

---

## 此乃要件 請即處理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有太和控股有限公司之證券，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



### 主要交易 有關收購LEON PROPERTY LIMITED 之全部股權

---

除文義另有指明者外，本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項自太和及TAI Capital（其組成一組緊密聯繫之股東及合共持有附有權利可出席股東大會並於會上投票之已發行股份多於50%）取得書面股東批准。因此，將不會根據上市規則第14.44條舉行股東大會以批准收購事項。本通函將寄發予股東僅供其參考。

二零一七年一月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之財務資料 .....	III-1
附錄四 – 該物業之估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購銷售股份
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之日期為二零一六年十一月二十四日之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年十一月二十五日之有關收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	倫敦市、香港、澤西島及根西島之清算銀行開門營業之日（不包括星期六或星期日或英格蘭、香港、澤西島或根西島公眾假期）
「業務更新公告」	指	本公司日期為二零一六年十月二十六日之公告
「本公司」	指	太和控股有限公司（前稱百威國際控股有限公司），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：718）
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	於所有先決條件獲達成日期起計第三個營業日（或買方與賣方協定之有關較後日期）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購協議項下之銷售股份代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團
「最終完成賬目」	指	目標公司於完成日期之資產負債表及資產淨值報表，其將由買方與賣方於完成後協定
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙凱」	指	滙凱控股有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「最後可行日期」	指	二零一七年一月二十四日，即本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「倫敦物業收購事項」	指	透過其附屬公司收購MRB Residential Holdings Limited及RCBG Residential (UK) Limited之全部已發行股份（合共持有位於倫敦Buckingham Gate 6至9號之永久業權物業之100%權益），詳情載於日期為二零一六年十月十八日之通函
「資產淨值」	指	目標公司於完成時之資產總額減負債總額
「票據」	指	本公司於二零一六年九月三十日發行之5%可贖回固定票息已擔保、有抵押及非後償票據
「該物業」	指	10 Hammersmith Grove，約11,402.8平方米之商用物業
「買方」	指	廣盛投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方之尚未償還貸款金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TAI Capital」	指	TAI Capital LLC，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其由蔡華波先生全資擁有，並為控股股東之一

---

## 釋 義

---

「太和」	指	太和金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其由蔡華波先生全資擁有，並為控股股東之一
「目標公司」	指	Leon Property Limited
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	Leon Property Holdings Limited
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

為易於參考及除本通函另有指明者外，本通函內以港元及英鎊計值之款額乃以1.0英鎊兌10.0港元之匯率進行換算。此並不表示港元可按該匯率兌換為英鎊，或反之亦然。

---

## 董事會函件

---



**執行董事**

孟昭億博士 (主席兼行政總裁)

徐可先生

葉非先生

柳驊博士

陳偉松先生

王強先生

**獨立非執行董事**

冒康夫先生

高濱博士

劉艷女士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港

皇后大道東1號

太古廣場第3期

12樓

1206-1209室

### 主要交易 有關收購目標公司 之全部股權

#### 緒言

謹此提述該公告。於二零一六年十一月二十四日（香港時間），買方（本公司之間接全資附屬公司）及賣方訂立收購協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份，現金代價相等於誠如最終完成賬目所示目標公司之資產淨值。根據收購協議，買方亦須於完成時向賣方償還股東貸款。因此，買方應付予賣方之總代價約為44,700,000英鎊（相等於約447,000,000港元），即誠如最終完成賬目所示目標公司之未經審核資產淨值及未經審核股東貸款分別15,800,000英鎊（相等於約158,000,000港元）及28,900,000英鎊（相等於約289,000,000港元）之總和。

本通函旨在向閣下提供(i)收購協議之進一步詳情、(ii)有關目標集團及該物業之進一步資料、(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料、(iv)該物業之估值報告及(v)上市規則規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 收購協議

- 日期：二零一六年十一月二十四日
- 訂約方：(i) 買方：廣盛投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 賣方：Leon Property Holdings Limited，Brockton Capital Fund III L.P.之全資附屬公司

賣方為由Brockton Capital Fund III L.P.間接持有之投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 將予收購之資產

將予收購之資產包括銷售股份。

銷售股份相當於目標公司之全部股權。

目標公司之主要資產為該物業，其詳情載於下文「有關目標公司之資料」一段。

### 代價

根據收購協議，應付賣方之總代價等於誠如最終完成賬目所示之目標公司之資產淨值金額（該物業之估值為103,500,000英鎊（相等於約1,035,000,000港元））及股東貸款。總代價須於最終完成賬目日期後三個營業日內以現金償付。於二零一六年十二月二十二日，完成已進行，而買方已向賣方支付總代價44,700,000英鎊（相等於約447,000,000港元）（經計及買方於收購協議日期支付的按金5,000,000英鎊），即目標公司於完成日期之資產淨值15,800,000英鎊（相等於約158,000,000港元）及買方於完成時償還予賣方之於完成日期之股東貸款28,900,000英鎊（相等於約289,000,000港元）之總和。

代價乃由買方與賣方經考慮資產淨值（而該物業之估值為103,500,000英鎊（相等於約1,035,000,000港元））、買方將予償付之股東貸款及鑑於倫敦物業市場前景之該物業潛在資本收益後按公平磋商而釐定。

### 先決條件

完成須待下文載列之條件獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就收購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案取得股東批准；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 蘇格蘭皇家銀行已就收購協議項下擬進行之交易授出形式及內容令買方及賣方合理信納之同意。

倘先決條件並未於二零一七年一月三十一日或之前獲達成，則收購協議將告終止，而概無訂約方可就收購協議向任何其他訂約方提出任何申索（惟就任何存續條文提出者除外）。

### 完成

因所有先決條件已獲達成，故完成已於二零一六年十二月二十二日進行。

於完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績會綜合計入經擴大集團之財務報表內。

### 有關目標公司之資料

目標公司於二零一六年三月二日於根西島註冊成立，其主要資產為該物業。目標公司自二零一六年三月二日（目標公司之註冊成立日期）至二零一六年九月三十日之經審核綜合財務資料載於本通函附錄二。

於二零一六年九月三十日，該物業之公平值約為103,500,000英鎊（相等於約1,035,000,000港元）。由獨立專業估值師編製之該物業之估值報告已載入本通函。

### 該物業

該物業（即10 Hammersmith Grove）為於二零一三年落成之商業大廈，位於倫敦西部漢默史密斯（Hammersmith）。該物業包括122,744平方呎之內部面積，容納六名優質辦公室及餐廳租戶（包括但不限於Philip Morris、Fox、UKTV、Accor等）。該物業之每年總租金為5,600,000英鎊（相等於約56,000,000港元）。與上述重要租戶訂立之租賃協議年期為10年至20年，其中年期最長者將於二零二九年五月到期。

### 收購事項之理由

本集團主要從事(i)物業投資；(ii)不良資產投資及管理業務；(iii)提供金融服務；及(iv)買賣商品、證券及醫療設備。本集團各業務分部之主要發展載於業務更新公告。



---

## 董事會函件

---

誠如業務更新公告所披露，本公司擬透過建立位於英國及其他國家主要城市之優質商業（包括酒店）及住宅物業組合發展物業投資業務，目標組合規模介乎1,000,000,000英鎊至2,000,000,000英鎊，並已與潛在賣方就若干物業投資建議進行磋商，包括（其中包括）可能投資位於倫敦之兩項商用物業，金額分別約為241,000,000港元及1,200,000,000港元。

繼刊發業務更新公告後，上述其中一項物業投資建議已落實為收購事項。連同已於二零一六年十一月四日完成之倫敦物業收購事項（詳情載於日期為二零一六年十月十八日之通函），董事會相信，收購事項將進一步提升本集團之投資物業組合，並為本集團產生穩健及理想租金收入。董事會認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益。本集團之業務回顧詳情載於本通函附錄一。

本公司擬透過按揭貸款及／或內部資源方式為收購事項提供資金。倘就本集團之潛在投資或業務發展出現進一步融資需要，本集團可能考慮進行其他股本集資活動（包括但不限於配售、供股等）。

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項與已於二零一六年十一月四日完成之倫敦物業收購事項合併計算後之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14章）高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則項下之股東批准規定。

於該公告日期，太和及TAI Capital（均由蔡華波先生全資擁有）合共擁有3,212,880,742股股份（佔本公司已發行股本約71.35%）。由於概無股東於收購事項中擁有重大權益，且概無股東須於倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項時須放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項自太和及TAI Capital取得書面批准。因此，本公司將不會召開本公司股東特別大會以批准收購事項。

### 一般資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
太和控股有限公司  
主席兼行政總裁  
孟昭億博士

二零一七年一月二十五日

## 1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料連同相關附註，於以下文件中披露，並已於聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)刊發：

- (i) 於二零一四年六月二十七日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報（第45至116頁）；
- (ii) 於二零一五年六月二十六日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第44至104頁）；及
- (iii) 於二零一六年六月三日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第46至124頁）。

## 2. 債務聲明

於二零一六年十一月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有約3,286,000,000港元之債務。

### 銀行借貸

於二零一六年十一月三十日，本集團尚未償還銀行借款之賬面總值約為1,065,000,000港元。除本公司之最終控股公司所擔保之賬面值為498,000,000港元之銀行借款外，餘下賬面值為1,107,000,000港元之銀行借款並無擔保。銀行借款乃以i)最終控股公司所擁有之辦公室物業ii)投資物業、銀行存款、保險所得款項及連同對本集團若干附屬公司之所有資產設立之浮動押計及iii)投資物業及有抵押銀行存款連同對目標公司之所有資產設立之浮動押計作抵押。

### 貸款票據

於二零一六年十一月三十日，本集團尚未償還貸款票據之賬面總值約為1,383,000,000港元。貸款票據由最終控股公司、蔡華波先生及其全資擁有公司擔保以及由本公司兩間全資附屬公司之所有權益股份作抵押。

### 應付最終控股公司款項

於二零一六年十一月三十日，本集團結欠其最終控股公司之款項賬面總值約為17,000,000港元及其為無擔保及無抵押。

### 直接控股公司之貸款

於二零一六年十一月三十日，目標公司尚未償還直接控股公司之貸款賬面總值約為281,000,000港元及為無擔保及無抵押。

於二零一六年十一月三十日營業時間結束時，除本節所披露者及集團內公司間負債外，經擴大集團並無任何已發行及未償還、或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務（包括銀行透支）、貸款、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、融資租賃責任、按揭或押記、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經計及本集團內部產生資金、收購事項、現時可獲得之銀行融資及在並無不可預見之情況下，本集團將擁有充裕營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之現時需求。

### 4. 重大不利變動

除於本公司日期為二零一六年十一月二十二日之盈利警告公告所作出之披露外，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）起本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

