
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

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



主要交易 有關出售一間物業控股公司

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。

董事局函件載於本通函第5至12頁。

本公司已根據上市規則第14.44條取得太和及Songbird(構成一組密切聯繫之股東，合共持有多於賦予權利出席及於股東大會上表決之已發行股份之50%)就收購事項作出的股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。向股東寄發之本通函乃僅供股東參考。

二零一八年十月二十六日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事局函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門營業之日子(星期六、星期日或香港及中國公眾假期除外)
「本公司」	指	太和控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項，即完成有關向買方轉讓待售股份之接管及所有程序(包括但不限於有關變更之登記程序)及取得新商業登記證
「完成日」	指	完成日
「先決條件」	指	買賣協議生效日期的先決條件
「代價」	指	待售股份及待售債務之總代價
「控制賬戶」	指	將於買賣協議生效日期起三個營業日內以賣方名義開設之銀行賬戶
「指定賬戶」	指	賣方指定之銀行賬戶
「鼎龍」	指	廣東鼎龍實業集團有限公司，諒解備忘錄項下之買方
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方出售待售股份及待售債務
「託管賬戶」	指	將於買賣協議生效日期起三個營業日內以買方名義開設之銀行賬戶

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	宏融投資控股(深圳)有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)，本公司之間接全資附屬公司及賣方之控股公司
「接管」	指	誠如買賣協議附錄5所載，轉讓目標公司之所有資產、公司文件、公司印章或任何其他文件
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)及有關關連人士之聯繫人士(定義見上市規則)之人士
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月二十三日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	本公司與鼎龍就(其中包括)出售事項訂立日期為二零一八年六月十五日之諒解備忘錄
「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)
「中國公司」	指	由獨立第三方持有之若干於中國註冊成立之有限公司，負責該物業之管理
「該物業」	指	位於中國浙江省杭州市鳳起路555號名為「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」之物業

釋 義

「該物業改建」	指	根據買賣協議，於取得所有必要之政府或其他批准及完成所有必要程序後，完成該物業之拆除或改建，以便該物業方便出入領近的主要道路
「買方」	指	廣州格菲黃金商貿有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，鼎龍之代名人
「餘下集團」	指	於完成後，本公司及其附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方、賣方(本公司之全資附屬公司)與擔保人(本公司之全資附屬公司)就出售事項訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議
「待售債務」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部股東貸款
「待售股份」	指	目標公司之全部已發行股份
「賣方」	指	西藏宏融資產管理有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)，本公司之間接全資附屬公司
「賣方之保證」	指	賣方作出之保證或聲明及賣方於買賣協議項下之責任
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「Songbird」	指	Songbird SG PTE. LTD.，一名股東，連同太和合共擁有本公司3,937,234,889股股份，佔本公司已發行股本約74.99%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太和」	指	太和金融集團有限公司，一名股東，連同Songbird合共擁有本公司3,937,234,889股股份，佔本公司已發行股本約74.99%
「目標公司」	指	杭州太榮資產管理有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)，由賣方全資擁有
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：718)

執行董事：

陳偉松先生(行政總裁)

徐可先生

王強先生

鄺啟成博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

高濱博士

劉艷女士

鄧竟成先生

香港主要營業地點：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心

29樓2902室

敬啟者：

主要交易 有關出售一間物業控股公司

緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告。本公司於二零一八年八月三十一日宣佈，買方、賣方(本公司之全資附屬公司)、擔保人(本公司之全資附屬公司及賣方之控股公司)及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，及買方已同意收購(i)待售股份(即目標公司全部繳足註冊資本)；及(ii)待售債務(即目標公司於完成時結欠賣方之全部股東貸款)，總代價為人民幣1,550,000,000元。賣方亦將盡最大努力於完成前促成向買方出售中國公司。

