

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，並不構成邀請或招攬收購、購買或認購證券之要約，或邀請就作出任何有關事宜訂立協議，亦不被視作任何邀請收購、購買或認購任何證券之要約。

本聯合公佈僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本聯合公佈所述證券之邀請或要約。本聯合公佈並非於美國出售本公司證券之要約或招攬購買本公司證券之要約。本聯合公佈所述證券概無並將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州的證券法登記，除獲豁免遵守美國證券法或不受美國證券法所規限之交易外，概不可在美國境內提呈發售或出售。本聯合公佈及當中所載資料不可直接或間接在或向美國派發。本聯合公佈所述證券並無亦不會在美國公開發售。



SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：251)

NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

聯合公佈

- (1) 重新分派 AGP 非中國資產；
- (2) 爪哇建議以實物分派方式分派 AGP 股份作為特別股息；
- (3) 爪哇建議以現金派發特別股息；
- (4) 爪哇董事調任；
- (5) 要約人就收購 AGP 股份(要約人可能持有者除外)作出之自願換股要約；
- (6) 記錄日期；及
- (7) 恢復買賣

就換股要約擔任要約人之財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司
Ample Capital Limited

緒言

董事會謹此宣佈，本公司計劃透過實施資產重新分派及實物分派進行重組，以便透過改善 AGP 的股東基礎來提升本公司所持 AGP 股份的流動性，且不會對本公司及股東造成攤薄。本公司認為，此舉將會釋放本公司所持 AGP 股份之價值，且符合本公司及股東之整體利益。此外，作為重組之一部份，本公司已促使要約人作出換股要約，以便根據實物分派收到 AGP 股份(但無意持有 AGP 股份)之股東有機會將其 AGP 股份換為爪哇股份。於本聯合公佈日期，本公司持有 AGP 之已發行股本約 97.17%。下文載列有關重組之進一步詳情：

* 僅供識別

A. 重新分派 AGP 非中國資產

於二零一七年三月三十一日，本公司與 AGP 訂立買賣協議，據此，本公司已同意有條件地收購，而 AGP 已同意有條件地出售目標公司（即 AGP 非中國資產之控股公司）。買賣目標公司之代價為港幣 8,913,354,000 元（913,637,286 英磅）（可根據買賣協議予以調整）。資產重新分派計劃於二零一七年五月四日或之前完成。於 AGP 股息成為無條件及須予支付時，本公司將有權（作為 AGP 股東）從 AGP 收取合共約港幣 8,914,236,000 元（913,727,693 英磅）。本公司有權將 AGP 股息中的港幣 8,913,354,000 元（913,637,286 英磅）用於履行本公司須就收購目標公司而支付代價總額之責任。

上市規則涵義

於本聯合公佈日期，本公司持有 AGP 已發行股本總額約 97.17%，而 AGP 全資擁有 AGP 非中國資產。因此，本公司擁有 AGP 非中國資產約 97.17% 之實際權益。完成資產重新分派後，AGP 非中國資產將由本公司間接持有 100% 權益。因此，本公司將透過資產重新分派收購 AGP 非中國資產約 2.83% 之實際權益。

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

B. 爪哇建議以實物分派方式分派 AGP 股份作為特別股息

董事會欣然宣佈其於二零一七年三月二十九日通過決議建議按以下基準，向於爪哇記錄日期名列爪哇股東名冊之爪哇合資格股東，按彼等於當時各自在爪哇之持股比例，以實物分派方式分派以爪哇全資附屬公司名義登記之 861,278,857 股 AGP 股份（即佔 AGP 約 97.17% 已發行股本）作為特別股息：

每持有 1,000 股爪哇股份 1,268 股 AGP 股份

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

實物分派之付款須待本聯合公佈下文所披露之實物分派之全部條件獲悉數達成後，方可作實。

為符合建議實物分派之資格，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一七年五月四日下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓）。

C. 爪哇建議以現金派發特別股息

董事會欣然另行公佈，於二零一七年三月二十九日，董事會已建議宣派及派付特別現金股息每股爪哇股份港幣3.0元。宣派及派付特別現金股息須待本聯合公佈所載若干條件達成後方可作實，其中包括，股東根據本公司之公司細則作出批准。待達成有關條件後，預期特別現金股息將於二零一七年六月二十一日或前後以現金派付。

股東特別大會

本公司即將舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過批准實物分派及宣派及派付特別現金股息之普通決議案。由於作出換股要約須待完成實物分派後方可作實，而實物分派須由獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准實物分派，要約人及其緊密聯繫人士將就於股東特別大會上提呈以批准實物分派及特別現金股息之相關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除要約人及其緊密聯繫人士將就批准實物分派之決議案放棄投票外，概無股東於將予考慮之重組中擁有有別於其他股東之權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司預期將於二零一七年四月十日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)董事會函件(列明有關實物分派及特別現金股息之進一步資料，包括爪哇記錄日期、股東特別大會日期)、獨立財務顧問致獨立股東之函件(當中載有其就實物分派向獨立股東提供之意見)以及召開股東特別大會之通告。

D. 本公司董事調任

根據建議，完成實物分派後，呂聯樸先生將獲委任為本公司之行政總裁，負責餘下集團之策略領導。呂聯勤先生將由執行董事調任為非執行董事。

E. 要約人提出將AGP股份交換為爪哇股份之自願換股要約

根據實物分派，將以實物分派方式向股東分派AGP股份作為特別股息。由於AGP股份獲准在另類投資市場買賣，及認知爪哇合資格股東(要約人除外)或無意持有AGP股份，為使爪哇合資格股東將收取之AGP股份具有更高流動性，要約人擬向AGP合資格股東作出自願換股要約，以將彼等之AGP股份(要約人已經持有之AGP股份除外)交換為要約人持有之爪哇股份，惟須待先決條件達成後方可作實。

