

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公佈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。

本聯合公佈僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購 Nan Luen International Limited (「**要約人**」) 或 Asian Growth Properties Limited (「**AGP**」) 股份之邀請或要約。

本聯合公佈不得(全部或部份)直接或間接在美國、澳洲、加拿大、日本或南非或在該地發佈即屬違法的任何其他司法權區發佈、刊發或派發。

本聯合公佈屬於宣傳刊物，並非招股章程，投資者不可就本聯合公佈所述要約作出投資決定，惟按要約人及AGP就要約刊發的綜合文件(「**綜合文件**」)所載資料為基準作出者除外。綜合文件及隨附接納表格之副本自綜合文件日期直至及包括截止日期(定義見綜合文件)或要約失效或被撤銷之日(以較早者為準)(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午五時正之正常營業時間內，(i)於AGP網站(www.asiangrowth.com)；(ii)於爪哇控股有限公司(「**爪哇**」)網站(www.seagroup.com.hk)；(iii)於香港證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)；(iv)於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)於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)可供查閱。本聯合公佈不構成或組成任何美國人士或於美國或其他司法權區要約出售或招攬要約購買或以其他方式收購證券。本聯合公佈或其任何部份不得成為或觸發訂立任何合約或承諾的基礎、依據或誘因。

本聯合公佈乃由要約人與AGP編製及全權負責，且僅就《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)第21(2)(b)條而言，已獲Panmure Gordon (UK) Limited (「**Panmure Gordon**」)批准為財務推廣。Panmure Gordon在英國受金融行為監管局監管，僅就《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)第21(2)(b)條為AGP提供意見，且不對任何其他人士提供意見及不作任何其他目的，且將不會就向Panmure Gordon的客戶提供保障或就要約或本聯合公佈所述任何交易或安排提供意見向要約人或AGP以外的任何人士負責。



NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)

ASIAN GROWTH PROPERTIES LIMITED
(於百慕達註冊之獲豁免有限公司，註冊編號為52097)
(另類投資市場股份代號：AGP)

**聯合公佈
寄發有關
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**

摘要 — 寄發綜合文件

根據收購守則，載有(其中包括)豐盛融資函件、AGP獨立董事委員會函件、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)、要約之詳細條款及接納程序之綜合文件連同接納表格，已於二零一七年七月二十八日寄發予AGP獨立股東。

預期時間表載於本聯合公佈下文。

強烈建議AGP獨立股東在決定是否接納要約前仔細閱讀綜合文件及接納表格，包括獨立財務顧問就要約致AGP獨立董事委員會之意見函件。

緒言

謹此提述(i)爪哇與要約人於二零一七年三月三十一日就(其中包括)要約刊發之聯合公佈；及(ii)AGP於二零一七年三月三十一日就(其中包括)要約刊發之公佈(該公佈亦於二零一七年四月三日上午七時正(倫敦時間)透過倫敦證券交易所之監管新聞服務發佈)。

誠如二零一七年三月三十一日所宣佈，實物分派完成後，要約人將作出要約(透過其代理豐盛融資)，AGP合資格股東因此獲給予交換彼等之AGP股份之機會。誠如二零一七年五月十五日所宣佈，實物分派已於二零一七年五月十五日完成，以及要約人及AGP謹此聯合宣佈要約之條款及刊發綜合文件(即要約人及AGP根據收購守則刊發綜合要約及回應文件)。

本聯合公佈所使用之詞彙具有本聯合公佈附錄五所載之涵義。

要約之主要條款

誠如綜合文件所披露，豐盛融資正代表要約人根據收購守則提出要約，基準如下：

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)

於二零一七年七月二十五日(即最後實際可行日期)，有886,347,812股已發行AGP股份。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%。

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。

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。

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」、「AGP董事會函件」及「附錄一——要約之其他條款」各節以及隨附接納表格。

要約價值

於本聯合公佈日期，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%。

寄發綜合文件

根據收購守則，載有（其中包括）豐盛融資函件、AGP 獨立董事委員會函件、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）、要約之詳細條款及接納程序之綜合文件連同接納表格，已於二零一七年七月二十八日寄發予 AGP 獨立股東。綜合文件已寄發予選擇參與綜合文件所詳述之替代安排之 AGP 紐西蘭股東（僅供彼等參考）。

