
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。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒和珠寶集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買方或承讓人。

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)

主要交易 收購該等物業

本通函所用之所有詞彙具有本通函第1至4頁「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

二零二一年十月二十二日

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 — 該等物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該等臨時協議之條款及條件向相關該等賣方收購該等物業
「該公告」	指	本公司刊發之日期為二零二一年九月一日之公告，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	智財集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	恒和珠寶集團有限公司(股份代號：513)，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	按照該等臨時協議之條款及條件完成收購事項
「條件」	指	該等臨時協議所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價183,500,000港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	二零二一年十月十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「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GEM,並與其並行運作
「該等臨時協議」	指	臨時協議I、臨時協議II、臨時協議III、臨時協議IV、臨時協議V及臨時協議VI之統稱
「臨時協議I」	指	買方與賣方I於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業I之臨時買賣協議
「臨時協議II」	指	買方與賣方II於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業II之臨時買賣協議
「臨時協議III」	指	買方與賣方III於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業III之臨時買賣協議
「臨時協議IV」	指	買方與賣方II於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業IV之臨時買賣協議
「臨時協議V」	指	買方與賣方V於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業V之臨時買賣協議
「臨時協議VI」	指	買方與賣方VI於二零二一年九月一日訂立之有關收購物業VI之臨時買賣協議
「該等物業」	指	物業I、物業II、物業III、物業IV、物業V及物業VI之統稱
「物業I」	指	香港九龍界限街164號地下
「物業II」	指	香港九龍界限街164號一樓

釋 義

「物業III」	指	香港九龍界限街164號二樓及一部分天台
「物業IV」	指	香港九龍界限街164A號地下
「物業V」	指	香港九龍界限街164A號一樓
「物業VI」	指	香港九龍界限街164A號二樓
「相關樓宇」	指	香港九龍界限街164-164A號
「賣方I」	指	金祐置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方II」	指	昌邦有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方III」	指	楊榮華，為一名個人，並為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「賣方V」	指	莊素樺，為一名個人，並為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「賣方VI」	指	余錦遠，為一名個人，並為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「該等賣方」	指	賣方I、賣方II、賣方III、賣方V及賣方VI之統稱
「證券期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股份」	指	本公司之已發行普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「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，並由陳聖澤博士、鄭小燕女士、陳偉立先生及陳慧琪女士（彼等均為本公司執行董事）分別擁有35%、35%、16%及7%
「%」	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

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：

主要交易
收購該等物業

A. 緒言

茲提述日期為二零二一年九月一日之該公告。

董事會函件

根據買方(本公司之全資附屬公司)(作為一方)與五名該等賣方(作為另一方)於二零二一年九月一日訂立的六份該等臨時協議，買方有條件同意向該等賣方購買該等物業，總價為183,500,000港元，須以現金支付。將予收購之該等物業為(i)香港九龍界限街164號地下、一樓、二樓及一部分天台；及(ii)香港九龍界限街164A號地下、一樓及二樓。

由於有關收購事項整體之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)介乎25%至100%，故收購事項共同構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東將須就批准該等臨時協議項下之收購事項之決議案放棄投贊成票。此外，於本通函日期，大股東Tamar Investments持有合計506,339,522股股份(或約本公司於本通函日期已發行股本74.12%)，且其根據上市規則第14.44條已授出收購事項書面批准以代替根據上市規則第14.44條舉行本公司股東大會批准收購事項。本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

本通函旨在向股東提供有關收購事項之進一步資料、有關該等物業之物業估值報告及上市規則規定之該等其他資料。

B. 該等臨時協議

臨時協議I

1. 日期： 二零二一年九月一日
2. 訂約方：
 - (a) 買方；及
 - (b) 賣方I。

賣方I為一間於香港註冊成立之有限公司，並於其主要業務中持有物業I。
賣方I之最終實益擁有人為曾志偉。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方I及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

3. **將予收購之物業：** 香港九龍界限街164號地下（「物業I」）

物業I將按「現狀」基準收購。買方同意購買受其現有租賃規限之物業I。根據租賃協議，當前月租為35,000港元（不包含地租、差餉及管理費）。該租賃於二零二二年五月三十一日到期。

4. **代價：**

買方將就物業I按以下方式支付總金額32,000,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議I之日期支付予賣方I之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方I之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額29,200,000港元將於完成時支付予賣方I之律師。

臨時協議II

1. **日期：** 二零二一年九月一日

2. **訂約方：** (a) 買方；及

(b) 賣方II。

賣方II為一間於香港註冊成立之有限公司，並於其主要業務中持有物業II。賣方II之最終實益擁有人為歐啟光及黃麗虹。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方II及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

董事會函件

3. 將予收購之物業： 香港九龍界限街164號一樓（「物業II」）

物業II將按「現狀」基準收購。買方同意購買受其現有租賃規限之物業II。根據租賃協議，當前月租為28,000港元（包含地租及差餉，但不包含管理費）。該租賃於二零二二年三月三十一日到期。

4. 代價：

買方將就物業II按以下方式支付總金額28,000,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議II之日期支付予賣方II之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方II之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額25,200,000港元將於完成時支付予賣方II之律師。

