

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之恒和珠寶集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**CONTINENTAL**  
**HOLDINGS LIMITED**

**恒和珠寶集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

有關  
建議出售本集團於中國一項物業發展項目之  
50%間接權益之非常重大出售  
及  
股東大會通告

---

恒和珠寶集團有限公司之董事會函件載於本通函第5至第15頁。

恒和珠寶集團有限公司將於二零一八年四月六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道一一八號The Mira Hong Kong三樓宴會廳二號及三號室舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函末。

本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席股東大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，盡快交回恒和珠寶集團有限公司之註冊辦事處(地址為香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N座)，惟無論如何須不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東大會並於會上表決。

二零一八年三月二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – WP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 – 物業估值 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東大會通告 .....	GM-1

隨附文件：代表委任表格

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「A Glory」	指	A Glory Communications Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為擁有Wealth Plus 50%權益之股東
「協定匯率」	指	Master Gold及A Glory就買賣協議協定之人民幣兌港元匯率人民幣85.117元兌100港元
「該公告」	指	本公司按照上市規則所刊發日期為二零一八年一月二十四日有關出售事項之公告
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	恒和珠寶集團有限公司（股份代號：00513），一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項按照買賣協議落實完成
「完成日期」	指	二零一八年四月二十日，即按照買賣協議落實完成之日期
「條件」	指	本通函中董事會函件所載完成之先決條件
「關連人士」	指	定義見上市規則
「代價」	指	買賣協議項下待售股份及股東貸款(Master Gold)之代價
「董事」	指	本公司之董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	根據買賣協議擬由Master Gold向A Glory出售待售股份及股東貸款(Master Gold)
「股東大會」	指	本公司將於二零一八年四月六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道一一八號The Mira Hong Kong三樓宴會廳二號及三號室召開之股東大會或其任何續會,以考慮並酌情批准出售事項及根據買賣協議擬進行之交易,大會通告載於本通函末
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海錦」	指	上海海錦房地產有限公司,一間於中國成立之外商獨資企業,為Wealth Plus之直接全資附屬公司
「海錦銀行貸款」	指	於完成日期營業時間結束時海錦結欠其貸款銀行之全部財務債務(包括全部未償還本金及應計未付利息)
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年二月二十七日,在刊印本通函前為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
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場(不包括期權市場),乃獨立於聯交所創業板,並與其並行運作

---

## 釋 義

---

「Master Gold」	指	Master Gold Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為擁有Wealth Plus 50%權益之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	本公司及其於出售事項後之附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「該物業」	指	名為「紫荊廣場」之物業發展項目，本通函中董事會函件載有其概況
「待售股份」	指	Wealth Plus全部已發行股份之50%。Master Gold為待售股份之唯一法律及實益擁有人
「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）
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款(Master Gold)」	指	於完成時Wealth Plus結欠Master Gold之全部股東貸款，佔股東貸款之50%。Master Gold為股東貸款(Master Gold)所有權利、所有權及權益之唯一法律及實益擁有人
「股東貸款」	指	於完成時Wealth Plus結欠A Glory及Master Gold之全部股東貸款
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司之普通股

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	Master Gold (作為賣家)、本公司 (作為Master Gold之擔保人) 與A Glory (作為買家) 於二零一八年一月二十二日所訂立有關出售事項之有條件買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tamar Investments」	指	Tamar Investments Group Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 由陳聖澤博士、鄭小燕女士及陳偉立先生 (全部均為本公司執行董事) 全資擁有
「Wealth Plus」	指	Wealth Plus Developments Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為本集團擁有50%權益之合營企業
「WP集團」	指	Wealth Plus及海錦
「WP淨值」	指	相等於3,452,894,251港元減海錦銀行貸款於完成日期之營業時間結束時之金額差



**CONTINENTAL**  
**HOLDINGS LIMITED**  
**恒和珠寶集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

執行董事：

陳偉立先生  
陳聖澤博士，*BBS*，*太平紳士*  
鄭小燕女士  
陳慧琪女士  
黃君挺先生

註冊辦事處：

香港  
九龍紅磡  
鶴園街11號  
凱旋工商中心第三期  
1樓M及N座

非執行董事：

任達榮先生

獨立非執行董事：

余嘯天先生，*BBS*，*MBE*，*太平紳士*  
陳炳權先生  
施榮懷先生，*BBS*，*太平紳士*  
張志輝先生

敬啟者：

有關  
建議出售本集團於中國一項物業發展項目之  
50%間接權益之非常重大出售  
及  
股東大會通告

**A. 緒言**

董事會於該公告宣佈，於二零一八年一月二十二日（交易時段後），Master Gold（本公司之全資附屬公司）（作為賣家）、本公司（作為Master Gold之擔保人）及A Glory（作為買家）訂立買賣協議，以買賣待售股份（相當於Wealth Plus已發行股份之50%）及股東貸款（Master Gold）（相當於Wealth Plus所欠負股東貸款之50%）。應向本

---

## 董事會函件

---

集團支付之待售股份及股東貸款(Master Gold)代價將相等於WP淨值之50%，當中將計及(其中包括)海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時之金額。按照海錦銀行貸款於二零一七年十二月三十一日之未償還本金額(未計利息)計算，代價預計約為1,308,000,000港元。因此，於完成時，代價金額將按照海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時之金額(包括當時應計未付之利息)確定。按照買賣協議，代價將以現金支付。

Wealth Plus為由Master Gold及A Glory各自持有50%權益之合營企業。Wealth Plus之唯一全資附屬公司海錦擁有中國上海楊浦區名為「紫荊廣場」之該物業。紫荊廣場為一幢11層高之購物商場，並設有超過500個停車位。根據買賣協議，完成日期已協定為二零一八年四月二十日。於完成落實後，本集團將不再擁有WP集團中任何權益。

由於若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故出售事項構成本公司一項非常重大出售。出售事項須經股東於股東大會上批准，方可完成。

Tamar Investments已承諾於股東大會上就其全部5,063,395,220股股份(或於最後實際可行日期本公司已發行股本約74.12%)表決贊成批准根據買賣協議進行出售事項之決議案。

董事會刊發本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步資料、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料。董事會同時向閣下提供載於本通函末之股東大會通告，並隨附股東大會適用之代表委任表格。

董事會將於股東大會上恭迎股東，會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。



## B. 買賣協議

於二零一八年一月二十二日（交易時段後），Master Gold（本公司之全資附屬公司）（作為賣家）、本公司（作為Master Gold之擔保人）及A Glory（作為買家）訂立買賣協議，按以下主要條款買賣待售股份及股東貸款（Master Gold）。

### 1. 日期

二零一八年一月二十二日

### 2. 訂約方

2.1 買賣協議之訂約方為Master Gold（作為賣家）、A Glory（作為買家）及本公司（作為Master Gold擔保人）（擔保妥為準時履行Master Gold於買賣協議下之義務）。

2.2 Master Gold為本公司之全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股，唯一主要資產為於Wealth Plus之50%持股權益。

2.3 A Glory為一間主要從事投資控股之公司，其主要資產為於Wealth Plus之50%持股權益。

2.4 除A Glory為擁有Wealth Plus 50%權益之股東外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，A Glory及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

### 3. 出售事項所涉資產

Master Gold將出售之資產包括待售股份（相當於Wealth Plus已發行股份之50%）及股東貸款（Master Gold）（相當於Wealth Plus於完成時所欠負股東貸款之50%）。於最後實際可行日期，Wealth Plus結欠Master Gold之未償還貸款金額為676,140,000港元，相當於Wealth Plus欠負其兩名股東A Glory及Master Gold之現有貸款總額之50%。

---

## 董事會函件

---

### 4. 代價

- 4.1 買賣協議項下之出售事項乃經本集團按照海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時仍未償還之基礎協定。待售股份及股東貸款(Master Gold)之代價將相等於WP淨值之50%。
- 4.2 WP淨值金額將相等於3,452,894,251港元(或人民幣2,939,000,000元(按協定匯率計算),即Master Gold與A Glory協定之該物業價值)減海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時之金額。按照海錦銀行貸款於二零一七年十二月三十一日之本金額(未計利息)約837,700,000港元(或約人民幣713,000,000元(按協定匯率計算))計算,Master Gold將收取之代價金額預計約為1,308,000,000港元。因此,於完成時,代價金額將按照海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時之金額(包括當時應計未付之利息)確定。
- 4.3 代價乃經Master Gold與A Glory進行公平商業磋商後達致。於協定代價時,本集團已考慮該物業於二零一七年十二月三十一日之市值約人民幣2,480,000,000元(由本集團委聘之獨立物業估值師進行估值)及海錦銀行貸款於完成日期營業時間結束時之金額(即於緊隨完成後仍未償還者)。
- 4.4 代價將以現金支付。於買賣協議日期,A Glory已向Master Gold支付訂金合共130,800,000港元。按照買賣協議,代價餘額將於完成時支付,前提為於完成時,A Glory應從代價餘額中支付合共約85,700,000港元(「託管款項」)予一名由A Glory及Master Gold共同委任之託管代理。該名託管代理將持有託管款項,以待按照中國相關法律及法規評估並支付Master Gold因出售事項而應付之相關稅項。於悉數支付Master Gold因出售事項而應付之相關稅項後,託管款項餘額(如有)將退還予Master Gold,倘Master Gold因出售事項而應付之相關稅項超過託管款項,則Master Gold須按照買賣協議彌補不足之數。

5. 條件及終止

5.1 出售事項受限於下列先決條件，且須待該等先決條件於完成日期或之前達成或（如適用）獲豁免後，方可完成：

- (a) 股東按照上市規則於股東大會上批准出售事項；及
- (b) Master Gold在買賣協議項下作出之保證在所有重大方面仍然真實、準確及無誤導成份。

於達成前任何時間，A Glory可豁免上述條件(b)。

5.2 於最後實際可行日期，控股股東Tamar Investments持有5,063,395,220股股份（或本公司已發行股本約74.12%）。Tamar Investments已承諾於股東大會上就其全部股份表決贊成批准根據買賣協議進行交易之決議案。

5.3 此外，倘於完成前出現以下情況，可能對WP集團整體產生重大不利影響（經考慮WP集團可動用之資源，包括資金、保險及其他申索或彌償保證後），則任何一方均可終止買賣協議：(i)天災（包括火災、水災、風暴、地震、意外、傳染病、疫症、戰爭、叛亂、起義、騷亂及入侵）；(ii)任何政府或政府機關之作為或不作為；或(iii)任何政府或政府機關之規則、法規或法令。就此而言，「重大不利影響」指WP集團之合併價值減損至少25%，或WP集團之合併收益很可能下跌至少25%。

5.4 倘任何一項條件於完成日期或之前未有達成或（如適用）獲豁免，或倘買賣協議按照其條款終止，則出售事項將不會進行，而Master Gold已收取之訂金將退還予A Glory。在此等情況下，訂約各方於買賣協議項下之所有權利及義務將告終止，惟不會損害訂約各方於終止前已產生之權利及義務。