以下為預期時間表。

強烈建議 AGP 獨立股東在決定是否接納要約前仔細閱讀綜合文件及接納表格，包括獨立財務顧問就要約致 AGP 獨立董事委員會之意見函件。

本聯合公佈附錄一至五所載資料乃摘錄自綜合文件。綜合文件及隨附接納表格之副本自綜合文件日期直至及包括截止日期或要約失效或被撤銷之日（以較早者為準）（不包括星期六、星期日及公眾假期）上午九時正至下午五時正之正常營業時間內，(i) 於 AGP 網站 (www.asiangrowth.com)；(ii) 於爪哇網站 (www.seagroup.com.hk)；(iii) 於證監會網站 (www.sfc.hk)；(iv) 於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) 於 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）可供查閱。

要約之預期時間表

以下為列示相關事件之重要日期之指示性時間表 (摘錄自綜合文件) :

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)

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)

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。

重要提示

強烈建議AGP獨立股東在決定是否接納要約前仔細閱讀綜合文件及接納表格，包括獨立財務顧問就要約致AGP獨立董事委員會之意見函件。

本聯合公佈包含內幕消息。

代表董事會
Nan Luen International Limited
呂榮梓
董事

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

香港，二零一七年七月二十八日

要約人之董事於本聯合公佈日期為：

呂榮梓
呂聯樸
呂聯勤

AGP董事於本聯合公佈日期為：

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)

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

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

如需更多資料，請聯絡：

呂聯勤

電話：+852 2828 3232

行政總裁兼執行董事

Asian Growth Properties Limited

Richard Gray/Andrew Potts/Atholl Tweedie

電話：+44 207 886 2500

Panmure Gordon (UK) Limited

(指定顧問)

免責聲明

本聯合公佈屬於宣傳刊物，並非招股章程，投資者不可就本聯合公佈所述要約作出投資決定，惟按要約人及AGP就要約刊發的綜合文件所載資料為基準作出者除外。綜合文件及隨附接納表格之副本自綜合文件日期直至及包括截止日期或要約失效或被撤銷之日（以較早者為準）（不包括星期六、星期日及公眾假期）上午九時正至下午五時正之正常營業時間內，(i)於AGP網站(www.asiangrowth.com)；(ii)於爪哇網站(www.seagroup.com.hk)；(iii)於證監會網站(www.sfc.hk)；(iv)於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)於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）可供查閱。本聯合公佈不構成或組成任何美國人士或於美國或其他司法權區要約出售或招攬要約購買或以其他方式收購證券。本聯合公佈或其任何部份不得成為或觸發訂立任何合約或承諾的基礎、依據或誘因。

每位投資者必須依據其自身對AGP及／或爪哇的調查及評估，獨立釐定任何證券的優點或合適性。任何有關釐定應涉及（其中包括）評估證券的法律、稅務、會計、監管、財務、信貸及其他相關方面。

本聯合公佈不得用於作出有關要約的任何投資決定。本聯合公佈未載列支持投資決定的充分資料，投資者應確保於就要約作出任何投資決定前取得所有可獲得的相關資料。本聯合公佈不構成且不可被視為要約出售或邀請購買或以其他方式收購任何類型的投資，亦非有關要約或任何一方提供投資意見的推薦建議。本聯合公佈所載資料不得被視為提供財務、投資或其他專業意見，且每位AGP股東於評估投資機會時應諮詢其自身的法律、業務、稅務及其他顧問。不得因任何目的依賴本聯合公佈（包括但不限於當中所載的任何備考財務資料）或其完整性。

本聯合公佈概不構成投資意見，當中所載任何推薦意見並非基於對任何特定接收人的投資目標、財務狀況或特定需求之考慮而作出。

本聯合公佈所載資料及意見乃於本聯合公佈日期提供，可能出現變動，並無亦將不會就當中所載資料之準確性或完整性作出任何明示或暗示的聲明或擔保，且AGP、要約人、爪哇、Panmure Gordon或其任何聯屬人士或彼等各自與之有關的任何高級職員、僱員或代理並無亦將不會承擔任何責任、義務或負債或職責(無論直接或間接，於合約、民事侵權或其他行為中)。

潛在投資者應注意，於AGP或爪哇的任何投資具有投機性，涉及較高風險，並可能導致損失全部或幾乎全部投資。業績可能受到超出AGP或爪哇或任何其他人士控制範圍的市況的有利或不利影響。其他額外風險、不確定性及因素可能導致AGP或爪哇產生的回報遠遠低於先前期間的回報。

