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。

閣下如已將名下之**恒和珠寶集團有限公司**證券全部**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、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，並明確表示概不會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。

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)

有關出售一間附屬公司全部股權的
非常重大出售事項
及
股東大會通告

董事會函件載於本通函第6至35頁。本公司謹訂於二零二六年十一月十六日(星期一)上午十一時三十分(或於將於同日同一地點上午十一時正舉行之恒和珠寶集團有限公司股東週年大會結束或續會後隨即)假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓黃埔廳01及02舉行股東大會，有關大會通告載於本通函第GM-1至GM-3頁。

敬請股東細閱股東大會通告。倘閣下無法親身出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之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)，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。

閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

二零二六年十月三十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

附錄一　—　本集團之財務資料 I-1

附錄二　—　目標公司之財務資料 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　—　餘下集團之管理層討論及分析 IV-1

附錄五　—　物業估值報告 V-1

附錄六　—　一般資料 VI-1

股東大會通告 GM-1

在本通函中，除文義另有規定外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「總代價」	指	買賣待售股份及轉讓與讓與待售債務之總代價，連同根據買賣協議可能作出的分攤、調整及抵免
「該公告」	指	本公司日期為二零二六年八月十九日的公告，內容有關出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「基準土地補價」	指	100百萬港元
「約束性基本條款建議書」	指	地政總署就該物業的契約修訂所發出的具約束力基本條款建議書
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	恒和珠寶集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：513)
「完成」	指	完成出售事項
「完成賬目」	指	目標公司的完成賬目，涵蓋自其當前財政年度開始至完成日期止之期間，該等賬目已由執業註冊會計師審計，並經目標公司其中一名現任董事核證

「完成日期」	指	按買賣協議條款落實完成當日，即緊接土地補價結餘截止付款日期或之前的任何日期，或訂約方以書面形式協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	建議根據買賣協議，由賣方出售待售股份及由本公司向買方轉讓待售債務
「現有產權負擔」	指	就現有融資額度授出之產權負擔及抵押權益
「現有融資額度」	指	恒生銀行有限公司向目標公司提供的現有信貸融資
「最終待售債務代價」	指	根據完成賬目最終確定的待售債務代價
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，供股東審議及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事在作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，與本公司及其關連人士或其各自的聯繫人獨立且無關連的第三方

「獨立估值師」	指	萊坊資產評估有限公司，一家由本公司委任以對該物業進行估值的獨立專業估值師
「初始代價」	指	買方就待售股份及待售債務應付的初始總代價為85.0百萬港元
「初始待售債務代價」	指	84,999,999港元，即買方就轉讓待售債務應付的初始代價
「地政總署」	指	香港政府地政總署
「土地補價」	指	根據經修訂土地補價要約，就該物業的契約修訂而須向香港政府支付的土地補價
「土地補價結餘」	指	土地補價之90%
「土地補價按金」	指	發出經修訂土地補價要約後繳費通知書所訂明土地補價之10%
「土地補價增幅」	指	經修訂土地補價要約所載土地補價與基準土地補價之間的差額
「土地補價增幅按金」	指	土地補價增幅之10%按金
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十月二十六日，即本通函付印前為確定其中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	自買賣協議簽署之日起計120個曆日，或賣方與買方可能雙方書面協定之任何其他日期
「中國」	指	中華人民共和國

「備考完成賬目」	指	目標公司的備考未經審核賬目，包括目標公司自二零二五年六月三十日起至完成日期止期間的備考未經審核損益表及備考資產負債表
「備考最終待售債務代價」	指	經按備考基準調整後的初始待售債務代價
「該物業」	指	位於香港九龍界限街164號及164A號並由目標公司擁有之物業
「買方」	指	Cheer Stay (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「經修訂土地補價要約」	指	地政總署就該物業於補價審核後的建議契約修訂所發出的經修訂約束性基本條款建議書
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項於二零二六年八月十八日簽訂之買賣協議
「待售債務」	指	截至買賣協議日期，目標公司到期應付予本公司的184.8百萬港元債務，該筆債務將由本公司根據買賣協議轉讓予買方
「待售股份」	指	一(1)股已繳足股款的普通股，代表目標公司的已發行及已配發股本
「待售股份代價」	指	1.00港元，即買方就待售股份應付之代價
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tamar Investments」	指	Tamar Investments Group Limited，為本公司控股股東，分別由鄭小燕女士、陳偉立先生、陳慧琪女士及陳美琪女士持有70%、16%、7%及7%
「目標公司」	指	智財集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「估值報告」	指	獨立估值師就該物業的估值而發出日期為二零二六年十月二十六日的估值報告
「賣方」	指	恒和地產發展有限公司，本公司的一家直接全資附屬公司
「賣方基準土地補價按金」	指	10.0百萬港元，即基準土地補價的10%
「賣方按金」	指	8.5百萬港元，佔初始代價的10%
「%」	指	百分比

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
鄭小燕女士
陳慧琪女士
陳美琪女士
黃君挺先生

註冊辦事處：
香港
九龍
鶴園街11號
凱旋工商中心第三期
1樓M及N室

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，*GBS*，*BBS*，*太平紳士*
張志輝先生
任達榮先生

敬啟者：

有關出售一間附屬公司全部股權的
非常重大出售事項
及
股東大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年八月十九日的公告，內容有關出售事項。

於二零二六年八月十八日(交易時段後),賣方(為本公司直接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方的擔保人)訂立買賣協議,據此,賣方有條件同意出售待售股份並促成轉讓待售債務予買方,而買方有條件同意收購待售股份及待售債務,總代價為85.0百萬港元(惟須根據買賣協議予以調整)。

目標公司主要從事物業持有業務,其主要資產為該物業。出售事項是本集團持續審視及優化其資產組合的一部分。董事會認為,該物業為本集團的非核心資產,目前並未產生收益;且鑒於保留該物業以進行契約修訂及重建所涉及的資本承擔、資金負擔、不確定性及風險,本集團在現階段變現其於目標公司的投資、將財務及管理資源重新調配至其主要珠寶業務及其他資金需求,並降低本集團的整體負債水平,在商業上屬審慎之舉。

於完成後,本集團將不再持有目標公司之任何權益,而目標公司亦將不再為本公司之間接全資附屬公司。因此,目標公司之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括):(i)買賣協議及出售事項的進一步詳情;(ii)目標公司的財務資料;(iii)餘下集團的備考財務資料;(iv)獨立估值師發出的估值報告;(v)上市規則所規定的其他資料;及(vi)旨在批准出售事項之股東大會通告。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款如下:

日期

二零二六年八月十八日(交易時段後)

訂約方

(1) 賣方;

(2) 買方;及

(3) 本公司(作為賣方的擔保人)。

本公司加入為買賣協議之訂約方，以擔保賣方妥善履行買賣協議項下的義務。本公司亦為待售債務的現時持有人，並將於完成時根據完成時簽訂的轉讓契據，將待售債務轉讓予買方。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件地同意出售並促成轉讓，而買方有條件地同意收購：

(i) 待售股份，即目標公司全部已發行股本；及

(ii) 待售債務，即目標公司於買賣協議日期到期應付本公司之約184.8百萬港元，將根據將於完成時簽訂之轉讓契據，於完成時轉讓予買方。

目標公司為該物業的唯一法定及實益擁有人，該物業亦為其主要資產。有關目標公司的進一步詳情，載於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節中。

代價

出售事項的總代價應為以下各項的總和：

(a) 初始代價85百萬港元，包括：

(i) 待售股份代價1.00港元；及

(ii) 初始待售債務代價84,999,999港元；

(b) 根據買賣協議可能對初始待售債務代價作出的該等調整，詳情載於下文「初始待售債務代價之調整」一段；及

(c) 倘經修訂土地補價要約所訂明的土地補價低於基準土地補價，則根據買賣協議買方須於完成時向賣方支付一筆相等於該差額的款項。

為免生疑問，就該物業的契約修訂而須向香港政府支付的土地補價，其本身並不構成總代價的一部分。僅買方根據上文(c)段的規定，於完成時應根據買賣協議向賣方支付的款項(如有)方構成總代價的一部分。進一步詳情載於下文「土地補價機制」一段。

初始待售債務代價之調整

於完成時，初始待售債務代價將按臨時基準，參考目標公司於完成日期之財務狀況(如備考完成賬目所示)作出調整。經此暫定調整後確定的金額，為備考最終待售債務代價。

根據買賣協議，初始待售債務代價將於完成時暫定調整如下：

(a) 根據目標公司於完成日期之若干負債總額予以調減，包括稅務負債、其他應付款項及應計費用，以及未結清之支出(不包括現有融資額度及待售債務)；及

(b) 加上目標公司於完成日期之若干流動有形資產總額(如備考完成賬目所示)，包括：

(i) 現金及現金等額，上限為4,400,000港元；及

(ii) 與該物業有關之按金及預付款項(如有)，涵蓋截至完成日期(不包括該日)為止的期間，上限為200,000港元，且不包括買方根據買賣協議所支付或由其代表支付的任何按金、預付款項或款項。

上述調整機制僅適用於初始待售債務代價，因為待售股份代價為固定名義金額1港元，代表目標公司已發行股本的名義價值，而初始代價下的絕大部分經濟價值則反映於待售債務中。初始待售債務代價乃參照本公司向目標公司墊付的股東資金未償還餘額而釐定，其本身並未反映目標公司的資產及負債。因此，各方同意，應於完成時參照於完成日期的該等資產及負債總額，調整應就待售債務支付的款項，以使待售債務的代價能反映目標公司於完成時的實際財務狀況。

於二零二六年六月三十日，目標公司持有現金及現金等額約4,347,000港元，以及按金及預付款項約102,000港元。賣方與買方就該等資產的上限達成協議，旨在讓買方能就其於完成時的資金需求獲得確定性，並有助其進行完成資金籌措及現金流規劃。董事會認為該等上限屬公平合理，因其乃按公平交易原則釐定，且大致符合該等資產於二零二六年六月三十日的未經審核結餘。根據董事會目前可得的資料，預計目標公司於完成時的現金及現金等額、按金及預付款項餘額，均不會超過各自的上限。

備考最終待售債務代價將用作釐定於完成時就待售債務應付的款項。據董事會所知、所悉及所信，根據目標公司於二零二六年六月三十日的未經審核財務資料，目前估計對初始待售債務代價所作的調整將導致該代價上調約4,335,000港元。該估算乃將(i)現金及現金等額約4,347,000港元與(ii)按金及預付款項約102,000港元相加，並扣除(iii)其他應付款項及應計費用約114,000港元而得出。然而，由於有關結餘於完成前可能有變，調整的確切金額須待完成時方可確定。

根據買賣協議，賣方須於完成日期至少20個營業日前，向買方交付備考完成賬目及一份載有備考最終待售債務代價的備考結算報表，供買方核准。經買方核准的備考完成賬目將對雙方具有約束力，用以確定於完成時應支付的金額。

完成後，賣方應於完成日期後60天內，向買方交付完成賬目，連同載有最終待售債務代價的結算報表。若最終待售債務代價高於完成時所採用的備考最終待售債務代價，買方應向賣方支付超出部分。若最終待售債務代價低於完成時所採用的備考最終待售債務代價，賣方應向買方支付差額。

土地補價機制

於收購當時，本集團擬將該物業重新發展為一項附設停車位的多層私人住宅項目，以實現其發展潛力。然而，該物業現有的政府地契載有限制性用途及發展條款，除非適當修改契約，否則不允許進行擬議的重建。因此，為落實本集團擬議的重建計劃，須提出契約修訂申請。

倘若本集團不進行重建，則無需契約修訂，亦無須支付土地補價。因此，土地補價並不構成目標公司的一項強制性現金流出，因為該筆款項僅會在重建進行且相關契約修訂得以落實的情況下產生。然而，董事會認為，該物業對買家的價值與其重建潛力密切相關，而希望最大程度發揮該物業價值的買家很可能進行契約修訂，並承擔土地補價及相關的資金負擔。

鑒於最終土地補價對交易整體經濟狀況的潛在影響，買賣協議因此載有特定機制，用以處理經修訂土地補價要約中載明的最終土地補價與基準土地補價之間的任何差異。此舉擬為雙方提供確定性，而無需在完成前夕進行額外的協商或作出臨時融資安排。

根據此機制，買方須負責支付100.0百萬港元的基準土地補價，而買賣協議則規定該金額的任何超額或短缺部分應如何處理。概括而言：

(i) 倘經修訂土地補價要約所載的土地補價不超過基準土地補價，則買方須在其他適用先決條件獲滿足或獲豁免的情況下，繼續進行完成，並須於完成後根據買賣協議承擔土地補價。

(ii) 倘經修訂土地補價要約所訂明的土地補價低於基準土地補價，則買方須於完成時向賣方支付一筆相等於該差額的款項，經扣除賣方基準土地補價按金中任何尚未動用部分。

(iii) 倘經修訂土地補價要約所載的土地補價超過基準土地補價：

a. 買方可選擇豁免相關先決條件並透過承擔土地補價增幅，以繼續進行交易。在該情況下，買方亦須於相關催繳通知書所訂明的到期日前至少三(3)個營業日，向賣方支付一筆相等於土地補價增幅10%的按金(即土地補價增幅按金)，以促成向香港政府支付土地補價按金。

b. 倘若買方不選擇承擔土地補價增幅，賣方可選擇承擔該筆款項；在此情況下，買方應繼續進行完成，惟須符合或獲豁免其他適用之先決條件，而該土地補價增幅將從買方原應於完成時支付的款項中扣除，並根據買賣協議予以處理。此舉提供了一種務實的機制，確保能及時支付土地補價增幅，而無須在完成時由雙方另行安排資金；及

c. 倘雙方均不選擇承擔土地補價增幅，各訂約方可考慮向地政總署提出土地補價上訴。倘未提出土地補價上訴，或經該程序後雙方仍不選擇承擔土地補價增幅，買賣協議可根據其條款予以終止。

二零二五年六月，地政總署就擬議的契約修訂發出約束性基本條款建議書。繼本集團於二零二五年八月就土地補價提出上訴後，地政總署於二零二六年九月二日發出經修訂土地補價要約，訂明土地補價為95.0百萬港元。

由於經修訂土地補價要約所訂明的土地補價為95.0百萬港元，較基準土地補價100.0百萬港元少5.0百萬港元，因此根據買賣協議，買方有義務進行完成，惟須待其他適用先決條件獲完全達成或獲豁免後方可作實。

買方已支付10.0百萬港元的賣方基準土地補價按金，相當於基準土地補價的10%。由於經修訂土地補價要約所訂明的土地補價為95.0百萬港元，應付予香港政府的土地補價按金為9.5百萬港元，因此賣方基準土地補價按金尚有500,000港元未動用。根據買賣協議，該未動用的500,000港元將從5.0百萬港元的差額中扣除。因此，買方預計須於完成時就土地補價差額向賣方支付的淨額為4.5百萬港元。有關付款安排的概要載於「付款條款」一節。

買賣協議進一步闡明了在不同終止情境下，賣方按金、賣方基準土地補價按金及土地補價增幅按金的處理方式。具體而言：

(i) 倘若因各方決定不提出土地補價上訴，或雙方均未選擇承擔土地補價增幅，而導致買賣協議終止，則賣方按金應退還予買方，且賣方應根據買賣協議的規定，向買方退還一筆金額，該金額等同於賣方基準土地補價按金及土地補價增幅按金(如已由買方支付)；

(ii) 倘若在向香港政府繳付土地補價按金後，因買方違約而未能落實完成，賣方有權根據買賣協議將賣方按金作為協定的預定損害賠償予以保留，且買方不得就賣方基準土地補價按金及土地補價增幅按金向賣方、目標公司或本公司提出任何索償；及