董事局函件

目標公司為一間物業控股公司，而該物業包括樓高10層的酒店物業，總樓面面積約為44,390平方米，設有高級餐廳、游泳池、娛樂場所及停車場設施，現租賃予若干獨立第三方。

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)目標公司及該物業之進一步資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)上市規則項下規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下。

日期	:	二零一八年八月三十一日
買方	:	廣州格菲黃金商貿有限公司(即鼎龍之代名人)
賣方	:	西藏宏融資產管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)
擔保人	:	宏融投資控股(深圳)有限公司(本公司之間接全資附屬公司及賣方之控股公司)
目標公司	:	杭州太榮資產管理有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司)，由賣方全資擁有

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事(i)零售業務(包括但不限於銷售各類黃金、水晶、玉石、鑽石及鉑金產品)；(ii)珠寶設計；(iii)酒店管理；及(iv)餐飲管理。於最後實際可行日期，買方由謝海燕及鄧上泉分別擁有60%及40%股權。

將予出售之資產

賣方已同意根據買賣協議之條款向買方出售待售股份及待售債務。

待售股份即目標公司之全部繳足註冊資本，並由賣方擁有。待售債務即目標公司於完成時結欠賣方之全部股東貸款及於二零一八年八月三十一日至最後實際可行日期，有關金額約為人民幣780,000,000元。

代價及支付條款

出售事項之代價為人民幣1,550,000,000元，其中，(i)轉讓待售債務之購買價將等同於待售債務於完成時之價值（及於二零一八年八月三十一日至最後實際可行日期之價值，有關金額約為人民幣780,000,000元）；及(ii)待售股份之購買價將等同於代價與待售債務之購買價之間的差額。代價將以下列方式結付：

- (1) 簽立諒解備忘錄後由鼎龍支付人民幣30,000,000元（「誠意金」）及賣方須於收到控制賬戶付款（定義見下文）後兩個營業日內退還予鼎龍；
- (2) 於開設控制賬戶後三個營業日內，買方將存入人民幣155,000,000元至控制賬戶（「控制賬戶付款」）；
- (3) 於該物業改建完成後及自賣方收到付款通知後三個營業日內，買方將存入人民幣635,500,000元至託管賬戶（「託管賬戶付款」）；
- (4) 於買方作出託管賬戶付款後十個營業日內，賣方在買方協助下須完成有關待售股份轉讓登記之所有程序，倘未能達致上述條件，則控制賬戶付款及託管賬戶付款將須退還予買方（由賣方過錯以外的原因引致的任何延遲除外）；
- (5) 於完成日，買方與賣方須訂立股份質押協議（「股份質押協議」），據此，買方將向賣方質押待售股份（「質押股份」），以確保支付代價結餘（定義見下文）。買方須於買賣協議項下訂定之特定時間內負責股份質押協議的登記；
- (6) 於完成日後三個營業日內，控制賬戶付款及託管賬戶付款將轉匯至指定賬戶；

董事局函件

- (7) 就餘額人民幣759,500,000元(「代價結餘」)而言，
- (i) 倘於完成日後四十五個營業日內並無違反任何賣方之保證，則將支付至指定賬戶；及
 - (ii) 倘違反任何賣方之保證，經扣除賣方因違反須支付予買方之金額後，餘下代價結餘將支付至指定賬戶(倘賣方須支付予買方之金額超出代價結餘金額，則買方有權向賣方尋求進一步補償)；及
- (8) 於支付代價結餘後五個營業日內，買方將在賣方協助下解除股份質押協議。

接管將於完成有關轉讓待售股份之所有程序及取得目標公司之新商業登記證後完成。

出售事項之代價乃由賣方與買方參考以下各項：(i)獨立估值師亞太估值及顧問有限公司於二零一八年七月三十一日對該物業進行之初步估值人民幣1,400,000,000元(「估值」)；(ii)目標公司於二零一八年七月三十一日之經調整資產淨值(經計及估值後)約為人民幣686,000,000元；及(iii)待售債務於二零一八年七月三十一日至最後實際可行日期之金額約為人民幣780,000,000元。因此，董事認為，代價屬公平合理。亞太估值及顧問有限公司編製之估值報告全文載於本通函附錄二。

