

---

## 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。

---



**非常重大出售事項及關連交易  
有關出售一間附屬公司的全部權益  
及  
股東特別大會通告**

---

董事局函件載於本通函第6頁至第20頁。

本公司謹訂於二零二四年六月二十八日(星期五)中午十二時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並於實際可行情況下盡早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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

二零二四年六月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 該等物業之估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-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，下列詞彙具有如下涵義：

「代理人」	指	定義見三月公告
「董事局」	指	董事局
「違約事件」	指	定義見三月公告
「Buckingham Gate」	指	Buckingham Gate Tenant Management Company Limited，一間於英國註冊成立的公司且為目標集團的成員公司
「本公司」	指	太和控股有限公司(股份代號：718)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本公司之披露文件」	指	本公司日期為二零二三年二月十三日、二零二三年三月九日、二零二三年三月二十八日、二零二三年四月四日、二零二三年七月十四日、二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十三日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日、二零二四年三月四日、二零二四年三月二十日、二零二四年四月三日、二零二四年四月二十二日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月十日及二零二四年五月二十一日的公告；三月公告及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告
「完成日期」	指	出售事項完成日期
「先決條件」	指	本通函董事局函件「II.購股協議－先決條件」一節所載的先決條件，或其中一項或多項先決條件(按文義所指)
「代價」	指	待售股份的總代價為50,000,000英鎊
「已轉換貸款」	指	買方根據本通函董事局函件「II.購股協議－已轉換貸款」一節所載的條款及條件向本公司提供的貸款

---

## 釋 義

---

「按金」	指	買方按本通函董事局函件「II.購股協議—代價」一節所載，分四期向本公司支付總金額為20,000,000英鎊的不可退還按金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據購股協議，買賣目標公司的全部股權
「融資協議」	指	定義見三月公告
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州融智」	指	廣州融智公共設施投資有限公司，本公司一間全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「錦州嘉馳」	指	錦州嘉馳公共設施管理有限公司，本公司一間全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年四月三十日，或雙方可能書面協定的有關較後日期
「錦凌」	指	錦凌有限公司，本公司一間全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「三月公告」	指	本公司日期為二零二四年三月五日及二十日有關融資協議、違約事件、代理人催款金額及後續還款(如日期為二零二四年五月二十一日的公告所披露)的公告
「龐先生」	指	龐大勇先生，目標公司附屬公司(包括MRB Residential、RCBG Residential、Tai United Management、MRB Residential Partners LLP及Buckingham Gate)的董事
「MRB Residential」	指	MRB Residential Limited，一間於英國註冊成立的有限公司及目標集團的成員公司
「MRB Residential Partners LLP」	指	MRB Residential Partners LLP，一間於英國註冊成立的有限合夥企業及目標集團的成員公司
「訂約方」	指	本公司及買方
「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	位於 6-9 Buckingham Gate, London, SW1, United Kingdom之物業，包括五個住宅單位及地下停車場
「物業出售事項」	指	具有本通函董事局函件「II.購股協議—本公司承諾」一節所界定的含義
「買方」	指	C&E Flooring Supply Limited，一間於英國註冊成立的有限公司及本公司於附屬公司層面的關連人士
「RCBG Residential」	指	RCBG Residential (UK) Limited，一間於英國註冊成立的有限公司及目標集團的成員公司
「餘下集團」	指	不包括目標集團的本集團
「待售股份」	指	本公司持有的目標公司已發行股份，即截至最後實際可行日期目標公司的全部已發行股本

---

## 釋 義

---

「抵押品」	指	就目標集團於融資協議項下的義務而言，以代理人為受益人的抵押品，包括(其中包括)該等物業的法定按揭、目標集團成員公司的股份及／或銀行賬戶的押記；本公司及目標集團成員公司的擔保；以及為該等物業購買的保險收益的抵押
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或另行修改
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准購股協議及據此擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	本集團向目標集團提供的股東貸款，於二零二三年十二月三十一日，未償還結餘合計約954,588,468港元
「Songbird」	指	本公司控股股東Songbird SG Pte. Limited
「購股協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零二四年四月二十三日的購股協議
「平方呎」	指	平方英尺
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tai United Management」	指	Tai United Management Company Limited，一間於英國註冊成立的有限公司且為目標集團的成員公司
「目標公司」	指	Wide Flourish Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司且於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「目標集團」 指 目標公司及其附屬公司，於最後實際可行日期包括 MRB Residential、RCBG Residential、Tai United Management、MRB Residential Partners LLP 及 Buckingham Gate

「%」 指 百分比

本通函所披露有關股東於本公司的股權指有關股東佔本公司已發行股本總額的股權百分比。

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則(經聯交所不時修改)賦予該等詞彙的涵義。

就本通函而言，除另有所指外，英鎊兌港元乃按約1.00英鎊兌9.957港元之匯率計算。採納該匯率僅供說明之用，並不構成聲明任何金額已按、本應按或可能按該匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

本通函所載的若干金額及百分比已按四捨五入調整。因此，若干表格總數所示的數字及貨幣轉換或百分比等值未必是有關數字的算術總和。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：718)

執行董事：

王宏放先生(主席兼行政總裁)

鄭育淳先生

獨立非執行董事：

高濱博士

梁廷育先生

宋燕捷女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

42樓4202-03A室

敬啟者：

**非常重大出售事項及關連交易  
有關出售一間附屬公司的全部權益  
及  
股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年四月二十三日之公告，內容有關(其中包括)出售事項。

於二零二四年四月二十三日(交易時段後)，本公司(為賣方)與買方(為買方)訂立購股協議，據此，本公司有條件同意出售和買方有條件同意收購待售股份，為目標公司(截至最後



---

## 董事局函件

---

實際可行日期為本公司一間全資附屬公司)全部已發行股本，代價為50,000,000英鎊(相當於約497,850,000港元)。目標公司主要持有及管理位於英國倫敦的該等物業，以獲取租金收入。

就出售事項而言，買方已於購股協議日期至完成日期期間，分期支付20,000,000英鎊的按金，該筆按金已用於結付融資協議下本集團結欠代理人所有未償負債，此乃本公司補救及解除違約事件的必須之舉。

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績不再與本公司的財務報表綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(a)有關出售事項的進一步資料；(b)目標集團之財務資料；(c)餘下集團之備考財務報表；(d)該等物業之物業估值報告；及(e)上市規則規定之其他資料，連同股東特別大會通告。

## II. 購股協議

購股協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二四年四月二十三日

### 訂約方

(a) 本公司；及

(b) 買方。

### 主體事項

根據購股協議，本公司有條件同意出售和買方有條件同意收購待售股份，此為目標公司全部已發行股本。目標集團主要持有及管理位於英國倫敦的該等物業，以獲取租金收入。有關目標集團更多詳情，請參閱下文「IV.目標集團的資料」一節。

於最後實際可行日期，本公司擁有目標公司全部已發行股本的權益，且目標公司為

---

## 董事局函件

---

本公司的全資附屬公司。出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績不再與本公司的財務報表綜合入賬。

### 先決條件

購股協議及訂約方完成出售事項的責任，須待以下先決條件達成及／或獲豁免（如適用）後，方告作實：

- (a) 本公司股東於股東特別大會上批准出售事項；
- (b) 本公司從主管部門（包括聯交所）取得涉及出售事項屬必要的監管批准及／或許可；
- (c) 買方已取得涉及該等物業良好業權的可靠憑證；
- (d) 買方已按下文「II.購股協議—代價」一節所載的方法結付按金，而抵押品（計及（當中包括）該等物業的法定按揭）已獲正式釋放及解除；
- (e) 於完成日期，本公司提出的擔保在各重大方面屬真實、準確和完整，且並無誤導；及
- (f) 於完成日期，買方提出的擔保在各重大方面屬真實、準確和完整，且並無誤導。

先決條件(a)、(b)及(c)不可豁免。買方可豁免先決條件(e)，而本公司可豁免先決條件(d)及(f)。倘任何先決條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免（視情況而定），除非經訂約方協定，否則購股協議將自動終止且即時生效（惟有關若干慣常存續條文除外），且訂約方概不得就成本、損害、賠償或其他費用對另一方提出任何索償，惟該終止不會影響訂約方於終止日期之應計權利及義務。於最後實際可行日期，除了先決條件(d)已達成外，其他先決條件尚未達成。

### 代價

待售股份的代價為50,000,000英鎊（相當於約497,850,000港元），須分階段結付。

---

## 董事局函件

---

買方須分四期向本公司支付或促使其代名人分四期向本公司支付合共20,000,000英鎊的按金：(a)第一期5,000,000英鎊須於購股協議日期後兩個營業日內支付；(b)第二期5,000,000英鎊須於購股協議日期後七個營業日內支付；(c)第三期5,000,000英鎊須於購股協議日期後十二個營業日內支付；及(d)第四期5,000,000英鎊須於購股協議日期後十七個營業日內支付。收到按金後，本公司已立刻使用所接獲的款項償還本集團結欠代理人的未償債務，以補救及解除違約事件。截至最後實際可行日期，本公司已悉數收到按金，且本公司已償還本集團結欠代理人的未償債務。

於完成日期，買方須向本公司支付或促使支付代價的餘下結餘30,000,000英鎊。

### 本公司承諾

本公司已向買方承諾，如買方於先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後但於完成日期前，已為向MRB Residential Partners LLP收購該等物業或任何該等物業物色到潛在買方(「物業出售事項」)，且應買方要求，本公司須及促使目標集團向買方提供所需協助，簽立及遞交所需文件，使物業出售事項生效，前提為(a)物業出售事項須經本公司批准；(b)潛在買方不得屬本公司的關連人士；(c)物業出售事項最多為30,000,000英鎊的代價須支付予本公司或本公司可能指示的本集團任何其他成員公司，以結付代價的餘下餘額；及(d)倘代價的餘下餘額獲悉數結付，則完成須於物業出售事項後即時或立刻落實。

### 完成

完成應在先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，並在訂約方協定的完成日期(購股協議日期後的十二個月內，或訂約方可能以書面協定的較後日期(延長不多於六個月一次))落實。根據購股協議，本公司須(其中包括)向買方提供令其信納的證據，證明股東貸款已於完成或之前獲本集團豁免、撥充資本或以其他方式結清。

### 已轉換貸款

如買方已根據先決條件(d)向本公司支付按金，但在最後截止日期前任何先決條件未能達成，或未能以其他方式達成或獲得豁免；或無論出於任何原因致使交易未能於最後截

---

## 董事局函件

---

止日期前完成；或訂約方在最後截止日期前已共同終止購股協議，買方向本公司支付的按金不會即時獲退還或退回買方，並將於最後截止日期(或(如適用)購股協議終止日期(以較早者為準))自動轉換為已轉換貸款且該筆已轉換貸款將被視為由買方按以下條款向本公司提供：(i)已轉換貸款的貸款期由最後截止日期(或於購股協議終止日期(如適用))起計兩年，並按13%年利率計息，此乃參考本集團就一筆在英國借入的現有貸款所付利率(即年利率約8.14%)，以及考慮到將提供最多三年的按金後進行調整，而於完成獲延長的12個月期間毋須就按金支付利息，且已轉換貸款的利息將僅連同本金一併支付；(ii)未償本金的利息款項會按日計算，並於貸款期屆滿時，連同已轉換貸款的未償還本金一併支付；(iii)已轉換貸款將以相關該等物業及目標集團各成員公司的股份作合法按揭來抵押；及(iv)本公司將有權於兩年貸款期屆滿前隨時償還已轉換貸款。

僅就償還已轉換貸款而言，在截至悉數償還已轉換貸款前的任何時間，任何一方有權以已轉換貸款當時的未償還餘額為上限出售及物色任何或所有該等物業的潛在買家，而另一方須提供所需協助及簽署及交付所需文件，以使物業出售生效(包括但不限於買方解除相關物業的法定按揭)，惟(a)有關物業出售及其相關條款須經雙方批准；(b)有關出售須參考當時市價或由信譽良好的專業中介機構進行；(c)有關物業出售的代價須支付予買方或其代名人，以清償已轉換貸款；及(d)如已轉換貸款(連同任何應計利息)已悉數償還，購股協議將不再對任何一方具有進一步效力，惟任何先前違約者除外。

### III. 代價基準

出售事項的代價乃經本公司與買方按公平原則磋商後釐定，並已考慮(a)於經過股東貸款豁免或資本化及本集團於完成前償還結欠代理人債務等必要調整後，目標集團於二零二三年十二月三十一日的估計綜合資產淨值約為523,401,547港元；(b)該等物業於二零二三年十二月三十一日由獨立專業物業估值師國際評估有限公司評估之初始價值約為53,900,000英鎊(相等於約536,709,000港元)；(c)補救及解除違約事件所需的迫切資金需求；(d)可供本公司即時使用的按金20,000,000英鎊，以結付融資協議的未償還結餘及解除違約事件；及(e)英國目前更利於買方的物業市場及租賃市場狀況，以及本集團專注於中國進行地板材料貿易及購物商場租賃及管理業務的整體業務策略。

#### 該等物業之初始價值

該等物業於二零二三年十二月三十一日由獨立專業物業估值師評估之初始價值約為53,900,000英鎊，而根據本通函附錄四所載該等物業之估值報告，該等物業於二零二四年三月三十一日的評估價值維持不變。於二零二三年十二月三十一日評估市場可比物業初始價值之評估基準、方法及選定標準與本通函附錄四所載該等物業於二零二四年三月三十一日之估值報告所應用者大致相同，而評估相關選定可比物業產生的差異乃主要由於更新交易數據及於不同時點強化資料來源所致。此外，與附錄四所載於二零二四年三月三十一日該等物業之估值報告有關之選定可比物業須作出類似調整(包括參考由英國土地查冊處發佈的西敏市相關英國房價指數(於二零二四年三月，連棟房屋及公寓和複式公寓的房價指數分別較二零二三年十二月下跌約12%及10%，該等指數僅作說明用途)，以及包含在可比物業內的更小型物業擁有更高單位價格，而更大型物業(例如標的物業)擁有更低單位價格的市場規範)，且可比物業的有關分析及調整乃根據於相關時間可得的市場數據及公認的行業慣例，結合估值師的專業知識及技能推斷。除上述者外，於二零二三年十二月三十一日，編製該等物業初始價值之評估基準、方法及選定標準與於二零二四年三月三十一日該等物業之評估價值並無其他重大差異。

---

## 董事局函件

---

初始價值由獨立專業物業估值師國際評估有限公司評估，乃根據市場基準及空置管有權，採納直接比較法得出，而直接比較法乃根據可比物業的實際銷售價格進行比較。可比物業根據在規模、特色及位置方面與該等物業相若之豪華住宅物業(位於英國倫敦白金漢門附近)對相關可比物業進行分析，仔細衡量各項物業的所有各別優點及缺點，以對其市值進行公平比較。在編製物業於二零二三年十二月三十一日的初始價值時，分析中考慮了位於倫敦市中心頂尖地段內合共14筆可比市場交易。經選定可比交易包括7筆連棟房屋交易及7筆公寓單位交易，全部均位於該等物業5公里範圍內。可比連棟房屋的面積介乎約3,678平方呎至7,800平方呎，而公寓單位的面積介乎約964平方呎至2,565平方呎。獨立專業物業估值師已根據(尤其是)規模、時間、景觀、樓宇質素、位置及樓面設計等多項因素就可比物業進行分析，並按該等可比物業的單位價格對其作出調整(包括參考由英國土地查冊處發佈的西敏市相關英國房價指數(於二零二三年十二月，連棟房屋及公寓和複式公寓的房價指數分別較二零二二年十二月下跌約13%及10%，該等指數僅作說明用途)，以及包含在可比物業內的更小型物業擁有更高單位價格，而更大型物業(例如標的物業)擁有更低單位價格的市場規範)，而可比物業的有關分析及調整乃根據於相關時間可得的市場數據及公認的行業慣例，結合估值師的專業知識及技能推斷，從而得出該等物業的初始價值。

## 董事局函件

選定的可比物業載列如下，以供參考：

可比物業	物業地址	郵遞區號	地區	城市	類型	樓面面積 (平方呎)	交易日期	交易價格 (英鎊)	單位價格 (英鎊/ 平方呎)
1	20 Queen Annes Gate	SW1H 9AA	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	7,800	二零二三年八月七日	12,650,000	1,622
2	30 Brompton Square	SW3 2AE	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	6,598	二零二三年七月二十八日	12,100,000	1,834
3	53 Egerton Crescent	SW3 2ED	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	3,678	二零二三年九月二十九日	9,300,000	2,529
4	39 Green Street	W1K 7FW	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	6,364	二零二三年六月三十日	11,800,000	1,854
5	20 Hamilton Terrace	NW8 9UG	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	6,172	二零二三年七月十四日	11,000,000	1,782
6	91 Cheyne Walk	SW10 0DQ	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	6,368	二零二三年十月三十日	9,945,000	1,562
7	44 Smith Terrace	SW3 4DH	倫敦市中心	倫敦	連棟房屋	3,858	二零二三年十月二十五日	7,850,000	2,035
8	Albert Hall Mansions, Flat 3, Kensington Gore	SW7 2AN	倫敦市中心	倫敦	公寓	2,565	二零二三年一月三十日	6,300,000	2,456
9	8A, Lowndes Place	SW1X 8DD	倫敦市中心	倫敦	公寓	1,474	二零二三年一月九日	2,950,000	2,001
10	Whitelands House, Flat 87, Cheltenham Terrace	SW3 4RA	倫敦市中心	倫敦	公寓	964	二零二三年一月十六日	2,200,000	2,282
11	Greville House, Flat 19, Kinnerton Street	SW1X 8EY	倫敦市中心	倫敦	公寓	1,125	二零二三年一月三十一日	1,900,000	1,689
12	84C, Ledbury Road	W11 2AH	倫敦市中心	倫敦	公寓	1,088	二零二三年十二月十五日	2,210,000	2,031
13	26, Eccleston Mews	SW1X 8AG	倫敦市中心	倫敦	公寓	1,545	二零二三年六月八日	2,300,000	1,489
14	The Penthouse 22 Buckingham Gate,	SW1E 6LB	倫敦市中心	倫敦	公寓	1,718	二零二三年五月五日	3,200,000	1,863