### 5. 本集團之業務回顧

本集團主要從事(i)房地產投資；(ii)不良資產投資及管理；(iii)提供金融服務；及(iv)買賣商品、證券及醫療設備。

下文載列有關本公司業務之最新發展：

#### 房地產投資

於二零一六年十一月四日，本公司收購一項位於倫敦之豪華住宅物業，代價約為112,202,150英鎊（相等於約1,155,682,145港元）（可於完成時調整）。該收購事項之詳情載於本公司日期為二零一六年十月十八日之通函。

誠如業務更新公告所披露，本公司擬透過建立位於英國及其他國家主要城市之優質商業（包括酒店）及住宅物業組合發展物業投資業務，目標組合規模介乎1,000,000,000英鎊至2,000,000,000英鎊。董事會預期房地產投資業務將為本集團帶來租金收入，同時可於資本增值中獲益。

於二零一六年十一月二十四日，本集團進行收購事項，其詳情載於本通函。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司正在英國物色多項可能房地產投資，金額約為2,000,000,000港元至3,000,000,000港元，預期將透過票據、該等融資及來自銀行或其他投資者之其他可能債務或股權融資提供資金。

倘任何收購事項得以實現，本公司將根據上市規則之適用規定適時作出進一步公告。

### 不良資產投資及管理

本集團積極透過投標有物業抵押品（包括土地使用權及住宅、工業或商業建築物之業權）之優質不良貸款來加強其不良資產組合，旨在透過變現相關抵押品以攫取投資之潛在升值。

於二零一六年九月三十日，本集團不良貸款投資組合之公平值相當於約433,000,000港元，其中包括：

- (i) 以本公司於二零一六年四月收購之位於紹興之16項物業作質押之不良債務，於二零一六年九月三十日之公平值為121,300,000港元（「四月收購」）；
- (ii) 以本公司於二零一六年八月收購之位於紹興之土地使用權及43項物業作質押之另一項不良債務，於二零一六年九月三十日之公平值為249,600,000港元（「八月收購」）；及
- (iii) 以本公司於二零一六年四月收購之若干土地使用權、商業、住宅及工業物業作質押之其他不良債務，公平值約為62,400,000港元。四月收購及八月收購之詳情分別載於本公司日期為二零一六年四月十二日及二零一六年八月十二日之公告。

於二零一六年十一月十九日，本集團進一步進行不良資產收購，包括位於杭州之酒店設施，其詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十一日之公告。

除上述者外，本集團亦正探索有關其他不良資產之其他投資機遇，包括但不限於住宅或商用物業，以及於深圳證券交易所或上海證券交易所上市之證券。

### 金融服務業務

於二零一六年十月二十四日，本公司以總代價不超過176,000,000港元收購滙凱，該公司透過其全資附屬公司經營放貸業務及獲許可活動（包括分別具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下第1類及第2類牌照之證券及期貨合約買賣及經紀以及具有證券及期貨條例項下第9類牌照之資產管理）。

除上述收購事項外，本公司亦正與數名潛在人士磋商並研究以下若干潛在收購事項及業務建議之裨益：

- 可能收購香港之一間持牌金融服務公司，預期將透過票據、本集團之內部資源及其他可能集資（包括來自銀行或其他投資者之債務或股權融資）提供資金；
- 可能投資香港之一間保險公司，預期將透過票據、本集團之內部資源及其他可能集資（包括來自銀行或其他投資者之債務或股權融資）提供資金；及
- 可能於中國成立金融服務公司，創立資本需求為約500,000,000港元至1,000,000,000港元，預期將透過本集團之內部資源及其他可能集資（包括來自銀行或其他投資者之債務或股權融資）提供資金。

倘任何上述收購事項或建議得以實現，本公司將根據上市規則之適用規定適時作出進一步公告。

### 買賣業務

#### 商品買賣

本公司於二零一五年末開展商品買賣，買賣組合包括（但不限於）石油、原油及貴金屬（如銅、鎳及鋁）。截至二零一六年九月三十日止六個月，商品買賣產生之收益約為2,590,000,000港元。

於二零一六年九月三十日，本公司透過發行5%可贖回票據（「票據」）獲得額外資金180,000,000美元（相等於約1,395,000,000港元）。誠如本公司日期為二零一六年九月二十九日及二零一六年九月三十日之公告所披露，本公司擬將所得款項淨額約1,379,000,000港元中之約388,000,000港元所得款項淨額用於加強本集團之證券及商品買賣業務。

## 證券

鑑於香港及中國股市之領先地位及繁榮發展，本公司於二零一六年初開展證券買賣業務。其旨在對於聯交所（又稱港交所）、上海證券交易所（「上交所」）或深圳證券交易所具有較大市場價值及穩定股息之優質或藍籌股開展投資，以獲得資本增值及股息收入。截至二零一六年三月三十一日止年度，證券買賣產生之收益約為72,000,000港元，溢利約為60,000,000港元。於二零一六年九月三十日，本集團持作買賣之金融資產約為1,303,000,000港元。於二零一六年九月三十日，組合中前五大股票包括同於上交所上市的中信証券股份有限公司、東方証券股份有限公司、海通証券股份有限公司及招商証券股份有限公司，以及於港交所上市之海通証券股份有限公司，其合共佔組合總規模約98.2%。

## 醫療設備

醫療設備貿易分部自二零一四年十月開始以來一直穩步發展。截至二零一六年三月三十一日止年度，醫療設備貿易產生之收益由截至二零一五年三月三十一日止年度之約6,700,000港元增加至約12,900,000港元。截至二零一六年九月三十日止六個月，該分部產生之收益達約12,100,000港元，相當於上一財政年度全年產生的收益。

## 開採蒙古鎢礦

本集團已委聘一名採礦專業人員就鎢礦編製一份更新的可行性研究報告。董事正積極探尋可能方式以開始礦山生產。董事預期將不遲於二零一八年底對該等礦山進行開採。

## 華聯收購事項

誠如本公司日期為二零一六年七月二十一日之公告所披露，本集團與華聯國際（控股）有限公司（「華聯」）訂立協議以按認購價每股華聯股份0.16港元認購合共3,700,000,000股華聯股份（相當於華聯於發行認購股份及其將同時發行之配售股份後經擴大之已發行股本之約55.3%）。

誠如本公司日期為二零一六年十一月三十日之公告所載，經考慮華聯截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所示之業務及經營狀況，本公司現正與參與股份認購之其他人士（包括本公司之前董事胡野碧先生及就認購協議而言被視為與本公司一致行動之人士）磋商修訂認購協議之若干條款，惟認購股份之建議發行價將維持不變。

於最後可行日期，磋商仍在進行，並將於適當時作出進一步公告。本公司將就磋商結果及交易條款之任何修訂詳情遵守上市規則及收購及合併守則之有關披露及批准規定。



## 1. 就歷史財務資料致太和控股有限公司董事之會計師報告

**Deloitte.****德勤**

## 就歷史財務資料致太和控股有限公司董事之會計師報告

## 緒言

吾等就第II-3至II-31頁所載之Leon Property Limited（「該公司」）（前稱「Leon Holdings Limited」）之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一六年九月三十日之財務狀況報表及自二零一六年三月二日（註冊成立日期）至二零一六年九月三十日期間（「有關期間」）之損益及其他全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第II-3至II-31頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就收購該公司（其合法持有位於英國（「英國」）10 Hammersmith Grove, London, W6之物業）之全部股權（「收購事項」）而編製，以供載入太和控股有限公司（「太和」）日期為二零一七年一月二十五日之通函（「通函」）內。

## 董事對歷史財務資料之責任

該公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映該公司於二零一六年九月三十日之財務狀況以及根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製之該公司於有關期間之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-3頁界定之相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中陳述該公司概無就有關期間派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一七年一月二十五日



## 該公司之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

該公司於有關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表乃根據與國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）一致的會計政策編製，且吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對其進行審核（「相關財務報表」）。

由於該公司首份財務報表尚未刊發，故該公司自註冊成立日期以來概無編製法定經審核財務報表。此外，根據二零零八年公司（根西島）法第256條，豁免該公司在其首個財政年度或任何後續財政年度結束時審核賬目之豁免決議案已於二零一六年三月七日獲通過，及該公司股東並未要求該公司對其賬目進行審計。

歷史財務資料以英鎊（「英鎊」）呈示。

## 損益及其他全面收入表

自二零一六年三月二日(註冊成立日期)至二零一六年九月三十日止期間

	附註	英鎊
收益	6	1,191,918
物業開支		<u>(66,624)</u>
毛利		1,125,294
利息收入		3,767
投資物業之公平值變動	13	15,090,629
衍生金融工具之公平值變動		(21,212)
行政開支		(935)
財務成本	7	<u>(478,678)</u>
除稅前溢利		15,718,865
所得稅開支	8	<u>(125,647)</u>
期間溢利及全面收入總額	9	<u><u>15,593,218</u></u>

財務狀況表  
於二零一六年九月三十日

	附註	英鎊
<b>非流動資產</b>		
投資物業	13	103,500,000
衍生金融工具	14	5,386
已抵押銀行存款	17	<u>13,333</u>
		<u>103,518,719</u>
<b>流動資產</b>		
租賃應收款項	15	3,410
其他應收款項	16	380,834
銀行結餘及現金	17	<u>59,284,719</u>
		<u>59,668,963</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	18	26,098
應計款項及其他應付款項	19	490,363
來自直接控股公司之貸款	20	87,771,560
應付所得稅		<u>125,647</u>
		<u>88,413,668</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(28,744,705)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>74,774,014</u>
<b>非流動負債</b>		
有抵押銀行借貸	21	<u>59,180,795</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>15,593,219</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	22	1
累積溢利		<u>15,593,218</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>15,593,219</u></u>

## 權益變動表

自二零一六年三月二日(註冊成立日期)至二零一六年九月三十日止期間

	股本 英鎊	累積溢利 英鎊	總額 英鎊
於二零一六年三月二日 (註冊成立日期)	1	-	1
期間溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>15,593,218</u>	<u>15,593,218</u>
於二零一六年九月三十日	<u><u>1</u></u>	<u><u>15,593,218</u></u>	<u><u>15,593,219</u></u>

## 現金流量表

自二零一六年三月二日(註冊成立日期)至二零一六年九月三十日止期間

	附註	英鎊
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利		15,718,865
經調整下列各項：		
衍生金融工具之公平值變動		21,212
投資物業之公平值變動		(15,090,629)
利息收入		(3,767)
融資成本		478,678
營運資金變動前之經營現金流量		1,124,359
租賃應收款項變動		(3,410)
其他應收款項變動		(380,834)
應付貿易賬款變動		26,098
應計款項及其他應付款項變動		87,712
<b>經營業務之現金淨額</b>		<b>853,925</b>
<b>投資活動所用之現金</b>		
存入已抵押銀行存款		(13,333)
<b>融資活動</b>		
已籌集及已收到來自一間關連公司之銀行借款	26(ii)	59,294,900
直接控股公司之墊款		58,800,000
向直接控股公司之還款		(59,624,175)
於衍生金融工具之投資		(26,598)
<b>融資活動之現金淨額</b>		<b>58,444,127</b>
現金及等同現金項目增加淨額及 於期末之現金及等同現金項目， 即銀行結餘及現金		<b>59,284,719</b>

