交量百分比介乎約0.00001%至0.01388%，平均佔各月底已發行AGP股份總數約0.00179%。該等數據表明於回顧期間AGP股份交投稀疏及AGP股份於公開市場的流通性較差。

### *AGP股份流動性及對股東並無攤薄影響*

根據董事會函件，爪哇認為，向股東分派AGP股份乃透過改善AGP之股東基礎來提升 貴公司所持AGP股份之流動性，且不會對爪哇及股東造成攤薄。此舉將會釋放 貴公司所持AGP股份之價值，且符合 貴公司及股東之整體利益。



---

## 寶橋融資函件

---

於最後實際可行日期，AGP目前由爪哇間接擁有97.17%，僅有2.77% AGP股份由公眾持有，AGP股份在公開市場上的流通性較差。由於相較上市規則之公眾流通規定發行人之已發行股份總數至少25%必須一直由公眾持有，AGP股份現時之公眾流通量被認為處於極低水平以及其交投流通性較差。假設實物分派發生，AGP股份將由公眾(包括獨立股東)持有約28.65%。吾等認為，透過實物分派進行，擴大公眾股東基礎，AGP股份的流通性可能會得以提高。

由於實物分派乃按股東於爪哇的持股比例向全體股東作出，故實物分派後獨立股東持有的股份及AGP股份的相關資產總額較實物分派前獨立股東持有的股份的相關資產總額數目不變。因此，實物分派將不會對股東權益造成攤薄影響。

### *爪哇及AGP各自之業務重點*

誠如董事會函件所披露，根據資產重新分派，資產重調會將現時之 貴集團拆分為兩個指定集團，該兩個集團各自擁有主要資產及財務資源：(i) 中國業務(將歸屬於AGP集團)；及(ii) 非中國業務(將歸屬於餘下集團)。董事認為，由於業務範圍更加集中，AGP及爪哇各自將有更多機會招攬及挽留優秀人才以及獨立發展業務。

重組完成後，餘下集團將繼續專注於 貴集團之非中國業務。董事認為餘下集團於重組後能夠維持有效地運營，以支持其於聯交所的獨立上市現況。然而，雖然董事會目前有意專注於發展非中國業務，且於資產重新分派後其物業資產將位於中國境外地區，但董事會認為， 貴公司將不會限制其活動範圍。因此，如董事會函件所披露 貴公司並不承諾將其活動範圍限制在中國境外地區或物業相關發展及投資。同樣地，AGP亦不承諾將其活動範圍限制在中國。

### **(c) 實物分派之影響及餘下集團之前景**

誠如董事會函件所披露，緊隨實物分派完成後， 貴公司將不再在AGP擁有任何股權。 貴公司先前持有的AGP之已發行股本約97.17%將會由股東(包括NLI)直接持有。因此，AGP及其附屬公司將不再為 貴公司的附屬公司，及其財務資料將不再納入 貴集團的綜合財務報表中。

---

## 寶橋融資函件

---

誠如本函件「實物分派之可能財務影響(於實物分派完成後)」一節進一步討論，預期 貴集團之收益、盈利、資產淨值將會減少。儘管如此，根據吾等與 貴集團管理層的討論，餘下集團仍維持大量運營及董事認為餘下集團於重組後能夠維持有效地運營，以支持其於聯交所的獨立上市現況。

實物分派完成後，餘下集團之物業組合將包括(i)位於香港的酒店物業香港銅鑼灣皇冠假日酒店；(ii)位於英國的兩項投資寫字樓物業及位於澳洲的投資物業。誠如二零一六年集團公佈業績公佈所披露及根據吾等與 貴公司管理層的討論，儘管香港旅遊市場仍然疲軟，但香港銅鑼灣皇冠假日酒店仍能維持其於酒店業的市場份額。根據 貴集團之策略， 貴集團將繼續搶佔於酒店業的市場份額，提升酒店營運效率，同時尋求節省成本的措施，藉以維持業務回報。英國寫字樓市場方面，儘管去年全球發生若干政治事件加上歐洲多個國家快將舉行大選，但由於英鎊貶值、低利率環境及來自租戶長期租約的穩定收入及現金流量，位處優越地段的倫敦物業仍具相當吸引力。管理層預期位於澳洲的投資項目將繼續為餘下集團帶來穩定回報。

誠如通函附錄四內餘下集團之未經審核備考財務資料所載，餘下集團擁有強勁的現金流量，備考現金及銀行結餘約港幣7,988,980,000元，猶如實物分派已於二零一六年十二月三十一日完成。誠如聯合公佈所披露，吾等注意到，董事會建議派發特別現金股息每股股份港幣3.0元(或合共港幣2,036,000,000元)，惟須待董事會函件「宣派及派付特別現金股息」一節所載條件達成後方可作實。誠如 貴公司管理層告知及吾等與 貴公司管理層一致認為，於分派特別現金股息後，餘下集團擁有可用於未來投資的充足資金。儘管餘下集團繼續專注於 貴集團之非中國業務，但餘下集團將繼續在香港、海外或中國把握適當時機物色潛在收購目標或投資機會。 貴公司之策略乃由董事會經考慮市場機會、餘下集團的財務資源及其核心競爭力後作出。

誠如董事會函件及聯合公佈所披露，由於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知合資格股東(NLI除外)或無意持有AGP股份，NLI作為要約人同意向AGP合資格股東作出自願有條件換股要約，以將彼等之AGP股份交換為要約人持有之若干股份，惟須待先決條件達成後方可作實。倘AGP合資格股東(包括合資格股東，NLI除外)無意持有AGP股份，換股要約為AGP合資格股東提供一個將彼等在另類投資市場買賣的AGP股份交換為在聯交所上市之股份之選擇權。

#### IV. 換股要約

鑑於(i)實物分派乃換股要約之一項先決條件；(ii)合資格股東於實物分派完成後將成為AGP股份的持有人；(iii)換股要約向AGP合資格股東(包括合資格股東，NLI除外)倘無意持有AGP股份時提供一個將彼等在另類投資市場買賣的AGP股份交換為在聯交所上市之股份之選擇權，吾等認為，就考慮實物分派之公平性及合理性而言，評估換股要約之換股比率符合爪哇及其股東之利益。

##### (a) 換股要約之主要條款

待先決條件達成後，要約人擬在完成實物分派後向全體AGP合資格股東作出要約，以換股方式收購全部AGP股份(要約人已持有或擁有者(根據實物分派)除外)，基準為AGP合資格股東將持有之每4股AGP股份交換要約人持有之1股代價股份。換股要約將根據收購守則按以下基準作出：

每4股AGP股份 ..... 1股代價股份  
(即要約人持有之已發行股份)

換股要約項下之AGP股份數目 ..... 323,211,813  
股或完成實物分派後AGP股東  
(要約人除外)持有之AGP股份數目

於最後實際可行日期，有886,347,812股已發行AGP股份。於最後實際可行日期，換股要約概無涉及任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為AGP股份或AGP其他類型證券之其他證券。

於最後實際可行日期，要約人透過爪哇(即根據收購守則為要約人之一致行動人士)間接持有861,278,857股AGP股份，佔AGP之已發行股本總額約97.17%。基於每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率進行之換股及323,211,813股AGP股份受制於換股要約，假設(i)所有AGP合資格股東有效接納換股要約；及(ii)自最後實際可行日期起及直至截止日期，在AGP的已發行股本並無變動的情況下，AGP股份最多可換作80,802,953股代價股份。這相當於最後實際可行日期現有已發行股份678,614,726股約11.91%。

---

## 寶橋融資函件

---

除要約人(透過爪哇)間接持有861,278,857股AGP股份外，於最後實際可行日期，要約人、爪哇或彼等之一致行動人士概無擁有或控制或指示任何其他AGP股份或持有有關任何AGP股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。

有關換股要約之主要條款及簡要討論，詳情請參閱本通函附錄五。

### (b) 換股要約分析

二零一七年三月十七日前之歷史股價並無考慮AGP或爪哇自二零一七年三月十七日以來所宣佈之多項股息。

就每股AGP股份而言，按於最後交易日聯交所所報之每股股份收市價港幣17.64元除以4計，每股AGP股份之指定價值港幣4.41元(約0.45英鎊) (「指定價值」)較：

- (i) 於二零一七年三月三十日(即AGP最後交易日)另類投資市場所報AGP股份之收市價0.635英鎊(約港幣6.2元)折讓約29.1%；
- (ii) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前五個連續交易日另類投資市場所報之每股AGP股份平均收市價約0.785英鎊(約港幣7.7元)折讓約42.7%；
- (iii) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前十個連續交易日另類投資市場所報之每股AGP股份平均收市價約0.736英鎊(約港幣7.2元)折讓約38.9%；
- (iv) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日另類投資市場所報之每股AGP股份平均收市價約0.585英鎊(約港幣5.8元)折讓約23.1%；
- (v) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日另類投資市場所報之每股AGP股份平均收市價約0.526英鎊(約港幣5.2元)折讓約14.4%；及
- (vi) 於二零一六年十二月三十一日(即AGP最新經審核綜合年度業績的編製日期)AGP股東應佔每股AGP股份的經審核綜合資產淨值約1.479英鎊(約港幣14.43元)(根據於二零一六年十二月三十一日AGP股東應佔AGP經審核綜合資產淨值約1,310,952,000英鎊(約港幣12,789,513,000元)及於最後實際可行日期現有886,347,812股已發行的AGP股份計算)折讓約69.6%。

---

## 寶橋融資函件

---

就每股股份而言，按於AGP最後交易日另類投資市場所報之每股AGP股份收市價0.635英鎊(約港幣6.19元)乘以4計，換股要約項下每股代價股份之隱含股價為約港幣24.8元(2.540英鎊)「代價股份隱含股價」。每股代價股份之代價股份隱含股價港幣24.8元(2.540英鎊)較：

- (i) 於二零一七年三月二十九日(即最後交易日)聯交所所報之每股股份之收市價港幣17.64元溢價約40.6%；
- (ii) 於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日聯交所所報之每股股份平均收市價約港幣17.71元溢價約40.0%；
- (iii) 於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日聯交所所報之每股股份平均收市價約港幣17.56元溢價約41.2%；
- (iv) 於緊接最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日聯交所所報之每股股份平均收市價約港幣17.17元溢價約44.4%；
- (v) 於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日聯交所所報之每股股份平均收市價約港幣17.30元溢價約43.4%；及
- (vi) 於二零一六年十二月三十一日(即爪哇最新經審核綜合年度業績的編製日期)股東應佔每股股份的經審核綜合資產淨值約港幣17.76元(根據於二零一六年十二月三十一日其股東應佔爪哇經審核綜合資產淨值約港幣12,050,977,000元及於最後實際可行日期約現有678,614,726股已發行股份計算)溢價約39.6%。

---

## 寶橋融資函件

---

### 每股股份及每股AGP股份的資產淨值

誠如董事會函件所披露，每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率乃由要約人根據重組後每股AGP股份之公平市值與重組後每股股份之公平市值釐定。AGP股份與股份之公平市值乃分別根據AGP與爪哇各自之資產淨值計算，並按獨立第三方估值師所評估之AGP與爪哇所持物業於二零一七年二月二十八日之公平市值調整。

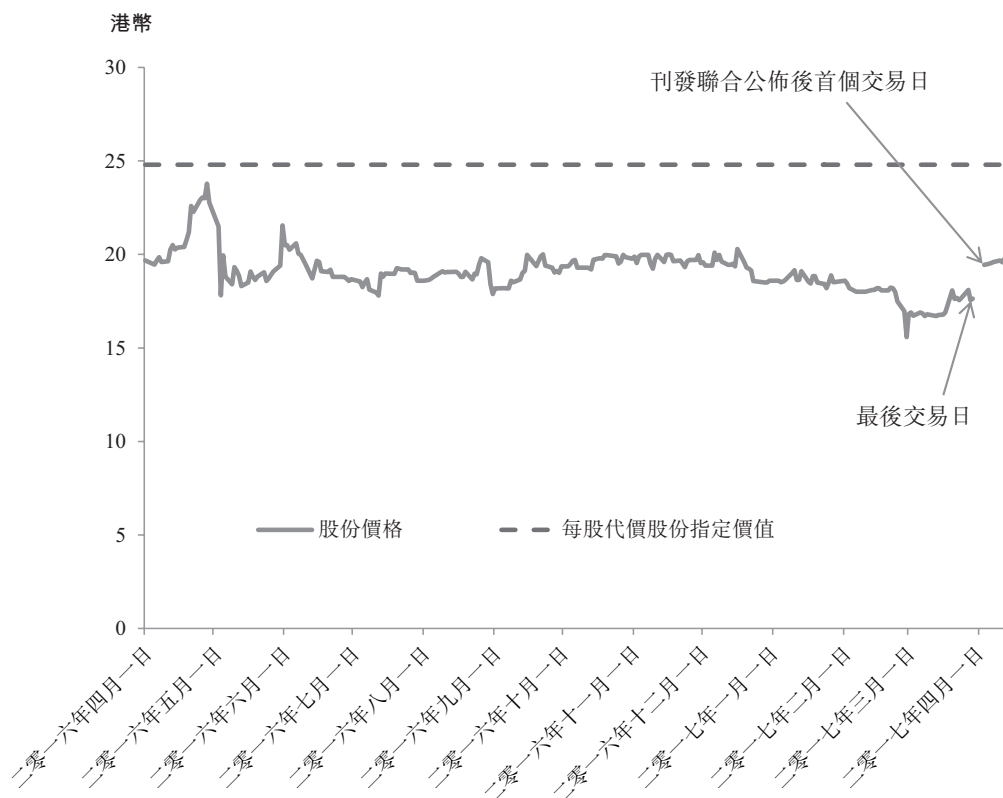
基於(i)本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考資料；(ii)AGP備考財務資料；及(iii)餘下集團及AGP集團所擁有物業之經調整公平值(經參考爪哇與AGP之獨立估值師於二零一七年二月二十八日作出之物業估值)，餘下集團及AGP集團之未經審核經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)分別為約港幣11,034,000,000元及港幣4,334,000,000元。基於最後實際可行日期已發行股份及已發行AGP股份總數分別為678,264,726股及886,347,812股，每股股份之經調整資產淨值及每股AGP股份之經調整資產淨值分別為約港幣16.27元及港幣4.89元。鑒於每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率，AGP股份在相同的相關資產淨值方面較股份折讓約17.5%。

