

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格之任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有 AGP 股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。本綜合文件須與隨附接納表格一併閱讀，接納表格的條款構成載於本綜合文件之要約條款的一部份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附接納表格之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本綜合文件已就《二零二零年金融服務與市場法》第 21 條獲 Panmure Gordon (UK) Limited 批准為財務推廣，而 Panmure Gordon (UK) Limited 受英國金融市場行為監管局授權及監管 (FRN:403721)。



NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊之有限公司)

(股份代號：AGP)

有關
豐盛融資有限公司
代表

NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED
就 **ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED** 之全部已發行股份
(**NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED** 及爪哇控股有限公司
已擁有者除外) 提出無條件自願性
要約之綜合文件

要約人之財務顧問
AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

Asian Growth Properties Limited 獨立董事委員會
之獨立財務顧問
VEDA | CAPITAL
智略資本

本封面所使用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

豐盛融資函件載於本綜合文件第 11 至 32 頁，當中載有 (其中包括) 要約條款之詳情。AGP 董事會函件載於本綜合文件第 33 至 44 頁。AGP 獨立董事委員會函件載於本綜合文件第 45 至 47 頁，當中載有其就要約作出之推薦意見。獨立財務顧問 (即智略資本有限公司) 函件載於本綜合文件第 48 至 83 頁，當中載有其就要約致 AGP 獨立董事委員會之意見。

要約之接納及交收程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第 I-1 至 I-21 頁及隨附接納表格內。AGP 股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處 (視情況而定) 須不遲於二零一七年八月二十八日 (星期一) 香港時間下午四時正 (英國時間上午九時正) (或要約人可能根據收購守則釐定及發佈之有關較後時間及／或日期) 收到要約之接納。

任何人士 (包括但不限於，保管人、代名人及受託人) 如將或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送往任何香港境外之司法權區，應在採取任何行動前，細閱本綜合文件附錄一「AGP 海外股東」一節所載有關此方面之詳細資料。各 AGP 海外股東如欲接納要約，須自行負責就此全面遵守有關司法權區之法例，包括取得任何政府、外匯管制或其他所須的同意，以及遵守其他必要手續或法律規定。AGP 海外股東在決定是否接納要約時應諮詢專業意見。

二零一七年七月二十八日

敬請注意！此投資不受荷蘭金融市場管理局監管。毋須就此活動刊發招股章程。



目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	4
豐盛融資函件.....	11
AGP 董事會函件.....	33
AGP 獨立董事委員會函件.....	45
獨立財務顧問函件.....	48
附錄一 — 要約之其他條款.....	I-1
附錄二 — AGP 集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 爪哇集團之財務資料.....	III-1
附錄四 — AGP 集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 爪哇集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 估值報告.....	VI-1
附錄七 — 要約人及爪哇集團之一般資料.....	VII-1
附錄八 — AGP 之一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 備查文件.....	IX-1

預期時間表

以下為列示相關事件之重要日期之指示性時間表：

事件	預期日期 (附註1) (二零一七年)
本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期.....	七月二十八日(星期五)
要約開始供接納日期.....	七月二十八日(星期五)
於截止日期接納要約之 最後時間及日期(附註2及附註3).....	八月二十八日(星期一) 下午四時正前
截止日期(附註2).....	八月二十八日(星期一)
於聯交所(爪哇之公佈清單項下)、AGP、爪哇及 證監會網站刊登以及透過倫敦證券交易所之 監管新聞服務發佈要約結果 (包括截至當日之任何撤回接納) 之公佈(附註2).....	八月二十八日(星期一) 下午七時正前
向接納要約但並無選擇冷靜期之AGP獨立股東寄發 爪哇股票及有關要約之現金部份之 相關支票之最後日期(附註3).....	九月六日(星期三)
可能冷靜期屆滿之最後日期(附註3).....	九月十一日(星期一)
於聯交所(爪哇之公佈清單項下)、AGP、爪哇及 證監會網站刊登以及透過倫敦證券交易所之 監管新聞服務發佈要約結果 (包括任何餘下之撤回接納)之公佈.....	九月十一日(星期一) 下午七時正前
向不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港之外) (根據實物分派)寄發AGP股票之日期.....	九月十四日(星期四)

預期時間表

不接納要約之 AGP 獨立股東 (登記地址位於香港) (根據實物分派) 領取 AGP 股票	九月十四日 (星期四) 至九月十八日 (星期一)
向不接納要約之 AGP 獨立股東 (登記地址位於香港) (根據實物分派) 寄發 AGP 股票之日期	九月十九日 (星期二)
向接納要約且選擇冷靜期但 並無撤回其接納之 AGP 獨立股東 寄發爪哇股票以及有關要約之現金部份之 相關支票之最後日期 (附註 3)	九月二十日 (星期三)
向原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回 其接納之 AGP 獨立股東 (登記地址位於香港之外) (根據實物分派) 寄發 AGP 股票之日期	九月二十六日 (星期二)
原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回 其接納之 AGP 獨立股東 (登記地址位於香港) (根據實物分派) 領取 AGP 股票	九月二十六日 (星期二) 至九月二十八日 (星期四)
向原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回 其接納之 AGP 獨立股東 (登記地址位於香港) (根據實物分派) 寄發 AGP 股票之日期	九月二十九日 (星期五)

預期時間表

附註：

1. 本綜合文件及接納表格所載時間表內各事件之日期及期限僅供參考，有關日期及期限或會延期或變更。預期時間表如有任何變動，將於適當時候予以公佈。除非另有指明，所有時間及日期均指香港本地時間。
2. 根據收購守則，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。要約人自願延長要約期間，要約於綜合文件寄發日期後三十一日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則接納要約之最後時間及日期為二零一七年八月二十八日(星期一)下午四時正。說明要約是否已延長、修訂或屆滿之公佈將於二零一七年八月二十八日(星期一)下午七時正前於聯交所(爪哇之公佈清單項下)、AGP、爪哇及證監會網站刊發以及透過倫敦證券交易所之監管新聞服務發佈。倘要約人決定延長或修訂要約而公佈並無指明下一個截止日期，則須於要約截止前向該等未接納要約之AGP獨立股東以公佈形式發出至少十四日之通告。
3. 根據要約，要約人已授予各AGP獨立股東選擇冷靜期之權利，據此，倘AGP獨立股東選擇冷靜期，則AGP獨立股東之接納須受限於自AGP股份過戶登記處／爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)接獲該AGP獨立股東有效接納要約當日後為期10個營業日之冷靜期，而在此期間，AGP獨立股東可選擇撤回其接納。因要約而交回AGP股份之代價所涉及之爪哇股票及有關要約之現金部份之支票，將盡快以平郵方式寄發予接納之AGP獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔，惟於任何情況下均須於AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)接獲已填妥之接納表格及其他相關文件(如適用)後(a)17個營業日(就選擇冷靜期之AGP獨立股東而言)，或(b)7個營業日(就並無選擇冷靜期之AGP獨立股東而言)內寄發。
4. 倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告：
 - (a) 於接納要約之最後日期及根據要約的有效接納而寄發代價股份股票及有關要約之現金部份之支票之日期中午十二時正前任何本地時間生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納要約及寄發代價股份股票及有關要約之現金部份之支票之最後時間仍為同一營業日下午四時正。
 - (b) 於接納要約之最後日期及根據要約的有效接納而寄發代價股份股票及有關要約之現金部份之支票之日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間生效，則接納要約及寄發代價股份股票及有關要約之現金部份之支票之最後時間將重新安排於下一個營業日下午四時正，而該營業日須於上午九時正至下午四時正任何時間均無該等警告生效。

除另有指明外，本綜合文件及接納表格所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋義

於本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。另外，倘有關詞彙僅於本綜合文件一節界定及使用，則該等界定詞彙將不會載入下表：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「替代安排」	指	向AGP紐西蘭股東提出主動要約，更多詳情載於本綜合文件「豐盛融資函件」及附錄一之「有關AGP紐西蘭股東之替代安排」
「荷蘭金融市場管理局」	指	荷蘭金融市場管理局
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達之有限公司，其股份於另類投資市場買賣(股份代號：AGP)，以及為要約人之直接附屬公司
「AGP董事會」	指	AGP之董事會
「AGP董事」	指	AGP之董事
「AGP獨立董事委員會」	指	已成立之AGP獨立董事委員會，以批准委任獨立財務顧問及就要約向AGP獨立股東提供推薦意見
「AGP集團」	指	AGP及其附屬公司
「AGP紐西蘭股東」	指	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位於紐西蘭
「AGP非中國資產」	指	AGP擁有之若干資產，即(i)銀行結存及現金約港幣5,800,000,000元，(ii)在英國的一所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

釋義

「AGP 海外股東」	指	在AGP股東名冊內所示地址屬於香港境外地區之AGP股東
「AGP 中國資產」	指	AGP集團位於中國的資產及負債的統稱，更多詳情載於本綜合文件附錄六(B)1部份
「AGP 餘下集團」	指	於資產重新分派及AGP特別股息支付後之AGP及其附屬公司
「AGP 股東」	指	AGP股份不時之持有人
「AGP 股份過戶登記處」	指	Computershare Investor Services (Bermuda) Limited
「AGP 股份」	指	AGP股本中每股面值0.05美元之普通股
「AGP 特別股息支付」	指	AGP宣派及於二零一七年四月二十一日舉行之AGP股東特別大會上獲批准之特別股息每股AGP股份港幣10.35元(1.06英鎊)，該股息已於二零一七年五月十五日派付
「另類投資市場」	指	倫敦證券交易所另類投資市場
「另類投資市場規則」	指	倫敦證券交易所發佈之公司另類投資市場規則
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，從事證券及期貨條例項下第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，即代表要約人提出要約之代理人及就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，將AGP的AGP非中國資產重新分派予爪哇
「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
「要約之現金部份」	指	向接納要約之各AGP獨立股東支付每股代價股份港幣3.0元之現金部份，即相等於爪哇特別現金股息之金額

釋義

「通函」	指	爪哇日期為二零一七年四月十八日之通函，載有(其中包括)實物分派及爪哇特別現金股息宣派之詳情
「截止日期」	指	二零一七年八月二十八日，或倘要約獲延長或修訂，則為要約人及AGP根據收購守則延長及公佈之任何其後截止日期
「綜合文件」	指	要約人及AGP根據收購守則刊發之本綜合要約及回應文件，載有要約之詳情及隨附之接納表格
「代價股份」	指	要約人持有之最多80,993,150股爪哇股份，以償付要約之代價
「冷靜期」	指	倘AGP獨立股東先前在接納表格內選擇冷靜期，則自AGP股份過戶登記處／爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)收到AGP獨立股東接納要約當日後10個營業日可選擇冷靜期，於此期間有關AGP獨立股東可選擇撤回該接納
「CREST」	指	根據Euroclear UK & Ireland Limited運作的CREST規例，就證券買賣的無紙結算及持有無憑證證券營運的系統
「實物分派」	指	爪哇按爪哇合資格股東各自在爪哇之持股比例，以實物分派形式向彼等分派爪哇持有之AGP股份作為特別股息，實物分派已於二零一七年五月十五日完成
「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
「接納表格」	指	綜合文件隨附之有關要約涉及AGP股份之接納及過戶表格
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

釋義

「AGP獨立股東」	指	AGP股東(爪哇及要約人除外)
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及就要約向AGP獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「聯合公佈」	指	要約人及爪哇於二零一七年三月三十一日就(其中包括)實物分派、要約及爪哇特別現金股息而刊發之聯合公佈
「AGP最後交易日」	指	二零一七年三月三十日，即聯合公佈發佈前於倫敦證券交易所買賣AGP股份之最後交易日
「爪哇最後交易日」	指	二零一七年三月二十九日，即聯合公佈發佈前於聯交所買賣爪哇股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年七月二十五日，即本綜合文件寄發日期前為確定本綜合文件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
「爪哇非合資格股東」	指	爪哇股東，其於記錄日期二零一七年五月十五日下午四時正於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爪哇股東作出實物分派或規定爪哇須遵守爪哇董事經衡量該司法權區內涉及之爪哇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)
「紐西蘭替代安排要約人」	指	華晉證券資產管理有限公司，從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供建議)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團以及有關AGP股份替代安排之獨立買方/賣方

釋義

「要約」	指	豐盛融資代表要約人提出無條件自願性要約以收購AGP之全部已發行股份(要約人及爪哇已擁有之AGP股份除外)以交換(i)代價股份及(ii)要約之現金部份
「要約期間」	指	自二零一七年三月三十一日(即聯合公佈日期)至截止日期(或要約人根據收購守則可能決定延長或修訂要約之有關較後時間及/或日期)期間
「要約人」	指	Nan Luen International Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其為爪哇之控股股東
「Panmure Gordon」	指	Panmure Gordon (UK) Limited，一間於英國及威爾士註冊成立之公司(公司編號為4915201及其註冊辦事處地址為One New Change, London EC4M 94F)，及就倫敦證券交易所發佈之公司另類投資市場規則而言，為AGP之指定顧問及經紀，倫敦證券交易所成員及受英國金融市場行為監管局規管
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「爪哇合資格股東」	指	於二零一七年五月十五日下午四時正名列爪哇股東名冊內之爪哇股東，不包括爪哇非合資格股東
「有關期間」	指	自二零一六年九月三十日(即於二零一七年三月三十一日刊發之聯合公佈日期前六個月當天)起至最後實際可行日期止期間
「重組」	指	公司重組，當中涉及(其中包括)資產重新分派、AGP特別股息支付、實物分派及要約，以及其各自所有相關事項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋義

「爪哇」	指	SEA Holdings Limited 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)
「爪哇董事會」	指	爪哇之董事會
「爪哇董事」	指	爪哇之董事
「爪哇集團」	指	爪哇及其附屬公司
「爪哇股份」	指	爪哇股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「爪哇之香港股份過戶登記分處」	指	卓佳標準有限公司，即爪哇於香港之股份過戶登記分處
「爪哇餘下集團」	指	實物分派後之爪哇及其附屬公司
「爪哇股東」	指	爪哇股份不時之持有人
「爪哇特別現金股息」	指	爪哇宣派及於二零一七年五月四日舉行之爪哇股東特別大會上獲批准之特別股息每股爪哇股份港幣3.0元，並已於二零一七年六月二十一日派付
「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)
「買賣協議」	指	爪哇與AGP於二零一七年三月三十一日就買賣AGP非中國資產而訂立之買賣協議
「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
「收購守則」	指	香港不時生效之公司收購及合併守則
「過戶代理」	指	就實物分派涉及之AGP股份擔任過戶代理，即星展唯高達香港有限公司

釋義

「英國」	指	英國
「英國收購守則」	指	英國不時生效之收購及合併城市守則
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「%」	指	百分比

本綜合文件及接納表格之中英文版本如有不一致，概以英文版本為準。

除另有指明外，本綜合文件所使用的默認貨幣為港幣。股東回報可能會因匯率波動而有所增加或減少。

就本綜合文件而言，除另有指明外，已採用1.00英鎊兌港幣9.7559元之匯率(如適用)且僅供說明用途，以及並不表示任何金額於任何日期已經、理應或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

香港
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

敬啟者：

有關
豐盛融資有限公司
代表

NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED
就 **ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED** 之全部已發行股份
(**NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED** 及爪哇控股有限公司
已擁有者除外) 提出無條件自願性
要約之綜合文件

1. 緒言

於二零一七年三月三十一日，要約人與爪哇聯合宣佈，(其中包括)豐盛融資代表要約人將提出自願性換股要約以收購AGP股份(要約人已擁有之AGP股份除外)以交換代價股份。

於二零一七年五月四日，有關(其中包括)實物分派之決議案於爪哇股東特別大會上獲通過。誠如爪哇日期為二零一七年五月十五日之公佈所載，於二零一七年五月十五日，買賣協議及實物分派已完成。實物分派後，AGP不再為爪哇之附屬公司。於二零一七年四月二十一日，AGP董事會宣派AGP特別股息支付，該股息已於二零一七年五月十五日派付。該事件之詳情載於AGP日期為二零一七年三月三十一日及二零一七年四月二十一日之公佈。

於最後實際可行日期，資產重新分派、AGP特別股息支付及爪哇特別現金股息支付均已完成。

豐盛融資函件

誠如本綜合文件「AGP董事會函件」所述，AGP董事注意到，根據聯合公佈所載，鑑於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知部份根據實物分派收取AGP股份之爪哇股東或無意持有AGP股份（鑑於彼等或無意持有／買賣另類投資市場股份），要約人擬向AGP獨立股東提出無條件自願性換股要約，以將AGP獨立股東所持之AGP股份交換為要約人持有之爪哇股份，藉此向AGP獨立股東（現有及因實物分派而成為之股東）提供有關AGP股份之流通選擇權（除在市場內外出售該等AGP股份外）。

根據聯合公佈內的原訂時間表，換股要約的原訂截止日期預期為二零一七年五月二十六日，爪哇特別現金股息的支付日期預期為二零一七年六月二十一日。按照該等日期，接納換股要約的AGP獨立股東應已自要約人購得代價股份連同就此累計或附帶之一切權利（包括爪哇特別現金股息），該等AGP獨立股東應已於二零一七年六月二十一日獲派付該等股息。誠如要約人與AGP日期為二零一七年五月五日、二零一七年五月十七日、二零一七年六月五日、二零一七年六月十六日及二零一七年七月七日之聯合公佈所披露，需要更多時間落實本綜合文件。同時根據要約人與爪哇日期為二零一七年四月十八日之聯合公佈所披露之時間表，爪哇特別現金股息已於二零一七年六月二十一日派付。為確保接納之AGP獨立股東享有原訂建議時間表項下的同等權益，要約人已修訂換股要約條款，以計及要約之現金部份（金額相等於爪哇特別現金股息）。

本函件構成本綜合文件之一部份，當中載有（其中包括）要約之詳情。要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

務請AGP獨立股東仔細考慮本綜合文件所載之「AGP董事會函件」、「AGP獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」載列之資料。

除文義另有所指外，本綜合文件所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

2. 要約

2.1 要約之代價

豐盛融資正按下列基準根據收購守則之條文為及代表要約人向AGP獨立股東作出要約以收購全部AGP股份(要約人及爪哇已擁有者除外)：

每4股AGP股份.....1股代價股份
(即要約人持有之1股已發行爪哇股份)
及港幣3.0元(金額相等於爪哇特別現金股息)

於最後實際可行日期，除已發行886,347,812股AGP股份外，AGP概無其他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，且AGP並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

實物分派後，爪哇所持有之所有861,278,857股AGP股份(不包括因零碎配額而留存之未獲分派的34,598股AGP股份)已按所有爪哇合資格股東(包括要約人)彼等各自於爪哇之持股比例分派予彼等，基準為每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份。因此，於二零一七年五月十五日實物分派完成後，要約人持有562,340,612股AGP股份，呂榮梓先生持有13,792,397股AGP股份，NYH Limited持有5,237,854股AGP股份，呂聯樸先生持有22,390,346股AGP股份，林成泰先生及其配偶持有4,092,442股AGP股份，呂聯勤先生持有23,432,642股AGP股份，爪哇透過其全資附屬公司持有34,598股AGP股份，因實物分派收取AGP股份之爪哇股東(要約人、呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生及NYH Limited除外)持有229,957,966股AGP股份及其他AGP股東持有25,068,955股AGP股份，分別佔AGP全部已發行股本約63.44%、1.56%、0.59%、2.53%、0.46%、2.64%、0.004%、25.946%及2.83%。

基於每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率(就本段而言，不計及要約之現金部份)及323,972,602股AGP股份(即所有已發行AGP股份(要約人及爪哇已擁有之AGP股份除外))受制於要約，並假設(i)所有AGP獨立股東有效接納要約；及(ii)自最後實際可行日期及直至截止日期，AGP的已發行股本並無變動，AGP股份最多可換作80,993,150股代價股份，相當於最後實際可行日期現有已發行681,666,726股爪哇股份約11.88%。倘概無AGP股份根據要約獲有效接納，則要約人將繼續持有562,340,612股AGP股份，相當於最後實際可行日期AGP全部已發行股本約63.44%。

豐盛融資函件

每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率(就本段而言，不計及要約之現金部份)乃由要約人根據要約人對(i)重組完成後每股AGP股份之公平市值；及(ii)重組後每股爪哇股份之公平市值的估計釐定。AGP股份與爪哇股份之公平市值乃由要約人根據下列各項計算：

- (i) 就AGP股份而言，(1)摘錄自AGP餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之AGP股東應佔未經審核資產淨值約港幣6,258,000,000元(載於本綜合文件附錄四第IV-4頁)(2)減去要約人假設倘AGP物業按其於二零一七年二月二十八日之公平市值出售產生之潛在中國稅項負債約港幣601,000,000元(為免生疑問，該款額並未計入AGP的財務報表，原因是該款額不符合國際財務報告準則項下的遞延稅項負債的規定)；(3)減去AGP於二零一七年三月十七日宣派之特別股息約港幣1,994,000,000元(相當於每股AGP股份港幣2.25元)；及(4)加上AGP所持中國物業於二零一七年二月二十八日之公平值與AGP所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(相等於港幣65,000,000元及有關西門口廣場購物商場)。為免生疑問，AGP非中國資產重估反映於買賣協議內的應支付代價內(載於本綜合文件附錄四第IV-9頁)。要約人計及該等調整後計算之每股AGP股份之備考資產淨值為港幣4.21元。倘不計及上述(2)所指要約人作出之約港幣601,000,000元之調整，則每股AGP股份之備考資產淨值計算為港幣4.88元。
- (ii) 就爪哇股份而言，(1)摘錄自爪哇餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表之爪哇股東應佔未經審核資產淨值約港幣8,253,000,000元(載於本綜合文件附錄五第V-5頁)；(2)加上爪哇所持物業及自AGP收購之AGP非中國資產於二零一七年二月二十八日之公平值與爪哇所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(相等於港幣2,854,000,000元及有關香港銅鑼灣皇冠假日酒店)。要約人認為倘爪哇所持物業於二零一七年二月二十八日按其公平市值出售將毋須就該等物業支付任何稅項，故要約人在計算時並無計入任何遞延稅項負債。計及該等調整後，每股爪哇股份之備考資產淨值為港幣16.37元。爪哇已宣派爪哇特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日派付予爪哇股東，此舉將會導致每股爪哇股份之備考資產淨值減少至港幣13.37元。為免生疑問，要約人在釐

豐盛融資函件

定上述換股比率時，爪哇尚未宣派爪哇特別現金股息，故要約人在計算時，並無計入爪哇特別現金股息。有關爪哇特別現金股息及要約之現金部份之關係之背景詳情，亦請參閱本綜合文件第12頁。

根據要約人之董事會所述，換股比率並非根據每股AGP股份或爪哇股份之歷史市場價格釐定，原因是每股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潛在公平市值，並非重組後之潛在公平市值。

2.2 要約價值

於最後實際可行日期，要約人持有443,486,289股爪哇股份。要約乃向所有AGP獨立股東提出。基於上述換股比率，全面接納要約所需代價將最多為80,993,150股代價股份（不包括要約之現金部份）。基於(i)要約之現金部份港幣3.0元，及(ii)於最後實際可行日期每股代價股份於聯交所之收市價港幣9.30元（約0.95英鎊），及假設於截止日期前已發行的AGP股份數目將不會發生變動，於最後實際可行日期，要約價值為港幣996,215,745元，較AGP之價值約港幣793,732,875元（按於最後實際可行日期之每股AGP股份收市價約0.25英鎊（約港幣2.45元）及受制於要約的323,972,602股AGP股份計算）溢價約25.51%。

2.3 價值比較

誠如上文所述，每4股AGP股份交換為1股代價股份之換股比率（不計及要約之現金部份）乃根據重組後每股AGP股份及／或每股爪哇股份之公平市值釐定。AGP及爪哇於二零一七年三月十七日前之歷史股價未考慮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，以下載列基於兩個不同的每股AGP股份及每股代價股份之指定價值（分別(i)不計及與(ii)計及要約之現金部份）的四個價值比較。

豐盛融資函件

不計及要約之現金部份之AGP股份價值比較

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,相等於於爪哇最後交易日聯交所所報的每股爪哇股份收市價港幣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28.9%;
- (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0.79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0.74英鎊(約港幣7.2元)折讓約38.8%;
- (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0.59英鎊(約港幣5.8元)折讓約24.0%;
- (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0.53英鎊(約港幣5.2元)折讓約15.2%;
- (vi) 於最後實際可行日期另類投資市場所報之每股AGP股份收市價約0.25英鎊(約港幣2.44元)溢價約80.7%;
- (vii) 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1.48英鎊(約港幣14.43元)(按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AGP股份計算)折讓約69.4%;及

豐盛融資函件

- (viii) 於二零一六年十二月三十一日(即AGP餘下集團最新未經審核備考綜合業績的編製日期)AGP股東應佔每股AGP股份的未經審核備考綜合資產淨值約港幣6.97元(按於二零一六年十二月三十一日AGP股東應佔AGP未經審核備考綜合資產淨值約港幣6,173,880,000元及於最後實際可行日期現有886,347,812股已發行AGP股份計算)折讓約36.7%。

計及要約之現金部份之AGP股份價值比較

每股AGP股份之指定價值港幣5.16元(約0.53英鎊)(就每股AGP股份而言,相等於爪哇最後交易日聯交所所報之收市價每股爪哇股份港幣17.64元加上要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元,再除以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16.8%;
- (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0.79英鎊(約港幣7.7元)折讓約33.0%;
- (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之每股AGP股份平均收市價約0.74英鎊(約港幣7.2元)折讓約28.3%;
- (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0.59英鎊(約港幣5.8元)折讓約11.0%;
- (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0.53英鎊(約港幣5.2元)折讓約0.8%;
- (vi) 於最後實際可行日期另類投資市場所報之每股AGP股份收市價約0.25英鎊(約港幣2.44元)溢價約111.5%;

豐盛融資函件

- (vii) 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1.48英鎊(約港幣14.43元)(按本綜合文件附錄二所載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AGP股份計算)折讓約64.2%；及
- (viii) 於二零一六年十二月三十一日(即AGP餘下集團最新未經審核備考綜合業績的編製日期)AGP股東應佔每股AGP股份的未經審核備考綜合資產淨值約港幣7.06元(按本綜合文件附錄四所載於二零一六年十二月三十一日AGP股東應佔AGP未經審核備考綜合資產淨值約港幣6,257,798,000元(考慮到重組)及於最後實際可行日期現有886,347,812股已發行AGP股份計算)折讓約26.9%。

不計及要約之現金部份之代價股份價值比較

為供說明之用，每股代價股份之指定價值港幣24.8元(約2.54英鎊)(就每股代價股份而言，相等於於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6.2元)乘以4)較：

- (i) 於二零一七年三月二十九日(即爪哇最後交易日)聯交所所報之每股爪哇股份之收市價港幣17.64元溢價約40.6%；
- (ii) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前五個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.71元溢價約40.0%；
- (iii) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.56元溢價約41.2%；

豐盛融資函件

- (iv) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.17元溢價約44.4%；
- (v) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.30元溢價約43.4%；
- (vi) 於最後實際可行日期聯交所所報之每股爪哇股份收市價約港幣9.30元溢價約166.7%；
- (vii) 於二零一六年十二月三十一日(即爪哇之最新經審核綜合年度業績之編製日期)爪哇股東應佔每股爪哇股份之經審核綜合資產淨值約港幣17.68元(按於二零一六年十二月三十一日爪哇股東應佔爪哇之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現有681,666,726股已發行爪哇股份計算)溢價約40.3%；及
- (viii) 於二零一六年十二月三十一日(即爪哇餘下集團之最新未經審核備考綜合業績之編製日期)爪哇股東應佔每股爪哇股份之未經審核備考綜合資產淨值約港幣12.11元(按於二零一六年十二月三十一日爪哇股東應佔爪哇之未經審核備考綜合資產淨值約港幣8,256,834,000元及於最後實際可行日期現有681,666,726股已發行爪哇股份計算)溢價約104.8%。

計及要約之現金部份之代價股份價值比較

每股代價股份之指定價值港幣21.8元(約2.23英鎊)相等於(a)每股代價股份之指定價值港幣24.8元(約2.54英鎊)(就每股代價股份而言，相等於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6.2元)乘以4)減去(b)要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元，較：

- (i) 於二零一七年三月二十九日(即爪哇最後交易日)聯交所所報爪哇股份之收市價港幣17.64元溢價約23.6%；

豐盛融資函件

- (ii) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前五個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.71元溢價約23.1%；
- (iii) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.56元溢價約24.1%；
- (iv) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前二十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.17元溢價約27.0%；
- (v) 於緊接爪哇最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日聯交所所報之每股爪哇股份平均收市價約港幣17.30元溢價約26.0%；
- (vi) 於最後實際可行日期聯交所所報之每股爪哇股份收市價約港幣9.30元溢價約134.4%；
- (vii) 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)爪哇股東應佔每股爪哇股份的經審核綜合資產淨值約港幣17.68元(按於二零一六年十二月三十一日爪哇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現有681,666,726股已發行爪哇股份計算)溢價約23.3%；及
- (viii) 於二零一六年十二月三十一日(即爪哇餘下集團最新未經審核備考綜合業績的編製日期)爪哇股東應佔每股爪哇股份的未經審核備考綜合資產淨值約港幣12.11元(按於二零一六年十二月三十一日爪哇股東應佔爪哇未經審核備考綜合資產淨值約港幣8,253,160,000元及於最後實際可行日期現有681,666,726股已發行爪哇股份計算)溢價約80.0%。

2.4 AGP 股份最高及最低股價

於有關期間，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四月十九日、二零一七年四月二十日、二零一七年四月二十一日及二零一七年四月二十六日的 1.345 英鎊（約港幣 13.1 元），及 AGP 股份在另類投資市場所報的最低收市價為於二零一七年六月十九日的 0.23 英鎊（約港幣 2.24 元）。AGP 已於二零一七年三月十七日宣派特別現金股息每股 AGP 普通股港幣 2.25 元及於二零一七年三月三十一日宣派 AGP 特別股息支付。

2.5 充足之財務資源

要約以證券交換代價股份及要約之現金部份。豐盛融資信納，要約人擁有充足的財務資源，可於全面接納要約後償付要約涉及之應付代價。

2.6 接納要約之影響

透過接納要約，相關 AGP 獨立股東將(i)向要約人出售彼等各自之 AGP 股份（不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔）連同就此累計或附帶之一切權利，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，(ii) 自要約人取得代價股份（不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔）連同就此累計或附帶之一切權利，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 (iii) 有權享有要約之現金部份（金額相等於爪哇特別現金股息）。

根據要約之條款，接納要約為不可撤銷，且除本綜合文件附錄一「公佈」及「撤回權利」（後者與冷靜期有關）各段所載之情況外，一經作出即不可撤回。倘要約人未能遵守本綜合文件附錄一「公佈」一段所述有關就要約刊發公佈之任何要求，根據收購守則規則 19.2，執行人員可要求按執行人員接受之條款授予接納要約之 AGP 獨立股東撤回權利，直至符合收購守則規則 19 之規定為止。

豐盛融資函件

要約為無條件自願性證券交換及現金要約，不受要約收到有效接納之規定限制。為免生疑問，AGP並不受英國收購守則限制。

2.7 接納要約之不可撤回承諾

要約人已收到下列AGP獨立股東表示就彼等直接或間接持有之所有AGP股份接納要約之不可撤回承諾：

AGP獨立股東 (附註1)	所持爪哇 股份數目	佔爪哇已發行 股本概約百分比 (附註2)	所持AGP 股份數目	佔AGP已發行 股本概約百分比 (附註3)
呂榮梓先生	17,238,085 (附註4)	2.53%	19,030,251 (附註5)	2.15%
呂聯樸先生	17,658,002	2.59%	22,390,346	2.53%
林成泰先生及其配偶	3,227,478	0.47%	4,092,442	0.46%
呂聯勤先生	18,480,002	2.71%	23,432,642	2.64%
顏以福先生	1,200,000	0.18%	1,521,600	0.17%
梁學濂先生	1,856,928	0.27%	2,354,584	0.27%
鍾沛林先生	656,928	0.10%	551,488	0.06%
David Andrew Runciman先生	—	—	520,000	0.06%

附註：

- 呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生、呂聯勤先生及David Andrew Runciman先生為AGP董事。呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生為爪哇董事。NYH Limited由呂榮梓先生全資擁有。
- 於最後實際可行日期，已發行爪哇股份總數目為681,666,726股。
- 於最後實際可行日期，已發行AGP股份總數目為886,347,812股。
- 在該等爪哇股份中，13,107,285股及4,130,800股分別由呂榮梓先生及NYH Limited持有。
- 在該等AGP股份中，13,792,397股及5,237,854股分別由呂榮梓先生及NYH Limited持有。

根據上述不可撤回承諾，上述AGP獨立股東將根據本綜合文件所述之條款及條件接納要約。上述不可撤回承諾不受任何其他條件限制。

3. 要約之其他條款

3.1 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，故毋須就轉讓任何 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) 並無在另類投資市場或任何其他市場或證券交易所正式掛牌上市，故無須就 (a) 轉讓或同意轉讓 AGP 股份；或 (b) 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儲備稅。

對各 AGP 股東而言，上述稅務處理或會有所不同及其稅項負債將視乎各 AGP 股東之個人情況而定，以及日後或會出現變動。倘閣下對自身的稅務狀況存有疑問，應立即諮詢合適的獨立專業顧問。

賣方及買方就接納要約而產生對爪哇股份之從價印花稅，乃按每港幣 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。

3.2 AGP 股份

任何人士一經接納要約，即將被視為構成該人士向要約人、AGP 及豐盛融資保證，該人士根據要約出售之 AGP 股份將不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔，並連同就此累計或附帶之一切權利，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，且該人士將自要約人取得代價股份，該等股份概無附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔，並且連同就此累計或附帶之一切權利，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。

為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司概不會作出上述任何聲明及保證，亦不受上述任何聲明及保證所規限。

3.3 AGP 海外股東

要約涉及於百慕達註冊之公司之證券，並將受相關香港法例及法規之程序及披露規定所規限，而該等程序及披露規定可能與其他司法權區不同。向非香港居民或屬香港境外司法權區之公民或國民或登記地址為香港境外司法權區之人士提出要約或彼等接納要約，或會受相關司法權區法律之影響。本身為香港境外司法權區之公民或居民或國民之AGP獨立股東應瞭解並遵守其所在司法權區之任何適用法律規定，及在需要時尋求獨立專業意見。

於最後實際可行日期，AGP有登記地址位於澳洲、百慕達、瑞士、根西島、西班牙、荷蘭、英屬處女群島、紐西蘭及英國之海外股東。

登記地址位於英國之AGP股東

要約將構成金融服務與市場法項下之財務推廣。本綜合文件已就《二零零零年金融服務與市場法》第21條獲Panmure Gordon (UK) Limited批准為財務推廣，而Panmure Gordon (UK) Limited由英國金融市場行為監管局授權及監管(FRN: 403721)。

AGP股份及爪哇股份之價格或會下跌，亦或會上漲，因此，投資可能會導致閣下無法變現閣下的全部投資金額。

登記地址位於紐西蘭之AGP股東

要約人已取得來自紐西蘭法律顧問的法律意見。根據紐西蘭法律顧問所提供的法律意見，要約延伸至AGP紐西蘭股東將構成在紐西蘭須受二零一三年金融市場行為法規限的可供出售金融產品要約。要約人須編製一份完整的招股章程樣式要約文件，此要約文件將由紐西蘭監管當局審查並將會產生重大法律及會計成本。編製該文件及相關審查過程將需要大量時間。要約人之董事相信，倘要約延伸至AGP紐西蘭股東，則對要約人而言，遵守紐西蘭相關監管規定屬於過於繁重之負擔。因此，將向AGP紐西蘭股東寄發之綜合文件，僅供參考。要約人已根據收購守則規則8注釋3申請豁免，且執行人員已同意排除AGP紐西蘭股東收到要約，惟該等AGP紐西蘭股東獲提供替代安排。因此，概無在任何情況下向AGP紐西蘭股東作出任何金融產品要約。然而，AGP紐西蘭股東可選擇參與下文詳述的替代安排。

有關AGP紐西蘭股東之替代安排

為了給予AGP紐西蘭股東貨幣化彼等AGP股份之另一選擇，除於市場出售該等AGP股份外，現已為AGP紐西蘭股東設立一項替代安排方案。有關替代安排的進一步詳情載於本綜合文件附錄一「有關AGP紐西蘭股東之替代安排」一節。

登記地址位於荷蘭之AGP股東

荷蘭方面，要約乃根據招股章程指引(更具體而言，為招股章程指引第4.1(b)條所述有關交換要約之豁免)項下招股章程規定之豁免向居於荷蘭之一名或多名人士作出(視情況而定)，且本綜合文件尚未獲主管機構(定義見招股章程指引)批准。「招股章程指引」一詞，指2003/71/EC指引(經修訂)，且包括在荷蘭的任何相關實施措施。

登記地址位於澳洲、百慕達、英屬處女群島、根西島、西班牙及瑞士以及任何其他海外司法權區之AGP股東

有意接納要約之任何人士有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法例，包括取得可能需要之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續以及支付接納要約之AGP獨立股東就該司法權區應付之任何轉讓或其他稅項。任何人士作出之任何接納將被視為構成該人士向要約人作出已全面遵守當地法律及要求之聲明及保證，且已支付彼於任何地區就該接納應付之任何發行、轉讓或其他稅項或其他所需款項，而該接納將根據一切適用法律及法規屬有效及具約束力。AGP獨立股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述任何聲明及保證，亦不受上述任何聲明及保證所規限。

3.4 要約之截止日期

除非先前已延長或修訂要約，否則要約將於二零一七年八月二十八日(星期一)(即截止日期)結束。接納要約之最後時間將為截止日期下午四時正(香港時間)。

3.5 交收

倘有效接納表格(已詳盡地填妥每一個細節及於各方面完好)連同相關文件於截止日期香港時間下午四時正(英國時間上午九時正)前由AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處收訖(視情況而定),則閣下因接納要約而交回AGP股份所涉及之代價股份股票及有關要約之現金部份之支票,將盡快以平郵方式寄發予閣下,郵誤風險由彼等自行承擔,惟於任何情況下均須於AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)接獲已填妥之接納表格及其他相關文件(如適用)後(a) 17個營業日(就選擇冷靜期之AGP獨立股東而言),或(b) 7個營業日(就並無選擇冷靜期之AGP獨立股東而言)內寄發。

任何AGP獨立股東根據要約(不包括任何AGP紐西蘭股東)有權收取之代價,將按照要約之條款全數交收,而不理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對該AGP獨立股東之其他類似權利。

透過接納要約,相關AGP獨立股東將(i)向要約人出售彼等各自之AGP股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利,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,(ii)自要約人取得代價股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利,包括(但不限於)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(iii)有權享有要約之現金部份(金額相等於爪哇特別現金股息)。

就因實物分派收取AGP股份但不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港)而言,彼等可於二零一七年九月十四日(星期四)至二零一七年九月十八日(星期一)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取AGP股票。倘該等AGP獨立股東並無在指定領取時間內親自領取彼等之AGP股票,則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月十九日(星期二)以平郵方式被寄發至彼等之登記地址,郵誤風險由彼等自行承擔。

豐盛融資函件

就因實物分派收取AGP股份但不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月十四日(星期四)前寄發AGP股票。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港)而言，彼等可於二零一七年九月二十六日(星期二)至二零一七年九月二十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取AGP股票。倘該等AGP獨立股東並無在指定領取時間內親自領取彼等之AGP股票，則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月二十九日(星期五)以平郵方式被寄發至彼等之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月二十六日(星期二)前寄發AGP股票。也就是說，相關AGP獨立股東嚴格來說在收到AGP股票前，不能將其AGP股份存入AGP股份過戶登記處或交予過戶代理以非實物化為存託權益進行買賣。

3.6 零碎股份

AGP獨立股東務應知悉，爪哇股份乃以每手2,000股股份為買賣單位。因此，接納要約可能導致彼等持有零碎爪哇股份。因此，要約人已委任星展唯高達香港有限公司為指定經紀以於要約完成後之一段合理期間盡最大努力為市場上之零碎爪哇股份對盤，致使該等AGP獨立股東可出售彼等之零碎股份，或補足彼等之零碎股份至完整買賣單位。出售所得款項(扣除開支及稅項)將按AGP獨立股東各自應佔權益支付予彼等。

根據要約收取爪哇股份之持有人應注意，並不保證爪哇股份零碎股份可如上文所述成功對盤及提供流通量。爪哇股東如對任何該等安排有任何疑問，務請諮詢彼等自身之專業顧問。

3.7 零碎配額

誠如通函所披露，根據實物分派，AGP股份之任何零碎配額及任何因爪哇合資格股東之零碎配額而留存之未獲分派之AGP股份將於實際可行之情況下盡快在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸爪哇所有。

代價股份之任何零碎配額將下調捨去零碎部份至代價股份之最接近整數，並將根據要約轉讓予接納之AGP獨立股東。要約之全部條款及條件載於本綜合文件附錄一。

4. 有關AGP之資料

AGP乃一家投資控股公司，於二零零四年二月十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司並於二零一六年十二月五日遷冊至百慕達。於實物分派前，AGP為爪哇擁有97.17%權益之附屬公司。AGP於緊接實物分派後不再為爪哇之附屬公司(儘管爪哇繼續持有因爪哇合資格股東之零碎配額而留存之未獲分派之34,598股AGP股份)。

於資產重新分派及實物分派完成後，AGP集團主要在中國從事物業發展及投資。

AGP集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之財務資料載於本綜合文件附錄二。AGP集團之未經審核備考財務資料(說明資產重新分派及AGP特別股息支付之影響)載於本綜合文件附錄四。

5. 要約人及爪哇之資料

要約人乃於一九八九年六月三十日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並且為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人(i)為爪哇之控股股東，持有443,486,289股爪哇股份，佔已發行爪哇股份約65.06%；及(ii)於562,340,612股AGP股份(佔已發行AGP股份約63.44%)中擁有權益。要約人的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

爪哇乃一家於一九八九年四月二十五日在百慕達註冊成立之投資控股公司，並且為一家在聯交所主板上市之公司。爪哇及其附屬公司之主要業務活動為於香港、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。

6. 要約人有關AGP集團之意向

為確保AGP及爪哇之策略領導權得以區分，於資產重新分派完成後，AGP及爪哇現已由不同人士進行領導。尤其是：

- AGP之行政總裁由呂聯勤先生擔任；
- 爪哇之總裁由呂聯樸先生擔任；及
- 自二零一七年五月十五日起，呂聯勤先生已卸任爪哇之行政職務，而呂聯樸先生已卸任AGP之行政職務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人無意變更AGP董事會之組成，而且要約人並無建議或提名任何新董事加入AGP董事會。倘AGP董事會之組成出現任何變動，則將於必要時作出進一步公佈。

呂聯樸先生與呂聯勤先生為同胞兄弟，彼等均為呂榮梓先生之子。於最後實際可行日期，要約人由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別擁有約63.58%、30.00%、3.21%及3.21%權益。JCS Limited則由呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生（各自為爪哇及AGP之董事）分別擁有約49.00%、25.50%及25.50%權益。呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生亦為爪哇、AGP、JCS Limited及要約人之董事。

誠如本綜合文件「AGP董事會函件」所披露，重組完成後，AGP集團專注於中國業務，而爪哇集團繼續專注於非中國業務。然而，須注意的是，雖然AGP董事會目前有意專注於營運中國業務，且於重組後其物業資產僅位於中國，但AGP董事會不認為AGP應限制其活動範圍。因此，AGP董事會並不承諾將其活動範圍僅限於中國或僅限於物業相關之發展及投資。AGP之策略將由AGP董事會經考慮市場機會、AGP的財務資源及其核心競爭力後作出。於最後實際可行日期，要約人(i)除繼續AGP集團現有主要業務外並無對該集團業務有任何具體計劃，(ii)並無計劃終止僱員的聘用，或重新部署AGP集團的資產（於其一般及日常業務過程中進行者除外），以及目前無意在不作出獨立要約的情況下，自願將AGP從另類投資市場除牌。

豐盛融資函件

7. AGP 之股權架構

於最後實際可行日期，AGP已發行AGP股份為886,347,812股。除上述AGP股份外，AGP概無發行其他類別之證券，並且於最後實際可行日期亦無任何已發行但尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為AGP股份之其他證券。

假設所有AGP獨立股東接納要約，且AGP之已發行股本於最後實際可行日期至截止日期期間並無變動，則於最後實際可行日期及緊接要約完成後，AGP之股權架構將如下：

	於最後實際可行日期		緊接要約完成 (假設所有AGP獨立股東 接納要約)後	
	AGP股份數目 (附註1)	佔AGP已 發行股本的 概約百分比 (附註2)	AGP股份數目	佔AGP已 發行股本的 概約百分比 (附註2)
要約人	562,340,612	63.44%	886,313,214	99.996%
呂榮梓先生	13,792,397	1.56%	—	—
NYH Limited (附註3)	5,237,854	0.59%	—	—
呂聯樸先生	22,390,346	2.53%	—	—
林成泰先生及其配偶	4,092,442	0.46%	—	—
呂聯勤先生	23,432,642	2.64%	—	—
爪哇 (附註4)	34,598	0.004%	34,598	0.004%
根據實物分派獲得 AGP股份之爪哇 股東(要約人、 呂榮梓先生、 呂聯樸先生、 林成泰先生及其配偶、 呂聯勤先生及 NYH Limited 除外)	229,957,966	25.946%	—	—
其他AGP股東 (附註5)	25,068,955	2.83%	—	—
總計	886,347,812	100.00%	886,347,812	100.00%

豐盛融資函件

附註：

1. 上述持股量乃基於最後實際可行日期之AGP股東名冊列示。
2. 於最後實際可行日期，已發行AGP股份的總數為886,347,812股。
3. 鑑於實物分派乃按爪哇合資格股東以每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份之基準作出，倘經計算後爪哇合資格股東可獲之AGP股份配額含零碎部份，則該等配額將會下調捨去零碎部份至AGP股份之最接近整數。於最後實際可行日期，因爪哇合資格股東零碎配額而留存之未獲分派之AGP股份為34,598股。AGP股份之零碎配額及實物分派項下留存之任何留存之未獲分派之AGP股份將於要約完成後之實際可行情況下盡快在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸爪哇所有。該等AGP股份目前由爪哇之全資附屬公司持有。
4. NYH Limited為呂榮梓先生(爪哇及AGP之執行董事)全資擁有之有限公司。
5. 於最後實際可行日期，AGP紐西蘭股東所持AGP股份總數為4,869,554股。AGP紐西蘭股東可選擇接納或拒絕替代安排，而根據此安排，紐西蘭替代安排要約人將在公開市場出售爪哇股份，並將所得款項交付予接納替代安排的AGP紐西蘭股東，作為購得彼等AGP股份之代價。

8. 要約人之股權架構

於最後實際可行日期，要約人由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別持有約63.58%、30.00%、3.21%及3.21%權益，而JCS Limited由呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別擁有約49.00%、25.50%及25.50%權益。呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生亦為爪哇、AGP、JCS Limited及要約人之董事。

9. 爪哇之財務及貿易前景

誠如上述本函件「要約人及爪哇之資料」一節所披露，完成資產重新分派及實物分派後，爪哇及其附屬公司之主要業務活動為於香港、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。

誠如爪哇截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報所披露，爪哇致力於獲得市場佔有率，提高酒店經營效率，同時謀求節省成本開支措施，以維持經營回報，以及爪哇正密切觀察不斷演化的市場走勢，並採取審慎有效的政策管理風險，整裝待發，迎難而上。根據爪哇董事會，爪哇將保持審慎積極態度，繼續密切觀察香港及海外國家的物業市場，以在適當時機物色潛在的收購目標。

10. 額外資料

亦請閣下垂注本綜合文件附錄所載之額外資料。

此致

列位AGP獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
鄧濤暉
總裁
謹啟

代表
豐盛融資有限公司
Jackson Wong
高級副總裁
謹啟

二零一七年七月二十八日



ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊之有限公司)
(股份代號：AGP)

AGP董事：

Richard Öther Prickett (非執行主席兼
獨立非執行董事)

呂聯勤 (行政總裁兼執行董事)

呂榮梓 (執行董事)

David Andrew Runciman (執行董事)

林成泰 (非執行董事)

呂聯樸 (非執行董事)

John David Orchard Fulton
(獨立非執行董事)

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點：

香港灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓2506-10室

敬啟者：

豐盛融資有限公司
代表

NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED

就 **ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED** 之全部已發行股份
(**NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED** 及爪哇控股有限公司
已擁有者除外)

提出無條件自願性要約

緒言

茲提述聯合公佈。

於二零一七年五月四日，有關(其中包括)實物分派之決議案於爪哇股東特別大會上獲批准。於二零一七年五月十五日，實物分派已完成。實物分派後，AGP不再為爪哇之附屬公司。

AGP董事會函件

要約須待先決條件實物分派完成後方始作出。相應地，聯合公佈及通函所載要約之先決條件已於本綜合文件日期達成。據聯合公佈及通函宣佈，於完成實物分派(即達成要約之先決條件)後，豐盛融資將代表要約人並根據收購守則提出自願性無條件証券交換要約以按1股代價股份交換4股AGP股份之基準收購全部AGP股份(要約人已擁有着除外)。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關要約及AGP集團之資料以及AGP獨立董事委員會函件(當中載有其就要約致AGP獨立股東之推薦意見及建議)及獨立財務顧問函件(當中載有其就要約致AGP獨立董事委員會之意見)。

背景

根據實物分派，爪哇所持有之AGP股份已以實物分派方式分派予爪哇股東(包括要約人)作為特別股息。於根據買賣協議完成向爪哇出售AGP非中國資產後，AGP集團繼續持有AGP中國資產。

AGP董事注意到，根據聯合公佈所載，鑑於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知部份根據實物分派收取AGP股份之爪哇股東或無意持有AGP股份(鑑於彼等或無意持有／買賣另類投資市場股份)，要約人向AGP獨立股東提出無條件自願性換股要約，以將AGP獨立股東所持之AGP股份交換為要約人持有之爪哇股份，藉此向AGP獨立股東(現有及因實物分派而成為股東)提供有關AGP股份之流通選擇權(除在市場內外出售該等AGP股份外)。

根據聯合公佈內的原訂時間表，換股要約的原訂截止日期預期為二零一七年五月二十六日及爪哇特別現金股息的支付日期預期為二零一七年六月二十一日。由於接納換股要約的AGP獨立股東應已自要約人獲得代價股份(連同就此累計或附帶之一切權利，包括爪哇特別現金股息)，該等AGP獨立股東應已於二零一七年六月二十一日獲派付該等股息。誠如要約人與AGP日期為二零一七年五月五日、二零一七年五月十七日、二零一七年六月五日、二零一七年六月十六日及二零一七年七月七日之聯合公佈中所披露，需要更多時間落實本綜合文件。同時根據要約人與爪哇日期為二零一七年四月十八日之聯合公佈所披露之時間表，爪哇特別現金股息已於二零一七年六月二十一日派付。為確保接納之AGP獨立股東享有原訂時間表項下的同等權益，要約人已修訂換股要約的條款，以計及要約之現金部份(金額相等於爪哇特別現金股息)。

AGP董事會函件

AGP董事應注意：(i)誠如聯合公佈所披露，爪哇考慮到，向爪哇股東分派AGP股份乃透過改善AGP的股東基礎來提升爪哇所持之AGP股份的流動性，且不會對爪哇及爪哇股東造成攤薄；(ii)誠如通函所披露，向不接納要約之AGP股東寄發AGP股票(根據實物分派)的最後日期為二零一七年六月十五日；(iii)由於上述原因，寄發AGP股票的日期已順延至二零一七年九月十四日；及(iv)誠如本綜合文件第I-5頁所披露，相關AGP獨立股東在收到相關AGP股票前，不能將其AGP股份作非實物化為存託權益進行買賣。因此，AGP董事相信，於實物分派日期至最後實際可行日期期間，實物分派對AGP股份流動性的影響微不足道。

應注意的是，雖然AGP董事會目前有意於完成資產重新分派及實物分派後專注於中國業務，且其物業資產僅位於中國，但AGP董事會不認為AGP應限制其活動範圍。因此，AGP董事會並不承諾將其活動範圍僅限制於中國或僅限於物業相關之發展及投資。AGP之策略乃由AGP董事會經考慮市場機會、AGP的財務資源及其核心競爭力後作出。

AGP董事會相信，倘AGP進行下列事項，將符合AGP及AGP股東之最佳利益：

- 專注於將AGP打造成為主要業務位於中國的物業投資及發展公司；及
- 將超過其需要的現金分派回AGP股東。

要約

豐盛融資代表要約人並根據收購守則按以下基準提出要約：

每4股AGP股份 1股代價股份
(即要約人持有之1股已發行爪哇股份)
及每股代價股份港幣3.0元
(金額相等於爪哇特別現金股息)

AGP董事會函件

於最後實際可行日期，有886,347,812股已發行AGP股份。實物分派後，爪哇所持有的所有861,278,857股AGP股份(因零碎配額而留存之未獲分派的34,598股AGP股份除外)已按所有爪哇合資格股東(包括要約人)彼等各自於爪哇的持股比例分派予彼等，基準為每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份。因此，於二零一七年五月十五日完成實物分派後，要約人持有562,340,612股AGP股份，呂榮梓先生持有13,792,397股AGP股份，NYH Limited持有5,237,854股AGP股份，呂聯樸先生持有22,390,346股AGP股份，林成泰先生及其配偶持有4,092,442股AGP股份，呂聯勤先生持有23,432,642股AGP股份，爪哇透過其全資附屬公司持有34,598股AGP股份，因實物分派收取AGP股份之爪哇股東(要約人、呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生及NYH Limited除外)持有229,957,966股AGP股份及其他AGP股東持有25,068,955股AGP股份，分別佔AGP已發行股本約63.44%、1.56%、0.59%、2.53%、0.46%、2.64%、0.004%、25.946%及2.83%。

基於每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率(就本段而言，不計及要約之現金部份)及323,972,602股AGP股份(即所有已發行AGP股份(要約人及爪哇已擁有之AGP股份除外))受制於要約，以及假設(i)所有AGP獨立股東有效接納要約；及(ii)自最後實際可行日期及直至截止日期，AGP的已發行股本並無變動，AGP股份最多可換作80,993,150股代價股份，相當於最後實際可行日期現有已發行681,666,726股爪哇股份約11.88%。倘概無AGP股份根據要約獲有效接納，則要約人將繼續持有562,340,612股AGP股份，相當於於最後實際可行日期AGP已發行股本總額約63.44%。

每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率(就本段而言，不計及要約之現金部份)乃由要約人根據要約人對(i)重組完成後每股AGP股份之公平市值；及(ii)重組後每股爪哇股份之公平市值的估計釐定。AGP股份與爪哇股份之公平市值乃由要約人根據下列各項計算：

AGP董事會函件

- (1) 就AGP股份而言，(i)摘錄自AGP餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之AGP股東應佔未經審核資產淨值港幣6,258,000,000元(載於本綜合文件附錄四第IV-4頁)(ii)減去要約人假設AGP物業按其於二零一七年二月二十八日之公平市值出售所產生之潛在中國稅項負債約港幣601,000,000元(為免生疑問，該款項並未計入AGP的財務報表，原因是該款項不符合國際財務報告準則項下的遞延稅項負債的規定)；(iii)減去AGP於二零一七年三月十七日宣派之特別股息約港幣1,994,000,000元(相當於每股AGP股份港幣2.25元)；及(iv)加上AGP所持中國物業於二零一七年二月二十八日之公平值與AGP所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(相等於港幣65,000,000元及有關西門口廣場購物商場)。為免生疑問，AGP非中國資產之重估反映於買賣協議內的應支付代價內(載於本綜合文件附錄四第IV-9頁)。要約人計及該等調整後計算之每股AGP股份之備考資產淨值為港幣4.21元。倘不計及上述(ii)所指要約人作出之約港幣601,000,000元之調整，則每股AGP股份之備考資產淨值計算為港幣4.88元。
- (2) 就爪哇股份而言，(i)摘錄自爪哇餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之爪哇股東應佔未經審核資產淨值港幣8,253,000,000元(載於本綜合文件附錄五第V-5頁)；(ii)加上爪哇所持物業及自AGP收購之AGP非中國資產於二零一七年二月二十八日之公平值與爪哇所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(相等於港幣2,854,000,000元及有關香港銅鑼灣皇冠假日酒店)。要約人認為倘爪哇所持物業於二零一七年二月二十八日按其公平市值出售將毋須就該等物業支付任何稅項，故要約人在計算時並無計入任何遞延稅項負債。計及該等調整，每股爪哇股份之備考資產淨值為港幣16.37元。爪哇已宣派爪哇特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日派付予爪哇股東，此舉將會導致每股爪哇股份之備考資產淨值減少至港幣13.37元。為免生疑問，要約人在釐定上述換股比率時，爪哇尚未宣派爪哇特別現金股息，故要約人在計算時，並無計入爪哇特別現金股息。有關爪哇特別現金股息及要約之現金部份之關係之背景詳情，亦請參閱本綜合文件第12頁。

