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。

太和控股有限公司
TAI UNITED HOLDINGS LIMITED
（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：718）

(I)主要交易
有關
收購RCBG RESIDENTIAL (UK) LIMITED及 MRB RESIDENTIAL HOLDINGS LIMITED之全部股權；
及
(II)股東特別大會通告

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。

董事會函件載於本通函第7至14頁。本公司謹訂於二零一六年十一月三日上午十一時正假座香港數碼港道100號數碼港3座F區8樓810室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會所用之代表委任表格。不論　閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備的指示填妥該表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，　閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票，而於此情況下，委任代表之文據將視為已撤回。

二零一六年十月十八日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 7

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　**MRB**集團之財務資料 II-1

附錄三　－　**RCBG**之財務資料 III-1

附錄四　－　經擴大集團之財務資料 IV-1

附錄五　－　該等物業之估值報告 V-1

附錄六　－　一般資料 VI-1

股東特別大會通告 SGM-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議之條款及條件，買方向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	買方及賣方就收購事項訂立之日期為二零一六年九月二十四日之買賣協議
「該公告」	指	本公司於二零一六年九月二十五日刊發內容有關收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「英國脱歐」	指	英國建議退出歐盟
「營業日」	指	倫敦金融城、香港、澤西及格恩西島之清算銀行開門營業之日子（不包括星期六或星期日或英格蘭、香港、澤西或格恩西島公眾假日）
「本公司」	指	太和控股有限公司（前稱百威國際控股有限公司），一家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
「完成資產負債表」	指	根據收購協議之條款編製之RCBG及MRB集團於完成日期之綜合資產負債表
「完成日期」	指	二零一六年十一月四日（或買方以書面形式指定及知會賣方之有關較早日期）（倘向賣方發出任何有關通知，則不少於買方指定日期前五個營業日）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	收購協議項下銷售股份及銷售貸款之代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「怡峰」	指	怡峰國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司
「經擴大集團」	指	於緊隨完成後經RCBG及MRB集團擴大後之本集團
「獨家協議」	指	廣盛投資有限公司、賣方及賣方之律師就收購事項訂立之日期為二零一六年八月十一日（倫敦時間）（經修訂）之獨家協議
「該等融資」	指	太和向本公司授出最多為1,000,000,000港元及2,000,000,000港元之兩筆無抵押及循環貸款融資，其詳情於本公司日期分別為二零一六年三月三日及二零一六年五月五日之公告內披露
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華聯」	指	華聯國際（控股）有限公司
「華聯收購事項」	指	本公司一間附屬公司根據日期為二零一六年七月十八日之認購協議認購華聯之3,700,000,000股股份，其相當於華聯國際（控股）有限公司經擴大股本之55.30%
「滙凱收購事項」	指	本公司根據日期為二零一六年一月十八日之協議建議收購滙凱期貨、滙凱資產管理、怡峰及滙凱證券之全部股權

「滙凱資產管理」	指	滙凱資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司
「滙凱期貨」	指	滙凱期貨有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司
「滙凱證券」	指	滙凱證券有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立估值師」	指	GVA Grimley Limited，該等物業之獨立估值師
「最後可行日期」	指	二零一六年十月十四日，即本通函付印前就確定本通函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
「蔡先生」	指	蔡華波先生
「MRB」	指	MRB Residential Holdings Limited，一家於澤西註冊成立之私人有限公司
「MRB集團」	指	MRB及其附屬公司
「MRB貸款」	指	於完成時MRB結欠任何一位MRB賣方之所有金額，為於完成時就股東貸款及貸款票據之應付金額
「MRB Residential Partners」	指	MRB Residential Partners LLP，一家於英格蘭及威爾士註冊成立之有限責任合夥公司
「MRB股份」	指	MRB每股面值1便士之已發行股份，包括由MRB賣方A持有之26,208股股份、由MRB賣方B持有之49,392股股份及MRB賣方C持有之14,400股股份
「MRB賣方A」	指	RCBG Residential (Jersey) Limited，一家於澤西註冊成立之私人有限公司

「MRB賣方B」	指	MoREOF BG Residential Holdings Limited，一家於澤西註冊成立之私人有限公司
「MRB賣方C」	指	Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited，一家於格恩西島註冊成立之私人有限公司
「MRB賣方」	指	MRB賣方A、MRB賣方B及MRB賣方C
「資產淨值」	指	根據收購協議之條款計算之RCBG及MRB集團之總資產淨值
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	以下各自： (i) 名為6 Buckingham Gate, London, SW1E 6JP之永久業權物業（業權編號NGL886423）； (ii) 名為7 Buckingham Gate, London, SW1E 6JP之永久業權物業（業權編號NGL852473）；及 (iii) 名為8-9 Buckingham Gate, London, SW1E 6JP之永久業權物業（業權編號NGL852477）
「買方」	指	BG Residential Holdings Limited，一家於澤西註冊成立之有限公司
「RCBG」	指	RCBG Residential (UK) Limited，一家於英格蘭及威爾士註冊成立之私人有限公司
「RCBG貸款」	指	於完成時，RCBG結欠任何一位RCBG賣方之所有金額
「RCBG股份」	指	RCBG每股面值1便士之已發行股份，包括由RCBG賣方A持有之80股股份及RCBG賣方B持有之320股股份

「RCBG賣方A」	指	The Rothschild Foundation (Hanadiv) Europe，一家於英格蘭及威爾士註冊成立之擔保私人有限公司，並於英格蘭及威爾士慈善委員會註冊為一間慈善機構
「RCBG賣方B」	指	The Rothschild Foundation，一家於英格蘭及威爾士註冊成立之擔保私人有限公司，並於英格蘭及威爾士慈善委員會註冊為一間慈善機構
「RCBG賣方」	指	RCBG賣方A及RCBG賣方B
「銷售貸款」	指	RCBG貸款及MRB貸款
「銷售股份」	指	RCBG股份及MRB股份
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「存續條文」	指	收購協議中有關（其中包括）公告及保密性及監管法例以及司法管轄權之條文
「太和」	指	太和金融集團有限公司
「Tai Infinite」	指	Tai Infinite Holdings Group Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由蔡先生全資擁有
「目標公司」	指	RCBG及MRB
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	RCBG賣方及MRB賣方

「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

為供參考及除本通函另有指明者外，本通函中以港元、英鎊、人民幣及美元計值之款額乃以1.0英鎊兑10.3港元、人民幣1元兑1.20港元及1美元兑7.75港元之匯率進行換算。此並不表示上述貨幣可按該等匯率兑換為另一種貨幣。

太和控股有限公司
TAI UNITED HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:718)

執行董事
孟昭億博士*(主席兼行政總裁)*
柳驊博士
胡野碧先生
陳偉松先生
徐可先生

獨立非執行董事
冒康夫先生
高濱博士
劉艷女士

註冊辦事處:
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
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

敬啟者:

主要交易
有關
收購RCBG RESIDENTIAL (UK) LIMITED及
MRB RESIDENTIAL HOLDINGS LIMITED之
全部股權

緒言

謹此提述該公告。本公司宣佈,於二零一六年九月二十四日(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,買方有條件同意購買銷售股份及接納銷售貸款之出讓,而賣方有條件同意出售銷售股份及出讓銷售貸款。銷售股份及銷售貸款之總代價估計為112,202,150英鎊(相等於約1,155,682,145港元),可根據於完成資產負債表之最終資產淨值作出調整,並將以現金支付。

本通函旨在向　閣下提供(i)收購協議之進一步詳情；(ii)有關RCBG及MRB集團之進一步資料；(iii)有關該等物業之資料；(iv)RCBG及MRB集團各自之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)該等物業之估值報告；(vii)上市規則規定之其他資料；及(viii)召開股東特別大會之通告。

收購事項

協議之主要條款載列如下。

日期： 二零一六年九月二十四日

訂約方：

(i) 買方（本公司之間接全資附屬公司），作為銷售股份及銷售貸款之買方；

(ii) RCBG賣方A，作為RCBG股份及RCBG貸款之其中一名賣方；

(iii) RCBG賣方B，作為RCBG股份及RCBG貸款之其中一名賣方；

(iv) MRB賣方A，作為MRB股份及MRB貸款之其中一名賣方；

(v) MRB賣方B，作為MRB股份及MRB貸款之其中一名賣方；及

(vi) MRB賣方C，作為MRB股份及MRB貸款之其中一名賣方

RCBG賣方各自為一個慈善機構，而MRB賣方各自為一間投資控股公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方及彼等各自之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(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

銷售股份包括將予收購之(i) RCBG；及(ii) MRB之全部已發行股本，且自完成起不附帶一切產權負擔，並連同於完成時附帶或應計之一切權利及利益。

RCBG及MRB集團之主要資產均為該等物業，即位於6-9 Buckingham Gate, London, SW1E 6JP, United Kingdom之住宅物業。

銷售貸款指RCBG及MRB於完成時結欠賣方之全部款項，及於完成時連同其所附之一切利益及權利（包括其應計利息）須轉讓予買方。

於二零一六年八月三十一日，銷售貸款之尚未償還本金額及應計利息合共約為43,105,610英鎊（相等於約443,987,783港元），其詳情載列如下：

於二零一六年八月三十一日之尚未償還結餘	**本金額**		**應計利息**	
	英鎊	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*
結欠RCBG賣方A之RCBG貸款	1,560,148	16,069,524	0	0
結欠RCBG賣方B之RCBG貸款	6,240,592	64,278,098	0	0
RCBG貸款總額	7,800,740	80,347,622	0	0
結欠MRB賣方A之MRB貸款	5,017,220	51,677,366	2,490,048	25,647,494
結欠MRB賣方B之MRB貸款	17,315,530	178,349,959	7,260,760	74,785,828
結欠MRB賣方C之MRB貸款	1,925,000	19,827,500	1,296,312	13,352,014
MRB貸款總額	24,257,750	249,854,825	11,047,120	113,785,336

於二零一六年八月三十一日，除RCBG貸款外，RCBG並無任何借款。除MRB貸款外，MRB集團因RCBG於二零一六年八月三十一日之約10,573,000英鎊（相等於約108,901,900港元）將於完成後綜合賬目時悉數對銷而擁有貸款。MRB集團亦擁有尚未償還銀行借款48,548,000英鎊（相等於約500,044,400港元），該款項乃由全部資產（包括該等物業）之押記作抵押。

根據收購協議，MRB集團之所有尚未償還銀行借款須於完成時由MRB賣方悉數結清及押記須相應解除。

代價及支付條款

根據收購協議，(i)銷售股份之代價將相等於RCBG及MRB集團於緊接完成前之總資產淨值（而經參考獨立估值師當時對該等物業編製之初步估值，該等物業之公平值協定為112,202,150英鎊（相等於約1,155,682,145港元））；及(ii)銷售貸款之代價將相等於銷售貸款之尚未償還本金總額及其應計利息（於各情況下均指於緊接完成前，如完成資產負債表所示）之總額。銷售股份及銷售貸款之總代價估計為112,202,150英鎊（相等於約1,155,682,145港元），可根據於完成資產負債表之最終資產淨值作出調整。於協定或釐定完成資產負債表後，於完成時支付之超出最終資產淨值之任何金額將退還予買方，而於完成時所支付金額中之任何不足數額將由買方支付。根據各自於RCBG及MRB之股權以及銷售貸款之有關尚未償還金額（包括其應計利息），代價須以現金支付予各自賣方。

本公司擬將透過向一間英國銀行獲取按揭貸款61,875,000英鎊（相等於約637,312,500港元）撥付代價，而餘額50,327,150英鎊（相等於約518,369,645港元）則提取該等融資撥付。於二零一六年九月二十一日，本公司已與該銀行就按揭貸款訂立意向書。

於簽署獨家協議時，已從總代價中支付11,250,000英鎊（相等於約115,875,000港元）之按金。倘買方因賣方於完成時未能根據收購協議遵守其重大責任而終止收購協議，按金方可退還予買方。

先決條件

完成須待股東決議案於批准購買銷售股份及出讓銷售貸款之本公司股東大會上獲通過後，方可作實。

倘上述先決條件並無於二零一六年十一月四日或之前獲達成，則收購協議（存續條文除外）將告終止，而任何一方不得就收購協議向另一方提出任何申索（惟就任何存續條文者除外）。

完成

完成將於完成日期於澤西進行。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團之財務報表內。

有關目標公司之資料

RCBG於二零一一年九月十三日在英格蘭及威爾斯註冊成立，而MRB於二零一一年十月六日在澤西註冊成立。於收購協議日期，RCBG由RCBG賣方A及RCBG賣方B分別擁有20%及80%權益，而MRB由MRB賣方A、MRB賣方B及MRB賣方C分別擁有29.12%、54.88%及16%權益。RCBG及MRB集團之主要資產為透過MRB Residential Partners（由RCBG直接擁有21.875%權益及MRB間接擁有78.125%權益）間接持有之該等物業。MRB Residential Partners為該等物業之唯一法定及實益擁有人及現時並將於完成時有權獨家及實際擁有及佔用該等物業。該等物業乃配置全套傢私作住宅用途及目前處於空置。該等物業由目標公司持作出售。於完成後，本公司擬出租該等物業以獲取租金收入並將其持作投資用途。本公司估計持有該等物業之成本約為每年23,000,000港元（包括物業管理費、員工成本、財務成本及稅務費用）。

下文載列RCBG及MRB集團根據國際財務報告準則編製之各自綜合財務資料：

RCBG

	截至以下日期止年度				截至以下日期止六個月			
	二零一五年二月二十八日（經審核）		二零一六年二月二十九日（經審核）		二零一五年八月三十一日（未經審核）		二零一六年八月三十一日（經審核）	
以千計	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*
除稅前溢利／（虧損）	672	6,922	834	8,590	394	4,058	462	4,759
除稅後溢利／（虧損）	658	6,777	757	7,797	360	3,708	414	4,264

	於二零一六年八月三十一日（經審核）	
以千計	*英鎊*	*等值港元*
資產淨值	5,247	54,044

MRB集團

	截至以下日期止年度				截至以下日期止十一個月			
	二零一四年九月三十日（經審核）		二零一五年九月三十日（經審核）		二零一五年八月三十一日（未經審核）		二零一六年八月三十一日（經審核）	
以千計	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*	*英鎊*	*等值港元*
除稅前溢利／（虧損）	(2,205)	(22,712)	(3,395)	(34,969)	(3,096)	(31,889)	(7,349)	(75,695)
除稅後溢利／（虧損）	(2,205)	(22,712)	(3,395)	(34,969)	(3,096)	(31,889)	(7,349)	(75,695)

	於二零一六年八月三十一日（經審核）	
以千計	*英鎊*	*等值港元*
資產淨值	2,057	21,187

股東應參考該等目標公司之詳盡財務資料（誠如本通函附錄二及附錄三所載），特別是，RCBG之財務報表附註13及核數師就此發表之意見。

經獨立估值師根據直接比較法釐定，該等物業於二零一六年八月三十一日之估值為112,500,000英鎊（相等於約1,158,750,000港元）。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)買賣商品、證券及醫療設備；(ii)不良資產投資及管理；及(iii)於蒙古開採鎢礦業務。

本集團一直在物色具資本收益增值潛力之優質資產。英國脫歐及近期英鎊貶值為本公司提供以具吸引力之價格收購英國優質資產之機會。該等物業位於住宅房地產的黃金地段西倫敦。根據英國土地註冊局發佈之政府官方數據，自二零一三年年底以來，倫敦住宅物業之月平均價格普遍按雙位數字年增長率上漲，惟於二零一五年中期出現輕微波動，該期間之年增長率僅稍微低於10%。二零一六年增長動力仍然堅實。根據最近可用之政府官方數據，倫敦平均住宅物業價格之年增長率於二零一六年一月至七月一直超過12%。倫敦之租賃市場亦一直蓬勃發展。根據Valuation Office Agency（一間英國政府機構）公佈之統計數據，分別與二零一五年及二零一四年同季度錄得之2,194英鎊（相等於約22,598港元）及1,958英鎊（相等於約20,167港元）相比，於二零一六年第一季度，十二個月的平均住房租金達2,249英鎊（相等於約23,165港元）。鑑於整體正面基本數據，儘管短期倫敦物業市場出現波動，惟董事對倫敦物業市場之未來前景持樂觀態度，並相信優質資產能夠抵禦物業市場之短期波動。於完成後，本集團擬持有該等物業作投資用途，並擬出租該等物業賺取租金收入。就此而言，董事相

信，收購事項為本集團提供擴大其資產組合及拓闊其盈利基礎之良機，同時，本集團將可受益於該等物業之潛在資本升值，以及出租該等物業產生之穩定及經常性租金收入。經計及以上，包括該等物業之估值，董事會認為，訂立收購協議（包括其項下擬進行之交易）符合本公司及股東之整體最佳利益，且收購協議之條款屬公平合理。

本公司之物業投資分部計劃載於本通函附錄一「財務及貿易前景」一節。

對本集團之財務影響

資產及負債

根據本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料（採用指示性匯率1英鎊兑11.16港元），假設完成已於二零一六年三月三十一日完成，(i)經擴大集團之綜合資產總值將由約1,887,000,000港元增加至約2,629,000,000港元；(ii)經擴大集團之綜合負債總額將由約1,029,000,000港元增加至約1,771,000,000港元，原因主要為應付賣方之代價於流動負債項下列賬；及(iii)經擴大集團之綜合資產淨值將仍維持為約858,000,000港元。用於計算上述對資產及負債之影響之假設的詳情於本通函第IV-6至IV-8頁之經擴大集團之未經審核備考財務資料附註內討論。

盈利

於完成後，目標公司各自將成為本公司之間接全資附屬公司及其各自之財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。鑑於上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述倫敦物業市場之潛在未來前景及本集團擬透過目標公司持有該等物業作投資用途，並擬出租該等物業賺取租金收入，董事認為，本集團將可受益於該等物業之潛在資本升值，以及出租該等物業產生之穩定及經常性租金收入，而二者將為經擴大集團之盈利作出積極貢獻。然而，對盈利之實際影響將取決於目標公司之日後財務表現。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過25%但所有適用百分比率均低於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，並須遵守上市規則項下之股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關收購協議之決議案及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益而須就將於股東特別大會上提呈之有關決議案放棄投票。

推薦意見

董事會認為，收購協議之條款乃屬一般商業條款並屬公平合理，及訂立收購協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十一月三日上午十一時正假座香港數碼港道100號數碼港3座F區8樓810室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，　閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，而於此情況下，委任代表文件將被視為已撤銷論。

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
孟昭億博士

二零一六年十月十八日

1. 本集團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)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

於二零一六年八月三十一日（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2,338,000,000港元之債務。

證券孖展借貸及銀行借貸

於二零一六年八月三十一日，經擴大集團尚未償還有抵押之證券孖展借貸及銀行借貸之總賬面值分別約為184,000,000港元及500,000,000港元。於二零一六年八月三十一日，證券孖展借貸及銀行借貸為無擔保及已上市股本證券投資、本集團之已抵押存款、該等物業、所有MRB集團資產之浮動質押、所有MRB集團銀行賬戶之質押及保險所得款項及有關該等物業其他文件之質押作抵押。

本集團、MRB集團及RCBG之股東貸款

於二零一六年八月三十一日，本集團、MRB集團及RCBG之尚未償還股東貸款總賬面值分別約為1,210,000,000港元、364,000,000港元及80,000,000港元，均為無抵押及無擔保。

於二零一六年八月三十一日營業時間結束時，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、承兑負債（正常貿易票據除外）、承兑信貸、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

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. 財務及貿易前景

於最後可行日期，本集團主要從事(i)買賣商品、證券及醫療設備；(ii)不良資產投資及管理；(iii)於蒙古開採鎢礦。於完成後，經擴大集團亦將從事物業投資。

下文載列有關本集團業務之最新發展：

貿易業務

商品

截至二零一六年三月三十一日止年度，買賣商品產生之收益約為1,036,000,000港元，相等於本集團之年度收益總額之約92.4%，及已完成交易總額約為2,148,000,000港元。截至二零一六年六月三十日止三個月，本集團完成之買賣商品交易總額估計將約為906,000,000港元，及各貿易之平均交易金額約為81,000,000港元。

證券

本公司主要對於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市之高市值優質股票進行短期投資。截至二零一六年三月三十一日止年度，買賣證券產生之收益約為72,000,000港元，溢利約為60,000,000港元。於二零一六年六月三十日，本集團持作買賣的財務資產約達910,000,000港元。