(iii) 倘若在向香港政府繳付土地補價按金後，且因賣方或買方違約以外之原因而未能落實完成，賣方須將賣方按金退還予買方，並根據買賣協議向買方償還一筆款項，該款項等同於賣方基準土地補價按金及土地補價增幅按金(如已由買方支付)。

付款條款

買方根據買賣協議之應付款項，應按下列方式結清：

(i) 於簽署買賣協議後五(5)個營業日內，買方須支付18.5百萬港元之按金，包括：

(a) 8.5百萬港元，即賣方按金，佔初始代價的10%；及

(b) 10.0百萬港元，即賣方基準土地補價按金，佔基準土地補價的10%，用以根據經修訂土地補價要約向香港政府支付土地補價按金；及

(ii) 於完成時，買方須支付初始代價結餘76.5百萬港元，惟須受以下事項規限：

(a) 根據買賣協議對初始待售債務代價進行調整；及

(b) 扣除買方根據買賣協議於完成時可能保留的款項(如有)，以用於支付土地補價。

(iii) 於完成時，倘若經修訂土地補價要約中載明的土地補價低於基準土地補價，買方應向賣方支付一筆相等於該差額的款項，經扣除賣方基準土地補價按金中任何尚未動用部分。

買方已於二零二六年八月二十一日向賣方律師(作為第三方託管人)支付18.5百萬港元按金，該款項包括(i)賣方按金及(ii)賣方基準土地補價按金。根據買賣協議，代表賣方基準土地補價按金的部分，可在完成前由擔任第三方託管人的賣方律師釋出，並用於支付予香港政府的土地補價按金。

由於經修訂土地補價要約所載的土地補價並未超過基準土地補價，因此預計不會從買方根據上文第(ii)(b)段規定應於完成時支付的款項中扣除任何金額。相反地，於完成時，買方須支付上文第(iii)段所載之款項。如上文「土地補價機制」一段所解釋，買方須於完成時根據上文第(iii)段向賣方支付之淨額將為4.5百萬港元。

根據買賣協議就待售股份之轉讓及待售債務之轉讓而應付或因其而產生之任何印花稅，均須由買方承擔。

先決條件

買賣協議之完成須待買賣協議所載之先決條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)後，方告作實，該等條件包括但不限於：

(a) 賣方已履行買賣協議規定其須履行的所有承諾及協議；

(b) 賣方之保證於買賣協議日期及緊接完成前，在各方面均保持真實、準確且無誤導；

(c) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條，出示及證明目標公司對該物業之業權；

(d) 地政總署已發出經修訂土地補價要約；

(e) 土地補價不超過基準土地補價，惟須受買賣協議其他相關條文所規限；

(f) 股東於本公司股東大會上通過必要的普通決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(g) 賣方已於簽署買賣協議時取得Tamar Investments的一封函件，確認其將投票贊成並促成通過所有必要決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(h) 現有產權負擔已於完成時或緊接完成前獲解除，而就該物業的按揭而言，已於完成時或緊接完成前清償，惟須全數償還現有融資額度項下的未償債務；

(i) 目標公司欠付賣方、本公司或其任何附屬公司或關聯企業之所有貸款、墊款、應付賬款、公司間結餘及其他債務(待售債務除外)，均已於完成時或之前獲不可撤銷且無條件地全數償還、清償、解除、豁免、核銷或資本化；

(j) 買方已履行買賣協議規定其須履行的所有承諾及協議；

(k) 買方之保證於買賣協議日期及緊接完成前，在各方面均保持真實、準確且無誤導；

(l) 買方已就目標公司及該物業的業務、財務、稅務、法律及其他方面完成盡職調查，並對調查結果感到滿意；及

(m) 買方已根據買賣協議支付賣方基準土地補價按金，以及(如適用)土地補價增幅按金。

買賣協議所載之先決條件須於最後截止日期或之前達成或豁免(如適用)。根據買賣協議,各訂約方應盡最大努力,確保其負責的先決條件能在最終截止日期當日或之前,於切實可行的範圍內盡快履行。倘負責達成或促成先決條件達成之訂約方未能履行其責任,致使任何該等先決條件於最後截止日期或之前未獲達成,則另一方有權根據買賣協議之條款終止買賣協議。

截至二零二六年六月三十日,除待售債務外,目標公司並無任何貸款、墊款、應付賬款、公司間結餘或其他債務欠付予賣方、本公司或其各自的附屬公司或關聯企業。

截至最後實際可行日期,先決條件(d)、(e)、(g)及(m)均已達成。具體而言,地政總署已於二零二六年九月二日發出經修訂土地補價要約,其中所載的土地補價為95.0百萬港元,並未超過100百萬港元的基準土地補價。先決條件(g)於買賣協議簽署當日獲履行,當時賣方已取得Tamar Investments發出的承諾函。先決條件(m)於二零二六年八月二十一日獲履行,該日即賣方律師根據買賣協議收到買方為支付賣方基準土地補價按金而收到的已清算款項之日。截至最後實際可行日期,除先決條件(d)、(e)、(g)及(m)外,其餘先決條件均未獲履行或豁免。

完成

完成須於經修訂土地補價要約訂明之目標公司(其時將為買方所全資擁有)向香港政府支付土地補價結餘限期前之日期或之前,或訂約雙方書面協定之日期落實。土地補價結餘的繳付期限,應自地政總署發出修訂信函之日起計28天內,該信函預計將於二零二六年十一月中旬左右發出。

於完成時，各訂約方應完成買賣協議所擬進行的交易，包括(其中包括)轉讓待售股份、簽署及交付有關待售債務的轉讓契據、買方支付(i)初始代價結餘(須根據買賣協議進行調整)；及(ii)根據買賣協議所載的土地補價機制，須於完成時向賣方支付的額外款項4.5百萬港元，以及交付完成交付項目以及該物業之空置管有權。

賣方律師收取之銷售所得款項將根據買賣協議用作償還現有融資額度項下之未償還債務。根據目標公司之未經審核管理賬目，於二零二六年八月三十一日，其未償還本金金額約為39百萬港元。本公司預期，出售事項之銷售所得款項將足以全數償還現有融資額度項下之未償還債務，隨後該物業之現有按揭及其他現有產權負擔將獲解除及清償。

於完成後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司亦將不再為本公司之間接全資附屬公司。因此，目標公司之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

有關各訂約方之資料

賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股業務。

買方

買方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方之最終實益擁有人為羅樂風先生及羅蔡玉清女士。買方及其各自之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期，由賣方全資擁有。

目標公司主要從事物業持有及物業開發業務。其主要資產為該物業。

根據目標公司的經審核財務報表，目標公司截至二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止兩個財政年度的財務業績如下：

	截至 二零二六年 六月三十日止 財政年度 *千港元*	截至 二零二五年 六月三十日止 財政年度 *千港元*
收益	–	–
除税前虧損	(123,791)	(482)
除税後虧損	(123,791)	(482)

目標公司於二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日的未經審核負債淨額分別約為9,974,000港元及133,765,000港元。

該物業

該物業位於香港九龍九龍城界限街164至164A號，為一幅空置重建用地，地盤面積約為5,054平方呎。該物業位於九龍何文田／九龍城區的界限街南面，鄰近該街與喇沙利道交界處。周邊地區為一處成熟的城市住宅區，主要由低至中層及中至高層的住宅發展項目組成，並設有包括學校及醫院在內的機構及社區設施。

本集團於二零二一年九月一日收購該物業，總收購成本約為183.5百萬港元，而收購已於二零二一年十二月二十二日完成。目標公司為該物業的唯一法定及實益擁有人。

於最後實際可行日期，該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人的按揭及租金收入與銷售所得款項轉讓所規限，而待售股份則受一項股份按揭所規限，在各情況下均為就現有融資額度而授出。現有融資額度原本乃就收購該物業而取得。

根據買賣協議，賣方須促使於完成時償還現有融資額度項下之未償還債務，並解除現有產權負擔。本公司預期，出售事項所獲得的銷售所得款項將足以全數償還現有融資額度項下之未償還債務。因此，於完成時，預期待售股份及該物業將在不附帶該等產權負擔之情況下轉讓。

誠如該公告所披露，該物業於二零二五年六月三十日(即簽訂買賣協議時該物業的最近期可得估值)的估值為217百萬港元。獨立估值師採用市場法估算該物業擬建發展項目之總發展價值，然後採用剩餘法得出該物業現狀下的市值。採用相同的方法，該物業於二零二六年八月三十一日的估值為100百萬港元，較上次估值減少約54%。該減少主要歸因於於二零二六年八月三十一日所採用的估值假設與於二零二五年六月三十日所採用的估值假設之間的變動，包括經修訂的發展參數、布局配置及單位價格。

就二零二五年估值而言，建議發展計劃包括一幢20層高的住宅發展項目(包括兩層地庫)，設有14個標準住宅單位(平均面積約1,200平方呎)及一個面積約2,200平方呎的複式住宅單位，並設有20個私家車停車位、1個輕型貨車停車位及1個電單車停車位。就二零二六年估值而言，建議發展計劃已修訂為一幢19層高的住宅發展項目，設有28個住宅單位，平均面積約660平方呎，並設有20個私家車停車位及1個電單車停車位。估值假設的變更反映本公司於二零二六年八月三十一日針對該物業更新的建議發展計劃，根據該計劃，鑒於市場需求，住宅單位的格局已從大戶型調整為更緊湊型的單位組合。董事會認為，有必要就建議發展計劃提供最新資訊，以便在計算土地補價時，能反映住宅單位市場情緒轉向偏好較小單位的變化。

獨立估值師參考周邊地區同類單位的可比交易市場證據，得出相關估值指標。由於更新計劃中單位組合、單位面積及單位價格均有所調整，建議發展計劃的總開發價值低於二零二五年估值所採用的數值，進而導致該物業的剩餘價值及評估價值均有所下降。進一步詳情載於本通函附錄五的估值報告中。

根據目標公司之未經審核管理賬目，該物業於二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日之未經審核賬面值分別約為206.6百萬港元及85.9百萬港元。根據香港會計準則第2號，該物業已於本集團的綜合財務報表中確認為存貨，其按照成本及可變現淨值(「**可變現淨值**」)孰低計量。可變現淨值定義為「一般業務過程中的估計售價減完工估計成本及用於銷售必要的估計成本」。於作出估計時可獲得的最可靠證據。可變現淨值估計應基於作出估計時可獲得的最可靠證據及存貨預期變現金額。該等估計考慮與期末後發生的事件直接相關的價格或成本波動，惟此等事件須能證實期末時已存在的狀況。

此外，香港會計準則第10.9(b)(ii)條指出，於報告期後出售存貨即為一項可能提供關於其於報告期末可變現淨值之證據的例子。儘管於截至二零二六年六月三十日止年度，於本集團綜合財務報表批准日期後，出售事項尚未完成，但其將構成一項期末後發生事件的客觀證據，該事件可能證實年終時已存在的狀況。在沒有其他與上述年度結束後發生的事件直接相關的價格或成本波動的情況下，後續的出售事項安排(而非估值)為該實體特有的價值，將是估計該物業預期變現金額的最可靠證據之一。

根據上述評估，於二零二六年六月三十日，直接歸屬於出售事項安排的估計代價及估計交易成本分別用作估計售價及進行出售所需的估計成本是合理的。因此，該物業於二零二六年六月三十日的可變現淨值為85.9百萬港元，乃根據出售事項的現金代價85百萬港元、補足土地補價差額的額外現金5百萬港元，以及扣除直接歸屬於出售事項的估計交易成本4.1百萬港元而得出。

據董事在進行一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方目前擬持有目標公司，並在完成契約修訂程序、支付土地補價以及經買方自身商業評估及規劃後，繼續進行將該物業改建為多層私人住宅發展項目的擬議重建計劃。

出售事項之理由及裨益

作為本集團持續檢討其資產組合、業務重點以及分配財務與管理資源的一部分，董事會已重新評估該物業於本集團整體業務及資本優先事項的角色。該物業透過目標公司持有，不屬於本集團的主要珠寶業務範疇，且目前並未產生收入。就此而言，董事會參考當前市場狀況以及重建相關的資金需求及風險，審閱該物業的各項可行方案。經考量買方的建議及下文載列的因素，董事會決定推進出售事項。

1. 該物業已變成較不具吸引力的投資

本集團於二零二一年收購該物業時，董事會經考量當時的市場狀況、融資環境及業務前景後，認為契約修訂及進行重建，可作為提升該物業價值的可行途徑。

然而，自收購以來，董事會認為擬議重建項目的商業吸引力已有所減弱，其整體風險回報狀況亦變得較不理想。董事會特別注意到，香港物業市場的狀況及市場情緒已趨疲弱，且長期處於不確定狀態。與收購當時的情況相比，董事會認為，在房地產市場走弱的情況下，已落成單位的銷售前景及定價已變得更加不確定，以致重建所帶來的預期回報，已不再如收購該物業時那般具吸引力或確定。

董事會亦認為，儘管在收購當時已理解有需要契約修訂、支付土地補價、籌措資金及支付重建開支，這些要求是根據當時的市場狀況及預期回報進行評估的。當時並未預料到，市場狀況其後會惡化至此程度，且房地產市場前景的不確定性會持續如此之久。因此，本集團原重建計劃所依據的假設，已不再如收購該物業時那般具說服力。

鑒於上述情況，董事會認為，任何可從重建中實現的價值，仍將取決於已落成單位出售時未來的市場狀況，且須經過一段較長時期方能實現。因此，董事會認為，擬議重建項目的預期回報已變得較不具吸引力且較不確定，且與收購該物業時相比，重建在商業上已不再具有同等合理性。

2. 重建將需要大量額外資金，並使本集團面臨重大風險

倘若本集團決定對該物業進行契約修訂及重建，則須支付約95百萬港元的土地補價，並承擔估計約152百萬港元的建築成本及專業費用，合共需額外籌集資金約247百萬港元。

根據目前的估計，本集團預期其中約160百萬港元的資金需求將需透過額外銀行借款籌措，而餘下的約87百萬港元則需透過內部資源籌措。目前預計重建期約為三年，根據現時估計，在此期間就額外銀行借款應付的總利息將達約19.6百萬港元，其後將全數償還相關貸款本金約160百萬港元。

董事會承認，重建資金及融資需求本就是原重建計劃中固有的組成部分。然而，董事會認為，鑒於上文所述的市場環境變化，以及擬議重建項目預期回報狀況較不具吸引力，本集團再向該物業投入如此龐大的額外資本，在商業上已不再具有合理性。

為達致此意見，董事會考慮到該物業屬非核心、不產生收入的資產，且重建所需的額外資金，必須在能實現任何回報之前便已投入。董事會亦認為，該筆資金的相當一部分將需要透過額外的銀行借款來支持，這將導致進一步的融資成本及還款義務。董事會認為，將大量內部資源投入該物業，並為本集團的非核心項目承擔巨額額外銀行借款及融資成本，並非對本集團財務資源的有效運用，亦在商業上不再具有合理性。

此外，董事會認為，擬議的重建項目將使本集團面臨重大不確定性及風險，包括：

(i) **資金負擔**，因為將需要額外借款，且利息成本會降低項目回報；

(ii) **執行風險**，因為擬議的重建計劃將涉及設計、審批、招標、施工、成本超支及項目管理等風險；

(iii) **時程風險**，因為若契約修訂、審批、施工或已落成單位的銷售出現任何延誤，將導致現金流入延後，並可能增加融資及持有成本；及

(iv) **市場風險**，由於重建項目的盈利能力將取決於未來住宅物業市場的狀況，包括銷售價格、融資條件、宏觀經濟狀況，以及項目推出及出售當下的市場情緒。

因此，董事會認為，鑒於擬議重建項目的預期回報狀況已趨疲弱且更具不確定性，本集團投入如此龐大的額外資本，並承擔相關的融資負擔及風險，在商業上已不再具有合理性。

3. 若不進行重建而持續持有，並非一個具吸引力的選擇

董事會亦曾考慮過在現階段不進行重建，而保留該物業的可能性。然而，鑒於該物業無法產生收入，且缺乏明確的價值實現時間表，董事會認為該方案既不具吸引力，亦在商業上不具合理性。