根據要約，接納要約之AGP獨立股東有權就其所收取之代價股份按每股代價股份港幣3.0元收取要約之現金部份，該款項相等於爪哇特別現金股息。

AGP董事會函件

除886,347,812股已發行AGP股份外，於最後實際可行日期，AGP並無其他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，且AGP並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，除呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生、鍾沛林先生及David Andrew Runciman先生(彼等已發出將就彼等直接或間接持有之AGP股份接納要約之不可撤回承諾)外，要約人並無收到任何AGP獨立股東之任何指示或不可撤回之承諾，表示其將接納或拒絕要約。

充足財務資源

要約涉及以證券交換代價股份及要約之現金部份。要約人財務顧問豐盛融資信納，要約人擁有充足的財務資源，可於全面接納要約後償付要約之現金部份涉及之應付代價。

接納要約之不可撤回承諾

要約人已收到下列AGP獨立股東發出將就彼等直接或間接所持有之所有AGP股份接納要約之不可撤回承諾：

AGP獨立股東 (附註1)	所持爪哇 股份數目	佔爪哇已發行 股本概約百分比 (附註2)	所持AGP 股份數目	佔AGP已發行 股本概約百分比 (附註3)
呂榮梓先生	17,238,085 (附註4)	2.53%	19,030,251 (附註5)	2.15%
呂聯樸先生	17,658,002	2.59%	22,390,346	2.53%
林成泰先生及其配偶	3,227,478	0.47%	4,092,442	0.46%
呂聯勤先生	18,480,002	2.71%	23,432,642	2.64%
顏以福先生	1,200,000	0.18%	1,521,600	0.17%
梁學濂先生	1,856,928	0.27%	2,354,584	0.27%
鍾沛林先生	656,928	0.10%	551,488	0.06%
David Andrew Runciman先生	—	—	520,000	0.06%

AGP 董事會函件

附註：

1. David Andrew Runciman 先生、呂榮梓先生、呂聯勤先生、呂聯樸先生及林成泰先生為 AGP 董事。呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生、呂聯勤先生、梁學濂先生、鍾沛林先生及顏以福先生為爪哇董事。NYH Limited 由呂榮梓先生全資擁有。
2. 於最後實際可行日期，已發行爪哇股份總數目為 681,666,726 股。
3. 於最後實際可行日期，已發行 AGP 股份總數目為 886,347,812 股。
4. 在該等爪哇股份中，13,107,285 股及 4,130,800 股分別由呂榮梓先生及 NYH Limited 持有。
5. 在該等 AGP 股份中，13,792,397 股及 5,237,854 股分別由呂榮梓先生及 NYH Limited 持有。

根據上述不可撤回承諾，上述 AGP 獨立股東將根據本綜合文件所述之條款及條件接納要約。上述不可撤回承諾不受任何其他條件限制。

接納要約之影響

透過接納要約，相關 AGP 獨立股東將 (i) 向要約人出售彼等各自之 AGP 股份 (不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔) 連同就此累計或附帶之一切權利，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，(ii) 自要約人取得代價股份 (不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔) 連同就此累計或附帶之一切權利，包括 (但不限於) 收取於截止日期或之後所宣派、作出或支付之股息及分派 (如有) 之權利，及 (iii) 有權享有要約之現金部份 (金額相等於爪哇特別現金股息)。

根據要約條款，接納要約乃不可撤銷，且除本綜合文件附錄一「公佈」及「撤回權利」(後者與冷靜期有關) 各段所載之情況外，一經作出即不可撤回。倘要約人未能遵守本綜合文件附錄一「公佈」一段所述有關就要約刊發公佈之任何要求，根據收購守則規則 19.2，執行人員可要求按其接受之條款授予接納要約之 AGP 獨立股東撤回權利，直至符合收購守則規則 19 之規定為止。

要約為無條件自願性證券交換及現金要約，不受要約收到有效接納之規定限制。為免生疑問，AGP 不受英國收購守則限制。

AGP董事會函件

要約之進一步詳情，其中包括要約之條款及條件以及要約之接納及交收程序，載於本綜合文件「豐盛融資函件」、本綜合文件附錄一以及隨附之接納表格。

AGP董事會注意到，倘要約的接納程度屬重大，則不能改善AGP股份的公眾人士持有狀況，特別是倘要約完成後公眾人士持有AGP股份的持股比例低於10%，可能會影響AGP仍獲准在另類投資市場買賣的能力。AGP董事會知悉，於最後實際可行日期，要約人目前無意在不作出獨立要約的情況下，自願將AGP從另類投資市場除牌。

有關AGP之資料

AGP乃於二零零四年二月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於二零一六年十二月五日遷冊至百慕達。於實物分派前，AGP為爪哇擁有97.17%權益之附屬公司。AGP於緊接實物分派後不再為爪哇之附屬公司(儘管爪哇繼續持有因爪哇合資格股東零碎配額而留存之未獲分派的34,598股AGP股份)。

AGP為一家投資控股公司。AGP集團主要在中國從事物業發展及投資。

AGP集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之財務資料載於本綜合文件附錄二。AGP集團之未經審核備考財務資料(說明資產重新分派及AGP特別股息支付之影響)載於本綜合文件附錄四。

要約人及爪哇之資料

要約人乃於一九八九年六月三十日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並且為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別持有約63.58%、30.00%、3.21%及3.21%權益，而JCS Limited由呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別擁有約49.00%、25.50%及25.50%權益。呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生為爪哇、AGP、JCS Limited及要約人之董事。

爪哇乃於一九八九年四月二十五日於百慕達註冊成立之投資控股公司，並且於聯交所主板上市之公司。於最後實際可行日期，要約人(i)為爪哇之控股股東，持有443,486,289股爪哇股份，佔已發行爪哇股份約65.06%；及(ii)於562,340,612股AGP股份(佔已發行AGP股份約63.44%)中擁有權益。待完成資產重新分派及實物分派後，爪哇及其附屬公司之主要業務活動為於香港、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。

AGP 董事會函件

強制收購

要約人無意行使任何根據百慕達法例條文可予行使之權利以強制收購於要約截止後未能根據要約獲得之任何發行在外之 AGP 股份。

AGP 之股權架構

於最後實際可行日期，AGP 已發行 AGP 股份為 886,347,812 股。除上述 AGP 股份外，AGP 概無發行其他類別之證券，且於最後實際可行日期亦無任何已發行但尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為 AGP 股份之其他證券。

假設所有 AGP 獨立股東接納要約，且 AGP 之已發行股本於最後實際可行日期至截止日期期間並無變動，則 AGP 於最後實際可行日期及緊接要約完成後之股權架構將如下：

	於最後實際可行日期		緊接要約完成後 (假設所有 AGP 獨立股東接納要約)	
	AGP 股份 數目 (附註 1)	佔 AGP 已 發行股本的 概約百分比 (附註 2)	AGP 股份 數目	佔 AGP 已 發行股本的 概約百分比 (附註 2)
要約人	562,340,612	63.44%	886,313,214	99.996%
呂榮梓先生	13,792,397	1.56%	—	—
NYH Limited (附註 3)	5,237,854	0.59%	—	—
呂聯樸先生	22,390,346	2.53%	—	—
林成泰先生及其配偶	4,092,442	0.46%	—	—
呂聯勤先生	23,432,642	2.64%	—	—
爪哇 (附註 4)	34,598	0.004%	34,598	0.004%
根據實物分派獲得 AGP 股份之爪哇股東 (要約人、呂榮梓先生、 呂聯樸先生、林成泰先生 及其配偶、呂聯勤先生 及 NYH Limited 除外)	229,957,966	25.946%	—	—
其他 AGP 股東 (附註 5)	25,068,955	2.83%	—	—
總計	886,347,812	100.00%	886,347,812	100.00%

AGP董事會函件

附註：

1. 上述持股量乃基於最後實際可行日期之AGP股東名冊列示。
2. 於最後實際可行日期，已發行AGP股份的總數為886,347,812股。
3. 鑑於實物分派乃按爪哇合資格股東以每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份之基準作出，倘經計算後爪哇合資格股東可獲之AGP股份配額含零碎部份，則該等配額將會下調捨去零碎部份至AGP股份之最接近整數。於最後實際可行日期，因爪哇合資格股東零碎配額而留存之未獲分派的AGP股份為34,598股。要約完成後，AGP股份之零碎配額及實物分派項下之任何留存之未獲分派之AGP股份將於實際可行情況下盡快在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸爪哇所有。該等AGP股份目前由爪哇之全資附屬公司持有。
4. NYH Limited為呂榮梓先生(爪哇及AGP之執行董事)全資擁有之有限公司。
5. 於最後實際可行日期，AGP紐西蘭股東所持AGP股份總數為4,869,554股。AGP紐西蘭股東可選擇接納或拒絕替代安排，而根據此安排，紐西蘭替代安排要約人將在公開市場出售爪哇股份，並將所得款項交付予接納替代安排的AGP紐西蘭股東，作為購得彼等AGP股份之代價。

要約人之股權架構

於最後實際可行日期，要約人由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生分別持有約63.58%、30.00%、3.21%及3.21%權益，而JCS Limited由呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生(各自為爪哇及AGP之董事)分別擁有約49.00%、25.50%及25.50%權益。呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生亦為JCS Limited及要約人之董事。

要約人有關AGP集團之意向

為確保AGP及爪哇之策略領導權得以區分，資產重新分派完成後，AGP及爪哇現已由不同人士領導。尤其是：

- AGP之行政總裁由呂聯勤先生擔任；
- 爪哇之總裁由呂聯樸先生擔任；及
- 自二零一七年五月十五日起，呂聯勤先生已卸任爪哇之行政職務，而呂聯樸先生已卸任AGP之行政職務。

AGP 董事會函件

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人無意變更 AGP 董事會之組成，而且要約人並無建議或提名任何新董事加入 AGP 董事會。倘 AGP 董事會之組成出現任何變動，則將於必要時作出進一步公佈。

重組完成後，AGP 集團專注於中國業務，而爪哇集團繼續專注於非中國業務。然而，須注意的是，雖然 AGP 董事會目前有意專注於營運中國業務，且於重組後其物業資產僅位於中國，但 AGP 董事會不認為 AGP 應限制其活動範圍。因此，AGP 董事會並不承諾將其活動範圍僅限於中國或僅限於物業相關之發展及投資。AGP 之策略乃由 AGP 董事會經考慮市場機會、AGP 的財務資源及其核心競爭力後作出。於最後實際可行日期，要約人 (i) 除繼續 AGP 集團現有主要業務外並無對該集團業務有任何具體計劃，(ii) 並無計劃終止僱員的聘用或重新部署 AGP 集團的資產 (於其一般及日常業務過程中進行者除外)，以及目前無意在不作出獨立要約的情況下，自願將 AGP 從另類投資市場除牌。AGP 董事會認為，要約人之有關 AGP 集團之未來計劃符合 AGP 及 AGP 股東之整體最佳利益。

AGP 獨立董事委員會及獨立財務顧問

收購守則規則 2.8 規定 AGP 獨立董事委員會須由全體非執行董事組成，彼等 (除作為 AGP 股東外) 並無於要約中擁有直接或間接權益。由 AGP 非執行董事 (即林成泰先生) 及全體獨立非執行董事 (即 Richard Öther Prickett 先生及 John David Orchard Fulton 先生) 組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向 AGP 獨立股東提供推薦意見。由於呂聯樸先生 (AGP 之非執行董事) 為要約人之一致行動人士及爪哇之總裁，故彼不會加入 AGP 獨立董事委員會，以避免就要約條款向 AGP 獨立董事委員會提供意見時出現任何利益衝突。

AGP 獨立董事委員會批准委任智略資本有限公司為獨立財務顧問，以就要約以及 (尤其是) 就要約是否公平合理及應否接納向 AGP 獨立董事委員會提供意見。

推薦意見

務請閣下垂注 (i) 載於本綜合文件第 45 至 47 頁之 AGP 獨立董事委員會函件，當中載有就要約向 AGP 獨立股東提供之推薦意見；及 (ii) 載於本綜合文件第 48 至 83 頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就要約之公平性及合理性以及要約之可接納性向 AGP 獨立董事委員會提供之推薦意見及建議，以及達成其推薦意見及建議前所考慮之主要因素及理由。

AGP董事會函件

額外資料

務請閣下亦垂注載於本綜合文件第1頁之「預期時間表」一節、隨附接納表格、本綜合文件附錄一關於接納及交收程序、接納期限、於要約期間及截止後之股份轉讓安排，以及組成本綜合文件一部份之各附錄所載之額外資料。

此致

列位AGP獨立股東 台照

代表
Asian Growth Properties Limited
董事會
呂聯勤
行政總裁兼執行董事
謹啟

二零一七年七月二十八日



ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊之有限公司)
(股份代號：AGP)

AGP董事：

Richard Öther Prickett (非執行主席兼
獨立非執行董事)

呂聯勤 (行政總裁兼執行董事)

呂榮梓 (執行董事)

David Andrew Runciman (執行董事)

林成泰 (非執行董事)

呂聯樸 (非執行董事)

John David Orchard Fulton
(獨立非執行董事)

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點：

香港灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓2506-10室

敬啟者：

豐盛融資有限公司
代表

NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED

**就 ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED 之全部已發行股份
(NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED 及爪哇控股有限公司
已擁有者除外)**

提出無條件自願性要約

吾等謹此提述要約人與AGP聯合刊發之日期為二零一七年七月二十八日之綜合文件，本函件亦為其中一部份。除另有所指外，本函件所使用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為AGP獨立董事委員會成員，以就要約之條款就吾等看來對AGP獨立股東而言是否屬公平合理而向AGP獨立股東提供意見，並就應否接納要約作出推薦意見。

AGP獨立董事委員會函件

智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見，彼等之意見及達成彼等推薦意見時所考慮之主要因素之詳情載於綜合文件「獨立財務顧問函件」一節所述之函件內。

吾等謹請閣下垂注豐盛融資(要約人之財務顧問)函件、AGP董事會函件及致AGP獨立董事委員會之獨立財務顧問函件，以及綜合文件各附錄所載之額外資料。

推薦意見

經考慮要約之條款、計及綜合文件所載之資料及獨立財務顧問於綜合文件內所載其函件之意見(特別是當中所載之因素、理由及推薦意見)後，吾等認為要約之條款就AGP獨立股東而言屬公平合理。

就要約之接納而言，吾等已考慮上述資料及下列因素。

要約乃向全體AGP獨立股東作出，吾等注意到，要約之目的乃允許根據實物分派收取AGP股份但無意持有AGP股份之爪哇股東一項選擇權，以將其AGP股份交換為爪哇股份(除保留彼等之AGP股份或在市場內外出售該等AGP股份外)。

吾等亦注意到，儘管AGP投資重心並無限制，但隨資產重新分派及AGP特別股息支付後，AGP之近期策略乃專注於中國的物業開發及投資。另一方面，於資產重新分派及實物分派後，爪哇在中國沒有投資及目前並無明確表明其對中國資產作出重大投資的任何意向。於資產重新分派及實物分派後，爪哇之物業資產位於香港、英國及澳洲。因此，吾等相信AGP獨立股東決定是否將彼等之AGP股份交換為爪哇股份應視乎彼等是否有意持有於一家主要業務為在中國從事物業開發及投資之公司之投資。

因此，就要約之接納而言，吾等建議：

- (a) 倘AGP獨立股東有意保留於一家主要業務為在中國從事物業開發及投資之公司之投資，則不應接納要約；或
- (b) 倘AGP獨立股東無意保留於一家主要業務為在中國從事物業開發及投資之公司之投資，則應藉接納要約將彼等之AGP股份換為爪哇股份。

AGP獨立董事委員會函件

儘管吾等提供推薦意見，但務請AGP獨立股東垂注有關是否將彼等之AGP股份交換為爪哇股份之決定應根據各AGP獨立股東之個人情況及投資目標而定，且應審慎考慮要約之條款。如有疑問，AGP獨立股東應諮詢彼等自身之專業顧問以獲取專業意見。此外，吾等推薦有意接納要約之AGP獨立股東仔細閱覽本綜合文件所詳述之有關接納要約之程序。

務請AGP獨立股東注意，彼等參與要約或持有彼等於AGP股份之投資之決定取決於彼等個人情況及投資目標。惟於任何情況下，AGP獨立股東應注意AGP股份或爪哇股份之目前交易量及／或目前交易價格水平於要約期間或要約期間後概不一定能維持穩定，以及本綜合文件所載資料亦並非AGP股份或爪哇股份日後表現的指標。

吾等建議任何可能須就綜合文件之任何方面或對應採取之任何行動尋求意見之AGP獨立股東，於作出是否接納要約之決定前應先諮詢其持牌證券交易商、銀行經理、律師、職業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

列位AGP獨立股東 台照

AGP獨立董事委員會

Richard Öther Prickett
非執行主席兼
獨立非執行董事

John David Orchard Fulton
獨立非執行董事

林成泰
非執行董事

謹啟

二零一七年七月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約致AGP獨立董事委員會之意見函件全文，乃供載入本綜合文件而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

豐盛融資有限公司
代表
NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED
提出無條件自願性要約以收購
ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED
之全部已發行股份
(**NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED**及爪哇控股有限公司
已擁有者除外)
以交換爪哇控股有限公司股份

緒言

茲提述吾等獲委聘就要約向AGP獨立董事委員會提供意見。有關要約之詳情載於本綜合文件，本函件亦為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

按照聯合公佈及AGP日期為二零一七年五月十五日之公佈所載，根據實物分派，已以實物分派方式向爪哇股東(包括要約人)分派爪哇持有之AGP股份作為特別股息。根據買賣協議於向爪哇出售AGP非中國資產完成後，AGP集團繼續持有AGP中國資產。

鑑於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及意識到部份根據實物分派收取AGP股份之爪哇股東或無意持有AGP股份(鑑於彼等或無意持有／買賣獲准於另類投資市場買賣之股份)，要約人已向AGP獨立股東提出無條件自願性換股要約及現金要約，以將AGP獨立股東所持之AGP股份交換為要約人持有之爪哇股份以及收取現金，藉此向AGP獨立股東(現有及因實物分派而成為之股東)提供有關AGP股份之潛在流通選擇權(除在市場內外出售該等AGP股份外)。

獨立財務顧問函件

根據聯合公佈內的原訂時間表，換股要約的原訂截止日期預期為二零一七年五月二十六日，爪哇特別現金股息的支付日期預期為二零一七年六月二十一日。基於上述日期，由於接納換股要約的AGP獨立股東應已自要約人購得代價股份連同就此累計或附帶之一切權利(包括爪哇特別現金股息)，該等AGP獨立股東應已於二零一七年六月二十一日獲派付該等股息。誠如要約人與AGP日期為二零一七年五月五日、二零一七年五月十七日、二零一七年六月五日、二零一七年六月十六日及二零一七年七月七日之聯合公佈所披露，需要更多時間落實綜合文件；同時根據要約人與爪哇日期為二零一七年四月十八日之聯合公佈所披露之時間表，爪哇特別現金股息已於二零一七年六月二十一日派付。為確保接納之AGP獨立股東享有原訂建議時間表項下的同等權益，要約人已修訂要約條款，以計及要約之現金部份(金額相等於爪哇特別現金股息)。

於二零一七年五月四日，有關(其中包括)實物分派之決議案於爪哇特別會議上獲批准。於二零一七年五月十五日，實物分派已完成。實物分派後，AGP不再為爪哇之附屬公司。

於最後實際可行日期，資產重新分派、AGP特別股息支付及爪哇特別現金股息支付均已完成。

收購守則規則2.8規定AGP獨立董事委員會須由全體非執行董事組成，彼等除作為AGP股東外不能於要約中擁有直接或間接權益。因此，由非執行董事(即林成泰先生)及AGP全體獨立非執行董事(即Richard Öther Pricket先生及John David Orchard Fulton先生)組成之AGP獨立董事委員會已告成立，以就要約向AGP獨立股東提供意見。由於呂聯樸先生(AGP之非執行董事)為要約人之一致行動人士成員以及爪哇之總裁，彼不會加入AGP獨立董事委員會，以避免就要約條款向AGP獨立董事委員會提供意見時出現任何利益衝突。

吾等(智略資本有限公司)已獲AGP獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就要約向AGP獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已由AGP獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問之職責乃就要約之條款對AGP獨立股東而言是否屬公平及合理向AGP獨立董事委員會提供吾等之建議。

吾等與AGP、爪哇、要約人、彼等各自之主要股東或彼等之任何一致行動或推定一致行動人士概無關連。因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。除就是項委任應付予吾等之常規專業費用外，並無存在任何其他安排令吾等可自AGP、爪哇、要約人、彼等各自之主要股東或彼等之任何一致行動或推定一致行動人士收取任何費用或利益。

獨立財務顧問函件

吾等之意見基準

在達致吾等致AGP獨立董事委員會之意見時，吾等曾依賴本綜合文件所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明及AGP董事及AGP管理層向吾等作出之聲明。吾等假設AGP董事及AGP管理層提供予吾等並全權負責之所有陳述、資料及聲明於提供時及於最後實際可行日期屬真實及準確。吾等亦已假設AGP董事於本綜合文件內表達之所有信念、意見、期望及意向陳述均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑本綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或AGP、其顧問、AGP董事及／或AGP管理層向吾等提供之意見之合理性。

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，除為編製本函件以外，吾等並無對所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對AGP集團及爪哇集團之業務及事務進行任何獨立調查。吾等亦假設本綜合文件所載或所提述之所有聲明於最後實際可行日期屬真實，且根據收購守則規則9.1 AGP獨立股東將在合理切實可行下盡快獲知會有關聲明之任何重大變動。

吾等並無考慮AGP獨立股東因各自個人情況而接納或不接納要約的稅務影響。屬境外(即香港以外地區)居民或須就證券買賣繳納海外(即香港以外地區)稅項或香港稅項之AGP獨立股東應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。此外，稅法及其處理和詮釋可能會有變。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就要約致AGP獨立董事委員會之意見及建議時，吾等已考慮下列所載之主要因素及理由：

1. AGP集團之背景資料

(a) 主要業務

AGP乃一家投資控股公司，於二零零四年二月十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於二零一六年十二月五日遷冊至百慕達。於實物分派前，AGP為爪哇擁有97.17%權益之附屬公司。AGP於緊接實物分派後不再為爪哇之附屬公司（儘管爪哇繼續持有因爪哇合資格股東零碎配額而留存之未獲分派之34,598股AGP股份）。

完成資產重新分派及實物分派後，AGP集團主要在中國從事物業發展及投資。

茲提述日期為二零一七年三月三十一日之AGP股東通函（「AGP通函」），AGP將與爪哇訂立一份新成本分擔協議，且AGP有意於重組完成後，將直接與第三方業主就其自身的寫字樓物業訂立租賃協議。

(b) 過往財務資料

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

以下財務資料乃摘錄自截至二零一六年十二月三十一日止年度AGP集團之綜合財務資料及完成資產重新分派及AGP特別股息支付後AGP集團（「AGP餘下集團」）之未經審核備考資料（「未經審核AGP備考財務資料」）（分別載於本綜合文件附錄二及附錄四）。

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	
	AGP集團 (經審核) 港幣百萬元	AGP餘下集團 (未經審核) 港幣百萬元
收益	539.64	131.65
除稅前溢利	220.94	2,199.81
除稅後溢利	300.97	2,291.88

獨立財務顧問函件

	於二零一六年十二月三十一日	
	AGP集團 (經審核) 港幣百萬元	AGP餘下集團 (未經審核) 港幣百萬元
流動資產	10,939.12	4,692.49
流動負債	1,717.74	220.43
資產淨值	12,709.27	6,173.88

根據(i)本綜合文件附錄二所載AGP集團之財務資料及(ii)AGP集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報，截至二零一六年十二月三十一日止年度，AGP集團錄得營業額約港幣539,640,000元(其中包括於二零一六年出售若干資產(包括成都東悅名城、開封東匯名城、黃山開發資產及大新金融中心)的影響)，較二零一五年同期的約港幣715,770,000元減少約24.61%。該收益歸因於確認投資物業、酒店運營、財務投資及出售物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，AGP股東應佔溢利減少約77.31%至約港幣300,970,000元，主要由於投資物業公平值變動，即由截止二零一五年十二月三十一日止年度之收益約港幣949,110,000元變為截止二零一六年十二月三十一日止年度之虧損約港幣100,670,000元。

於二零一六年十二月三十一日，AGP股東應佔AGP集團之權益為港幣12,789,510,000元(二零一五年：港幣14,218,760,000元)。於二零一六年十二月三十一日，每股AGP股份資產淨值為港幣14.34元。

如上表所示，(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度，AGP集團之收益約為港幣539,640,000元，而重組完成後，AGP餘下集團之未經審核備考收益將約為港幣131,650,000元；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度，AGP集團錄得溢利淨額約為港幣300,970,000元，而重組完成後，AGP餘下集團將錄得溢利淨額約為港幣2,291,880,000元，此乃主要由於出售AGP非中國資產產生一次性收益約港幣2,580,310,000元所致，然而，重組完成後，倘不計及出售AGP非中國資產的一次性收益的影響，則AGP餘下集團將錄得虧損淨額約港幣288,430,000元；及(iii)於二零一六年十二月三十一日，AGP集團之資產淨值約為港幣12,709,270,000元，而於重組完成後，AGP餘下集團之未經審核備考資產淨值約為港幣6,173,880,000元，此乃計及完成AGP特別股息支付及資產重新分派但未計及AGP於二零一七年三月十七日宣派之股息港幣2.25元。

獨立財務顧問函件

為免生疑問，該等數字並無計及於二零一七年三月十七日宣派之股息每股 AGP 股份港幣 2.25 元。

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

誠如 AGP 截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「AGP 二零一五年年報」）所載，截至二零一五年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣 715,770,000 元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之約港幣 648,690,000 元增加約 10.34%。誠如 AGP 二零一五年年報所述，營業額主要歸因於確認投資物業之租金收入、酒店營運收益及出售開封東滙名城住宅單位。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，AGP 錄得 AGP 股東應佔溢利約為港幣 1,336,730,000 元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之約港幣 703,100,000 元增加約 90.01%。誠如 AGP 二零一五年年報所述，所公佈之溢利已計及經扣除遞延稅項之投資物業之重估盈餘約港幣 980,800,000 元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則約為港幣 600,300,000 元。倘不計及有關盈餘之淨影響，AGP 股東應佔 AGP 集團之溢利淨額為港幣 355,900,000 元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度約為港幣 102,800,000 元。

於二零一五年十二月三十一日，AGP 股東應佔 AGP 集團之權益為港幣 14,218,800,000 元（二零一四年：港幣 13,148,100,000 元）。於二零一五年十二月三十一日，AGP 股東應佔每股 AGP 股份資產淨值約為港幣 16 元。

2. 爪哇集團之背景資料

(a) 主要業務

爪哇乃一家於一九八九年四月二十五日在百慕達註冊成立之投資控股公司，並且為一家在聯交所主板上市之公司。於最後實際可行日期，要約人(i)為爪哇之控股股東，持有 443,486,289 股爪哇股份，佔已發行爪哇股份約 65.06%；及(ii)於 562,340,612 股 AGP 股份（佔已發行 AGP 股份約 63.44%）中擁有權益。於完成資產重新分派及實物分派後，爪哇及其附屬公司的主要業務活動為於香港、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。

獨立財務顧問函件

(b) 過往財務資料

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

以下財務資料乃摘錄自截至二零一六年十二月三十一日止年度爪哇集團之綜合財務資料及完成AGP特別股息支付及實物分派後爪哇集團(「爪哇餘下集團」)之未經審核備考資料(「未經審核爪哇備考財務資料」)(分別載於本綜合文件附錄三及附錄五)。為免生疑問，爪哇集團之財務資料包括合併AGP作為爪哇集團之附屬公司。

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	
	爪哇集團 (經審核) 港幣百萬元	爪哇餘下集團 (未經審核) 港幣百萬元
收益	565.98	434.33
除稅前溢利	496.58	846.43
除稅後溢利	571.92	829.70

	於二零一六年 十二月三十一日	
	爪哇集團 (經審核) 港幣百萬元	爪哇餘下集團 (未經審核) 港幣百萬元
流動資產	11,469.11	8,742.40
流動負債	2,471.95	2,251.52
資產淨值	12,332.70	8,256.83

誠如爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「爪哇二零一六年年報」)所載，截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇集團之營業額約為港幣565,980,000元，較二零一五年同期之港幣732,700,000元減少約22.75%。該營業額主要來自確認投資物業之租金收入(約港幣261,840,000元)、酒店營運(約港幣228,910,000元)、出售開封東滙名城的住宅單位(約港幣900,000,000元)及來自金融投資之收入(約港幣65,950,000元)。

獨立財務顧問函件

截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇股東應佔溢利由港幣1,435,930,000元減少至港幣684,290,000元，此乃主要由於投資物業公平值變動，即由截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約港幣953,080,000元變為截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損約港幣104,630,000元。二零一六年呈列之爪哇股東應佔溢利已計及經扣除遞延稅項之投資物業之重估虧損約港幣80,100,000元(二零一五年：重估盈餘港幣984,200,000元)。倘不計及重估虧損之影響，爪哇股東應佔爪哇集團之溢利淨額為港幣762,300,000元(二零一五年：港幣479,500,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，爪哇股東應佔爪哇集團之權益約為港幣12,051,000,000元(二零一五年：港幣13,074,400,000元)。於二零一六年十二月三十一日，爪哇股東應佔每股爪哇股份資產淨值為港幣17.81元，而於二零一五年十二月三十一日為港幣19.29元。

如上表所示，(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇集團之收益約為港幣565,980,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇餘下集團之未經審核備考收益約為港幣434,330,000元；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇集團之溢利淨額約為港幣571,920,000元，而爪哇餘下集團之未經審核備考溢利淨額將約為港幣829,700,000元；及(iii)於二零一六年十二月三十一日，爪哇集團之資產淨值約為港幣12,332,700,000元，於重組完成後，爪哇餘下集團之未經審核備考資產淨值為港幣約8,256,830,000元。

為免生疑問，該等數字並無計及AGP於二零一七年三月十七日宣派之股息港幣2.25元的影響，亦無計及爪哇於二零一七年三月二十七日宣派之末期股息6港仙及爪哇特別現金股息的影響。

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

誠如爪哇截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「爪哇二零一五年年報」)所載，截至二零一五年十二月三十一日止年度，爪哇集團之營業額為港幣732,700,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的港幣668,520,000元增加9.60%。營業額主要歸因於確認投資物業之租金收入、酒店營運收益及出售開封東滙名城住宅單位。

獨立財務顧問函件

截至二零一五年十二月三十一日止年度，爪哇股東應佔溢利約為港幣1,435,930,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之約港幣684,460,000元增加約1.10倍。所公佈之爪哇股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘約港幣984,200,000元(二零一四年：約港幣598,700,000元)。倘不計及有關盈餘之影響，爪哇股東應佔爪哇集團之溢利淨額較二零一四年十二月三十一日止年度之約港幣102,700,000元增加約3.67倍至約港幣479,500,000元。

於二零一五年十二月三十一日，爪哇股東應佔爪哇集團之權益約為港幣13,074,400,000元(二零一四年：約港幣12,197,050,000元)。於二零一五年十二月三十一日，爪哇股東應佔每股爪哇股份資產淨值為港幣19.29元，而於二零一四年十二月三十一日為港幣17.69元。

3. 要約之理由及要約人有關AGP集團之意向

(A) 要約之理由

根據實物分派之完成，已以實物分派的方式將爪哇持有之AGP股份分派予爪哇股東。由於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知到部份根據實物分派收取AGP股份之爪哇股東無意持有AGP股份(由於彼等可能無意持有／買賣獲准於另類投資市場買賣之股份)，要約人已向AGP獨立股東作出自願要約，以將彼等之AGP股份交換要約人持有之爪哇股份，藉此向AGP獨立股東(現有及因實物分派而成為之股東)提供有關AGP股份之流通選擇權(除在市場內外出售該等AGP股份外)。

誠如「AGP董事會函件」所載「要約人有關AGP集團之意向」一節所述，重組完成後，AGP集團將專注於中國業務，並將繼續擁有位於廣州的兩項投資物業及位於成都的兩項投資物業，有關詳情載於通函附錄二內。而與此同時，爪哇集團將繼續專注於非中國業務，包括一所英國寫字樓、一家澳洲渡假酒店及一家香港酒店。

茲提述AGP通函，AGP董事會相信，重組將為AGP提供於重組完成後專注於中國業務的機會，並相信中國策略符合AGP及AGP股東的最佳利益。有關AGP董事會對AGP未來業務策略意見的更多資料，請參閱AGP通函。

獨立財務顧問函件

亦應注意的是，雖然AGP董事會目前有意專注於發展中國業務，且於重組後其物業資產僅位於中國成都市及廣州市，但AGP董事會不認為，AGP應限制其活動範圍。因此，AGP董事會並未承諾將其活動範圍僅限於中國或僅限於物業相關之發展及投資。AGP之策略將由AGP董事會自身經考慮市場機會、AGP的財務資源及其核心競爭力後作出。於最後實際可行日期，要約人(i)除繼續AGP集團現有主要業務外並無對該集團業務有任何具體計劃，(ii)並無計劃終止僱員的聘用，或重新部署AGP集團的資產(於其一般及日常業務過程中進行者除外)，以及目前無意在不作出獨立要約的情況下，自願將AGP從另類投資市場除牌。

誠如上節所述，完成資產重新分派及實物分派後，AGP集團主要在中國從事物業發展及投資。關於AGP集團之業務前景，吾等已進行以下研究：

(i) 中國宏觀經濟狀況

誠如中國銀行於二零一七年三月三十一日刊發的研究報告(即《中國經濟金融展望報告》)所述，二零一七年第一季度，中國經濟積極因素明顯增多，預計第一季度經濟增速可能維持於7%左右，比去年同期回升0.3個百分點。預計二零一七年第二季度影響外部環境的不穩定、不確定因素依然較多。

根據國際貨幣基金組織(「IMF」)的統計，二零一七年及二零一八年中國的國內生產總值(「GDP」)增長率預期分別為6.7%及6.4%，而二零一六年及二零一五年的GDP增長率分別為6.7%及6.9%。這表明中國的GDP增長率呈下滑趨勢。

獨立財務顧問函件

此外，根據普華永道於二零一七年五月刊發的名為《2017年第一季度中國經濟季刊》(China Economic Quarterly Q1 2017)的研究報告，中國於二零一七年第一季度維持其擴張性貨幣政策。報告指出，「儘管二零一七年，人民幣兌美元仍面臨貶值壓力，但在總統特朗普於4月份表示強美元不符合美國經濟利益，及美國政府不鼓勵美元進一步升值後，這種預期已大幅降低。因此，此次美元匯率上升週期可能很快結束。因此，於二零一七年餘下時間，人民幣與美元的匯率可能從幾乎單方面貶值轉變為雙方波動」。

儘管根據上述研究報告，人民幣兌美元於二零一七年可能不會大幅貶值，但鑑於中國政府的擴張性貨幣政策，我們認為人民幣匯率可能繼續承壓。

(ii) 廣州市及成都市的租賃環境

AGP 中國資產(有關詳細資料(包括各項物業的租賃條款)載於通函內)包括長期租賃及短期租賃物業，且位於中國廣州市及成都市。吾等對廣州市及成都市的寫字樓市場的概況進行若干研究。

a) 廣州市

根據高力國際集團(「高力」，該公司為一家全球性商業地產服務公司，致力於向世界各地的商業房地產用戶、業主、投資者及開發商提供全面優質服務)於二零一七年二月刊發的廣州市寫字樓市場研究報告(即《空置率上升，租金下降》)，吾等注意到廣州市寫字樓物業市場的需求於二零一六年第四季度偏軟，淨吸入量(期內佔用空間變動)環比下跌24%，廣州市寫字樓物業市場的平均空置率環比上升0.5個百分點至16.3%。此外，誠如該研究報告所述，於二零一八年至二零二零年三年期間，廣州寫字樓物業市場預期將增加寫字樓物業951,000平方米。因此，預期快速的擴張會對業主帶來巨大挑戰，並在中短期內對入駐率帶來顯著的下行壓力。

獨立財務顧問函件

然而，由於激烈競爭業主給予租金優惠以換取更高的入駐率，平均租金有所下降。展望未來，儘管新項目擁有高規格建築品質及相應較高的租金，但預期其他業主將提供租金減免及其他優惠以保持其競爭力。因此，預期平均租金有望維持當前水平。

因此，廣州寫字樓物業市場供應過剩預期將會令租金承壓，不過，業主可能會採取的推廣措施會降低供應過剩產生的若干負面影響。

b) 成都市

吾等從高力於二零一七年四月二十六日發佈的成都市寫字樓市場研究報告(即《服務產業為租賃需求提供穩定支撐》)中注意到，二零一六年，成都市第三產業同比增長9.0%，及金融行業產值於同期內同比增長8.7%，支撐了成都市優質寫字樓物業的租賃需求。因此，二零一七年第一季度，寫字樓租賃需求穩定，平均空置率有所下降。然而，據悉，560,000平方米(6,030,000平方呎)新增寫字樓供應計劃將於二零一七年竣工，供過於求將繼續為業主的主要挑戰，空置率將再次上升並使租金持續下降。

爪哇集團之前景

完成重組後，爪哇及其附屬公司的主要業務活動為在香港、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，詳情載於本綜合文件附錄六。關於爪哇集團之業務前景，吾等已進行以下研究：

(i) 香港政府支持本港酒店行業

誠如爪哇二零一六年年報所述，爪哇集團的酒店物業(即香港銅鑼灣皇冠假日酒店)業績相較二零一五年穩定，此乃由於酒店業務市場疲弱所致。香港銅鑼灣皇冠假日酒店將致力進一步擴大市場佔有率，並於充滿挑戰的市況下尋求節省成本措施。

獨立財務顧問函件

誠如爪哇二零一六年年報進一步所述，二零一六年第三季度，香港經濟略有回升，GDP按年同期增長1.9%，高於上季度按年同期增長的1.7%。作為國際金融中心之一，香港無疑受到全球經濟因素所影響。香港經濟增長將取決於中國的政策及表現，以及美國的加息步伐。

此外，如香港旅遊發展局於二零一七年二月向香港立法會經濟發展事務委員會提交的《香港旅遊發展局2017-18年度工作計劃》及相關補充資料所述，「香港政府於二零一七至二零一八年度將額外撥款港幣243,000,000元，支持旅遊業發展，其中港幣238,000,000元將撥給香港旅遊發展局用於開展促進旅遊業發展的各項倡議」。吾等留意到，該等各項倡議包括但不限於進一步促進旅遊產品多元化、吸引更多高消費遊客及增強香港作為旅遊目的地的吸引力。

吾等亦留意到，儘管於二零一六年來自中國市場的過夜遊客減少，來自國際市場（尤其是短程市場）的過夜遊客因香港旅遊發展局於二零一六年加大在短程市場的推廣力度而增加。

此外，根據上述香港旅遊發展局工作計劃，香港政府對交通運輸及基礎設施的投資亦將提高香港與周邊城市的連通性，進而擴大客源市場。此外，香港與中國的連通性將促進海外遊客透過香港到中國旅行。預期酒店客房供應將繼續增加，以滿足未來幾年不斷增長的酒店客房需求，酒店客房總數將在二零一九年達到85,000間，較二零一六年約增加10,000多間。

(ii) 英國穩定的房地產市場

誠如高力於二零一七年四月刊發的倫敦寫字樓市場研究報告(即《London Offices Snapshot》)所述,儘管整體上二零一六年年吸納量大幅下跌(較十年平均水平下跌15%),但二零一七年首三個月倫敦寫字樓市場已在一定程度上回歸均衡水平。此外,誠如第一太平戴維斯於二零一七年三月二十八日刊發的報告(即《Spotlight — Regional Office Market Review & Outlook》)所述,「地區寫字樓市場結構性供應不足,而佔用需求仍保持增長,我們繼續預期二零一七年及未來市場將充滿機遇」,吾等注意到,英國原寫字樓市場供應低於需求。

誠如上文第一太平戴維斯所刊發的報告進一步所述,儘管英國的區域寫字樓市場近一年來存在政治不確定性,但英國地區(不包括倫敦)寫字樓市場連續四年吸納量超過長期平均水平9,100,000平方呎,達到令人矚目的9,600,000平方呎。

(iii) 澳洲昆士蘭旺盛的旅遊市場

吾等從爪哇二零一六年年報中了解到,爪哇持有一處位於澳洲昆士蘭的投資物業。因此,吾等謹此提述昆士蘭旅遊及活動推廣局(昆士蘭政府的法定機構)於二零一七年六月二十八日發佈的一項官方報告(即《Domestic Tourism Snapshot》)。誠如該報告所述,「截至二零一七年三月止年度,昆士蘭的國內過夜旅客消費額增長約5.8%,創下15,300,000,000澳元(相等於約港幣90,730,000元)的記錄,當中昆士蘭佔總消費額的24.7%,佔比相對穩定。」Destination Q(昆士蘭政府及旅遊局的合夥企業)刊發的名為《2016 State of the Industry》報告進一步所述,截至二零一六年六月三十日止年度,與二零一五年同期相比,昆士蘭的國際遊客數目增加約11.3%,昆士蘭的國際遊客消費開支增加約10.6%。同時,截至二零一六年六月三十日止年度,昆士蘭的國內遊客數目及國內遊客消費開支較二零一五年同期分別增加5.7%及7%。

獨立財務顧問函件

總結

經考慮(i) AGP集團專注於中國業務，及爪哇集團專注於非中國業務；(ii) 鑑於中國經濟增速減緩⁽¹⁾、人民幣繼續走弱⁽²⁾、廣州市及成都市租賃環境充滿挑戰⁽³⁾及GDP增速放緩⁽⁴⁾，AGP集團之業務前景存在不確定性；(iii) (a) 受惠於香港政府推出的有關本港酒店行業發展的支持政策⁽⁵⁾；(b) 英國物業市場穩定⁽⁶⁾；及(c) 澳洲昆士蘭旅遊市場穩定⁽⁷⁾，爪哇集團的業務前景相對正面；(iv) 根據未經審核爪哇備考財務資料及未經審核AGP備考財務資料(分別載於本綜合文件的附錄四及附錄五)，於重組後，爪哇集團的財務狀況優於AGP集團的財務狀況(不計及出售AGP非中國資產產生的一次性收益)；及(v) 對(a) 股價表現；及(b) 可資比較分析的具體分析(有關詳細資料已載於以下分節「要約分析」)，吾等認為要約為AGP獨立股東提供將AGP股份轉換為爪哇股份的潛在流動性選擇權。

(1) 根據中國銀行報告

(2) 根據普華永道報告

(3) 根據高力報告

(4) 根據國際貨幣基金組織報告

(5) 根據香港旅遊發展局

(6) 根據高力報告及第一太平戴維斯報告

(7) 根據昆士蘭旅遊及活動推廣局

4. 要約之主要條款

豐盛融資代表要約人並根據收購守則按以下基準向AGP獨立股東作出要約以收購全部AGP股份(要約人及爪哇已擁有者除外)：

每4股AGP股份1股代價股份(要約人持有之
1股已發行爪哇股份)
及港幣3.0元(金額相等於爪哇
特別現金股息)

於最後實際可行日期，有886,347,812股已發行AGP股份。實物分派後，爪哇持有的所有861,278,857股AGP股份(不包括因零碎配額而留存之未獲分派的34,598股AGP股份)已按所有爪哇合資格股東(包括要約人)彼等各自於爪哇的持股比例分派予彼等，基準為每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份。因此，於二零一七年五月十五日實物分派完成後，要約人持有562,340,612股AGP股份，呂榮梓先生持有13,792,397股AGP股份，NYH Limited直接持有5,237,854股AGP股份，呂聯樸先生持有22,390,346股AGP股份，林成泰先生及其配偶持有4,092,442股AGP股份，呂聯勤先生持有23,432,642股AGP股份，爪哇透過其全資附屬公司持有34,598股AGP股份，因實物分派收取AGP股份之爪哇股東(要約人、呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生及NYH Limited除外)持有229,957,966股AGP股份及其他AGP股東持有25,068,955股AGP股份，分別佔AGP已發行股本約63.44%、1.56%、0.59%、2.53%、0.46%、2.64%、0.004%、25.946%及2.83%。

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(就本段而言，不計及要約之現金部份)及323,972,602股AGP股份(即所有已發行AGP股份(要約人及爪哇已擁有之AGP股份除外))受制於要約，假設(i)所有AGP獨立股東有效接納要約；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80,993,150股代價股份。這相當於於最後實際可行日期現有已發行爪哇股份681,666,726股約11.88%。倘概無AGP股份根據要約獲有效接納，則要約人將繼續持有562,340,612股AGP股份，相當於於最後實際可行日期AGP全部已發行股本約63.44%。

獨立財務顧問函件

誠如本綜合文件「AGP董事會函件」所述，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要約人對(i)重組完成後每股AGP股份之公平市值；及(ii)重組完成後每股爪哇股份之公平市值的估計釐定。AGP股份與爪哇股份之公平市值乃由要約人根據下列各項計算：

- (1) 就AGP股份而言，(i)摘錄自未經審核AGP備考財務資料之AGP股東應佔未經審核資產淨值約港幣6,258,000,000元(載於本綜合文件附錄四第IV-4頁)(ii)減去要約人假設AGP物業按其於二零一七年二月二十八日之公平市值出售產生之潛在中國稅項負債約港幣601,000,000元(「潛在稅項負債」)(為免生疑問，該款額並無計入AGP的財務報表，原因是該款額不符合國際財務報告準則項下的遞延稅項負債的規定)；(iii)減去AGP於二零一七年三月十七日宣派之特別股息約港幣1,994,000,000元(相當於每股AGP股份港幣2.25元)；及(iv)加上AGP所持中國物業於二零一七年二月二十八日之公平值與AGP所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(「AGP物業公平值差額」)(相等於港幣65,000,000元及有關西門口廣場購物商場)。為免生疑問，AGP非中國資產之重估反映於買賣協議內的應支付之代價內(載於本綜合文件附錄四第IV-9頁)。計及該等調整，要約人計算得出的每股AGP股份之備考資產淨值為港幣4.21元。不計及上文(ii)所提述的要約人調整約港幣601,000,000元，每股AGP股份之備考資產淨值為港幣4.88元。
- (2) 就爪哇股份而言，(i)摘錄自未經審核爪哇備考財務資料之爪哇股東應佔未經審核資產淨值港幣8,253,000,000元(載於本綜合文件附錄五第V-5頁)；(ii)加上爪哇所持物業及自AGP收購之AGP非中國資產於二零一七年二月二十八日之公平值與爪哇所持物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值的差額(「爪哇物業公平值差額」)(相等於港幣2,854,000,000元及有關香港銅鑼灣皇冠假日酒店)。要約人假設倘爪哇所持物業於二零一七年二月二十八日按其公平市值出售則毋須就該等物業支付任何稅項，故要約人在計算時並無計入遞延稅項負債。計及該等調整，於聯合公佈日期，每股爪哇股份之備考資產淨值為港幣16.37元。爪哇宣派爪哇特別現金股息，並已於二零一七年六月二十一日派付予爪哇股東，此舉將會導致每股爪哇股份之備考資產淨值減少至港幣13.37元。為免生疑問，要約人在釐定上述換股比率時，爪哇尚未宣派有關爪哇特別現金股息，故要約人在計算時，並無計入爪哇特別現金股息。有關爪哇特別現金股息及要約之現金部份之關係之背景詳情，亦請參閱本綜合文件第12頁。

獨立財務顧問函件

根據要約，接納要約之一名AGP獨立股東有權就其所收取之要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元，該款項相等於爪哇特別現金股息。

除886,347,812股已發行AGP股份外，於最後實際可行日期，AGP並無可兌換或附帶權利可要求發行AGP股份之發行在外之證券、購股權、認股權證或衍生工具，且AGP並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，除呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生、鍾沛林先生及David Andrew Runciman先生(彼等已發出將就彼等直接或間接持有之AGP股份接納要約之不可撤回承諾)外，要約人並無收到任何AGP獨立股東之任何指示或不可撤回之承諾，表示其將接納或拒絕要約。

5. 要約分析

(a) 股價表現

吾等從「豐盛融資函件」中注意到，每4股AGP股份交換1股代價股份之換股比率(不計及要約之現金部分)乃由要約人根據其對重組後每股AGP股份及/或爪哇股份之公平市值的估計釐定。AGP及爪哇於二零一七年三月十七日前之歷史股份價格未考慮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。

經進一步考慮(i)根據要約(實質上)AGP股東可透過向要約人出售4股AGP股份收購1股爪哇股份；(ii)爪哇股份之收市價已作調整以反映自二零一七年五月十二日後之爪哇特別現金股息支付；以及(iii)資產重新分派及實物分派已於二零一七年五月十五日完成，為評估要約換股比率之公平性及合理性，吾等已參考(i)爪哇股份於二零一七年五月十五日之收市價為港幣11.76元(相等於約1.20英鎊)及(ii)AGP股份於二零一七年五月十五日之收市價為0.285英鎊(相等於約港幣2.79元)。

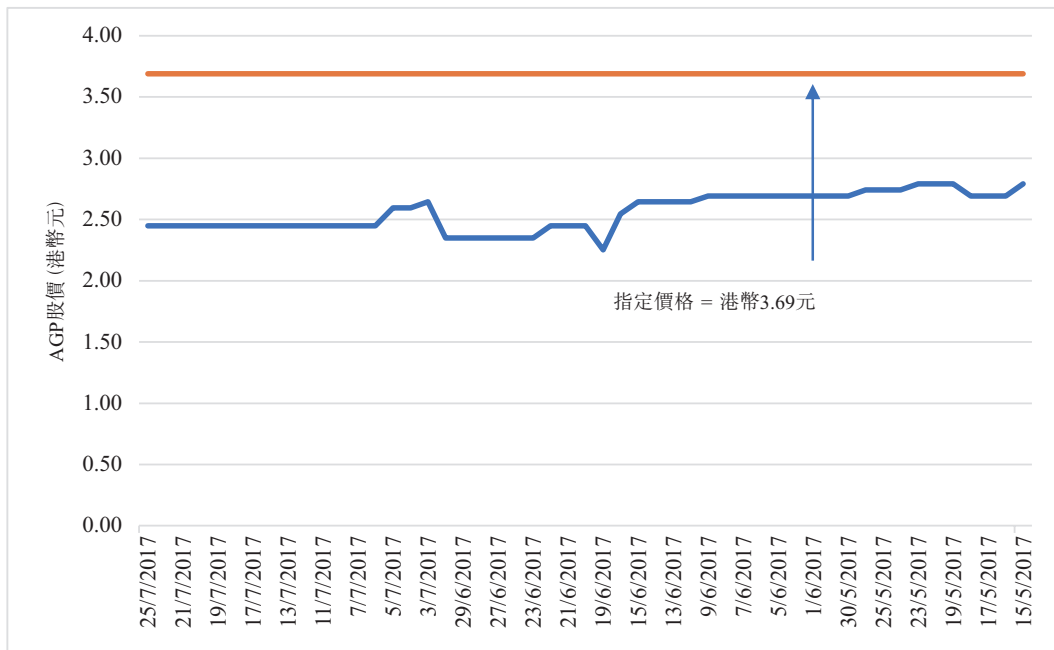
為計算1股AGP股份之指定價格，吾等已參考每股AGP之指定價值港幣3.69元(相等於約0.38英鎊)(「指定價格」)(就每股AGP股份而言，指定價格相等於爪哇股份於二零一七年五月十五日之收市價港幣11.76元加上要約之現金部份，再除以4)。

獨立財務顧問函件

為計算1股爪哇股份之隱含代價股份價格，吾等亦已參考爪哇股份之隱含代價價格約港幣11.16元(相等於約1.14英鎊)(「隱含代價股份價格」)(就每股爪哇股份而言，隱含代價股份價格相等於每股AGP股份於二零一七年五月十五日之收市價0.285英鎊(相等於約港幣2.79元)乘以4)。

AGP之股價表現

下圖列示於二零一七年五月十五日直至及包括最後實際可行日期期間(「回顧期間」)AGP股份之每日收市價(以港幣計值)。吾等已審閱於回顧期間AGP股份收市價之變動，並認為回顧期間屬合理，足以說明AGP股份收市價趨勢與指定價格的關係。



資料來源：彭博

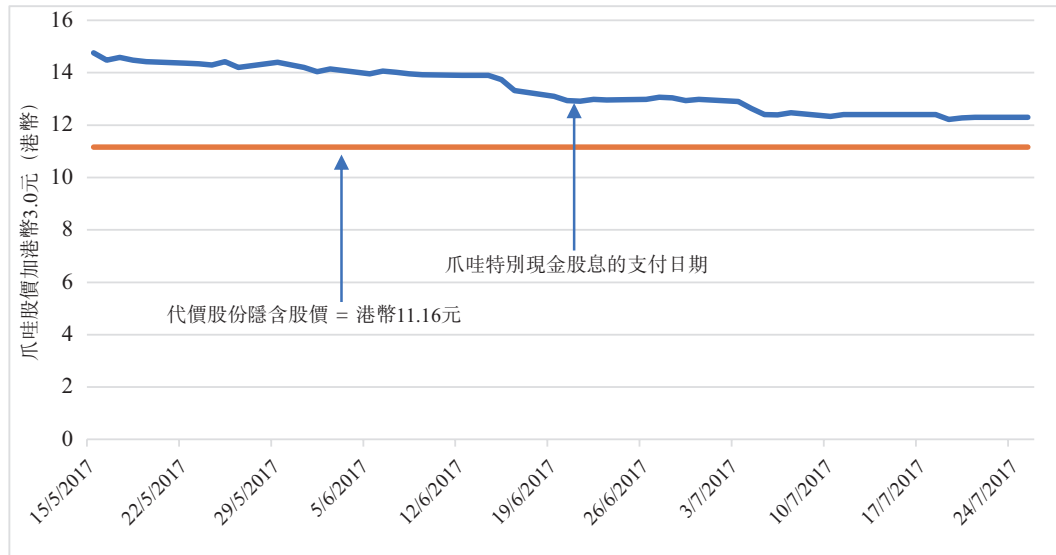
於回顧期間，AGP股份收市價介乎二零一七年六月十九日之最低價0.23英鎊(相等於約港幣2.25元)至二零一七年五月十五日、二零一七年五月十九日、二零一七年五月二十二日及二零一七年五月二十三日之最高價0.285英鎊(相等於約港幣2.79元)之間。於回顧期間，AGP股份平均每日收市價約為0.26英鎊(相等於約港幣2.56元)。

總而言之，誠如上述AGP股份表現圖表所示，於整個回顧期間，指定價格港幣3.69元均高於AGP股份收市價。

爪哇股價表現

下圖說明於回顧期間爪哇股份之每日收市價加上要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元。

吾等認為，回顧期間之期長足以說明爪哇股份收市價之趨勢與代價股份隱含股價之關係。



資料來源：聯交所及彭博

於回顧期間，(a) 爪哇股份收市價與 (b) 要約之現金部份之總額介乎二零一七年七月十九日之最低價港幣 12.22 元至二零一七年五月十五日之最高價港幣 14.76 元之間。該期間 (a) 爪哇股份平均每日收市價與 (b) 要約之現金部份之總額約港幣 13.35 元。

獨立財務顧問函件

代價股份隱含股價港幣11.16元較於二零一七年七月十九日(a)爪哇股份之最低收市價及(b)要約之現金部份之總額港幣12.22元折讓約8.67%以及較於二零一七年五月十五日(a)爪哇股份之最高收市價及(b)要約之現金部份之總額港幣14.76元折讓約24.39%。代價股份隱含股價低於(a)爪哇股份之平均收市價及(b)要約之現金部份之總額約港幣13.35元。