估值所使用的假設包括：該等物業的業主在公開市場上以現有狀況出售有關的物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值；所有適用的分區及使用規例及限制將獲遵守；所有適用的環境規例及法律已獲遵守，並可取得或續期所有所需牌照、同意書或其他授權；以及該等物業的建



造、佔用及使用已完全符合所有法律，並已取得或將取得所有所需牌照、許可證、證書及授權。獨立專業物業估值師已在英國有關政府平台進行產權查詢，但尚未核實該等物業的所有權或是否存在任何修訂。此外，該等物業的實地視察已於二零二四年二月進行，在視察過程中，獨立專業物業估值師並無發現任何嚴重缺陷，而視察並不包括任何結構測量或對被覆蓋、遮蔽或不能通往的結構部分進行檢查。另外，獨立專業物業估值師並無進行任何實地勘察，以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何物業發展，或對該等物業進行考古、生態或環境調查。該等物業的初步估值乃假設該等方面均令人滿意且於建築期間將不會產生任何額外開支或出現延誤而編製。獨立專業物業估值師在很大程度上倚賴本集團所提供之資料，並已接納其中有關規劃批准、法定通知、地役權、年期、佔用、租賃詳情、樓面面積及識別物業等事宜的資料，獨立專業物業估值師並無理由懷疑本集團所提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性，亦並無懷疑任何該等資料遭隱瞞，並認為已獲提供充足資料以達致知情的觀點，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。初步估值乃根據普遍獲採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。

#### IV. 目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司持有MRB Residential、RCBG Residential及Tai United Management各自的全部已發行股本，其中MRB Residential及RCBG Residential分別持有MRB Residential Partners LLP已發行股本的78.125%及21.875%，而MRB Residential Partners LLP則持有白金漢門及該等物業的全部已發行股本。目標集團主要且僅從事持有和管理該等物業，以獲取租金收入。

該等物業包括五個住宅單位(包括一座位於白金漢門6號的中排連棟二級保護建築，總樓面面積約為15,845平方呎，設有八間臥室；以及一座位於白金漢門7-9號的中排連棟二級保護建築內的四套公寓，其中包括三套雙層三臥公寓，總樓面面積約為12,617平方呎，以及一套兩臥公寓，總樓面面積約為2,804平方呎)，以及地下層停車場。該等物業是位於倫敦市中心頂尖地段的豪華房地產，毗鄰白金漢宮。



## 董事局函件

根據目標公司根據香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表，目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務業績如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	10,658	3,421
稅前虧損	38,125	92,940
稅後虧損	38,125	92,940

根據目標集團按香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表，目標公司於二零二三年十二月三十一日的綜合負債淨值約431,188,000港元。

有關目標集團的更多財務資料，請參閱本通函附錄二所載的目標集團之財務資料。

根據本通函附錄四所載該等物業之估值報告，該等物業於二零二四年三月三十一日的評估價值為53,900,000英鎊（相當於約536,682,000港元）。更多詳情，請參閱本通函附錄四所載的該等物業之估值報告。

### V. 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

截至最後實際可行日期，目標公司為本公司的全資附屬公司。出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績亦將不再與本公司的財務報表綜合入賬。僅作說明用途，(i)代價為50,000,000英鎊（相當於約497,850,000港元），扣除根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合財務報表中所載目標集團的綜合負債淨額約431,188,000港元後，將為約66,662,000港元；及(ii)預期本集團將就出售事項錄得淨虧損約29,552,000港元，此乃參考(a)代價50,000,000英鎊（相當於約497,850,000港元）；及(b)目標集團的估計綜合資產淨值約523,402,000港元（根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合財務報表中所載目標

---

## 董事局函件

---

集團的綜合負債淨額約431,188,000港元計算，並已作出必要調整，包括加上涉及股東貸款豁免或資本化約954,588,468港元及已收取按金20,000,000英鎊(相當於約199,140,000港元)，減去本集團於完成前償還結欠代理人的未償債務約188,221,000港元)之間的差額及出售事項的估計有關交易成本、稅項及開支約4,000,000港元後計算得出。上述出售事項的淨虧損乃根據截至最後實際可行日期的所得資料計算，並須經最後審核及按香港財務報告準則作進一步調整。

出售事項完成後及考慮到使用按金償還股東貸款，本集團之儲備預計將減少約29,552,000港元，主要由於出售的虧損淨額所致。本集團總資產預計將減少約228,692,000港元，主要由於現金及等同現金項目增加之淨影響被非流動資產減少所抵銷。本集團總負債預計將減少約188,221,000港元，主要由於償還貸款所致。上述估計乃根據截至最後實際可行日期的所得資料計算，僅作說明用途。

出售事項的估計所得款項淨額乃根據代價50,000,000英鎊(相當於約497,850,000港元)減出售事項的估計相關交易成本、稅項及開支約4,000,000港元計算，約為493,850,000港元。截至最後實際可行日期，本集團已將出售事項所得款項淨額用於償還其現有債務約188,221,000港元，其中包括根據融資協議應付代理人的所有未償還負債，而本集團擬將餘下結餘用作營運資金，以支持本集團持續經營業務(主要為買賣地板物料)、在中國購物商場業務的租賃及管理，以及作為策略儲備，視乎本集團當前現金流及融資規定，以應對本集團的或然負債。於出售事項完成後，本集團解除融資協議項下的所有負債，違約事件亦全面解除。

### VI. 不可撤銷承諾

截至最後實際可行日期，本公司控股股東Songbird於本公司已發行股份總額約74.99%中擁有權益。於二零二四年四月十七日，Songbird以本公司為受益人訂立不可撤銷承諾，據此(其中包括)Songbird已無條件及不可撤銷地同意及承諾投票贊成將於股東特別大會或其任何續會上提呈的有關出售事項的決議案。不可撤銷承諾僅能在買方及本公司均同意終止購股協議的情況下方能終止。

## VII. 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事物業投資、地板材料及醫療設備貿易、採礦及勘探天然資源及金融服務與資產管理業務。

出售事項乃本公司彌償及解除違約事件的及時解決方案，且提供必要的資金。本公司曾於一段時間內尋求其他再融資機會，但並不成功。該筆按金已用於償還融資協議項下本集團應付代理人的所有未償負債，且隨著違約事件的解除，預期將避免有關抵押品的強制執行行動。

此外，本公司認為出售事項乃本集團釋放該等物業價值及實現其在目標集團投資的好機會。誠如本公司二零一六年九月二十五日的公告所披露，於二零一六年九月，收購RCBG Residential及MRB Residential全部股權的代價（其持有的住宅物業位於6-9 Buckingham Gate London, SW1E 6JP, United Kingdom（包括六套公寓）），以及相關股東貸款約為112,202,150英鎊。自此，若干收購之住宅物業已予處置，而目標集團目前持有該等物業所包含之五個住宅單位；以及根據本公司截至二零二三年六月三十日的簡明綜合財務報表所述，考慮到英國當前的房地產市場及租賃市場對買家較有利的情況，因可供買家選擇的物業供應量相對較多，買家的出價亦受影響，基於每年對該等物業公允值評估的調整後，截至二零二三年六月三十日，該等物業的公允值約為583,500,000港元（按1.00英鎊兌9.957港元的匯率計算，相當於約58,601,989英鎊）。出售事項產生的現金流已幫助本集團償還結欠代理人的部分未償負債，本集團總負債預計將減少，此將有利於本集團的長遠發展。

根據上述內容，及考慮到英國當前房地產市場及租賃市場對買家更有利，以及迫切需要補救及解除違約事件，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項及購股協議的條款乃按正常商業條款訂立並於本集團日常業務過程中進行，乃公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，根據上市規則，並無董事被視為於購股協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此並無董事須於董事局會議中提呈的批准購股協議及其項下擬進行的交易的決議案投票中棄權。

## VIII. 訂約方資料

### 本公司

本公司及其附屬公司主要從事物業投資、醫療設備買賣、採礦及勘察天然資源、金融服務及資產管理業務。

### 買方

買方為一間於英國註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，買方由龐先生全資擁有，而龐先生為目標公司附屬公司的董事。根據上市規則，買方為龐先生的聯繫人。買方為一間投資控股公司。

## IX. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，買方由龐先生直接全資擁有，而龐先生為目標公司附屬公司，即MRB Residential、RCBG Residential、Tai United Management、MRB Residential Partners LLP及Buckingham Gate的董事。因此，根據上市規則，買方為龐先生的聯繫人，並因此為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立購股協議及據此擬進行的交易，連同本集團根據以本集團資產作抵押的已轉換貸款而可能獲得的財務資助，構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)買方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)購股協議項下擬進行的交易(包括已轉換貸款)乃各自按一般商業條款進行；及(iii)董事局(包括全體獨立非執行董事)已批准出售事項(包括已轉換貸款)，並確認出售事項及已轉換貸款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，故購股協議項下擬進行的交易(包括已轉換貸款)須作出申報及公告，惟獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

由於出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，購股協議項下擬進行的交易構成本公司一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准的規定。

## X. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年六月二十八日(星期五)中午十二時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓舉行股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)購股協議及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。

隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並盡早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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視作已撤回論。

為確定將有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二四年六月二十六日(星期三)至二零二四年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。於二零二四年六月二十八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零二四年六月二十五日(星期二)下午四時三十分前，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## XI. 股東特別大會及董事局會議之表決

股東特別大會之表決將以投票方式進行。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

概無董事以任何方式於出售事項擁有重大權益，因此，概無董事於董事局會議上就有關董事局決議案放棄投票。

---

## 董事局函件

---

### XII. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及購股協議的條款乃按一般商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事局建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准購股協議及其項下擬進行之交易。

### XIII. 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄中所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事局  
太和控股有限公司  
主席兼行政總裁  
王宏放  
謹啟

二零二四年六月十一日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月期間之財務資料詳情披露於以下已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>) 刊發之文件：

- 於二零二三年九月二十一日刊發之本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第25至56頁)(於下列網址可供查詢：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0921/2023092100636\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0921/2023092100636_c.pdf))；
- 於二零二三年四月二十八日刊發之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(第86至238頁)(於下列網址可供查詢：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801994\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801994_c.pdf))；
- 於二零二二年四月二十八日刊發之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(第87至226頁)(於下列網址可供查詢：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802685\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802685_c.pdf))；  
及
- 於二零二一年四月二十三日刊發之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(第80至214頁)(於下列網址可供查詢：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300492\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300492_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

### 本集團資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行借貸約1,668.2百萬港元由本集團若干資產，包括投資物業及一間全資附屬公司的股權作抵押(於二零二二年十二月三十一日：約1,736.1百萬港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過向廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州融智」)及錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州嘉馳」)(統稱「中國附屬公司」)的股東(「前身股東」)收購其直接控股公司Sky Build Limited及Superb Power Enterprises Limited，以收購廣州融智及錦州嘉馳(「收購事項」)。



截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於中國附屬公司質押其投資物業（「該等抵押」），以連同其他擔保人就與前身股東有關的多間公司（「借款人」）獲授的銀行貸款作抵押，中國附屬公司遭入稟提出多項法律申索。借款人未能償還銀行貸款。於二零二三年十二月三十一日，借款人違約銀行貸款的本金為人民幣3,400,000,000元（「逾期金額」）。

該等抵押被指稱源於收購事項之前，而於收購事項日期，董事局對該等抵押並不知情。因此，並無於截至收購日期的完成賬目內披露資產抵押合約。

由於該等抵押乃於收購事項之前訂立，本集團現行董事局未能確保關於已抵押資產合約的資料是否完整。

茲提述本公司日期為二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月二日及二零二四年三月四日之公告。

### 或然負債

於二零二四年四月三十日，本集團就盛京銀行及錦州銀行向本集團提供的貸款向該等銀行提供擔保，詳情如下：

- (1) 茲提述本公司日期為二零二四年四月三十日之公告，內容有關中國法院就廣州融智為瀋陽方城地一大道公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣234.4百萬元，其中包括：
  - (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣183.4百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣51.0百萬元。



- (2) 茲提述本公司日期為二零二四年三月二十日之公告，內容有關中國法院就廣州融智為瀋陽皇城地一大道公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣82.8百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息、違約利息及罰款人民幣74.4百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息及判決中的管理費約人民幣8.4百萬元。
- (3) 茲提述本公司日期為二零二四年四月三十日之公告，內容有關中國法院就廣州融智為瀋陽盛和公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣232.4百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣181.5百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣50.9百萬元。
- (4) 茲提述本公司日期為二零二四年五月十日之公告，內容有關中國法院就廣州融智為瀋陽睿凡公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣171.8百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣134.4百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣37.4百萬元。

- (5) 茲提述本公司日期為二零二四年四月三十日之公告，內容有關中國法院就廣州融智為遼寧人和新天地公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣253.4百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣198.2百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣55.2百萬元。
- (6) 茲提述本公司日期為二零二三年二月十三日、二零二三年十月十三日及二零二四年四月二十二日之公告，內容有關中國法院就錦州嘉馳為重慶寶靈公共設施管理有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣2,118.4百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣1,700.0百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣418.4百萬元。
- (7) 茲提述本公司日期為二零二三年十月十三日之公告，內容有關中國法院就錦州嘉馳為濰坊鳶都創富公共設施有限公司借入第三方銀行貸款提供擔保作出的判決。基於上述中國法院判決，本公司於二零二四年四月三十日的估計或然負債約為人民幣2,904.0百萬元，其中包括：
- (i) 公告所述根據判決應付未償還本金、利息及違約利息人民幣2,400.0百萬元，以及
  - (ii) 自判決截止日期起至二零二四年四月三十日止的估計額外利息、應計罰款以及判決中的管理費約人民幣504百萬元。

於二零二四年四月三十日，與上述財務擔保相關的或然負債總額為人民幣5,997.2百萬元。

### 銀行借款

於二零二四年四月三十日，本公司一間附屬公司廣州融智公共設施投資有限公司結欠銀行貸款的未償還本金、利息及違約利息合共約為人民幣17億元。更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月十三日及二零二四年四月二十二日的公告。

於二零二四年四月三十日，本公司全資附屬公司MRB Residential Partners LLP於最後實際可行日期根據融資協議應付代理人的未償還本金、利息及違約利息合計約為19.05百萬英鎊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月五日及二零二四年三月二十日的公告。誠如本公司日期為二零二四年五月二十一日的公告所披露，融資協議項下的未償還還款責任已完全履行，代理人將解除及／或履行有關擔保，並將不會對MRB Residential Partners LLP採取任何進一步的索償行動。

### 綜述

就本公司所知，於最後實際可行日期，除上述者或本附錄另有披露者外(進一步詳情載於本公司之披露文件)，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團根據上市規則附錄AD1B第28段並無應於本附錄披露的任何已發行及發行在外或同意發行之貸款資本、銀行透支、定期貸款、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

鑑於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生淨虧損1,455,401,000港元，且截至該日，本集團的流動負債淨額為2,656,017,000港元，其中包括逾期銀行借款1,527,997,000港元，該借款於截至二零二二年十二月三十一日止年度及報告期結束後尚未成功續借、延期或償還，本公司董事已考慮本集團的未來流動性。此外，本集團在中國面臨若干涉及訴訟程序與強制執行的法律申索。本公司董事注意到，部分申索與兩間於中國成立的附屬公司(即廣州融智及錦州嘉馳)所提供的若干資產抵押及擔保有關，據稱該等資產抵押及擔保乃於收購Sky Build Limited及Superb Power Enterprises Limited(「收購事項」)以及代理人根據融資協議要求目標集團償還借

款之前產生。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。本公司董事根據現有的資料，經考慮以下事項後信納本集團於來年可維持流動資金。

- (1) 於二零二一年三月，本集團與二零二一年收購附屬公司之賣方之最終控制方戴永革（「戴先生」）訂立承諾安排，即倘廣州銀行貸款於收購廣州融智完成後並未成功續期且可要求強制償還，戴先生將不可撤銷地履行該承諾安排下之個人義務，向錦州銀行償還所有到期廣州銀行貸款及應計利息。倘該事件發生，本集團已同意於戴先生結算當日起13個月內或於本集團可就廣州融智獲得融資進行還款時（以較早者為準）向戴先生償還結算金額，
- (2) 本集團可能會尋求其他財務資源（包括但不限於供股及配售股份），以滿足到期負債及責任，及
- (3) 本集團或會考慮就（其中包括）違反保證向於二零二一年根據收購事項收購附屬公司之賣方採取行動。

董事根據現有的資料，經作出適當及審慎查詢後認為，經計及出售事項及本集團可動用之財務資源（包括內部資源、出售事項將收取之所得款項淨額），並基於本集團管理層將能夠達成上述計劃及措施之假設，在並無不可預見的情況下，本集團將有足夠的營運資金，以撥付其運營所需，並於本通函日期起計最少未來十二個月內履行其到期的財務責任。然而，倘本集團之計劃及措施未能成功實施或不足以達成本集團的要求，則本集團將於本通函日期起計至少十二個月內並無充足營運資金。

#### 4. 重大不利變動

於二零二三年二月，本公司一間附屬公司錦凌就廣州融智取得的銀行貸款，被牽涉入申索銀行在中國入稟提出的法律申索。據稱錦凌以廣州融智的全部股權，作為其償還責任的保證。於二零二四年四月，廣州融智接獲申索銀行的函件，要求廣州融智在所述函件起計五日內償付未償

還金額。於最後實際可行日期，本公司與錦凌並無從有關中國法院接獲任何判決及／或最新進展。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月十三日及二零二四年四月二十二日的公告。

