
此乃要件 請即處理

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（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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。

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



須予披露及關連交易：
收購目標公司及根據特別授權發行代價股份
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至11頁及獨立董事委員會函件載於本通函第12頁，當中載有其致獨立股東之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第13至26頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見。

本公司謹訂於二零一七年二月二十七日（星期一）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。不論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回該表格，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間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，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤回論。

二零一七年二月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 – 估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股份及銷售債務
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立之日期為二零一七年一月五日之協議
「該公告」	指	本公司於二零一七年一月五日刊發內容有關該協議及收購事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	太和控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：718)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	於該協議項下之最後一項尚未達成之先決條件(除僅可於完成時獲達成之先決條件除外)獲達成或豁免後之10個營業日內之日(或該協議之訂約方可能以書面協定之有關其他日期)，而完成將於該日進行
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	本公司根據該協議就銷售股份及銷售債務應付之總代價
「代價股份」	指	本公司根據該協議將於完成時向賣方配發及發行之入賬列為繳足之446,742,544股股份
「董事」	指	本公司董事
「Excel Fine」	指	Excel Fine Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一七年二月七日，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
「獨立董事委員會」	指	經已成立之董事會之獨立委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於該協議及其項下擬進行之交易中並無任何重大權益之該等股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日（或賣方與本公司可能書面協定之有關較後日期）
「該物業」	指	位於香港皇后大道中99號中環中心79樓之物業
「銷售債務」	指	相等於本公司於完成時結欠賣方之全部款項面值之金額，於該協議日期，有關款項為約493,300,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之每股面值1.00美元之一股已發行股份，相當於目標公司已發行股本100%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年二月二十七日（星期一）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室舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項及授出特別授權以配發及發行代價股份
「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
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求之特別授權，以授權董事會配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Tai Infinite Holdings Group Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司Excel Fine
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	蔡華波先生，自二零一七年二月一日起為執行董事兼董事會主席



執行董事：

蔡華波先生 (主席)
孟昭億博士 (行政總裁)
徐可先生
葉非先生
柳驊博士
陳偉松先生
王強先生

獨立非執行董事：

冒康夫先生
高濱博士
劉艷女士
鄧竟成先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東1號
太古廣場第3期
12樓
1206-1209室

須予披露及關連交易：

收購目標公司及根據特別授權發行代價股份

緒言

茲提述該公告，本公司於當中宣佈，於二零一七年一月五日交易時段後，本公司與賣方就收購事項訂立該協議，其代價須透過於完成時向賣方（或其被提名人）配發及發行入賬列為繳足之代價股份支付。

本公司將召開股東特別大會，藉以（其中包括）考慮及酌情批准收購事項及授出特別授權以配發及發行代價股份。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情以及根據上市規則規定須予披露之有關本集團及目標集團之其他資料；(ii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

該協議

日期

二零一七年一月五日

訂約方

買方 : 本公司。

賣方 : 蔡華波先生，一名個人，彼自二零一七年二月一日起獲委任為執行董事兼董事會主席。於最後可行日期，賣方連同其所控制之公司實際擁有本公司已發行股本之71.26%。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

將予收購之資產

賣方已有條件同意出售而本公司已有條件同意購買：(i)銷售股份（不附帶一切產權負擔，並連同其於現時或其後所附帶之所有權利，包括於完成日期或之後之任何時間可能就此支付、宣派或作出之所有股息或分派）；及(ii)銷售債務，代價為536,091,054港元。

銷售股份相當於目標公司之100%已發行股本並由賣方擁有。銷售債務相當於目標公司結欠賣方之全部股東貸款，於該協議日期，有關款項為約493,300,000港元。

代價

收購事項之代價為536,091,054港元，其須於完成時向賣方（或其被提名人）配發及發行入賬列為繳足之446,742,544股代價股份支付。

446,742,544股代價股份相當於(i)本公司於最後可行日期之已發行股本約9.30%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約8.51%（假設本公司於完成前之股本並無其他變動）。

發行價每股代價股份1.20港元較：

- (1) 股份於二零一七年一月五日（即該協議日期）於聯交所所報之收市價每股1.41港元折讓約14.89%；
- (2) 股份於緊接二零一七年一月五日（即該協議日期）前之5個連續股份交易日於聯交所所報之收市價每股1.232港元折讓約2.60%；及

董事會函件

(3) 股份於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股1.67港元折讓約28.14%。

發行價乃經本公司與賣方經公平磋商而達致，並考慮股份當時現行成交價、股份分別緊接該協議日期前最後10及20個交易日於聯交所所報之平均收市價每股1.207港元及每股1.1625港元、本集團之財務狀況及當時當前市況，並參考(i)根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核資產淨值計算之股份於二零一六年九月三十日之每股資產淨值約0.501港元；(ii)本公司根據一般授權進行之配售之配售價1.20港元（誠如本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告所披露，並已於二零一七年一月二日完成）；及(iii)本公司按每持有一股當時現有股份獲發兩股供股股份之基準進行之供股之認購價1.00港元（其進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月二十四日之供股章程，並已於二零一六年十一月十七日完成）。鑑於以上所述，董事認為，發行價乃屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

董事會認為，發行代價股份作為收購事項之代價而非現金將毋須本公司之現金流出，從而緩解本公司之營運資金壓力，令本集團維持更穩定營運資金水平，並以良好的狀態發展或提供資金予本公司之其他業務、收購事項及融資項目。

代價股份將根據股東將於股東特別大會上向董事授出之特別授權發行。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。將予配發及發行之代價股份於彼此之間及與於完成日期之所有已發行股份具有同等權益。