豐盛融資已就換股要約獲要約人委任為其財務顧問。

換股要約之基準

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

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

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

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

作出換股要約須待完成實物分派後方可作實。此先決條件不獲豁免。倘該先決條件於二零一七年六月三十日之前未能達成，將不會作出換股要約。

接納換股要約之影響

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

綜合文件

根據收購守則，載有換股要約詳情、AGP獨立董事委員會之意見及獨立財務顧問向AGP獨立董事委員會提供之意見之綜合文件將連同接納及過戶表格寄發予AGP合資格股東。就此，AGP獨立董事委員會之獨立財務顧問將獲委任，以就(尤其是)換股要約是否公平合理向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及與其一致行動人士除外)提供意見，以及就換股要約向AGP獨立股東作出推薦意見。根據收購守則規則2.1，待AGP獨立董事委員會委任其獨立財務顧問後將會另行刊發公佈。

一般資料

AGP獨立董事委員會(由AGP獨立非執行董事組成)將會成立，以考慮換股要約，並(如適合)就換股要約向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及與其一致行動人士除外)作出推薦意見。獨立財務顧問將獲委任，以就(特別是)換股要約是否公平合理向AGP獨立董事委員會及AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及與其一致行動人士除外)提供意見，及就是否接納換股要約向AGP獨立股東作出推薦意見。待委任獨立財務顧問後將會另行刊發公佈。獨立財務顧問就換股要約作出之意見及推薦意見將載入綜合文件內。

重組須待若干條件獲達成及／或獲豁免後方告完成。由於重組可能會或可能不會完成，股東、AGP股東及潛在投資者於買賣本公司及AGP之證券時務請審慎行事。

F. 恢復買賣

應本公司要求，爪哇股份及本公司之債務證券(股份代號：5344)自二零一七年三月三十日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。本公司已向聯交所申請爪哇股份及本公司之債務證券(股份代號：5344)自二零一七年四月三日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

緒言

董事會謹此宣佈，本公司計劃透過實施資產重新分派及實物分派進行重組，以改善AGP的股東基礎而不會對爪哇及股東造成攤薄。此外，作為重組之一部份，本公司已促使要約人作出換股要約，以便根據實物分派收到AGP股份(但無意持有AGP股份)之股東有機會將其AGP股份換為爪哇股份。於本聯合公佈日期，本公司持有AGP之已發行股本約97.17%。有關建議重組之詳情載於下文。

A. 重新分派 AGP 非中國資產

於二零一七年三月三十一日，本公司與AGP訂立買賣協議，據此，本公司同意有條件購買及AGP同意有條件地出售目標公司(即AGP非中國資產的控股公司)的全部已發行股本。

買賣協議之主要條款

代價及代價基準

根據買賣協議，爪哇同意有條件地收購及AGP同意有條件地出售目標公司的全部已發行股本，代價為港幣8,913,345,000元，可根據買賣協議予以調整。該代價乃經參考目標集團於二零一六年十二月三十一日之資產淨值(摘錄自AGP集團截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表)，並考慮(i)AGP非中國資產自二零一七年一月一日直至買賣協議完成期間之資產淨值之估計增幅；及(ii)香港銅鑼灣皇冠假日酒店之市值調整後計算得出。計入APG非中國資產資產淨值的物業資產價值已予調整，以考慮本公司與AGP共同委聘之獨立第三方估值師對物業資產(即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值港幣3,500,000,000元(358,800,000英鎊)作出之估值。須就香港銅鑼灣皇冠假日酒店作出港幣2,607,800,000元(267,300,000英鎊)之重估調整，原因是該物業資產(被歸類於物業、廠房及設備，而非投資物業)目前並不是按市值列賬於本公司的財務狀況表。20 Moorgate, London於二零一七年二月二十八日之估值港幣1,532,000,000元(157,000,000英鎊)乃由爪哇與AGP共同委聘之獨立第三方估值師作出之估值。於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該物業之估值(按英鎊計值)並無變動，因此毋須就20 Moorgate, London進行重估調整(就外匯波動所作調整除外)。實際代價將予以調整以考慮目標公司於買賣協議完成日期之實際資產淨值，包括任何外匯變動影響(除非於二零一七年二月二十八日估值後將不進行任何進一步的物業估值)。

待達成下文「先決條件」分段所載之條件後，資產重新分派預期將於二零一七年五月四日或之前完成。

根據買賣協議條款，爪哇應於買賣協議完成後5個營業日內向AGP支付本公司應付之代價港幣8,913,354,000元(913,637,286英鎊)。董事會擬用本集團的內部資源(包括本公司根據AGP股息宣派可收取之部份AGP股息)來償付資產重新分派之代價。就AGP股息而言，請參閱AGP於二零一七年三月三十一日在倫敦證券交易所監管新聞服務刊發之公佈，其中AGP宣佈AGP董事會已有條件地宣派AGP股息為每股AGP股份港幣10.35元(1.06英鎊)，合共港幣9,173,700,000元(940,323,292英鎊)。於AGP股息成為無條件及須予支付時，本公司將有權(作為AGP約97.17%已發行股本之持有人)從AGP收取款項總額約港幣8,914,236,000元(913,727,693英鎊)。本公司有權將AGP股息中的港幣8,913,354,000元(913,637,286英鎊)用於抵銷本公司須就收購目標公司而支付代價總額之責任。

先決條件

買賣協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) AGP 股東於 AGP 股東特別大會上通過批准資產重新分派及 AGP 股息之決議案；
- (ii) AGP 向 AGP 股東宣派附條件之 AGP 股息港幣 9,173,700,000 元，有關股息將於資產重新分派完成後派付；
- (iii) 獨立股東通過一項普通決議案批准實物分派；及
- (iv) 本公司宣佈作出附條件之實物分派，據此，本公司向其股東分派其於 AGP 的全部股權。

倘上述任何條件在二零一七年六月三十日（或雙方可能協定的有關較後日期）或之前未獲達成，買賣協議將告終止。倘買賣協議終止，則 AGP 股息、資產重新分派及實物分派將不會進行。

董事認為，資產重新分派及其條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

有關目標集團及 AGP 非中國資產之進一步資料

目標公司乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司。除作為 AGP 非中國資產的控股公司外，目標公司並無擁有任何其他主要資產或業務。

目標集團由逾 30 家實體組成，於二零一六年十二月三十一日，其主要資產包括：(i) 銀行結餘及現金約港幣 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。各項房地產資產的詳情載於下表。