醫療設備

自於二零一五年十月開始醫療設備貿易業務以來，該貿易分部穩步發展。截至二零一六年三月三十一日止年度，買賣醫療設備產生之收益自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。

不良資產投資及管理

本集團積極透過於中國之公開招標投標收購具備優質物業抵押品之不良銀行貸款組合，旨在透過變現相關抵押品以實現投資之潛在升值。於二零一六年六月三十日，本集團持有之不良貸款投資組合賬面值約為人民幣348,000,000元（相等於約418,000,000港元），其乃以中國浙江省之住宅、工業及商業樓宇組合及土地使用權作為抵押品。

於二零一六年八月十二日，本集團透過公開招標投標向浙越資產管理有限公司（「**浙越**」）完成收購一項以位於浙江省之住宅、工業及商業物業作為抵押品之不良貸款組合，出價約為人民幣170,000,000元（相等於約204,000,000港元），其中約人民幣90,000,000元（相等於約108,000,000港元）已由本公司於最後可行日期支付（由該等融資提供資金），而餘額人民幣80,000,000元（相等於約96,000,000港元）將於投標當日起計十二個月內支付，並將由本公司於二零一六年九月二日公佈之供股所籌集之所得款項淨額部份結付。浙越為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

於二零一六年八月十二日，本公司亦與浙越訂立一份合作協議以就彼等於共享市場資訊、目標資產之估值及盡職審查結果方面之合作制定框架，及於二零一六年底前投標不良資產投資金額最多達人民幣500,000,000元（相等於約600,000,000港元）。

於蒙古開採鎢礦

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。董事預期該等礦山將不遲於二零一八年底進行開採。

物業投資

誠如本通函董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露，董事認為，近期退歐公投結果及近期英鎊貶值向本公司提供機會以按具吸引力之價格於英國收購優質資產。董事對倫敦物業市場之前景持樂觀態度並相信該等位於倫敦中心區黃金地段之該等物業能夠經受住物業市場之短期波動。本集團擬透過目標公司持有該等物業作投資用途，並出租該等物業賺取租金收入。董事認為，本集團可能會受益於該等物業之潛在資本升值，以及租賃產生之穩定及經常性租金收入。

於最後可行日期，本公司正與潛在投資者就倫敦商用物業投資之若干收購建議進行磋商，其中一項商用投資物業為倫敦地標建築，代價可能超過1,000,000,000港元。進一步資料載於本公司日期為二零一六年十月十三日之公告。倘任何收購獲落實，本公司將根據上市規則之適用規定於適當時候作出進一步公告。

鑑於英國物業市場之理想前景，本公司擬透過建立位於英國或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，目標組合規模為1,000,000,000英鎊。董事會預期物業投資業務將為本集團產生租金收入，其亦可能自資本升值受惠。本公司現時擁有一隻由四名專業人士組成之團隊，而有關團隊成員先前於新加坡證券交易所上市之知名房地產公司擁有4至5年房地產投資及資產管理經驗。本公司將繼續招聘新員工以為此分部的發展建立強大的投資及資產管理團隊。

滙凱收購事項

於二零一六年一月，本公司訂立協議以收購(i)滙凱期貨（其持有證券及期貨條例項下之第2類牌照，主要從事期貨合約買賣及經紀）；(ii)滙凱資產管理（其持有證券及期貨條例項下之第9類牌照，主要從事資產管理）；及(iii)怡峰（其主要從事放貸業務）之全部股權，總代價最多為56,000,000港元（10,000,000港元已於簽署協議時支付及5,000,000港元已於二零一六年五月二十三日簽署補充協議時支付）。本公司亦已授出一份購股權以進一步收購滙凱控股有限公司（其透過

滙凱證券持有證券及期貨條例項下之第1類牌照，主要從事證券經紀及保證金融資）之全部股權，代價最多為120,000,000港元。代價將以本集團內部資源結付。

於二零一六年三月九日，本公司已向證監會遞交申請以批准變更滙凱期貨、滙凱資產管理及滙凱證券之主要股東（「**證監會批准**」）。於收到證監會批准後，本公司將發出行使購股權通知以收購滙凱證券。於二零一六年九月二十九日，本公司獲證監會告知，其申請已獲批准。

華聯收購事項

於二零一六年七月，本公司與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%）。本集團擬動用該等融資支付總認購股款約592,000,000港元。華聯收購事項之詳情載於本公司與華聯日期為二零一六年七月二十一日之聯合公告及本公司日期分別為二零一六年八月十日及二零一六年九月二十九日之公告內。

根據上市規則第14章，華聯收購事項構成本公司之一項主要交易，其將於（其中包括）證監會批准清洗豁免及聯交所就華聯新股份作出所需上市批准後，方告完成。本公司及華聯將分別遵守上市規則及收購及合併守則之有關披露及批准規定。太和將於本公司將予召開之股東特別大會上投票贊成華聯收購事項以批准交易。

其他

於二零一六年九月三十日，本公司向投資者發行本金額不超過180,000,000美元（相等於約1,395,000,000港元）之有抵押及非後償票據，亦有條件同意向彼等授出認股權證以按初步認購價每股1.0港元認購最多279,000,000股股份，旨在籌集額外資金於香港或其他地方發展金融服務業務，促進證券及商品買賣業務，並為若干潛在收購事項（包括但不限於物業投資）提供資金。於最後可行日期，授出認購權證尚未完成及仍須待獲得股東批准後，方可作實。有關上述詳情分別載於本公司日期為二零一六年九月二十八日及二零一六年十月五日之公告。

重大風險因素

儘管於英國之物業市場及於香港及中國之金融服務業之前景樂觀，惟仍存在可對本集團業務（尤其是物業投資分部）產生重大影響的風險因素，包括可能因宏觀經濟狀況導致之主要房地產市場出現下滑而產生之市場風險，以及英鎊可能持續疲軟將影響本集團物業投資分部之投資回報而產生之貨幣風險。然而，董事會認為優質資產（其主要位於倫敦之核心區域）及本公司於不同經濟體（包括中國、英國及香港）之多元化業務組合將令本公司可應對外部衝擊。

1. 會計師報告

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的會計師報告全文,僅供載入本通函。

Grant Thornton
致同

敬啟者:

緒言

以下為我們就MRB Residential Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱,「目標集團」)的財務資料出具的報告,財務資料包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日的綜合財務狀況表、目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止各個年度及截至二零一六年八月三十一日止十一個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料(「財務資料」),及末段期間的比較資料包括目標集團截至二零一五年八月三十一日止十一個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料(「末段期間的比較資料」),以供載入太和控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一六年十月十八日有關建議收購目標公司(其實益持有6-9 Buckingham Gate, London SW1E 6JP, United Kingdom 100%權益)100%股權(「收購事項」)的通函(「通函」)。

目標公司為一家根據一九九一年公司(澤西)法於二零一一年十月六日在澤西註冊成立之有限公司。

目標公司之主要業務為投資控股。目標集團之主要業務為於英國進行物業發展。其附屬公司之主要業務載於下文第II節附註1內。目標公司及其各附屬公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度之法定財務報表乃根據相關

會計原則及英國會計準則(英國公認會計慣例)編製,並由Grant Thornton UK LLP審核。

於各報告期末及於本報告日期,目標公司於下文第II節附註1內所載之附屬公司中擁有直接及間接權益。所有組成目標集團的公司均已採納九月三十日作為彼等之財政年度年結日。就本報告而言,目標公司董事負責根據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」)編製真實及公允之目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

我們已根據國際審計與鑒證準則理事會(「國際審計與鑒證準則理事會」)頒佈之國際審計準則(「國際核數準則」)對相關財務報表進行獨立審核。

財務資料乃根據相關財務報表編製,並無對其作出調整。

董事之責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則編製真實及公允的財務資料,及對董事釐定就編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的財務資料而言屬必要的內部控制負責。 貴公司董事亦負責根據就財務資料所採納的相同基準編製及呈列末段期間的比較資料。

申報會計師的責任

我們的責任為對財務資料及末段期間的比較資料分別發表意見及審閱結論,並向 閣下匯報我們的意見及審閱結論。

我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對財務資料進行有關程序。

我們亦已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」對末段期間的比較資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我

們將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會就末段期間的比較資料發表審計意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實及公允地反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日的財務狀況，以及目標集團截至有關期間止的財務表現及現金流量。

就末段期間的比較資料作出的審閱結論

根據我們的審閱（並不構成審核），就本報告而言，我們並無得悉任何事項，致令我們認為末段期間的比較資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納的相同基準編製。

I. 目標集團之財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止年度 二零一三年 千英鎊	二零一四年 千英鎊	二零一五年 千英鎊	截至八月三十一日止十一個月 二零一五年 千英鎊 (未經審核)	二零一六年 千英鎊
收益	*5*	–	–	–	–	–
其他收入	*6*	–	–	1	1	–
行政開支		(345)	(382)	(315)	(297)	(1,038)
融資成本	*7*	(1,522)	(1,823)	(3,081)	(2,800)	(6,311)
除所得稅前虧損	*8*	(1,867)	(2,205)	(3,395)	(3,096)	(7,349)
所得稅開支	*9*	–	–	–	–	–
目標公司擁有人應佔年度／期間虧損及年度／期間全面開支總額		(1,867)	(2,205)	(3,395)	(3,096)	(7,349)
以下人士應佔年度／期間虧損及全面開支總額：						
目標公司之權益持有人		(1,706)	(2,219)	(3,330)	(3,035)	(6,045)
非控股權益		(161)	14	(65)	(61)	(1,304)
年度／期間虧損總額及年度／期間全面開支總額		(1,867)	(2,205)	(3,395)	(3,096)	(7,349)

綜合財務狀況表

	附註	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	於二零一六年八月三十一日
		千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
資產及負債					
流動資產					
持作出售之物業	*11*	67,629	81,690	96,081	96,454
其他應收款項	*12*	64	73	90	83
銀行結餘及現金		170	99	46	610
		67,863	81,862	96,217	97,147
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付賬款	*13*	2,067	2,478	6,856	664
合夥貸款	*14*	7,820	7,820	7,820	7,820
計息借貸	*15*	27,969	41,939	45,099	48,548
來自關連人士之貸款	*16*	–	–	–	22,232
		37,856	52,237	59,775	79,264
流動資產淨值		30,007	29,625	36,442	17,883
非流動負債					
來自關連人士之貸款	*16*	15,001	16,824	27,036	15,826
資產淨值		15,006	12,801	9,406	2,057
資本及儲備					
股本	*17*	1	1	1	1
儲備		15,231	13,012	9,682	3,637
以下人士應佔權益:					
目標公司擁有人		15,232	13,013	9,683	3,638
非控股權益		(226)	(212)	(277)	(1,581)
權益總額		15,006	12,801	9,406	2,057

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔					
	股本	股份溢價*	保留盈利*	小計	非控股權益	總計
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
於二零一二年十月一日	1	671	16,266	16,938	(65)	16,873
年度虧損及全面開支總額	–	–	(1,706)	(1,706)	(161)	(1,867)
於二零一三年九月三十日及二零一三年十月一日	1	671	14,560	15,232	(226)	15,006
年度虧損及全面開支總額	–	–	(2,219)	(2,219)	14	(2,205)
於二零一四年九月三十日及二零一四年十月一日	1	671	12,341	13,013	(212)	12,801
年度虧損及全面開支總額	–	–	(3,330)	(3,330)	(65)	(3,395)
於二零一五年九月三十日及二零一五年十月一日	1	671	9,011	9,683	(277)	9,406
期間虧損及全面開支總額	–	–	(6,045)	(6,045)	(1,304)	(7,349)
於二零一六年八月三十一日	1	671	2,966	3,638	(1,581)	2,057
於二零一四年十月一日	1	671	12,341	13,013	(212)	12,801
期間虧損及全面開支總額	–	–	(3,035)	(3,035)	(61)	(3,096)
於二零一五年八月三十一日（未經審核）	1	671	9,306	9,978	(273)	9,705

* 該等結餘包括目標集團分別於各個有關期間末之綜合財務狀況表中之15,232,000英鎊、13,031,000英鎊、9,683,000英鎊及3,638,000英鎊之綜合儲備。

綜合現金流量表

	截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
				(未經審核)	
經營業務之現金流量					
除所得稅前虧損	(1,867)	(2,205)	(3,395)	(3,096)	(7,349)
經調整下列各項:					
利息開支	1,522	1,823	3,081	2,800	6,311
利息收入	–	–	(1)	(1)	–
營運資金變動前之經營虧損	(345)	(382)	(315)	(297)	(1,038)
持作出售之物業增加	(12,597)	(12,213)	(14,107)	(13,813)	(373)
應收貿易賬款及其他應收賬款(增加)/減少	25	(9)	(17)	27	7
應付貿易賬款及其他應付賬款增加/(減少)	1,106	411	4,378	4,646	(6,050)
經營業務所用之現金淨額	**(11,811)**	**(12,193)**	**(10,061)**	**(9,437)**	**(7,454)**
投資活動之現金流量					
已收利息	–	–	1	1	–
投資活動之現金淨額	–	–	1	1	–
融資活動之現金流量					
新籌集之銀行借貸	9,108	12,122	9,487	5,832	49,479
償還銀行借貸	–	–	(3,371)	–	(46,186)
新籌集之關連人士貸款	2,600	–	6,847	6,847	6,835
已付利息	–	–	(2,956)	(2,940)	(2,110)
融資活動之現金淨額	**11,708**	**12,122**	**10,007**	**9,739**	**8,018**
現金及等同現金項目之淨額增加/(減少)	(103)	(71)	(53)	303	564
年初/期初之現金及等同現金項目	273	170	99	99	46
年末之現金及等同現金項目,以銀行結餘及現金為代表	**170**	**99**	**46**	**402**	**610**

II. 財務資料附註

1. 一般資料

MRB Residential Holdings Limited（「目標公司」）為一家於澤西註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為1 Waverley Place, Union Street, St Helier, Jersey, JE1 1SG。

目標公司由三位合營方擁有，即由Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited（一家於格恩西島註冊成立之有限公司）擁有16%權益，由RCBG Residential (Jersey) Limited（一家於澤西註冊成立之有限公司）擁有29.12%權益及由MoREOF BG Residential Holdings Limited（一家於澤西註冊成立之有限公司）擁有54.88%權益。目標公司董事認為，目標集團之最終母公司為MoREOF Co-Investment LP，此乃一家於英國註冊成立之有限合夥公司。

目標公司乃一家投資控股公司。目標集團主要於英國從事物業發展業務。物業6-9 Buckingham Gate, London SW1E 6JP, United Kingdom由MRB Residential Partners LLP擁有，其為目標公司於二零一一年十一月二十二日收購之附屬公司實體。

於各報告期末及本報告日期，目標公司於其附屬公司（一家私人有限公司及一家有限合夥公司）擁有直接及間接權益，其詳情載列如下：

			目標集團應佔股權					
			於九月三十日			於二零一六年八月三十一日		
公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	註冊資本／已發行及繳足資本	二零一三年	二零一四年	二零一五年		本報告日期	主要業務
直接持有：								
MRB Residential Limited	英國，二零一一年九月十三日	1英鎊	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：								
MRB Residential Partners LLP	英國，二零一一年九月十四日	1,000英鎊	78.125%	78.125%	78.125%	78.125%	78.125%	物業發展

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損在綜合入賬時予以對銷。該等附屬公司的財政年度年結日為九月三十日。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際會計準則委員會(「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」)所編製。財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。該等政策已於有關期間貫徹應用。

財務資料以英鎊呈列,其與目標公司及其附屬公司之功能貨幣相同。

財務資料乃根據歷史成本基準編製。計量基準於下文之會計政策中詳盡闡述。

編製財務資料所採用之重大會計政策概述如下。除另有所述者外,該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂國際財務報告準則及彼等對目標集團財務資料之影響(如有)於附註3中披露。務請注意,編製財務資料時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對現時事件及行動所掌握之一切資料而按最佳判斷作出,實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或極為複雜之範疇,或假設及估計對財務資料屬重要之範疇,乃於附註4中披露。

2.2. 綜合賬目基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)於有關期間之財務報表。

附屬公司乃目標公司控制之實體。當目標集團承擔或享有參與實體業務所得可變動回報之風險或權利,並能夠運用對相關實體的權力影響該等回報金額時,目標集團可控制相關實體。當評估目標集團是否有權控制實體時,僅考慮與該實體(由目標集團及其他人士持有)有關之實體權利。

目標集團將附屬公司自其獲得控制權當日起至目標集團終止控制該附屬公司之日之收入及開支納入財務資料中。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益及虧損在編製財務資料時予以對銷。集團內部資產銷售之未變現虧損於綜合入賬時撥回，而相關資產亦會從目標集團之角度進行減值測試。附屬公司財務報表內所呈報之金額已於需要時作出調整，以確保與目標集團採納之會計政策貫徹一致。

目標集團於附屬公司之權益變動如不失去控制權，則入賬列為權益交易，據此，對合併實體的控制權益金額作出調整，以反映於相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整及不會確認收益或虧損。

當目標集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，賬面值的變動在損益中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或財務資產。此外，之前在其他全面收益／(開支)中就該實體確認的任何數額已入賬，猶如目標集團已直接處置相關資產或負債。這意味著之前在其他全面收益／(開支)中確認的數額重新分類至損益。

2.3 持作出售之物業

持作出售之物業包括流動資產項下之待出售之建成物業及待出售之發展中物業。

i) 待出售之建成物業

持作出售之建成物業乃按成本與按個別物業基準之可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括物業成本及其它直接應佔開支。可變現淨值則按實際或估計售價減估計銷售費用計算。

ii) 待出售之發展中物業

待出售之發展中物業乃於日常業務過程中持作日後出售之物業，並按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包含已明確分辨的成本，包括土地的收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(附註2.10)。可變現淨值乃按估計售價減估計完工成本及將於物業出售時產生的成本計算所得。

於完成後，該等物業轉撥至持作出售建成物業。

2.4 財務資產

目標集團之財務資產乃分類為貸款及應收款項。

管理層於首次確認時依據收購財務資產之目的將其歸類，並在許可及適當之情況下，於各報告日期重新評估分類。

當且僅當目標集團成為訂立有關工具合約條文之一方時，所有財務資產方予以確認。一般財務資產買賣方式於交易日期確認。財務資產首次予以確認時乃按公平值加（倘並非按公平值計入損益之財務資產）應佔直接交易成本計量。

當收取投資現金流量之權利屆滿或已轉讓及擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時解除確認財務資產。

於各報告日期會對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產，且並無在活躍市場計算報價。貸款及應收款項其後以採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本之組成部分之各項費用。

財務資產減值

於各報告日期會審閱非按公平值計入損益之財務資產，以釐定是否有任何客觀減值證據。個別財務資產減值之客觀證據包括目標集團得悉之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察資料：

- 債務人遭遇重大財務困難；

- 違約，譬如拖欠或無法如期償還本息；

- 債務人可能會破產或進行其他財務重組；

- 科技、市場、經濟或法律環境之重大變化對債務人造成不利影響；及

- 權益工具的投資公平值大幅或長期跌至低於其成本。

有關一組財務資產之虧損事項包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量之減少之可觀察資料。有關可觀察資料包括但不限於集團債務人之付款狀況出現不利變動，及與拖欠集團資產有關之國內或本地經濟狀況。

倘有任何相關證據，則減值虧損計量及確認為以下各項：

按攤銷成本列賬的財務資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（未產生的未來信貸虧損除外）按財務資產原實際利率（即初步確認時計算的實際利率）貼現的現值間差額計量。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將撥回，惟不得導致財務資產賬面值超出撥回減值當日倘無確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

就按攤銷成本列賬的財務資產而言，直接以有關資產撇銷減值虧損。倘貸款及應收款項被認為有可能但並非不能收回，則屬應收款項呆賬的減值虧損記入撥備賬。若目標集團相信貸款及應收款項的可收回性極低，則被認為不可收回的金額乃直接自應收款項撇銷，並撥回就該應收款項記入撥備賬的任何金額。先前計入撥備賬的金額如在其後收回，則從撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前已直接撇銷的金額，均在損益確認。

2.5 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結餘及手頭現金、銀行活期存款及可在沒有重大價值改變風險下容易換算為已知現金數額且原到期日為三個月或以下之高流動性短期投資。

