
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)

主要及關連交易

- (1) 出售於灣仔道一項重建物業中之
25% 間接權益；
- (2) 收購於昌華街一項重建物業中之
90% 間接權益；
- (3) 就灣仔道及昌華街重建物業
成立合營企業；及
- (4) 償還公司股東貸款之建議
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10至第34頁。

恒和珠寶集團有限公司將於二零一八年十二月十七日（星期一）上午十一時三十分（或恒和珠寶集團有限公司於同日上午十一時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或延會後儘快）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，儘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。

二零一八年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件.....	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業公司集團(EQUAL GLORY)之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業(EQUAL GLORY)之物業估值	IV-1
附錄五 — 物業(ONTRACK)之物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-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：

「收購事項(Equal Glory)」	指	根據該協議之條款及條件，建議由買方(Equal Glory)向賣方(Equal Glory)收購待售股份(Equal Glory)及待售貸款(Equal Glory)
「該協議」	指	賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory) (本公司之全資附屬公司)、賣方(Ontrack) (本公司之全資附屬公司)、買方(Ontrack)、Tamar Investments (作為賣方(Equal Glory)及買方(Ontrack)妥為履行於該協議下之義務之擔保人)及本公司 (作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)妥為履行於該協議下之義務之擔保人)所訂立日期為二零一八年十月二十九日之買賣協議 (視文義所允許，經修訂及重列契據修訂及重列)，內容有關該等交易
「修訂及重列契據」	指	賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory) (本公司之全資附屬公司)、賣方(Ontrack) (本公司之全資附屬公司)、買方(Ontrack)、Tamar Investments (作為買方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人)、陳博士 (作為賣方(Equal Glory)妥為履行義務之擔保人)及本公司 (作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人)所訂立日期為二零一八年十一月二日之修訂及重列契據，以修訂及重列該協議之若干條款，其作用乃Tamar Investments將擔保買方(Ontrack)履約，以及陳博士將擔保賣方(Equal Glory)履約
「該等公告」	指	本公司所刊發日期為二零一八年十月二十九日及二零一八年十一月二日之公告，內容有關該協議

釋 義

「聯繫人」	指	定義見上市規則第十四A章
「銀行借貸(Equal Glory)」	指	物業公司集團(Equal Glory)結欠銀行債權人（其已就收購物業公司集團(Equal Glory)及／或實行發展項目(Equal Glory)授出財務融資及融通）之未償還財務借貸及債務（包括所有未償還本金額及應計未付利息）
「銀行借貸(Ontrack)」	指	物業公司集團(Ontrack)結欠銀行債權人（其已就收購物業公司集團(Ontrack)及／或實行發展項目(Ontrack)授出財務融資及融通）之未償還財務借貸及債務（包括所有未償還本金額及應計未付利息）
「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：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
「公司股東貸款」	指	根據本公司（作為借款人）與Tamar Investments（作為貸款人）就本公司獲授之為數350,000,000港元貸款融資所訂立日期為二零一七年九月二十五日之貸款協議，本公司結欠之未償還債務（以本金、利息或其他形式）。該等貸款融資為無抵押，按年利率1.5%計息及須於二零二零年九月二十四日償還
「完成」	指	按照該協議之相關條款及條件完成出售事項(Ontrack)或收購事項(Equal Glory)（視情況而定）

釋 義

「完成日期」	指	按照該協議之條款及條件落實完成出售事項(Ontrack)或收購事項(Equal Glory)當日，即該等條件之最後一項達成或獲豁免（如適用）之日後第五(5)個營業日，或訂約各方可就該等目的書面協定之其他日期
「該等條件」	指	該協議所載及本通函董事會函件「1.4 先決條件」一段所列完成之先決條件
「關連人士」	指	定義見上市規則第十四A章
「代價（收購事項）」	指	根據該協議買方(Equal Glory)就待售股份(Equal Glory)及待售貸款(Equal Glory)應付賣方(Equal Glory)之總代價
「代價（收購事項）調整」	指	按照該協議之條款，將參照物業公司集團(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時之流動資產或虧絀淨值之90%對代價（收購事項）作出之調整
「代價（出售事項）」	指	根據該協議買方(Ontrack)就待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)應付賣方(Ontrack)之總代價
「代價（出售事項）調整」	指	按照該協議之條款，將參照物業公司集團(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時之流動資產或虧絀淨值之25%對代價（出售事項）作出之調整
「發展項目(Equal Glory)」	指	重建物業(Equal Glory)並於其後將之出售

釋 義

「發展項目(Ontrack)」	指	重建物業(Ontrack)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項(Ontrack)」	指	根據該協議之條款及條件，建議由賣方(Ontrack)向買方(Ontrack)出售待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)
「陳博士」	指	本公司執行董事陳聖澤博士
「經擴大集團」	指	本公司及其於收購事項(Equal Glory)及出售事項(Ontrack)完成後之附屬公司
「股東大會」	指	本公司將於二零一八年十二月十七日上午十一時三十分(或恒和珠寶集團有限公司於同日上午十一時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或延會後儘快)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，以考慮並酌情批准該等交易，大會通告載於本通函末
「本集團」	指	本公司及其現時之附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會，由獨立非執行董事余嘯天先生， <i>BBS, MBE</i> ， <i>太平紳士</i> 、陳炳權先生、施榮懷先生， <i>BBS</i> ， <i>太平紳士</i> 及張志輝先生組成

釋 義

「獨立財務顧問」或 「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則及適用法例無須就該等交易放棄表決權之股東
「初步代價（收購事項）」	指	相等於一筆295,680,000港元（相當於收購事項(Equal Glory)直接訂約各方所協定物業(Equal Glory)之價值）減於收購事項(Equal Glory)完成時之銀行借貸(Equal Glory)之款項之90%之金額
「初步代價（出售事項）」	指	相等於一筆1,219,200,000港元（相當於出售事項(Ontrack)直接訂約各方所協定物業(Ontrack)之價值）減於出售事項(Ontrack)完成時之銀行借貸(Ontrack)之款項之25%之金額
「合營企業(Equal Glory)」	指	根據合營企業(Equal Glory)協議將由買方(Equal Glory)與Plenty Business於收購事項(Equal Glory)完成時成立之合營企業，單一目的為進行及實行發展項目(Equal Glory)
「合營企業(Equal Glory) 協議」	指	買方(Equal Glory)、本公司（作為買方(Equal Glory)之擔保人）、Plenty Business、Plenty Business之最終實益擁有人（於聯交所上市，作為Plenty Business之擔保人）及物業公司(Equal Glory)將於收購事項(Equal Glory)完成時就物業公司(Equal Glory)及發展項目(Equal Glory)訂立之股東協議
「合營企業(Equal Glory) 成立」	指	成立合營企業(Equal Glory)