---

## 董事會函件

---

### 6. 完成

6.1 完成日期已協定為二零一八年四月二十日。

6.2 於按照買賣協議落實完成後，本集團將不再擁有WP集團中任何權益。本公司亦會於完成後獲解除其就擔保海錦銀行貸款提供之擔保及相關抵押。

### C. 有關WP集團及該物業之資料

1. Wealth Plus之唯一主要資產為其於全資附屬公司海錦中所持投資之權益。海錦擁有中國上海楊浦區名為「紫荊廣場」之該物業。
2. 紫荊廣場為位於上海地鐵M8號綫江浦路地鐵站上蓋之一幢11層高之購物商場，並設有超過500個停車位，建於兩幅總地盤面積約為18,101平方米之毗連土地上。
3. Wealth Plus目前於本集團之財務報告中入賬列作合營企業。WP集團於截至二零一七年六月三十日止兩個年度之未經審核財務資料概要載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
除稅及特殊項目前純利／(虧損淨額)	346.1	(295.0)
除稅及特殊項目後純利／(虧損淨額)	246.0	(223.6)

4. WP集團於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別為357,400,000港元及579,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

5. 按照海錦銀行貸款於二零一七年十二月三十一日之本金額（未計利息）約837,700,000港元（或約人民幣713,000,000元（按協定匯率計算））計算，Master Gold將收取之代價金額預計約為1,308,000,000港元，較WP集團於二零一七年六月三十日之資產淨值之50%與股東貸款(Master Gold)總和超出約453,000,000港元，或較WP集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值之50%與股東貸款(Master Gold)總和超出約342,000,000港元。

### D. 進行出售事項之理由及裨益

1. 本公司主要透過其附屬公司從事設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石、物業投資及發展、採礦業務及其他投資。
2. 經考慮物業市場復甦及Master Gold應收之總額，董事認為出售事項為本集團將投資變現之良機。來自出售事項之所得款項將令本集團得以削減借貸及改善營運資金狀況，迎接未來可能湧現之機遇。
3. 鑒於買賣協議之條款乃經參考該物業之市值後按公平基準磋商，董事認為買賣協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。
4. 本集團預計可從出售事項錄得收益（扣除稅項及開支前）約439,000,000港元。此乃經本公司按照代價之預計金額、本集團應佔WP集團之未經審核資產淨值及股東貸款(Master Gold)估計，並已就於出售事項後終止確認於二零一七年六月三十日之WP集團應佔財務擔保負債及撥回WP集團應佔累計外匯波動儲備作出調整。然而，來自出售事項之實際淨收益金額於完成時方能釐定。
5. 本公司擬動用來自出售事項之出售所得款項淨額約120,000,000港元償還本集團之未償還銀行借貸（主要包括每月展期之循環貸款及須於兩年內償還之有期貸款），餘款約1,102,000,000港元中：(i)約10%至20%將用於興建及發展本集團於二零一七年收購位於灣仔道232號之地塊；(ii)約20%至30%將用於採購及採辦原材料及存貨，及／或購買及／或升級本集團現有

---

## 董事會函件

---

機械及設備及系統；(iii)約10%至15%將用作借貸成本；及(iv)餘額將用作一般營運資金，及／或用於本集團可能於未來尋求之任何投資機會（見下文第8段所說明）。來自出售事項之所得款項將不會用於償還本集團目前結欠本公司控股股東Tamar Investments或其聯繫人之未償還貸款。

6. 誠如本集團二零一七年年報所披露，由於縮減鑽石打磨業務規模，本集團珠寶首飾貿易及鑽石打磨業務於二零一七年之收益減少約60,100,000港元至約483,100,000港元。截至二零一七年五月，鑑於勞工成本不斷上升，而鑽石市場持續疲弱，本集團已暫停鑽石打磨業務。本集團專注於珠寶首飾設計、製造、貿易及分銷，並將繼續以此作為本集團主要業務之其中一環。於截至二零一七年六月三十日止財政年度，本集團來自珠寶首飾及鑽石產品設計、製造、貿易及分銷之分部收益約為483,100,000港元，珠寶首飾佔約78%，其餘22%為鑽石產品。同年，設計、製造、貿易及分銷珠寶首飾之毛利率約為20%，而鑽石打磨業務之毛利率則為1.5%。本集團於中國設有全面整合之生產廠房，於二零一七年六月三十日擁有約682名員工，大部分從事珠寶首飾設計、製造、貿易及分銷。
  
7. 本集團從事物業投資及發展已有多多年。物業投資方面，本集團於二零一七財政年度以總代價約1,133,500,000港元出售位於香港德輔道中236至242號之自家發展物業－恒和中心（包括三個預售樓層，所涉款項為133,500,000港元，已分類為收益），並確認分部溢利約40,100,000港元。於該項投資變現後，於二零一七年七月十七日，本集團訂約收購一幅位於香港灣仔道232號之地塊，地盤面積約為5,798平方呎。總代價約為1,180,000,000港元，此項交易已於二零一七年十月完成。本集團會將該地塊重新發展成一座樓高約25層、總樓面面積約為86,970平方呎之高級辦公及零售綜合樓宇，持有作長期租賃投資用途。本集團兼備從事物業投資及發展業務之經驗及財力，並將繼續拓展該分部。

---

## 董事會函件

---

8. 本集團一直不斷檢討其現行業務策略，並有意探索任何新市場及機遇。本集團仍將以珠寶首飾貿易及分銷為其核心業務，並將堅守其作為香港珠寶首飾公司翹楚之一的地位。本集團無意縮減或出售本集團之珠寶首飾設計、製造、貿易及分銷以及物業投資及發展業務。本集團之管理層一直積極分散本集團之收益來源，並將尋求其他業務或投資機遇，透過審慎地投資於潛力優厚之物業及業務或項目，為股東提供更具吸引力之股本回報，締造股東價值。截至最後實際可行日期，尚未發現／確定符合本集團要求之適當投資目標。

### E. 出售事項之財務影響

1. 本集團於二零一七年六月三十日之經審核綜合資產總額及負債總額分別約為2,314,900,000港元及470,400,000港元。按照本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料計算，假設完成已於二零一七年六月三十日落實，餘下集團之未經審核備考綜合資產總額及負債總額應分別約為2,683,400,000港元及453,300,000港元，而餘下集團之未經審核備考綜合股東資金應約為2,230,100,000港元。
2. 截至二零一七年六月三十日止年度，本集團錄得經審核年內溢利約98,500,000港元。按照本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料計算，假設完成已於二零一六年七月一日落實，餘下集團截至二零一七年六月三十日止年度之未經審核備考綜合溢利應約為453,100,000港元。

**F. 上市規則之涵義**

1. 由於若干適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，故出售事項構成本公司一項非常重大出售，根據上市規則第十四章須遵守通知、公告及股東批准規定。
2. Tamar Investments已承諾於股東大會上就其全部5,063,395,220股股份（或於最後實際可行日期本公司已發行股本約74.12%）表決贊成批准根據買賣協議進行出售事項之決議案。
3. 根據上市規則，任何於買賣協議中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將會或須就將於股東大會上提呈有關買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄表決權。就董事所深知、盡悉及確信，A Glory及其聯繫人並無於任何本公司股份中擁有任何權益，故並無於根據買賣協議進行之交易中擁有重大權益之股東。因此，概無股東須就上述普通決議案放棄表決權。

**G. 股東大會及暫停辦理股份過戶登記**

1. 股東大會將於二零一八年四月六日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道一一八號The Mira Hong Kong三樓宴會廳二號及三號室舉行，股東大會通告載於本通函末。隨本通函附奉股東大會適用之代表委任表格。
2. 股東將獲邀考慮並酌情通過將於股東大會上提呈之普通決議案（全文載於股東大會通告內），以批准買賣協議及據此擬進行之交易（包括出售事項）。
3. 遵照上市規則第13.39(4)條，將於股東大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決。股東大會之表決結果將根據上市規則第13.39(5)條明訂之方式宣佈。



---

## 董事會函件

---

4. 無論閣下能否出席股東大會並於會上表決，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥及簽署，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，盡快交回本公司之註冊辦事處（地址為香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N座），惟無論如何須不遲於二零一八年四月三日上午十一時正（或如股東大會延後，則為股東大會續會指定舉行時間四十八小時前）交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東大會（或其任何續會）並於會上表決。
5. 為釐定出席股東大會並於會上表決之權利，本公司將由二零一八年三月二十九日（星期四）起至二零一八年四月六日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶。為符合資格出席股東大會並於會上表決，所有已填妥及簽署之過戶表格連同相關股票，必須不遲於二零一八年三月二十八日（星期三）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續。

### H. 推薦意見

董事認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦全體股東表決贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

### I. 附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

主席

陳偉立

謹啟

二零一八年三月二日

## 1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務報告連同隨附附註分別披露於本公司截至二零一五年六月三十日、二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止財政年度之年報（分別載於第70至第238頁、第64至第226頁及第74至第247頁），現載入本通函以供參考。

上述本公司年報可於本公司網站www.continental.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽，其連結如下：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1022/LTN20151022169\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1022/LTN20151022169_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1020/LTN20161020176\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1020/LTN20161020176_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1030/LTN20171030246\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1030/LTN20171030246_C.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一八年一月三十一日（即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸總額約為1,086,645,000港元，其中包括有抵押計息銀行貸款約546,000,000港元、無抵押計息銀行貸款約70,000,000港元、控股股東提供之無抵押計息及免息貸款分別約27,000,000港元及4,968,000港元、最終控股公司提供之無抵押計息貸款約350,000,000港元、應付關連公司之無抵押免息款項約88,216,000港元以及融資租賃承擔約461,000港元。上述計息銀行貸款乃以本集團之投資物業、若干租賃土地及樓宇、土地使用權以及由本公司簽立之公司擔保作抵押。於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本公司就其附屬公司及本集團一間合營企業之全資附屬公司獲授之銀行貸款提供1,769,747,000港元之擔保。根據有關擔保，倘銀行未能收回有關貸款，則本公司須承擔向銀行還款之責任。於最後實際可行日期，由於董事認為該等貸款出現未能償還之機會不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將發行之任何借貸資本、銀行透支、押記或債權證、按揭、貸款或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按於二零一八年一月三十一日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

### 3. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零一七年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報告之結算日）起至最後實際可行日期止並無出現重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經審慎周詳考慮後，董事認為，計及本集團現時可供動用之財務資源（包括內部產生之資金、目前可用信貸及出售所得款項淨額），本集團於由本通函刊發日期起計未來最少12個月將有足夠營運資金滿足正常業務需要。