2.6 財務負債

目標集團之財務負債包括計息銀行借款、貿易及其他應付款項、合夥貸款及來自關連方之貸款。

財務負債在目標集團成為工具合約條文訂約方時確認。所有相關利息開支根據目標集團有關借貸成本之會計政策(附註2.10)確認。

財務負債在該負債之責任獲解除或獲取消或到期時解除確認。

倘現有財務負債由同一貸款人按非常不同之條款以另一項財務負債取代,或現有負債條款經大幅修改,則有關交換或修訂視作解除確認原有負債及確認新負債,而有關賬面值間之差額則於損益內確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本入賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借貸期間於損益中確認。

除非目標集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告日期後最少12個月,否則借貸歸類為流動負債。

貿易及其他應付款項、合夥貸款及來自關連方之貸款

貿易及其他應付款項、合夥貸款及來自關連方之貸款初步按公平值確認,其後則按實際利息法以攤銷成本計量。

2.7 股本

普通股分類為權益。股本採用已發行股份之面值釐定。

與發行股份有關的任何交易成本會從股份溢價儲備中扣除（扣除任何相關所得稅利益），惟僅限於權益交易直接應佔的增量成本。

2.8 收益確認

收益於經濟利益很可能流向目標集團及收益及成本（倘適用）可準確計量時，按下述確認收益。

利息收入使用實際利率法按累計基準確認。

2.9 非財務資產減值

於附屬公司之投資需進行減值測試。所有該等資產於有跡象顯示資產賬面值可能不可收回時就減值進行測試。

減值虧損按資產之賬面值高於其可收回金額之數額即時確認為開支。該可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率貼現至其現值，而有關折現率反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估減值而言，倘資產並無大致上產生獨立於其他資產的現金流入，可收回金額則按該資產可獨立產生現金流入之最小資產組合（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位測試。

除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值（如可釐定）外，減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

當用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損，惟資產之賬面值不得高於倘無確認減值虧損而原應釐定之賬面值（扣除折舊或攤銷）。

2.10 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於為擬定用途須完成及準備資產所需期間被資本化。合資格資產為須經相當長時間方能準備就緒以作擬定用途或出售之資產。其他借貸成本於產生時予以支銷。

當資產開支產生時、借貸成本產生時及準備資產作擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本被資本化為合資格資產之成本部分。於大致上完成準備合資格資產作擬定用途或出售之所有必要活動時，借貸成本資本化將會停止。

2.11 所得稅之會計處理

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債，包括於報告日期未付之當前或過往報告期財政當局承擔或申索之責任。即期所得稅資產及／或負債以年度應課稅溢利為基礎，按有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之一切變動，將作為稅務開支於損益內確認。

遞延稅項乃按負債法，基於報告日期財務報表內資產及負債之賬面值與其稅基間之暫時性差異計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產就所有可扣除暫時性差異、可供結轉之稅務虧損及其他未被動用之稅務優惠確認，惟可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時性差異）讓可扣除暫時性差異、未被動用之稅務虧損及未被動用之稅務優惠利用。

倘暫時性差額因商譽產生，或自不影響應課稅溢利或會計溢利之交易項下資產及負債之初步確認所產生（業務合併所產生者除外），則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃於無貼現之情況下，按預期於清償負債或變現資產期間應用之稅率計算，惟其須於報告日期頒佈或實質上頒佈。

遞延稅項資產或負債之變動於損益內確認，或倘其與從其他全面收入或直接從權益扣除或計入之項目有關，則於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債當且僅當於以下情況以淨額呈列：

(a) 目標集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及

(b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

目標集團當且僅當於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債，

(a) 實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產及即期稅項負債對銷；及

(b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債乃涉及同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 不同應課稅實體計劃於各個未來期間（期間預期將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債。

2.12 分部報告

目標集團根據向主要經營決策者（「主要經營決策者」）呈報以供彼等就分配資源至目標集團業務分部以及檢討該等分部表現之定期內部財務資料，識別營運分部及編製分部資料。

2.13 關連人士

就財務資料而言，在下列情況下，有關人士被視為與目標公司有關連：

(a) 該名人士符合以下條件或為符合以下條件人士之近親：

(i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對目標集團行使重大影響力；或

(iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員。

(b) 該名人士為符合下列任何條件之實體：

(i) 該實體及目標集團為同一集團成員；

(ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業之成員公司）；

(iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業；

(iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為目標集團或與目標集團有關之實體就僱員福利設立的離職福利計劃。倘目標集團本身即為有關計劃，則計劃中之僱主亦與目標集團有關連。

(vi) 該實體由(a)中所列明人士控制或共同控制；或

(vii) (a)(i)中所列明人士對該實體具有重大影響或為該實體（或該實體之母公司）主要管理人員其中一名成員。

任何人士之直系親屬為與實體交易時預計可能影響該個人或受該人士影響之家庭成員。

3. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團已貫徹應用所有適用於於二零一五年十月一日或之前開始之財務期間之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及於有關期間內貫徹應用。

國際會計準則委員會已頒佈下列於二零一五年十月一日開始之財政年度尚未生效，且與目標集團有關，但並無提早採納之新準則、現有準則之修訂及詮釋。

年度改進項目	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進[1]
國際會計準則第1號（修訂本）	披露計劃[1]
國際會計準則第7號（修訂本）	披露計劃[2]
國際會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認[2]
國際會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法[1]
國際財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具[3]
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入[3]
國際財務報告準則第16號	租賃[4]

1 於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間
2 於二零一七年一月一日或之後開始之會計期間
3 於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間
4 於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間

國際財務報告準則第9號（二零一四年）–金融工具

國際財務報告準則第9號的發行代表取代國際會計準則第39號的方案已完成。新準則對國際會計準則第39號關於財務資產分類和計量的指引引進廣泛的改變，及為財務資產減值引進一個新的「預期信貸虧損」模型。國際財務報告準則第9號亦為對沖會計法的應用提供新的指引。國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度報告期間生效。

目標集團之管理層已開始評估國際財務報告準則第9號的影響，惟尚未能夠提供量化資料。於此階段，預期影響的主要方面如下：

- 貴集團財務資產的分類及計量將需要按新的標準審閱，其考慮資產按合同現金流量及其於經營模型的管理。

- 就財務資產減值而言，國際財務報告準則第9號規定採用預期信貸虧損模式，有別於國際會計準則第39號項下之已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定，實體於各報告期間計入預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動，以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。

目標集團管理層預期，日後應用國際財務報告準則第9號可能會對目標集團財務資產的呈報金額造成重大影響。然而，除非目標集團進行詳細審閱，否則提供國際財務報告準則第9號的合理估計影響並不實際。

國際財務報告準則第15號－客戶合約收入

國際財務報告準則第15號確立一個單一及全面框架，以通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入。

第一步：識別與客戶訂立之合約

第二步：識別合約中之履約責任

第三步：釐定交易價

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收入

該框架之核心原則為實體應確認收入以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得之代價。國際財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始之年度報告期間生效。其將取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及收益相關詮釋。

國際財務報告準則第15號確立以控制為基礎的收入確認模式，並對現有國際財務報告準則項下未有詳盡涵蓋的眾多方面提供額外指引，包括對具多重履約責任的安排、可變定價、客戶退款權利、供應商回購選擇權及其他普遍複雜事宜應如何列賬。

目標集團於有關期間並無產生任何收益。目標集團管理層預期，應用國際財務報告準則第15號及其他新準則及修訂將不會對目標集團之財務資料造成重大影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素。包括在若干情況下相信將會合理發生的預期未來事件，而不斷作出評估。

目標集團作出有關未來的估計及假設。所得出的會計估計如按定義計，將甚少等同相關的實際結果。帶有導致於下一個財政年度內對資產與負債的賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設於下文討論。

發展中待售物業及已建成待售物業之撇減

管理層對發展中物業及已建成待售物業（附註11）之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。於有關期間，概無就已建成待售物業確認撇減。

就發展中待售物業而言，管理層會以現時市場環境及估計市場價值（即估計銷售價格減估計銷售成本）減建成物業之估計成本作為評估基準。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、發展計劃、建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。於有關期間，概無就發展中待售物業確認撇減。

5. 收益及分部資料

目標集團之經營活動可歸為主要專注於在英國之物業發展的單一可報告及經營分部。該經營分部乃依據主要經營決策者(為目標公司之董事)所審閱之內部管理報告確定。主要經營決策者全面審閱目標集團的整體業績,以作出有關資源分配的決策。於有關期間,目標集團並無產生任何收益。因此,並無呈列分部分析資料。

地區資料

由於目標集團於有關期間並無產生任何收益及於各有關期間末並無任何非流動資產,故並無呈報按地理分部劃分的分部資料獨立分析。

6. 其他收入

	截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
				(未經審核)	
銀行利息收入	–	–	1	1	–

7. 融資成本

	截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
				(未經審核)	
利息:					
銀行借貸	1,002	1,644	2,378	2,042	1,732
貸款票據	1,522	1,823	3,081	2,800	4,187
延遲付款	–	–	–	–	14
其他借貸成本	1,167	515	559	430	378
總借貸成本	3,691	3,982	6,018	5,272	6,311
減:資本化為持作待售物業之金額	(2,169)	(2,159)	(2,937)	(2,472)	–
	1,522	1,823	3,081	2,800	6,311

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度及截至二零一五年八月三十一日止十一個月,用於釐定符合資本化之借貸成本數額之加權平均資本化比率分別為4.7%、4.6%、5.5%及5.2%。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列各項後達致：

	截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊* (未經審核)	*千英鎊*
(a) 僱員福利開支(包括董事酬金)					
– 薪金、津貼及其他福利	–	–	–	–	–
– 向定額供款退休計劃作出的供款	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–
(b) 其他項目					
核數師酬金	19	19	19	19	–

9. 所得稅開支

由於目標集團於有關期間就稅項而言錄得虧損，故此並無就英國利得稅作出撥備。

稅項開支與按適用稅率計算之會計虧損間之對賬如下：

	截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊* (未經審核)	*千英鎊*
除所得稅前虧損	(1,867)	(2,205)	(3,395)	(3,096)	(7,349)
未計所得稅前虧損之稅項，分別按英國利得稅稅率23.5%、21%、20.5%、20.5%及20%計算	(439)	(463)	(696)	(635)	(1,470)
未確認稅項虧損之稅務影響	439	463	696	635	1,470
所得稅開支	–	–	–	–	–

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，目標集團並無任何重大未確認遞延稅項負債。

10. 董事酬金及五位最高薪酬人士

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度及截至二零一五年及二零一六年八月三十一日止十一個月，概無向目標集團董事或任何人士支付任何酬金。

於有關期間，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

11. 持作待售物業

	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	截至 二零一六年 八月三十一日 止十一個月
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
建成物業	–	–	–	96,454
發展中物業	67,629	81,690	96,081	–
	67,629	81,690	96,081	96,454

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，一項外部物業估值由英國特許測量師GVA Grimley Limited根據英國皇家特許測量師學會之估值守則按地點及狀況相同之類似物業公開市值及市場交易價格憑證之基準進行。於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，物業估值分別為86,000,000英鎊、100,600,000英鎊、115,100,000英鎊及112,500,000英鎊。

於二零一三年及二零一四年九月三十日之發展中待售物業分別67,629,000英鎊及81,690,000英鎊預期將於超過一年後收回。於二零一五年九月三十日之發展中待售物業96,081,000英鎊及於二零一六年八月三十一日之建成待售物業96,454,000英鎊預期將於一年內完成／可供出售。

上述持作待售物業已予以抵押以取得於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日授予目標集團之銀行融資，其詳情載於附註20。

12. 其他應收款項

	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	截至 二零一六年 八月三十一日 止十一個月
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
其他應收款項				
其他債務	46	46	–	21
可收回增值稅	4	16	42	42
預付款項	14	11	48	20
	64	73	90	83

目標集團董事認為其他應收款項之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等數額自開始起計到期日較短。

於各報告日期，目標集團按個別及整體基準檢討應收款項的減值證據。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度及截至二零一六年八月三十一日止十一個月，並無通過撥備賬項確認應收款項減值。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日報告日期，概無有關其他應收款項金額已逾期或減值。

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於九月三十日			截至二零一六年八月三十一日止十一個月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
應付貿易賬款				
支付予第三方	6	1,486	176	44
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	1,675	615	6,154	343
應付保證金	386	377	526	277
	2,061	992	6,680	620
	2,067	2,478	6,856	664

所有金額為短期，因此應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值被視為與其公平值合理相若。

於有關期間，供應商授予目標集團之信貸期為30日。於各報告期末之應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於九月三十日			截至二零一六年八月三十一日止十一個月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
0至30日	–	1,481	134	–
31至60日	6	–	42	–
61至90日	–	5	–	44
超過90日	–	–	–	–
	6	1,486	176	44

14. 合夥貸款

於各報告日期應付目標公司之附屬公司MRB Residential LLP之非控股合夥人7,820,000英鎊之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。該款項為短期到期，因此，賬面值被視為與其公平值合理相若。

15. 計息借貸，有抵押

銀行借貸之到期情況如下：

	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	於 二零一六年 八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
於一年內或按要求償還：				
貸款	27,969	41,939	45,025	48,318
貸款利息	–	–	74	230
	27,969	41,939	45,099	48,548

目標集團就發展物業之融資與銀行訂立一項貸款協議。貸款之利息按倫敦銀行同業拆息加3.35%累計及撥充資本。於二零一五年九月三十日之貸款已於二零一五年十一月六日悉數償還。

就52,400,000英鎊與銀行訂立之新貸款融資協議已於二零一五年十一月五日簽署。該貸款之利息按倫敦銀行同業拆息加3.1%累計。貸款須於二零一七年五月四日償還。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，銀行貸款於報告日期的實際利率分別為4.7%、4.6%、5.5%及3.9%。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，計息銀行借貸由目標集團若干資產作抵押，有關詳情載於附註20。

16. 來自關連方貸款

	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	於 二零一六年 八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
A貸款票據	10,000	10,000	10,000	10,000
A貸款票據應計利息	1,974	3,151	4,579	5,945
B貸款票據	2,600	2,600	9,447	16,282
B貸款票據應計利息	427	1,073	3,010	5,831
	15,001	16,824	27,036	38,058
以下各項佔:				
即期	–	–	–	22,232
非即期	15,001	16,824	27,036	15,826
來自關連方貸款總額	15,001	16,824	27,036	38,058

A貸款票據乃來自目標公司之三名合營企業合夥人、Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited、RCBG Residential (Jersey) Limited及MoREOF BG Residential Holdings Limited之計息貸款。貸款票據之利息於六月三十日及十二月三十一日每半年末計複息一次。利息按10%之年利率累計及貸款於二零一六年十一月二十二日到期。各方之貸款結餘及應計利息詳列如下:

	二零一三年	於九月三十日 二零一四年	二零一五年	於 二零一六年 八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
A貸款票據				
Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited	1,600	1,600	1,600	1,600
RCBG Residential (Jersey) Limited	2,912	2,912	2,912	2,912
MoREOF BG Residential Holdings Limited	5,488	5,488	5,488	5,488
	10,000	10,000	10,000	10,000
A貸款票據應計利息:				
Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited	316	504	733	951
RCBG Residential (Jersey) Limited	575	918	1,333	1,731
MoREOF BG Residential Holdings Limited	1,083	1,729	2,513	3,263
	1,974	3,151	4,579	5,945

B貸款票據乃來自目標公司三名合營企業合夥人、Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited、RCBG Residential (Jersey) Limited及MoREOF BG Residential Holdings Limited向MRB Residential Holdings Limited提供之計息貸款，及來自目標公司附屬公司MRB Residential Partners LLP之非控股合夥人RCBG Residential UK Limited之貸款。貸款票據之利息於季度末計複息。利息按20%之年利率累計。來自Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited、RCBG Residential (Jersey) Limited及RCBG Residential UK Limited之貸款於二零一六年十一月二十二日到期。來自MoREOF BG Residential Holdings Limited之貸款於二零一七年十一月二十二日到期。各方之貸款結餘及應計利息詳列如下：

	於九月三十日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
B貸款票據				
Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited	325	325	325	325
RCBG Residential (Jersey) Limited	–	–	1,780	2,105
MoREOF BG Residential Holdings Limited	2,275	2,275	5,630	11,828
RCBG Residential UK Limited	–	–	1,712	2,024
	2,600	2,600	9,447	16,282
B貸款票據之應計利息：				
Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited	54	136	235	345
RCBG Residential (Jersey) Limited	–	–	296	759
MoREOF BG Residential Holdings Limited	373	937	2,195	3,998
RCBG Residential UK Limited	–	–	284	729
	427	1,073	3,010	5,831

17. 股本

	於九月三十日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年八月三十一日
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
法定、已發行及繳足：				
90,000股每股面值0.01英鎊之普通股	900	900	900	900

18. 目標公司的財務資料

財務狀況表

	於九月三十日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
資產及負債				
非流動資產				
於附屬公司之投資	–	–	–	–
貸款予一間附屬公司	15,001	16,824	25,040	35,289
	15,001	16,824	25,040	35,289
流動資產				
貸款予一間附屬公司	17,978	17,978	18,010	18,018
銀行結餘及現金	67	56	17	15
	18,045	18,034	18,027	18,033
流動負債				
應計款項	–	2	–	–
來自關連方貸款	–	–	–	19,479
	–	2	–	19,479
流動資產／(負債)淨值	18,045	18,032	18,027	(1,446)
總資產減流動負債	33,046	34,856	43,067	33,843
非流動負債				
來自關連方貸款	15,001	16,824	25,040	15,826
資產淨值	18,045	18,032	18,027	18,017
資本及儲備				
股本	1	1	1	1
儲備	18,044	18,031	18,026	18,016
權益總額	18,045	18,032	18,027	18,017

儲備

	股份溢價 *千英鎊*	保留盈利 *千英鎊*	總計 *千英鎊*
於二零一二年十月一日	671	17,380	18,051
年度虧損及全面開支總額	–	(7)	(7)
於二零一三年九月三十日及二零一三年十月一日	671	17,373	18,044
年度虧損及全面開支總額	–	(13)	(13)
於二零一四年九月三十日及二零一四年十月一日	671	17,360	18,031
年度虧損及全面開支總額	–	(5)	(5)
於二零一五年九月三十日及二零一五年十月一日	671	17,355	18,026
年度虧損及全面開支總額	–	(10)	(10)
於二零一六年八月三十一日	671	17,345	18,016
於二零一四年十月一日	671	17,360	18,031
年度虧損及全面開支總額	–	(5)	(5)
於二零一五年八月三十一日（未經審核）	671	17,355	18,026

股息

並無建議就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度及截至二零一五年及二零一六年八月三十一日止十一個月派付任何股息。

19. 關連方交易

除財務資料其他章節所披露之交易／資料外，於有關期間，目標集團有以下與關連方進行之重大交易：

(a) 名稱及關係

關連方名稱	與目標集團關係
Brockton Capital I (Tenenbaum) Limited	目標公司股東
RCBG Residential (Jersey) Limited	目標公司股東
MoREOF BG Residential Holdings Limited	目標公司股東
RCBG Residential UK Limited	MRB Residential Partners LLP 之非控股合夥人

(b) 主要管理人員薪酬

誠如附註10所述，目標集團於有關期間內並無向董事及主要管理人員支付薪酬。

(c) 與關連方之結餘

與關連方結餘之詳情載於財務資料附註14及16。

(d) 重大關連方交易

除財務資料其他章節所披露者外，目標集團於有關期間訂立如下重大關連方交易：

		截至九月三十日止年度			截至八月三十一日止十一個月	
關連方名稱	性質	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*（未經審核）	*千英鎊*
Brockton Capital I	開發管理服務	120	90	–	–	135
(Tenenbaum) Limited	利息開支	229	270	328	300	328
RCBG Residential (Jersey) Limited	利息開支	319	343	711	644	861
MoREOF BG Residential Holdings Limited	利息開支	974	1,210	2,042	1,856	2,553
RCBG Residential UK Limited	利息開支	–	–	284	253	445

關連方交易乃按訂約雙方相互協定之條款進行。

20. 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日，目標集團分別擁有賬面值為67,629,000英鎊、81,690,000英鎊及96,081,000英鎊之持作銷售物業，及目標公司附屬公司MRB Residential Partners LLP之其他全部資產均予以抵押以取得銀行融資（包括授予MRB Residential Partners LLP之銀行借貸）。有關借貸於二零一五年十一月六日悉數結清。

目標集團於二零一五年十一月五日與銀行簽署一項新貸款。於二零一六年八月三十一日，目標集團之賬面值為98,874,000英鎊之持作銷售物業、所有資產之浮動押記、以所有銀行賬戶為押記及以保險所得款項為押記及有關該等物業之其他文件均予以抵押以取得銀行融資（包括授予MRB Residential Partners LLP之銀行借貸）。