買賣協議生效日期的先決條件

買賣協議生效日期須待取得董事局批准及股東批准買賣協議及其項下擬進行交易後，方可作實。於最後實際可行日期，所有先決條件均已獲達成。

完成

待完成接管及完成有關待售股份轉讓登記之所有程序(包括但不限於有關變更之登記程序)並取得目標公司新商業登記證後，完成方會進行。

賣方之承諾

茲亦提述本公司日期為二零一六年十一月二十一日之公告及本公司日期為二零一七年一月二十五日之通函。誠如該公告及通函所披露，根據其中所述之拍賣確認書，本集團已承諾於當時收購事項完成後，該物業將以「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」名義旗下酒店繼續營運，而該酒店之現有員工將不會因該收購而被遣散。鑑於該承諾，本集團亦已在買賣協議中向買方施加類似影響之承諾。

由於賣方與買方之共同意願，該物業(實質上為出售事項之標的事項)應繼續作為酒店營運且出售事項乃按該基準作出，故賣方已作出有關(i)該物業作為酒店持續營運及(ii)目標公司或中國公司於二零一七年一月一日(本集團收購該物業後)至完成日可能產生之或然負債(如有)之若干聲明及/或保證，惟買方提出之任何索償於完成一百八十日後失效且賣方於買賣協議項下之最高負債合共不超過於總代價之10%。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

該物業為一家酒店設施，位於中國浙江省杭州市鳳起路555號，俗稱「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」。其獲中國國家旅遊局評為五星級酒店。該酒店位於杭州市的心臟地帶，坐落西湖東北岸並由多個景點環抱，包括著名的風景區及購物中心。

該物業包括樓高10層的酒店物業，有360個房間，包括客房、會議室、商舖及服務式公寓，總建築面積約為44,390平方米，設有高級餐廳、游泳池、娛樂場所及停車場設施。

董事局函件

以下載列目標公司自二零一六年四月二十九日(即註冊成立日期)起至截至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料概要：

	自二零一六年 四月二十九日 (即註冊 成立日期)起至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元 (概約)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (概約)
收益	767	79,214
除稅前淨溢利	270,699	68,868
除稅後淨溢利	141,067	94,225

於二零一八年六月三十日，目標公司之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,507,000,000元及人民幣670,000,000元。

於完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之有限公司。買方主要從事(i)零售業務包括但不限於銷售各類黃金、水晶、玉石、鑽石及鉑金產品；(ii)珠寶設計；(iii)酒店管理；及(iv)餐飲管理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方(即鼎龍之代名人)為鼎龍之聯屬人士；及(ii)買方及鼎龍以及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立第三方。於最後實際可行日期，買方由謝海燕及鄧上泉分別擁有60%及40%股權。

出售事項對本集團之財務影響

盈利

根據(i)代價與(ii)(aa)目標公司於二零一八年六月三十日之估計未經審核資產淨值；(bb)待售債務之金額；及(cc)與出售事項有關之估計開支合計之金額間的差額，本集團預期出售事項將

董事局函件

產生(除稅前)未經審核收益約人民幣98,700,000元。出售事項之實際收益或虧損金額須經本公司核數師審閱及最終審核。代價較目標公司之資產淨值溢價，乃由於出售目標公司之收益與目標公司之資產淨值之間之差額所致。

由於出售事項，本集團將不再自租賃該物業收取任何租金收入。

資產及負債

資產總值及負債總額

預期出售事項將令本集團之資產總值增加約人民幣43,000,000元及本集團之負債總額減少約人民幣115,000,000元。股東應注意，相關數字僅供說明之用，並須待審核後方可作實。