### 5. 業務回顧及管理層討論與分析

下文載列餘下集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日止三個財政年度各年之管理層討論與分析。

#### 截至二零一七年六月三十日止年度

餘下集團截至二零一七年六月三十日止財政年度之分部收益及業績概要載列如下：

	設計、製造、 推廣及買賣 珠寶首飾及 鑽石	物業投資	採礦業務	投資	綜合
	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元
分部收益：					
銷售予外界客戶／ 收益自外界客戶	<u>483,084</u>	<u>133,500</u>	<u>8,981</u>	<u>1,728</u>	<u>627,293</u>
分部業績	<u>(12,098)</u>	<u>40,119</u>	<u>(37,351)</u>	<u>(6,319)</u>	<u>(15,649)</u>

於截至二零一七年六月三十日止財政年度，餘下集團之收益為627,300,000港元（已計及於年內出售133,500,000港元之物業）。於年內，餘下集團錄得未經審核虧損約24,600,000港元。

截至二零一七年六月三十日止財政年度，全球高級奢侈品市道持續不景，年內繼續面對重重挑戰。英國脫歐及政治局勢不穩亦削弱英國及部分歐洲國家之消費者信心。儘管美國稍見經濟復甦跡象，惟步伐仍然緩慢，或需更長時間方能惠及奢侈品市場。因此，本集團珠寶首飾貿易及鑽石打磨業務之收益由截至二零一六年六月三十日止年度約543,200,000港元減少約60,100,000港元或11.1%至二零一七年約483,100,000港元。跌幅60,100,000港元中，約34,300,000港元或57.1%乃因鑽石打磨業務縮減規模所致。鑑於勞工成本不斷上升，而鑽石市場持續疲弱，管理層決定中止經營鑽石打磨業務，日後將專注於珠寶首飾貿易及分銷。截至二零一七年五月，本集團已暫停鑽石打磨業務。

物業投資方面，於二零一六年九月十九日，餘下集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議（「該協議」），內容有關於二零一七財政年度以總代價約1,133,500,000港元出售佳誼投資有限公司（「佳誼」，本公司之全資附屬公司）之100%股本權益，而佳誼持有位於香港德輔道中236至242號之物業—恒和中心（「恒和中心」）（包括三個預售樓層，所涉款項為133,500,000港元，已分類為收益），並確認分部溢利約40,100,000港元。餘下集團一直尋求潛在投資機會，務求為股東帶來最大回報。繼出售恒和中心後，餘下集團已決定再投資另一物業項目，以期於日後取得收益。於二零一七年七月十七日，餘下集團訂立初步協議，收購一幅位於香港灣仔道232號之地塊，地盤面積約為5,798平方呎。本集團現擬將該地塊重新發展成一座樓高約25層、總樓面面積約為86,970平方呎之高級辦公及零售綜合樓宇，持有作長期租賃投資用途。總代價約為1,180,000,000港元（可予調整），預期交易將於二零一七年十月二十五日完成。

採礦業務方面，紅莊金礦經營規模減少。元嶺礦區之前報告之所有黃金資源已經開採耗竭。重探舊礦井及開發新礦井之可行性研究等活動正在進行中。與此同時，元嶺礦區東北部之第二期勘探工作已於本年度進行，本公司將於下個年度檢討勘探結果。

於二零一七年六月三十日，餘下集團持有Macarthur Minerals Limited (「MMS」)之股本權益。MMS為一間於加拿大多倫多TSX創業板上市之澳洲公司。本集團持有MMS權益作長期投資用途，並於非流動資產中之「可供出售之金融資產」入賬。於年內，由於MMS之公平值長期大幅跌至低於其成本值，故MMS之公平值被釐定為已減值。因此，減值虧損620,000港元(二零一六年：457,000港元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於二零一七年六月三十日，由於營運計劃有所延誤，故董事對元嶺礦區內若干本集團物業、廠房及設備進行減值評估。該等資產已計入餘下集團相關可呈報營運分部中之採礦分部。因此，餘下集團已就採礦分部若干物業、廠房及設備確認減值虧損約23,400,000港元。該項減值虧損已於綜合損益及其他全面收益表內確認入賬。

#### **流動資金、財務資源及資產負債**

於二零一七年六月三十日，餘下集團之資產負債比率(按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算)為零。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。餘下集團之財務狀況仍然穩健，現金及現金等額為374,648,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。銀行貸款為119,000,000港元，以港元計值。其他借貸涉及應付關連公司款項及控股股東提供之貸款，為數約87,218,000港元。銀行貸款以餘下集團之投資物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權之第一法定押記作抵押，並以本公司簽立之公司擔保作出擔保。

於二零一七年六月三十日，餘下集團現金及現金等額顯著增加及借貸減少，主要由於自出售恒和中心收取所得款項淨額所致。憑藉未動用之現金及依循餘下集團之審慎財務管理，董事認為餘下集團有充裕營運資金應付其持續營運需要。

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，餘下集團總賬面淨值為51,236,000港元之投資物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權已抵押予若干銀行，作為餘下集團所獲授一般銀行信貸融資之擔保。

### 資本結構

餘下集團借貸全部以港元及人民幣計值。港元借貸之利息參照香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定。餘下集團亦採用遠期外匯合約以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。餘下集團於截至二零一七年六月三十日止年度之資本結構並無任何變動。鑑於餘下集團目前之財務狀況，在並無出現不可預見之情況下，管理層預期無需改變資本結構。

### 或然負債

本公司就借予其附屬公司之銀行貸款提供119,000,000港元之擔保。於報告日期，由於董事認為該等貸款出現未能償還之機會不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

### 僱員人數、酬金政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約828名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按業內一般慣例釐定僱員薪酬。

本公司已於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃，據此，本公司可向合資格人士（包括董事及僱員）授出購股權。自購股權計劃獲採納以來直至二零一七年六月三十日，本公司已依據計劃授出120,000,000份購股權。

### 金融風險及相關對沖

餘下集團採取保守策略進行金融風險管理，而其承受之市場風險乃控制在最低水平。除英國之附屬公司外，本集團所有交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。年內，餘下集團訂有若干遠期外匯合約以減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將持續監控因英鎊及近期人民幣波動而產生之外匯風險，並於必要時採取適當措施。

### 截至二零一六年六月三十日止年度

餘下集團截至二零一六年六月三十日止財政年度之收益及分部業績概要載列如下：

	設計、製造、 推廣及買賣 珠寶首飾及				
	鑽石	物業投資	採礦業務	投資	綜合
	二零一六年	二零一六年	二零一六年	二零一六年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：					
銷售予外界客戶／ 收益自外界客戶	543,152	-	9,056	367	552,575
分部業績	(14,086)	4,659	(47,769)	(2,375)	(59,571)

於二零一六財政年度內，餘下集團之收益為552,600,000港元。於年內，餘下集團錄得未經審核虧損約63,900,000港元。年內虧損主要由於(i)採礦權減值虧損約36,400,000港元；(ii)收益及毛利分別減少約178,300,000港元及18,300,000港元；及(iii)未變現匯兌虧損約10,400,000港元，乃主要因英國脫歐事件後英鎊匯率下跌所致。

二零一六財政年度經濟狀況未明，經營環境持續艱困，令珠寶首飾及鑽石打磨業務同樣面對重重挑戰。除美國市場有相對溫和改善外，歐洲多國在英國脫歐之陰霾籠罩下，仍要面對多項不確定因素。鑽石市場持續偏軟，拖累餘下集團之鑽石打磨業務表現。在此等背景下，一眾客戶均關注全球經濟放緩之情況，在奢侈品消費上審慎行事。於回顧年度內，餘下集團珠寶首飾貿易及鑽石打磨業務之收益由截至二零一五年六月三十日止年度約715,600,000港元減少約172,400,000港元或24.1%至二零一六年約543,200,000港元。儘管收益減少，餘下集團嚴格實施成本控制，在減省整體生產開支之餘，同時提供更多增值服務。該等措施使整體毛利率錄得輕微升幅。基於外圍環境不景及中國勞動成本持續上漲，餘下集團已改善營運效率及精簡業務，以監控溢利率。餘下集團將繼續致力以最有利珠寶業務之方式創造更大價值。

採礦業務方面，由於元嶺礦區之前報告之黃金資源已經開採耗竭，故採礦業務暫停。元嶺礦區東北部之初步勘探工作已完成，過程中已識別出可能存在具有良好品位之新礦脈，勘探工作將於本年度繼續進行。

於截至二零一六年六月三十日止年度，董事委任獨立專業估值師天立評估有限公司對中國河南省紅莊金礦進行採礦權估值，並於綜合損益及其他全面收益表內確認減值虧損36,417,000港元。

紅莊金礦之公平值乃按照市場法參照可資比較交易估算，與二零一五年六月三十日之採礦權估值方法一致。估值所使用之主要輸入為從可資比較交易取得之代價對資源量倍數，而黃金估算資源量是按照由SRK Consulting China Limited根據中國標準編製之技術檢討報告經調整取得。



SRK Consulting China Limited所呈報之中國標準估算資源量具不確定性。紅莊金礦之估計公平值並無計及具高資源風險之資源量，或給予其較低比重。

於二零一六年六月三十日，餘下集團持有Macarthur Minerals Limited (「MMS」)之股本權益。MMS為一間於加拿大多倫多TSX創業板上市之澳洲公司。餘下集團持有MMS權益作長期投資用途，並於非流動資產中之「可供出售之金融資產」入賬。

於年內，由於MMS之公平值長期大幅跌至低於其成本值，故MMS之公平值被釐定為已減值。因此，減值虧損457,000港元已於綜合損益及其他全面收益表內確認。該減值虧損被視為特殊項目，對餘下集團於本財政年度之現金流並無任何影響。

#### **流動資金、財務資源及資產負債**

於二零一六年六月三十日，餘下集團之資產負債比率（按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算）為0.32。債項淨額乃按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。現金及現金等額總額為45,632,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。銀行貸款為571,548,000港元，主要以港元計值。其他借貸涉及應付關連公司款項及控股股東提供之貸款，為數約299,760,000港元。銀行貸款乃以餘下集團之投資物業、發展中物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權之第一法定押記作抵押，並以本公司簽立之公司擔保作出擔保。

#### **資產抵押**

於二零一六年六月三十日，餘下集團總賬面淨值為1,065,250,000港元之投資物業、發展中物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權已抵押予若干銀行，作為餘下集團之一般銀行信貸融資之擔保。

### 資本結構

餘下集團借貸全部主要以港元計值。港元借貸之利息按香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定。餘下集團亦採用遠期外匯合約以減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。餘下集團於截至二零一六年六月三十日止年度之資本結構並無任何變動。

### 或然負債

本公司就借予其附屬公司之銀行貸款提供571,548,000港元之擔保。於報告日期，由於董事認為該等貸款出現未能償還之機會不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

### 僱員人數、酬金政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約968名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按業內一般慣例釐定僱員薪酬。本公司已於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃，據此，本公司可向合資格人士（包括董事及僱員）授出購股權。