21. 金融風險管理及公平值計量

目標集團在其業務一般運營過程及其投資活動中使用金融工具而使其面臨金融風險。金融風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

目標集團所面臨的有關風險及目標集團就管理該等風險所採用的金融風險管理政策及實務於下文闡述。

21.1 財務資產及負債分類

就以下類別財務資產及財務負債於財務資料所呈列之賬面值:

	於九月三十日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
財務資產				
其他應收款項	46	46	–	21
銀行結餘及現金	170	99	46	610
	216	145	46	631
財務負債				
按攤銷成本計量之財務負債:				
應付貿易賬款及其他應付款項	2,067	2,478	6,856	664
合夥貸款	7,820	7,820	7,820	7,820
計息借貸	27,969	41,939	45,099	48,548
來自關連方貸款	15,001	16,824	27,036	38,058
	52,857	69,061	86,811	95,090

21.2 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能按金融工具之條款履行其責任而導致目標集團出現財務虧損之風險。目標集團承受之信貸風險主要源於銀行結餘。

銀行結餘通常存放於具有良好信貸評級之金融機構且目標集團認為信貸風險不大。

目標集團並無重大集中的信貸風險,風險分佈於多名對手方。因此,所面臨之最大信貸風險為各類財務資產賬面值所代表的風險。

21.3 流動資金風險

流動資金風險乃與目標集團未能履行其財務負債相關責任(以現金或另一財務資產結付)風險有關。目標集團面對的流動資金風險有關其應付款項及財務責任的結算以及有關其現金流量的管理。目標集團的政策是定期監察現有及預期之流動資金需求,以及透過檢討每個營運實體之現金流量預測監察符合借款契諾的情況,以確保目標集團維持足夠現金儲備以及來自主要金融機構及關連人士之充足承諾融資,以符合短期及長期的流動資金需求。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日,目標集團財務負債之餘下合約到期日按照未貼現現金流量(包括按合約利率,或如屬浮息,則按報告日期當時利率計算的利息付款)分析如下。倘債權人有權選擇償還負債的時間,此等負債將於目標集團獲要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還,每筆還款將於目標集團承諾償還的最早期間入賬。

	於一年內或按要求 *千英鎊*	一至兩年間 *千英鎊*	兩至五年間 *千英鎊*	未貼現現金流出總額 *千英鎊*	賬面值 *千英鎊*
於二零一三年九月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	2,067	–	–	2,067	2,067
合夥貸款	7,820	–	–	7,820	7,820
計息借貸	28,079	–	–	28,079	27,969
來自關連方貸款	–	–	21,898	21,898	15,001
	37,966	–	21,898	59,864	52,857
於二零一四年九月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	2,478	–	–	2,478	2,478
合夥貸款	7,820	–	–	7,820	7,820
計息借貸	42,099	–	–	42,099	41,939
來自關連方貸款	–	–	21,898	21,898	16,824
	52,397	–	21,898	74,295	69,061
於二零一五年九月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	6,856	–	–	6,856	6,856
合夥貸款	7,820	–	–	7,820	7,820
計息借貸	45,271	–	–	45,271	45,099
來自關連方貸款	–	31,876	–	31,876	27,036
	59,947	31,876	–	91,823	86,811
於二零一六年八月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	664	–	–	664	664
合夥貸款	7,820	–	–	7,820	7,820
計息借貸	49,734	–	–	49,734	48,548
來自關連方貸款	22,873	17,068	–	39,941	38,508
	81,091	17,068	–	98,159	95,090

21.4 利率風險

目標集團因銀行結餘及銀行借貸的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。目標集團亦面臨有關來自關連方貸款之公平值利率風險。

目標集團之管理層認為銀行結餘之利率風險並不重大。

浮動利率借款使目標集團承受利率風險。於有關期間，目標集團的借款按浮動利率計息。目標集團現無任何利率對沖政策。但管理層正密切注視目標集團的利率風險，並將考慮在有需要時對沖重大利率風險。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日止年度以及截至二零一六年八月三十一日止十一個月，預計利率普遍上升／下降50個基點，而所有其他變數保持不變，則目標集團之除所得稅後虧損將增加／減少以及目標集團之保留盈利將分別減少／增加約164,000英鎊、232,000英鎊、287,000英鎊及346,000英鎊。上升／下降50個基點代表管理層對利率於截至下一個年度報告日期止期間的合理可能變動的評估。

21.5 公平值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日以及二零一六年八月三十一日，目標集團按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債由於到期日短，故其賬面值與公平值並無重大差異。

22. 資本管理

目標集團資本管理之目標為保障其繼續按持續基準經營之能力，並為股東帶來豐厚回報。

目標集團管理其資本架構以保持流動資金、投資及借貸之間平衡，並因應經濟環境變化作出調整，包括向股東派付股息或發行新股。於有關期間，目標集團管理資本之目標、政策或程序概無變動。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日以及二零一六年八月三十一日，資產負債比率按債務淨額除以總資本計算如下：

	於九月三十日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年八月三十一日
	千英鎊	*千英鎊*	*千英鎊*	*千英鎊*
借貸總額	50,790	66,583	79,955	94,426
減：現金及等同現金項目	(170)	(99)	(46)	(610)
債務淨額	50,620	66,484	79,909	93,816
權益總額	15,006	12,801	9,406	2,057
總資本	65,626	79,285	89,315	95,873
資產負債比率	77%	84%	89%	98%

23. 報告期後事項

於二零一六年九月二十四日，目標集團之股東與太和控股有限公司訂立收購協議，其中，太和控股有限公司有條件同意以代價112,202,150英鎊收購目標集團之全部股權，惟須待於應屆股東特別大會獲通過後，方可作實。

III. 期後財務報表

目標集團並無就二零一六年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此　致

太和控股有限公司
列位董事　*台照*

致同（香港）會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
灣仔
軒尼詩道28號
12樓

趙永寧
執業證書編號：P04920

二零一六年十月十八日

2. 管理層討論及分析

下文載列MRB集團截至二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日及二零一五年九月三十日止三個年度(僅就本節而言,分別為「**二零一三財政年度**」、「**二零一四財政年度**」及「**二零一五財政年度**」)及截至二零一六年八月三十一日止十一個月(僅就本節而言,為「**末段期間**」,連同二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度為「**有關期間**」,並各自為「**有關期間**」)之管理層討論及分析。

業務回顧

MRB之主要業務為投資控股,而MRB集團之主要業務為透過MRB之間接非全資附屬公司MRB Residential Partners(其為該等物業之唯一法定及實益擁有人)於英國開發物業。

財務業績

收入

於有關期間內,由於MRB集團並無開始任何業務運營,故其並無錄得任何收益。於二零一五財政年度,MRB集團僅錄得銀行利息收入1,000英鎊(相等於約10,300港元)。

開支

MRB集團於有關期間內所產生之開支包括行政開支及融資成本。行政開支主要包括資產管理費、審計、會計及稅費、法律及專業費以及保險費,於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度分別為345,000英鎊(相等於約3,553,500港元)、382,000英鎊(相等於約3,934,600港元)及315,000英鎊(相等於約3,244,500港元)。於末段期間之行政開支超過1,000,000英鎊(相等於約10,300,000港元),而於二零一五年同期(僅就本節而言,為「**比較期間**」)為297,000英鎊(相等於約3,059,100港元)。行政開支於末段期間之明顯增長主要由於末段期間有關物業之開支用於損益(其已於過往年度/期間資本化)。

MRB集團之銀行借貸及向其股東（即MRB賣方）及RCBG借入之計息貸款產生了融資成本。於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日以及二零一六年八月三十一日，MRB集團之銀行借貸之實際利率分別為4.7%、4.6%、5.5%及3.9%。部分應付MRB賣方之MRB貸款乃按年利率10%計息，每半年複合計算一次（亦為於MRB集團之會計師報告中之A貸款票據），而MRB貸款之部分以及應付RCBG之部分計息貸款按年利率20%計息，每季度復合計算一次（亦為於MRB集團之會計師報告中之B貸款票據）。除應付MRB賣方B之B貸款票據（將於二零一七年十一月二十二日到期）外，所有A貸款票據及B貸款票據將於二零一六年十一月二十二日到期。於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度，MRB集團於該等借貸及貸款所產生之融資成本總額（扣除資本化為該等物業之金額）分別合共為1,522,000英鎊（相等於約15,676,600港元）、1,823,000英鎊（相等於約18,776,900港元）及3,081,000英鎊（相等於約31,734,300港元）。於末段期間，融資成本（扣除資本化為該等物業之金額）為6,311,000英鎊（相等於約65,003,300港元），而於比較期間為2,800,000英鎊（相等於約28,840,000港元）。於有關期間之融資成本增加由於自MRB集團之借貸增加所致。尤其是，於二零一五年財政年度及末段期間內，MRB集團自MRB賣方A、MRB賣方B及RCBG獲得之其他B貸款票據（其詳情於下文「流動資金及資本來源」一段所討論）導致於有關期間內融資成本相對明顯上升。

由於MRB集團於各有關期間就稅項而言產生虧損，故並無就英國利得稅作出撥備。

虧損淨額

鑑於上文所述，於二零一三財政年度、二零一四財政年度、二零一五財政年度及末段期間，MRB集團分別錄得虧損淨額1,867,000英鎊（相等於約19,230,100港元）、2,205,000英鎊（相等於約22,711,500港元）、3,395,000英鎊（相等於約34,968,500港元）及7,349,000英鎊（相等於約75,694,700港元）。

流動資金及資本來源

財務狀況

MRB集團之資產主要包括該等物業。該等物業入賬為發展中物業，於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日，賬面值分別為67,629,000英鎊（相等於約696,578,700港元）、81,690,000英鎊（相等於約841,407,000港元）及96,081,000英鎊（相等於約989,634,300港元）。該等物業入賬為已完成物業，於二零一六年八月三十一日，賬面值為96,454,000英鎊（相等於約993,476,200港元）。根據獨立估值師編製之估值，於二零一六年八月三十一日，該等物業之價值為112,500,000英鎊（相等於約1,158,750,000港元）。

MRB集團之其他資產包括其他應收款項（由應收其他債務人之款項、可收回增值稅及預付款項組成）。於二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，其他應收款項分別為64,000英鎊（相等於約659,200港元）、73,000英鎊（相等於約751,900港元）、90,000英鎊（相等於約927,000港元）及83,000英鎊（相等於約854,900港元）。

於二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，MRB之銀行及現金結餘分別為170,000英鎊（相等於約1,751,000港元）、99,000英鎊（相等於約1,019,700港元）、46,000英鎊（相等於約473,800港元）及610,000英鎊（相等於約6,283,000港元）。

於有關期間內，MRB集團透過MRB貸款、來自RCBG之貸款及銀行借貸撥付其業務活動（包括該等物業之開發）。

於二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，MRB貸款之尚未償還結餘（包括其應計利息）分別為15,001,000英鎊（相等於約154,510,300港元）、16,824,000英鎊（相等於約173,287,200港元）、25,040,000英鎊（相等於約257,912,000港元）及35,305,000英鎊（相等於約363,641,500港元）。於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日，A貸款票據由MRB貸款之主要部分列賬。儘管如此，MRB集團於有關期間內借入其他B貸款票據。於二零一六年八月三十一日，應付MRB賣方之B貸款票據之尚未償還結餘總額（包括應計利息）合共為19,360,000英鎊（相等於約199,408,000港元），超過A貸款票據之尚未償還結餘（包括應計利息）15,945,000英鎊（相等於約164,233,500港元）。根據收購協議，於完成時所有MRB貸款之尚未償還結餘（包括其應計利息）須於完成後轉讓予買方。

於有關期間內，MRB集團亦有應付RCBG貸款，包括免息貸款本金額為7,820,000英鎊（相等於約80,546,000港元）（亦為於MRB集團之會計師報告中之合夥貸款）以及B貸款票據。於二零一五年九月三十日，MRB集團於二零一五財政年度首次自RCBG獲得B貸款票據本金額為1,712,000英鎊（相等於約17,633,600港元）。於末段期間內及於二零一六年八月三十一日，MRB集團自RCBG獲得額外B貸款票據，應付RCBG之B貸款票據之尚未償還結餘（包括應計利息）為2,753,000英鎊（相等於約28,355,900港元）。總體而言，於二零一六年八月三十一日，RCBG應收MRB集團之尚未償還結餘合共為10,573,000英鎊（相等於約108,901,900港元）（包括合夥貸款、B貸款票據及其應計利息）。所有RCBG應收MRB集團之貸款須於完成後於綜合賬目時悉數對銷。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日，銀行借貸之尚未償還結餘（包括其利息）分別為27,969,000英鎊（相等於約288,080,700港元）、41,939,000英鎊（相等於約431,971,700港元）及45,099,000英鎊（相等於約464,519,700港元）。有關銀行借貸之利率乃按倫敦銀行同業拆息（亦為於MRB集團之會計師報告中之倫敦銀行同業拆息）加3.35%之價格計息，令於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度末之實際利率分別為4.7%、

4.6%及5.5%。所有於二零一五年九月三十日之銀行借貸已於二零一五年十一月六日由MRB集團償還，及於二零一六年八月三十一日，銀行借貸之尚未償還結餘為48,548,000英鎊（相等於約500,044,400港元）指於二零一五年十一月五日自MRB集團取得之新增銀行借貸，利息為倫敦銀行同業拆息加3.1%之價格。於二零一六年八月三十一日，新增銀行借貸之實際利率為3.9%。新增銀行借貸須於二零一七年五月四日償還。MRB集團之銀行借貸已由MRB集團之若干資產擔保，其詳情於下文「證券及擔保」分段所討論。根據收購協議，所有銀行借貸須由MRB賣方於完成時結算，而有關抵押資產須應相應解除。

除上文所載之貸款及借貸外，於有關期間內，MRB集團亦有流動負債項下之應付貿易賬款及其他應付款項。該等應付貿易賬款及其他應付款項包括應付第三方之貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、及應付保留金，於二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，總額分別為2,067,000英鎊（相等於約21,290,100港元）、2,478,000英鎊（相等於約25,523,400港元）、6,856,000英鎊（相等於約70,616,800港元）及664,000英鎊（相等於約6,839,200港元）。

資產負債比率

於二零一三年九月三十日、二零一四年九月三十日、二零一五年九月三十日及二零一六年八月三十一日，MRB集團之資產負債比率（乃按總債務淨額（即總借貸減現金及等同現金項目）與總資本（即債務淨額加權益總額）之百份比計算）分別約為77.1%、83.9%、89.5%及97.9%。於有關期間內，資產負債比率增加乃主要由於上文所討論之借貸增加所致。

抵押及擔保

於二零一三年、二零一四年及二零一五年九月三十日，該等物業及MRB Residential Partners之所有其他資產就銀行融資（包括授予MRB Residential Partners之銀行借貸）作出抵押。有關借貸已於二零一五年十一月六日悉數償付。

誠如上文「財務狀況」分節所討論，於二零一五年十一月五日，MRB集團與一家銀行訂立新貸款。於二零一六年八月三十一日，該等物業、所有資產之浮動押記、所有銀行賬戶之押記及與該等物業有關之保險所得款項及其他文件之押記已就銀行信貸融資（包括授予MRB Residential Partners之銀行借貸）作出抵押。根據收購協議，所有銀行借貸將於完成時由MRB賣方結付，而上述資產抵押則相應獲解除。

除上述外，MRB集團並無對資產作出任何質押或設立任何抵押，亦無於各有關期間末提供任何公司擔保。

或然負債

於各有關期間末，MRB集團並無任何重大或然負債。

匯率風險

MRB集團之所有資產及負債均以英鎊計值。於有關期間內，MRB集團並無任何正式對沖政策，亦無任何金融工具作對沖用途。

僱傭及薪酬政策

於有關期間內，MRB集團並無任何僱員。並無向目標集團董事或任何個人支付任何酬金，及並無任何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，MRB集團並無任何資本承擔、重大投資、或重大投資或資本資產之未來計劃。

重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於有關期間內，MRB集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

1. 會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以僅供載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者:

以下為吾等就RCBG Residential (UK) Limited(「貴公司」)及其附屬公司(此後統稱為「貴集團」)於截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止兩個年度各年、截至二零一六年二月二十九日止年度及截至二零一六年八月三十一日止六個月(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告,以供載入太和控股有限公司(「太和」)就建議收購MRB Residential Holdings Limited及其附屬公司(「MRB集團」)及 貴公司(此後統稱為「目標集團」,其共同法定持有一間持有位於6-9 Buckingham Gate, London SW1E 6JP之物業之實體100%股權)(「建議收購事項」)刊發之日期為二零一六年十月十八日之通函(「通函」)。

貴公司(一間投資控股公司)為一家於二零一一年九月十三日根據英國《2006年公司法》(「公司法」)於英格蘭及威爾士註冊成立及登記之私人有限公司。

貴集團旗下所有公司均採納二月的最後一日作為彼等之財政年度年結日。於各報告期末及於本報告日期, 貴公司於以下附屬公司中並無股權,原因是所有該等附屬公司均已於二零一三年十月十三日進行清算。 貴公司聯營公司MRB Residential Partners LLP(「MRB LLP」)之主要業務為於英國(「英國」)從事物業發展。

附屬公司名稱	註冊成立日期及地點	法定形式	營運地點	已發行及繳足股本	貴公司所持應佔股權 於二月二十八日 二零一四年	二零一五年	於二零一六年二月二十九日	於二零一六年八月三十一日	於本報告日期	主要業務
直接										
Brockton Capital I (Backingham Gate 1) Limited (「Backingham Gate 1」)	格恩西島 二零一一年十一月八日	有限公司	英國	1英鎊	–	–	–	–	–	已清算
Brockton Capital I (Backingham Gate 2) Limited (「Backingham Gate 2」)	格恩西島 二零一一年十一月八日	有限公司	英國	1英鎊	–	–	–	–	–	已清算
Brockton Capital I (Backingham Gate 3) Limited (「Backingham Gate 3」)	格恩西島 二零一一年十一月八日	有限公司	英國	1英鎊	–	–	–	–	–	已清算

根據公司法第382條， 貴公司及其附屬公司符合小公司資格，其有權獲豁免審核財務年度之賬目，而 貴公司股東並無要求 貴公司及其附屬公司根據公司法第476條對彼等於有關期間之賬目進行審核，故於有關期間內， 貴公司及其附屬公司並無編製任何經審核財務報表。就本報告而言，吾等已審閱集團旗下各實體之所有有關交易，並進行吾等認為於編製報告時屬必要之有關程序以供載入財務資料。

就本報告而言， 貴公司董事已根據與國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)一致的會計政策編製 貴集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，惟吾等未獲提供聯營公司之財務資料，以遵守國際會計準則第28號(於二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」(「國際會計準則第28號」)及國際財務報告準則第12號「於其他實體之權益披露」(「國際財務報告準則第12號」)，進一步闡述見財務資料附註13。

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載 貴集團於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。吾等未能就聯營公司之財務資料獲得充足審核憑證，並無法釐定是否須於編製供載入通函之本報告時對相關財務報表作出必要調整。

貴公司董事須負責編製相關財務報表，並批准刊發相關財務報表。太和之董事對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表之財務資料編製本報告，對財務資料作出獨立意見並向　閣下匯報有關意見。

誠如財務資料附註13所載，　貴公司於一間聯營公司MRB LLP之權益乃按其投資成本連同分別於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之財務狀況表中視作向聯營公司注資7,820,365英鎊、7,764,740英鎊、7,507,335英鎊及7,351,748英鎊計值，而　貴公司並無(i)於股本列賬計入其分佔MRB LLP於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之資產淨值，亦無透過股本列賬計入分佔有關期間之業績及其他全面收入；及(ii)按國際會計準則委員會所頒佈國際會計準則第28號及國際財務報告準則第12號的規定，披露MRB LLP的財務資料概要及其他相關披露。由於　貴公司之董事未能向吾等提供聯營公司根據國際財務報告準則編製之財務資料，故吾等未能取得足夠的合適審核憑證，使吾等信納　貴公司於MRB LLP之投資於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之賬面值以及　貴公司分佔MRB LLP於有關期間之業績及其他全面收入。因此，吾等無法釐定是否需要就該等金額作出任何調整。

吾等認為，除上一段所述事宜的潛在影響外，就本報告而言，財務資料真實及公平反映　貴公司於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之財務狀況，以及　貴集團於有關期間之財務表現及現金流量。