若未進行重建，該物業將繼續作為一項無法產生收入的資產，亦不會為本集團帶來任何短期現金回報。因此，若繼續持有該物業，本集團的資本將在一段不確定的期間內被鎖定於非核心資產中，且缺乏明確的價值實現時間表，同時本集團仍須持續承擔持有成本、融資成本及機會成本。

董事會亦認為，單純推遲重建並不能消除該物業所涉及的根本不確定性。相反，此舉只會延長本集團持續面臨香港物業市場波動及不確定性的期間，同時亦未能排除本集團日後若決定進行重建，未來仍可能需要投入大量額外資金的可能性。

因此，董事會認為，若保留該物業而不立即進行重建，將無法有效運用本集團的資源，亦不符合本公司及股東的整體最佳利益。

4. 經修訂土地補價要約使我們能夠更具體地比較現有的選項

董事會注意到，本集團並無義務接受經修訂土地補價要約，且只有在本集團決定進行擬議重建時，才須支付土地補價。儘管在收購時已擬進行契約修訂及支付土地補價，土地補價金額仍取決於上訴流程之結果，直至發出經修訂土地補價要約為止。就此而言，經修訂土地補價要約為董事會更具體且切合當前的依據，用以評估推進重建所需成本的一項重要組成部分。

在該等情況下，經修訂土地補價要約使董事會能夠在更具體的基礎上評估重建方案，並將其與本集團可得的其他實際替代方案進行更具實質意義的比較，即：(i)進行契約修訂及重建；(ii)暫時繼續持有該物業而不進行重建；以及(iii)透過出售事項變現本集團的投資。

因此，董事會認為，儘管經修訂土地補價要約本身並未強制本集團進行重建，其作為重建成本的一項重要組成部分減少不確定性，並為比較重建與本集團可得的其他實際替代方案提供更為堅實的基礎，從而支持董事會推進出售事項的決定。

5. 出售事項使本集團變現其投資及保持財務靈活性

在評估出售事項是否公平合理，以及是否符合本公司及股東的整體利益時，董事會認為出售事項將：

(i) 使本集團得以在現階段根據既定的合約條款，實現其對該物業的投資；

(ii) 避免本集團需要投入大量額外資金以支付土地補價及籌措重建成本；

(iii) 避免本集團因擬議的重建項目而須承擔大量額外的銀行借款及融資成本；

(iv) 降低本集團因進行重建項目本身而面臨的契約修訂風險、重建風險、時程風險及香港物業市場風險；

(v) 使本集團免於持續將資金鎖定於非核心且無法產生收入的資產中；及

(vi) 維持本集團的財務靈活性，並使本集團能夠將財務及管理資源重新調配至其主要業務營運及其他資金需求。

董事會確認，初始代價低於該物業的評估市值，且出售事項可能導致本集團蒙受虧損。然而，董事會認為評估市值不屬具確定性。其中，重建將需要大量額外資本、額外的融資成本及承擔重大執行及市場風險，且無法保證最終變現的時機或水平。董事會亦考慮到不重建而保留該物業將導致資本在一段不確定的期間內鎖定於一項非核心且無法產生收入的資產中。鑒於上述考量，董事會認為，與重建或在不重建的情況下繼續持有相比，出售事項對本集團而言屬更具吸引力且更切實可行的選擇。

經權衡上述各項因素後，董事會認為，在當前情況下，出售事項對本集團而言是一項更為確定且在商業上審慎的行動方案。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款屬正常商業條款，且屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東的整體利益。

考量基準

初始代價85百萬港元包括：(i) 1港元，作為待售股份的代價，該金額為目標公司全部已發行股本的面值；以及(ii) 84,999,999港元，作為待售債務的代價，該金額為本公司向目標公司墊付的股東資金，主要用於該物業的收購、持有及初步項目相關成本。

初始代價乃本集團自二零二五年起就該物業進行推售並探討潛在出售機會後，由賣方與買方經公平交易原則進行磋商而達成的。儘管出售事項的結構為出售待售股份及待售債務，但該物業乃目標公司的主要資產，因此亦是評估該交易的主要商業參考基準。董事會亦認為，待售債務與該物業直接相關，因其代表股東為收購、持有該物業及初步項目相關成本而預先提供的資金。

在評估初始代價的公平性及合理性時，董事會並無單獨考量該物業的評估市值。董事會亦考量推售過程中所獲的實際市場反饋、該過程中所反映的當前物業市場狀況及市場情緒，以及市場參與者擬進行交易所依從的具體條款。董事會評估初始代價的公平性及合理性所考量的主要因素載列如下。

(i) 市場回饋與指示性報價

該物業自二零二五年起透過地產代理及直接接觸潛在買家等方式推售。在此過程中，共接觸七位潛在買家，包括地產發展商、投資者及房地產基金。收到的指示性建議包括：

- 四份指示性報價，金額分別為150百萬港元、160百萬港元、160百萬港元及175百萬港元，各報價均已包含土地補價；

- 一份指示性報價，金額為185百萬港元(已包含土地補價，且以土地補價不超過100百萬港元為前提)，該報價其後被撤回，並未進展至交易完成階段；

- 一份指示性報價，金額為83百萬港元，前提是將不再提出任何進一步的契約修訂申請；及

- 買方出價85百萬港元(不包括土地補價)，土地補價由買方另行支付，且上限不得超過100百萬港元。

董事會認為，在推售過程中收到的建議，直接反映市場參與者在相關時間點實際願意進行交易的考慮程度及條款。然而，董事會並未僅以標價作為評估建議的唯一依據。在評估各項建議的相對優劣時，董事會著重於本集團所獲得的經濟效益，並已將各項建議的提出依據(包括土地補價的分配)納入考量。

董事會特別注意到，範圍介乎150百萬港元至185百萬港元之間較高的指示性報價，均以包含土地補價為基礎提出；而買方提出的85百萬港元報價，則是以買方須另行承擔土地補價為基礎，惟土地補價上限為100百萬港元。以買賣協議所採用的100百萬港元基準土地補價作為參考金額計算，該等較高指示性報價的剩餘價值(經考慮土地補價)將介於約50百萬港元至85百萬港

元之間，該金額等於或低於買方85百萬港元的報價。因此，董事會認為，僅基於標價進行的比較，將無法準確反映本集團的相對商業成果，並會高估較高指示性報價的商業吸引力。

董事會亦高度重視交易的執行確定性。特別是，最高達185百萬港元的指示性報價，明確以土地補價不超過100百萬港元為條件，其後該報價已被撤回。董事會認為，這顯示較高的標示金額並不一定代表該交易實際上能夠按本集團可接受的條款完成。更廣泛而言，董事會認為，必須區分意向性表達與能夠轉化為具約束力且可完成的協議之間的差異。

董事會進一步指出，該項83百萬港元的指示性報價，是基於不會再提出任何進一步契約修訂申請的前提而提出的。董事會認為，此舉反映出一套與如何從該物業實現價值相關的、存在實質差異的假設，且未能保留董事會認為與價值相關的重建潛力。因此，董事會並不認為該建議是與基於透過契約修訂及重建來推進項目的建議直接可比的替代方案。

相較之下，買方提出的85百萬港元方案，明確將土地補價風險分配予買方(以雙方協議的100百萬港元上限為限)，且能夠在既定時限內以書面形式落實並完成交易。董事會認為這點至關重要，因為本集團的目標不僅是爭取更高的指示性報價，更是要確保能以既定條款達成並完成交易。

經考慮各建議的標價、計入基準土地補價後本集團之商業價值、風險分配、條件限制程度，以及各潛在買家展現出簽訂具約束力協議的意願等因素後，董事會認為，買家的建議在當時可達成並完成交易的前提下，是對本集團最有利的建議。

(ii) 該物業的評估市值

於簽訂買賣協議之時，該物業截至二零二五年六月三十日的最新可得估值約為217百萬港元。該物業其後於二零二六年八月三十一日的估值為約100百萬港元，詳情載於本通函附錄五的估值報告中。

董事會認為，該物業的評估市值是評估初始代價的重要參考依據，因為它客觀地反映了該物業作為一項資產的內在價值。然而，董事會不認為評估市值乃決定買家在此類交易中願意支付價格的關鍵因素。董事會認為該估值是將該物業視為獨立資產所作的評估，然而，買家願意支付的價格，將取決於交易的整體商業條款，以及買家將承擔的風險與義務。

因此，董事會綜合考慮了評估市值，以及在推售過程中獲得的市場反饋。董事會注意到，儘管截至二零二五年六月三十日，其估值約為217百萬港元，收到的指示性報價實際範圍為83百萬港元至185百萬港元。董事會認為此項差距相當顯著。特別是，大部分的指示性報價均遠低於評估市值，而最高的一項指示性報價為185百萬港元，但該出價以土地補價不超過100百萬港元為條件，其後亦已被撤回。董事會認為，這顯示評估市值並不必然反映在相關時間點上市場上實際可達成的代價水平。

此外，董事會認為，評估市值與所接獲建議市價之間的差距，反映相關時間點該物業的現行市場狀況及相對謹慎的市場情緒。董事會認為，潛在買家並非僅根據該物業作為資產的評估價值來評估該物業，而是同時參考推進項目的實際經濟因素，包括土地補價、進一步的資本投入、重建成本、從該物業實現價值所需的時間，以及與契約修訂及重建相關的風險和不確定性。董事會認為，這些因素導致市場投資意願減弱、回報預期趨於保守，以及對風險的敏感度提高，並反映在所收到的建議的水平、結構及條件上。

董事會亦注意到，截至二零二六年八月三十一日約100百萬港元的物業估值，相較於截至二零二五年六月三十日約217百萬港元的估值，與收到的建議價格水平相比更為接近。儘管董事會訂立買賣協議時尚未取得其後進行之估值，因此，該推售估值並未構成其決策基準的一部分，惟該估值提供後續參考基準，且與在推售過程中所取得的市場反饋大致相同。董事會認為，相較於僅依賴先前的估值，更重視市場反饋的做法更為恰當。

(iii) 上文「出售事項之理由及裨益」一段項下所考慮因素

董事會亦考慮「出售事項之理由及裨益」一節所述之各項因素，包括因保留該物業及進行擬議重建而所涉及的進一步資本承擔、融資負擔、執行風險、時程風險及市場風險。董事會認為這些事項對評估初始代價具有相關性，因為它們反映潛在買家在收購該物業及進行擬議重建時亦須考量的成本、風險及不確定性，因此亦反映了該物業在市場上實際可獲得的代價水平。董事會認為，這些因素亦進一步凸顯了以合適條款完成出售的重要性，此舉將使本集團能夠變現其投資，同時無需承擔進一步的重建風險或額外的資本承諾。

考慮到上述因素，董事會認為，初始代價及買賣協議的條款均屬公平合理且符合一般商業條款，且出售事項符合本公司及股東整體的利益。

出售事項的財務影響

盈利

根據目標公司於二零二六年六月三十日的經審核財務報表，目標公司的負債淨額約為133.8百萬港元。

於完成後，本集團預期不就出售事項確認收益或虧損。該估算乃參考(其中包括)以下各項而計算：(i)85.0百萬港元的初始代價(可根據買賣協議進行調整)；(ii)本集團於目標公司權益的賬面值；(iii)待售債務的賬面值；及(iv)與出售事項有關的估計交易成本及開支。

本集團將錄得的實際盈虧金額將取決於(其中包括)最終待售債務代價、目標公司及待售債務於完成日期時的賬面值，以及實際產生的交易成本及開支，因此可能與上述估計有所不同。

資產及負債

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將不再併入至本集團的綜合財務報表內。

一般事項

股東應注意，上文所載之財務影響僅供說明之用，並須於編製本公司綜合財務報表時方能確定，且須經審計。

所得款項用途

根據初始代價85.0百萬港元以及買方須於完成時向賣方支付的額外5.0百萬港元(載於「代價」一節(c)段)，本集團應自出售事項收取的所得款項現金總額預期約為90.0百萬港元，惟須根據買賣協議作出調整。

預期在該等所得款項中，於完成時收到的部分款項將用於全數償還現有融資額度項下的未償還債務，並解除現有產權負擔。根據目標公司的未經審核管理賬目，截至二零二六年八月三十一日，現有融資額度項下的未償還本金約為39百萬港元。

扣除(i)全數償還現有融資額度項下未償還債務所需的款項，以及(ii)本集團就出售事項應付的估計費用、專業開支及其他開支後，出售事項的所得款項淨額估計約為48百萬港元。

本公司擬將出售事項所得款項現金淨額應用如下：(i)約30百萬港元用作償還及╱或削減本集團的其他債務；及(ii)餘額用作本集團的一般營運資金及一般企業用途。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項非常重大的出售事項，因此須遵守上市規則第14章所規定的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司控股股東Tamar Investments已不可撤銷地承諾，將就將於股東大會上提呈的決議案投贊成票，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。截至最後實際可行日期，Tamar Investments持有506,339,522股股份，佔本公司已發行股本約74.12%。Tamar Investments由鄭小燕女士持有70%股權，陳偉立先生持有16%股權，陳慧琪女士及陳美琪女士各持有7%股權，上述人士均為Tamar Investments的董事。

股東大會

股東大會將於二零二六年十一月十六日(星期一)上午十一時三十分(或於將於同日同一地點上午十一時正舉行之恒和珠寶集團有限公司股東週年大會結束或續會後隨即)舉行以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。召開股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-3頁。

確定股東出席股東大會及於會上投票權利的記錄日期為二零二六年十一月十六日。為釐定有權出席股東大會及於會上投票的股東身份,本公司股東名冊將於二零二六年十一月十一日至二零二六年十一月十六日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期內不會就股份過戶進行登記。為符合出席股東大會並於會上表決之資格,所有已填妥轉讓文件連同有關股票務須於二零二六年十一月十日下午四時三十分或之前,送達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。

隨本通函附奉股東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大會並於會上投票,務請按表格所載指示填妥隨附之代表委任表格,並盡快交回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,惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後, 閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票,在該情況下,則先前已提交的代表委任表格將視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條的規定,股東於股東大會上就決議案所作的所有表決,均須以投票方式進行。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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大會上就將提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款及條件乃一般商業條款，且屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。因此董事會推薦股東投票贊成股東大會將提呈之決議案，以批准買賣協議及及其項下擬進行交易。

其他資料

謹請　閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
恒和珠寶集團有限公司
主席
陳偉立

香港，二零二六年十月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年六月三十日止三個年度之財務資料分別披露於本公司截至二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止財政年度之年報(分別載於第84至266頁、第80至270頁及第84至274頁)。

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，其鏈接如下：

- **二零二四年年報：**

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1028/2024102800326_c.pdf

- **二零二五年年報：**

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1030/2025103000560_c.pdf

- **二零二六年年報：**

  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/1022/2026102200332_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年八月三十一日(即於本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還債務總額約898.3百萬港元，其中包括有抵押計息銀行貸款約692.3百萬港元、無抵押計息銀行貸款約5.0百萬港元、來自一名控股股東之無抵押免息貸款及計息貸款分別約4.7百萬港元及57.1百萬港元、來自非控股股東之無抵押免息貸款約113.7百萬港元、應付關連公司之無抵押免息款項約11.9百萬港元、應付合營企業之無抵押免息款項約1.0百萬港元及租賃負債約12.6百萬港元。上述計息銀行貸款乃以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產、發展中物業及待售物業作抵押、以本公司若干附屬公司的普通股作質押且以本公司簽立的公司擔保及一名控股股東簽立個人擔保作擔保。