臨時協議III

1. 日期： 二零二一年九月一日

2. 訂約方：
- (a) 買方；及
 - (b) 賣方III。

賣方III為一名個人。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方III為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

3. 將予收購之物業： 香港九龍界限街164號二樓及一部分天台（「物業III」）

物業III將按「現狀」基準收購。買方同意購買受其現有租賃規限之物業III。根據租賃協議，當前月租為30,000港元（包含地租、差餉及管理費）。該租賃於二零二二年八月三十一日到期。

董事會函件

4. 代價：

買方將就物業III按以下方式支付總金額33,500,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議III之日期支付予賣方III之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方III之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額30,700,000港元將於完成時支付予賣方III之律師。

臨時協議IV

- 1. 日期： 二零二一年九月一日
- 2. 訂約方： (a) 買方；及
(b) 賣方II。
- 3. 將予收購之物業： 香港九龍界限街164A號地下（「物業IV」）

物業IV將按「現狀」基準收購。買方同意購買受其現有租賃規限之物業IV。根據租賃協議，當前月租為43,000港元（包含地租及差餉，但不包含管理費）。該租賃於二零二二年三月三十一日到期。

4. 代價：

買方將就物業IV按以下方式支付總金額32,000,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議IV之日期支付予賣方II之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方II之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額29,200,000港元將於完成時支付予賣方II之律師。

董事會函件

臨時協議V

1. 日期：二零二一年九月一日
2. 訂約方：
 - (a) 買方；及
 - (b) 賣方V。

賣方V為一名個人。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方V為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

3. 將予收購之物業：香港九龍界限街164A號一樓（「物業V」）

物業V將按「現狀」基準收購。買方同意購買受其現有租賃規限之物業V。根據租賃協議，當前月租為23,500港元（不包含地租、差餉及管理費）。該租賃於二零二六年十二月十四日到期。

4. 代價：

買方將就物業V按以下方式支付總金額30,000,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議V之日期支付予賣方V之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方V之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額27,200,000港元將於完成時支付予賣方V之律師。

臨時協議VI

1. 日期：二零二一年九月一日
2. 訂約方：
 - (a) 買方；及
 - (b) 賣方VI。

賣方VI為一名個人。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方VI為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

董事會函件

3. **將予收購之物業：** 香港九龍界限街164A號二樓（「物業VI」）

物業VI將按「現狀」基準收購。賣方VI將於完成時向買方交付物業VI之空置管有權。

4. **代價：**

買方將就物業VI按以下方式支付總金額28,000,000港元：

- (a) 初步訂金500,000港元於臨時協議VI之日期支付予賣方VI之律師（作為保管人）；
- (b) 進一步訂金2,300,000港元於二零二一年九月二十四日或之前支付予賣方VI之律師（作為保管人）；及
- (c) 餘額25,200,000港元將於完成時支付予賣方VI之律師。

代價

就收購事項應付之代價為現金183,500,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後達致，當中已參考（其中包括）該等物業於二零二一年八月三十一日之初步估值183,500,000港元（由獨立專業估值師基於市場法進行）。

完成

各收購事項之完成須待買方已與相關樓宇80%或以上不可分割股份之登記擁有人訂立初步買賣協議，而有關登記擁有人已相應出示及給予妥當的業權方告作實（「條件」）。收購事項並非互為條件。由於該等物業代表相關樓宇的所有不可分割股份，收購事項將僅須待賣方出示及給予妥當的業權即告完成。條件僅可由買方豁免，惟買方無意豁免條件。

收購事項之完成將於二零二一年十二月二十二日或之前作實。對該等物業登記的任何現有法定押記及按揭將於完成日期解除。

C. 收購事項之財務影響

1. 對資產及負債的影響

於完成後，該等物業將由本公司100%擁有，並將持作本集團開發中物業。

於二零二一年六月三十日，本集團的綜合資產淨值約為2,446,000,000港元，而總資產及總負債則分別約為3,718,000,000港元及1,272,000,000港元。根據本通函附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料及假設收購事項已根據該等臨時協議條款於二零二一年六月三十日發生，總資產及總負債將分別增加約300,000港元，並最終，本集團於收購事項完成後的資產淨值並無變動。進一步詳情載於本通函附錄三本集團的未經審核備考財務資料。

2. 對盈利的影響

經考慮將來自該等物業的租金收入，本集團的盈利預期會因收購事項而增加。

D. 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石；(ii)物業投資及發展；(iii)採礦業務；及(iv)投資。

本集團已從事物業投資及發展多年。收購事項符合本集團之整體發展策略。該等物業位於以周邊名校聞名的低密度豪華住宅區。該地塊極具潛力，可重新開發為能為本集團產生溢利之豪華住宅開發項目。根據現有政府租契，該等物業須遵守總建築面積約9,726平方呎之政府租契限制。為重新開發該等物業，本公司計劃申請租賃修改並於租賃修改後按照5.0的容積率將該等物業重新開發為總建築面積約25,270平方呎的豪華住宅開發項目。該等物業將被拆除並將重新開發為擁有16層住宅單位的樓宇（須經政府批准），將用於出售，並增添會所及停車場設施。本公司預期於完成後開始重新開發計劃。該等物業的重新開發預期將於二零二六年第二季完成。重新開發計劃之估計總成本約為548.0百萬港元，而本公司擬透過內部資源、銀行及其他