吾等注意到，誠如本通函附錄五所披露，換股比率並非根據AGP股份或股份之歷史價格釐定，原因是(i)AGP股份及股份各自之市場價格反映該等股份重組前之相關價值，並非重組後之相關價值，及(ii)就過往而言，AGP股份之交易價較資產淨值之折讓大幅高於較股份之折讓。然而，為評估指定價值是否公平，吾等已進行下述分析：

(c) 股價表現

爪哇股價表現

下圖列示於二零一六年四月一日(即最後交易日及AGP最後交易日前大概一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)之股份每日收市價。



資料來源：聯交所網站。

附註：股份於二零一七年三月三十日至二零一七年三月三十一日暫停買賣，等待刊發聯合公佈。

(i) 爪哇於聯合公佈前期間

於二零一六年四月一日起直至最後交易日止期間(「爪哇聯合公佈前期間」)，股份整體成交價呈下跌趨勢，於二零一六年四月二十八日錄得最高收市價港幣23.78元及於二零一七年二月二十八日錄得最低收市價港幣15.58元。於爪哇聯合公佈前期間，平均收市價約為每股股份港幣19.06元。

## 寶橋融資函件

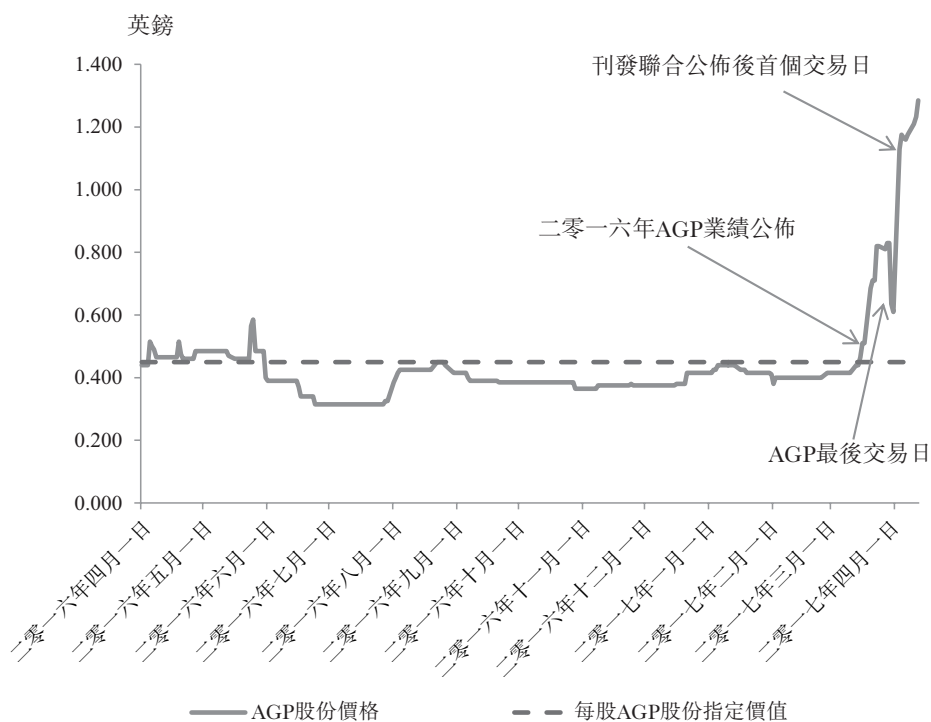
### (ii) 爪哇於聯合公佈後期間

於刊發聯合公佈日期之股份首個交易日至最後實際可行日期（「爪哇聯合公佈後期間」），股份的最高收市價及最低收市價分別為二零一七年四月十二日之港幣 19.80 元及二零一七年四月三日之每股股份港幣 19.44 元，平均收市價約為每股股份港幣 19.59 元。

吾等注意到代價股份隱含股價高於回顧期間爪哇之收市價。誠如下文所討論，AGP 股份收市價自二零一七年三月十日起大幅上漲，且於 AGP 最後交易日，AGP 收市價較回顧期間每股 AGP 股份平均收市價 0.440 英鎊（約港幣 4.20 元）溢價 44.32%。

### AGP 之股價表現

下圖列示於回顧期間之 AGP 股份每日收市價。



資料來源：倫敦證券交易所網站。



**(a) AGP 聯合公佈前期間**

於二零一六年四月一日起直至AGP最後交易日止期間(「**AGP 聯合公佈前期間**」)，AGP股份整體成交價呈上升趨勢，平均收市價為每股AGP股份0.416英鎊(約港幣4.06元)。於聯合公佈前期間，最高收市價為二零一七年三月二十八日及二零一七年三月二十九日之0.830英鎊(約港幣8.10元)，最低收市價為二零一六年六月二十四日至二零一六年七月二十七日期間每個交易日之0.315英鎊(約港幣3.07元)。

於二零一七年二月一日至二零一七年三月十日期間，AGP股份收市價介乎0.38英鎊(約港幣3.71元)至0.415英鎊(約港幣4.05元)區間。股價自二零一七年三月十日之0.415英鎊(約港幣4.05元)飆升至二零一七年三月二十八日及二十九日之最高0.830英鎊(約港幣8.10元)，並於AGP最後交易日跌至0.635英鎊。吾等自另類投資市場網站了解到，於上述期間，AGP於二零一七年三月十七日刊發其二零一六年AGP年度業績之公佈，其中包括但不限於，向於二零一七年三月三十一日下午四時正名列AGP股東名冊內之AGP股東宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度每股AGP普通股份港幣2.25元(約0.231英鎊)之特別股息(「**特別現金股息**」)。

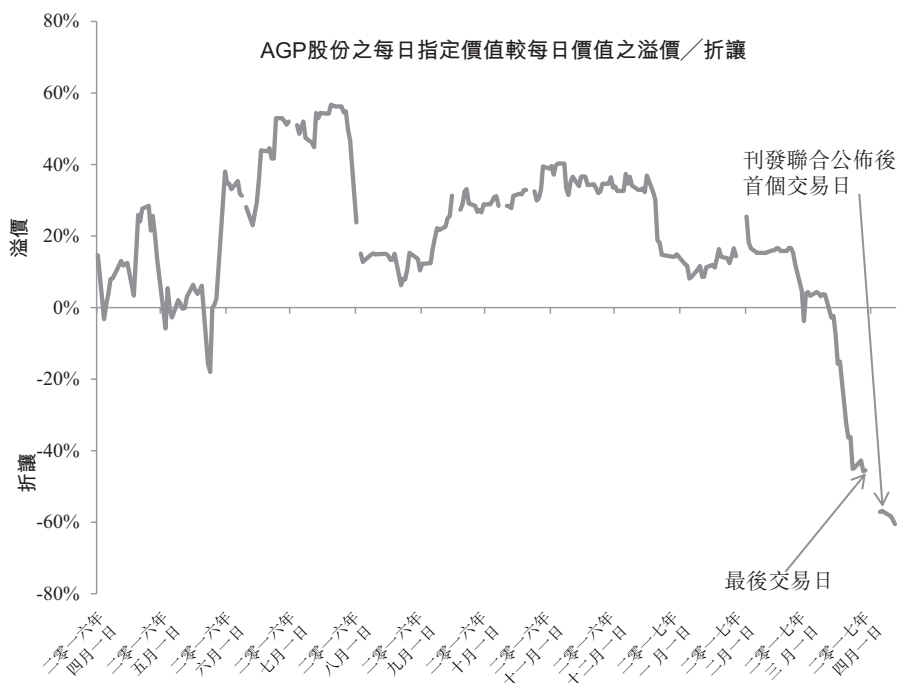
**(b) AGP 聯合公佈後期間**

於刊發聯合公佈日期後之AGP股份首個交易日(即二零一七年四月三日)至最後實際可行日期(「**AGP 聯合公佈後期間**」)，AGP股份的收市價飆升至二零一七年四月十二日之每股AGP股份1.285英鎊(約港幣12.54元)。於二零一七年四月三日至最後實際可行日期，AGP股份收市價維持於相對較高水平，平均收市價約為每股AGP股份1.192英鎊(約港幣11.62元)。

## 寶橋融資函件

### 每股AGP股份每日指定價值之股價表現

根據4股AGP股份獲發1股代價股份之換股比率，吾等已分析整個回顧期間，每股AGP股份每日指定價值(就每股AGP股份而言，相當於聯交所所報股份每日收市價除以4) (「每股AGP股份每日指定價值」) 與AGP股份之每日收市價 (「AGP股份每日價值」) 之比較，下圖列述每股AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值之溢價／折讓。



資料來源：聯交所及倫敦證券交易所網站。

附註：股份由二零一七年三月三十日至二零一七年三月三十一日暫停買賣。

誠如上表所示，於在聯合公佈刊發之前，每股AGP股份每日指定價值於大部份時間均較AGP股份每日價值存在溢價。自二零一七年三月十三日起及截至最後實際可行日期，每股AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值存在折讓，這與回顧期間AGP股份的上述交易走勢一致。

合資格股東應考慮到，AGP股份自二零一七年三月十日起的收市價出現重大上升。於AGP公佈後期間，AGP股份最高成交價為於二零一七年四月十二日的1.285英鎊。

## 寶橋融資函件

概無法保證AGP股份於本通函日期之後及／或於要約期間及之後將會或將不會維持於當前價格。吾等強烈建議合資格股東應密切監察AGP股份於本通函日期後(包括及直至要約期間結束)之市價及流通量。

### (c) 流通量

#### 股份成交量

為評估股份之成交流通量，吾等於下文載列回顧期間內每月成交總量、每月平均每日成交量以及平均每日成交量各自佔於月底已發行股份總數之百分比。

| 月份             | 每月<br>成交總量<br>(股份數目) | 平均<br>每日成交量<br>(股份數目) | 平均每日<br>成交量佔<br>月底已發行<br>股份總數<br>之百分比<br>(%) |
|----------------|----------------------|-----------------------|--|
| <b>二零一六年</b>   |                      |                       |  |
| 四月             | 7,530,451            | 376,523               | 0.055%                                       |
| 五月             | 5,597,430            | 266,544               | 0.039%                                       |
| 六月             | 2,580,861            | 122,898               | 0.018%                                       |
| 七月             | 5,375,645            | 268,782               | 0.040%                                       |
| 八月             | 1,454,000            | 66,091                | 0.010%                                       |
| 九月             | 2,012,860            | 95,850                | 0.014%                                       |
| 十月             | 1,921,265            | 101,119               | 0.015%                                       |
| 十一月            | 852,430              | 38,747                | 0.006%                                       |
| 十二月            | 745,645              | 37,282                | 0.006%                                       |
| <b>二零一七年</b>   |                      |                       |  |
| 一月             | 326,430              | 17,181                | 0.003%                                       |
| 二月             | 1,971,240            | 98,562                | 0.015%                                       |
| 三月             | 7,505,607            | 357,410               | 0.053%                                       |
| 四月(直至最後實際可行日期) | 2,250,000            | 321,429               | 0.047%                                       |

資料來源：聯交所網站。

附註：平均每日成交量乃按月內股份成交總量除以該月交易日數計算。

## 寶橋融資函件

上表顯示於回顧期間，股份的平均每日成交量佔各月底已發行股份總數之百分比介乎約0.003%至0.055%及平均約為0.025%。上述統計數據顯示股份於回顧期間的交易量相對而言非常低，股份在公開市場上的流動性通常很低。

### AGP股份之成交量

為評估AGP股份之成交流通量，吾等於下文載列回顧期間內每月成交總量、每月平均每日成交量以及平均每日成交量各自佔月底已發行AGP股份總數之百分比。

| 月份             | 每月<br>成交總量<br>(AGP<br>股份數目) | 平均<br>每日成交量<br>(AGP<br>股份數目) | 平均每日<br>成交量佔<br>月底已發行<br>AGP股份總數<br>之百分比<br>(%) |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|---|
| <b>二零一六年</b>   |                             |                              |   |
| 四月             | 288,700                     | 13,748                       | 0.00155%  |
| 五月             | 333,000                     | 15,857                       | 0.00179%  |
| 六月             | 69,500                      | 3,159                        | 0.00036%  |
| 七月             | 42,900                      | 2,043                        | 0.00023%  |
| 八月             | 101,900                     | 4,632                        | 0.00052%  |
| 九月             | 27,600                      | 1,255                        | 0.00014%  |
| 十月             | 2,200                       | 105                          | 0.00001%  |
| 十一月            | 40,700                      | 1,850                        | 0.00021%  |
| 十二月            | 21,100                      | 959                          | 0.00011%  |
| <b>二零一七年</b>   |                             |                              |   |
| 一月             | 50,200                      | 2,282                        | 0.00026%  |
| 二月             | 149,000                     | 7,450                        | 0.00084%  |
| 三月             | 679,900                     | 29,561                       | 0.00334%  |
| 四月(直至最後實際可行日期) | 983,920                     | 122,990                      | 0.01388%  |