於二零二六年八月三十一日營業時間結束時，本公司就其附屬公司獲授之銀行貸款提供1,110.3百萬港元之擔保。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，於二零二六年八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債務證券、銀行透支、押記或債權證、按揭、貸款或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兑負債(一般貿易票據及應付款項除外)、承兑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，外幣金額已按於二零二六年八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

截至最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零二六年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起並無出現重大不利變動。

4. 營運資金聲明

截至二零二六年八月三十一日，本集團未償還債務總額約為898.3百萬港元，其中約151.2百萬港元將於一年內到期償還，現金及現金等額結餘約為76.0百萬港元。為改善本集團的財務狀況、即時流動資金及現金流量，並維持本集團持續經營，董事已採取多項計劃及措施，詳情如下：

(i) 於二零二六年六月，本公司控股股東已向本集團延長60,000,000港元貸款融資，以支援截至二零二七年九月三十日之營運資金需求。鑒於上一財政年度延長此項融資的歷史模式，董事在現金流量預測中假設，該融資將持續有效，且若屆時有需要，將於到期時進一步延長；

(ii) 根據本集團過往記錄，銀行貸款可按時償還或於到期時續期，符合相關銀行貸款條款，包括及時清償銀行貸款及╱或具備足夠資產作為抵押品；

(iii) 本公司的關聯方已同意，在集團所有其他第三方負債清償完畢之前，不會要求償還貸款；

(iv) 出售事項將於二零二六年最後季度完成，而代價之支付將根據買賣協議予以結算；及

(v) 本集團將持續致力提升營運效能，並實施各項措施以加強對各類營運開支的成本控制，從而改善其營運現金流，以鞏固本集團的營運資金。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則本集團可能無法在自本通函日期起計的未來12個月內，為其需求提供充足營運資金。

鑒於本集團在成功實施上述計劃及措施後可動用的財務資源，董事經審慎周詳考慮後認為，在無不可預見情況下，本集團擁有充足營運資金以應付自本通函刊發日起至少未來十二個月的現行需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得營運資金充足確認函。

5. 本集團之財務及業務前景

展望未來，董事會預期金價高企、通脹壓力及地緣政治不確定性將持續帶來挑戰。儘管此等因素可能抑制市場需求，但董事會對長期前景仍持樂觀態度。本集團穩固的客戶關係，以及致力提供增值服務與優質產品的承諾，共同為客戶的零售業務增長提供支持。本集團歷久不衰的穩定性與合作關係，持續為本集團的韌性與成長奠定堅實基礎。為應對持續的不利因素，本集團正透過拓展更廣泛的產品組合以滿足客戶不斷演變的期望，同時積極開拓不同地區的客戶群。憑藉對適應力、營運效率及市場反應力的策略性重視，本集團有信心能駕馭挑戰，為利益相關者創造可持續價值。

至於香港物業市場，雖然住宅市場的若干板塊已顯現穩定跡象，但董事會認為，任何復甦都可能呈逐步且不均衡，並受多種不確定因素影響，包括利率預期、融資條件、宏觀經濟發展及整體市場情緒。商業物業板塊仍面臨挑戰，包括租賃活動疲弱及租金壓力。儘管香港作為國際金融中心的地位及其對區域人才與投資的吸引力長遠而言或可為物業市場提供支撐，但任何更廣泛的復甦時機與幅度仍不確定。因此，本集團在評估與物業相關的機會時，將繼續採取審慎的態度。

下文載列目標公司之未經審核財務資料，包括目標公司於二零二四年、二零二五年及二零二六年六月三十日之未經審核財務狀況表，以及截至二零二四年、二零二五年及二零二六年六月三十日止年度之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核權益變動表，連同若干說明附註(統稱為「**未經審核財務資料**」)。

該等未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及未經審核財務資料附註2所載之編製基準而編製。

未經審核財務資料乃由董事純粹為載入本通函有關出售事項而編製。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」及參考實務說明第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」對目標集團的未經審核財務資料進行審閱。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審計為窄，因此本公司核數師無法確保能發現所有在審計中可能識別的重大事項。據此，本公司核數師不會發表審計意見。本公司核數師已發出無保留審閱報告。

目標公司未經審核損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*	*(未經審核)*
收益	–	–	–
銷售成本：			
－待售土地撇減	–	–	(123,210)
毛損	–	–	(123,210)
其他收入及虧損淨額	15	98	37
行政費用	(1,211)	(580)	(618)
除所得稅前虧損	(1,196)	(482)	(123,791)
所得稅開支	–	–	–
年內虧損及全面收益總額	(1,196)	(482)	(123,791)

目標公司未經審核財務狀況表

	於六月三十日		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(未經審核)*	*(未經審核)*
資產與負債			
流動資產			
發展中物業／待售土地	202,330	206,631	85,900
按金	–	102	102
現金及現金等額	2,095	3,256	4,347
	204,425	209,989	90,349
流動負債			
其他應付款項及應計費用	(606)	(873)	(114)
應付集團內部公司款項	(147,153)	(163,879)	(184,252)
銀行貸款	(66,158)	(55,211)	(39,748)
	(213,917)	(219,963)	(224,114)
流動負債淨值	(9,492)	(9,974)	(133,765)
負債淨值	(9,492)	(9,974)	(133,765)
權益			
股本	–*	–*	–*
累計虧損	(9,492)	(9,974)	(133,765)
資本不足	(9,492)	(9,974)	(133,765)

* 金額少於1,000港元。

目標公司未經審核權益變動表

	股本 *千港元* *(未經審核)*	累計虧損 *千港元* *(未經審核)*	總計 *千港元* *(未經審核)*
於二零二三年七月一日之結餘	–*	(8,296)	(8,296)
年內虧損及全面收益總額	–	(1,196)	(1,196)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日之結餘	–*	(9,492)	(9,492)
年內虧損及全面收益總額	–	(482)	(482)
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日之結餘	–*	(9,974)	(9,974)
年內虧損及全面收益總額	–	(123,791)	(123,791)
於二零二六年六月三十日之結餘	–*	(133,765)	(133,765)

* 金額少於1,000港元。

目標公司未經審核現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*
經營活動現金流量			
除所得稅前虧損	(1,196)	(482)	(123,791)
已就下列項目調整：			
利息收入	(15)	(98)	(37)
待售土地撇減	–	–	123,210
營運資金變動前之經營虧損	(1,211)	(580)	(618)
發展中物業／待售土地減少／(增加)	45,491	(1,286)	(228)
按金增加	–	(102)	–
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	348	267	(759)
應付集團內部公司款項增加	738	499	261
經營所得／(所用)之現金淨額	45,366	(1,202)	(1,344)
已收利息	15	98	37
已付利息	(4,107)	(3,015)	(2,251)
經營活動所得／(所用)之現金淨額	41,274	(4,119)	(3,558)
融資活動現金流量			
償還銀行貸款	(2,750)	(10,947)	(15,463)
應付集團內部公司款項(減少)／增加	(38,627)	16,227	20,112
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(41,377)	5,280	4,649

	截至六月三十日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	千港元	*千港元*	*千港元*
現金及現金等額(減少)／增加淨額	(103)	1,161	1,091
年初之現金及現金等額	2,198	2,095	3,256
年末之現金及現金等額	2,095	3,256	4,347

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

智財集團有限公司(「**目標公司**」)為一間於香港註冊成立並以香港為註冊地之有限公司。本公司註冊辦事處之地址及其主要營業地點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室。該公司的主要業務為物業開發。

目標公司為恒和地產發展有限公司全資附屬公司,該公司為一間於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的公司,而恒和地產發展有限公司為恒和珠寶集團有限公司(「**CHL**」)的全資附屬公司,CHL為一間於香港註冊成立的公司,其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

於二零二六年八月十八日,恒和地產發展有限公司(「**賣方**」)與獨立第三方(「**買方**」)訂立買賣協議,據此,賣方有條件同意出售,而買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股份)及待售債務(相當於目標公司於買賣協議日期應付CHL之款項),代價為85,000,000港元,惟須受買賣協議之條款及條件所規限。完成後,目標公司將不再為本集團之附屬公司,其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

2. 未經審核財務資料之編製基準

目標公司之未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製,並僅供載入本公司就出售事項發出之本通函。

未經審核財務資料乃根據本公司編製本集團各年度財務報表所採用之相同會計政策編製,該等會計政策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會計準則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。未經審核財務資料以港元呈列,除非另有說明,否則所有金額均湊整至近千位(千港元)。

未經審核財務資料不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表之足夠資料，並應與本公司相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

於二零二六年六月三十日，目標公司之流動負債淨值約為133,765,000港元，而截至二零二六年六月三十日止年度，目標公司產生虧損淨額123,791,000港元。上述事件或情況顯示存在一項重大不確定性，該不確定性可能對目標公司能否持續經營造成重大疑慮，因此，其可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

編製目標公司未經審核財務資料時，本公司董事已考慮目標公司未來的流動性及已考慮如出售事項未完成，目標公司將有充足財務資源應付其日後營運資金及其他融資需求，如出售事項完成則有充足財務資源應付其直至完成日期營運資金及其他融資需求，並考慮以下因素：

(i) 目標公司的集團內部公司同意，在目標公司所有其他第三方負債清償前，不會要求償還應付彼之債務；

(ii) 本公司已確認將向目標公司提供充足的財務支援，以使目標公司能在各項負債及責任到期時如期履行，並使目標公司於二零二六年六月三十日後繼續其業務十二個月。

因此，目標公司未經審核財務資料乃按持續經營基準編製。

倘目標公司無法持續經營其業務，則須對目標公司之未經審核財務資料作出調整，以重列資產價值至其可收回金額，將非流動資產重新分類為流動資產，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。此等潛在調整的影響尚未反映於目標公司之未經審核財務資料內。

引言

以下為恒和珠寶集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」,倘不包括智財集團有限公司(「**目標公司**」),則為「**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**」),乃為說明(a)餘下集團之財務狀況,猶如出售事項已於二零二六年六月三十日完成;及(b)餘下集團截至二零二六年六月三十日止年度之財務表現及現金流量,猶如出售事項已於二零二五年七月一日完成而編製。本未經審核備考財務資料僅供說明之用,且由於其假設性質,其並不旨在呈列(i)假設出售事項已於二零二六年六月三十日完成,餘下集團於二零二六年六月三十日或任何未來日期之財務狀況;或(ii)倘出售事項已於二零二五年七月一日完成,餘下集團截至二零二六年六月三十日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量之真實情況。

未經審核備考財務資料乃於未經審核備考財務資料附註所述且直接歸屬於出售事項及具事實依據之備考調整生效後,根據本集團於二零二六年六月三十日之綜合財務狀況表、本公司截至二零二六年六月三十日止年度已刊發之年度報告所載本集團截至二零二六年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表而編製。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條,並參照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」而編製。

根據香港公司條例第四百三十六條之披露

載於未經審核備考財務資料之本集團於二零二六年六月三十日之綜合財務狀況表以及本集團截至二零二六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該年度之法定年度財務報表,惟乃根據該等財務報表編製而成。根據香港公司條例(第六百二十二章)第四百三十六條規定須就該等法定財務報表披露之進一步資料如下:

本公司將根據香港公司條例(第六百二十二章)第六百二十二條及附表六第三部之規定,向公司註冊處處長提交截至二零二六年六月三十日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本公司截至二零二六年六月三十日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載述核數師於並無就其報告發表保留意見之情況下，提請注意之強調事項；及並無載有根據香港公司條例第四百零六(2)、四百零七(2)或四百零七(3)條作出之陳述。

(A) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於二零二六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表	備考調整		餘下集團於二零二六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*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(a))*	*(附註3)*	
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	9,453	–	–	9,453
使用權資產	12,455	–	–	12,455
投資物業	1,548,100	–	–	1,548,100
無形資產	6,527	–	–	6,527
於合營企業之權益	1,035	–	–	1,035
以公平值計入其他全面收益之金融資產	13,791	–	–	13,791
遞延稅項資產	840	–	–	840
	1,592,201	–	–	1,592,201

	本集團於二零二六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表	備考調整		餘下集團於二零二六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*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(a))*	*(附註3)*	
流動資產				
發展中物業及待售物業／土地	143,640	(85,900)	–	57,740
存貨	131,290	–	–	131,290
貿易應收款項	73,330	–	–	73,330
預付款項、按金及其他應收款項	15,930	(102)	–	15,828
以公平值計入損益之金融資產	52	–	–	52
現金及現金等額	72,753	(4,347)	54,587	122,993
	436,995	(90,349)	54,587	401,233
流動負債				
貿易應付款項	(51,457)	–	–	(51,457)
其他應付款項及應計費用	(37,716)	114	(4,100)	(41,702)
合約負債	(1,686)	–	–	(1,686)
銀行貸款	(705,064)	39,748	–	(665,316)
租賃負債	(5,014)	–	–	(5,014)
應付關聯公司款項	(6,874)	–	–	(6,874)
應付合營企業款項	(1,036)	–	–	(1,036)
稅項撥備	(1,709)	–	–	(1,709)
	(810,556)	39,862	(4,100)	(774,794)

	本集團於二零二六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表	備考調整		餘下集團於二零二六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*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(a))*	*(附註3)*	
流動負債淨值	(373,561)	(50,487)	50,487	(373,561)
總資產減流動負債	1,218,640	(50,487)	50,487	1,218,640
非流動負債				
租賃負債	(7,461)	–	–	(7,461)
應付非控制權益款項	(111,508)	–	–	(111,508)
應付關聯公司款項	(5,116)	–	–	(5,116)
控股股東提供之貸款	(61,281)	–	–	(61,281)
遞延稅項負債	(13,168)	–	–	(13,168)
	(198,534)	–	–	(198,534)
資產淨值	1,020,106	(50,487)	50,487	1,020,106

	本集團於二零二六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表	備考調整		餘下集團於二零二六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*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(a))*	*(附註3)*	
權益				
股本	560,673	–	–	560,673
儲備	410,454	(50,487)	50,487	410,454
本公司擁有人應佔權益	971,127	(50,487)	50,487	971,127
非控制權益	48,979	–	–	48,979
權益總額	1,020,106	(50,487)	50,487	1,020,106

(B)　餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表	備考調整		餘下集團截至二零二六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	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	
持續經營				
收益	419,536	–	–	419,536
銷售成本	(418,173)	123,210	–	(294,963)
毛利	1,363	123,210	–	124,573
銷售及分銷成本	(14,849)	–	–	(14,849)
行政費用	(93,188)	618	(4,100)	(96,670)
其他收入、其他收益及虧損淨額	12,180	(37)	–	12,143
貿易應收款項及其他應收款項之減值虧損淨額	(1,560)	–	–	(1,560)
投資物業公平值之變動	(166,300)	–	–	(166,300)
出售一間附屬公司之虧損	–	–	(116,631)	(116,631)
財務成本	(30,249)	–	–	(30,249)
應佔合營企業業績	(2)	–	–	(2)

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表	備考調整		餘下集團截至二零二六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	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	
除所得稅前虧損	(292,605)	123,791	(120,731)	(289,545)
所得稅開支	(2,996)	–	–	(2,996)
來自持續經營業務之年內虧損	(295,601)	123,791	(120,731)	(292,541)
已終止經營業務				
來自已終止經營業務之年內虧損	(367,705)	–	–	(367,705)
年內虧損	(663,306)	123,791	(120,731)	(660,246)