## 財務資料附註

### 1. 歷史財務資料之編製及呈列基準

該公司為一間於二零一六年三月二日於根西島根據二零零八年公司（根西島）法第20條註冊成立及登記之私人有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於East Wing, Trafalgar Court, Les Banques, St Peter Port, GY1 3PP, Guernsey。其直接控股公司為Leon Property Holdings Limited（一間於根西島註冊成立之公司）及其最終控股公司為Brockton Leon Limited（一間於根西島註冊成立之公司）。該公司主要於英國從事物業投資業務。

根據於二零一六年八月十日通過之特別決議案，根西島註冊處已於二零一六年八月十一日發出該公司之名稱變更證書，該公司更名為Leon Property Limited（前稱為Leon Holdings Limited），自二零一六年八月十一日起生效。

歷史財務報表已根據下文附註3所載與國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，歷史財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事宜。

此外，歷史財務資料乃根據持續經營基準編製，由於太和已於二零一六年十二月二十二日收購事項完成後償還作為部份收購代價之分類為流動負債項下之來自直接控股公司之貸款，因此，該公司管理層信納該公司能夠在可預見的未來足以滿足其到期的財務責任。

## 2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，該公司已於整個有關期間貫徹採納於該公司財務期間生效的國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）、修訂及詮釋。

### 已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

於本報告日期，下列新訂及經修訂國際財務報告準則已頒佈惟尚未生效。該公司並無提早應用該等準則及修訂。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易之 分類及計量 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融 工具與國際財務報告準則第4號 保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號 (修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號 客戶合約收益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則年度改進(二零 一四年至二零一六年週期) <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效  
(如適用)

**國際財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈的國際財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，加入財務負債的分類及計量以及終止確認的規定，並於二零一三年加入對沖會計處理法之新規定。國際財務報告準則第9號另一修訂版於二零一四年七月頒佈，主要加入a)財務資產之減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收入」(FVTOCI)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

**國際財務報告準則第9號的關鍵要求：**

- 凡屬於國際會計準則第39號財務工具：確認及計量範圍內之已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以旨在收取訂約現金流量之業務模式持有，而訂約現金流量僅為償付本金及未償還本金利息之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計量。以旨在同時收取訂約現金流量及出售財務資產之業務模式持有，而其訂約條款令特定日期產生僅為償付本金及未償還本金之利息之現金流量之債務工具，一般按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般只有股息收入於損益內確認。
- 就計量指定按公平值計入損益之財務負債而言，國際財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險有變而導致之財務負債公平值變動金額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險而產生之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定按公平值計入損益之財務負債之公平值變動悉數於損益呈列。



- 就財務資產減值而言，與國際會計準則第39號項下的已產生信貸虧損模式相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式處理。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動的入賬須反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 一般對沖會計的新規定保留根據國際會計準則第39號目前可運用的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，已為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非財務項目的風險成分類別。此外，追溯性定量成效測試已經被剔除。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

該公司董事預計，根據預期虧損模式，日後應用國際財務報告準則第9號可能會對該公司財務資產的呈報金額產生影響。目前，該公司董事正在評估應用國際財務報告準則第9號的財務影響並會於完成具體審閱後提供該影響的合理預測。

#### **國際財務報告準則第16號租賃**

國際財務報告準則第16號將於生效日期後取代國際會計準則第17號租賃，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人須確認使用權資產折舊及租賃負債利息，亦須將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。有關計量包括不可撤銷租金，亦包括承租人合理確定選擇續期或不選擇終止租賃而須於選擇期間支付的租金。該會計處理與前準則（即國際會計準則第17號）下經營租賃分類的承租人的會計處理明顯不同。

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號大體上保留了國際會計準則第17號中對出租人的會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

### 3. 重大會計政策

歷史財務資料乃按照歷史成本基準編製，惟按各報告期末公平值計量的投資物業及衍生金融工具除外，於下文所載會計政策闡述。歷史成本一般基於換取貨品及服務的代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種評估方法估計。於估計資產或負債的公平值時，該公司考慮了市場參與者於計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債的特徵。在歷史財務資料中計量及／或披露的公平值均在此基礎上釐定，惟國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如，國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入值可觀察程度及輸入值對公平值計量的整體重要性分類為第1層、第2層或第3層，載述如下：

- 第1層輸入值是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2層輸入值是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入值（第1層內包括的報價除外）；及
- 第3層輸入值是資產或負債的不可觀察輸入值。

主要會計政策載列如下。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

來自物業租賃之租金收入於有關租期內以直線法確認。

財務資產的利息收入於經濟利益可能流入該公司，而收入金額能可靠地計量時確認。利息收入按時間基準入賬，並參考尚未償還本金額並以適用實際利率計算，適用實際利率指將估計日後所得現金按財務資產的預期年期精確折現至資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

### 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值的物業。

投資物業初步乃按成本（包括任何直接應佔開支）計量。初步確認後，投資物業按公平值計量。該公司根據經營租賃所持以賺取租金或作資本增值用途的物業權益分類為及入賬列作投資物業，使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業乃於出售時或投資物業永久不再使用或預期不會因出售該物業而產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按資產的出售所得款項淨額與其賬面值的差額計算）於終止確認物業的期間計入損益。

### 租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓予承租人，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 該公司作為出租人

經營租賃的租金收入按直線法基準於有關租賃年期於損益內確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所報的「除稅前溢利」不同，是由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目，亦不包括從來毋須課稅或不可扣減的項目。該公司的即期稅項負債採用於報告期末前已實施或大致上已實施的稅率計算。

遞延稅項根據財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基兩者間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般均確認為遞延稅項負債。倘可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等可扣減暫時差額，則所有可扣減暫時差額一般確認為遞延稅項資產。倘因初步確認一項交易的資產與負債（業務合併除外）而產生並無影響應課稅溢利及會計溢利的暫時差額，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

於各報告期末會檢討遞延稅項資產的賬面值，並扣減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），按償還負債或變現資產期間的預期適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映該公司預期於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅務結果。

即期及遞延稅項於損益中確認。

### 金融工具

當該公司成為工具合約條文之訂約方時，確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本於初步確認時按恰當者計入或扣除自財務資產或財務負債之公平值。

### 財務資產

該公司的財務資產分類為貸款及應收款項。

### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具之預期年期或（如適用）較短期間內準確貼現估計未來現金收入（包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用及點、交易成本及其他溢價或折讓）至其初始確認賬面淨值之利率。

債務工具乃按實際利率基準確認利息收入。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有定額或可計算付款而在活躍市場並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括已抵押銀行存款、租賃應收款項、其他應收款項以及銀行結餘及現金）會使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損（見下文有關財務資產減值之會計政策）列賬。

利息收入乃應用實際利率確認。

### 財務資產減值

在各報告期末評估財務資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量於初步確認財務資產後發生之一項或多項事件而受影響，則該財務資產視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如逾期或拖欠本金還款利息；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就金融資產之若干類別（例如租賃應收款項）而言，被評估為非個別出現減值之資產其後按共同基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括該公司收取款項之過往經驗、與應收款項違約相關之國家或地區經濟狀況之可察覺變化。

就以攤銷成本列賬的財務資產而言，已確認減值虧損金額為資產賬面值與以財務資產初始實際利率貼現後的估計未來現金流量的現值兩者之差額。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘於往後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 財務負債及股本工具

由實體所發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類為財務負債或股本。

#### 股本工具

凡證明實體之資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約均為股本工具。該公司發行之股本工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 其他財務負債

其他財務負債（包括應付貿易賬款、其他應付款項、應收直接控股公司之貸款及有抵押銀行借貸）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或（如適用）較短期間內準確貼現估計未來現金付款（包括構成整體實際利率之一切已付或已收費用及點、交易成本及其他溢價或折讓）至其初始確認賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約時初步按公平值確認且其後於報告期末按其公平值重新計量。計算所得的收益或虧損即時計入損益，但如有關衍生工具被指定為有效的對沖工具則除外，在此情況下，其在損益確認的時間將取決於對沖關係的性質。



### 終止確認

只有當資產現金流量的合約權利屆滿時，或其轉讓財務資產而將資產的所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，該公司方會終止確認財務資產。

於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益確認。

該公司僅於該公司之責任被解除、註銷或屆滿時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

#### 4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用該公司之會計政策（其於附註3內闡述）時，該公司董事須就有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

### 應用會計政策的重大判斷

以下為該公司董事在應用該公司會計政策過程中作出之重大判斷（涉及估計之判斷除外（見下文）），並對財務報表已確認之金額具有最重要影響。

#### 於投資物業之遞延稅項

就計算以公平值模型計量的投資物業產生之遞延稅項而言，該公司董事已審閱該公司之投資物業組合，並認為該公司之投資物業並非以通過時間之推移而非通過銷售消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。因此，於計算該公司於投資物業之遞延稅項時，該公司董事釐定使用公平值模型計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並沒有被推翻。

因此，該公司並無就位於英國之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，因為該公司毋須就出售其投資物業繳付任何資本收益或其他重大所得稅。

### 估計不確定性之主要來源

以下為於報告期末可能導致資產的賬面值於下一財政年度需要作出重大調整的重大風險的未來相關主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源。

### 投資物業之公平值估計

於報告期末，該公司之投資物業根據獨立合資格專業估值師進行之估值按公平值103,500,000英鎊列賬。釐定公平值時，估值師已應用涉及（其中包括）若干估計，包括適當的市場每平方呎月租金、貼現率及未來增長率之投資方法。在依賴估值報告時，該公司董事已自行作出判斷並信納估值所用之假設能反映現時市況及物業之現時狀況。該等假設之變動會導致改變該公司之投資物業之公平值及對損益表及其他全面收益表內該公司之投資物業公平值收益或虧損數額作出相應調整。

### 公平值計量及估值過程

該公司若干資產乃按公平值計量作財務申報用途。管理層將為公平值計量釐定適當估值方法及輸入數據。

在估計資產之公平值時，該公司盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級的輸入數據之情況下，管理層建立適當之計量方法及輸入值以計量公平值。

於估計投資物業及衍生金融工具之公平值時，該公司採用包括並非根據可見市場數據之輸入值之估值技術。有關用於釐定投資物業及衍生金融工具之公平值之估值技巧、輸入值及主要假設之詳細資料載於附註13及24(c)。



## 5. 分部資料

該公司之主要業務為於英國從事物業投資。就分部表現之資源分配及評估而言，向該公司董事（即主要營運決策者）呈報之資料作為單一呈報分部（即物業投資分部）。該公司董事根據損益及其他全面收益表呈列之租金收入評估呈報分部之表現。呈報分部之會計政策與附註3所述之該公司會計政策相同。概無定期提供該公司之資產及負債分析供該公司董事審閱。