資料來源：倫敦證券交易所網站。

---

## 寶橋融資函件

---

上表顯示於回顧期間，AGP股份的平均每日成交量佔各月底已發行AGP股份總數之百分比介乎約0.00001%至0.01388%及平均約為0.00179%。上述統計數據顯示AGP股份於回顧期間的交易量非常低，AGP股份在公開市場上的流動性很低。

基於對股份及AGP股份的上述流通量分析，於回顧期間，股份的平均每日成交量較AGP股份的平均每日成交量高出約13倍，但這兩者均被視為低流通量。

假設進行實物分派，AGP股份將由公眾（包括獨立股東）持有約28.65%，我們認為通過實施實物分派，AGP股份的流通量可能會由於公眾股東的基數增加而增加。儘管如此，合資格股東應注意，AGP股份於回顧期間流通量一般很低，特別是對於在實物分派後於AGP持有重大股權的合資格股東而言，彼等可能無法在不對AGP股份之市價（可能低於每股AGP股份的指定價值港幣4.14元）施加下調壓力的情況下於市場上出售AGP股份。換股要約為合資格股東提供將彼等之投資轉為於爪哇之投資之一種投資選擇。然而，合資格股東亦應注意，由於爪哇之股份成交量亦非常低，彼等可能無法在不對股份市價施加下調壓力的情況下於市場上出售股份（如有此出售意願）。

### **(d) 與其他可資比較公司之比較**

按於最後實際可行日期每股AGP股份之指定價值港幣4.41元及886,347,812股已發行AGP股份總數計算，AGP價值約為港幣3,908,790,000元。AGP股份的指定價值所隱含的AGP市盈率及市賬率分別約為9.19倍（「隱含AGP市盈率」）及0.92倍（「隱含AGP市賬率」），乃根據截至二零一六年十二月三十一日止年度AGP股東應佔溢利約港幣425,380,000元及AGP備考資料所披露之AGP股東應佔未經審核備考資產淨值約港幣12,050,980,000元計算。

## 寶橋融資函件

吾等已盡最大努力嘗試物色(i)於另類投資市場上市；(ii)主要從事房地產相關業務(其與AGP集團業務相同或相若(即物業開發及投資))；及(iii)市值超過100,000,000英鎊(考慮到於最後實際可行日期AGP市值約1,139,000,000英鎊)的可資比較公司。根據上述甄選標準，吾等已物色四間可資比較公司(「AGP可資比較公司」)，根據甄選標準此等可資比較公司乃屬詳盡。吾等之分析詳情如下：

| 公司名稱                    | 貨幣 | 於最後<br>實際可行<br>日期之市值<br>(附註1)<br>(百萬元) | 權益<br>持有人應佔<br>溢利<br>(附註2)<br>(百萬元) | 權益<br>持有人應佔<br>資產淨值<br>(附註3)<br>(百萬元) | 市盈率<br>(附註4)<br>(附註5) | 市賬率<br>(附註6) |
|-------------------------|----|--|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Conygar Investment      |    |  |                                     |                                       |                       |              |
| Company Plc (the)       | 英鎊 | 127.7                                  | -5.45                               | 152.04                                | 不適用                   | 0.84         |
| Globalworth Real Estate |    |  |                                     |                                       |                       |              |
| Investments Limited     | 歐元 | 688.8                                  | 11.32                               | 715.39                                | 60.85                 | 0.96         |
| Inland Homes Plc        | 英鎊 | 124.7                                  | 28.74                               | 116.03                                | 4.34                  | 1.07         |
| Summit Germany          |    |  |                                     |                                       |                       |              |
| Limited                 | 歐元 | 470.1                                  | 60.07                               | 409.48                                | 7.82                  | 1.15         |
|                         |    |  |                                     | 最低值                                   | 4.34                  | 0.84         |
|                         |    |  |                                     | 最高值                                   | 7.82                  | 1.15         |
|                         |    |  |                                     | 平均值                                   | 6.08                  | 1.01         |
|                         |    |  |                                     | 中間值                                   | 6.08                  | 1.02         |
| AGP                     |    |  |                                     |                                       | 9.19                  | 0.92         |

資料來源：倫敦證券交易所網站。

附註：

- AGP可資比較公司之市值乃根據最後實際可行日期，彼等各自之股份收市價及已發行股份總數計算。
- 於最近期刊發之年報及／或於最後實際可行日期或之前之年度業績公佈內披露之權益持有人應佔有關溢利。
- 於最近期刊發之年報及／或於最後實際可行日期或之前之年度業績公佈內披露之權益持有人應佔有關資產淨值。

---

## 寶橋融資函件

---

4. AGP可資比較公司之市盈率乃按彼等最近期刊發之年報及／或於最後實際可行日期或之前之年度業績公佈內披露之有關市值及權益持有人應佔溢利計算。
5. Globalworth Real Estate Investments Limited的市盈率被認為是一個異常值，原因是其市盈率異常偏高，因此在計算時並無考慮在內。
6. AGP可資比較公司之市賬率乃按彼等最近期刊發之年報及／或於最後實際可行日期或之前之年度業績公佈內披露之權益持有人應佔有關市值及資產淨值計算。

如上表所示，AGP可資比較公司之市盈率介乎約4.34至約7.82，平均值及中間值分別為6.08及6.08，而AGP可資比較公司之市賬率介乎約0.84至約1.15，平均值及中間值分別為1.01及1.02。吾等注意到，隱含AGP市盈率高於AGP可資比較公司最高值。隱含AGP市賬率乃略低於平均值及中間值，惟仍介乎AGP可資比較公司市賬率範圍內，綜合上述原因，吾等認為每股AGP股份的指定價值乃屬公平合理。

基於按每4股AGP股份獲發1股代價股份之換股比率，儘管AGP股份價值較相關資產淨值相同之股份折讓約17.5%，我們認為股份之換股比率仍屬公平合理，此乃由於(i)於回顧期間，指定價值介乎AGP股份收市價最低值及最高值範圍內；(ii)於回顧期間的大部份時間內，每日指定價值均較AGP股份收市價存在溢價；(iii)隱含AGP市盈率高於AGP可資比較公司最高值及隱含AGP市賬率均介乎AGP可資比較公司範圍內；及(iv)與爪哇相比，AGP股份流動性相對較低。

合資格股東須注意，換股要約並無涉及現金之要約。根據換股要約，AGP股份之指定價值將會根據要約期內股份之價格波動而不時變動，而AGP股份及／或股份之市價會否上升，及換股要約項下AGP股份之指定價值是否較本通函日期之後其市價有所折讓或溢價，仍未確定。

載入上述換股要約分析乃供獨立股東在分析實物分派之公平性及合理性時作出全面知情決定。

---

## 寶橋融資函件

---

根據收購守則，載有換股要約詳情、AGP獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問向AGP獨立董事委員會提供之意見之綜合文件將連同接納及過戶表格寄發予AGP合資格股東。就此，AGP獨立董事委員會之獨立財務顧問將獲委任，以就(尤其是)換股要約是否公平合理向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及與其一致行動人士除外)提供意見，以及就接納換股要約向AGP獨立股東作出推薦意見。AGP合資格股東應參閱綜合文件，了解換股要約之全部資料。

### 實物分派之可能財務影響(於實物分派完成後)

於實物分派完成後，AGP及其附屬公司將不再為 貴集團成員公司，因此，AGP集團之財務業績、資產及負債未來將不再併入餘下集團之財務報表中。

#### (i) 收益及盈利

基於通函附錄四所載未經審核備考綜合收益表，營業額及未計餘下集團公平值變動前之營業溢利分別由約港幣565,980,000元及約港幣170,050,000元減少至分別約港幣434,330,000元及約港幣121,450,000元。

扣除AGP中國物業後，二零一六年財政年度將會有投資物業公平值虧損撥回以及餘下集團之溢利淨額將由約港幣571,920,000元增加至約港幣829,700,000元。

#### (ii) 資產淨值

預期實物分派後餘下集團之資產淨值將會合理減少，原因是完成實物分派後與AGP集團相關之資產淨值將不再由餘下集團持有。儘管資產重組及實物分派成功實行後， 貴集團之淨資產將會減少，但與此同時，全體股東將根據實物分派收取AGP股份，預期 貴集團之資產淨值(即根據通函附錄四所示 貴集團之未經審核備考綜合財務狀況表，為約港幣3,816,410,000元)將不會與餘下集團資產淨值之減幅存在顯著差異。



---

## 寶橋融資函件

---

根據通函附錄四所示 貴集團之未經審核備考綜合財務狀況表，餘下集團之資產總值及負債總額(包括派付AGP股息之影響)預期將分別減少約港幣4,724,440,000元及約港幣648,570,000元。因此，餘下集團之資產淨值將會由約港幣12,332,700,000元減少約港幣4,075,870,000元至約港幣8,256,830,000元。

因此，吾等認為，預期因實物分派造成 貴集團資產淨值之減幅就獨立股東而言屬可接受。

### 推薦意見

經考慮(i)實物分派須待(其中包括)資產重新分派完成及獨立股東批准實物分派後，方可作實；(ii)餘下集團及AGP集團各自將更加獨立地專注於其各自之業務活動；(iii)AGP股份在公開市場買賣及合資格股東將可以靈活決定參與投資AGP的程度；(iv)AGP股份之流動性將得以提高及AGP將擁有更龐大的股東基礎；(v)實物分派將不會對股東權益造成攤薄影響；(vi)合資格股東將有機會直接參與投資AGP及享有其回報；及(vii)鑑於換股要約之換股比率屬公平合理，倘若合資格股東無意持有AGP股份，換股要約亦為其提供脫售的選擇，故吾等認為實物分派條款屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就實物分派而提呈之相關決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

寶橋融資有限公司  
謹啟

二零一七年四月十八日

## 1. 本集團財務資料概要

本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情分別披露於爪哇截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報及爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績公佈內。該等年報及年度業績公佈均於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及爪哇網站([www.seagroup.com.hk](http://www.seagroup.com.hk))刊發，及可直接透過下列超鏈接存取：

- 爪哇截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(其第45至106頁)  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427504\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN20150427504_c.pdf)
- 爪哇截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(其第55至126頁)  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426587\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426587_c.pdf)
- 爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度業績公佈(其第1至23頁)  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0327/LTN20170327828\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0327/LTN20170327828_c.pdf)

## 2. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及其他財務資源)，在並無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金應付其目前需求(即本通函刊發日期起計至少未來十二個月)。

## 3. 債項聲明

於二零一七年二月二十八日，本集團於香港及中國之尚未償還無擔保借貸總額為港幣4,217,300,000元，包括已抵押銀行貸款港幣3,567,300,000元及無抵押銀行貸款港幣650,000,000元。已抵押銀行貸款已由估值為港幣3,492,800,000元(即其於二零一六年十二月三十一日之賬面值)之本集團物業及於二零一七年二月二十八日賬面值為港幣1,148,700,000元之上市債務證券及港幣537,800,000元之已抵押現金作抵押。

於二零一七年二月二十八日，本集團於澳洲經營之一家附屬公司已將其於二零一六年十二月三十一日賬面總值為港幣158,400,000元之物業作抵押，以取得無擔保銀行貸款港幣77,400,000元。

於二零一七年二月二十八日，本集團於英國經營之一家附屬公司已將其於二零一六年十二月三十一日賬面總值為港幣61,400,000元之物業作抵押，以取得無擔保銀行貸款港幣39,500,000元。

此外，本集團於二零一七年一月十九日已發行本金額為200,000,000美元(相當於港幣1,552,400,000元)的擔保票據，到期日為二零二零年一月十九日。

除上文所述及集團內部負債外，於二零一七年二月二十八日，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)或承兌信貸或融資租賃承擔)(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或抵押；或(iv)擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉本集團自二零一七年二月二十八日起之債務及或然負債狀況有任何重大變動。

#### 4. 本集團之財務及營業前景

於上一年度出售大新金融中心及國內若干物業發展項目後，本集團有大量資金預留作未來投資。本集團將保持審慎積極態度，繼續密切注視香港、中國內地及海外的物業市場，把握適當時機物色潛在的收購目標。

全球經濟不穩，港幣呈強，香港旅遊業預期將維持弱勢。一周一行政策及人民幣貶值將繼續影響內地旅客的數目。儘管香港酒店營商環境嚴峻，香港銅鑼灣皇冠假日酒店仍能在芸芸競爭對手中穩佔一定市場份額。我們將繼續搶佔市場份額，提升酒店營運效率，同時尋求節省成本的措施，藉以維持業務回報。