總而言之，誠如上述分析所示，代價股份隱含股價港幣11.16元低於於回顧期間(a)爪哇股份收市價與(b)要約之現金部份之總額。

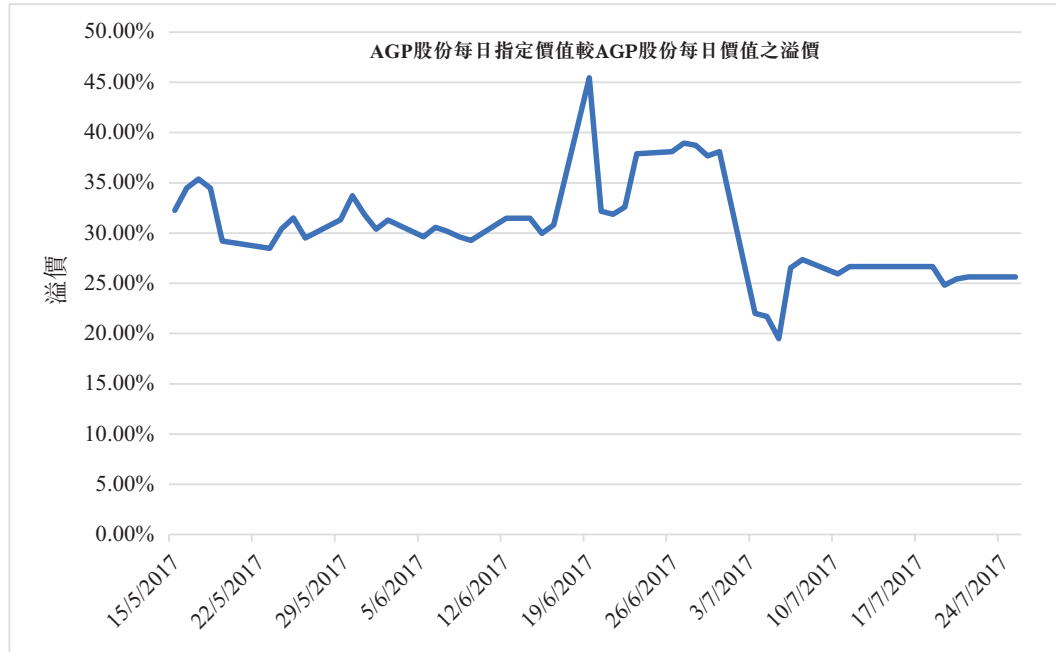
代價股份隱含股價與AGP股份價格比較

就本段所載比較而言(不計及要約之現金部份之影響)，代價股份隱含股價港幣11.16元較於二零一七年六月十九日AGP股份之最低收市價0.23英鎊(相等於約港幣2.25元)乘以4溢價約23.91%，以及相等於二零一七年五月十五日、二零一七年五月十九日、二零一七年五月二十二日及二零一七年五月二十三日AGP股份之最高收市價0.285英鎊(相等於約港幣2.79元)乘以4。代價股份隱含股價高於AGP股份之平均收市價的約0.26英鎊(相等於約港幣2.56元)乘以4。

獨立財務顧問函件

每股AGP股份每日指定價值之股價表現

根據4股AGP股份交換1股代價股份加要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元之換股比率，相比於回顧期間之AGP股份每日收市價（「AGP股份每日價值」），每股AGP股份每日指定價值相等於回顧期間爪哇股份每日收市價加上要約之現金部份港幣3.0元之總額除以4（「每股AGP股份每日指定價值」）。下圖描述每股AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值之溢價。



資料來源：聯交所及彭博

誠如上圖所述，於回顧期間，AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值存在溢價。於二零一七年六月十九日錄得每股AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值之最高溢價約45.45%，於二零一七年七月五日錄得每股AGP股份每日指定價值較AGP股份每日價值之最低溢價約19.49%。

基於AGP股份於最後實際可行日期之收市價0.25英鎊（相等於約港幣2.45元），每股代價股份指定價值約港幣9.80元（相等於約1英鎊）（相等於每股AGP股份於最後實際可行日期之收市價乘以4）。

爪哇股份於最後實際可行日期之收市價港幣9.30元及要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元之總額（即每股爪哇股份港幣12.30元（相等於約1.26英鎊））較每股代價股份指定價值約港幣9.80元（相等於約1英鎊）溢價約25.51%。

獨立財務顧問函件

結論

經考慮(i)如上圖所示，代價股份隱含股價低於爪哇股份於回顧期間之每日收市價加港幣3.0元；(ii)代價股份隱含股價低於於回顧期間之爪哇股份平均收市價加港幣3.0元之總額約港幣13.35元；(iii)如上圖所示，指定價格高於AGP股份於回顧期間之每日收市價；(iv)指定價格較AGP股份於回顧期間之平均收市價約港幣2.56元溢價約44.10%；(v)每股AGP股份之每日指定價值較AGP股份於回顧期間之每日價值存在溢價；及(vi)爪哇股份於最後實際可行日期之收市價港幣9.30元與要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元之總額(即每股爪哇股份港幣12.30元)較每股代價股份於最後實際可行日期之指定價值港幣9.80元溢價約25.51%，吾等認為，要約項下4股AGP股份交換1股代價股份加上要約之現金部分每股代價股份港幣3.0元對有關AGP獨立股東而言屬公平合理。

(b) 股份流通量

AGP股份成交量

下表載列於回顧期間AGP股份之過往月度成交量及AGP股份成交股份數目佔於最後實際可行日期已發行AGP股份總數之百分比。

月份/期間	每月/期間 成交總量 (AGP股份)	平均 每日成交量 (AGP股份)	平均每日 成交量佔 已發行AGP 股份總數之 概約百分比 (附註1)	AGP股份於 相關月份之 交易日數(日)
二零一七年				
五月十五日至五月三十一日	291,002	24,250	0.00274%	12
六月	105,243	4,784	0.00054%	22
七月(直至及 包括最後實際可行日期)	108,321	6,372	0.00072%	17

資料來源：彭博

附註：

(1) 百分比乃按於最後實際可行日期886,347,812股已發行AGP股份計算。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，AGP股份之平均成交量百分比介乎約0.00054%至約0.00274%，平均值約為0.00133%。因此，AGP股份於回顧期間的成交量相對稀疏以及在公開市場上的流動性非常差。

爪哇股份成交量

下表載列爪哇股份之過往月度成交量及爪哇股份於回顧期間的成交量佔於最後實際可行日期已發行爪哇股份總數之百分比。

月份/期間	每月/期間 成交總量 (爪哇股份)	平均 每日成交量 (爪哇股份)	平均每日 成交量佔 已發行爪哇 股份總數之 概約百分比 (附註1)	爪哇股份於 相關月份之 交易日數(日)
二零一七年				
五月十五日至五月三十一日	2,036,000	169,667	0.025%	21
六月	840,180	38,190	0.006%	22
七月(直至及 包括最後實際可行日期)	627,846	36,932	0.005%	17

資料來源：聯交所

附註：

(1) 百分比乃按於最後實際可行日期681,666,726股已發行爪哇股份計算。

誠如上表所示，爪哇股份之平均成交量百分比介乎約0.005%至約0.025%，平均值約為0.012%。因此，爪哇股份於回顧期間的成交量相對稀疏以及在公開市場上的流動性偏差。

獨立財務顧問函件

實物分派完成後，要約人及爪哇於最後實際可行日期於AGP已發行股本中分別擁有約63.44%及約0.004%的權益及AGP獨立股東於AGP已發行股本中擁有約36.56%權益，該百分比高於爪哇公眾股東之百分比（即於最後實際可行日期已發行爪哇股份約26.50%）。

然而，誠如「AGP董事會函件」所提述，AGP董事應注意：(i)誠如聯合公佈所披露，爪哇考慮到，向爪哇股東分派AGP股份乃透過改善AGP的股東基礎來提升爪哇所持之AGP股份的流動性，且不會對爪哇及爪哇股東造成攤薄；(ii)誠如通函所披露，向不接納要約之AGP股東寄發AGP股票（依照實物分派）的最後日期預期為二零一七年六月十五日；(iii)由於上述原因，寄發AGP股票的日期已順延至二零一七年九月十四日；及(iv)誠如本綜合文件第I-5頁所披露，相關AGP獨立股東在收到相關AGP股票前，不能將其AGP股份作非實物化為存託權益進行買賣。因此，吾等從綜合文件中注意到「AGP董事相信，於實物分派日期至最後實際可行日期期間，實物分派對AGP股份流動性影響甚微」。

上述分析顯示，爪哇股份及AGP股份的過往流通表現，爪哇股份的平均成交量較回顧期間爪哇股份的平均成交量相對稀疏。

由於於最後實際可行日期並無反映實物分派對AGP股份的成交量的實際影響，故AGP股份日後的實際成交量水平尚未可知。上述分析僅供參考，旨在說明爪哇股份及AGP股份的過往流通量表現。

AGP獨立股東應注意，並不保證AGP的成交量在於要約期間及／或要約期間後將會高於爪哇股份的成交量。

與此同時，AGP獨立股東亦應注意，由於爪哇的平均成交量亦屬稀疏，彼等可能無法在不對爪哇股份之市價施加下調壓力的情況下於市場上出售爪哇股份。

(c) 可資比較分析

AGP集團之可資比較分析

為進一步評估指定價格之公平性及合理性，吾等已考慮對公司進行估值過程中普遍採用之兩種方法，即市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」），此兩種方法均為常用之成交倍數分析。根據AGP備考財務資料，吾等知悉於重組完成後，AGP集團的經調整業績將錄得淨盈利，主要由於出售AGP非中國資產之收益。

誠如本綜合文件內「AGP董事會函件」載列之「要約人有關AGP集團之意向」所述，重組完成後，AGP集團將集中於發展中國業務，而爪哇集團將繼續專注於非中國業務，此外，誠如AGP集團管理層進一步告知，截至最後實際可行日期，彼等無意經營中國以外地區之業務，吾等認為出售收益為一次性收益，因此未經審核備考收益表應排除出售收益之影響。由於AGP餘下集團將錄得虧損約港幣288,430,000元，因此市盈率不適用。

基於每股AGP股份完成後指定價格港幣3.69元（相等於約0.38英鎊）以及於最後實際可行日期已發行AGP股份總數886,347,812股，AGP之估值約為港幣3,207,620,000元（相等於約327,640,000英鎊）。完成後指定價格所隱含之AGP市賬率約為0.74倍（「**AGP完成後隱含市賬率**」），此乃基於AGP之經調整資產淨值約港幣4,329,000,000元（相等於約442,190,000英鎊）計算。

獨立財務顧問函件

吾等已嘗試識別於另類投資市場上市及主要從事與AGP集團相若的業務(即物業投資及開發)的可資比較公司。吾等已透過倫敦證券交易所網站及彭博搜尋，並已識別四間可資比較公司(「AGP業務可資比較公司」)，根據吾等的甄選標準此等可資比較公司乃組成詳盡清單。吾等之分析詳情如下：

公司名稱	主要業務	於最後實際可行日期之市值 (百萬英鎊) (附註1)	擁有人應佔資產淨值 (百萬英鎊) (附註2)	市賬率 (倍數) (附註3)
Conygar Investment Co. PLC (CIC LN Equity)	投資於英國的房地產及其他資產支持投資	121.3	141.8	0.86
Globalworth Real Estate Investments Ltd. (GWI LN Equity)	該公司為一間房地產投資公司，投資主要位於羅馬尼亞的物業的多元化投資組合	569.7	606.2	0.94
Vinaland Ltd. (VNL LN Equity)	公司的基金的目標為投資越南物業及開發項目的多元化投資組合	197.5	347.1	0.57
Pacific Alliance China Land Ltd. (PACL LN Equity)	封閉式獲豁免公司，投資於大中華區現有物業及新開發項目之投資組合	110.4	138.0	0.80
			最低值	0.57
			最高值	0.94
			平均/中間值	0.79
			AGP 隱含市賬率	0.74
AGP (AGP LN Equity)	投資於亞太地區內的房地產行業以及中國的開發項目	221,600,000 英鎊 (相當於港幣 2,169,460,000 元)	港幣 6,173,880,000 元 (相當於 630,630,000 英鎊) (附註4)	0.35

資料來源：彭博

獨立財務顧問函件

附註：

1. AGP業務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。
2. 於最後實際可行日期或之前之最近期刊發之年度／中期報告及／或之年度／中期業績公佈內披露之股東應佔有關資產淨值。
3. AGP業務可資比較公司之市賬率乃按彼等各自之市值及於最後實際可行日期或之前之最近期刊發之年報／中期報告及／或年度／中期業績公佈內披露之股東應佔資產淨值計算。
4. AGP之資產淨值乃摘錄自載於本綜合文件附錄四之AGP備考財務資料。

誠如上表所示，AGP業務可資比較公司之市賬率介乎約0.57倍至約0.94倍，平均值約為0.79倍。AGP隱含市賬率在AGP業務可資比較公司市賬率範圍內。

爪哇集團之可資比較分析

為進一步評估代價股份隱含股價之公平性及合理性，吾等已考慮對公司進行估值中普遍採用之兩種方法，即市盈率及市賬率，此兩種方法均為常用之成交倍數分析。

基於每股爪哇股份之代價股份隱含股價港幣11.16元以及最後實際可行日期已發行爪哇股份總數681,666,726股，爪哇之估值約為港幣7,607,400,000元。假設所有爪哇購股權(定義見下文所述章節)獲悉數行使，則已發行爪哇股份將為688,616,726股，爪哇之估值約為港幣7,684,960,000元。基於載於上一節的爪哇之經調整資產淨值(定義見下文所述章節)約為港幣11,107,000,000元，代價股份隱含股價所隱含的爪哇市賬率為(i)約0.68倍(「爪哇隱含市賬率I」)，此乃基於最後實際可行日期已發行爪哇股份數目計算；及(ii)約0.69倍(「爪哇隱含市賬率II」)，此乃基於最後實際可行日期已發行爪哇股份數目計算以及假設所有的爪哇購股權獲悉數行使。

獨立財務顧問函件

基於截至二零一六年十二月三十一日止年度未經審核備考溢利約港幣829,700,000元(載於本綜合文件附錄五之爪哇備考財務資料)，代價股份隱含股價所隱含的爪哇市盈率為(i)約9.17倍(「爪哇隱含市盈率I」)，此乃基於最後實際可行日期已發行爪哇股份數目計算；及(ii)約9.26倍(「爪哇隱含市盈率II」)，此乃基於最後實際可行日期已發行爪哇股份數目計算以及假設所有的爪哇購股權獲悉數行使。

由於爪哇於最後實際可行日期之市值約港幣6,339,500,000元，為證實吾等對要約條款之公平性及合理性的評估，吾等已考慮於最後實際可行日期市值超過港幣5,000,000,000元但不超過港幣10,000,000,000元之可資比較公司。此外，吾等已進一步嘗試識別主要從事酒店營運、物業及資產管理以及物業投資及開發(即爪哇之主要業務)且有關業務收益佔總收益至少50%之可資比較公司。根據上述篩選標準，吾等已識別六間可資比較公司(「爪哇業務可資比較公司」)，根據吾等之篩選標準該等公司屬詳盡。有關吾等分析之詳情載列如下：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後實際可行 日期之市值 (港幣百萬元) (附註1)	年內溢利/ (虧損) (港幣百萬元) (附註2)	擁有人應佔 資產淨值 (港幣百萬元) (附註3)	市盈率 (倍數) (附註4)	市賬率 (倍數) (附註7)
麗新製衣國際 有限公司 (0191.香港)	物業發展作銷售用途；物業投資； 投資及營運酒店及食肆； 以及投資控股	6,283.35	683	16,453	9.20	0.38
Regal Hotels International Holdings Ltd (0078.香港)	酒店經營及管理、透過於富豪 產業信託(「富豪產業信託」)之 投資擁有酒店、富豪產業信託之 資產管理、物業發展及投資以及 其他投資	5,540.03	214	11,828	25.92	0.47
麗新發展有限公司 (0488.香港)	供出售用途之物業發展、物業投資、 酒店與餐廳之投資及經營以及 投資控股	8,924.13	1,148	24,358	7.77	0.37

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後實際可行 日期之市值 (港幣百萬元) (附註1)	年內溢利/ (虧損) (港幣百萬元) (附註2)	擁有人應佔 資產淨值 (港幣百萬元) (附註3)	市盈率 (倍數) (附註4)	市賬率 (倍數) (附註7)
金茂酒店及金茂(中國) 酒店投資管理 有限公司 (6139.香港)	擁有及經營酒店	9,180.00	422	7,370	21.73	1.25
綠地香港控股 有限公司 (0337.香港)	物業開發、物業及酒店投資、 物業管理及教育	7,961.98	1,255	9,957	6.35	0.80
遠東發展有限公司 (0035.香港)	物業發展、物業投資、酒店營運及 管理、停車場業務以及證券及 金融產品投資	9,787.42	1,118	10,792	8.76	0.91
				最高值	25.92	1.25
				最低值	6.35	0.37
				平均值	13.29	0.69
				爪哇 隱含市盈率I	9.17	爪哇 隱含市賬率I 0.68
				爪哇 隱含市盈率II	9.26	爪哇 隱含市賬率II 0.69
爪哇(0251.香港)	投資控股、酒店營運、物業及資產管理， 以及在香港、中國大陸、澳洲 及英國之物業投資及發展。	6,339.50	571.92 (附註5)	8,256.83 (附註6)	11.08	0.77

資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

附註：

1. 爪哇業務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。
2. 於最後實際可行日期或之前之最近期刊發之年度／中期報告及／或年度／中期業績公佈內披露之股東應佔有關資產淨值。
3. 於最後實際可行日期或之前之最近期刊發之年度報告及／或年度業績公佈內披露之有關年內溢利／(虧損)。
4. 爪哇業務可資比較公司之市盈率乃按彼等有關市值及上述附註2提及之溢利／(虧損)計算。
5. 爪哇之溢利摘錄自爪哇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財務報表。
6. 爪哇之資產淨值摘錄自載於本綜合文件附錄五之爪哇備考財務資料。
7. 爪哇業務可資比較公司之市賬率乃按彼等有關市值及上述附註3提及之股東應佔資產淨值計算。

誠如上表所示，爪哇業務可資比較公司之市盈率介乎約6.35倍至約25.92倍，平均值約為13.29倍。爪哇隱含市盈率I 9.17倍及爪哇隱含市盈率II 9.26倍均介乎上述範圍內。

爪哇業務可資比較公司之市賬率介乎約0.37倍至約1.25倍，平均值約為0.69倍。爪哇隱含市賬率I 0.68倍及爪哇隱含市賬率II 0.69倍介乎上述範圍內且與爪哇可資比較公司市賬率之平均值相近／相等。

結論

經考慮(i) AGP隱含市賬率介乎AGP業務可資比較公司市賬率範圍內且高於AGP可資比較公司市賬率之平均值；(ii) 爪哇隱含市盈率I及爪哇隱含市盈率II介乎爪哇業務可資比較公司之市盈率範圍內；及(iii) 爪哇隱含市賬率I及爪哇隱含市賬率II均介乎爪哇業務可資比較公司之市賬率範圍內且與爪哇可資比較公司市賬率之平均值相近／相等，吾等認為要約之條款對於AGP獨立股東而言屬公平及合理。

(d) 資產淨值比較

根據未經審核爪哇備考財務資料(未扣除爪哇特別現金股息支付)，爪哇餘下集團爪哇股東應佔未經審核資產淨值約為港幣8,253,000,000元。經加上爪哇物業之公平值差額約港幣2,854,000,000元，爪哇餘下集團之經調整資產淨值約為港幣11,107,000,000元(「爪哇經調整資產淨值」)。吾等從聯交所網站注意到，於二零一七年六月五日及二零一七年六月十二日，分別有222,000份爪哇購股權及2,230,000份爪哇購股權獲行使，吾等因此按於最後實際可行日期已發行爪哇股份總數為681,666,726股計算，每股爪哇股份之經調整資產淨值約為每股爪哇股份港幣16.29元(「每股爪哇股份經調整資產淨值」)。

吾等注意到爪哇於最後實際可行日期擁有6,950,000份購股權(「爪哇購股權」)，假設悉數行使所有爪哇購股權，則已發行爪哇股份將為688,616,726股，於行使爪哇購股權後，每股爪哇股份之經調整資產淨值將約為港幣16.13元。

由於爪哇宣派爪哇特別現金股息(該股息已於二零一七年六月二十一日派付予爪哇股東)，每股爪哇股份經調整資產淨值於悉數行使爪哇購股權前將減少至約港幣13.29元以及於悉數行使爪哇購股權後將減少至約港幣13.13元(「當前每股爪哇股份經調整資產淨值」)。

根據4股AGP股份交換1股代價股份及要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元之換股比率，要約實質上為AGP股東提供以每向要約人出售4股AGP股份即可收購1股代價股份加上港幣3.0元之選擇權。

獨立財務顧問函件

根據未經審核 AGP 備考財務資料，AGP 餘下集團 AGP 股東應佔未經審核資產淨值約為港幣 6,258,000,000 元。經 (i) 減去 AGP 於二零一七年三月十七日宣派之特別股息約港幣 1,994,000,000 元 (相當於每股 AGP 股份港幣 2.25 元)；及 (ii) 加上 AGP 物業之公平值差額約港幣 65,000,000 元，AGP 餘下集團之經調整資產淨值約港幣 4,329,000,000 元 (「AGP 經調整資產淨值」)。按於最後實際可行日期已發行 AGP 股份總數為 886,347,812 股計算，每股 AGP 股份經調整資產淨值將約為港幣 4.88 元 (「每股 AGP 股份經調整資產淨值」)。吾等在進行分析時，已剔除潛在稅項負債約港幣 601,000,000 元。吾等了解到，計及潛在稅項負債乃要約人在釐定要約之換股比率時作出的商業決定。潛在稅項負債僅會於出售 AGP 物業時產生。鑑於出售 AGP 物業可能會或可能不會發生，因此，潛在稅項負債可能或可能不會產生，為審慎起見以及作出就 AGP 獨立股東而言更加公平之意見，吾等在分析時，並無計及潛在稅項負債。

不過，為向 AGP 獨立董事委員會及 AGP 獨立股東提供更多資料，吾等亦於下文載列，就要約人角度作出之爪哇及 AGP 之資產淨值比較 (經計及潛在稅項負債 (僅供參考))。

就要約人而言，計及潛在稅項負債 (僅供參考)

就資產淨值比較而言以及計及潛在稅項負債，每股 AGP 股份經調整資產淨值將約為港幣 4.21 元。根據要約條款，4 股 AGP 股份 (其經調整資產淨值總值約為港幣 16.84 元 (相等於每股 AGP 股份經調整資產淨值乘以 4))：

- (i) 可交換為 1 股代價股份 (當前每股爪哇股份經調整資產淨值約為港幣 13.29 元) 加上要約之現金部份每股代價股份港幣 3.0 元，即總價值港幣 16.29 元；及
- (ii) 於悉數行使爪哇購股權後，可交換為 1 股代價股份 (當前每股爪哇股份經調整資產淨值約為港幣 13.13 元) 加上要約之現金部份每股代價股份港幣 3.0 元，即總價值港幣 16.13 元。

獨立財務顧問函件

就AGP獨立股東而言，不計及潛在稅項負債

對於資產淨值比較而言但不計及潛在稅項負債，每股AGP股份經調整資產淨值將約為港幣4.88元。根據要約條款，4股AGP股份(其經調整資產淨值總值約為港幣19.52元(相等於每股AGP股份經調整資產淨值乘以4))：

- (i) 可交換為1股代價股份(當前每股爪哇股份經調整資產淨值約為港幣13.29元)加要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元，即總價值港幣16.29元；及
- (ii) 於悉數行使爪哇購股權後，可交換為1股代價股份(當前每股爪哇股份經調整資產淨值約為港幣13.13元)加要約之現金部份每股代價股份港幣3.0元，即總價值港幣16.13元。

吾等從上述分析(不計及潛在稅項負債)注意到，於全面行使爪哇購股權之前及之後，每股爪哇股份當前經調整資產淨值與要約之現金部份之總額約為港幣16.29元及港幣16.13元，分別較4股AGP股份經調整資產淨值總值約港幣19.52元折讓約16.55%及17.34%。然而，經考慮(i)AGP股份及爪哇股份各自在另類投資市場及聯交所買賣，以及有意在市場變現投資的股東將按市場價格而非資產淨值進行買賣；(ii)吾等在本函件「(a)股價表現」分節所述吾等之分析及結論；及(iii)本函件「(c)可資比較分析」分節所述吾等之分析及結論，吾等認為，要約之條款對於AGP獨立股東而言屬公平及合理。

推薦意見

經考慮上述提及的主要因素，包括但不限於以下因素：

- (i) 吾等認為AGP集團的業務前景存在不確定性，原因是(a)中國銀行資料顯示，中國經濟增長放緩；(b)普華永道的資料顯示，人民幣依然承壓；(c)高力資料顯示，廣州及成都的租賃環境面臨挑戰；及(d)國際貨幣基金組織資料顯示，中國GDP增速下降；

獨立財務顧問函件

- (ii) 吾等認為，爪哇集團的業務前景較AGP集團的更為樂觀，原因是(a)香港旅遊發展局資料顯示，香港政府推行有關本港酒店業發展的利好政策；(b)高力資料顯示英國物業市場穩定(根據高力資料)；及(c)昆士蘭旅遊及活動推廣局資料顯示，澳洲昆士蘭旅遊市場強勁；
- (iii) 每股AGP股份指定價格約港幣3.69元及每股AGP股份指定價值(按爪哇股份每日收市價與要約之現金部份之總額除以4計算)高於於回顧期間AGP股份每日收市價；
- (iv) 代價股份隱含股價低於於回顧期間爪哇股份每日收市價；
- (v) 根據要約條款，1股代價股份及要約之現金部份之總價值約港幣12.30元(相等於每股爪哇股份於最後實際可行日期之收市價港幣9.30元加上港幣3.0元)較4股AGP股份總價值約港幣9.80元(此乃按每股AGP股份於最後實際可行日期之收市價約0.25英鎊(相等於約港幣2.45元)乘以4計算)溢價約25.51%；
- (vi) AGP隱含市賬率介乎AGP業務可資比較公司市賬率範圍內；
- (vii) 爪哇隱含市盈率I及爪哇隱含市盈率II介乎爪哇業務可資比較公司之市盈率範圍內；及
- (viii) 爪哇隱含市賬率I及爪哇隱含市賬率II均介乎爪哇業務可資比較公司之市賬率範圍內且與爪哇可資比較公司市賬率之平均值相近／相等，

吾等認為，要約之條款(包括要約之現金部份)對於AGP獨立股東而言屬公平及合理。

因此，吾等推薦AGP獨立董事委員會建議AGP獨立股東接納要約。

獨立財務顧問函件

AGP獨立股東應注意，要約項下AGP股份之指定價值將會因要約期間爪哇股份價格波動而不時變動，而AGP股份及／或爪哇股份之市價將會否上升，及要約項下AGP股份之指定價值是否將較AGP股份於要約期間及之後之市價存在折讓或溢價以及要約項下爪哇股份之隱含價值是否將較要約期間及之後其市價存在折讓或溢價，仍存在不確定性。AGP獨立股東，尤其是擬持有彼等權益作為短期投資之人士，應密切監察於要約期間AGP股份及爪哇股份之買賣。此外，AGP獨立股東應注意，數字指本函件中AGP股份和爪哇股份的過往表現，並非AGP股份或爪哇股份未來表現的可靠指標。

此 致

AGP獨立董事委員會 台照

代表
智略資本有限公司

董事總經理
方敏
謹啟

二零一七年七月二十八日

附註：

方敏女士為根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。

在本函件中，以英鎊列值之金額已按1英鎊兌港幣9.79元之匯率兌換為港幣，僅供說明用途，並不代表任何以英鎊或港幣為單位之金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

接納程序

閣下登記持有之AGP股份及就閣下之AGP股份而言可換作代價股份之總數分別載於隨附接納表格之乙欄和丙欄內。

就接納要約之AGP獨立股東(因實物分派而成為者)而言，閣下應根據隨附接納表格上印備之指示填妥接納表格並寄送至爪哇之香港股份過戶登記分處，該等指示構成要約條款及條件之一部份。

就接納要約之AGP獨立股東(非因實物分派而成為者)而言：

- (a) 閣下如欲就其AGP股份接納要約，而閣下之AGP股份之股票(及/或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)乃以閣下之名義持有，則閣下必須在任何情況下不遲於截止日期下午四時正(香港時間)(上午九時正(英國時間))或遵照收購守則要約人可能釐定及要約人及AGP可能聯合發佈並獲執行人員同意之其他較後時間及/或日期，將已妥為填寫及簽署之接納表格連同有關股票(及/或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)一併以郵寄方式或親手送交予AGP股份過戶登記處。
- (b) 閣下如欲就其持有之AGP股份接納要約(無論全部或部份)，而閣下之AGP股份之股票(及/或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)乃以代理公司或非閣下名義持有，則閣下必須在任何情況下不遲於截止日期下午四時正(香港時間)(上午九時正(英國時間))：
 - (i) 透過AGP股份過戶登記處，安排將AGP股份以閣下名義登記，並將已妥為填寫及簽署之接納表格連同有關股票(及/或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)一併送交AGP股份過戶登記處；或
 - (ii) 倘閣下之AGP股份乃透過CREST系統之存託權益持有，閣下應安排從CREST系統取回，並聯絡Computershare Investor Services PLC(電話號碼為+44(0)370 702 0003或地址為The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6AH, United Kingdom)索取接納表格，並將已填妥及簽署之接納表格連同相關股票一併送交AGP股份過戶登記處。

- (c) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下之AGP股份之股票，而閣下欲就閣下之AGP股份接納要約，則閣下仍應將已填妥及經簽署之接納表格，連同彌償之函件(可致電Computershare Investor Services PLC(電話號碼為+44 (0)370 702 0003或以書面形式向Computershare Investor Services PLC(地址為The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6AH, United Kingdom)索取)一併送交AGP股份過戶登記處。倘閣下尋回或可取得股票，則應於其後盡快將有關股票轉交AGP股份過戶登記處。

要約之接納須待AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)於接納要約最後時限或之前接獲經填妥之接納表格及其他相關文件(如適用)，及AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)已記錄該項接納，方被視為有效及生效。

已填妥及簽署之接納表格及其他相關文件(如適用)，須不遲於二零一七年八月二十八日(星期一)(即截止日期)香港時間下午四時正(英國時間上午九時正)以郵遞方式或由專人送達至爪哇之香港股份過戶登記分處(就因實物分派而成為之AGP獨立股東而言)或AGP股份過戶登記處(就AGP獨立股東(非因實物分派而成為者)而言)，並在信封上註明「Asian Growth Properties Limited — 要約」。

此外，務請閣下垂注接納表格所載接納程序之進一步詳情。

AGP獨立股東若以平郵方式寄發或獲寄發已填妥之接納表格及其他相關文件(如適用)、代價股份之股票及有關要約之現金部份之相關支票，郵誤風險概由彼等自行承擔。代價股份之股票及有關要約之現金部份之支票將按彼等於AGP股東名冊上之地址寄發予彼等(或倘為聯名AGP獨立股東，則寄發予AGP股東名冊上排名首位之AGP獨立股東)。

所有有關文件、股票及支票將寄發予有權收取該等文件之人士，郵誤風險概由收件人承擔。要約人、AGP、豐盛融資、獨立財務顧問、彼等各自之任何董事、代理人、顧問或參與要約之任何人士概不就任何傳送時寄失或延誤或可能由此產生之任何其他責任承擔任何責任。

就任何AGP獨立股東而言，倘無意接納要約，則無需交還接納表格，亦無權享有要約之現金部份。

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)之公司，故毋須就轉讓任何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)並無在另類投資市場或任何其他市場或交易所正式掛牌，故無須就(a)AGP股份之轉讓或轉讓協議；或(b)合法構成的CREST存託權益(即AGP股份)之轉讓或轉讓協議繳納英國印花稅或英國。

對各AGP股東而言，上述稅務處理或會有所不同及其稅項負債將視乎各AGP股東之個人情況而定，以及日後或會出現變動。倘閣下對自身的稅務狀況存有疑問，應立即諮詢合適的獨立專業顧問。

賣方及買方就接納要約而產生對爪哇股份之從價印花稅，乃按每港幣1,000元或其部份而應支付港幣1.00元從價印花稅計算，將由要約人承擔。

交收

倘有效之接納表格(連同相關文件)已詳盡地填妥每一個細節及於各方面完好，且不遲於截止日期香港時間下午四時正(英國時間上午九時正)已由AGP股份過戶登記處(就AGP獨立股東(非因實物分派而成為者)而言)或爪哇之香港股份過戶登記分處(就因實物分派而成為之AGP獨立股東而言)(視情況而定)收訖，則閣下因接納要約而交回AGP股份所涉及之代價股份股票及有關要約之現金部份之支票，將盡快以平郵方式寄發予閣下，郵誤風險由閣下自行承擔，惟於任何情況下均須於AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處接獲已填妥之接納表格及其他相關文件(如適用)後(a)17個營業日(就選擇冷靜期之AGP獨立股東而言)或(b)7個營業日(就並無選擇冷靜期之AGP獨立股東而言)(視情況而定)內寄發。

任何AGP獨立股東根據要約有權收取之代價，將按照要約之條款全數交收，而不會任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱有權向該等AGP獨立股東提出之其他類似權利。

透過接納要約，相關AGP獨立股東將(i)向要約人出售彼等各自之AGP股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利，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，(ii)自要約人取得代價股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利，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(iii)有權享有要約之現金部份(金額相等於爪哇特別現金股息)。

就因實物分派已收取AGP股份但不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港)而言，彼等可於二零一七年九月十四日(星期四)至二零一七年九月十八日(星期一)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取AGP股票。倘該等AGP獨立股東並無在指定領取時間內親身領取彼等之AGP股票，則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月十九日(星期二)以平郵方式被寄發至彼等之登記地址，風險由彼等自行承擔。

就因實物分派已收取AGP股份但不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月十四日(星期四)前向彼等寄發AGP股票。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港)而言，彼等可於二零一七年九月二十六日(星期二)至二零一七年九月二十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取AGP股票。倘該等AGP獨立股東並無在指定領取時間內親自領取彼等之AGP股票，則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月二十九日(星期五)以平郵方式被寄發至彼等之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月二十六日(星期二)前寄發AGP股票。也就是說，相關AGP獨立股東嚴格來說在收到AGP股票前，不能將其AGP股份存入AGP股份過戶登記處或交予過戶代理作非實物化為存託權益進行買賣。

收取及買賣AGP股份之手續

爪哇已委任星展唯高達香港有限公司為香港過戶代理，以協助爪哇合資格股東及因實物分派而成為AGP股份之實益擁有人開立證券賬戶並買賣其AGP股份，以及提供若干其他相關服務。與過戶代理開立上述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爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人提供服務的權利。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爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人轉讓AGP股份後應支付予過戶代理的所有費用及稅金；(ii)安排過戶代理向爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人提供託管服務，於實物分派完成後兩年或直至爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人出售其所有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)將承擔應支付予過戶代理的所有相關交易費及成本費，倘爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人於完成實物分派後兩年內出售彼等之AGP股份。上述事項須待爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人滿意地完成過戶代理所要求的賬戶開立程序後方可作實。

除上文所披露者外，由於實物分派所產生的所有其他開支及費用均須由要求該等服務的爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人承擔。

以下載列就有關可以委聘過戶代理為爪哇合資格股東及因實物分派而成為AGP股份之實益擁有人提供服務之指示性費用概約水平，僅供參考：

服務	費用
開立證券賬戶	無
買賣AGP股份	佣金：交易總額之1% (最低收費為70英鎊) 交易費：50英鎊 (就保管客戶而言) 或100英鎊 (就非保管客戶而言)

倘爪哇合資格股東及因實物分派而成為AGP股份之實益擁有人需將彼等之相關AGP股票分拆成不同面額之股票並轉讓AGP股份，則爪哇合資格股東及AGP股份實益擁有人可於星期一至星期五營業時間(上午九時正至下午五時正(英國時間))內致信Computershare Investor Services (Bermuda) Limited (地址為Queensway House, Hilgrove Street, St Helier, Jersey, JE1 1ES) 或致電+44(0) 370 702 0000了解進一步詳情，並取得相關過戶表格。

有關可以委聘Computershare Investor Services (Bermuda) Limited提供服務之指示性費用概約水平載列如下，僅供參考：

服務	費用
轉讓AGP股份	無
分拆AGP股票	每次分拆股份13英鎊

爪哇合資格股東及相關實益擁有人實際應付之費用及其他收費將會由過戶代理及／或Computershare Investor Services (Bermuda) Limited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及AGP股份過戶登記處以外之任何第三方所收取之其他費用、收費及開支。

完成以下事宜一般所需之概約時間載列如下，僅供參考：

服務	所需時間
開立證券賬戶	3-4個營業日
登記AGP股份	1-2週
分拆AGP股份	5個營業日
完成AGP股份轉讓／買賣	5個營業日
其後將AGP股份由存託權益形式 再實物化為實物股票	1-2週
其後將AGP股份由實物股票非實物化為 存託權益形式	1-2週

代價股份之零碎配額

代價股份之任何零碎配額將下調捨去零碎部份至代價股份之最接近整數，並將根據要約轉讓予接納要約之AGP獨立股東。然而，AGP獨立股東應注意，代名人持有之AGP股份會被視為AGP股東名冊內之單一AGP股東持有，且上述安排將不會延伸至該等AGP股份實益擁有人，而將僅適用於AGP股東名冊內之已登記AGP股東。

零碎股份

「手」乃香港證券市場術語，即一個買賣單位。而少於一個完整買賣單位（即完整1手）的證券，在香港市場稱之為零碎股份。一般而言，零碎股份因市場流通量少，其股份價格會略低於完整買賣單位市場中同一證券的價格。

AGP獨立股東務應知悉，爪哇股份乃以每手2,000股股份為買賣單位。因此，接納要約可能導致彼等持有零碎爪哇股份。因此，要約人已委任星展唯高達香港有限公司為指定經紀以於要約完成後之一段合理期間盡最大努力為買賣市場上之零碎爪哇股份對盤，致使該等AGP獨立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。出售所得款項(扣除開支及稅項)將按彼等各自應佔權益支付予AGP獨立股東。

根據要約收取爪哇股份之持有人應注意，並不保證爪哇股份碎股可如上文所述成功對盤及提供流通量。爪哇股東如對任何該等安排存有疑問，務請諮詢其自身之專業顧問。

代名人安排

為確保全體AGP獨立股東獲公平處理，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有AGP股份之AGP獨立股東，應獨立處理每名實益擁有人之股權。以代名人之名義登記投資之AGP股份實益擁有人如欲接納要約，則須就其有關要約之意向其代名人發出指示。

存託權益持有人資料

有意接納要約之AGP存託權益持有人(「存託權益持有人」)應安排從CREST系統取回其權益並直接聯絡Computershare Investor Services PLC(電話號碼為+44 (0)370 702 0003或地址為The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6AH, United Kingdom索取接納表格。存託權益持有人如欲接納要約，則應於截止日期香港時間下午四時正(英國時間上午九時正)之前填妥及簽署接納表格，並將接納表格交回AGP股份過戶登記處。

務請存託權益持有人注意，任何提取應於二零一七年八月十八日之前完成，以預留充足的時間收取彼等之新股票，以及在截止日期香港時間下午四時正(英國時間上午九時正)前索取及遞交彼等之接納表格。接納要約須待AGP股份過戶登記處於截止日期或之前接獲已填妥之接納表格及股票，方被視為有效及生效。

地址並不位於以下任何一個國家的存託權益持有人應盡快及應於自CREST提取之前聯絡AGP股份過戶登記處：澳洲、百慕達、英屬處女群島、根西島、荷蘭、西班牙、瑞士及英國。特別是，登記地址位於紐西蘭之存託權益持有人應盡快及應於自CREST提取之前聯絡AGP股份過戶登記處。

無意接納要約之存託權益持有人無須採取任何行動。

接納期限、延長及修訂

除非要約先前已獲延長或修訂，否則要約將於二零一七年八月二十八日(星期一)(即截止日期)結束。接納要約之最後時間為截止日期下午四時正(香港時間)。

倘要約獲延長或修訂，於截止日期下午七時正之前要約人將於聯交所(爪哇之公佈清單項下)、AGP、爪哇及證監會網站就該等延長或修訂作出公佈，並在一份英文報章及一份中文報章(均須為每日出版及在香港發行之報章)刊登相關公佈，列明下個截止日期或要約將繼續生效直至另行通知為止。如屬後者，就尚未接納要約之AGP獨立股東而言，要約接納將於寄發延期或修訂之書面通知當日起計不少於十四日之內繼續生效；而除非先前已延長或修訂，否則要約須於其後截止日期結束。接納要約之最後時間將為截止日期下午四時正。先前已接納要約之所有AGP獨立股東亦可獲得任何經修訂要約之利益。先前已接納要約之任何AGP獨立股東或其代表簽立任何接納表格將被視為構成接納任何經修訂要約。

倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件與接納表格內所述之截止時間將被視為指的是經延長之要約截止日期。

公佈

誠如收購守則規則19所規定，在截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間）之前，要約人須知會執行人員及聯交所有關其延長、終結或修訂要約之意向。說明要約是否已經修訂或延期或已屆滿之公佈將於截止日期下午七時正前於聯交所（爪哇之公佈清單項下）、AGP、爪哇及證監會網站刊發以及透過倫敦證券交易所之監管新聞服務發佈。有關公佈須就下列事項列明AGP股份總數及於AGP股份的權利：

- (i) 所接獲的要約接納；
- (ii) 已由要約人或其一致行動的人士於二零一七年三月三十一日（即要約期間開始日期）前持有、控制或指示者；及
- (iii) 要約人或其一致行動的人士為要約於要約期間（定義見收購守則規則22註釋4）內已收購或同意將予收購者。

有關公佈必須包括要約人或其一致行動人士已借入或借出於AGP之任何相關證券（定義見收購守則）之詳情，惟任何已轉借或售出之借入AGP股份除外。

有關公佈亦須列明上述AGP股份之數目所佔AGP已發行股本之百分比及所佔投票權之百分比。

根據收購守則計算接納要約所代表之AGP股份數目時，僅計及已詳盡地填妥每一個細節及完好，且已於截止日期下午四時正前由AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處（視情況而定）收訖之有效接納表格所涉及之AGP股份。

按收購守則規定及由於AGP並非為在聯交所上市之公司，有關要約之所有AGP已刊發文件將以電子方式送交執行人員以供於證監會網站登載。

要約結果（包括於截止日期之任何撤回接納）之公佈將於截止日期下午七時正前於聯交所（爪哇之公佈清單項下）、AGP、爪哇及證監會網站刊發以及透過倫敦證券交易所之監管新聞服務發佈。

要約結果（包括於截止日期至可能冷靜期屆滿之最後日期期間之任何餘下撤回接納）之公佈將於二零一七年九月十一日（星期一）下午七時正前於聯交所（爪哇之公佈清單項下）、AGP、爪哇及證監會網站刊發以及透過倫敦證券交易所之監管新聞服務發佈。

撤回權利

任何已選擇冷靜期之 AGP 獨立股東可於冷靜期期間撤回其接納要約。

AGP 獨立股東提交要約之接納為不可撤銷及不能撤回(如適用，於彼等冷靜期屆滿後)，惟下文所載之情況除外。誠如收購守則規則 19.2 所載，倘要約人未能遵守收購守則規則 19 的任何規定，執行人員可要求按執行人員可接受之條款向已提交要約接納之 AGP 獨立股東授予撤回權利，直至滿足該規則所載的規定為止。

為於冷靜期撤回接納，AGP 股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)必須在冷靜期期間收到 AGP 獨立股東以電郵或郵寄方式發出之書面撤回通知。相關聯絡資料載於下文。倘 AGP 獨立股東於冷靜期內(以書面形式)行使其撤回接納之權利，則彼將不能就所提交之 AGP 股份重新接納要約。

就 AGP 紐西蘭股東而言，進一步詳情請參閱本附錄「登記地址位於紐西蘭之 AGP 股東」一節。

就撤回接納而言，AGP 股份過戶登記處之聯絡資料載列如下：

名稱：Computershare Investor Services PLC
地址：The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol, BS99 6AH, United Kingdom
電話號碼：+44 (0)370 702 0000
電郵：CorporateActions@Computershare.co.uk

就撤回接納而言，爪哇之香港股份過戶登記分處之聯絡資料載列如下：

名稱：卓佳標準有限公司
地址：香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓
電話號碼：(852) 2980 1333
電郵：is-sea-agpoffer@hk.tricorglobal.com

倘根據收購守則規則19.2或於冷靜期撤回接納，則AGP股份過戶登記處或爪哇之香港股份過戶登記分處(視情況而定)應：

- (i) 盡快及在任何情況下於要約被撤回當日起計10日內，以平郵方式向相關AGP獨立股東(就非因實物分派而成為者而言)退還AGP股票及接納表格。
- (ii) 盡快及在任何情況下於要約被撤回當日起計10日內，以平郵方式向相關AGP獨立股東(就因實物分派而成為者而言)退還接納表格及寄發彼等根據實物分派有權收取之AGP股份之股票。

AGP 海外股東

要約涉及於百慕達註冊之公司之證券，並將受相關香港法例及法規之程序及披露規定所規限，而該等程序及披露規定可能與其他司法權區不同。非香港居民或香港以外司法權區公民或國民或登記地址為香港境外司法權區之人士提出要約或彼等接納要約，可能會受相關司法權區法律之影響。本身為香港境外司法權區之公民或居民或國民之AGP獨立股東，應自行了解並遵守其所屬司法權區之適用法律規定，及在需要時尋求獨立專業意見。

於最後實際可行日期，AGP有登記地址位於澳洲、百慕達、瑞士、根西島、西班牙、荷蘭、英屬處女群島、紐西蘭及英國之海外股東。

登記地址位於英國之AGP股東

要約將構成金融服務與市場法項下之財務推廣。本綜合文件已就《二零零零年金融服務與市場法》第21條獲Panmure Gordon (UK) Limited批准為財務推廣，而Panmure Gordon (UK) Limited受英國金融市場行為監管局授權及監管(FRN:403721)。

AGP股份及爪哇股份之價格或會下跌，亦或會上漲，因此，投資可能會導致閣下無法變現閣下的全部投資金額。

登記地址位於紐西蘭之AGP股東

要約人已取得來自紐西蘭法律顧問的法律意見。根據紐西蘭法律顧問所提供的法律意見，要約延伸至AGP紐西蘭股東將構成在紐西蘭須受二零一三年金融市場行為法規限的可供出售金融產品要約。這要求要約人須編製一份完整的招股章程樣式要約文件，此要約文件將由紐西蘭監管當局審查並將會產生重大法律及會計成本。編製該文件及相關審查過程將需要大量時間。要約人之董事相信，倘要約延伸至AGP紐西蘭股東，則對要約人而言，遵守紐西蘭相關監管規定屬於過於繁重之負擔。因此，將向AGP紐西蘭股東寄發之綜合文件，僅供參考。要約人已根據收購守則規則8注釋3申請豁免，且執行人員有意授出豁免，且執行人員已同意排除AGP紐西蘭股東收到要約，惟該等AGP紐西蘭股東獲提供替代安排。因此，概無在任何情況下向AGP紐西蘭股東作出任何金融產品要約。然而，AGP紐西蘭股東可選擇參與下文詳述的替代安排。

有關AGP紐西蘭股東之替代安排

為了給予AGP紐西蘭股東變現彼等AGP股份之另一選擇，除於市場出售該等AGP股份外，現已為AGP紐西蘭股東設立一項替代安排方案（「替代安排」）。根據替代安排，紐西蘭替代安排要約人將：

- 提出收購AGP紐西蘭股東所持有AGP股份之要約，
- 根據要約將自AGP紐西蘭股東收購之AGP股份交換為代價股份，
- 於聯交所出售其根據要約收取之代價股份，及
- 將出售代價股份所得款項淨額及要約之現金部份分派予AGP紐西蘭股東（按彼等股東向其出售AGP股份之比例）。

替代安排的初始設立成本將由要約人支付，但維持替代安排的持續成本將由參與替代安排的AGP紐西蘭股東承擔。

紐西蘭替代安排要約人為一名獲證監會發牌進行第1類、第4類及第9類受規管活動的人士。

為免生疑問，紐西蘭替代安排要約人為一名買賣AGP股份的獨立買方／賣方以及並非作為要約人或AGP紐西蘭股東之代理人行事。

與此同時，由於本綜合文件寄發予AGP紐西蘭股東僅供參考，紐西蘭替代安排要約人將向AGP紐西蘭股東寄發一份根據紐西蘭二零一四年金融市場行為規例編製的主動要約披露文件（「紐西蘭替代安排要約文件」）。

AGP紐西蘭股東應仔細閱覽紐西蘭替代安排要約文件，並在必要時尋求紐西蘭替代安排要約人及／或紐西蘭授權財務顧問的進一步指引。紐西蘭替代安排要約人的聯繫人為Samuel Tse先生，可通過郵箱samuel@chinarisec.com.hk或電話(852) 2158 9000與其聯繫。

為免生疑問，替代安排獨立於要約，而AGP紐西蘭股東不可參與要約。概無根據要約或替代安排向AGP紐西蘭股東提出代價股份的要約。

替代安排的主要條款如下：

第一步 — 向紐西蘭替代安排要約人出售AGP股份及由紐西蘭替代安排要約人接納要約

有意向紐西蘭替代安排要約人出售其任何或所有AGP股份之AGP紐西蘭股東應根據紐西蘭替代安排要約文件所載指示填妥過戶表格，並將過戶表格及其AGP股份股票交予紐西蘭替代安排要約人。由於郵寄及處理接納均需時間，故建議有意出售彼等AGP股份之AGP紐西蘭股東盡早將上述文件遞交予紐西蘭替代安排要約人。

紐西蘭替代安排要約人向相關AGP紐西蘭股東承諾，其將就自該等AGP紐西蘭股東獲得的所有AGP股份接納要約。

根據紐西蘭二零一四年金融市場行為規例，AGP紐西蘭股東擁有自其接納要約當日起10個紐西蘭工作日（定義見下文「重要日期」一段）期間內撤回根據替代安排出售彼等AGP股份的法定權利。有關此撤回程序的進一步詳情載於紐西蘭替代安排要約文件內。為免生疑問，紐西蘭替代安排要約人必須在紐西蘭替代安排要約文件所列時間期限內收到書面撤銷通知及／或其向AGP紐西蘭股東支付之任何款項（視情況而定）後，撤回方屬有效。

根據要約，要約人已授予各AGP獨立股東選擇冷靜期之權利，據此，倘AGP獨立股東選擇冷靜期，則AGP獨立股東之接納須受限於為期10個營業日的冷靜期，在此期間，AGP獨立股東可選擇撤回其接納。

為確保AGP紐西蘭股東行使其撤回權利將不會引致紐西蘭替代安排要約人違反其任何責任或承諾，紐西蘭替代安排要約人每當在提交要約之接納時均將選擇冷靜期。

根據收購守則規則20.1，於收到紐西蘭替代安排要約人提供之已填妥接納後，及假設於冷靜期內並無任何撤回接納，則相應數目之代價股份及相應金額之要約之現金部份將於冷靜期屆滿後7個營業日內寄發予紐西蘭替代安排要約人。

為免生疑問，AGP紐西蘭股東根據替代安排出售AGP股份將不會收取、亦不會獲提呈代價股份的任何法定或實益權益。根據替代安排，AGP紐西蘭股東將僅收取現金代價。

第二步 — 紐西蘭替代安排要約人在公開市場出售代價股份

於收到要約人發出之代價股份(及相應之要約之現金部份)後,紐西蘭替代安排要約人將開始在公開市場出售代價股份,並將(i)代價股份之出售款項總額(「現金款項」)及(ii)相應之要約之現金部份之總額,減(iii)紐西蘭替代安排要約人管理替代安排產生之合理費用(包括經紀佣金(0.3%,每筆交易最低收費港幣120元)、證監會交易徵費、聯交所交易費以及其他開支、費用及佣金)(「紐西蘭替代安排開支」)後之所得款項派付予已接納替代安排之相關AGP紐西蘭股東,作為收購彼等AGP股份之代價。紐西蘭替代安排開支包括一筆相等於紐西蘭替代安排要約人收取要約款項總額(即要約之現金部份與現金款項所得總額)1%之款項作為其保證紐西蘭替代安排之佣金。付款應根據紐西蘭替代安排要約文件(解釋見下文「支付條款」一段)所載條款作出。

根據替代安排之條款,紐西蘭替代安排要約人不得以低於下列價格(以較低者為準)5%或以上出售代價股份:(i)爪哇股份於聯交所買賣前五個交易日之平均收市價,及(ii)爪哇股份於緊接前一個交易日之收市價。此外,於任何一個月內,紐西蘭替代安排要約人出售之代價股份數目不得超過前一個月內爪哇股份於聯交所的交易總量之三分之一。由於受該等限制,預期紐西蘭替代安排要約人將需要一定時間方可出售其所有代價股份。

假設所有AGP紐西蘭股東向紐西蘭替代安排要約人出售彼等之所有AGP股份,按照近期交易量,預期紐西蘭替代安排要約人將需要約4個月來出售所有代價股份(即紐西蘭替代安排要約人根據要約將AGP股份交換為代價股份而獲得之代價股份)。然而,倘爪哇股份交易量於要約開始後持續下跌,則可能會引致紐西蘭替代安排要約人需要更多時間來出售其所有代價股份。

延遲出售代價股份將會影響根據替代安排向AGP紐西蘭股東作出之部份代價付款(與現金款項有關,但並非要約之現金部份,因該款項屆時將已獲支付,詳情載於下文「支付條款」一段)。

第三步 — 將總代價在接納之AGP紐西蘭股東之間分派

於出售所有相關代價股份後，紐西蘭替代安排要約人將按AGP紐西蘭股東所提交AGP股份之比例將現金款項(扣除紐西蘭替代安排開支)分派予AGP紐西蘭股東。

根據下文「支付條款」一段，要約之現金部份將按AGP紐西蘭股東所提交之AGP股份之比例分派予彼等。

支付條款

紐西蘭替代安排開支應由接納替代安排之AGP紐西蘭股東按彼等向紐西蘭替代安排要約人出售之AGP股份之數目中所佔比例分擔，並應從應付予彼等之款項中扣除。

待要約截止，且紐西蘭替代安排要約人收取相應之要約之現金部份之金額後，紐西蘭替代安排要約人將在5個營業日內按比例向接納替代安排之AGP紐西蘭股東支付要約之現金部份(扣除相應的紐西蘭替代安排開支)。

除下文所載者外，紐西蘭替代安排要約人在出售其根據要約收取之所有代價股份前，將不會作出進一步付款。於出售所有該等代價股份後，紐西蘭替代安排要約人將在10個營業日內按比例向接納替代安排之AGP紐西蘭股東支付現金款項(扣除相應的紐西蘭替代安排開支)。

倘紐西蘭替代安排要約人在要約截止後三個月內仍未能出售其所有代價股份，則紐西蘭替代安排要約人應向接納替代安排之AGP紐西蘭股東支付中期付款。中期付款將在該三個月期間屆滿後5個營業日內作出，其後每三個月支付一次中期付款，直至出售所有代價股份為止。應支付的中期付款之金額為紐西蘭替代安排要約人直至該三個月期間結束時就代價股份收取的款項減去相應的紐西蘭替代安排開支。

所有付款將根據與紐西蘭替代安排要約文件一併寄發予AGP紐西蘭股東之過戶表格所載指示作出。此外，向AGP紐西蘭股東作出之所有付款將以港幣作出。

重要日期

紐西蘭替代安排要約人根據替代安排向AGP紐西蘭股東提出之要約將自二零一七年七月二十八日開始(與要約開始時間相同)及將於二零一七年八月二十八日香港時間下午12時正(紐西蘭標準時間下午四時正)結束。

AGP紐西蘭股東應注意，由於彼等在接納替代安排後將不再擁有AGP股份，彼等將無權收取與AGP股份相關的股息或其他分派。

就本節而言，「工作日」指一周內除以下日子外的日子：

- 星期六、星期日、懷唐伊日、耶穌受難日、復活節星期一、澳紐軍團日、英女王壽辰及勞動節；
- 自一年中十二月二十五日起至第二年一月二日止期間的日子；
- 若一月一日為星期五，則下一週的星期一，或若一月一日為星期六或星期日，則下一週的星期一及星期二；及
- 若懷唐伊日或澳紐軍團日為星期六或星期日，則下一週的星期一。