董事會函件

借貸為重新開發計劃提供資金。董事預期新樓宇容積率及建築面積增加將導致新樓宇總發展價值增加。鑒於總發展價值可能增加，董事預期於相關租賃修改及重新開發後，通過出售新樓宇之住宅單位，收購事項將為本集團帶來令人滿意的收益。

該等臨時協議項下之交易之條款乃按公平基準磋商。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

預期本集團根據該等臨時協議應付之代價將由本集團之內部資源以及銀行及其他借貸提供資金。於總代價183,500,000港元中，預期約110,100,000港元將由內部資源提供資金，而約73,400,000港元之餘額將由銀行借貸提供資金。附帶成本59,100,000港元預期將由內部資源提供資金。

概無董事於該等臨時協議項下之交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准該等臨時協議項下收購事項及交易之董事會會議放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)該等賣方、彼等任何董事及法定代表及／或能對收購事項施加影響之該等賣方之任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或買方層面之任何關連人士之間目前及於過去十二個月內概無任何重大貸款安排。

E. 上市規則之涵義

由於有關收購事項整體之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）介乎25%至100%，故收購事項共同構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知、公告及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東將須就批准該等臨時協議項下之收購事項之決議案放棄投贊成票。此外，於本通函日期，大股東Tamar Investments持有合計506,339,522股股份（或約本公司於本通函日期已發行股本74.12%），且其根據上市規則第14.44條已授出收購事項書面批准以代替根據上市規則第14.44條舉行本公司股東大會批准收購事項。本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

F. 申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，六項該等物業中的五項（即物業I、物業II、物業III、物業IV及物業V（統稱為「**相關物業**」））於收購事項前處於租賃狀態，故根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，相關物業為會產生收益並具有可識別收入來源之資產。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須在本通函中載入前三個財政年度有關相關物業的可識別收入來源的損益表，有關資料須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善並來自有關賬冊及記錄。就本公司而言，該期間涵蓋截至二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日止前三個財政年度（「**有關期間**」）。

經考慮（其中包括）以下因素後，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 儘管本公司多次要求取得有關各相關物業的相關賬冊及記錄，本公司可獲得的資料僅限於各相關物業的現有租賃協議（統稱「**租賃協議**」）。本公司無法通過其他途徑取得相關物業的相關賬冊及記錄或其他財務資料。由於並無該等賬冊及記錄，本公司無法妥為編製相關物業於前三個財政年度之淨收入來源之損益表；

董事會函件

- (b) 就確定相關物業之業權及價值而言，提供相關物業之歷史損益數字對買方而言並無意義，且於釐定收購事項之代價（基於估值報告）時，相關物業之歷史損益與買方無關。由獨立專業估值師評估之該等物業之獨立估值報告載於本通函附錄四；
- (d) 收購事項已獲Tamar Investments不可撤銷及無條件批准，而Tamar Investments為於本通函日期持有合共506,339,522股股份（或約本公司於本通函日期已發行股本之74.12%）之主要股東；及
- (e) 本通函將載有替代披露資料，包括(i)租賃協議之概要，包括每月租金收入；(ii)相關物業於有關期間之估計租金總額；及(iii)相關賣方根據香港特別行政區政府差餉物業估價署公開可得資料就相關物業應付之估計政府地租及差餉。

董事認為，替代披露資料及本通函附錄四所載物業估值報告將向股東提供對收購事項進行適當知情評估所需之足夠資料，因此省略上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定之損益表不會令本通函重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。

聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，條件為本公司須於本通函中披露豁免（包括詳情、理由及替代披露資料）。作為替代披露資料，本公司披露本通函附錄二所載該等物業之未經審核財務資料。

董事會函件

G. 附加資料

收購事項須待條件獲達成或(如適用)獲豁免後，方告完成，因此可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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 參照

代表董事會
主席
陳偉立
謹啟

二零二一年十月二十二日

1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同隨附附註分別披露於本公司截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止財政年度之年報（分別載於第77至326頁、第74至302頁及第82至282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，其鏈接如下：

(a) 二零一九年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1024/ltn20191024048_c.pdf

(b) 二零二零年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1022/2020102200873_c.pdf

(c) 二零二一年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1013/2021101300320_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二一年八月三十一日（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，本集團之尚未償還貸款及其他貸款總額為1,009,425,000港元，其中包括有抵押及有擔保計息銀行貸款900,204,000港元、無抵押及有擔保計息銀行貸款15,000,000港元、應付一名控股股東之無抵押及無擔保免息款項4,818,000港元、應付非控股權益之無抵押、免息及無擔保款項48,786,000港元、應付關連公司之無抵押及無擔保免息款項40,617,000港元以及租賃負債約18,638,000港元。上述計息銀行貸款900,204,000港元乃以(i)本集團之投資物業、若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、發展中物業、無形資產、若干存貨、若干貿易應收款項、若干現金及現金等額，及本公司一間間接附屬公司的所有普通股，以及(ii)由本公司與非控股權益簽立之公司擔保作抵押。於二零二一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1,465,753,000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。於二零二一年八月三十一日營業時間結束時，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，於二零二一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，外幣金額已按於二零二一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