鑑於供應增加及人民幣貶值，本集團位於國內的辦公室物業正面臨嚴峻考驗。儘管如此，與市場相比，我們的國內辦公室物業一直維持較高的出租率及租金，並為本集團提供穩定的現金流量。我們將繼續鞏固租賃組合的堅穩基楚，執行有效的租務策略，並透過資產增值措施為我們旗下物業增值。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即爪哇最近期已刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

- 關於：
- (1) 中華人民共和國四川省成都市錦江區鹽市口順城大街8號中環廣場
  - (2) 中華人民共和國廣東省廣州市荔灣區中山七路50號西門口廣場二期寫字樓
  - (3) 中華人民共和國四川省成都市青羊區西玉龍街6號新世紀廣場B區商業平台及地庫2層及3層50個停車位
  - (4) 中華人民共和國廣東省廣州市荔灣區中山七路48至58號西門口廣場二期B101、101、102、103、104、108及201室以及448個停車位

### 指示

吾等遵照閣下之指示，對爪哇控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之上述物業（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一七年二月二十八日（「估值日」）之市值意見，以供併入通函。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「在交易雙方經過適當推銷後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

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。

吾等之估值乃根據香港証券及期貨事務監察委員會發佈的收購及合併守則規則11及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)。

### 物業分類及估值方法

貴集團持有之甲組物業乃作投資用途及其持有之乙組物業乃作出售用途。於吾等評估甲組及乙組物業店鋪及寫字樓部份的過程中，吾等已採納收入資本化法，將合同租賃的租金收入於租賃未到期租期資本化。吾等亦考慮於資本化的租賃到期後復歸市場租金資本化。

於吾等評估甲組及乙組物業停車場部份的過程中，吾等已採納直接比較法，並參考市場可得的可資比較物業的銷售。

### 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權文件之摘要副本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂未有載於吾等所獲文件副本中。於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上就於中國之該等物業業權倚賴 貴集團所提供之資料及 貴集團法律顧問君澤君律師事務所出具之法律意見。

### 估值假設及資料來源

在對中國之該等物業進行估值時，除另有指明者外，吾等已假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批其各自之特定年期之可轉讓土地使用權，且已悉數繳納任何應付土地轉讓出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有可強制行使之業權，並擁有於各自已授出未屆滿之整個期限內佔用、使用、租賃或轉讓該等物業之自由且不受干擾之權利。

於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、租用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。載於估值證書之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦向 貴集團確認，所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解。

吾等之估值並無就任何物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明者外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

### 實地視察

吾等已視察該等物業之外部，並於可能情況視察該等物業之內部。劉振權先生、張芷茵女士及秦學女士於二零一七年一月至三月期間已進行實地視察。於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行結構測量，故吾等未能匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何設備進行測試。

### 潛在稅項負債

就遵守收購及合併守則規則 11.3 而言及誠如 貴集團所告知，因出售中國物業產生之潛在稅項負債主要包括按 5.6% 繳納之增值稅、按累進稅率 30% 至 60% 繳納之土地增值稅、按 0.05% 繳納之印花稅及按 25% 繳納之企業所得稅。

誠如 貴集團所告知，就 貴集團於中國持作投資的甲組物業的第 1 至 3 號物業而言， 貴集團無意出售該等物業，故該等稅項負債將不大可能產生。就 貴集團於中國持作出售的乙組物業的第 4 號物業而言，出售後將可能產生潛在稅項負債。誠如 貴集團所告知，該物業的潛在稅項負債總額估計約為人民幣 100,000,000 元。

根據吾等之既定慣例，吾等於估值過程中概無核實或計及有關稅項負債。

備註

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道108號  
大新金融中心  
26樓  
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

劉振權  
**MRICS MHKIS RPS(GP)**  
董事  
謹啟

二零一七年四月十八日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾24年經驗。



## 估值概要

| 編號 物業   | 於二零一七年<br>二月二十八日<br>現況下之市值    | 貴集團應佔權益 | 於二零一七年<br>二月二十八日<br>貴集團應佔<br>市值 |
|---|-------------------------------|---------|---------------------------------|
| <b>甲組 — 貴集團持作投資用途之物業</b>  |                               |         |                                 |
| 1. 中國<br>四川省成都市<br>錦江區<br>鹽市口<br>順城大街8號<br>中環廣場   | 人民幣<br>1,382,000,000元         | 97.17%  | 人民幣<br>1,342,889,400元           |
| 2. 中國<br>廣東省廣州市<br>荔灣區<br>中山七路50號<br>西門口廣場二期<br>寫字樓   | 人民幣<br>259,000,000元           | 97.17%  | 人民幣<br>251,670,300元             |
| 3. 中華人民共和國<br>四川省成都市<br>青羊區<br>西玉龍街6號<br>新世紀廣場B區<br>商業平台及地庫2層<br>及3層50個停車位                            | 人民幣<br>135,900,000元           | 97.17%  | 人民幣<br>132,054,030元             |
| <b>甲組小計</b>   | 人民幣<br>1,776,900,000元         |         | 人民幣<br>1,726,613,730元           |
| <b>乙組 — 貴集團持作出售之物業</b>  |                               |         |                                 |
| 4. 中國<br>廣東省廣州市<br>荔灣區<br>中山七路48至58號<br>西門口廣場二期<br>B101、101、102、<br>103、104、108及<br>201室以及448個<br>停車位 | 人民幣<br>440,000,000元           | 97.17%  | 人民幣<br>427,548,000元             |
| <b>乙組小計</b>   | 人民幣<br>440,000,000元           |         | 人民幣<br>427,548,000元             |
| <b>總計：</b>  | <b>人民幣<br/>2,216,900,000元</b> |         | <b>人民幣<br/>2,154,161,730元</b>   |

## 估值證書

## 甲組 — 貴集團持作投資用途之物業

| 編號        | 物業   | 概況及年期   | 估用詳情  | 於二零一七年<br>二月二十八日現況下之市值   |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
|-----------|--|---|---|--|----------------------|----|----|--|---------|-----|-----------|--------|----|-----------|-----------|--|------------------|--|--|
| 1.        | 中國<br>四川省<br>成都市<br>錦江區<br>鹽市口<br>順城大街8號<br>中環廣場 | <p>中環廣場包括建於一幢6層高(包括一個地庫)商業平台上的兩幢30層高寫字樓，以及另外2個供停車用途的地庫。該物業約於二零零五年竣工及建於地盤面積約為7,719.49平方米的一幅土地之上。</p> <p>該物業位於錦江區鹽市口。鄰近物業主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距天府廣場地鐵站大約10至15分鐘的步程。該物業有出租車及巴士到達。</p> <p>該物業總樓面面積(不包括停車場)約為79,225.07平方米，詳情如下：</p>  | <p>於估值日期，該物業的購物商場已悉數出租，並受限於兩項租期，其中最快屆滿的一項將於二零二六年四月三十日屆滿，月租金總額約為人民幣3,000,000元。</p> <p>1座及2座寫字樓的各自約65%及63%及部份停車位均已租出，並受限於若干租期，其中最快屆滿的一項將於二零二二年十一月三十日屆滿，月租金總額約為人民幣3,300,000元(不包括管理費及所有開支)。</p> <p>總樓面面積為1,704.04平方米的寫字樓被業主佔用，而其餘部份則空置。</p> | <p>人民幣1,382,000,000元<br/>( 貴集團應佔97.17%權益：<br/>人民幣1,342,889,400元)</p> |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
|           |  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>概約<br/>總樓面面積<br/>(平方米)</th> </tr> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 - 38*</td> <td>寫字樓</td> <td>50,466.72</td> </tr> <tr> <td>B1 - 5</td> <td>購物</td> <td>28,758.35</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>總計</b></td> <td><b>79,225.07</b></td> </tr> </tbody> </table> |   |  | 概約<br>總樓面面積<br>(平方米) | 樓層 | 用途 |  | 6 - 38* | 寫字樓 | 50,466.72 | B1 - 5 | 購物 | 28,758.35 | <b>總計</b> |  | <b>79,225.07</b> |  |  |
|           |  | 概約<br>總樓面面積<br>(平方米)  |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
| 樓層        | 用途   |   |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
| 6 - 38*   | 寫字樓  | 50,466.72   |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
| B1 - 5    | 購物   | 28,758.35   |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
| <b>總計</b> |  | <b>79,225.07</b>  |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |
|           |  | (* 不存在第14、24及34層)   |   |  |                      |    |    |  |         |     |           |        |    |           |           |  |                  |  |  |

| 編號 | 物業 | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於二零一七年<br>二月二十八日現況下之市值 |
|----|----|--|------|------------------------|
|    |    | 此外，於地庫2層及3層及地庫1層過道的225個停車位<br>總樓面面積約為12,229.92平方米。 |      |                        |
|    |    | 該物業土地使用權已獲授出，自一九九三年十月七日起計為期70年，作為綜合用途。             |      |                        |

## 附註：

1. 根據成都市國有土地資源管理局發佈的日期為一九九三年十月七日的國有土地使用權證書 – 成國用(1993)字第056號，地盤面積為7,719.49平方米的一幅土地的土地使用權被授予成都華商房屋開發有限公司(「成都華商」)，自一九九三年十月七日起計期限為70年，以供綜合用途。成都華商乃 貴公司擁有97.17%的附屬公司。
2. 根據成都市房地產管理局於二零零七年十一月發出的房屋所有權證書 – 成房權證監證字第1611210、1611213、1611228及1611802號，總樓面面積為91,454.99平方米的物業房屋所有權已被授予成都華商。
3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的日期為二零一七年三月二十日的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由成都華商合法擁有；
  - (ii) 該物業的房屋所有權證書 – 成房權證監證字第1611210及1611213號，受限於以中國銀行股份有限公司成都開發西區支行為受益人的一項抵押，該抵押應於二零二一年十二月二十五日屆滿；
  - (iii) 除抵押部份外，成都華商有權佔用、使用、獲取收益及出售(包括但不限於轉讓、租賃及抵押)該物業；及
  - (iv) 獲得受押人的同意後，成都華商有權出售(包括但不限於轉讓、出租及抵押)該物業的已抵押部份。
4. 吾等已就該物業於二零一六年十二月三十一日的估值向Asian Growth Properties Limited( 貴公司擁有97.17%的附屬公司)發出日期為二零一七年三月十日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市值為人民幣1,382,000,000元。吾等亦已就該物業於二零一七年二月二十八日的估值向Asian Growth Properties Limited發出日期為二零一七年三月三十一日的估值報告，以供載入一份通函。該物業於二零一七年二月二十八日的市值為人民幣1,382,000,000元。

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於二零一七年<br>二月二十八日現況下之市值   |
|----|--|---|---|--|
| 2. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>荔灣區<br>中山七路50號<br>西門口廣場二期<br>寫字樓 | <p data-bbox="456 331 740 591">西門口廣場二期包括4幢住宅樓群，及建於一幢5層高(包括3層地庫樓層)商業／停車平台上的寫字樓。該物業於二零零八年三月竣工，寫字樓宇建於地盤面積約為6,547.00平方米的一幅土地之上。</p> <p data-bbox="456 634 740 793">該物業位於荔灣區。鄰近物業主要為高層寫字樓及商業樓宇。該物業距西門口地鐵站大約5分鐘的步程。該物業有出租車及巴士到達。</p> <p data-bbox="456 836 740 963">該物業包括於3層至18層的所有寫字樓(不存在4層及14層)，總樓面面積約為16,111.93平方米。</p> <p data-bbox="456 1006 740 1193">該物業的土地使用權已獲授出，分別自二零零零年五月二十三日起計70年、40年及50年的期限，以供住宅用途、商業、娛樂及旅遊用途以及其他用途。</p> | <p data-bbox="772 331 1056 559">於估值日期，該物業約99%已出租，並受限於若干租期，其中最快屆滿的一項將於二零二零年四月七日屆滿，月租金總額約為人民幣1,700,000元(不包括管理費)。</p> <p data-bbox="772 602 1056 693">總樓面面積為174.00平方米的寫字樓被業主佔用，而其餘部份則空置。</p> | <p data-bbox="1086 331 1383 427">人民幣259,000,000元<br/>( 貴集團應佔97.17%權益：<br/>人民幣251,670,300元)</p> |

附註：

1. 根據日期為二零零九年一月八日的廣州市房地產權屬證明書編號B0002691，該物業自二零零零年五月二十三日由廣州市盈發房產發展有限公司（「廣州盈發」）持有分別用作住宅用途、商業、娛樂及旅遊用途以及其他用途，期限分別為70年、40年及50年。廣州盈發乃 貴公司擁有97.17%的附屬公司。
2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出且於二零一零年十月十一日註冊之14份房屋所有權證書（粵房地權證穗字第0120146462、0120146463、0120146467、0120146470、0120146472、0120146474、0120146475、0120146477、0120146478、0120146482、0120146485、0120146487、0120146490及0120146492號，總樓面面積為16,111.93平方米的物業房屋所有權已被授予廣州盈發。
3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的日期為二零一七年三月二十三日的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州盈發合法擁有；
  - (ii) 該物業的14份房屋所有權證書受限於以中國銀行股份有限公司廣州荔灣支行為受益人的一項抵押，該抵押期限應於二零二一年四月二十一日屆滿；及
  - (iii) 於獲得受押人的同意後，廣州盈發有權出售（包括但不限於轉讓、出租及抵押）該物業。
4. 吾等已就該物業於二零一六年十二月三十一日的估值向Asian Growth Properties Limited（ 貴公司擁有97.17%的附屬公司）發出日期為二零一七年三月十日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市值為人民幣259,000,000元。吾等亦已就該物業於二零一七年二月二十八日的估值向Asian Growth Properties Limited發出日期為二零一七年三月三十一日的估值報告，以供載入一份通函。該物業於二零一七年二月二十八日的市值為人民幣259,000,000元。