於二零二三年二月至七月，本公司其他兩間附屬公司即錦州嘉馳及廣州融智因第三方公司於兩間申索銀行提取銀行貸款而於中國涉及訴訟申索。錦州嘉馳及廣州融智據稱為位於中國的地下商場的經營權提供擔保及／或抵押，為上述借款方的償還債務作擔保。於最後實際可行日期，錦州嘉馳及廣州融智已接獲有關所有上述訴訟申索兩間申索銀行勝訴的判決，以及有關判決的三項執行通知。詳情請見本公司日期為二零二三年二月十三日、二零二三年三月九日、二零二三年三月二十八日、二零二三年四月四日、二零二三年七月十四日、二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十三日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日、二零二四年三月四日、二零二四年三月二十日、二零二四年四月三日、二零二四年四月三十日及二零二四年五月十日之公告。

於二零二三年七月，錦州嘉馳捲入一宗由本集團前供應商在中國提起的訴訟申索，因其未能結算一小部分總建築費用。於最後實際可行日期，錦州嘉馳已接獲有關上述訴訟申索的判決，判決支持前供應商。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月十四日及二零二四年四月三日的公告。

於二零二三年八月二十五日，本公司發佈有關截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年期間」）的盈利警告。於公告時間，本集團預計於二零二三年上半年期間錄得重大稅前虧損，介乎約750百萬港元至780百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核除稅前虧損約321.9百萬港元。除稅前虧損預期增加乃主要由於(i)因2019冠狀病毒病疫情帶來的不利影響，所確認的中國投資物業的公允值減少；及(ii)就第三方貸款向中國境內銀行提供的財務擔保撥備。其後，本公司於二零二三年九月二十一日刊發其二零二三年中期報告。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月二十五日的公告及於二零二三年九月二十一日刊發的二零二三年中期報告。

於最後實際可行日期，錦州嘉馳與廣州融智獲悉境內銀行存款約人民幣14.2百萬元（關於錦州嘉馳）及約人民幣17.0百萬元（關於廣州融智）已被提取並轉撥至中國法院為執行法院判決而存置的賬戶內。於二零二四年五月，錦州嘉馳獲悉境內銀行存款約人民幣1.1百萬元已被提取並轉撥至中國法院為執行法院判決而存置的賬戶內。於最後實際可行日期，錦州嘉馳及廣州融智概無接獲有關該提取及轉撥的其他中國法院通知及／或文件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月三日及二零二四年五月二十一日的公告。

於二零二四年三月，發生違約事件致使MRB Residential Partners LLP於二零二四年三月十五日根據融資協議應付的未償還本金額、應計利息及所有其他應付款項約為19.05百萬英鎊即時到期及應付。於二零二四年五月十六日，本公司收到代理人書面確認，MRB Residential Partners LLP於融資協議項下的所有未償還還款責任已完全履行，代理人將解除及／或履行為其提供的擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月五日、二零二四年三月二十日及二零二四年五月二十一日的公告。

除本通函所披露者外(進一步詳情載於本公司之披露文件)，董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 5. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業物業估值師國際評估有限公司對該等物業進行估值及編製物業估值報告，全文載於本通函附錄四。

本通函附錄二所載目標集團投資物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值為53,900,000英鎊(按於二零二三年十二月三十一日之收市匯率1.00英鎊兌9.9575港元計算相當於536,709,000港元)，與本通函附錄四物業估值報告所載目標集團該等物業於二零二四年三月三十一日之市值相等。

## 6. 餘下集團之財務及貿易前景

中國經濟正在恢復至疫情前的水平。儘管不同地區的商業活動復甦情況有所不同，餘下集團已制定多項策略，以把握復甦的商機。

廣州購物中心將繼續利用網絡媒體為商場帶來客流量。專業製作的宣傳視頻短片將繼續在流行的移動社交媒體平台(如抖音、快手及微信頻道)的商場官方賬戶中播放。商場亦會為租戶提供支援及培訓，幫助彼等建立自身媒體賬戶，並製作視頻短片，在媒體平台上進行市場推廣。商場將繼續努力提升服裝出口商及領先兒童時尚品牌的中心形象。商場入口及若干內部部門的翻新工程完成後，將為訪客提供更明亮及更舒適的購物環境，以迎接下半年業務的復甦。



錦州購物中心已在商場內設立自拍熱點，以發展客戶會員制度。商場計劃繼續進行升級工程，為商場的單線購物路線提供更便捷的環境。商場亦正探索與不同城市的知名夜市營運商合作的機會，引入新租戶及延長夜間營業時間的商業模式。受凍結廣州及錦州購物中心現有銀行賬戶的法院命令影響，廣州及錦州購物中心正與申索銀行(定義見下文)協作，為購物中心的日常業務營運設立共同管理的銀行賬戶。

安陽購物中心將引入更多元素以吸引年輕消費者。商場將採取多項措施提升現有美甲業務部的租戶數量及質素。該商場亦計劃以設有幾十個拍攝主題的自拍館推出在線會員計劃。根據該計劃，將向年輕會員發送會員活動，以增加商場訪客流量，並為我們的租戶把網上流量變現。商場計劃開展市場活動，以擴大寵物護理及時尚娛樂部分的租戶基礎。

地板材料貿易業務預計將保持穩定，以北美為主要市場。

營商環境持續在改善，但未來仍有挑戰。餘下集團將與不同持份者緊密合作，維持及發展現有業務，同時積極探索新業務，以補充及進一步擴大我們在中國及海外的商業足跡。

誠如本公司所披露，本公司得悉一間境內銀行(「**申索銀行**」)於中國向(其中包括)錦州嘉馳、錦凌(兩間公司均為本公司之附屬公司)及廣州融智(錦凌之附屬公司)單獨或共同(視情況而定)提出訴訟索償。

於二零二三年二月，本公司一間附屬公司錦凌就廣州融智提取銀行貸款，涉及申索銀行在中國提起訴訟申索。據稱錦凌以廣州融智的全部股權，作為其償還責任提供質押。於二零二四年四月，廣州融智接獲申索銀行的函件，要求廣州融智在所述函件起計五日內償付未償還金額。於最後實際可行日期，本公司與錦凌並無從有關中國法院接獲任何判決及／或最新進展。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月十三日及二零二四年四月二十二日的公告。

於二零二三年二月至七月，本公司其他兩間附屬公司即錦州嘉馳及廣州融智因第三方公司於兩間申索銀行提取銀行貸款而於中國涉及訴訟申索。錦州嘉馳及廣州融智據稱為位於中國的地下商場的經營權提供擔保及／或抵押，為上述借款方的償還債務作擔保。於最後實際可行日期，錦州嘉馳及廣州融智已接獲有關所有上述訴訟申索兩間申索銀行勝訴的判決，以及有關判決的三項執行通知。詳情請見本公司日期為二零二三年二月十三日、二零二三年三月九日、二零二三年三月二十八日、二零二三年四月四日、二零二三年七月十四日、二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十三日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日、二零二四年三月四日、二零二四年三月二十日、二零二四年四月三日、二零二四年四月三十日及二零二四年五月十日之公告。

於二零二三年七月，錦州嘉馳捲入一宗由本集團前供應商在中國提起的訴訟申索，因其未能結算一小部分總建築費用。於最後實際可行日期，錦州嘉馳已接獲有關上述訴訟申索的判決，判決支持前供應商。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月十四日及二零二四年四月三日的公告。

於二零二三年八月二十五日，本公司發佈有關截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年期間」）的盈利警告。於公告時間，本集團預計於二零二三年上半年期間錄得除稅前重大虧損，介乎約750百萬港元至780百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核除稅前虧損約321.9百萬港元。除稅前虧損預期增加乃主要由於(i)因2019冠狀病毒病疫情帶來的不利影響，所確認的中國投資物業的公允值減少；及(ii)就第三方貸款向中國境內銀行提供的財務擔保撥備。其後，本公司於二零二三年九月二十一日刊發其二零二三年中期報告。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月二十五日的公告及於二零二三年九月二十一日刊發的二零二三年中期報告。

於二零二四年四月，錦州嘉馳與廣州融智獲悉境內銀行存款約人民幣7.4百萬元（關於錦州嘉馳）及約人民幣11.3百萬元（關於廣州融智）已被提取並轉撥至中國法院為執行法院判決而存置的賬戶內。於二零二四年五月，錦州嘉馳獲悉境內銀行存款約人民幣1.1百萬元已被提取並轉撥至中國法院為執行法院判決而存置的賬戶內。於最後實際可行日期，錦州嘉馳及廣州融智概無接獲有關該提取及轉撥的其他中國法院通知及／或文件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月三日及二零二四年五月二十一日的公告。



於二零二四年三月，發生違約事件致使MRB Residential Partners LLP於二零二四年三月十五日根據融資協議應付的未償還本金額、應計利息及所有其他應付款項約為19.05百萬英鎊為即時到期及應付。於二零二四年五月十六日，本公司收到代理人書面確認，MRB Residential Partners LLP於融資協議項下的所有未償還還款責任已完全履行，代理人將解除及／或履行為其提供的擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月五日、二零二四年三月二十日及二零二四年五月二十一日的公告。

## 7. 餘下集團之管理層討論與分析

完成出售事項後，本公司將不再於目標集團持有任何權益，目標集團各成員公司將不再是本公司的附屬公司，目標集團的財務業績亦將不再綜合計入本公司之綜合財務報表。

此外，完成出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務，餘下集團的主要業務並無變動。

在此基礎上，餘下集團截至二零二零年十二月三十一日（「二零二零財政年度」）、二零二一年十二月三十一日（「二零二一財政年度」）及二零二二年十二月三十一日（「二零二二財政年度」）止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月期間的管理層討論與分析載列如下。

### A. 截至二零二零年十二月三十一日止年度

於二零二零財政年度，收益約為18.7百萬港元，較去年的約19.3百萬港元減少3.1%，此乃由於2019冠狀病毒病疫情對餘下集團的各個業務造成不同程度的負面影響所致。收益減少約0.6百萬港元，乃主要由於醫療設備及產品需求恢復令醫療設備貿易業務的收益增加約0.5百萬港元。此外，證券投資的投資虧損淨額增加約1.2百萬港元，反映受疫情影響下餘下集團香港上市證券的投資組合的價值下降。

儘管收益減少，餘下集團於二零二零財政年度錄得除稅前溢利大幅增加約126.9百萬港元，較去年增加118.4%，此乃由於以下各項的綜合影響所致：

- (i) 其他收入由去年的約50.2百萬港元增加至今年的約85.2百萬港元，此乃由於出售一間於中國杭州持有一項投資物業的附屬公司應收款項產生之利息收入增加所致；
- (ii) 根據預期信貸虧損模式，由於其他應收款項收訖情況改善，本年度減值虧損撥回約27.1百萬港元，而去年已確認減值虧損約39.6百萬港元；
- (iii) 其他收益由去年約151.0百萬港元減至本年度約49.1百萬港元，此乃主要由於本年度並無錄得出售附屬公司收益及匯兌收益淨額所致；
- (iv) 由於僱員人數減少以及薪金及花紅下降，僱員福利開支由去年的約38.2百萬港元大幅減少33.0%至本年度的約25.6百萬港元；
- (v) 其他經營開支由去年的約46.9百萬港元大幅減少40.7%至本年度的約27.8百萬港元，概因隨著各業務分部的精簡以及於二零二零年年中商品交易業務停止，餘下集團於過往兩年一直實施成本削減措施；
- (vi) 於二零二零年分類為持作出售之資產之公允值並無變動，而去年則錄得虧損約17.4百萬港元；
- (vii) 採礦權減值虧損由去年的約170.8百萬港元減少46.0%至本年度的約92.2百萬港元，此乃由於2019冠狀病毒病疫情的不利因素的影響；及
- (viii) 由於借貸金額減少，財務成本由去年的約0.7百萬港元減少54.5%至本年度的約0.3百萬港元。

因此，餘下集團錄得餘下集團擁有人應佔收益由過往年度的虧損約146.3百萬港元大幅增加至本年度的收益約29.5百萬港元。

### 業務回顧

餘下集團主要從事物業投資、醫療設備貿易、採礦及勘察天然資源、以及金融服務及資產管理業務。

### 物業投資

#### 收購中國購物中心業務

於二零二零年十二月二十四日，餘下集團之一間全資附屬公司訂立有條件股份購買協議，以收購中國錦州及廣州購物中心業務（「收購事項」）。有關詳情載於餘下集團日期為二零二零年十二月二十四日之公告及本通函「非常重大收購事項」一節。

鑑於全球疫情持續蔓延將於近期內阻礙我們現有業務之有機增長，餘下集團考慮透過收購於物業投資業務分部實現多元化。將予收購的購物中心業務主要涉及租賃商舖，與餘下集團現有物業投資業務的業務、營運及收入模式相似，故被認為乃物業投資業務向商業購物中心物業的自然延伸。餘下集團的專業團隊將善用多年來於各地區管理不同物業類型所獲得的現有知識及專業技能，監督新業務。於收購事項完成後，新購物中心業務將為經擴大集團提供安全穩定的租金收入來源及其他管理費收入。

### 醫療設備貿易

餘下集團於中國營運醫療設備貿易業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部分為一般醫療設備消耗品及光學醫療儀器及其相關零件（「醫療產品」），餘下集團經營所處市場競爭激烈。

二零二零財政年度的收益較去年約20.0百萬港元略升2.5%至約20.5百萬港元。儘管由於2019冠狀病毒病疫情而於二零二零年上半年封鎖期間，許多醫療產品被迫暫停銷售，於城市重新開放後，二零二零年下半年已交付積壓訂單，其後需求隨人口老化穩定增長。由於二零二零年上半年封鎖限制導致行政成本增加，分部虧損於二零二零財政年度約為1.8百萬港元，較去年的約1.6百萬港元增加12.5%。

採礦及勘察天然資源

餘下集團於三個鎢項目擁有四個採礦權(「採礦權」)牌照。採礦及勘察天然資源業務分部於二零二零財政年度並未錄得收益，概因餘下集團於二零二零年上半年正就採礦合作與眾多投資者接洽，惟會議及通訊因2019冠狀病毒病疫情及其隨後的封鎖措施而擱置。

經計及各種因素，包括2019冠狀病毒病對鎢需求的可能負面影響進而導致鎢價格波動、物流瓶頸以及採礦勘探、運輸及物流成本因封鎖及限制措施而顯著增加，採礦權估值採用了保守方法。因此，採礦權的賬面值由於二零一九年十二月三十一日的約174.0百萬港元進一步減值至於二零二零年十二月三十一日的約81.8百萬港元，故採礦權減值虧損總額約為92.2百萬港元，於二零二零財政年度予以確認。因此，分部業績虧損約為93.9百萬港元。

採礦權估值詳情估值法

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日就估值所採納的估值法概無變動，乃由於兩者均以收入策略下現金流量折現法計算。

主要輸入數據採礦權的平均等級

對截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度採礦權進行估值所採用的平均等級乃根據餘下集團於二零二零年二月可取得的澳洲勘察結果、礦產資源報告守則的經更新資源估計技術報告的第二階段資料而計算。

採礦牌照	平均等級	
	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
MV-5518 & MV-11027	1.1%	1.1%
MV-11863	1.6%	1.6%
MV-3506	0.6%	0.6%

## 估值中的其他主要假設

估值中的其他主要假設包括商品價格、價格增長、折現率及現金流預測。釐定該等輸入數據的基準並無重大變動及估值師僅更新基於市場變動的該等輸入數據。下表乃就採礦權估值中所應用的上述輸入數據的一個比較：

參數	於二零二零年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日	
	輸入數據	基準	輸入數據	基準
就65%錫精礦所採納的價格	每噸13,329美元	參照二零二零年的市場價格	每噸12,494美元	參照二零一九年的市場價格
價格增長(%)	0.2%	自二零零六年起市價的複合年增長率	0.3%	自二零零七年起市價的複合年增長率
稅後折現率(%)	21.1%	根據資本的加權平均成本計算	20.6%	根據資本的加權平均成本計算
現金流預測(年度)	5至20	參照於二零二零年編製之可行性研究報告	4至19	參照於二零一九年編製之可行性研究報告

假定疫苗分發於二零二一年繼續發展，隨著經濟及工業輸出反彈至疫情前水平，預期錫需求將會上升至可觀水平。然而，事實為美國及大多數國家在當前健康危機下仍會處於困境中，及普遍認為疫苗的推廣將會是個長期議題。未來錫的價格將會受疫苗推廣的進展及2019冠狀病毒病變異情況的影響，但該等因素仍為具有高度不明朗性。2019冠狀病毒病對錫礦市場的即時影響將會由於不同地區及國家的交通限制、對工人的額外預防措施、在採礦現場嚴格的物理隔離控制和供應鏈的中

斷，將會有更高的採礦和運輸成本。因此，開採鎢礦的估計利潤受到嚴重擠壓。基於鎢礦的不明朗需求與價格以及不斷上升的開採成本，董事認為鎢礦的勘察及開採將會押後直至隨著疫苗推廣更為確定下經濟復甦能可靠估計鎢的價格及採礦成本。

#### 金融服務及資產管理

由於前景及市況尚不明朗，尤其是鑑於經濟衰退、中美緊張局勢加劇及2019冠狀病毒病疫情，餘下集團已於二零二零財政年度採取審慎的投資策略，故並無錄得分部收益。因此，二零二零財政年度錄得分部虧損約為5.5百萬港元，而去年分部溢利約為9.4百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

#### 金融服務

於二零二零年八月，餘下集團已根據香港法例第163章《放債人條例》通過一間全資附屬公司取得放貸人牌照，且相關程序及其他準備工作已完成。誠如二零二零年中期報告所披露者，原計劃於二零二零年下半年展開放貸業務，因公司內部資源已為收購事項保留，故放貸業務暫時推遲。

鑑於新業務收購將於短時間內成功完成，放貸業務將推遲開展，直至新收購業務出現穩定的跡象且公司資源繼續增長及累積。董事將密切關注我們各業務分部的發展，並策略性地分配公司資源，旨在令股東的回報最大化。