釋 義

「合營企業(Ontrack)」	指	根據合營企業(Ontrack)協議將由賣方(Ontrack)與買方(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時成立之合營企業，單一目的為進行及實行發展項目(Ontrack)
「合營企業(Ontrack)協議」	指	賣方(Ontrack)、本公司（作為賣方(Ontrack)之擔保人）、買方(Ontrack)、Tamar Investments（作為買方(Ontrack)之擔保人）及物業公司(Ontrack)將於出售事項(Ontrack)完成時就物業公司(Ontrack)及發展項目(Ontrack)訂立之股東協議
「合營企業(Ontrack)成立」	指	成立合營企業(Ontrack)
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月二十六日，在刊印本通函前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零一九年三月三十一日，或該協議訂約各方可書面協定之較後日期
「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GEM，並與其並行運作
「Plenty Business」	指	Plenty Business Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為擁有物業公司(Equal Glory) 10%權益之股東。其為合營企業(Equal Glory)協議之訂約方，為一間投資控股公司
「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

釋 義

「物業公司(Equal Glory)」	指	Equal Glory Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方(Equal Glory)及Plenty Business分別擁有90%及10%權益。其為合營企業(Equal Glory)協議之訂約方，為一間投資控股公司
「物業公司集團(Equal Glory)」	指	物業公司(Equal Glory)及其附屬公司
「物業公司集團(Ontrack)」	指	物業公司(Ontrack)及其附屬公司
「物業公司(Ontrack)」	指	Ontrack Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方(Ontrack)之全資附屬公司。其為合營企業(Ontrack)協議之訂約方，為一間投資控股公司
「物業(Equal Glory)」	指	位於長沙灣昌華街7、7A、9及9A號之土地及物業，目前由物業公司集團(Equal Glory)持有
「物業(Ontrack)」	指	位於香港灣仔道232號之土地及物業權益，目前由物業公司集團(Ontrack)持有
「買方(Equal Glory)」	指	Radiant Achieve Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。其為一間投資控股公司，為該協議及合營企業(Equal Glory)協議各自之訂約方
「買方(Ontrack)」	指	Luminous Fortune Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由執行董事陳博士、鄭小燕女士及陳偉立先生間接擁有。其為一間投資控股公司，為該協議及合營企業(Ontrack)協議各自之訂約方

釋 義

「待售貸款(Equal Glory)」	指	物業公司集團(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時結欠物業公司(Equal Glory)股東（即賣方(Equal Glory)及Plenty Business）或彼等之聯繫人（如有）之未償還貸款及債務之90%
「待售貸款(Ontrack)」	指	物業公司集團(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時結欠賣方(Ontrack)或其聯繫人（如有）之未償還貸款及債務之25%
「待售股份(Equal Glory)」	指	相當於物業公司(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時之全部已發行股本90%之物業公司(Equal Glory)已發行及繳足普通股
「待售股份(Ontrack)」	指	相當於物業公司(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時之全部已發行股本25%之物業公司(Ontrack)已發行及繳足普通股
「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）
「股份」	指	本公司之已發行普通股
「股東」	指	本公司之股東
「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，由本公司執行董事陳博士、鄭小燕女士及陳偉立先生全資擁有。其為一間投資控股公司，為該協議及合營企業(Ontrack)協議各自之訂約方

釋 義

「該等交易」	指	該協議下之交易，包括按照該協議進行之出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立、合營企業(Equal Glory)成立及償還公司股東貸款之統稱
「賣方(Equal Glory)」	指	Fairy Tale International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳博士全資擁有。其為該協議之訂約方，為一間投資控股公司
「賣方(Ontrack)」	指	Globe Deal Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。其為一間投資控股公司，為該協議及合營企業(Ontrack)協議各自之訂約方



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：

主要及關連交易

- (1) 出售於灣仔道一項重建物業中之
25%間接權益；**
- (2) 收購於昌華街一項重建物業中之
90%間接權益；**
- (3) 就灣仔道及昌華街重建物業
成立合營企業；及**
- (4) 償還公司股東貸款之建議**

緒言

於二零一八年十月二十九日（交易時段後），賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory)（本公司之全資附屬公司）、賣方(Ontrack)（本公司之全資附屬公司）、買方(Ontrack)、Tamar Investments（作為賣方(Equal Glory)及買方(Ontrack)根據該協議妥為

董事會函件

履行義務之擔保人)及本公司(作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人)就該等交易訂立該協議。該協議項下之該等交易涉及出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立、合營企業(Equal Glory)成立及償還公司股東貸款。

於二零一八年十一月二日(交易時段後),賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory)(本公司之全資附屬公司)、賣方(Ontrack)(本公司之全資附屬公司)、買方(Ontrack)、Tamar Investments(作為買方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人)、陳博士(作為賣方(Equal Glory)妥為履行義務之擔保人)及本公司(作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人)訂立修訂及重列契據,以修訂及重列該協議之若干條款,其作用乃Tamar Investments將擔保買方(Ontrack)履約,以及陳博士將擔保賣方(Equal Glory)履約。除上述修訂外,該協議之所有其他重要條款將維持不變,且於各方面仍具有十足效力及作用。

根據上市規則第十四章,出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立及合營企業(Equal Glory)成立構成本公司之主要交易,須遵守上市規則第十四章下之通知、公告及股東批准規定。根據上市規則第十四A章,出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)及合營企業(Ontrack)成立構成本公司之不獲豁免關連交易。

本通函旨在向股東提供有關該等交易之相關資料以及召開股東大會以就該等交易徵求獨立股東之必要批准之通告。

獨立董事委員會已告成立,由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*及張志輝先生組成,以就該等交易向獨立股東提供意見,並就如何於股東大會上表決向獨立股東提供推薦意見。力高企業融資已獲委任為獨立財務顧問,以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

董事會將於股東大會上恭迎股東，會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准該等交易。

A. 該協議下之該等交易

1. 出售事項(Ontrack)

1.1 出售事項(Ontrack)之直接訂約方

- (a) 賣方(Ontrack)－Globe Deal Investments Limited (作為賣方)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。
- (b) 買方(Ontrack)－Luminous Fortune Limited (作為買方)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股，由執行董事陳博士、鄭小燕女士及陳偉立先生間接擁有，因此屬本公司之關連人士。
- (c) 賣方(Ontrack)擔保人－本公司 (作為賣方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人)。
- (d) 買方(Ontrack)擔保人－Tamar Investments (作為買方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人)，為本公司之控股股東及關連人士。

1.2 資產

根據該協議，賣方(Ontrack)將向買方(Ontrack)出售及出讓：

- (a) 待售股份(Ontrack)，相當於物業公司(Ontrack)全部已發行股本之25%及
- (b) 待售貸款(Ontrack)，相當於物業公司集團(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時結欠賣方(Ontrack)或其聯繫人之所有貸款及債務之25%。