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一七年<br>二月二十八日現況下之市值   |
|----|---|---|--|--|
| 3. | 中國<br>四川省<br>成都市<br>青羊區<br>西玉龍街6號<br>新世紀廣場B區<br>商業平台及地庫<br>2層及3層的50<br>個停車位 | <p data-bbox="459 331 740 527">新世紀廣場為35層高加上3層地庫的商業／寫字樓宇。該物業約於二零零三年竣工，及建於地盤面積約6,725.82平方米的一幅土地之上。</p> <p data-bbox="459 570 740 761">該物業位於錦江區鹽市口。鄰近物業主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距驛馬市地鐵站大約5至10分鐘的步程。該物業有出租車及巴士到達。</p> <p data-bbox="459 804 740 932">該物業包括於B區1至5層及地庫1層的全部商業區及該物業地庫2層及3層的50個停車位。</p> <p data-bbox="459 974 740 1070">該物業的總樓面面積(不包括停車場)約為16,280.02平方米。</p> <p data-bbox="459 1112 740 1227">該物業的土地使用權已獲授出，於二零六三年五月十八日屆滿，供商業以及其他商業服務(寫字樓)用途。</p> | <p data-bbox="772 331 1053 527">該商業平台已被出租，將於二零二七年六月十九日屆滿，每月租金為首三年每平方米人民幣45元(不包括管理費)，其後將每三年增加8%，直至租期屆滿。</p> | <p data-bbox="1086 331 1383 427">人民幣135,900,000元<br/>( 貴集團應佔97.17%權益：<br/>人民幣132,054,030元)</p> |

附註：

1. 根據成都市國有土地資源管理局發出的日期為二零零八年三月二十一日的國有土地使用權證書－成國用(2008)字第300號，地盤面積為1,638.59平方米的一幅土地的土地使用權被授予漢泰房地產開發(成都)有限公司(「成都漢泰」)，租期於二零六三年五月十八日屆滿，供商業及其他商業服務(寫字樓)用途。成都漢泰乃 貴公司擁有97.17%的附屬公司。
2. 根據成都市房地產管理局發出的日期為二零零八年一月七日的房屋所有權證書－成房權證監證字第1629268號，總樓面面積為19,261.34平方米的物業房屋所有權已被授予成都漢泰。
3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的日期為二零一七年三月二十日的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由成都漢泰合法擁有；
  - (ii) 該物業的房屋所有權證書受限於以中國銀行股份有限公司成都開發西區支行為受益人的一項抵押，該抵押期限應於二零二五年六月九日屆滿；及
  - (iii) 於獲得受押人的同意後，成都漢泰有權出售(包括但不限於轉讓、出租及抵押)該物業。
4. 吾等已就該物業於二零一六年十二月三十一日的估值向Asian Growth Properties Limited( 貴公司擁有97.17%的附屬公司)發出日期為二零一七年三月十日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市值為人民幣135,900,000元。吾等亦已就該物業於二零一七年二月二十八日的估值向Asian Growth Properties Limited發出日期為二零一七年三月三十一日的估值報告，以供載入一份通函。該物業於二零一七年二月二十八日的市值為人民幣135,900,000元。

## 乙組 — 貴集團持作出售之物業

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於二零一七年<br>二月二十八日現況下之市值   |
|----|--|---|--|--|
| 4. | 中國<br>廣東省<br>廣州市<br>荔灣區<br>中山七路48至<br>58號<br>西門口廣場二期<br>B101、101、<br>102、103、104、<br>108及201室以<br>及448個停車位 | <p data-bbox="459 417 743 608">西門口廣場二期(「該物業」)包括4幢住宅樓群及一幢建於5層高(包括3層地庫)商業/停車平台上的寫字樓。該物業於二零零八年三月竣工。</p> <p data-bbox="459 651 743 810">該物業位於荔灣區。鄰近物業主要為高層寫字樓及商業樓宇。該物業距西門口地鐵站大約5分鐘的步程。該物業有出租車及巴士到達。</p> <p data-bbox="459 853 743 1012">該物業包括總樓面面積約為26,403.74平方米的地庫1層及平台1層及2層的商業區以及於地庫2層及3層的448個停車位。</p> <p data-bbox="459 1055 743 1240">該物業的土地使用權已獲授出，分別自二零零零年五月二十三日起計70年、40年及50年期限以供住宅用途、商業、娛樂及旅遊用途以及其他用途。</p> | <p data-bbox="774 417 1058 640">於估值日期，該物業部份總樓面面積217.53平方米已出租，並受限於若干租期，其中最快屆滿的一項將於二零二八年十一月十九日屆滿，月租金總額約為人民幣78,000元(不包括管理費)。</p> <p data-bbox="774 683 1058 736">於物業地庫2層及3層之停車位按月度或小時基準出租。</p> <p data-bbox="774 778 1058 810">而物業的其餘部份則空置。</p> | <p data-bbox="1086 417 1383 502">人民幣440,000,000元<br/>( 貴集團應佔97.17%權益：<br/>人民幣427,548,000元)</p> |



附註：

1. 根據於二零零九年一月八日註冊的廣州市房地產權屬證明書第B0002690及B0002691號，該物業自二零零零年五月二十三日由廣州市盈發房產發展有限公司（「廣州盈發」）持作住宅用途、商業、娛樂及旅遊用途以及其他用途，期限分別為70年、40年及50年。廣州盈發為 貴公司持有97.17%的附屬公司。
2. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一二年十月三十一日及二零一二年十一月二日發出的房屋所有權證書（粵房地權證穗字第0620029299、0620029304、0620029303、0620029300及0620029125號），總樓面面積為23,282.57平方米的B101、101、103、104及201室的房屋所有權已被授予廣州盈發。  
  
誠如 貴集團所告知，根據附註1所述之房地產權屬證明書證明，總樓面面積為3,121.17平方米的102及108室的房屋所有權由廣州盈發持有。
3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出且於二零一一年二月註冊的448份房屋所有權證書，448個停車位的房屋所有權已被授予廣州盈發。
4. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權發出的日期為二零一七年三月二十三日的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 該物業的土地使用權及房屋所有權由廣州盈發合法擁有；
  - (ii) 廣州盈發有權佔用、使用、獲取收益及出售（包括但不限於轉讓、出租及抵押）該物業；
  - (iii) 貴集團就取得物業總樓面面積3,121.17平方米的102室及108室的房屋所有權證書並無存在法律障礙；及
  - (iv) 該物業並無任何抵押。
5. 吾等已就該物業於二零一六年十二月三十一日的估值向Asian Growth Properties Limited（ 貴公司擁有97.17%的附屬公司）發出日期為二零一七年三月十日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市值為人民幣440,000,000元。吾等亦已就該物業於二零一七年二月二十八日的估值向Asian Growth Properties Limited發出日期為二零一七年三月三十一日的估值報告，以供載入一份通函。該物業於二零一七年二月二十八日的市值為人民幣440,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而編製，旨在提供有關爪哇之資料。董事就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。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，董事於本公司及其相聯法團（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 | 所持普通股股份數目                    |                        |                            | 根據股本<br>衍生工具<br>持有之相關<br>股份數目 |            | 估已發行<br>股本權益<br>概約百分比 |
|------|------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------|
|      | 個人權益<br>(以實益<br>擁有人<br>身份持有) | 法團權益<br>(由受控制<br>法團持有) | 家族權益<br>(配偶權益)             | 個人權益<br>(以實益<br>擁有人<br>身份持有)  | 權益總額       |                       |
|      | 呂榮梓                          | 10,877,285             | 447,617,089 <sup>(i)</sup> | —                             | 2,230,000  |                       |
| 呂聯勤  | 18,480,002                   | —                      | —                          | —                             | 18,480,002 | 2.72                  |
| 呂聯樸  | 17,658,002                   | —                      | —                          | —                             | 17,658,002 | 2.60                  |
| 林成泰  | 3,221,739                    | —                      | 5,739                      | —                             | 3,227,478  | 0.48                  |
| 顏以福  | 1,200,000                    | —                      | —                          | —                             | 1,200,000  | 0.18                  |
| 梁學濂  | 1,856,928                    | —                      | —                          | —                             | 1,856,928  | 0.27                  |
| 鍾沛林  | 434,928                      | —                      | —                          | 222,000                       | 656,928    | 0.10                  |

附註：

- (i) 該等股份中，4,130,800股股份由NYH持有及443,486,289股股份由NLI持有。NLI由JCS及呂榮梓先生分別擁有63.58%及30%之權益。NYH由呂榮梓先生持有100%之權益。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。
- (iii) 本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數為678,614,726股。

**(b) 於相聯法團股份之好倉**

| 相聯法團名稱 | 董事姓名 | 所持普通股股份數目            |                        | 權益總額    | 佔已發行股本權益概約百分比 |
|--------|------|----------------------|------------------------|---------|---------------|
|        |      | 個人權益<br>(以實益擁有人身份持有) | 法團權益<br>(由受控制法團持有)     |         |               |
| 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 <sup>(附註)</sup> | 146,418 | 93.58         |
|        | 呂聯勤  | 5,021                | —                      | 5,021   | 3.21          |
|        | 呂聯樸  | 5,021                | —                      | 5,021   | 3.21          |

附註：

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，董事概無於爪哇及其相聯法團(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分部須知會爪哇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爪哇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）於爪哇股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定備存之登記冊中之權益或淡倉如下：

#### 本公司股份之好倉

| 股東名稱 | 普通股股份數目     |                            | 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  | —           | 443,486,289 <sup>(i)</sup> | 443,486,289 | 65.35         |
| NLI  | 443,486,289 | —                          | 443,486,289 | 65.35         |

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443,486,289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之權益。
- (ii) 董事呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生（均為董事）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條所規定備存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（以其本身及代表其聯繫人士）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，董事會現由七名成員組成，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受信責任，並已經及將繼續以本公司及其股東之整體最佳利益行事，故本集團有能力按公平基準獨立經營其業務，而不受上述競爭業務所影響。

## 5. 董事之服務合約

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，擁有重大權益；及
- (b) 自二零一六年十二月三十一日(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或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或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之合約)：

- (i) 買賣協議。
- (ii) Tycoon Honour Limited(作為第一買方)及 Worthy Merit Limited(作為第二買方)(該兩家公司均為AGP之間接全資附屬公司)、PFM EuroSelect Elf GmbH & Co KG(作為第一賣方)、Lapis Grundstücksverwaltungs-GmbH(作為第二賣方)、Moorgate I Limited(作為第一受託人)及Moorgate II Limited(作為第二受託人)訂立日期為二零一六年十一月七日之買賣協議，內容有關收購一項信託(該信託擁有位於倫敦EC2R 6DA，20 Moorgate之物業)之全部已發行單位，總代價為約154,000,000英鎊(約港幣1,491,000,000元)。
- (iii) 堅利集團有限公司(AGP之直接全資附屬公司)(作為賣方)與Creative Charm Investments Limited(作為買方)訂立日期為二零一六年八月二十二日之買賣協議，以出售健時國際有限公司(該公司全資實益擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目)之全部已發行股本，現金代價為港幣890,000,000元。
- (iv) Fancy Luck Enterprises Limited(AGP之間接全資附屬公司)(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)及滙英發展有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年八月三日之買賣協議，以出售裕能發展有限公司(該公司全資擁有位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司的全部註冊資本)之全部已發行股本，現金代價為港幣2,000,000元。
- (v) 堅利集團有限公司(AGP之直接全資附屬公司)(作為賣方)、Blackbird BB Limited(作為買方)及中南融資有限公司(作為買方擔保人)訂立日期為二零一六年四月十九日之買賣協議，據此，本集團同意向獨立第三方出售創見控股有限公司(該公司全資擁有所有投資公司之已發行股份，並為位於中國河南省開封東滙名城之物業發展項目之實益擁有人)之全部已發行股份，總現金代價為港幣900,000,000元。

- (vi) 由毅泰企業有限公司、AGP、高陞環球有限公司及中國光大集團有限公司於二零一六年二月二十五日訂立之協議，內容有關出售SEA (BVI) Limited股本中10,000股每股面值港幣10.00元之普通股(即該公司之全部已發行股份)，總代價為港幣10,000,000,000元。SEA (BVI) Limited透過其全資附屬公司擁有大新金融中心物業。
- (vii) 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  |
|--------------------|---|
| 寶橋融資               | 從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 專業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，上述各專家已就本通函之刊發發出其同意書，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，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家自二零一六年十二月三十一日(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(公眾假日除外)之正常營業時間內，於爪哇之香港主要營業地點查閱，地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓：

- (a) 爪哇之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 爪哇截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄內「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 寶橋融資發出之意見函件，全文載於本通函第20至47頁；
- (e) 本附錄「9. 專家及同意書」一節所述專家發出之同意書；
- (f) AGP中國物業之估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (g) 本通函。

## 11. 其他事項

- (a) 爪哇註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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) 爪哇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員。
- (c) 爪哇之香港股份過戶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。