### 整體披露

#### 地域資料

該公司於英國進行經營。該公司之非流動資產全部位於英國。

#### 主要客戶之資料

於有關期間個別為該公司總收益貢獻10%以上的客戶收益載列如下：

	英鎊
客戶A	364,488
客戶B	300,230
客戶C	244,620
客戶D	229,395
	<u>229,395</u>

## 6. 收益

收益指投資物業於有關期間之總租金收入。

## 7. 財務成本

	英鎊
下列各項之利息開支：	
來自直接控股公司之貸款	414,878
有抵押銀行借貸	54,944
其他	8,856
	<u>478,678</u>

## 8. 所得稅開支

英鎊

英國利得稅	125,647
-------	---------

該公司須繳納英國利得稅，其乃根據於有關期間估計應課稅溢利之20%計算。

期間所得稅開支與損益及其他全面收益表所示除稅前溢利對賬如下：

英鎊

除稅前溢利	15,718,865
-------	------------

按照適用稅率20%計算之英國利得稅	3,143,773
就稅務目的而言未計應課稅收入之稅務影響	(3,018,126)

期間所得稅開支	125,647
---------	---------

由於於相關期間或各報告期間末並無重大暫時差額，故並未於歷史財務資料內作出遞延稅項撥備。

## 9. 期間溢利

期間溢利乃經扣除（計入）下列各項後達致：

英鎊

核數師酬金（附註）	-
董事酬金（附註10）	912
投資物業之總租金收入	(1,191,918)
減：產生租金收入之物業產生之直接營運開支	66,624
	<u>(1,125,294)</u>

附註：根據二零零八年公司（根西島）法第256條，豁免該公司在其首個財政年度或任何後續財政年度結束時審核賬目之豁免決議案已於二零一六年三月七日獲通過，及該公司股東並未要求該公司對其賬目進行審計，因此，於有關期間概無產生核數師酬金。

## 10. 董事及主要行政人員酬金

下表載列截至本報告日期止有關該公司董事之若干資料：

姓名	職位	委任日期	辭任日期
Mark Biddlecombe	董事	二零一六年三月二日	二零一六年十二月二十二日
Robert Phydwen-Jones	董事	二零一六年三月二日	二零一六年九月二十一日
Christopher James Mcerlane	董事	二零一六年三月二日	二零一六年十二月二十二日
Luke Jager	董事	二零一六年九月二十一日	二零一六年十二月二十二日
Sydney Englbert Taylor	董事	二零一六年三月二日	二零一六年十二月二十二日
Mourant Ozannes Directors One (Guernsey) Limited	董事	二零一六年十二月二十二日	不適用
Mourant Ozannes Directors Two (Guernsey) Limited	董事	二零一六年十二月二十二日	不適用
Jon Song	董事	二零一六年十二月二十二日	不適用

Mark Biddlecombe、Robert Phydwen-Jones、Christopher James Mcerlane、Luke Jager及Sydney Englbert Taylor均亦為該公司主要行政人員，於有關期間或彼等辭任後（以較短者為準）。

董事及主要行政人員於有關期間之酬金如下：

	Mark Biddlecombe 英鎊	Robert Phydwen Jones 英鎊	Christopher James Mcerlane 英鎊	Luke Jager 英鎊	Sydney Englbert Taylor 英鎊	總計 英鎊
<b>董事</b>						
袍金	580	-	332	-	-	912
其他酬金	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>580</u>	<u>-</u>	<u>332</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>912</u>

概無該公司主要行政人員或任何董事於有關期間放棄任何酬金。

於有關期間內，該公司概無為吸引該公司任何董事加入該公司或作為離職之補償而向彼等支付任何酬金。

**11. 股息**

於有關期間並無派付及建議派付股息。

**12. 每股盈利**

並無呈列每股盈利資料，原因是就本報告而言，載入有關資料並無意義。

**13. 投資物業**

英鎊

**公平值**

於二零一六年三月二日（註冊成立日期）	—
添置	88,409,371
於損益內確認之公平值增加	<u>15,090,629</u>
於二零一六年九月三十日	<u><u>103,500,000</u></u>

該公司持有以賺取租金之物業權益乃使用公平值模式計量並分類及入賬作為一項投資物業。

該公司之投資物業於二零一六年九月三十日之公平值乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」，地址為Astin House Stannard Place, St Crispins Road, Norwich NR3 1YF）按當日之估值釐定。仲量聯行為香港測量師學會之註冊公司，具備合適資格及經驗。估值乃通過物業之租金收入之資本化達致。

於估計物業之公平值時，物業的現時使用已充分發揮其價值。

該公司之物業已採用投資法評估。評估該公司之物業時所使用的主要輸入數據是市場每平方呎月租金（介乎4.58英鎊至4.79英鎊）及應用貼現率（介乎5.33%至5.81%）。市場每平方呎租金乃採用零增長率推算。使用的市場每平方呎租金或貼現率上升將導致物業之公平值計量上升或下降，反之亦然。

於二零一六年九月三十日，該公司之投資物業之詳情及公平值層級之資料如下：

	第3級 英鎊	公平值 英鎊
位於英國之物業	<u>103,500,000</u>	<u>103,500,000</u>

於有關期間內並無自第三級轉出。

於二零一六年九月三十日，該公司之投資物業位於英國，租賃年期為169年，該物業已抵押予銀行以擔保授予該公司之一般銀行融資（附註21）。

#### 14. 衍生金融工具

衍生金融工具指利率上限合約，其乃由該公司於報告期末為減少尚未償還之可變利率有抵押銀行借貸之利率波動風險訂立。於二零一六年九月三十日，利率上限合約之名義金額為60,000,000英鎊，其中該公司同意於倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加介乎1.80%至2.65%之保證金超過3.0%時按季度自二零一七年四月二十日至二零一九年十月二十日收取交易對手之償還款。利率上限將於二零一九年十月二十日到期。

#### 15. 租賃應收款項

投資物業之租賃租金通常提前收取，並不授予信貸期。於報告期末，該公司之租賃應收款項賬面值3,410英鎊（指拖欠租金收入）之賬齡基於報告期末之發票日期少於30日。

於報告期末，租賃應收款項已逾期但未減值，租賃應收款項指絕大部分已於報告期后結算。

#### 16. 其他應收款項

	英鎊
物業經理已收取之租金收入（附註）	370,409
其他	<u>10,425</u>
	<u>380,834</u>

附註：該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**17. 已抵押銀行存款及銀行結餘及現金**

於二零一六年九月三十日，已抵押銀行存款13,333英鎊存置於銀行賬戶，其被限制用於償還有抵押銀行借貸，且將於有抵押銀行借貸悉數償還後解除，因此，其分類為非流動資產。

已抵押銀行存款及銀行結餘於有關期間不計息。

**18. 應付貿易賬款**

於報告期末，賬面值為26,098英鎊之應付貿易賬款按發票日期之賬齡少於90日。

**19. 應計款項及其他應付款項**

	英鎊
應付增值稅	231,670
應計款項	18,599
應付利息	54,944
其他應付款項	185,150
	<u>490,363</u>

**20. 來自直接控股公司之貸款**

該等金額指來自直接控股公司(Leon Property Holdings Limited)之貸款及應計利息。除13,000,000英鎊之貸款按7.25%之實際年利率計息外，餘下貸款為免息且所有貸款均為無抵押及須按要求償還。應計利息為無抵押、免息及按季度償還。作為收購事項之一部分代價，來自直接控股公司之貸款及應計利息已由太和於收購事項完成後悉數償還。

	英鎊
有息貸款	13,000,000
無息貸款	74,356,682
應計利息	414,878
	<u>87,771,560</u>

## 21. 有抵押銀行借貸

	英鎊
有抵押銀行借貸	60,000,000
減：籌集貸款成本	<u>(819,205)</u>
	<u>59,180,795</u>
可償還賬面值(附註)	
多於兩年，但不超過五年	60,000,000
減：籌集貸款成本	<u>(819,205)</u>
一年後到期之金額	<u>59,180,795</u>

附註：該金額乃基於貸款協議所載的預定還款日期。

於有關期間內，該公司籌集新增銀行借貸60,000,000英鎊以收購投資物業。有抵押銀行借貸按每年介乎1.80%至2.65%之保證金加倫敦銀行同業拆息計算可變計息，其本金須於二零一八年十月至二零二零年十月按季度償還，而利息將於二零一七年一月至二零二零年十月按季度結付。此借貸由賬面值分別為103,500,000英鎊及13,333英鎊之投資物業及已抵押銀行存款連同該公司所有資產之浮動押記擔保。保證金乃參考尚未償還銀行借貸金額與投資物業之公平值之比率釐定。於二零一六年九月三十日，有抵押銀行借貸之實際利率為2.39%。

## 22. 股本

	股份數目	股本 英鎊
每股面值1英鎊之普通股		
法定、已發行及繳足：		
於註冊成立後及		
於二零一六年九月三十日發行股份	<u>1</u>	<u>1</u>

於註冊成立時，1英鎊面值的1股股份已向認購方發行以向該公司提供初始資本。

### 23. 資本風險管理

該公司管理其資本以確保透過將債務及股份結餘最優化以將股東回報最大化的同時維持該公司的可持續經營。於整個有關期間內，該公司整體策略維持不變。

該公司資本架構由債務（其包括附註20及附註21披露之來自直接控股公司之貸款及有抵押銀行借貸）扣除銀行結餘及現金及股本（包括股本及儲備）組成。

該公司管理層不時審閱資本架構。作為此審閱之一部分，管理層認為資本成本及風險與各類別資本有關。基於管理層之推薦建議，該公司將透過派付股息、發行新股份、新債務或贖回現有債務使整體資本架構保持平衡。

### 24. 金融工具

#### a. 金融工具分類

英鎊

#### 財務資產

按攤銷成本之貸款及應收款項

（包括現金及等同現金項目）

59,682,296

衍生金融工具

5,386

#### 財務負債

攤銷成本

147,218,547

#### b. 財務風險管理目標及政策

該公司之主要金融工具包括租賃應收款項、其他應收款項、衍生金融工具、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、有抵押銀行借貸、應付貿易賬款、其他應付款項及來自直接控股公司之貸款。該等金融工具之詳情已於相關附註中披露。有關該等金融工具之風險包括市場風險（利率風險）、流動資金風險及信貸風險。如何減低該等風險之政策載列於下文。管理層管理及監察所面臨之風險，以確保及時有效實施適當措施。



### 市場風險

#### 利率風險

誠如附註20所披露，該公司就來自直接控股公司之固定利率貸款面臨公平值利率風險。

由於附註21所披露浮息有抵押銀行借貸之市場利率波動，該公司面臨現金流量利率風險。該公司之政策乃維持以浮動利率借入有抵押銀行借貸，藉以減低公平值利率風險。

誠如附註21所披露，該公司之現金流量利率風險主要集中於倫敦銀行同業拆息之變動及有抵押銀行借貸產生之尚未償還銀行借貸金額與投資物業之公平值之比率。該公司現時已訂立利率上限合約以管理其利率風險敞口。利率上限合約之詳情載於附註14。