資產淨值

鑑於完成出售事項預期將為本集團產生未經審核收益約人民幣98,700,000元，本集團之綜合資產淨值預期於完成後將增加約人民幣98,700,000元。實際增加或減少須待審核後方可作實。

估值

根據估值報告，於二零一八年七月三十一日，該物業之價值為人民幣1,400,000,000元。有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄二之估值報告。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事：(i)物業投資；(ii)不良債務資產管理；(iii)商品貿易；(iv)證券投資；(v)金融服務；及(vi)採礦及勘察天然資源。

董事不時對本集團之資產進行策略性檢討，旨在為股東帶來最大回報。鑑於本公司將自出售事項錄得估計收益，董事認為出售事項為本集團變現於目標公司及該物業(實質上)之投資提供機會，以使本集團可為未來潛在投資機遇重新分配更多財務資源。

董事局函件

買賣協議之條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定，且董事認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

於出售事項之所得款項淨額中，本公司擬將約人民幣250,000,000元用作本集團之一般營運資金及約人民幣1,300,000,000元用作日後出現之潛在投資機會之儲備基金。

於最後實際可行日期，本集團並無物色用作投資之任何特定潛在目標，亦無就任何潛在新項目訂立任何協議。

上市規則涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

於買賣協議日期，太和及Songbird共同擁有合共3,937,234,889股股份，佔本公司已發行股本約74.99%。由於概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，故倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，則概無股東須放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司已取得太和及Songbird之書面批准，以批准出售事項。因此，本公司將不會召開本公司股東特別大會以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

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

承董事局命
太和控股有限公司
行政總裁
陳偉松
謹啟

二零一八年十月二十六日

1. 本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告第26至97頁，並刊載於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，及可透過以下超鏈結直接獲取：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0926/LTN20180926417.pdf>。

2. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度、截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發之本公司各年度年報，並可透過以下超鏈結直接獲取：

- (1) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第48至124頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0726/LTN20160726410.pdf>

- (2) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止九個月之年報(第80至246頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704271727.pdf>

- (3) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第79至250頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804272182.pdf>。

3. 債務聲明

於二零一八年八月三十一日(即就本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有債項約570,700,000港元。

銀行借貸

本集團於二零一八年八月三十一日未償還銀行借貸的賬面總值約為439,200,000港元。銀行借貸為無擔保，且由投資物業、銀行存款、保險金連同以本集團若干附屬公司所有資產設立的浮動押記作抵押。

保證金融資貸款

本集團於二零一八年八月三十一日之尚未償還保證金融資貸款約為14,000,000港元，乃無擔保及以本集團一間附屬公司擁有之持作買賣投資作抵押。

來自一間關連公司的貸款

本集團於二零一八年八月三十一日未償還一間關連公司之無擔保及無抵押貸款約為117,500,000港元。

除上述者及集團內公司間負債以及在日常業務過程中之一般應付貿易賬項、應付票據及其他應付款項外，於二零一八年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之重大債務證券、按揭、抵押、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，經計及餘下集團內部產生資金、出售事項之估計所得款項及現時可獲得之銀行融資，及在並無不可預見情況下，餘下集團將擁有充裕營運資金應付其自本通函日期起未來十二個月的現時需求。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日（即本集團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。

6. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟增長於二零一八年上半年籠罩在利率上升、債務水準持續攀升、地緣政治緊張局勢及貿易保護主義等各種風險及不確定因素的陰霾之下。為應對相關因素所引發的市場波動加劇，本集團對透過收購具有良好投資回報及／或增長潛力的資產以管理投資組合的策略採取更為審慎方針，以確保本集團的財務狀況不受到不合理不利的影響。本集團將繼續認真地探索全球的每一次收購機會，並謹慎開展我們的業務發展計劃，以加強企業對國際金融不明朗引發的任何可能問題和對威脅的抵禦能力。