**A. 餘下集團之未經審核備考財務資料****引言**

於實物分派後，隨附之爪哇控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司餘下集團（以下統稱「餘下集團」）未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之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段編製，以供說明建議實物分派之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃根據本集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團於二零一七年三月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之二零一六年年度業績公佈），並根據隨附附註所述之備考調整作出調整，猶如實物分派已於二零一六年十二月三十一日完成。

編製餘下集團之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基於本集團截至二零一六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（摘錄自本集團於二零一七年三月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之二零一六年年度業績公佈），並根據隨附附註所述之備考調整作出調整，猶如實物分派已於二零一六年一月一日完成。

有關與交易直接相關及有事實根據的實物分派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，其可能不擬說明倘實物分派已於相關編製日期或任何未來日期完成情況下餘下集團之經營業績、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之經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本集團財務資料、本公司於二零一七年三月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之二零一六年度業績公佈及本公司於二零一七年三月三十一日刊發之公佈，以及本通函其他部份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之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<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>之經審核<br>綜合財務狀況表<br>港幣千元<br>附註1 | 備考調整   |  | 於備考調整後<br>餘下集團之<br>未經審核<br>備考綜合<br>財務狀況表<br>港幣千元 |
|--------------|--|--|--|--|
|              |  | 調整1<br>AGP<br>將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 調整2<br>爪哇實物分派<br>其AGP股份<br>港幣千元<br>附註3 |  |
| <b>非流動資產</b> |  |  |  |  |
| 投資物業         | 3,679,641  | —  | (1,951,237) <sup>#</sup>               | 1,728,404  |
| 物業、廠房及設備     | 699,280  | —  | (33,148)                               | 666,132  |
| 會籍           | 6,899  | —  | —                                      | 6,899  |
| 應收貸款         | 3,160  | —  | —                                      | 3,160  |
| 應收票據         | 38,773   | —  | —                                      | 38,773   |
| 可供出售投資       | 1,377,434  | —  | (7,756)                                | 1,369,678  |
| 受限制銀行存款      | 5,589  | —  | (5,589)                                | —  |
|              | <u>5,810,776</u>   | <u>—</u>   | <u>(1,997,730)</u>                     | <u>3,813,046</u>                                 |

|              | 本集團於<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>之經審核<br>綜合財務狀況表<br>港幣千元<br>附註1 | 備考調整   |  | 於備考調整後<br>餘下集團之<br>未經審核<br>備考綜合<br>財務狀況表<br>港幣千元 |
|--------------|--|--|--|--|
|              |  | 調整1<br>AGP<br>將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 調整2<br>爪哇實物分派<br>其AGP股份<br>港幣千元<br>附註3 |  |
| <b>流動資產</b>  |  |  |  |  |
| 待售物業         |  |  |  |  |
| 已落成物業        | 192,098  | —  | (192,098) <sup>@</sup>                 | —  |
| 存貨           | 1,196  | —  | —                                      | 1,196  |
| 應收貸款         | 376  | —  | —                                      | 376  |
| 應收票據         | 15,509   | —  | —                                      | 15,509   |
| 可供出售投資       | 137,204  | —  | (3,877)                                | 133,327  |
| 應收款項、按金及預付款項 | 587,311  | —  | (521,439) *                            | 65,872   |
| 可收回稅項        | 3,120  | —  | —                                      | 3,120  |
| 應收非控股權益款項    | 38   | —  | —                                      | 38   |
| 已抵押銀行存款      | 533,105  | —  | —                                      | 533,105  |
| 銀行結餘及現金      | 9,999,155  | (259,464)  | (1,749,831)                            | 7,989,860 <sup>(附註4)</sup>                       |
|              | <u>11,469,112</u>  | <u>(259,464)</u>   | <u>(2,467,245)</u>                     | <u>8,742,403</u>                                 |

|                 | 本集團於<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>之經審核<br>綜合財務狀況表<br>港幣千元<br>附註1 | 備考調整   |  | 於備考調整後<br>餘下集團之<br>未經審核<br>備考綜合<br>財務狀況表<br>港幣千元 |
|-----------------|--|--|--|--|
|                 |  | 調整1<br>AGP<br>將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 調整2<br>爪哇實物分派<br>其AGP股份<br>港幣千元<br>附註3 |  |
| <b>流動負債</b>     |  |  |  |  |
| 應付款項、租賃按金及應計費用  | 188,421  | —  | (84,814)                               | 103,607  |
| 稅項負債            | 9,056  | —  | (2,514)                                | 6,542  |
| 應付非控股權益款項       | 87,754   | —  | (87,754)                               | —  |
| 銀行借貸—一年內到期      | 2,186,719  | —  | (45,346)                               | 2,141,373  |
|                 | <u>2,471,950</u>   | <u>—</u>   | <u>(220,428)</u>                       | <u>2,251,522</u>                                 |
| <b>流動資產淨額</b>   | <u>8,997,162</u>   | <u>(259,464)</u>   | <u>(2,246,817)</u>                     | <u>6,490,881</u>                                 |
| <b>總資產減流動負債</b> | <u><u>14,807,938</u></u>                                   | <u><u>(259,464)</u></u>                                      | <u><u>(4,244,547)</u></u>              | <u><u>10,303,927</u></u>                         |

|              | 本集團於<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>之經審核<br>綜合財務狀況表<br>港幣千元<br>附註1 | 備考調整   |  | 於備考調整後<br>餘下集團之<br>未經審核<br>備考綜合<br>財務狀況表<br>港幣千元 |
|--------------|--|--|--|--|
|              |  | 調整1<br>AGP<br>將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 調整2<br>爪哇實物分派<br>其AGP股份<br>港幣千元<br>附註3 |  |
| <b>資本及儲備</b> |  |  |  |  |
| 股本           | 67,656   | —  | —                                      | 67,656   |
| 儲備           | 11,983,321   | —  | (3,797,817)                            | 8,185,504  |
| 本公司股東應佔權益    | 12,050,977   | —  | (3,797,817)                            | 8,253,160  |
| 非控股權益        | 281,727  | (259,464)  | (18,589)                               | 3,674  |
| <b>總權益</b>   | <b>12,332,704</b>  | <b>(259,464)</b>   | <b>(3,816,406)</b>                     | <b>8,256,834</b>                                 |
| <b>非流動負債</b> |  |  |  |  |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | 2,103,935  | —  | (90,902)                               | 2,013,033  |
| 遞延稅項         | 371,299  | —  | (337,239)                              | 34,060   |
|              | 2,475,234  | —  | (428,141)                              | 2,047,093  |
|              | <b>14,807,938</b>  | <b>(259,464)</b>   | <b>(4,244,547)</b>                     | <b>10,303,927</b>                                |

## 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

|                       | 本集團截至<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>止年度之經<br>審核綜合<br>損益表<br>港幣千元<br>附註5 | 備考調整<br>扣除 AGP 及<br>其中國資產<br>港幣千元<br>附註6 | 餘下集團之<br>未經審核<br>備考<br>綜合損益表<br>港幣千元 |
|-----------------------|--|--|--------------------------------------|
| 收益                    | 565,979  | (131,645)                                | 434,334                              |
| 其他收入                  | 18,412   | (15,286)                                 | 3,126                                |
| 成本：                   |  |  |                                      |
| 物業及相關成本               | (41,519)   | 33,626                                   | (7,893)                              |
| 員工成本                  | (175,051)  | 15,141                                   | (159,910)                            |
| 折舊及攤銷                 | (38,449)   | 9,530                                    | (28,919)                             |
| 其他開支                  | (159,320)  | 40,029                                   | (119,291)                            |
|                       | (414,339)  | 98,326                                   | (316,013)                            |
| 未計投資物業公平值變動前<br>之營業溢利 | 170,052  | (48,605)                                 | 121,447                              |
| 投資物業公平值變動             | (104,625)  | 100,671                                  | (3,954)                              |
| 計及投資物業公平值變動後<br>之營業溢利 | 65,427   | 52,066                                   | 117,493                              |
| 其他收益及虧損               | 520,284  | 277,101                                  | 797,385                              |
| 融資成本                  | (89,136)   | 20,686                                   | (68,450)                             |
| 除稅前溢利                 | 496,575  | 349,853                                  | 846,428                              |
| 所得稅抵免(開支)             | 75,346   | (92,073)                                 | (16,727)                             |
| 年內溢利                  | 571,921  | 257,780                                  | 829,701                              |

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

|                  | 本集團截至<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>止年度之<br>經審核綜合<br>現金流量表<br>港幣千元<br>附註5 | 備考調整   |                                | 餘下集團之<br>未經審核<br>備考<br>綜合現金<br>流量表<br>港幣千元 |
|------------------|--|--|--------------------------------|--|
|                  |  | AGP 將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 扣除AGP及<br>其中國資產<br>港幣千元<br>附註6 |  |
| <b>經營活動</b>      |  |  |                                |  |
| 除稅前溢利            | 496,575  | —  | 349,853                        | 846,428                                    |
| 調整：              |  |  |                                |  |
| 利息開支             | 81,335   | —  | (20,201)                       | 61,134                                     |
| 折舊及攤銷            | 38,449   | —  | (9,530)                        | 28,919                                     |
| 投資物業公平值變動        | 104,625  | —  | (100,671)                      | 3,954                                      |
| 撇除租戶壞賬           | 14,115   | —  | (14,115)                       | —  |
| 撇除其他應收款項         | 353,127  | —  | (353,127)                      | —  |
| 搬遷費用撥回           | (71,721)   | —  | 71,721                         | —  |
| 出售附屬公司收益         | (801,690)  | —  | 4,305                          | (797,385)                                  |
| 出售會籍收益           | (698)  | —  | —                              | (698)                                      |
| 利息收入             | (5,409)  | —  | 4,935                          | (474)                                      |
| 出售物業、廠房及設備收益     | (19)   | —  | (18)                           | (37)                                       |
| 以股份為基礎之開支        | 5,462  | —  | —                              | 5,462                                      |
| 未計營運資金變動前之經營現金流量 | 214,151  | —  | (66,848)                       | 147,303                                    |
| 待售物業減少           | 195  | —  | 235                            | 430  |
| 存貨減少             | 55   | —  | —                              | 55   |
| 應收貿易款項、按金及預付款項增加 | (56,504)   | —  | (3,905)                        | (60,409)                                   |
| 擔保銀行結餘減少         | 3,094  | —  | (3,094)                        | —  |
| 應付款項、租賃按金及應計費用增加 | 119,227  | —  | (114,171)                      | 5,056                                      |
| 銷售按金增加           | 4,507  | —  | (4,507)                        | —  |

|                       | 備考調整   |   |                                | 餘下集團之<br>未經審核<br>備考綜合<br>現金流量表<br>港幣千元 |
|-----------------------|--|---|--------------------------------|--|
|                       | 本集團截至<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>止年度之<br>經審核綜合<br>現金流量表<br>港幣千元<br>附註5 | AGP將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 扣除AGP及<br>其中國資產<br>港幣千元<br>附註6 |  |
| 經營所得現金                | 284,725  | —   | (192,290)                      | 92,435                                 |
| 已付利息                  | (91,994)   | —   | 25,223                         | (66,771)                               |
| 已付稅項                  | (18,639)   | —   | 14,721                         | (3,918)                                |
| 退稅                    | 10,884   | —   | (6,052)                        | 4,832                                  |
| <b>經營活動所得(耗用)現金淨額</b> | <b>184,976</b>   | <b>—</b>  | <b>(158,398)</b>               | <b>26,578</b>                          |
| <b>投資活動</b>           |  |   |                                |  |
| 購入持作發展物業及其額外成本        | (45,759)   | —   | 45,759                         | —                                      |
| 已收利息                  | 7,759  | —   | (7,085)                        | 674                                    |
| 應收貸款減少                | 624  | —   | —                              | 624                                    |
| 定期存款增加                | (4,460,201)  | —   | 106,201                        | (4,354,000)                            |
| 受限制銀行存款增加             | (347)  | —   | 347                            | —                                      |
| 已抵押銀行存款增加             | (533,105)  | —   | —                              | (533,105)                              |
| 退回定期存款                | 364,048  | —   | (351,313)                      | 12,735                                 |
| 購入物業、廠房及設備            | (3,035)  | —   | 115                            | (2,920)                                |
| 購入投資物業                | (1,505,213)  | —   | —                              | (1,505,213)                            |
| 出售物業、廠房及設備所得款項        | 60   | —   | —                              | 60                                     |
| 出售會籍所得款項              | 2,578  | —   | —                              | 2,578                                  |
| 出售可供出售投資              | 15,122   | —   | —                              | 15,122                                 |
| 可供出售投資之額外利息           | (1,388,144)  | —   | —                              | (1,388,144)                            |
| 出售附屬公司收取代價淨額          | 10,995,075   | —   | (1,088,454)                    | 9,906,621                              |
| <b>投資活動所得現金淨額</b>     | <b>3,449,462</b>   | <b>—</b>  | <b>(1,294,430)</b>             | <b>2,155,032</b>                       |