董事會函件

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Ontrack)結欠賣方(Ontrack)及其聯繫人之所有貸款及債務之未償還本金額約為301,483,000港元。於出售事項(Ontrack)完成後，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將按彼等於物業公司(Ontrack)之股權比例於物業公司集團(Ontrack)結欠之未償還貸款及債務中擁有權益。

物業公司集團(Ontrack)之主要資產為物業(Ontrack)。物業(Ontrack)為一幅位於香港灣仔道232號之土地。

1.3 代價(出售事項)

待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)之代價(出售事項)將相等於初步代價(出售事項)之金額，並可於出售事項(Ontrack)完成時作出代價(出售事項)調整。

初步代價(出售事項)金額相等於一筆1,219,200,000港元減於出售事項(Ontrack)完成時之銀行借貸(Ontrack)之款項之25%。該筆1,219,200,000港元款項相當於出售事項(Ontrack)直接訂約各方所協定物業(Ontrack)之價值。其等同於本集團所委聘獨立專業估值師評估於二零一八年九月三十日之物業(Ontrack)市值約1,270,000,000港元之96%。遵照上市規則提供之物業(Ontrack)估值報告載於本通函附錄五。

在達致初步代價(出售事項)之金額時，於出售事項(Ontrack)完成時之銀行借貸(Ontrack)將從有關金額扣除，原因為其於出售事項(Ontrack)完成後將仍屬物業公司集團(Ontrack)之未償還負債。基於二零一八年九月三十日銀行借貸(Ontrack)之未償還本金額(未計利息)472,000,000港元計算，初步代價(出售事項)估計約為186,800,000港元。於出售事項(Ontrack)完成時之初步代價(出售事項)最終金額將基於銀行借貸(Ontrack)於完成日期營業時間結束時之實際金額(包括所有當時應計未付之利息)釐定。

董事會函件

代價（出售事項）之金額將進一步參照代價（出售事項）調整作出調整，以計及物業公司集團(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時之流動資產或虧絀淨值之25%。物業(Ontrack)、銀行借貸(Ontrack)以及物業公司集團(Ontrack)結欠賣方(Ontrack)或其聯繫人之未償還貸款及債務之價值將不計入物業公司集團(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時之流動資產或虧絀淨值。將會就此目的編製並於出售事項(Ontrack)完成後審核物業公司集團(Ontrack)之完成賬目，以核實調整數額，差額將由相關訂約方按照該協議以現金彌補／退還。由於物業公司集團(Ontrack)並無其他重大流動資產與負債，故不會作出重大調整。

於出售事項(Ontrack)完成時，本集團應收之初步代價（出售事項）（經計及代價（出售事項）調整（如有）後）將與下文C節所述之公司股東貸款還款抵銷。基於物業公司集團(Ontrack)經審核完成賬目之最終調整數額應由賣方(Ontrack)（如為負數）或買方(Ontrack)（如為正數）於出售事項(Ontrack)完成後按照該協議以現金支付。本集團收取之現金調整款項用作本集團之營運資金。

1.4 先決條件

出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)（見下文第2節）須待以下該等條件達成或（如適用）獲豁免後，方可完成：

- (a) 買方(Equal Glory)滿意對物業公司集團(Equal Glory)事務（包括物業(Equal Glory)之業權及物業公司集團(Equal Glory)並無結欠任何其他人士之重大尚未披露債務或負債）之盡職調查；
- (b) Plenty Business已簽立及交付一項豁免，以豁免及放棄其有關該等交易任何限制或條件之權利（包括任何優先購買權）；
- (c) 本公司已於二零一八年十一月二十九日（或本公司同意之其他日期）或之前刊發及寄發有關該等交易之通函；

董事會函件

- (d) 獨立股東正式通過決議案批准該等交易；
- (e) 訂約各方概無獲悉聯交所表示股份之上市地位將會或可能因任何源自該等交易之理由而遭撤銷或反對；
- (f) 物業公司集團(Ontrack)或物業公司集團(Equal Glory)並無出現重大不利變動，繼而可能對物業公司集團(Ontrack)或物業公司集團(Equal Glory)之財務狀況、業務、資產與財產（包括其對及於物業(Ontrack)或物業(Equal Glory)中之業權權益及權利）或經營業績造成重大不利影響；
- (g) 賣方(Ontrack)及賣方(Equal Glory)作出之陳述及保證於所有重大方面均屬真實及準確且無誤導成份；
- (h) 銀行借貸(Ontrack)及銀行借貸(Equal Glory)下相關銀行債權人就該等交易完成作出一切所需同意及批准且（如相關）有關同意及批准成為無條件；及
- (i) 物業(Ontrack)及物業(Equal Glory)之完整估值報告已按照上市規則編製，顯示該等物業之市值分別不少於1,270,000,000港元及308,000,000港元。

買方(Equal Glory)可豁免該等條件中(a)、(f)及(g)項任何條件（以與收購事項(Equal Glory)有關者為限），而買方(Ontrack)可豁免該等條件中(f)及(g)項任何條件（以與出售事項(Ontrack)有關者為限）。該等條件中之(c)項不可豁免，惟本公司可全權酌情將達成該等條件中(c)項之限期延遲至其全權決定之較後日期。儘管如此，倘豁免任何該等條件將會或可能導致該協議任何訂約方、物業公司集團(Equal Glory)或物業公司集團(Ontrack)違反彼等（視情況而定）各自須遵守之任何監管規定，則不得豁免任何該等條件（或倘已豁免，則該豁免將屬無效）。

董事會函件

倘任何該等條件未能於最後截止日期（即二零一九年三月三十一日）或之前達成或（如適用）獲豁免，則該協議將自動終止，在此情況下，訂約各方於該協議下之所有權利及義務將告終止，且不得向其他訂約方提出任何申索。

於最後實際可行日期，該等條件中之(b)及(i)項已經達成。

1.5 完成出售事項(Ontrack)

出售事項(Ontrack)將於該等條件之最後一項達成或獲豁免（如適用）之日後第五(5)個營業日（或訂約各方可就此書面協定之其他日期）完成。

根據該協議，除非收購事項(Equal Glory)同時完成，否則出售事項(Ontrack)不會完成。

於出售事項(Ontrack)完成後，物業公司(Ontrack)將成為本公司擁有75%權益之附屬公司。物業公司集團(Ontrack)之資產、負債及業績仍會於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