#### 敏感度分析

由於已訂立利率上限合約以管理可能的利率風險敞口，可能的利率變動產生之財務影響微不足道，故概無就有抵押銀行借貸編製敏感度分析。

#### 流動資金風險

於二零一六年九月三十日，該公司擁有流動負債淨額28,744,705英鎊。倘該公司未能籌集充足資金應對其財務責任，則該公司面臨流動資金風險。由於太和已於二零一六年十二月二十二日完成後悉數償還作為部份收購事項之代價之分類為流動負債項下之來自直接控股公司之貸款，因此，該公司管理層信納該公司能夠在可預見的未來具備足夠的財務資源足額滿足其到期的財務責任。

下表詳列該公司餘下之非衍生金融負債之合約到期情況。該表之編製基準是該公司被要求支付之最早日期之金融負債未貼現現金流量。非衍生金融負債之到期日乃基於約定還款日期。表中金額包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息利率，則未貼現金額由報告期末加權平均利率得出。

## 流動資金表

	加權 平均利率 %	按要求或 少於1個月 英鎊	1至3個月 英鎊	3個月至1年 英鎊	1至5年 英鎊	於二零一六年	於二零一六年
						九月三十日 之未貼現現金 流量總額 英鎊	九月三十日 之賬面值 英鎊
非衍生金融負債							
應付貿易賬款	-	26,098	-	-	-	26,098	26,098
其他應付款項	-	240,094	-	-	-	240,094	240,094
來自直接控股公司之貸款							
—無息	-	74,356,682	-	-	-	74,356,682	74,356,682
—有息	7.25	13,414,878	-	-	-	13,414,878	13,414,878
有抵押銀行借貸	2.39	123,616	239,507	1,070,054	63,437,401	64,870,578	59,180,795
		<u>88,161,368</u>	<u>239,507</u>	<u>1,070,054</u>	<u>63,437,601</u>	<u>152,908,330</u>	<u>147,218,547</u>

上述計入非衍生金融負債浮動利率工具之預定金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出修訂。

## 信貸風險

於二零一六年九月三十日，該公司因交易對手未能履行責任而令該公司蒙受財務損失之最高信貸風險，乃因財務狀況表所載列相關已確認財務資產之賬面值而產生。為盡量減低信貸風險，該公司管理層已聘請一位獨立物業經理負責監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，該公司會於報告期末審核每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，管理層認為該公司之信貸風險已大為減少。

已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，原因是對手方乃獲國際信貸評級機構給予高度信貸評級之銀行。

該公司之信貸風險按地理位置僅集中於英國。

**c. 金融工具公平值計量**

本附註提供有關該公司如何釐定多項財務資產及財務負債之公平值之資料。

*該公司以經常性基準按公平值計量之財務資產之公平值*

該公司部分財務資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產之公平值（尤其是所使用之估值技術及輸入數據），以及公平值計量按照公平值計量之輸入數據之可觀察程度進行分類之公平值層級（1至3級）之資料。

財務資產	於二零一六年 九月三十日 之公平值 英鎊	公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
利率上限合約	資產-5,386	第3級	柏力克-舒爾斯定價模式	貼現率越低，公平值越高。
			主要不可觀察輸入數據 為：貼現率、3個月倫敦 銀行同業拆息之波動 性、3個月倫敦銀行同業 拆息之遠期利率	3個月倫敦銀行同業拆息之 波動性及3個月倫敦銀行 同業拆息之遠期利率越 高，公平值越高

*該公司財務資產及財務負債之公平值乃並非按經常性基準（惟公平值披露須按經常性基準）計量公平值*

董事認為，於財務報表內確認之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

**25. 關連人士披露事項**

除披露於財務狀況表內關連人士之結餘之詳情及於歷史財務資料另行披露之其他詳情外，該公司亦於有關期間內與關連人士訂立以下重大交易：

關連人士名稱	交易性質	英鎊
Leon Property Holdings Limited	來自直接控股公司之貸款 利息開支	414,878

**主要管理人員之薪酬**

該公司董事被視為該公司之主要管理人員，及彼等於有關期間內之薪酬載於附註10。

**26. 重大非現金交易****(i) 收購投資物業**

於有關期間內，該公司就收購投資物業訂立了買賣協議，代價及收購相關成本合共88,409,371英鎊已由其直接控股公司結算。

**(ii) 已收有抵押銀行借貸之所得款項**

於有關期間內，該公司獲得一筆有抵押銀行借貸60,000,000英鎊，用以結付直接控股公司之貸款。經扣除若干籌集貸款成本，有抵押銀行借貸之餘下所得款項59,294,900英鎊已存放於關連實體Brockton Capital Fund III L.P.。

其後於有關期間內，本公司之直接控股公司再次將該款項借予本公司。

**27. 經營租約****該公司作為出租人**

於有關期間內賺取之物業租金收入為1,191,918英鎊及以持續經營為基礎之投資物業預期將產生4.6%之租金收益率。持有該物業之租戶承諾在未來兩至三年繼續租賃。

於報告期末，該公司與租戶訂立合約，其未來最低應付租約款項如下：

	英鎊
一年內	5,498,689
兩年至五年（包括首尾兩年在內）	<u>10,876,817</u>
	<u><u>16,375,506</u></u>

**28. 期後事項**

於二零一六年十一月二十四日，太和與Leon Property Holdings Limited訂立收購協議，據此太和有條件同意收購該公司之全部股權，代價相當於該公司於完成日期之資產淨值連同來自直接控股公司之貸款結算額。收購事項已於二零一六年十二月二十二日完成。

**29. 期後財務報表**

該公司概無就二零一六年九月三十日之後任何期間編製經審核財務報表。

## 2 管理層討論及分析

下文載列目標公司於自二零一六年三月二日（註冊成立日期）至二零一六年九月三十日（僅就本節而言，「有關期間」）期間之管理層討論及分析。

### 業務回顧

目標公司為一間於二零一六年三月在根西島註冊成立及登記之私人有限公司。目標公司之主要業務為在英國從事房地產投資及其主要資產為該物業。

### 財務業績

#### 收益

於有關期間，1,191,918英鎊（相當於約11,919,180港元）之收益主要歸因于該物業產生之總租金收入。

#### 投資物業之公平值變動

該物業分類為投資物業，並根據獨立專業估值師進行之估值按公平值計量。其初始按成本計量並於其財政期間末按其公平值計量。於有關期間內，目標公司投資物業之公平值金額變動為15,090,629英鎊（相當於約150,906,290港元）。

#### 產生租金收入之物業產生之直接營運開支

該物業於有關期間產生之直接營運開支為66,624英鎊（相當於約666,240港元），其指保險及物業專業費。

#### 融資成本

於有關期間之融資成本為478,678英鎊（相當於約4,786,780港元），其包括(i)來自賣方之貸款之利息開支414,878英鎊（相當於約4,148,780港元）；(ii)有抵押銀行借貸之利息開支54,944英鎊（相當於約549,440港元）；及(iii)籌集貸款成本之攤銷開支8,856英鎊（相當於約88,560港元）。

### 所得稅開支

目標公司於有關期間須繳納英國利得稅及英國適用稅率為估計應課稅溢利之20%。有關期間之所得稅開支為125,647英鎊（相當於約1,256,470港元），其相當於營業收入淨額（經扣除融資成本）之20%稅收。投資物業之公平值收益不包括在應課稅溢利之中，此乃由於其資本性質所致。

### 流動資金及資本來源

#### 財務狀況

目標公司之資產主要包括該物業。該物業於有關期間內被收購及初始按其成本確認為投資物業88,409,371英鎊（相當於約884,093,710港元）。於二零一六年九月三十日，該物業由估值師按公平值103,500,000英鎊（相當於約1,035,000,000港元）評估。

於二零一六年九月三十日，目標公司之銀行及現金結餘為59,284,719英鎊（相當於約592,847,190港元）。於二零一六年九月三十日，目標公司亦擁有已抵押銀行存款13,333英鎊（相當於約133,330港元）。目標公司之餘下資產包括衍生金融工具5,386英鎊（相當於53,860港元）以及租賃應收款項及其他應收款項384,244英鎊（相當於約3,842,440港元）。衍生金融工具5,386英鎊（相當於約53,860港元）乃由目標公司為降低有抵押銀行借貸之利率波動風險而訂立之利率上限合約。

於有關期間內，目標公司透過來自賣方之貸款及銀行借貸為其業務活動提供資金。於二零一六年九月三十日，來自賣方之貸款（包括其應計利息）之尚未償還餘額為87,771,560英鎊（相當於約877,715,600港元）。來自賣方之貸款包括有息貸款及無息貸款。有息貸款按每年7.25%之實際利率計息。所有貸款均為無抵押及須按要求償還。應計利息為無抵押、免息及須按季度償還。作為收購事項代價之一部分，來自賣方之貸款連同應計利息將於完成後由買方悉數償還。

於二零一六年九月三十日，有抵押銀行借貸之尚未償還金額為59,180,795英鎊（相當於約591,807,950港元），其指有抵押銀行借貸60,000,000英鎊（相當於約600,000,000港元）之本金額扣減籌集貸款成本之累計攤銷819,205英鎊（相當於約8,192,050港元）。有抵押銀行借貸之利率為倫敦銀行同業拆息（在目標公司之會計師報告中也稱為倫敦銀行同業拆息）加上介乎1.80%至2.65%之保證金浮息。有抵押銀行借貸於有關期間之實際利率為2.39%。有抵押銀行借貸須自二零一八年十月起分期償還，且由以上所述賬面值分別為103,500,000英鎊（相當於約1,035,000,000港元）及13,333英鎊（相當於約133,330港元）之該物業及已抵押銀行存款連同目標公司所有資產之浮動押記擔保。

於二零一六年九月三十日，除以上所載貸款及借貸外，目標公司亦擁有應付貿易賬款、應付所得稅及已記錄流動負債項下之其他應付款項。於二零一六年九月三十日，應付貿易賬款及其他應付款項（包括應付第三方貿易賬款、應計負債、應付增值稅、應付利息及其他應付款項）為516,461英鎊（相當於約5,164,610港元）。目標公司於二零一六年九月三十日之應付所得稅為125,647英鎊（相當於1,256,470港元）。

### 資產負債比率

於二零一六年九月三十日，目標公司之資產負債比率（等於總負債與總資產之比率）約為90.44%。目標公司於二零一六年十月初通過向賣方償還59,284,719英鎊（相當於約592,847,190港元）結算來自賣方之部分貸款。因此，來自賣方之餘下貸款28,486,841英鎊（相當於約284,868,410港元）及目標公司之資產負債比率減少至85.0%。