AGP 非中國資產之資產淨值（摘錄自 AGP 截至二零一六年十二月三十一日之經審核財務報表）約為港幣 6,271,000,000 元（相等於 642,800,000 英鎊），佔截至二零一六年十二月三十一日 AGP 集團總綜合資產淨值之賬面淨值約 60%（經扣除 AGP 於二零一七年三月十七日宣派之 AGP 股息港幣 1,994,000,000 元）。

於完成資產重新分派後，餘下集團將持有下列資產：

1. 物業

物業名稱	位置	租約期滿	用途	概約總樓面面積 (平方米)	本公司的權益 (%)
(A) 餘下集團目前持有之物業					
John Sinclair House (附註1)	16 Bernard Terrace, Edinburgh, Scotland, United Kingdom	永久業權	辦公室	2,991 及 53 個停車位	100
Lizard Island Resort (附註1)	Lizard Island Tropical North Queensland	二零五零年九月三十日	渡假酒店	10,500	100
(B) 根據資產重新分派轉讓予餘下集團之物業(即AGP非中國資產)					
20 Moorgate, London, EC2R 6DA (附註1)	20 Moorgate, London, EC2R 6DA, United Kingdom	尚未到期之租期約138年	寫字樓	14,386.3	100 (主要租戶：審慎監管局(英倫銀行監管機構)餘下租期直至二零二七年六月三十日)
香港銅鑼灣皇冠假日酒店 (附註2)	香港銅鑼灣禮頓道8號	二零四九年十一月六日	酒店(由洲際酒店集團管理)	14,945	100

附註：

1. 投資物業
2. 物業、廠房及設備

2. 其他

- i. 銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)(於二零一六年十二月三十一日約港幣8,500,000,000元,以供說明用途);
- ii. 若干短期財務投資,主要為上市及非上市債務證券(於二零一六年十二月三十一日約港幣1,500,000,000元,以供說明用途);及
- iii. 銀行借款(於二零一六年十二月三十一日約港幣4,200,000,000元,以供說明用途)。

於完成資產重新分派後,AGP集團將持續持有下列物業,包括四項位於中國的物業,即(i)中環廣場;(ii)新世紀廣場B區商業平台及於其地庫2層及3層之停車位;(iii)西門口廣場二期寫字樓;及(iv)西門口廣場二期商業平台。有關物業詳情載於下表:

物業名稱	位置	租約期滿	用途	概約總樓面面積(平方米)	AGP的權益(%)	於二零一六年十二月三十一日的佔用率(%)及加權平均租約期限
中環廣場 (附註3)	中國四川省成都市錦江區鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日(租賃)	商業/寫字樓	91,455(包括停車場樓層)	100	79% 10.8年(主要商業用途租戶:成都新世界百貨店;主要寫字樓用途租戶:財富500強公司及政府機構) 一所總樓面面積為1,704.04平方米的寫字樓由業主佔用
新世紀廣場B區商業平台及於其地庫2層及3層之停車位 (附註3)	中國四川省成都市青羊區西玉龍街6號	二零六三年五月十八日(租賃)	商業	19,261(包括停車位)	100	100% 12.5年(主要租戶:酒店營運商)

物業名稱	位置	租約期滿	用途	概約總樓面面積 (平方米)	AGP 的權益 (%)	於二零一六年十二月三十一日的佔用率(%)及加權平均租約期限
西門口廣場二期寫字樓 (附註3)	中國廣東省廣州市荔灣區中山七路50號	二零五零年五月二十三日(租賃)	寫字樓	16,112	100	95% 4.3年(主要租戶:友邦保險) 一所總樓面面積為170.00平方米的寫字樓由業主佔用
西門口廣場二期商業平台 (附註4)	中國廣東省廣州市荔灣區中山七路48至58號	二零五零年五月二十三日(租賃)	商業	45,984(包括停車場樓層)	100	不適用 一所總樓面面積為217.53平方米的物業的一部份已出租 停車位按月度或小時出租 餘下部分處於空置狀態

附註：

3. 投資物業
4. 持作出售物業

上市規則涵義

於本聯合公佈日期，本公司持有AGP已發行股本總額約97.17%，而AGP全資擁有AGP非中國資產。因此，本公司擁有AGP非中國資產約97.17%之實際權益。完成資產重新分派後，AGP非中國資產將由本公司間接持有100%權益。因此，本公司將透過資產重新分派收購AGP非中國資產約2.83%之實際權益。

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

B. 爪哇建議以實物分派方式分派AGP股份作為特別股息

權益基準

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月二十九日，董事會通過決議建議按以下基準，向於爪哇記錄日期名列本公司股東名冊內之爪哇合資格股東按彼等於當時各自在本公司之持股比例，以實物分派形式分派以本公司全資附屬公司名義登記之861,278,857股AGP股份(即佔AGP已發行股本約97.17%)作為特別股息：

每持有1,000股爪哇股份.....1,268股AGP股份

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

AGP股份之零碎部份將不予分派。AGP股份之零碎權利及任何未獲分派之AGP股份(任何按下文「爪哇合資格股東及爪哇非合資格股東」一節所載，為爪哇非合資格股東之利益而出售之任何AGP股份除外)將在市場出售，而有關出售之所得款項淨額將撥歸本公司所有。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AGP股份數目將會下調捨去零碎部份至最接近整數。

於本聯合公佈日期，AGP之已發行股本為886,347,812股AGP股份(每股面值0.05美元)，而爪哇擁有約97.17%之已發行AGP股份。

實物分派將須待獨立股東在股東特別大會上予以批准後，方可作實。

實物分派之條件

實物分派須待下列條件達成後，方可作實：

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

上述條件均無獲豁免。倘若上述條件未獲達成，實物分派(及下文所述之換股要約)將不會進行。待上述條件達成後，於爪哇記錄日期當天本公司持有之所有已發行AGP股份將根據實物分派進行分派。

換股要約須待完成實物分派後方可作實，要約人及其緊密聯繫人士須於股東特別大會上就批准實物分派而提呈之相關決議案放棄投票。本公司預期將於二零一七年四月十日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)董事會函件(列明有關實物分派及特別現金股息之進一步資料，包括爪哇記錄日期、股東特別大會日期)、獨立財務顧問致獨立股東之函件(當中載有其就實物分派向獨立股東提供之意見)以及召開股東特別大會之通告。