### 金融風險及相關對沖

餘下集團採取保守策略進行金融風險管理，而其承受之市場風險被控制在最低水平。除英國之附屬公司外，餘下集團所有交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。年內，餘下集團訂有若干遠期外匯合約以減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將持續監控因英鎊及近期人民幣波動而產生之外匯風險，並將於必要時採取適當措施。

## 截至二零一五年六月三十日止年度

餘下集團截至二零一五年六月三十日止財政年度之收益及分部業績概要載列如下：

	設計、製造、 推廣及買賣 珠寶首飾及 鑽石	物業投資	採礦業務	投資	綜合
	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元
分部收益：	<u>715,595</u>	<u>-</u>	<u>13,845</u>	<u>1,460</u>	<u>730,900</u>
分部業績	<u>33,896</u>	<u>327,873</u>	<u>(332,049)</u>	<u>3,212</u>	<u>32,932</u>

於二零一五財政年度內，餘下集團之收益為730,900,000港元。於年內，餘下集團錄得未經審核溢利約99,600,000港元。溢利增加主要是源於投資物業之未變現公平值收益333,500,000港元及因採礦權減值虧損而撥回遞延稅項負債76,200,000港元（抵銷部分304,700,000港元之採礦權減值虧損）。

於回顧年度內，餘下集團珠寶首飾貿易及鑽石業務之收益由截至二零一四年六月三十日止年度約848,600,000港元減少約133,000,000港元或15.6%至二零一五年約715,600,000港元。收益減少主要由於鑽石市場疲軟導致鑽石打磨業務縮減所致。儘管環球經濟環境持續轉弱，惟珠寶首飾貿易之收益微升。具體而言，歐洲消費者信心仍然疲弱，當地貨幣貶值進一步削弱該等市場客戶之採購需求，而美國市況則已經改善，惟仍需時回復至原有水平。面對此等挑戰，餘下集團仍能鞏固與客戶之關係，並獲得更多核心項目及主要系列。與此同時，餘下集團亦嚴格控制所有層面之成本及開支，藉此於年內維持理想業績。

採礦業務方面，紅莊金礦暫時停產，元嶺礦區之前報告之所有黃金資源則已開採耗竭。元嶺礦區東北部之初步勘探工作已完成，過程中已識別出可能存在具有良好品位礦石之新礦脈。第二階段之勘探工作將於本年度較後時間開展，以增加地質方面之可信度。

於截至二零一五年六月三十日止年度，董事委任獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司對中國河南省紅莊金礦進行採礦權估值，並於綜合損益及其他全面收益表中確認減值虧損304,707,000港元。

紅莊金礦之公平值乃按照市場法參照可資比較交易估算，與二零一四年六月三十日之採礦權估值方法一致。估值所使用之主要輸入為從可資比較交易取得之代價對資源量倍數，而黃金估算資源量是按照最近由獨立專家羅馬國際天然資源顧問有限公司及SRK Consulting China Limited編製之技術檢討報告經調整取得。

按照由羅馬國際天然資源顧問有限公司編製之技術檢討報告，SRK Consulting China Limited所呈報之中國標準估算資源量具不確定性。倘進行新的資源估算，按照最近取得之數據及根據二零一二年JORC規則之指引呈報，重新分類為推測資源量及勘查結果／靶區。紅莊金礦之估計公平值已考慮降低品位之可能性。

於二零一五年六月三十日，餘下集團持有MMS之股本權益。MMS為一間於加拿大多倫多TSX創業板上市之澳洲公司。餘下集團持有MMS權益作長期投資用途，並於非流動資產中之「可供出售之金融資產」入賬。

於年內，由於MMS之公平值長期大幅跌至低於其成本值，故MMS之公平值被釐定為已減值。因此，減值虧損4,834,000港元已於綜合損益及其他全面收益表確認。該減值虧損被視為特殊項目，對餘下集團於本財政年度之現金流並無任何影響。

### 流動資金、財務資源及資產負債

於二零一五年六月三十日，餘下集團之資產負債比率（按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算）為0.25。債項淨額乃按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。現金及現金等額總額為55,641,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。銀行貸款為468,634,000港元，主要以港元及人民幣計值。其他借貸涉及應付關連公司款項及一名控股股東提供之貸款，為數約238,320,000港元。銀行貸款以餘下集團之投資物業、發展中物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權之第一法定押記作抵押，並以本公司簽立之公司擔保作出擔保。

### 資產抵押

於二零一五年六月三十日，餘下集團總賬面淨值為1,010,271,000港元之投資物業、發展中物業、若干租賃土地及樓宇以及土地使用權已抵押予若干銀行，作為餘下集團之一般銀行信貸融資之擔保。

### 資本結構

於二零一四年十月十日，本公司於可換股票據獲轉換為股份時向Tamar Investments Group Limited發行及配發合共1,710,526,310股轉換股份。

於二零一五年六月三十日，本公司根據其購股權計劃向合資格人士授予40,000,000份購股權，以認購本公司之普通股。於本年度，10,000,000份購股權已獲行使。

由於可換股票據獲轉換以及於購股權獲行使時發行股份，故於報告年度內，本公司之已發行股份數目及股本總額分別由5,110,656,270股增至6,831,182,580股及由442,555,000港元增至560,673,000港元。

### 投資於一間從事鑽石相關業務之公司

於二零一五年一月十五日，本公司一間附屬公司訂立認購協議，以認購一間公司（「目標公司」）股本中55,556股股份，代價為1,000,000美元（相等於約7,753,000港元）。目標公司主要從事鑽石相關軟硬件技術、鑽石包裝及鑽石推廣開發業務。

### 或然負債

本公司就借予其附屬公司之銀行貸款提供694,248,000港元之擔保。於報告日期，由於董事認為該等貸款出現未能償還之機會不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

### 僱員人數、酬金政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約1,013名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按業內一般慣例釐定僱員薪酬。本公司已於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃，據此，本公司可向合資格人士（包括董事及僱員）授出購股權。

### 金融風險及相關對沖

餘下集團採取保守策略進行金融風險管理，而其承受之市場風險被控制在最低水平。除英國之附屬公司外，本集團所有交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。外匯波動風險甚微。年內，餘下集團採用遠期外匯合約以減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將持續監控外匯風險，並將於必要時採取適當措施。

## 6. 餘下集團之財務及貿易前景

二零一八年，我們預料消費者需求將維持疲軟，直至第二及第三季為止。預期鑽石與珠寶行業將經歷進一步整合，而若干市場分部將面對重大困難及挑戰。本集團將繼續向客戶提供最佳產品及服務，從而鞏固其市場地位。鑑於市場環境急劇變化，我們亦推行新業務策略及項目，讓我們可於不久將來發掘新機會及市場。期內，董事會一直致力與策略性夥伴合作探求新商機，以期令本集團業務更多元化。因此，本集團已與一名夥伴成立一間合營企業，以收購Joint Able Limited及其附屬公司51%股權。Joint Able Limited及其附屬公司主要從事品牌時尚珠寶之零售及買賣。我們的管理層將繼續積極物色潛在商機，冀能為本公司及其股東帶來更佳回報及價值。

下文載列WP集團之未經審核財務資料，當中包括WP集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日以及二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表與截至二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日止年度以及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表，以及若干解釋附註（統稱為「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料乃按照上市規則第14.68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

未經審核財務資料乃董事純粹為載入關於出售事項之本通函而編製。本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」及參照應用指引第750號「香港上市規則有關非常重大出售之財務資料審閱」審閱WP集團之未經審核財務資料。

審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證可知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。申報會計師已發出無修訂審閱報告。

## WP集團之未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	-	87,481	143,509	64,243	81,857
銷售成本	-	(24,094)	(40,777)	(20,592)	(23,116)
毛利	-	63,387	102,732	43,651	58,741
其他收入	108	945	430	247	127
投資物業公平值之變動	131,393	(289,552)	353,541	-	195,714
銷售費用	(3,697)	(11,287)	(11,455)	(6,492)	(5,627)
行政費用	(9,756)	(18,166)	(28,667)	(23,461)	(15,446)
融資成本	(5,625)	(40,309)	(70,480)	(37,855)	(29,245)
除所得稅前溢利／(虧損)	112,423	(294,982)	346,101	(23,910)	204,264
所得稅(開支)／抵免	(28,981)	71,428	(100,079)	-	(55,898)
年／期內溢利／(虧損)	83,442	(223,554)	246,022	(23,910)	148,366
年／期內其他全面收益，扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目：					
換算海外業務之匯兌差額	5,652	(128,071)	(19,930)	(58,543)	73,298
年／期內其他全面收益，扣除稅項	5,652	(128,071)	(19,930)	(58,543)	73,298
年／期內全面收益總額	89,094	(351,625)	226,092	(82,453)	221,664



## WP集團之未經審核綜合財務狀況表

	於六月三十日		於二零一七年 十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	159	2,659	1,968	1,699
投資物業	2,530,200	2,346,675	2,668,257	2,977,736
	<u>2,530,359</u>	<u>2,349,334</u>	<u>2,670,225</u>	<u>2,979,435</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	-	24,758	28,336	29,676
預付款項、按金及 其他應收款項	18,969	165	1,833	1,768
現金及現金等額	4,411	29,623	35,601	37,449
	<u>23,380</u>	<u>54,546</u>	<u>65,770</u>	<u>68,893</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	67,405	26,993	21,686	2,220
其他應付款項及應計費用	24,144	49,764	54,646	65,403
應付一間關連公司款項	13	27	21	21
銀行貸款	19,444	119,716	791,610	828,336
	<u>111,006</u>	<u>196,500</u>	<u>867,963</u>	<u>895,980</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(87,626)</u>	<u>(141,954)</u>	<u>(802,193)</u>	<u>(827,087)</u>
<b>非流動負債</b>				
股東提供之貸款	1,060,400	1,329,390	1,352,280	1,352,280
銀行貸款	804,518	730,896	-	-
遞延稅項負債	141,453	59,113	158,386	221,038
	<u>2,006,371</u>	<u>2,119,399</u>	<u>1,510,666</u>	<u>1,573,318</u>
<b>資產淨值</b>	<u>436,362</u>	<u>87,981</u>	<u>357,366</u>	<u>579,030</u>
<b>權益</b>				
股本	389	389	389	389
儲備	435,973	87,592	356,977	578,641
<b>權益總額</b>	<u>436,362</u>	<u>87,981</u>	<u>357,366</u>	<u>579,030</u>