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表	備考調整		餘下集團截至二零二六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	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	
其他全面收益，扣除稅項				
其後可重新分類至損益之項目：				
於出售附屋公司時重新分類匯兑差額至損益	27,261	–	–	27,261
換算海外業務之匯兑差額	7,366	–	–	7,366
其後不會重新分類至損益之項目：				
以公平值計入其他全面收益之股本工具公平值之變動	(77)	–	–	(77)
年內其他全面收益，扣除稅項	34,550	–	–	34,550
年內全面收益總額	(628,756)	123,791	(120,731)	(625,696)

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表	備考調整		餘下集團截至二零二六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	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	
本公司擁有人應佔年內虧損：				
來自持續經營業務	(258,172)	123,791	(120,731)	(255,112)
來自已終止經營業務	(367,705)	–	–	(367,705)
	(625,877)	123,791	(120,731)	(622,817)
非控股權益應佔年內虧損：				
來自持續經營業務	(37,429)	–	–	(37,429)
來自已終止經營業務	–	–	–	–
	(37,429)	–	–	(37,429)

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表	備考調整		餘下集團截至二零二六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	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	
本公司擁有人應佔年內全面收益總額：				
來自持續經營業務	(232,808)	123,791	(120,731)	(229,748)
來自已終止經營業務	(358,519)	–	–	(358,519)
	(591,327)	123,791	(120,731)	(588,267)
非控股權益應佔年內全面收益總額：				
來自持續經營業務	(37,429)	–	–	(37,429)
來自已終止經營業務	–	–	–	–
	(37,429)	–	–	(37,429)

(C) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表		備考調整		餘下集團截至二零二六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*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	*(附註5)*	
經營活動現金流量					
來自持續經營業務之除所得稅前虧損	(292,605)	123,791	(120,731)	–	(289,545)
來自已終止經營業務之除所得稅前虧損	(367,705)	–	–	–	(367,705)
已就下列項目調整：					
財務成本	30,249	–	–	–	30,249
應佔合營企業業績	2	–	–	–	2
物業、廠房及設備折舊	2,726	–	–	–	2,726
使用權資產折舊	6,030	–	–	–	6,030
出售附屬公司之虧損	365,345	–	116,631	–	481,976
存貨撥備	1,016	–	–	–	1,016
貿易應收款項及其他應收款項之減值虧損淨額	1,560	–	–	–	1,560
撇減發展中物業及待售物業／土地	131,822	(123,210)	–	–	8,612
出售物業、廠房及設備之虧損	37	–	–	–	37
投資物業公平值之變動	166,300	–	–	–	166,300
以公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(263)	–	–	–	(263)
未變現外匯收益	(2,061)	–	–	–	(2,061)

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表		備考調整		餘下集團截至二零二六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*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	*(附註5)*	
營運資金變動前之經營溢利	42,453	581	(4,100)	–	38,934
發展中物業及待售物業／土地減少	6,379	228	–	–	6,607
存貨減少	15,293	–	–	–	15,293
貿易應收款項減少	9,335	–	–	–	9,335
預付款項、按金及其他應收款項減少	9,464	–	–	–	9,464
貿易及其他應付款項以及應計費用減少	(24,379)	759	4,100	–	(19,520)
合約負債增加	1,443	–	–	–	1,443
應收集團內公司間款項減少	–	(261)	–	261	–
經營所得之現金	59,988	1,307	–	261	61,556
已付利息	(31,575)	2,251	–	–	(29,324)
已付所得稅	(82)	–	–	–	(82)
經營活動所得之現金淨額	28,331	3,558	–	261	32,150
投資活動現金流量					
添置物業、廠房及設備	(1,994)	–	–	–	(1,994)
出售附屬公司之淨現金流入	43,210	–	–	37,274	80,484
投資活動所得之現金淨額	41,216	–	–	37,274	78,490

	本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表		備考調整		餘下集團截至二零二六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*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2(b))*	*(附註4)*	*(附註5)*	
融資活動現金流量					
非控制權益墊款	17,833	–	–	–	17,833
集團內公司墊款	–	(20,112)	–	20,112	–
控股股東墊款	46,000	–	–	–	46,000
償還租賃負債本息金額	(5,844)	–	–	–	(5,844)
新增銀行貸款	44,700	–	–	–	44,700
償還銀行貸款	(135,717)	15,463	–	–	(120,254)
向一名關聯方還款	(173)	–	–	–	(173)
融資活動所用之現金淨額	(33,201)	(4,649)	–	20,112	(17,738)
現金及現金等額增加／(減少)淨額	36,346	(1,091)	–	57,647	92,902
年初之現金及現金等額	36,358	–	–	–	36,358
外幣匯率變動之影響淨額	49	–	–	–	49
年末之現金及現金等額	72,753	(1,091)	–	57,647	129,309

(D) 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二六年六月三十日止年度已刊發之年報所載之本集團於二零二六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。

2) (a) 調整不包括目標公司於二零二六年六月三十日的資產及負債，猶如出售事項及智財集團有限公司欠付之全部貸款權益之轉讓已於二零二六年六月三十日完成。目標公司之資產及負債摘錄自本通函附錄二，惟應付集團內公司款項除外，乃因應付集團內公司款項已於綜合賬目中對銷，而該等款項將於出售事項完成後轉讓予買方。

(b) 調整不包括目標公司截至二零二六年六月三十日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項及智財集團有限公司欠付之全部貸款權益之轉讓已於二零二五年七月一日完成，乃摘錄自本通函附錄二。

金額為261,000港元及20,112,000港元的調整額，反映目標公司截至二零二六年六月三十日止年度的財務表現及現金流量，該等金額已按猶如出售事項已於二零二五年七月一日完成的情況予以排除。此舉導致集團內公司間結餘變動產生261,000港元及20,112,000港元的調整。

根據附註5，從餘下集團的角度來看，相應的集團內公司間變動已恢復，因為一旦假設目標公司已於年初被出售，該變動即成為餘下集團的外部現金流量，因此須反映於未經審核備考綜合現金流量表。

對備考綜合現金流量表的淨影響為零屬於恰當，因為在經審計的數字中，公司間結餘已在綜合時抵銷。

3) 調整指出售事項之備考收益／(虧損)，猶如出售事項已於二零二六年六月三十日完成，計算方式如下：

	附註	千港元
出售事項之現金代價	*(a)*	85,000
加：基準土地補價與經修訂土地補價之差價的額外現金代價	*(b)*	5,000
加：目標公司於二零二六年六月三十日之按金及預付款項(經調整至代價)	*(c)*	102
加：目標公司於二零二六年六月三十日之現金及現金等額(經調整至代價)	*(c)*	4,347
減：目標公司於二零二六年六月三十日之其他應付款項及應計費用(經調整至代價)	*(c)*	(114)
現金代價總額		94,335
加：目標公司於二零二六年六月三十日之應佔負債淨額	*(d)*	133,765
減：轉讓待售債務	*(e)*	(184,252)
減：償還銀行貸款	*(f)*	(39,748)
出售事項之估計備考收益		4,100
減：直接歸屬於出售事項之估計交易成本	*(g)*	(4,100)
扣除交易成本後之出售事項之估計備考結果	*(h)*	–

(a) 根據買賣協議，本集團同意出售其於目標公司之全部股本權益連同目標公司欠付獨立第三方Cheer Stay (BVI) Limited(「**買方**」)之股東貸款，代價為85,000,000港元，方式如下：

1. 於簽訂買賣協議後五(5)個營業日內，買方應支付總額8,500,000港元；及

2. 完成後，買方應支付代價餘額合共76,500,000港元。

(b) 根據買賣協議，倘經修訂土地補價要約所訂明之土地補價於完成日期少於基準土地補價，買方應向本集團支付等同於該差額之金額。該金額指差額5,000,000港元，即基準土地補價100,000,000港元與於二零二六年九月二日接獲之經修訂土地補價要約所訂明之土地補價95,000,000港元之差額。

(c) 完成後，代價將參考完成日期編製之目標集團備考完成賬目按臨時基準進行調整。

根據買賣協議，代價將扣除目標公司於完成日期的若干負債，包括其他應付款項及應計費用，以及未結清的支出(不包括銀行貸款及應付集團內公司間款項)，並將增加目標公司於完成日期的若干流動有形資產，包括現金及現金等額以及與土地相關的若干按金及預付款項，且其各自須根據買賣協議進行協定調整。

該等金額摘錄至本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務狀況表。

(d) 金額指目標公司於二零二六年六月三十日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之未經審核財務狀況表。

(e) 金額指目標公司於二零二六年六月三十日欠付本集團之貸款184,252,000港元。根據買賣協議之條款，本公司將轉讓該貸款予買方。

(f) 金額指向目標公司提供的與土地相關之按揭貸款。根據買賣協議條款，買方並不承擔銀行貸款，因此金額將於完成時獲悉數償還並解除。

(g) 金額指與出售事項有關的估計交易費用，例如經紀費約2,500,000港元、法律及專業費用以及估值服務費約1,600,000港元，並假設將於完成日期後一年內以現金悉數清償。

(h) 由於目標公司於出售事項實際日期之資產淨值將有別於其於二零二六年六月三十日之資產淨值，因此出售事項之最終收益或虧損可能與上述備考金額有所不同。此外，由於實際經紀費用、法律及專業費用以及相關開支將有別於編製未經審核備考綜合財務狀況表時所採用的假設金額4,100,000港元，因此該最終收益或虧損亦可能有所變動。

(i) 54,587,000港元的淨現金變動，乃從94,335,000港元的現金代價總額中，扣除將於交易完成時償還的39,748,000港元銀行貸款後得出。

4) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項已於二零二五年七月一日完成，計算方式如下：

	附註	千港元
出售事項之現金代價	*(a)*	85,000
加：基準土地補價與經修訂土地補價之差價的額外現金代價	*(b)*	5,000
加：目標公司於二零二五年七月一日之按金及預付款項(經調整至代價)	*(c)*	102
加：目標公司於二零二五年七月一日之現金及現金等額(經調整至代價)	*(c)*	3,256
減：目標公司於二零二五年七月二日之其他應付款項及應計費用(經調整至代價)	*(c)*	(873)
現金代價總額		92,485
加：目標公司於二零二五年七月一日之應佔負債淨額	*(d)*	9,974
減：轉讓待售債務	*(e)*	(163,879)
減：償還銀行貸款	*(f)*	(55,211)
出售事項之估計備考虧損		(116,631)
減：直接歸屬於出售事項之估計交易成本	*(g)*	(4,100)
扣除交易成本後之出售事項之估計備考虧損	*(h)*	(120,731)

(a) 根據買賣協議，本集團同意出售其於目標公司之全部股本權益連同目標公司欠付獨立第三方Cheer Stay (BVI) Limited(「**買方**」)之股東貸款，代價為85,000,000港元，方式如下：

1. 於簽訂買賣協議後五(5)個營業日內，買方應支付總額8,500,000港元；及

2. 完成後，買方應支付代價餘額合共76,500,000港元。

(b) 根據買賣協議，倘經修訂土地補價要約所訂明之土地補價於完成日期少於基準土地補價，買方應向本集團支付等同於該差額之金額。該金額指差額5,000,000港元，即基準土地補價100,000,000港元與於二零二六年九月二日接獲之經修訂土地補價要約所訂明之土地補價95,000,000港元之差額。

(c) 完成後，代價將參考完成日期編製之目標集團備考完成賬目按臨時基準進行調整。

根據買賣協議，代價將扣除目標公司於完成日期的若干負債，包括其他應付款項及應計費用，以及未結清的支出(不包括銀行貸款及應付集團內公司款項)，並將增加目標公司於完成日期的若干流動有形資產，包括現金及現金等額以及與土地相關的若干按金及預付款項，且其各自須根據買賣協議進行協定調整。

該等金額摘錄至本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務狀況表。

(d) 金額指目標公司於二零二五年七月一日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之未經審核財務狀況表。

(e) 金額指目標公司於二零二五年七月一日欠付本集團之貸款163,879,000港元。根據買賣協議之條款，本公司將轉讓該貸款予買方。

(f) 金額指向目標公司提供的與土地相關之按揭貸款。根據買賣協議條款，買方並不承擔銀行貸款，因此，金額將於完成時獲悉數償還並解除。

(g) 金額指與出售事項有關的估計交易費用，例如經紀費約2,500,000港元、法律及專業費用以及估值服務費約1,600,000港元，並假設將於完成日期後一年內以現金悉數清償。

(h) 由於目標公司於出售事項實際日期之資產淨值將有別於其於二零二五年七月一日之資產淨值，因此出售事項之最終收益或虧損可能與上述備考金額有所不同。此外，由於實際佣金、法律及專業費用以及相關開支將有別於編製未經審核備考綜合財務狀況表時所採用的假設金額4,100,000港元，因此該最終收益或虧損亦可能有所變動。

(i) 37,274,000港元的淨現金變動，乃從92,485,000港元的現金代價總額中，扣除將於交易完成時償還的55,211,000港元銀行貸款後得出。

5) 該等調整包括(a)來自出售事項之現金流入約85,000,000港元(附註4(a))、就基準土地補價與經修訂土地補價之差額所收取的現金約5,000,000港元(附註4(b))、目標公司於二零二五年七月一日之按金及預付款項(經調整至代價)約102,000港元(附註4(c))、目標公司於二零二五年七月一日之現金及現金等額(經調整至代價)約3,256,000港元(附註4(c))、目標公司於二零二五年七月一日之其他應付款項及應計費用(經調整至代價)約873,000港元(附註4(c))以及償還銀行貸款約55,211,000港元(附註4(f));及(b)不計及餘下集團於截至二零二六年六月三十日止年度向目標公司作出之墊款約20,373,000港元,猶如出售事項已於二零二五年七月一日完成。

20,373,000港元的金額為截至二零二六年六月三十日止年度內,餘下集團向目標公司提供的墊款淨額。此淨額源自:(i)經營活動項下應付集團內公司款項增加261,000港元,以及(ii)融資活動項下應付集團內公司款項增加20,112,000港元,兩者均摘錄自本通函附錄二。

根據附註2(b),目標公司的現金流量(包括相應的集團內公司間變動)已予以排除,猶如出售事項已於二零二五年七月一日完成。鑒於假設目標公司已於年初被出售,從餘下集團的角度來看,該等墊款淨額將恢復,因為該等結餘隨之構成餘下集團的外部現金流量。

6) 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以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

(1) 申報會計師就餘下集團未經審核備考財務資料出具的報告

以下為執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司出具之報告全文，乃僅為載入本通函而編製。

BDO

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

25th 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

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑒證報告

致恒和珠寶集團有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，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的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)未經審核備考財務資料的擬備作出報告。未經審核備考財務資料包括載於日期為二零二六年十月三十日內容有關出售智財集團有限公司(「**目標公司**」)全部股權及目標公司欠付 貴公司的全部貸款(「**出售事項**」)的通函(「**通函**」)附錄三第2至21頁所載於二零二六年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二六年六月三十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以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三第2至21頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明出售事項對 貴集團於二零二六年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零二六年六月三十日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零二六年六月三十日及二零二五年七月一日完成。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由 貴公司董事摘錄自經審核綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

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(「**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**」)擬備未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的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的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，要求本事務所設計、實施及運行質量控管體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向　閣下匯報我們的意見。對於我們過往就擬備未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以對　貴公司董事是否按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號擬備未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，我們並無責任就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且我們於是項工作過程中，亦無對擬備未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，我們概不保證出售事項於二零二六年六月三十日或二零二五年七月一日的實際結果將為所呈列者。