董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零二一年六月三十日（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，計及收購事項之現金流量影響及本集團現時可供動用之財務資源（包括內部產生之資金及目前可用信貸融資），本集團於由本通函刊發日期起計最少未來12個月將有足夠營運資金。

5. 本集團之財務及經營前景

儘管大流行對大部分國家之經濟干擾已開始緩和，惟部分仍面對不明朗因素及波動。在COVID-19 Delta變種病毒之陰霾下，預期市況仍然艱難，復甦走向未明。即使市況起伏不定，預期國內消費將持續穩步溫和增長。本集團加強地方支援及服務之策略將繼續利好本集團適應市場環境轉變。另外，憑藉推行數碼及網上解決方案，本集團將會早著先機，進一步擴大其顧客銷售面，在競爭中脫穎而出。總括而言，即使大流行告一段落，各方面回復正常，惟消費者及市場行為已經改變。我們相信，本集團已為經濟復甦及行業長遠增長做好萬全準備。

物業方面，香港之COVID-19大流行防控工作及持續上升之疫苗注射率已穩定整體房地產市場。儘管商用市場之租金在去年錄得溫和跌幅，惟本集團預料會出現增長勢頭，而經濟復甦將會支持市場需求，推動中至長期之資本值增長。董事認為，收購事項符合本集團的主要業務，並希望在物業投資及開發業務不斷變化的市場環境中，為股東長遠帶來更可觀的回報。

展望未來，本集團投資組合及地理版圖遼闊，加上領先之市場地位，將為可持續增長提供堅實基石。雖然前景仍然未明，外遊未許樂觀，惟管理層對各個業務之增長前景依然樂觀，相信本集團準備就緒捉緊機會，締造長遠增長及股東價值。

該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須就有關該等物業之可識別收入來源及估值於本通函內載入有關期間之損益表及估值（如適用），有關資料須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料已妥善編製，並確保資料來自相關賬冊及記錄。

嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條編製有關相關物業可識別收入來源的損益表須全面取得相關賣方於有關期間的相關賬冊及記錄。然而，儘管本公司多次要求取得有關各相關物業的相關賬冊及記錄，本公司可獲得的資料僅限於租賃協議。本公司無法通過其他途徑取得相關物業的相關賬冊及記錄或其他財務資料。由於並無該等賬冊及記錄，本公司將無法妥為編製相關物業於前三個財政年度之淨收入來源之損益表，以供遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定載入通函內。

聯交所已向本公司授出嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之豁免。

本附錄所載該等物業於有關期間之未經審核財務資料，已由董事根據相關賣方提供予本公司之租賃協議的審閱編製，以作為該等物業損益表之替代（並不代表該等物業之損益表）。因此，其未必能真實而完整地反映該等物業於有關期間之表現。

根據租賃協議，該等物業於有關期間之租金收入總額如下：

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
租金收入總額	1	<u>1,491</u>	<u>1,529</u>	<u>1,914</u>

該等物業各自於有關期間之收益載列如下：

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一九年 千港元 (附註1)	二零二零年 千港元 (附註1)	二零二一年 千港元 (附註1)
租金收入				
物業I	2	–	35	420
物業II	3	336	336	336
物業III	4	357	360	360
物業IV	5	516	516	516
物業V	6	282	282	282
物業VI		無	無	無
		<u>1,491</u>	<u>1,529</u>	<u>1,914</u>

附註：

- 根據租賃協議就該等物業錄得的租金收入總額。
- 於有關期間內，物業I有一份租賃協議。物業I因一份租約被租賃予Liauw Yuen，租賃期為二零二零年六月一日至二零二二年五月三十一日。自租賃期開始之日起，支付予賣方I之月租（不包括地租、差餉及管理費）為35,000港元。
- 於有關期間內，物業II有兩份租賃協議。物業II因一份租約被租賃予Team Fook Aged Home，租賃期為二零一八年四月一日至二零二零年三月三十一日及因另一份租約被租賃予Team Fook Aged Home，租賃期為二零二零年四月一日至二零二二年三月三十一日。自二零一八年四月一日起，支付予賣方II之月租（包括地租及差餉但不包括管理費）為28,000港元。
- 於有關期間內，物業III有三份租賃協議。物業III因一份租約被租賃予Chan Kwok Chung，租賃期為二零一六年九月一日至二零一八年八月三十一日。自二零一六年九月一日起，支付予賣方III之月租（包括地租、差餉及管理費）為28,500港元。物業III因一份租約被租賃予Chan Kwok Chung，租賃期為二零一八年九月一日至二零二零年八月三十一日。自二零一八年九月一日起，支付予賣方III之月租（包括地租、差餉及管理費）為30,000港元。物業III因一份租約被租賃予Chan Lui, Helen，租賃期為二零二零年九月一日至二零二二年八月三十一日。自二零二零年九月一日起，支付予賣方III之月租（包括地租、差餉及管理費）為30,000港元。