代價乃由賣方與本公司經公平磋商後按一般商業條款達致，並主要參考（其中包括）(i)獨立專業估值師進行之該物業於二零一六年十二月三十一日之估值約550,000,000港元；(ii)目標集團於二零一六年十二月三十一日之資產淨值約42,800,000港元；及(iii)銷售債務金額約493,300,000港元。

先決條件

完成須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (1) 股東（以彼等毋須放棄投票者為限）已根據上市規則於股東特別大會上批准有關該協議項下擬進行之交易之必要決議案；
- (2) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (3) 本公司遵守上市規則項下之適用規定；

董事會函件

- (4) 本公司合理信納對本公司、其代理或專業顧問認為屬合理必要及適合進行之對目標集團及其資產、該物業、負債、活動及營運之盡職審查（有關法律、會計、財務及營運方面）之結果；
- (5) 本公司已自獨立物業估值師取得報告，當中確認該物業於二零一六年十二月三十一日或較後日期之價值為不少於550,000,000港元；
- (6) 賣方向本公司作出之聲明、保證及承諾於所有重大方面維持真實及準確且於任何重大方面並無誤導成分；及
- (7) （如適用）本公司就完成該協議項下擬進行之交易可能所需之所有有關豁免、同意或其他文件。

本公司可透過向賣方發出書面通知豁免上文第(4)、(5)及(6)段所述之先決條件。除上述者外，概無先決條件可獲本公司及賣方豁免。

倘上述先決條件無法於最後截止日期下午五時正或之前獲達成（或豁免，如適用），則該協議將告終止（惟包括保密性及公告、通知及規管法律之若干條文除外），而訂約方進行至完成之義務將告停止及終止，且概無訂約方將可就該協議所述之任何事宜向其他訂約方提出任何索償或承擔任何責任，惟任何事先違反該協議者除外。

於最後可行日期，除上文第(5)段所述之先決條件外，概無上述先決條件已獲達成。

完成

完成須於最後一項尚未達成之先決條件（除僅可於完成時獲達成之先決條件除外）獲達成或豁免後之10個營業日內或本公司與賣方將以書面協定之有關其他日期進行。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，而目標公司之主要業務為投資控股。目標公司由賣方全資擁有。

董事會函件

目標公司擁有Excel Fine之全部已發行股本，而Excel Fine為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並根據前公司條例註冊為非香港公司。Excel Fine之主要業務為投資控股，而Excel Fine（及目標集團）之主要資產為該物業（位於中環之高層辦公室大樓及香港第五高摩天大樓中環中心頂(79)樓全層）。目標公司就收購Excel Fine（其主要資產為該物業）已支付之最初代價約為490,000,000港元。

於該協議日期，該物業之一部份出租予獨立於本公司及本公司關連人士之第三方及該物業之餘下部份為未佔用。並由該等第三方佔用為辦公室。每月租金總額根據當時存續之租賃協議之條款約為490,000港元（不包括管理費、政府差餉及其他開銷，且不考慮該等租賃協議中一項協議項下之免租期）。於最後可行日期，Excel Fine已與現時之租戶磋商提前終止所有現有租賃。

目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為554,700,000港元及42,800,000港元。

由於目標公司於二零一六年二月四日註冊成立，故並無目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料。截至二零一六年三月三十一日止年度，Excel Fine之純利（除稅及非經常性項目前）及純利（除稅及非經常性項目後）分別約為6,500,000港元及6,500,000港元。由二零一六年二月四日（註冊成立日期）至二零一六年十二月三十一日期間，目標公司之未經審核綜合除稅前純利及未經審核綜合除稅後純利分別為約42,800,000港元及約42,800,000港元。

於最後可行日期，Excel Fine已為授予本公司之若干融資以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人對該物業進行按揭（「現有抵押」），詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十八日之公告。現有抵押將不會根據收購事項而獲解除。

於完成後，目標公司將由本公司全資擁有，而目標集團之各成員公司將成為本公司之全資附屬公司。本集團擬將該物業全部用作其總辦事處，於最後可行日期，Excel Fine已與現有租戶磋商提前終止所有現有租賃。

有關本集團之資料

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

董事會函件

進行收購事項之理由及裨益

目標集團之主要資產為該物業，其位於中環中心（香港中心商業區中環之甲級高層辦公室大樓，交通網絡四通八達，並鄰近港鐵站。本集團擬持有該物業作自用為本集團之總辦事處及投資用途。董事認為，根據收購事項收購該物業為本集團取得更長期之物業作為其總辦事處之機會及有助令本集團免受香港未來租金波動所影響，與此同時，可提供資本增值之潛力，其與本集團之物業發展業務相符。

該協議之條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，而董事認為，該協議之條款屬一般商業條款並屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

股權架構變動

下表說明本公司於最後可行日期及緊隨完成後（假設除發行代價股份外，本公司之已發行股本由最後可行日期起直至完成為止概無其他變動）之股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方及其聯繫人				
賣方（或其被提名人）	-	-	446,742,544	8.51
賣方之聯繫人（附註1）	3,422,865,742	71.26	3,422,865,742	65.20
小計	3,422,865,742	71.26	3,869,608,286	73.71
柳驊博士（附註2）	50,000,000	1.04	50,000,000	0.95
桑康喬先生（附註3）	1,080,000	0.02	1,080,000	0.02
公眾股東	1,329,331,566	27.68	1,329,331,566	25.32
總計	<u>4,803,277,308</u>	<u>100.00</u>	<u>5,250,019,852</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 於該等股份當中，2,655,429,222股股份乃由太和金融集團有限公司持有及767,436,520股股份乃由TAI Capital LLC持有，該等公司各自為由賣方全資擁有之公司。
- 柳驊博士為執行董事。
- 桑康喬先生為本公司一間中國附屬公司之法定代表人及董事。