本集團已於過往兩年多次把握投資機遇，以相對具競爭力的價格收購若干資產投資，包括房地產、證券、金融工具及不良資產。隨著全球經濟逐漸復蘇，資產市場估值亦相應上升。本集團將因此積極物色合適的機遇，以變現該等資產的價格增值，並提升本集團的現金流。於董事局認為適宜及符合本公司及其股東之整體利益的情況下，預計該等變現之所得款項將適當及適時地用於未來可能的收購、減少公司負債及／或分配予股東。

儘管全球經濟處於由技術進步、社會變化及資源限制等巨力影響的重大結構性動蕩的邊緣，預計經選定的投資主題將從這些趨勢中獲益，並隨著時間的推移提供優越的增長。本公司堅持持續發展業務並同時有效控制金融風險的原則，本公司有信心其可識別和把握未來投資機會，以為股東帶來可持續的利潤增長及令長期投資回報最大化。

以下為獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司發出之估值報告全文，以供載入本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243至247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國浙江省杭州市下城區鳳起路555號之名為「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」之酒店大樓之多間客房及輔助設施、多套酒店式公寓及零售單位以及其他輔助設施（「該物業」）

吾等遵照太和控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）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進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一八年七月三十一日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入 貴集團刊發之通函。估值結果不應被詮釋為公平意見、償付能力意見或投資推薦意見。將吾等的估值報告用作其擬定用途外的用途或供第三方使用均屬不適宜之舉。該等第三方應對物業自行進行調查及獨立評估。

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，經過適當市場推廣後，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」。

市值乃理解為並無考慮銷售或購買(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 貴集團且吾等之估值乃遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。

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

吾等已採用收益法對該物業進行估值，經計及其現有租賃取得的該物業租金收入總額，以及租約之可復歸潛在收入作出適當撥備(即於現有租賃屆滿後潛在租金收入資本化)後，隨後將該租金收入總額按適當的資本化比率資本化來釐定市場價值。於對該物業進行估值時，吾等亦已按比較法考慮其市場價值，以便反復核對透過上述收益法產生的估值結果的合理性。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提

交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問錦路律師事務所就有關該物業之業權及其他法律事宜所提供的法律意見。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受如規劃批文或法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積事宜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 貴集團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 貴集團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朱蔭邨先生(測量學榮譽學士)於二零一八年九月進行。吾等已視察該物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。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業權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 貴集團。 貴集團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， 貴集團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人民幣為單位。隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
北角
馬寶道28號
華滙中心
29樓2902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

王良堅

香港測量師學會會員，中國房地產估價師，註冊專業測量師(產業測量)
董事
謹啟

二零一八年十月二十六日

附註：王良堅先生為產業測量的註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾18年物業估值經驗。

隨函附奉

估值報告

於中國持作投資之物業

於二零一八年
七月三十一日
現況下之
市場價值

物業	概況及年期	佔用情況	市場價值
位於中國浙江省杭州市下城區鳳起路555號之名為「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」之酒店大樓之多間客房及輔助設施、多套酒店式公寓及零售單位以及其他輔助設施	<p>該物業位於杭州市中心及西湖東北岸。周圍為傳統風景名勝區。周邊開發項目包括著名景點及購物商場在內的多個觀光勝地。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，該物業包括一棟10層高之酒店大樓之多間客房及輔助設施、多套酒店式公寓及零售單位以及其他輔助設施，總建築面積為44,390.47平方米。該物業於二零零八年落成。</p>	<p>該物業乃佔用作住宿及零售用途，且須受兩份租約（租期均於二零二六年十二月屆滿，為期十年）所規限，每年租金為人民幣79,200,000元。</p>	<p>人民幣 1,400,000,000元</p>

該物業之使用詳情及概約總建築面積列示如下：

用途	概約 總建築面積 (平方米)
酒店	27,155.47
地下第1層酒店	
輔助設施	3,912.09
酒店式公寓	1,178.66
零售	12,144.25
總計：	<u>44,390.47</u>