1.6 出售事項(Ontrack)之收益

預期本集團將就出售物業公司(Ontrack)之25%股本權益確認收益約5,396,000港元，有關金額乃按已收代價與物業公司集團(Ontrack)資產淨值25%（已就待售貸款(Ontrack)調整）兩者之差額計算。由於出售物業公司(Ontrack)之25%股本權益為一項股權交易，故上述金額將於本集團之權益確認。本集團將確認之出售事項(Ontrack)所產生收益實際金額於完成時方能釐定，並將須經本公司核數師作最終審核。

1.7 合營企業(Ontrack)成立

本集團將於出售事項(Ontrack)完成後繼續進行物業(Ontrack)之發展項目。因此，待出售事項(Ontrack)完成後，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)（作為物業公司(Ontrack)之股東）將於出售事項(Ontrack)完成時訂立合營企業(Ontrack)協議，成立物業公司(Ontrack)，以合營企業法團形式進行發展項目(Ontrack)。

(a) 訂約方及日期

合營企業(Ontrack)協議將由（其中包括）賣方(Ontrack)、買方(Ontrack)及物業公司(Ontrack)於出售事項(Ontrack)完成時訂立。

(b) 目的

物業公司集團(Ontrack)之唯一主要目的為於物業(Ontrack)進行並實行發展項目(Ontrack)。

(c) 融資

合營企業(Ontrack)協議將規定（其中包括）物業公司(Ontrack)各股東分別作出之出資承擔，以撥付完成發展項目(Ontrack)之發展成本。完成發展項目(Ontrack)之發展成本中約80%擬透過銀行借貸撥付，餘額則擬以物業公司(Ontrack)各股東按比例向物業公司集團(Ontrack)墊付之進一步股東貸款撥付。

物業公司集團(Ontrack)從一間銀行獲得撥付預期建築成本及專業費用80%之貸款融資（上限為400,000,000港元），作為發展項目(Ontrack)之主要發展成本。該項融資尚未動用。按照合營企業(Ontrack)協議，於出售事項(Ontrack)完成後，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)預期會各別地按比例以抵押形式向融資銀行提供擔保。本公司將於適當時候遵守上市規則之相關規定。

董事會函件

於出售事項(Ontrack)完成後，物業公司(Ontrack)各股東就撥付完成發展項目(Ontrack)之發展成本的資本承擔總額估計約為500,000,000港元，其中約375,000,000港元由賣方(Ontrack)作出，約125,000,000港元由買方(Ontrack)作出，當中已計及物業公司集團(Ontrack)各股東提供之股東貸款及彼等各別地作出之擔保（作為物業公司集團(Ontrack)有關發展成本之銀行借貸抵押）。

由於賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)亦將各別地按比例為銀行借貸(Ontrack)向融資銀行作出擔保作為抵押，故賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)就發展項目(Ontrack)的資本承擔總額估計分別約為729,000,000港元及243,000,000港元。

(d) 溢利及虧損

作為物業公司(Ontrack)之股東，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將按照彼等各自於物業公司(Ontrack)之股權分佔物業公司(Ontrack)之溢利及虧損。

(e) 董事會

買方(Ontrack)有權委任一名董事加入物業公司(Ontrack)董事會及罷免物業公司(Ontrack)董事會內一名董事。賣方(Ontrack)將有權委任任何數目之董事加入物業公司(Ontrack)董事會及罷免物業公司(Ontrack)董事會內任何數目之董事，使本集團享有權利及實際上賦予本集團權利於出售事項(Ontrack)完成後委任及罷免物業公司(Ontrack)大多數董事會成員。

2. 收購事項(Equal Glory)

2.1 收購事項(Equal Glory)之直接訂約方

- (a) 賣方(Equal Glory)－Fairy Tale International Limited（作為賣方），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股，由執行董事陳博士全資擁有，並為本公司之關連人士。

董事會函件

- (b) 買方(Equal Glory)－Radiant Achieve Limited (作為買方)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。
- (c) 賣方(Equal Glory)擔保人－陳博士 (作為賣方(Equal Glory)根據該協議妥為履行義務之擔保人)。陳博士為執行董事，並為本公司之關連人士。
- (d) 買方(Equal Glory)擔保人－本公司 (作為買方(Equal Glory)根據該協議妥為履行義務之擔保人)。

2.2 資產

根據該協議，賣方(Equal Glory)將向買方(Equal Glory)出售及出讓：

- (a) 待售股份(Equal Glory)，相當於物業公司(Equal Glory)全部已發行股本之90%及
- (b) 待售貸款(Equal Glory)，相當於物業公司集團(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時結欠物業公司(Equal Glory)各股東或彼等各自之聯繫人之所有貸款及債務之90%。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)結欠賣方(Equal Glory) (或其聯繫人) 及Plenty Business (或其聯繫人) 之貸款及債務之未償還本金額分別約為192,416,000港元及34,272,000港元。該等貸款為無抵押、免息及無固定還款期。於收購事項(Equal Glory)完成後，買方(Equal Glory)及Plenty Business將按彼等於物業公司(Equal Glory)之股權比例於物業公司集團(Equal Glory)結欠之未償還貸款及債務中擁有權益。

物業公司(Equal Glory)為物業公司集團(Equal Glory)之控股公司，唯一主要資產為位於香港長沙灣昌華街7、7A、9及9A號之物業(Equal Glory)之直接及間接權益。

2.3 代價（收購事項）

待售股份(Equal Glory)及待售貸款(Equal Glory)之代價（收購事項）將相等於初步代價（收購事項）之金額，並可作出代價（收購事項）調整。

初步代價（收購事項）金額相等於一筆295,680,000港元減於收購事項(Equal Glory)完成時之銀行借貸(Equal Glory)之款項之90%。該筆295,680,000港元款項相當於收購事項(Equal Glory)直接訂約各方所協定物業(Equal Glory)之價值。其等同於本集團所委聘獨立專業估值師評估於二零一八年九月三十日之物業(Equal Glory)市值約308,000,000港元之96%。遵照上市規則提供之物業(Equal Glory)估值報告載於本通函附錄四。

在達致初步代價（收購事項）之金額時，於收購事項(Equal Glory)完成時之銀行借貸(Equal Glory)將從有關金額扣除，原因為其於收購事項(Equal Glory)完成後將仍屬物業公司集團(Equal Glory)之未償還負債。基於二零一八年九月三十日銀行借貸(Equal Glory)之未償還本金額（未計利息）118,000,000港元計算，初步代價（收購事項）預期約為159,912,000港元。於收購事項(Equal Glory)完成時之初步代價（收購事項）最終金額將基於銀行借貸(Equal Glory)於完成日期營業時間結束時之實際金額（包括所有當時應計未付之利息）釐定。