5. 於有關期間內，物業IV有兩份租賃協議。物業IV因一份租約被租賃予Team Fook Aged Home，租賃期為二零一八年四月一日至二零二零年三月三十一日，及因另一份租約被租賃予Team Fook Aged Home，租賃期為二零二零年四月一日至二零二二年三月三十一日。自二零一八年四月一日起，支付予賣方II之月租（包括地租及差餉但不包括管理費）為43,000港元。
6. 於有關期間內，物業V有一份租賃協議。物業V因一份租約被租賃予Ping Pong Training Company，租賃期為二零一六年八月一日至二零二六年十二月十四日。自租賃期開始之日起，支付予賣方V之月租（不包括地租、差餉及管理費）為23,500港元。
7. 根據租賃協議，水費、電費及由相關物業直接產生的所有其他支出應由各租戶承擔。
8. 根據香港特別行政區政府差餉物業估價署的公開資料，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日止財政年度，就該等物業已付及應付的地租及差餉總額（就地租及差餉而言，根據租賃協議應由任何相關賣方承擔）估計分別約為184,000港元、189,000港元及183,000港元。

除本公司未能向相關賣方取得的財務資料外，上文所載有關該等物業之財務資料乃採用與本公司截至二零二一年六月三十日止年度之已刊發年報內所載之本集團會計政策大體一致者編製。

董事委聘本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司，以按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協定程序的聘用協定」，就該等物業於有關期間的租金收入執行若干協定程序。

該等程序僅為協助董事評估來自該等物業的租金收入之準確性而進行，並概述如下：

1. 核數師取得由本公司董事所編製於有關期間的未經審核損益表的副本，當中載列有關期間的總租金收入；
2. 核數師取得由本公司董事所編製載列有關期間有關出租人及承租人的名稱、地址、該等物業的租賃期、每月租金及總租金收入的一覽表（「**總租金收入概要**」），並檢閱有關期間總租金收入合計的計算準確性；

3. 從總租金收入概要中，核數師將出租人及承租人的名稱、地址、租賃期及每月租金與相關賣方所提供的各租賃協議副本所載者進行比較；及
4. 從總租金收入概要中，核數師將總租金收入與未經審核損益表所示的收入金額進行比較。

核數師已進行上述載於本公司相關委聘函之協定程序，並根據協定程序向董事匯報事實調查結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函條款，其所報告之事實調查結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。

上述所載之協定程序並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則所進行的核證工作，因此，本公司核數師並不就本通函披露的該等物業未經審核損益表及有關期間的租金收入發出任何核證。

倘本公司核數師進行額外程序或倘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則就該等物業的未經審核損益表進行核證工作，則本公司核數師可能須注意的其他事項應已匯報。

董事認為該等物業於有關期間之租金收入已基於租賃協議及總租金收入概要之資料妥為擬備。經考慮上述有關該等物業未經審核財務資料及本通函附錄四所載物業估值報告的披露，董事認為未能就該等物業於有關期間之收入淨額來源披露損益表並不會導致本通函出現重大不完備、具誤導性或欺騙性的情況。

該等物業之估值

因本公司未能自賣方取得該等物業之估值報告，故並無在本通函內披露該等物業於有關期間各財政年度年結日之估值。然而，已就獨立估值師於二零二一年九月一日對該等物業進行之評估編製物業估值，並載於本通函附錄四。

引言

以下為本集團之說明性未經審核備考綜合資產負債表（「**未經審核備考財務資料**」），乃按照上市規則第4.29段，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，旨在說明建議收購該等物業（「**收購事項**」）對本集團的影響，以供載入本通函。

編製未經審核備考財務資料之目的為說明收購事項對本集團於二零二一年六月三十日之財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。編製未經審核備考財務資料乃僅作說明用途，且由於其性質所然，可能未必如實反映假設收購事項於二零二一年六月三十日或（如適用）任何未來日期已完成之情況下本集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二一年六月三十日止年度之已刊發年報所載的本集團財務報表，以及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

(A) 收購事項後本集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二一年 六月三十日之 未經審核 綜合資產 負債表		備考調整		本集團於 二零二一年 六月三十日 收購事項後之 未經審核 備考綜合 資產負債表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	39,629				39,629
使用權資產	46,863				46,863
投資物業	1,928,300				1,928,300
商譽	8,124				8,124
無形資產	8,234				8,234
採礦權	591,056				591,056
於聯營公司之權益	29,882				29,882
於合營企業之權益	1,042				1,042
以公平值計入其他全面收益之金融資產	37,945				37,945
以公平值計入損益之金融資產	11,370				11,370
長期應收款項	-				-
遞延稅項資產	2,728				2,728
	<u>2,705,173</u>				<u>2,705,173</u>
流動資產					
發展中物業	335,843	183,500	59,050		578,393
存貨	214,417				214,417
貿易應收款項	99,943				99,943
預付款項、按金及其他應收款項	10,509				10,509
以公平值計入損益之金融資產	12,185				12,185
現金及現金等額	340,207	(183,500)	(59,050)	319	97,976
	<u>1,013,104</u>				<u>1,013,423</u>