## WP集團之未經審核綜合現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營業務現金流量</b>					
除所得稅前溢利／(虧損)	112,423	(294,982)	346,101	(23,910)	204,264
已就下列項目調整：					
投資物業公平值之變動	(131,393)	289,552	(353,541)	–	(195,714)
物業、廠房及設備折舊	100	349	677	83	352
融資成本	5,625	40,309	70,480	37,855	29,245
利息收入	(81)	(170)	(159)	(80)	(96)
其他應收款項撥備／(撥備轉回)	23	(106)	–	–	–
貿易應收款項撥備	–	–	5	–	–
營運資金變動前之經營 (虧損)／溢利	(13,303)	34,952	63,563	13,948	38,051
貿易應收款項(增加)／減少	–	(24,758)	(3,919)	2,576	(132)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	24,410	17,446	(1,670)	(15)	(78)
貿易應付款項減少	(67,061)	(35,212)	(4,940)	(7,428)	(20,390)
其他應付款項及應計費用增加	17,870	24,170	5,466	6,650	8,783
應付一間關連公司款項 (減少)／增加	(16)	14	(6)	(6)	–
經營(所用)／產生之現金淨額	(38,100)	16,612	58,494	15,725	26,234
已付利息	(52,565)	(48,181)	(44,858)	(23,048)	(21,801)
經營業務(所用)／產生之現金淨額	(90,665)	(31,569)	13,636	(7,323)	4,433
<b>投資活動現金流量</b>					
添置物業、廠房及設備	–	(2,862)	(22)	(18)	–
添置投資物業	(450,524)	(285,275)	–	–	–
利息收入	81	170	159	80	96
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(450,443)	(287,967)	137	62	96

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>融資活動現金流量</b>					
股東墊款	225,600	268,990	22,890	11,500	-
新增銀行貸款	281,358	112,692	860,030	833,370	-
償還銀行貸款	-	(27,378)	(890,230)	(845,087)	(4,470)
<b>融資活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<u>506,958</u>	<u>354,304</u>	<u>(7,310)</u>	<u>(217)</u>	<u>(4,470)</u>
<b>現金及現金等額(減少)／增加淨額</b>	(34,150)	34,768	6,463	(7,478)	59
年／期初之現金及現金等額	38,314	4,411	29,623	29,623	35,601
外幣匯率變動之影響，淨額	<u>247</u>	<u>(9,556)</u>	<u>(485)</u>	<u>8,988</u>	<u>1,789</u>
<b>年／期末之現金及現金等額</b>	<u><u>4,411</u></u>	<u><u>29,623</u></u>	<u><u>35,601</u></u>	<u><u>31,133</u></u>	<u><u>37,449</u></u>

## WP集團之未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元	注資儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一四年七月一日之結餘	389	24,809	86,019	232,419	343,636
視作出資	—	3,632	—	—	3,632
與擁有人之交易	—	3,632	—	—	3,632
年內溢利	—	—	—	83,442	83,442
其他全面收益：					
換算海外業務之匯兌差額	—	—	5,652	—	5,652
全面收益總額	—	—	5,652	83,442	89,094
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日之結餘	389	28,441	91,671	315,861	436,362
視作出資	—	3,244	—	—	3,244
與擁有人之交易	—	3,244	—	—	3,244
年內虧損	—	—	—	(223,554)	(223,554)
其他全面收益：					
換算海外業務之匯兌差額	—	—	(128,071)	—	(128,071)
全面收益總額	—	—	(128,071)	(223,554)	(351,625)
於二零一六年六月三十日及 二零一六年七月一日之結餘	389	31,685	(36,400)	92,307	87,981
視作出資	—	43,293	—	—	43,293
與擁有人之交易	—	43,293	—	—	43,293
年內溢利	—	—	—	246,022	246,022
其他全面收益：					
換算海外業務之匯兌差額	—	—	(19,930)	—	(19,930)
全面收益總額	—	—	(19,930)	246,022	226,092
於二零一七年六月三十日之結餘	389	74,978	(56,330)	338,329	357,366

	股本 千港元	注資儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年七月一日之結餘	389	74,978	(56,330)	338,329	357,366
期內溢利	-	-	-	148,366	148,366
其他全面收益：					
換算海外業務之匯兌差額	-	-	73,298	-	73,298
全面收益總額	-	-	73,298	148,366	221,664
於二零一七年十二月三十一日之 結餘	<u>389</u>	<u>74,978</u>	<u>16,968</u>	<u>486,695</u>	<u>579,030</u>
	股本 千港元	注資儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年七月一日之結餘	389	31,685	(36,400)	92,307	87,981
視作出資	-	43,293	-	-	43,293
與擁有人之交易	-	43,293	-	-	43,293
期內虧損	-	-	-	(23,910)	(23,910)
其他全面收益：					
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(58,543)	-	(58,543)
全面收益總額	-	-	(58,543)	(23,910)	(82,453)
於二零一六年十二月三十一日之 結餘	<u>389</u>	<u>74,978</u>	<u>(94,943)</u>	<u>68,397</u>	<u>48,821</u>

## 未經審核財務資料附註

### 1. 一般資料

Wealth Plus為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Wealth Plus為Master Gold及A Glory之合營企業。Wealth Plus之主要業務為投資控股。

Wealth Plus之唯一全資附屬公司上海海錦房地產有限公司（「海錦」）（Wealth Plus及海錦統稱為「WP集團」）為於中國成立之外商獨資企業，主要於中國從事物業投資業務。

於二零一八年一月二十二日，Master Gold（本公司之全資附屬公司）（作為賣家）及本公司（作為賣家責任之擔保人）與A Glory訂立一份買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，Master Gold已有條件同意出售而A Glory已有條件同意購買Wealth Plus已發行股份之50%，以及Wealth Plus結欠Master Gold之股東貸款，總代價為1,308,000,000港元（可於出售完成時作若干調整）。於出售事項完成後，Wealth Plus將不再為本公司之合營企業。

### 2. 未經審核財務資料之編製基準

WP集團之未經審核財務資料乃純粹為載入本公司所刊發關於出售事項之本通函而按照上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製。

未經審核財務資料所載金額乃按照本公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報所載之相關會計政策確認及計量，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則。未經審核財務資料乃按歷史成本基準編製，惟以公平值列賬之投資物業除外。除非另有指明，否則未經審核財務資料以港元呈列，所有價值已湊整為最接近之千位數（千港元）。

未經審核財務資料所載資料不足以構成於香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報告之呈列」中界定之一整套財務報告,亦不構成於香港會計準則第34號「中期財務報告」中界定之一套簡明財務報告,並應與本公司及其附屬公司截至二零一七年六月三十日止年度之已刊登年度財務報告一併閱覽。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日以及二零一七年十二月三十一日,WP集團之流動負債淨額分別約為87,626,000港元、141,954,000港元、802,193,000港元及827,087,000港元。

A Glory已確認將向WP集團提供足夠財務支持,使WP集團可應付其到期負債及責任,並可於由二零一七年十二月三十一日起計十二個月繼續經營業務。

本公司已確認將向WP集團提供足夠財務支持,使WP集團可應付其到期負債及責任,並可於由二零一七年十二月三十一日起計十二個月(倘出售事項未有完成)及直至完成日期(倘出售事項完成)繼續經營業務。

因此,WP集團之未經審核財務資料已按持續經營基準編製。

## 緒言

編製下文所呈列恒和珠寶集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱為「本集團」）（不包括Wealth Plus Developments Limited及其附屬公司（「WP集團」））（「餘下集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），旨在說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成；及(b)餘下集團截至二零一七年六月三十日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，未必反映(i)餘下集團於二零一七年六月三十日或任何未來日期之真實財務狀況（假設出售事項已於二零一七年六月三十日完成）；或(ii)餘下集團截至二零一七年六月三十日止年度或任何未來期間之真實業績及現金流量（假設出售事項已於二零一六年七月一日完成）。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表、本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止年度已刊載年報所載之本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合財務報告）編製，當中已作出未經審核備考財務資料附註所述之備考調整，並按照上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條編製。

## 根據香港公司條例第436條之披露

本附錄下文所載未經審核備考財務資料載列之本集團於二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表及本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，並不構成本公司截至二零一七年六月三十日止年度之法定年度綜合財務報告，惟源自該等財務報告。按照香港公司條例第436條須披露關於該等法定財務報告之進一步資料如下：

1. 本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長呈交截至二零一七年六月三十日止年度之財務報告。
2. 本公司核數師已就本公司截至二零一七年六月三十日止年度之財務報告作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有該核數師在不就其報告作保留之情況下以強調之方式促請注意之任何事宜；亦無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條下之陳述。



## (A) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整			餘下集團於
	本集團於 二零一七年 六月三十日之 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	二零一七年 六月三十日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	64,999			64,999
土地使用權	32,908			32,908
投資物業	37,800			37,800
採礦權	646,739			646,739
於聯營公司之權益	–			–
於合營企業之權益	854,828	(178,683)		5
		(676,140)		
可供出售之金融資產	15,285			15,285
長期應收款項	–			–
遞延稅項資產	5,762			5,762
	1,658,321			803,498
<b>流動資產</b>				
存貨	169,937			169,937
貿易應收款項	96,085			96,085
預付款項、按金及 其他應收款項	10,088			10,088
以公平值計入損益之 金融資產	5,770			5,770
應收合營企業款項	16			16
現金及現金等額	374,648		130,800	1,598,039
			1,092,591	
	656,544			1,879,935

	本集團於 二零一七年 六月三十日之 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1)	備考調整		餘下集團於 二零一七年 六月三十日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	(58,703)			(58,703)
其他應付款項及應計費用	(40,067)			(40,067)
銀行貸款	(119,000)			(119,000)
融資租賃承擔	(377)			(377)
應付關連公司款項	(576)			(576)
衍生金融工具	(143)			(143)
財務擔保負債	(7,216)	7,216		-
控股股東提供之貸款	(4,606)			(4,606)
稅項撥備	(2,309)			(2,309)
	<u>(232,997)</u>			<u>(225,781)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>423,547</u>			<u>1,654,154</u>
<b>總資產減流動負債</b>	2,081,868			2,457,652
<b>非流動負債</b>				
融資租賃承擔	(314)			(314)
應付關連公司款項	(82,036)			(82,036)
財務擔保負債	(9,921)	9,921		-
遞延稅項負債	(145,132)			(145,132)
	<u>(237,403)</u>			<u>(227,482)</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>1,844,465</u></u>			<u><u>2,230,170</u></u>

	本集團於 二零一七年 六月三十日之 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1)	備考調整		餘下集團於 二零一七年 六月三十日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
權益				
股本	560,673			560,673
儲備	1,290,190		28,165	1,675,895
			357,540	
本公司擁有人應佔權益	1,850,863			2,236,568
非控制權益	(6,398)			(6,398)
資產淨值	<u>1,844,465</u>			<u>2,230,170</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