本聯合公佈所載之資料乃於其刊發日期作出(除非另有標註)。不得因任何原因依賴本聯合公佈所載的資料或意見或其完整性、準確性或公平性。本聯合公佈未獲任何主管監管或監督機關批准。

本聯合公佈所載資料可能包括前瞻性聲明，該等聲明乃基於當前對未來事件的預期及預測，在若干情況下可透過使用諸如「可能」、「將」、「應」、「預期」、「預計」、「預測」、「估計」、「計劃」、「繼續」、「目標」、「相信」(或其否定)等詞彙或其他變化形式或同類字眼識別。該等前瞻性聲明及任何相關材料所載者受到有關AGP或爪哇的風險、不確定性及假設影響，包括(其中包括)各項業務的發展、營運行業的趨勢及未來資本開支及收購。鑑於該等風險、不確定性及假設，前瞻性聲明中的情況未必會發生。AGP、爪哇、要約人、Panmure Gordon及其聯屬人士及彼等各自的高級職員、僱員及代理各自明確表示不會承擔可能基於本聯合公佈及當中的任何錯誤或由此產生的遺漏而產生的任何及全部責任。概無就未來預測、管理層目標、估計、前景或回報(如有)的實現或合理性作出聲明或擔保。當中所載任何觀點乃基於本聯合公佈日期現行之財務、經濟、市場及其他狀況作出。本聯合公佈所載資料將不會予以更新。具體而言，本聯合公佈所載備考資產淨值及備考每股資產淨值數據不得當作AGP或爪哇預期未來表現或業績的指示。該等數據僅為備考數據，不保證可能或將會實現。因此，投資者不應倚賴有關備考財務資料。

本聯合公佈不構成或組成，且不得被視為於任何司法權區出售、轉讓或認購AGP或爪哇任何股份的任何要約或邀請或引誘或購買、認購或包銷AGP或爪哇任何股份或從事投資活動(定義見《二零零零年金融服務與市場法》)的任何招攬要約或邀請，且本聯合公佈或其任何部份或其分派之事實不構成於任何司法權區的任何合約或投資決定的基準或就此加以倚賴。本聯合公佈不構成有關任何證券的推薦意見。

本聯合公佈或任何部份或其副本不得帶入或傳送入美國、澳洲、加拿大、南非或日本，或直接或間接分發至美國人士(定義見下文)或美國、澳洲、加拿大、南非或日本。未能遵守此限制可能構成違反適用法律。本聯合公佈不構成向美國、澳洲、加拿大、南非或日本或任何其他司法權區的公眾人士作出證券要約。擁有本聯合公佈之人士應遵守所有相關限制。

Panmure Gordon 在英國受金融行為監管局監管，僅就《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)第21(2)(b)條為 AGP 提供意見，且不對任何其他人士提供意見及不作任何其他目的，且將不會就向 Panmure Gordon 的客戶提供保障或就要約或本聯合公佈所述任何交易或安排提供意見向要約人或 AGP 以外的任何人士負責。

本聯合公佈不構成 Panmure Gordon 或其各自的任何聯屬人士提供的任何形式的財務意見或推薦意見，且不擬作為購買或出售任何證券的要約或要約招攬。Panmure Gordon 不就本聯合公佈或綜合文件的內容負責。這不排除 Panmure Gordon 於《二零零零年金融服務與市場法》或其後制定的監管制度項下的任何責任。

附錄一
豐盛融資函件

以下乃摘錄自綜合文件「豐盛融資函件」一節所載之資料：



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。

附錄一 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。

附錄一
豐盛融資函件

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%。

附錄一 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

附錄一 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。

附錄一
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

附錄一
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%;

附錄一
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%；

附錄一
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%；

附錄一
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%。

附錄一 豐盛融資函件

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。

附錄一
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。

附錄一
豐盛融資函件

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。

附錄一 豐盛融資函件

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。

附錄一 豐盛融資函件

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)。

附錄一
豐盛融資函件

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。

附錄一 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。

附錄一 豐盛融資函件

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。

附錄一
豐盛融資函件

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。

附錄一
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%

附錄一 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。

附錄一
豐盛融資函件

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
鄧焯暉
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

附錄二
AGP董事會函件

以下乃摘錄自綜合文件「AGP董事會函件」一節所載之資料：



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。

附錄二 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(要約人已擁有者除外)。

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)。

附錄二 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)