### 抵押及擔保

誠如上文「財務狀況」一段所述，於二零一六年九月三十日，該物業及目標公司之所有其他資產均作抵押以擔保為收購該物業向目標公司授予之銀行借貸。

除以上所述外，目標公司並無對資產作出任何質押或設立任何抵押，且於各有關期間結束時亦無提供任何公司擔保。

### 或然負債

於有關期間末，目標公司並無重大或然負債。

### 匯率風險

目標公司之所有資產及負債乃以英鎊計值。於有關期間，目標公司並無任何正式對沖政策，概無金融工具用於對沖匯率波動之目的。

### 利率風險

誠如上文所述，目標公司面臨市場利率變動風險主要與浮息有抵押銀行借貸有關。因此，目標公司為降低利率波動風險敞口訂立利率上限合約。目標公司亦監測利率風險敞口，並考慮於有關期間預期出現重大利率風險時採取其他必要行動。



*僱員及薪酬政策*

於有關期間內，目標公司概無任何僱員。概無向目標公司董事或任何人士支付任何酬金，及概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

*所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃*

於有關期間內，目標公司並無持有任何資本承擔、重大投資，亦無重大投資或資本資產之任何未來計劃。

*有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售*

除收購該物業外，目標公司並無進行任何有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售及其於有關期間並無持有任何重大投資或資本資產之重大投資或計劃。

## 1. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致太和控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以就太和控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一六年九月三十日之未經審核備考簡明綜合資產負債表及 貴公司於二零一七年一月二十五日刊發之通函（「通函」）附錄三第4至7頁所載之相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用准則載於通函附錄三第4至7頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購Leon Property Limited之全部股權對 貴集團於二零一六年九月三十日之資產及負債之影響，猶如交易於二零一六年九月三十日已進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團資產及負債之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之財務報表，且並無就其刊發核數師報告或審閱結論。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

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

### 吾等之獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管要求的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已遵守上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一六年九月三十日事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項獲取充份而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足恰當之憑證為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年一月二十五日

## 2. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

以下為本公司董事（「董事」）編製之經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」））連同Leon Property Limited（前稱為Leon Holdings Limited）（「目標公司」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以說明收購目標公司之全部股權（「交易」）對本集團的影響，猶如交易於二零一六年九月三十日已完成。交易之詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明根據本集團與目標公司權益擁有人訂立之日期為二零一六年十一月二十四日之收購協議之條款之交易之影響。

未經審核備考簡明綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表（摘錄自本集團已刊發之截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告）之資料；(ii)有關目標公司於二零一六年九月三十日之經審核財務狀況表之資料（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告）而編製，並已作出(i)直接歸屬於交易及(ii)有事實支持的與交易相關的備考調整，猶如交易於二零一六年九月三十日已完成。未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期在收購事項後之簡明綜合資產及負債狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發之截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團及目標公司過往財務資料、本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告及載入通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考簡明綜合資產負債表

	備考調整					備考經擴大 集團於 二零一六年 九月三十日 千港元
	本集團於 二零一六年 九月三十日 千港元 (附註1)	Leon Property Limited於 二零一六年 九月三十日 英鎊 (附註1)	Leon Property Limited於 二零一六年 九月三十日 千港元等值 (附註1)	千港元	千港元 (附註5)	
<b>非流動資產：</b>						
物業、廠房及設備	30,363	-	-			30,363
投資物業	-	103,500,000	1,041,210			1,041,210
採礦權	454,541	-	-			454,541
於聯營公司之權益	8,144	-	-			8,144
衍生金融工具	-	5,386	54			54
可供出售之投資	39,301	-	-			39,301
已抵押銀行存款	-	13,333	134			134
潛在投資之按金	129,216	-	-			129,216
	661,565	103,518,719	1,041,398	-	-	1,702,963
<b>流動資產：</b>						
存貨	1,881	-	-			1,881
指定為按公平值計入 損益之金融資產	433,285	-	-			433,285
應收貿易賬款	441,266	3,410	34			441,300
持作買賣之投資	1,083,848	-	-			1,083,848
按金、預付款項及 其他應收款項	19,079	380,834	3,831			22,910
受限制銀行存款	474,743	-	-			474,743
銀行結餘及現金	2,277,473	59,284,719	596,404	(1,039,848) (附註3)	(14,208)	1,819,821
	4,731,575	59,668,963	600,269	(1,039,848)	(14,208)	4,277,788
<b>流動負債：</b>						
應付貿易賬款	(877,227)	(26,098)	(263)			(877,490)
應計負債及其他應付款項	(29,031)	(490,363)	(4,933)			(33,964)
借貸	(1,006,242)	-	-			(1,006,242)
應付最終控股公司款項	(4,798)	-	-			(4,798)
貸款票據	(1,381,050)	-	-			(1,381,050)
最終控股公司之貸款	(1,236,310)	-	-			(1,236,310)
直接控股公司之貸款	-	(87,771,560)	(882,982)	882,982 (附註4)	-	-
稅項負債	(10,826)	(125,647)	(1,264)			(12,090)
	(4,545,484)	(88,413,668)	(889,442)	882,982	-	(4,551,944)
流動資產／(負債)淨值	186,091	(28,744,705)	(289,173)	(156,866)	(14,208)	(274,156)
總資產減流動負債	847,656	74,774,014	752,225	(156,866)	(14,208)	1,428,807
<b>非流動負債：</b>						
借貸	-	(59,180,795)	(595,359)	-		(595,359)
遞延稅項負債	(96,340)	-	-			(96,340)
	(96,340)	(59,180,795)	(595,359)	-	-	(691,699)
<b>資產淨值</b>	<b>751,316</b>	<b>15,593,219</b>	<b>156,866</b>	<b>(156,866)</b>	<b>(14,208)</b>	<b>737,108</b>

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一六年九月三十日之財務資料乃摘錄自本集團已刊發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告，而Leon Property Limited（前稱為Leon Holdings Limited）於二零一六年九月三十日之過往財務資料乃摘錄自其載於本通函附錄二之會計師報告，該等財務資料乃根據國際財務報告準則及運用遵循本集團之會計政策之會計政策編製，及在適當情況下作出若干重新分類以符合本集團財務資料之呈列方式，並按相關匯率換算為港元（「港元」）。附錄二內Leon Property Limited於二零一六年九月三十日之過往財務資料乃以英鎊（「英鎊」）（其為Leon Property Limited之功能貨幣）呈列，與本集團之呈列貨幣（即港元）不同。Leon Property Limited之資產及負債乃參考香港上海滙豐銀行有限公司於二零一六年九月三十日公佈之收市匯率按1英鎊兌換10.06港元換算為港元。概不表示任何以英鎊表示之金額可以或本可以按該等匯率於有關日期轉換為港元。
2. 太和控股有限公司之董事認為收購目標公司（其持有一幅商業地產之100%權益）之全部股權（「收購事項」）屬透過收購Leon Property Limited購買資產及負債。因此，香港財務報告準則第3號「業務合併」所載有關收購資產之指引獲採納，方式為根據所收購淨資產於收購日期之有關公平值將已付代價分配至所收購淨資產。

由於將予償付的總代價實際金額乃根據於實際完成日期之可識別淨資產及負債以及目標公司結欠直接控股公司之貸款之相對公平值而定，故金額或匯率的任何重大變動可能導致金額與下文所載估計金額存在重大差異。

3. 於二零一六年十一月二十四日，本集團與Leon Property Holdings Limited（「賣方」）就以現金代價（按目標公司於完成日期之資產淨值計算）進行收購事項訂立收購協議。此外，本集團亦同意償付目標公司於完成日期結欠直接控股公司之尚未償還貸款，作為部份代價。因此，就未經審核備考財務資料而言，總代價1,039,848,000港元包括(i)目標公司於二零一六年九月三十日之資產淨值約15,593,000英鎊（相等於約156,866,000港元）及(ii)於完成後償還目標公司結欠直接控股公司之貸款約87,772,000英鎊（相等於約882,982,000港元）（假設收購事項於二零一六年九月三十日完成）。

4. 目標公司於二零一六年九月三十日結欠直接控股公司之貸款約為87,772,000英鎊（相等於882,982,000港元），將由本集團於完成日期根據收購協議結付。因此，該等款項乃於備考調整中作為部分代價對銷。
5. 該調整指屬收購事項之直接應佔成本之估計收購相關成本（包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、物業估值師之專業費用、代理佣金及其他開支）約14,208,000港元。
6. 概無作出調整以反映於二零一六年九月三十日之後訂立之本集團任何交易結果或其他交易。



以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就太和控股有限公司將予收購之該物業於二零一六年十一月三十日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行有限公司  
Astin House Stannard Place, St Crispins Road,  
Norwich NR3 1YF

敬啟者：

## 10 HAMMERSMITH GROVE, LONDON, W6

根據吾等協定之指示，吾等現正式報告吾等對標的物業於二零一六年十一月三十日之估值。

吾等獲指示作為外聘估值師向閣下報告吾等對該物業市場價值之意見以作收購用途。

### 估值

吾等認為，於本報告日期於名為10 Hammersmith Grove之物業之長期租賃權益之市場價值為103,500,000英鎊（壹億零叁佰伍拾萬英鎊整）（不含增值稅）。

### 估值基準

就吾等之估值而言，吾等已採納自二零一二年三月三十日起生效之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則（納入國際估值標準）（「紅皮書」）所載之市場價值及市場租金之定義如下：

市場價值於英國皇家特許測量師學會刊發之估值及評估準則中界定如下：

「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，物業在估值日預計可交換的金額。」

此定義與香港測量師學會（「香港測量師學會」）不時刊發之香港測量師學會物業估值準則所規定者相同。

吾等認為市場價值與公平值相同，定義如下：

- a. 國際會計準則委員會（國際會計準則委員會）於國際財務報告準則第13號所採納之定義：市場參與者之間在計量日進行之有序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。

及

- b. 國際估值標準委員會於國際估值標準框架第38段所採納之定義：知情及自願買賣雙方對轉讓資產或負債進行估計之價格（其反映雙方各自之權益）。

吾等於估值時並無考慮出售可能產生之變現開支或稅項，而吾等之估值不包括可能收取之任何增值稅。所呈報估值數字會扣除買方之名義收購成本。

### 估值方法

於達致吾等就該物業之市場價值意見時，吾等已視乎按市場產生之收益率資本化之當前及未來收入流採用投資法將收入擔保、租戶契諾質量、樓宇質量及位置入賬。

吾等於估值時假設賣方於市場上出售物業權益，而並無於影響該物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排中受惠。

吾等之報告並無就所估值之任何物業權益之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假定物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

### 視察日期及範圍

該物業已於二零一六年九月十三日由Rob Corbett MRICS（仲量聯行之區域總監）及Richard Mass MRICS（仲量聯行之高級測量師及英國皇家特許測量師學會註冊估值師）視察，並可進入該物業大部分區域視察。

吾等已視察該物業之外部，以及在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作其上之任何發展之用。吾等之估值乃假設上述各方面均令人滿意而編製。