貴公司截至二零一五年八月三十一日止六個月的可資比較損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表連同其附註乃摘錄自　貴公司董事僅為本報告所編製　貴公司同期的未經審核財務資料（「中期財務資料」）。除下文所闡述外，吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」就中期財務資料進行審閱。吾等對中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢及應用分析及其他審閱程序。審閱範疇遠小於根據香港核數準則進行審核，因此吾等無法保證吾等會注意到在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會就中期財務資料發表審核意見。由於　貴公司之董事未能向吾等提供聯營公司根據國際財務報告準則編製之財務資料，故吾等未能取得足夠的合適憑證，使吾等信納　貴公司於MRB LLP之投資於二零一五年八月三十一日的

賬面值以及　貴公司分佔MRB LLP截至二零一五年八月三十一日止六個月之業績及其他全面收入。因此，吾等無法釐定是否需要就該等金額作出任何調整。除並非因上述情況令吾等本應知悉對中期財務資料所作之調整外，根據吾等的審閱，概無任何事宜令致吾等相信中期財務資料在各重大方面並非按照與編製財務資料一致符合國際財務報告準則規定的會計政策編製。

A. 財務資料

損益及其他全面收入表

	附註	截至二月二十八日止年度 二零一四年 英鎊	截至二月二十八日止年度 二零一五年 英鎊	截至二零一六年二月二十九日止年度 英鎊	截至八月三十一日止六個月 二零一五年 英鎊 (未經審核)	截至八月三十一日止六個月 二零一六年 英鎊
其他收入及收益	*7*	638,540	679,232	842,499	398,950	467,254
行政開支		(5,746)	(7,205)	(8,303)	(5,282)	(5,320)
除稅前溢利		632,794	672,027	834,196	393,668	461,934
所得稅開支	*8*	–	(14,446)	(77,044)	(33,278)	(48,006)
年度／期間溢利及全面收入總額	*9*	632,794	657,581	757,152	360,390	413,928

財務狀況表

	附註	於二月二十八日 二零一四年 英鎊	於二月二十八日 二零一五年 英鎊	於二零一六年二月二十九日 英鎊	於二零一六年八月三十一日 英鎊
非流動資產					
於一間聯營公司之權益	*13*	7,820,365	7,764,740	7,507,335	7,351,748
貸款予一間聯營公司	*14*	1,335,990	3,595,097	2,699,554	3,064,411
		9,156,355	11,359,837	10,206,889	10,416,159
流動資產					
貸款予一間聯營公司	*14*	–	–	2,495,447	2,753,431
銀行結餘及現金	*15*	38,916	32,935	24,481	18,087
		38,916	32,935	2,519,928	2,771,518
流動負債					
其他應付款項		25	1,249	1,098	24
股東貸款	*16*	7,800,740	7,800,740	7,800,740	7,800,740
應付稅項		–	14,446	91,490	139,496
		7,800,765	7,816,435	7,893,328	7,940,260
流動負債淨額		(7,761,849)	(7,783,500)	(5,373,400)	(5,168,742)
資產淨值		1,394,506	3,576,337	4,833,489	5,247,417
資本及儲備					
股本	*17*	2	3	4	4
儲備		1,394,504	3,576,334	4,833,485	5,247,413
權益總額		1,394,506	3,576,337	4,833,489	5,247,417

權益變動表

	股本 *英鎊*	股份溢價 *英鎊*	累積溢利 *英鎊*	總額 *英鎊*
於二零一三年三月一日	2	193,999	593,077	787,078
於附屬公司清盤時將儲備轉入損益	–	–	(25,366)	(25,366)
年度溢利及全面收入總額	–	–	632,794	632,794
於二零一四年二月二十八日	2	193,999	1,200,505	1,394,506
年度溢利及全面收入總額	–	–	657,581	657,581
發行股份*(附註17)*	1	1,524,249	–	1,524,250
於二零一五年二月二十八日	3	1,718,248	1,858,086	3,576,337
年度溢利及全面收入總額	–	–	757,152	757,152
發行股份*(附註17)*	1	499,999	–	500,000
於二零一六年二月二十九日	4	2,218,247	2,615,238	4,833,489
期間溢利及全面收入總額	–	–	413,928	413,928
於二零一六年八月三十一日	4	2,218,247	3,029,166	5,247,417
(未經審核)				
於二零一五年三月一日	3	1,718,248	1,858,086	3,576,337
期間溢利及全面收入總額	–	–	360,390	360,390
發行股份*(附註17)*	–	187,500	–	187,500
於二零一五年八月三十一日	3	1,905,748	2,218,476	4,124,227

現金流量表

	截至二月二十八日止年度		截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一五年		二零一五年	二零一六年
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利	632,794	672,027	834,196	393,668	461,934
經調整下列各項:					
於附屬公司清盤之收益	(25,366)	–	–	–	–
優先貸款予一間聯營公司之利息收入	–	(22,049)	(136,118)	(58,758)	(102,397)
免息承兑票據及股東貸款之估算利息收入	(613,174)	(657,183)	(706,381)	(340,192)	(364,857)
營運資金變動前之經營現金流量	(5,746)	(7,205)	(8,303)	(5,282)	(5,320)
其他應付款項(減少)增加	(4,974)	1,224	(151)	(151)	(1,074)
經營業務所用之現金淨額	(10,720)	(5,981)	(8,454)	(5,433)	(6,394)
投資活動所用之現金淨額					
貸款予一間聯營公司	–	(1,524,250)	(500,000)	(187,500)	–
融資活動之現金淨額					
發行股份之所得款項	–	1,524,250	500,000	187,500	–
現金及等同現金項目減少淨額	(10,720)	(5,981)	(8,454)	(5,433)	(6,394)
於年/期初之現金及等同現金項目	49,636	38,916	32,935	32,935	24,481
於年/期末之現金及等同現金項目,即銀行結餘及現金	38,916	32,935	24,481	27,502	18,087

財務資料附註

1. 一般資料

貴公司為一家於二零一一年九月十三日根據公司法於英格蘭及威爾斯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7 St. James's Place, London, SW1A 1NP。 貴公司為The Rothschild Foundation (Hanadiv) Europe（於英格蘭及威爾斯註冊成立）之附屬公司，其亦為 貴公司之最終控股公司。

貴公司為一間投資控股公司及其聯營公司MRB LLP於英國從事物業發展。

財務資料以英鎊（「英鎊」）呈列，其與 貴公司之功能貨幣相同。

2. 財務資料之編製基準

因 貴公司股東已同意i)股東貸款金額7,800,740英鎊將毋須於自本報告日期起十二個月期間償還及ii)股東將提供所需財政支持，以令 貴公司能夠自本報告日期起計十二個月期間於其財務負債到期時悉數支付其負債，故財務資料已按持續經營基準編製。

3. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言， 貴集團已於整個有關期間貫徹採納於 貴集團自二零一三年三月一日開始之財務期間生效的國際財務報告準則、國際會計準則、修訂及詮釋，惟誠如財務資料附註13所進一步闡釋，未能向吾等提供聯營公司之財務資料以遵守國際會計準則第28號及國際財務報告準則第12號除外。

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。 貴集團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[1]
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益[1]
國際財務報告準則第16號	租賃[2]
國際財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎付款交易之分類及計量[1]
國際財務報告準則第4號（修訂本）	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合約[1]
國際財務報告準則第15號（修訂本）	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入[3]
國際會計準則第7號（修訂本）	披露計劃[4]
國際會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產[4]

[1] *於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效*
[2] *於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效*
[3] *於待定日期或之後開始之年度期間生效*
[4] *於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效*

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。

貴公司董事預計，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 貴公司財務資產（即應付一間聯營公司貸款的減值）的呈報金額產生影響。目前， 貴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。

4. 重大會計政策

財務資料乃按下列會計政策（符合國際會計準則委員會所頒佈的國際財務報告準則，惟未能按照國際會計準則第28號及國際財務報告準則第32號向吾等提供有關聯營公司的財務資料（誠如財務資料附註13所詳細闡釋））編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

財務資料乃按照歷史成本基準編製。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， 貴公司考慮了資產或負債於計量日的特徵。在財務資料中計量及／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。

綜合賬目基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制之實體以及其附屬公司的財務報表。 貴公司在下列情況下即擁有控制權：

- 對被投資方有影響力；

- 面對或享友與被投資方有關聯而產生的可變回報之風險或權利；及

- 有能力利用其影響力影響其回報。

倘事實及實際情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化，則 貴集團須重新評估是否擁有被投資方的控制權。

附屬公司的合併於 貴集團取得附屬公司控制權時開始，並於 貴集團失去附屬公司控制權時終止。尤其是，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支由 貴集團從取得控制權當日至 貴集團失去附屬公司控制權當日計入損益表。

附屬公司的財務報表會於有需要情況下作出調整，使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

所有有關 貴集團成員公司交易間的集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量在綜合賬目時對銷。

於聯營公司的投資

聯營公司是指 貴集團對其擁有重大影響的實體。重大影響是指參與被投資方的財務及經營政策決策的權力，但並不能夠控制或者共同控制該等政策。於聯營公司的投資乃按投資成本（連同視作注資）入賬。

當集團實體與 貴集團的聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生的溢利及虧損僅與於聯營公司的權益相關而與 貴集團無關時，方於 貴集團財務資料中確認。

收益確認

財務資產的利息收入於經濟利益可能流入 貴集團，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。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合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。 貴集團的即期稅項負債採用於各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。

遞延稅項負債按於附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額確認，惟倘 貴集團可控制有關暫時差額撥回且在可見將來可能不會撥回的暫時差額則除外。與有關投資相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於有足夠應課稅溢利可抵銷暫時差額且預期暫時差額會於可見將來撥回時確認。

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 貴集團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。

財務工具

當集團實體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

貴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、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(包括應付一間聯營公司之貸款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;或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

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。 貴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（包括其他應付款項及應收股東貸款）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、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。

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， 貴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。

貴公司僅於 貴公司之責任被解除、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。

5. 估計不確定性之主要來源

於應用 貴集團之會計政策（其於附註4內闡述）時， 貴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。

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。

貨款予聯營公司的估計減值

貴公司會在有客觀證據顯示出現減值虧損時，衡量未來現金流量的估計值。減值虧損金額為資產賬面值與按財務資產原實際利率（即初始確認時計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量的現值（不包括尚未產生的未來信用虧損）的差額。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。

於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日貸款予聯營公司之賬面值分別約為1,335,990英鎊、3,595,097英鎊、5,195,001英鎊及5,817,842英鎊。

免息貸款予聯營公司之估計攤銷成本

貴公司董事使用實際利率法計量免息貸款予聯營公司之攤銷成本。實際利率法乃計算免息貸款予聯營公司之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率指透過免息貸款予聯營公司之預期年期將估計未來現金收入準確貼現至初步確認時對賬面淨值之利率。 貴公司董事將(i)年利率7.2%作為實際利率及(ii)10年作為免息貸款予聯營公司之估計還款期限以計量彼等攤銷成本。免息貸款予聯營公司之賬面值與攤銷成本間之差額已被確認為視作注資予聯營公司(附註13)。

於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日免息貸款予聯營公司之賬面值分別約為1,335,990英鎊、1,993,173英鎊、2,699,554英鎊及3,064,411英鎊。

6. 分部資料

於有關期間內， 貴公司為一間投資控股公司，其聯營公司MRB LLP之主要業務為於英國從事物業開發。就分部表現之資源分配及評估向 貴公司董事(即主要營運決策者)呈報之資料作為單一呈報分部(即投資控股分部)。 貴公司董事根據損益及其他全面收益表呈列之貸款予聯營公司所得之股息收入及利息收入評估呈報分部之表現。呈報分部之會計政策與附註4所述之 貴公司會計政策相同。概無定期提供 貴公司之資產及負債分析供 貴公司董事審閱。

整體披露

地域資料

貴集團於英國進行經營。 貴集團之非流動資產全部位於英國。

7. 其他收入及收益

	截至二月二十八日止年度		截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一五年		二零一五年	二零一六年
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
				(未經審核)	
於附屬公司清盤時之收益	25,366	–	–	–	–
優先貸款予聯營公司所得利息收入	–	22,049	136,118	58,758	102,397
免息承兑票據及股東貸款之推算利息收入*(附註14)*	613,174	657,183	706,381	340,192	364,857
	638,540	679,232	842,499	398,950	467,254

8. 所得税開支

	截至二月二十八日止年度		截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一五年		二零一五年	二零一六年
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
				(未經審核)	
英國利得税	–	14,446	77,044	33,278	48,006

貴集團須繳納英國利得税，其乃根據以下於有關期間估計應課税溢利之税率計算：

截至二零一四年二月二十八日止年度	21%
截至二零一五年二月二十八日止年度	20.5%
截至二零一六年二月二十九日止年度	20%
截至二零一五年八月三十一日止六個月(未經審核)	20%
截至二零一六年八月三十一日止六個月	19%

年度／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：

	截至二月二十八日止年度		截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一五年		二零一五年	二零一六年
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
				(未經審核)	
除稅前溢利	632,794	672,027	834,196	393,668	461,934
按照適用稅率之英國利得稅	132,887	137,766	166,839	78,734	87,767
就稅務目的而言未計應課稅收入之稅務影響	(134,094)	(123,320)	(89,795)	(45,456)	(39,761)
其他	1,207	–	–	–	–
年度／期間所得稅開支	–	14,446	77,044	33,278	48,006

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

9. 年度／期間溢利

	截至二月二十八日止年度		截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一五年		二零一五年	二零一六年
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
				(未經審核)	
核數師酬金*(附註)*	–	–	–	–	–
董事酬金*(附註10)*	–	–	–	–	–

*附註：*根據公司法第382條， 貴公司及其附屬公司符合小型企業資格並有權獲豁免審計財政年度賬目，及 貴公司股東並無根據公司法第476條規定要求 貴公司對其於有關期間之賬目進行審計，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

下表載列於有關期間 貴公司董事之若干資料:

姓名	職位	委任為董事之日期	辭任日期
Goolad, Magnus James	董事	二零一五年三月十二日	不適用
Vollman, Dennis Paul	董事	二零一一年十一月二十二日	不適用
Muraidekh, Eli	董事	二零一一年十一月二十二日	二零一四年十一月二十六日
Bennett, Adam Edward Spencer	董事	二零一一年十一月二十二日	二零一五年三月十二日

Goolad, Magnus James、Vollman, Dennis Paul、Muraidekh, Eli及Bennett, Adam Edward Spencer均亦為 貴公司主要行政人員,於有關期間或彼等辭任後(以較短者為準), 貴公司並無向 貴公司董事及主要行政人員支付酬金作為袍金、薪金及津貼、與業績有關之獎勵金及退休福利計劃供款。

概無 貴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, 貴公司概無為吸引 貴公司任何董事加入 貴公司或作為離職之補償而向彼等支付任何酬金。

11. 股息

截至二零一四年及二零一五年二月二十八日止年度、截至二零一六年二月二十九日止年度及截至二零一五年(未經審核)及二零一六年八月三十一日止六個月期間,並無建議派付股息。

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. 於聯營公司之權益

	於二月二十八日		於	於
			二零一六年	二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二月二十九日	八月三十一日
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
於聯營公司之投資成本	–	–	–	–
視作向聯營公司注資 *(附註14)*	7,820,365	7,764,740	7,507,335	7,351,748
	7,820,365	7,764,740	7,507,335	7,351,748

於各報告期末 貴公司之聯營公司詳情如下：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立及經營地點	貴公司持有之股東資金賬面值比例				主要業務
			二零一四年二月二十八日	二零一五年二月二十八日	二零一六年二月二十九日	二零一六年八月三十一日	
MRB LLP *(附註)*	有限責任合夥	英國	21.875%	21.875%	21.875%	21.875%	物業開發

附註： MPB LLP根據其有限責任合夥契據入賬為 貴公司聯營公司，MRB LLP之主要財務及運營政策須相關董事會中簡單大多數同意。 貴公司有權委任MRB LLP董事會四分之一之董事，因此， 貴公司僅可能對MRB LLP造成重大影響。

貴公司董事認為遵守國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第28號及國際財務報告準則第12號規定之資料應涉及的開支及造成的延誤與 貴公司股東的價值不成比例，且 貴公司於MRB LLP之投資按其投資成本連同分別於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日視作向聯營公司注資7,820,365英鎊、7,764,740英鎊、7,507,335英鎊及7,351,748英鎊計值。因此， 貴公司並無(i)於股本列賬計入其分佔MRB LLP於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之資產淨值及分佔MRB LLP於有關期間之業績及其他全面收入；及(ii)誠如國際會計準則第28號及國際財務報告準則第12號規定，披露MRB LLP財務資料概要及任何其他相關披露事項。

聯營公司之重大會計政策（包括持作待售物業）已於本通函附錄二MRB集團之財務資料內披露。

14. 貸款予聯營公司

	於二月二十八日		於二零一六年二月二十九日	於二零一六年八月三十一日
	二零一四年	二零一五年		
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
予聯營公司之貸款				
賬面值*(附註)*				
－按要求償還	1,335,990	1,993,173	2,699,554	3,064,411
－一年內	–	–	2,495,447	2,753,431
－一年以上但不超過兩年	–	1,601,924	–	–
	1,335,990	3,595,097	5,195,001	5,817,842
*減：*流動資產下所示一年內到期金額	–	–	(2,495,447)	(2,753,431)
一年後到期金額	1,335,990	3,595,097	2,699,554	3,064,411

*附註：*該等金額乃基於各貸款協議中載列之計劃償還日期。

予聯營公司之無抵押貸款包括：

	到期日	實際利率	於以下日期之賬面值			
			二月二十八日		二零一六年二月二十九日	二零一六年八月三十一日
			二零一四年	二零一五年		
			英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
7,675,060英鎊承兑票據	按要求償還	免息*(附註)*	1,311,166	1,956,139	2,649,395	3,007,458
145,305英鎊股東貸款	按要求償還	免息*(附註)*	24,824	37,034	50,159	56,953
按20%固定利率計息之1,524,250英鎊優先貸款	二零一六年十一月二十二日	7.2%	–	1,524,250	1,524,250	1,524,250
按20%固定利率計息之500,000英鎊優先貸款	二零一六年十一月二十二日	7.2%	–	–	500,000	500,000
應計優先貸款利息收入	二零一六年十一月二十二日	7.2%	–	77,674	471,197	729,181
			1,335,990	3,595,097	5,195,001	5,817,842

*附註：*於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日，本金額分別為7,675,060英鎊及145,305英鎊之承兑票據及股東貸款乃屬無抵押、免息、按要求償還及以英鎊計值。 貴公司董事認為， 貴公司將不會自報告末起一年內要求還款，因此承兑票據及股東貸款被視為非流動。有關免息承兑票據及股東貸款根據 貴公司董事釐定之估計10年償還期限經參照於成立日期MRB LLP年利率7.2%之銀行借貸率按攤銷成本計量。承兑票據及股東貸款之賬面值及攤銷成本間差額已確認為視作注資予聯營公司之資金（附註13）。

15. 銀行結餘及現金

於有關期間銀行結餘不計息。

16. 來自股東之貸款

該等金額指來自股東(即The Rothschild Foundation (Hanadiv) Europe及The Rothschild Foundation)之貸款。該等金額為無抵押、免息及須按要求償還,且將於建議收購事項完成後轉撥至太和。

17. 股本

	股份數目	股本 *英鎊*
每股面值0.01英鎊之普通股		
已發行及繳足:		
於二零一三年三月一日及二零一四年二月二十八日	200	2
發行股份*(附註1)*	100	1
於二零一五年二月二十八日	300	3
發行股份*(附註2)*	100	1
於二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日	400	4

附註:

(1) 誠如附註14所披露,於二零一四年十一月二十六日, 貴公司按每股15,242.50英鎊向其現有股東配發及發行100股股份以透過優先貸款為MRB LLP之運營提供資金。新股份與現有股份於各方面享有同等權益。

(2) 誠如附註14所披露,於二零一五年七月九日, 貴公司按每股5,000英鎊配發及發行100股股份向以透過優先貸款為MRB LLP之運營提供資金。於二零一五年七月十三日及二零一五年十月二十九日, 貴公司分別收到來自其股東之187,500英鎊及312,500英鎊之所得款項。新股份於所有方面與現有股份享有同等地位。

18. 資本風險管理

貴集團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 貴集團的可持續經營。於整個有關期間內， 貴集團整體策略維持不變。

貴公司資本架構由債務（其包括附註16披露之來自股東之貸款）扣除銀行結餘及現金及股本（包括股本及儲備）組成。

貴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， 貴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。