其他條款

- * 費用：紐西蘭替代安排要約人的初始設立成本將由要約人支付。紐西蘭替代安排開支應由接納替代安排之AGP紐西蘭股東按彼等向紐西蘭替代安排要約人出售之AGP股份之數目中所佔比例分擔，並應從應付予彼等之款項中扣除。

所有AGP紐西蘭股東應承擔彼等各自產生的費用。

- * 印花稅：AGP股東毋須就替代安排下有效提交的AGP股份之出售及購買繳納任何印花稅。
- * 接納替代安排之影響：透過有效接納替代安排，AGP紐西蘭股東將向紐西蘭替代安排要約人出售其提交的AGP股份，免除一切產權負擔及連同其於AGP紐西蘭股東接納主動要約日期或之後累計及附帶之所有權利及利益，包括於AGP紐西蘭股東接納主動要約日期或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

其他重要資料

金融市場管理局(「**金融市場管理局**」)規管紐西蘭的金融市場，包括監察與主動要約相關法律的合規事宜，及執行相關法律。金融市場管理局的主要目標是促進公平、有效及透明之金融市場。有關投資者的更多指引(包括有關主動要約的指引及如何尋求授權財務顧問的指引)，可於金融市場管理局網站(<http://www.fma.govt.nz>)查閱。

登記地址位於荷蘭之AGP股東

荷蘭方面，要約乃根據招股章程指引(更具體而言，為招股章程指引第4.1(b)條所述有關交換要約之豁免)項下招股章程規定之豁免向居於荷蘭之一名或多名人士作出(視情況而定)，且本綜合文件尚未獲主管機構(定義見招股章程指引)批准。「招股章程指引」一詞，指2003/71/EC指引(經修訂)，且包括在荷蘭的任何相關實施措施。

登記地址位於澳洲、百慕達、英屬處女群島、根西島、西班牙及瑞士以及任何其他海外司法權區之AGP股東

對於有意接納要約之任何人士，彼等有責任全面遵守與此有關之相關司法權區之法律，包括接納之AGP獨立股東於該司法權區取得任何政府或其他所需的同意，或辦理其他必要手續及繳付任何轉讓或其他稅項之應付款項須遵守的法律。任何人士作出之任何接納將被視為構成該等人士向要約人作出已全面遵守當地法律及規定之聲明及保證，且已支付彼等於任何地區就該接納應付之任何發行、轉讓或其他稅項或其他所需款項，而該接納將根據一切適用法律及法規屬有效及具約束力。AGP獨立股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述任何聲明及保證，亦不受上述任何聲明及保證所規限。

一般事項

- (i) 將送達或寄交或來自AGP獨立股東有關要約之所有通訊、通告、接納表格及代價股份股票，將由或向彼等或彼等指定代理人以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，要約人、AGP、AGP股份過戶登記處、爪哇之香港股份過戶登記分處、過戶代理、彼等各自任何董事、代理人、顧問或參與要約之其他各方概不就任何郵遞寄失或延誤或因此可能產生之任何其他負債承擔任何責任。

- (ii) 接納表格所載條文為要約條款之一部份。
- (iii) 倘意外地遺漏將本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件寄交任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (iv) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。AGP股東親自或由其代表簽立接納表格，將構成該股東同意香港法院就解決因要約而可能產生之任何爭議具有專屬司法管轄權。
- (v) 本綜合文件及接納表格對要約之提述應包括其任何修訂或延長。
- (vi) 任何人士接納要約將被視為構成該人士向要約人、AGP及豐盛融資保證，該人士將根據要約出售AGP股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利，包括但不限於有權收取於截止日期或之後宣派、作出或支付之股息及分派(如有)之權利，及該人士將(i)自要約人取得代價股份(不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、相逆利益、第三方權利或產權負擔)連同就此累計或附帶之一切權利，包括但不限於有權收取於截止日期或之後宣派、作出或支付之股息及分派(如有)之權利及(ii)有權享有要約之現金部份。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述任何聲明及保證，亦不受上述任何聲明及保證所規限。
- (vii) 正式簽立接納表格將構成對要約人或豐盛融資的任何董事或其彼等任何可能指示之一名或多名人士作出不可撤回授權，授權彼等代表接納要約之人士填寫及簽立任何文件，以及採取任何其他必要或權宜之行動，以便將接納之AGP獨立股東於有關接納所涉及之AGP股份之全部權利歸屬予要約人或其可能指示之其他人士。
- (viii) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，表示接納表格所示有關AGP股份數目為該代名人代表接納要約之有關實益擁有人所持有及有關代名人已取得授權之AGP股份數目。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述任何聲明及保證，亦不受上述任何聲明及保證所規限。

為免生疑問，實物分派項下之AGP股票僅將於要約截止後方會寄發。AGP股票預期可於二零一七年九月十四日(星期四)至二零一七年九月十八日(星期一)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取。倘有關AGP獨立股東未能於上述指定時間親自領取彼等之AGP股票，則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月十九日(星期二)以平郵方式寄發至彼等之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

就因實物分派已收取AGP股份但不接納要約之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月十四日(星期四)前向彼等寄發AGP股票。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港)而言，彼等可於二零一七年九月二十六日(星期二)至二零一七年九月二十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)之三(3)個營業日內親自到香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取AGP股票。倘該等AGP獨立股東並無在指定領取時間內親自領取彼等之AGP股票，則彼等之AGP股票將會於二零一七年九月二十九日(星期五)以平郵方式被寄發至彼等之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

就因實物分派已收取AGP股份及原已接納要約但其後於要約截止後在冷靜期撤回其接納之AGP獨立股東(登記地址位於香港境外)而言，AGP股份過戶登記處將於二零一七年九月二十六日(星期二)前寄發AGP股票。

1. AGP 集團之財務資料概要

以下為 AGP 集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料概要(分別摘錄自 AGP 集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收益	648,686	715,770	539,643
除稅前溢利	746,328	1,321,413	220,941
稅項	(44,000)	4,765	80,031
本年度溢利	702,328	1,326,178	300,972
應佔：			
AGP 集團擁有人	703,101	1,336,728	425,378
非控股權益	(773)	(10,550)	(124,406)
已付股息	—	—	1,684,061
每股股息(港仙)	—	—	190
每股盈利(港仙)			
基本	79.3	150.8	48.0

AGP 集團截至二零一四年、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經審核綜合財務報表並無載有德勤•關黃陳方會計師行任何保留意見。

除(i)截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之公平值收益分別為港幣617,782,000元及港幣949,107,000元以及截至二零一六年十二月三十一日止年度之公平值虧損港幣100,671,000元；(ii)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度出售附屬公司收益分別為港幣431,826,000元及港幣615,804,000元；(iii)於二零一六年撇銷其他應收款項港幣353,127,000元；及(iv)於二零一六年撥回重置成本港幣71,721,000元外，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，AGP 公司之財務報表並無記錄因規模、性質或情況而屬特殊之非經常項目。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料

以下轉載AGP集團經審核綜合財務報表連同AGP公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告所載之隨附附註之全文。

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	7	539,643	715,770
其他收益	8	17,435	52,270
成本：			
物業及相關成本	9	(41,480)	(136,268)
員工成本		(89,026)	(84,266)
折舊及攤銷		(47,040)	(77,242)
其他開支		(313,756)	(420,280)
		<u>(491,302)</u>	<u>(718,056)</u>
未計投資物業公平值變動前 之營業溢利		65,776	49,984
投資物業公平值變動		<u>(100,671)</u>	<u>949,107</u>
計及投資物業公平值變動後之 營業溢利(虧損)		(34,895)	999,091
其他收益及虧損	11	334,398	431,826
融資成本	12	<u>(78,562)</u>	<u>(109,504)</u>
除稅前溢利	13	220,941	1,321,413
所得稅抵免	15	<u>80,031</u>	<u>4,765</u>
本年度溢利		<u><u>300,972</u></u>	<u><u>1,326,178</u></u>
應佔：			
本公司股東		425,378	1,336,728
非控股權益		<u>(124,406)</u>	<u>(10,550)</u>
		<u><u>300,972</u></u>	<u><u>1,326,178</u></u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算 之每股盈利—基本	16	<u><u>48.0</u></u>	<u><u>150.8</u></u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股 盈利—基本	16	<u><u>56.5</u></u>	<u><u>40.2</u></u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	300,972	1,326,178
其他全面(開支)收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平值虧損	(6,551)	—
換算海外業務產生之匯兌差額	(162,989)	(268,641)
轉撥至損益之金額之重新分類調整		
— 於出售附屬公司後(附注42(b)、(c)及(d))	1,848	—
本年度其他全面開支	(167,692)	(268,641)
本年度全面收益總額	133,280	1,057,537
應佔全面收益總額：		
本公司股東	254,816	1,070,630
非控股權益	(121,536)	(13,093)
	133,280	1,057,537

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	18	3,445,337	11,169,317
物業、廠房及設備	19	951,687	1,386,227
持作發展物業	20	—	1,200,180
應收貸款	21	3,160	3,789
應收票據	22	38,773	54,256
其他應收款項	23	—	361,114
可供出售投資	24	1,253,243	11,648
受限制銀行存款	25	5,589	5,613
		<u>5,697,789</u>	<u>14,192,144</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		423,061	873,987
發展中物業	26	—	231,667
存貨		1,196	1,251
應收貸款	21	376	371
應收票據	22	15,509	—
可供出售投資	24	137,204	—
應收款項、按金及預付款項	27	585,379	125,844
可收回稅項		3,088	17,782
應收非控股權益款項	28	38	—
已抵押銀行存款	25	533,105	—
銀行結存及現金	29	9,240,168	3,665,582
		<u>10,939,124</u>	<u>4,916,484</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	30	157,629	370,719
銷售按金		—	13,064
稅項負債		7,424	82,675
應付非控股權益款項	28	87,754	93,696
銀行借貸—一年內到期	31	1,464,928	1,133,781
		<u>1,717,735</u>	<u>1,693,935</u>
流動資產淨額		<u>9,221,389</u>	<u>3,222,549</u>
總資產減流動負債		<u>14,919,178</u>	<u>17,414,693</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務狀況表 (續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資本及儲備			
股本	32	345,204	345,204
儲備		12,444,309	13,873,554
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		12,789,513	14,218,758
非控股權益		(80,244)	41,639
		<hr/>	<hr/>
總權益		12,709,269	14,260,397
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	31	1,993,705	2,879,704
遞延稅項	33	216,204	274,592
		<hr/>	<hr/>
		2,209,909	3,154,296
		<hr/>	<hr/>
總權益及非流動負債		14,919,178	17,414,693
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註iii)	匯兌儲備 港幣千元	本公司股東應佔			總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元 (附註ii)	總額 港幣千元
					其他儲備 港幣千元 (附註i)	重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
於二零一五年 一月一日	345,204	4,836,225	—	513,997	766,370	—	6,686,332	13,148,128	55,540	13,203,668
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	1,336,728	1,336,728	(10,550)	1,326,178
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	(266,098)	—	—	—	(266,098)	(2,543)	(268,641)
本年度其他全面開支	—	—	—	(266,098)	—	—	—	(266,098)	(2,543)	(268,641)
本年度全面收益總額	—	—	—	(266,098)	—	—	1,336,728	1,070,630	(13,093)	1,057,537
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(808)	(808)
於二零一五年 十二月三十一日	345,204	4,836,225	—	247,899	766,370	—	8,023,060	14,218,758	41,639	14,260,397
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	425,378	425,378	(124,406)	300,972
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	(165,859)	—	—	—	(165,859)	2,870	(162,989)
出售附屬公司 可供出售投資之 公平值變動	—	—	—	1,848	(504,822)	—	504,822	1,848	—	1,848
本年度其他全面 (開支) 收益	—	—	—	(164,011)	(504,822)	(6,551)	504,822	(170,562)	2,870	(167,692)
本年度全面 (開支) 收益總額	—	—	—	(164,011)	(504,822)	(6,551)	930,200	254,816	(121,536)	133,280
自股份溢價轉撥至 實繳盈餘	—	(4,836,225)	4,836,225	—	—	—	—	—	—	—
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(347)	(347)
已付股息	—	—	—	—	—	—	(1,684,061)	(1,684,061)	—	(1,684,061)
於二零一六年 十二月三十一日	<u>345,204</u>	<u>—</u>	<u>4,836,225</u>	<u>83,888</u>	<u>261,548</u>	<u>(6,551)</u>	<u>7,269,199</u>	<u>12,789,513</u>	<u>(80,244)</u>	<u>12,709,269</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合權益變動表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 其他儲備包括(i)收購／承擔來自中間控股公司，爪哇控股有限公司(「爪哇」)之若干資產及負債之折讓，以及代價超出就收購所發行股份收市價之金額。於其後年度該等已取消確認之資產及負債應佔金額將轉撥至保留溢利；及(ii)自非控股權益收購附屬公司之額外權益之已付代價超出所收購非控股權益之賬面值之金額。
- (ii) 根據合作協議，由本集團及對手方按照各方的出資比例享有附屬公司之溢利及虧損。因此，虧絀餘額指非控股權益應佔虧損。
- (iii) 根據二零一六年十一月十日通過的特別決議案，本公司已變更其原駐地，由英屬處女群島變更為百慕達，並於二零一六年十二月五日生效。約港幣4,836,000,000元之結存(前稱為「股份溢價」)已根據百慕達法例轉撥至「實繳盈餘」，經章程細則及公司法例修訂。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	220,941	1,321,413
調整：		
利息開支	71,610	100,071
折舊及攤銷	47,040	77,242
投資物業公平值變動	100,671	(949,107)
撇銷來自租戶之壞賬	14,115	—
撇銷其他應收款項	353,127	—
撥回重置成本	(71,721)	—
其他應收款項之公平值調整	—	7,521
出售附屬公司之收益	(615,804)	(431,826)
撇銷待售物業	—	2,418
利息收入	(5,169)	(23,552)
出售物業、廠房及設備虧損	41	32
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營現金流量	114,851	104,212
待售物業減少(增加)	195	(311,800)
存貨減少	55	82
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(56,959)	16,991
保證銀行結存減少	3,094	31,374
應付款項、租金按金及應計費用增加	151,128	69,960
銷售按金增加(減少)	4,507	(49,531)
	<hr/>	<hr/>
經營所得(耗用)產生之現金	216,871	(138,712)
已付利息	(82,364)	(92,871)
已付稅項	(4,093)	(50,788)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得(耗用)現金淨額	130,414	(282,371)

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動			
購入持作發展物業及其額外成本		(45,759)	(51,285)
已收利息		7,605	24,379
應收貸款減少		624	320
定期存款增加		(4,460,201)	(364,048)
受限制銀行存款增加		(347)	—
已抵押銀行存款增加		(533,105)	—
退回受限制銀行存款		—	370
退回定期存款		364,048	309,380
購入投資物業	41	(1,505,213)	—
購入物業、廠房及設備		(1,840)	(2,156)
出售物業、廠房及設備應收所得淨額		—	18
購入可供出售投資		(1,387,803)	(3,884)
出售附屬公司應收代價淨額	42	10,995,075	1,382,500
投資活動所得現金淨額		3,433,084	1,295,594
融資活動			
提取銀行貸款		2,324,015	1,278,032
償還銀行貸款		(2,695,024)	(1,240,302)
支付前端費用		(9,716)	(7,000)
向非控股權益提供墊款		(38)	—
自非控股權益所獲還款		—	70
已付非控股權益股息		(347)	(808)
已付股息		(1,684,061)	—
融資活動所得(耗用)現金淨額		(2,065,171)	29,992

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及現金等值增加淨額		1,498,327	1,043,215
於年初結存之現金及現金等值		3,298,440	2,296,618
匯率變動之影響		(16,800)	(41,393)
於年末結存之現金及現金等值		<u>4,779,967</u>	<u>3,298,440</u>
由以下代表：			
銀行結存及現金	29	9,240,168	3,665,582
減：原到期日超過三個月而不超過 一年之定期存款		(4,460,201)	(364,048)
減：保證銀行結存		—	(3,094)
		<u>4,779,967</u>	<u>3,298,440</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為公眾公司，於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，並於二零一六年十二月五日遷冊至百慕達，其股份獲准在另類投資市場買賣，其直接控股公司為 Charm Action Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。爪哇為本公司其中一間中間控股公司，其股份於聯交所上市。董事認為本公司之最終控股公司為 JCS Limited。爪哇及 JCS Limited 均為於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda 及香港灣仔告士打道 108 號大新金融中心 25 樓。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註 43 內。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)及國際會計準則理事會的國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 11 號修訂本	收購合資經營權益的會計處理
國際會計準則第 1 號修訂本	披露計劃
國際會計準則第 16 號	澄清折舊及攤銷的可接受方式
及國際會計準則第 38 號修訂本	
國際財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進
國際會計準則第 16 號及	農業：生產性植物
國際會計準則第 41 號修訂本	
國際財務報告準則第 10 號、	投資實體：應用綜合例外情況
國際財務報告準則第 12 號	
及國際會計準則第 28 號修訂本	

於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及墊款對價 ¹
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號修訂本	應用國際財務報告準則第9號財務工具與國際財務報告 準則第4號保險合同 ¹
國際財務報告準則第15號修訂本	澄清國際財務報告準則第15號中來自客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產或注資 ³
國際會計準則第7號修訂本	披露計劃 ⁴
國際會計準則第12號修訂本	就為未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期國際財務報告準則的 年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效(如適合)

董事預期應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。然而，與本集團綜合財務報表相關之該等事項如下文所披露。

國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

國際財務報告準則第15號的頒佈確立一項單一全面的模式，以供實體對來自客戶合約的收入入賬時使用。當國際財務報告準則第15號生效後，將取代現時的收入確認指引，包括國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認的收入應指明為向客戶轉移經承諾的商品或服務，而金額為反映實體預期就交換該等商品或服務而有權獲得的代價。具體而言，該項準則引入有關收入確認的5步模式。

董事預期日後採用國際財務報告準則第15號可能導致更多披露，然而，本公司董事預期採用國際財務報告準則第15號將不會對於各自報告期間確認的收益時間及金額造成重大影響。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產減值要求之新規定。

國際財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有屬國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有的債務工具，及在合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，其計量乃按公平值計量且其變動計入其他全面收益中。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，國際財務報告準則第9號要求因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據國際會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額均於損益呈列。
- 就金融資產減值而言，相對國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」

- 新訂的一般對沖會計規定保留三類對沖會計。然而，為可作對沖會計的交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計的非金融項目的風險組成部份類別。此外，效用測試已獲重整並被「經濟關係」的原則取代，且毋須作出對沖效用的追溯評估，亦已引入有關實體風險管理活動的進一步披露規定。

董事並未預期，往後應用國際財務報告準則第9號可能會對本集團的金融資產及金融負債的呈報金額產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、可供出售投資及衍生金融工具以公平值計量則除外，如以下載列之會計政策所闡述。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

本綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則而編制。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮資產或負債之特性，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮資產或負債之特性。於該等綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按此基準釐定，除非屬於國際財務報告準則第2號內之以股份基礎支付之交易、屬於國際會計準則第17號內之租賃交易及與公平值有些相似計量，但並非以公平值，如國際會計準則第2號內之可變現淨值或國際會計準則第36號內之使用值。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體之重要性程度，公平值計量分為第一、二或三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之相同資產或負債於活躍市場中所報之價格(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

持續經營

於批准財務報表時，董事合理預期本公司及本集團於可見未來擁有足夠資源繼續經營，在此基礎上，董事於編製財務報表過程中繼續採納持續經營基準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制受投資方。

本集團於取得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收支，按自本集團取得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益的各組成部份會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧蝕餘額。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用國際財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據國際會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

當收入數額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入本集團，且符合以下本集團各業務的特定準則時，則會確認收入。

日常業務過程中銷售物業之收益於各相關物業已經竣工，並交付予買方時確認入賬。於達成收益確認條件前從買方獲得之按金及分期款項計入綜合財務狀況表之銷售按金項內。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率(即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算。

本集團對確認經營租賃收益之會計政策，載於以下租賃會計政策。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按其公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之本集團所有物業權益均入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

倘一項投資物業因用途有變(即開始由業主自用)而轉撥為物業、廠房及設備，則該物業賬面值與轉撥日期之公平值之差額在損益中確認。用途出現改變後，該物業將按視作成本入賬(等於轉撥日期之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損)。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益內入賬。

物業、廠房及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之租賃土地及樓宇以及除陶器、器具及布料製品以外之其他物業、廠房及設備，乃按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

陶器、器具及布料製品所產生之初次開支會資本化，而不會就此計提折舊。其後更換該等項目之成本會在發生時在損益內確認。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、廠房及設備項目終止確認。處置或報廢一項物業、廠房及設備產生的任何盈虧，應按銷售收入與該資產賬面值之差額予以確定，並在損益內確認。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約之年期按直線法攤銷至損益內，直至開始發展為止。於完成發展後，根據管理層使用該等物業之意向，該等物業之剩餘賬面值將轉撥入適當類別。

完成發展後，當有意於日常業務過程中出售租賃土地時，租賃土地部份計入該等物業之賬面值，並分類為流動資產項下。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減銷售開支釐定。

完成發展後，有意出售之持作發展物業或發展中物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減完成發展之預計成本及推銷及銷售已落成物業所產生之成本釐定。

物業成本包括土地成本、發展成本及發展應佔之其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

資產減值

於呈報期末，本集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損(如有)之程度。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即於損益內確認。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

資產減值 (續)

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間值及與未經調整未來現金流量估計之資產有關之特定風險之當前市場評估。

倘其後減值虧損撥回，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

金融工具

當一間集團公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將予確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債之公平值內或自當中扣除（如適用）。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項或可供出售（「可供出售」）之金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項（包括應收貸款、應收票據、其他應收款項、受限制銀行存款、應收款項、應收非控股權益款項、銀行存款及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入（包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓）按債務工具之預期年限，或較短期間（倘合適）準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為 (a) 貸款及應收款項、(b) 持有至到期投資或 (c) 透過損益按公平值列賬金融資產之非衍生工具。本集團指定若干債務投資 (載於附註 24) 為可供出售投資。

本集團所持分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股本及債務證券於各呈報期末按公平值計量。與使用實際利率法計算的利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動，以及匯率變動 (倘適用) 乃於損益中確認。可供出售股本工具之股息在本集團確定有權收取有關股息時於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。投資被出售或釐定減值時，過往於投資重估儲備累計之累計盈利或虧損重新分類至損益 (參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本投資之方式結算之衍生工具，須於各呈報期末按成本減任何已識別減值虧損計量 (參見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產於各呈報期末評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為減值。

就可供出售股本投資而言，如該證券的公平值顯著或持續下降至低於其成本，可被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠付利息及本金付款等違約行為；或
- 借方有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團過往收款記錄，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動 (與應收款項拖欠有關)。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損的金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於後續期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項除外，應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益內確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益內。

倘可供出售金融資產被認為將予減值，則先前於其他全面收益確認之累計盈利或虧損獲重新分類至當期損益。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值時之已攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損後，公平值的任何增加於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

集團公司發行之債務及股本工具乃根據合約安排內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本工具 (續)

股本工具

股本工具乃證明於扣除公司所有負債後在其資產中擁有之剩餘權益之任何合約。由集團公司發行之股本工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

金融負債 (包括應付款項、應付非控股權益之款項及銀行借貸) 其後以實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款 (包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓) 按金融負債之預期年限, 或較短期間 (倘合適) 準確折現至賬面淨值之利率。利息支出按實際利率基準確認。

金融擔保負債

已就本集團為物業購買方提供的金融擔保確認金融擔保負債。金融擔保負債最初按發出相關金融擔保負債直接應佔的公平值確認。於首次確認後, 該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

金融擔保負債當且僅當合同列明的責任解除、註銷或屆滿時方可終止確認。

終止確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿, 或其轉讓金融資產及資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一公司時, 方會終止確認金融資產。

當一項金融資產被全部終止確認, 資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累計盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

當且僅當本集團之債務獲解除、取消或屆滿時, 本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入於相關租期內按直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租約時產生之初始直接成本會加入租賃資產之賬面值。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於租約期間按直線法確認為開支，惟倘另一具有系統基準更能代表消耗租賃資產產生之經濟利益之時間模式則除外。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會基於有關各部份擁有權所附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評定，獨立評估各部份作為融資或經營租約之分類，除非兩個部份均明顯為經營租約，在此情況下，整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按訂立租約時土地部份及樓宇部份之租賃權益的相關公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線法於租期內進行攤銷，惟分類為投資物業並以公平值模式入賬列作投資物業者除外。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本，將計入該等資產之成本中，直至資產已大致上可用作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益內確認。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時，以該公司功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之現行匯率確認。於呈報期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之現行匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額會於產生期間內於損益確認，惟應收或應付一項無計劃結算且出現結算之可能性亦不大之海外業務之貨幣項目匯兌差額(其因而構成海外業務投資淨額之一部份)除外，該等匯兌差額初步於其他全面收益確認及於出售或部份出售本集團權益時由權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按各呈報期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及開支項目則按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，而在此情況下，將採用交易當日之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及累計至權益之匯兌儲備項下(歸屬於非控股權益(如適用))。

以股份為基礎之付款安排

按股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

向僱員支付按股權結算以股份為基礎支付之款項乃以股本工具於授出日期的公平值計量。有關釐定以股份為基礎股權結算交易之公平值詳情披露於本集團綜合財務報表附註37。

於按股權結算以股份為基礎支付之款項授出日期釐定之公平值會於歸屬期內根據本集團對將會最終歸屬之股本工具之估計，按直線法支銷，而股本(購股權儲備)相應增加。於各呈報期末，本集團修訂其對預期將歸屬之股本工具數目之估計。修訂原來估計(如有)所產生之影響於損益內確認，累計開支可反映出經修訂之估計，並對按股權結算之僱員福利儲備作出相應調整。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款安排 (續)

按股權結算以股份為基礎之付款交易 (續)

授予僱員之購股權 (續)

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至權益。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。就控股公司授予本集團僱員之購股權而言，就所授出購股權而確認之負債最初按該負債之公平值計量。於該負債獲清償前之各呈報期末及於清償負債當日，該負債之公平值須予重新計量，而公平值之任何變動於該年度之損益內確認。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃 (包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃) 支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。本集團之即期稅項按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘於商譽初始確認時產生臨時差額，則不會確認遞延稅項負債。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃按附屬公司投資相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。因與該等投資相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（以呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

為計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項，有關物業之賬面值乃假設可全部透過出售而收回，除非此項假設被駁回。當該投資物業可以折舊，並於目的是隨時間流逝（而非透過出售）實現該投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式內持有，則此項假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關者則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別在其他全面收益或直接在權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初次列賬一項業務合併而產生，則稅務影響計入該業務合併之會計處理。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任（不論為法定或推定責任），而本集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額，則確認撥備。

經考慮有關責任的風險及不確定因素後，確認為撥備之金額乃於呈報期末為履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值（倘貨幣時間價值之影響屬重大）。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

撥備 (續)

倘預期須用以撥付撥備的部份或全部經濟利益將可自第三方收回，則應收款項確認為資產，惟須實際確定將可收到償款，並且能可靠計算有關應收款項的金額。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，董事須就未能從其他來源輕易得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外(另於下文單獨論述)。

遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已確定本集團位於英國(「英國」)之投資物業乃於目的是透過出售收回價值(而非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益)之商業模式下持有，而位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業則於目的是隨時間流逝(而非透過出售)實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式下持有。然而，就位於英國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。因此，由於本集團出售相關投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就位於英國之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於中國之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就該等投資物業之公平值之變動確認遞延稅項。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源

涉及未來之主要假設及於呈報期末估計不確定因素之其他主要來源(彼等存在導致對下一財政年度之資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險)論述如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無為港幣36,901,000元(二零一五年：港幣66,639,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠的未來溢利。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合損益表中確認。

投資物業之公平值

賬面值為港幣3,445,337,000元(二零一五年：港幣11,169,317,000元)之投資物業乃按獨立合資格外聘估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已根據涉及市場狀況之若干假設之估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持上年度之總體策略不變。

本集團資本架構由現金(債務)淨額(包括銀行借貸扣除銀行存款、銀行結存及現金)以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

董事定期檢討資本架構，並維持較低的資產負債水平。於呈報期末，本集團之現金(債務)淨額佔物業(包括投資物業、計入物業、廠房及設備之物業、持作發展物業及待售物業)之賬面值百分比如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行結存及現金	9,240,168	3,665,582
已抵押銀行存款	533,105	—
受限制銀行存款	5,589	5,613
銀行借貸	(3,458,633)	(4,013,485)
現金(債務)淨額	<u>6,320,229</u>	<u>(342,290)</u>
物業賬面總值	<u>4,799,420</u>	<u>14,832,503</u>
債務淨額佔物業賬面值百分比	現金淨額	2.3%

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入本集團之可呈報分部。

誠如附註42(b)、(c)及(d)所載，本集團於年內出售若干中國物業發展項目。

物業投資業務於中國及英國進行。年內，本集團已收購一項英國投資物業(載於附註41)，並出售一項香港投資物業(載於附註42(a))。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

酒店營運於香港進行。

年內，本公司成立新經營分部 — 金融投資。董事正尋求其投資組合之潛在投資機會，主要包括債務投資及／或股本投資及銀行存款。投資組合之投資收入將計入金融投資分部內。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
外部收益	9,281	240,293	228,985	61,084	539,643
分部業績					
分部(虧損)溢利	(382,864)	609,021	34,511	52,407	313,075
未分配利息收入					5,169
企業收入減開支					(18,741)
融資成本					(78,562)
除稅前溢利					220,941

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益				
外部收益	94,285	392,062	229,423	715,770
分部業績				
分部溢利	239,914	1,160,651	16,049	1,416,614
利息收入				23,552
企業收入減開支				(9,249)
融資成本				(109,504)
除稅前溢利				1,321,413

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

其他分部損益資料

以下扣除 (計入) 已包括在計算分部損益中：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	6,472	—	—	—	6,472
— 物業、機器及 設備折舊	376	8,026	32,166	—	40,568
投資物業公平值變動	—	100,671	—	—	100,671
撤銷來自租戶之壞賬	—	14,115	—	—	14,115
撤銷其他應收款項	353,127	—	—	—	353,127
撥回重置成本	(71,721)	—	—	—	(71,721)
出售附屬公司之收益 物業、廠房及設備之 出售虧損	(4,305)	(611,499)	—	—	(615,804)
	—	17	24	—	41

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊				
— 持作發展物業		27,488	—	27,488
— 物業、機器及 設備折舊		1,378	16,224	49,754
投資物業公平值變動		—	(949,107)	(949,107)
其他應收款項之公平值調整		7,521	—	7,521
出售附屬公司之收益 物業、廠房及設備之 出售虧損		(431,826)	—	(431,826)
		—	32	32

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

其他分部損益資料 (續)

由於並無就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告有關資料，故此並無呈列分部資產及分部負債。

地域資料

本集團於三個主要地域營運，分別為香港（原駐地）、中國及英國。

本集團按其物業之位置或本公司主要營業地點呈列之來自對外客戶之收益詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	396,211	481,857
中國	131,645	233,913
英國	11,787	—
	<u>539,643</u>	<u>715,770</u>

兩個年度概無任何單一客戶之貢獻超過本集團總收益的10%。

本集團按地理位置呈列之非流動資產（不包括金融資產）之資料詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	910,613	10,319,411
中國	1,992,312	3,436,313
英國	1,494,099	—
	<u>4,397,024</u>	<u>13,755,724</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

地域資料 (續)

本集團按地理位置(經參考資產之地理位置或本公司主要營業地點後釐定)呈列之資產總額詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	12,028,650	13,354,478
中國	3,090,200	5,754,150
英國	1,518,063	—
	<u>16,636,913</u>	<u>19,108,628</u>

7. 收益

本集團來自主要業務活動的收益分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業銷售	9,281	94,285
投資物業出租	240,293	392,062
酒店營運	228,985	229,423
金融投資	61,084	—
	<u>539,643</u>	<u>715,770</u>

8. 其他收入

其他收入包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
暫時出租之待售物業之租金收入	7,126	6,114
銀行存款賺取之利息	4,935	23,252
	<u>12,061</u>	<u>29,366</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9. 物業及相關成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已售物業成本	5,436	76,699
銷售及營銷開支	2,917	9,909
撇減持作出售物業	—	2,418
投資物業之直接營運開支	33,127	47,242
	41,480	136,268
	41,480	136,268

10. 其他開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他開支包括：		
付予關連公司之管理費 (附註 39)	188,174	272,611
減：撥作物業發展項目之款項	—	(7,389)
	188,174	265,222
酒店營運開支	62,358	62,733
法律及專業費用	14,786	9,043
其他應收款項之公平值調整	—	7,521
匯兌虧損淨額	17	2,241
撇銷來自租戶之壞賬	14,115	—
	14,115	—
	14,115	—

11. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售附屬公司之收益 (附註 42)	615,804	431,826
撇銷其他應收款項 (附註 23)	(353,127)	—
撥回重置成本 (附註 30)	71,721	—
	334,398	431,826
	334,398	431,826

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	71,986	119,595
減：撥作物業發展項目之款項	(376)	(19,524)
	<u>71,610</u>	<u>100,071</u>
前端費用	3,236	6,966
其他費用	3,716	2,467
	<u>78,562</u>	<u>109,504</u>

13. 除稅前溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,856	2,540
董事酬金(附註14)	12,531	6,151
出售物業、廠房及設備虧損	41	32
折舊及攤銷	47,166	77,670
減：撥作物業發展項目之款項	(126)	(428)
	<u>47,040</u>	<u>77,242</u>
二按貸款之利息收入	(187)	(234)
投資物業之租金收入總額	(240,293)	(392,062)
減：直接營運開支	33,127	47,242
	<u>(207,166)</u>	<u>(344,820)</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

已付或應付各董事之酬金如下：

	Richard Öther Prickett 先生 港幣千元	呂樂梓 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	David Andrew Runciman 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	John David Orchard Fulton 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一六年								
袍金	422	210	210	—	210	210	211	1,473
其他酬金								
薪金及其他福利	—	—	—	1,440	—	—	—	1,440
退休金計劃供款	—	—	—	177	—	—	—	177
以股份為基礎之開支	—	—	—	9,441	—	—	—	9,441
酬金總額	422	210	210	11,058	210	210	211	12,531
二零一五年								
袍金	477	237	237	—	237	237	238	1,663
其他酬金								
薪金及其他福利	—	—	—	1,440	—	—	—	1,440
退休金計劃供款	—	—	—	144	—	—	—	144
以股份為基礎之開支	—	—	—	2,904	—	—	—	2,904
酬金總額	477	237	237	4,488	237	237	238	6,151

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 所得稅抵免

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
抵免(支出)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	(12,238)	(19,450)
中國企業所得稅	(15,036)	(14,933)
其他司法權區	(266)	—
	<u>(27,540)</u>	<u>(34,383)</u>
以往年度超額撥備		
香港利得稅	98	3,940
中國企業所得稅	1,879	6,666
中國土地增值稅	79,420	—
	<u>81,397</u>	<u>10,606</u>
遞延稅項		
— 本年度	28,552	28,542
— 以往年度撥備不足	(2,378)	—
	<u>26,174</u>	<u>28,542</u>
	<u>80,031</u>	<u>4,765</u>

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利 16.5% 計算。

中國企業所得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利 25% 計算。

英國利得稅乃按年內之估計應課稅溢利 20% 計算。

遞延稅項詳情載於附註 33 內。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 所得稅抵免 (續)

本年度所得稅抵免與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	220,941	1,321,413
按香港所得稅率 16.5% 計算的稅項開支	(36,455)	(218,033)
計算稅項時不獲扣減之支出之稅務影響	(101,862)	(43,979)
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	133,048	250,561
未確認稅項虧損之稅務影響	(2,277)	(4,376)
動用早前未確認之稅項虧損	406	751
於海外營運的附屬公司就不同稅率之影響	6,812	5,483
以往年度超額撥備	79,019	10,606
其他	1,340	3,752
本年度所得稅抵免	80,031	4,765

16. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計算每股基本盈利之盈利：		
本公司股東應佔本年度溢利	425,378	1,336,728
計算每股基本盈利之普通股數目 (附註：在二零一六年十二月五日 進行遷移後，從普通股轉變為普通股)	886,347,812	886,347,812

由於本公司於該兩個年度內並無擁有任何已發行潛在普通股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利 (續)

為評估本集團之表現，董事認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時，本年度溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整溢利之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在綜合損益表列賬之本公司股東應佔本年度溢利	425,378	1,336,728
投資物業公平值變動	100,671	(949,107)
有關之遞延稅項	(25,168)	(31,725)
	<u>500,881</u>	<u>355,896</u>
本公司股東應佔經調整溢利		
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)		
之每股基本盈利	<u>56.5 港仙</u>	<u>40.2 港仙</u>

計算每股經調整溢利所使用之分母與上文所詳述者相同。

17. 股息

董事會向於二零一七年三月三十一日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度特別現金股息每股普通股港幣2.25元(二零一五年：港幣1.9元)。預期相關股息證將於二零一七年四月十三日(星期四)或之前寄發予股東。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	英國 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年一月一日	7,907,000	2,451,285	—	10,358,285
增加之成本調整	(8)	—	—	(8)
公平值變動	1,076,008	(126,901)	—	949,107
匯兌調整	—	(138,067)	—	(138,067)
於二零一五年十二月三十一日	8,983,000	2,186,317	—	11,169,317
增加 (附註 41)	—	—	1,505,213	1,505,213
公平值變動	—	(100,671)	—	(100,671)
出售附屬公司 (附註 42(a))	(8,983,000)	—	—	(8,983,000)
匯兌調整	—	(134,408)	(11,114)	(145,522)
於二零一六年十二月三十一日	—	1,951,238	1,494,099	3,445,337

本集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

於估計投資物業之公平值時，本集團會盡可能採用市場可觀察數據。本集團聘請獨立合資格外聘估值師對本集團投資物業進行估值。於各呈報期末，本集團與獨立合資格外聘估值師緊密合作，以確定並釐定模式適用的估值方法及輸入數據。

於二零一六年十二月三十一日，本集團位於中國的投資物業的公平值主要包括物業的停車位、商店及寫字樓部份。於二零一五年十二月三十一日，本集團位於香港及中國的投資物業的公平值主要包括物業的停車位、商店及寫字樓部份。估值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間獲香港測量師學會認可且於有關地點物業估值方面具備合適資格及近期經驗之特許測量師行（與本集團並無關連））於該等日期進行之估值達致。位於香港及中國的投資物業的估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）的規定進行之估值達致。

於二零一六年十二月三十一日，主要包括寫字樓單位的英國投資物業的公平值乃根據Savills (UK) Limited（一間受皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）監管、Savills Plc. 的附屬公司且於有關地點物業估值方面具備合適資格及近期經驗之特許測量師行（與本集團並無關連））之估值達致。估值乃根據於二零一三年十一月頒佈且自二零一四年一月六日起生效之《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》（二零一四年一月版）（「皇家特許測量師學會紅皮書」）編制。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 投資物業 (續)

所用之估值方法於過往年度並無變動。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為所使用的資本化比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

估值方法及重要輸入數據詳情如下：

物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率 及市值)		公平值 層級
		二零一六年	二零一五年	
停車場、商店 及寫字樓部份	收入資本化法，據此，租約之 租金收入於尚餘租期資本化。 估值師亦於資本化時計及 租約屆滿後之市場租金變化。	不適用	香港寫字樓 每年 3.25%-3.75%	第三級
		中國商店 每年 7.0%-9.0%	中國商店 每年 7.0%-9.0%	
		中國寫字樓 每年 6.0%-6.5%	中國寫字樓 每年 6.0%-6.5%	
		不適用	香港停車場 每年 4.5%	
	估值師已使用傳統的「所有風險」 收益投資估值法，並已考慮 可資比較證據	英國寫字樓 每年 4.17%	不適用	
停車場部份	銷售比較法並參考市場上現有 可資比較物業的銷售	中國 可資比較 每個車位 介乎人民幣 131,000 元至 人民幣 140,000 元	中國 可資比較 每個車位 介乎人民幣 135,000 至 人民幣 200,000 元	第三級

兩個呈列年度內並無第一級、第二級以及第三級之間的轉撥。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	位於 香港之 酒店物業 港幣千元	位於 香港之 其他物業 港幣千元	位於 中國之物業 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢私、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、 器具及 布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零一五年									
一月一日	1,089,672	421,000	47,272	45,563	38,831	8,504	73,593	5,051	1,729,486
增加	—	—	—	693	1,210	253	—	—	2,156
出售	(353)	—	—	(1,692)	(295)	—	(827)	—	(3,167)
匯兌調整	—	—	(2,761)	(399)	(360)	(346)	(331)	—	(4,197)
於二零一五年									
十二月三十一日	1,089,319	421,000	44,511	44,165	39,386	8,411	72,435	5,051	1,724,278
增加	—	—	—	6	1,819	—	—	15	1,840
出售	(11)	—	—	(29)	(597)	(17)	(123)	—	(777)
出售附屬公司 (附註42)	—	(421,000)	—	(489)	(4,262)	(3,291)	(3,056)	—	(432,098)
匯兌調整	—	—	(2,823)	(406)	(132)	(171)	(153)	—	(3,685)
於二零一六年									
十二月三十一日	1,089,308	—	41,688	43,247	36,214	4,932	69,103	5,066	1,289,558
折舊									
於二零一五年									
一月一日	142,619	12,923	1,034	23,627	33,864	5,773	72,190	—	292,030
本年度撥備	27,362	12,923	1,071	5,122	1,733	1,203	768	—	50,182
出售時對銷	(353)	—	—	(1,679)	(258)	—	(827)	—	(3,117)
匯兌調整	—	—	(101)	(211)	(194)	(258)	(280)	—	(1,044)
於二零一五年									
十二月三十一日	169,628	25,846	2,004	26,859	35,145	6,718	71,851	—	338,051
本年度撥備	27,507	5,142	1,006	4,910	1,272	434	423	—	40,694
出售時對銷	(2)	—	—	(21)	(590)	—	(123)	—	(736)
出售附屬公司 (附註42)	—	(30,988)	—	(424)	(2,324)	(2,509)	(3,057)	—	(39,302)
匯兌調整	—	—	(169)	(269)	(106)	(159)	(133)	—	(836)
於二零一六年									
十二月三十一日	197,133	—	2,841	31,055	33,397	4,484	68,961	—	337,871
賬面值									
於二零一六年									
十二月三十一日	892,175	—	38,847	12,192	2,817	448	142	5,066	951,687
於二零一五年									
十二月三十一日	919,691	395,154	42,507	17,306	4,241	1,693	584	5,051	1,386,227

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年利率按直線法折舊：

租賃土地及物業	租約期限由 42 年至 45.5 年不等
已竣工酒店樓宇	40 年
其他物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	892,175	1,314,845
中國	38,847	42,507

20. 持作發展物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
成本		
於一月一日	1,304,937	1,332,112
增加	46,261	51,713
出售附屬公司 (附註 42(b)、(c) 及 (d))	(1,337,030)	—
匯兌調整	(14,168)	(78,888)
於十二月三十一日	—	1,304,937
攤銷		
於一月一日	104,757	83,680
本年度撥備	6,472	27,488
出售附屬公司 (附註 42(b)、(c) 及 (d))	(110,085)	—
匯兌調整	(1,144)	(6,411)
於十二月三十一日	—	104,757
賬面值		
於十二月三十一日	—	1,200,180

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 持作發展物業 (續)

於二零一五年十二月三十一日，賬面值乃指本集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益。

賬面值按 40 年至 70 年租期以直線法攤銷。

21. 應收貸款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
二按貸款	3,536	4,160
就呈報作出分析：		
非流動資產	3,160	3,789
流動資產	376	371
	3,536	4,160

貸款按香港最優惠利率計息，並於 20 年期間按月分期償還或按有關協議之規定償還。

二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為 5.0% (二零一五年：5.0%)。

於呈報期末，逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，本集團會考慮 (其中包括) 貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 應收票據

該款項乃指 (i) 本金金額為 2,000,000 美元 (相等於港幣 15,509,000 元) (二零一五年：2,000,000 美元 (相等於港幣 15,502,000 元))，並已於二零一七年二月到期及償還之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值及 (ii) 本金金額為 5,000,000 美元 (相等於港幣 38,773,000 元) (二零一五年：5,000,000 美元 (相等於港幣 38,754,000 元))，並將於二零一八年八月九日到期之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數，名為 Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index，其為一套專有之非任意運算法則，用以計算所觀察由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與主合約並無密切關係。然而，董事認為於呈報期末，其嵌入式衍生工具之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

23. 其他應收款項

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國南京若干土地進行租戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣 321,060,000 元 (二零一五年：人民幣 321,060,000 元) (相等於港幣 358,913,000 元 (二零一五年：港幣 383,217,000 元))。該款項將由中國相關地方政府透過扣減倘本集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。

於二零一五年十二月三十一日，港幣 361,114,000 元之結餘乃指預期於二零一八年收回之原有款項人民幣 321,060,000 元，按年利率 2% 進行折現所得現值之港幣等值。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就該等其他應收款項確認全額減值撥備。管理層每年檢討相關項目的情況，由於有關時間表已較原定計劃出現大幅延誤，故管理層認為於可見未來不大可能釋出有關土地進行拍賣及收回款項，並因此已就所產生之款項作出全額減值撥備。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按成本列賬之非上市投資：		
— 股本證券 (附註 a)	5,817	5,824
— 可換股貸款 (附註 b)	5,817	5,824
按公平值列賬之非上市投資：		
— 債務證券 (附註 c)	496,719	—
	<u>508,353</u>	<u>11,648</u>
按公平值列賬之上市投資：		
— 於二零一七年一月至二零一九年 九月期間到期，固定年利率 介乎 1.9% 至 8.0% 之債務證券 (附註 d)	882,094	—
	<u>1,390,447</u>	<u>11,648</u>
總額	<u><u>1,390,447</u></u>	<u><u>11,648</u></u>
就呈報作出分析：		
流動資產	137,204	—
非流動資產	1,253,243	11,648
	<u><u>1,390,447</u></u>	<u><u>11,648</u></u>

(a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團持有之被分類為可供出售的非上市股本證券金額為 750,000 美元 (相等於港幣 5,817,000 元) (二零一五年：750,000 美元 (相等於港幣 5,824,000 元))，佔被投資公司股權約 8% (二零一五年：8%)，於報告期末按成本減減值進行計量。由於合理公平值估計變動非常重大，董事認為有關公平值不能可靠計量。

(b) 本集團向有關方承諾及提供總額為 750,000 美元 (相等於港幣 5,817,000 元) (二零一五年：750,000 美元 (相等於港幣 5,824,000 元)) 之無抵押免息貸款 (載於附註 (a))，此於報告期末按成本減減值進行計量。

有關方計劃於二零一七年十月十四日及於二零一八年七月三十日 (「到期日」) 分別按 500,000 美元及 250,000 美元之本金金額償還可換股貸款。本集團有權將有關貸款轉換為不超過被投資公司 7% (二零一五年：7%) 股權之股份。

根據國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，轉換權之特點被視為一項嵌入式衍生工具，但與可換股貸款並無密切關係。然而，董事認為，其嵌入式衍生工具於報告期末之公平值並不重大，因此，並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資 (續)

- (c) 於二零一六年十二月，本集團認購由一名獨立第三方發行的本金總額為港幣500,000,000元，到期日期為二零一八年十二月，第一年度票面利率為7%以及第二年度票面利率為8%的票據(「該票據」)。該票據賦予發行人權利於該票據發行日期起計第一週年按於固定贖回日期時未償付本金之100%連同累計未付利息提前贖回全部或非部份該票據。於二零一六年十二月三十一日，該票據按基於獨立專業估值師進行的估值所釐定的公平值計量。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團之上市債務證券已作為銀行借貸的擔保而抵押(二零一五年：無)。

就財務報告而言，本集團之上市投資按公平值計量。

公平值計量之詳情披露於附註34(c)。

25. 受限制銀行存款／已抵押銀行存款

受限制銀行存款乃按固定年利率1.6%(二零一五年：介乎0.4%至1.9%)計息並就長期銀行借貸而存放於一家銀行。

已抵押銀行存款乃按固定利率0.1%(二零一五年：無)計息並存放於一家銀行以作為循環貸款融資的擔保。

26. 待售物業 — 發展中物業

於二零一五年十二月三十一日，發展中物業預期於報告期末後超過十二個月竣工。發展中物業的整體金額乃透過附屬公司出售(附註42)。

27. 應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項	8,001	10,000
出售附屬公司應收款項(附註42(d))	445,000	—
應計收入	72,366	99,159
按金及預付款項	60,012	16,685
	585,379	125,844

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 應收款項、按金及預付款項 (續)

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	5,622	8,167
31至60日	344	271
61至90日	18	232
91至365日	1,100	1,110
365日以上	917	220
	8,001	10,000
	8,001	10,000

於授予任何客戶信貸期前，本集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣2,513,000元(二零一五年：港幣2,498,000元)，其中大部份透過已收各租戶的租賃按金充分涵蓋。本集團認為款項仍然可收回且無需計提撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

28. 應收／應付非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

29. 銀行結存及現金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及現金等價物	4,779,967	3,298,440
原始到期日超過三個月之定期存款	4,460,201	364,048
保證銀行結存	—	3,094
	9,240,168	3,665,582
	9,240,168	3,665,582

銀行結存及現金包括現金及按固定年利率介乎0.5%至1.7%(二零一五年：0.3%至2.4%)計息之短期銀行存款。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 銀行結存及現金 (續)

保證銀行結存指本集團存放於銀行之存款，僅可用於本集團指定物業開發項目。於二零一五年十二月三十一日，保證銀行結存按年利率介乎 0.4% 至 1.0% 計息。

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	645,526	23
美元	4	1
人民幣	960	2,763

30. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易款項	2,432	3,052
租金按金	37,739	113,764
預收租金	30,657	13,463
其他應付款項、其他按金及應計費用	86,801	240,440
	157,629	370,719

其他應付款項包括 (i) 就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項港幣 24,609,000 元 (二零一五年：港幣 93,010,000 元) (詳述於附註 23) 及；(ii) 就持作待售物業而應付承建商零元 (二零一五年：港幣 67,436,000 元) 之總額。於二零一六年，管理層已審閱建築成本撥備，並已撥回本集團將無須支付之款項港幣 71,721,000 元。

自呈報期末起十二個月後按各自租期計算之將予支付之租金按金為港幣 25,610,000 元 (二零一五年：港幣 76,376,000 元)。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 銀行借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有抵押	3,395,968	4,035,574
無抵押	80,000	—
	<u>3,475,968</u>	<u>4,035,574</u>
減：前端費用	(17,335)	(22,089)
	<u>3,458,633</u>	<u>4,013,485</u>
就呈報作出分析：		
流動負債	1,464,928	1,133,781
非流動負債	1,993,705	2,879,704
	<u>3,458,633</u>	<u>4,013,485</u>
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	1,467,756	1,136,239
超過一年但未逾兩年	97,585	164,126
超過兩年但未逾五年	1,887,151	1,795,734
超過五年	23,476	939,475
	<u>3,475,968</u>	<u>4,035,574</u>

除了港幣723,420,000元之銀行借貸按港幣(即功能貨幣為美元之有關集團公司之外幣)列值外，餘下金額以有關集團公司之功能貨幣列值，並按浮息率計息，有關本金金額分析如下：

列值貨幣	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	1,115,000	3,459,000
人民幣	140,017	576,574
英鎊	1,497,531	—
	<u>2,752,548</u>	<u>4,035,574</u>

該等浮息借貸的實際年利率介乎1.2%至5.4%(二零一五年：1.4%至7.1%)。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 股本

二零一六年及二零一五年
千美元

法定：

1,300,000,000 股每股面值 0.05 美元之普通股
(附註：自二零一六年十二月五日遷移後
由普通股變成普通股)

65,000

已發行及繳足：

886,347,812 股每股面值 0.05 美元之普通股
(附註：自二零一六年十二月五日遷移後)

44,317

港幣千元

於財務報表內列示為

345,204

33. 遞延稅項

以下為於本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際租金 收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	16,540	283,851	22,006	(4,371)	1,477	319,503
匯兌調整	—	(15,312)	(1,339)	282	—	(16,369)
於損益內扣除(計入)	2,217	(31,725)	1,372	(708)	302	(28,542)
於二零一五年 十二月三十一日	18,757	236,814	22,039	(4,797)	1,779	274,592
匯兌調整	(13)	(13,956)	(1,263)	197	—	(15,035)
於損益內扣除(計入)	2,826	(25,168)	(3,191)	2,550	(3,191)	(26,174)
出售附屬公司	(18,591)	—	—	—	1,412	(17,179)
於二零一六年 十二月三十一日	2,979	197,690	17,585	(2,050)	—	216,204

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並列賬於非流動負債項下。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項 (續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚有未動用稅項虧損港幣45,100,000元(二零一五年：港幣85,823,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣8,199,000元(二零一五年：港幣19,184,000元)確認為遞延稅項資產。由於未能估計未來溢利來源，因而不大可能取得應課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就餘額港幣36,901,000元(二零一五年：港幣66,639,000元)確認為遞延稅項資產。稅項虧損將於截至十二月三十一日止之未來數年內到期：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
二零一六年	—	1,465
二零一七年	1,092	3,354
二零一八年	4,248	4,797
二零一九年	11,967	39,316
二零二零年	11,801	29,159
二零二一年	13,159	—
	42,267	78,091
	42,267	78,091

其他稅項虧損可能無限期結轉。

34. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	10,289,719	4,100,725
可供出售投資		
— 上市	882,094	—
— 非上市	508,353	11,648
	13,679,166	4,112,373
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	3,621,846	4,336,524
	3,621,846	4,336,524
	3,621,846	4,336,524

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

董事全權負責建立及監督本集團之風險管理架構。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及本集團業務活動。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。董事監察及管理有關本集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括主要外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團維持上年度之整體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

本公司若干附屬公司之貨幣資產／(負債)以外幣列值，故本集團面臨外匯風險。本集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣列值之淨貨幣資產／(負債)於呈報期末之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	(77,436)	23
美元	65,891	65,905
人民幣	2,235	2,763
	<u> </u>	<u> </u>

本集團給予海外業務之貸款為本集團於海外業務投資淨額之一部份，並以外幣(而非海外公司之功能貨幣)列值。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、美元及港幣)兌有關附屬公司之外幣(即港幣、美元及人民幣)貶值5%(二零一五年:5%)之敏感度。倘人民幣、美元及港幣兌有關外幣下跌5%(二零一五年:5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利增加(減少)	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	(3,872)	1
美元	3,295	3,295
人民幣	112	138

管理層認為由於年終風險並不反映本年度風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

由於根據聯繫匯率制度港幣與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港幣及美元匯率波動之重大外匯風險。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面臨與浮息借貸、應收貸款、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行規定的利率及應收貸款之香港優惠利率發生之波動。

本集團現時並無利率掉期對沖政策。然而，管理層有監控利率風險，並將考慮於必要時對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於本集團於呈報期末與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個基點之上升或下跌。

倘利率升/跌50個基點而所有其他變量保持不變，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣17,362,000元(二零一五年：港幣19,426,000元)。

(iii) 價格風險

本集團因其於可供出售投資之投資而承受價格風險。管理層以設立不同風險水平的投資組合來控制有關風險。此外，本集團已組建特殊團隊監控價格風險，並於有需要時作對沖。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於於呈報日期上市可供出售債務投資的市價風險而釐定。就敏感度分析而言，倘各工具的價格上升/降低5%，則本集團投資重估儲備將由於上市可供出售投資之公平值變動而增加/減少港幣44,105,000元。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

倘交易對方於呈報期末未能履行彼等之責任，則本集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表之賬面值，乃來自各相關已確認金融資產呈列於綜合財務狀況表之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，於各呈報期末，本集團審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就出售附屬公司應收款項(載於附註42)及非上市可供出售債務投資面臨信貸集中風險。本集團管理層定期與交易對方交流並定期監督結算。

雖然存款、上市可供出售債務投資及已認購票據集中存放於若干銀行或上市發行人，但由於交易對方均信譽良好，因此該等金融資產之信貸風險有限。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易對方及客戶之間分攤。