#### 不良債務資產管理

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，餘下集團於不良債務資產管理業務並無錄得投資收益或虧損淨額，概因於2019冠狀病毒病疫情期間，經濟低迷風險日益增加，概無開展收購或出售不良債務資產的交易。不良債務資產（包括不良貸款（「不良貸款」））的價格於二零二零年降至相對較低的水平，由於市場供應充足，預計於可預見未來仍將保持低位。根據中國銀行保險監督管理委員會的數據，於二零二零年前九個月，中國的銀行主要透過出售予第三方不良債務管理人，於資產負債表沖銷不良貸款人民幣1.73萬億元。經審慎評估不良債務資產市場的

各種風險後，董事認為，由於相關風險增加而不明朗回收期內的回報降低，目前收購該等資產於此時機可能並不視為適當。因此，二零二零財政年度業務產生虧損約為3.7百萬港元，主要為此業務營運的經常性成本，而去年則為虧損約5.3百萬港元。

#### 證券投資

受惠於香港的戰略性區位優勢及中國投資市場的發展，餘下集團利用自有資金於二級市場開展證券投資業務，專注投資大型優質企業股票，以獲得資本增值及穩定的股息收入為目標。

於二零二零年十二月三十一日，投資組合的賬面值(於綜合財務狀況表中入賬為按公允值計入損益之金融資產)約為7.9百萬港元，而於二零一九年十二月三十一日約為10.1百萬港元。該等上市證券投資的持有情況保持不變，彼等均為香港上市股本證券，而其賬面值均不超過餘下集團總資產的5%或以上。董事認為，鑑於該地區的現行投資環境，持有該等投資組合符合董事採取的審慎投資策略。

由於2019冠狀病毒病疫情期間的市場波動及我們投資組合的上市證券投資股價下跌，二零二零財政年度錄得公允值投資虧損淨額約1.8百萬港元，而去年為約0.6百萬港元。由於證券市場仍不明朗，董事目前並不預期於可預見將來餘下集團會出售或增加其投資組合。

#### 終止商品貿易業務

於二零二零年五月五日，董事局決議根據新加坡法例申請註銷餘下集團之間接全資附屬公司Sino United Energy Pte. Ltd. (「**Sino United**」)，主要從事商品貿易業務及證券交易業務(「**註銷**」)。由於Sino United為餘下集團唯一從事商品貿易業務的附屬公司，故餘下集團亦已終止進行商品貿易業務。

如餘下集團二零一九年年報的管理層討論及分析章節所披露，由於二零一九年以來石油價格異常波動對供應商向餘下集團供應石油及／或其他石油產品的供應條款產生不利影響，致使該分部的商品貿易業務幾乎無商業吸引力，故此，餘下集團管理層自二零一九年以來並無積極從事任何有關貿易活動。因此，於截至二零一九



年及二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無錄得商品貿易業務收益。於二零二零財政年度商品貿易業務所產生虧損約0.3百萬港元因此由餘下集團的總部所承擔，而去年同期錄得虧損約7.2百萬港元。

如二零二零年中期報告的管理層討論及分析章節所披露，於二零二零年四月，由於在2019冠狀病毒病期間實質上已無庫存空間儲存過剩的成桶油，美國（「美國」）五月原油期貨合約的價格有史以來首次跌至每桶負37.63美元（「美元」）。該市場因新加坡之一大石油貿易巨頭提交破產保護而進一步受挫，據文章報道，該石油貿易巨頭在原油期貨貿易方面蒙受數億美元的虧損。鑑於油價更加無法預測及原油及石油產品的需求空前下降，董事局認為，從事石油及其他商品之貿易已不再具備任何商業吸引力，原因為該業務具有風險且回報率較低。董事局認為，於本階段終止商品貿易業務乃符合餘下集團及其股東之整體最佳利益，因此餘下集團將能夠分配更多資源及管理精力於餘下集團之其他業務活動及／或探討新業務線，旨在為股東提供更佳回報。

董事局認為，由於餘下集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無錄得商品貿易業務收益，故註銷及終止商品貿易業務將對餘下集團之財務表現及營運概無任何重大不利影響。

註銷詳情載於餘下集團日期為二零二零年五月五日之公告。

#### 非常重大收購

二零二零年十二月二十四日，餘下集團之一間全資附屬公司與Stone Wealth Limited（「賣方」）訂立兩份有條件股份購買協議，以收購(i) Sky Build Limited（「Sky Build」）之全部已發行股本，其間接持有錦州嘉馳之100%股權（連同Sky Build及其全資附屬公司，統稱「錦州目標集團」），現金代價為人民幣554百萬元，錦州嘉馳在中國遼寧省錦州市持有一個單層地下商場（「錦州購物中心」），並從事購物中心業務（「錦州購物中心業務」）；及(ii) Superb Power Enterprises Limited（「Superb Power」）之全部已發行股本，其間接持有廣州融智之100%股權（連同Superb Power及其全資附屬公司，統稱「廣州目標集團」），結算方式將透過更替廣州融智於二零二零年九月



三十日應收一組關聯公司／方(由賣方之最終實益擁有人控制)之即期帳戶結餘金額約人民幣1,437百萬元之還款責任至餘下集團。廣州融智在中國廣東省廣州市持有一個兩層地下商場(「廣州購物中心」)，並從事購物中心業務(「廣州購物中心業務」)。

鑑於錦州購物中心業務及廣州購物中心業務之業務、營運及收入模式呈現的共同特徵，餘下集團認為，收購事項乃其物業投資業務向商業零售物業的自然延伸。由於代價將動用餘下集團內部資源悉數結付，因此，收購事項被視作與餘下集團有關其物業投資業務的現有業務策略一致(為擴大其物業組合)，且亦與餘下集團的資源相符。

於完成收購事項後，錦州購物中心及廣州購物中心將由經擴大集團持作為投資物業及錦州目標集團及廣州目標集團的業績將併入經擴大集團之賬目並列於其物業投資分部項下。

收購事項之詳情載於餘下集團日期二零二零年十二月二十四日之公告及餘下集團日期為二零二一年三月二十六日之通函。

## 財務回顧

### 資本架構

於二零二零財政年度，餘下集團的綜合資產淨值約為1,551.3百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日的綜合資產淨值約1,543.4百萬港元增加約7.9百萬港元。自去年年底以來並無股份變動。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有5,250,019,852股每股面值0.05港元的已發行股份，而餘下集團擁有人應佔權益總額約為1,548.7百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,540.6百萬港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零二零財政年度，餘下集團銀行結餘及現金約為484.0百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約541.0百萬港元)、流動資產約為1,460.7百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,618.1百萬港元)、流動負債約為131.2百萬港元(於二

零一九年十二月三十一日：約244.4百萬港元)。流動比率為11.13倍(附註1)(於二零一九年十二月三十一日：6.62倍)。於二零二零財政年度，餘下集團流動資產淨值約為1,329.5百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,373.8百萬港元)。

於二零二零財政年度，餘下集團債務融資總額約為3.6百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：無)，及二零二零財政年度概無非流動債務融資額(於二零一九年十二月三十一日：無)。

餘下集團負淨債務(附註2)約為480.3百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：負淨債務約420.1百萬港元)及權益總額約為1,551.3百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,543.4百萬港元)。因此，於期末之資產負債比率(附註3)為0.002(於二零一九年十二月三十一日：無)。

附註：

1. 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
2. 淨債務 = 借貸 + 其他貸款 - 銀行結餘及現金
3. 資產負債比率 = 計息借貸總額 / 權益總額

餘下集團融資及庫務管理活動目標是確保足夠的資金流動性以滿足業務經營需要及各項投資計劃。

#### 資本承擔

於二零二零財政年度，餘下集團並無重大資本承擔，亦無參與主要投資或購入資本資產之任何未來計劃(於二零一九年十二月三十一日：無)。

#### 集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無銀行借貸由投資物業作抵押(於二零一九年十二月三十一日：無)。

#### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債(於二零一九年十二月三十一日：無)。

#### 外匯風險

餘下集團財務報表的報告幣種為港元，而餘下集團主要以港元、美元、英鎊及人民幣進行業務交易。由於港元匯率與美元匯率掛鈎，因此美元資產及交易並無重

大匯兌風險。然而，餘下集團英國及中國附屬公司的資產、負債及交易主要分別以英鎊及人民幣計值，就此而言，於年末作財務換算時則需面對匯兌風險。

餘下集團已實行政策及指引管理匯兌風險，同時，中國附屬公司均能夠產生足夠收益以應付其當地貨幣的費用支出。因此，餘下集團管理層認為餘下集團所承受的潛在外匯風險相對有限。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有28名(於二零一九年十二月三十一日：33名)僱員，其中約85.7%(於二零一九年十二月三十一日：84.8%)位於香港，而餘下僱員位於中國。

餘下集團認同僱員為餘下集團成功的關鍵。餘下集團的薪酬政策按每名員工的表現及根據不同地區的薪金情況而定，並會每年定期檢討。

除強制性公積金及醫療保險外，餘下集團已採納購股權計劃，據此亦會根據個別表現評估向董事及合資格僱員授出購股權以資獎勵。董事局認為，餘下集團與僱員之間維持良好的關係。

#### **B. 截至二零二一年十二月三十一日止年度**

餘下集團於二零二一財政年度的收益約為304.2百萬港元，分別較二零二零財政年度的收益約18.7百萬港元大幅增加1,526.7%。有關增加主要由餘下集團於一般正常業務過程中在中國新收購的購物中心業務所帶來的租金收入及物業管理及有關服務收入，及銷售商舖經營權之收入所貢獻，以及銷售醫療設備及地板材料收益增加。此外，證券投資的投資收益淨額亦轉虧為盈，由二零二零財政年度約1.8百萬港元的投資虧損淨額改善為二零二一財政年度的投資收益淨額約為1.0百萬港元，反映2019冠狀病毒病疫情受控及環球經濟復甦

下，餘下集團香港上市證券的投資組合的價值上升。雖然收益大幅上升，同時餘下集團也積極實施持續成本節約計劃，但餘下集團於二零二一財政年度仍錄得除稅前虧損約337.7百萬港元，較二零二零財政年度除稅前溢利19.7百萬港元增加1,814.1%，此乃由於以下因素綜合影響所致：

- (i) 投資物業因2019冠狀病毒病疫情爆發的持續負面影響導致公允值減少約156百萬港元；
- (ii) 採礦權減值虧損增加約63.1百萬港元(二零二零財政年度：約92.2百萬港元)；
- (iii) 就收購廣州購物中心(定義見下文)新增約人民幣1,370.0百萬元銀行貸款導致相關之財務成本由二零二零財政年度的約0.3百萬港元增加至二零二一財政年度約122.3百萬港元；
- (iv) 其他收入由二零二零財政年度的約85.2百萬港元減少至二零二一財政年度的約42.7百萬港元，主要由於出售一間於中國杭州持有一項投資物業的附屬公司之應收款項(「杭州應收款項」)於二零二一財政年度已全數收回，令杭州應收款項產生之利息收入相應減少所致；
- (v) 根據預期信貸虧損模式，由於其他應收款項收訖情況改善，二零二一財政年度減值虧損撥回約18.7百萬港元，而二零二零財政年度之減值虧損撥回約為27.1百萬港元；
- (vi) 其他收益及虧損由二零二零財政年度的收益約49.1百萬港元轉為二零二一財政年度的虧損約5.0百萬港元，乃主要由於就業務合併確認識價購買收益(二零二零財政年度：無)和外幣升值導致匯兌淨收益所致；及
- (vii) 由於二零二一財政年度完成收購中國購物中心業務(定義見下文)，令僱員福利開支及其他經營開支分別增加至約36.5百萬港元及64百萬港元(二零二零財政年度：分別為約25.6百萬港元及27.8百萬港元)。

二零二一財政年度的所得稅抵免約28.7百萬港元，此乃包含由杭州應收款項產生的利息收入之所得稅，及因預期信貸虧損模式減值虧損撥回而產生遞延稅項撥回，而二零二零財政年度則為所得稅抵免約9.3百萬港元。

計入上述所得稅開支及減去非控股權益，餘下集團錄得餘下集團擁有人應佔虧損由二零二零財政年度的收益約29.5百萬港元增加至二零二一財政年度的虧損約308.4百萬港元。

### 業務回顧

餘下集團主要從事物業投資、地板材料及醫療設備貿易、採礦及勘察天然資源、及金融服務及資產管理業務。

#### (1) 物業投資

##### 中國購物中心業務

於二零二零年十二月二十四日，餘下集團之一間全資附屬公司與Stone Wealth Limited(「賣方」)訂立兩份有條件股份購買協議，以收購(i)Sky Build Limited(「Sky Build」)之全部已發行股本，其間接持有錦州嘉馳(連同Sky Build及其全資附屬公司，統稱「錦州目標集團」)之100%股權，現金代價為人民幣554百萬元。錦州嘉馳在中國遼寧省錦州市持有一個單層地下商場(「錦州購物中心」)，並從事購物中心業務(「錦州購物中心業務」)；及(ii) Superb Power Enterprises Limited(「Superb Power」)之全部已發行股本，其間接持有廣州融智(連同Superb Power及其全資附屬公司，統稱「廣州目標集團」)之100%股權，結算方式為更替廣州融智於二零二零年九月三十日應收一組關聯公司／方(其由賣方之最終實益擁有人控制)之即期賬戶結餘金額約人民幣1,437百萬元之還款責任至餘下集團。廣州融智在中國廣東省廣州市持有一個兩層地下商場(「廣州購物中心」)，並從事購物中心業務(「廣州購物中心業務」)。

及後，以上二個收購項目(統稱「收購事項」)均於二零二一年四月二十三日完成。於完成收購事項後，錦州目標集團及廣州目標集團成為餘下集團之全資附屬公司並將其財務表現合併入餘下集團之賬目，而錦州購物中心及廣州購

中心被列餘下集團持作的投資物業。其有關詳情分別載於餘下集團日期為二零二零年十二月二十四日、二零二一年二月八日及二零二一年四月二十三日之公告以及餘下集團日期為二零二一年三月二十六日之通函。

於二零二一年十月二十七日，餘下集團之一間全資附屬公司與賣方訂立一份股份購買協議，以收購Willease Limited之全部已發行股本。Willease間接持有安陽江川公共設施有限公司（「安陽江川」）之100%已發行股本（連同Willease及其全資附屬公司，統稱「安陽目標集團」），基本代價為人民幣370,000,000元。安陽江川在中國河南省安陽市持有一個雙層地下購物中心（「安陽購物中心」），並從事購物中心業務（「安陽購物中心業務」）。收購安陽目標集團事項於二零二一年十一月完成。於完成收購事項後，安陽目標集團成為餘下集團之全資附屬公司，其業績合併入餘下集團之賬目，而安陽購物中心已作為餘下集團持有的投資物業入賬。其有關詳情分別載於餘下集團日期為二零二一年十月二十七日之公告以及餘下集團日期為二零二一年十一月三十日之通函。

安陽購物中心業務，連同錦州購物中心業務及廣州購物中心業務，統稱「中國購物中心業務」。

錦州購物中心、廣州購物中心及安陽購物中心的業務及經營模式主要涉及向服裝、配飾、家居用品以及食品及飲料之零售商及批發商租賃商舖及購物中心內的其他場所，以進行營銷及推廣活動。其自租金收入及向租戶提供物業管理服務（包括商場安全、維護及維修、管理三間購物中心的營運）獲取收益。餘下集團持有三間購物中心作為投資物業及開展主要涉及租賃及物業管理服務的日常營運，產生租金及物業管理收入。

此外，就廣州購物中心而言，根據與其租戶的若干合約，商舖的經營權可於指定租期後轉讓至有關租戶。這一點以及廣州購物中心的租賃團隊進行的銷售推廣及租賃活動產生來自轉讓商舖經營權之額外收益。於二零二一財政年

度，完成於二零二一年收購廣州購物中心之前訂立的既有合約，導致轉讓購物中心商舖經營權時產生收益。收益通常在經營權的控制權獲轉讓，以及買方簽署交收確認函時確認。餘下集團仍可收取已售樓面面積的物業管理費。

買方主要為個人投資者或租戶，並為在商舖經營零售業務的商人。彼等為獨立於餘下集團及其關連人士的第三方。銷售經營權的代價以(其中包括)每平方米的市價為基礎，並參考廣州購物中心附近的類似零售購物中心或商業物業釐定。使用期限一般達35年，在此期間，買方有權出租或轉售商舖，惟必須事先獲得廣州融智的同意。

餘下集團一直在採取多元化業務策略。收購安陽、錦州及廣州三個購物中心之事項已於二零二一年完成，其符合餘下集團的策略發展，並將為餘下集團提供機會以拓展購物中心網絡及擴大其購物中心業務的區域覆蓋範圍及規模。預期餘下集團購物中心的推廣活動、營銷活動及品牌建設將更為有效且具成本效益。安陽購物中心位於中國中部地區，而於錦州和廣州的購物中心分別位於中國東北地區及南部地區。收購項目將使餘下集團的購物中心網路在中國中部，東北地區及南部地區擁有戰略地位，並在中國的上述地區進行地域性擴張及可能擴大其市場份額。而受益於購物中心各區管理層的專長及經驗，預計中國購物中心業務各區管理層可以交流寶貴的市場資料、商業信息及管理經驗，包括與租戶及店鋪業主的關係及網路、購物中心的運營、管理策略及經驗以及監管合規，以提升餘下集團整體購物中心業務的表現。

於收購三個購物中心之前，由於2019冠狀病毒病爆發而實施的封鎖限制導致各業務分部及地區的產品及服務需求減少，致使餘下集團收益遞減且其各項業務分部之經營轉差；為抵抗疫情以及其對經濟產生之影響，餘下集團董事認為，多元化業務策略是彌補餘下集團於進行收購事項之前之低營運水準及扭



轉其財務表現的關鍵所在。此外，董事認為以上三個收購項目將提供穩定經營溢利及現金流量，為提升餘下集團營運水準之緊急彌償措施，並預期餘下集團將自整合安陽購物中心，錦州購物中心及廣州購物中心業務之優勢獲益。

中國購物中心業務主要從事租賃及管理安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心之業務營運。截至二零二一年十二月三十一日，三個購物中心詳情載列如下：