附錄二 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：

附錄二
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。

附錄二 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	估爪哇已發行 股本概約百分比 (附註2)	所持AGP 股份數目	估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%

附錄二 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。

附錄二 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。

附錄二
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%

附錄二 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之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。

附錄二 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。

附錄二
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

附錄三
AGP 獨立董事委員會函件

以下乃摘錄自綜合文件「AGP 獨立董事委員會函件」一節所載之資料：



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。

附錄三 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。

附錄三
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

附錄四
獨立財務顧問函件

以下乃摘錄自綜合文件「獨立財務顧問函件」一節所載之資料：

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)。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四
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	AGP餘下集團
	（經審核）	（未經審核）
	港幣百萬元	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

附錄四
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)	AGP餘下集團 (未經審核)
	港幣百萬元	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。

附錄四 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。

附錄四
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)。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 獨立財務顧問函件

(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%。

附錄四 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

附錄四
獨立財務顧問函件

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%。

附錄四 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。

附錄四 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)。

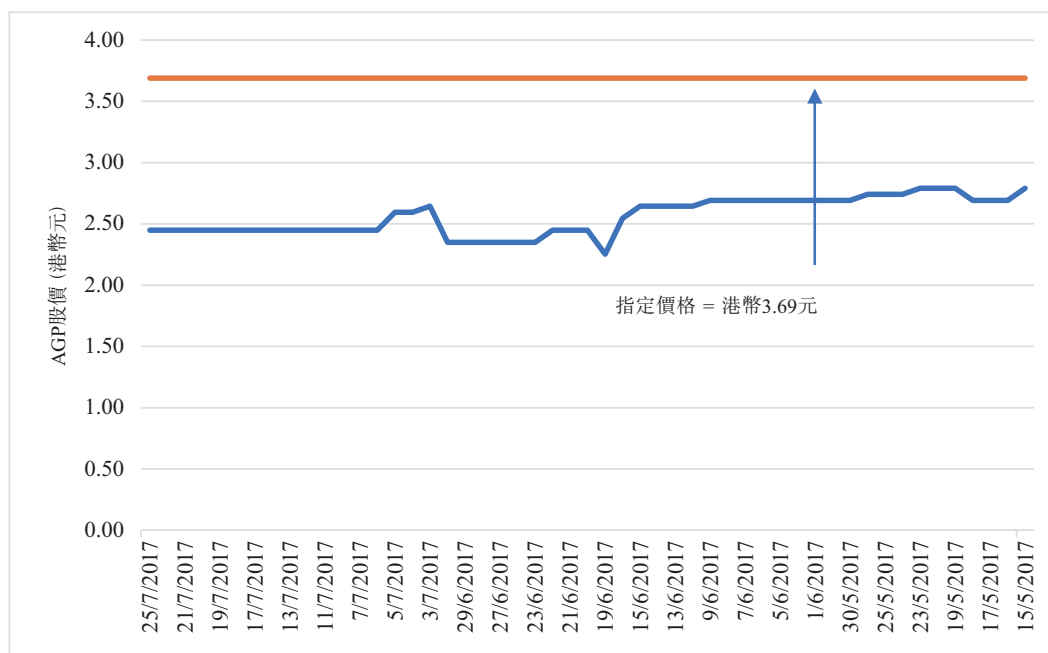
為計算1股AGP股份之指定價格，吾等已參考每股AGP之指定價值港幣3.69元(相等於約0.38英鎊)(「指定價格」)(就每股AGP股份而言，指定價格相等於爪哇股份於二零一七年五月十五日之收市價港幣11.76元加上要約之現金部份，再除以4)。