19. 財務工具

a. 財務工具分類

	於二月二十八日		於	於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年二月二十九日	二零一六年八月三十一日
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
財務資產				
按攤銷成本之貸款及應收款項（現金及等同現金項目）	1,374,906	3,628,032	5,219,482	5,835,929
財務負債				
攤銷成本	7,800,765	7,801,989	7,801,838	7,800,764

b. 財務風險管理目標及政策

貴公司之主要財務工具包括予聯營公司之貸款、銀行結餘及現金、其他應付款項及股東之貸款。該等財務工具之詳情已於相關附註中披露。有關該等財務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

貴公司就予聯營公司之固定利率貸款面臨公平值利率風險（附註14）。

流動資金風險

於二零一六年八月三十一日， 貴公司持有流動負債淨額5,168,742英鎊。倘 貴公司未能籌集充足資金應對其財務責任，則 貴公司面臨流動資金風險。 貴公司依賴於其股東之支援，即i)自本報告日期起計十二個月期間內毋須償還股東貸款7,800,740英鎊及ii)其股東將於需要時提供財務支援以使 貴公司可悉數應對其自本報告日期起計十二個月期間內到期之財務責任。

貴公司於報告期末之所有財務負債乃免息及其剩餘合約期限為按要求償還或少於30日。

信貸風險

於報告期末， 貴公司對手方未能就各類別已確認資產履行其責任則 貴公司所面對之最大信貸風險為財務狀況表所列該等資產之賬面值。 貴公司之信貸風險主要為其貸款予聯營公司。為盡量減低信貸風險， 貴公司管理層於各報告期末檢討貸款予聯營公司之可收回金額，確保已就不可收回數額作出充份撥備。就此而言，管理層認為 貴公司之信貸風險已大為減少。

貴公司予聯營公司之貸款亦面臨集中信貸風險(附註14)。

貴公司董事相信,由於大部分債務與其聯營公司相關及並無知悉其聯營公司經歷任何財務困難,因此 貴公司並無面臨重大信貸風險。

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。

c. 財務工具公平值計量

本附註提供有關 貴公司如何釐定多項財務資產及財務負債之公平值之資料。

貴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。

貴公司董事認為,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。

20. 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財務資料另行披露之其他詳情外, 貴集團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	截至二月二十八止年度 二零一四年	截至二月二十八止年度 二零一五年	截至二零一六年二月二十九日止年度	截至八月三十一日止六個月 二零一五年	截至八月三十一日止六個月 二零一六年
		英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊* (未經審核)	*英鎊*
Buckingham Gate 1	清算Buckingham Gate 1所得收益	8,126	–	–	–	–
Buckingham Gate 2	清算Buckingham Gate 2所得收益	8,978	–	–	–	–
Buckingham Gate 3	清算Buckingham Gate 3所得收益	8,262	–	–	–	–
MRB LLP	自優先貸款所得利息收入	–	22,049	136,118	58,758	102,397

主要管理人員之薪酬

貴公司董事被視為 貴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。

21. 資本承擔

	於二月二十八日		於二零一六年二月二十九日	於二零一六年八月三十一日
	二零一四年	二零一五年		
	英鎊	*英鎊*	*英鎊*	*英鎊*
就成立聯營公司已訂約惟未於財務報表內撥備之資本開支*(附註)*	219	219	219	219

附註： 於二零一一年十一月二十二日， 貴公司與MRB Residential Limited訂立協議以成立MRB LLP（其將於英國從事物業發展業務）。根據該協議， 貴公司同意向MRB LLP作出現金注資219英鎊，相當於MRB LLP股東資本之21.875%。

22. 報告期後事項

於二零一六年九月二十四日，太和與目標集團訂立收購協議，據此，太和有條件同意收購目標集團之全部股權，代價為112,202,150英鎊，其須待於下屆股東特別大會上獲得批准後，方可作實。

B. 期後財務報表

貴公司概無就二零一六年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

太和控股有限公司
列位董事 *台照*
德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一六年十月十八日

2. 管理層討論及分析

下文載列RCBG截至二零一四年二月二十八日、二零一五年二月二十八日及二零一六年二月二十九日止三個年度（僅就此段而言，分別為「**二零一四年財政年度**」、「**二零一五年財政年度**」及「**二零一六年財政年度**」）及截至二零一六年八月三十一日止六個月（僅就此段而言，為「**末段期間**」，連同二零一四年財政年度、二零一五年財政年度及二零一六年財政年度統稱「**有關期間**」及各自為「**有關期間**」）之管理層討論及分析。

業務回顧

RCBG為一間投資控股公司及其主要資產為其於聯營公司MRB Residential Partners（其為物業之唯一法定及實益擁有人）之21.875%股權。

財務業績

收入

於有關期間內，由於RCBG並無開始任何業務營運，因此並無錄得任何營業額。而於二零一四年財政年度，RCBG自清算附屬公司所得收益錄得一次性收入約25,000英鎊（相等於約257,500港元）。有關收益指清算附屬公司之現金結餘，其業績於清算後不再於RCBG之財務報表綜合入賬。

自二零一五年財政年度起，RCBG亦自RCBG向MRB Residential Partners借出之優先貸款產生利息收入。於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度，有關優先貸款產生之利息收入分別達約22,000英鎊（相等於約226,600港元）及約136,000英鎊（相等於約1,400,800港元）。於末段期間，有關優先貸款產生之利息收入達約102,000英鎊（相等於約1,050,600港元），而二零一五年同期為約59,000英鎊（相等於約607,700港元）。於有關期間內利息收入之增加乃由於於二零一六年財政年度RCBG授予MRB Residential Partners之優先貸款之金額增加及其應計利息之累計所致。

除優先貸款外，於有關期間前，RCBG亦授予MRB Residential Partners承兑票據及本金總額約為7,820,000英鎊（相等於約80,546,000港元）之股東貸款。承兑票據及股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。RCBG董事認為RCBG於自各有關期間末起計一年內將不會要求償還款項，有關免息承兑票據及股東貸款乃參考MRB Residential Partners於成立日期由RCBG董事基於償還款項之估計時限為十年而釐定之銀行借款利率年息7.2%按攤銷成本計量。因此，有關免息承兑票據及股東貸款之推算利息計入RCBG賬目。於二零一四年財政年度、二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及末段期間之推算利息分別約為613,000英鎊（相等於約6,313,900港元）、約657,000英鎊（相等於約6,767,100港元）、約706,000英鎊（相等於約7,271,800港元）及約365,000英鎊（相等於約3,759,500港元）。

開支

RCBG錄得之收入由行政開支及所得稅開支抵銷。於有關期間，行政開支由銀行押記及審計費用組成，及於二零一四年財政年度、二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及末段期間分別達約6,000英鎊（相等於約61,800港元）、約7,000英鎊（相等於約72,100港元）、約8,000英鎊（相等於約82,400港元）及約5,000英鎊（相等於約51,500港元）。

於有關期間，RCBG亦須繳納利率介乎於19%至21%之英國利得稅。由於產生稅項虧損之影響及並無於過往年度確認，RCBG於二零一四年財政年度並無錄得任何所得稅開支，及隨後於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及末段期間分別錄得所得稅開支約14,000英鎊（相等於約144,200港元）、約77,000英鎊（相等於約793,100港元）及約48,000英鎊（相等於約494,400港元）。

淨利潤

由於上文所述，RCBG於二零一四年財政年度、二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及末段期間分別錄得淨利潤約633,000英鎊（相等於約6,519,900港元）、約658,000英鎊（相等於約6,777,400港元）、約757,000英鎊（相等於約7,797,100港元）及約414,000英鎊（相等於約4,264,200港元）。

流動資金及資本來源

財務狀況

RCBG之資產包括(i)向MRB Residential Partners借出之無抵押貸款；(ii)於聯營公司MRB Residential Partners之權益；及(iii)銀行結餘及現金。

誠如上文所討論，於有關期間前，RCBG向MRB Residential Partners授出免息承兑票據及本金總額約為7,820,000英鎊（相等於約80,546,000港元）之股東貸款。根據RCBG董事之意見，有關承兑票據及股東貸款乃參考MRB Residential Partners於成立日期基於償還款項之估計時限為十年而釐定之銀行借款利率年息7.2%按攤銷成本於RCBG賬目計量。就此而言，有關承兑票據及股東貸款之總賬面值於二零一四年二月二十八日、二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日分別為1,336,000英鎊（相等於約13,760,800港元）、約1,993,000英鎊（相等於約20,527,900港元）、約2,700,000英鎊（相等於約27,810,000港元）及約3,064,000英鎊（相等於約31,559,200港元）。

除免息承兑票據及股東貸款外，RCBG於二零一五年財政年度向MRB Residential Partners墊付本金額為1,524,250英鎊（相等於約15,699,775港元）之優先貸款。優先貸款按20%之固定利率計息，於二零一六年十一月二十二日到期。應收MRB Residential Partners之優先貸款賬面值連同應計利息達約1,602,000英鎊（於二零一五年二月二十八日相等於約16,500,600港元）。於二零一六年財政年度，RCBG向MRB Residential Partners作出另一筆本金額為500,000英鎊（相等於約5,150,000港元）之優先貸款，其按20%之固定利率計息及於二零一六年十一月二十二日到期。於二零一六年二月二十九日，應收MRB Residential Partners之優先貸款之賬面值（包括其產生之應計利息）達約2,495,000英鎊（相等於約25,698,500港元）。於二零一六年八月三十一日，由於應計利息之累計，有關結餘增加至約2,753,000英鎊（相等於約28,355,900港元）。

根據國際會計準則第28號（於二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」及國際財務報告準則第12號「於其他實體之權益披露」，鑑於開支及延遲將與就其入賬之股東價值不成比例，於RCBG之一間聯營公司之權益乃按其投資成本連同分別於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日視作向聯營公司注資約7,820,000英鎊（相等於約80,546,000港元）、約7,765,000英鎊（相等於約79,979,500港元）、約7,507,000英鎊（相等於約77,322,100港元）及約7,352,000英鎊（相等於約75,725,600港元）入賬。RCBG並無(i)於股本列賬計入其分佔MRB Residential Partners於二零一四年及二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日之資產淨值，亦無透過股本列賬計入分佔有關期間之業績及其他全面收入；及(ii)披露MRB Residential Partners的財務資料概要及其他相關披露。進一步資料及核數師就此發表之意見載於本通函第III-1至III-4頁。

於有關期間，RCBG之銀行結餘不附息，於二零一四年二月二十八日、二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日，銀行結餘連同現金分別共計約39,000英鎊（相等於約401,700港元）、約33,000英鎊（相等於約339,900港元）、約24,000英鎊（相等於約247,200港元）及約18,000英鎊（相等於約185,400港元）。

於有關期間，RCBG以來自其股東RCBG賣方之貸款（即RCBG貸款）為其業務活動提供資金。RCBG貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。於各有關期間結束時，RCBG貸款之尚未償還結餘維持在7,800,740英鎊（相等於約80,347,622港元）。根據收購協議，RCBG貸款於完成後將出讓予買方。除RCBG貸款外，於各有關期間結束時，RCBG並無任何其他借貸。

資產負債比率

於二零一四年二月二十八日、二零一五年二月二十八日、二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日，RCBG之資產負債比率（即總負債淨額（即借貸總額減現金及現金等同項目）除以資本總額（即負債淨額加權益總額））分別為約84.8%、約68.5%、約61.7%及約59.7%。於有關期間，資產負債比率下降乃主要由於資產值總額因RCBG出借予MRB Residential Partners之貸款結餘（尤其是其應計利息）增加而增加所致。

抵押及擔保

誠如上文所討論，RCBG借出或借入之所有貸款均為無抵押，及RCBG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

於各有關期間結束時，RCBG集團並無重大或然負債。

匯率風險

RCBG之所有資產及負債乃以英鎊計值。於有關期間，RCBG並無任何正式對沖政策，概無財務工具用於對沖目的。

僱員及薪酬政策

於各有關期間結束時，除其董事（其亦為RCBG之主要行政人員）以外，RCBG並無任何僱員。於二零一四年二月二十八日，有三名董事。於二零一四年十一月，其中一名董事辭任，因此，於二零一五年二月二十八日，僅有兩名董事。於二零一五年三月，另一名董事辭任，而於同月一名新董事獲委任，因此，於二零一六年二月二十九日及二零一六年八月三十一日，有兩名董事。於有關期間，概無RCBG之主要行政人員或任何董事放棄任何酬金。

於有關期間或於董事辭任後，RCBG概無向董事及主要行政人員支付任何酬金作為袍金、薪金及津貼、與表現有關之獎勵金及退休福利計劃供款。RCBG概無向任何董事支付任何酬金作為加入RCBG或加入RCBG後之獎勵或作為離職補償。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

除其於MRB Residential Partners之權益及其借予MRB Residential Partners（其擁有該等物業）之貸款外，於各有關期間結束時，RCBG並無持有任何重大投資，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

於有關期間，RCBG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。

1. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為自獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

致太和控股有限公司列位董事

吾等已對太和控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一六年十月十八日刊發的通函（「通函」）中附錄四第4至8頁所載於二零一六年三月三十一日的未經審核備考綜合資產與負債報表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄四第4至8頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購RCBG Residential (UK) Limited及MRB Residential Holdings Limited之全部股權對 貴集團於二零一六年三月三十一日的資產與負債造成的影響，猶如交易已於二零一六年三月三十一日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團資產與負債的資料，且已刊發核數師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事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段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第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。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用由香港會計師公會發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」，因此設有一套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法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證二零一六年三月三十一日該事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據的程序：

- 相關未經審核備考調整有否依循該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以且適合為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；

(b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

(c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一六年十月十八日

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

以下經擴大集團(即本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)連同MRB Residential Holdings Limited(「MRB」)及其附屬公司(統稱「MRB集團」)及RCBG Residential (UK) Limited(「RCBG」)(連同MRB集團及RCBG統稱「目標集團」))之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事(「董事」)編製,以說明潛在收購目標集團之全部股權(「交易」)對本集團之影響,猶如交易於二零一六年三月三十一日已完成。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條妥為編製,旨在說明根據本集團與目標集團之權益擁有人之間訂立之日期為二零一六年九月二十四日之收購協議之條款之交易之影響。

未經審核備考綜合資產負債表乃根據以下各項而編製:(i)有關本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表之資料(摘錄自本集團(前稱百威國際控股有限公司)截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報);(ii)有關MRB集團於二零一六年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表之資料(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告);及(iii)有關RCBG於二零一六年八月三十一日之經審核財務狀況表之資料(摘錄自本通函附錄三所載之會計師報告並已就交易作出涉及(i)直接因交易而起;及(ii)具有事實根據之備考調整(猶如交易於二零一六年三月三十一日已完成))。未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不確定因素而編製。因此,由於其假設性質使然,其或未能真實反映經擴大集團於二零一六年三月三十一日於交易完成後或任何未來日期之綜合資產及負債。

未經審核備考財務資料應與分別載於本集團(前稱百威國際控股有限公司)截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報、附錄二MRB集團之會計師報告及附錄三RCBG之會計師報告所載本集團、MRB集團及RCBG之過往財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於二零一六年三月三十一日 *千港元 (附註1)*	MRB集團於二零一六年八月三十一日 *千英鎊 (附註1)*	MRB集團於二零一六年八月三十一日 *千港元等值 (附註1)*	RCBG於二零一六年八月三十一日 *千英鎊 (附註1)*	RCBG於二零一六年八月三十一日 *千港元等值 (附註1)*	MRB集團與RCBG之間之集團內公司間貸款抵銷 *千港元 (附註2)*	目標集團於二零一六年八月三十一日 *千港元*	備考調整 *千港元*		備考調整 *千港元 (附註6)*	備考調整 *千港元 (附註7)*	備考經擴大集團於二零一六年三月三十一日 *千港元*
非流動資產:												
於附屬公司之投資	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–	
投資物業	–	–	–	–	–	–	–	176,780	*(附註4)*	3,215	137	1,256,559
						–	–	1,076,427	*(附註4)*			
於一間聯營公司之權益	–	–	–	7,352	82,046	(82,046)	–	–		–	–	–
向一間聯營公司提供貸款	–	–	–	3,064	34,199	(34,199)	–	–		–	–	
物業、廠房及設備	12,161	–	–	–	–	–	–	–		–	–	12,161
採礦權	454,541	–	–	–	–	–	–	–		–	–	454,541
按金	10,000	–	–	–	–	–	–	–		–	–	10,000
	476,702	–	–	10,416	116,245	(116,245)	–	1,253,207		3,215	137	1,733,261
流動資產:												
向一間聯營公司提供貸款	–	–	–	2,753	30,723	(30,723)	–	–		–	–	–
持作出售物業	–	96,454	1,076,427	–	–	–	1,076,427	(1,076,427)	*(附註4)*	–	–	–
存貨	845	–	–	–	–	–	–	–		–	–	845
持作買賣的財務資產	760,613	–	–	–	–	–	–	–		–	–	760,613
財務衍生合約	75,266	–	–	–	–	–	–	–		–	–	75,266
應收貿易賬款	3,271	–	–	–	–	–	–	–		–	–	3,271
按金、其他應收款項及預付款項	47,749	83	926	–	–	–	926	–		–	–	48,675
現金及等同現金項目	522,631	610	6,808	18	202	–	7,010	(522,631)	*(附註5)*	–	–	7,010
	1,410,375	97,147	1,084,161	2,771	30,925	(30,723)	1,084,363	(1,599,058)		–	–	895,680
流動負債:												
合作貸款	–	(7,820)	(87,271)	–	–	87,271	–	–				
銀行借貸	(40,245)	(48,548)	(541,796)	–	–	–	(541,796)	541,796	*(附註3)*	–	–	(40,245)
應付最終控股公司款項	(4,798)	–	–	–	–	–	–	–		–	–	(4,798)
來自關連人士之貸款	–	(22,232)	(248,109)	(7,801)	(87,057)	30,723	(304,443)	304,443	*(附註3)*	–	–	–
應計負債及其他應付款項	(2,398)	(664)	(7,410)	–	–	–	(7,410)	(729,545)	*(附註5)*	(3,215)	(137)	(742,705)
所得稅撥備	(11,528)	–	–	(139)	(1,557)	–	(1,557)	–		–	–	(13,085)
	(58,969)	(79,264)	(884,586)	(7,940)	(88,614)	117,994	(855,206)	116,694		(3,215)	(137)	(800,833)
流動資產(負債)淨值	1,351,406	17,883	199,575	(5,169)	(57,689)	87,271	229,157	(1,482,364)		(3,215)	(137)	94,847
總資產減流動負債	1,828,108	17,883	199,575	5,247	58,556	(28,974)	229,157	(229,157)		–	–	1,828,108
非流動負債:												
來自最終控股公司之貸款	(877,040)	–	–	–	–	–	–	–		–	–	(877,040)
來自關連人士之貸款	–	(15,826)	(176,618)	–	–	–	(176,618)	176,618	*(附註3)*	–	–	–
遞延稅項負債	(93,158)	–	–	–	–	–	–	–		–	–	(93,158)
	(970,198)	(15,826)	(176,618)	–	–	–	(176,618)	176,618		–	–	(970,198)
資產淨值	857,910	2,057	22,957	5,247	58,564	(28,974)	52,539	(52,539)		–	–	857,910

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團之財務資料乃摘錄自本集團(前稱百威國際控股有限公司)截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團經審核綜合財務報表,而MRB集團及RCBG之財務資料乃摘錄自彼等各自分別載於本通函附錄二及三之會計師報告,該等財務資料乃根據國際財務報告準則及運用遵循本公司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公司財務資料之呈列方式,並按相關匯率換算為港元(「港元」)。附錄二及三內MRB集團及RCBG之財務資料乃以英鎊(「英鎊」)(其為MRB集團及RCBG之功能貨幣)呈列,與本集團之呈列貨幣(即港元)不同。MRB集團及RCBG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三月三十一日公佈之收市匯率按1英鎊兑換11.16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。

   此外,假設自二零一六年三月三十一至二零一六年八月三十一日期間,MRB集團及RCBG之資產及負債之賬面值不會變動。

2. 該調整指抵銷MRB集團與RCBG之間於二零一六年八月三十一日之集團內公司間貸款,而於MRB集團與RCBG之財務狀況表內確認之集團內公司間貸款之間之差額指集團內公司間貸款自生成日期起之累計已確認推算利息收入,其為無抵押、免息及須於要求時償還。