購物中心	總建築面積 (約平方米)	可出租 樓面面積 (約平方米)	已出租 樓面面積 (約平方米)
安陽購物中心 中國安陽地一購物街 購物中心	25,310	24,815	17,924
錦州購物中心 中國錦州地一大道購物 中心	40,765	38,809	36,140
廣州購物中心 中國廣州地一大道購物 中心一期及二期	89,415	37,570	18,747

截至三個收購事項各自之完成日至二零二一年十二月三十一日止期間，中國購物中心業務之收益主要來自商舖及場地空間租戶之租金收入和物業管理及有關服務收入，與及銷售商舖經營權之收入合共約260.4百萬港元，當中廣州購物中心銷售商舖經營權貢獻了217.8百萬港元，其性質為收入，於餘下集團一般正常業務過程中產生。銷售商舖經營權屬於餘下集團一般正常業務過程

的一部分，因為有關交易乃產生自與廣州購物中心的租戶訂立的合約的若干條款及／或透過廣州融智的租賃團隊的銷售推廣及租賃活動所得。儘管於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度確認了銷售收益，有關收益乃產生自銷售商舖經營權的既有合約，有關合約於先前在廣州購物中心仍受賣方控制時訂立，而有關銷售構成廣州融智一般正常業務過程的一部分。

餘下集團的申報會計師確認，將於餘下集團一般正常業務過程中銷售廣州購物中心商舖的經營權入賬列作收益乃為符合公認會計準則的做法。由於銷售性質屬收益，所以有關收益的應付增值稅款的性質亦為收益。另外，由於銷售商舖經營權並非銷售土地使用權，因此並無支付或被要求支付土地增值稅。

廣州購物中心為中國的地下民間空防物業。鑑於該物業的性質，轉讓購物中心內的商舖的經營權並非銷售土地使用權，而是銷售商舖的經營權。於完成收購事項後，廣州購物中心亦被餘下集團持作及入賬為投資物業，因為有關商舖已被出租或其經營權(而非土地所有權)已被轉讓，因此不作為存貨入賬。

於二零二一年十二月三十一日，安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心的投資物業公允值分別為約615.2百萬港元，約841.4百萬港元及約2,027.9百萬港元。

因此，分部整體業績虧損為約274.2百萬港元，乃主要由於2019冠狀病毒病疫情爆發所帶來的持續負面影響導致投資物業公允值減少約156百萬港元及就收購廣州購物中心新增約人民幣1,370.0百萬元銀行貸款導致二零二一財政年度產生了約122.3百萬港元的財務成本所致。

## (2) 地板材料及醫療設備貿易

餘下集團於二零二一年下半年與海外客戶展開地板材料貿易業務，並於二零二一財政年度錄得25.3百萬港元之收益。

餘下集團於中國營運醫療設備貿易業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部份為一般醫療設備消耗用品及光學醫療儀器以及其相關零件(「醫療產品」)，餘下集團經營所處市場競爭激烈。

於二零二零年上半年2019冠狀病毒病疫情封鎖期間，許多非疫情相關的光學醫療儀器被迫暫停銷售，封鎖措施在二零二零年底至二零二一年初疫情受控下逐步解除。儘管如此，2019冠狀病毒病疫情為醫療產品之銷售帶來負面影響，令二零二一財政年度的收益減少至約17.5百萬港元，較二零二零財政年度約20.5百萬港元減少14.6%。二零二一財政年度之分部虧損增加27.8%至約2.3百萬港元，而二零二零財政年度則為虧損約1.8百萬港元。

### (3) 採礦及勘察天然資源

目前，餘下集團持有蒙古國三個鎢礦項目的四個採礦權許可證（「採礦權」）。採礦及勘察天然資源業務分部於二零二一財政年度並未錄得收益，概因接洽中的眾多投資者因2019冠狀病毒病疫情及其隨後的封鎖措施而擱置商談。多項因素包括工廠停工、生產線停頓、2019冠狀病毒病反覆及持續出現變種病毒，導致市場需求縮減，令若干潛在採礦合作夥伴或投資者因而於二零二一財政年度喪失投資有關分部的興趣。

各種防疫措施更令物流困難及開採與運輸成本大幅攀升，加上天然含量的不確定性及開採至出售的延後期均對採礦權估值構成負面影響。

鎢礦項目的預測收入與成本邊際利潤比因而下降，使餘下集團自行開展採礦業務及生產的商業可行性降低。經參考現有預測模型下的採礦權估值及餘下集團直至最後實際可行日期可得的資料，採礦權的賬面值由於二零二零年十二月三十一日約81.8百萬港元進一步減值至於二零二一年十二月三十一日約18.7百萬港元。因此，二零二一財政年度確認的採礦權之減值虧損約為63.1百萬港元。於二零二零財政年度，採礦權之減值虧損約為92.2百萬港元。與此同時，餘下集團仍在不斷物色潛在投資者洽談出售採礦權事宜。

### (4) 金融服務及資產管理

由於前景及市況尚不明朗，尤其是鑑於經濟復甦受2019冠狀病毒病疫情反復及中美緊張局勢加劇所影響，餘下集團已於二零二一財政年度採取審慎的金融投資

策略，故並無錄得分部收益。因此，二零二一財政年度錄得分部虧損約為1.7百萬港元，相比去年分部虧損約為5.5百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

#### 金融服務

於二零二零年八月，餘下集團已根據香港法例第163章《放債人條例》通過一間全資附屬公司取得放貸人牌照，且相關營運流程及其他準備工作已完成。鑑於在二零二一財政年度完成收購中國購物中心業務及我們希望保留資金開拓其他物業相關的新業務，放貸業務將推遲開展，直至新業務出現穩定的跡象且餘下集團之資源繼續增長及累積。董事將密切關注我們各業務分部的發展，並策略性地分配公司資源，旨在令餘下集團股東的回報最大化。

#### 不良債務資產管理

於二零二一財政年度，餘下集團於不良債務資產管理業務並無錄得投資收益或虧損淨額，概因於2019冠狀病毒病疫情期間，經濟低迷風險日益增加，概無開展收購或出售不良債務資產的交易。不良債務資產(包括不良貸款)的價格於二零二零年降至相對較低的水準，由於市場供應充足，預計於可預見未來仍將保持低位。

經審慎評估不良債務資產市場的各種風險後，董事認為，由於相關風險增加而不明朗回收期內的回報降低，目前收購不良債務資產於此時機可能並不視為適當。因此，於二零二一財政年度業務產生虧損約為2.6百萬港元，主要為營運業務的經常性成本，而二零二零財政年度的虧損則為約3.7百萬港元。董事將繼續評估餘下集團是否應繼續進行不良資產投資，若然，則確定進行該項投資的時間。

#### 證券投資

受惠於香港的戰略性區位優勢及中國投資市場的發展，餘下集團利用自

有資金於二級市場開展證券投資業務，專注投資大型優質企業股票，以獲得資本增值及穩定的股息收入為目標。

於二零二一年十二月三十一日，投資組合的賬面值(於簡明綜合財務狀況表中入賬為按公允值計入損益之金融資產)約為8.5百萬港元，較二零二零年十二月三十一日約為7.9百萬港元的賬面值高出約7.6%。該等上市證券投資的持有情況保持不變，彼等均為香港上市股本證券，而其賬面值均不超過餘下集團總資產的5%或以上。

餘下集團香港上市證券的投資組合的價值上升，於二零二一財政年度錄得公允值投資收益淨額約1.0百萬港元，而二零二零財政年度則為投資虧損淨額約1.8百萬港元。

## 財務回顧

### 資本架構

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的綜合資產淨值約為1,279.1百萬港元，較於二零二零年十二月三十一日的綜合資產淨值約1,551.3百萬港元減少約272.2百萬港元。自去年年底以來並無股份變動。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有5,250,019,852股每股面值0.05港元的已發行股份，而餘下集團擁有人應佔權益總額約為1,227.0百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約1,548.7百萬港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的銀行結餘及現金約為246.4百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約484.0百萬港元)、流動資產約為380.6百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約1,460.7百萬港元)、流動負債約為2,139百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約131.2百萬港元)。流動比率為0.18倍(附註1)(於二零二零年十二月三十一日：11.13倍)。於二零二一財政年度末，餘下集團流動負債淨值約為1,758.4百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：流動資產淨值約1,329.5百萬港元)。

於二零二一財政年度，餘下集團債務融資總額約為1,678.6百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約3.6百萬港元)，及於二零二一財政年度概無非流動債務融資(於二零二零年十二月三十一日：無)。餘下集團淨債務(附註2)約為1,432.3百萬港元

(於二零二零年十二月三十一日：負淨債務約480.3百萬港元)及權益總額約為1,279.1百萬港元(於二零二零年十二月三十一日：約1,551.3百萬港元)。因此，於二零二一財政年度末之資產負債比率(附註3)為1.31(於二零二零年十二月三十一日：0.002)。

附註：

1. 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
2. 淨債務 = 借貸 - 銀行結餘及現金
3. 資產負債比率 = 計息借貸總額 / 權益總額

餘下集團融資及庫務管理活動目標是確保足夠的資金流動性以滿足業務經營需要及各項投資計劃。

#### 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔，亦無參與有關主要投資或購入資本資產之任何未來計劃(於二零二零年十二月三十一日：無)。

#### 集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團銀行借貸約1,675.6百萬港元由餘下集團若干資產，包括投資物業及一間全資附屬公司的股權作抵押(於二零二零年十二月三十一日：無)。

#### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債(於二零二零年十二月三十一日：無)。

#### 外匯風險

餘下集團財務報表的報告幣種為港元，而餘下集團主要以港元、美元、英鎊及人民幣進行業務交易。由於港元匯率與美元匯率掛鈎，因此美元資產及交易並無重大匯兌風險。然而，餘下集團英國及中國附屬公司的資產、負債及交易主要分別以英鎊及人民幣計值，就此而言，於二零二一財政年度末作財務換算時則需面對匯兌風險。

餘下集團已實行政策及指引管理匯兌風險，同時，中國附屬公司均能夠產生足夠收益以應付其當地貨幣的費用支出。因此，餘下集團管理層認為餘下集團所承受的潛在外幣風險相對有限。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有184名（於二零二零年十二月三十一日：28名）僱員，其中約11.4%（於二零二零年十二月三十一日：85.7%）位於香港，而餘下僱員位於中國。

餘下集團認同僱員為餘下集團成功的關鍵。餘下集團的薪酬政策按每名員工的表現及根據不同地區的薪金情況而定，並會每年定期檢討。除強制性公積金及醫療保險外，餘下集團已採納購股權計劃，據此亦會根據個別表現評估向董事及合資格僱員授出購股權以資獎勵。董事局認為，餘下集團與僱員之間維持良好的關係。

### C. 截至二零二二年十二月三十一日止年度

餘下集團於二零二二財政年度的收益約為148.6百萬港元，較二零二一財政年度的收益約304.2百萬港元大幅減少51.2%。有關減少主要由於餘下集團於一般正常業務過程中在中國的購物中心業務及店舖經營權銷售產生的收入減少所致，但銷售地板材料收益增加緩衝了跌幅。收益大幅減少，且儘管餘下集團積極實施持續成本節約計劃，但餘下集團於二零二二財政年度仍錄得除稅前虧損約1,568.0百萬港元，較二零二一財政年度除稅前虧損337.7百萬港元增加364.3%，此乃由於以下因素綜合影響所致：

- (i) 投資物業因2019冠狀病毒病疫情爆發的持續負面影響導致公允值減少約648百萬港元；
- (ii) 二零二二財政年度有關收購廣州購物中心（定義見下文）的銀行貸款約人民幣1,350.0百萬元導致財務成本由二零二一財政年度的約122.3百萬港元增加至二零二二財政年度約169.5百萬港元；



- (iii) 無形資產減值41.5百萬港元；及
- (iv) 於二零二二財政年度就擔保合約作出約683.5百萬港元之撥備，該等擔保是由廣州購物中心及錦州購物中心(定義見下文)的直接控股公司向境內銀行就第三方貸款提供的擔保，而賣方在餘下集團收購兩家購物中心的控股公司時沒有向餘下集團披露該等擔保。

於二零二二財政年度所得稅抵免約150.7百萬港元。計入上述所得稅及減去非控股權益，餘下集團錄得餘下集團擁有人應佔虧損由二零二一財政年度的約308.4百萬港元增加至二零二二財政年度的約1,416.8百萬港元。

### 業務回顧

餘下集團主要從事物業投資、地板材料及醫療設備貿易、採礦及勘察天然資源、及金融服務及資產管理業務。

#### (1) 物業投資

##### 中國購物中心業務

餘下集團在中國全資擁有三個購物中心，包括(i)在中國遼寧省錦州市一個單層地下商場(「錦州購物中心」)，並從事購物中心業務(「錦州購物中心業務」)；(ii)在中國廣東省廣州市一個兩層地下商場(「廣州購物中心」)，並從事購物中心業務(「廣州購物中心業務」)；及(iii)在中國湖南省安陽市一個雙層地下購物中心(「安陽購物中心」)，並從事購物中心業務(「安陽購物中心業務」)。

安陽購物中心業務，連同錦州購物中心業務及廣州購物中心業務，統稱「中國購物中心業務」。

錦州購物中心、廣州購物中心及安陽購物中心的業務及經營模式主要涉及向服裝、配飾、家居用品以及食品及飲料之零售商及批發商租賃商舖及購物中心內的其他場所，以進行營銷及推廣活動。其自租金收入及向租戶提供物業

管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理三間購物中心的營運)獲取收益。餘下集團持有三間購物中心作為投資物業及開展主要涉及租賃及物業管理服務的日常營運，產生租金及物業管理收入。

此外，就廣州購物中心而言，根據與其租戶的若干合約，商舖的經營權可於指定租期後轉讓至有關租戶。這一點以及廣州購物中心的租賃團隊進行的銷售推廣及租賃活動產生來自轉讓商舖經營權之額外收益。於二零二二財政年度，於二零二一年收購廣州購物中心的控股公司之前訂立的既有合約因2019冠狀病毒病關係沒有進一步完成成交，導致沒有錄得轉讓購物中心商舖經營權所產生的收益(二零二一年：約217.8百萬港元)。

餘下集團一直在採取多元化業務策略。收購安陽、錦州及廣州三個購物中心之事項已於二零二一年完成，其符合餘下集團的策略發展，並已為餘下集團提供機會以拓展購物中心網絡及擴大其購物中心業務的區域覆蓋範圍及規模。預期餘下集團購物中心的推廣活動、營銷活動及品牌建設將更為有效且具成本效益。安陽購物中心位於中國中部地區，而於錦州和廣州的購物中心分別位於中國東北地區及南部地區。收購項目使餘下集團的購物中心網絡在中國中部，東北地區及南部地區擁有戰略地位，並在中國的上述地區進行地域性擴張及可能擴大其市場份額。

中國購物中心業務主要從事租賃及管理安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心之業務營運。截至二零二二年十二月三十一日，三個購物中心詳情載列如下：

購物中心	總建築面積 (約平方米)	可出租 樓面面積 (約平方米)	已出租 樓面面積 (約平方米)
安陽購物中心 中國安陽地一購物街 購物中心	25,310	24,815	17,924
錦州購物中心 中國錦州地一大道購物 中心	40,765	38,809	35,055
廣州購物中心 中國廣州地一大道購物 中心一期及二期	89,415	37,570	17,142

於二零二二財政年度，中國購物中心業務之收益主要來自商舖及場地空間租戶之租金收入和物業管理及有關服務收入合共約55.8百萬港元。

於二零二二年十二月三十一日，安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心的投資物業公允值分別為約474百萬港元、約662百萬港元及約1,462百萬港元。

因此，分部整體業績虧損為約1,520.6百萬港元，相比二零二一財政年度的虧損約274.2百萬港元增加約454.5%，乃主要由於擔保合約的撥備約683.5百萬港元、2019冠狀病毒病疫情爆發的持續負面影響導致投資物業公允值減少約648.0百萬港元及有關收購廣州購物中心的約人民幣1,350.0百萬元銀行貸款導致二零二二財政年度產生了約169.5百萬港元的財務成本所致。

### (2) 地板材料及醫療設備貿易

餘下集團於二零二一年下半年與海外客戶展開地板材料貿易業務，並於二零二二財政年度錄得約83.4百萬港元之收益，較二零二一財政年度的約25.3百萬港元增加229.6%。餘下集團銷售地板材料產品予海外客戶並出口產品至美國及印度等市場。利用與餘下集團中國購物中心業務之潛在協同效益，我們期望可藉購物中心租戶及顧客網絡創造收益及拓展我們地板、天花及其他裝飾品在國內之銷售。

餘下集團於中國營運醫療設備貿易業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部份為一般醫療設備、消耗用品及光學醫療儀器以及其相關零件(「醫療產品」)，故餘下集團營運所在市場競爭激烈。2019冠狀病毒病疫情為醫療產品之銷售仍帶來負面影響，令二零二二財政年度的收益減少至約9.9百萬港元，較二零二一財政年度約17.5百萬港元減少43.4%。二零二二財政年度醫療設備貿易業務之分部收益約0.3百萬港元，而二零二一財政年度則為虧損約2.3百萬港元。

### (3) 採礦及勘察天然資源

目前，餘下集團持有蒙古國三個鎢礦項目的四個採礦權許可證(「採礦權」)。採礦及勘察天然資源業務分部於二零二二財政年度並未錄得收益，概因接洽中的眾多投資者因2019冠狀病毒病疫情及其隨後的封鎖措施而擱置商談。多項因素包括工廠停工、生產線停頓、2019冠狀病毒病反覆，導致市場需求縮減，令若干潛在採礦合作夥伴或投資者因而於二零二二財政年度喪失投資有關分部的興趣。