|                                 | 備考調整   |   |                                | 餘下集團之<br>未經審核備考<br>綜合現金<br>流量表<br>港幣千元 |
|---------------------------------|--|---|--------------------------------|--|
|                                 | 本集團截至<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>止年度之<br>經審核綜合<br>現金流量表<br>港幣千元<br>附註5 | AGP將宣派<br>特別股息<br>每股股份<br>港幣10.35元<br>港幣千元<br>附註2 | 扣除AGP及<br>其中國資產<br>港幣千元<br>附註6 |  |
| <b>融資活動</b>                     |  |   |                                |  |
| 提取銀行貸款                          | 3,491,280  | —   | (11,924)                       | 3,479,356                              |
| 償還銀行貸款                          | (3,501,983)  | —   | 273,723                        | (3,228,260)                            |
| 支付前端費用                          | (10,159)   | —   | —                              | (10,159)                               |
| 發行新股份                           | 31,993   | —   | —                              | 31,993                                 |
| 購回普通股                           | (165,936)  | —   | —                              | (165,936)                              |
| 向非控股權益墊款                        | (38)   | —   | —                              | (38)                                   |
| 已付股息                            | (1,429,658)  | —   | —                              | (1,429,658)                            |
| 已付非控股權益股息                       | (47,978)   | (259,464)   | 47,978                         | (259,464)                              |
| <b>融資活動(耗用)所得現金淨額</b>           | <b>(1,632,479)</b>   | <b>(259,464)</b>                                  | <b>309,777</b>                 | <b>(1,582,166)</b>                     |
| <b>現金及現金等值增加淨額</b>              | <b>2,001,959</b>   | <b>(259,464)</b>                                  | <b>(1,143,051)</b>             | <b>599,444</b>                         |
| 於年初結存之現金及現金等值                   | 3,555,870  | —   | (505,460)                      | 3,050,410                              |
| 匯率變動之影響                         | (18,875)   | —   | 4,881                          | (13,994)                               |
| <b>於年末結存之現金及現金等值</b>            | <b>5,538,954</b>   | <b>(259,464)</b>                                  | <b>(1,643,630)</b>             | <b>3,635,860</b>                       |
| 由下列各項代表：                        |  |   |                                |  |
| 銀行結餘及現金                         | 9,999,155  |   |                                | 7,989,860                              |
| 減：原到期日期超過<br>3個月但不超過1年<br>之定期存款 | (4,460,201)  |   |                                | (4,354,000)                            |
|                                 | <b>5,538,954</b>   |   |                                | <b>3,635,860</b>                       |

## 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本公司於二零一七年三月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之二零一六年年度業績公佈)。
- (2) AGP將宣派特別股息每股股份港幣10.35元，共計港幣9,173,700,000元(即實物分派之完成條件之一)，假設重組已於二零一六年十二月三十一日進行，其中港幣259,464,000元為就該特別股息向AGP少數股東派付之股息。
- (3) 該調整反映扣除AGP中國物業業務之資產及負債，猶如實物分派已於二零一六年十二月三十一日發生。AGP中國物業業務於二零一六年十二月三十一日之資產及負債乃摘錄自AGP及其附屬公司於二零一六年十二月三十一日之相關會計記錄。
- (4) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表並無計及下列於二零一六年十二月三十一日後發生之重大現金變動：
  - (a) 因於二零一七年一月十九日發行200,000,000美元固定息率為4.5%之擔保票據而收取所得款項淨額港幣1,537,876,000元。
  - (b) AGP於二零一七年三月十七日就886,347,812股AGP股份之已發行股本宣派特別股息每股AGP股份港幣2.25元，總額為港幣1,994,283,000元，並以現金支付。由於AGP為本集團擁有97.17%權益之附屬公司，故派發股息流出現金港幣56,438,000元，即向AGP少數股東支付之股息。

倘計及上述現金變動，銀行結餘及現金將為港幣9,471,298,000元。

- (5) 該等金額乃摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核現金流量表(載於本公司於二零一七年三月二十七日刊發之二零一六年年度業績公佈)。
- (6) 該調整反映扣除AGP及其持有AGP中國物業業務之附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及現金流量(摘錄自AGP及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之相關會計記錄)(假設實物分派已於二零一六年一月一日發生)。

# 估值報告所載中國資產項下物業於二零一七年二月二十八日之市值如下：

|                    | 市值               |                     |                              | 總計<br>港幣千元       |
|--------------------|------------------|---------------------|------------------------------|------------------|
|                    | 成都中環廣場<br>港幣千元   | 成都<br>新世紀廣場<br>港幣千元 | 廣州<br>西門口廣場<br>二期寫字樓<br>港幣千元 |                  |
| 分類                 |                  |                     |                              |                  |
| 投資物業部份             | 1,512,964        | 151,923             | 286,350                      | 1,951,237        |
| 物業、廠房及設備(附註)       | 31,972           | —                   | 3,186                        | 35,158           |
| 總計                 | <u>1,544,936</u> | <u>151,923</u>      | <u>289,536</u>               | <u>1,986,395</u> |
| 按人民幣計之公平值(@1.1179) | <u>1,382,000</u> | <u>135,900</u>      | <u>259,000</u>               | <u>1,776,900</u> |

附註：成都中環廣場及廣州西門口廣場二期寫字樓之部份區域由本集團自用，該等物業被分類於物業、廠房及設備項下，於二零一六年十二月三十一日之總賬面值為港幣30,600,000元。

@ 待售物業一賬面值為港幣192,100,000元之已落成物業為中國廣東省廣州市荔灣區中山七路48至58號西門口廣場二期B101、101、102、103、104、108及201室以及448個停車位，估值報告所載該等物業於二零一七年二月二十八日之市值為人民幣440,000,000元。

\* 應收款項、按金及預付款項詳情載列如下：

|            | 港幣千元           |
|------------|----------------|
| 應計收益       | 71,800         |
| 按金及預付款項    | 1,400          |
| 應收貿易款項     | 2,700          |
| 出售附屬公司應收款項 | 445,000        |
| 其他         | 539            |
|            | <u>521,439</u> |

**B. 申報會計師就餘下集團之未經審核備考財務資料而發出之會計師報告**

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。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告****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(以下統稱為「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二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及載於貴公司刊發的日期為二零一七年四月十八日的通函(「通函」)第IV-1及IV-11頁的相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1及IV-11頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議實物分派(定義見通函)對貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況及截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如交易分別於二零一六年十二月三十一日及二零一六年一月一日已發生。作為此程序之一部份，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二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表(已就其刊發年度業績公佈)。

未經審核備考財務資料亦被視為根據證監會發出的公司收購及合併守則(「收購守則」)規則10項下的盈利預測。

**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」)以及收購守則規則10項下的相關規定。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。吾等亦須根據收購守則規則10就未經審核備考財務資料的會計政策及計算方法向閣下報告。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情序，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號編製未經審核備考財務資料以及就會計政策及計算方法而言，董事是否已根據本通函附錄四第IV-1至IV-11頁所述的編製基準妥善編製未經審核備考財務資料。

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就說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零一六年十二月三十一日或二零一六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未經審核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未經審核備考財務資料時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：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核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、編製未經審核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) 未經審核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)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

於根據收購守則第10條報告時，就會計政策及計算方法而言，未經審核備考財務資料已根據董事所採納的本通函附錄四第IV-1至IV-11頁所述的基準妥善編製，特別是，於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況乃根據 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載 貴集團所採納的會計政策編製，以及截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表乃根據 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載 貴集團所採納的會計政策編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零一七年四月十八日

## C. 寶橋融資有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告

以下為寶橋融資有限公司發出之報告，以供載入本通函而編製。



敬啟者，

吾等謹此提述 貴公司日期為二零一七年四月十八日之通函（「通函」），本函件亦為其中一部份。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述通函附錄四 A 部份所載餘下集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）內餘下集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及餘下集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表。該等資料根據收購守則規則 10 被視為盈利預測。吾等已與董事討論未經審核備考財務資料之編製基準。吾等亦已考慮 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就通函附錄四 B 部份所載之未經審核備考財務資料發出之報告（「德勤報告」）。根據德勤報告，德勤•關黃陳方會計師行認為 (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；(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) 段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

基於上文所述，吾等認為，由董事全權負責之未經審核備考財務資料乃經審慎周詳考慮後編製。

此致

爪哇控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
寶橋融資有限公司  
董事總經理  
林慧欣

二零一七年四月十八日



本附錄所載資料乃轉載自聯合公佈，以向獨立股東提供有關換股要約之主要條款的參考資料。

轉載自聯合公佈之資料反映於聯合公佈日期之情況。據董事經作出一切合理查詢後所知及所信，本附錄所載之資料自聯合公佈日期以來並無重大變動。有關換股要約之詳細條款載於聯合公佈。收購守則規定換股要約之所有詳情將進一步載於綜合文件。務請獨立股東垂注將予寄發之綜合文件。

聯合公佈亦載有以下責任聲明：

「要約人之董事願就本聯合公佈所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈中所表達之意見(董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本聯合公佈並無遺漏其他事實而致使本聯合公佈之任何聲明有所誤導。

董事願就本聯合公佈所載資料(有關要約人及其一致行動人士(不包括本集團)之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈中所表達之意見(要約人之董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本聯合公佈並無遺漏其他事實而致使本聯合公佈之任何聲明有所誤導。」

### 要約人作出之附有條件之自願換股要約，以將AGP股份交換為爪哇股份

根據實物分派，將以實物分派方式向股東分派AGP股份作為特別股息。由於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知爪哇合資格股東(要約人除外)或無意持有AGP股份，為提高AGP股份之流動性，要約人同意向AGP合資格股東作出自願換股要約，以將彼等之AGP股份交換為要約人持有之若干爪哇股份，惟須待先決條件達成後方可作實。

換股要約規定，倘AGP合資格股東(包括爪哇合資格股東，要約人除外)無意持有AGP股份，換股要約為AGP合資格股東提供一個將彼等在另類投資市場買賣的AGP股份交換為在聯交所上市之爪哇股份之選擇權。

### 換股要約之條款

待先決條件達成後，要約人擬在完成實物分派後向全體 AGP 合資格股東作出要約，以換股方式收購全部 AGP 股份(要約人已持有或擁有者(根據實物分派)除外)，基準為 AGP 合資格股東將持有之每 4 股 AGP 股份交換要約人持有之 1 股代價股份。換股要約將根據收購守則按以下基準作出：

每 4 股 AGP 股份.....1 股代價股份(即要約人持有之已發行爪哇股份)

換股要約項下之 AGP 股份數目 .....323,211,813 股或完成實物分派後 AGP 股東  
(要約人除外)持有之 AGP 股份數目

於本聯合公佈日期，有 886,347,812 股已發行 AGP 股份。於本聯合公佈日期，換股要約概無涉及任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為 AGP 股份或 AGP 其他類型證券之其他證券。

於本聯合公佈日期，要約人透過爪哇(即根據收購守則為要約人之一致行動人士)間接持有 861,278,857 股 AGP 股份，佔受要約公司已發行股本總額之約 97.17%。基於每 4 股 AGP 股份換 1 股代價股份之換股比率進行之換股及 323,211,813 股 AGP 股份受制於換股要約，假設(i)所有 AGP 合資格股東有效接納換股要約；及(ii)自本聯合公佈及直至截止日期，在 AGP 的已發行股本並無變動的情況下，AGP 股份最多可換作 80,802,953 股代價股份。這相當於本聯合公佈日期現有已發行 678,614,726 股爪哇股份約 11.91%。

每 4 股 AGP 股份交換 1 股代價股份之換股比率乃由要約人根據重組後每股 AGP 股份之公平市值與重組後每股爪哇股份之公平市值釐定。AGP 股份與爪哇股份之公平市值乃根據 AGP 與爪哇各自之資產淨值計算，並按獨立第三方估值師所釐定之 AGP 與爪哇所持物業於二零一七年二月二十八日之公平市值調整。豐盛融資已獲要約人委任就換股要約擔任其財務顧問。

除要約人(透過爪哇)間接持有 861,278,857 股 AGP 股份外，於本聯合公佈日期，要約人、爪哇或彼等之一致行動人士概無擁有或亦無控制或指示任何其他 AGP 股份或持有有關任何 AGP 股份之可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 價值比較

誠如上文所述，每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率乃根據重組後每股AGP股份之公平市值及重組後每股爪哇股份之公平市值釐定。換股比率並非根據AGP股份或爪哇股份之每股股份之歷史價格釐定，原因是(i) AGP股份及爪哇股份各自之市場價格反映該等股份重組前之相關價值，並非重組後之相關價值，及(ii)就過往而言，AGP股份之交易價較資產淨值之折讓大幅高於爪哇股份。二零一七年三月十七日前之歷史股價亦未考慮AGP及爪哇自二零一七年三月十七日以來所宣佈之多項現金股息。

然而，為供說明之用，每股AGP股份之指定價值港幣4.41元(約0.45英鎊)(就每股AGP股份而言，相等於最後交易日聯交所所報之收市價每股爪哇股份港幣17.64元除以4)較：

- (i) 於二零一七年三月三十日(即AGP最後交易日)另類投資市場所報AGP股份之收市價0.635英鎊(約港幣6.2元)折讓約29.1%；
- (ii) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前五個連續交易日另類投資市場所報的每股AGP股份平均收市價約0.79英鎊(約港幣7.7元)折讓約43.0%；
- (iii) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前十個連續交易日另類投資市場所報的每股AGP股份平均收市價約0.74英鎊(約港幣7.2元)折讓約39.2%；
- (iv) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日另類投資市場所報的每股AGP股份平均收市價約0.59英鎊(約港幣5.8元)折讓約23.8%；
- (v) 於緊接AGP最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日另類投資市場所報的每股AGP股份平均收市價約0.53英鎊(約港幣5.2元)折讓約15.1%；及
- (vi) 於二零一六年十二月三十一日(即AGP最新經審核綜合年度業績的編製日期)AGP股東應佔每股AGP股份的經審核綜合資產淨值約147.90便士(約港幣14.43元)(根據於二零一六年十二月三十一日AGP股東應佔AGP經審核綜合資產淨值約1,310,952,000英鎊(約港幣12,789,513,000元)及於本聯合公佈日期現有886,347,812股已發行的AGP股份計算)折讓約69.6%。