### 年期

10 Hammersmith Grove乃長期租賃持有，自二零一零年九月二十九日起為期175年，未屆滿年期約169年，租金為每年1.00英鎊。

吾等明悉，賣方之業權並無缺陷。閣下之律師盛德國際律師事務所將可提供進一步評論。

## 城市規劃

吾等已假設，該物業乃根據所有相關同意獲興建及佔用或使用，且並無任何未決之法定通告。

10 Hammersmith Grove位於倫敦漢默史密斯(Hammersmith)及富勒姆(Fulham)區。該物業並無列於且不在保護區內。

根據一九八七年城鄉規劃(用途分類)條例BI用途，該物業之大部分(部分地下及高層)乃獲准作辦公室用途。地下包括三個零售單位，所有該等單位現時均獲准作A3餐廳用途。然而，現時有一項規劃申請正待批准將單位2之用途由A3類餐廳變更為精品健身工作室(D2類)。此決定仍待審議，而出租Boom Cycle須待取得此項規劃變更同意書後，方可作實。

## 狀況

Arcadis已於二零一六年八月作出有關一般樓宇建造物、樓宇架構及設施之一般狀況之樓宇測量報告。誠如按其樓齡所預期，該樓宇之狀況良好並概述如下：

- 樓宇架構之狀況良好，且並無發現重大缺陷。
- 外部建造物狀況良好。吾等識別出曾作部分局部修補及維護工作，但預期未來十年不會產生重大開支。
- 所有租賃及公共部分區域(包括廁所及更衣室)之狀況良好。
- 植物之狀況良好，並在其短暫生長期內得到精心照料。
- 該物業之設計及配置符合BCO標準，且部分區域超過該等標準。
- 並無有關有害材料之重大問題。興建該物業時並無使用石棉。

## 環境事宜

該物業位於爆發江河水災之機會微小之地區(介於千分之一(0.1%)至百分之一(1%)之間)。該地區因防洪措施而受益。根據網上規劃搜索，在興建該樓宇時已加入防洪措施。然而，吾等在網上無法獲得有關此方面之報告。地盤管理人員報告，自樓宇於二零一三年投入使用以來並無發生任何水災問題。

第一階段環境現場評估報告乃獲載入作為Arcadis報告之一部分。該等報告之調查結果概要如下：

- 歷史上，該地盤於十九世紀六十年代至二十世紀六十年代期間曾用作煤場，在此期間發展成停車場。

- 周邊可能具污染性的土地用途包括緊鄰東部之鐵路及鄰近東南部之漢默史密斯站。
- Pell Frischmann於該地盤重新開發前於二零一一年至二零一二年進行地盤調查。該調查發現單一高污染物（苯並芘—多環芳烴）及部分升高之二氧化碳計數。
- Pell Frischmann報告得出結論，對人類健康產生影響的可能性為低，正如已識別污染物侵入地下水的可能性一樣。
- 儘管如此，已在園區安裝氣體膜及清潔之覆蓋層。此補救措施已獲倫敦漢默史密斯及富勒姆區敲定。
- 該地盤被認為位於中度環境敏感地區。
- 該地盤不在水源保護區內。

#### 所依賴資料之性質及來源

吾等依賴由賣方律師Nabarro LLP管理之數據站點內所載之數據。

#### 披露及責任

根據吾等之慣常做法，在未經吾等對有關內容之形式及文義作出事先書面批准前，本報告之全部或任何部分或其任何引述均不得於任何文件、聲明或通函內刊發，亦不得於任何與第三方作出之通訊內刊發。

本報告就其所述之特定目的而言乃太和控股有限公司之機密（第一部分）。仲量聯行不會就本報告之全部或任何部分向任何第三方承擔責任。

此 致

香港灣仔  
皇后大道東1號  
太古廣場第3期  
1206-1209室  
太和控股有限公司 台照  
收件人：Jon Song先生

代表  
仲量聯行有限公司  
董事

**ROBERT CORBETT MA MRICS**

謹啟

二零一七年一月二十五日

## 概況及地點

10 Hammersmith Grove為一幢引人注目之總部辦公大樓，佔據漢默史密斯中心之顯赫位置。該樓宇由Flanagan Lawrence設計並於二零一三年開發，包括共122,744平方呎極為獨特之辦公室及零售單位，並於二零一五年獲授BCO Commercial Workplace獎項。

進入辦公室要經過一個大型雙層高之接待處，大樓地下及八層高層亦安排有甲級靈活性辦公區，其中三層設有寬大露台，可盡覽倫敦美景。

此外，該物業包括地下之三個零售單位，其視野寬廣，因鄰近漢默史密斯地鐵站人流量大。

該樓宇因以下具體情況而獲益（於附錄三之投資詳情內概述）：

- 卓越之BREEAM
- 架高地台100毫米
- 地板至天花板高度為2.75米
- 三台乘坐17人及一台乘坐21人之電梯
- 兩個管道風機盤管空調系統
- 106個車位
- 儲物櫃、淋浴及更衣室設施

該物業位於倫敦中心漢默史密斯西區細分市場。漢默史密斯位於倫敦西部，是進入倫敦西部之主要通道，可方便快捷地進入倫敦西區，再通過A4進入M25/M4高速公路。漢默史密斯亦因建有一個主要倫敦地鐵換乘站而獲益，其四通八達，可換乘漢默史密斯及城市線、區線、環線及皮卡迪利(Piccadilly)線到達倫敦其他地區，乘坐皮卡迪利線到希思羅(Heathrow)機場需35分鐘。

該物業以西為Hammersmith Grove拐角，以南為Beadon Road。Hammersmith Grove與Beadon Road有一段距離，Beadon Road通向巴特維克(Butterwick)，這是一條圍繞漢默史密斯地鐵站和百老匯購物中心之多面向街地段之環形公路。該物業緊鄰12 Hammersmith Grove、1 Queen Caroline Street及Bechtel House，這三個領先之新辦公室發展項目推動漢默史密斯辦公室市場之發展。

漢默史密斯是一個成熟和蓬勃發展之商業區，為多個環球營運商的基地，其中包括GE、歐萊雅、迪士尼、哈洛德、索尼愛立信、Fox、International Channels、雅高及Virgin Media。該地區擁有餐廳、酒吧及娛樂場所，各種設施齊備，包括著名的Eventim Apollo及Lyric。

租戶	租賃	用途	建築面積 (平方呎)	現行租金 (英鎊/每年)	現行租金 (英鎊/平方呎)	租約開始日	租約屆滿日	下一個租金檢討日
Philip Morris	八層	辦公室	10,759	537,950英鎊	50.00英鎊	二零一五年 三月十七日	二零二五年 三月十七日	二零二零年三月十七日
Philip Morris	七層	辦公室	10,718	535,900英鎊	50.00英鎊	二零一五年 三月十七日	二零二五年 三月十七日	二零二零年三月十七日
Philip Morris	六層	辦公室	12,763	631,769英鎊	49.50英鎊	二零一五年 三月十七日	二零二五年 三月十七日	二零二零年三月十七日
UKTV	五層	辦公室	14,089	676,227英鎊	48.00英鎊	二零一四年 五月三十日	二零二九年 五月三十日	二零一九年五月三十日
UKTV	四層	辦公室	14,045	684,683英鎊	48.75英鎊	二零一四年 五月三十日	二零二九年 五月三十日	二零一九年五月三十日
Fox	二層及三層部分	辦公室	22,599	1,073,453英鎊	47.50英鎊	二零一四年 八月二十一日	二零二四年 八月二十一日	二零一九年八月二十一日
雅高	一層及二層部分	辦公室	24,788	1,144,697英鎊	46.18英鎊	二零一四年 七月四日	二零二四年 七月四日	二零一九年七月四日
UKTV	Mezz	辦公室	4,401	44,010英鎊	10.00英鎊	二零一四年 五月三十日	二零二九年 五月三十日	二零一九年五月三十日
Bills	單位A	零售	1,962	90,000英鎊	0.00英鎊	二零一三年 十月十六日	二零三三年 十月十六日	二零一八年十月十六日
Byron	單位B	零售	1,684	80,000英鎊	0.00英鎊	二零一三年 十月十六日	二零三八年 十月十六日	二零一八年十月十六日
Boom Cycle	單位C	零售	1,774	120,000英鎊	0.00英鎊	二零一六年 九月十四日	二零三一年 九月十四日	二零一七年九月十四日
Storage		儲存	316	0英鎊	0.00英鎊			
B.M.A		公共區域	277	0英鎊	0.00英鎊			
Reception		公共區域	2,569	0英鎊	0.00英鎊			
總計			<u>122,744</u>	<u>5,618,688英鎊</u>				

## 整體概覽

辦公室市場概覽：與十年之季度平均值33,368平方呎相比，二零一六年第三季度於漢默史密斯之佔用面積達16,598平方呎。誠如下圖所示，目前二零一六年之佔用面積由服務行業領域（包括TMT領域）佔據主導地位。於二零一六年第三季度，漢默史密斯之總可供佔用面積主要因Clockwork Building（40,717平方呎）竣工而增加22%至338,557平方呎，而可供佔用之二手空間增幅相等於整體空置率9.4%及甲級空置率7.7%。於二零一六年第三季度，整體居住人口需求合共為2,500,000平方呎，高於十年之年平均值1,100,000平方呎。漢默史密斯之租金大幅增長，由每平方呎35.80英鎊變動為每平方呎60.00英鎊，較去年增長68%。此乃十年來首個交付市場之新發展項目10 Hammersmith Grove所致。

租金檢討條款 : 該物業內之所有租賃(除一項租賃外)包括僅上漲租金檢討條款,租金每五年檢討一次。零售單位1C為唯一未遵循此租金檢討模式之租約。此租約須受每年RPI指數上漲(分別按2%及4%設定上限及計算)之規限。辦公室將按假設未屆滿租期相等於合約年期之剩餘部分予以檢討。零售單位將按假設自檢討日期起未屆滿租期為10年予以檢討。

ERV之意見 : 吾等在估值時已識別有關區域與標的物業有相若特點之若干相關市場資料並加以分析。來自吾等可資比較憑證之租金介乎每平方呎50.00英鎊至59.00英鎊,而成交可資比較物業之淨初始收益率介乎4.60%至5.90%。吾等已採納介乎每平方呎55.00英鎊至57.50英鎊之ERV,這與相關可資比較憑證一致。已作出相關調整以反映該物業於漢默史密斯之黃金位置、該樓宇經完善部署之樓層面積、該物業之高規格以及其四通八達之交通網絡。該物業之估值為103,500,000英鎊,表明淨初始收益率為5.33%。