採礦權的賬面值於二零二二年十二月三十一日約為18.7百萬港元。餘下集團仍在不斷物色潛在投資者洽談出售採礦權事宜。

### (4) 金融服務及資產管理

由於前景及市況尚不明朗，尤其是鑑於經濟復甦受2019冠狀病毒病疫情反覆及中美緊張局勢所影響，故並未錄得分部收益。餘下集團已於二零二二財政年度採取

審慎的金融投資策略，因此，二零二二財政年度錄得分部虧損約為3.5百萬港元，而二零二一財政年度分部虧損則約為1.7百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

#### 金融服務

餘下集團通過一間全資附屬公司在香港持有香港法例第163章放債人條例下的放債人牌照。由於市場情況不明朗，放貸業務將推遲開展。

#### 不良債務資產管理

二零二二財政年度業務產生虧損約為2.8百萬港元，主要為營運業務的經常性成本，而二零二一財政年度虧損則為約2.6百萬港元。董事將繼續評估餘下集團是否應繼續進行不良資產投資。

#### 證券投資

於二零二二財政年度，餘下集團出售大部份證券投資，於二零二二財政年度錄得投資虧損淨額約0.5百萬港元，而二零二一財政年度則為投資收益淨額約1.0百萬港元。

### 財務回顧

#### 資本架構

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的綜合負債淨值約為133.8百萬港元，較於二零二一年十二月三十一日的資產淨值約1,279.1百萬港元減少約1,412.9百萬港元。自去年年底以來並無股份變動。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有5,250,019,852股每股0.05港元的已發行股份，而餘下集團擁有人虧絀總額約為135.3百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：擁有人應佔權益約1,277.0百萬港元)。

#### 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的銀行結餘及現金約為215.4百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：約246.4百萬港元)、流動資產約為340.0百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：約380.6百萬港元)、流動負債約為2,776.5百萬港

元(於二零二一年十二月三十一日：約2,139.0百萬港元)。流動比率為0.12倍(附註1)(於二零二一年十二月三十一日：0.18倍)。於二零二二財政年度末，餘下集團流動負債淨值約為2,436.5百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：流動負債淨值約1,758.4百萬港元)。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團債務融資總額約為1,533.3百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：約1,678.6百萬港元)，及二零二二財政年度概無非流動債務融資額(於二零二一年十二月三十一日：無)。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團淨債務(附註2)約為1,317.9百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：淨債務約1,432.3百萬港元)及虧絀總額約為133.8百萬港元(於二零二一年十二月三十一日：權益總額約1,279.1百萬港元)。因此，於二零二二財政年度末之資產負債比率(附註3)為-11.46(於二零二一年十二月三十一日：1.31)。餘下集團融資及庫務管理活動目標是確保足夠的資金流動性以滿足業務經營需要及各項投資計劃。

附註：

1. 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
2. 淨債務 = 借貸 - 銀行結餘及現金
3. 資產負債比率 = 計息借貸總額 / 權益總額

#### 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔，亦無參與有關主要投資或購入資本資產之任何未來計劃(於二零二一年十二月三十一日：無)。

#### 集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團銀行借貸約1,528百萬港元由餘下集團若干資產，包括投資物業及一間全資附屬公司的股權作抵押(於二零二一年十二月三十一日：約1,675.6百萬港元)。

#### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債(於二零二一年十二月三十一日：無)。

### 外匯風險

餘下集團財務報表的報告幣種為港元，而餘下集團主要以港元、美元（「美元」）、英鎊及人民幣進行業務交易。由於港元匯率與美元匯率掛鈎，因此美元資產及交易並無重大匯兌風險。然而，餘下集團英國及中國附屬公司的資產、負債及交易主要分別以英鎊及人民幣計值，就此而言，於二零二二財政年度末作財務換算時則需面對匯兌風險。

餘下集團已實行政策及指引管理匯兌風險，同時，中國附屬公司均能夠產生足夠收益以應付其當地貨幣的費用支出。因此，餘下集團餘下集團管理層認為餘下集團所承受的潛在外幣風險相對有限。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有161名（於二零二一年十二月三十一日：184名）僱員，其中約9.3%（於二零二一年十二月三十一日：11.4%）位於香港，而餘下僱員位於中國及海外。

餘下集團認同僱員為餘下集團成功的關鍵。餘下集團的薪酬政策按每名員工的表現及根據不同地區的薪金情況而定，並會每年定期檢討。除強制性公積金及醫療保險外，餘下集團已採納購股權計劃，據此亦會根據個別表現評估向董事及合資格僱員授出購股權以資獎勵。董事局認為，餘下集團與僱員之間維持良好的關係。



**D. 截至二零二三年六月三十日止六個月期間****財務表現**

餘下集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間的收益約為98.8百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止期間的收益約89.1百萬港元增加11%。有關增加主要由於(i)物業管理及相關服務；及(ii)餘下集團於一般正常業務過程中在中華人民共和國(「中國」)銷售醫療設備產生的收入增加所致，惟部分被銷售地板材料收益減少所抵銷。收益增加，且儘管餘下集團積極實施其持續成本節約計劃，但餘下集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間仍錄得除稅前虧損約741.6百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止同期除稅前虧損約319.9百萬港元增加131.8%，此乃由於以下因素綜合影響所致：

- (i) 投資物業因2019冠狀病毒病疫情後負面影響導致公允值減少約423.8百萬港元；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月期間就擔保合約作出約248.6百萬港元之撥備，該等擔保是由廣州購物中心及錦州購物中心(定義見下文)的直接控股公司向境內銀行就第三方貸款提供的擔保，而賣方在餘下集團收購兩家購物中心的控股公司時沒有向餘下集團披露該等擔保。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間的所得稅抵免約112.2百萬港元。

計入上述所得稅及減去非控股權益，餘下集團錄得餘下集團擁有人應佔虧損由截至二零二二年六月三十日止同期內的約269.3百萬港元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月期間內的約629.8百萬港元。

**業務回顧**

餘下集團主要從事物業投資、地板材料及醫療設備貿易、採礦及勘察天然資源、及金融服務及資產管理業務。

(1) 物業投資

中國購物中心業務

餘下集團在中國全資擁有三個購物中心，包括(i)在中國遼寧省錦州市一個單層地下商場(「錦州購物中心」)，並從事購物中心業務(「錦州購物中心業務」)；(ii)在中國廣東省廣州市一個兩層地下商場(「廣州購物中心」)，並從事購物中心業務(「廣州購物中心業務」)；及(iii)在中國湖南省安陽市一個雙層地下購物中心(「安陽購物中心」)，並從事購物中心業務(「安陽購物中心業務」)。

安陽購物中心業務，連同錦州購物中心業務及廣州購物中心業務，統稱「中國購物中心業務」。

錦州購物中心、廣州購物中心及安陽購物中心的業務及經營模式主要涉及向服裝、配飾、家居用品以及食品及飲料之零售商及批發商租賃商舖及購物中心內的其他場所，以進行營銷及推廣活動。其自租金收入及向租戶提供物業管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理三間購物中心的營運)獲取收益。餘下集團持有三間購物中心作為投資物業及開展主要涉及租賃及物業管理服務的日常營運，產生租金及物業管理收入。

此外，就廣州購物中心而言，根據與其租戶的若干合約，商舖的經營權可於指定租期後轉讓至有關租戶。這一點以及廣州購物中心的租賃團隊進行的銷售推廣及租賃活動產生來自轉讓商舖經營權之額外收益。於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，於二零二一年收購廣州購物中心的控股公司之前訂立的既有合約因2019冠狀病毒病疫情關係沒有進一步完成成交，導致沒有錄得轉讓購物中心商舖經營權時產生收益(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

餘下集團一直在採取多元化業務策略。收購安陽、錦州及廣州三個購物中心之事項已於二零二一年完成，其符合餘下集團的策略發展，並已為餘下集團提供機會以拓展購物中心網絡及擴大其購物中心業務的區域覆蓋範圍及規

模。預期餘下集團購物中心的推廣活動、營銷活動及品牌建設將更為有效且具成本效益。安陽購物中心位於中國中部地區，而於錦州和廣州的購物中心分別位於中國東北地區及南部地區。收購項目使餘下集團的購物中心網路在中國中部，東北地區及南部地區擁有戰略地位，並在中國的上述地區進行地域性擴張及可能擴大其市場份額。

中國購物中心業務主要從事租賃及管理安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心之業務營運。截至二零二三年六月三十日，三個購物中心詳情載列如下：

購物中心	總建築面積 (約平方米)	可出租 樓面面積 (約平方米)	已出租 樓面面積 (約平方米)
安陽購物中心 中國安陽地一購物街購物 中心	25,310	24,815	13,343
錦州購物中心 中國錦州地一大道購物 中心	40,765	38,809	32,372
廣州購物中心 中國廣州地一大道購物 中心一期及二期	89,415	37,571	20,921

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，中國購物中心業務之收益主要來自商舖及場地空間租戶之租金收入和物業管理及有關服務收入約35.4百萬港元。

於二零二三年六月三十日，安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心的投資物業公允值分別為約369.7百萬港元，約586.9百萬港元及約1,121.6百萬港元。

分部整體業績虧損為約729.8百萬港元，相比截至二零二二年六月三十日止同期的虧損約300.5百萬港元增加約142.8%，乃主要由於擔保合約的撥備約248.6百萬港元、2019冠狀病毒病疫情爆發的持續負面影響導致投資物業公允值減少約423.8百萬港元及有關廣州購物中心的約人民幣1,345百萬元銀行貸款導致截至二零二三年六月三十日止六個月期間產生了約81.1百萬港元的財務成本所致。

### (2) 地板材料及醫療設備貿易

餘下集團於二零二一年下半年與海外客戶展開地板材料貿易業務，並於截至二零二三年六月三十日止六個月期間錄得約43.8百萬港元之收益，較截至二零二二年六月三十日止同期的約56.4百萬港元減少約22.3%。餘下集團銷售地板材料產品予海外客戶並出口產品至美國市場。利用與餘下集團中國購物中心業務之潛在協同效益，我們期望可藉購物中心租戶及顧客網絡創造收益及拓展我們地板、天花及其他裝飾品在國內之銷售。

餘下集團於中國營運醫療設備貿易業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部份為一般醫療設備、消耗用品及光學醫療儀器以及其相關零件(「醫療產品」)。截至二零二三年六月三十日止六個月期間內的收益增加至約19.6百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止同期約4.6百萬港元增加約326.1%。截至二零二三年六月三十日止六個月期間醫療設備貿易業務之分部收益約1.7百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止同期則為虧損約2.4百萬港元。

### (3) 採礦及勘察天然資源

目前，餘下集團持有蒙古國三個鎢礦項目的四個採礦權許可證(「採礦權」)。採礦及勘察天然資源業務分部於截至二零二三年六月三十日止六個月期間並未錄得收益，概因接洽中的眾多投資者因2019冠狀病毒病疫情及其隨後的封鎖措施而擱置商

談。多項因素包括工廠停工、生產線停頓、疫情反覆，導致市場需求縮減，令若干潛在採礦合作夥伴或投資者因而於截至二零二三年六月三十日止六個月期間喪失投資有關分部的興趣。

採礦權的賬面值於二零二三年六月三十日約18.7百萬港元。餘下集團仍在不斷物色潛在投資者洽談出售採礦權事宜。

#### (4) 金融服務及資產管理

由於前景及市況尚不明朗，尤其是鑒於經濟復甦受2019冠狀病毒病疫情及中美緊張局勢的持續影響，故並未錄得分部收益。餘下集團已於截至二零二三年六月三十日止六個月期間採取審慎的金融投資策略，因此，截至二零二三年六月三十日止六個月期間錄得分部虧損約為1.3百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止同期分部虧損則約為0.9百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

##### 金融服務

餘下集團通過一間全資附屬公司在香港持有香港法例第163章放債人條例下的放債人牌照。由於市場情況不明朗，放貸業務將推遲開展。

##### 不良債務資產管理

截至二零二三年六月三十日止六個月期間業務產生虧損約為1.2百萬港元，主要為營運業務的經常性成本，而截至二零二二年六月三十日止同期虧損則為約1.0百萬港元。餘下集團董事（「董事」）將繼續評估餘下集團是否應繼續進行不良資產投資。

##### 證券投資

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，餘下集團並無報告證券投資交易，截至二零二三年六月三十日止六個月期間並無錄得投資收益／虧損，而截至二零二二年六月三十日止同期則為投資收益淨額約0.1百萬港元。

## 財務回顧

### 資本架構

於二零二三年六月三十日，餘下集團的綜合負債淨值約為801.5百萬港元，較於二零二二年十二月三十一日的資產淨值約133.8百萬港元增加約667.7百萬港元。自截至二零二三年六月三十日止六個月期間末以來並無股份變動。於二零二三年六月三十日，餘下集團有5,250,019,852股每股0.05港元的已發行股份，而餘下集團擁有人虧絀總額為803.4百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：虧絀約135.3百萬港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，餘下集團的銀行結餘及現金約為174.4百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：約215.4百萬港元)，其流動資產約為284.8百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：約340百萬港元)，及其流動負債約為2,987.9百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：約2,776.5百萬港元)。流動比率為0.10倍(附註1)(於二零二二年十二月三十一日：0.12倍)。於截至二零二三年六月三十日止六個月期間末，餘下集團流動負債淨值約為2,703.1百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：流動負債淨值約2,436.5百萬港元)。

於二零二三年六月三十日，餘下集團債務融資總額約為1,457.9百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：約1,533.3百萬港元)，及於二零二三年六月三十日概無非流動債務融資額(於二零二二年十二月三十一日：無)。

於二零二三年六月三十日，餘下集團淨債務(附註2)約為1,283.5百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：淨債務約1,317.9百萬港元)及虧絀總額約為801.5百萬港元(於二零二二年十二月三十一日：虧絀總額約133.8百萬港元)。因此，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間末之資產負債比率(附註3)為-1.82(於二零二二年十二月三十一日：資產負債比率-11.46)。

餘下集團融資及庫務管理活動目標是確保足夠的資金流動性以滿足業務經營需要及各項投資計劃。

#### 附註：

1. 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
2. 淨債務 = 借款 - 銀行結餘及現金
3. 資產負債比率 = 計息借款總額 / 權益總額

### 資本承擔

於二零二三年六月三十日，餘下集團並無重大資本承擔，亦無參與有關主要投資或購入資本資產之任何未來計劃（於二零二二年十二月三十一日：無）。

### 集團資產抵押

於二零二三年六月三十日，餘下集團銀行借貸約1,453.9百萬港元由餘下集團若干資產，包括投資物業及餘下集團一間全資附屬公司的股權作抵押（於二零二二年十二月三十一日：約1,528百萬港元）。

### 或然負債

於二零二三年六月三十日，餘下集團並無重大或然負債（於二零二二年十二月三十一日：無）。

### 外匯風險

餘下集團的財務報表以港元計值，而餘下集團主要以港元、美元、英鎊及人民幣進行業務交易。由於港元匯率與美元匯率掛鈎，因此美元資產及交易並無重大匯兌風險。然而，餘下集團英國及中國附屬公司的資產、負債及交易主要分別以英鎊及人民幣計值，就此而言，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間末作財務換算時則需面對匯兌風險。

餘下集團已實行政策及指引管理匯兌風險，同時，中國附屬公司均能夠產生足夠收益以應付其當地貨幣的費用支出。因此，餘下集團管理層認為餘下集團所承受的潛在外幣風險相對有限。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，餘下集團有149名（於二零二二年十二月三十一日：161名）僱員，其中約10.1%（於二零二二年十二月三十一日：9.3%）位於香港，而餘下僱員位於中國及海外。



餘下集團認同僱員為餘下集團成功的關鍵。餘下集團的薪酬政策按每名員工的表現及根據不同地區的薪金情況而定，並會每年定期檢討。除強制性公積金及醫療保險外，餘下集團已採納購股權計劃，據此亦會根據個別表現評估向董事及合資格僱員授出購股權以資獎勵。董事局認為，餘下集團與僱員之間維持良好的關係。

**E. 二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及截至二零二三年六月三十日止期間之分部資料**

餘下集團主要於中國從事醫療設備貿易、地板材料貿易、採礦及勘察天然資源、物業投資以及金融服務及資產管理。

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年六月三十日，餘下集團各業務之收益及分部業績概要如下：

	醫療設備 貿易 千港元	地板材料 貿易 千港元	採礦及勘察 天然資源 千港元	物業投資 千港元	金融服務 及資產管理 千港元	中央 未分配項目 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月 三十一日止年度							
分部收益	20,490	-	-	-	-	-	20,490
分部淨投資虧損	-	-	-	-	(1,832)	-	(1,832)
總計	<u>20,490</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,832)</u>	<u>-</u>	<u>18,658</u>
分部業績－ 除稅前溢利／(虧損)	<u>(1,792)</u>	<u>-</u>	<u>(93,876)</u>	<u>-</u>	<u>(5,504)</u>	<u>120,877</u>	<u>19,705</u>
截至二零二一年十二月 三十一日止年度							
分部收益	17,462	25,317	-	260,435	-	-	303,214
分部淨投資收益	-	-	-	-	977	-	977
總計	<u>17,462</u>	<u>25,317</u>	<u>-</u>	<u>260,435</u>	<u>977</u>	<u>-</u>	<u>304,191</u>
分部業績－ 除稅前溢利／(虧損)	<u>(2,304)</u>	<u>14</u>	<u>(64,294)</u>	<u>(274,212)</u>	<u>(1,668)</u>	<u>4,717</u>	<u>(337,747)</u>
截至二零二二年十二月 三十一日止年度							
分部收益	9,864	83,383	-	55,834	-	-	149,081
分部淨投資虧損	-	-	-	-	(512)	-	(512)
總計	<u>9,864</u>	<u>83,383</u>	<u>-</u>	<u>55,834</u>	<u>(512)</u>	<u>-</u>	<u>148,569</u>
分部業績－ 除稅前溢利／(虧損)	<u>252</u>	<u>(4,890)</u>	<u>(731)</u>	<u>(1,520,553)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>(38,582)</u>	<u>(1,567,991)</u>
截至二零二三年六月 三十日止期間							
分部收益	19,609	43,847	-	35,363	-	-	98,819
分部淨投資虧損	-	-	-	-	-	-	-
總計	<u>19,609</u>	<u>43,847</u>	<u>-</u>	<u>35,363</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,819</u>
分部業績－除稅前 溢利／(虧損)	<u>1,674</u>	<u>351</u>	<u>(445)</u>	<u>(729,825)</u>	<u>(1,301)</u>	<u>(12,022)</u>	<u>(741,568)</u>