該物業之土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零四二年六月二十五日及二零五二年六月二十五日屆滿，作商業及綜合用途。

附註：

1. 根據360份房產所有權證，總建築面積為44,390.47平方米之多幢樓宇歸屬於杭州太榮資產管理有限公司（「杭州太榮」，本公司之間接全資附屬公司）。上述證書詳情如下：

編號	用途	總建築面積 (平方米)	用途	屆滿日期
1.	酒店	27,155.47	綜合	二零五二年六月二十五日
2.	酒店式公寓	1,178.66	綜合	二零五二年六月二十五日
3.	零售(第1層)	3,231.65	商業	二零四二年六月二十五日
4.	零售(第2層)	2,412.60	商業	二零四二年六月二十五日
5.	零售(地下第1層)	10,412.09	商業	二零四二年六月二十五日
總計：		<u>44,390.47</u>		

2. 根據浙江天恒拍賣有限公司（「拍賣人」）與杭州太榮於二零一六年十一月十九日訂立之拍賣確認書，杭州太榮中標代價為人民幣1,120,000,000元之該不良資產。上述文件若干重點條款如下：

- i. 該不良資產將繼續以「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」之名營運為酒店，而該酒店之現有員工將不會因收購事項而被遣散；及
- ii. 收購事項產生之一切拍賣開支及稅項開支均由杭州太榮承擔。

完成將於接獲由杭州市中級人民法院就轉讓該不良資產之所有權予杭州太榮授出之裁決後進行。

3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- i. 杭州太榮已合法獲得上述360份房產所有權證的房產所有權及有權佔用、使用、收益、轉讓、出租、抵押或透過任何其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業不受任何抵押或查封所規限。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之資料，以提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(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任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司存置之登記冊之權益或淡倉；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通知本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須披露之權益或淡倉。

(ii) 主要股東於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份

之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（均為董事）之詳情如下：

於股份之好倉

名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (概約)
太和金融集團有限公司	實益擁有人	2,655,429,222	50.58%
Songbird SG PTE. LTD.	實益擁有人	1,281,805,667	24.41%
	受控法團持有之權益	2,655,429,222	50.58%
			74.99%
Songbird GG Limited	受控法團持有之權益		74.99%
Songbird (Singapore) Holdings Limited	受控法團持有之權益		74.99%
Yellowbird Capital Management (GP) Limited	受控法團持有之權益		74.99%
Seekers Capital Group Limited	受控法團持有之權益		74.99%
Seekers Assets Limited	受控法團持有之權益		74.99%
Satinu Resources Group Ltd.	受控法團持有之權益		74.99%

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

3. 董事其他權益披露

(i) 於競爭業務之權益

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

(ii) 於合約或安排之權益

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

(iii) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何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相關成員公司終止)。

5. 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約(即本集團於進行一般業務過程以外訂立之合約)：

- (a) 杭州太榮資產管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與浙江天恒拍賣有限公司(作為拍賣人)就收購一家酒店設施之不良資產「杭州溫德姆至尊豪廷大酒店」(位於中國浙江省杭州市鳳起路555號)已訂立日期為二零一六年十一月十九日之拍賣確認書，代價為人民幣1,120,000,000元(相等於1,265,600,000港元)，詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十一日之公告及本公司日期為二零一七年一月二十五日的通函；
- (b) 廣盛投資有限公司(「廣盛」，本公司之全資附屬公司)(作為買方)及Leon Property Holdings Limited(作為賣方)訂立日期為二零一六年十一月二十四日之買賣協議，內容有關(i)廣盛收購Leon Property Limited(「Leon Property」)之全部已發行股本，代價約為16,100,000英鎊(相等於約161,000,000港元)(須根據最終完成賬目予以調整)；及(ii)廣盛償還Leon Property結欠Leon Property Holdings Limited之約45,100,000英鎊(相