爪哇合資格股東及爪哇非合資格股東

實物分派將給予於爪哇記錄日期名列本公司股東名冊內之股東，但不會伸延至任何爪哇非合資格股東。

董事將就相關地區法律之法定限制及該地區之相關監管機構或證券交易所之規定作出適當查詢，以釐定是否需要或適宜排除於爪哇記錄日期登記為爪哇股東之海外股東參與實物分派。

倘董事在作出有關查詢後認為，基於相關地區法律之法定限制或該地區之相關監管機構或證券交易所之規定，排除有關海外股東屬必要或合適之舉，則實物分派將不會向爪哇非合資格股東作出。在此情況下，本公司將安排該等原應轉讓予爪哇非合資格股東之AGP股份盡快在市場出售。扣除開支後之出售所得款項，倘超過每位爪哇非合資格股東港幣100元，則有關款項將以港幣向相關爪哇非合資格股東分派，風險由彼等自行承擔；惟倘每位爪哇非合資格股東所得款項淨額少於港幣100元，則該款項將撥歸爪哇。本公司將在公司通函內就有關實物分派之法律查詢作出適當披露。

於本聯合公佈日期，有2位海外股東，彼等之地址分別位於百慕達及英屬處女群島。

確定權利之登記程序

為符合建議實物分派之資格，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一七年五月四日下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)。

實物分派之影響

隨實物分派完成後但於換股要約前，本公司將不再在AGP擁有任何股權。本公司先前持有之AGP約97.17%之已發行股本在該期間將會由股東(包括NLI)直接持有。假設所有AGP合資格股東(NLI除外)接納換股要約(如下文進一步所述)，且所有AGP股東均合資格參與換股要約，則於緊接換股要約後，目前由本公司持有之AGP股份將會直接由NLI 100%持有。因此，AGP及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司，及其財務資料將不再納入至本集團的綜合財務報表中。因此，預計本集團的收益、溢利、資產及資產淨值將減少。本集團股東的權益將會減少，減少幅度相當於本集團應佔AGP集團綜合資產淨值的賬面值，根據二零一六年十二月三十一日本集團的經審核財務資料，該等賬面值約為港幣4,000,000,000元。實物分派將不會在財務報表中產生收益或虧損。

完成資產重新分派及實物分派後，估計餘下集團及AGP集團的總資產淨值將會分別約為港幣8,200,000,000元及港幣4,200,000,000元。對本集團產生之財務影響之進一步詳情將載於本公司有關實物分派之通函內。

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

資產重新分派及實物分派之背景、理由及裨益

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

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

在獲准在另類投資市場買賣之前，AGP為Trans-Tasman Properties Limited（一家在紐西蘭證券交易所上市之紐西蘭公司，本公司為其主要股東）之全資附屬公司。在二零零六年一月，AGP獲准在另類投資市場買賣，與此同時，Trans-Tasman Properties Limited持有之AGP股份被分派予其當時既有之股東（包括爪哇）。於二零零六年九月，本集團進行重組，爪哇向AGP注入若干房地產業務，以換取AGP股份；因此，本公司成為擁有約96.42% AGP股份之持有人。

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

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

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

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

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

AGP及爪哇各自之業務重點

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

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

新成本分擔協議

於重組後，預期AGP集團的管理將會適時在很大程度上獨立於爪哇。目前，AGP集團擁有其自身的行政管理及營運人員（主要為中國員工），與餘下集團分開營運及管理其自身的業務。AGP集團亦與餘下集團共用辦公場所，根據原成本分擔協議，餘下集團亦向AGP集團提供若干服務，如財務、合規及秘書人員支援。

然而，緊接完成資產重新分派及AGP股息後，在公司層面上將來自爪哇之若干僱員調離AGP並不可行，因此，於二零一七年三月三十一日，AGP與爪哇之全資附屬公司SEAI已訂立新成本分擔協議，據此，SEAI將於過渡期間繼續向AGP提供若干服務（即財務、合規及公司秘書人員支援）。該期間將不會超過一個歷年，且預期AGP將會在完成資產重新分派及AGP股息後不久開始招募人員（從爪哇或第三方）。

新成本分擔協議將於資產重新分派、AGP股息及實物分派完成後生效。新成本分擔協議將取代雙方先前訂立的日期為二零一四年七月二十九日的成本分擔協議，該協議將於資產重新分派及AGP股息完成後終止，AGP並不承擔任何成本。根據上市規則第14A章，於實物分派完成後，新成本分擔協議將構成本公司的持續關連交易。董事（包括獨立非執行董事）認為，新成本分擔協議的條款就本公司及股東而言屬公平合理。本公司將根據上市規則項規定適時另行刊發公佈。

關係協議

AGP於二零零六年獲准許於另類投資市場交易時，爪哇與AGP訂立一份控股股東協議，據此，爪哇同意只要其持有AGP股本的30%，將不會從事任何導致AGP或AGP集團的任何成員公司不能獨立開展餘下集團的業務的活動以及雙方訂立的所有交易將按公平原則進行。因此，於實物分派完成後，有關協議將不再生效。根據實物分派及於其完成後但於換股要約完成前，由於NLI將持有AGP至少63.50%的股本（假設自本聯合公佈日期至完成實物分派期間，AGP之已發行股本將無任何變動），NLI已與AGP訂立日期為二零一七年三月三十一日的新關係協議，條款與爪哇的現有協議相若，須待實物分派完成後方生效。

C. 爪哇建議以現金派發特別股息

董事會欣然另行公佈，於二零一七年三月二十九日，其已建議宣派及派付特別現金股息。

於本聯合公佈日期，本公司擁有678,614,726股已發行股份。基於本聯合公佈日期之已發行股份數目，特別現金股息(倘宣派及派付)將合共為港幣2,036,000,000元，即每股爪哇股份港幣3.0元。