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擬備，當中涉及若干程序以評估董事於擬備未經審核備考財務資料時採用的適當標準是否為呈列該事件或交易直接導致的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已讓該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對實體性質、擬備未經審核備考財務資料所涉事件或交易，以及其他有關工作情況的理解。

有關工作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，我們所獲得的憑證充分且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由　貴公司董事按照所述基準妥為擬備；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的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
二零二六年十月三十日

下文載列餘下集團於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年六月三十日止三個年度各年度之管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃源自本公司於相關報告期間之綜合財務報表。

於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司亦將不再為本集團之附屬公司。就本通函而言及僅供說明，下文之管理層討論及分析乃按目標公司於整個相關報告期間已自本集團排除在外之基準編製。

完成後，餘下集團將繼續主要從事物業業務及珠寶業務。

一、 截至二零二六年六月三十日止年度

	持續營運			已終止營運	
	珠寶業務	物業投資及發展	投資	採礦營運	綜合
	二零二六年	二零二六年	二零二六年	二零二六年	二零二六年
	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／來自外界客戶之收益	376,015	43,014	507	–	419,536
分部業績	22,795	(177,176)	723	(4,760)	(158,418)

業務檢討及分部業績

於截至二零二六年六月三十日止財政年度，餘下集團錄得收益約419,500,000港元，較截至二零二五年六月三十日止財政年度之約585,800,000港元減少約166,300,000港元或28.4%。收益減少主要由於上個財政年度已確認出售恒珀住宅單位之大部分收益後，物業銷售所確認之收益減少所致。

於回顧年度內，全球經濟增長溫和、地緣政治局勢持續緊張、貨幣環境相對緊縮以及消費者情緒疲弱，營運環境依然充滿挑戰。該等因素持續影響餘下集團珠寶及物業業務之營運環境。

截至二零二六年六月三十日止年度，來自珠寶業務之收益約為376,000,000港元，較截至二零二五年六月三十日止財政年度之約340,100,000港元增加約35,900,000港元或10.6%。珠寶分部錄得溢利約22,800,000港元，而上年度之分部溢利則約為19,900,000港元。增加主要由於收益改善以及本集團持續致力於管理產品組合、成本及營運效率所致。

截至二零二六年六月三十日止年度，來自物業投資及發展分部之收益約為43,000,000港元，包括物業銷售收益約23,300,000港元及租金收入約19,700,000港元，而截至二零二五年六月三十日止財政年度則約為244,400,000港元。減少主要由於截至二零二六年六月三十日止年度，由於合約銷售之大部分收益已於上個財政年度確認，出售恒珀住宅單位所確認之收益減少所致。租金收入主要來自恒匯中心。餘下集團亦於元朗及九龍尖沙咀持有投資物業，於年內產生穩定之租金收入。

截至二零二六年六月三十日止年度，來自投資分部之收益約為500,000港元，而該分部錄得溢利約700,000港元。

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十三日、二零二五年十月十五日及二零二五年十二月十二日之公告、日期為二零二五年十二月三十一日之通函，以及日期為二零二六年一月二十二日之表決結果公告，內容有關出售本集團於紅莊金礦之權益。買賣協議項下之所有先決條件已獲達成，且出售事項已於二零二六年一月二十七日完成。自完成起，組成採礦集團之公司不再為本公司之附屬公司，而其財務業績亦不再綜合至本集團之財務報表中。

出售事項產生之虧損約365,300,000港元已釐定並於截至二零二六年六月三十日止年度之年度業績中披露。出售事項所得款項淨額約38,700,000港元已用作償還部分銀行借貸、支持本集團日常營運並鞏固本集團聚焦核心業務之戰略。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二六年六月三十日，餘下集團擁有現金及現金等額約68,406,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。

餘下集團主要透過內部產生資金、出售事項及物業銷售所得款項以及銀行及其他借貸為其營運提供資金。於二零二六年六月三十日，餘下集團之銀行借貸約為665,316,000港元，而其他借貸則約為198,290,000港元。

於二零二六年六月三十日，餘下集團之資產負債比率為0.4506，乃按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算。債項淨額乃按銀行及其他借貸總額減去現金及現金等額計算。於二零二六年六月三十日，現金及現金等額約為68,406,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。其他借貸(包括應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債)約為198,290,000港元。以港元計值之銀行貸款約為665,316,000港元。

董事認為，餘下集團擁有足夠營運資金以應付現時需求。

資本結構

餘下集團之所有借貸均以港元、美元及人民幣計值。借貸利息乃參考港元借貸按香港銀行同業拆息或最優惠利率，以及美元借貸按有擔保隔夜融資利率釐定。

餘下集團於資金及融資管理方面採取審慎方針，著重維持適當之流動資金水平及降低財務風險。於截至二零二六年六月三十日止年度，餘下集團之資本結構並無重大變動。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，以港元計值之銀行貸款約665,316,000港元乃以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產、發展中物業及持作出售之物業，連同本公司若干附屬公司之普通股質押及本公司簽立之公司擔保作抵押。

匯率波動之風險及相關對沖

餘下集團於管理外匯風險時採取審慎策略。除若干海外附屬公司外，餘下集團之交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。

年內，餘下集團訂立若干遠期外匯合約，以儘量降低英鎊波動所帶來之匯率風險。管理層將繼續監察英鎊及人民幣之外匯風險，並於必要時採取適當行動。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本公司已就其附屬公司之銀行貸款提供達513,692,000港元之擔保。根據該等擔保，倘銀行未能收回貸款，本公司將有責任向銀行付款。於報告日期，由於董事認為違約償還貸款之可能性不大，故未有就本公司於擔保合約項下之責任作出撥備。除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零二六年六月三十日，餘下集團僱用約391名僱員，其中大部分位於中國。餘下集團向其僱員發放之薪酬主要根據行業慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。本公司於二零二零年十二月二十二日採納二零二零年購股權計劃。自採納起，概無根據二零二零年購股權計劃獲授出任何購股權。

重大投資、重大收購及出售事項，以及重大投資或資本資產之未來計劃

於截至二零二六年六月三十日止財政年度，出售餘下集團於紅莊金礦之權益已於二零二六年一月二十七日完成。完成後，組成採礦集團之公司不再為本公司之附屬公司，而其財務業績亦不再綜合至餘下集團之財務報表中。已確認出售虧損約365,300,000港元。出售事項所得款項淨額約38,700,000港元已用作償還部分銀行借貸、一般營運資金及支持餘下集團更加聚焦於其核心業務。

除餘下集團於日常及一般業務過程中持有之投資物業外，於二零二六年六月三十日，餘下集團並無持有根據附錄D2第32(4A)段須另行披露之任何證券或投資實體之重大投資。

於二零二六年六月三十日，除餘下集團就其物業組合之現有物業項目及資產管理計劃外，餘下集團並無任何重大投資或收購資本資產之具體計劃。

最新發展及未來展望

於最後實際可行日期，恒珀之所有住宅單位已告售出，合約銷售總額約為259,800,000港元。於截至二零二五年及二零二六年六月三十日止年度，約221,300,000港元及23,300,000港元已確認為收益，而約15,200,000港元已於二零二六年七月於已落成單位移交買方時確認。

展望未來，在地緣政治局勢緊張、大宗商品價格波動、消費者情緒審慎、物業市場及融資環境之不確定因素，以及客戶偏好改變之情況下，預計餘下集團之營運環境仍將充滿挑戰。餘下集團將繼續採納審慎及靈活之營運策略。

就珠寶業務而言，餘下集團將繼續專注於豐富其產品系列、改善產品設計及生產效率、加強成本控制，以及更快速地回應客戶需求之變化。

就物業業務而言，餘下集團將繼續專注於提升其現有物業組合之價值、吸引優質租戶、維持穩定之租金收入，並以審慎嚴格之方式推進其發展及資產管理計劃。出售採礦業務後，餘下集團更有利於將資源集中於其核心珠寶及物業業務，並謹慎管理其財務狀況，以期平衡風險與回報，並為股東創造可持續價值。

二、 截至二零二五年六月三十日止年度

	珠寶業務 二零二五年 千港元	物業投資及發展 二零二五年 千港元	採礦營運 二零二五年 千港元	投資 二零二五年 千港元	綜合 二零二五年 千港元
分部收益：					
銷售予外界客戶／來自外界客戶之收益	340,100	244,405	–	1,330	585,835
分部業績	19,857	(312,666)	(40,211)	1,832	(331,188)

業務檢討及分部業績

於截至二零二五年六月三十日止財政年度，餘下集團錄得收益約585,800,000港元。收益主要來自珠寶業務、物業投資及發展業務以及投資業務，分別貢獻約340,100,000港元、244,400,000港元及1,300,000港元。儘管如此，餘下集團於年內錄得分部虧損總額約331,200,000港元。

於年內，在地緣政治不確定因素、通脹壓力及大宗商品價格波動下，餘下集團繼續面臨具挑戰性的商業環境。該等因素影響了餘下集團若干主要市場(特別是美國、英國及歐洲)之消費者情緒及市場狀況。儘管面臨該等挑戰，餘下集團仍力求透過產品品質、客戶服務、營運效率及審慎成本控制維持穩定表現。

來自珠寶業務之收益由截至二零二四年六月三十日止年度之約333,900,000港元增加約6,200,000港元或1.9%至截至二零二五年六月三十日止年度之約340,100,000港元。珠寶分部於年內錄得溢利約19,900,000港元，而上年度則錄得分部虧損約23,700,000港元。分部業績轉虧為盈主要由於餘下集團於製造及行政部門推行精簡營運及成本控制措施所致。

截至二零二五年六月三十日止年度，來自物業投資及發展分部之收益約為244,400,000港元，較截至二零二四年六月三十日止年度之約22,300,000港元增加約222,100,000港元。該收益包括物業銷售收益約221,300,000港元及租金收入約23,100,000港元。物業投資及發展分部於年內錄得虧損約312,700,000港元。

物業投資及發展分部之收益增加，主要由於出售恒珀(位於九龍長沙灣昌華街1號，為餘下集團持有90%權益之住宅發展項目)之住宅單位所致。恒珀於二零二三年七月取得佔用許可證，並於二零二四年七月開始出售住宅單位。年內，恒珀取得合約銷售總額約235,800,000港元，其中約221,300,000港元已於年內確認為收益，而約14,500,000港元預計將於已落成單位移交買方時確認。於餘下集團二零二五年年度業績公告日期，合共42個住宅單位中已有39個單位訂立合約銷售。

截至二零二五年六月三十日止年度，租金收入約為23,100,000港元，較截至二零二四年六月三十日止年度之約22,300,000港元增加約800,000港元。增加主要由於恒匯中心之租賃表現改善，年內成功出租更多單位。餘下集團亦於元朗及九龍尖沙咀持有投資物業，於年內產生穩定之租金收入。餘下集團之物業組合亦包括該物業，該物業擬重建成住宅發展項目。

截至二零二五年六月三十日止年度，來自投資分部之收益約為1,300,000港元，而該分部錄得溢利約1,800,000港元。

自於二零一一年獲收購以來，紅莊金礦一直處於試產階段，自二零一五年起營運活動極少，且未對收益作出重大貢獻。儘管持續努力，自二零一五年起紅莊金礦僅維持最低水平之營運。因此，本集團已訂立協議以代價人民幣33,400,000元(相當於約36,500,000港元)出售紅莊金礦。於完成後，此項出售事項可帶來即時現金流入，免除對採礦業務進一步注資之需要，並減輕潛在未來負債。此項策略性舉措使本集團得以將資本及管理資源集中於其核心業務，即珠寶首飾、鑽石及物業投資及發展。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二五年六月三十日，餘下集團擁有現金及現金等額約33,100,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。

其他借貸(包括應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債)約為161,700,000港元。以港元及美元計值之銀行貸款約為740,900,000港元。

於二零二五年六月三十日，餘下集團之資產負債比率為0.3691，乃按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算。債項淨額乃按銀行及其他借貸總額減去現金及現金等額計算。

於二零二五年六月三十日，餘下集團之現金及現金等額減少主要由於支付財務成本及償還部分銀行貸款所致。董事認為，餘下集團擁有足夠營運資金以應付其持續營運需求。

資本結構

餘下集團之所有借貸均以港元、美元及人民幣計值。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，美元借貸之利息參照有擔保隔夜融資利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。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。於截至二零二五年六月三十日止年度，餘下集團之資本結構並無變動。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，以港元計值之銀行貸款約722,500,000港元乃以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產、發展中物業及持作出售之物業，連同本公司若干附屬公司之普通股質押及本公司簽立之公司擔保作抵押。以美元計值相當於約18,400,000港元之銀行貸款由本公司簽立之公司擔保作擔保。

金融風險及相關對沖

餘下集團採取審慎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。除英國附屬公司外，餘下集團之交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。年內，餘下集團訂立若干遠期外匯合約，以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將繼續監控英鎊及人民幣之外匯風險，並於必要時採取適當行動。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本公司已就其附屬公司之銀行貸款提供575,700,000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。於報告日期，由於董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約項下之責任作出撥備。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零二五年六月三十日，餘下集團合共聘用約443名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。本公司於二零二零年十二月二十二日採納二零二零年購股權計劃。自採納二零二零年購股權計劃以來，尚未根據該計劃授出任何購股權。

重大投資、重大收購及出售事項，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除餘下集團於日常及一般業務過程中持有之投資物業外，於二零二五年六月三十日，餘下集團並無持有根據附錄D2第32(4A)段須另行披露之任何證券或投資實體之重大投資。

於截至二零二五年六月三十日止年度，餘下集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

於二零二五年六月三十日，除現有物業項目及資產管理計劃(包括恒珀及該物業)外，餘下集團並無任何重大投資或收購資本資產之具體計劃。

前景

就珠寶業務而言，餘下集團將繼續探索商機，並審慎回應市場狀況之變化。就物業業務而言，餘下集團將繼續專注於出售恒珀之餘下單位、提升其投資物業之租賃表現及審慎之資金管理。

三、 截至二零二四年六月三十日止年度

	珠寶業務	物業投資及發展	採礦營運	投資	綜合
	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年
	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／來自外界客戶之收益	333,897	22,320	–	4,185	360,402
分部業績	(23,692)	(273,917)	(1,919)	2,518	(297,010)

業務檢討及分部業績

於截至二零二四年六月三十日止財政年度，餘下集團錄得收益約360,400,000港元及分部虧損約297,000,000港元。

年內，在宏觀經濟環境充滿挑戰(包括高通脹、利率高企、消費者信心疲弱及地緣政治局勢緊張影響消費者需求及供應鏈)下，珠寶分部之收益錄得下降。零售商普遍審慎，並集中精力削減現有庫存，而非增加新訂單。

因此，餘下集團珠寶分部之收益較截至二零二三年六月三十日止財政年度之約434,900,000港元減少約101,000,000港元或23.2%至截至二零二四年六月三十日止財政年度之約333,900,000港元。截至二零二四年六月三十日止年度，珠寶分部錄得虧損約23,700,000港元，而上年度則錄得溢利約2,700,000港元。有關虧損主要由於收益下降、不可避免的固定經營開支以及商譽、無形資產及使用權資產之減值虧損約9,800,000港元所致。

截至二零二四年六月三十日止年度，來自物業投資及發展分部之收益約為22,300,000港元，由餘下集團投資物業產生之租金收入組成，較二零二三年相應年度之約15,700,000港元增加約6,600,000港元。增加主要由於恒匯中心之租賃表現改善，年內租出更多單位所致。

年內，香港物業市場面臨充滿挑戰之環境，特徵為利率高企及新發展項目供應過剩。該等因素對商業及住宅物業市場均造成不利影響。為因應有關市況，餘下集團於管理其物業組合及銷售策略方面採取審慎方針。