	備考調整				餘下集團
	本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合損益及 其他全面 收益表 千港元 (附註1)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 千港元
收益	627,293				627,293
銷售成本	(515,776)				(515,776)
毛利	111,517				111,517
銷售及分銷成本	(21,874)				(21,874)
行政費用	(100,526)				(100,526)
其他經營收入	7,767		(4,377)		3,390
投資物業公平值之變動	700				700
可供出售之金融資產 減值虧損	(8,373)				(8,373)
物業、廠房及設備減值虧損	(23,374)				(23,374)
財務擔保負債攤銷 所產生之收入	5,789		(5,789)		-
以股份為基礎之報酬	(2,140)				(2,140)
出售一間附屬公司之收益	22,291				22,291
出售一間合營企業權益之 收益	-			567,771	567,771
融資成本	(12,239)				(12,239)
應佔合營企業業績	123,011	(123,011)			-
除所得稅前溢利	102,549				537,143
所得稅開支	(4,098)			(79,901)	(83,999)
年內溢利	98,451				453,144

	備考調整				餘下集團 截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表
本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合損益及 其他全面 收益表	千港元 (附註1)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
其他全面收益，扣除稅項 其後不會重新分類至損益之 項目：					
重估租賃土地及樓宇之盈餘 其後可重新分類至損益之 項目：	36,385				36,385
可供出售之金融資產 公平值之變動	645				645
於可供出售之金融資產 減值時由權益 重新分類至損益	620				620
換算海外業務、聯營公司及 合營企業之匯兌差額	(17,117)	9,965			(7,152)
年內其他全面收益， 扣除稅項	20,533				30,498
年內全面收益總額	118,984				483,642

	備考調整				餘下集團 截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表
本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合損益及 其他全面 收益表	千港元 (附註1)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
應佔年內溢利：					
本公司擁有人	98,306				452,999
非控制權益	145				145
	<u>98,451</u>				<u>453,144</u>
應佔年內全面收益總額：					
本公司擁有人	118,839				483,497
非控制權益	145				145
	<u>118,984</u>				<u>483,642</u>
	港仙				港仙
本公司擁有人應佔溢利之 每股盈利					
— 基本	1.44				6.63
— 攤薄	1.44				6.63

## (C) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	餘下集團			
	截至			
	二零一七年			
	六月三十日			
	止年度之			
	未經審核			
	備考綜合			
	現金流量表			
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註6)	(附註7)	(附註8)
<b>經營業務現金流量</b>				
除所得稅前溢利	102,549	567,771	(133,177)	537,143
已就下列項目調整：				
融資成本	12,239			12,239
應佔合營企業業績	(123,011)		123,011	-
以股份為基礎之報酬	2,140			2,140
物業、廠房及設備折舊	5,668			5,668
土地使用權攤銷	1,349			1,349
採礦權攤銷	656			656
存貨撥備	6,593			6,593
貿易應收款項撥備	220			220
可供出售之金融資產				
減值虧損	8,373			8,373
出售一間附屬公司之				
收益	(22,291)			(22,291)
出售一間合營企業				
權益之收益	-	(567,771)		(567,771)
出售物業、廠房及				
設備之虧損	4			4
撤銷物業、廠房及設備	4,859			4,859
物業、廠房及設備減值虧損	23,374			23,374
財務擔保負債攤銷				
所產生之收入	(5,789)		5,789	-

	備考調整				餘下集團 截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表
本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合現金 流量表	千港元 (附註1)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元
終止確認財務擔保負債					
所產生之收入	(4,377)		4,377		-
投資物業公平值之變動	(700)				(700)
衍生金融工具之					
公平值虧損	149				149
未變現匯兌虧損	1,350				1,350
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	<b>13,355</b>				<b>13,355</b>
存貨減少	44,788				44,788
貿易應收款項增加	(3,293)				(3,293)
預付款項、按金及					
其他應收款項減少	7,052				7,052
以公平值計入損益之					
金融資產增加	(1,548)				(1,548)
發展中物業減少	89,811				89,811
應收合營企業款項減少	151				151
貿易及其他應付款項及					
應計費用減少	(100,751)				(100,751)
衍生金融工具變動	93				93
<b>經營產生之現金</b>	<b>49,658</b>				<b>49,658</b>
已付利息	(9,580)				(9,580)
已付中國企業所得稅	(138)			(79,901)	(80,039)
已付香港利得稅	(3)				(3)



	備考調整				餘下集團 截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表
本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合現金 流量表	千港元 (附註1)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 現金流量表
經營業務產生／(所用)之 現金淨額	39,937				(39,964)
<b>投資活動現金流量</b>					
添置物業、廠房及設備	(6,449)				(6,449)
添置分類為投資物業之 發展中物業	(4,106)				(4,106)
出售一間附屬公司之 現金流入淨額	981,747				981,747
出售一間合營企業權益之 現金流入淨額	-			130,800	1,288,946
				1,158,146	
出售物業、廠房及設備之 所得款項	25				25
給予一間合營企業之 貸款增加	(11,500)		11,500		-

	備考調整				餘下集團
	本集團截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 綜合現金 流量表 千港元 (附註1)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	截至 二零一七年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
投資活動產生之現金淨額	959,717				2,260,163
<b>融資活動現金流量</b>					
償還控股股東墊款	(127,000)				(127,000)
償還一間關連公司墊款	(90,000)				(90,000)
償還融資租賃承擔	(421)				(421)
收購一間附屬公司之 非控制權益	(600)				(600)
新增銀行貸款	10,000				10,000
償還銀行貸款	(462,548)				(462,548)
融資活動所用之現金淨額	(670,569)				(670,569)
現金及現金等額增加淨額	329,085				1,549,630
年初之現金及現金等額	45,632				45,632
外幣匯率變動之影響，淨額	(69)				(69)
年末之現金及現金等額	<u>374,648</u>				<u>1,595,193</u>

## (D) 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- 1) 本集團於二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表、本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃未經調整地摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止年度之已刊載年報。
- 2) 該調整反映排除於二零一七年六月三十日於WP集團之權益，以及本公司就WP集團之附屬公司訂立之銀行融資提供財務擔保合約所涉及之財務擔保負債，猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成。
- 3) 該調整指如下計算之出售事項備考收益，猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成：

	<i>附註</i>	<i>千港元</i>
實際現金代價	<i>(a)</i>	1,305,350
於二零一七年六月三十日應佔WP集團之 資產淨值	<i>(b)</i>	(178,683)
出讓股東貸款予A Glory	<i>(c)</i>	(676,140)
出售事項直接應佔之估計專業費用	<i>(d)</i>	(1,000)
於出售事項完成時終止確認財務擔保負債	<i>(e)</i>	17,137
於出售事項完成時解除WP集團應佔之 累計匯兌波動儲備		<u>(28,165)</u>
WP集團出售事項之估計收益，扣除稅項前		438,499
出售事項之估計稅務影響	<i>(f)</i>	<u>(80,959)</u>
WP集團出售事項之估計收益，扣除稅項後	<i>(g)</i>	<u><u>357,540</u></u>

- (a) 根據買賣協議（「買賣協議」），本集團已同意出售其於Wealth Plus之50%股本權益連同Wealth Plus結欠本集團之股東貸款予A Glory Communications Limited（「A Glory」，現時持有WP集團之50%股本權益）。代價應相等於3,452,894,000港元（當中已考慮WP集團之該物業市值）減於出售事項完成日期營業時間結束時WP集團之附屬公司所訂立一份銀行融資協議下之銀行貸款（「銀行貸款」）的差之50%。

就編製未經審核備考財務資料而言，實際現金代價應相等於3,452,894,000港元減銀行貸款842,194,000港元（於二零一七年六月三十日為人民幣716,851,000元，按照買賣協議之協定匯率人民幣1元兌0.85117港元計算）的差之50%。

按照買賣協議，A Glory已於買賣協議日期向本集團支付訂金130,800,000港元。

- (b) 該款項指於二零一七年六月三十日應佔WP集團資產淨值357,366,000港元（摘錄自附錄二之未經審核財務資料）之50%。
- (c) 該款項指於二零一七年六月三十日Wealth Plus結欠本集團之貸款676,140,000港元。根據買賣協議之條款，本公司應於出售事項後將該等WP集團結欠之貸款出讓予A Glory。
- (d) 該款項指有關出售事項之若干交易費，例如就法律及專業服務以及估值服務產生之費用約1,000,000港元，假設將於二零一七年六月三十日以現金悉數支付。
- (e) 該款項指於二零一七年六月三十日本公司就WP集團訂立之銀行融資提供財務擔保合約所涉及之財務擔保負債。根據買賣協議之條款，A Glory承諾安排解除及／或免除本公司於上述銀行融資之擔保，由出售事項完成日期起生效。因此，於出售事項後，本公司之相關財務擔保已獲解除，而財務擔保負債已終止確認，並計入出售事項備考收益之一部分。

- (f) 該款項指按照中國國家稅務總局公告2017年第37號估計之中國企業所得稅，猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成。按照買賣協議，於完成時，A Glory應代表本公司從代價中悉數支付估計稅項予一名由本集團及A Glory共同委任之託管代理（「託管款項」）。該名託管代理將持有託管款項，以待按照中國相關法律及法規評估並支付本集團因出售事項而應付之相關稅項。於悉數支付本集團因出售事項而應付之相關稅項後，託管款項餘額（如有）將退還予本集團，倘本集團因出售事項而應付之相關稅項超過託管款項，則本集團須按照買賣協議彌補不足之數。就編製未經審核備考財務資料而言，已假設估計稅項付款為80,959,000港元，猶如出售事項已於二零一七年六月三十日完成。

因此，本集團收取之餘下代價1,092,591,000港元指實際現金代價1,305,350,000港元（附註3(a)）減首期訂金130,800,000港元（附註3(a)）、估計專業費用1,000,000港元（附註3(d)）及估計稅項付款80,959,000港元的差。

- (g) 出售事項之最終收益或虧損可能有別於上述備考金額，原因為於出售事項之實際日期於合營企業之權益及WP集團之財務擔保負債之賬面金額將有別於其於二零一七年六月三十日之賬面金額。此外，由於實際法律及專業費用以及相關費用將有別於編製未經審核備考財務資料時採用之假設金額1,000,000港元，故最終收益或虧損或須作出修改。
- 4) 該調整旨在排除已計入本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表內之各個WP集團項目，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。
- 5) 該調整旨在排除於二零一六年七月一日本公司就WP集團訂立之銀行融資向WP集團提供財務擔保所涉及之溢利或虧損影響，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。

- 6) 該等調整反映確認出售事項產生之備考收益，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成：

	附註	千港元
實際現金代價	(a)	1,289,946
於二零一六年七月一日應佔WP集團之 資產淨值	(b)	(43,991)
出讓股東貸款予A Glory	(c)	(664,640)
出售事項直接應佔之估計專業費用	(d)	(1,000)
於出售事項完成時終止確認財務擔保負債	(e)	5,656
於出售事項完成時解除WP集團應佔之 累計匯兌波動儲備		<u>(18,200)</u>
WP集團出售事項之估計收益，扣除稅項前		567,771
出售事項之估計稅務影響	(f)	<u>(79,901)</u>
WP集團出售事項之估計收益，扣除稅項後	(g)	<u><u>487,870</u></u>