流動資金風險

董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就本集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。本集團透過維持充足之儲備、銀行融資，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金港幣9,778,862,000元(二零一五年：港幣3,671,195,000元)，並擁有可用之未動用銀行貸款融資約港幣627,442,000元(二零一五年：港幣370,248,000元)。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

流動資金風險 (續)

本集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按本集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日								
應付款項及已收租賃按金	—	82,054	1,855	762	2,917	25,610	113,198	113,198
應付非控股權益款項	—	87,754	—	—	—	—	87,754	87,754
浮息銀行借貸	2.1	1,406,933	31,508	31,260	55,013	2,261,705	3,786,419	3,458,633
		<u>1,576,741</u>	<u>33,363</u>	<u>32,022</u>	<u>57,930</u>	<u>2,287,315</u>	<u>3,987,371</u>	<u>3,659,585</u>
於二零一五年十二月三十一日								
應付款項及已收租賃按金	—	243,792	10,679	6,732	5,528	76,376	343,107	343,107
應付非控股權益款項	—	93,696	—	—	—	—	93,696	93,696
浮息銀行借貸	2.7	78,741	1,036,075	37,334	89,812	3,337,903	4,579,865	4,013,485
金融擔保負債	—	43,382	—	—	—	—	43,382	—
		<u>459,611</u>	<u>1,046,754</u>	<u>44,066</u>	<u>95,340</u>	<u>3,414,279</u>	<u>5,060,050</u>	<u>4,450,288</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

流動資金風險 (續)

金融擔保負債之金額 (載於附註40) 為交易對方追討相關擔保時，根據安排本集團可能被要求支付全數擔保金額之最高款項。基於呈報期末的預測，本集團認為根據安排支付相關款項的可能性不大。然而，此預測可能發生改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方蒙受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「三個月以內」之時段內。於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款之未貼現金額總額為港幣1,256,524,000元。經考慮本集團的財務狀況後，董事並不相信銀行將可能會行使其酌情權要求即時還款，以及基於合約償還條款金額為港幣1,257,597,000元的本金及利息現金量於「三個月以內」之時段內呈報。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 金融工具 (續)

(c) 金融工具公平值計量

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

上市可供出售投資之公平值乃根據活躍市場報價而釐定。此估值乃屬公平值等級第一級。

下表提供有關如何釐定非上市可供出售債務投資之公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)的資料。

金融資產	於二零一六年 十二月三十一日 之公平值	公平值 等級	估值技巧及輸入數據
載於附註24之 非上市可供出售 債務投資 (附註c)	港幣496,719,000元	第二級	採納折現現金流量分析估計該票據 之公平值
			折現現金流量分析涉及估測適當期間內的適當現金流，然後將其按適當的貼現率折成現值。該貼現率反映貨幣的時間價值、通貨膨脹以及被評估資產所有權或證券利息的內在風險。
			主要輸入數據為貼現率，此乃參考二零一六年十二月三十一日之可資比較債券釐定。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 經營租賃安排

本集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣36,000元(二零一五年：港幣1,386,000元)。

於呈報期末，本集團就根據不可撤銷之經營租賃所租用之樓宇須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	36	766
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3	129
	39	895

租賃經磋商後之年期介乎一至二年(二零一五年：一至二年)，而月租金額固定。

本集團作為出租人

本集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	187,203	356,543
第二年至第五年(包括首尾兩年)	599,652	859,051
五年以上	690,624	750,243
	1,477,479	1,965,837

除每年收取最低租賃款項外，本集團亦有權就租賃按租戶所得收益(如有)之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。年內及於上一年度並無收取有關額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至二十三年(二零一五年：一至十六年)不等。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予本集團之銀行融資：

- (a) 賬面值合共為港幣 2,854,807,000 元 (二零一五年：港幣 10,934,981,000 元) 之投資物業及物業、廠房及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣 892,175,000 元 (二零一五年：港幣 919,691,000 元) 之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- (c) 賬面值於二零一五年十二月三十一日合共為港幣 195,963,000 元之待售發展中物業作固定抵押，並已於本年度解除。
- (d) 賬面值於二零一五年十二月三十一日合共為港幣 186,898,000 元之持作發展物業作固定抵押，並已於本年度解除。
- (e) 應收票據港幣 54,282,000 元 (二零一五年：港幣 54,256,000 元)。
- (f) 已抵押現金港幣 533,105,000 元 (二零一五年：無)。
- (g) 上市債務證券港幣 882,094,000 元 (二零一五年：無)。

37. 以股份為基礎之支出

本公司之購股權計劃

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲爪哇股東及董事會批准。購股權計劃在購股權計劃所載條件獲達成後於二零一零年八月十六日(「採納日期」)生效。除非董事會提前終止，否則購股權計劃之有效期為十年，至二零二零年八月十五日屆滿。

購股權計劃旨在提供一項靈途徑以確認及肯定(i)本公司或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii)本公司或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理人、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii)本公司或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或(iv)為本公司或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人之表現及/或貢獻。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

根據購股權計劃，董事會 (或董事會授權之任何委員會) 可向合資格參與人士授出可認購本公司股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者 (i) 授出購股權當日本公司股份於 AIM 市場之收市價；(ii) 緊接授出購股權當日前五個營業日本公司股份於 AIM 市場之平均收市價；及 (iii) 本公司股份之面值。

除非經爪哇股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予 (a) 合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之 1%；及 (b) 本公司或爪哇之主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過本公司當時已發行股份之 0.1% 以及其總值超逾港幣 5,000,000 元 (或英鎊等值款項)。

授出之購股權必須在授出日期起計 28 日內獲接納，並須支付港幣 10 元 (或英鎊或美元等值款項)。購股權之行使期由董事會 (或董事會授權之任何委員會) 全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由董事會 (或董事會授權之任何委員會) 另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

自購股權計劃採納日期起，概無授出任何購股權。

本公司之股份獎勵計劃

本公司之股份獎勵計劃 (「股份獎勵計劃」) 已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲爪哇股東及董事會批准，並於採納日期生效。除非董事會提前終止，否則股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年八月十五日止。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎之支出 (續)

本公司之股份獎勵計劃 (續)

股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據股份獎勵計劃，董事會（或董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括 (a) 本公司之新股份；(b) 本公司已發行且不時於 AIM 市場上市之現有股份；(c) 代替本公司股份之現金；或 (d) 任何 (a)、(b) 及 (c) 項之組合，惟須受限於股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據股份獎勵計劃及本公司任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據本公司任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過本公司不時之已發行股份之 30%，則不會根據股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自爪哇股份獎勵計劃採納日期起，概無授出任何獎勵。

爪哇之購股權計劃

爪哇於二零零五年八月二十五日採納僱員購股權計劃（「二零零五年爪哇購股權計劃」），主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零五年爪哇購股權計劃於二零一五年八月二十四日屆滿。於二零零五年爪哇購股權計劃屆滿後，不得進一步授出任何購股權，惟二零零五年爪哇購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權仍屬有效。

爪哇於二零一五年五月二十九日採納一份新購股權計劃（「二零一五年爪哇購股權計劃」）。根據二零一五年爪哇購股權計劃，爪哇董事會可向任何 (i) 爪哇或其任何聯屬公司之董事或僱員；(ii) 爪哇或其任何聯屬公司委聘之代表、管理人、代理人、承包商、顧問、諮詢顧問、分銷商或供應商；(iii) 爪哇或其任何聯屬公司之客戶、發起人、商業盟友或合營夥伴；或 (iv) 為爪哇或其任何聯屬公司僱員之利益設立之任何信託之受託人授出可認購爪哇股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者 (i) 爪哇股份之面值；(ii) 緊接授出購股權當日前五個營業日爪哇股份於聯交所之平均收市價；及 (iii) 授出購股權當日爪哇股份於聯交所之收市價。

除非經爪哇股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予 (a) 合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過爪哇當時已發行股份之 1%；及 (b) 爪哇之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，以致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過爪哇當時已發行股份之 0.1% 以及其總值超過港幣 5,000,000 元。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎之支出 (續)

爪哇之購股權計劃 (續)

授出之購股權必須在授出日期起計 28 日內獲接納，並須支付港幣 10 元。購股權之行使期由爪哇董事會全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由爪哇董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

二零一二年七月十二日，爪哇根據二零零五年爪哇購股權計劃向本公司之董事授出購股權，賦予持有人權利以每股股份港幣 3.454 元之行使價認購爪哇 1,000,000 股股份，行使期自二零一五年七月一日起至二零一七年六月三十日為期兩年。爪哇董事參考獨立專業估值師作出之計算而釐定購股權之公平值為港幣 643,300 元。於呈報期，概無購股權失效及爪哇根據二零零五年爪哇購股權計劃授出之 500,000 份購股權已獲該名董事行使。

於二零一五年七月二日，爪哇根據二零一五年爪哇購股權計劃向本公司一名董事授出購股權，賦予持有人權利以每股股份港幣 6.302 元之行使價認購爪哇 1,000,000 股股份，行使期自二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日為期兩年。爪哇董事參考獨立專業估值師作出之計算而釐定購股權之公平值為港幣 1,090,055 元。直至呈報期末，概無購股權失效或獲行使。

爪哇之股份獎勵計劃

爪哇之股份獎勵計劃（「爪哇股份獎勵計劃」）於二零一零年五月二十七日獲爪哇股東批准。爪哇股份獎勵計劃在爪哇股份獎勵計劃所載條件獲達成後於二零一零年六月十五日生效。除非爪哇董事會提前終止，否則爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士之表現及／或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，爪哇董事會（或爪哇董事會授權之任何委員會）可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括 (a) 爪哇之新股份；(b) 爪哇已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c) 代替爪哇股份之現金；或 (d) 任何 (a)、(b) 及 (c) 項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及爪哇任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據爪哇任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過爪哇不時之已發行股份之 30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎之支出 (續)

爪哇之股份獎勵計劃 (續)

爪哇已委任一名信託人以爪哇集團提供之資金從公開市場購入及持有爪哇股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

爪哇股份獎勵計劃採納日期起，概無授出任何獎勵。

38. 退休福利計劃

本集團參與定額供款計劃，該計劃為向香港合資格僱員提供於二零零零年十二月根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團視乎僱員於本集團之服務年資，按僱員基本薪金之5%至15%每月向強積金計劃作出供款。

本集團於中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

本集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣3,485,000元（二零一五年：港幣3,994,000元）已於損益內扣除。於該兩個年度，概無利用沒收供款用作扣減僱主供款。

39. 關連人士交易

(a) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團就根據本公司與本公司之若干附屬公司及SEAI之間訂立的協議，以成本分擔基準使用SEAI的人員及設施以開展本集團業務活動（與就本集團之物業組合向本集團提供相關物業發展及管理服務有關），向爪哇之全資附屬公司爪哇企業有限公司（「SEAI」）支付費用港幣188,174,000元（二零一五年：港幣272,611,000元）；及

(b) 董事（本集團之主要管理人員）之酬金載於附註14。

40. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團客戶購買本集團位於中國開封之物業提供之按揭貸款向銀行提供擔保。有擔保之尚未償還按揭貸款總額為港幣43,382,000元。該發展項目已於本年度出售（如附註42(b)所載），及因此，於二零一六年十二月三十一日並無或然負債。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司

於二零一六年十一月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以間接收購信託（擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之物業）之全部已發行單位，總代價約為 154,000,000 英鎊（約港幣 1,491,000,000 元）（「收購事項」）。收購事項由 (i) 以物業作抵押之銀行融資 100,800,000 英鎊及 (ii) 以現金存款作抵押之銀行融資 57,000,000 英鎊提供資金。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,505,213
其他應收款項及預付款項	1,030
應付貿易及其他應付款項	(12,310)
	<hr/>
	1,493,933
	<hr/> <hr/>

42. 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

(a) 光大中心

於二零一六年二月二十五日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售 SEA (BVI) Limited 之全部已發行股份，其中 SEA (BVI) Limited 全資擁有永紹有限公司（光大中心之唯一註冊及實益擁有人）之已發行股份，總代價為現金港幣 10,101,000,000 元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成。

(b) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司（位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人）之已發行股份，總代價為現金港幣 900,000,000 元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

(c) 黃山項目

於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售裕能發展有限公司（全資擁有一個位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司之全部註冊資本）之全部已發行股本，現金代價為港幣 2,000,000 元。出售事項已於同日完成。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司之收益 (續)

(d) 成都東悅名城

於二零一六年八月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售健時國際有限公司(全資擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目之實益權益)之全部已發行股本，現金代價為港幣890,000,000元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

出售附屬公司於各出售事項相關日期之資產及負債之主要分類如下：

	大新 金融中心 港幣千元	開封 東滙名城 港幣千元	黃山項目 港幣千元	成都 東悅名城 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業	8,983,000	—	—	—	8,983,000
持作發展物業	—	531,322	85,338	610,285	1,226,945
物業、廠房及設備	390,012	2,129	210	445	392,796
待售物業					
已落成物業	—	419,107	—	—	419,107
發展中物業	—	148,832	—	86,879	235,711
應收款項、按金及預付款項	18,719	2,360	175	661	21,915
可收回稅項(稅項負債)	(4,130)	3,449	—	12	(669)
銀行結存及現金	44,229	118,580	191	124,746	287,746
應付款項、按金及應計費用	(86,256)	(52,754)	(61,552)	(72,458)	(273,020)
銷售按金	—	(17,671)	—	—	(17,671)
銀行借貸	—	(159,078)	—	—	(159,078)
遞延稅項負債	(17,179)	—	—	—	(17,179)
出售之資產淨值	<u>9,328,395</u>	<u>996,276</u>	<u>24,362</u>	<u>750,570</u>	<u>11,099,603</u>

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司之收益 (續)

	大新 金融中心 港幣千元	開封 東滙名城 港幣千元	黃山項目 港幣千元	成都 東悅名城 港幣千元	總額 港幣千元
出售附屬公司之收益 (虧損) :					
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
加：於出售後變現匯兌儲備	—	6,654	759	(9,261)	(1,848)
減：已產生之交易成本	(150,250)	(903)	(10,677)	(3,059)	(164,889)
減：撤銷之未攤銷前端費用	(10,566)	—	—	—	(10,566)
減：出售之資產淨值	(9,328,395)	(996,276)	(24,362)	(750,570)	(11,099,603)
出售附屬公司之收益 (虧損)	<u>611,499</u>	<u>(90,525)</u>	<u>(32,280)</u>	<u>127,110</u>	<u>615,804</u>
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
減：應收現金代價	—	—	—	(445,000)	(445,000)
減：出售之現金及現金等值	(44,229)	(118,580)	(191)	(124,746)	(287,746)
減：已付交易成本	(150,250)	(903)	(10,677)	(3,059)	(164,889)
因出售產生之淨現金流入 (流出)	<u>9,906,231</u>	<u>780,517</u>	<u>(8,868)</u>	<u>317,195</u>	<u>10,995,075</u>

計入應收款項、按金及預付款項 (載於附註 27) 之各應收現金代價將於二零一七年八月結付。

於二零一五年九月三十日，經考慮市場狀況後，現正發展的計劃已有變動。本集團訂立了買賣協議，據此，本集團同意以總代價港幣 1,400,000,000 元 (可進行不超過港幣 10,000,000 元的調整) 向買方出售附屬公司，即一幅土地 (位於香港新界沙田火炭坳背灣街 1-11 號，為沙田市地段第 75 號及丈量約份第 176 號內之地段第 744 號餘段) 之擁有人。該出售事項已於二零一五年十一月三十日完成。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司之收益 (續)

出售附屬公司於出售事項日期之資產及負債之主要分類如下：

	港幣千元
待售發展中物業	950,524
應收款項、按金及預付款項	603
	<u>951,127</u>
出售附屬公司之收益：	
現金代價	1,400,000
加：應收代價	603
	<u>1,400,603</u>
總代價	1,400,603
減：已產生之交易成本	(17,650)
減：出售之資產淨值	(951,127)
	<u>431,826</u>
出售附屬公司之收益	<u>431,826</u>
已收現金代價	1,400,000
減：已付交易成本	(17,500)
	<u>1,382,500</u>
出售後淨現金流入	<u>1,382,500</u>

管理層認為出售附屬公司(包括整個初期階段開發項目或投資物業)並非於本集團日常業務過程中進行，因此，出售事項之收益或虧損已呈列於計及投資物業公平值變動後之經營溢利之下。

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>直接附屬公司</i>					
Benefit Strong Group Limited	英屬處女群島/香港	港幣1元	100	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	港幣2元	100	100	物業發展
成都華商房屋開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 200,000,000元	100	100	物業投資
成都裕龍壹號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 345,000,000元	—	100	物業發展
成都裕龍貳號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 80,000,000元	—	100	物業發展
成都裕龍叁號房地產開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 450,000,000元	—	100	物業發展
合詠有限公司	香港	港幣100元	100	100	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務服務

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
廣州市盈發房產發展 有限公司*	中國	註冊資本 20,110,000 美元	100	100	物業發展及投資
福峰有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	融資
黃山市徽州區楓丹白露 投資開發有限公司*	中國	註冊資本人民幣 35,000,000 元	—	100	物業及旅遊休閒設施發展
開封國際城一號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 152,500,000 美元	—	100	物業發展
開封國際城五號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 42,450,000 美元	—	100	物業發展
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/香港	100 美元	55	55	物業發展
禮頓道酒店管理服務 有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	酒店營運
Luck Marker Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100	—	金融投資
南京湖熟生態旅遊發展 有限公司 [@] (「南京湖熟」)	中國	註冊資本人民幣 100,000,000 元	51	51	物業、文化及旅遊發展

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/國家	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
南京搭里崗旅遊開發 有限公司 [@] (「南京搭里」)	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	51	51	物業、文化及旅遊發展
Rainbow Mark Investments Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	—	金融投資
耀晴投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
漢泰房地產開發(成都) 有限公司*	中國	註冊資本 3,000,000美元	100	100	物業投資
天程投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	酒店營運
Treasure Indicator Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	—	金融投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	—	Moorgate Unit Trust 單位之投資控股
日鋒發展有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
永紹有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業投資
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	—	Moorgate Unit Trust 單位之投資控股

* 外商獨資企業

[@] 中外合資經營企業

2. AGP 集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司 (續)

董事認為列出本公司全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

具有重大非控股權益之附屬公司

於綜合財務狀況表確認之非控股權益主要是由於有關南京湖熟及南京搭里之股東虧絀，分別為港幣71,689,000元及港幣12,230,000元。年內並無已付或應付股息。

於二零一六年十二月三十一日，該等附屬公司並無重大收入及資產；以及南京湖熟及南京搭里的流動負債總額分別約為港幣186,256,000元及港幣25,401,000元。年內，南京湖熟及南京搭里的虧損分別約為港幣244,455,000元及港幣45,219,000元。年內，該等附屬公司並無貢獻重大現金流量。

3. 債務聲明

於二零一七年四月三十日，AGP集團於香港及中國之尚未償還之已抵押及無擔保銀行貸款總額為港幣3,682,200,000元。已抵押銀行貸款已由估值為港幣3,747,000,000元（即其於二零一六年十二月三十一日之賬面值）之AGP集團物業及於二零一七年四月三十日賬面值為港幣1,410,600,000元之上市債務證券以及港幣561,100,000元之已抵押現金作抵押。

除上文所述及集團內部負債外，於二零一七年四月三十日，AGP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AGP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。

資產重新分派完成後，AGP集團不再合併AGP非中國資產的債務。除上文所披露者外，就AGP董事所知，自二零一七年四月三十日以來，AGP集團的債務及或然負債狀況並無發生任何重大變動。

4. 重大變動

於二零一七年三月十七日，AGP董事會向AGP合資格股東宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度特別現金股息每股普通股港幣2.25元（「AGP現金股息」），該股息已於二零一七年四月十三日派付。有關該事件之詳情，請參閱AGP日期為二零一七年三月十七日之公佈。

於二零一七年四月二十一日，AGP董事會宣派AGP特別股息支付，該股息已於二零一七年五月十五日派付。該事件之詳情載於AGP日期為二零一七年三月三十一日及二零一七年四月二十一日之公佈。

於二零一七年五月十五日，買賣協議完成及實物分派發生。實物分派完成後，AGP不再為爪哇的附屬公司。該等事件之詳情載於AGP日期為二零一七年三月三十一日及二零一七年五月十五日之公佈。

除(i)資產重新分派，(ii)AGP現金股息及(iii)AGP特別股息支付外，AGP董事確認自二零一六年十二月三十一日（即AGP集團最新刊發經審核財務報表之日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），AGP集團的財務或交易狀況或前景並無發生重大變動。

1. 爪哇集團之財務資料概要

以下為爪哇集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料概要（分別摘錄自爪哇集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣千元 (經審核)	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收益	668,521	732,696	565,979
除稅前溢利	749,933	1,461,960	496,575
稅項	(46,346)	1,252	75,346
本年度溢利	703,587	1,463,212	571,921
應佔：			
爪哇集團之擁有人	684,462	1,435,932	684,289
非控股權益	19,125	27,280	(112,368)
已付股息	75,440	75,680	1,429,658
每股股息(港仙)	11	11	211
每股盈利(港仙)			
基本	100.1	209.3	101.0

爪哇集團截至二零一四年、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經審核綜合財務報表並無載有德勤•關黃陳方會計師行的任何保留意見。

除(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度之公平值收益港幣616,314,000元、截至二零一五年十二月三十一日止年度之公平值收益港幣953,077,000元及截至二零一六年十二月三十一日止年度之公平值虧損港幣104,625,000元；(ii)截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度出售附屬公司收益分別為港幣464,162,000元及港幣801,690,000元；(iii)於二零一六年撇銷其他應收款項港幣353,127,000元及(iv)於二零一六年撥回重置成本港幣71,721,000元外，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，爪哇之財務報表並無記錄因規模、性質或情況而屬特殊之非經常項目。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料

以下所載乃轉載爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報內所載之爪哇集團之經審核綜合財務報表連同隨附附註之全文。

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	7	565,979	732,696
其他收入	8	18,412	66,982
成本：			
物業及相關成本	9	(41,519)	(133,891)
員工成本		(175,051)	(267,033)
折舊及攤銷		(38,449)	(65,327)
其他開支	10	(159,320)	(171,573)
		<u>(414,339)</u>	<u>(637,824)</u>
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		170,052	161,854
投資物業公平值變動		<u>(104,625)</u>	<u>953,077</u>
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		65,427	1,114,931
其他收益及虧損	11	520,284	464,162
融資成本	12	<u>(89,136)</u>	<u>(117,133)</u>
除稅前溢利	13	496,575	1,461,960
所得稅抵免	14	<u>75,346</u>	<u>1,252</u>
本年度溢利		<u><u>571,921</u></u>	<u><u>1,463,212</u></u>
應佔：			
本公司股東		684,289	1,435,932
非控股權益		<u>(112,368)</u>	<u>27,280</u>
		<u><u>571,921</u></u>	<u><u>1,463,212</u></u>
		港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利			
基本	18	<u><u>101.0</u></u>	<u><u>209.3</u></u>
攤薄		<u><u>98.9</u></u>	<u><u>205.3</u></u>
未計投資物業公平值變動 (已扣除遞延稅項)之每股盈利			
基本	18	<u><u>112.5</u></u>	<u><u>69.9</u></u>
攤薄		<u><u>110.2</u></u>	<u><u>68.5</u></u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	571,921	1,463,212
其他全面(開支)收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售投資之公平值虧損	(3,238)	(60,004)
換算海外業務產生之匯兌差額	(150,143)	(257,956)
轉撥至損益之金額之重新分類調整：		
— 於出售附屬公司後(附註44(b)、(c)及(d))	1,848	—
本年度其他全面開支	(151,533)	(317,960)
本年度全面收益總額	420,388	1,145,252
應佔全面收益總額：		
本公司股東	534,713	1,128,046
非控股權益	(114,325)	17,206
	420,388	1,145,252

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	19	3,679,641	11,422,459
物業、廠房及設備	20	699,280	946,483
持作發展物業	21	—	1,200,180
會籍	22	6,899	8,920
應收貸款	23	3,160	3,789
應收票據	24	38,773	54,256
其他應收款項	25	—	361,114
可供出售投資	26	1,377,434	147,307
受限制銀行存款	27	5,589	5,613
		<u>5,810,776</u>	<u>14,150,121</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		192,098	627,384
發展中物業	28	—	231,667
存貨		1,196	1,251
應收貸款	23	376	371
應收票據	24	15,509	—
可供出售投資	26	137,204	—
應收款項、按金及預付款項	29	587,311	128,147
可收回稅項		3,120	17,795
應收非控股權益款項	30	38	—
已抵押銀行存款	27	533,105	—
銀行結存及現金	31	9,999,155	3,923,012
		<u>11,469,112</u>	<u>4,929,627</u>
流動負債			
應付款項、租金按金及應計費用	32	188,421	433,552
銷售按金		—	13,064
稅項負債		9,056	84,469
應付非控股權益款項	30	87,754	93,696
銀行借貸 — 一年內到期	33	2,186,719	1,536,781
		<u>2,471,950</u>	<u>2,161,562</u>
流動資產淨額		<u>8,997,162</u>	<u>2,768,065</u>
總資產減流動負債		<u><u>14,807,938</u></u>	<u><u>16,918,186</u></u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資本及儲備			
股本	34	67,656	67,765
儲備		11,983,321	13,006,638
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		12,050,977	13,074,403
非控股權益		281,727	444,030
		<hr/>	<hr/>
總權益		12,332,704	13,518,433
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	33	2,103,935	2,953,381
遞延稅項	35	371,299	446,372
		<hr/>	<hr/>
		2,475,234	3,399,753
		<hr/>	<hr/>
總權益及非流動負債		14,807,938	16,918,186
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔														非控股權益	總額
	股本	股份溢價	撥入盈餘	匯兌儲備	股本購回儲備	根據股份獎勵計劃所獎勵之信託股份	股份獎勵儲備	購股權儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註i)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註ii)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一五年一月一日	68,962	425,501	277,707	588,406	4,451	—	—	14,917	6,823	—	19,767	10,790,511	12,197,045	427,632	12,624,677	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,435,932	1,435,932	27,280	1,463,212	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(247,882)	—	—	—	—	—	—	—	—	(247,882)	(10,074)	(257,956)	
可供出售投資之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,004)	—	—	(60,004)	—	(60,004)	
本年度其他全面開支	—	—	—	(247,882)	—	—	—	—	—	(60,004)	—	—	(307,886)	(10,074)	(317,960)	
本年度全面收益總額	—	—	—	(247,882)	—	—	—	—	—	(60,004)	—	1,435,932	1,128,046	17,206	1,145,252	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出																
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	7,066	—	—	—	—	7,066	—	7,066	
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	—	55,800	—	—	—	—	—	55,800	—	55,800	
因行使購股權發行股份	1,762	70,372	—	—	—	—	—	(11,261)	—	—	—	—	60,873	—	60,873	
根據股份獎勵計劃購入之股份	—	—	—	—	—	(70,217)	—	—	—	—	—	—	(70,217)	—	(70,217)	
根據股份獎勵計劃向參與人士轉讓股份	—	—	—	—	—	70,217	(55,800)	—	—	—	—	(14,417)	—	—	—	
購回普通股	(2,959)	(225,571)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(228,530)	—	(228,530)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(75,680)	(75,680)	—	(75,680)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(808)	(808)	
於二零一五年十二月三十一日	67,765	270,302	277,707	340,524	4,451	—	—	10,722	6,823	(60,004)	19,767	12,136,346	13,074,403	444,030	13,518,433	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	684,289	684,289	(112,368)	571,921	
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	(148,371)	—	—	—	—	—	—	—	—	(148,371)	(1,772)	(150,143)	
出售附屬公司	—	—	—	1,848	—	—	—	—	—	—	381	(381)	1,848	—	1,848	
可供出售投資之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,053)	—	—	(3,053)	(185)	(3,238)	
本年度其他全面收益(開支)	—	—	—	(146,523)	—	—	—	—	—	(3,053)	381	(381)	(149,576)	(1,957)	(151,533)	
本年度全面收益(開支)總額	—	—	—	(146,523)	—	—	—	—	—	(3,053)	381	683,908	534,713	(114,325)	420,388	
確認以股權結算之以股份為基礎之支出																
— 購股權	—	—	—	—	—	—	—	5,462	—	—	—	—	5,462	—	5,462	
因行使購股權發行股份	765	36,370	—	—	—	—	—	(5,142)	—	—	—	—	31,993	—	31,993	
購回普通股	(874)	(165,062)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(165,936)	—	(165,936)	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,429,658)	(1,429,658)	—	(1,429,658)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(47,978)	(47,978)	
於二零一六年十二月三十一日	67,656	141,610	277,707	194,001	4,451	—	—	11,042	6,823	(63,057)	20,148	11,390,596	12,050,977	281,727	12,332,704	

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合權益變動表 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 繳入盈餘乃指於過往年度進行集團重組時，被收購附屬公司之股份面值超出就收購而發行本公司股份之面值之差額。
- (ii) 其他儲備乃指向非控股權益購入附屬公司之額外權益所付之代價超出非控股權益賬面值之差額。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	496,575	1,461,960
調整：		
利息開支	81,335	106,466
折舊及攤銷	38,449	65,327
投資物業公平值變動	104,625	(953,077)
撇銷來自租戶之壞賬	14,115	—
撇銷其他應收款項	353,127	—
撥回重置成本	(71,721)	—
其他應收款項之公平值調整	—	7,521
出售附屬公司之收益	(801,690)	(464,162)
出售會籍之收益	(698)	—
利息收入	(5,409)	(24,127)
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(19)	31
以股份為基礎付款之開支	5,462	62,866
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營現金流量	214,151	262,805
待售物業減少(增加)	195	(309,347)
存貨減少	55	82
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(56,504)	30,640
保證銀行結存減少	3,094	31,374
應付款項、租金按金及應計費用增加	119,227	98,642
銷售按金增加(減少)	4,507	(49,531)
	<hr/>	<hr/>
經營所得現金	284,725	64,665
已付利息	(91,994)	(98,847)
已付稅項	(18,639)	(54,995)
退稅	10,884	1,073
根據股份獎勵計劃支付股份	—	(70,217)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得(耗用)現金淨額	184,976	(158,321)

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動			
購入持作發展物業及其額外成本		(45,759)	(51,285)
已收利息		7,759	24,985
應收貸款減少		624	320
定期存款增加		(4,460,201)	(364,048)
受限制銀行存款增加		(347)	—
已抵押銀行存款增加		(533,105)	—
退回受限制銀行存款		—	370
退回定期存款		364,048	309,380
購買物業、廠房及設備		(3,035)	(2,778)
購買投資物業	43	(1,505,213)	(81,935)
出售物業、廠房及設備所得款項		60	17
出售會籍所得款項		2,578	—
購買會籍		—	(487)
出售可供出售投資		15,122	16,598
可供出售投資的額外權益		(1,388,144)	(216,145)
出售附屬公司收取之淨代價	44	10,995,075	1,382,500
投資活動所得現金淨額		3,449,462	1,017,492
融資活動			
提取銀行貸款		3,491,280	2,195,232
償還銀行貸款		(3,501,983)	(1,864,501)
支付前端費用		(10,159)	(7,000)
發行新股份		31,993	60,873
購回普通股		(165,936)	(228,530)
向非控股權益提供墊款		(38)	—
自非控股權益所獲還款		—	70
已付股息		(1,429,658)	(75,680)
已付非控股權益股息		(47,978)	(808)
融資活動(耗用)所得現金淨額		(1,632,479)	79,656

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及現金等值增加淨額		2,001,959	938,827
於年初結存之現金及現金等值		3,555,870	2,663,743
匯率變動之影響		(18,875)	(46,700)
於年末結存之現金及現金等值		<u>5,538,954</u>	<u>3,555,870</u>
由以下代表：			
銀行結存及現金	31	9,999,155	3,923,012
減：原到期日超過三個月但不超過 一年之定期存款		(4,460,201)	(364,048)
減：保證銀行結存		—	(3,094)
		<u>5,538,954</u>	<u>3,555,870</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

爪哇為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其直接控股公司為Nan Luen International Limited，而最終控股公司為JCS Limited。該兩間控股公司均為在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。爪哇之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在本年報之「公司資料」內作出披露。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為爪哇之功能貨幣。

爪哇為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註47內。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂

爪哇集團已於本年度首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號之修訂	主動披露
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	可接納的折舊及攤銷方法的澄清
香港財務報告準則之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況

本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂並未對爪哇集團本年度及以往年度之財務業績及財務狀況，及／或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂 (續)

爪哇集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	股權支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第7號之修訂	主動披露 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂將不會對爪哇集團之業務及財務狀況產生重大影響。然而，與爪哇集團綜合財務報表可能相關之新訂香港財務報告準則及其修訂於下文披露。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露。然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號未來將不會對確認各呈報期的收入的時間及金額造成重大影響。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並須由承租人就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，爪哇集團目前將前期預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部份，並將以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，當爪哇集團為承租人，爪哇集團就融資租賃安排確認資產及相關融資租賃負債並就租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎爪哇集團分開呈列使用權資產或按將呈列相應有關資產(如擁有)相同項目呈列。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號大致上轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

誠如附註37所披露，於二零一六年十二月三十一日，爪哇集團有不可撤銷的經營租賃承擔港幣32,156,000元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下的租賃定義，因此，爪哇集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃資格。此外，應用新規定可能導致上文所示計量、呈列及披露變動。然而，於董事完成詳細審閱前，提供財務影響之合理估計並不切實可行。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入就金融資產、金融負債的分類及計量、一般對沖會計法及金融資產減值要求的新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的是收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有的債務工具，及在合同條款中於指定日期而產生的現金流僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，其計量乃按公平值計量且其變動計入其他全面收益中。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動導致金融負債之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 新一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險分部之類別。此外，效用測試已獲重整及取代「經濟關係」之原則，且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入有關實體風險管理活動之經加強披露規定。

本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第9號不可能會對爪哇集團金融資產及金融負債的呈報數額構成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業，可供出售投資及衍生金融工具以重估金額及公平值計量則除外，如以下載列之會計政策所闡述。歷史成本一般按貨物交易時代價之公平值計算。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債之公平值時，爪哇集團會考慮資產或負債之特性，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮資產或負債之特性。於本綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號內之以股份基礎支付之交易、屬於香港會計準則第17號內之租賃交易及計量與公平值有些相似，但並非以公平值，如香港會計準則第2號內之可變現淨值或香港會計準則第36號內之使用值。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過以最高及最佳用途使用資產或將有關資產出售予將以最高及最佳用途使用資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體之重要性程度，公平值計量分為第一、二及三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之(未調整)價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對受投資方行使權力；
- 因參與受投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，爪哇集團會重新評估其是否控制受投資方。

爪哇集團於取得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收支，按自爪哇集團取得控制權當日起至爪哇集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

損益及其他全面收益的各組成部份會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與爪哇集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與爪哇集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

爪哇集團於現有附屬公司擁有權益之變動

當爪哇集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及本公司擁有人應佔附屬公司負債之賬面價值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如爪哇集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

當收入數額能可靠地計量、未來經濟利益將會流入爪哇集團，且符合下述爪哇集團各業務的特定準則時，則會確認收入。

日常業務過程中銷售物業之收益於各相關物業已經竣工，並交付予買方時確認入賬。於達成收益確認條件前從買方獲得之按金及分期款項於綜合財務狀況表之銷售按金項內。

酒店營運及提供其他服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

利息收入按時間基準，並參考未償還本金額及適用之實際利率(即於初步確認時按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算。

爪哇集團對確認經營租賃之會計政策，載於以下租賃會計政策。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有之物業。投資物業最初按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。於經營租賃下持作賺取租金或資本增值目的之爪哇集團所有物業權益均入賬列為投資物業及採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

倘一項投資物業因用途有變(即開始由業主自用)而轉撥為物業、廠房及設備，則該物業賬面值與轉撥日期之公平值之差額在損益中確認。用途出現改變後，該物業將按視作成本入賬(等於轉撥日期之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損)。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於終止確認期間在損益內入賬。

物業、廠房及設備

持有用於提供服務或用作行政用途之租賃土地及樓宇以及除陶器、器具及布料製品以外之其他物業、廠房及設備，乃按成本減去其後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

除陶器、器具及布料製品外，折舊須被確認從而以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本扣除剩餘價值，再以估計可使用年期之數額攤分。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各呈報期末進行審閱，估計變動之影響按無追溯之基準入賬。

陶器、器具及布料製品所產生之初次開支會資本化，而不會就此計提折舊。其後更換該等項目之成本會在發生時在損益內確認。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、廠房及設備項目撇除確認。處置或報廢一項物業、廠房及設備產生的損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間的差額予以確定，並計入損益。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作發展物業

持作發展物業指收購於持作未來發展土地之租賃權益之代價及其他直接成本。

持作發展物業按成本列賬，並根據相關租約直至開始發展之年期按直線法攤銷至損益內，於完成發展後，根據管理層使用該等物業之意向，將該等物業之剩餘賬面值轉撥入適當類別。

完成發展後，當有意於日常業務過程中出售租賃土地時，租賃土地部份計入該等物業之賬面值，並分類為流動資產。

存貨

待售物業

於日常業務過程中待售之已落成物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減銷售開支釐定。

完成發展後，有意出售之持作發展物業或發展中物業以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參考估計銷售價減完成發展之預計成本及推銷及銷售已落成物業所產生之成本釐定。

物業成本包括發展應佔之土地成本、發展成本及其他直接成本，以及於發展期間資本化及將有關物業達至其現有狀況所產生之借貸成本。

存貨

存貨(包括食品及飲料)以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

資產減值

於呈報期末，爪哇集團審核其資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有此種跡象，則對該資產之可收回金額予以估計，從而釐定減值虧損之程度(如有)。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即於損益內確認。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映目前貨幣時間值之市場評估及與未經調整未來現金流量估計之資產有關之特定風險。

其後減值虧損撥回，則會將資產之賬面值調高至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即於損益內確認。

金融工具

當一間集團公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債將確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時，計入金融資產或金融負債之公平值內或自當中扣除(如適用)。

金融資產

爪哇集團之金融資產分類為貸款及應收款項或可供出售(「可供出售」)之金融資產。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收票據、其他應收款項、可換股貸款的債務部份、受限制銀行存款、應收款項、應收非控股權益款項、銀行結存及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金收入(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按債務工具之預期年限,或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項, (b)持作到期投資或(c)透過損益按公平值列賬金融資產之非衍生工具。爪哇集團將若干債務投資(誠如附註26所載)指定為可供出售投資。

爪哇集團所持分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股本證券於呈報期終按公平值計量。可供出售金融資產賬面值變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。投資被出售或釐定減值時,過往於投資重估儲備累計之盈利或虧損重新分類至損益(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

爪哇集團所持分類為可供出售金融資產並於活躍市場交易的股票及債務證券於在各呈報期末以公平值計量。有關利息收入的可供出售貨幣金融資產賬面值變動乃採用實際利率法計算,而匯率變動(倘適用)則於損益確認。爪哇集團收取股息的權利獲確認時,可供出售股權工具的股息於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益確認,並於投資重估儲備累計。投資被出售或釐定減值時,過往於投資重估儲備累計之盈利或虧損重新分類至損益(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資,以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本投資之方式結算之衍生工具而言,須於各呈報期末按成本減任何已識別減值虧損計量(參見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產於各呈報期末評估減值指標。倘有客觀證據證明於初次確認金融資產後有一項或多項事件發生，導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為減值。

對可供出售股權投資，如該證券的公平價值顯著或持續下降至低於其成本，可被視為需要減值的客觀證據。

對所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財務困難；或
- 拖欠或欠缺利息及本金付款等違約行為；或
- 借方有可能將陷入破產或財政重組；或
- 因金融危機導致該金融資產失去活躍市場。

應收款項組合之減值客觀證據可包括爪哇集團過往收款記錄以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收款項未能償還之情況有關)。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認減值虧損的金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率貼現的估計日後現金流量現值之間的差額計量。有關減值虧損將不會於後續期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣除，惟應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項除外，應收貸款、其他應收款項及應收貿易款項之賬面值會透過使用撥備賬目作出扣減。撥備賬目內之賬面值變動會於損益內確認。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬目內撇銷。如之前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益內。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

倘可供出售金融資產被認為將予減值，則先前於其他全面收益確認之累計盈利或虧損獲重新分類至當期損益。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，倘減值虧損額於隨後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件客觀上有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值時之已攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損後，公平值的任何增長於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累積。就可供出售債務投資而言，倘投資公平值增加與減值虧損確認後發生的事件乃客觀地有所關聯，則可供出售債務投資的減值虧損在隨後透過損益撥回。

金融負債及股本工具

債務及集團公司發行之股本工具乃根據合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃任何可證明實體於扣除其所有負債後餘下之資產權益之任何合約。由爪哇集團發行之股本工具按收取之款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債

金融負債(包括應付款項、應付非控股權益之款項及銀行借貸)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間分攤利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時將估計日後現金付款(包括所有已支付或所收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融負債之預期年限,或較短期間(倘合適)準確折現至賬面淨值之利率。利息支出按實際利率基準確認。

金融擔保負債

已就爪哇集團為物業購買方提供的金融擔保確認金融擔保負債。金融擔保負債首先按公允價值加作出相關金融擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後,該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

金融擔保負債僅當合同列明的責任解除或註銷或屆滿時方可終止確認。

終止確認

爪哇集團僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿,或金融資產予以轉讓及爪哇集團已轉讓資產擁有權之近乎所有風險及回報予另一實體時,終止確認金融資產。

當一項金融資產被全部終止確認,資產之賬面值與已收及應收代價以及過往於其他全面收益確認及於權益累計之累積盈虧之總額間之差額乃於損益內確認。

當且僅當爪哇集團之債務獲解除、取消或屆滿時,爪哇集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

會籍

分別獲取之有限使用年期之會籍按成本減累積攤銷及任何累積減值虧損列賬。有限使用年期之無形資產按估計可使用年期以直線法攤銷。估計可使用年期及攤銷法會在各呈報期末進行檢討，估計之任何變動之影響均按預期基準入賬。分別獲取之無確定使用年期的無形資產按成本減任何其後累積減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合損益表內確認。

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，該等租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

爪哇集團作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租期內按直線法在損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本會加入租賃資產之賬面值。

爪哇集團作為承租人

經營租約之應付租金於租約期間按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則爪哇集團會基於有關各部份擁有權之絕大部份風險及回報是否轉讓予爪哇集團之評定，獨立評估各部份作為融資或經營租約之分類，除非兩個部份均為經營租約，則整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按租約開始時土地及樓宇部份之租賃權益的相對公平值比例於土地與樓宇部份間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即需相當長時間方可用作擬定用途或銷售之資產)之直接應佔借貸成本,將計入該等資產中,直至資產已大致上可用作擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益內確認。

外幣

編製各個別集團公司之財務報表時,以該公司功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時匯率確認。於各呈報期末,以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間內於損益確認,惟應收或應付一項無計劃結算且出現結算之可能性亦不大之海外業務之貨幣項目匯兌差額(其因而構成海外業務投資淨額之一部份)除外,該匯兌差額並初步於其他全面收入確認及於出售或部份出售爪哇集團權益時由權益重新分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言,爪哇集團業務之資產及負債均按各呈報期末之現行匯率換算為爪哇集團之呈報貨幣(即港幣)。該等海外業務之收入及開支則按年內平均匯率換算,除非期內匯率出現重大波動,而在此情況下,將採用交易當日之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及累積至權益之匯兌儲備項下(歸屬於非控股權益(如適用))。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款安排

按股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

向僱員支付按股本結算以股份為基礎支付之款項乃以股權工具於授出日期的公平值計量。有關釐定以股份為基礎股本結算交易之公平值詳情披露於爪哇集團綜合財務報表附註39。

於按股本結算以股份為基礎支付之款項授出日期釐定之公平值會於歸屬期內根據爪哇集團對將會最終歸屬之股權工具之估計，按直線法支銷，而股本(購股權儲備)相應增加。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益支銷。於各呈報期末，爪哇集團修訂其預期將歸屬之股本工具數目之估計。修訂原來估計(如有)所產生之影響於損益內確認，累積開支可反映出經修訂之估計，並對按股權結算之僱員福利儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股本。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃)支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。爪哇集團之即期稅項負債按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘於商譽初始確認時產生臨時差額則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按附屬公司投資相關之應課稅臨時差額而確認，惟倘爪哇集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回之情況則除外。因與該等投資相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之利益且預計於可見將來可撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於呈報期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率(以呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映爪哇集團預期於呈報期末，對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

為計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項，有關物業之賬面值乃假設可全部透過出售而收回，除非此項假設被駁回。當該投資物業可以折舊並以特定商業模式持有，而有關模式之目的是隨時間流逝而非透過出售耗用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則此項假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由於初次列賬一項業務合併而產生，則稅務影響計入該業務合併之會計處理。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

撥備

當爪哇集團因過往事件承擔現有(法定或推定)責任，而爪哇集團可能將須清償該責任，並可對該責任金額作出可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備之金額乃於呈報期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(於金錢時間價值影響屬重大之情況下)。

倘結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回，而確信可收回還款，且應收款項金額能可靠計量，則該應收款項確認為資產。

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源

於應用附註3所載之爪哇集團會計政策時，本公司董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用爪哇集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外(另於下文單獨論述)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及不確定估計之主要來源(續)

應用會計政策時所作之重要判斷(續)

遞延稅項

就計量以公平值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已確定爪哇集團位於大英聯合王國(「英國」)之投資物業之商業模式目的是透過出售而非隨時間流逝實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而位於中華人民共和國(「中國」)及澳洲之投資物業之商業模式目的則是隨時間流逝而非出售實現該等投資物業所包含之絕大部份經濟利益。因此，就位於英國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定並不被駁回。因此，由於爪哇集團出售相關投資物業時毋須繳納任何所得稅，爪哇集團並無就位於英國之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。就爪哇集團位於中國及澳洲之投資物業而言，透過出售全數收回賬面值之假定已被駁回，故已根據相關稅務規則就公平值之變動確認遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

於呈報期末，對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整風險而涉及未來之主要假設及不確定估計之其他主要來源論述如下。

所得稅

由於無法估計將來之溢利來源，因此不大可能取得應課稅溢利，故並無為港幣69,238,000元(二零一五年：港幣112,864,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後是否有足夠溢利或應課稅臨時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能須額外確認遞延稅項資產，並於其產生期間之綜合損益表中確認。

投資物業之公平值

賬面值為港幣3,679,641,000元(二零一五年：港幣11,422,459,000元)之投資物業乃按獨立合資格外聘估值師進行之估值以公平值呈報。估值師已根據涉及市場狀況之若干假設之估值方法釐定公平值。在依賴估值報告或作出彼等之估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現狀。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

爪哇集團管理其資本，以確保爪哇集團之公司將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。爪哇集團維持上年度之總體策略不變。

爪哇集團資本架構由淨現金(債務)(包括銀行借貸扣除銀行存款、銀行結存及現金)以及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及儲備)組成。

本公司董事定期檢討資本架構，並維持較低的資產負債水平。於呈報期末，爪哇集團之淨現金(債務)佔物業(包括投資物業、計入物業、廠房及設備之物業、持作發展物業及待售物業)之賬面值百分比如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行結存及現金	9,999,155	3,923,012
已抵押銀行存款	533,105	—
受限制銀行存款	5,589	5,613
銀行借貸	(4,290,654)	(4,490,162)
淨現金(債務)	6,247,195	(561,537)
物業賬面總值	4,548,670	14,397,541
債務淨額佔物業賬面值百分比	淨現金	3.9%

6. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營分部已合併計入爪哇集團之可呈報分部。

誠如附註44(b)、(c)及(d)所載，爪哇集團已於年內出售若干中國物業發展項目。

爪哇集團之物業投資業務於香港、中國、澳洲及英國進行。年內出售之香港投資物業載於附註44(a)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

酒店營運於香港進行。

年內，本公司成立新經營分部——金融投資。本公司董事正尋求其投資組合之潛在投資機會，主要包括債務投資及／或股本投資及銀行存款。投資組合之投資收入將計入金融投資分部內。

以下為爪哇集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析：

分部收益及業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益					
外部收益	9,281	261,839	228,914	65,945	565,979
分部業績					
分部(虧損)溢利	(274,824)	872,442	67,913	65,741	731,272
未分配利息收入					5,409
企業收入減開支					(150,970)
融資成本					(89,136)
除稅前溢利					496,575

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益				
外部收益	94,285	409,160	229,251	732,696
分部業績				
分部溢利	420,541	1,298,303	59,194	1,778,038
利息收入				24,127
企業收入減開支				(223,072)
融資成本				(117,133)
除稅前溢利				1,461,960

爪哇集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將一般利息收入、企業收入減開支及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與附註3所述爪哇集團會計政策相同。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部損益資料

以下費用(收入)已包括在計量分部損益中：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	金融投資 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊					
— 持作發展物業	6,472	—	—	—	6,472
— 會所債券	—	141	—	—	141
— 物業、廠房及設備	376	6,803	24,657	—	31,836
投資物業公平值變動	—	104,625	—	—	104,625
撇銷來自租戶之壞賬	—	14,115	—	—	14,115
撇銷其他應收款項	353,127	—	—	—	353,127
撥回重置成本	(71,721)	—	—	—	(71,721)
出售附屬公司之收益	(4,305)	(797,385)	—	—	(801,690)
出售物業、機器 及設備之收益	—	(43)	24	—	(19)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	綜合 港幣千元
攤銷及折舊				
— 持作發展物業	27,488	—	—	27,488
— 會所債券	—	141	—	141
— 物業、廠房及設備	1,378	11,678	24,642	37,698
投資物業公平值變動	—	(953,077)	—	(953,077)
其他應收款項之公平值調整	7,521	—	—	7,521
出售附屬公司之收益	(464,162)	—	—	(464,162)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	31	—	31

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及分部負債資料，因此並無呈列該等資料。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

地域資料

爪哇集團於四個主要地域營運，分別為香港(原駐地)、中國、澳洲及英國。

爪哇集團按其物業或本公司主要營業地點之地理位置呈列來自對外客戶之收益詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	402,031	483,174
中國	131,645	233,913
澳洲	15,713	15,177
英國	16,590	432
	<u>565,979</u>	<u>732,696</u>

兩個年度概無任何單一客戶之貢獻超過爪哇集團總收益10%。

爪哇集團按地理位置呈列之非流動資產(不包括金融資產)之資料詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	686,156	9,908,969
中國	1,985,761	3,430,731
澳洲	158,358	158,692
英國	1,555,545	79,650
	<u>4,385,820</u>	<u>13,578,042</u>

爪哇集團按地理位置(乃參考本公司資產或主要營業地點之位置而釐定)呈列之資產總額詳情如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	13,101,690	13,314,751
中國	2,410,363	5,505,659
澳洲	186,167	179,688
英國	1,581,668	79,650
	<u>17,279,888</u>	<u>19,079,748</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 收益

爪哇集團來自其主要業務活動之收益分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業銷售	9,281	94,285
投資物業租金	261,839	409,160
酒店營運	228,914	229,251
金融投資	65,945	—
	<u>565,979</u>	<u>732,696</u>

8. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他收入包括：		
匯兌收益淨額	—	2,672
暫時出租之待售物業之租金收入	7,126	6,114
銀行存款收取之利息	5,170	23,827
	<u>12,396</u>	<u>32,613</u>

9. 物業及相關成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已售物業成本	5,436	76,699
銷售及營銷開支	2,917	9,909
投資物業之直接營運支出	33,166	47,283
	<u>41,519</u>	<u>133,891</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 其他開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他開支包括：		
酒店營運開支	62,358	62,733
法律及專業費用	23,386	14,762
其他應收款項之公平值調整	—	7,521
匯兌虧損淨額	2,577	—
撇銷來自租戶之壞賬	14,115	—
	<u>102,436</u>	<u>85,016</u>

11. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售附屬公司之收益(附註44)	801,690	464,162
撇銷其他應收款項(附註25)	(353,127)	—
撥回重置成本(附註32)	71,721	—
	<u>520,284</u>	<u>464,162</u>

12. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	81,711	125,990
減：撥作物業發展項目之款項	(376)	(19,524)
	<u>81,335</u>	<u>106,466</u>
前端費用	3,236	6,966
其他費用	4,565	3,701
	<u>89,136</u>	<u>117,133</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 除稅前溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	4,073	4,550
以股份為基礎之開支		
— 購股權	5,462	7,066
— 股份獎勵	—	55,800
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(19)	31
折舊及攤銷	38,575	65,755
減：撥作物業發展項目之款項	(126)	(428)
	38,449	65,327
二按貸款之利息收入	(187)	(234)
投資物業之租金收入總額	(261,839)	(409,160)
減：直接營運開支	33,166	47,283
租金收入淨額	(228,673)	(361,877)

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 所得稅抵免

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
抵免(支出)包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	(12,268)	(19,489)
中國企業所得稅	(15,036)	(14,933)
其他司法權區	(3,459)	(2,899)
	<u>(30,763)</u>	<u>(37,321)</u>
以往年度超額撥備(撥備不足)		
香港利得稅	139	4,001
中國企業所得稅	1,879	6,666
中國土地增值稅	79,420	—
其他司法權區	(309)	—
	<u>81,129</u>	<u>10,667</u>
遞延稅項		
— 本年度	27,358	27,906
— 以往年度撥備不足	(2,378)	—
	<u>24,980</u>	<u>27,906</u>
	<u><u>75,346</u></u>	<u><u>1,252</u></u>

香港利得稅乃按於該兩個年度之估計應課稅溢利16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註35內。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 所得稅抵免(續)

本年度所得稅抵免可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	496,575	1,461,960
按本地所得稅率 16.5% 計算之稅項	(81,935)	(241,223)
計算稅項時不獲扣減之支出稅務影響	(106,646)	(43,257)
計算稅項時不用課稅之收入稅務影響	178,901	270,425
未確認稅項虧損之稅務影響	(2,279)	(4,378)
動用早前未確認之稅項虧損	2,155	1,001
於海外營運的附屬公司就不同稅率之影響	5,392	3,665
以往年度超額撥備	78,751	10,667
其他	1,007	4,352
本年度所得稅抵免	75,346	1,252

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 董事酬金

本年度已付或應付爪哇各董事之酬金如下：

	呂榮梓 先生 港幣千元	呂榮旭 先生 港幣千元	呂聯勤 先生 港幣千元	呂聯樸 先生 港幣千元	林成泰 先生 港幣千元	顏以福 先生 港幣千元	梁學謙 先生 港幣千元	鍾沛林 先生 港幣千元	總計 港幣千元
二零一六年									
袍金	230	8	230	230	230	200	250	250	1,628
其他酬金									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (下文附註)	6,600	398	3,840	3,840	2,400	—	—	—	17,078
退休金計劃供款	18,267	—	1,522	1,522	1,200	—	—	—	22,511
	990	59	480	480	360	—	—	—	2,369
酬金總額	<u>26,087</u>	<u>465</u>	<u>6,072</u>	<u>6,072</u>	<u>4,190</u>	<u>200</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>43,586</u>
二零一五年									
袍金	257	20	257	257	257	200	250	250	1,748
其他酬金									
薪金及其他福利 酌情及表現獎金 (下文附註)	6,300	960	3,720	3,720	2,190	—	—	—	16,890
退休金計劃供款	43,040	380	3,587	3,587	1,200	—	—	—	51,794
以股份為基礎之開支	945	144	465	465	329	—	—	—	2,348
— 購股權	240	48	240	240	240	24	24	24	1,080
— 股份獎勵	12,400	2,480	12,400	12,400	12,400	1,240	1,240	1,240	55,800
酬金總額	<u>63,182</u>	<u>4,032</u>	<u>20,669</u>	<u>20,669</u>	<u>16,616</u>	<u>1,464</u>	<u>1,514</u>	<u>1,514</u>	<u>129,660</u>

附註：

上述董事酬金主要為用於彼等就爪哇及爪哇集團事務管理而提供服務之酬金。

授予呂榮梓、呂聯勤及呂聯樸諸位先生之酌情及表現獎金乃根據彼等對爪哇集團之貢獻而釐定，並根據爪哇股東應佔除稅前溢利計算。呂榮旭及林成泰諸位先生之酬金乃根據爪哇集團之業績及彼等之個人表現而釐定。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 僱員薪酬