待下文「派付特別現金股息之條件」一段所載條件達成後，特別現金股息擬根據本公司之公司細則及百慕達公司法於二零一七年六月二十一日或前後以現金以本公司之保留盈利派付。

派付特別現金股息之條件

宣派及派付特別現金股息須待下列條件達成後方可作實：

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

上述條件不得豁免。如未達成上述條件，則不會派付特別現金股息。

派付特別現金股息之原因及影響

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將另行刊發公佈，內容有關為釐定股東享有收取特別現金股息之權利而暫停辦理股份過戶登記手續之日期，期間將不會辦理股份過戶登記手續。

D. 本公司董事調任

根據建議，完成實物分派後，呂聯樸先生將獲委任為爪哇之行政總裁，負責餘下集團之策略領導。呂聯勤先生將由執行董事調任為非執行董事。呂榮梓先生仍擔任主席兼執行董事。

E. 要約人提出將 AGP 股份交換為爪哇股份之自願換股要約

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

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

換股要約之條款

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

每 4 股 AGP 股份 1 股代價股份 (即要約人持有之已發行爪哇股份)

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

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

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

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

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

價值比較

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

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

- (i) 於二零一七年三月三十日（即 AGP 最後交易日）另類投資市場所報 AGP 股份之收市價 0.635 英鎊（約港幣 6.2 元）折讓約 29.1%；
- (ii) 於緊接 AGP 最後交易日（包括該日）前五個連續交易日另類投資市場所報的每股 AGP 股份平均收市價約 0.79 英鎊（約港幣 7.7 元）折讓約 43.0%；
- (iii) 於緊接 AGP 最後交易日（包括該日）前十個連續交易日另類投資市場所報的每股 AGP 股份平均收市價約 0.74 英鎊（約港幣 7.2 元）折讓約 39.2%；
- (iv) 於緊接 AGP 最後交易日（包括該日）前二十個連續交易日另類投資市場所報的每股 AGP 股份平均收市價約 0.59 英鎊（約港幣 5.8 元）折讓約 23.8%；

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

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

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

AGP 股份最高及最低股價

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

換股要約價值

於本聯合公佈日期，要約人直接持有爪哇股份443,486,289股，以及要約人連同其一致行動人士持有494,632,378股爪哇股份。倘換股要約得以落實，全面接納換股要約所需代價將最多為80,802,953股代價股份。要約人之換股要約財務顧問豐盛融資信納要約人備有足夠代價股份及充足資金，供換股要約獲全面接納時支付所需代價及買方及賣方從價印花稅(根據股份於最後交易日之最近收市價每股爪哇股份港幣17.64元計算所得，進一步詳情載於本聯合公佈「印花稅」分段)。代價股份已繳足股款，不附帶一切留置權、衡平權益、押記及產權負擔，並連同目前及其後所附一切權利，包括收取及保留其後所宣派、作出或派付一切股息及其他分派之權利。

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

換股要約之先決條件

換股要約須待先決條件實物分派完成後方始作出。

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

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

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

接納換股要約之影響

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

綜合文件

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

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

AGP海外股東

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

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

印花稅

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

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

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

零碎股份

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

相關安排之詳情將於綜合文件披露。

交收

接納換股要約所涉及的代價股份將盡快以寄發代價股份的股票之形式交收，惟無論如何須於接獲就換股要約而填妥之有效接納表格當日起計七(7)個營業日內進行。

代價股份之零碎配額

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

其他安排

於本聯合公佈日期：

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

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

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

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

要約人之背景

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

有關AGP之資料

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

AGP將根據收購守則於切實可行情況下盡快刊發公佈。

買賣披露

根據收購守則規則3.8，謹此提醒AGP及要約人(定義見收購守則)各自之聯繫人士(定義見收購守則及包括擁有或控制任何類別相關證券5%或以上之人士)須根據收購守則披露彼等買賣(i)AGP證券及(ii)爪哇證券(將予提呈作為換股要約之代價)之詳情。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22附註11全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉收購守則規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於港幣1,000,000元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

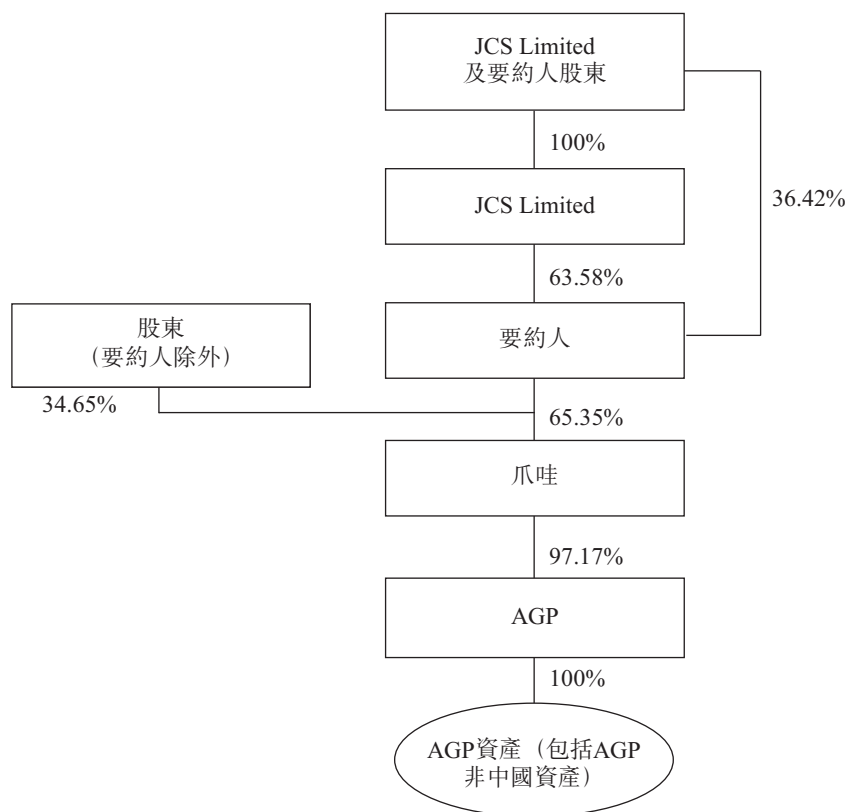
對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