	本集團於 二零二一年 六月三十日之 未經審核 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	本集團於 二零二一年 六月三十日 收購事項後之 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債					
貿易應付款項	67,725				67,725
其他應付款項及應計費用	119,273			319	119,592
合約負債	720				720
銀行及其他貸款	707,010				707,010
租賃負債	4,162				4,162
應付關聯公司款項	7,225				7,225
應付合營企業款項	1,036				1,036
稅項撥備	3,034				3,034
	<u>910,185</u>				<u>910,504</u>
流動資產淨值	<u>102,919</u>				<u>102,919</u>
總資產減流動負債	2,808,092				2,808,092
非流動負債					
銀行及其他貸款	129,200				129,200
租賃負債	15,167				15,167
應付關聯公司款項	33,011				33,011
控股股東提供之貸款	4,802				4,802
應付非控制權益款項	48,785				48,785
遞延稅項負債	130,619				130,619
	<u>361,584</u>				<u>361,584</u>
資產淨值	<u>2,446,508</u>				<u>2,446,508</u>

(B) 收購事項後本集團之未經審核備考綜合資產負債表之附註

- 1) 本集團於二零二一年六月三十日之綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止年度之已刊發年報。
- 2) 有關調整指收購該等物業之代價。於總代價183,500,000港元中，預期約110,100,000港元將由內部資源提供資金，而約73,400,000港元之餘額將由建議銀行借貸提供資金，其於本通函日期並未執行。於收購事項後，為編製本集團未經審核備考資料，假設代價以本集團之現金及銀行餘額結算。購買該等物業之代價載列如下。

千港元

收購該等物業之代價：

物業I	32,000
物業II	28,000
物業III	33,500
物業IV	32,000
物業V	30,000
物業VI	28,000

183,500

本集團擬將所收購的該等物業重新開發為可供出售之住宅物業，因此所收購的該等物業被分類為發展中物業。

- 3) 有關調整指收購事項直接應佔之附帶成本59,050,000港元，包括(i)估計印花稅55,050,000港元以及(ii)法律及專業費用及代理費約4,000,000港元（假設以本集團之現金及銀行餘額結算）。
- 4) 有關調整反映出就該等物業確認來自租戶的租金按金約319,000港元，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。根據該等臨時協議，賣方須於收購事項完成後就該等物業將來自租戶的租金按金轉至本集團。
- 5) 概無作出調整以反映本集團於二零二一年六月三十日後的任何買賣結果或其他交易。

申報會計師就本集團未經審核備考財務資料出具的報告

以下為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本集團之未經審核備考財務資料出具之報告全文，乃僅為載入本通函而編製。



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 貴公司日期為二零二一年十月二十二日內容有關建議收購該等物業的100%權益（「收購事項」）的通函（「通函」）附錄三第III-1至III-4頁所載於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。 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III-1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明收購事項對 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零二一年六月三十日止年度的綜合財務報表（已就此刊發獨立核數師報告）。

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控制

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控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，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，我們概不保證收購事項於二零二一年六月三十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

二零二一年十月二十二日



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

敬啟者：

九龍九龍城界限街164-164A號（「該物業」）之估值

吾等遵照恒和珠寶集團有限公司（下稱「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，吾等確認曾作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二一年九月一日（「估值日」）現況下之市值之意見，作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（二零二零年）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零二零年環球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「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按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

「資產的估計交換價格，不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不因任何一方的直接結果而對任何一方應支付的任何稅款進行調整交易。」

市價為於估值日可在市場上合理獲得最可能的價格並符合市值定義。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何僅面向特定擁有人或買方提供的價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（二零二零年）》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零二零年環球標準》所載的規定。

吾等的估值是基於100%的該物業的租賃權益。

估值方法

吾等的估值是使用適當的估值方法和經吾等的專業人士進行判斷。在吾等的估值中，吾等採納了的市場法參照最近在公開市場上提供的市場銷售證據。吾等已對吾等的估值進行了適當的調整以反映該物業與該等可資比較物業之間特徵差異。吾等已假設該物業會按照 貴公司提供之建議發展計劃完成，並已就該計劃取得一切相關批准，可於估值日即時佔用。吾等亦已考慮發展成本，包括 貴公司提供之建築成本、融資成本、專業費用及妥為反映與發展該物業相關風險之發展商溢利。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為方耀明（FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS註冊估值師）。吾等確認該估值師符合香港測量師學會物業估值準則及皇家特許測量師學會估值—環球標準的規定，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值的技巧與理解。

吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。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

吾等於估值已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。貴公司擬按照該物業須遵守之相關契諾及／或限制（包括分區計劃大綱圖及政府租契，更詳細說明請見下文）重新開發該物業。根據貴公司提供之資料，現有住宅單位將被拆卸。現有針對該物業之已註冊建築命令所涉整改工程將於現有住宅單位被拆卸後得到處理。因此，吾等並無考慮建築命令，以及瑕疵對該物業價值及安全之影響。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴貴公司提供之資料。吾等接納所獲提供關於建議發展計劃、建築成本估算、法定通告、地役權、土地年期等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或該物業之任何（或任何表面）估用人向吾等所提供（不論為以書面或口頭方式）或業權登記冊上所載與該物業有關之任何資料（包括其譯本）是否正確。吾等假設有關資料為完備及正確。