董事會函件

上市規則之涵義

根據上市規則，該協議項下擬進行之收購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

鑑於賣方（蔡華波先生）為於最後可行日期實際控制本公司已發行股本71.26%之控股股東，賣方為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。鑑於有關收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%且代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，收購事項（包括授出特別授權）須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

概無董事於收購事項項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無董事須於為批准該協議及其項下擬進行之交易而舉行之董事會會議上就決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一七年二月二十七日（星期一）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，以供股東考慮及酌情批准收購事項及授出特別授權以配發及發行代價股份。根據上市規則，決議案將於股東特別大會以投票方式進行表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及其各自之聯繫人（彼等於最後可行日期共同持有3,422,865,742股股份）須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票外，概無股東於收購事項中擁有重大權益且概無其他股東須於股東特別大會上就有關收購事項之決議案放棄投票。

不論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回該表格，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間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，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤回論。

董事會函件

推薦建議

由其成立日期之全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見及提出推薦建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。就此而言，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及收購事項（包括授出特別授權）是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。

董事（包括經考慮獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事）認為，該協議及收購事項之條款（包括授出特別授權）乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括經考慮獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

務請股東細閱載列於本通函中第12頁之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見（其全文載於本通函第13至26頁）後，認為該協議及收購事項之條款及根據特別授權配發及發行代價股份就本公司及獨立股東整體而言乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
太和控股有限公司
行政總裁
孟昭億

二零一七年二月十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該協議及收購事項致獨立股東之推薦意見。



敬啟者：

須予披露及關連交易： 收購目標公司及根據特別授權發行代價股份

吾等提述本公司日期為二零一七年二月十日之通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就該協議之條款及收購事項（包括授出特別授權）對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮獨立財務顧問向閣下及吾等提供之意見函件內所載其曾考慮之主要理由及因素以及其意見（載於通函第13至26頁）後，吾等認為該協議及收購事項（包括授出特別授權）乃符合本公司及股東之整體利益，且其條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
冒康夫先生

獨立非執行董事
高濱博士
謹啟

獨立非執行董事
劉艷女士

二零一七年二月十日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問建泉融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入通函。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中39號
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

須予披露及關連交易： 收購目標公司及根據特別授權發行代價股份

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零一七年二月十日之通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本意見函件亦為通函一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用之詞彙具有本通函「釋義」一節所賦予之相同涵義。

董事會宣佈，於二零一七年一月五日交易時段後， 貴公司與賣方訂立該協議，據此， 貴公司已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售(i)銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）；及(ii)銷售債務（相當於目標公司結欠賣方之全部股東貸款），代價為536,091,054港元。代價須透過於完成時向賣方（或其被提名人）按發行價每股代價股份1.20港元（「**發行價**」）配發及發行入賬列為繳足之446,742,544股代價股份支付。代價股份將根據特別授權發行。

根據董事會函件，該協議項下擬進行之收購事項構成上市規則項下 貴公司之須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事冒康夫先生、高濱博士及劉艷女士組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)該協議之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬否公平合理；(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准收購事項之決議案投票向獨立股東提供意見。吾等（建泉融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

吾等意見的基準

就收購事項達致意見時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及發表的意見及作出的陳述（包括但不限於該公告及本通函所載列或提述者）。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實以及發表的意見及作出的陳述於作出時在各重大方面屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期仍為真實、準確及完整。吾等亦已假設 貴集團管理層於本通函內作出有關想法、意見、預期及意向的一切陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞或懷疑本通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性或 貴集團、其管理層及／或顧問向吾等提供的意見的合理性。

董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問對本通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情見解及就吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、賣方、目標集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮收購事項對 貴集團或股東帶來的稅務影響。吾等的意見必須以於最後可行日期的市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所獲資料為基礎。股東須注意隨後的發展（包括市場及經濟狀況的重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，且吾等並無責任更新此意見，從而考慮於最後可行日期後發生的事件，或更新、修改或重申吾等的意見。本意見函件所載任何內容不應解釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

獨立財務顧問函件

除獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「估值師」）編製之物業估值報告（「估值報告」）外，吾等並無對目標集團及／或物業進行任何獨立評估或估值，亦無獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非資產、土地及物業估值專家，吾等僅依賴物業於二零一六年十二月三十一日之市場價值之估值報告（「估值」）。

倘本意見函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開來源，則吾等已確保有關資料乃正確公平地摘錄、轉載或呈列自相關來源，而吾等並無責任就該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

就收購事項達致意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項之背景及理由

有關 貴集團之資料

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

下表載列 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月及截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止兩個年度之綜合財務資料，分別摘錄自 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年中期報告」）及 貴公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報（「二零一五／一六年年報」）：

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止財政年度 (經審核) 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止財政年度 (經審核) 千港元
收益	2,617,112	1,121,247	7,632
期／年內虧損	(109,016)	(116,074)	(58,267)

獨立財務顧問函件

	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
銀行結餘及現金／			
現金及等同現金項目	2,277,473	522,631	97,361
資產淨值	751,316	857,910	625,813