代價（收購事項）之金額將參照代價（收購事項）調整作出調整，以計及物業公司集團(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時之流動資產或虧絀淨值之90%。物業(Equal Glory)、銀行借貸(Equal Glory)以及物業公司集團(Equal Glory)結欠物業公司(Equal Glory)股東或彼等之聯繫人之未償還貸款及債務之價值將不計入物業公司集團(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時之流動資產或虧絀淨值。將會就此目的編製並於收購事項(Equal Glory)完成後審核物業公司集團(Equal Glory)之完成賬目，以核實調整數額，差額將由相關訂約方按照該協議以現金彌補／退還。由於物業公司集團(Equal Glory)並無其他重大流動資產與負債，故不會作出重大調整。

董事會函件

於收購事項(Equal Glory)完成時，一筆相當於初步代價（收購事項）（經計及代價（收購事項）調整（如有）後）之款項將由本集團之現金結清。基於物業公司集團(Equal Glory)經審核完成賬目之最終調整數額應由賣方(Equal Glory)（如為負數）或買方(Equal Glory)（如為正數）於收購事項(Equal Glory)完成後按照該協議以現金支付。

2.4 先決條件

收購事項(Equal Glory)須待上文第1.4段內之該等條件達成或（如適用）獲豁免後，方可作實。

2.5 完成收購事項(Equal Glory)

收購事項(Equal Glory)將於該等條件之最後一項達成或獲豁免（如適用）之日後第五(5)個營業日（或訂約各方可就此書面協定之其他日期）完成。

根據該協議，除非出售事項(Ontrack)同時完成，否則收購事項(Equal Glory)不會完成。

於收購事項(Equal Glory)完成後，物業公司(Equal Glory)將成為本公司擁有90%權益之附屬公司。物業公司集團(Equal Glory)之資產、負債及業績將會於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

2.6 合營企業(Equal Glory)成立

本集團將繼續進行物業(Equal Glory)之重建項目。因此，待收購事項(Equal Glory)完成後，買方(Equal Glory)及Plenty Business（作為物業公司(Equal Glory)之股東）將於收購事項(Equal Glory)完成時訂立合營企業(Equal Glory)協議，成立物業公司(Equal Glory)，以合營企業法團形式進行發展項目(Equal Glory)。

董事會函件

訂約方及日期

合營企業(Equal Glory)協議將由（其中包括）Plenty Business、買方(Equal Glory)及物業公司(Equal Glory)於收購事項(Equal Glory)完成時訂立。

目前，Plenty Business為持有物業公司(Equal Glory)餘下10%股權之股東，主要業務為投資控股。Plenty Business之最終實益擁有人為香港醫思醫療集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：2138）。誠如香港醫思醫療集團有限公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所披露，香港醫思醫療集團有限公司為香港醫療及保健服務提供者，主要於香港、澳門及中國提供醫療、準醫療及傳統美容服務以及銷售護膚及美容產品。香港醫思醫療集團有限公司亦透過其間接全資附屬公司與本公司一間間接全資附屬公司成立合營企業，以投資於一間主要從事品牌時尚珠寶零售及買賣之公司。

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Plenty Business及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

目的

物業公司集團(Equal Glory)之唯一主要目的為於物業(Equal Glory)進行並實行發展項目(Equal Glory)。

融資

合營企業(Equal Glory)協議將規定（其中包括）物業公司(Equal Glory)各股東分別作出之出資承擔，以撥付完成發展項目(Equal Glory)之發展成本。於收購事項(Equal Glory)完成後，完成發展項目(Equal Glory)之發展成本中約80%擬透過銀行借貸撥付，餘額則擬以物業公司(Equal Glory)各股東按比例向物業公司集團(Equal Glory)墊付之進一步股東貸款撥付。

董事會函件

物業公司集團(Equal Glory)亦正與一間銀行磋商，以獲得撥付預期建築成本及專業費用80%之貸款融資，作為發展項目(Equal Glory)之主要發展成本。本公司預期於完成日期前取得該筆融資。根據合營企業(Equal Glory)協議，買方(Equal Glory)及Plenty Business將須各別地按比例向融資銀行提供抵押。本公司將於適當時候遵守上市規則之相關規定。

物業公司(Equal Glory)各股東就撥付完成發展項目(Equal Glory)之發展成本的資本承擔總額估計約為200,000,000港元，其中約180,000,000港元由買方(Equal Glory)作出，約20,000,000港元由Plenty Business作出，當中已計及物業公司集團(Equal Glory)各股東提供之股東貸款及彼等各別地作出之擔保（作為物業公司集團(Equal Glory)有關發展成本之銀行借貸抵押）。

由於買方(Equal Glory)及Plenty Business亦將各別地按比例為銀行借貸(Equal Glory)向融資銀行作出擔保作為抵押，故買方(Equal Glory)及Plenty Business就發展項目(Equal Glory)之資本承擔總額估計分別約為286,200,000港元及31,800,000港元。

溢利及虧損

作為物業公司(Equal Glory)之股東，買方(Equal Glory)及Plenty Business將按照彼等各自於物業公司(Equal Glory)之股權分佔該公司之溢利及虧損。

董事會

Plenty Business有權委任一名董事加入物業公司(Equal Glory)董事會及罷免物業公司(Equal Glory)董事會內一名董事。買方(Equal Glory)將有權委任任何數目之董事加入物業公司(Equal Glory)董事會及罷免物業公司(Equal Glory)董事會內任何數目之董事，使本集團享有權利及實際上賦予本集團權利於收購事項(Equal Glory)完成後委任及罷免物業公司(Equal Glory)大多數董事會成員。

董事會函件

B. 有關出售事項(ONTRACK)及收購事項(EQUAL GLORY)所涉資產之資料

物業公司集團(Ontrack)

1. 物業公司(Ontrack)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，透過其全資附屬公司持有物業(Ontrack)之物業權益。於二零一七年十月二十五日，本集團透過以代價約1,180,000,000港元收購物業公司集團(Ontrack)完成收購物業(Ontrack)。
2. 物業公司集團(Ontrack)之綜合財務資料概要載列如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 (經審核) 概約千港元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (經審核) 概約千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約千港元
除稅及非經常性項目前純利	65,449	310,241	52,484
除稅及非經常性項目後純利	65,449	259,009	43,711

物業公司集團(Ontrack)於相關年度／期間之財務表現大幅波動，主要源於投資物業公平值變動產生之收益，於截至二零一八年六月三十日止年度、截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別約為66,416,000港元、310,494,000港元及53,292,000港元。物業公司集團(Ontrack)之純利主要源自截至二零一八年六月三十日止年度、截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度各年度／期間投資物業之公平值收益。

董事會函件

3. 物業公司集團(Ontrack)於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值約為427,090,000港元。於二零一八年九月三十日，銀行借貸(Ontrack)（未計利息）之未償還本金額維持於約472,000,000港元。銀行借貸(Ontrack)目前由本集團擔保。按照合營企業(Ontrack)協議，於出售事項(Ontrack)完成後，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)預期會各別地按比例以抵押形式向融資銀行提供擔保。