重組之前及之後的權益架構

完成建議重組後，爪哇(i)將直接或透過全資擁有代名人持有AGP非中國資產；及(ii)將不再持有AGP股權，而NLI直接持有AGP 100%權益(假設AGP全體股東承購NLI發出的換股要約以及全體AGP股東均符合換股要約資格)。

下表載列重組完成之前及之後的爪哇及AGP權益架構簡圖：

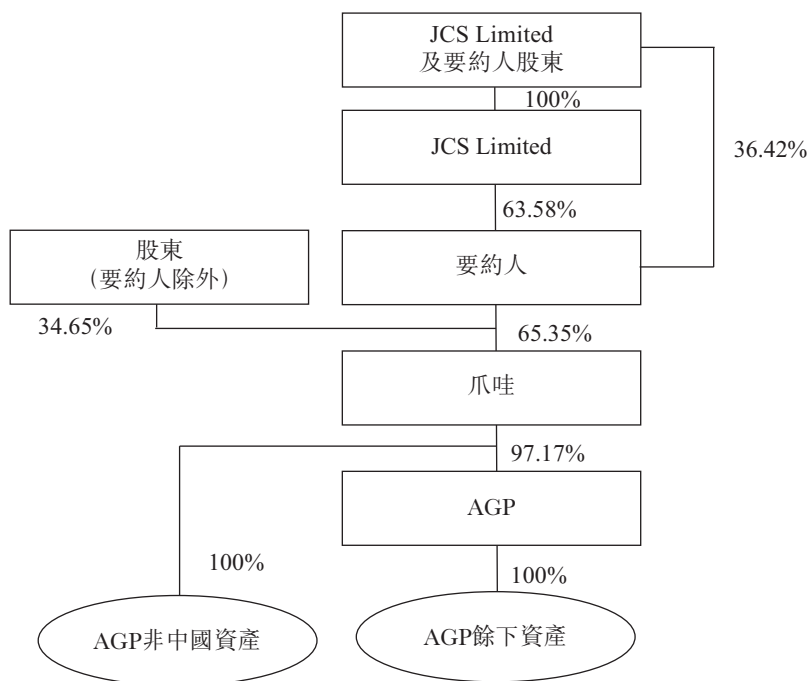
重組前



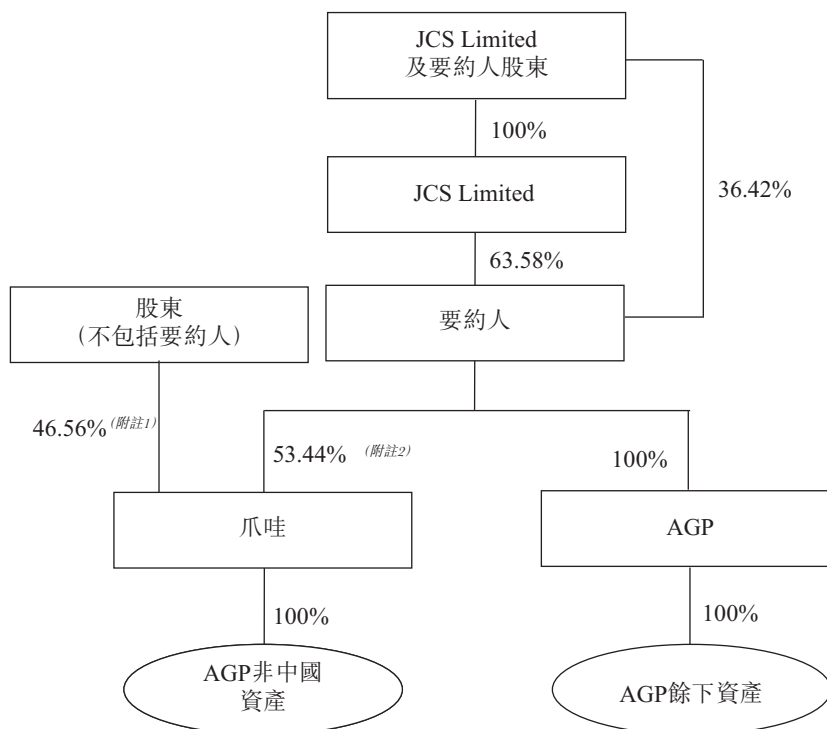
附註：

1. 僅供說明，該等簡明集團架構僅顯示除爪哇以外之各實體最大股東。
2. JCS Limited由執行董事呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生分別擁有約49%、25.5%及25.5%權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生為胞兄弟，均為呂榮梓先生的兒子。