誠如上表所示，貴集團於截至二零一五年三月三十一日止財政年度錄得輕微收益約7,600,000港元。於二零一五／一六財政年度，貴集團引入太和金融集團有限公司作為其控股股東（定義見上市規則）。誠如董事所告知，新股東的加入為貴集團帶來了新的發展思路及機遇。除貴集團當時的主要業務買賣醫療設備業務外，貴集團採取措施多元化發展不同新業務分部。於二零一五年年底，貴集團開始商品買賣業務。隨後於二零一六年年初，貴集團進一步滲透至證券買賣、不良資產投資及管理以及提供金融服務業務。

誠如貴公司日期為二零一六年十月二十六日之業務更新公告所披露，鑑於英國物業市場之理想前景，貴集團亦擬透過建立位於英國及其他國家主要城市之優質商業及住宅物業組合發展房地產業務。此後，貴集團已收購若干英國物業項目。

截至二零一六年九月三十日止六個月，貴集團錄得收益約2,617,100,000港元，其較二零一五／一六財政年度全年增加超過一倍。誠如二零一六年中期報告所述，有關收益大幅增加乃主要由於貴集團自二零一五年年底起已開展一系列新業務所致。董事認為，多元化發展新業務已進一步增強業務基礎及豐富貴集團之業務模式。此外，彼等認為，儘管二零一六年上半年整體業績不理想，惟經重組之業務架構將有利於貴集團未來業務發展。

獨立財務顧問函件

有關目標公司之資料

誠如自董事會函件所摘錄，目標公司為一間於二零一六年二月四日於開曼群島註冊成立之有限公司，而目標公司之主要業務為投資控股。目標公司擁有Excel Fine之全部已發行股本，而Excel Fine為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並根據前公司條例註冊為非香港公司。

誠如自董事會函件所摘錄，目標公司就收購Excel Fine已支付之最初代價約為490,000,000港元。

Excel Fine之主要業務為投資控股，而Excel Fine（及目標集團）之主要資產為該物業（位於中環之高層辦公室大樓及香港第五高摩天大樓中環中心頂(79)樓全層）。誠如董事表示，該物業之建築面積約為13,213平方呎。於該協議日期，該物業之一部份出租予獨立於貴公司及貴公司關連人士之第三方並由該等第三方佔用為辦公室，而該物業之餘下部份為未佔用。貴公司已與現時之租戶磋商提前終止現有租賃。

目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為554,700,000港元及42,800,000港元。截至二零一六年三月三十一日止年度，Excel Fine之純利（除稅及非經常性項目前）及純利（除稅及非經常性項目後）分別約為6,500,000港元及6,500,000港元。由二零一六年二月四日（目標公司之註冊成立日期）至二零一六年十二月三十一日期間，目標集團之未經審核綜合除稅前純利及未經審核綜合除稅後純利分別約為42,800,000港元及42,800,000港元，其主要包括有關重估資產之未變現收益約60,000,000港元。

有關中環中心之資料及香港商業物業市場概覽

根據獨立調查，中環中心為一棟79層高摩天大樓，為香港第五高之辦公大樓。該大廈於一九九八年完成建設，並擁有26,000平方呎辦公室樓板。其為位處香港主要商務區中環之甲級辦公室樓宇，並鄰近多種便利設施及交通網絡，如地下鐵、計程車候客站及公共汽車站。亦有高架行人道系統連接中環中心與主要政府部門、金融機構及機場快線香港站。

根據香港政府差餉物業估價署於二零一七年一月發佈之「私人寫字樓—核心地區甲級寫字樓的租金及售價指數」，由季度租金指數由二零零六年第一季度之127.0攀升至二零一六年第三季度之暫時性最高紀錄298.3可以體現，過去十年上環／中環地區的租金價值逐步上升。

獨立財務顧問函件

此外，根據香港政府差餉物業估價署於二零一七年一月發佈的「私人寫字樓－按級別及地區劃分之平均租金」，中環及上環分區甲級私人寫字樓之每月每平方米平均租金水平與灣仔／銅鑼灣、港島東區及九龍中區相比在核心地區中仍然為最高的兩個。於二零一六年前三個季度，中環分區的季度平均租金保持穩定在每月每平方米1,100港元以上（為二零一六年第二及第三季度之暫時性數字）。自二零一四年第一季度的991港元起，於過去三年期間錄得10%的大幅增加。上環分區錄得相若上升，有跡象表明潛力甚至更大。二零一六年第二季度暫時性季度平均租金首次達到1,000港元之水平，相當於自二零一四年第一季度的719港元起於過去三年期間增加約40%。

有關中環及上環分區之租金價值因甲級私人寫字樓空置率持續走低而維持穩定。根據知名全球房地產公司Colliers International刊發之「Colliers季刊－二零一六年第三季度香港寫字樓」，於二零一六年十月十八日，中環／金鐘分市場甲級寫字樓之空置率於二零一六年第三季度維持低位約2.4%，較整體市場平均約3.3%低約0.9個百分點。鑑於中環／金鐘分市場甲級私人寫字樓之供應於未來數年將仍然走俏，連同大陸中國公司（作為主要驅動力）之持續需求之影響，該區之租賃市場預期仍然謹慎樂觀。