於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及截至二零二三年六月三十日止期間，餘下集團的收益分別為約18.7百萬港元、304.2百萬港元、148.6百萬港元及98.9百萬港元。

餘下集團的收益由二零二零財政年度的約18.7百萬港元增加約1,530.4%至二零二一財政年度的約304.2百萬港元，主要由於租金收入、物業管理及相關服務收入，以及出售新收購的中國購物中心業務所產生的店舖經營權收入。

餘下集團的收益由二零二一財政年度的約304.2百萬港元減少約51.2%至二零二二財政年度的約148.6百萬港元，主要由於在本集團日常及一般業務過程中，中國購物中心業務所產生的店舖經營權銷售收益減少所致，惟因銷售地板材料收益增加而有所緩解。

餘下集團於截至二零二三年六月三十日止期間的收益約為98.8百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止期間的收益約89.1百萬港元增加11%，有關增加主要由於(i)物業管理及相關服務；及(ii)本集團於一般正常業務過程中在中華人民共和國(「中國」)銷售醫療設備產生的收入增加所致，惟部分被銷售地板材料收益減少所抵銷。

於二零二零財政年度、二零二一財政年度、二零二二財政年度及截至二零二三年六月三十日止期間，餘下集團的除稅前溢利／(虧損)分別為約19.7百萬港元、(337.7百萬港元)、(1,568.0百萬港元)及(741.6百萬港元)。

餘下集團的除稅前溢利由二零二零財政年度的約19.7百萬港元大幅減少約1,814%至二零二一財政年度的除稅前虧損約337.7百萬港元，主要由於2019冠狀病毒病疫情爆發持續帶來不利影響，導致約156百萬港元的投資物業公允值減少。採礦權減值虧損增加至約63.1百萬港元。於二零二一財政年度，融資成本增加122百萬港元，此乃由於收購廣州購物中心而增加銀行貸款約人民幣1,370.0百萬元。

餘下集團的除稅前虧損由二零二一財政年度的約337.7百萬港元大幅增加約364.3%至二零二二財政年度的約1,568.0百萬港元，主要由於2019冠狀病毒病疫情爆發持續帶來不利影響，導致投資物業的公允值減少至約648百萬港元。二零二二財政年度的擔保合約撥備

約683.5百萬港元，此乃由於廣州購物中心及錦州購物中心(定義見下文)的直接控股公司提供擔保向境內銀行就第三方貸款提供的擔保，而賣方在本集團收購兩家購物中心的控股公司時沒有向本集團披露該等擔保。

餘下集團於截至二零二三年六月三十日止期間錄得除稅前虧損約741.6百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止同期除稅前虧損約319.9百萬港元增加131.8%，此乃由於投資物業因2019冠狀病毒病疫情後負面影響導致公允值減少至約423.8百萬港元及於截至二零二三年六月三十日止期間就擔保合約作出約248.6百萬港元之撥備的因素綜合影響所致。

下文載列目標集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表以及目標集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及若干解釋附註(「未經審核綜合財務資料」)。未經審核綜合財務資料乃按未經審核綜合財務資料附註所載基準呈列，並根據 貴公司採納的會計政策及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製。未經審核綜合財務資料乃由董事編製，僅就建議出售事項載入本通函內。本公司的申報會計師開元信德會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」對第II-2至II-8頁所載的未經審核綜合財務資料進行審閱。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核範圍為小，故不能保證核數師會注意到在審核過程中可能發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表任何審核意見。核數師已發出無保留意見審閱報告。

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	50	45	52
投資物業	675,866	575,840	536,709
	<u>675,916</u>	<u>575,885</u>	<u>536,761</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項	2,533	1,623	861
銀行結餘及現金	8,992	7,499	10,632
	<u>11,525</u>	<u>9,122</u>	<u>11,493</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	232,131	208,152	188,670
應計負債及其他應付款項	2,269	1,010	5,190
應付利息	1,060	1,558	1,728
應付稅項	17,935	17,935	17,935
應付餘下集團實體款項	717,164	713,820	765,919
	<u>970,559</u>	<u>942,475</u>	<u>979,442</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(959,034)</u>	<u>(933,353)</u>	<u>(967,949)</u>
<b>總資產減負債</b>	<u>(283,118)</u>	<u>(357,468)</u>	<u>(431,188)</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	1	1	1
儲備	(283,119)	(357,469)	(431,189)
	<u>(283,118)</u>	<u>(357,468)</u>	<u>(431,188)</u>

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5,877	10,658	3,421
其他收入	3	1,065	356
銷售及分銷開支	–	(472)	(369)
行政及其他經營開支	(15,223)	(9,614)	(10,753)
其他虧損	(114,744)	(31,107)	(70,422)
財務成本	(8,278)	(8,655)	(15,172)
所得稅開支	–	–	–
年度虧損	<u>(132,365)</u>	<u>(38,125)</u>	<u>(92,939)</u>
其他全面(開支)／收益			
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(481)</u>	<u>(36,225)</u>	<u>19,219</u>
年度全面開支總額	<u><u>(132,846)</u></u>	<u><u>(74,350)</u></u>	<u><u>(73,720)</u></u>



## 未經審核綜合權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二一年一月一日	1	56,102	(206,375)	(150,272)
年度虧損	–	–	(132,365)	(132,365)
其他全面開支：				
換算海外業務產生之匯兌差額	–	(481)	–	(481)
於二零二一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>55,621</u>	<u>(338,740)</u>	<u>(283,118)</u>
於二零二二年一月一日	1	55,621	(338,740)	(283,118)
年度虧損	–	–	(38,125)	(38,125)
其他全面開支：				
換算海外業務產生之匯兌差額	–	(36,225)	–	(36,225)
於二零二二年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>19,396</u>	<u>(376,865)</u>	<u>(357,468)</u>
於二零二三年一月一日	1	19,396	(376,865)	(357,468)
年度虧損	–	–	(92,939)	(92,939)
其他全面開支：				
換算海外業務產生之匯兌差額	–	19,219	–	19,219
於二零二三年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>38,615</u>	<u>(469,804)</u>	<u>(431,188)</u>

## 未經審核綜合現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前虧損	(132,365)	(38,125)	(92,939)
經調整下列各項：			
財務成本	8,278	8,655	15,172
物業、廠房及設備之折舊	54	–	2
出售物業、廠房及設備收益	(246)	–	–
利息收入	(3)	–	–
投資物業之公允值虧損	114,990	31,107	69,403
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	(9,292)	1,637	(8,362)
按金、預付款項及其他應收款項 減少／(增加)	(621)	816	856
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	1,411	(1,020)	4,122
應付餘下集團實體款項增加	14,128	70,743	12,965
<b>經營所得現金</b>	5,626	72,176	9,581
已付所得稅	–	–	–
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	5,626	72,176	9,581
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備	–	–	(7)
出售物業、廠房及設備之所得款項	301	–	–
<b>投資活動所得／(所用)之現金淨額</b>	301	–	(7)

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
<b>融資活動</b>			
籌集銀行借款之所得款項	1,000	–	–
償還銀行借款	–	–	(30,888)
已付利息	(8,225)	(8,077)	(15,082)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<u>(7,225)</u>	<u>(8,077)</u>	<u>(45,970)</u>
<b>現金及等同現金項目增加／(減少)淨額</b>	(1,298)	64,099	(36,396)
<b>於期初之現金及等同現金項目</b>	12,911	8,992	7,499
<b>換算產生的匯兌差額</b>	<u>(2,621)</u>	<u>(65,592)</u>	<u>39,529</u>
<b>於期末之現金及等同現金項目</b>	<u><u>8,992</u></u>	<u><u>7,499</u></u>	<u><u>10,632</u></u>
<b>現金及等同現金項目結餘分析</b>			
銀行結餘及現金	<u><u>8,992</u></u>	<u><u>7,499</u></u>	<u><u>10,632</u></u>

## 未經審核綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

廣盛投資有限公司(「目標公司」)為於二零一一年十一月十六日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的私人有限公司。截至本通函日期,其為一間投資控股公司,並為太和控股有限公司(「本公司」)的間接全資附屬公司。目標集團主要持有及管理位於英國倫敦的物業,以獲取租金收入。

於二零二四年四月二十三日,本公司(為賣方)訂立買賣協議(「購股協議」),據此,本公司有條件同意向(「買方」)出售目標公司全部已發行股本,總現金代價為50,000,000英鎊(相當於約497,850,000港元)(「建議出售事項」)。

買方由龐先生間接全資擁有,彼為目標公司多間附屬公司的董事。因此,根據上市規則,買方為龐先生的聯繫人,並因此為本公司附屬公司層面的關連人士。

由於出售事項的最高適用百分比率超過75%,根據上市規則第14章,購股協議項下擬進行的交易構成本公司一項非常重大出售事項,因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准的規定。

### 2. 呈列及編製未經審核綜合財務資料的基準

目標集團的未經審核綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製,僅供載入本公司就出售目標公司已發行股本將予發出之通函內。

於二零二三年十二月三十一日,目標集團的流動負債淨額為967,949,000港元。鑑於截至報告日期已清償銀行借款以及本集團建議豁免欠付餘下集團實體的金額,本公司董事認為目標集團有能力持續經營並履行其到期責任。故此,董事認為按持續經營基準編製未經審核綜合財務報表屬恰當。

目標集團的未經審核綜合財務資料(包括目標集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及目標集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度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及解釋附註)已根據本公司及其附屬公司就編製本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的綜合財務報表採納的會計政策編製,符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。

未經審核綜合財務資料乃根據歷史成本法編製,以港元(「港元」)呈列且按持續經營基準。除另有指明外,所有價值均已約整至最接近千位數(千港元)。

目標集團的未經審核綜合財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。

有關編製太和控股有限公司(不包括廣盛投資有限公司及其附屬公司)未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告



### 致太和控股有限公司董事局

我們已完成核證工作，以就編製太和控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(不包括廣盛投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」))於 貴公司董事完成出售後的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，其載於 貴公司刊發日期為二零二四年六月十一日有關出售目標公司全部股權之出售事項(「建議出售事項」)之通函(「通函」)第III-5至III-11頁。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄三載述。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二三年六月三十日的綜合財務狀況及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二三年六月三十日及於二零二二年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團綜合財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團的綜合財務資料(其收錄於 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告內，當中並無刊發審閱及審核報告)，而有關 貴集團綜合財務表現及綜合現金流量的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團的綜合財務資料(其收錄於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報內，當中已刊發審核報告)。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司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章第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。

### 我們的獨立性及質素管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港質素管理準則第1號「執行財務報表審計及審閱或其他核證業務或相關服務委聘之公司之質素管理」，其規定本行佈局、實施及營運一個質素管理系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們先前就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們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之備考財務資料作出核證委聘報告」執行我們的委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段的規定及參照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，我們概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而我們於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明建議出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售事項於所選定供說明用途之較早日期已發生。因此，我們無法保證於二

零二三年六月三十日及截至二零二二年十二月三十一日止年度建議出售事項的實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出的合理核證委聘報告涉及執行程序，以評估 貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料的調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師的判斷，並考慮申報會計師是否了解 貴集團的性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲得的憑證充分及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年六月十一日



以下為太和控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)(於完成出售事項後不包括廣盛投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」))(以下稱為「餘下集團」)於二零二三年六月三十日的說明性未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)的概要，其乃以下文所載附註為基準編製，旨在說明出售目標公司全部股權(「建議出售事項」)的影響，猶如建議出售事項已於二零二三年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及已於二零二二年一月一日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃於作出下文所載有事實支持及直接歸因於建議出售事項的有關建議出售事項的備考調整後，基於本集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團已刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告)而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃於作出下文所載有事實支持及直接歸因於建議出售事項的有關建議出售事項的備考調整後，基於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度年報)而編製。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段及基於彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零二三年六月三十日或任何未來日期的財務狀況或餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度年報所載的本集團歷史財務資料以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	4,266	(52)	4,214
投資物業	2,661,841	(536,709)	2,125,132
無形資產	46,701	–	46,701
採礦權	18,716	–	18,716
使用權資產	3,743	–	3,743
非流動按金	1,502	–	1,502
其他非流動資產	6,000	–	6,000
	<u>2,742,769</u>	<u>(536,761)</u>	<u>2,206,008</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	849	–	849
應收賬款	48,613	–	48,613
其他應收款項、按金及預付款項	61,801	(861)	60,940
銀行結餘及現金	188,344	294,548	482,892
	<u>299,607</u>	<u>293,687</u>	<u>593,294</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	21,977	–	21,977
應計負債及其他應付款項	553,374	(6,918)	546,456
借貸	1,665,048	(188,670)	1,476,378
租賃負債	3,318	–	3,318
應付稅項	100,963	(17,935)	83,028
財務擔保合約	871,354	–	871,354
	<u>3,216,034</u>	<u>(213,523)</u>	<u>3,002,511</u>

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
流動(負債)/資產淨額	(2,916,427)	507,210	(2,409,217)
總資產減流動負債	(173,658)	(29,551)	(203,209)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	257,070	–	257,070
租賃負債	574	–	574
	<u>257,644</u>	<u>–</u>	<u>257,644</u>
<b>負債淨額</b>	<b><u>(431,302)</u></b>	<b><u>(29,551)</u></b>	<b><u>(460,853)</u></b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	262,501	–	262,501
儲備	<u>(695,693)</u>	<u>(29,551)</u>	<u>(725,244)</u>
本公司擁有人應佔權益	(433,192)	(29,551)	(462,743)
非控股權益	<u>1,890</u>	<u>–</u>	<u>1,890</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>(431,302)</u></b>	<b><u>(29,551)</u></b>	<b><u>(460,853)</u></b>

## 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
收益			
客戶合約	119,759	–	119,759
租賃	39,980	(3,421)	36,559
淨投資虧損	(512)	–	(512)
總額	159,227	(3,421)	155,806
其他收入	11,670	(356)	11,314
預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額	(680,233)	1,019	(679,214)
其他收益或虧損	(54,233)	–	(54,233)
存貨之購買及變動	(88,211)	–	(88,211)
僱員福利開支	(38,664)	2,170	(36,494)
其他經營開支	(58,368)	8,952	(49,416)
投資物業公允值變動	(679,152)	69,403	(609,749)
財務成本	(178,153)	15,172	(162,981)
除稅前虧損	(1,606,117)	92,939	(1,513,178)
所得稅抵免	150,716	–	150,716
持續經營業務的年度虧損	(1,455,401)	92,939	(1,362,462)
出售目標集團的虧損	–	(29,551)	(29,551)
年度虧損	(1,445,401)	63,388	(1,392,013)
其他全面開支，扣除所得稅 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	(35,221)	–	(35,221)
年度全面開支總額	(1,490,622)	63,388	(1,427,234)

	本集團 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
以下人士應佔年度虧損：			
貴公司擁有人	(1,454,890)	63,388	(1,391,502)
非控股權益	<u>(511)</u>	<u>—</u>	<u>(511)</u>
	<u>(1,455,401)</u>	<u>63,388</u>	<u>(1,392,013)</u>
以下人士應佔年度全面開支總額：			
貴公司擁有人	(1,489,989)	63,388	(1,426,601)
非控股權益	<u>(633)</u>	<u>—</u>	<u>(633)</u>
	<u>(1,490,622)</u>	<u>63,388</u>	<u>(1,427,234)</u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
<b>經營業務</b>				
除稅前虧損	(1,606,117)	92,939	–	(1,513,178)
經調整下列各項：				
物業、廠房及設備之折舊	1,507	(2)	–	1,505
使用權資產折舊	5,546	–	–	5,546
利息收入	(2,215)	–	–	(2,215)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 淨額	680,233	–	–	680,233
就無形資產已確認之減值虧損	41,460	–	–	41,460
無形資產攤銷	2,659	–	–	2,659
投資物業之公允值虧損	679,152	(69,403)	–	609,749
財務成本	178,153	(15,172)	–	162,981
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	(19,622)	8,362	–	(11,260)
存貨減少	1,974	–	–	1,974
按公允值計入損益之金融資產減少	9,098	–	–	9,098
應收賬款增加	(239)	–	–	(239)
其他應收款項、按金及預付款項 減少／(增加)	45,288	(13,821)	–	31,467
應付賬款增加	(16,229)	–	–	(16,229)
應計負債及其他應付款項 (減少)／增加	19,402	(4,122)	–	15,280
<b>經營所得／(所用)現金</b>	39,672	(9,581)	–	30,091
已付所得稅	(10,309)	–	–	(10,309)
<b>經營業務所得／(所用)之現金淨額</b>	29,363	(9,581)	–	19,782

	本集團 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	建議出售事項 完成後之 餘下集團 千港元
<b>投資活動</b>				
出售目標集團之所得款項淨額	–	–	486,351	486,351
收購物業、廠房及設備	(4,956)	7	–	(4,949)
已收利息	2,215	–	–	2,215
<b>投資活動所得／(所用)之現金淨額</b>	<b>(2,741)</b>	<b>7</b>	<b>486,351</b>	<b>483,617</b>
<b>融資活動</b>				
償還銀行借款	(23,290)	30,888	(188,670)	(181,072)
籌集銀行借款之所得款項	2,634	–	–	2,634
已付利息	(19,821)	15,082	–	(4,739)
償還租賃負債	(5,616)	–	–	(5,616)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>(46,093)</b>	<b>45,970</b>	<b>(188,670)</b>	<b>(188,793)</b>
<b>現金及等同現金項目增加／(減少)</b>				
淨額	(19,471)	36,396	297,681	314,606
於年初之現金及等同現金項目	255,354	–	–	255,354
外幣匯率變動之影響	(12,942)	(39,529)	–	(52,471)
<b>於年末之現金及等同現金項目</b>	<b>222,941</b>	<b>(3,133)</b>	<b>297,681</b>	<b>517,489</b>
<b>現金及等同現金項目結餘分析</b>				
現金及銀行結餘	222,941	(3,133)	297,681	517,489