按初步代價（出售事項）約為186,800,000港元計算，初步代價（出售事項）較待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)於二零一八年六月三十日之賬面淨值總額約182,000,000港元溢價約2.6%。

物業公司集團(Equal Glory)

4. 物業公司(Equal Glory)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，透過其全資附屬公司持有物業(Equal Glory)之物業權益。物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年七月二十五日完成收購物業(Equal Glory)，總成本約為295,000,000港元（未計交易成本及開支）。
5. 物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年五月十四日（物業公司(Equal Glory)註冊成立日期）至二零一八年九月三十日期間之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

截至
二零一八年
九月三十日
止期間
概約千港元

除稅及非經常性項目前虧損淨額	(80)
除稅及非經常性項目後虧損淨額	(80)

董事會函件

6. 物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年九月三十日之未經審核負債淨額約為80,000港元。於二零一八年九月三十日，銀行借貸(Equal Glory)（未計利息）之未償還本金額維持於約118,000,000港元。銀行借貸(Equal Glory)目前由陳博士單獨擔保。按照合營企業(Equal Glory)協議，於收購事項(Equal Glory)完成後，買方(Equal Glory)及Plenty Business預期會各別地按比例擔保物業公司集團(Equal Glory)之銀行借貸。

C. 償還公司股東貸款及抵銷

1. 根據該協議，本公司有條件同意於完成時向Tamar Investments悉數償還公司股東貸款（可作出下述之抵銷安排）。目前，公司股東貸款之未償還本金額為350,000,000港元，為無抵押及按年利率1.5%計息。公司股東貸款將於二零二零年九月二十四日到期償還。
2. 公司股東貸款還款受上文第1.4段內之該等條件（包括批准出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)）規限，且須待該等條件達成或（如適用）獲豁免後方會作出。
3. 根據該協議，本集團應收之初步代價（出售事項）（經計及代價（出售事項）調整（如有）後）將由完成起與本公司之公司股東貸款還款等額抵銷。本公司將於抵銷後償還公司股東貸款淨餘額，屆時本公司就公司股東貸款對Tamar Investments負有之義務及責任將被當作悉數解除。
4. 為作說明用途，假設初步代價（出售事項）維持於約186,800,000港元及公司股東貸款僅包括未償還本金額350,000,000港元，於作出調整及落實抵銷涉及之金額前，公司股東貸款於抵銷後之淨餘額估計約為163,200,000港元。於計及本集團應付之代價（收購事項）約159,912,000港元（調整前）後，本集團之現金流出總額估計約為323,112,000港元。

董事會函件

5. 本集團擬動用其現有現金資源為該等交易之現金流出提供資金。

D. 該等交易之財務影響

於完成時，物業公司(Ontrack)將仍然為本公司擁有75%權益之附屬公司。物業公司集團(Ontrack)之資產、負債及財務業績將繼續於本集團之財務報表內綜合入賬。此外，物業公司(Equal Glory)將成為本公司擁有90%權益之附屬公司，因此，物業公司集團(Equal Glory)之資產、負債及財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

盈利

物業公司集團(Ontrack)及物業公司集團(Equal Glory)之主要業務於完成後將繼續為物業發展。本集團擬持有物業公司集團(Ontrack)位於灣仔之相關物業，於發展項目完工後作長期投資用途。於發展階段，除物業公司集團(Ontrack)之物業之公平值變動錄得之非經常性收益外，物業公司集團(Ontrack)之營運將不會錄得重大收益。本集團預期，於發展項目完工後，物業公司集團(Ontrack)將能透過獲得租金及其他物業相關收益帶來穩定收入來源。

至於物業公司集團(Equal Glory)，本集團擬發展其於長沙灣之相關物業，於發展項目完工後作出售用途。於發展階段，物業公司集團(Equal Glory)之營運將不會錄得重大收益。因此，本集團預期，於發展項目完工後，物業公司集團(Equal Glory)進行物業銷售所產生之收益將能擴大及增強本集團之收益基礎。

資產及負債

於二零一八年六月三十日，本集團之綜合資產淨值約為2,244,000,000港元，其總資產及總負債分別維持於約3,475,000,000港元及1,230,000,000港元。根據本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設於二零一八年九月三十日，收購事項(Equal Glory)及出售事項(Ontrack)已經完成，而公司股東貸款亦已按照該協議償還，本集團之資產淨值應增加約182,000,000港元，而其總資產及總負債應分別減少約25,000,000港元及207,000,000港元。本集團之流動資產淨值應減少約168,000,000港元。進一步詳情載於本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料。

E. 進行該等交易之理由及裨益

1. 本公司透過其附屬公司主要從事設計、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. 本集團已從事物業投資及發展多年。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。於二零一七年十月，本集團收購持有物業(Ontrack)之物業公司集團(Ontrack)，代價約為1,180,000,000港元。本集團於二零一八年四月完成以1,305,800,000港元出售一間擁有50%權益之合營企業，其持有上海楊浦區名為「紫荊廣場」之11層高購物商場。本集團亦於二零一八年十月二十二日完成以129,000,000港元收購元朗豪景商業大廈12個樓層。本集團具備從事物業投資及發展業務之經驗及財政能力，並將繼續拓展該分部。

董事會函件

3. 本集團之管理層一直積極尋找機會分散本集團收益來源，並將繼續探索其他業務或投資機遇，為其股東帶來更具吸引力之股本回報，透過審慎之物業投資以及潛力龐大之業務或項目締造股東價值。本集團決定投資於物業(Equal Glory)及物業(Ontrack)旨在進一步發展其主要業務。物業(Equal Glory)現正重建。儘管現有若干針對物業(Equal Glory)之已註冊通告及命令，惟本公司認為該等通告及命令所涉工程將於現有唐樓拆卸後得到處理。現有唐樓拆卸工程預期於二零一九年二月或前後開始，並於二零一九年第二季或前後完成。本集團擬將物業(Equal Glory)重建為高級住宅樓宇，以分散其物業投資。預期重建完工日期約為二零二二年第二季。本公司擬按照物業(Equal Glory)須遵守之相關契諾及／或限制（包括分區計劃大綱圖及政府地契，更詳細說明請見附錄四）重建物業(Equal Glory)。因此，本公司並無預見在遵守物業(Equal Glory)須遵守之任何契諾及／或限制或取得任何必要重建許可方面有任何困難。在決定投資於物業(Equal Glory)時，本集團已考慮以下主要因素：