資產重新分派完成後



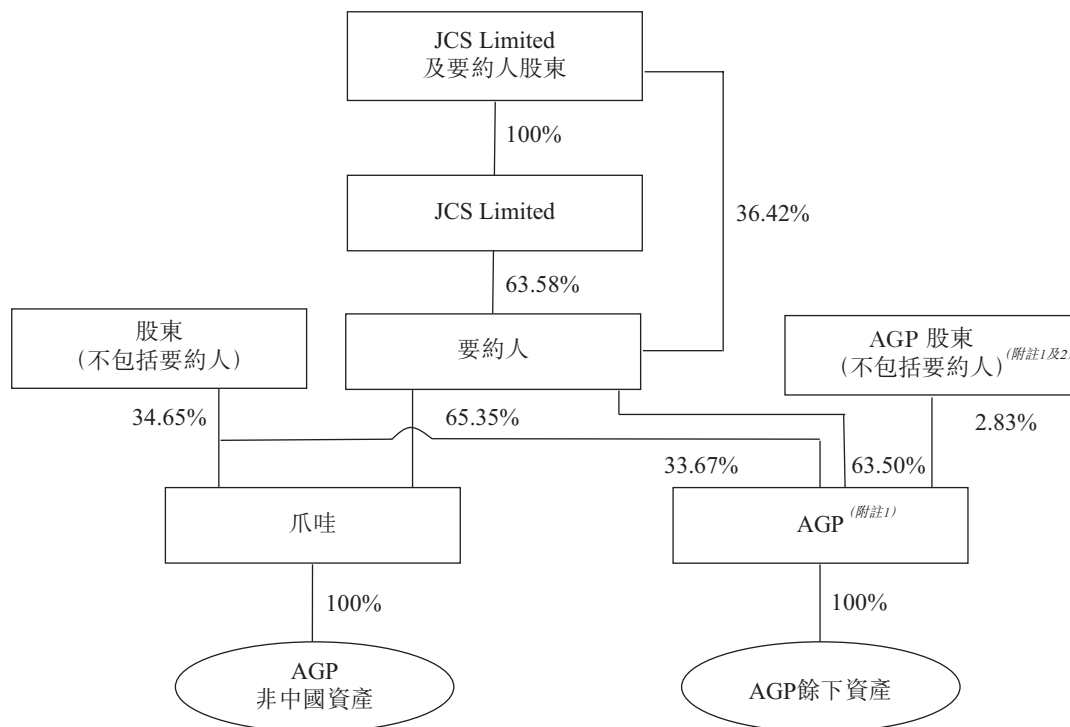
A. 緊隨重組完成後 (即實物分派及換股要約完成後)，假設換股要約獲悉數接納



附註：

1. 假設所有 AGP 股東均合資格參與換股要約，AGP 將由要約人擁有 100% 權益。
2. 假設全體股東符合實物分派資格。

- B. 緊隨重組完成後(即實物分派及換股要約完成後)，假設概無 AGP 股東接納換股要約



附註：

1. AGP 股份將由 (i) 要約人持有約 63.50%；(ii) 根據實物分派獲得 AGP 股份的股東 (不包括要約人) 持有約 33.67%；以及 (iii) 緊隨重組完成後持有 AGP 股份的 AGP 股東持有約 2.83%。
2. 該等 AGP 股東為在實物分派前持有 AGP 股份之現有 AGP 股東。

爪哇將根據上市規則於公佈披露更多資料 (如合適)。

F. 過去十二個月期間進行之集資活動

本公司於緊接本聯合公佈日期前過去十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

G. 一般事項

由AGP獨立非執行董事組成的AGP獨立董事委員會將會成立，以考慮換股要約及就此向AGP獨立股東(即AGP股東，要約人及其一致行動人士除外)提供推薦建議。獨立財務顧問將獲委任，以就(特別是)換股要約是否公平合理及向AGP獨立董事委員會提供意見，並應否接納換股要約向AGP獨立股東提供推薦建議。於獨立財務顧問獲委任時會另行刊發公佈。獨立財務顧問就換股要約之意見及推薦建議將載入綜合文件內。

H. 股東特別大會

本集團將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過批准實物分派及宣派及派付特別現金股息之普通決議案。擬於股東特別大會提呈之決議案將按股數投票方式進行表決。

由於作出換股要約須待完成實物分派後方可作實，而實物分派須由獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准實物分派，要約人及其緊密聯繫人士將就於股東特別大會上提呈以批准實物分派及特別現金股息之相關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除要約人及其緊密聯繫人士將就批准實物分派之決議案放棄投票外，概無股東於將予考慮之重組中擁有有別於其他股東之權益而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司預期將於二零一七年四月十日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)董事會函件(列明有關實物分派及特別現金股息之進一步資料，包括爪哇記錄日期、股東特別大會日期)、獨立財務顧問致獨立股東之函件(當中載有其就實物分派向獨立股東提供之意見)以及召開股東特別大會之通告。

警告：實物分派須達成若干條件後方可作實，故不一定付諸實行。此外，換股要約將於實物分派完成後方始作出，並須待達成先決條件後方可作實，故換股要約不一定付諸實行。股東、AGP股東以及本公司及AGP有意投資者於買賣本公司及AGP證券時務請極度審慎，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

I. 預期時間表

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

事件	預期日期 (附註1) (二零一七年)
寄發股東特別大會通函	四月十日
遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時間	四月二十五日下午四時正
股東特別大會	四月二十七日下午四時正
刊發股東特別大會之投票表決結果	四月二十七日
為釐定享有實物分派及特別現金股息權利 而向爪哇之香港股份過戶登記處 遞交爪哇股份之最後時間	五月四日下午四時正
爪哇記錄日期及時間	五月四日下午四時正
完成資產重新分派	五月四日
完成實物分派	五月四日
寄發綜合文件及隨附接納表格日期及 換股要約開始日期 (附註2)	五月五日
於截止日期接納換股要約之最後時間及日期 (附註3)	不遲於五月二十六日 下午四時正
換股要約之截止日期 (附註3)	五月二十六日
於截止日期在聯交所網站刊發換股要約結果之公佈	不遲於五月二十六日 下午七時正
向接納換股要約之股東寄發爪哇股票之最後日期	六月七日
特別現金股息之派付日期	六月二十一日

附註：

1. 上述時間表僅供參考。上述時間表如有任何變動，爪哇、AGP及要約人將刊發公佈通知股東及AGP股東。所有時間及日期均指香港本地時間。
2. 待先決條件獲達成後，換股要約於寄發綜合文件日期作出，可於該日期起直至截止日期可供接納。
3. 根據收購守則，換股要約初步須於綜合文件寄發日期後最少二十一日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長換股要約，否則接納換股要約之最後時間及日期為二零一七年五月二十六日下午四時正。說明換股要約是否已延長、修訂或截止之公佈將於二零一七年五月二十六日下午七時正前於聯交所網站刊發。倘要約人決定延長換股要約而公佈並無指明下一截止日期，則須於換股要約結束前十四日向該等未接納換股要約之AGP獨立股東以公佈形式發出通告。

恢復買賣

應本公司要求，爪哇股份及本公司之債務證券(股份代號：5344)自二零一七年三月三十日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。本公司已向聯交所申請爪哇股份及本公司之債務證券(股份代號：5344)自二零一七年四月三日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

J. 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予之涵義；
「AGP」	指	Asian Growth Properties Limited，一家於百慕達註冊之獲豁免有限公司，其股份於另類投資市場(股份代號：AGP)買賣，以及於本聯合公佈日期為本公司擁有97.17%權益之附屬公司；
「AGP董事會」	指	AGP之董事會；
「AGP董事」	指	AGP之董事；
「AGP股息」	指	誠如AGP日期為二零一七年三月十一日之公佈所述，AGP派付附有條件之現金股息；