餘下集團之主要物業資產及項目包括恒匯中心、該物業及恒珀。

恒珀(餘下集團持有其90%權益)為一個位於九龍長沙灣昌華街1號建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目／多層綜合樓宇，總樓面面積約為29,147平方呎。恒珀已於二零二三年七月取得佔用許可證。於二零二四年六月三十日後，住宅單位之銷售始於二零二四年七月，且於餘下集團二零二四年年度業績公告日期，共計29個住宅單位已訂立臨時買賣協議。

餘下集團亦持有若干投資物業，包括位於元朗青山道65號之12個樓層商業物業，以及位於九龍尖沙咀赫德道19–23號之兩個店舖及多個辦公單位。該等投資物業於年內租出80%以上，並產生穩定之租金收入。

截至二零二四年六月三十日止年度，來自投資分部之收益約為4,200,000港元，而該分部錄得溢利約2,500,000港元。

於採礦分部，紅莊金礦之營運已減至最低限度。本公司專注於元嶺東北部之勘探。同時，我們將繼續於元嶺礦區開發新礦井及重新檢視舊礦井。由於該等礦井並無進行任何生產活動，故於回顧期內並無錄得收益。除兩座礦山之最低限度營運外，於回顧年度內並無進行大規模資本投資。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二四年六月三十日，餘下集團擁有現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款約47,100,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。

其他借貸(包括應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債)約為136,200,000港元。以港元及美元計值之銀行貸款約為970,100,000港元。

於二零二四年六月三十日，餘下集團之資產負債比率為0.3660，乃按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算。債項淨額乃按銀行及其他借貸總額減去現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款計算。

資本結構

餘下集團之所有借貸均以港元、美元及人民幣計值。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，美元借貸之利息參照美國最優惠利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。

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。於截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團之資本結構並無變動。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，以港元計值之銀行貸款約958,300,000港元乃以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產、發展中物業及持作出售之物業，連同本公司若干附屬公司之普通股質押及本公司簽立之公司擔保作抵押。以美元計值相當於約11,800,000港元之銀行貸款由本公司簽立之公司擔保作擔保及╱或以本公司一間附屬公司之全部資產作抵押。

金融風險及相關對沖

餘下集團採取審慎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。除英國附屬公司外，餘下集團之交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。年內，餘下集團訂立若干遠期外匯合約，以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將繼續監控英鎊及人民幣之外匯風險，並於必要時採取適當行動。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本公司已就其附屬公司之銀行貸款提供777,500,000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。於報告日期，由於董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約項下之責任作出撥備。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零二四年六月三十日，餘下集團合共聘用約465名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。二零一零年購股權計劃已於二零二零年七月十二日屆滿，而本公司此後採納二零二零年購股權計劃。自採納二零二零年購股權計劃以來，尚未根據該計劃授出任何購股權。

重大投資、重大收購及出售事項，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除餘下集團於日常及一般業務過程中持有之投資物業外，於二零二四年六月三十日，餘下集團並無持有根據附錄D2第32(4A)段須另行披露之任何證券或投資實體之重大投資。

於截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

於二零二四年六月三十日，除現有物業項目及資產管理計劃(包括恒珀及該物業)外，餘下集團並無任何重大投資或收購資本資產之具體計劃。

前景

餘下集團預期短期內市況仍將充滿挑戰，並將繼續採納審慎之業務及投資策略。就珠寶業務而言，餘下集團將繼續專注於維持競爭力，並審慎回應市場需求。就物業業務而言，餘下集團將繼續提升租賃表現，並以嚴格自律之方式推進現有項目。

以下為獨立估值師萊坊資產評估有限公司就該物業市值於二零二六年八月三十一日之估值發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6–8號
瑞安中心4樓

恒和珠寶集團有限公司
香港
九龍紅磡
鶴園街11號
凱旋工商中心第三期
1樓M室

二零二六年十月二十六日

敬啟者：

有關香港九龍界限街164-164A號(「該物業」)之估值

指示

吾等遵照恒和珠寶集團有限公司(以下稱為「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二六年八月三十一日(「**估值日期**」)以重建價值計算之市值之意見，以就出售事項作公開披露用途。

吾等謹此確認吾等沒有任何實質性聯繫或參與而引起利益衝突，而是提供客觀和公正的估值。吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之《香港測量師學會估值準則》之現行版本及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值–全球準則》(其已納入國際估值準則(「**國際估值準則**」))。根據上述準則，市值之定義為：–

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

市值亦被理解為一項資產的估計交換價格，並無考慮賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為於估值日期可在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣家可合理取得之最佳售價及買家可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買家可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》之現行版本及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值–全球準則》所載規定。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。

鑒於該物業為空置土地，且擬開發為住宅項目，吾等採用市場法評估建議開發項目的總開發價值(「**總開發價值**」)，並採用剩餘法評估該物業按重建價值計算的市值。

市場法

在估算已落成的建議發展項目的銷售所得款項(即總開發價值)時，吾等採用市場法，並參考市場上可得的近期市場銷售證明。在估值過程中，吾等已作出適當調整，以反映該物業建議發展項目與可比物業之間的特徵差異(例如市場狀況、位置、面積、樓層、層高、景觀、樓齡及其他重要因素)，從而得出吾等對總開發價值的意見。

剩餘法

吾等採用剩餘法來計算該物業按重建價值計算的市值。該物業的評估地盤價值，乃指在扣除所有發展成本(即建築成本、融資成本、專業費用、市場推廣成本，以及假設該發展項目已於估值日期於該地盤上落成所需之合理利潤折讓)後，從已落成之建議發展項目銷售所得款項中，剩餘於該物業之淨值或剩餘價值。吾等在分析時亦已將已支出的發展成本(如有)納入考量。

專長

吾等的估值由具備相關經驗的合資格估價師以獨立估價師身分進行。本估值的部分內容由吾等檔案所列的其他估價師負責完成。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值–全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。

吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制。

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊處索取土地查冊記錄，就該物業的業權進行了合理的查核。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於交予吾等的副本上的任何修改。然而，對於吾等對該等資訊所作之任何詮釋，吾等概不承擔責任，因該等詮釋實屬閣下法律顧問之職責範圍。吾等在估值時亦已假設，除非另有說明，否則該物業於估值日期並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制、業權瑕疵及繁重支出。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴貴公司提供之資料。吾等已採納就建議發展計劃等事宜所提供的建議，以及地政總署於二零二五年六月二十六日就建議租約修訂、地價出價及所有其他相關事宜發出的信函。吾等並無核實貴公司、貴公司代表或彼等之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料(包括其翻譯)是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。

視察

吾等已於二零二六年八月二十四日委派Brian Ng (英國皇家特許測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)對該物業進行視察。經視察後，該物業為一處空置土地。

將予估值的該物業的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對　閣下並無絕對義務)確保由吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業，為閣下指示中的物業地址所指的該物業。若發現物業地址或將予估值物業範圍有不符合的情況，則閣下應於指示中或於接獲報告後馬上提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等已依賴所引用來源提供的面積。報告中引用的建築面積均以貴公司提供的資料為依據。否則，尺寸和面積將從圖則上量度，並在適當情況下按照現行的《香港測量師學會量度作業守則》計算，並參考其來源引述面積至合理的約數。吾等亦假設吾等獲提供的文件所載地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬準確及僅為近似值。倘樓齡為估計數字，則僅供參考。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並無進行任何結構勘察或樓宇測量。在吾等有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否沒有緊急或重大瑕疵或失修項目，或在該物業的建造過程中是否使用了任何有害物質。因此，吾等的估值乃基於以下假設進行：該物業的修繕和狀況理想，不含有害物質，狀況良好，沒有結構性故障、腐爛、蟲害或其他瑕疵，且設施狀況理想。

地盤狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將於其上興建的建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時乃基於日後不會在這方面產生特殊開支或延誤。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確定是否存在任何環境污染，吾等亦無查閱公開檔案以尋找可能識別潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘懷疑或確認存在污染，但尚未進行充分調查並向吾等提供有關資料，則估值將仍然有效。

遵守相關條例及法規

吾等假設該建築物符合所有規劃及建築法規與指引。在吾等的估值中，吾等並無考慮目前就該物業登記之通知(如有)，以及該等缺陷對該物業價值和安全的影響。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據的該物業任何用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

責任限制

萊坊測量師行有限公司對任何因本估值而產生或與此相關之直接損失或損害之總負債上限載列於協議條款(無論是由於疏忽還是違約或其他)。萊坊對於任何間接或連帶損失或利潤損失不承擔任何責任。

吾等確認為此指示持有足夠而適當的專業賠償保險。

任何因本估值報告產生或與之有關的索賠均不得針對任何萊坊的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。彼等將沒有務必針對萊坊之個人審慎責任和任何損失索賠。

根據吾等之標準實務，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接連帶損失或利潤損失向任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。當前市場受到各種政策及規例的影響，同時全球衝突的加劇可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須瞭解緊急措施的頒佈、按揭規定之變化或國際緊張局勢均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則本報告內所有貨幣金額均以港元計值。

此 致

董事會 台照

為及代表
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事	*大中華地區估價及諮詢部執行董事*
文秀芳	**方耀明**
英國皇家特許測量師學會會員	香港測量師學會資深會員
香港測量師學會會員	英國皇家特許測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會註冊估值師	中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
	英國皇家特許測量師學會註冊估值師
	註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

*附註：*文秀芳女士為合資格估值師，於物業估值領域(包括在香港的開發區、住宅、商業大樓、工業大樓)擁有逾15年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有逾20年的豐富經驗，包括就各類估值目的於中國、香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業大樓進行物業估值。

估值報告

	出售待售物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年八月三十一日的市值
1.	九龍界限街164-164A號(「**該物業**」)。 九龍內地段第2097號H段餘段及H段第5分段(「**該等地段**」)	界限街164-164A號位於界限街南側，毗鄰九龍喇沙利道交界。此乃一幅地盤面積約5,054平方呎(或469.5平方米)之地塊。 根據建議發展計劃，該物業建議重建為一幢19層高的住宅大廈(不包括結構轉換層)，共計28個住宅單位，最高准許總樓面面積約為25,268平方呎(或2,347.5平方米)。 該等地段根據政府租契持有，由一九二八年二月六日起為期75年，可續期75年，每年地租為36,144港元。	據吾等的視察，該物業屬重建土地。	按重建價值計算為100,000,000港元(一億港元)

附註：

(1) 該物業建議開發項目的總開發價值(按即時交吉為基礎，並假設該項目於估值日期按建議建築圖則完成，惟須受契約修訂及支付土地補價之限制)為511,000,000港元(五億一千一百萬港元)。

(2) 根據客戶提供的日期為二零二五年六月二十六日的地政總署函件，截至估值日期，土地補價為112,320,000港元。

(3) 估計的總建築成本(包括專業費用)約為152,100,000港元。

(4) 該物業的評估地盤價值，乃指在扣除所有發展成本(即建築成本、融資成本、專業費用、市場推廣成本，以及假設該發展項目已於估值日期於該地盤上落成所需之利潤折讓)後，從已落成之建議發展項目的銷售所得款項中，保留於該物業之淨值或剩餘價值，如下所示：

項目	**基準**	**採用數據**
已落成之建議發展項目的銷售所得款項		
已採用平均單位價格	基於市場證據 (參見附錄—市場交易)	住宅： 實用面積 每平方呎25,400港元 私人停車位： 每個車位2,000,000港元 電單車停車位： 每個車位100,000港元
實用面積	由客戶提供	18,525平方呎
停車位	由客戶提供及基於地政總署函件的要求	20個私人停車位 1個電單車停車位
減：發展成本		
土地補價	客戶提供的日期為二零二五年六月二十六日的地政總署函件	112,320,000港元
建築成本	來自Rider Levett Bucknall的二零二六年第一季私人分部發展的樓宇成本數據	143,500,000港元 (包括應急費用)
融資成本	參照最優惠貸款利率	5.25%(現值折現率)
專業費用		土地補價的0.5% 建築成本的6%
市場推廣成本	基於吾等內部研究及數據庫	3%
發展商溢利		20%
建築期		3年
重建之市值基準	扣除所有發展成本後，從已落成之建議發展項目的銷售所得款項中，保留於該物業之剩餘價值	100,000,000港元

(5) 根據參數，計算結果如下：

項目	基準	數據
已落成之建議發展項目的銷售所得款項		
住宅	單位價格x實用面積 (25,400港元x18,525平方呎)	470,535,000港元
停車位	單位價格x車位數目 (每個車位2,000,000港元x20個停車位) (每個車位100,000港元x1個電單車停車位)	40,100,000港元
總開發價值 (總開發價值)	住宅及停車位總開發價值 的經約整總額 (470,535,000港元 + 40,100,000港元)	510,635,000港元
總開發價值減 市場推廣成本	基於吾等內部研究及數據庫 (510,635,000港元x(1-3%))	495,315,950港元
總開發價值減 市場推廣成本 的現值	參照最優惠貸款利率。 (495,315,950港元 x (1/(1+5.25%)^3年))	424,830,804港元
減：發展成本		
土地補價	客戶提供的日期為二零二五年六月 二十六日的地政總署函件	112,320,000港元
土地補價之專業費用	*基於吾等內部研究及數據庫 (土地補價x (1+專業費用)) (112,320,000港元 x (1+0.5%))*	*112,881,600港元*
土地補價中之 發展商溢利 (包括專業費用)	*基於吾等內部研究及數據庫 (112,881,600港元x(1+20%))*	*135,457,920港元*
建築成本	來自Rider Levett Bucknall的二零二六年 第一季私人分部發展的樓宇成本數據	143,500,000港元 (包括應急費用)
建築成本之專業費用	*基於吾等內部研究及數據庫 (143,500,000港元x(1+6%))*	*152,110,000港元*
建築成本之 發展商溢利	*基於吾等內部研究及數據庫 (152,110,000港元x(1+20%))*	*182,532,000港元*
建築成本之現值	*參照最優惠貸款利率。 (182,532,000港元 x (1/(1+5.25%)^1.5年))*	*169,046,372港元*

項目	基準	數據
地價 (包括發展商的 土地溢利)	(總開發價值減市場推廣成本的現值 – 土地補價(含專業費用及發展商溢利) – 建築成本的現值)	120,326,512港元
重建之市值基準	基於吾等內部研究及數據庫 (地價(包括發展商的溢利))／ (1+發展商的土地溢利) (120,326,512港元／(1+20%))	約為100,000,000港元

(6) 根據從土地註冊處取得的土地註冊記錄，截至估值日期為止，該物業的註冊業主為智財集團有限公司。

(7) 於估值日期，該物業位於何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25項下「住宅(乙類)」地帶。

(8) 該物業受以下產權負擔所限：-

(i) 以恒生銀行有限公司為受益人日期為二零二一年十二月二十二日的按揭，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項，見註冊摘要編號22011102310077。

(ii) 以恒生銀行有限公司為受益人日期為二零二一年十二月二十二日的租金收入及銷售所得款項轉讓，見註冊摘要編號22011202050030。

附錄 地政總署函件的主要條件

項目	限制
用家：	私人住宅用途
總建築面積：	不低於1,409平方米且不超過2,347.5平方米
住宅單位最小面積：	每個住宅單位的實用面積不低於26平方米
停車規定：	(i) 住宅停車位： 一棟或多棟住宅大樓：

每個住宅單位面積	提供住宅停車位的數目
低於40平方米	每8.0個住宅單位或其部分設置一個車位
不低於40平方米但低於70平方米	每3.3個住宅單位或其部分設置一個車位
不低於70平方米但低於100平方米	每1.6個住宅單位或其部分設置一個車位
不低於100平方米但低於130平方米	每0.9個住宅單位或其部分設置一個車位
不低於130平方米但低於160平方米	每0.7個住宅單位或其部分設置一個車位
不低於160平方米	每0.5個住宅單位或其部分設置一個車位