- (a) 位置及週邊－位於九龍半島長沙灣昌華街與長沙灣道交界西北側，毗鄰住宅及工業區，鄰近發展包括中高層私人住宅樓宇、公共屋邨、高層工業大廈、舊式唐樓及教育機構。該物業交通方便，公共交通選擇多樣化，區內專營巴士、的士及公共小巴四通八達，距港鐵長沙灣站僅5至10分鐘步程。
- (b) 發展－物業(Equal Glory)在長沙灣分區計劃大綱核准圖中位於「住宅（甲類）8」分區。按照該計劃之附註，該區擬主要作高密度住宅發展項目。目前建於物業(Equal Glory)上之兩幢5層高樓宇將會拆卸。物業(Equal Glory)之發展項目預計將為建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目。

董事會函件

- (c) 投資機會－此項投資讓本集團有機會投資於香港其中一個發展最為迅速之住宅區。物業(Equal Glory)所處區域正積極進行重建。本集團管理層對於此項投資機會之潛在回報深感樂觀。
4. 物業(Ontrack)之地盤面積約為539平方米，本集團擬將物業(Ontrack)重建為一幢約26層高之高級寫字樓及零售綜合大樓，總樓面面積約為8,066平方米，本集團擬將其持有作長期租賃投資用途。其特色如下：
- (a) 位置及週邊－其位於香港灣仔灣仔道232號，座落商業區，鄰近發展包括中高層商業大樓及酒店。該物業交通方便，公共交通選擇多樣化，區內專營巴士、的士及公共小巴四通八達，距港鐵灣仔站僅8至10分鐘步程。
- (b) 發展－物業(Ontrack)在灣仔分區計劃大綱圖中位於「其他指定用途」分區，將發展為一幢26層高寫字樓及零售綜合樓宇。物業(Ontrack)之計劃總樓面面積預計約為8,066平方米。建議發展項目預期將於二零二一年底竣工。物業(Ontrack)目前進行地基裝置工程。
- (c) 投資機會－此項投資讓本集團有機會投資於香港其中一個發展最為迅速的寫字樓及零售地區。物業(Ontrack)所處區域正積極進行重建。本集團管理層對於此項投資機會之潛在回報深感樂觀。
5. 本集團認為，與相關合營企業夥伴成立合營企業(Equal Glory)及合營企業(Ontrack)作為進行發展項目(Equal Glory)及發展項目(Ontrack)之合營企業，讓本集團可分散長期投資及建築項目之投資及出資風險。本集團亦可透過該等合營企業架構更有效地善用本身的資本資源，以進行其日後可能物色之其他投資。

董事會函件

6. 本集團認為，悉數償還公司股東貸款（將於二零二零年九月到期）能節省融資成本及利息費用，使本公司管理層能靈活地為本集團業務提升資源管理。本集團預期能節省合共約10,428,000港元之融資成本及利息費用，款項將保留以供本集團使用。
7. 誠如本公司日期為二零一八年三月二日之通函所載，本集團表示其擬動用Master Gold Development Limited向A Glory Communications Limited出售Wealth Plus Developments Limited已發行股份之50%及Wealth Plus Developments Limited所欠股東貸款之50%之所得款項淨額作該通函所述之用途（償還本集團結欠其控股股東Tamar Investments或其聯繫人之未償還貸款除外）。倘償還公司股東貸款成為無條件，則本公司將動用出售事項之所得款項淨額作該等用途。還款將即時減少本集團的資產負債，讓本集團節省不必要之利息開支，符合本集團之利益。董事會認為，考慮到（其中包括）本集團之財務狀況及現金流，獨立股東贊成是次更改所得款項用途符合本公司之利益。
8. 該協議之條款乃經公平磋商後達致。董事（獨立非執行董事除外，彼等之見解載於本通函內之獨立董事委員會函件）認為，該協議之條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

F. 上市規則之涵義

1. 有關出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立及合營企業(Equal Glory)成立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%。因此，根據上市規則第十四章，上述交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章下之通知、公告及股東批准規定。
2. 此外，買方(Ontrack)由執行董事陳博士、鄭小燕女士及陳偉立先生間接擁有。賣方(Equal Glory)亦由陳博士全資擁有。買方(Ontrack)及賣方(Equal Glory)因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)及合營企業(Ontrack)成立構成本公司之不獲豁免關連交易。

董事會函件

3. 鑒於出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)乃互為條件，且合營企業(Equal Glory)成立、合營企業(Ontrack)成立及償還公司股東貸款須待出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)完成後方可作實，按照上市規則第十四A章，該等交易（包括所有此等交易）須經獨立股東批准。
4. 陳博士及其家屬陳偉立先生、鄭小燕女士及陳慧琪女士於該等交易中擁有重大權益，已就批准該等交易之董事會決議案放棄表決權。
5. 本公司將召開股東大會，會上將提呈批准該等交易之普通決議案，以供獨立股東考慮及通過。
6. 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*及張志輝先生均為獨立非執行董事。彼等於該等交易中概無任何權益，並已獲委任成立獨立董事委員會，就該等交易向獨立股東提供意見。
7. 力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該等交易之條款是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會提供意見，而獨立董事委員會將就如何於股東大會上就批准該等交易之決議案表決向獨立股東提供意見。
8. 持有合共5,063,395,220股股份（或本公司於最後實際可行日期已發行股本約74.12%）之Tamar Investments為該協議之訂約方。根據上市規則，Tamar Investments及其聯繫人將於股東大會上就批准該等交易之任何決議案放棄表決權。

董事會函件

9. Plenty Business及其持有任何股份之聯繫人亦須於股東大會上就批准該等交易之任何決議案放棄表決權。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Plenty Business及其聯繫人於最後實際可行日期並無持有任何股份。

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十二月十七日（星期一）上午十一時三十分（或恒和珠寶集團有限公司於同日上午十一時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或延會後儘快）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），以批准該等交易。
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。
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，儘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十二月十五日上午十一時三十分（或如股東大會延後，則為不少於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。

董事會函件

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十二月十二日起至二零一八年十二月十七日止（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十二月十一日下午四時三十分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號鋪），以辦理登記手續。

H. 推薦意見

與獨立董事委員會及力高企業融資之表決推薦意見一致，董事會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

相關之該等交易須待該等條件按照本通函所述該協議之條款達成或（如適用）獲豁免後，方可作實。概不保證該等交易最終將會完成。本公司股東及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 台照

代表董事會
主席
陳偉立
謹啟

二零一八年十一月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就該等交易致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



敬啟者：

- 主要及關連交易
- (1)出售於灣仔道一項重建物業中之
25%間接權益；
 - (2)收購於昌華街一項重建物業中之
90%間接權益；
 - (3)就灣仔道及昌華街重建物業
成立合營企業；及
 - (4)償還公司股東貸款之建議
- 及
股東大會通告

吾等謹此提述本公司所刊發日期為二零一八年十一月二十九日之通函（「通函」），本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則通函內界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