視察

吾等已由方耀明先生（FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS註冊估值師）於二零二一年九月一日視察該物業。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值假設該物業於估值日之外部及內部裝修狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業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、水災及正常水位上升）按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等已依賴提供予吾等之面積。吾等亦已假設所獲提供文件顯示之量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。此外，吾等已按照香港測量師學會頒佈之量度作業守則第一版（一九九九年三月）（於二零一四年七月一日增補）量度認可建築圖則內之樓面面積。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無發現任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值基準乃該物業之維修及狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損壞，設施狀況亦令人滿意。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

估值假設

吾等已假設該物業之擁有人於繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。

責任限制

吾等對任何因本估值而產生或與此相關之直接損失或損害限於50,000,000港元（無論是由於疏忽還是違約或其他）。吾等對於任何間接或間接損失或溢利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吾等的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。他們將沒有一定針對萊坊之個人審慎責任和任何損失索賠。

本報告對於收件者所指的特定目的為機密。可以將其披露於其他專業顧問以協助收件者所指的特定目的，但收件者不得將報告披露於任何其他人士。未經吾等的書面許可，本報告和估值之全部或任何部分，任何參考資料包含在任何文件、通函或聲明，均不得以任何硬拷貝或電子形式（包括在任何網站上）發佈。

根據吾等之標準守則，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損失或溢利損失向任何第三方負責。

於吾等之估值中，吾等已根據吾等於估值日可得之資料及數據編製估值。現時市況受多項政策及法規影響，越見複雜之社會運動及國際貿易緊張地緣政治局勢亦為房地產市場帶來更大波動。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，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

除另有指明外，本估值內所有貨幣數字均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

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
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

估值及諮詢部高級董事
FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS
註冊估值師
方耀明

估值及諮詢部高級董事
MHKIS MRICS RICS
註冊估值師
黃嘉詠

謹啟

二零二一年十月二十二日

附註：方耀明先生為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾15年之豐富經驗。

黃嘉詠女士為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有逾16年之豐富經驗。

估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月一日現況下 之市值
九龍九龍城界限街 164-164A號	界限街164-164A號位於界限街 南側與九龍九龍城喇沙利道交 界。此乃一幅地盤面積約5,054 平方呎(或470平方米)之地塊。 該物業之上現有兩幢住宅樓， 總實用面積約9,432平方呎。此 兩幢現有樓宇於一九五五年落 成。	誠如 貴公司所告知， 該物業之上之 現有住宅樓有多項 租約。	183,500,000港元 (一億八千三百 五十萬港元)
九龍內地段第2097號 H段餘段及H段 第5分段 (「該等地段」)	物業權益包括整個九龍內地段 第2097號H段餘段及H段第5分 段。 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。	於估值日，界限街 164A號2樓現時空置， 餘下單位按不同租約 出租，每月租金總額 約為159,500港元。 最後到期日期為 二零二六年 十二月十四日。 根據現有的政府 租契限制，該物業可 重新開發為一幢 住宅樓，總樓面面積 約9,726平方呎。	

附註：

- (1) 根據從土地註冊署取得之紀錄及 貴公司提供之資料，該物業於估值日之登記擁有人如下：

地段編號	地址	擁有人
KIL 2097 S.H RP	界限街164號地下	金祐置業有限公司
	界限街164號1樓	昌邦有限公司
	界限街164號2樓	楊榮華
KIL 2097 S.H ss.5	界限街164A號地下	昌邦有限公司
	界限街164A號1樓	莊素樺
	界限街164A號2樓	余錦遠

- (2) 市值之明細如下：

地段編號	地址	市值
KIL 2097 S.H RP	界限街164號地下	32,000,000港元
	界限街164號1樓	28,000,000港元
	界限街164號2樓	33,500,000港元
KIL 2097 S.H ss.5	界限街164A號地下	32,000,000港元
	界限街164A號1樓	30,000,000港元
	界限街164A號2樓	28,000,000港元
總計		183,500,000港元

- (3) 根據 貴公司提供之資料，該物業於二零二一年九月一日由智財集團有限公司購入，總代價為183,500,000港元。
- (4) 於吾等近期查冊時，針對該物業之已登記產權負擔如下：

九龍內地段第2097號H段餘段(界限街164號)

- a) 日期為一九六八年十月二日之大廈公契((附圖則)(註冊摘要編號：UB649128)。
- b) 日期為二零零七年十一月二日之履約證明書(註冊摘要編號：07121402370292)。
- c) 以全數款項為限、以中國銀行(香港)有限公司為受益人、日期為二零一四年五月三十日之按揭(註冊摘要編號：14061700370070)。(僅限2樓)

九龍內地段第2097號H段第5分段(界限街164A號)