估值

貴公司已委聘估值師評估該物業之最新市場價值。參考估值報告，該物業於二零一六年十二月三十一日之市場價值約為550,000,000港元。吾等已審閱估值報告並與估值師就達致估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。於吾等與估值師討論過程中，吾等注意到，估值師曾於二零一七年一月進行實地視察該物業並檢查該物業。估值師已採納市場法作為其主要估值方法。誠如估值師所確認，該方法為對大部分房地產進行估值時最廣為接納之估值法，亦與一般市場慣例一致。吾等已審閱由估值師採納之可資比較銷售交易，並就達致估值採納該等可資比較數據及計算方法之理由與估值師進行討論。吾等與估值師一致認為，可資比較物業就位置、用途及等級而言與該物業類似。此外，吾等已審閱有關該物業之現有租賃協議。就盡職審查而言，吾等亦已就以下各項進行查詢：(i)估值師與貴公司達成之委聘條款；(ii)估值師就有關編製估值報告之資格及經驗；及(iii)估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。從估值師所提供之委聘書及其他相關資料中及吾等與其進行之訪談，吾等信納估值師之委聘條款及其編製估值報告之資格及經驗。估值師已進一步確認其獨立於貴集團、賣方及目標集團。

獨立財務顧問函件

有關估值基準及假設之詳情載於通函附錄一所載之估值報告內。在吾等與估值師就估值之基準及假設進行討論之過程中，吾等並無發現任何重大事實，致使吾等對估值所採納之主要基準及假設或所用之資料是否公平合理存疑。儘管如此，股東務請注意資產或物業估值通常會涉及假設，因此，估值未必能夠準確反映該物業於二零一六年十二月三十一日之真實市場價值。

進行收購事項之理由

誠如上文所述，目標集團之主要資產為該物業，其位於中環中心（香港主要商務區中環之甲級高層辦公室大樓），交通網絡四通八達，並鄰近港鐵站。吾等自董事獲悉，貴集團擬將該物業全部自用作其總辦事處及投資用途，並已與現時之租戶磋商提前終止現有租賃。因此，董事認為，根據收購事項收購該物業可(i)令貴集團取得更長期之物業作自用為其總辦事處及因此有助令貴集團免受香港未來租金波動所影響；及(ii)與此同時，可為貴集團提供資本增值潛力，其與貴集團之物業投資業務相符。

經考慮到本意見函件「有關中環中心之資料及香港商業物業市場概覽」分節項下所述香港商業物業市場前景可觀及優越位置辦公室物業租金不斷上漲，吾等與董事一致認為，根據收購事項收購該物業（將用作貴集團之總辦事處及作投資用途）可有助於貴集團於香港在未來免受租金波動影響，並同時為貴集團提供資本增值潛力。吾等與董事亦一致認為，收購事項乃符合貴公司及股東的整體利益並於貴集團日常及一般業務過程中進行。

2. 該協議之主要條款

於二零一七年一月五日交易時段後，貴公司與賣方訂立該協議，據此，貴公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售(i)銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）；及(ii)銷售債務（相當於目標公司結欠賣方之全部股東貸款），代價為536,091,054港元。代價須透過於完成時以發行價1.20港元向賣方（或其被提名人）配發及發行入賬列為繳足之446,742,544股代價股份支付。

獨立財務顧問函件

代價

誠如董事所確認，代價乃由賣方與 貴公司經公平磋商後按一般商業條款達致，並主要參考（其中包括）估值、目標集團於二零一六年十二月三十一日之資產淨值及銷售債務金額。

就估值而言，吾等已於本意見函件「估值」分節作出結論，並認為估值乃由估值師公平合理作出估算。

另一方面，於該協議日期，銷售債務約為493,300,000港元。鑑於銷售債務乃按其面值以美元進行結算，銷售股份之代價約為42,800,000港元，大致相等於目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值。

鑑於上文所述，吾等認為，就獨立股東而言，代價乃符合一般商業條款且屬公平合理。

代價股份及發行價

誠如董事所告知，董事會認為，發行代價股份代替現金以結付代價將令 貴公司毋須產生現金流出，從而令 貴集團可維持穩定之營運資金水平及處於更有利地位以尋求其他業務、收購及融資項目或為其提供資金。鑑於上述理由連同本意見函件「對公眾股東股權之攤薄」一節所述發行代價股份之事實將不會對現有公眾股東之股權造成重大攤薄，吾等與董事一致認為，發行代價股份屬合理。

446,742,544股代價股份相當於(i) 貴公司於最後可行日期之已發行股本約9.30%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約8.51%（假設 貴公司於完成前之股本並無其他變動）。代價股份將根據股東將於股東特別大會上向董事授出之特別授權發行。

發行價每股代價股份1.20港元較：

- (i) 股份於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股1.67港元折讓約28.14%；
- (ii) 股份於二零一七年一月五日（即該協議日期）（「該協議日期」）於聯交所所報之收市價每股1.41港元折讓約14.89%；

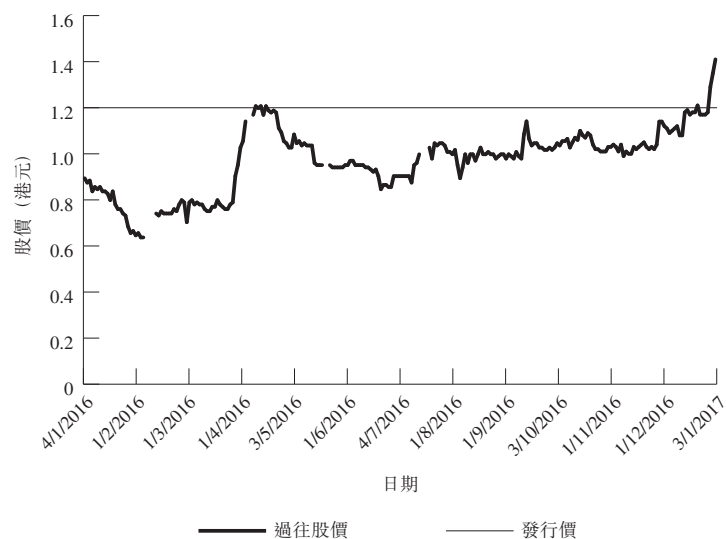
獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於緊接該協議日期前五個連續交易日於聯交所所報收市價每股1.232港元折讓約2.60%；
- (iv) 股份於緊接該協議日期前十個連續交易日於聯交所所報收市價每股1.207港元折讓約0.58%；及
- (v) 股份於二零一六年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值約0.501港元（基於二零一六年九月三十日 貴集團之未經審核綜合資產淨值約751,300,000港元及於二零一六年九月三十日已發行之1,501,093,000股股份）溢價約139.75%。