等於約451,000,000港元)股東貸款(須根據最終完成賬目予以調整), Leon Property之主要資產為位於英國倫敦西部漢默史密斯(Hammersmith)之一座商業大廈,其詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十五日之公告及本公司日期為二零一七年一月二十五日的通函;

- (c) 本公司及海通國際證券有限公司訂立之日期為二零一六年十二月十五日之配售協議,內容有關盡最大努力按配售價每股股份1.2港元配售最多300,000,000股新股份,其詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十五日及二零一六年十二月三十日之公告;
- (d) Tai United Investments Limited(本公司之全資附屬公司)(作為投資者)及Haitong Global Investment SPC III(「基金投資組合公司」)訂立之日期為二零一六年十二月十五日之認購協議,內容有關於基金投資組合公司中之獨立投資組合之無投票權參與可贖回股份之若干投資,總代價為50,000,000美元,其詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告;
- (e) 本公司及蔡華波先生訂立之日期為二零一七年一月五日之協議,內容有關本公司收購(i)太宏控股集團有限公司(「太宏」)之全部已發行股本;及(ii)太宏於完成時結欠蔡華波先生之全數金額,總代價為536,091,054港元,本公司已於完成時按每股股份1.20港元的發行價配發及發行446,742,544股股份之方式清繳總代價,其詳情載於本公司日期為二零一七年一月五日及二零一七年三月二十四日之公告以及本公司日期為二零一七年二月十日之通函;
- (f) Blue Horizon Investors Limited(作為買方)及廣盛(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)訂立之日期為二零一七年九月十八日的買賣協議,內容有關(i)出售Leon Property的全部已發行股本,代價為約21,663,288英鎊(相等於約216,632,880港元)(可予調整);及(ii)Blue Horizon Investors Limited償還Leon Property結欠廣盛之股東貸款約31,055,918英鎊(相等於約310,559,180港元),其詳情載於本公司日期為二零一七年九月十八日之公告;
- (g) 太宏(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及啓潤國際有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十一日的臨時買賣協議,內容有關出售(i)Excel Fine Holdings Limited(本公司之全資附屬公司)的全部已發行股本;及(ii)Excel Fine Holdings

Limited於完成日期結欠太宏的全部款項，而Excel Fine Holdings Limited的主要資產為位於香港皇后大道中99號中環中心79樓之物業（「Excel Fine出售事項」），總現金代價為738,000,000港元，其詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十一日之公告；

- (h) 日期為二零一七年十月二十三日有關Excel Fine出售事項的正式買賣協議；
- (i) 本公司（作為賣方）、Solis Capital Limited（「Solis Capital」）（作為買方）訂立之日期為二零一八年六月二十六日之買賣協議，內容有關本公司向Solis Capital出售香港上海大酒店有限公司之184,360,714股股份，代價為每股股份12.80港元及合共2,359,817,139.20港元，其詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日、二零一八年七月十八日及二零一八年七月三十日之公告以及本公司日期為二零一八年七月三十一日之通函；及
- (j) 買賣協議。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 專家資格及同意書

以下為發出意見或建議並載入本通函內之專家之資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	專業估值師
陝西錦路律師事務所	中國律師事務所

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期）起，於本集團任何成員公司購買或出售或租用，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (b) 擁有本集團任何成員公司任何股權或權利(不論在法律上是否可予行使)可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。

上述專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件及引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

8. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室。
- (ii) 本公司香港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) 本公司的公司秘書為任慧華女士，為香港會計師公會的資深會員及特許公認會計師公會的資深會員。
- (iv) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起及直至本通函日期後第14日當日(包括該日)止期間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(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室)查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度、截至二零一六年十二月三十一日止九個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (iv) 獨立估值師就該物業發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (v) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；

- (vi) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (vii) 本公司日期為二零一八年七月三十一日之通函；及
- (viii) 本通函。