- a) 日期為一九五七年六月二十一日之契約(註冊摘要編號:UB263111)。
 - b) 日期為二零零七年十一月二日之履約證明書(註冊摘要編號:07121402370292)。
 - c) 以全數款項為限、以香港華人財務有限公司為受益人、日期為二零一一年十月十八日之法定押記／按揭(註冊摘要編號:11102100910021)。(僅限2樓)
- (5) 該物業於何文田分區計劃大綱圖編號S/K7/24中「住宅(乙類)」地帶內。
- (6) 該物業之用途及發展受九龍內地段第2097號之政府租契監管。務請注意整份文件，惟以下條件尤為相關：
- 「.....承租人及彼等之分配或任何其他一名或多名人士在未經女皇、繼承人、繼任者、或安排書面批示正式獲授權代行之上述香港殖民地總督或其他人士事先發牌之情況下，於批租存續期內下不得且不會於上述物業或其任何部分內或其上用於、從事或進行黃銅、屠宰、製皂、製糖、皮革、熔脂、油料、售肉、蒸餾、食物供應或旅管、冶鐵、清廁、垃圾處理或任何其他高噪音或厭惡性行業貿易或業務.....」
- (7) 基於現有政府租契限制的估計重新開發成本約為65,000,000港元，包括專業費用、融資及行政成本以及或然項目。
- (8) 於估值日，在現有政府租契限制下，該物業於完成時之估計總發展價值約為304,000,000港元。
- (9) 於吾等之估值中，吾等已假設：—
- (i) 該物業之登記擁有人乃屬法律上及實益擁有人，有權不受限制佔用、出租、按揭及重新開發該物業。
 - (ii) 該物業計劃重新開發為一幢高檔住宅樓。吾等假設已取得所有規劃及建築許可及批文。
 - (iii) 建議發展計劃符合相關規劃及樓宇條例及指引。
- (10) 根據 貴公司提供之建議發展計劃，將以地價申請租賃修改。於租賃修改後，該物業將按照5.0的容積率重新開發為單一一幢16層住宅樓(經政府批准)，總樓面面積約25,270平方呎。建議發展項目預期於二零二六年第二季完成。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，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十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：

本公司股份之權益

董事姓名	個人權益	本公司之普通股數目		總計	佔本公司 全部已發行 股份 概約百分比
		公司權益	相關權益		
陳偉立（「陳先生」）	270,000	–	3,000,000 (附註(ii))	3,270,000	0.48%
陳聖澤（「陳博士」）	–	506,339,522 (附註(i))	–	506,339,522	74.12%
鄭小燕（「鄭女士」）	–	506,339,522 (附註(i))	–	506,339,522	74.12%
陳慧琪（「陳女士」）	–	–	3,000,000 (附註(ii))	3,000,000	0.44%
陳炳權	20,000	–	–	20,000	0.003%
任達榮	240,000	–	2,000,000 (附註(ii))	2,240,000	0.33%
黃君挺	–	–	3,000,000 (附註(ii))	3,000,000	0.44%

附註：

- (i) 該等權益由Tamar Investments持有，該公司由陳博士、鄭女士、陳先生及陳女士分別擁有35%、35%、16%及7%權益。陳先生、陳博士及鄭女士亦為Tamar Investments Group Limited之董事。
- (ii) 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，其於下文進一步詳述。

根據本公司於二零一零年七月十三日採納之購股權計劃所授出之購股權權益

董事姓名	於最後實際 可行日期之 尚未行使 購股權數目	授出日期	行使期	行使價
陳偉立	1,000,000	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	1.38港元
	1,000,000	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	2.45港元
	1,000,000	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	1.49港元
陳慧琪	1,000,000	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	1.38港元
	1,000,000	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	2.45港元
	1,000,000	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	1.49港元
任達榮	1,000,000	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	2.45港元
	1,000,000	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	1.49港元
黃君挺	1,000,000	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	1.21港元
	1,000,000	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	2.45港元
	1,000,000	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	1.49港元

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	16.00%
	陳聖澤	個人	35	35.00%
	鄭小燕	個人	35	35.00%
	陳慧琪	個人	7	7.00%

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。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年六月三十日（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。

概無董事於任何在本通函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。

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任何並非於一年內到期或不可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

於最後實際可行日期，除執行董事陳聖澤博士於在香港從事物業投資及在中國四川省和印尼從事黃金開採活動的相同業務之公司中持有權益及擔任董事外，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。

3. 重大合約

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

- 豐利集團有限公司（本公司之全資附屬公司，作為買方）與一名獨立第三方（作為賣方）訂立的日期為二零二一年二月四日的臨時買賣協議，內容有關以總代價65,000,000港元收購一間公司的全部已發行股本及股東貸款，該公司的主要資產為九龍赫德道19—23號夏蕙閣地下A號舖（包括其天井A）及B號舖以及一樓A、B、C、D、E、F及G號辦公室及H號辦公室（包括其附屬平台），建築面積約為5,100平方英尺；及
- 該等臨時協議。

4. 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（「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
萊坊測量師行有限公司	獨立專業物業估值師

於本通函日期，各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，各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二零二一年六月三十日（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。

5. 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) 於最後實際可行日期，就董事所知，本集團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。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

6. 展示文件

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

- 本公司之組織章程細則；
- 董事會函件；
- 有關該等物業之未經審核財務資料報告，全文載於本通函附錄二；
- 有關本集團於收購事項完成後之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- 萊坊測量師行有限公司就該等物業出具的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- 本附錄「3.重大合約」一段所述各重大合約之副本；

- 本附錄「4.專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日止三個年度之年度報告；及
- 本通函。