為供說明之用，每股代價股份之指定價值港幣24.8元(約2.5英鎊)(就每股股份而言，相等於AGP最後交易日另類投資市場所報的每股AGP股份收市價0.635英鎊(約港幣6.2元)乘以4)較：

- (i) 於二零一七年三月二十九日(即最後交易日)聯交所所報爪哇股份之收市價港幣17.64元溢價約40.6%；
- (ii) 於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日聯交所所報的每股爪哇股份平均收市價約港幣17.71元溢價約40.0%；
- (iii) 於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日聯交所所報的每股爪哇股份平均收市價約港幣17.56元溢價約41.2%；
- (iv) 於緊接最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日聯交所所報的每股爪哇股份平均收市價約港幣17.17元溢價約44.4%；
- (v) 於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日聯交所所報的每股爪哇股份平均收市價約港幣17.30元溢價約43.4%；及
- (vi) 於二零一六年十二月三十一日(即爪哇最新經審核綜合年度業績的編製日期)股東應佔每股爪哇股份的經審核綜合資產淨值約港幣17.76元(根據於二零一六年十二月三十一日其股東應佔爪哇經審核綜合資產淨值約港幣12,050,977,000元及於本聯合公佈日期現有678,614,726股已發行的爪哇股份計算)溢價約39.6%。

#### AGP 股份最高及最低股價

於緊接最後交易日前六個月期間，AGP股份在另類投資市場所報的最高收市價為於二零一七年三月二十八日及三月二十九日的0.83英鎊(約港幣8.1元)，及AGP股份在另類投資市場所報的最低收市價為於二零一六年十月二十八日、十月三十一日、十一月一日、十一月二日、十一月三日、十一月四日及十一月七日的0.365英鎊(約港幣3.6元)。

#### 換股要約價值

於本聯合公佈日期，要約人直接持有爪哇股份443,486,289股，以及要約人連同其一致行動人士持有494,632,378股爪哇股份。倘換股要約得以落實，全面接納換股要約所需代價將最多為80,802,953股代價股份。要約人之換股要約財務顧問豐盛融資信納要約人備有足夠代價股份及充足資金，供換股要約獲全面接納時支付所需代價及買方及賣方從價印花稅(根據股份於最後交易日之最近收市價每股爪哇股份港幣17.64元計算所得，進一

步詳情載於本聯合公佈「印花稅」分段)。代價股份已繳足股款，不附帶一切留置權、衡平權益、押記及產權負擔，並連同目前及其後所附一切權利，包括收取及保留其後所宣派、作出或派付一切股息及其他分派之權利。

於本聯合公佈日期，要約人未有接獲任何 AGP 股東 (或於實物分派完成後將成為 AGP 股東的任何人士) 表示或不可撤回地承諾將接納或拒絕換股要約。

### 換股要約之先決條件

換股要約須待先決條件實物分派完成後方始作出。

此先決條件不得豁免。倘先決條件未能於二零一七年六月三十日前達成，換股要約將不會作出。在此情況下，要約人、AGP 及爪哇將於實際可行情況下盡快刊發聯合公佈。

倘先決條件於二零一七年六月三十日或之前達成，將根據收購守則於實際可行情況下盡快刊發公佈知會 AGP 股份持有人。要約人將根據收購守則及上市規則就換股要約之修訂、延長或失效或達成先決條件刊發公佈。

鑑於換股要約須待先決條件達成後方可作實，故換股要約不一定付諸實行，因此僅屬可能發生。股東、AGP 股東以及本公司及 AGP 有意投資者於買賣本公司及 AGP 證券時務請極度審慎，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。股東、AGP 股東以及本公司及 AGP 有意投資者應注意，倘先決條件無法達成，則換股要約將不能完成。

### 接納換股要約之影響

透過接納換股要約，相關 AGP 合資格股東將 (i) 向要約人出售各自之 AGP 股份，不附帶一切形式之留置權、押記、選擇權、申索、衡平權益、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同就此產生或附帶之一切權利，包括 (但不限於) 收取於截止日期或之後所宣派、作出或派付之股息及分派 (如有) 之權利，及 (ii) 自要約人購得代價股份，該等股份概無附帶任何留置權、押記、選擇權、申索、衡平權益、不利權益、第三方權利或產權負擔，並且連同一切累計或附有之權利一併購得，包括但不限於收取於截止日期或之後所宣派、作出或派付之股息 (包括特別現金股息) 及分派 (如有) 之權利。

### 綜合文件

載有換股要約詳情以及AGP獨立董事委員會及獨立財務顧問致AGP獨立董事委員會意見之綜合文件連同接納及轉讓表格，將根據收購守則寄發予AGP合資格股東。就此，AGP獨立董事委員會之獨立財務顧問將獲委任以就(特別是)換股要約是否公平合理及應否接納換股要約向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及其一致行動人士除外)提供意見。委任獨立財務顧問後將另行刊發公佈。

根據收購守則規則8.2，要約人須於本聯合公佈日期起計35日內向AGP股東寄發載列(其中包括)換股要約條款及條件之綜合文件以及接納及轉讓表格。由於換股要約須待先決條件達成後方可作實以及需要更多時間落實將載入綜合文件之資料，要約人將向執行人員申請豁免嚴格遵守收購守則規則8.2。

### AGP 海外股東

於二零一七年三月二十八日，436名AGP海外股東地址分別位於紐西蘭、英國、澳洲、美國、西班牙、薩摩亞、英屬處女群島、根西島及荷蘭。要約人及AGP將就有關寄發綜合文件至各海外地址之法規及文件規定尋求法律意見。對於該等要求過於煩瑣或繁重之法規及文件規定之司法權區，要約人將根據收購守則規則8附註3向執行人員申請豁免，致使於執行人員同意之情況下，綜合文件將不會寄發至於該等司法權區之AGP除外股東之海外地址。

不論綜合文件是否寄發予AGP除外股東，綜合文件將於AGP網站登載。AGP除外股東接納換股要約可能須遵守相關司法權區之法律，且可能會或可能不會被禁止。有意接納換股要約之各相關AGP除外股東須獨自負責確保本身就此完全遵守相關司法權區之法例，包括取得為遵守一切必要手續或法例規定而可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區任何過戶費用或應付之其他稅項。

## 印花稅

鑑於 AGP 為於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達（其股東名冊位於並存置於該地）的公司，故毋須就轉讓 AGP 股份繳納香港印花稅。

鑑於 AGP 股份 (i) 獲准在另類投資市場（即獲認可增長市場）買賣以及 (ii) 不獲准在另類投資市場或任何其他市場或證券交易所買賣及正式掛牌，無須就 (i) 轉讓或同意轉讓 AGP 股份；或 (ii) 轉讓或同意轉讓合法構成的 CREST 存託權益（即 AGP 股份）繳納英國印花稅或英國印花稅儲備稅。

賣方及買方就接納換股要約而產生對於香港股份過戶登記分處登記之爪哇股份應付之從價印花稅，乃按 (i) 有關接納應付之代價；或 (ii) 交回接納之爪哇股份之市值（以較高者為準）每港幣 1,000 元或其部份而應支付港幣 1.00 元從價印花稅計算，並將由要約人承擔。

## 零碎股份

AGP 合資格股東務請注意，接納換股要約可能導致彼等持有零碎爪哇股份。因此，要約人擬於換股要約完成後之一段合理期間委任一名指定經紀為買賣市場上之零碎爪哇股份對盤，致使該等 AGP 合資格股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位。

相關安排之詳情將於綜合文件披露。

## 交收

接納換股要約所涉及的代價股份將盡快以寄發代價股份的股票之形式交收，惟無論如何須於接獲就換股要約而填妥之有效接納表格後七(7)個營業日內進行。

## 代價股份之零碎配額

零碎代價股份不會根據換股要約予以轉讓。換股要約詳細條款及條件將載入綜合文件及隨附接納表格。換股要約將根據收購守則提出。

### 其他安排

於本聯合公佈日期：

- (i) AGP並無可兌換或附帶權利可要求發行AGP股份之發行在外證券、購股權、認股權證或衍生工具；
- (ii) 要約人及其一致行動人士並無就發行AGP任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議；
- (iii) 要約人及其一致行動人士並無借入或借出AGP任何相關證券(定義見收購守則規則22附註4)；及
- (iv) 要約人及其一致行動人士並無接獲任何表示接納換股要約之不可撤回承諾。

要約人確認，概無有關AGP股份或要約人股份且對換股要約可能屬重大之其他安排(不論以購股權、彌償或其他形式)。要約人進一步確認，除上文「換股要約之先決條件」一段所披露條件外，要約人概無參與訂立任何涉及其可或不可援引或尋求援引換股要約其中一項先決條件或條件之情況之其他協議或安排。

股東如欲於實物分派完成後保留本身於AGP之股權，可選擇不接納換股要約並繼續持有AGP股份。

**AGP股東於決定是否接納換股要約前，務請細閱綜合文件所載獨立財務顧問就換股要約提供之意見。**

### 要約人之背景

要約人為單一最大股東，持有443,486,289股爪哇股份，佔爪哇於本聯合公佈日期之全部已發行股本約65.35%。要約人約63.58%權益由JCS Limited持有，而JCS Limited由分別為爪哇及受要約公司的執行董事呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生擁有，於本聯合公佈日期，彼等分別擁有約49%、25.5%及25.5% JCS Limited權益。要約人已發行股本中約36.42%剩餘股本由呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生分別直接及實益持有約30%、3.21%及3.21%。



### 有關AGP之資料

於本聯合公佈日期，AGP主要以商業寫字樓、零售及住宅物業之投資者及開發者以及酒店所有者及營運者的身份開拓業務。雖然近年來本集團已集中投資於中國，但其業務活動範圍並無地區限制。AGP股份已於二零零六年一月十六日獲准在另類投資市場買賣（以及自AGP完成從英屬處女群島遷移至百慕達後，於二零一六年十二月七日再次獲批准）。於本聯合公佈日期，爪哇持有約97.17%之已發行AGP股份。

---

## 股東特別大會通告

---



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)

### 股東特別大會通告

茲通告 S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「爪哇」)謹訂於二零一七年五月四日(星期四)下午四時正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(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

- (1) 「動議，待滿足爪哇日期為二零一七年四月十八日之通函(「該通函」)內董事會函件「實物分派之條件」一節所載之條件(a)至(c)後，批准實物分派按以下方式進行：
  - (i) 以爪哇之保留盈利將爪哇透過其全資附屬公司間接持有之所有AGP股份派發予於記錄日期下午四時正名列爪哇股東名冊之合資格股東，基準為該等合資格股東每持有1,000股股份獲分派1,268股AGP股份；及
  - (ii) 就非合資格股東而言，將對原應分派予非合資格股東之AGP股份作出安排，以在切實可行之情況下盡快在市場上出售，而出售所得款項(經扣除開支後)，倘超過每位非合資格股東港幣100元，將以港幣向相關非合資格股東分派，風險由彼等自行承擔；惟倘每位非合資格股東所得款項淨額少於港幣100元，則該款項將撥歸爪哇；及
  - (iii) 謹此授權爪哇之董事在彼等可能認為必需、合適或權宜之情況下，就實物分派及其項下擬進行之交易採取所有有關行動及根據爪哇之公司細則代表爪哇簽署所有有關文件(包括蓋章(如有必要))，以進行有關上述事宜或使之生效或進行與之相關之其他事宜。」

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (2) 「**動議**，待滿足該通函內董事會函件「派付特別現金股息之條件」一節所載之條件(a)至(b)後，批准特別現金股息按以下方式進行：
- (i) 根據爪哇之公司細則及百慕達公司法，以爪哇之保留盈利向於記錄日期(即爪哇董事會(「**董事會**」)為釐定享有特別現金股息之權利而確定之記錄日期)名列爪哇股東名冊之爪哇股東派發特別股息每股股份港幣3.0元(「**特別現金股息**」)；及
  - (ii) 謹此授權爪哇之董事在彼等可能認為必需、合適或權宜之情況下，就特別現金股息及其項下擬進行之交易採取所有有關行動及根據爪哇之公司細則代表爪哇簽署所有有關文件(包括蓋章(如有必要))，以進行有關上述事宜或使之生效或進行與之相關之其他事宜。」

承董事會命  
**SEA Holdings Limited**  
爪哇控股有限公司  
周小燕  
公司秘書

香港，二零一七年四月十八日

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

---

## 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爪哇股東，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。委任代表毋須為爪哇股東。
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48小時前送交爪哇之主要辦事處(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二零一七年五月二日(星期二)下午四時正前送交爪哇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。

為確定股東有權享有實物分派及特別現金股息的權益，所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一七年五月十五日(星期一)下午四時正前送交爪哇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)辦理登記手續。待於股東特別大會通過第2號決議案，特別現金股息將於二零一七年六月二十一日(星期三)派發。