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已研究股價過往變動及進行可資比較交易分析：

股價過往變動

下表顯示股份於整個二零一六年及直至該協議日期（「回顧期間」）於聯交所之每日收市價：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

股份(i)自二零一六年二月五日起至二零一六年二月十五日（包括首尾兩日）；(ii)於二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日；(iii)於二零一六年五月二十四日及二零一六年五月二十五日；及(iv)自二零一六年七月十九日起至二零一六年七月二十一日止（包括首尾兩日）暫停買賣。

獨立財務顧問函件

誠如上圖所示，除七個交易日（二零一六年四月十四日、二零一六年四月十八日及二零一六年四月二十日—股價：1.207港元；二零一六年十二月二十二日—股價：1.21港元；二零一六年一月三日至二零一六年一月五日—股價於每股1.29港元至每股1.41港元之範圍內）外，於整個回顧期間發行價均高於股份之收市價。股價介乎每股0.637港元至每股1.41港元，平均每股0.970港元。因此，發行價相當於較股份於回顧期間於聯交所之最低及平均收市價分別大幅溢價約88.4%及23.7%。

可資比較交易分析

為進行可資比較交易分析，吾等已就吾等所深知及截至目前所得悉之資料中，確認8項由聯交所上市公司自二零一六年十月一日起至該協議日期止所涉及發行股份之關連交易（「可資比較發行價」）。下表概述吾等之相關研究結果：

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較股份於刊發有關公告之前／當日的最後交易日的收市價有溢價／（折讓） (%)	發行價較股份於刊發有關公告之前／包括當日的最後十個交易日的平均收市價有溢價／（折讓） (%)
美聯工商舖有限公司	459	二零一七年一月十日	(4.20)	(2.10)
宇業集團控股有限公司	2327	二零一六年十二月二十日	(10.30)	(10.50)
新豐集團有限公司	1223	二零一六年十二月十三日	12.68	12.68
中國農產品交易有限公司	149	二零一六年十二月四日	5.47	4.65
中國天瑞集團水泥有限公司	1252	二零一六年十一月二十五日	0	0
培力控股有限公司	1498	二零一六年十一月九日	11.66	13.35
昌興國際控股（香港）有限公司	803	二零一六年十月二十六日	5.63	11.52
耀萊集團有限公司	970	二零一六年十月二十日	(40.79)	(33.53)
貴公司			(14.89)	(0.58)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

吾等從上表注意到，可資比較發行價之代價股份發行價相對於各自之股份於相關公告日期之前／當日之最後交易日之收市價，介乎折讓約40.79%至溢價約12.68%不等。該八宗可資比較發行價當中，有三宗之發行價較其股份於相關公告日期之前／當日之最後交易日之收市價出現折讓。發行價較股份於該協議日期之收市價折讓約14.89%，同樣在上述市場範圍以內。

此外，吾等注意到，可資比較發行價之代價股份發行價相對於各自之股份於相關公告日期之前／包括該日平均10日收市價，介乎折讓約33.53%至溢價約13.35%不等。該八宗可資比較發行價當中，有三宗之發行價較其股份於相關公告日期之前／包括該日平均10日之收市價出現折讓。發行價較股份於該協議日期前之最後十個連續交易日之平均收市價折讓約0.58%，因此，同樣在上述市場範圍以內。

經計及(i)發行價高於股份於整個回顧期間（僅七個交易日除外）於聯交所之收市價；及(ii)上文分析之可資比較交易之業績，吾等認為，發行價之條款乃屬一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理。

3. 對公眾股東股權之攤薄

於最後可行日期，已發行股份為4,803,277,308股。於完成後，合共446,742,544股代價股份將予發行，相當於(i) 貴公司於最後可行日期之已發行股本約9.30%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約8.51%（假設 貴公司於完成前之股本並無其他變動）。

獨立財務顧問函件

下表說明 貴公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨代價股份發行後之股權架構：

股東	於最後可行日期		緊隨代價股份發行後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方及其聯繫人				
賣方(或其被提名人)	-	-	446,742,544	8.51
賣方之聯繫人(附註1)	3,422,865,742	71.26	3,422,865,742	65.20
小計	3,422,865,742	71.26	3,869,608,286	73.71
柳驊博士(附註2)	50,000,000	1.04	50,000,000	0.95
桑康喬先生(附註3)	1,080,000	0.02	1,080,000	0.02
公眾股東	1,329,331,566	27.68	1,329,331,566	25.32
總計	4,803,277,308	100	5,250,019,852	100