#### 業權概覽

註冊擁有人 : Leon IMH Limited, 業權編號為BGL79006

產權負擔 : 對業權設有限制,限制業主在承辦轉讓事務人士未提供證明證實二零一一年變更及契約(2011 Variation and Covenant)第8.1條之條文已獲遵守或並不適用於有關處置之情況下處置租約,二零一一年變更及契約(2011 Variation and Covenant)第8.1條規定租約之買方須與North Site Lease之擁有人訂立承諾契據。

該物業須受以下通行權協議所規限,該等協議賦予相關營運商權利以安置及經營電子通訊及/或電訊設備,並須受電子通訊代碼之規限。

除上述者外,並無業權缺陷,而該等產權負擔並不被視為會對該物業之價值產生負面影響。

抵押 : 概無影響該物業之按揭、抵押或留置權。



## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本集團資料之詳情。董事共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文，董事及最高行政人員被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	本公司已發行股本百分比 (概約)
柳驊博士	實益擁有人	50,000,000	1.04%

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文，董事及最高行政人員被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



## (ii) 主要股東之權益

據本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文披露予本公司及聯交所之股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司之股東大會上於所有情況下直接或間接擁有附帶投票權之任何類別股本面值之10%或以上權益：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 好倉	淡倉	本公司 已發行股本 百分比 (概約) (附註3)
太和 (附註1)	實益擁有人	2,655,429,222	—	55.28%
TAI Capital (附註1)	實益擁有人	663,951,520	—	13.82%
蔡先生 (附註2)	實益擁有人及 受控制法團 之權益	3,766,123,286	—	78.41%
Haitong International New Energy VIII Limited	股份保證權益	660,000,000	—	13.74%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團 之權益	660,000,000	—	13.74%
海通國際控股有限公司	股份保證權益	660,000,000	—	13.74%
海通證券股份有限公司	受控制法團 之權益	660,000,000	—	13.74%

附註：1. 於最後可行日期，太和及TAI Capital均由蔡先生全資擁有。根據證券及期貨條例，蔡先生被視為於太和及TAI Capital擁有權益之所有股份中擁有權益。

2. 根據本公司（作為買方）及蔡先生（作為賣方）訂立之日期為二零一七年一月五日之協議，合共446,742,544股股份將配發及發行予蔡先生，作為本公司向蔡先生收購若干目標公司之代價股份，惟須經本公司獨立股東批准後，方可作實。有關交易之詳情披露於本公司日期為二零一七年一月五日之公告。於最後可行日期，配發及發行有關股份有待本公司獨立股東批准而尚未完成。

3. 按於最後可行日期4,803,277,308股已發行股份之基準計算。

### 3. 董事其他權益披露

#### (i) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人士被視為於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何利益或產生任何其他利益衝突。

#### (ii) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事直接或間接於有關本集團業務之任何重大存續合約或安排中擁有重大權益。

#### (iii) 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下屆滿或由本集團終止）。

### 5. 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約（即本集團成員公司於進行或擬進行之一般業務過程以外訂立之合約）。

- (i) 本公司與睿智金融國際有限公司（「睿智金融」）就本公司與睿智金融訂立之日期為二零一四年九月十四日之有關配售最多150,000,000股新股份（「睿智金融配售股份」）連同本公司按由或代表配售代理配售之每三股睿智金融配售股份獲發一份認股權證之基準發行之非上市認股權證之配售協議（已根據日期為二零一四年九月二十五日之變動契據變動）而訂立之日期為二零一五年二月三日之終止契據；
- (ii) 宋衛平先生與本公司就本公司與宋先生訂立之日期為二零一四年九月十四日之有關認購825,000,000股新股份及本公司按每三股新股份獲發一份認股權證之基準發行275,000,000份非上市認股權證之認購協議（已根據日期為二零一四年九月二十五日之變動契據變動）而訂立之日期為二零一五年二月三日之終止契據；

- (iii) 本公司與睿智金融就按配售價每股股份0.56港元配售最多420,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年二月三日之有條件配售協議；
- (iv) 本公司與蚨海國際投資有限公司就按認購價每股股份0.56港元認購880,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年二月三日之有條件認購協議；
- (v) 本公司與睿智金融就終止日期為二零一五年二月三日之配售協議而訂立之日期為二零一五年五月二十九日之終止契據；
- (vi) 本公司與宏大證券有限公司就按配售價每股股份0.88港元配售最多205,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年六月十三日之有條件配售協議；
- (vii) 本公司與睿智金融就按配售價每股股份0.54港元配售最多200,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年十月二十二日之有條件配售協議；
- (viii) 本公司與太和就按認購價每股股份0.54港元認購1,425,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年十月二十二日之有條件認購協議；
- (ix) 本公司與朱奕龍就按認購價每股股份0.54港元認購1,565,000,000股新股份而訂立之日期為二零一五年十月二十二日之有條件認購協議；
- (x) 本公司與睿智金融就日期為二零一五年十月二十二日之配售協議而訂立之日期為二零一五年十一月十一日之終止協議；
- (xi) 本公司與太和就終止日期為二零一五年十月二十二日之認購協議而訂立之日期為二零一五年十一月十一日之終止協議；
- (xii) 本公司與朱奕龍先生就終止日期為二零一五年十月二十二日之認購協議而訂立之日期為二零一五年十一月十一日之終止協議；
- (xiii) 本公司與太和就按認購價每股股份0.66港元認購合共250,180,000股新股份而訂立之日期為二零一五年十一月十一日之有條件認購協議；
- (xiv) 佳將投資有限公司（本公司之全資附屬公司，「佳將」、First Step Securities Limited及羅貴生先生就以總代價最多170,000,000港元建議收購滙凱控股（「十二月收購事項」）而訂立之日期為二零一五年十二月二十九日之協議；
- (xv) 佳將、First Step Securities Limited及羅貴生先生就終止十二月收購事項而訂立之日期為二零一六年一月十八日之協議；

- (xvi) 佳將、滙凱控股及羅貴生先生就以總代價最多56,000,000港元收購滙凱期貨、滙凱資產管理及怡峰而訂立之日期為二零一六年一月十八日之買賣協議；
- (xvii) First Step Securities Limited、羅貴生先生及佳將就按溢價1港元向佳將授出認購期權以按總代價不超過120,000,000港元購買滙凱控股之全部股權而訂立之日期為二零一六年一月十八日之認購期權契據；
- (xviii) 本公司與太和就太和提供予本集團無抵押及循環貸款融資最多1,000,000,000港元而訂立之日期為二零一六年三月三日之協議；
- (xix) 本公司與太和就太和提供予本集團無抵押及循環貸款融資最多2,000,000,000港元而訂立之日期為二零一六年四月二十八日之協議；
- (xx) 本公司與華聯國際(控股)有限公司(「華聯」)就以總代價592,000,000港元認購華聯3,700,000,000股股份而訂立之日期為二零一六年七月十八日之有條件認購協議；
- (xxi) 華聯與AM Capital Limited就以全面包銷基準按配售價每股股份0.16港元配售800,000,000股華聯新股份而訂立之日期為二零一六年七月十八日之有條件配售協議；
- (xxii) 華聯與中成國際糖業股份有限公司(「中成國際糖業」)就修訂華聯向中成國際糖業發行之尚未償還總額為533,700,000港元之兩批不計息可換股票據而訂立之日期為二零一六年七月十八日之修訂契據；
- (xxiii) 廣盛投資有限公司(本公司之全資附屬公司)、賣方及賣方之律師就有關收購位於Buckingham Gate, London, United Kingdom之倫敦物業而訂立之日期為二零一六年八月十一日之獨家協議；
- (xxiv) 本公司、TAI Capital與海通國際證券有限公司訂立日期為二零一六年九月一日之包銷協議；
- (xxx) RCBG Residential (UK) Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Rothschild Foundation (Hanadiv) Europe、Rothschild Foundation、RCBG Residential (Jersey) Limited、MoREOF BG Residential Holdings Limited及Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited就以總代價約112,202,150英鎊(須於完成後予以調整)收購位於Buckingham Gate, London, United Kingdom之倫敦物業而訂立之日期為二零一六年九月二十四日之買賣協議；

- (xxxix) 本公司、蔡先生、太和、Tai Infinite Holdings Group Limited、展望控股有限公司、Haitong International Investment Fund SPC (代表及為Haitong International Investment Fund SPC—Fund ISP行事)及Songhua Investment Holding Limited訂立之日期為二零一六年九月二十八日之認購協議，內容有關由本公司發行本金總額最多為180,000,000美元之票據，及由本公司建議授出最多達279,000,000份非上市認股權證；
- (xxxii) 杭州太榮資產管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與拍賣人就收購一家酒店設施之不良資產已訂立日期為二零一六年十一月十九日之拍賣確認書；
- (xxxiii) 本公司、蔡先生、太和、Tai Infinite Holdings Group Limited、展望控股有限公司、Haitong International Investment Fund SPC (代表及為Haitong International Investment Fund SPC—Fund ISP行事)及Songhua Investment Holding Limited訂立之日期為二零一六年九月二十八日之認購協議，內容有關由本公司發行本金總額最多為180,000,000美元之票據，及由本公司建議授出最多達279,000,000份非上市認股權證；
- (xxxiv) 本公司及海通國際證券有限公司訂立之日期為二零一六年十二月十五日之配售協議，內容有關按配售價每股股份1.2港元配售最多300,000,000股新股份，其詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十五日及二零一七年一月二日之公告；
- (xxxv) 本公司之全資附屬公司Tai United Investments Limited (作為投資者)及Haitong Global Investment SPC III (「基金投資組合公司」)訂立之日期為二零一六年十二月十五日之認購協議，內容有關於基金投資組合公司中之獨立投資組合之無投票權可贖回股份之若干投資，總代價為50,000,000美元，其詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告；
- (xxxvi) 本公司及蔡華波先生訂立之日期為二零一七年一月五日之協議，內容有關本公司收購Tai Infinite Holdings Group Limited之全部已發行股本及Tai Infinite Holdings Group Limited結欠蔡華波先生之若干債務，總代價為536,091,054港元，其詳情載於本公司日期為二零一七年一月五日之公告；及
- (xxxvii) 收購協議。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供其意見收錄於本通函之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行有限公司	特許測量師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，並同意按所載之形式及內容載入其報告及／或意見（視乎情況而定）及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團之任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何權利或選擇權（無論是否可依法強制執行）可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後可行日期，上述專家各自自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港皇后大道東1號太古廣場第3期12樓1206-1209室。
- (ii) 本公司股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本公司公司秘書為鄭錫光先生，其為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (iv) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起及直至本通函日期後第14日當日（包括該日）止期間(i)於上午九時正至下午五時正之正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司於香港之主要營業地點（地址為香港皇后大道東1號太古廣場第3期12樓1206-1209室）；及(ii)本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本集團截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止三個年度之年報；
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行就Leon Property Limited自二零一六年三月二日（註冊成立之日期）至二零一六年九月三十日期間之財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (v) 仲量聯行有限公司就該物業發出之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (vi) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vii) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (viii) 本公司日期為二零一六年十月十八日之通函；及
- (ix) 本通函。