3. 於二零一六年九月二十四日,本集團與Brockton Capital I (Tenebaum) Limited、RCBG Residential (Jersey) Limited、MoREOF BG Residential Holdings Limited、The Rothschild Foundation (Hanadiv) Europe及The Rothschild Foundation(以下統稱「賣方」)就以代價112,202,150英鎊(相等於1,252,176,000港元)建議收購目標集團(其共同持有一塊住宅物業之100%權益)(「建議收購事項」)訂立收購協議。

根據收購協議，目標集團於二零一六年八月三十一日持有之銀行借貸約48,548,000英鎊（相等於541,796,000港元）將MRB賣方結付，而目標集團於二零一六年八月三十一日合共持有之股東貸款約43,106,000英鎊（相等於481,061,000港元）於建議收購完成後將轉讓予本公司。因此，有關銀行借貸及股東貸款不包括備考調整綜合入賬或免除備考調整綜合入賬。

4. 由於MRB集團於英國從事一塊住宅物業之物業發展，故太和控股有限公司之董事認為建議收購屬透過收購附屬公司購買資產及負債。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，而i)建議收購事項之代價為數1,252,176,000港元、ii)所收購之目標集團之可識別資產及負債淨額之估計金額為數52,539,000港元、iii)上文附註3所述於建議收購事項完成後將由MRB賣方結付之銀行借貸為數541,796,000港元及iv)上文附註3所述於建議收購事項完成後將轉讓予本公司之股東貸款為數481,061,000港元之淨差額176,780,000港元於本集團初步確認目標集團之資產淨值時被分配至經擴大集團之投資物業。

由於編製本未經審核備考財務資料所用之可識別資產及負債淨額之相對公平值可能與其於實際完成日期之相對公平值存在重大差異，及／或外匯匯率於該日期出現重大變動，故分配至投資物業之金額可能與本文所述估計金額存在巨大差額。

此外，由於董事擬於建議收購事項完成後透過出租所收購之住宅物業及／或資本升值賺取租金以收回本集團於相關物業之投資，故被目標集團確認為持作出售物業之住宅物業為數1,076,427,000港元於建議收購事項完成後將根據本集團之擬定目的被重新分類至投資物業。該等物業於初步確認及報告期後之計量符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第40號「投資物業」之規定且本集團將採納相關會計政策：

投資物業初步按成本(包括任何可直接歸屬之支出)計量。於初步確認後,投資物業按其公平值計量。投資物業公平值之變動所產生之虧損或收益於其產生期間計入損益。

此外,假設所收購之住宅物業於二零一六年三月三十一日之相對公平值及公平值並無變動。

5. 就本未經審核備考財務資料而言,乃假定本集團運用其全部現金及銀行結餘為數522,631,000港元結付建議收購事項之代價,猶如建議收購於二零一六年三月三十一日已進行。餘下代價729,545,000港元於二零一六年三月三十一日被確認為應付賣方。

6. 該調整指屬建議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及其他開支)之應計費用約3,215,000港元,及其於建議收購事項完成後將資本化入投資物業。

7. 猶如有關MRB及RCBG之建議收購事項於二零一六年三月三十一日已進行,根據英國(「英國」)相關稅法將按分配代價為數273,914,000港元之0.5%就收購RCBG之股份征收印花稅,其為137,000港元,其屬建議收購事項之直接應佔成本,及於建議收購事項完成後其將資本化入投資物業。另一方面,由於MRB於澤西註冊成立,不會就建議收購事項被征收印花稅。

以下為獨立估值師GVA Grimley Limited就其對該等物業於二零一六年八月三十一日之估值發出之估值報告全文，以供載入本通函而編製。

65 Gresham Street
London
EC2V 7NQ
T: +44 (0)8449 02 03 04

敬啟者：

THE BUCKINGHAM, 6-9 BUCKINGHAM GATE, LONDON SW1E 6JP

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八月三十一日之估值。

吾等獲指示作為外聘估值師向　閣下報告吾等對該物業市值之意見以作收購用途。

估值

吾等認為，名為The Buckingham, 6-9 Buckingham Gate, London SW1並於二零一六年八月三十一日交吉之永久業權物業之市值為：

112,500,000英鎊

（壹億壹仟貳佰伍拾萬英鎊整）

估值基準

吾等確認，該等估值乃由吾等（作為合資格測量師）根據英國二零一四年一月之皇家特許測量師學會估值－專業準則（經於二零一五年四月修訂）進行。吾等明悉，該物業將由業主持作自用，其按估值準則所界定之市值基準估值為：

經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易一項資產或負債之估計金額。

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. 國際估值準則委員會於國際估值準則框架第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）。

吾等之估值受吾等之定義及保留意見（適用於所有英國估值）所規限，吾等隨附其副本。

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

吾等乃採用直接比較法（亦稱為可資比較或市場法）對該物業進行估值，並假設該物業以現狀即時交吉出售且參考相關市場之可資比較出售交易及詢價。

此方法乃基於將予以估值之物業與類似規模、特徵及地點之其他可資比較物業進行之比較。該等可資比較物業乃獲分析以衡量每項物業之相對優劣，以達致資本價值之公平比較。進行物業比較時，實際狀況、地點及經濟特徵均為重要之分析標準。

估值乃基於現有交易架構作出。

視察日期及範圍

該物業已於二零一六年九月五日由Robert Baldwin MRICS及Jamie Nathan MRICS（彼等均為吾等之倫敦（Gresham Street）辦事處估值諮詢部之董事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。

年期

吾等尚未獲提供有關業權之報告，然而，吾等明悉將予估值之權益乃無產權負擔之永久業權權益。該物業乃根據三份單獨業權永久持有。

- 持有6 Buckingham Gate之業權編號為NGL886423；
- 持有7 Buckingham Gate之業權編號為NGL852473；及
- 持有8-9 Buckingham Gate之業權編號為NGL852477。

概無應付地租。

吾等已就此次估值假設概無將會對估值產生不利影響之影響業權之過分繁重或限制性契諾。此假設應由　閣下之律師進行核證。

城市規劃及高速公路

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。

在認為適當之情況下，吾等已就可能會對估值產生重大影響之事宜向相關城市規劃及高速公路管理局作出網上及口頭查詢。吾等不會對所提供資料之準確性承擔任何責任。

現有用途為住宅，屬一九八七年城鄉規劃（用途分類）條例（經修訂）C3類。該發展項目之規劃同意書乃由Westminster市於二零零九年二月三日授出－參考文件08/05779/FUL。

修補

在對原有樓宇進行全面重建後，該物業於二零一五年六月達致實際竣工。

吾等並無對該物業進行任何樓宇測量，故未能就該物業是否不存在結構損毀、腐朽、蟲蛀或任何其他性質之缺陷或因建築材料而出現之任何內在缺陷而作出評述。吾等並無對該等物業內之設施進行測試。然而，就是次估值而言，吾等已假設並無存在任何缺陷。此外，吾等明悉，作為買方（SPV之買方及SPV），　閣下將享有所有承建商保證之利益；吾等明悉該等保證之有效期一般自實際竣工起計為期十年。

吾等並無對地面狀況進行調查，因而已假設，在任何有關以下環境問題之評述規限下，地盤之承重質素足以支撐其上已興建或將予興建之樓宇，而不會就地基或設施產生異常成本。

該發展項目現已完成，而吾等已獲知會並無任何未償還付款。吾等於編製估值時依賴此資料之準確性。

環境事宜

除非吾等獲提供相反之資料，否則吾等已假設該物業不會，亦不可能受土地污染之影響。就物業地點而言，吾等認為此乃非常合理之假設。然而，倘於較遲日期發現該物業或鄰近地區受到污染，則其可能會對該資產之價值產生負面影響。

所依賴資料之性質及來源

經與　閣下協定，吾等依賴由賣方律師金杜律師事務所（物業）及Berwin Leighton Paisner（企業）管理之數據站點內所載之數據。數據站點載有資料。

披露

閣下知悉吾等過往曾參與之物業估值以及吾等與MRB Residential Partners LLP之股東Clearbell之持久關係。然而，　閣下已確認並不反對吾等代表　閣下行事。吾等承認及支持英國皇家特許測量師學會行為規則並具有識別利益衝突之方法。

專業彌償保證

吾等已同意，吾等之估值將獲5,000,000英鎊之專業彌償保證之支持，其亦指吾等於是次委任下之責任範圍。

一般事項

估值及報告僅供接收估值及報告之人士使用。估值及報告僅會向就此提供支持之其他專業顧問披露。吾等不會就全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

報告應作為整體使用及僅應於據以編製報告之指示範圍內使用。

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*

代表GVA Grimley Limited
Robert Baldwin MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
董事
估值諮詢

代表GVA Grimley Limited
Jamie Nathan MRICS
英國皇家特許測量師學會註冊估值師
董事
估值諮詢

謹啟

二零一六年九月二十八日

物業	地點、概況及年期	面積平方米（平方呎）	佔用情況	於二零一六年八月三十一日之市值
The Buckingham, 6-9 Buckingham Gate, London SW1E 6JP United Kingdom	The Buckingham位於倫敦市中心，佔據正對Buckingham Palace之突出位置－the Queen's Gallery之入口－且鄰近St James's Park、the Houses of Parliament及Westminster Abbey。 該地盤與當地、全國及國際旅行緊密相連，並有多條線路直通主要火車站。該物業因毗鄰Victoria Station（主線及地鐵服務（區域線及環線以及Victoria線））及St James's Park地鐵站（其位於環線及區域線上）而獲益。 該地盤位於混合用地區域內，以辦公室、住宅及旅遊為主要領域。 緊鄰周邊地區包括不斷改善之零售及餐飲服務，以及鄰近Victoria之多項持續改善項目。附加位置圖、平面佈置圖及地盤圖。 標的物業－三幢整體設計風格為十九世紀之獨特聯排房屋－包括一個由六棟低層之不同公寓、四棟高層、兩個低層員工公寓及一棟有八間臥室之房屋組成之獨特優質住宅發展項目。 該物業按極高標準建成。原有樓宇已修復，側面是一處新建向後擴建物業和一處重大挖掘項目，以提供停車位、雜用房及康樂活動空間。 該物業提供最先進之安保並配備視聽系統。於地庫空間內，配備有11個機械式停車系統（位於Stafford Place附近），提供私人安全之停車位。 該等樓宇可追溯至十九世紀，惟於過去三年已獲全面發展，擁有於二零一五年六月二十九日頒發之實際重建竣工證書。 永久業權（詳見下文）	3,484 (37,496) 標的物業之地盤面積約為0.095公頃（0.235英畝）。	空置	112,500,000英鎊 （壹億壹仟貳佰伍拾萬英鎊整） 以英鎊計值之估值

1. 持有6 Buckingham Gate之業權編號為NGL886423；

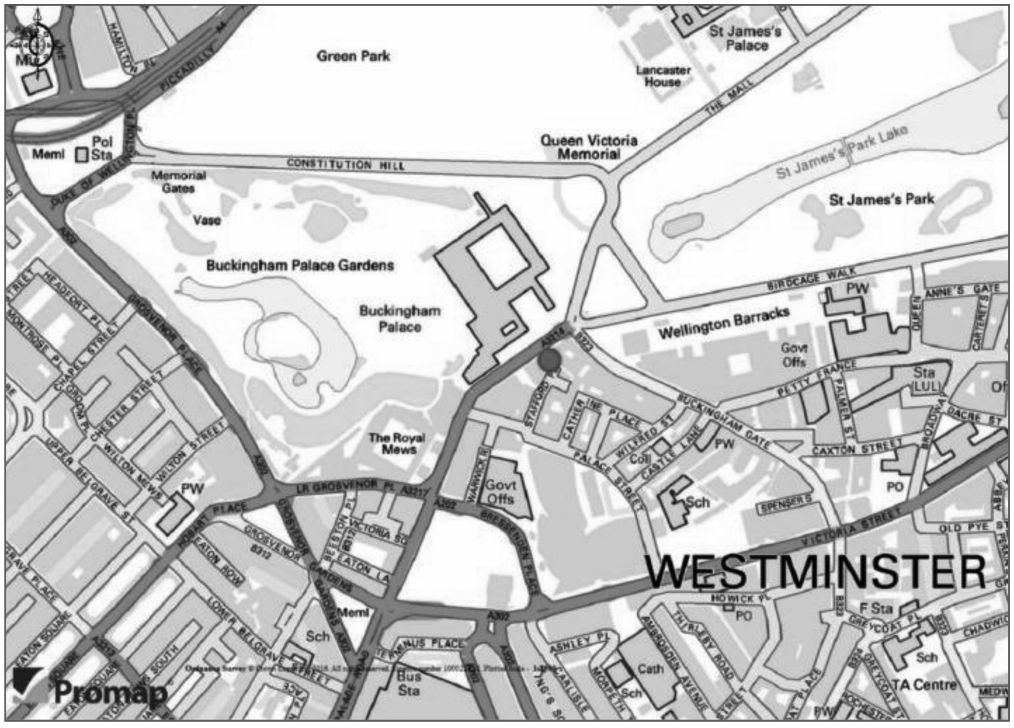
2. 持有7 Buckingham Gate之業權編號為NGL852473；及

3. 持有8-9 Buckingham Gate之業權編號為NGL852477。

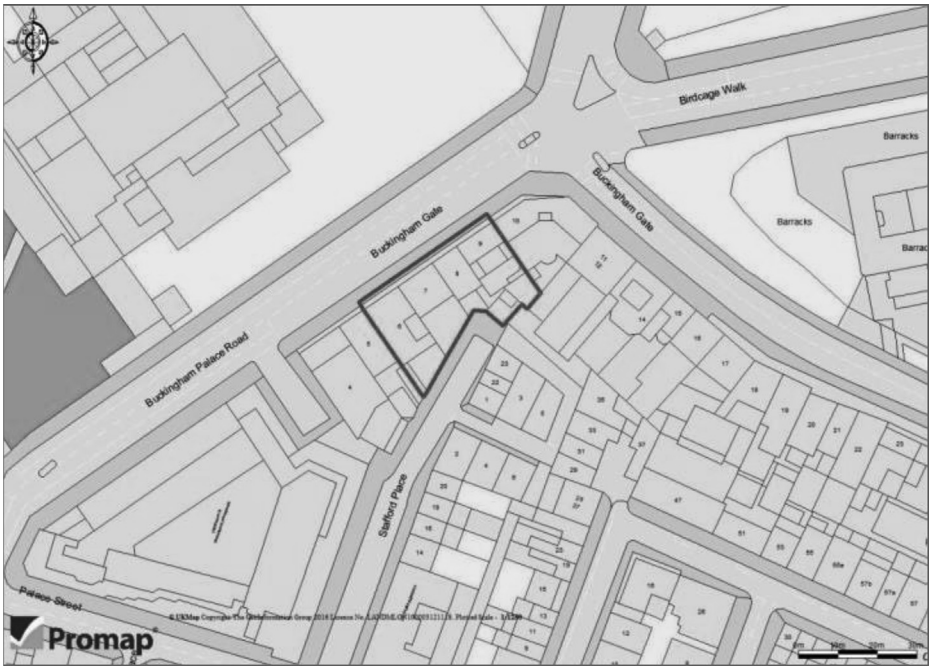
位置圖

WESTMINSTER
CITY OF WESTMINSTER
Hyde Park
Kensington Gardens
Mayfair
Soho
Knightsbridge
Buckingham Palace
Green Park
St James's Park
Victoria
Pimlico
LAMBETH
CHELSEA
Battersea
Vauxhall
Kennington
Southwark
Blackfriars Br
Waterloo
Paddington
Bayswater
Notting Hill
Brompton
South Kensington
Royal Hospital Chelsea
Grosvenor Br
Albert Br
Thames Path
Cricket Ground
The Oval
Tate Modern
London Eye
Govt Offices
Hos of Parliament
Lambeth Br
Vauxhall Br
Strand
Fitzrovia
Museum
Gallery
Hospl
Coll
Mus
Sch
Acad
Pronap

平面佈置圖


Green Park
St James's Palace
Lancaster House
THE MALL
Queen Victoria Memorial
St James's Park Lake
St James's Park
CONSTITUTION HILL
Memorial Gates
Vase
Buckingham Palace Gardens
Buckingham Palace
BIRDCAGE WALK
Wellington Barracks
Govt Offs
PETTY FRANCE
Sta (LUL)
BUCKINGHAM GATE
CAXTON STREET
The Royal Mews
Govt Offs
Sch
SPENSER'S
VICTORIA STREET
WESTMINSTER
HOWICK PL
PO
F Sta
Sch
TA Centre
Cath
Sch
Bus Sta
Promap

地盤圖


Birdcage Walk
Barracks
Barracks
Buckingham Gate
Buckingham Gate
Buckingham Palace Road
Stafford Place
Palace Street
Promap

圖片

Ariel俯瞰圖

正面圖

公寓3會客廳

公寓4－廚房

公寓3－會客廳

房子－會客廳

釋義及估值保留意見

資料

除另有指明者外，客戶、客戶之員工及專業顧問、當地機關、其他法定機構、調查機構及其他說明來源所提供之所有資料均被視為正確。

年期

所有權契據及租約未獲檢查（除特定說明者外），及除非吾等獲告知相反意思，否則乃假定物業免除任何繁重契諾、地役權、其他限制或負債（包括可能影響價值之按揭、補助及資本免稅額）。

吾等概不就客戶或其他方之法律地位之真實詮釋承擔義務或責任。

租戶

租戶之狀況僅於吾等於估值中獲如此指示及如此指明之情況下進行調查。

規劃

除另有說明者外，所提供之任何規劃僅供識別。估值假設地盤範圍已向吾等指明。複製地形測量圖已由英國皇家出版局主管批准，版權由英國皇家所有。

地盤面積

地盤面積一般根據規劃或英國地形測量局之數據而並非根據現場實地勘測計算。除另有指明者外，彼等均為約數。

建築面積及尺寸

除另有指明者外，建築面積及尺寸乃根據視察得出，惟仍均為約數。所報面積乃根據英國皇家特許測量師學會專業聲明－英國皇家特許測量師學會物業測量（第一版）（二零一五年五月）按與客戶協定之基準計算，即採納(1)英國皇家特許測量師學會刊發之測量實習準則（第六版）或(2)國際物業測量標準(IPMS)：辦公室樓宇。

以下基準乃根據測量實習準則(第六版)最頻繁採用者:

淨室內面積－測量至外墻內面,不包括衛生間、永久性走廊、內墻及隔板、樓梯間、工作間等。

總室內面積－測量至外墻內面,包括衛生間、永久性走廊、內墻及隔板、樓梯間、工作間等。

總室外面積－測量至外墻外面,包括衛生間、永久性走廊、內墻及隔板、樓梯間、工作間等。

以下基準乃根據國際物業測量標準(IPMS):辦公室樓宇所採用者:

IPMS 1 －測量至外建築特點之外周長並按逐層基準呈報之一幢樓宇各樓層面積總和。

IPMS 2－辦公室－測量至室內主導面及按一幢樓宇各樓層逐部分基準呈報之一幢辦公室樓宇各樓層面積總和。

IPMS 3－辦公室－佔用者按獨家基準可獲得之建築面積,惟不包括標準設施並按各樓宇逐佔用者或逐樓層基準計算。

地面狀況

吾等概無進行或通常視察土壤穩定性、採礦及地質報告。除非吾等獲指示具有相反意思,吾等乃假定地面及任何鄰近或附近地區並無被污染,附近概無危險材料且其可在並無地基及服務異常成本之需要情況下發展。

樓宇、廠房等之狀況

吾等對物業之視察並不構成結構視察。於編製吾等之估值時,吾等已考慮到明顯缺陷及需維修部分並計及物業之樓齡。然而,吾等並無對缺陷進行詳細查測(被視為結構視察之一部分),吾等亦毋須於編製報告時列出各項缺陷。吾等並無視察木工或被覆蓋、遮蔽或不可通達之其他部分結構。吾等並無安排進行任何調查,以釐定於建設時是否已使用高氧化鋁水泥混凝土或氯化鈣添加劑或任何其他有害物料或永久性木絲板或複合板。

除非獲如此指示，否則吾等概不安排進行任何調查，以釐定於物業建設時是否已使用任何有害或危害性物料或技術或已註冊成立及並未測試服務。

因此，吾等未能呈報物業於該等方面並無存在缺陷。

就估值目的而言，吾等假定除另有說明外，物業（包括相關廠房及機器、裝置及配件）處於正常服務狀況並於可預見將來將繼續保持該狀況。將假定樓宇保養良好，惟特別所提及之缺陷除外。