附註：

- (1) 於該等股份當中，2,655,429,222股股份乃由太和金融集團有限公司持有及767,436,520股股份乃由TAI Capital LLC持有，該等公司各自為由賣方全資擁有之公司。
- (2) 柳驊博士為一名執行董事。
- (3) 桑康喬先生為法定代表及 貴公司一間中國附屬公司之董事。

誠如上表所示，緊隨代價股份發行後，公眾股東之股權將由約27.68%減少至25.32%，相當於最低攤薄約2.36個百分點。

儘管發行代價股份將導致公眾股東之股權攤薄，惟因計及以下各項而達致平衡：(i)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)該協議之條款乃按一般商業條款作出及就獨立股東而言屬公平合理；(iii)公眾股東之股權將按彼等各自於 貴公司之股權比例予以攤薄；及(iv)以發行代價股份之方式結付代價將令 貴集團避免產生現金支出，吾等認為，上述公眾股東之股權最低攤薄限額乃可予接受。

4. 收購事項之可能財務影響

誠如董事會函件所述，於完成後，目標公司將由 貴公司全資擁有，而目標集團各成員公司將成為 貴公司之全資附屬公司。因此，目標集團之賬目將於完成後悉數於 貴公司之財務報表綜合入賬。

對資產淨值之影響

根據二零一六年中期報告， 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為751,300,000港元。董事告知吾等，由於綜合入賬目標集團之綜合資產淨值及發行代價股份，預期 貴集團之資產淨值將於完成後予以擴大。

對盈利之影響

董事預期，完成收購事項將令 貴集團可節省未來租金費用，因而可能提升 貴集團之未來盈利。

對資產負債比率及流動資金之影響

根據二零一六年中期報告， 貴集團於二零一六年九月三十日之資產負債比率水平（乃按負債淨額除以總權益加負債淨額計算）以及銀行結餘及現金分別約為0.64倍及2,277,500,000港元。由於全部代價將通過發行代價股份償付（不包括任何負債借款或現金流出），董事認為收購事項將改善 貴集團資產負債比率狀況，而其流動資金狀況則並無受重大影響。

謹請注意，上述分析乃僅供說明用途，並不表示可代表 貴集團於完成後之財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經計及上文所述之因素及理由後，吾等認為(i) 該協議之條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 收購事項符合 貴公司及股東之整體利益且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案，及吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

太和控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事
忻若琪
謹啟

二零一七年二月十日

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就該物業於二零一六年十二月三十一日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中267至275號龍記大廈17樓07-08室

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：香港皇后大道中99號中環中心79樓（「該物業」）

吾等遵照太和控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於香港之該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一六年十二月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入貴公司刊發之通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，吾等所下定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的價值。

吾等乃獨立於 貴公司且吾等之估值乃遵從國際估值標準委員會頒佈的「國際估值標準(二零一三年版)」及香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第5章所載之規定。

估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該物業，而並無於影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排中受惠或受其拖累。

吾等進行估值時並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假定該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等已參考於相關市場可獲得之可資比較銷售憑證及(倘適用)根據由 貴公司向吾等提供之租賃協議所示之收益淨額資本化之基準評估該物業，並就該物業之復歸收益潛力作出適當撥備。

業權及假設

吾等並無獲提供有關該物業的任何業權文件，惟吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或確定提交予吾等的副本是否存在未出現之任何修訂。吾等概不就對有關資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬 閣下法律顧問之責任範圍。據 貴公司告知，該物業並無牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴公司提供的資料，且已接受如規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及所有其他相關事宜給予吾等之意見。吾等並無進行實地量度。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

該物業的實地視察由張家豪先生於二零一七年一月進行。吾等已視察該物業的外貌。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等的文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日期所知悉有關該物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生的事件及出現的情況更新本估值報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈 貴公司。 貴公司已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確， 貴公司並不知悉有關吾等的委聘的任何重大事項尚未載入。

貨幣

除另有指明者外，於吾等的估值所列全部金額均以港元（港元）為單位。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
皇后大道東1號
太古廣場第3期
12樓1206-1209室
太和控股有限公司
列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
助理董事
張家豪
MRICS, RPS(GP)
謹啟

二零一七年二月十日

附註：張家豪先生為註冊專業產業測量師，擁有逾12年於香港之物業估值經驗。

估值報告

於香港擬持作供業主自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年十二月三十一日現況下之市場價值
香港中環皇后大道99號中環中心79樓	中環中心(「發展項目」)位於香港中環皇后大道中東北側及德輔道中西南側，鄰近傳統商業區。發展項目附近主要為不同樓齡及高度的辦公樓宇。	誠如 貴公司所告知，於估值日期，7901室為空置，而7902室的租賃於二零一七年一月十四日屆滿及該單位於自二零一六年十一月十五日起計至二零一七年一月十四日處於其免租期。7903室的租賃原於二零一八年三月十五日屆滿及該單位受提前終止協議所規限以及將於二零一七年二月二十八日屆滿。於二零一七年一月及二月期間，該單位租戶無須承擔任何租金，惟須支付相關管理費、空調費、政府地租及差餉。	550,000,000港元
內地段8827號172,379份之953份	該發展項目為一棟於一九九八年竣工的高層辦公樓宇，大廳入口樓層有商店，地下室為停車庫。 該物業包括發展項目中的一層辦公室。誠如 貴公司所告知，該物業的建築面積為約13,213平方呎。 該物業乃根據換地條件第12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日止，每年須按該地段當時的應課差餉租值3%繳付地租。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為Excel Fine Holdings Limited。
2. 該物業受下列產權負擔所規限：
 - i. 以港基物業管理有限公司為受益人訂立的日期為一九九八年十月十二日的公契及管理協議，契約備忘錄編號為UB7603348；
 - ii. 訂立日期為二零零三年九月二十九日的分公契(契約備忘錄編號為7603348號之補充)，契約備忘錄編號為9024549；及
 - iii. 以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人訂立的日期為二零一六年九月二十八日的抵押，契約備忘錄編號為16092901560019。
3. 根據西營盤與上環分區計劃大綱圖第S/H3/30號，該物業現時位於劃分為「商業」的地段。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本公司資料之詳情。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. 董事權益