爪哇集團五位最高薪酬人士當中，四位(二零一五年：四位)為爪哇董事，其酬金已於附註15內披露。另外一位(二零一五年：一位)人士於本年度服務於爪哇集團而獲得之薪酬為港幣5,627,000元(二零一五年：港幣5,629,000元)，包括薪金及其他福利港幣5,511,000元(二零一五年：港幣5,083,000元)、退休金計劃供款港幣116,000元(二零一五年：港幣133,000元)以及酌情及表現獎金零元(二零一五年：港幣413,000元)。

17. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零一六年中期股息 — 每股5港仙 (二零一五年：二零一五年中期股息 — 每股5港仙)	33,864	34,168
二零一五年末期股息 — 每股6港仙 (二零一五年：二零一四年末期股息 — 每股6港仙)	40,654	41,512
特別股息每股港幣2元	1,355,140	—
	<u>1,429,658</u>	<u>75,680</u>
建議二零一六年末期股息：		
每股6港仙(二零一五年：每股6港仙)	<u>40,717</u>	<u>40,711</u>

爪哇董事已建議二零一六年末期股息為每股6港仙(二零一五年：6港仙)，惟須待爪哇股東於即將召開之股東週年大會上批准。

18. 每股盈利

爪哇股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
爪哇股東應佔本年度溢利	<u>684,289</u>	<u>1,435,932</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	677,817,281	686,089,849
購股權項下普通股之潛在攤薄影響	14,102,335	13,502,911
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	691,919,616	699,592,760

為評估爪哇集團之表現，爪哇董事認為在計算「爪哇股東應佔經調整溢利」時，本年度溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在綜合損益表列賬之爪哇股東應佔本年度溢利	684,289	1,435,932
投資物業公平值變動	104,625	(953,077)
有關之遞延稅項	(24,515)	(31,129)
非控股權益應佔	(2,136)	27,758
爪哇股東應佔經調整溢利	762,263	479,484
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之每股盈利		
基本	112.5 港仙	69.9 港仙
攤薄	110.2 港仙	68.5 港仙

計算截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之每股經調整基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	香港		中國	英國	澳洲	總額
	長期契約 港幣千元	中期契約 港幣千元				
於二零一五年一月一日	8,600	7,912,700	2,451,285	—	173,584	10,546,169
增加	—	—	—	81,935	—	81,935
增加之成本調整	—	(8)	—	—	—	(8)
公平值變動	300	1,076,208	(126,901)	—	3,470	953,077
匯兌調整	—	—	(138,067)	(2,285)	(18,362)	(158,714)
於二零一五年十二月三十一日	8,900	8,988,900	2,186,317	79,650	158,692	11,422,459
增加(附註43)	—	—	—	1,505,213	—	1,505,213
公平值變動	(300)	—	(100,671)	(5,386)	1,732	(104,625)
出售(附註44(a))	—	(8,983,000)	—	—	—	(8,983,000)
匯兌調整	—	—	(134,408)	(23,932)	(2,066)	(160,406)
於二零一六年十二月三十一日	8,600	5,900	1,951,238	1,555,545	158,358	3,679,641

爪哇集團所有於經營租賃項下持有之物業權益以獲得租金及／或資本增值為目的。該等物業按公平值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

於估計投資物業之公平值時，爪哇集團會盡可能採用市場可觀察數據。爪哇集團聘請獨立合資格外聘估值師對爪哇集團投資物業進行估值。於各呈報期末，爪哇集團與獨立合資格外聘估值師緊密合作，以確立並釐定適當的估值方法及輸入數據的模式。

所用之估值方法於過往年度並無變動。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最好使用為當前之使用情況。

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化之比率及單位之月租。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。單位月租越高，公平值亦越高，反之亦然。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

估值方法及顯著輸入數據詳情如下：

估值師	物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)		公平值級別
			二零一六年	二零一五年	
第一太平 戴維斯估值 及專業顧問 有限公司*	商店及辦公室部份	收入資本化法，據此， 租約之租金收入 於尚餘租期資本化。 估值師亦於資本化時計 及租約屆滿後之市場 租金變化。	不適用	香港辦公室 每年3.25% 至3.75%	第三級
			中國商店 每年7.0%至9.0%	中國商店 每年7.0%至9.0%	
			中國辦公室 每年6.0%至6.5%	中國辦公室 每年6.0%至6.5%	
	停車位部份	銷售比較法，並參考 市場上之可資比較 物業之銷售。	不適用	香港停車位 每年4.5%	第三級
			中國可資比較物業 介乎每個停車位 人民幣131,000元 至 人民幣140,000元	中國可資比較物業 介乎每個停車位 人民幣135,000元 至 人民幣200,000元	
	住宅單位	銷售比較法，並參考 市場上之可資比較 物業之銷售。	可資比較之 香港住宅單位 介乎每平方呎 港幣12,400元 至 港幣21,100元	可資比較之 香港住宅單位 介乎每平方呎 港幣12,400元 至 港幣21,800元	第三級

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

估值方法及顯著輸入數據詳情如下：

估值師	物業類別	估值方法	估值之主要輸入數據 (包括資本化比率及市值)		公平值級別
			二零一六年	二零一五年	
Savills (UK) Limited [#]	辦公室部份	估值師已採用傳統的「全風險」收益投資估值法，並已計及可資比較憑證。	英國辦公室 每年4.17%	不適用	第三級
	辦公室部份	估值師已採用傳統的投資估值法，當中估值師已反映當前租期及將適當收入流資本化。	英國辦公室 每年6.75%	不適用	第三級
CBRE Valuations Pty Limited [@]	渡假村部份	一般採用之主要估值方法為收入資本化法及／或折現現金流量分析，並以直接比較法進行檢查。	澳洲渡假村 每年10.3% 至10.5%	澳洲渡假村 每年10.5% 至10.8%	第三級
		此等方法乃基於未來貿易業績之估計，而有關估計乃基於過去貿易分析及未來貿易預期，並已計及任何預測資本開支、供求因素，以及經濟及地方市場狀況及／或管理／租賃條款之估計變動。			

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

* 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為與爪哇集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由香港測量師學會認可的特許測量師企業。位於香港及中國之投資物業之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」得出。

Savills (UK) Limited 為與爪哇集團並無關連之註冊測量師，受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)規管，並為 Savills Plc 之附屬公司。估值乃根據於二零一三年十一月頒佈並於二零一四年一月六日生效之皇家特許測量師學會估值-專業準則(二零一四年一月版)(「皇家特許測量師學會紅皮書」)編製。

@ CBRE Valuations Pty Limited 為與爪哇集團並無關連之獨立專業估值師，並為一間由澳洲房地產學會認可的註冊估值師企業。

所有估值師均具有適當資格及近期評估相關地區物業之經驗。

兩個呈列年度內並無第一級、第二級以及第三級之間的轉撥。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備

	位於 香港之 酒店物業 港幣千元	位於 香港之 其他物業 港幣千元	位於 中國之 物業 港幣千元	機器及 設備 港幣千元	傢私、 裝置及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	陶器、 器具及 布料製品 港幣千元	總額 港幣千元
成本									
於二零一五年一月一日	789,895	258,998	39,292	45,540	46,309	14,717	79,654	5,051	1,279,456
增加	—	—	—	694	1,831	253	—	—	2,778
出售	(354)	—	—	(1,692)	(2,260)	—	(827)	—	(5,133)
匯兌調整	—	—	(2,286)	(400)	(397)	(368)	(332)	—	(3,783)
於二零一五年 十二月三十一日	789,541	258,998	37,006	44,142	45,483	14,602	78,495	5,051	1,273,318
增加	—	—	—	6	1,937	1,077	—	15	3,035
出售	(11)	—	—	(3)	(257)	(344)	(1,172)	—	(1,787)
出售附屬公司(附註44)	—	(258,998)	—	(494)	(2,822)	(3,107)	(4,675)	—	(270,096)
匯兌調整	—	—	(2,338)	(404)	(146)	(182)	(151)	—	(3,221)
於二零一六年 十二月三十一日	789,530	—	34,668	43,247	44,195	12,046	72,497	5,066	1,001,249
折舊									
於二零一五年一月一日	103,790	35,819	2,752	23,628	39,509	11,885	77,598	—	294,981
本年度撥備	19,854	7,164	859	5,120	2,699	1,597	833	—	38,126
出售時對銷	(354)	—	—	(1,680)	(2,224)	—	(827)	—	(5,085)
匯兌調整	—	—	(190)	(206)	(231)	(280)	(280)	—	(1,187)
於二零一五年 十二月三十一日	123,290	42,983	3,421	26,862	39,753	13,202	77,324	—	326,835
本年度撥備	19,998	2,850	807	4,910	2,215	694	488	—	31,962
出售時對銷	(2)	—	—	(21)	(623)	(328)	(772)	—	(1,746)
出售附屬公司(附註44)	—	(45,833)	—	(429)	(884)	(2,325)	(4,676)	—	(54,147)
匯兌調整	—	—	(247)	(267)	(121)	(167)	(133)	—	(935)
於二零一六年 十二月三十一日	143,286	—	3,981	31,055	40,340	11,076	72,231	—	301,969
賬面值									
於二零一六年 十二月三十一日	646,244	—	30,687	12,192	3,855	970	266	5,066	699,280
於二零一五年 十二月三十一日	666,251	216,015	33,585	17,280	5,730	1,400	1,171	5,051	946,483

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計剩餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

租賃土地及物業	租約期限由42年至45.5年不等
已竣工酒店樓宇	40年
其他物業	4%
機器及設備	10%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%
租賃物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括位於以下地點之物業：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	646,244	882,266
中國	30,687	33,585

21. 持作發展物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
成本		
於一月一日	1,304,937	1,332,112
增加	46,261	51,713
出售附屬公司(附註44(b)、(c)及(d))	(1,337,030)	—
匯兌調整	(14,168)	(78,888)
於十二月三十一日	—	1,304,937
攤銷		
於一月一日	104,757	83,680
本年度撥備	6,472	27,488
出售附屬公司(附註44(b)、(c)及(d))	(110,085)	—
匯兌調整	(1,144)	(6,411)
於十二月三十一日	—	104,757
賬面值		
於十二月三十一日	—	1,200,180

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21. 持作發展物業(續)

於二零一五年十二月三十一日，賬面值乃指爪哇集團位於中國之若干持作未來發展之土地權益。

賬面值按40年至70年租期以直線法攤銷。

22. 會籍

由於爪哇董事認為，爪哇集團可於使用會籍期間受惠，故有限使用年期之會籍於按其24年會籍期內以直線法攤銷直至二零三九年十二月三十一日。

無確定使用年期之會籍按成本列賬。全部會籍將於每年或於出現減值跡象時進行減值測試。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，增加零元(二零一五年：港幣487,000元)，且港幣141,000元(二零一五年：港幣141,000元)之攤銷已於損益中確認。

23. 應收貸款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
二按貸款	3,536	4,160
就報告作出分析：		
非流動資產	3,160	3,789
流動資產	376	371
	3,536	4,160

貸款按香港最優惠利率計息，並於20年期間按月分期償還或按有關協議之規定償還。

二按貸款乃以借款人之租賃物業為抵押。

應收貸款之實際年利率為5.0%(二零一五年：5.0%)。

於呈報期末，逾期之應收貸款結餘並不重大且不視為減值。於釐定應收貸款之可收回程度時，爪哇集團會考慮(其中包括)貸款抵押物業之任何價值變動。

由於客戶基礎相互並無關連，信貸集中風險有限。概無單筆應收貸款之數額屬重大。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 應收票據

該款項乃指(i)本金金額為2,000,000美元(相等於港幣15,509,000元)(二零一五年:2,000,000美元(相等於港幣15,502,000元)),並已於二零一七年二月到期及結付之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值;及(ii)本金金額為5,000,000美元(相等於港幣38,773,000元)(二零一五年:5,000,000美元(相等於港幣38,754,000元)),並將於二零一八年八月九日到期之五年期零息保本指數掛鈎票據之賬面值。該指數乃一種專有指數,名為Forex Yield Differential Accrual Perpetual Index,其為一套專有之非任意運算法則,用以計算所觀測由十種貨幣組成之一籃子貨幣之非任意買賣之風險過濾倍數。

該票據之主合約按攤銷成本計量。根據香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」,該指數掛鈎之特點被視為一項嵌入式衍生工具,但與主合約並無密切關係。然而,爪哇董事認為於呈報期末,其嵌入式衍生工具之公平值並不重大,因此,並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

25. 其他應收款項

於二零一六年十二月三十一日,爪哇集團於中國南京若干土地進行住戶重置安排、挖掘及基建工程產生之款項總額為人民幣321,060,000元(二零一五年:人民幣321,060,000元)(相等於港幣358,913,000元(二零一五年:港幣383,217,000元))。該款項將由中國相關地方政府透過扣減倘爪哇集團成功中標該等土地而應付之代價或由中國相關地方政府自其他成功中標者收取之所得款項撥款全數退還。

於二零一五年十二月三十一日,港幣361,114,000元之結餘乃指預期於二零一八年收回之原有款項人民幣321,060,000元,按年利率2%進行折現所得現值之港幣等值。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度,爪哇集團就該等其他應收款項確認全額減值。管理層每年檢討該項目的情況。由於有關時間表已較原定計劃出現大幅延誤,故管理層認為於可見未來不大可能釋出有關土地進行拍賣及收回款項,並因此已就所產生之款項作出全額減值。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 可供出售投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按成本計算之非上市投資：		
— 股本證券(附註a)	5,817	5,824
— 可換股貸款(附註b)	5,817	5,824
按公平值計算之非上市投資：		
— 債務證券(附註c)	496,719	—
	<u>508,353</u>	<u>11,648</u>
按公平值計算之上市投資：		
— 於香港上市之股本證券(附註d)	124,191	135,659
— 債務證券(附註e)	882,094	—
	<u>1,006,285</u>	<u>135,659</u>
總計	<u>1,514,638</u>	<u>147,307</u>
就呈報目的分類為：		
流動資產	137,204	—
非流動資產	<u>1,377,434</u>	<u>147,307</u>
	<u>1,514,638</u>	<u>147,307</u>

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，非上市股本證券金額為750,000美元(相等於港幣5,817,000元)(二零一五年：750,000美元(相等於港幣5,824,000元))分類為爪哇集團持有之可供出售投資，佔被投資公司股權約8%(二零一五年：8%)，由於合理公平值估計變動非常重大，爪哇董事認為有關公平值不能可靠計量，因此於呈報期末按成本減減值進行計量。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 可供出售投資 (續)

- (b) 爪哇集團向附註(a)所載有關方承諾及提供無抵押免息貸款750,000美元(相等於港幣5,817,000元)(二零一五年:750,000美元(相等於港幣5,824,000元)),有關金額乃於呈報期末按成本減減值進行計量。

有關方計劃於二零一七年十月十四日及於二零一八年七月三十日(「到期日」)分別按500,000美元及250,000美元之本金金額償還可換股貸款。爪哇集團有權將有關貸款轉換為不超過被投資公司7%(二零一五年:7%)股權之股份。

根據香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」,轉換權之特點被視為一項嵌入式衍生工具,但與可換股貸款並無密切關係。然而,爪哇董事認為於呈報期末,其嵌入式衍生工具於呈報期末之公平值並不重大,因此,並未於綜合財務報表內以一項獨立部份列賬。

- (c) 於二零一六年十二月,爪哇集團認購由中策集團有限公司(一間於香港聯交所上市的獨立公司,主要業務為證券買賣投資以及放債)發行、本金總額為港幣500,000,000元及於二零一八年十二月到期之票據,第一年票面年利率為7%,而第二年則為8%(「票據」)。票據賦予發行人權利,可於票據發行日期起計滿第一週年當日,按於協定贖回日期未償付本金之100%連同應計未付利息,提早贖回全部而非部份票據。於二零一六年十二月三十一日,票據按根據獨立專業估值師進行之估值釐定之公平值計量。截至二零一六年十二月三十一日止年度,該等投資為金融投資分部帶來收益約港幣1,600,000元。
- (d) 上市投資指在香港上市的股本證券。截至二零一六年十二月三十一日止年度,該等投資為金融投資分部帶來收益約港幣4,900,000元。
- (e) 於二零一六年十二月三十一日,爪哇集團的上市債務證券(於二零一七年一月至二零一九年九月到期,固定年利率為1.9%至8.0%)已抵押作為銀行借貸的擔保(二零一五年:無)。截至二零一六年十二月三十一日止年度,該等投資為金融投資分部帶來收益約港幣3,300,000元。

爪哇集團的上市投資就財務報告而言按公平值計量。

公平值計量之詳情於附註36(c)披露。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 受限制銀行存款／已抵押銀行存款

受限制銀行存款乃按固定年利率1.6%(二零一五年：0.4%至1.9%)計息並就銀行之長期貸款而存放於一家銀行。

已抵押銀行存款乃按固定利率0.1%(二零一五年：無)計息並存放於一家銀行以作為循環貸款融資的擔保。

28. 待售物業 — 發展中物業

於二零一五年十二月三十一日，發展中物業預期於呈報期末後超過十二個月竣工。發展中物業的全部金額已透過附屬公司出售(附註44)。

29. 應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項	8,001	10,000
來自出售附屬公司之應收款項(附註44(d))	445,000	—
應計收入	72,366	99,159
按金及預付款項	61,944	18,988
	<u>587,311</u>	<u>128,147</u>

應收貿易款項主要包括租戶使用爪哇集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用酒店設施之應收款項。租金應於發出繳款通知書後支付。企業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30日	5,622	8,167
31至60日	344	271
61至90日	18	232
91至365日	1,100	1,110
365日以上	917	220
	<u>8,001</u>	<u>10,000</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 應收款項、按金及預付款項(續)

於授予任何客戶信貸期前，爪哇集團使用內部信貸評估政策對潛在客戶之信貸質素作出評估，並界定客戶之信貸限額。於呈報期末已逾期但未視為減值之應收貿易款項為港幣2,513,000元(二零一五年：港幣2,498,000元)，其中大部份透過已收個別租戶的租賃按金充分涵蓋。爪哇集團認為款項仍然可收回且無需計提撥備。爪哇集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

30. 應收／應付非控股權益款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

31. 銀行結存及現金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及現金等值	5,538,954	3,555,870
原始到期日超過三個月之定期存款	4,460,201	364,048
保證銀行結存	—	3,094
	<u>9,999,155</u>	<u>3,923,012</u>

銀行結存及現金包括現金及按固定年利率0.5%至1.7%(二零一五年：0.3%至2.4%)計息之短期銀行存款。

保證銀行結存指爪哇集團存放於銀行之存款，僅可用於爪哇集團指定物業開發項目。於二零一五年十二月三十一日，保證銀行結存按年利率0.4%至1.0%計息。

爪哇集團以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結存及現金載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	<u>645,526</u>	<u>23</u>
美元	<u>67</u>	<u>63</u>
人民幣	<u>1,120</u>	<u>3,036</u>
澳元	<u>579</u>	<u>587</u>
英鎊	<u>43,095</u>	<u>—</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 應付款項、租金按金及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易款項	2,432	3,052
租金按金	37,784	113,809
預收租金	33,154	13,463
其他應付款項、其他按金及應計費用	115,051	303,228
	<u>188,421</u>	<u>433,552</u>

誠如附註25所詳列，其他應付款項包括(i)就若干土地之住戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣24,609,000元(二零一五年：港幣93,010,000元)；及(ii)就待售物業應付承建商之款項零元(二零一五年：港幣67,436,000元)。於二零一六年，管理層已審閱建築成本撥備，並已撥回爪哇集團將無須支付之款項港幣71,721,000元。

自呈報期末起十二個月後按各自租期而計算之將予支付之租金按金為港幣25,610,000元(二零一五年：港幣76,421,000元)。

33. 銀行借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有抵押	3,508,337	4,109,251
無抵押	800,000	403,000
	<u>4,308,337</u>	<u>4,512,251</u>
減：前端費用	(17,683)	(22,089)
	<u>4,290,654</u>	<u>4,490,162</u>
就呈報目的分類為：		
流動負債	2,186,719	1,536,781
非流動負債	2,103,935	2,953,381
	<u>4,290,654</u>	<u>4,490,162</u>
銀行借貸償還情況如下：		
按要求或一年內	2,189,628	1,539,239
超過一年但未逾二年	99,457	164,126
超過二年但未逾五年	1,965,512	1,869,412
超過五年	53,740	939,474
	<u>4,308,337</u>	<u>4,512,251</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 銀行借貸(續)

除銀行借貸港幣723,420,000元以港元(即功能貨幣為美元之有關集團公司之外幣)列值外,其餘金額均以有關集團公司之功能貨幣列值,並按浮息率計息,有關借貸之本金額分析如下:

列值貨幣	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	1,835,000	3,862,000
人民幣	140,017	576,574
澳元	72,744	73,677
英鎊	1,537,156	—
	<u>3,584,917</u>	<u>4,512,251</u>

該等浮息借貸之實際年利率由1.2%至5.4%(二零一五年:1.4%至7.1%)不等。

34. 股本

	每股面值港幣0.1元之 普通股股份數目		面值	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
法定	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足:				
年初	677,651,726	689,617,726	67,765	68,962
因行使購股權發行股份	7,657,000	17,624,000	765	1,762
購回普通股	(8,744,000)	(29,590,000)	(874)	(2,959)
年終	<u>676,564,726</u>	<u>677,651,726</u>	<u>67,656</u>	<u>67,765</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 股本(續)

年內，爪哇已因購股權獲行使而分別按每股港幣3.454元及港幣6.302元之認購價發行5,732,000股及1,925,000股(二零一五年：按港幣3.454元之認購價發行17,624,000股)每股面值港幣0.1元之股份。

年內，爪哇按介乎每股港幣13.08元至港幣26.10元(二零一五年：港幣5.58元至港幣12.80元)之價格購回8,744,000股(二零一五年：29,590,000股)自身股份，代價合共為港幣165,936,000元(二零一五年：港幣228,530,000元)。該等股份已於購回後註銷。

年內，爪哇之附屬公司概無購買或出售爪哇之任何股份。

35. 遞延稅項

以下為於本呈報期間及過往呈報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 公平值 港幣千元	實際租金 收入 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	25,820	459,862	22,006	(6,925)	1,597	502,360
匯兌調整	—	(27,263)	(1,339)	512	8	(28,082)
於損益內扣除(計入)	2,145	(31,129)	1,372	(621)	327	(27,906)
於二零一五年 十二月三十一日	27,965	401,470	22,039	(7,034)	1,932	446,372
匯兌調整	(58)	(22,783)	(1,263)	228	1	(23,875)
於損益內扣除(計入)	301	(24,515)	(3,190)	2,607	(183)	(24,980)
出售附屬公司	(24,439)	—	—	—	(1,779)	(26,218)
於二零一六年 十二月三十一日	3,769	354,172	17,586	(4,199)	(29)	371,299

就綜合財務狀況表之呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並列賬於非流動負債項下。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，爪哇集團尚有稅項虧損港幣85,136,000元(二零一五年：港幣140,154,000元)可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損港幣15,898,000元(二零一五年：港幣27,290,000元)確認為遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利來源，因而不大可能取得應課稅溢利以抵銷稅項虧損，故並無就餘額港幣69,238,000元(二零一五年：港幣112,864,000元)確認為遞延稅項資產。稅項虧損將於截至十二月三十一日止之未來數年內到期：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
二零一六年	—	1,465
二零一七年	1,092	3,354
二零一八年	4,248	4,797
二零一九年	11,967	39,316
二零二零年	11,801	29,159
二零二一年	13,159	—
	42,267	78,091
	42,267	78,091

其他稅項虧損可能無限期結轉。

36. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	11,048,706	4,358,155
可供出售投資		
— 上市投資	1,006,285	135,659
— 非上市投資	508,353	11,648
	1,514,638	147,307
金融負債		
按攤銷成本計算之金融負債	4,478,764	4,872,483
	4,478,764	4,872,483

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

爪哇董事全權負責建立及監督爪哇集團之風險管理架構。爪哇集團制定風險管理政策以識別及分析爪哇集團所面臨之風險、設定適當風險上限及控制以監控風險及緊跟市況及爪哇集團業務。爪哇集團旨在透過培訓項目及管理準則與程序，發展建設性之監控環境，讓所有僱員瞭解彼等之職能及責任。爪哇董事監察及管理有關爪哇集團營運之財務風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。該等風險包括市場風險(包括主要外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

爪哇集團維持上年度之整體策略不變。

市場風險

(i) 外匯風險

爪哇若干附屬公司之貨幣資產／(負債)以外幣列值，故爪哇集團面臨外匯風險。爪哇集團現時並無對沖外匯風險之政策。然而，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮簽訂外匯遠期合約以對沖重大外匯風險。

各集團公司以外幣列值之貨幣資產／(負債)於呈報期末之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	(77,436)	23
美元	65,953	65,967
人民幣	2,395	3,036
澳元	579	587
英鎊	43,095	—
	(77,436)	135,613

爪哇集團給予海外業務之貸款為爪哇集團於海外業務投資淨額之一部份，並以外幣(而非各海外公司之功能貨幣)列值。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

敏感度分析

下表詳細載列爪哇集團對有關附屬公司之功能貨幣(即人民幣、美元、港幣、澳元及英鎊)兌有關附屬公司之外幣(即港幣、美元、人民幣、澳元及英鎊)匯率下跌5%(二零一五年:5%)之敏感度。倘港幣、美元、人民幣、澳元及英鎊兌有關貨幣匯率下跌5%(二零一五年:5%)，將產生同額但相反之影響。

	本年度溢利減少	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	(3,872)	1
美元	3,298	3,298
人民幣	120	152
澳元	29	29
英鎊	2,155	—
	<u> </u>	<u> </u>

管理層認為由於年終風險並不反映本年度風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

由於根據聯繫匯率制度港幣與美元掛鈎，故管理層預期並無任何有關港幣及美元匯率波動之重大外匯風險。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

爪哇集團面臨與浮息借貸、應收貸款、銀行結存及存款有關之現金流量利率風險。爪哇董事認為銀行結存及存款的利率風險不大，因為該等款項面臨的利率波動較低，故並未呈列敏感度分析。爪哇集團之現金流量利率風險主要集中為銀行借貸之香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、中國人民銀行基準利率及澳洲銀行票據掉期買入利率貼現率，以及應收貸款之香港優惠利率發生之波動。

爪哇集團現時並無利率掉期對沖政策。然而，管理層有監控利率風險，並將考慮於必要時對沖利率風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃基於爪哇集團於呈報期末與浮息銀行借貸及應收貸款有關之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期末未處理之資產及負債金額於整個年度並未處理而進行。管理層對利率之潛在合理變動作出之評估為50個基點之上升或下跌。

倘利率升/跌50個基點而所有其他變量保持不變，爪哇集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣21,524,000元(二零一五年：港幣21,809,000元)。

(iii) 價格風險

爪哇集團透過其於可供出售投資之投資面臨價格風險。管理層透過維持具有不同風險之投資組合管理其風險。爪哇集團的價格風險主要集中於在活躍市場上報價之債務工具。此外，爪哇集團已成立一個專責小組以監管價格風險，並將考慮於有需要時對沖風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於已上市可供出售債務投資於呈報日期所面臨的市場價格風險而釐定。就敏感度分析而言，倘有關投資之價格上升/下跌5%，爪哇集團的投資重估儲備將因已上市可供出售投資的公平值變動而增加/減少港幣50,314,000元。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

倘交易方於呈報期末未能履行彼等之責任，則爪哇集團就每類已確認金融資產所需承受之最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表之賬面值，乃來自各相關已確認金融資產呈列於綜合財務狀況表之賬面值。為盡量降低信貸風險，爪哇集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各呈報期末，爪哇集團審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，爪哇董事認為爪哇集團之信貸風險已大大降低。

於二零一六年十二月三十一日，爪哇集團就來自出售附屬公司之應收款項(載於附註44)及非上市可供出售債務投資面臨信貸集中風險。爪哇集團管理層定期與交易方交流並定期監督結付情況。

雖然存款、已上市可供出售債務投資及已認購票據集中存放於若干銀行或上市發行人，但由於交易方均具有良好信譽，因此該等金融資產之信貸風險有限。

爪哇集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

流動資金風險

爪哇董事負有流動資金風險管理之最終責任，並已就爪哇集團之短期、中期及長期資金管理及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。爪哇集團透過維持充足之儲備、銀行信貸，並透過持續監察預測及實際現金流量，對流動資金風險進行管理。於二零一六年十二月三十一日，爪哇集團擁有銀行結存及現金港幣10,537,849,000元(二零一五年：港幣3,923,012,000元)，並擁有可用之未動用銀行貸款融資約港幣687,442,000元(二零一五年：港幣500,000,000元)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

爪哇集團基於協定還款期之金融負債之剩餘合約到期時間之詳情如下表所載。該表乃根據金融負債之未折現現金流量，按爪哇集團須按要求償還之最早日期編製。該表包括按於呈報期末之利率估算之利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	三個月 以內 港幣千元	三個月至 六個月 港幣千元	六個月至 九個月 港幣千元	九個月至 十二個月 港幣千元	一年後 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一六年								
十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	106,996	1,855	762	2,917	25,610	138,140	138,140
應付非控股權益款項	—	87,754	—	—	—	—	87,754	87,754
浮息銀行借貸	2.09	2,130,659	32,945	32,693	56,442	2,381,354	4,634,093	4,290,654
		<u>2,325,409</u>	<u>34,800</u>	<u>33,455</u>	<u>59,359</u>	<u>2,406,964</u>	<u>4,859,987</u>	<u>4,516,548</u>
於二零一五年								
十二月三十一日								
應付款項及已收按金	—	303,074	10,679	6,732	5,528	76,421	402,434	402,434
應付非控股權益款項	—	93,696	—	—	—	—	93,696	93,696
浮息銀行借貸	2.70	482,910	1,036,845	38,104	90,582	3,420,727	5,069,168	4,490,162
金融擔保負債	—	43,382	—	—	—	—	43,382	—
		<u>923,062</u>	<u>1,047,524</u>	<u>44,836</u>	<u>96,110</u>	<u>3,497,148</u>	<u>5,608,680</u>	<u>4,986,292</u>

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

金融擔保負債之金額(載於附註42)為交易對方追討相關擔保時，根據安排爪哇集團可能被要求支付全數擔保金額之最高款項。根據於呈報期末之預期，爪哇集團認為根據安排支付相關款項的可能性不大。然而，此預測可能發生改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方蒙受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率變動與呈報期末釐定之估計利率不同，則上述浮息銀行借貸金額可能有變。

附帶按要求償還條款的銀行貸款在上述到期日分析計入「三個月以內」的時間範圍內。於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款的未折現本金額合共為港幣1,256,524,000元。經計及爪哇集團的財務狀況，爪哇董事相信銀行不可能行使酌情權要求即時還款，而根據合約償還條款計算的本金額及利息現金流量為「三個月以內」的時間範圍項下所呈報的港幣1,257,597,000元。

(c) 金融工具公平值計量

按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值乃使用相關現行市場價格，以折現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

爪哇董事認為於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

非上市可供出售投資的公平值乃經參考活躍市場報價而釐定。此估值乃屬公平值等級第一級。

下表載列有關如何釐定非上市可供出售債務投資的公平值之資料(特別是所採用的估值技巧及輸入數據)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具(續)

(c) 金融工具公平值計量(續)

金融資產	於二零一六年	公平值等級	估值技巧及主要輸入數據
	十二月三十一日 之公平值		
非上市可供出售債務投資 (載於附註26)(附註c)	港幣 496,719,000元	第二級	採納折現現金流量分析以估計票據的公平值。 折現現金流量分析涉及預測適當期間之適當現金流，並於其後按適當折現率將有關現金流折現至現值。折現率反映貨幣時間值、通脹及擁有被評估資產或證券權益的固有風險。 主要輸入數據為折現率，而折現率乃經參考於二零一六年十二月三十一日之可資比較債券而釐定。

37. 經營租賃安排

爪哇集團作為承租人

年內就經營租賃已付之最低租賃款項為港幣8,418,000元(二零一五年：港幣1,386,000元)。

於呈報期末，爪哇集團就根據不可撤銷之經營租賃所租用之樓宇須承擔在日後支付之最低租賃款項付款期如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	13,495	766
第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,661	129
	32,156	895

租賃經磋商後之年期介乎一至二年(二零一五年：一至二年)，而月租金額固定。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃安排(續)

爪哇集團作為出租人

爪哇集團之大部份投資物業已根據經營租賃租出。

於呈報期末，爪哇集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列最低租賃款項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	206,912	377,561
第二年至第五年(包括首尾兩年)	678,200	942,040
五年以上	889,336	976,129
	<u>1,774,448</u>	<u>2,295,730</u>

除每年收取最低租賃款項外，爪哇集團亦有權就租賃按租戶所得收益(如有)之指定百分比收取承諾租金以外之額外租金。年內及於上一年度並無收取有關額外租金。

其餘出租物業之租約期限由一至二十三年(二零一五年：一至十八年)不等。

38. 資產抵押

於呈報期末，下列資產已抵押以取得授予爪哇集團之銀行融資：

- 賬面值合共為港幣3,066,398,000元(二零一五年：港幣10,905,555,000元)之投資物業及物業、廠房及設備作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣646,244,000元(二零一五年：港幣666,251,000元)之酒店物業作固定抵押，並以擁有物業之附屬公司之所有資產及應計入相關物業之利益作浮動抵押。
- 於二零一五年十二月三十一日之賬面值合共為港幣195,963,000元之待售發展中物業作固定抵押，而有關抵押已於本年度解除。
- 於二零一五年十二月三十一日之賬面值合共為港幣186,898,000元之持作發展物業作固定抵押，而有關抵押已於本年度解除。
- 應收票據港幣54,282,000元(二零一五年：港幣54,256,000元)。
- 已抵押銀行結存及現金港幣533,105,000元(二零一五年：無)。
- 已上市債務證券港幣882,094,000元(二零一五年：無)。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出

爪哇之購股權計劃

爪哇於二零零五年八月二十五日採納僱員購股權計劃(「二零零五年爪哇購股權計劃」)。於二零零五年爪哇購股權計劃屆滿後，不得進一步授出任何購股權，惟二零零五年爪哇購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權則仍屬有效及生效。

爪哇於二零一五年五月二十九日採納一份新購股權計劃(「二零一五年爪哇購股權計劃」)。除非爪哇董事會(「董事會」)提前終止，否則二零一五年爪哇購股權計劃之有效期為十年，至二零二五年五月二十八日屆滿。根據二零一五年爪哇購股權計劃，董事會可向合資格參與人士授出可認購爪哇股份之購股權，認購價至少為下列各項之最高者(i)爪哇股份之面值；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日爪哇股份於聯交所之平均收市價；及(iii)授出購股權當日爪哇股份於聯交所之收市價。

除非經爪哇股東於股東大會上預先批准，否則並無購股權可授出予(a)合資格參與人士，而倘其購股權獲全數行使時，可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)予以行使後所發行及將發行之股份總數超過爪哇當時已發行股份之1%；及(b)爪哇之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，而倘其購股權獲全數行使時，可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)予以行使後所發行及將發行之股份總數超過爪哇當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5,000,000元。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納，並須支付港幣10元。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由董事會另行全權酌情釐定，否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出(續)

爪哇之購股權計劃(續)

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度，根據二零零五年爪哇購股權計劃及二零一五年爪哇購股權計劃授出之購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目									
			於二零一五年 一月一日	授出	行使	於 二零一五年 十二月三十一日 失效	授出	年內轉往/ 自另一類別	行使	失效	於 二零一六年 十二月三十一日	
授予董事												
12.07.2012	01.07.2013至30.06.2015	3.454	222,000	—	(222,000)	—	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.07.2014至30.06.2016	3.454	6,464,000	—	(3,122,000)	—	3,342,000	—	(446,000) ⁽¹⁾	(2,896,000)	—	—
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2017	3.454	10,032,000	—	(6,690,000)	—	3,342,000	—	(446,000) ⁽²⁾	(444,000)	—	2,452,000
			16,718,000	—	(10,034,000)	—	6,684,000	—	(892,000)	(3,340,000)	—	2,452,000
授予僱員												
12.07.2012	01.01.2014至31.12.2015	3.454	520,000	—	(520,000)	—	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.07.2014至30.06.2016	3.454	1,050,000	—	(1,050,000)	—	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.01.2015至31.12.2016	3.454	1,600,000	—	(1,600,000)	—	—	—	—	—	—	—
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2017	3.454	6,180,000	—	(4,520,000)	(260,000)	1,400,000	—	—	(1,400,000)	—	—
授予前董事												
12.07.2012	01.07.2014至30.06.2017	3.454	—	—	—	—	—	—	446,000 ⁽¹⁾	(446,000) ⁽¹⁾	—	—
12.07.2012	01.07.2015至30.06.2018	3.454	—	—	—	—	—	—	446,000 ⁽²⁾	(446,000) ⁽²⁾	—	—
			9,350,000	—	(7,690,000)	(260,000)	1,400,000	—	892,000	(2,292,000)	—	—
			26,068,000	—	(17,724,000)	(260,000)	8,084,000	—	—	(5,632,000)	—	2,452,000

附註：

- (1) 購股權乃由爪哇一名於二零一六年五月三十日退任之前董事行使。其購股權於同日轉撥至另一類別，而董事會將其購股權屆滿日期由二零一六年六月三十日延長至二零一七年六月三十日。
- (2) 購股權乃由爪哇一名於二零一六年五月三十日退任之前董事行使。其購股權於同日轉撥至另一類別，而董事會將其購股權屆滿日期由二零一七年六月三十日延長至二零一八年六月三十日。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出(續)

爪哇之購股權計劃(續)

授出日期	歸屬後行使期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目									
			於 二零一五年 一月一日	授出	行使	於 二零一五年 十二月三十一日 失效	授出	行使	失效	於 二零一六年 十二月三十一日 註銷		
授予僱員												
02.07.2015	03.07.2015至02.07.2017	6.302	—	150,000	—	—	150,000	—	(150,000)	—	—	
02.07.2015	01.01.2016至31.12.2017	6.302	—	750,000	—	—	750,000	—	(675,000)	(75,000)	—	
02.07.2015	01.07.2016至30.06.2018	6.302	—	2,600,000	—	—	2,600,000	—	(1,100,000)	—	(1,500,000)	
02.07.2015	01.01.2017至31.12.2018	6.302	—	3,500,000	—	(500,000)	3,000,000	—	—	(350,000)	2,650,000	
02.07.2015	01.07.2017至30.06.2019	6.302	—	3,400,000	—	(150,000)	3,250,000	—	—	(750,000)	2,500,000	
02.07.2015	01.01.2018至31.12.2019	6.302	—	3,150,000	—	—	3,150,000	—	—	(600,000)	2,550,000	
02.07.2015	01.07.2018至30.06.2020	6.302	—	8,100,000	—	(700,000)	7,400,000	—	—	(750,000)	6,650,000	
			—	21,650,000	—	(1,350,000)	20,300,000	—	(1,925,000)	(2,525,000)	(1,500,000)	14,350,000
(二零一五年爪哇購股權計劃及 二零一五年爪哇購股權計劃)												
總額			26,068,000	21,650,000	(17,724,000)	(1,610,000)	28,384,000	—	(7,557,000)	(2,525,000)	(1,500,000)	16,802,000
年終可行使			8,256,000				8,234,000					2,452,000

爪哇集團因年內行使購股權而收取之總代價為港幣31,584,000元(二零一五年：港幣61,219,000元)，而於行使日期之加權平均股價為港幣17.96元(二零一五年：港幣8.41元)。根據於二零一五年十二月十七日行使之購股權，100,000股股份已於二零一六年一月七日獲發行。

於二零一五年七月二日，根據二零一五年爪哇購股權計劃項下為數21,650,000股購股權已授予爪哇僱員，爪哇股份緊接授出日期前之收市價為港幣6.23元。授予爪哇僱員之購股權於該日之估計公平值為港幣21,499,000元。董事乃參考獨立專業估值師就授出之購股權作出之公平值計算而釐定購股權之公平值。

公平值乃按二項式期權定價模式計算。該模式所輸入數據如下：

	購股權授出日期	
	二零一二年 七月十二日	二零一五年 七月二日
授出日期之股價：	港幣3.340元	港幣6.200元
行使價：	港幣3.454元	港幣6.302元
預期波幅：	24.68% – 31.22%	21.58% – 24.24%
預期股息率：	3.29%	1.75%
無風險利率：	0.18% – 0.33%	0.385% – 1.188%

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出 (續)

爪哇之購股權計劃 (續)

預期波幅乃根據爪哇過去五年之歷史股價波幅而釐定。該模式所使用之預期期限經已根據管理層之最佳估計，並就其不可轉讓性、行使限制及行為因素而作出調整。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設之不同變量而各異。

爪哇之股份獎勵計劃

爪哇之股份獎勵計劃(「爪哇股份獎勵計劃」)於二零一零年五月二十七日獲爪哇股東批准，並於二零一零年六月十五日生效。除非董事會提前終止，否則爪哇股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年六月十四日止。

爪哇股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見爪哇股份獎勵計劃)之表現及/或貢獻。根據爪哇股份獎勵計劃，董事會(或董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)爪哇之新股份；(b)爪哇已發行且不時於聯交所上市之現有股份；(c)代替爪哇股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於爪哇股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據爪哇股份獎勵計劃及爪哇任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及/或轉讓之股份，以及因行使根據爪哇任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份，而其總數超過爪哇不時之已發行股份之30%，則不會根據爪哇股份獎勵計劃授出任何獎勵。

爪哇已委任一名信託人以爪哇提供之資金從公開市場購入及持有爪哇股份，直至有關股份歸屬及轉讓予選定參與人士。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出 (續)

AGP之購股權計劃

AGP之購股權計劃(「AGP購股權計劃」)已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲爪哇股東及AGP之董事會(「AGP董事會」)批准,並於二零一零年八月十六日生效。除非AGP董事會提前終止,否則AGP購股權計劃之有效期為十年,直至二零二零年八月十五日止。

根據AGP購股權計劃,AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)可向合資格參與人士授出可認購AGP股份之購股權,認購價至少為下列各項之最高者(i)授出購股權當日AGP股份於倫敦證券交易所有限公司之AIM市場(「AIM市場」)之收市價; (ii)緊接授出購股權當日前五個營業日AGP股份於AIM市場之平均收市價;及(iii)AGP股份之面值。

除非經爪哇股東於股東大會上預先批准,否則並無購股權可授出予(a)合資格參與人士,而倘其購股權獲全數行使時,可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該合資格參與人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過AGP當時已發行股份之1%;及(b)爪哇或AGP之主要股東及/或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士,而倘其購股權獲全數行使時,可致於任何十二個月期間所有已授出或將授出予該人士之購股權予以行使後所發行及將發行之股份總數超過AGP當時已發行股份之0.1%以及其總值超逾港幣5,000,000元(或其英鎊等值款項)。

授出之購股權必須在授出日期起計28日內獲接納,並須支付港幣10元(或其英鎊或美元等值款項)。購股權之行使期由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)全權酌情釐定,惟不得超逾授出購股權之日起計十年。除非由AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)另行全權酌情釐定,否則並無規定在行使前所需持有購股權之最短期限。

自AGP購股權計劃開始實施後,概無授出任何購股權。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎之支出 (續)

AGP之股份獎勵計劃

AGP之股份獎勵計劃(「AGP股份獎勵計劃」)已分別於二零一零年五月二十七日及二零一零年五月二十八日獲爪哇股東及AGP董事會批准，並於二零一零年八月十六日生效。除非AGP董事會提前終止，否則AGP股份獎勵計劃之有效期為十五年，直至二零二五年八月十五日止。

AGP股份獎勵計劃旨在提供一項靈活途徑以確認及肯定合資格參與人士(定義見AGP股份獎勵計劃)之表現及／或貢獻。根據AGP股份獎勵計劃，AGP董事會(或AGP董事會授權之任何委員會)可全權酌情決定向其認為合適之任何合資格參與人士授出獎勵，包括(a)AGP之新股份；(b)AGP已發行且不時於AIM市場上市之現有股份；(c)代替AGP股份之現金；或(d)任何(a)、(b)及(c)項之組合，惟須受限於AGP股份獎勵計劃之條款及條件。倘因歸屬根據AGP股份獎勵計劃及AGP任何其他股份獎勵計劃而授出之所有尚未行使之獎勵而可能發行及／或轉讓之股份，以及因行使根據AGP任何購股權計劃已授出而未獲行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數超過AGP不時之已發行股份之30%，則不會根據AGP股份獎勵計劃授出任何獎勵。

自AGP股份獎勵計劃開始實施後，概無授出任何獎勵。

40. 退休福利計劃

爪哇集團為香港合資格僱員提供根據職業退休計劃條例而設之定額供款計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月提供一個根據香港強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與爪哇集團之資產完全分開。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃。在二零零零年十二月一日或之後加入爪哇集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於爪哇集團之服務年資而定，僱員及爪哇集團按僱員基本薪金之5%至15%每月作出供款。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於爪哇集團之服務年資而定，爪哇集團按有關薪金之5%至15%向強積金計劃供款。

爪哇集團於中國之附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。

爪哇集團於本年度向該等退休福利計劃作出之供款總額為港幣7,828,000元(二零一五年：港幣8,579,000元)已於損益內扣除。於該兩個年度，概無利用沒收供款用作扣減僱主供款。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易

爪哇董事 (爪哇集團之主要管理人員) 之酬金載於附註 15。

爪哇董事及主要行政人員之酬金乃按個人表現及市場趨勢由薪酬委員會釐定／建議予董事會批准。

42. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，爪哇集團已就銀行向爪哇集團客戶購買爪哇集團位於中國開封的物業提供之按揭貸款向銀行提供擔保。有擔保之尚未償還按揭貸款總額為港幣 43,382,000 元。此發展項目已如附註 44(b) 所載於年內出售，因此於二零一六年十二月三十一日不再存在或然負債。

43. 收購附屬公司

於二零一六年十一月七日，爪哇集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以間接收購一項信託 (擁有位於倫敦 EC2R 6DA，20 Moorgate 之物業) 之全部已發行單位，總代價約為 154,000,000 英鎊 (約港幣 1,491,000,000 元) (「收購事項」)。收購事項由 (i) 以物業作抵押之銀行融資 100,800,000 英鎊及 (ii) 以現金存款作抵押之銀行融資 57,000,000 英鎊提供資金。

於收購日期之已收購資產及已確認負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,505,213
其他應收款項及預付款項	1,030
應付貿易款項及其他應付款項	(12,310)
	1,493,933

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司之收益

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，爪哇集團出售擁有以下物業／項目之若干附屬公司：

(a) 光大中心

於二零一六年二月二十五日，爪哇集團訂立一份買賣協議，據此，爪哇集團同意向一名獨立第三方出售SEA (BVI) Limited之全部已發行股份，其中SEA (BVI) Limited全資擁有永紹有限公司(光大中心之唯一註冊及實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣10,101,000,000元。出售事項已於二零一六年五月二十四日完成。

(b) 開封東滙名城

於二零一六年四月十九日，爪哇集團訂立一份買賣協議，據此，爪哇集團同意向一名獨立第三方出售創見控股有限公司之全部已發行股份，其中創見控股有限公司全資擁有所有投資公司(位於中國河南省之物業發展項目開封東滙名城之實益擁有人)之已發行股份，總代價為現金港幣900,000,000元。出售事項已於二零一六年四月二十六日完成。

(c) 黃山項目

於二零一六年八月三日，爪哇集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售裕能發展有限公司(全資擁有一個位於中國安徽省黃山市之物業發展項目之投資公司之全部註冊資本)之全部已發行股份，現金代價為港幣2,000,000元。出售事項已於同日完成。

(d) 成都東悅名城

於二零一六年八月二十二日，爪哇集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售健時國際有限公司(全資擁有位於中國四川省成都市之物業發展項目之實益權益)之全部已發行股份，現金代價為港幣890,000,000元。出售事項已於二零一六年八月二十九日完成。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司之收益(續)

出售附屬公司於各出售事項相關日期之資產及負債之主要分類如下：

	大新 金融中心 港幣千元	開封 東滙名城 港幣千元	黃山項目 港幣千元	成都 東悅名城 港幣千元	總額 港幣千元
投資物業	8,983,000	—	—	—	8,983,000
持作發展物業	—	531,322	85,338	610,285	1,226,945
物業、廠房及設備	213,165	2,129	210	445	215,949
待售物業					
已落成物業	—	419,107	—	—	419,107
發展中物業	—	148,832	—	86,879	235,711
應收款項、按金及預付款項	18,719	2,360	175	661	21,915
可收回稅項(稅項負債)	(4,130)	3,449	—	12	(669)
銀行結存及現金	44,229	118,580	191	124,746	287,746
應付款項、按金及應計費用	(86,256)	(52,754)	(61,552)	(72,458)	(273,020)
銷售按金	—	(17,671)	—	—	(17,671)
銀行借貸	—	(159,078)	—	—	(159,078)
遞延稅項負債	(26,218)	—	—	—	(26,218)
出售之資產淨值	<u>9,142,509</u>	<u>996,276</u>	<u>24,362</u>	<u>750,570</u>	<u>10,913,717</u>
出售附屬公司之收益(虧損)：					
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
加：於出售後變現匯兌儲備	—	6,654	759	(9,261)	(1,848)
減：已產生之交易成本	(150,250)	(903)	(10,677)	(3,059)	(164,889)
減：撤銷之未攤銷前端費用	(10,566)	—	—	—	(10,566)
減：出售之資產淨值	<u>(9,142,509)</u>	<u>(996,276)</u>	<u>(24,362)</u>	<u>(750,570)</u>	<u>(10,913,717)</u>
出售附屬公司之收益(虧損)	<u>797,385</u>	<u>(90,525)</u>	<u>(32,280)</u>	<u>127,110</u>	<u>801,690</u>
現金代價	10,100,710	900,000	2,000	890,000	11,892,710
減：應收現金代價	—	—	—	(445,000)	(445,000)
減：出售之現金及現金等值	(44,229)	(118,580)	(191)	(124,746)	(287,746)
減：已付交易成本	<u>(150,250)</u>	<u>(903)</u>	<u>(10,677)</u>	<u>(3,059)</u>	<u>(164,889)</u>
因出售產生之淨現金流入(流出)	<u>9,906,231</u>	<u>780,517</u>	<u>(8,868)</u>	<u>317,195</u>	<u>10,995,075</u>

計入應收款項、按金及預付款項(載於附註29)之各應收代價將於二零一七年八月結付。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司之收益(續)

於二零一五年九月三十日，經考慮市場狀況後，現正發展的計劃已有變動。爪哇集團訂立了買賣協議，據此，爪哇集團同意以總代價港幣1,400,000,000元(可予若干調整不超過港幣10,000,000元)向買方出售附屬公司，即一幅土地(位於香港新界沙田火炭坳背灣街1-11號，為沙田市地段第75號及丈量約份第176號內之地段第744號餘段)之擁有人。該出售事項已於二零一五年十一月三十日完成。

出售附屬公司於出售日期之資產及負債之主要分類如下：

	港幣千元
待售發展中物業	918,188
應收款項、按金及預付款項	603
	<u>918,791</u>
出售附屬公司之收益：	
現金代價	1,400,000
加：應收代價	603
	<u>1,400,603</u>
總代價	1,400,603
減：已產生之交易成本	(17,650)
減：出售之資產淨值	(918,791)
	<u>464,162</u>
出售附屬公司之收益	<u>464,162</u>
已收現金代價	1,400,000
減：已付交易成本	(17,500)
	<u>1,382,500</u>
出售後淨現金流入	<u>1,382,500</u>

管理層認為出售附屬公司(包括整個初期階段開發項目或投資物業)並非於爪哇集團日常業務過程中進行，因此，出售事項之收益或虧損已呈列於計及投資物業公平值變動後之經營溢利之下。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 爪哇財務狀況及儲備表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	6,198,505	5,902,696
流動資產		
應收款項及按金	158	211
銀行結存	90,069	168,163
	90,227	168,374
流動負債		
應付款項及應計費用	2,591	3,658
應付附屬公司款項	65,490	4,111,829
無抵押銀行借貸	720,000	403,000
	788,081	4,518,487
流動負債淨額	(697,854)	(4,350,113)
資產淨額	5,500,651	1,552,583
資本及儲備		
股本	67,656	67,765
儲備	5,432,995	1,484,818
	5,500,651	1,552,583

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 爪哇財務狀況及儲備表 (續)

爪哇儲備之變動

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本 購回儲備 港幣千元	爪哇股東應佔			保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
					根據股份 獎勵計劃所 獎勵之信託 股份 港幣千元	股份獎勵 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元		
於二零一五年一月一日	68,962	425,501	190,081	4,451	—	—	14,917	1,033,700	1,737,612
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	51,242	51,242
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	7,066	—	7,066
— 股份獎勵	—	—	—	—	—	55,800	—	—	55,800
因行使購股權發行股份	1,762	70,372	—	—	—	—	(11,261)	—	60,873
根據股份獎勵計劃購入之股份	—	—	—	—	(70,217)	—	—	—	(70,217)
根據股份獎勵計劃向參與 人士轉讓股份	—	—	—	—	70,217	(55,800)	—	—	14,417
購回普通股	(2,959)	(225,571)	—	—	—	—	—	—	(228,530)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(75,680)	(75,680)
於二零一五年十二月三十一日	67,765	270,302	190,081	4,451	—	—	10,722	1,009,262	1,552,583
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	5,506,207	5,506,207
確認以股權結算之 以股份為基礎之支出									
— 購股權	—	—	—	—	—	—	5,462	—	5,462
因行使購股權發行股份	765	36,370	—	—	—	—	(5,142)	—	31,993
購回普通股	(874)	(165,062)	—	—	—	—	—	—	(165,936)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,429,658)	(1,429,658)
於二零一六年十二月三十一日	67,656	141,610	190,081	4,451	—	—	11,042	5,085,811	5,500,651

46. 呈報期後事項

於呈報期末後，爪哇集團已發行本金金額為200,000,000美元並於二零二零年一月十九日到期之擔保票據(「票據」)。於到期日後，票據應按其本金金額付款。

票據將自二零一七年一月十九日(包括該日)起按年利率4.50%計息，直至二零二零年一月十九日為止，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	爪哇所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>直接附屬公司</i>					
SEABO Pacific Limited	百慕達/香港	港幣767,919元	100	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	100	提供企業及物業管理 服務
<i>間接附屬公司</i>					
AGP (Diamond Hill) Limited	香港	港幣2元	97	97	物業發展
Asian Growth Properties Limited [#]	百慕達/香港	44,317,390.60美元	97	97	投資控股
成都華商房屋開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣200,000,000元	97	97	物業投資
成都裕龍壹號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣345,000,000元	—	97	物業發展
成都裕龍貳號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣80,000,000元	—	97	物業發展

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料(續)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	爪哇所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司(續)</i>					
成都裕龍叁號房地產 開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣450,000,000元	—	97	物業發展
合詠有限公司	香港	港幣100元	97	97	酒店營運
毅泰企業有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元	97	97	投資控股
喜藝發展有限公司	香港	港幣1元	97	97	財務服務
廣州市盈發房產發展 有限公司*	中國	註冊資本 20,110,000美元	97	97	物業發展及投資
福峰有限公司	香港	港幣2元	97	97	融資
黃山市徽州區楓丹白露 投資開發有限公司*	中國	註冊資本 人民幣35,000,000元	—	97	物業及旅遊休閒設施 發展
開封國際城一號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 152,500,000美元	—	97	物業發展

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	爪哇所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
開封國際城五號實業開發 有限公司*	中國	註冊資本 42,450,000 美元	—	97	物業發展
Kingston Pacific Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	100 美元	53	53	物業發展
禮頓道酒店管理服務 有限公司	香港	港幣 1 元	97	97	酒店營運
南京湖熟生態旅遊發展 有限公司 (「南京湖熟」) ^④	中國	註冊資本 人民幣 100,000,000 元	50	50	物業、文化及旅遊發展
Luck Marker Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	97	—	金融投資
南京搭里崗旅遊開發 有限公司 (「南京搭里」) ^④	中國	註冊資本 人民幣 35,000,000 元	50	50	物業、文化及旅遊發展
Pearl Hope Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	投資控股
Rainbow Mark Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	97	—	金融投資