石棉條例

二零一二年石棉管制條例於二零一二年四月六日生效，更新過往石棉條例以計及歐洲委員會之觀點，即英國尚未全面實行有關接觸石棉之歐盟指示（指示第2009/148/EC號）。 閣下之法律顧問應就遵守該等條例進行查詢，而物業擁有人將需能就石棉之存在及狀況提供確認。

消防安全

二零零五年監管改革（消防安全）法令（該法令）取代過往消防安全法規（包括一九七一年消防法及一九九七年工作場所消防條例）。其後根據一九七一年消防法頒發之任何消防證書將不再具有任何效力。該法令於二零零六年四月一日全面生效。

該法令適用於英格蘭及威爾士大多數物業及工作場所，儘管並不包括人民之私宅。其涵蓋一般消防及其他消防安全職責，需於大多數「物業」內及附近發生火災情況下保護「相關人士」。

根據該法令，對物業有控制權之任何人士或對若干地區有一定程度控制權之任何人士可分類為「責任人」。因此，遵守該法令之規定並保證採取一切措施以確保其直接或間接負責之所有人民之安全乃該個人之職責。

責任人屆時須進行火災風險評估。總之，這是必須識別風險隱患、確認面臨風險之相關人士、降低潛在風險、實施員工培訓及整體風險定期檢討之五點程式。評估須特別注意殘障人士等面臨特殊風險之人士、有特殊需求之人士及未成年人士。此外，責任人須提供及保存明確之逃生工具、標誌、通告、應急照明、火災探測報警器及滅火器。

該方法有別於過往法規，乃因其現時必須考慮可能於　閣下物業之每名人士，無論彼等為僱員、訪客或公眾成員。

風險評估必須定期檢討並於必要時修訂。最終，倘責任人僱用五名或以上人士，物業獲得許可或檢查員需要風險評估，則屆時須正式記錄風險評估。

二零一五年煙霧及一氧化碳報警器（英格蘭）法規於二零一五年十月一日生效，當中規定住宅物業之業主必須(1)於有房間全部或部分用作生活設施之物業各樓層配備煙霧報警器及(2)於全部或部分用作生活設施之物業任何房間內配備一氧化碳報警器並裝有固體燃料燃燒裝置。業主有責任確保探測器獲得檢查並處於良好工作狀況。

乃假定物業符合上述法規。

可通達性

自二零一零年十月一日起，二零一零年平等法取代過往反歧視法（包括殘疾歧視法），用單一法案令法律更簡化並消除矛盾。平等法保護殘疾人士進入日常設施及服務並確保殘疾工人不處於弱勢地位之重要權利。

吾等之報告將載有吾等認為樓宇將被市場視為遵守平等法之可通達性之程度之一般性質之觀察。然而，吾等概無進行將須達致正式意見之深入研究。

能源效能證書

自二零零八年起，銷售、租賃或建設商業樓宇需要能源效能證書（EPCs）。規定分於二零零八年四月六日至十月一日期間之逾六個月階段實施。自二零零八年四月六日起，可用建築面積逾10,000平方米之商用物業受到影響，超逾2,500平方米者須自二零零八年七月一日起遵守規定，而餘下物業須自二零零八年十月一日起遵守規定。EPC須於銷售、租賃或建設提供（或於若干情況下修訂），並須受過渡性安排規限。不合規可能導致民事立法之制裁，涉及金融懲罰。

吾等之估值乃假定物業有能源效能證書（倘二零零七年建築節能條例（證書及視察）（英格蘭及威爾士）規定）及證書將按規定保存。

服務

假設服務及任何相關控制或軟件處於正常工作狀況並無存在缺陷。

複合板及安全保障

吾等將不會於物業內測試任何面板以查看是否有聚苯乙烯隔熱複合板。該等面板之存在可能導致物業不隔熱，對價值產生負面影響。

Defective Premises Act 1972

除實際指明者外，其項下之義務或責任或任何權利（無論前瞻性或累計）於估值中不會有所反映。

環境事宜

吾等之估值報告不構成環境審核或調查，而其所載有之任何事宜概不得視為並無有關物業污染物或污染問題之聲明或物業或當中進行之任何程序符合環境事宜之現有或建議法規之確認。倘吾等獲第三方提供報告，則吾等已將彼等之同意視為正確。

查詢

吾等就道路拓寬、道路收費、重建建議等或然負債及任何城鎮規劃限制之可能影響且有時就差餉評估向當地機關及法定機構作出口頭查詢。當地查冊並無進行。吾等概不就所提供之任何不確資料承擔任何責任。

一般乃假定樓宇按有效城鎮規劃同意書、許可、牌照及樓宇監管批文建設及使用，有自公開維護之高速公路之直接進入通道，即城鎮規劃同意書並不載有可能對使用物業造成負面影響之限制及並無有關物業或其現時或擬定用途之未決之法定或其他通告。

茲進一步假定除另有說明者外，所有必要牌照、許可等跟隨物業或於適當時可轉讓予新佔用者。

洪災風險

估值師將於洪災風險被視為環保局(Environmental Agency)刊發之相關性時就其作出查詢。然而,吾等不合資格明確評估洪災風險,而吾等之估值將假定於此方面並無任何困難。此外,Bilfinger GVA不應承擔進行任何額外查詢以確認該資料。

廠房、機器、裝置及配件

除另有指明外,通常與土地及樓宇估值相關之所有項目計入吾等之估值及復原費用評估中,包括:

固定空間加熱、家用熱水系統、照明及供應上述者之主要服務、噴灑系統及相關設備、並非服務工業或商業流程之水、電、氣及蒸汽循環迴路、分站樓宇、升降梯及永久性構築物(包括構成樓宇構築物不可分割部分之起重機軌道)、固定可拆卸隔板、吊頂、地毯、排水管、下水道及並非主要處理工商業廢水之污水處理廠、部分計算機安裝除外或主要服務廠房及機器之空調。

除非另有指明,否則以下項目不包括:

並非主要服務樓宇之所有加工廠及機器、工具及其他設備項目、起重機、吊機、傳送帶、升降梯、加工廠及機器項目附帶或構成加工廠及機器項目部分之構築物、主要處理工商業廢水之污水處理廠、部分計算機安裝或主要服務廠房及機器之空調及服務工商業流程之水、電、氣、蒸汽及壓縮空氣供應及循環迴路。

除另有指明者外,概無就自廠房、機器、裝置及配件項目物業拆卸造成之任何損壞維修成本作出撥備。

於加油站、酒店及其他物業通常出售及評估為營運實體之情況下,除另有指明者外,通常與該物業有關之所有設備項目乃假定為被擁有並計入估值中。

稅項及補助

除報告另有指明者外,由於增值稅、稅項、補助及津貼一直按不包括任何增值稅責任基準呈列(即使增值稅將於若干情況下須予以支付),故其並無計入資本及租賃價值內。

除另有指明者外，乃假定就估值而言，任何潛在買方均可取得增值稅退稅。除另有指明者外，尤其應注意倘估值為按折舊重置成本基準作出，則所採納之重置成本會扣除增值稅。

除另有指明者外，Bilfinger GVA將不會計及物業買方因補助或資本補貼獲得之資本收益或其他稅務或稅項寬免而產生之任何現有或潛在責任。

市場價值

在交易雙方經過適當市場推廣後在知情、審慎及不受脅迫之公平交易中，自願買方與自願賣方於估值日交易一項資產或負債之估計金額。

市場價值提供與受紅皮書首四個版本支持之OMV價值基準相同之基準，惟不再用作被定義詞彙。

公平值

1. 知情及自願買賣雙方對轉讓資產或負債進行估計的價格（其反映雙方各自之權益）（二零一三年版國際估值準則）。

2. 市場參與者於計量日期按有序交易出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格（國際財務報告準則第13號）。

折舊重置成本

以現時之等價資產置換資產之目前成本，減就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減。

經營實體

皇家特許測量師學會建議一般作為經營實體出售之物業估值之最適當基準為市場價值（定義見上文）。該等物業包括公共房屋、酒店及其他休閒用途物業，連同養老院、安老院、私人醫院及加油站。

吾等之估值反映以下各項：

a. 市場對交易潛力之看法，假定買方有能力重續現有牌照、同意、登記及許可證；

b. 物業一直為交吉銷售，儘管於養老院及安老院之情況下，受院內不時之病人／居民之合約權利所規限；

c. 買賣裝置、配件、傢俱、裝飾品及設備均包括在內。

吾等之估值亦明確假定，除另有指明者外，業務將繼續按並非遠遜於吾等獲悉之水平營運。

現有使用價值

在交易雙方經過適當市場推廣後在知情、審慎及不受脅迫之公平交易中，自願買方與自願賣方於估值日交易一項物業之估計金額，假設買方獲交吉業務所須物業的所有部份，而不予理會將導致物業之市場價值有別於須至少按成本更換餘下服務潛力者之物業潛在替代用途及任何其他特性。

市場租金

在租賃雙方經過適當市場推廣後在知情、審慎及不受脅迫之公平交易中，自願出租人與自願承租人於估值日租賃房地產權益之估計金額。

保險

保險通常由客戶（或其經紀）按恢復成本評估或偶爾按彌償基準安排，而其他估值方法為不適當。

恢復成本評估

恢復成本評估為吾等對恢復所有樓宇（一般就保險而言）可能產生之成本之意見，基準為：

a. 所提供樓宇將於建造、設計及面積方面與現有樓宇類似；

b. 工程將符合地方當局所施加有關興建樓宇之條件；

c. 除獨立報告外，於重建、外部工程（如停機坪、私人道路及圍欄）之前提供補貼以涵蓋必要拆卸及現場清理之成本以及於一般情況下產生之專業費用。

除另有指明外，恢復成本不包括就以下各項提供之任何補貼：

a. 於重建過程中產生之任何租金損失；

b. 規劃局可能施加之規劃限制；

c. 工廠及機器或惡劣地面條件所須之特殊地基；

d. 任何廠房、機器、設備、儲罐、拆卸工具、辦公傢俱及設備（有關一般包括項目之詳情請參閱「廠房、機器、裝置及配件」）；

e. 於估值日後產生之樓宇成本上漲之任何影響；

f. 一般不會額外支付之增值稅（有關專業費用者除外）。

附註－恢復成本評估並非估值。估值師之恢復成本評估應視為非正式估計而不應在投保範圍內。

價值分攤

樓宇、土地及廠房以及機器之間一般僅就折舊進行分攤。於正常情況下，分攤並非估值，除吾等之報告所指明者外，其不應用於任何其他用途。

未來可使用經濟年期

樓宇之未來可使用經濟年期一般按年數區間評估，最頻繁之最大區間為五十年。此適用於永久產權物業及未來年期短於租賃有效期限之租賃物業。一般就若干組構成一項單一資產之樓宇提供平均數字。有關數字僅適合用作折舊用途。

符合估值標準

於適用情況下，吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)於二零一四年一月頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則(經於二零一五年四月修訂)、保險公司(資產估值)規例(一九八一年版)及不時經修訂之金融市場行為監管局(FCA)「上市規則」(「Source Book」)及「倫敦收購及合併守則(City Code on Takeovers and Mergers)」(「藍皮書」)進行。副本可供查閱。

皇家特許測量師學會調查

皇家特許測量師學會可能就機構行為管理及紀律規定調查估值。有關皇家特許測量師學會監察計劃(包括有關保密事項)之運作指引可於www.rics.org查閱。

總價值

此乃各項個別物業之總價值。其乃假設該等物業將於適當時期內單獨或按組別進行市場推廣。倘所有物業作為一個單一類別出售，變現值未必等於總價值。此假設並不適用於就稅務作出之估值。

法律事項

吾等以物業顧問(包括特許測量師及特許城市規劃師)身份作出任何租賃說明及其他法律文件及法律假設，於加以依賴時必須經合適合資格律師核實。吾等概不就客戶或其他人士之真實法律地位說明負上或承擔責任。

司法管轄

倘產生有關估值之爭議，除以書面另行明確協定者外，Bilfinger GVA、客戶及使用本估值之任何第三方將僅服從英國法院之司法管轄。不論物業或客戶位於何處或於何地提供意見，此將一概適用。

估值之日期、市況及有效性

估值可能根據特定日期之指定目的進行。於正常市況下，價值於短期內不會大幅變動。然而，物業市場變化無常且容易受可影響商業信心之多項外部因素影響。倘於出現可能影響商業信心之任何變動後依賴估值，吾等強烈建議進行進一步諮詢。於任何情況下，估值不應視為於三個月後仍然有效。

估值及報告

估值及報告僅供接收估值及報告之人士使用。估值及報告僅會向就此提供支持之其他專業顧問披露。吾等不會就全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

報告應作為整體使用及僅應於據以編製報告之指示範圍內使用。

估值、報告或其他文件之全部或任何部份或其任何引述可能在並無獲得Bilfinger GVA之事先書面同意之情況下，以其所示形式及內容載入任何已發表報章、文件、通函或聲明或以任何形式刊發。

保證

客戶保證及聲明，就其所知、所悉及所信，其本身及其代表向Bilfinger GVA提供之資料為真實及準確，且倘其獲悉任何有關資料有所誤導或不準確，其將告知及指示其第三方顧問告知Bilfinger GVA。

於二零一五年十二月更新

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任何權益及淡倉）；(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	3.33%

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	身份	股份數目 好倉	股份數目 淡倉	本公司已發行股本百分比（概約）
太和*(附註1)*	實益擁有人	871,643,074	–	58.07%
蔡先生	受控制法團之權益	871,643,074	–	58.07%
中國建設銀行股份有限公司*(附註2)*	受控制法團之權益	155,000,000	–	10.33%
中央匯金投資有限責任公司*(附註2)*	受控制法團之權益	155,000,000	–	10.33%
海通國際證券有限公司（「**海通國際證券公司**」）*(附註3)*	實益擁有人	547,194,965	450,000,000	好倉：36.45% 淡倉：29.98%
海通國際證券集團有限公司（「**海通國際證券集團**」）*(附註3)*	受控制法團之權益	547,194,965	450,000,000	好倉：36.45% 淡倉：29.98%
海通國際控股有限公司（「**海通國際控股**」）*(附註3)*	受控制法團之權益	547,194,965	450,000,000	好倉：36.45% 淡倉：29.98%
海通證券股份有限公司（「**海通證券**」）*(附註3)*	受控制法團之權益	547,194,965	450,000,000	好倉：36.45% 淡倉：29.98%

附註： 1. 於最後可行日期，太和由蔡先生全資擁有。

2. 展望控股有限公司與（其中包括）本公司訂立日期為二零一六年九月二十八日之認購協議，據此（其中包括），本公司有條件同意向展望控股有限公司授出若干認股權證，該等認股權證具有可認購最多155,000,000股股份之權利。有關認股權證詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十八日之公告。於最後可行日期，授出認股權證之先決條件尚未獲達成或獲豁免及認股權證尚未獲授出。基於中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自於二零一六年九月三十日提交之權益通告所披露者，展望控股有限公司乃由中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司控股之法團，及根據證券及期貨條例，中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自被視為於展望控股有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

3. 海通國際證券公司與（其中包括）本公司訂立日期為二零一六年九月一日之包銷協議，據此（其中包括），海通國際證券公司根據本公司之建議供股有條件同意包銷最多547,194,965股股份。有關本公司之建議供股詳情載於本公司日期為二零一六年九月二日之公告及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。於最後可行日期，建議供股尚未完成。基於海通國際證券集團、海通國際控股及海通證券於二零一六年九月一日各自提交之權益通告所披露者，根據證券及期貨條例，海通國際證券集團、海通國際控股及海通證券透過彼等各自控股之法團各自被視為於股份中擁有權益。

除上文所披露者外及據本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，概無人士（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任何權益或淡倉，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。

3. 董事其他權益披露

(i) 於競爭權益之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之親密聯繫人士於與本集團業務（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經擴大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（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃經擴大集團任何成員公司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

以下為由經擴大集團成員公司緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約（即經擴大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) 宋衞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證股權之基準發行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發行價每股股份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) 本公司與朱奕龍先生及本公司與太和分別就認購合共2,390,000,000股新股份而訂立之日期均為二零一五年十月二十二日之兩份有條件認購協議；

(ix) 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；

(x) 本公司與朱奕龍先生及本公司與太和分別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均為二零一五年十一月十一日之兩份終止協議；

(xi) 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；

(xii) 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（可於完成時予以調整）建議收購滙凱控股有限公司（「**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；

(xiii) 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；

(xiv) 佳將與滙凱控股有限公司就以總代價最多56,000,000港元（可於完成時予以調整）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；

(xv) First Step Securities Limited、羅貴生先生及佳將就按溢價1港元授出認購期權以按總代價不超過135,000,000港元（可於完成時予以調整）購買滙凱控股有限公司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；

(xvi) 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；

(xvii) 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;

(xviii) 本公司與華聯就以總代價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;

(xix) 華聯與AM Capital Limited就以全面包銷基準按配售價每股股份0.16港元配售最多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;

(xx) 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;

(xxi) 獨家協議;

(xxii) 本公司、海通國際證券公司與TAI Capital LLC就以每股供股股份1.00港元之認購價按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準建議發行3,002,184,872股供股股份而訂立日期為二零一六年九月一日之包銷協議;

(xxiii) 收購協議;及

(xxiv) 本公司、蔡先生、太和、Tai Infinite、展望控股有限公司、Haitong International Investment Fund SPC(代表為Haitong International Investment Fund SPC－Fund I SP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5%可贖回固定票息已擔保、有抵押及非後償票據,及由本公司授出最多達279,000,000份非上市認股權證。

6. 訴訟

於最後可行日期,就董事所知,概無經擴大集團之任何成員公司有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

以下為提供其觀點或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
致同（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
GVA Grimley Limited	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／或觀點（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，上述各專家並無於經擴大集團之任何成員中直接或間接擁有任何股權或任何權利或選擇權（無論是否具法律效益）以認購或為提名人士認購經擴大集團任何成員中之任何證券。

於最後可行日期，上述各專家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綜合財務報表之編製日期）起並無於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃，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至股東特別大會日期止期間(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) 本集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度之年報；

(iii) 致同（香港）會計師事務所有限公司就MRB集團截至二零一五年九月三十日止三個年度及截至二零一六年八月三十一日止十一個月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RCBG截至二零一六年二月二十九日止三個年度及截至二零一六年八月三十一日止六個月之財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；

(v) 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報告，其全文載於本通函附錄四；

(vi) 獨立估值師就該等物業發出之估值報告，其全文載於本通函附錄五；

(vii) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；

(viii) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及

(ix) 本通函。

太和控股有限公司
TAI UNITED HOLDINGS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:718)

茲通告太和控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一六年十一月三日上午十一時正假座香港數碼港道100號數碼港3座F區8樓810室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案:

除另有指示者外,本通告所用之詞彙與本公司日期為二零一六年十月十八日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「**動議**

(a) 謹此批准、確認及追認買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方就以估計總代價112,202,150英鎊(可根據收購協議之條款及條件作調整)收購銷售股份及銷售貸款之出讓而訂立日期為二零一六年九月二十四日之收購協議(註有「A」字樣之收購協議副本已提呈予股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別),以及其項下擬進行之所有交易;及

(b) 謹此授權任何一位董事為落實收購協議及其項下擬進行之任何交易、使之生效或與其有關而進行一切有關行動及事宜以及親筆(或如需要,加蓋本公司之印鑑連同獲董事會授權之有關其他董事或人士)簽署、同意、追認或簽立一切有關文件或文據並採取董事酌情認為可能屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關步驟,以及同意對收購協議相關事宜作出有關董事認為符合本公司利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
太和控股有限公司
主席兼行政總裁
孟昭億博士

香港,二零一六年十月十八日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
皇后大道東1號
太古廣場第3期
12樓1206-1209室

附註：

(1) 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司任何股東，均有權委任一名或以上代表代其出席或投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一名以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書須註明每名受委任人士所代表之有關股份數目與類別。

(2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效。

(3) 倘為股份之聯名持有人，任何該等聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份表決，猶如該名持有人為唯一有權表決者。但如超逾一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則僅接納排名首位持有人親自或委派代表作出之表決，其他聯名持有人之表決概不受理。就此而言，排名先後按各持有人在本公司股東名冊內就聯名持有股份之排名次序而定。

(4) 於本通告日期，董事會成員包括執行董事孟昭億博士、柳驊博士、胡野碧先生、陳偉松先生及徐可先生以及獨立非執行董事冒康夫先生、高濱博士及劉艷女士。

(5) 如本通告中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。