- (1) 於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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當作或視為擁有之權益及淡倉）；或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；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	權益概約百分比
蔡華波先生 (附註1)	受控制法團之權益	3,422,865,742	71.26%
	實益擁有人	446,742,544	9.30%
柳驊博士 (附註2)	實益擁有人	50,000,000	1.04%

附註：

- 蔡華波先生獲委任為執行董事及董事會主席，自二零一七年二月一日起生效。於該等股份當中，2,655,429,222股股份乃由太和金融集團有限公司持有及767,436,520股股份乃由TAI Capital LLC持有，該等公司各自為由蔡華波先生全資擁有之公司。
 - 柳驊博士為執行董事。
- (2) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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當作或視為擁有之權益及淡倉）；或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；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

- (3) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (4) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	權益概約百分比
太和金融集團有限公司 (附註1)	實益擁有人	2,655,429,222	55.28%
TAI Capital LLC (附註1)	實益擁有人	767,436,520	15.98%
海通證券股份有限公司 (「海通證券」) (附註2)	受控制法團之權益	660,000,000	13.74%
海通國際控股有限公司 (「海通國際控 股」) (附註2)	受控制法團之權益	660,000,000	13.74%
海通國際證券集團有限公司 (「海通國際 證券集團」) (附註2)	實益擁有人	660,000,000	13.74%
Haitong International New Energy VIII Limited (「HTINEV」) (附註2)	受控制法團之權益	660,000,000	13.74%

附註：

1. 太和金融集團有限公司及TAI Capital LLC各自由蔡華波先生全資擁有。

2. 基於海通證券、海通國際控股、海通國際證券集團及HTINEV各自於二零一六年十一月二十四日提交之權益通告所披露者，該等權益乃由HTINEV持有，HTINEV由堡峰發展有限公司全資擁有，而堡峰發展有限公司繼而由Haitong International (BVI) Limited全資擁有。Haitong International (BVI) Limited由海通國際證券集團全資擁有，而海通國際證券集團繼而由海通國際控股擁有61.01%權益。海通國際控股由海通證券全資擁有。

除上文所披露者外，概無人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

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）之情況下屆滿或由本集團終止）。

5. 董事之其他權益

於最後可行日期，

- (1) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之日期）以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (2) 概無董事於在本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起本集團之財務或貿易狀況概無出現任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	物業估值師
建泉融資有限公司	一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之日期）以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

8. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或其聯繫人於與本集團業務以外而與本集團業務直接或間接構成競爭或可能會構成競爭之任何業務中擁有權益。

9. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一七年二月二十四日（包括該日）之正常營業時間內，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）查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及本公司之公司細則；
- (2) 由亞太資產評估及顧問有限公司編製之有關該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (3) 獨立財務顧問函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見），其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (4) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (5) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (6) 該協議；及
- (7) 本通函。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告太和控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一七年二月二十七日（星期一）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」）或其任何續會，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：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司（作為買方）與蔡華波（作為賣方）訂立之日期為二零一七年一月五日之協議（「該協議」，註有「B」字樣並由大會主席簽署以資識別之該協議副本已提呈大會）項下擬進行之收購涉及Tai Infinite Holdings Group Limited（一間於開曼群島註冊成立之有限公司）之銷售股份及銷售債務（各自之定義見本公司日期為二零一七年二月十日之通函（「通函」），其註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別之副本已提呈大會）（「收購事項」）以及謹此批准收購事項及該協議項下擬進行之所有其他交易；
- (b) 謹此特別授權本公司董事會（「董事會」）或其轄下委員會根據該協議之條款配發及發行代價股份（定義見通函）；及
- (c) 授權董事會或其轄下委員會在其認為就使收購事項生效或與之有關而言屬必須、適當、合適或合宜之情況下進行一切有關行動及事宜、代表本公司簽署及簽立有關文件、協議或契據，並採取有關其他事項及採取一切有關行動，並同意本公司董事或其轄下委員會認為符合本公司及其股東整體利益之有關改動、修訂、豁免或與此有關之事項（不包括對該等文件或其任何條款作出任何改動、修訂或豁免，而所作改動、修訂或豁免與該協議所訂明者存在根本及重大差異，並須經本公司股東批准）。」

代表董事會
太和控股有限公司
行政總裁
孟昭億

香港，二零一七年二月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

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

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任其他人士（必須為個人）作為其代表代其出席及投票，而受委代表享有股東於大會上之發言權。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表，代其出席大會及於會上投票。倘超過一名受委代表獲委任，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. 代表委任表格須根據表格上列印之指示填妥，並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. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷論。
4. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，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大會，則僅有排名首位持有人有權親身或委派代表作出表決。就此而言，排名優先次序將以本公司股東名冊內就聯名持有之聯名持有人之排名次序而定。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票表決方式決定。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事蔡華波先生、孟昭億博士、徐可先生、葉非先生、柳驊博士、陳偉松先生及王強先生；及獨立非執行董事冒康夫先生、高濱博士、劉艷女士及鄧竟成先生。