- (a) 根據買賣協議，本集團已同意出售其於Wealth Plus之50%股本權益連同Wealth Plus結欠本集團之股東貸款予A Glory（現時持有WP集團之50%股本權益）。代價應相等於3,452,894,000港元（當中已考慮WP集團之該物業市值）減於出售事項完成日期營業時間結束時之銀行貸款的差之50%。

就編製未經審核備考財務資料而言，實際現金代價應相等於3,452,894,000港元扣除銀行貸款873,003,000港元（於二零一六年七月一日為人民幣743,074,000元，按照買賣協議之協定匯率人民幣1元兌0.85117港元計算）的差之50%。

按照買賣協議，A Glory已於買賣協議日期向本集團支付訂金130,800,000港元。

- (b) 該款項指於二零一六年七月一日應佔WP集團資產淨值87,981,000港元(摘錄自附錄二之未經審核財務資料)之50%。
- (c) 該款項指於二零一六年七月一日Wealth Plus結欠本集團之貸款664,640,000港元。根據買賣協議之條款,本公司應於出售事項後將該等WP集團結欠之貸款出讓予A Glory。
- (d) 該款項指有關出售事項之若干交易費,例如就法律及專業服務以及估值服務產生之費用約1,000,000港元,假設將於二零一六年七月一日以現金悉數支付。
- (e) 該款項指於二零一六年七月一日本公司就WP集團訂立之銀行融資提供財務擔保合約所涉及之財務擔保負債。根據買賣協議之條款,A Glory承諾安排解除及/或免除本公司於上述銀行融資之擔保,由出售事項完成日期起生效。因此,於出售事項後,本公司之相關財務擔保已獲解除,而財務擔保負債已終止確認,並計為出售事項備考收益之一部分。
- (f) 該款項指按照中國國家稅務總局公告2017年第37號估計之中國企業所得稅,猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。按照買賣協議,於完成時,A Glory應代表本公司從代價中悉數支付估計稅項予一名由本集團及買方共同委任之託管代理。該名託管代理將持有託管款項,以待按照中國相關法律及法規評估並支付本集團因出售事項而應付之相關稅項。於悉數支付本集團因出售事項而應付之相關稅項後,託管款項餘額(如有)將退還予本集團,倘本集團因出售事項而應付之相關稅項超過託管款項,則本集團須按照買賣協議彌補不足之數。就編製未經審核備考財務資料而言,已假設估計稅項付款為79,901,000港元,猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。

- (g) 出售事項之最終收益或虧損可能有別於上述備考金額，原因為於出售事項之實際日期於合營企業之權益及WP集團之財務擔保負債之賬面金額將有別於其於二零一六年七月一日之賬面金額。此外，由於實際法律及專業費用以及相關費用將有別於編製未經審核備考財務資料時採用之假設金額1,000,000港元，故最終收益或虧損或須作出修改。
- 7) 該調整旨在排除已計入本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合現金流量表內之WP集團現金流量，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。
- 8) 該等調整包括(a)現金流入淨額1,158,146,000港元，即現金代價1,289,946,000港元減首期訂金130,800,000港元(附註6(a))及出售事項直接應佔之估計專業費用及其他費用1,000,000港元(附註6(g))；及(b)估計中國企業所得稅79,901,000港元(附註6(f))之現金流出；及(c)排除餘下集團於截至二零一七年六月三十日止年度給予WP集團之墊款，猶如出售事項已於二零一六年七月一日完成。
- 9) 上述調整預期不會對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構成持續影響。



以下乃獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本附錄所載餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 獨立申報會計師向恒和珠寶集團有限公司董事所發出有關編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

吾等已完成鑒證工作，以就恒和珠寶集團有限公司（「貴公司」）董事僅為說明目的而編製之 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一七年六月三十日止年度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以及相關附註（載於日期為二零一八年三月二日有關建議出售Wealth Plus Developments Limited已發行股本之50%及出讓給予Wealth Plus Developments Limited之公司間貸款（「建議出售事項」）之通函（「通函」）附錄三第1至第17頁）。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載述於通函附錄三第1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料旨在說明建議出售事項對 貴集團於二零一七年六月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一七年六月三十日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已分別於二零一七年六月三十日及二零一六年七月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一七年六月三十日止年度之綜合財務報告（相關獨立核數師報告已經刊載）。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報告審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施之質量控制」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入投資章程之備考財務資料作出報告之鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，並無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料目的僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證建議出售事項於二零一七年六月三十日或二零一六年七月一日之實際結果應為所呈列之結果。

合理鑒證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，當中會執执行程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所採用之適當標準是否為呈列事件或交易直接導致之重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已適當應用該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對編製未經審核備考財務資料所涉及之實體、事件或交易之性質，以及其他有關工作之情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一八年三月二日

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零一七年十二月三十一日對本集團物業之估值出具之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓  
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806  
電郵 info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於： 對中國上海市楊浦區控江路1628號一座名為「紫荊廣場」之綜合商業辦公大樓（宗地編號：楊浦區四平街道169街坊17/4丘）之估值

吾等遵照 閣下之指示，對恒和珠寶集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等有關該物業於二零一七年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供載入 貴公司日期為二零一八年三月二日日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

於估算該物業之價值時，吾等已採用直接比較法，假設物業權益以其現有狀況及在可即時交吉之情況下出售，並參考有關市場上之可資比較銷售交易，且已考慮將應收淨收入資本化之基準（如需要）。

## 3. 業權調查

對於位於中國之該物業，吾等已獲提供位於中國之該物業的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在任何未有於吾等所獲的副本中顯示之修訂。因此，於吾等之估值過程中，吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問上海九洲通和律師事務所就位於中國之該物業的業權所提供之意見及資料。所有文件僅供參考之用。

於估算該物業之價值時，吾等倚賴 貴集團所提供之意見，表示在已悉數繳付年度地租／土地使用費以及所有規定之土地溢價／應付購買代價之前提下，現有業主於整段已獲授之未屆滿年期內，對該物業享有有效、可強制執行且可自由轉讓之業權，並有權自由及不受干擾地使用該物業。

## 4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以該物業之現況於市場將其出售，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將物業一次過出售或售予單一買方。

## 5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、建築面積、樓齡及所有其他可影響該物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

## 6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部及（於可能情況下）內部。吾等並無對該物業進行結構測量。然而，於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之地盤面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業之估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值專業準則及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則之規定編撰。

7. 備註

除非另有指明，吾等估值中之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港

九龍紅磡

鶴園街11號

凱旋工商中心第三期

1樓M及N座

恒和珠寶集團有限公司 台照

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

*BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)*

*MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE*

謹啟

二零一八年三月二日

*附註：* 王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有19年香港物業之估值、交易諮詢及項目顧問經驗及11年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲、大洋洲及巴布亞新畿內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）及約旦之相關經驗。



## 估值證書

## 貴集團於中國持有之投資物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
中國 上海市 楊浦區 控江路1628號 一座綜合商業 辦公大樓 名為紫荊廣場 (宗地編號： 楊浦區 四平街道169 街坊17/4丘)	紫荊廣場為一座建於兩幅毗鄰土地上之綜合商業辦公大樓，總地盤面積約為18,101平方米。(見下文附註1)  該發展項目於二零一五年前後完工。該物業之總建築面積約為95,758.75平方米，作商業、辦公、停車場及配套設施用途。(見下文附註1(iii))	經 貴集團視察及確認，於估值日，除受限於若干租約外，該物業處於可即時交吉之情況。	人民幣 2,480,000,000元
	該物業受限於土地使用權，作商業用途之年期至二零四六年一月二十七日為止，作辦公用途之年期至二零五六年一月二十七日為止。(見下文附註1)		

附註：

1. 參照以下文件，土地使用權由上海海錦房地產有限公司（「上海海錦」）持有：
  - (i) 根據上海市楊浦區房屋土地管理局與上海海錦於二零零六年一月二十八日所訂立之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積為18,101平方米的土地之土地使用權以代價人民幣83,736,000元出讓予上海海錦。有關代價已悉數支付；
  - (ii) 根據上海市楊浦區土地發展中心與上海海錦於二零零六年一月二十八日所訂立之儲備土地前期開發費補償合同，上海海錦須支付溢價人民幣195,384,000元作為收購補償。有關溢價已悉數支付；及
  - (iii) 根據上海市規劃和國土資源管理局分別於二零零八年七月三十日及二零一六年六月三日出具之兩份上海市房屋產權證滬房地楊字(2008)第016832號及滬房地楊字(2016)第017566號，該物業為可轉讓土地，作商業用途之年期至二零四六年一月二十七日為止，作辦公用途之年期至二零五六年一月二十七日為止。於該地盤中擁有法律權益之人士為上海海錦。按照上海市房屋產權證所載，該物業之總地盤面積（包括社區範圍）約為18,101平方米，而該物業之總建築面積則為95,758.75平方米。
2. 根據上海市楊浦區房地產交易中心於二零一六年二月十八日出具之房屋土地權屬調查報告書，該發展項目之總建築面積約為97,265.06平方米，當中之地面及地下總建築面積分別為63,085.49平方米及34,179.57平方米。誠如 貴集團所告知，房屋土地權屬調查報告書與附註1中其他相關政府文件計量的總建築面積之間之差異源於計量標準差別。吾等之估值採用上海市房屋產權證所載之建築面積。
3. 根據日期為二零一六年九月九日之最高金額按揭合同(Mortgage Contract of Maximum Amount)（編號：HSH001201606-MTG01），一幅總建築面積為95,758.75平方米之土地受限於以恒生銀行（中國）有限公司上海分行為受益人之按揭，作為擔保一項本金額最高為人民幣773,300,000元的合約義務之抵押品，抵押期為由二零一六年十一月十五日至二零一九年十一月十五日。

4. 按照現有租賃協議及經 貴集團確認之資料，於估值日之現行月租概述如下：

部分	二零一七年 平均月租 (人民幣元)
i. 商業	6,777,054
ii. 其他(包括廣告、招牌、銷售點終端等)	231,552
iii. 停車位	1,094,933
iv. 辦公室	210,724

5. 吾等之視察由侯奇瑾女士(擁有4年物業估值經驗)於二零一八年二月進行。

6. 吾等於達致估值意見時，曾經參考若干類似物業之可資比較市場交易，詳情如下：

物業	位置	交易日期	單位價格 (人民幣元/ 平方米)
保利綠地廣場(C1及C2獨棟)	上海楊浦區	二零一八年第一季	71,472
國正中心	上海楊浦區	二零一七年第二季	32,713
保利綠地廣場B1棟	上海楊浦區	二零一七年第一季	55,000