「AGP 除外股東」	指	於完成實物分派後持有 AGP 股份之 AGP 海外股東 (如有)，其在 AGP 股東名冊內所示地址屬於香港境外並位於某司法權區而該司法權區之法律可能禁止向該等 AGP 股東作出換股要約或規定爪哇須遵守要約人經衡量該司法權區內涉及之持有 AGP 股份之 AGP 海外股東數目及彼等於 AGP 之持股量後認為過於繁重或繁瑣之額外規定 (惟須視乎法律意見及取得執行人員事先同意)；
「AGP 集團」	指	AGP 及其不時之附屬公司；
「AGP 獨立董事委員會」	指	即將成立的 AGP 之獨立董事委員會，以批准及委任獨立財務顧問及就換股要約向 AGP 獨立股東提供推薦意見；
「AGP 獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之 AGP 股東；
「AGP 非中國資產」	指	誠如本聯合公佈「有關目標集團及 AGP 非中國資產之進一步資料」一段所述，AGP 擁有之若干資產；
「AGP 海外股東」	指	其在 AGP 股東名冊內所示地址屬於香港以外地區之 AGP 股東；
「AGP 合資格股東」	指	除 AGP 除外股東以外之 AGP 股東；
「AGP 股份」	指	AGP 股本中每股面值 0.05 美元之普通股；
「AGP 股東」	指	AGP 股份不時之持有人；
「另類投資市場」	指	倫敦證券交易所另類投資市場；
「另類投資市場規則」	指	倫敦證券交易所頒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，根據證券及期貨條例可從事第 4 類 (就證券提供意見)、第 6 類 (就機構融資提供意見) 及第 9 類 (資產管理) 受規管活動之持牌法團，及就換股要約擔任要約人之財務顧問；
「資產重新分派」	指	根據買賣協議，透過買賣目標公司的方式將 AGP 非中國資產由 AGP 重新分派予爪哇；

「百慕達公司法」	指	百慕達公司法一九八一年公司法，經不時修訂；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	聯交所開門業務交易之日；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「截止日期」	指	二零一七年五月二十六日，換股要約之截止日期，或倘換股要約延長，則為要約人根據收購守則並經執行人員同意可能決定及公佈之任何其後截止日期；
「本公司」或「爪哇」	指	爪哇控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：251）；
「綜合文件」	指	由要約人及受要約公司或代表要約人及受要約公司根據收購守則向全體AGP股東（不包括AGP除外股東）刊發之綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）換股要約之詳情及換股要約之接納及過戶表格；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「代價股份」	指	要約人目前持有之最多80,802,953股爪哇股份，以償付換股要約之代價；
「董事」	指	爪哇之董事；
「實物分派」	指	爪哇建議向爪哇合資格股東，按於爪哇記錄日期營業時間結束時彼等各自在爪哇之持股比例，以實物分派形式分派爪哇持有之AGP股份作為特別股息；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其授權之人士；
「本集團」	指	爪哇及其不時之附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除NLI及其緊密聯繫人士以外之股東；
「JCS」	指	一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，為NLI的直接控股公司；
「最後交易日」	指	二零一七年三月二十九日，即緊接刊發本聯合公佈前之爪哇股份最後交易日；
「AGP最後交易日」	指	二零一七年三月三十日，即刊發本聯合公佈前AGP股份之最後交易日；
「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；
「新成本分擔協議」	指	AGP與SEAI訂立之日期為二零一七年三月三十一日之新成本分擔協議；
「NLI」或「要約人」	指	Nan Luen International Limited;
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「先決條件」	指	作出換股要約之先決條件，即完成實物分派，進一步詳情載於「換股要約之先決條件」一段；
「餘下集團」	指	完成實物分派後之本公司及其附屬公司，即不包括AGP集團之本集團；
「重組」	指	本集團之建議公司重組，當中涉及(其中包括)資產重新分派、AGP股息、實物分派及換股要約以及所有相關事項；
「爪哇非合資格股東」	指	股東，其於爪哇記錄日期當天的營業時間結束時在爪哇股東名冊內所示地址屬於香港境外並位於某司法權區而該司法權區之法律可能禁止向該等股東作出實物分派或規定爪哇須遵守董事經衡量該司法權區內涉及之股東數目及彼等於爪哇之持股量後認為過於繁重或繁瑣之額外規定(惟須視乎法律意見)；

「爪哇合資格股東」	指	於爪哇記錄日期當天的營業時間結束時名列爪哇股東名冊內之股東，不包括爪哇非合資格股東；
「爪哇記錄日期」	指	確定股東享有參與實物分派及特別現金股息權利之記錄日期，即二零一七年五月四日或爪哇可能釐定之有關其他日期；
「爪哇股份」	指	爪哇股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「SEAI」	指	South-East Asia Investment and Agency Company, Limited，一家於香港註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司；
「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	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	爪哇召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准有關實施實物分派及特別現金股息之決議案；
「換股要約」	指	待先決條件獲達成後，要約人為收購AGP股份而向AGP合資格股東(不包括要約人已持有或擁有之AGP股份)以AGP股份交換代價股份之自願換股要約；
「股東」	指	爪哇股份持有人；
「特別現金股息」	指	董事會建議派發之建議特別股息每股爪哇股份港幣3.0元；
「買賣協議」	指	AGP與本公司就買賣目標公司之全部已發行股本於二零一七年三月三十一日訂立之買賣協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；

「目標公司」	指	堅利集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為AGP之全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，其中包括AGP非中國資產；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣。

附註：就本聯合公佈而言，所使用之匯率為1英鎊兌港幣9.7559元及1美元兌港幣7.8元。

承董事會命
SEA Holdings Limited
 呂榮梓
 主席兼常務董事

承董事會命
NAN LUEN INTERNATIONAL LIMITED
 呂榮梓
 董事

香港，二零一七年三月三十一日

本公司之董事於本聯合公佈日期為：

執行董事：

呂榮梓先生(主席兼常務董事)
 呂聯勤先生
 呂聯樸先生

獨立非執行董事：

顏以福先生
 梁學濂先生
 鍾沛林先生

非執行董事：

林成泰先生

要約人之董事於本聯合公佈日期為：

呂榮梓先生
 呂聯勤先生
 呂聯樸先生

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

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