## 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等結餘乃摘錄自本集團的未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)。
- (2) 該調整指目標集團於二零二三年十二月三十一日的資產及負債取消綜合入賬，猶如建議出售事項已於二零二三年六月三十日完成。該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載有關目標公司於二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合財務資料的審閱報告。
- (3) 該等結餘乃摘錄自截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表(載於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發年報)。
- (4) 該調整指目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現取消綜合入賬，猶如建議出售事項已於二零二二年一月一日完成。該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載有關目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料的審閱報告。

該調整指出售目標集團於二零二二年一月一日完成的備考虧損：

	千港元	千港元
已收取代價		497,850
減：為目標集團出售資產及負債		
物業、廠房及設備	52	
投資物業	536,709	
按金、預付款項及其他應收款項	861	
銀行結餘及現金	10,632	
應計負債及其他應付款項	(5,190)	
應付利息	(1,728)	
應付稅項	(17,935)	
		(523,401)
預計相關交易成本		(4,000)
預計出售目標集團之虧損		(29,551)

附註：假設應付餘下集團實體款項將在建議出售事項完成前獲豁免。

- (5) 該等結餘乃摘錄自截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表(載於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發年報)。
- (6) 該調整指目標集團截至二零二二年一月一日止年度的現金流量取消綜合入賬，猶如建議出售事項已於二零二二年一月一日完成。該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載有關目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料的審閱報告。
- (7) 該調整指建議出售事項的所得款項減出售事項產生的有關交易成本、償還目標集團的銀行借款及目標集團的銀行及現金結餘。

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對本集團持有的物業於二零二四年三月三十一日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本文件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國 際 評 估 有 限 公 司

國際評估有限公司  
香港九龍  
尖沙咀東麼地道62號  
永安廣場9樓907室  
電話：3708 7922

敬啟者：

我們遵照太和控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的指示，就 貴集團於英國所持有的物業權益進行估值，我們確認曾作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業於二零二四年三月三十一日（「估值日期」）的市值（「市值」）的意見，以作公眾呈檔之用。

我們的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行交易並達成公平交易的交易估計金額」。

我們乃在交吉情況下按市場基準對物業進行估值，並採用直接比較法對可比較物業的實際銷售變現價格進行比較。我們會就各項物業的所有各別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、質素及地點相似的可比較物業，以對其市值進行公平比較。

我們的估值乃假設賣方按該等物業的現況在公開市場上出售物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業的價值。

除另有說明外，我們已假設，物業在建築、佔用及使用上已完全符合所有法例，且並無違反所有法例(惟另有說明除外)。我們已進一步假設，我們據此進行估值的任何物業用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

除另有說明外，我們已假設物業業主有權在自由及不受干擾的情況下，於土地擁有權的整個未屆滿期限內使用及出售物業。

我們的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或應付賬款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

物業的其他特別假設(如有)已於物業估值證書的附註載述。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會估值全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

我們已自英國土地註冊處對物業進行了業權查冊。然而，我們尚未仔細審查所有原始文件以核實所有權或確定是否存在任何可能未出現在交給我們的副本上的租賃修訂。除另有指明外，我們假設物業並無對物業市值構成不利影響的已知產權負擔或留置權。我們於進行估值時已依賴 貴集團所提供的資料。

我們並無進行詳細量度，以核實有關物業面積的準確性，惟已假設 貴集團向我們提供有關面積文件所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地測量工作。

我們曾實地視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，且取得了 貴集團提供的標的物業的照片。然而，我們並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發

展工程。我們於編製估值時乃假設該等方面均為令人滿意。另外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

有關物業的實地視察乃由我們的僱員Philip Tam先生於二零二四年五月二日在倫敦進行。Philip Tam先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會產業測量組專業會員，具備28年物業估值經驗。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，表示所得資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情之觀點，我們並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

本估值僅作本文所指定的用途。我們按指示僅提供我們於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期我們可得的資料，且我們並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

估值意見乃根據普遍採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。我們已作出專業判斷以達致我們的估值，惟務請 閣下仔細考慮所披露的假設的性質，並應審慎地作出詮釋。

我們謹此確認表明，我們在 貴集團或者報告價值中既沒有當前利益，也沒有未來利益。

除另有說明外，我們估值中的所有貨幣金額均以英國法定貨幣英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉「估值概要」及「估值證書」以供 閣下垂注。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
42樓4202-03A室  
太和控股有限公司  
董事局 台照

代表  
國際評估有限公司  
董事－房地產  
張漢翹

*BSc (Hons), BBA (Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP)*  
謹啟

二零二四年六月十一日

附註：張漢翹先生為香港測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會產業測量組專業會員。彼於英國物業估值方面擁有多年經驗。

## 估值概要

序號	貴集團於英國持作投資之物業	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值 英鎊
1	6 Buckingham Gate, London, the United Kingdom SW1E 6JP	26,600,000
2	Flats 1, 2, 3 & 5, 7-9 Buckingham Gate, London, the United Kingdom SW1E 6JP	27,300,000
	貴集團於英國持作投資的物業總值：	<u>53,900,000</u>

## 估值證書

## 貴集團於英國持作投資之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值 英鎊
1.	6 Buckingham Gate, London, the United Kingdom SW1E 6JP	<p>該物業由一座中排連棟二級保護建築組成，總內部面積約為15,845平方呎，包括地下室、地下低層、地面層、1樓、2樓、3樓及4樓，其中1樓至4樓設有5間臥室、主臥室、起居娛樂室、畫室及書房；地面層設有入口大廳、飯廳、圖書室及客廳；地下低層及地下室設有廚房、員工臥室、媒體室、洗衣房、健身房、游泳池、桑拿浴室及治療室，配套設施包括電梯、兩個陽台、雙層中庭、車庫、後院、兩個露台等。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的建築可追溯至19世紀，但約於二零一五年已進行全面開發，並獲得重建的竣工證書(見附註(5))。</p>	<p>據 貴集團提供的資料所示，該物業租期為三年，自二零二一年七月二十六日起並於二零二四年七月二十五日到期，截至估值日期的每月租金為86,666.66英鎊(不包含市政稅、公用事業費及水費)。</p>	<p>26,600,000 (貳仟陸佰陸拾萬 英鎊)</p>

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為MRB Residential Partners LLP(地址為6 Cork Street, London W1S 3NX)，業權編號為NGL886423(持作永久業權)。毋須繳付地租。
- 據 貴集團告知及根據日期為二零二四年二月五日的MRB Residential一延期及修訂契據，該物業受一項按揭所規限，其為以東亞銀行有限公司倫敦分行為受益人的抵押品，以獲取22,050,000英鎊(部分)的定期貸款，抵押期於二零二四年五月七日終止。
- 該物業的用途分類為C3住宅。
- 根據二零一九年至二零四零年西敏市規劃(Westminster City Plan 2019–2040)所指定的分區，該物業位於中心活動區(Central Activities Zone)及鳥籠步行保護區(Birdcage Walk Conservation Area)範圍內。



5. 根據由 Approved Inspector Services Limited 發出日期為二零一五年六月四日(編號為 AIS Ref : 0201649)的最終證書(竣工證書)，由19世紀以該物業的建築物經過作為辦公室用途逾100年以後，在重新發展完成後，已轉回作住宅用途。

6. 由於該物業為 貴集團持有的主要資產之一，我們認為該物業為一項重要物業。該重要物業的詳情如下：

- a. 該物業地點的一般說明 : 該物業位於白金漢門南面，隸屬於倫敦市中心聖詹姆斯(St. James)區西敏市的行政範圍。白金漢門分為兩部分，一部分是該物業正門面向的A3214號公路部分，而另一部分為向東南方延伸的B323號公路部分。該物業位於白金漢宮正南立面及聖詹姆斯公園(St. James's Park)的西南方。皮卡迪利(Piccadilly)及大聖詹姆斯(St. James)地區位於其北面0.6英里，維多利亞／嘉年華廣場(Victoria/Carnival Place)位於其南面約0.2英里，而伊麗莎白街(Elizabeth Street)位於其西南面約0.7英里，以上各處均有多間零售店、咖啡店及餐館。
- b. 年期 : 該物業屬永久業權，業權編號為NGL886423。
- c. 該物業產權負擔、留置權、抵押及按揭的詳情 : 據 貴集團提供的資料，截至估值日期該物業受按揭合約所規限，涉及的定期貸款金額為22,050,000英鎊(部分)(見附註(2))。
- d. 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處的詳情 : 無
- e. 計劃出售或更改物業用途 : 據 貴集團告知，於估值日期， 貴集團計劃出售該物業。

## 估值證書

## 貴集團於英國持作投資之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值 英鎊
2.	Flats 1, 2, 3 & 5, 7-9 Buckingham Gate, London, the United Kingdom SW1E 6JP	<p data-bbox="528 559 847 697">該物業由一座中排連棟二級保護建築的四套公寓組成，分別為1號、2號、3號及5號公寓。</p> <p data-bbox="528 740 847 1108">1號公寓的總內部面積約為4,663平方呎，包括地下低層、地面層及1樓。該三層公寓設有入口大廳、客廳、圖書室、兩間臥室、主臥室、飯廳、廚房、畫室及更衣室。其他設施包括電梯、兩個陽台、地下停車場、兩個露台及位於地下室的儲物間等。</p> <p data-bbox="528 1151 847 1442">2號公寓的總內部面積約為2,804平方呎，位於2樓。其包括位於2樓的入口大廳、一間臥室、主臥室、飯廳、廚房、畫室、衣帽間及更衣室。其他設施包括電梯、地下停車場、兩個露台及位於地下室的儲物間等。</p> <p data-bbox="528 1485 847 1819">3號公寓的總內部面積約為5,189平方呎，位於3樓及4樓。其包括位於3樓及4樓的入口大廳、兩間臥室、主臥室、飯廳、廚房、畫室、書房、起居娛樂室、衣帽間及更衣室。其他設施包括電梯、地下停車場、三個露台及位於地下室的儲物間等。</p>	<p data-bbox="887 559 1150 889">據 貴集團提供的租約所示，該物業的2號公寓租期為兩年，自二零二三年八月五日起並於二零二五年八月四日到期，截至估值日期的租金為14,500英鎊(不包含市政稅、公用事業費及水費)。</p> <p data-bbox="887 932 1150 995">據 貴集團告知，該物業的餘下部分為空置。</p>	27,300,000 (貳仟柒佰參拾萬 英鎊)

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值 英鎊
		<p>5號公寓的總內部面積約為2,765平方呎，位於3樓及4樓。其包括位於3樓及4樓的入口大廳、兩間臥室、主臥室、廚房、起居娛樂室、衣帽間及更衣室。其他設施包括電梯、地下停車場、兩個露台及位於地下室的儲物間等。</p>		
		<p>據 貴集團告知，該物業的建築可追溯至19世紀，但約於二零一五年已進行全面開發，並獲得重建的竣工證書(見附註(5))。</p>		

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為MRB Residential Partners LLP(地址為6 Cork Street, London W1S 3NX)，業權編號為NGL852473(持作永久業權－7 Buckingham Gate)及NGL852477(持作永久業權－8 & 9 Buckingham Gate)。毋須繳付地租。
2. 據 貴集團告知及根據日期為二零二四年二月五日的MRB Residential－延期及修訂契據，該物業受一項按揭所規限，其為以東亞銀行有限公司倫敦分行為受益人的抵押品，以獲取22,050,000英鎊(部分)的銀行貸款，抵押期於二零二四年五月七日終止。
3. 該物業的用途分類為C3住宅。
4. 根據二零一九年至二零四零年西敏市規劃(Westminster City Plan 2019–2040)所指定的分區，該物業位於中心活動區(Central Activities Zone)及鳥籠步行保護區(Birdcage Walk Conservation Area)範圍內。
5. 根據由Approved Inspector Services Limited 發出日期為二零一五年六月四日(編號為AIS Ref: 0201649)的最終證書(竣工證書)，由19世紀以該物業的建築物經過作為辦公室用途逾100年以後，在重新發展完成後，已轉回作住宅用途。

6. 由於該物業為 貴集團持有的主要資產之一，我們認為該物業為一項重要物業。該重要物業的詳情如下：

- a. 該物業地點的一般說明 : 該物業位於白金漢門南面，隸屬於倫敦市中心聖詹姆斯(St. James)區西敏市的行政範圍。白金漢門分為兩部分，一部分是該物業正門面向的A3214號公路部分，而另一部分為向東南方延伸的B323號公路部分。該物業位於白金漢宮正南立面及聖詹姆斯公園(St. James's Park)的西南方。皮卡迪利(Piccadilly)及大聖詹姆斯(St. James)地區位於其北面0.6英里，維多利亞／嘉年華廣場(Victoria/Carnival Place)位於其南面約0.2英里，而伊麗莎白街(Elizabeth Street)位於其西南面約0.7英里，以上各處均有多間零售店、咖啡店及餐館。
- b. 年期 : 該物業持作長期租賃業權，為期999年，業權編號NGL852473 (7 Buckingham Gate)及NGL852477 (8 & 9 Buckingham Gate)為永久業權份額。
- c. 該物業產權負擔、留置權、抵押及按揭的詳情 : 據 貴集團提供的資料，截至估值日期該物業受按揭合約所規限，涉及的定期貸款金額為22,050,000英鎊(部分)(見附註(2))。
- d. 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處的詳情 : 無
- e. 計劃出售或更改物業用途 : 據 貴集團告知，於估值日期， 貴集團計劃出售該物業。

## 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. 董事之權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或本公司主要行政人員及其聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(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及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司存在任何現有或擬訂立的服務合約，而有關合約不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)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的任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 於本通函日期概無存續任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

## 3. 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公

司及聯交所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」)之股份或本公司相關股份中擁有權益或淡倉，或於附帶權利可在任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有面值10%或以上之權益：

股東名稱	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份數目	佔本公司權益 概約百分比 (附註2)
Satinu Resources Group Ltd.	受控法團持有之權益	L	3,937,234,889	74.99% (附註3)
Songbird SG PTE. Ltd.	實益擁有人	L	3,937,234,889	74.99% (附註3)

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份之好倉，及字母「S」指該人於股份之淡倉。
- (2) 百分比指於最後實際可行日期所持股份數目佔本公司已發行股份總數5,250,019,852股之比例。
- (3) Satinu Resources Group Ltd.間接全資擁有Yellowbird Capital Management (GP) Limited，而Yellowbird Capital Management (GP) Limited為Yellowbird Special Opportunities Fund L.P.之普通合夥人。Yellowbird Special Opportunities Fund, L.P.間接全資擁有Songbird SG PTE. Ltd.，而Songbird SG PTE. Ltd.擁有已發行股份之74.99%權益。

#### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務。

#### 5. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何屬於或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

## 6. 訴訟及申索

除具體詳情披露於本公司之披露文件(包括但不限於本公司日期為二零二三年二月十三日、二零二三年三月九日、二零二三年三月二十八日、二零二三年四月四日、二零二三年七月十四日、二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十三日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日、二零二四年三月四日、二零二四年三月二十日、二零二四年四月三日、二零二四年四月二十二日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月十日及二零二四年五月二十一日的公告)有關(其中包括)本集團所涉及的訴訟申索、程序及強制執行,以及中國法院轉移本集團的銀行存款外,於最後實際可行日期,本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁,而就董事經作出適當及審慎查詢後所知,本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 7. 專家

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
開元信德	執業會計師
國際評估有限公司	獨立專業估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書,同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及/或報告或引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期,概無專家於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利,且概無專家於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核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擁有任何直接或間接權益。

## 8. 一般事項

本通函英文版與中文版如有任何歧義,概以英文版為準。本公司的公司秘書為潘翼鵬先生。彼為特許財務分析師協會特許財務分析師、澳洲註冊會計師及香港會計師公會資深會員。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港主要營業地點地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈42樓4202-03A室。

本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 9. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14天內於本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))展示：

- (i) 董事局函件，其全文載於本通函「董事局函件」一節；
- (ii) 開元信德所編製目標集團之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 開元信德所編製目標集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (iv) 該等物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期報告；
- (vi) 本附錄「專家」一段所述之同意書；及
- (vii) 購股協議。



# 股東特別大會通告



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：718)

## 股東特別大會通告

茲通告太和控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年六月二十八日(星期五)中午十二時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否經修訂)為本公司普通決議案：

除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年六月十一日的通函所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

1. 「動議：

批准、確認及追認日期為二零二四年四月二十三日的購股協議及其項下擬進行的交易(包括(其中包括)出售事項及已轉換貸款)；並授權董事就其認為就令本決議案生效或有關本決議案而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況，代表本公司進行一切有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」

代表董事局  
太和控股有限公司  
主席兼行政總裁  
王宏放

香港，二零二四年六月十一日

附註：

1. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文據須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代為投票。委任代表毋須為股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，無論如何並於實際可行情況下須於二零二四年六月二十六日(星期三)中午十二時正之前或最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時盡早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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席召開之股東特別大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席股東特別大會，凡排名首位之持有人已作出投票，其投票均將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確定作為本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月二十六日(星期三)至二零二四年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票以及適當轉讓表格須最遲於二零二四年六月二十五日(星期二)下午四時三十分，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
8. 倘股東特別大會當日上午七時正後但於大會開始前任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將延期。本公司將於本公司網站 [www.irasia.com/listco.hk/taiunited/index.htm](http://www.irasia.com/listco.hk/taiunited/index.htm) 及聯交所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 登載公告，以通知本公司股東重新安排會議之日期、時間及地點。
9. 於最後實際可行日期，本公司董事局成員包括執行董事王宏放先生及鄭育淳先生；及獨立非執行董事高濱博士、梁廷育先生及宋燕捷女士。