附錄四 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)。

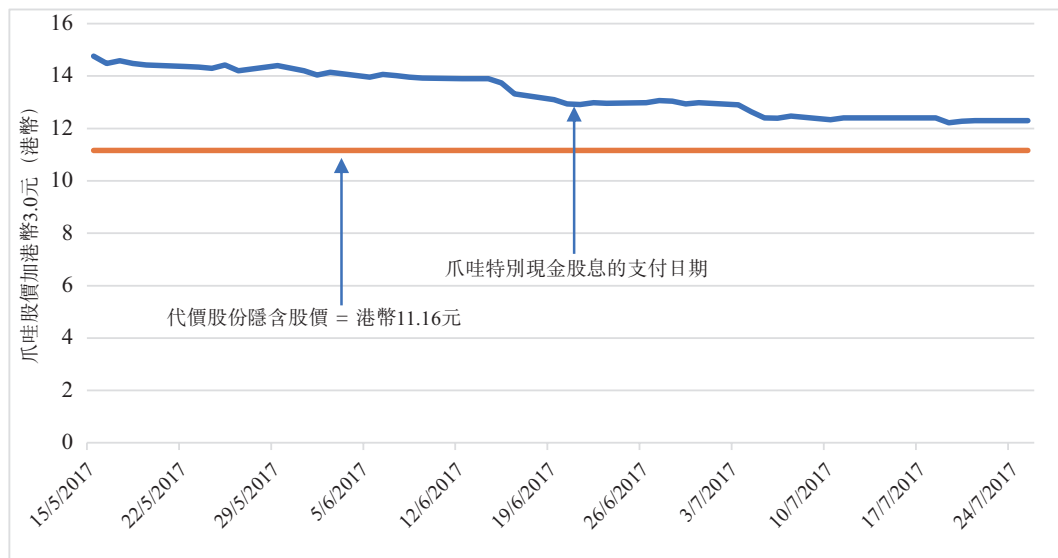
總而言之，誠如上述AGP股份表現圖表所示，於整個回顧期間，指定價格港幣3.69元均高於AGP股份收市價。

附錄四 獨立財務顧問函件

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。

附錄四 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。

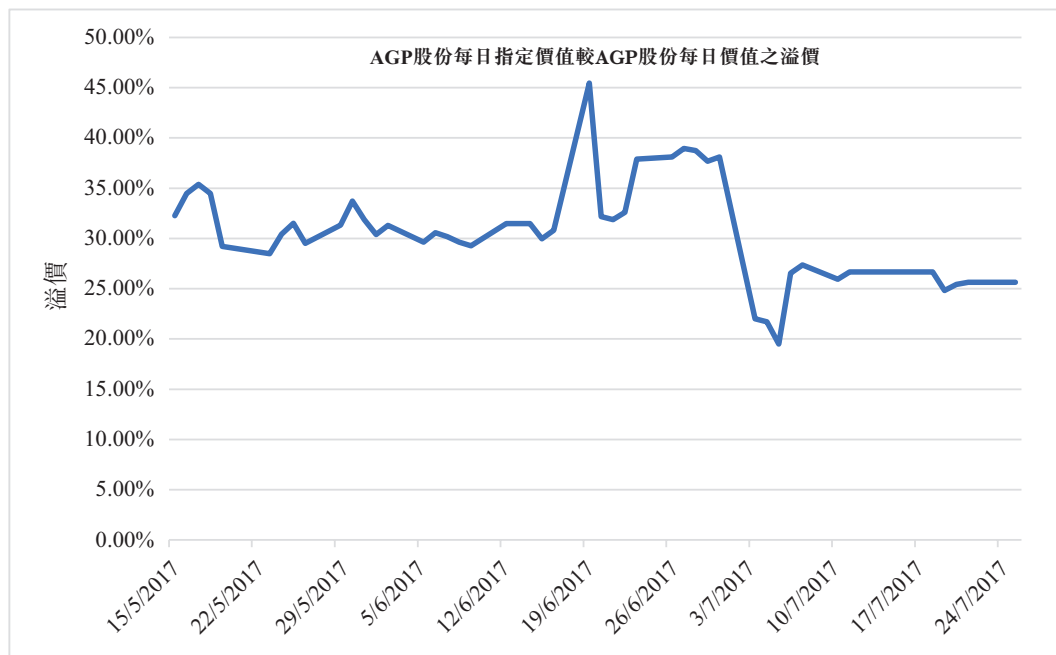
代價股份隱含股價與AGP股份價格比較

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。

附錄四 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%。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 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。

附錄四 獨立財務顧問函件

(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。

附錄四 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

附錄四

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。

附錄四 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为(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

附錄四 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	爪哇 隱含市賬率I
					9.17	0.68
					爪哇 隱含市盈率II	爪哇 隱含市賬率II
					9.26	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

附錄四 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。

附錄四 獨立財務顧問函件

(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。

附錄四 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。

附錄四 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；

附錄四
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。

附錄四
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。

附錄五 釋義

以下乃摘錄自綜合文件「釋義」一節所載之資料：

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

附錄五 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
「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

附錄五 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

附錄五 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

附錄五 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

附錄五 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

附錄五 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。