7. 按照 貴公司中國法律顧問上海九洲通和律師事務所編製之法律意見，吾等注意到以下意見：

- (i) 上海海錦已透過土地批給或出讓依法取得使用該物業之權利。上海海錦擁有於餘下指定土地使用年期內管有、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他符合中國相關法律及法規之方法使用該物業的土地使用權之絕對權利；
- (ii) 所有土地出讓金及其他配套公用服務成本均已悉數支付；及
- (iii) 除上述按揭外，該物業並無受限於按揭或任何其他重大產權負擔。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均為準確完備，並無誤導或欺瞞，亦無遺漏其他事宜，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事之權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 本公司股份權益

董事姓名	個人權益	本公司之普通股數目		總計	佔本公司
		公司權益	相關權益		全部已發行 股份概約 百分比
陳偉立	2,700,000	-	30,000,000 (附註(i))	32,700,000	0.48%
陳聖澤	-	5,063,395,220 (附註(ii))	-	5,063,395,220	74.12%
鄭小燕	-	5,063,395,220 (附註(ii))	-	5,063,395,220	74.12%
陳慧琪	-	-	30,000,000 (附註(i))	30,000,000	0.44%

董事姓名	個人權益	本公司之普通股數目		總計	佔本公司 全部已發行 股份概約 百分比
		公司權益	相關權益		
黃君挺	-	-	30,000,000 (附註(i))	30,000,000	0.44%
任達榮	2,400,000	-	20,000,000 (附註(i))	22,400,000	0.33%
陳炳權	200,000	-	-	200,000	0.003%

附註：

(i) 該等權益指下文進一步所述董事獲授之購股權涉及之本公司相關股份權益。

(ii) 該等權益由Tamar Investments Group Limited持有，而Tamar Investments Group Limited由陳聖澤博士、鄭小燕女士及陳偉立先生分別擁有45%、45%及10%。陳偉立先生、陳聖澤博士及鄭小燕女士亦為Tamar Investments Group Limited之董事。

根據本公司於二零一零年七月十三日採納之購股權計劃授出之購股權權益

董事姓名	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目	授出日期	行使期	行使價
陳偉立	10,000,000	二零一四年 六月十九日	二零一四年六月十九日至 二零二四年六月十八日	0.138港元
	10,000,000	二零一五年 七月七日	二零一五年七月七日至 二零二五年七月六日	0.245港元
	10,000,000	二零一六年 十一月三日	二零一六年十一月三日至 二零二六年十一月二日	0.149港元
陳慧琪	10,000,000	二零一四年 六月十九日	二零一四年六月十九日至 二零二四年六月十八日	0.138港元
	10,000,000	二零一五年 七月七日	二零一五年七月七日至 二零二五年七月六日	0.245港元
	10,000,000	二零一六年 十一月三日	二零一六年十一月三日至 二零二六年十一月二日	0.149港元
黃君挺	10,000,000	二零一四年 七月二十五日	二零一四年七月二十五日至 二零二四年七月二十四日	0.121港元
	10,000,000	二零一五年 七月七日	二零一五年七月七日至 二零二五年七月六日	0.245港元
	10,000,000	二零一六年 十一月三日	二零一六年十一月三日至 二零二六年十一月二日	0.149港元
任達榮	10,000,000	二零一五年 七月七日	二零一五年七月七日至 二零二五年七月六日	0.245港元
	10,000,000	二零一六年 十一月三日	二零一六年十一月三日至 二零二六年十一月二日	0.149港元

## 本公司相聯法團股份權益

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	股份數目	佔相聯法團全部已發行股份百分比
Tamar Investments Group Limited	陳偉立	個人	10	10.00%
	陳聖澤	個人	45	45.00%
	鄭小燕	個人	45	45.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員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或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年六月三十日（即本公司最近期刊發之經審核財務報告之結算日）以來所購買、出售或租賃之任何資產中或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 概無董事在於本通函日期存續且與本集團整體業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

- (d) 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並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之任何服務合約。
- (e) 於最後實際可行日期，除執行董事陳聖澤博士（「陳博士」）於在中國四川省及印尼從事黃金開採活動之相同業務之公司中持有權益及擔任董事外，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

### 4. 重大合約

以下乃本集團成員公司在緊接本通函刊發日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（指並非在本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 於二零一五年十一月十三日及二零一六年五月十三日，Master Gold Development Limited（本公司之全資附屬公司，作為貸方）與Wealth Plus Developments Limited（本集團之合營企業，作為借方）訂立貸款協議，以分別提供最多61,500,000港元及37,000,000港元之貸款。貸款將用作營運資金，以發展合營企業於上海之物業發展項目；
- (b) 於二零一六年三月十一日及二零一六年九月九日，本公司、上海海錦房地產有限公司（「合營附屬公司」）、Wealth Plus Developments Limited、恒生銀行（中國）有限公司（「該銀行」）、旭日實業有限公司與A Glory Communications Limited就該銀行向合營附屬公司提供定期貸款人民幣110,000,000元及人民幣773,300,000元訂立貸款協議，據此，本公司以該銀行為受益人提供為數分別人民幣55,000,000元（相等於約64,213,000港元）及人民幣386,650,000元（相等於約448,514,000港元）之擔保，相當於有關貸款最多50%；



- (c) 於二零一五年八月三日及二零一五年十月二日，由執行董事鄭小燕女士實益擁有之公司Propway Limited（作為貸方）與本公司（作為借方）訂立貸款協議，分別提供30,000,000港元及60,000,000港元之貸款予本公司。該等貸款為無抵押、分別按年利率2.1%及2.4%計息及須分別於二零一六年七月三十日及二零一六年九月三十日償還。於二零一六年六月一日，Propway Limited與本公司訂立補充貸款協議，將該等貸款之還款日期分別延遲至二零一七年七月三十日及二零一七年九月三十日；
- (d) 於二零一六年九月十九日，本公司一間全資附屬公司（作為賣方）與一名獨立第三方（作為買方）訂立買賣協議，內容有關出售一間持有恒和中心（一棟位於香港上環之29層高商業樓宇）之附屬公司，總代價為1,133,500,000港元；
- (e) 於二零一七年七月十七日，本公司（作為借款人）與陳博士（作為貸款人）就金額為50,000,000港元之貸款融資訂立貸款協議。該等貸款為無抵押、年息率為1.5%及須於二零二零年七月十六日償還；
- (f) 買方（本公司之全資附屬公司）、Hillcharm Limited（作為賣方）、環易投資有限公司（本公司之全資附屬公司，作為買方）、資本策略地產有限公司及Wisdom King Investments Limited（作為賣方擔保人）及Pacific Gate Investment Limited於二零一七年七月十七日訂立之有條件具約束力初步協議，據此，環易投資有限公司有條件同意收購而Hillcharm Limited有條件同意出售Ontrack Ventures Limited全部已發行股本及Ontrack Ventures Limited於上述協議完成時結欠Hillcharm Limited之所有公司間貸款，總代價為1,180,000,000港元（可按協議所訂作出調整）；
- (g) 於二零一七年九月二十五日，本公司（作為借款人）與Tamar Investments Group Limited（作為貸款人）就金額為350,000,000港元之貸款融資訂立貸款協議。該等貸款為無抵押、年息率為1.5%及須於二零二零年九月二十四日償還；及
- (h) 買賣協議，其主要條款載於本通函董事會函件內。

## 5. 專業人士及同意書

以下為提供本通函所載意見之專業人士（「該等專業人士」）之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	專業估值師
上海九洲通和律師事務所	本公司之中國法律顧問

該等專業人士已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義於本通函內載列其函件及／或報告及／或提述其名稱，且至今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，該等專業人士並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可在法律上強制執行），亦無於本集團任何成員公司自二零一七年六月三十日（即本公司最近期刊發之經審核財務報告之結算日）以來所購買、出售或租賃之任何資產中或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為許松林先生。許先生為澳洲註冊會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員，以及特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N座。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 7. 備查文件

以下文件之副本將於由本通函日期起計14個平日（公眾假期除外）期間之任何平日（公眾假期除外）一般辦公時間在本公司之註冊辦事處（地址為香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N座）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年六月三十日止三個年度之年報；
- (c) 餘下集團未經審核備考財務資料之鑒證報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 該物業之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本通函附錄四所載該物業之估值證書所述上海九洲通和律師事務所就該物業發出之意見函件；
- (f) 本附錄「4.重大合約」一段所述各重大合約之副本；
- (g) 本附錄「5.專業人士及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 本公司日期為二零一六年十月二十八日、二零一七年九月二十五日及本通函日期之通函。



**CONTINENTAL**  
**HOLDINGS LIMITED**  
**恒和珠寶集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

茲通告恒和珠寶集團有限公司(「本公司」)將於二零一八年四月六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道一一八號The Mira Hong Kong三樓宴會廳二號及三號室舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下將以普通決議案提呈之決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、追認及確認Master Gold Development Limited(「Master Gold」)(作為賣方)、A Glory Communications Limited(作為買方)及本公司(作為Master Gold之擔保人)於二零一八年一月二十二日所訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易，內容有關按代價(定義見本公司日期為二零一八年三月二日之通函(「通函」))買賣待售股份及股東貸款(Master Gold)(此二詞之定義見通函)；及

---

## 股東大會通告

---

- (b) 授權本公司任何一名董事簽立及作出彼視作連帶於、附帶於或關於買賣協議擬進行之事宜及完成買賣協議之所有其他文件以及所有其他作為及事情，採取彼認為就落實及實行買賣協議及據此擬進行之任何其他交易而言可能屬必要、合宜或權宜之行動，並同意與買賣協議及據此擬進行之任何其他交易相關而彼認為符合本公司及其股東整體利益之修改、修訂或豁免或事宜（包括該等文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免）。」

承董事會命  
主席  
陳偉立

香港，二零一八年三月二日

註冊辦事處：

香港

九龍紅磡

鶴園街11號

凱旋工商中心第三期

1樓M及N座

附註：

- (1) 任何有權出席股東大會及於會上表決之本公司股東均有權委任另一名人士作為受委代表，代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委任受委代表於股東大會上就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘多於一名該等聯名持有人親身或委任受委代表出席股東大會，則僅就有關股份名列本公司股東名冊首位之出席人士方有權就有關股份表決。
- (3) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願出席股東大會或其任何續會並於會上表決。在該情況下，其代表委任表格將被視作已遭撤銷。
- (4) 按照代表委任表格上印列之指示填妥及簽署之表格，連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，須不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之註冊辦事處（地址為香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N座），方為有效。
- (5) 為釐定出席股東大會並於會上表決之權利，本公司將由二零一八年三月二十九日（星期四）起至二零一八年四月六日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶。為符合資格出席股東大會並於會上表決，所有已填妥及簽署之過戶表格連同相關股票，必須不遲於二零一八年三月二十八日（星期三）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續。