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點/ 國家	已發行及繳足 股本/註冊資本	爪哇所持有已發行股本/ 註冊資本之實際百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司 (續)</i>					
SEA Island Holdings Pty. Limited	澳洲	繳足股本 320,000 澳元	100	100	物業投資
耀晴投資有限公司	香港	港幣 1 元	97	97	酒店營運
漢泰房地產開發(成都) 有限公司*	中國	註冊資本 3,000,000 美元	97	97	物業投資
天程投資有限公司	香港	港幣 2 元	97	97	酒店營運
日鋒發展有限公司	香港	港幣 1 元	97	97	酒店營運
Top Paragon Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	物業投資
Treasure Indicator Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	97	—	金融投資
Tycoon Honour Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	97	—	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股
永紹有限公司	香港	港幣 2 元	—	97	物業投資
Worthy Merit Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	97	—	The Moorgate Unit Trust 單位之投資控股

* 外商獨資企業。

@ 中外合資經營企業。

自二零一六年十二月五日起，其原駐地由英屬處女群島更改為百慕達。

2. 爪哇集團之經審核綜合財務資料 (續)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

爪哇董事認為列出爪哇全部附屬公司之詳情將會過於冗長，故此上表僅將對爪哇集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

具有重大非控股權益之附屬公司

除於 Asian Growth Properties Limited (其業績公佈於二零一七年三月十七日刊發) 之非控股權益外，概無其他視為重大之非控股權益。

3. 債務聲明

於二零一七年四月三十日，爪哇集團於香港及中國之尚未償還之無擔保借貸總額為港幣3,832,200,000元，包括已抵押銀行貸款港幣3,682,200,000元及無抵押銀行貸款港幣150,000,000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)之爪哇集團物業及於二零一七年四月三十日賬面值為港幣1,410,600,000元之上市債券以及港幣561,100,000元之已抵押現金作抵押。

於二零一七年四月三十日，爪哇集團一間於澳洲營運之附屬公司已將其於二零一六年十二月三十一日之總賬面值為港幣158,400,000元之物業抵押，以獲取無擔保銀行貸款港幣75,700,000元。

於二零一七年四月三十日，爪哇集團一間於英國營運之附屬公司已將其於二零一六年十二月三十一日之總賬面值為港幣61,400,000元之物業抵押，以獲取無擔保銀行貸款港幣40,700,000元。

此外，爪哇集團於二零一七年一月十九日發行本金額為200,000,000美元(相等於港幣1,555,700,000元)於二零二零年一月十九日到期之擔保票據。

除上文所述及集團內部負債外，於二零一七年四月三十日，爪哇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(不論由爪哇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。

實物分派完成後，爪哇集團不再合併AGP及AGP中國資產的債務。此外，港幣917,000,000元及169,000,000英鎊(約港幣1,724,000,000元)之銀行貸款已於二零一七年六月十六日及二零一七年七月十七日支取，分別用於收購目標公司(定義見下文)及33 Old Broad Street Investment Company Limited。除上文所披露者外，就爪哇董事所知，自二零一七年四月三十日以來，爪哇集團的債務及或然負債狀況並無發生任何重大變動。

4. 重大變動

除下列重大變動外，據爪哇董事所知，自二零一六年十二月三十一日(即爪哇集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，爪哇集團的財務或業務狀況或前景並無發生重大變動：

- (i) 於二零一七年三月三十一日，爪哇與AGP訂立買賣協議，據此，爪哇有條件同意購買及AGP有條件同意出售堅利集團有限公司(即AGP非中國資產之控股公司)，代價為港幣8,913,354,000元(913,637,286英鎊)(可根據買賣協議予以調整)。買賣協議及資產重新分派已於二零一七年五月十五日完成。有關買賣協議及資產重新分派的詳情於通函內披露；
- (ii) 於二零一七年三月三十一日，爪哇宣佈按每持有1,000股爪哇股份獲分派1,268股AGP股份之基準，以實物分派形式向爪哇合資格股東分派861,278,857股AGP股份作為特別股息。實物分派已於二零一七年五月十五日完成。有關實物分派的詳情於通函內披露；
- (iii) 於二零一七年三月三十一日，爪哇宣佈派付爪哇特別現金股息每股爪哇股份港幣3.0元，總額約港幣2,036,000,000元。爪哇特別現金股息於二零一七年五月四日舉行之爪哇股東特別大會上獲批准，並於二零一七年六月二十一日派付。爪哇特別現金股息之詳情於通函內披露；

- (iv) New Rose Investments Limited (爪哇之全資附屬公司) 已發行於二零二零年一月十九日到期的本金額為 200,000,000 美元的擔保票據(「票據」)。於到期時，票據應按其本金額付款。票據將自二零一七年一月十九日(包括該日)起按年利率 4.50% 計息，直至二零二零年一月十九日為止，並應於每年之一月十九日及七月十九日每半年到期時支付。有關票據詳情披露於爪哇日期為二零一七年一月十二日及二零一七年一月十九日之公佈內；
- (v) 誠如爪哇日期為二零一七年五月四日之公佈所披露，協鷹環球有限公司、寶基環球有限公司及泉得環球有限公司(「買方」)(該等公司均為爪哇之全資附屬公司)以及爪哇作為買方擔保人與獨立第三方訂立三項買賣協議，內容分別有關收購 One Valley View Limited、Two Valley View Limited、Seven Valley View Limited、Ten Valley View Limited、Twenty Valley View Limited、Twenty-One Valley View Limited、喬裕有限公司及銀永發展有限公司(「該等目標公司」)之全部已發行股本及轉讓該等目標公司之股東貸款或董事貸款(視情況而定)，代價分別為港幣 841,885,191.00 元、港幣 135,643,014.00 元及港幣 550,471,795.00 元(均可於完成後予以調整)，合共為港幣 1,528,000,000.00 元；及
- (vi) 誠如爪哇日期為二零一七年五月十五日之公佈所披露，Business Empire Investments Limited (爪哇之全資附屬公司) 與 33 Old Broad Street (Holdings) Limited 訂立股份買賣協議，據此，Business Empire Investments Limited 同意購買及 33 Old Broad Street (Holdings) Limited 同意出售 33 Old Broad Street Investment Company Limited 的全部已發行股本，代價約為 258,000,000 英鎊(約港幣 2,592,000,000 元)(可予調整)。

A. AGP 餘下集團之未經審核備考財務資料**引言**

於根據買賣協議將AGP非中國資產從AGP重新分派至爪哇(「資產重新分派」)及AGP特別股息支付(定義見綜合文件)後，隨附之Asian Growth Properties Limited(「AGP」)及其附屬公司餘下集團(以下統稱「AGP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」)，包括AGP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、AGP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AGP董事(「AGP董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製，以供說明建議資產重新分派及AGP特別股息支付之影響。

AGP餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據AGP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AGP集團於二零一七年三月十七日刊發之年報)編製，並根據隨附附註所述之備考調整作出調整，猶如資產重新分派及AGP特別股息支付已於二零一六年十二月三十一日完成。

AGP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之編製乃根據AGP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AGP集團於二零一七年三月十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報)，並根據隨附附註所述之備考調整作出調整，猶如資產重新分派及AGP特別股息支付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資產重新分派及AGP特別股息支付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，其可能不擬說明倘資產重新分派及AGP特別股息支付已於相關日期或任何未來日期完成情況下AGP餘下集團的經營業績、財務狀況或現金流量。

此外，未經審核備考財務資料並不擬預測AGP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AGP集團財務資料、AGP集團於二零一七年三月十七日刊發之年報及本公司於二零一七年三月三十一日刊發之公佈，以及本綜合文件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AGP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，包括但不限於附註5所載交易。

AGP 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整				AGP 餘下集團 之未經審 核備考綜合 財務狀況表 港幣千元 附註5
	調整1			調整2	
	資產重新分派	爪哇就出售 AGP非中國 資產應付 AGP之代價 港幣千元 附註3	資產重新分派 完成後之AGP 特別股息支付 港幣千元 附註4		
AGP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 港幣千元 附註1	向爪哇 出售AGP 非中國資產 港幣千元 附註2				
非流動資產					
投資物業	3,445,337	(1,494,100)	—	—	1,951,237
物業、廠房及設備	951,687	(910,326)	—	—	41,361
應收貸款	3,160	(3,160)	—	—	—
應收票據	38,773	(38,773)	—	—	—
可供出售投資	1,253,243	(1,245,487)	—	—	7,756
受限制銀行存款	5,589	—	—	—	5,589
	<u>5,697,789</u>	<u>(3,691,846)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,005,943</u>
流動資產					
待售物業					
已落成物業	423,061	—	—	—	423,061
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	(133,327)	—	—	3,877
應收款項、按金 及預付款項	585,379	(63,940)	8,913,354	(8,913,354)	521,439
可收回稅項	3,088	(3,088)	—	—	—
應收非控股權益 款項	38	(38)	—	—	—
已抵押銀行存款	533,105	(533,105)	—	—	—
銀行結存及現金	9,240,168	(5,235,708)	—	(260,346)	3,744,114 附註5
	<u>10,939,124</u>	<u>(5,986,287)</u>	<u>8,913,354</u>	<u>(9,173,700)</u>	<u>4,692,491</u>

	備考調整				AGP 餘下 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元 附註5
	調整1	調整2			
	資產重新分派	爪哇就出售 AGP 非中國 資產應付 AGP 之代價 港幣千元 附註3	資產 重新分派 完成後之AGP 特別股息支付 港幣千元 附註4		
AGP 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 港幣千元 附註1	向爪哇 出售AGP 非中國資產 港幣千元 附註2				
流動負債					
應付款項、租賃 按金及應計費用	157,629	(72,815)	—	—	84,814
稅項負債	7,424	(4,910)	—	—	2,514
應付非控股權益 款項	87,754	—	—	—	87,754
銀行借貸 — 一年內到期	1,464,928	(1,419,582)	—	—	45,346
	<u>1,717,735</u>	<u>(1,497,307)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>220,428</u>
流動資產淨額	<u>9,221,389</u>	<u>(4,488,980)</u>	<u>8,913,354</u>	<u>(9,173,700)</u>	<u>4,472,063</u>
總資產減流動負債	<u>14,919,178</u>	<u>(8,180,826)</u>	<u>8,913,354</u>	<u>(9,173,700)</u>	<u>6,478,006</u>
資本及儲備					
股本	345,204	—	—	—	345,204
儲備	12,444,309	(6,271,369)	8,913,354	(9,173,700)	5,912,594
本公司股東應佔權益	12,789,513	(6,271,369)	8,913,354	(9,173,700)	6,257,798
非控股權益	(80,244)	(3,674)	—	—	(83,918)
總權益	<u>12,709,269</u>	<u>(6,275,043)</u>	<u>8,913,354</u>	<u>(9,173,700)</u>	<u>6,173,880</u>
非流動負債					
銀行借貸 — 一年後到期	1,993,705	(1,902,803)	—	—	90,902
遞延稅項	216,204	(2,980)	—	—	213,224
	<u>2,209,909</u>	<u>(1,905,783)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>304,126</u>
	<u>14,919,178</u>	<u>(8,180,826)</u>	<u>8,913,354</u>	<u>(9,173,700)</u>	<u>6,478,006</u>

AGP 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	就資產重新分派作出之備考調整			AGP 餘下集團之 未經審核備考 綜合損益表 港幣千元
	調整 1			
	AGP 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 港幣千元 附註 6	扣除 AGP 非 中國資產業績 港幣千元 附註 7	出售 AGP 非 中國資產之收益 港幣千元 附註 8	
收益	539,643	(407,998)	—	131,645
其他收入	17,435	(2,149)	—	15,286
成本：				
物業及相關成本	(41,480)	7,854	—	(33,626)
員工成本	(89,026)	73,885	—	(15,141)
折舊及攤銷	(47,040)	37,308	—	(9,732)
其他開支	(313,756)	243,281	—	(70,475)
	(491,302)	362,328	—	(128,974)
未計投資物業公平值變動前 之營業溢利	65,776	(47,819)	—	17,957
投資物業公平值變動	(100,671)	—	—	(100,671)
計及投資物業公平值變動後 之營業虧損	(34,895)	(47,819)	—	(82,714)
其他收益及虧損	334,398	(611,499)	2,580,309	2,303,208
融資成本	(78,562)	57,876	—	(20,686)
除稅前溢利	220,941	(601,442)	2,580,309	2,199,808
所得稅抵免	80,031	12,042	—	92,073
年內溢利	300,972	(589,400)	2,580,309	2,291,881

AGP 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	備考調整		AGP 餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
	調整 1	調整 2	
AGP 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 現金流量表 港幣千元 附註 6	資產重新分派— 扣除 AGP 非 中國資產 港幣千元 附註 7	完成出售後 AGP 特別 股息支付 港幣千元	
經營活動			
除稅前溢利	220,941	1,978,867	2,199,808
調整：			
利息開支	71,610	(51,409)	20,201
折舊及攤銷	47,040	(37,307)	9,733
投資物業公平值變動	100,671	—	100,671
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	(615,804)	(1,968,810)	(2,584,614)
利益收入	(5,169)	234	(4,935)
出售物業、廠房及設備虧損	41	(23)	18
未計營運資金變動前 之經營現金流量	114,851	(78,448)	36,403
待售物業減少(增加)	195	(430)	(235)
存貨減少	55	(55)	—
應收款項、按金及預付款項 (增加)減少	(56,959)	60,864	3,905
擔保銀行結存減少	3,094	—	3,094
應付款項、租賃按金及 應計費用增加	151,128	(36,957)	114,171
銷售按金增加	4,507	—	4,507

	AGP 集團 截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之經審 核綜合現金流量表 港幣千元 附註6	備考調整		AGP 餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
		調整1	調整2	
		資產重新分派— 扣除AGP非 中國資產 港幣千元 附註7	完成出售後AGP 特別股息支付 港幣千元	
經營所得現金	216,871	(55,026)	—	161,845
已付利息	(82,364)	57,141	—	(25,223)
已付稅項	(4,093)	(4,576)	—	(8,669)
經營活動所得現金淨額	130,414	(2,461)	—	127,953
投資活動				
購入持作發展物業及其額外成本	(45,759)	—	—	(45,759)
已收利息	7,605	(520)	—	7,085
應收貸款減少	624	(624)	—	—
定期存款增加	(4,460,201)	4,354,000	—	(106,201)
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	(12,735)	—	351,313
購入物業、廠房及設備	(1,840)	1,725	—	(115)
購入投資物業	(1,505,213)	1,505,213	—	—
可供出售投資之額外利息	(1,387,803)	1,387,803	—	—
出售附屬公司收取代價淨額	10,995,075	(9,906,621)	—	1,088,454
投資活動所得現金淨額	3,433,084	(2,138,654)	—	1,294,430

	備考調整			AGP 餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
	調整1	調整2		
AGP 集團				
截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之經審 核綜合現金流量表 港幣千元 附註6	資產重新分派— 扣除AGP非 中國資產 港幣千元 附註7	完成出售後AGP 特別股息支付 港幣千元		
融資活動				
提取銀行貸款	2,324,015	(2,312,091)	—	11,924
償還銀行貸款	(2,695,024)	2,421,301	—	(273,723)
支付前端費用	(9,716)	9,716	—	—
向非控股權益墊款	(38)	38	—	—
已付股息	(1,684,061)	1,684,061	(260,346)	(260,346)
已付非控股權益股息	(347)	347	—	—
融資活動耗用現金淨額	(2,065,171)	1,803,372	(260,346)	(522,145)
現金及現金等值增加淨額	1,498,327	(337,743)	(260,346)	900,238
於年初之現金及現金等值	3,298,440	(555,899)	—	2,742,541
匯率變動之影響	(16,800)	11,934	—	(4,866)
於年末之現金及現金等值	4,779,967	(881,708)	(260,346)	3,637,913
由下列各項代表：				
銀行結存及現金	9,240,168	(5,235,708)	(260,346)	3,744,114
減：原到期日期超過3個月 但不超過1年之定期存款	(4,460,201)	4,354,000	—	(106,201)
	4,779,967	(881,708)	(200,346)	3,637,913

附註：

- (1) AGP集團之資產、負債及權益數字乃摘錄自AGP集團根據國際財務報告準則編製之AGP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。
- (2) 有關AGP非中國資產之財務資料乃摘錄自AGP集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況之相關會計記錄。
- (3) 代價乃經參考買賣協議後釐定。根據買賣協議，代價乃經參考AGP非中國資產於二零一六年十二月三十一日之資產淨值，並考慮獨立第三方估值師所評估香港銅鑼灣皇冠假日酒店於二零一七年二月二十八日之市場價值港幣3,500,000,000元後釐定。
- (4) AGP特別股息支付港幣9,173,700,000元，即買賣協議所載完成資產重新分派之條件之一。
- (5) AGP餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表並無計及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及以現金支付之特別股息每股AGP股份港幣2.25元(總額為港幣1,994,283,000元)，原因是該股息並非與該等交易直接相關，並不構成上市規則項下備考調整之一部份。

倘計及上述現金變動，銀行結存及現金將為港幣1,749,831,000元，該金額與於二零一七年三月三十一日在另類投資市場所刊發之AGP通函所載AGP餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表一致。

- (6) 該等金額乃摘錄自AGP集團於二零一七年三月十七日刊發及根據國際財務報告準則編製之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。
- (7) 該調整反映扣除AGP非中國資產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集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之相關會計記錄)(假設資產重新分派及AGP特別股息支付已於二零一六年一月一日發生)。
- (8) 根據買賣協議，代價乃經參考AGP非中國資產之資產淨值，並考慮酒店物業的市場價值調整後釐定。因此，出售AGP非中國資產收益乃按酒店物業之市場價值減其賬面值釐定。酒店物業之獨立估值乃由一名獨立合資格外部估值師於二零一七年二月二十八日進行評估。就此備考財務資料而言，乃假設酒店物業於二零一六年一月一日與二零一六年十二月三十一日之市場價值並無變動。

B. 申報會計師就 AGP 集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告

以下為 AGP 的申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就 AGP 餘下集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本綜合文件。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告****致 Asian Growth Properties Limited 各董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就 Asian Growth Properties Limited (「AGP」) 及其附屬公司(以下統稱為「AGP 集團」)的備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 AGP 董事(「AGP 董事」)編製，僅供說明用途。備考財務資料包括 AGP 於二零一七年七月二十八日刊發的綜合文件(「綜合文件」)第 IV-1 至 IV-9 頁所載的 AGP 集團於二零一六年十二月三十一日的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備考綜合現金流量表及相關附註。AGP 董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於綜合文件第 IV-1 至 IV-9 頁。

AGP 董事編製未經審核備考財務資料以說明建議資產重新分派及 AGP 特別股息支付(定義均見綜合文件)對 AGP 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 AGP 集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由 AGP 董事摘錄自 AGP 集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表(已就其刊發核數師報告)。



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

未經審核備考財務資料亦被視為香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則（「收購守則」）規則10項下的盈利預測。

AGP董事對備考財務資料的責任

AGP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。

本行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「就編製載入招股章程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程序，以合理確定AGP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，AGP董事是否已根據本通函附錄四第IV-1至IV-9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AGP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備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執程序以評估AGP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AGP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未經審核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 AGP 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。

於根據收購守則規則 10 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綜合文件附錄四第 IV-1 至 IV-9 頁所載 AGP 董事所採納的基準妥善編製，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，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 AGP 截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載 AGP 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，二零一七年七月二十八日

C. 獨立財務顧問就 AGP 集團之未經審核備考財務資料發出之報告

以下為獨立財務顧問向董事發出之函件全文，僅供載入本綜合文件而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
干諾道中 111 號
永安中心
11 樓 1106 室

敬啟者：

吾等謹此提述 貴公司與 Nan Luen International Limited 於二零一七年七月二十八日聯合發佈之綜合文件（「綜合文件」），本函件亦為其中一部份。除另有指明者外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述綜合文件附錄四 A 部份 AGP 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」）所載 AGP 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、AGP 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 AGP 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。該等未經審核備考財務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，並認為未經審核備考財務資料乃經審慎周詳考慮後作出。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綜合文件附錄四 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AGP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。

Asian Growth Properties Limited

董事會 台照

為及代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏

二零一七年七月二十八日

A. 爪哇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（「爪哇」）及其附屬公司餘下集團（以下統稱「爪哇餘下集團」）未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括爪哇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、爪哇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，乃爪哇董事（「爪哇董事」）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。

爪哇餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之編製乃根據爪哇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（摘錄自爪哇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年報），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。

爪哇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之編製乃根據爪哇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（摘錄自爪哇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年報），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日期或任何未來日期完成情況下爪哇餘下集團的經營業績、財務狀況或現金流量。

此外，未經審核備考財務資料並不擬預測爪哇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爪哇集團財務資料、爪哇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年報及爪哇於二零一七年四月二日刊發之公佈，以及綜合文件其他部份所載之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爪哇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，包括但不限於附註4(b)所載交易。

爪哇餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	爪哇集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核 綜合財務狀況表 港幣千元 附註1	備考調整		於備考調整後 爪哇餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
		調整1 AGP已宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	調整2 爪哇實物分派 其AGP股份 港幣千元 附註3	
非流動資產				
投資物業	3,679,641	—	(1,951,237) [#]	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>

	備考調整			於備考調整後 爪哇餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
	調整1	調整2		
爪哇集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核 綜合財務狀況表 港幣千元 附註1	AGP已宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	爪哇實物分派 其AGP股份 港幣千元 附註3		
流動資產				
待售物業				
已落成物業	192,098	—	(192,098) [@]	—
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
銀行結存及現金	9,999,155	(259,464)	(1,749,831)	7,989,860 ^(附註4)
	<u>11,469,112</u>	<u>(259,464)</u>	<u>(2,467,245)</u>	<u>8,742,403</u>

	備考調整			於備考調整後 爪哇餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
	爪哇集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核 綜合財務狀況表 港幣千元 附註1	調整1 AGP已宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	調整2 爪哇實物分派 其AGP股份 港幣千元 附註3	
流動負債				
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>
流動資產淨值	<u>8,997,162</u>	<u>(259,464)</u>	<u>(2,246,817)</u>	<u>6,490,881</u>
總資產減流動負債	<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>

	爪哇集團於 二零一六年 十二月三十一日 之經審核 綜合財務狀況表 港幣千元 附註1	備考調整		於備考調整後 爪哇餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
		調整1 AGP已宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	調整2 爪哇實物分派 其AGP股份 港幣千元 附註3	
資本及儲備				
股本	67,656	—	—	67,656
儲備	11,983,321	—	(3,797,817)	8,185,504
爪哇股東應佔權益	12,050,977	—	(3,797,817)	8,253,160
非控股權益	281,727	(259,464)	(18,589)	3,674
總權益	12,332,704	(259,464)	(3,816,406)	8,256,834
非流動負債				
銀行借貸				
— 一年內到期	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
	14,807,938	(259,464)	(4,244,547)	10,303,927

爪哇餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	爪哇集團截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 之經審核 綜合損益表 港幣千元 附註5	備考調整 扣除AGP及 其中國資產 港幣千元 附註6	爪哇餘下集團之 未經審核備考 綜合損益表 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 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 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

爪哇餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	爪哇集團截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 之經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註5	備考調整		爪哇餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
		AGP將宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	扣除AGP 及其中國資產 港幣千元 附註6	
經營活動				
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
應收款項、按金及 預付款項增加	(56,504)	—	(3,905)	(60,409)
擔保銀行結存減少	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)	—

	爪哇集團截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 之經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註5	備考調整		爪哇餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
		AGP將宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	扣除AGP 及其中國資產 港幣千元 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
經營活動所得(耗用)現金淨額	184,976	—	(158,398)	26,578
投資活動				
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
投資活動所得現金淨額	3,449,462	—	(1,294,430)	2,155,032

	備考調整			爪哇餘下集團 之未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣千元
	爪哇集團截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 之經審核綜合 現金流量表 港幣千元 附註5	AGP將宣派 AGP特別 股息支付 每股股份 港幣10.35元 港幣千元 附註2	扣除AGP 及其中國資產 港幣千元 附註6	
融資活動				
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)
融資活動(耗用)所得現金淨額	(1,632,479)	(259,464)	309,777	(1,582,166)
現金及現金等值增加淨額	2,001,959	(259,464)	(1,143,051)	599,444
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)
於年末結存之現金及現金等值	5,538,954	(259,464)	(1,643,630)	3,635,860
由下列各項代表：				
銀行結存及現金	9,999,155			7,989,860
減：原到期日期超過3個月 但不超過1年之定期存款	(4,460,201)			(4,354,000)
	<u>5,538,954</u>			<u>3,635,860</u>

爪哇餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自爪哇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(載於爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報)。
 - (2) AGP宣派之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發生，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中國資產業務之資產及負債，猶如實物分派已於二零一六年十二月三十一日發生。AGP中國資產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) 爪哇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為爪哇集團擁有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，銀行結存及現金將為港幣9,471,298,000元。
- (5) 該等金額乃摘錄自爪哇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(載於爪哇於二零一七年三月二十七日刊發之年度報告)。
 - (6) 該調整反映扣除AGP及其持有AGP中國資產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：

分類	市值			總計 港幣千元
	成都中環廣場 港幣千元	成都新世紀廣場 港幣千元	廣州西門口 廣場二期寫字樓 港幣千元	
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爪哇集團自用，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。

@ 賬面值為港幣192,100,000元之待售物業——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>

▲ 於二零一六年十二月三十一日之港幣1,728,404,000元包括20 Moorgate、Lizard Island Resort、John Sinclair House物業及其他香港物業，該等物業按其各自於二零一六年十二月三十一日之市值列賬。

該等物業於二零一七年二月二十八日之估值總額為港幣1,760,943,000元(載於附錄六，該等物業之估值分別為157,000,000英鎊、28,300,000澳元、6,420,000英鎊及港幣14,500,000元)與截至二零一六年十二月三十一日之估值總額相同。差額為自二零一六年十二月三十一日至二零一七年二月二十八日期間之匯率波動。

○ 計及該數字，酒店物業之賬面值為港幣646,245,000元，乃按成本減折舊列賬。其於二零一七年二月二十八日之公平值為港幣3,500,000,000元(載於附錄六)。

B. 申報會計師就爪哇餘下集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告

以下為爪哇的申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就爪哇餘下集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本綜合文件。

Deloitte.**德勤****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(「爪哇」)及其附屬公司(以下統稱為「爪哇集團」)的備考財務資料之編製作出報告。備考財務資料由爪哇公司董事(「爪哇董事」)編製，僅供說明用途。備考財務資料包括 Asia Growth Properties Limited 與 NLI 日期為二零一七年七月二十八日的綜合文件(「綜合文件」)第 V-1 及 V-10 頁所載的爪哇集團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相關附註。爪哇董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於綜合文件第 V-1 及 V-10 頁。

爪哇董事編製未經審核備考財務資料以說明建議實物分派(定義見綜合文件)對爪哇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，有關爪哇集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由爪哇董事摘錄自爪哇集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表(已就其刊發核數師報告)。



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

未經審核備考財務資料亦被視為香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之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

爪哇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。

本行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「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定爪哇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，爪哇董事是否已根據本綜合文件附錄五第V-1至V-10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未經審核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爪哇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，涉及執程序以評估爪哇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爪哇集團性質、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未經審核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) 該基準與爪哇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。

於根據收購守則規則10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綜合文件附錄五第V-1至V-10頁所載爪哇董事所採納的基準妥善編製，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表，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爪哇公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載爪哇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，二零一七年七月二十八日

C. 寶橋融資就爪哇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全文，以供載入本綜合文件而編製。



BAOQIAO PARTNERS CAPITAL LIMITED

香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座5樓501室

敬啟者：

吾等謹此提述 Nan Luen International Limited 與 Asian Growth Properties Limited 於二零一七年七月二十八日聯合發佈之綜合文件（「綜合文件」），本函件亦為其中一部份。除另有指明者外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述綜合文件附錄五「爪哇集團之未經審核備考財務資料」（「未經審核備考財務資料」）A 部份所載爪哇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、爪哇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爪哇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。該等未經審核備考財務資料乃由爪哇董事就說明實物分派之影響而編製，根據收購守則規則10被視為盈利預測。吾等已與爪哇董事討論未經審核備考財務資料之編製基準。吾等亦已考慮申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就綜合文件附錄五B 部份所載爪哇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) 該基準與爪哇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，由爪哇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。

香港灣仔
告士打道108號
光大中心26樓
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

二零一七年七月二十八日

(A) 爪哇集團持有之物業

1. 有關香港銅鑼灣皇冠假日酒店之估值報告

CBRE

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 4/F

Three Exchange Square

8 Connaught Place

Central, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期

十二樓 1204-06 室，三樓及四樓

電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣禮頓道 8 號的估值

吾等謹此提述 Nan Luen International Limited 及爪哇控股有限公司以及 Asian Growth Properties Limited (「指示方」) 的指示，就由合詠有限公司擁有的香港銅鑼灣禮頓道 8 號(亦為「香港銅鑼灣皇冠假日酒店」) (「該物業」) 進行估值，詳情載於隨附的估值證書。吾等確認吾等已作出有關調查及查詢及已取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一七年四月三十日(「估值日期」) 市值的意見，以載入通函供公眾查閱。

估值基準、假設及方法

本估值乃按照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)」編製。除上述者外，本估值乃按照英國皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值－專業準則編製，並符合國際評估準則(國際評估準則)。吾等亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11所載之所有規定。

吾等基於市值對物業進行估值，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額。」

吾等使用貼現現金流量分析就物業權益進行估值。此種分析允許投資者或擁有人對能產生收入又有資本增長的物業在假設投資期內可能產生的長期回報作出評估。在進行此種分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、收入增長、投資末期物業的售價、潛在資本開支、最初購置該物業及投資期結束時出售該物業的相關成本。

經考慮該等因素，吾等對十年的投資期間進行貼現現金流量分析。吾等假設該物業於第11年初始已出售。分析按除稅前基準進行，吾等並無保留任何與物業有關的潛在稅務優惠，吾等認為此等事宜將於有意買家之考慮因素中反映。

吾等在估值中並無計及該物業的任何抵押、按揭或所結欠的款項，亦無計及出售時可能產生的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重開支。

實用面積是指物業單位獨佔的建築面積並按單位圍牆的外部面積測量。將公共區域分開之圍牆視作外牆並包括其全部厚度。此外，該面積按目標單位與毗鄰單位(如有)連接的分隔牆的中線測量。公共區域不包括在實用面積的計算範圍。

以下人員為簽署本報告之人士提供專業協助：

Edmond Wong 先生

資料之來源

吾等在很大程度上倚賴指示方提供之資料，尤其是有關建築面積、佔用／租用、法定通告之事宜及所有其他有關事宜的資料。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以指示方提供的資料或向各政府部取得的文件為依據，並據此計量得出，僅為約數。

然而，吾等已採取一切合理審慎之措施，審查吾等獲提供的資料及作出有關查詢，吾等並未對文件正本進行審查以證實資料的準確性或確認吾等獲提供文件上是否存在未有顯示之任何後續修訂。吾等並無理由懷疑對本估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。此外，指示方已確認吾等獲提供的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等已向土地註冊署進行查冊，吾等並未對文件正本進行審查以證實所有權及產權負擔或確認吾等獲提供文件上是否存在未有顯示之任何後續修訂。

該物業的實地視察由 Janice Yau 女士 (MHKIS) 於二零一七年三月十三日進行。Yau 女士擁有逾 9 年的香港房地產行業經驗。吾等已視察該物業之外部，並於可能情況下視察該物業之內部。然而，吾等認為吾等並無進行結構性測量，亦無將測試任何設施或設備，因此，吾等不能列報不存在損壞。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。

估值師之權益

吾等謹此證明，估值師具備合適資格，獲認可作為獨立估值師執業；並無可能與該物業的適當估值有所衝突的財務或其他金錢利益（包括吾等的客戶正與其進行交易的人士，包括貸款人或銷售代理（如有））；僅接受由指示方發出的指示對該物業進行估值。

保密性及免責聲明

本報告及估值僅可完整地使用，不得在並無提述整份報告的情況下使用其任何部份。本報告及估值不得用作上述擬作用途以外之任何用途。擁有本報告及其任何副本並無附帶任何複製權。本估值的全部或其中任何一部份內容不得由除世邦魏理仕以外的任何一方以任何文件、聲明、通函或其他方式刊發，亦不得在未經世邦魏理仕書面批准之前向任何第三方透露，及受限於世邦魏理仕釐定的任何條款(包括將呈現的形式及內容)。

世邦魏理仕及其董事及僱員僅限於向本報告的收件人負責，而不會向任何第三方負責、作出承擔或履行責任。

指示方同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或責任(包括合理之律師費用)，向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。閣下對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須延伸至世邦魏理仕之任何控制人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何責任，則無論提出何等法律理據，該責任乃以吾等就是次委聘所收取之費用金額三倍為限。

潛在稅項負債

根據吾等之既定慣例，吾等在估值過程中不會核實亦不會計入該稅項負債。就遵守收購守則規則11.3而言，誠如爪哇集團所告知，除按介乎1.5%至8.5%的稅率(取決於代價價值)計算的適用印花稅外，出售位於香港之物業產生的潛在收益應屬資本性質及毋須繳納任何稅項。

確切之稅項影響將取決於出售當時現行之規則及規例。誠如爪哇集團所告知，產生潛在稅務負債之可能性極低，原因是吾等獲悉爪哇集團無意出售物業。

提供此估值報告受本報告各處詳述的假設、免責聲明、限制及條件所限，並受本報告的假設、免責聲明、限制及條件章節所載者所限。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓
爪哇控股有限公司

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓
2506-10室
Asian Growth Properties Limited

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited

為及代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
Janice Yau
MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零一七年七月二十八日

估值證書

於二零一七年
四月三十日
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
香港 銅鑼灣 禮頓道8號	該目標物業乃於二零零九年落成的一幢29層高的酒店大樓。底層指定用作酒店大堂、停車場及上／落客貨區。首層用作餐廳。第二層包括會議室及一處商務中心。第三層及第四層包括機房。第五層乃隔火層。酒店客房位於第六層至第二十六層。第二十七層及第二十八層乃用作非住宅用途之附屬地方及客房設施。上述物業乃根據估用許可證HK9/2009 (OP) 估用。	根據《旅館業條例》，酒店授出日期為二零一六年十月十三日的許可證第H/4270號。根據酒店許可證的資料，該酒店由合詠有限公司經營及管理。根據建築圖則，該物業擁有263間酒店客房。酒店的底層、第一層及第二層部份受限於三項租約，月租金總額為港幣804,360元。底層部份租約自二零一六年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止為期6年，第二層部份租約自二零一七年三月一日起至二零二三年二月二十八日止為期6年以及第一層租約自二零一七年四月十日起至二零二零年四月九日止為期3年。	港幣3,500,000,000元(港幣叁拾伍億元整)
內地段4369、4370、4371、4372、4373、4374、4375、4376、4377號	該地段的地盤面積為10,725平方呎(996,377平方米)。根據日期為二零零九年一月十九日的建築圖則，該物業總建築面積約為160,871平方呎(14,945.248平方米)，不包括獲豁免升降機槽。	該物業根據政府租契持有，自一八九九年十一月六日起為期75年，可續租75年。	
	自二零零九年十一月一日起應付地租為每年港幣898,210元。		

附註：

- i. 根據日期為二零一六年十二月二日之合併證書經核證副本(生效日期為二零一七年四月一日)(註冊摘要編號為17011802580187)，就IL4369、4370、4371、4372、4373、4374、4375、4376及4377而言，該等地段的註冊業主為合詠有限公司。
- ii. 目標物業已在土地註冊署登記以下產權負擔：
 - a) 就IL4369、IL4370、IL4371及IL4372地段簽發之日期為二零零一年十月九日之不反對函件(註冊摘要編號為UB8550687)；
 - b) 就IL4373、IL4375及IL4376地段發出之日期為二零零八年四月十七日有關修訂厭惡性行業條文之許可證(註冊摘要編號為08050501970258)；
 - c) 就IL4369、IL4370、IL4371及IL4372地段發出日期為二零零八年四月一日之修訂書(註冊摘要編號為08040700580018)；
 - d) 有關平台、空中花園之日期為二零零六年十一月二十日之承諾書之經核證真確副本(附平面圖)(註冊摘要編號為09030502350153)；
 - e) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之日期為二零一四年六月三十日之債權證及抵押(註冊摘要編號為14070802520075)；
 - f) 就香港銅鑼灣皇冠假日酒店二樓部份訂立以百利發展香港有限公司為受益人之租賃備忘錄(註冊摘要編號為11050302890049)，租期自二零一一年三月一日起至二零一七年二月二十八日止為期六年；
 - g) 就香港銅鑼灣皇冠假日酒店二樓部份訂立以御寶(國際)有限公司為受益人之日期為二零一六年十月二十六日之租賃備忘錄(註冊摘要編號為16110402790079)，租期自二零一七年三月一日起至二零二三年二月二十八日止為期六年；
 - h) 就香港銅鑼灣皇冠假日酒店底層訂立以億康企業有限公司為受益人之日期為二零一六年十一月二十二日之租賃備忘錄(註冊摘要編號為16113002450368)，租期自二零一六年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止為期六年；及
 - i) 就香港銅鑼灣皇冠假日酒店一樓部份訂立以星領國際有限公司為受益人之日期為二零一七年三月三十一日之租賃備忘錄(註冊摘要編號為17042402520212)，租期自二零一七年四月十日起至二零二零年四月九日止為期三年。

2. 有關20 MOORGATE之估值報告



Chris Perry
電郵：cperry@savills.com
直線電話：020 7409 8139

33 Margaret Street
London W1G 0JD
電話：+44 (0) 20 7499 8644
savills.co.uk

敬啟者：

物業：20 MOORGATE, LONDON EC2R 6DA

吾等遵照閣下於吾等日期為二零一七年五月二十二日之聘用書中所確認之指示，對該物業進行視察、作出有關調查及查詢以及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一七年四月三十日（「估值日期」）之市值意見。

估值目的

本估值須被理解為出於監管目的就 Nan Luen International Limited 建議將其爪哇控股有限公司股份轉換為 Asian Growth Properties Limited 股份之要約作出。估值可能須載入 Asian Growth Properties Limited 與 Nan Luen International Limited 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 5 章之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則（「收購守則」）規則 11 於有關日期發佈之綜合文件。

英國皇家特許測量師學會合規

該估值乃根據國際估值準則及英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）於二零一三年十一月頒佈並自二零一四年一月六日起生效的二零一四年一月估值 — 專業準則（「英國皇家特許測量師學會紅皮書」）作出。

本報告為吾等之估值報告概要，乃根據 VPS 3（估值報告）規定編製。吾等亦已參照 UKVS 2（財務報表估值）、UKVS 4.1（出於監管目的之估值）及 RICS UK 附錄七（金融市場行為監管局上市規則）。

吾等亦遵守上市規則第 5 章及收購守則規則 11 所載之所有規定。

估值師身份及地位

Savills Advisory Services Limite 為一間獨立公司且該估值師將根據上市規則第 5 章「估值師的獨立性」之定義進行估值。吾等將作為紅皮書界定之外部估值師。

吾等目前並無涉及該物業，但 Savills (UK) Limited 之前已於二零一六年十月十四日及最近於二零一六年十二月三十一日代表爪哇控股有限公司之貸款人對該物業進行估值。此外，Savills Advisory Services Limited 已於二零一七年二月二十八日就將該物業由 Asian Growth Properties Limited 轉讓予爪哇控股有限公司對該物業進行估值，該估值可能須載入 Asian Growth Properties Limited 發佈之通函。

儘管之前已進行估值，但爪哇控股有限公司及貸款人均已確認閣下同意吾等進行該估值。此外，閣下聲明及保證，經徵求適當法律意見後，Savills可就本估值擔任上市規則界定之獨立估值師。根據該聲明及保證，吾等接納本委任，就該估值擔任獨立估值師。就此，吾等並不知悉任何可能影響吾等接納閣下之指示以對該物業進行估值之利益衝突。

根據RICS PS 2及UKVS 4.3，吾等須作出以下披露：

- a) Savills (UK) Limited曾於二零一六年為爪哇控股有限公司之貸款人對該物業進行兩次評估。該等估值乃就貸款擔保之目的作出。此外，Savills Advisory Services Limited亦於二零一七年二月二十八日就建議將該物業由Asian Growth Properties Limited轉讓予爪哇控股有限公司對該物業進行估值。
- b) Chris Perry (英國皇家特許測量師) 及Duncan Hall (英國皇家特許測量師) 為過往估值的聯合簽署人。根據Savills的現時內部政策，負責估值的估值師至少須每七年輪換一次。
- c) 透過爪哇控股有限公司、Asian Growth Properties Limited及Nan Luen International Limited所賺取的總費用少於Savills費用總收入的5%，且預計應付費用比例不會出現大幅增加。

估值已由Chris Perry (英國皇家特許測量師) 作出並由Duncan Hall (英國皇家特許測量師) 審閱，彼等均為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。此外，根據VPS 3.7，吾等確認，上述人士已充分具備對目前當地、國家或國際(如適用) 特定市場的瞭解及勝任估值工作所需的相應技能及知識。

該物業之識別

該物業包括倫敦市寫字樓總租賃權益並持作投資用途。

估值基準

於進行估值時，吾等已採納英國皇家特許測量師學會對市值之定義，詳情如下：

紅皮書估值準則VPS 4 1.2對市值之定義如下：

「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額。」

估值日期

吾等之估值意見日期為二零一七年四月三十日。估值日期之重要性須加以強調，此乃由於物業價值可能於相對短期之內發生變動。

視察及盡職調查問詢程度

Chris Perry (英國皇家特許測量師) 於二零一七年三月十七日對該物業進行視察。吾等可對該物業內外部進行視察，但限於樣本樓層及容易進入或可見的區域。

吾等進行盡職調查問詢之程度及吾等就吾等之估值所倚賴之資料來源載於下文假設及資料來源。吾等乃假設吾等獲提供之資料屬完整及正確。

估值方法

吾等已使用直接比較法及傳統的「復歸」投資收益率估值法評估該物業，並已考慮可資比較證據及投資市場氛圍。吾等亦已考慮於二零一六年十一月收購該物業前的營銷歷史。

投資市場乃主要受到初始收益率的影響，因此我們已根據淨初始收益率對可資比較辦公室投資交易進行分析，隨後經考慮賬目規模、位置、年期、契約及其他重大因素對淨初始收益率進行調整，以適用於該物業租金收入淨額。

吾等已根據閣下之指示，按已出售持有長期租賃權益之根西島單位信託(Guernsey Unit Trust)全部股份之基準(假設並無其他資產或或然負債)及根據佔用租約評估該物業。透過購買一間公司實體之股份完成收購與倫敦市中心一項重大投資物業交易相若，不會產生任何土地印花稅。吾等已根據指示按轉讓無須繳納印花稅之基準評估該物業。

吾等之估值乃反映淨初始收益率為4.25%，假設買方成本為1.8%(零印花稅)及資本價值約為每平方呎1,014英鎊(每平方米10,913英鎊)。

假設及資料來源

吾等之估值乃受限於以下假設及條件：—

建築面積

吾等倚賴由爪哇控股集團提供予彼等之建築面積，該等建築面積乃參考由其他方編製之日期為二零一六年四月的面積計量報告。吾等乃假設該等建築面積數據屬完整及正確，且為根據英國皇家特許測量師學會的量度作業守則計算的內部淨建築面積。

樓宇狀況

吾等並無進行結構測量，或測試任何設施或對是否存在有害或危險物質進行任何調查。吾等已參閱由爪哇控股集團提供之由其他方代表賣方編製之日期為二零一六年四月的樓宇調查報告副本。但假設樓宇結構穩固，且並無結構性、潛在或其他重大缺陷。吾等就該物業進行之視察及本報告不構成一項樓宇調查。

環境問題及土壤狀況

吾等並未就土壤狀況、污染或其他環境問題進行任何調查。吾等已參閱由爪哇控股集團提供之由其他方代表賣方編製之日期為二零一六年四月的第一期環境報告副本。吾等已考慮第一期環境報告之結果，但假設該物業過往並無出現任何土壤污染，於可見未來亦不大可能出現相關污染。然而，倘若此後該物業或任何毗鄰土地被確認為存在土壤污染，吾等將檢討吾等之估值意見。

此外，吾等乃假設土壤狀況並無異常且設備適合現有樓宇或未來任何開發。

城鎮規劃及法定要求

吾等僅對城鎮規劃進行了非正式問詢，且吾等提供資料之前提為不應依賴於該等資料。吾等乃假設該物業根據其現有法定用途使用及樓宇符合現行規劃法律及建築規例，且並無涉及任何不利提案或潛在強制執行行動。

年期及租期

吾等並無視察業權契據或土地註冊證。

吾等已獲爪哇控股集團提供由賣方法律顧問編製的日期為二零一六年十一月七日的最終業權證副本，並確認吾等於達致估值過程中已參考其中所載的所有事項。

吾等亦已閱覽總租約及主要佔用租約的副本。

除本報告另有指明者外，吾等乃假設該物業永久或租賃業權並無任何異常或過多限制、產權負擔或開支。倘若存在任何抵押或質押，吾等乃假設該物業之出售無須承擔該抵押或質押。

出售成本及負債

吾等並無就物業出售可能產生之任何變現開支或稅項作出撥備。

貨幣

除另有指明者外，吾等之估值報告所示之所有貨幣金額均以英鎊（「英鎊」）為單位。

潛在稅項負債

就遵守公司收購及合併守則規則 11.3 而言，吾等確認爪哇控股有限公司已知會吾等其已取得專業稅務意見如下：

「倘透過直接出售 Moorgate 物業進行撤資，則時至今日應考慮以下事項

- (1) 由於 Guernsey Property Unit Trusts (「GPUT」) 持有 Moorgate 物業作為投資及受託人對來自根西島的 GPUT 進行有效管理及控制，而 GPUT 與 GPUT 的受託人(「受託人」) 僅為根西島的稅務居民及特別是並非英國居民，故英國資本收益稅應不適用於出售 Moorgate 物業產生的任何收益；
- (2) 然而，於進行任何出售時將需考慮『買賣及發展英國土地產生的利潤』法例，原因是這可能產生英國公司稅支出。該等規則將適用於直接出售(或有可能間接出售)英國土地，即個人透過出售任何英國土地實現利潤或收益，更廣泛而言，收購土地(或因土地而產生價值之任何物業)或發展土地的主要目的或主要目的之一為透過出售該土地實現利潤或收益。倘該法例適用，則任何收益均須按現行稅率 19% 繳納英國公司稅。因此，由於上述條件均不符合，尤其是 貴集團現時並無實際意願出售 Moorgate 物業，故應無須就出售 Moorgate 物業繳納英國公司稅。」

吾等獲爪哇控股有限公司告知，爪哇控股有限公司目前並無意出售物業，故任何該等稅項負債將不大可能產生。作為物業估值師，吾等並不符合資格就該等事宜作出評論及因此不就該意見提供保證。誠如本報告其他章節所述，吾等之估值乃按稅前金額列報。

責任限制

根據吾等之標準慣例及英國皇家特許測量師學會之建議，吾等謹此聲明，本報告僅供用作上述用途。本報告屬保密資料且僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部份內容對任何第三方承擔任何責任。吾等概不就因本估值所引致的任何直接或間接重大虧損或溢利損失對任何第三方承擔任何責任。本估值報告之全部或任何部份或其中任何提述均不得載入任何其他刊發文件、通函或聲明，亦不得在未經吾等就相關形式及內容作出書面同意的情況下以任何方式刊發。

Savills Advisory Services Limited 已根據吾等於估值日期已獲得的資料及數據編製估值。值得注意的是，房地產市場受市場浮動的影響，政策走向及社會環境的變動可能對房地產市場產生直接及巨大的影響。因此，務請注意，估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業價值。

隨函附奉吾等之估值概要於附表1。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓
爪哇控股有限公司 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Asian Growth Properties Limited

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited

為及代表
Savills Advisory Services Limited

CHRIS PERRY MRICS
皇家特許測量師學會註冊估值師
董事

DUNCAN HALL MRICS
皇家特許測量師學會註冊估值師
董事

二零一七年七月二十八日

附表 1

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年四月三十日之市值
20 Moorgate, London EC2	<p>20 Moorgate 位於倫敦市傳統銀行業核心地區，向北不遠處為英倫銀行，公共交通十分便利。</p> <p>該物業開發於二零零二年，包括分佈於地庫、地下低層、地面層及地上七層合計 150,307 平方呎 (13,964 平方米)，設有大量總部的寫字樓，連同面向電報街 (Telegraph Street) 的部份地面層及地下低層 4,547 平方呎 (422 平方米) 酒吧。</p> <p>該物業持作長期租賃，尚未屆滿之總租賃期約為 135.5 年。每年首期租金 753,872 英鎊乃調整至所收租金之 10%，惟須受每年 500,000 英鎊之最低租金規限。</p>	<p>該物業按全面維修及保險租約全數租予兩名租戶，尚未屆滿之平均加權租期為 10.39 年，持續有效，未出現中斷。</p> <p>辦公室全數租予摩根大通，租期至二零一九年三月二十四日 (已使用中斷條款)，現時每年租金為 7,401,224 英鎊，須接受每年 (不少於) 五次的公開市場租金審查—自二零一六年十二月二十五日起尚未進行之租金審查。</p> <p>寫字樓已按同期分租全數分租予英倫銀行，英倫銀行亦已簽訂一份復歸租賃，租期至二零二七年六月三十日 (尚未屆滿之租期約 10.17 年)，未出現中斷。</p> <p>酒吧按分租租予 Fuller Smith & Turner plc，租期至二零三九年十二月二十四日 (尚未屆滿之租期約 22.65 年)，未出現中斷。現時每年租金為 137,500 英鎊—下一次租金審查日期為二零一九年十二月二十五日。</p> <p>每年合約租金總額為 7,538,724 英鎊，相當於扣除首期租金後每年租金淨額為 6,784,852 英鎊。</p>	<p>157,000,000 英鎊 (壹億伍仟柒佰萬英鎊整)</p>

3. 有關LIZARD ISLAND RESORT之估值報告

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零一七年四月三十日對爪哇所有物業權益進行之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's License No: C-004065

敬啟者：

吾等遵照SEA Island Holdings Pty. Limited (「貴公司」)之指示，對SEA Island Holdings Pty. Limited持有之若干物業權益進行估值。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權益於二零一七年四月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準、假設及方法

吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)」(「準則」)進行編製。

此外，相關估值亦按照澳洲物業學會頒佈之澳洲及紐西蘭物業估值準則(Australia and New Zealand Valuation and Property Standards)，經考慮ANZGN8估值後進行編製。

吾等之估值乃按市值為基準作出，所謂市值，按照國際估值準則所界定及香港測量師學會所遵從者而言，指「資產或負債在進行適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額。」

吾等亦已遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11中所載之全部規定。

吾等進行估值時已假設業主在公開市場上出售物業，而並無因附有可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而受惠或受拖累。

吾等進行估值時，並無考慮物業之任何抵押、按揭或拖欠款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

就遵守收購守則規則11.3而言，貴公司顧問確認可能產生潛在稅項負債。根據吾等之既定慣例，吾等在估值過程中不會核實亦不會計入該稅項責任。

倘爪哇透過出售實際物業資產或出售澳洲附屬公司SEA Island Holding Pty Limited之方式出售其澳洲房地產資產，在進行出售事項時，將會產生須按30%之稅率繳納之澳洲資本利得稅。物業本身以及SEA Island Holdings Pty. Limited股份均為應課稅澳洲物業。就SEA Island Holdings Pty. Limited股份而言，此乃由於該公司之最近期賬目顯示，該公司之市值中有超過50%為其澳洲房地產市值。

出售物業或SEA Island Holdings Pty. Limited股份產生之收益將按市值或已收出售代價兩者之較高者與物業之撇銷價值之差額(如為一項資產出售)，或SEA Island Holdings Pty. Limited股份成本基礎與市值或已收代價兩者之較高者之差額計算。

出售公司或物業亦會觸發須按約5.75%之稅率繳納昆士蘭印花稅，該稅項通常由買方承擔。

確切之稅項影響將取決於出售當時適用之規則及規例。誠如 貴公司所告知，近期產生潛在稅務責任之可能性極低，原因是吾等獲悉 貴公司無意出售物業。

在對該物業(已竣工並由 貴公司在澳洲持作投資)進行估值時，吾等採用收入資本化法，方法是將現有租約所產生之租金收入淨額撥作資本，並就該等物業之潛在復歸收入計提適當撥備。此外，吾等採用貼現現金流量法分析既產生收入又具備資本增長之物業於假設投資年期內可能產生之長期回報。

於進行此分析時，須作出多項假設，包括目標或預設內部回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業之相關成本及投資期結束時的處置。

吾等既無審閱，亦無獲提供經分析之近幾年經審核賬目，因此，吾等所依據之事實為SEA Island Holdings及分租承租人提供之所有資料(包括歷史交易表現)均屬正確，並準確地呈列表現。

此外，吾等假設該物業將繼續由專業人員進行管理及市場推廣。該物業將保持全額投保，包括如熱帶氣旋等自然災害方面之保險。世界經濟及金融狀況並無進一步惡化。

吾等注意到，自然資源與水務部(Department of Natural Resources and Water)於二零零七年六月二十二日發出編號為71073827之文件，聲明出售該土地之任何部份(包括分批出售全部土地)予不同業主將會導致水務牌照78242K期滿。由於渡假酒店之營運有賴於抽取地下水之能力，故此吾等特意假設新業主將獲授新的水務牌照。

吾等之估值計算包括在所界定現金流量期間之租金增長假設。該等假設乃基於估值當日之當時經濟環境及市況而作出。市況將隨內外因素之影響而隨時間變化，從而可能需要就相關因素對該等假設進行檢討。因此，於依賴該等預測時，須完全接受其有限之可靠性及適當考慮有關上述預測之商業風險。估值報告中提及之估值所採用之貼現現金流量法乃為了協助釐定物業權益之現行市值而使用，而未來租金收入流預測會受眾多不可預見的情況影響，故此吾等對其準確性不作任何保證或擔保。

吾等之估值乃依據編製估值時可獲得之最新資料。世邦魏理仕對有關收入、開支或市況之資料隨後發生之變動概不承擔任何責任。隨後租賃條款之任何變更亦會令該估值發生相應變動。

在目前的市場中，我們認為，假設有專業之市場推廣活動，可能需要6至9個月市場推廣期才能出售該資產之權益。

資料來源

吾等於估值時依賴由 貴公司所提供之資料，尤其(但不限於)銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、開發計劃、地盤面積及建築面積、租賃安排及相關資料。吾等並無進行實地量度。物業摘要及估值證書所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等在檢查吾等獲提供之資料及作出相關查詢時，已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕獨立地核實物業所有權。並無關於該土地並被視為影響該物業營銷或最高及最佳用途之已知契約、條件及限制未於估值分析內作出考慮。

視察物業

吾等於估值時亦視察物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業地盤面積之真確性。吾等假設於文件及正式地盤圖則顯示之地盤面積為正確。於視察過程中，吾等並無進行實地調查，以釐定地基狀況及設施是否適合任何未來開發。吾等之估值乃基於該等方面均符合要求。

Jaqueline Reiser女士(AAPI)已於二零一七年四月七日於澳洲視察物業。Reiser女士於總部設於布裡斯本之世邦魏理仕酒店估值及諮詢服務部(CBRE Hotels Valuation and Advisory Services)擔任董事。彼為澳洲註冊估值師，擁有逾20年之估值經驗。

貨幣

除另有說明外，所有金額以澳洲法定貨幣澳元(「澳元」)列示。

免責聲明、限制及資格

世邦魏理仕及其董事及僱員僅對本報告之收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或責任(包括合理之律師費用)，向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。閣下對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須延伸至世邦魏理仕之任何控制人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何責任，則無論提出何等法律理據，該責任乃以吾等就是次委聘所收取之費用金額三倍為限。

本估值報告乃根據本報告中詳述之假設、資格、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可信賴本報告，吾等亦在此情況下方承擔責任。本估值僅供收件方使用，不作其他用途。吾等不會對可能使用或信賴本估值之全部或任何部份內容之任何第三方負責。估值師並無擁有與對該物業進行適當估值存在衝突之金錢利益。

本概要函件並不構成金融產品意見。投資者在作出任何投資決定前應考慮向其財務顧問徵求獨立意見。

世邦魏理仕聲明，倘通函所載資料有任何遺漏或錯誤及誤導之陳述，概不對任何人士負責，惟關於本概要函件及整份估值報告者除外。

估值報告及本概要函件僅限於該等文件內所載之事宜，不應理解為延伸(不論以暗示或其他方式)至通函所載之任何其他事宜。在不限上文所述之情況下，吾等概不會就因估值日期後房地產市場波動遭受之任何損失、損害、費用或損害賠償(包括特殊、間接或經濟上之損害或損失)承擔任何責任。