項目	限制

(ii) 訪客停車位：

額外停車位的比例乃參照下表載列任何住宅大樓所提供之住宅單位數目計算，惟該地段內該等停車位最少為兩個：

每棟住宅單位數目	每棟訪客停車位數目
30或以下	1
31至45	2
46至60	3
61至75	4
75以上	5

(iii) 傷殘人士停車位

於住宅停車位及訪客停車位中，承租人及其受讓人應預留並劃定一定數目的車位供傷殘人士停泊機動車輛，並符合建築主管機關可能之要求及批准。

(iv) 電單車停車位

每100個住宅單位或其部分設置一個車位。

(v) 裝卸要求

每800個住宅單位或其部分設置一個車位，惟每棟住宅大樓須設置至少一個裝卸車位。

停車、裝卸規定的彈性：

(i) 住宅停車位、訪客停車位、電單車停車位及裝卸車位可增加或減少不多於5%或50個，以較低者為準；

(ii) 此外，住宅停車位及電單車停車位可增加或減少不多於5%

附錄 市場交易

於吾等估值中，吾等已參考市場交易。以下交易顯示單位價格的範圍。所列單位價格尚未進行調整，以呈現該物業與可比物業之間的差異。在任何適當調整前，不應直接採用該等價格。調整的一般基準為倘可比物業優於該物業，則進行下調(以「**-ve**」表示)。相反，若可比物業較該物業差或不理想，則進行向上調整(以「**+ve**」表示)。

(i) 就時間調整而言，吾等已參考差餉物業估價署於吾等進行估值時所發佈的B類私人住宅物業價格指數，對估值日期與可比物業交易日期作出適當調整。

(ii) 就位置調整而言，此乃該物業位置與可比物業位置於當地配套設施、鄰里環境及交通便利性的整體完善程度的差異。

(iii) 就面積調整而言，一般而言，面積相對較小的物業的單位價格會高於面積相對較大的物業的單位價格，反之亦然。

(iv) 就樓層調整而言，一般而言，較高層的物業的單位價格會高於較低層的物業的單位價格，反之亦然。

(v) 就樓高調整而言，此乃該物業與可比物業之間樓層高度的差異。一般而言，樓高越高，單位價格越高。

(vi) 就景觀調整而言，此乃該物業與可比物業之間的景觀差異。一般而言，開闊景觀比建築物景觀更受青睞，因此單位價格會更高。

(vii) 就樓齡調整而言，此乃該物業與可比物業之間的樓齡差異。一般而言，樓齡越新，單位價格越高。

該物業的銷售可比案例篩選準則，為估值日期起計八個月內的住宅交易，即二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日期間，位於何文田、實用面積介乎550平方呎至700平方呎、面積相近、發展類型及規模相近、標準單位類型(不包括停車位)相近，且樓齡在五年內的住宅物業交易。針對可比物業與該物業在時間、地點、面積、樓層、層高、景觀、樓齡及其他特徵方面的差異，已作出適當的調整及分析。

可比物業資料的詳情及調整邏輯載於下文。該可比物業清單是根據上述篩選準則，以吾等進行評估時為準，已涵蓋所有相關物業。

	可比物業1	**可比物業2**	**可比物業3**	**可比物業4**	**可比物業5**	**可比物業6**	**可比物業7**	**可比物業8**
單位	E	F	F	F	A	F	F	A
樓層	16	18	20	19	15	8	9	11
發展項目	譽林	128 Waterloo	128 Waterloo	128 Waterloo	譽林	名鑽	名鑽	譽林
地址	窩打老道93號	窩打老道128號	窩打老道128號	窩打老道128號	窩打老道93號	太子道西266號	太子道西266號	窩打老道93號
交易日期	二零二六年六月一日	二零二六年五月十五日	二零二六年五月十五日	二零二六年五月十四日	二零二六年四月八日	二零二六年二月四日	二零二六年一月二十日	二零二六年一月九日
落成年份	二零二二年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	二零二四年	二零二四年	二零二二年
代價(港元)	$15,500,000	$14,800,000	$14,800,000	$14,800,000	$17,650,000	$14,802,000	$15,246,000	$16,337,000
實用面積(平方呎)	641	551	551	551	698	671	671	698
實用面積單位價格(概約)(每平方呎港元)	$24,181	$26,860	$26,860	$26,860	$25,287	$22,060	$22,721	$23,405
調整								
時間	–	–	–	–	+ve	+ve	+ve	+ve
地點	–	-ve	-ve	-ve	–	–	–	–
面積	+ve	-ve	-ve	-ve	+ve	+ve	+ve	+ve
樓層	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve	+ve	+ve	–
樓高	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve
景觀	+ve	–	–	–	–	+ve	+ve	–
樓齡	+ve	+ve	+ve	+ve	+ve	+ve	+ve	+ve
總調整	2.9%	-3.3%	-4.3%	-3.8%	2.5%	10.7%	12.3%	8.7%
經調整實用面積單位價格(概約)(每平方呎港元)	$24,882	$25,974	$25,705	$25,839	$25,919	$24,420	$25,516	$25,441

經調整後，該等可比物業的單位價格(以實用面積計算)介乎每平方呎24,420港元至每平方呎25,974港元之間。在本次估值中，吾等採用以實用面積計算的平均單位價格約每平方呎25,400港元，據此推算該物業總開發價值中的住宅部分。

該物業的銷售可比案例篩選準則，為估值日期起計一年內的停車位交易，即二零二五年九月一日至二零二六年八月三十一日期間，位於何文田、發展類型及規模相近、且於二零一四年或之後落成的住宅物業交易。針對可比物業與該物業在時間、地點、垂直動線及其他特徵方面的差異，已作出適當的調整及分析。

可比物業資料的詳情及調整邏輯載於下文。該可比物業清單是根據上述篩選準則，以吾等進行評估時為準，已涵蓋所有相關物業。

	可比物業1	**可比物業2**	**可比物業3**	**可比物業4**	**可比物業5**
停車位	No. C18	No. 19	No. P24	No. R16	No. C09
樓層	地庫一層	地庫一層	地下	地庫	地庫二層
發展項目	譽林	雋瓏	傲名	名鑽	譽林
地址	窩打老道93號	太子道西313號	喇沙利道8號	太子道西266號	窩打老道93號
交易日期	二零二六年五月二十日	二零二六年五月七日	二零二五年十月十五日	二零二五年九月十七日	二零二五年九月十五日
落成年份	二零二二年	二零一四年	二零一四年	二零二四年	二零二二年
代價(港元)	$2,800,000	$2,500,000	$3,000,000	$3,380,000	$2,800,000
調整					
時間	–	–	+ve	+ve	+ve
地點	–	–	–	–	–
垂直動線	-ve	-ve	-ve	-ve	-ve
總調整	-30%	-30%	-23%	-23%	-23%
採納單位價格	$1,960,000	$1,750,000	$2,316,000	$2,612,740	$2,164,400

經調整後，該等可比物業的單位價格介乎每個停車位1,750,000港元至每個停車位2,612,740港元之間。在本次估值中，吾等採用以每個停車位計算的平均單位價格約2,000,000港元，據此推算該物業總開發價值中的住宅私人停車位部分。

該物業的銷售可比案例篩選準則，為估值日期起計一年內的電單車停車位交易，即二零二五年九月一日至二零二六年八月三十一日期間，位於何文田／九龍城、發展類型及規模相近、且於二零一八年或之後落成的住宅物業交易。針對可比物業與該物業在時間、地點、垂直動線及其他特徵方面的差異，已作出適當的調整及分析。

可比物業資料的詳情及調整邏輯載於下文。該可比物業清單是根據上述篩選準則，以吾等進行評估時為準，已涵蓋所有相關物業。

	可比物業1	**可比物業2**	**可比物業3**
停車位	No. M1	No. MP2	No. MP1
樓層	地庫	地庫	地庫
發展項目	晟林	瓏碧	瓏碧
地址	喇沙利道6號	賈炳達道138號	賈炳達道138號
交易日期	二零二六年 三月十一日	二零二五年 十二月十五日	二零二五年 十二月十五日
落成年份	二零一八年	二零二二年	二零二二年
代價(港元)	$95,000	$100,000	$100,000
調整			
時間	+ve	+ve	+ve
地點	–	–	–
垂直動線	–	+ve	+ve
總調整	1.3%	9.1%	9.1%
採納單位價格	$96,235	$109,100	$109,100

經調整後，該等可比物業的單位價格介乎每個電單車停車位96,235港元至每個電單車停車位109,100港元之間。在本次估值中，吾等採用以每個電單車停車位計算的平均單位價格約100,000港元，據此推算該物業總開發價值中的住宅電單車停車位部分。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及八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作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條須載入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據載於上市規則附錄C3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：

(A) 本公司股份之權益

董事姓名	本公司之普通股數目 個人權益	公司權益	相關權益	總計	佔本公司全部已發行股份概約百分比
陳偉立	270,000	–	1,000,000 *(附註2)*	1,270,000	0.19%
鄭小燕	–	506,339,522 *(附註1)*	–	506,339,522	74.12%
陳慧琪	–	–	1,000,000 *(附註2)*	1,000,000	0.15%
陳炳權	20,000	–	–	20,000	0.003%
任達榮	240,000	–	1,000,000 *(附註2)*	1,240,000	0.18%
黃君挺	–	–	1,000,000 *(附註2)*	1,000,000	0.15%

附註：

1. 該等權益由Tamar Investments持有，該公司由鄭小燕擁有70%權益。鄭小燕及陳偉立為Tamar Investments之董事。

2. 該等權益指董事獲授之購股權涉及之本公司相關股份權益。

(B) 於本公司相聯法團股份之權益

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	陳偉立	個人	16	16%
	鄭小燕	個人	70	70%
	陳慧琪	個人	7	7%
	陳美琪	個人	7	7%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及八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作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第三百五十二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。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，除執行董事鄭小燕女士於在香港從事物業投資的相同業務之公司中持有權益外，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中(本集團業務除外)擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立於一年內屆滿或可由僱主終止且無須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二六年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃之任何資產或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於最後實際可行日期存續且有關本集團整體業務之重大合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且董事並不知悉有任何重大訴訟或申索正待決或可能為針對本集團任何成員公司而作出。

7. 重大合約

以下乃本集團在緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 買賣協議；

(b) 本公司(作為賣方擔保人)、本公司間接全資附屬公司恒和礦業控股有限公司(作為賣方)與立方石控股有限公司(作為買方)就買賣恒和礦業控股有限公司直接全資附屬公司大盈有限公司全部已發行股本以及大盈有限公司欠負恒和礦業控股有限公司的貸款訂立日期為二零二五年九月二十三日的買賣協議及日期為二零二五年十月十五日的補充協議；

(c) 本公司作為借款人與本公司執行董事兼控股股東鄭小燕女士作為貸款人訂立日期為二零二五年六月十六日的貸款融資協議，據此向本公司提供最高60,000,000港元的貸款。該貸款為無抵押，按年利率香港銀行同業拆息加1.2%計息，並須於二零二六年九月三十日償還，惟可由雙方協議延長還款期；及

(d) 本集團全資附屬公司Yett Holdings Limited作為買方與Laurence James Blunt作為賣方訂立日期為二零二四年十月二十三日的股份轉讓協議，據此收購C.J. (UK) Limited（「**CJUK**」）（本公司非全資附屬公司）之330股每股1英鎊的B類普通股，相當於CJUK約24.81%之已發行股份，代價為576,313英鎊（約5,829,000港元）。由於賣方為CJUK之董事，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。完成後，CJUK全部已發行股份由本集團擁有，且CJUK已成為本公司的全資附屬公司。

8. 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
萊坊資產評估有限公司	獨立專業物業估值師

分別於二零二六年十月三十日及二零二六年十月二十六日，上述專業人士已提供其函件及／或報告，以供載入本通函。各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，上述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二零二六年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃之任何資產或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 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，以及特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。

(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室。

(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) 本通函乃以英文及中文編製。除非文義另有所指，否則中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件將於由本通函日期起計14日期間內(包括首尾兩日)於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.continental.com.hk)刊發：

(a) 本公司之組織章程細則；

(b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關目標公司之未經審核財務資料之審閱報告，載於本通函附錄二；

(c) 有關餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；

(d) 估值報告，全文載於本通函附錄五；

(e) 本附錄「7.重大合約」一段所述各重大合約之副本；

(f) 本附錄「8.專業人士及同意書」一段所述之同意書；

(g) 本公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年六月三十日止三個年度之年度報告；及

(h) 本通函。

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)

股東大會通告

茲通告恒和珠寶集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二六年十一月十六日(星期一)上午十一時三十分(或於將於同日同一地點上午十一時正舉行之恒和珠寶集團有限公司股東週年大會結束或續會後隨即)假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓黃埔廳01及02舉行股東大會(「**股東大會**」),藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案(將作為普通決議案提呈):

普通決議案

「**動議**

(a) 謹此批准、追認及確認恒和地產發展有限公司(「**賣方**」,作為賣方)、Cheer Stay (BVI) Limited(作為買方)及本公司(作為賣方擔保人)訂立之日期為二零二六年八月十八日的有條件買賣協議(「**買賣協議**」)(買賣協議註有「A」字樣之副本已提呈股東大會,並由股東大會主席簡簽以資識別),內容有關就總代價(定義見通函)買賣待售股份及待售債務(兩者定義見本公司日期為二零二六年十月三十日之通函(「**通函**」))及其項下分別擬進行之交易;及

(b) 謹此授權本公司任何一名或(如需加蓋本公司之公章(「**公章**」)簽立)任何兩名董事為本公司及代表本公司簽署及簽立(親筆簽署或加蓋公章(如適用))在其認為就買賣協議擬進行之事項及完成而言屬附帶、附屬或與之相關之情況下之一切有關協議、文據、文件及契據,以及作出一切其他行動及事宜,並採取其可能認為屬必要、適宜或權宜之有關行動,以實施買賣協議以及買賣協議項下擬進行之任何其他交易及使之生效,並同意其認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或與之相關之事項(包括有關文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免)。」

承董事會命
恒和珠寶集團有限公司
主席
陳偉立

香港,二零二六年十月三十日

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室

附註:

(1) 任何有權出席股東大會並於會上表決之本公司股東均可委任另一名人士為代表代其出席大會並於會上表決。代表無需為本公司股東。

(2) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人,任何一名該等人士均可親身或委任代表於股東大會上就有關股份表決,猶如其為唯一有權表決者;惟倘多於一名有關聯名持有人親身或委任代表出席股東大會,則就有關股份名列本公司股東名冊首位之上述與會人士方有權就有關股份表決。

(3) 股東填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席股東大會或其任何續會並於會上表決。在該等情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷。

(4) 按代表委任表格所印列之指示填妥及簽署之代表委任表格，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授權書或授權文件副本，必須在可行情況下盡快且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，送達本公司之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)，方為有效。

(5) 為釐定出席股東大會並於會上表決之權利，本公司之股份過戶登記處將於二零二六年十一月十一日(星期三)至二零二六年十一月十六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東大會並於會上表決之資格，所有填妥及簽署的過戶表格連同相關股票務須於二零二六年十一月十日(星期二)下午四時三十分或之前，送達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。

於本通告日期，本公司之執行董事為陳偉立先生、鄭小燕女士、陳慧琪女士、陳美琪女士及黃君挺先生；以及本公司之獨立非執行董事為余嘯天先生，BBS，MBE，太平紳士、陳炳權先生、施榮懷先生，GBS，BBS，太平紳士、張志輝先生及任達榮先生。