世邦魏理仕編製整份估值報告及本概要函件時乃信賴及參閱第三方提供之資料(包括財務及市場資料)(「資料」)。世邦魏理仕假設資料屬準確、可靠及完整，惟並無就此核實資料。

本概要函件或通函內提及之物業價值乃摘錄自世邦魏理仕編製之整份估值報告。估值報告提請注意影響估值之關鍵問題及考慮因素，並提供詳細之評估及分析、關鍵之重要假設、假設、免責聲明、限制及資格以及推薦建議。由於這種性質之商業投資本身之複雜性使然，以及近期市況已發生變化及/或具有不確定性，故此世邦魏理仕建議本概要函件及通函內提及之任何估值須與估值報告一併細讀及考慮。本概要函件應與吾等註明日期之整份估值報告一併細讀，並受其中所載之假設、限制、免責聲明及資格規限。謹此提醒讀者可向SEA Island Holdings Pty. Limited索取整份估值報告副本。

吾等概不會就因信賴本概要函件及整份估值報告而蒙受之任何損失或損害賠償承擔任何責任。未經世邦魏理仕事先書面批准，不得轉載本概要函件及整份估值報告之全部或任何部份內容。

世邦魏理仕會收取有關編製估值報告之專業費用，以及SEA Island Holdings Pty. Limited就估值報告及本概要函件所支付之費用。吾等確認，估值師並無擁有與對該物業權益進行適當估值存在衝突之金錢利益。

本文件僅供世邦魏理仕直接提供之人士使用。世邦魏理仕並無授權上述各方以外人士使用或依賴本文件，倘因未獲授權使用或依賴本文件而蒙受任何損失，世邦魏理仕概不負責。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓
爪哇控股有限公司

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓
2506-10室
Asian Growth Properties Limited

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited

為及代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
執行董事
Daniel Mohr
MRICS AAPI
謹啟

二零一七年七月二十八日

附註：Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員。彼於亞太區擁有逾25年之估值經驗。

在Daniel Mohr先生監督下，澳洲酒店估值及諮詢服務部之合資格估值師進行估值。吾等負責任之駐當地估值師於澳洲酒店物業估值方面擁有逾20年之執業經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	截至二零一七年 四月三十日之資本值
一間豪華渡假酒店，位於 Lizard Island, via Cairns Queensland 4871, Australia。	<p>該物業包括3幅土地，總地盤面積約410,103平方米(198,400平方米渡假酒店用地、205,500平方米飛機跑道用地以及6,203平方米用地(包括地下水供應地))。</p> <p>該物業由該土地及一間豪華島嶼渡假酒店之裝修項目組成，該酒店設有40間客房、餐廳、水療及娛樂設施。基礎設施包括員工宿舍、工房、其他設施及飛機跑道。</p> <p>裝修項目最初於二零零零年完成，而渡假酒店之設施最近於二零一五年進行翻新。</p> <p>該物業包括三幅根據個別官契持有之土地，該等官契均於二零五零年九月三十日屆滿(餘下土地租賃期限約為33年)。</p>	<p>於估值日期，該物業由 Delaware North Lizard Island Pty Limited 透過土地租約轉租進行營運。</p> <p>該轉租乃三重淨租約(包括基本租金及營業額租金)。</p> <p>現時之基本租金為每月226,866.18 澳元(不包括商品及服務稅)。</p> <p>租金參照消費物價指數每兩年上調一次。</p> <p>轉租屆滿日期為二零一三年八月三十一日。</p>	<p>28,300,000 澳元 (澳元 - 貳仟捌佰叁拾萬整)</p>

附註：

- 地段4 (Crown Plan 856826，於一九七五年十月一日開始)、地段5及地段6、地段5 (Crown Plan 856826，於一九九七年二月二十一日開始)及地段7 (Crown Plan 856826，於一九九七年二月二十一日開始)之官契權由SEA Island Holdings Pty. Limited持有。
- 據吾等所深知，於過往五年並無銷售交易。
- 該物業受限於一項向 St George Bank Limited 作出之按揭(編號：710248843，日期為二零零七年一月十一日)。
- 於對該物業進行估值時，吾等已採用收入法。於進行資本化分析時，吾等假設資本化率為9%。於採用貼現現金流量法時，吾等使用之貼現率及出售收益率分別為10.5%及10.25%。
- 於進行估值時，吾等已參考酒店及渡假酒店投資銷售情況(受限於租約)。此等可資比較交易顯示收益率為7.25%至8.60%，每間客房售價介乎255,000 澳元至303,604 澳元。

4. 有關JOHN SINCLAIR HOUSE之估值報告



Graeme Fraser
電郵：gfraser@savills.com
直線電話：0141 222 5866

Wemyss House
8 Wemyss Place
Edinburgh
EH3 6DH
savills.co.uk

敬啟者：

**物業：JOHN SINCLAIR HOUSE, 16 BERNARD TERRACE,
EDINBURGH, EH8 9NX**

吾等遵照閣下於吾等日期為二零一七年五月二十二日之聘用書中所確認之指示，對該物業進行視察、作出有關調查及查詢以及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一七年四月三十日（「估值日期」）之市值意見。

估值目的

本估值須被理解為出於監管目的就 Nan Luen International Limited 建議將其爪哇控股有限公司股份轉換為 Asian Growth Properties Limited 股份之要約作出。估值可能須載入 Asian Growth Properties Limited 與 Nan Luen International Limited 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 5 章之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則（「收購守則」）規則 11 於有關日期發佈之綜合文件。

英國皇家特許測量師學會合規

該估值乃根據國際估值準則及英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）於二零一三年十一月頒佈並自二零一四年一月六日起生效的二零一四年一月估值 — 專業準則（「英國皇家特許測量師學會紅皮書」）作出。

本報告為吾等之估值報告概要，乃根據 VPS 3（估值報告）、UKVS 2（財務報表估值）、UKVS 4.1（出於監管目的之估值）及 RICS UK 附錄七（金融市場行為監管局上市規則）編製。

吾等亦已遵守上市規則第 5 章及收購守則規則 11 之全部規定。

估值師身份及地位

Savills Advisory Services Limited 為一間獨立公司且該估值師將根據上市規則作為一名「獨立專家」進行估值。吾等將作為紅皮書界定之外部估值師。

吾等目前並無涉及該物業，但 Savills (UK) Limited 之前於二零一六年十二月三十一日代表爪哇控股有限公司對該物業進行估值。儘管之前已進行估值，但爪哇控股有限公司已確認閣下同意吾等進行該估值。此外，閣下聲明及保證，經徵求適當法律意見後，Savills Advisory Services Limited 可就本估值擔任上市規則界定之獨立估值師。根據該聲明及保證，吾等接納本委任，就該估值擔任獨立估值師。就此，吾等並不知悉任何可能影響吾等接納閣下之指示以對該物業進行估值之利益衝突。

根據 RICS PS 2 及 UKVS 4.3，吾等須作出以下披露：

- a) Savills (UK) Limited 曾代表爪哇控股有限公司對該物業進行估值。該估值乃用於會計用途。

- b) David Boyce (英國皇家特許測量師) 及 Graeme Fraser (英國皇家特許測量師) 為過往估值的聯合簽署人。根據 Savills Advisory Services Limited 的現時內部政策，負責估值的估值師至少須每七年輪換一次。
- c) 透過爪哇控股有限公司及 Asian Growth Properties Limited 及 Nan Luen International Limited 所賺取的總費用少於 Savills Advisory Services Limited 費用總收入的 5%，且預計應付費用比例不會出現大幅增加。

估值已由 David Boyce (英國皇家特許測量師) 作出並由 Graeme Fraser (英國皇家特許測量師) 審閱，彼等均為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。此外，根據 VPS 3.7，吾等確認，上述人士已充分具備對目前當地、國家及國際 (如適用) 特定市場的瞭解及估值所需的相應技能及知識。

該物業之識別

該物業包括於一幢寫字樓的可繼承權益 (此乃蘇格蘭的表達，等同於英語中的「永久業權」)，持作投資用途。

估值基準

於進行估值時，吾等已採納英國皇家特許測量師學會對市值之定義，詳情如下：

紅皮書估值準則 VPS 4 1.2 對市值之如下定義：

「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額。」

估值日期

吾等之估值意見日期為二零一七年四月三十日。估值日期之重要性須加以強調，此乃由於物業價值可能於相對短期之內發生變動。

視察及盡職調查問詢程度

David Boyce (英國皇家特許測量師) 及 Jeremy Tolley 於二零一七年一月十八日對該物業進行視察。吾等可對該物業內外部進行視察，但限於容易進入或可見的區域。吾等其後曾於二零一七年五月二十三日視察該物業的外部。

吾等進行盡職調查問詢之程度及吾等就吾等之估值所倚賴之資料來源載於下文假設及資料來源。吾等乃假設吾等獲提供之資料屬完整及正確。

估值方法

吾等已使用直接比較法及傳統的投資估值法評估該物業，當中吾等已反映當前租期及將適當收入流資本化，並已考慮該物業的性質及位置、尚餘租期及資產的佔地面積。

吾等已對該物業的可繼承權益(此乃蘇格蘭的表達，等同於英語中的「永久業權」)進行估值。

在達致吾等之估值意見時，吾等認為投資者將主要受到初始收益率的影響，且我們已根據淨初始收益率對可資比較辦公室投資交易進行分析，隨後作出調整，以反映本報告所述物業的特徵。吾等亦考慮就此得出之每平方呎的資本價值。

吾等之估值乃反映淨初始收益率為6.75%，假設買方成本為6.15%及資本價值約為每平方呎191英鎊(每平方米2,056英鎊)。

假設及資料來源

吾等之估值乃受限於以下假設及條件：—

建築面積

吾等倚賴經參考由原賣方代理人編製之日期為二零一五年十月的投資出售宣傳冊所獲得之建築面積。吾等乃假設該等建築面積數據屬完整及正確，且為根據英國皇家特許測量師學會的量度作業守則計算的內部建築面積淨值。

樓宇狀況

吾等並無進行任何結構測量，或測試任何設施或對是否存在有害或危險物質進行任何調查。吾等已獲爪哇控股有限公司提供日期為二零一五年十一月的樓宇視察報告。吾等已參考樓宇視察報告之結果，但假設樓宇結構穩固，且並無結構性、潛在或其他重大損壞。吾等就該物業進行之視察及本報告不構成一項樓宇調查。

環境問題及土壤狀況

吾等並未就土壤狀況、污染或其他環境問題進行任何調查。吾等已獲爪哇控股有限公司提供日期為二零一五年十一月的第一期環境案頭評估。吾等已考慮第一期環境案頭評估之結果，但假設該物業過往並無出現任何土壤污染，於可見未來亦不大可能出現相關污染。然而，倘若此後該物業或任何毗鄰土地被確認為存在土壤污染，吾等將檢討吾等之估值意見。

此外，吾等乃假設土壤狀況並無異常且設備適合現有樓宇或未來任何開發。

城鎮規劃及法定要求

吾等僅對城鎮規劃進行了非正式問詢，且吾等提供資料之前提為不應依賴於該等資料。吾等乃假設該物業根據其現有法定用途使用及樓宇符合現行規劃法律及建築規例，且並無涉及任何不利提案或潛在強制執行行動。

年期及租期

吾等並無視察業權契據或土地註冊證。

吾等已閱覽佔有租約的副本。

除本報告另有指明者外，吾等乃假設該物業可繼承業權並無任何異常或過多限制、產權負擔或開支。倘若存在任何抵押或質押，吾等乃假設該物業之出售無須承擔該抵押或質押。

出售成本及負債

吾等的估值乃假設將按適當稅率對該物業收取土地及樓宇交易稅項(LBTT)。

貨幣

除另有指明者外，吾等的估值報告中所示之所有貨幣金額均以英鎊（「英鎊」）為單位。

潛在稅項負債

就遵守收購守則規則 11.3 而言，吾等確認爪哇控股有限公司已告知吾等其已取得專業稅務意見如下：

「出售英國商業物業可能產生的潛在英國稅項責任包括：

土地及樓宇交易稅（最高達 4.5%）將由買方（而非賣方）按購買價支付。

非英國稅務居民公司出售英國商業物業無需繳納英國資本增值稅。

倘並無選擇對物業進行徵稅，則毋須按 20% 的稅率繳納英國增值稅（VAT）。倘選擇對物業進行徵稅，則須於出售時按 20% 的稅率繳納增值稅及由買方支付，惟倘轉讓符合持續經營業務轉讓的各項條件，則毋須繳納增值稅。

倘分攤至固定財產的銷售價格部份超出稅務折舊，則須繳納 20% 的所得稅。該項支出不太可能產生，原因是已選擇 s198 按稅項折舊值釐定可用撥備。」

吾等已獲爪哇控股有限公司知會，爪哇控股有限公司無意出售物業，故該等稅項負債將不大可能產生。作為物業估值師，吾等並不合資格就該等事宜作出評論，因此不就該意見提供保證。誠如本報告其他章節所載，吾等之估值乃按稅前金額列報。

責任限制

根據吾等之標準慣例及英國皇家特許測量師學會之建議，吾等謹此聲明，本報告僅供用作上述用途。本報告屬保密資料且僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部份內容對任何第三方承擔任何責任。吾等概不就因本估值結果所引致的任何直接或間接損失或溢利虧損對任何第三方承擔任何責任。本估值報告之全部或任何部份或其中任何提述均不得載入任何其他刊發文件、通函或聲明，亦不得在未經吾等就相關形式及內容作出書面同意的情況下以任何方式刊發。

Savills Advisory Services Limited 已根據吾等於估值日期已獲得的資料及數據編製估值。值得注意的是，房地產市場受市場浮動的影響，政策走向及社會環境的變動可能對房地產市場產生直接及巨大的影響。因此，務請注意，估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業價值。

隨函附奉吾等之估值概要於附表1。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓
爪哇控股有限公司 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓(代收)
Asian Growth Properties Limited

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited

為及代表
Savills Advisory Services Limited

DAVID BOYCE
(英國皇家特許測量師)
皇家特許測量師學會註冊估值師
助理董事

二零一七年七月二十八日

GRAEME FRASER
(英國皇家特許測量師)
皇家特許測量師學會註冊估值師
董事

附表 1

物業	概況及年期	佔有詳情	於二零一七年 四月三十日之市值
John Sinclair House, 16 Bernard Terrace, Edinburgh EH8 9NX	John Sinclair House 位於愛丁堡市中心南約 2 英里處，北臨 Bernard Terrace。該物業位於區內一座二手寫字樓內，主要作住宅、學生公寓及零售用途。	該物業按 FRI (全面維修及保險) 租約全數出租予一名單一租戶 (即蘇格蘭部長)，該租約將於二零二六年十一月一日到期。	6,420,000 英鎊 (英鎊 – 陸佰肆拾貳萬整)
	John Sinclair House 建於一九三六年，當時作家具倉庫用途，其後於二十世紀八十年代，轉作寫字樓用途。該物業包括兩部份，即位於地下、閣樓及上層 3 層的寫字樓 (連同位於天台之工廠設施) 及位於地下及一層的主樓附帶的附屬『別墅』。	該租戶可選擇於二零二二年十月一日中斷租約，惟須提前六個月向業主發出書面通知。	
	該物業內房間的內部淨面積擴大至 33,603 平方呎 (3,121.79 平方米) 及在該物業的後面有 50 個停車位。	現時每年租金為 460,000 英鎊，按季度預先支付。	
	該物業乃作為可繼承權益 (此乃蘇格蘭的表達，等同於英語中的「永久業權」) 持有，我們因該物業擁有良好及有價值的業權而獲益。	自二零一七年一月一日起尚未進行之租金審查。	

5. 有關其他香港物業之估值報告



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

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：有關多項香港物業之估值

指示

吾等遵照閣下之指示，對爪哇控股有限公司（「爪哇」）或其附屬公司（統稱「爪哇集團」）擁有權益之多項香港物業進行估值。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四月三十日（「估值日期」）之市場價值意見，以供載入綜合文件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業市場價值之意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市場價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證券及期貨事務監察委員會發佈之收購及合併守則（「收購守則」）規則第11條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定編製，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

爪哇集團於香港持有之物業乃作投資用途。於吾等評估物業的過程中，吾等已採納直接比較法，並參考市場可得之可資比較物業之銷售。

業權調查

吾等未獲提供有關該等物業之任何業權文件，但吾等已派人於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權或確認是否存在吾等獲提供之副本上未有顯示之任何修訂。吾等概不承擔因吾等詮釋該等資料而引致之責任，此應為閣下法律顧問之範疇。誠如爪哇集團告知，並無針對該等物業之調查、通知、待決訴訟、違反法例或業權缺陷。

估值假設及資料來源

吾等在很大程度上倚賴爪哇集團所提供之資料，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、建築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。吾等並無理由懷疑爪哇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。吾等亦獲爪哇集團確認，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，並於可能情況下視察該等物業之內部。區兆倫先生及李淑蘭女士已於二零一七年四月進行視察。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。於進行估值時，吾等假設該等物業於估值日期均落成及維持於符合其樓齡及用途之合理狀況，且保持原有佈局，並無未經授權加建或更改結構。

潛在稅項負債

就遵守收購守則規則第11.3條而言及誠如爪哇集團所告知，除按介乎1.5%至8.5%的稅率(取決於代價價值)計算的適用印花稅外，因出售香港物業產生之潛在收益應屬資本性質及毋須課稅。

誠如爪哇集團所告知，爪哇集團目前並無意出售該等物業，故任何該等稅項負債將不大可能產生。

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。

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
光大中心
26樓
爪哇控股有限公司
列位董事 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited
列位董事 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心25樓
2506-10室
Asian Growth Properties Limited
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一七年七月二十八日

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

於二零一七年
四月三十日
現況下之市場價值

編號 物業

爪哇集團於香港持作投資用途之物業

1.	香港 銅鑼灣 禮頓道2號 7樓	港幣5,900,000元
2.	香港 灣仔 莊士敦道22號 York Place 17樓C室	港幣8,600,000元
	總計：	<u>港幣14,500,000元</u>

估值證書

爪哇集團於香港持作投資用途之物業

				於二零一七年 四月三十日 現況下之 市場價值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1.	香港 銅鑼灣 禮頓道2號 7樓 內地段4378號 餘段之18份之 1份。	禮頓道2號及2A號乃於一九六五年落成之一幢9層高之商業／住宅大樓。該大樓的底層用於商業用途，而餘下的上層樓層用作住宅單位。 該物業包括該大廈第7層的一個住宅單位，實用面積約為476平方呎(44.22平方米)。 內地段4378號根據政府租契自政府獲得而持有，租期為自一八九九年十一月六日起為期75年，可續租75年。該整塊地盤的地租為每年港幣3,034元。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	港幣5,900,000元

附註：

1. 該物業之註冊業主為譽高企業有限公司，爪哇集團擁有其100%股權。
2. 該物業受限於公契(參閱日期為一九六八年二月十日的註冊摘要編號UB613758)。
3. 該物業現位於黃泥涌分區計劃大綱核准圖(圖則編號為S/H7/19)的「住宅(甲類)」地帶。
4. 吾等亦於二零一七年三月十日就該物業向爪哇發出估值日期為二零一六年十二月三十一日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市場價值為港幣5,900,000元。

於二零一七年

四月三十日

現況下之

市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	市場價值
2.	香港 灣仔 莊士敦道22號 York Place 17樓C室 海旁地段296 號之5,883份 之39份。	York Place為於二零零九年落成之4層商業／休憩平台上的一幢35層高的私人住宅大樓。 該物業包括位於該大廈第17層的一個住宅單位，實用面積約為408平方呎(37.90平方米)。 海旁地段296號自政府獲得而持有，租期自一八四九年十月五日起計為期999年。該整塊地盤的地租為每年港幣144元。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	港幣8,600,000元

附註：

1. 該物業之註冊業主為長天投資有限公司，爪哇集團擁有其100%股權。
2. 該物業受限於編號HK7/2009 (OP)的佔用許可證(參閱日期為二零零九年三月二十六日的註冊摘要編號09042902070015)。
3. 該物業亦受限於公契及管理協議(參閱日期為二零零九年五月十一日的註冊摘要編號09052202680027)。
4. 該物業現位於灣仔分區計劃大綱圖(圖則編號為S/H5/27)的「住宅(甲類)」地帶。
5. 吾等亦於二零一七年三月十日就該物業向爪哇發出估值日期為二零一六年十二月三十一日的估值報告，以供會計用途。該物業於二零一六年十二月三十一日的市場價值為港幣8,600,000元。

(B) AGP 集團持有之物業

1. 有關中國物業的估值報告



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

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：有關多項中華人民共和國物業的估值

指示

吾等遵照閣下之指示，對Asian Growth Properties Limited（「AGP」）或其附屬公司（統稱「AGP集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之多項

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四月三十日（「估值日」）之市場價值意見，以供載入綜合文件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業市場價值之意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市場價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證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則（「收購守則」）規則第11條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5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

AGP集團於中國持有之第一類物業乃作投資用途及其於中國持有之第二類物業乃作出售用途。於吾等評估第一類及第二類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計及可退回的市場租金。

於吾等評估第一類及第二類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中國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中國該等物業業權倚賴 AGP 集團所提供之資料及 AGP 集團法律顧問出具之法律意見。

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 AGP 集團對該等物業擁有可強制行使之業權，並擁有於各自己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幹擾之權利。

於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 AGP 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、地盤及建築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 AGP 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 AGP 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

就遵守收購守則規則第11.3條而言及誠如AGP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AGP集團所告知，就AGP集團於中國持作投資的第一類物業的第1至3號物業而言，AGP集團無意出售該等物業，故該等潛在稅項負債將不大可能產生。就AGP集團於中國持作出售的第二類物業的第4號物業而言，出售後將可能產生潛在稅項負債。誠如AGP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
光大中心
26樓
爪哇控股有限公司
列位董事 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
26樓(代收)
Nan Luen International Limited
列位董事 台照

香港
灣仔
告士打道108號
光大中心
25樓
2506-10室
Asian Growth Properties Limited
列位董事 台照

為及代表
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

二零一七年七月二十八日

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

於二零一七年
四月三十日
現況下之市場價值

編號 物業

第一類 – AGP 集團於中國持作投資用途之物業

1.	中國 四川省 成都市 錦江區 鹽市口，順城大街8號 中環廣場	人民幣 1,382,000,000 元
2.	中國 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	人民幣 259,000,000 元
3.	中國 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	人民幣 135,900,000 元
	小計：	<u>人民幣 1,776,900,000 元</u>

於二零一七年
四月三十日
現況下之市場價值

編號 物業

第二類 – AGP 集團於中國持作出售之物業

4.	中國	人民幣 440,000,000 元
	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	
	小計：	人民幣 440,000,000 元
	總計：	人民幣 2,216,900,000 元

估值證書

第一類 – AGP 集團於中國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 四月三十日 現況下之市場價值												
1.	中國 四川省 成都市 錦江區 鹽市口 順城大街8號 中環廣場	<p>中環廣場包括建於一幢6層高(包括一個地庫)商業平臺上的兩幢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>該物業總建築面積(不包括停車場)約為79,225.07平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約 總建築面積 (平方米)</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>總計</td> <td></td> <td><u>79,225.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約 總建築面積 (平方米)	6-38*	寫字樓	50,466.72	B1-5	購物	28,758.35	總計		<u>79,225.07</u>	<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，其中最遲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61%及部份停車位均已租出，並受限於若干租期，其中最遲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3,100,000元(不包括管理費及所有開支)。</p> <p>總建築面積為約1,704.04平方米的寫字樓被業主佔用，而其餘部份則空置。</p>	人民幣1,382,000,000元
樓層	用途	概約 總建築面積 (平方米)														
6-38*	寫字樓	50,466.72														
B1-5	購物	28,758.35														
總計		<u>79,225.07</u>														

(* 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 四月三十日 現況下之市場價值
		此外，於地庫2層及3層及地庫1層過道的225個停車位總建築面積約為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：

- 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。AGP於成都華商的註冊資本擁有100%權益。
- 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，總建築面積為91,454.99平方米的物業房屋所有權已被授予成都華商。
- 吾等已獲提供AGP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：
 - 該物業的土地使用權及房屋所有權由成都華商合法擁有；
 - 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，該抵押應於二零一一年十二月二十五日屆滿；
 - 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
 - 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。
- 吾等已就物業向AGP及爪哇控股有限公司發出估值報告，詳情如下：

	發行日期	估值目的	估值日期	市場價值
AGP	二零一七年 三月十日	會計	二零一六年 十二月三十一日	人民幣1,382,000,000元
AGP	二零一七年 三月三十一日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣1,382,000,000元
爪哇控股有限公司	二零一七年 四月十八日	通函	二零一七年 二月二十八日	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 四月三十日 現況下之 市場價值
2.	中國 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	<p data-bbox="660 391 954 672">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/停車平臺上的寫字樓。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="660 710 954 898">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="660 936 954 1059">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)，總建築面積約為16,111.93平方米。</p> <p data-bbox="660 1098 954 1315">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="986 391 1168 770">於估值日期，該物業約99%已出租，並受限於若干租期，其中最遲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="986 808 1168 995">總建築面積約為174.00平方米的寫字樓被業主佔用，而其餘部份則空置。</p>	人民幣 259,000,000元

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。AGP於廣州盈發的註冊資本擁有100%權益。
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，總建築面積為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AGP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. 吾等已就物業向AGP及爪哇控股有限公司發出估值報告，詳情如下：

	發行日期	估值目的	估值日期	市場價值
AGP	二零一七年 三月十日	會計	二零一六年 十二月三十一日	人民幣259,000,000元
AGP	二零一七年 三月三十一日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣259,000,000元
爪哇控股有限公司	二零一七年 四月十八日	通函	二零一七年 二月二十八日	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 四月三十日 現況下之 市場價值
3.	中國 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街6號 新世紀廣場B區 商業平臺及地庫 2層及3層的50 個停車位	<p data-bbox="660 391 954 576">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="660 614 954 832">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="660 870 954 991">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="660 1029 954 1123">該物業的總建築面積(不包括停車場)約為16,280.02平方米。</p> <p data-bbox="660 1161 954 1315">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="986 391 1166 736">該商業平臺已被出租，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="1238 391 1401 449">人民幣 135,900,000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」)，租期於二零六年五月十八日屆滿，供商業及其他商業服務(寫字樓)用途。AGP公司於成都漢泰的註冊資本擁有100%權益。
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，總建築面積為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AGP集團的中國法律顧問就該物業的業權發出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. 吾等已就物業向AGP及爪哇控股有限公司發出估值報告，詳情如下：

	發行日期	估值目的	估值日期	市場價值
AGP	二零一七年 三月十日	會計	二零一六年 十二月三十一日	人民幣135,900,000元
AGP	二零一七年 三月三十一日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣135,900,000元
爪哇控股有限公司	二零一七年 四月十八日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣135,900,000元

第二類 – AGP集團於中國持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 四月三十日 現況下之 市場價值
4.	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	<p data-bbox="660 470 954 689">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/停車平臺上的寫字樓。該物業於二零零八年三月竣工。</p> <p data-bbox="660 725 954 917">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="660 953 954 1108">該物業包括總建築面積約為26,403.74平方米的地庫1層及平臺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="660 1144 954 1361">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="986 470 1166 917">於估值日期,該物業部份總建築面積約217.53平方米已出租,並受限於兩項租期,其中最遲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="986 953 1166 1072">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="986 1108 1166 1172">物業的其餘部份則空置。</p>	人民幣 440,000,000元

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。AGP於廣州盈發的註冊資本擁有100%權益。
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），總建築面積為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AGP集團所告知，根據附註1所述之房地產權屬證明書證明，總建築面積為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AGP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) AGP集團就取得物業總建築面積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. 吾等已就物業向AGP及爪哇控股有限公司發出估值報告，詳情如下：

	發行日期	估值目的	估值日期	市場價值
AGP	二零一七年 三月十日	會計	二零一六年 十二月三十一日	人民幣440,000,000元
AGP	二零一七年 三月三十一日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣440,000,000元
爪哇控股有限公司	二零一七年 四月十八日	通函	二零一七年 二月二十八日	人民幣440,000,000元

1. 責任聲明

要約人之董事及爪哇之董事就本綜合文件所載資料(有關AGP集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件中所表達之意見(AGP董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本綜合文件並無遺漏其他事實而致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，要約人之法定及已發行股份數目如下：

	港幣
<i>法定</i>	
300,000股要約人股份	30,000,000
<i>已發行</i>	
156,460股要約人股份	15,646,000

於最後實際可行日期，法定及已發行爪哇股份數目如下：

	港幣
<i>法定</i>	
1,000,000,000股爪哇股份	100,000,000
<i>已發行</i>	
681,666,726股爪哇股份	68,166,673

所有現有爪哇股份在各方面均互相享有同等權益，包括在股息、投票權及資本權益方面之所有權利。

於最後實際可行日期，根據爪哇分別於二零零五年八月二十五日及二零一五年五月二十九日採納之僱員購股權計劃（分別為「二零零五年購股權計劃」及「二零一五年購股權計劃」），爪哇分別有零份及6,950,000份已授出但尚未行使之爪哇購股權。於二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃項下之尚未行使之爪哇購股權之詳情如下：

	爪哇購股權數目
二零零五年購股權計劃	
爪哇董事	—
其他僱員	—
	—
總計	—
	—
二零一五年購股權計劃	
爪哇董事	—
其他僱員	6,950,000
	6,950,000
總計	6,950,000
	6,950,000

除上文所披露之爪哇購股權外，於最後實際可行日期，要約人及爪哇概無任何尚未行使之購股權、認股權證或影響爪哇股份或要約人股份之換股權利。

於要約期間開始前兩個財政年度，要約人及爪哇之股本概無進行重組。

除因根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃分別由二零一六年九月三十日至二零一七年六月十二日期間獲行使購股權而配發及發行之2,527,000股及2,860,000股爪哇股份外，爪哇之已發行股本並無變動及爪哇自二零一六年十二月三十一日（即爪哇集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）並無回購爪哇股份。

3. 權益披露

要約人、要約人之董事及要約人之一致行動人士於AGP之權益

於最後實際可行日期，要約人、要約人之董事及要約人任何一致行動人士於AGP擁有之股權（定義見收購守則附表I第4段註釋3）如下：

名稱／姓名	權益性質	所持 AGP 股份數目	佔已發行 AGP 股本 概約百分比 (附註3)
要約人	實益擁有人	562,340,612	63.44%
呂榮梓先生	實益擁有人	13,792,397	1.56%
NYH Limited	實益擁有人 (附註1)	5,237,854	0.59%
呂聯樸先生	實益擁有人	22,390,346	2.53%
呂聯勤先生	實益擁有人	23,432,642	2.64%
爪哇	由受控制法團持有權益 (附註2)	34,598	0.004%

附註：

1. NYH Limited 為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司及由呂榮梓先生（爪哇及AGP之執行董事）全資擁有。因此，呂榮梓先生亦被視為於NYH Limited持有之全部5,237,854股AGP股份中擁有權益。
2. 爪哇透過其全資附屬公司於該等AGP股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，已發行AGP股份總數目為886,347,812股。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、要約人之董事或要約人任何一致行動人士概無擁有或控制AGP股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶可轉換或認購AGP股份權利之證券，或於當中擁有任何其他權益（定義見收購守則附表I第4段註釋3）。

買賣AGP股份

於有關期間，要約人、要約人之董事或要約人任何一致行動人士概無買賣AGP股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶可轉換或認購AGP股份權利之證券以換取價值。

要約人之董事及要約人之一致行動人士於爪哇之權益

於最後實際可行日期，要約人之董事及要約人一致行動人士於爪哇股份、相關爪哇股份、債券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中持有或控制之權益之詳情如下：

名稱／姓名	權益性質	所持爪哇 股份數目	佔爪哇已 發行股本 概約百分比 (附註2)
呂榮梓先生	實益擁有人	13,107,285	1.92%
	由受控制法團持有權益 (附註1)	447,617,089	65.67%
呂聯樸先生	實益擁有人	17,658,002	2.59%
呂聯勤先生	實益擁有人	18,480,002	2.71%
NYH Limited	實益擁有人(附註1)	4,130,800	0.61%

附註：

- 於該等股份中，NYH Limited（「NYH」）持有4,130,800股爪哇股份及要約人持有443,486,289股爪哇股份。要約人之63.58%、30%、3.21%及3.21%權益分別由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生持有。NYH由呂榮梓先生全資擁有及JCS Limited由呂榮梓先生持有49%權益。由於呂榮梓先生於JCS Limited及NYH中的權益，彼被視為於該等股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，已發行爪哇股份總數目為681,666,726股。

買賣爪哇股份

於有關期間，呂榮梓先生(要約人之董事)已買賣之爪哇股份如下：

交易日期	購買之爪哇 股份數目	已出售之爪哇 股份數目	每股爪哇股份 之平均單價 港幣
二零一六年十一月十四日	60,000	—	19.02

於二零一七年六月五日及二零一七年六月十二日，鍾沛林先生(爪哇之董事)及呂榮梓先生根據二零零五年購股權計劃以每股爪哇股份港幣3.454元的行使價分別行使222,000份及2,230,000份購股權以認購爪哇股份。

除上文所披露者外，要約人董事或要約人之任何一致行動人士概無於有關期間買賣任何爪哇股份或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與該等股份有關之衍生工具以換取價值。

4. 權益及買賣之額外披露

於最後實際可行日期：

- (a) 爪哇、要約人及其一致行動之人士各自概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約將予收購之證券；
- (b) 除呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生、鍾沛林先生以及David Andrew Runciman先生發出接納要約之不可撤回承諾(詳情載於本綜合文件內「豐盛融資函件」內「2.7接納要約之不可撤回承諾」及「AGP董事會函件」內「接納要約之不可撤回承諾」各段)外，概無任何人士不可撤回地承諾，彼將接納或拒絕要約，亦無任何人士與爪哇、要約人或彼等之任何一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所指任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)；
- (c) AGP概無於爪哇或要約人中擁有任何股權，亦概無於任何可轉換證券、認股權證、購股權或與該等股份有關之任何衍生工具中擁有任何權益。AGP概無於有關期間買賣任何爪哇股份或AGP股份或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與該等股份有關之衍生工具以換取價值；
- (d) 爪哇、要約人或其任何一致行動人士概無借入或借出任何於爪哇或AGP之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (e) 爪哇、要約人或其任何一致行動人士概無與任何 AGP 董事或 AGP 股東訂立與要約有關或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (f) 爪哇、要約人或其任何一致行動人士概無訂立涉及要約人可能會或可能不會尋求援引要約之某項條件的情況的任何協議或安排；
- (g) 概無給予或將給予任何 AGP 董事利益，以作出失去 AGP 集團任何成員公司職位之補償或與要約有關之補償；
- (h) 概無爪哇董事或要約人董事之酬金將因要約或任何其他相關交易而受到影響；及
- (i) 預期於全面接納要約後，除因支付要約之現金部份導致要約人之現金水平下降外，將不會對要約人的資產、負債、溢利及業務造成任何即時及重大影響。

5. 市價

下表載列於(i)有關期間各個曆月進行交易之最後營業日；(ii)爪哇最後交易日；及(iii)最後實際可行日期爪哇股份於聯交所所報之收市價。

日期	每股爪哇股份 收市價 港幣
二零一六年九月三十日	19.36
二零一六年十月三十一日	19.78
二零一六年十一月三十日	19.54
二零一六年十二月三十日	18.60
二零一七年一月二十七日	18.52
二零一七年二月二十八日	15.58
二零一七年三月二十九日(即爪哇最後交易日)	17.64
二零一七年三月三十一日	17.64 ^(附註)
二零一七年四月二十八日	19.56
二零一七年五月三十一日	11.20
二零一七年六月三十日	9.98
二零一七年七月二十五日(即最後實際可行日期)	9.30

附註：為發佈聯合公佈，爪哇已於二零一七年三月三十日及二零一七年三月三十一日自願暫停爪哇股份之買賣。

於有關期間，爪哇股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一六年十二月十六日之每股爪哇股份港幣20.30元及於二零一七年七月十九日之每股爪哇股份港幣9.22元。

就《二零零零年金融服務與市場法》而言，以下載列緊接最後實際可行日期前最近五個年度(即五個完整12個月期間)之爪哇股份的若干過往表現資料：

期間	於聯交所之 平均收市價 概約 (港幣元)	總成交量 (爪哇 股份數目)	平均每日 成交量 概約 (爪哇 股份數目)	平均每日 成交量佔 已發行爪哇 股份總數目 之比例(%) 概約 (附註)	期間內於 聯交所之 交易日數
二零一二年七月 至二零一三年六月	3.90	36,413,390	149,235	0.02189%	244
二零一三年七月 至二零一四年六月	3.48	14,609,649	59,389	0.00871%	246
二零一四年七月 至二零一五年六月	4.21	33,618,138	136,106	0.01997%	247
二零一五年七月 至二零一六年六月	10.76	144,634,811	585,566	0.08590%	247
二零一六年七月 至二零一七年六月	14.29	32,069,123	130,894	0.01920%	245
二零一七年七月 (截至及包括最後 實際可行日期)	9.40	627,846	36,932	0.005418%	17

資料來源：資料源自於二零一七年七月二十五日之彭博資料。

附註：上述百分比乃根據於最後實際可行日期已發行681,666,726股爪哇股份計算。

請注意，上述數字指過往表現，而過往表現並非未來業績的可靠指標。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，要約人或任何爪哇集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據要約人董事及爪哇董事所知，要約人或任何爪哇集團成員公司亦無任何待決或構成威脅或遭反對之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，爪哇集團於緊接要約期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期止已訂立以下重大合約（該等合約並非於要約人及／或爪哇集團經營或擬經營之日常業務過程中訂立）：

- (i) Business Empire Investments Limited (爪哇之全資附屬公司) (作為買方) 與 33 Old Broad Street (Holdings) Limited (作為賣方) 訂立日期為二零一七年五月十五日之股份買賣協議，購買 33 Old Broad Street Investment Company Limited (於倫敦持有物業之一間公司) 之全部已發行股本，代價為約 258,000,000 英鎊 (約港幣 2,592,000,000 元)；
- (ii) 協鷹環球有限公司 (爪哇之全資附屬公司) (作為買方)、爪哇 (作為買方擔保人) 與 Hope and Company, Limited (作為賣方) 訂立日期為二零一七年五月四日之買賣協議，收購於香港持有物業之 One Valley View Limited、Two Valley View Limited、Seven Valley View Limited、Ten Valley View Limited、Twenty Valley View Limited 及 Twenty-One Valley View Limited 之全部已發行股本，總代價為約港幣 841,885,191 元；
- (iii) 寶基環球有限公司 (爪哇之全資附屬公司) (作為買方)、爪哇 (作為買方擔保人) 與 Yip Shiu-Kwong 及 Yip Choi Sheung-Kwan (共同作為賣方) 訂立日期為二零一七年五月四日之買賣協議，收購喬裕有限公司 (於香港持有一項物業之一間公司) 之全部已發行股本，代價為約港幣 135,643,014 元；
- (iv) 泉得環球有限公司 (爪哇之全資附屬公司) (作為買方)、爪哇 (作為買方擔保人)、Highlander Company Limited (作為賣方) 及 Jade Cloud Estates, Limited (作為賣方擔保人) 訂立日期為二零一七年五月四日之買賣協議，收購銀永發展有限公司 (於香港持有物業之一間公司) 之全部已發行股本，代價為港幣 550,471,795 元；
- (v) 爪哇企業有限公司 (爪哇直接全資附屬公司) 與 AGP 於二零一七年三月三十一日訂立之成本分擔協議，內容關於自實物分派完成日期起計一年內按成本分擔安排向 AGP 集團提供若干服務 (例如財務、合規及公司秘書人員支援)。根據該協議所提供的服務之總額並不重大；

- (vi) 買賣協議；
- (vii) Tycoon Honour Limited (作為第一買方) 及 Worthy Merit Limited (作為第二買方) (均為爪哇之間接全資附屬公司(於資產重新分派後))、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)；
- (viii) 堅利集團有限公司(爪哇之直接全資附屬公司(於資產重新分派後))(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；
- (ix) Fancy Luck Enterprises Limited (AGP 之間接全資附屬公司) (作為賣方)、爪哇(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；
- (x) 堅利集團有限公司(爪哇之直接全資附屬公司(於資產重新分派後))(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，爪哇集團同意向買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市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；
- (xi) 由毅泰企業有限公司(於資產重新分派後為爪哇之直接全資附屬公司)(作為賣方)、AGP (作為賣方擔保人)、高陞環球有限公司(作為買方) 及 中國光大集團有限公司(作為買方擔保人) 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(現稱為光大中心) 物業；及

- (xii) 爪哇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買賣協議，內容有關出售 Ever Reality Limited 之全部已發行股本及轉讓結欠爪哇集團之所有貸款，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沙田火炭之發展土地。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，爪哇或其任何附屬公司於緊接要約期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期止期間概無訂立重大合約（即並非於爪哇集團經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約）。

8. 同意書及資格

向要約人提供載於本綜合文件之意見、函件或建議及／或已於本綜合文件提述其名稱之專家之名稱及資格列載如下：

名稱	資格
豐盛融資	從事證券及期貨條例項下第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
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
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師
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
Savills Advisory Services Limited	物業估值師
世邦魏理仕有限公司	物業估值師

上述各專家已就刊發本綜合文件發出書面同意，表示同意按本綜合文件刊發之形式及涵義，轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他事項

- (i) 有關要約人一致行動集團之主要成員之資料載列如下：
- (a) 要約人之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
 - (b) 爪哇之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda 及其於香港之主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心26樓；
 - (c) NYH Limited之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
 - (d) 呂榮梓先生為要約人及爪哇之董事，其通訊地址為香港灣仔告士打道108號光大中心26樓；
 - (e) 呂榮梓先生為NYH Limited之唯一股東及NYH Limited之董事會包括呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生，及彼等之通訊地址為香港灣仔告士打道108號光大中心26樓；
 - (f) 要約人董事會包括呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生，及彼等之通訊地址為香港灣仔告士打道108號光大中心26樓；及
 - (g) 爪哇董事會由兩名執行董事(即呂榮梓先生及呂聯樸先生)、兩名非執行董事(即林成泰先生及呂聯勤先生)及三名獨立非執行董事(即顏以福先生、梁學濂先生及鍾沛林先生)組成。
- (ii) 豐盛融資之註冊辦事處位於香港德輔道中135號華懋廣場二期14樓A室。

1. 責任聲明

AGP董事就本綜合文件所載資料(有關要約人、爪哇及其任何一致行動人士(就此而言,不包括AGP)之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,本綜合文件中所表達之意見(要約人董事及爪哇董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致,本綜合文件並無遺漏其他事實而致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期,AGP每股面值0.05美元之法定及已發行股本如下:

	美元
<i>法定</i>	
1,300,000,000股AGP股份	65,000,000
<i>已發行</i>	
886,347,812股AGP股份	44,317,391

於最後實際可行日期,AGP並無任何尚未行使之購股權、認股權證或影響AGP股份或AGP其他類型證券之衍生工具或可轉換權利。

所有已發行AGP股份在各方面均互相享有同等權益,包括在股息、投票權及退還股本方面之權利。AGP自二零一六年十二月三十一日(即AGP集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期並無發行任何AGP股份。AGP或其任何附屬公司自截至二零一六年十二月三十一日止上個財政年度以來概無回購任何AGP股份。

3. 權益披露

AGP董事於AGP股份、購股權及衍生工具之權益

於最後實際可行日期,除呂榮梓先生持有13,792,397股AGP股份,呂聯樸先生持有22,390,346股AGP股份,林成泰先生及其配偶持有4,092,442股AGP股份、呂聯勤先生持有23,432,642股AGP股份及David Andrew Runciman先生持有520,000股AGP股份外,概無AGP董事於AGP股份、可轉換證券、認購權證、購股權、衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何其他權益。

AGP董事於爪哇股份之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無AGP董事於爪哇股份、可轉換證券、認購權證、購股權或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益：

AGP董事名稱	權益性質	所持爪哇股份數目	佔爪哇已發行股本概約百分比 (附註2)
呂榮梓先生	實益擁有人	13,107,285	1.92%
	由受控制法團持有權益(附註1)	447,617,089	65.67%
呂聯樸先生	實益擁有人	17,658,002	2.59%
林成泰先生	實益擁有人	3,221,739	0.47%
	配偶權益	5,739	0.0008%
呂聯勤先生	實益擁有人	18,480,002	2.71%

附註：

- 於該等股份中，NYH Limited（「NYH」）持有4,130,800股爪哇股份，及要約人持有443,486,289股爪哇股份。要約人之63.58%、30%、3.21%及3.21%權益分別由JCS Limited、呂榮梓先生、呂聯樸先生及呂聯勤先生持有。NYH由呂榮梓先生全資擁有。由於呂榮梓先生於JCS Limited及NYH中擁有權益，彼被視為於該等股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，已發行爪哇股份總數目為681,666,726股。

買賣爪哇股份

於有關期間，呂榮梓先生（AGP之執行董事）已買賣之爪哇股份如下：

交易日期	已購買 爪哇股份數目	已出售 爪哇股份數目	每股爪哇 股份平均單價 港幣
二零一六年十一月十四日	60,000	—	19.02

於二零一七年六月十二日，呂榮梓先生根據二零零五年購股權計劃以每股爪哇股份港幣3.454元的行使價行使2,230,000份購股權以認購爪哇股份。

除上文所披露者外，概無AGP董事於有關期間買賣要約人、爪哇或AGP之任何股份或任何可轉換證券、認股權證、購股權或相關證券或與該等股份有關之任何衍生工具以換取價值。

4. 權益及買賣之額外披露

於最後實際可行日期：

- (a) AGP概無於要約人或爪哇之股份、可轉換證券、認股權證、購股權或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）或與該等證券有關之任何衍生工具中擁有任何股權及／或其他權益，且AGP亦無於有關期間買賣要約人或爪哇之任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關之任何衍生工具以換取價值；
- (b) 除本綜合文件「AGP董事會函件」內「AGP之股權架構」及「要約 — 接納要約之不可撤回承諾」、本綜合文件附錄七「3. 權益披露」以及本綜合文件附錄八「3. 權益披露」內所披露者外，概無AGP董事於要約人、爪哇或AGP之任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）或與該等證券有關的任何衍生工具中擁有任何權益（根據證券及期貨條例所解釋），亦概無AGP董事於有關期間買賣要約人、AGP或爪哇之任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關之任何衍生工具以換取價值；

- (c) 概無(i)AGP之附屬公司；(ii)AGP或其附屬公司之退休金；或(iii)AGP任何顧問(見收購守則內「聯繫人」定義第(2)類別)於要約人、爪哇或AGP之股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關的任何衍生工具中擁有任何權益，而彼等亦概無於有關期間買賣要約人、爪哇或AGP之任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關的任何衍生工具；
- (d) 除呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生、鍾沛林先生以及David Andrew Runciman先生發出接納要約之不可撤回承諾外，概無人士與AGP或任何人士(屬收購守則內「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別之任何AGP聯繫人)訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排。該等不可撤回承諾及該等人士於爪哇及AGP之持股量之詳情載於本綜合文件「豐盛融資函件」內「2.7接納要約之不可撤回承諾」及「AGP董事會函件」內「接納要約之不可撤回承諾」各段。除本綜合文件附錄八「買賣爪哇股份」一節所披露者外，該等人士概無買賣任何爪哇股份或AGP股份或任何可轉換證券、認股權證、購股權或與該等股份有關之任何衍生工具以換取價值。
- (e) 概無要約人、爪哇或AGP之股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關之任何衍生工具由與AGP有關連之任何基金經理全權管理，而彼等概無於有關期間買賣要約人、爪哇或AGP之任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 除呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生、呂聯勤先生及David Andrew Runciman先生(即於最後實際可行日期持有AGP股份之所有AGP董事)發出接納要約之不可撤回承諾(詳情載於本綜合文件內豐盛融資函件「2.7接納要約之不可撤回承諾」及AGP董事會函件「接納要約之不可撤回承諾」各段)外，概無AGP董事不可撤回地承諾或表明有意就彼等各自之自身實益股權(如有)接納或拒絕要約；
- (g) 概無任何AGP董事或AGP借入或借出要約人、爪哇或AGP之股份、可轉換證券、認股權證、購股權或與該等證券有關之任何衍生工具；
- (h) 概無給予或將給予任何AGP董事利益，以作為失去AGP集團任何成員公司職位之補償或與要約有關之補償；

- (i) 概無由任何AGP董事與任何其他人士訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議或安排；及
- (j) 概無任何AGP董事於AGP集團任何成員公司訂立之重大合約中擁有重大個人權益。

5. 市價

下表列載於(i)有關期間各個曆月之最後營業日；(ii)AGP最後交易日；及(iii)最後實際可行日期AGP股份於另類投資市場之收市價：

	收市價 (英鎊)
二零一六年九月三十日	0.385
二零一六年十月三十一日	0.365
二零一六年十一月三十日	0.375
二零一六年十二月三十日	0.415
二零一七年一月三十一日	0.410
二零一七年二月二十八日	0.415
二零一七年三月三十日(即AGP最後交易日)	0.635
二零一七年三月三十一日	0.610
二零一七年四月二十八日	1.290
二零一七年五月三十一日	0.275
二零一七年六月三十日	0.240
二零一七年七月二十五日(即最後實際可行日期)	0.250

於有關期間，AGP股份於另類投資市場所報之最高收市價為於二零一七年四月十九日、二零一七年四月二十日、二零一七年四月二十一日及二零一七年四月二十六日之1.345英鎊(約港幣13.1元)及AGP股份於另類投資市場所報之最低收市價為於二零一七年六月十九日之0.23英鎊(約港幣2.24元)。

就《二零零零年金融服務與市場法》而言，以下載列緊接最後實際可行日期前最近五個年度(即五個完整12個月期間)之AGP股份的若干過往表現資料：

期間	於另類 投資市場之 平均收市價 概約 (英鎊)	總成交量 (AGP股份 數目)	平均每日 成交量 概約 (AGP股份 數目)	平均每日成 交量佔已發行 AGP股份總數 之比例(%) 概約 (附註)	期間 內於另類 投資市場之 交易日數
二零一二年七月至 二零一三年六月	0.169	393,290	1,561	0.00023%	252
二零一三年七月至 二零一四年六月	0.171	866,005	3,423	0.00050%	253
二零一四年七月至 二零一五年六月	0.160	3,182,751	12,580	0.00185%	253
二零一五年七月至 二零一六年六月	0.244	1,407,142	5,540	0.00081%	254
二零一六年七月至 二零一七年六月	0.456	4,490,358	17,748	0.00200%	253
二零一七年七月 (截至及包括最後 實際可行日期)	0.253	108,321	6,372	0.00072%	17

資料來源：資料源自於二零一七年七月二十五日之彭博資料。

附註：上述百分比乃根據於最後實際可行日期已發行886,347,812股AGP股份計算。

請注意，上述數字指過往表現，而過往表現並非未來業績的可靠指標。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，AGP集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據AGP董事所知，AGP或AGP集團任何成員公司亦無任何待決或構成威脅或被控之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，AGP集團於緊接要約期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期止已訂立以下重大合約(該等合約並非於AGP集團經營或擬經營之日常業務過程中訂立)：

- (i) 買賣協議；

- (ii) 爪哇企業有限公司與AGP於二零一七年三月三十一日訂立之成本分擔協議，內容關於自實物分派完成日期起計一年內按成本分擔安排向AGP集團提供若干服務(例如財務、合規及公司秘書人員支援)。根據該協議所提供的服務之總額並不重大；
- (iii) AGP與要約人以零代價訂立之日期為二零一七年三月三十一日之契據，當中載有訂約各方如何處理完成買賣協議、AGP特別股息支付及實物分派後產生之商機；
- (iv) Tycoon Honour Limited(作為第一買方)及Worthy Merit Limited(作為第二買方)(均為AGP之間接全資附屬公司(於資產重新分派前))、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20 Moorgate, London, EC2R 6DA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)；
- (v) 堅利集團有限公司(AGP之直接全資附屬公司(於資產重新分派前))(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；
- (vi) Fancy Luck Enterprises Limited(AGP之間接全資附屬公司)(作為賣方)、AGP(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；
- (vii) 堅利集團有限公司(AGP之直接全資附屬公司(於資產重新分派前))(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，AGP集團(於資產重新分派前)同意向買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市之物業發展項目之實益擁有人)之全部已發行股本，總現金代價為港幣900,000,000元；

- (viii) 由毅泰企業有限公司(於資產重新分派前為AGP之直接全資附屬公司)(作為賣方)、AGP(作為賣方擔保人)、高陞環球有限公司(作為買方)及中國光大集團有限公司(作為買方擔保人)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(現稱為光大中心)物業;及
- (ix) AGP集團(於資產重新分派前)、爪哇及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買賣協議,內容有關出售Ever Reality Limited之全部已發行股本及轉讓結欠AGP集團之所有貸款,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沙田火炭之發展土地。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,AGP或其任何附屬公司於緊接要約期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期止期間概無訂立重大合約(並非於AGP集團經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約)。

8. 同意書及資格

向AGP提供載於本綜合文件之意見、函件或建議及/或於本綜合文件提述其名稱之專家之名稱及資格列載如下:

名稱	資格
智略資本有限公司	從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業物業測量師及估值師

上述各專家已就刊發本綜合文件發出書面同意,表示同意按本綜合文件刊發之形式及內容載入其函件及/或報告及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

9. AGP董事服務合約

於最後實際可行日期，概無AGP董事與AGP或其任何附屬公司或聯營公司訂立之任何服務合約為(i)於要約期間開始前六個月內已訂立或修訂之服務合約(包括仍然有效及有固定期限之合約)；(ii)通知期達12個月或以上之持續合約；或(iii)有效期尚餘12個月以上(不論通知期長短)之定期合約。

概無AGP董事與AGP已訂立任何服務合約或訂有未屆滿服務合約，而AGP可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止。

10. 其他事項

- (a) AGP之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) AGP之主要營業地點位於香港灣仔告士打道108號光大中心25樓2506-10室。
- (c) AGP之公司秘書為SHL Services Limited，位於香港金鐘道95號統一中心18樓。
- (d) AGP之主要股份過戶登記處為Computershare Investor Services (Bermuda) Limited，位於5 Reid Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

下列文件之副本可於(i)爪哇網站(www.seagroup.com.hk)；(ii)AGP網站(www.asiangrowth.com)；(iii)證監會網站(www.sfc.hk)；(iv)爪哇之主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道108號光大中心26樓)；及(v)自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)或要約失效或被撤回(以較早者為準)當日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般辦公時間內由上午九時正至下午五時正期間在AGP之主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道108號光大中心25樓2506-10室)查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 爪哇的組織章程大綱及細則；
- (c) AGP的存續大綱及細則；
- (d) AGP截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報；
- (e) AGP截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報；
- (f) AGP截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報；
- (g) 爪哇截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報；
- (h) 爪哇截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報；
- (i) 爪哇截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報；
- (j) 豐盛融資函件，其全文載於本綜合文件第11至32頁；
- (k) AGP董事會函件，其全文載於本綜合文件第33至44頁；
- (l) AGP獨立董事委員會致AGP獨立股東函件，其全文載於本綜合文件第45至47頁；
- (m) 獨立財務顧問致AGP獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第48至83頁；
- (n) 估值證書及估值報告，其全文載於本綜合文件附錄六；
- (o) AGP集團之未經審核備考財務資料(包括德勤•關黃陳方會計師行及獨立財務顧問就AGP集團之未經審核備考資料發出之報告)，其全文載於本綜合文件附錄四；

- (p) 爪哇集團之未經審核備考財務資料(包括德勤•關黃陳方會計師行及寶橋融資有限公司就爪哇集團之未經審核備考資料發出之報告)，其全文載於本綜合文件附錄五；
- (q) 本綜合文件附錄七及附錄八「同意書及資格」一節所述之書面同意書；
- (r) 本綜合文件附錄七及附錄八「重大合約」一節所述之重大合約；
- (s) 呂榮梓先生、呂聯樸先生、林成泰先生及其配偶、呂聯勤先生、顏以福先生、梁學濂先生、鍾沛林先生及David Andrew Runciman先生發出就彼等直接或間接持有之AGP股份接納要約之不可撤回承諾；
- (t) 通函；及
- (u) 本綜合文件及隨附之接納表格。

此乃白頁 特意留空

此乃白頁 特意留空