獨立董事委員會函件

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就吾等認為該等交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及該等交易是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同達致有關意見時之主要考慮因素載於通函第37至68頁。謹請閣下同時垂注通函第10至36頁所載之董事會函件及通函各附錄所載之附加資料。

經考慮該等交易之條款（誠如該協議所載）及獨立財務顧問之意見，吾等認為，該等交易乃於本公司之日常及一般業務過程中按正常商務條款或更佳條款訂立，該等交易對獨立股東而言乃屬公平合理，以及該等交易符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於股東大會上提呈之相關決議案以批准該等交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余嘯天先生

陳炳權先生

施榮懷先生

張志輝先生

BBS, MBE, 太平紳士

BBS, 太平紳士

謹啟

二零一八年十一月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問力高企業融資有限公司就該等交易發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

- 主要及關連交易
- (1) 出售於灣仔道一項重建物業中之
25% 間接權益；
 - (2) 收購於昌華街一項重建物業中之
90% 間接權益；
 - (3) 就灣仔道及昌華街重建物業
成立合營企業；
 - 及
 - (4) 償還公司股東貸款之建議

緒言

茲提述吾等就該等交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關該等交易之詳情載於該等公告及 貴公司日期為二零一八年十一月二十九日之通函（「通函」，本函件為通函其中一部分）所載之董事會函件（「董事會函件」）。除非文義另有所指，否則本函件所用之專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零一八年十月二十九日（交易時段後），賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory)（貴公司之全資附屬公司）、賣方(Ontrack)（貴公司之全資附屬公司）、買方(Ontrack)、Tamar Investments（作為賣方(Equal Glory)及買方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人）及貴公司（作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人）就該等交易訂立該協議。該協議項下之該等交易涉及出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立、合營企業(Equal Glory)成立及償還公司股東貸款。根據日期為二零一八年十一月二日之修訂及重列契據，Tamar Investments將擔保買方(Ontrack)履約，以及陳博士將擔保賣方(Equal Glory)履約。除上述修訂外，該協議之所有其他重要條款將維持不變，且於各方面仍具有十足效力及作用。

有關出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立及合營企業(Equal Glory)成立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%。因此，根據上市規則第十四章，有關交易構成貴公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章下之通知、公告及股東批准規定。此外，買方(Ontrack)由執行董事陳博士、鄭小燕女士及陳偉立先生間接擁有。賣方(Equal Glory)亦由陳博士全資擁有。買方(Ontrack)及賣方(Equal Glory)因此為貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)及合營企業(Ontrack)成立構成貴公司之不獲豁免關連交易。鑒於出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)乃互為條件，且合營企業(Equal Glory)成立、合營企業(Ontrack)成立及償還公司股東貸款須待出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)完成後方可作實，按照上市規則第十四A章，該等交易（包括所有此等交易）須經獨立股東批准。

貴公司將召開股東大會，會上將提呈批准該等交易之普通決議案，以供獨立股東考慮及通過。持有合共5,063,395,220股股份（或貴公司於最後實際可行日期已發行股本約74.12%）之Tamar Investments為該協議之訂約方。根據上市規則，Tamar Investments及其聯繫人將於股東大會上就批准該等交易之任何決議案放棄表決權。Plenty Business及其持有任何股份之聯繫人亦須於股東大會上就批准該等交易之任何決議案放棄表決權。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Plenty Business及其聯繫人於最後實際可行日期並無持有任何股份。

獨立財務顧問函件

全體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*及張志輝先生已根據上市規則成立獨立董事委員會，就該等交易向獨立股東提供意見，並就該等交易是否按正常商業條款或更佳條款並於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立、是否公平合理、是否符合 貴公司及股東之整體利益以及於股東大會上就相關決議案表決提供推薦意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司並無任何可合理地被視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或利益。於過去兩年， 貴集團與力高企業融資有限公司概無任何委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等已或將自 貴公司收取任何費用或獲取任何利益之安排。因此，吾等符合資格就該等交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等之見解及推薦意見時，吾等依賴(i)通函所載或所述之資料及事實；(ii)由 貴集團及其顧問提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等所審閱之相關公開資料。吾等已假設吾等獲提供之所有資料以及向吾等表達或通函所載或所述之所有陳述及意見，於本函件日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可予依賴。吾等亦假設通函所載之所有聲明及所作出或提述之陳述，於作出時及於股東大會日期均屬真實，且所有有關董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之聲明以及通函所載或所述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴集團之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並得到 貴集團管理層確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在所有重大方面均屬真實、準確、完整且無誤導成份，且於股東大會日期仍然如是。按照上市規則，如該等資料及陳述於股東大會日期前出現任何重大變動，則 貴公司須盡快通知獨立股東。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之相關資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或貴集團管理層提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核證，亦未對貴公司或其任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、運作、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

在達致吾等就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見時，吾等已考慮之主要因素及理由如下：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事(i)設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石；(ii)物業投資；(iii)採礦業務；及(iv)投資。以下表1概述貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務資料，乃分別摘錄自貴公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報（「二零一七年年報」）及截至二零一八年六月三十日止年度之年報（「二零一八年年報」）。

表1：貴集團之財務摘要

	截至六月三十日止年度		
	二零一八年 (經審核) (千港元)	二零一七年 (經審核) (千港元)	二零一六年 (經審核) (千港元)
收益			
設計、製造、推廣及 買賣珠寶首飾及鑽石	386,262	483,084	543,152
物業投資	912	133,500	—
採礦業務	—	8,981	9,056
投資	4,708	1,728	367
	391,882	627,293	552,575
貴公司擁有人應佔 年內溢利／（虧損）	354,759	98,306	(175,666)

獨立財務顧問函件

	於六月三十日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
非流動資產	2,055,883	1,658,321	1,995,173
流動資產	1,418,842	656,544	959,471
流動負債	703,048	232,997	783,033
流動資產淨值	715,794	423,547	176,438
非流動負債	527,394	237,403	447,670
資產淨值	2,244,283	1,844,465	1,723,941

截至二零一七年六月三十日止年度

截至二零一七年六月三十日止年度，貴集團之收益由截至二零一六年六月三十日止年度約552,580,000港元增加約13.52%至約627,290,000港元。按照二零一七年年報，收益增加主要源於出售133,500,000港元之物業，即位於香港德輔道中236至242號之物業－恒和中心（「恒和中心」）。截至二零一七年六月三十日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約98,310,000港元，而前一年則錄得虧損約175,670,000港元。按照二零一七年年報，年內扭虧為盈主要源於(i)出售貴公司一間附屬公司產生之一次性收益；及(ii)主要因貴集團合營企業所持投資物業公平值變動而產生之應佔合營企業溢利。

於二零一七年六月三十日，貴集團之流動資產淨值及資產淨值分別約為423,550,000港元及1,844,470,000港元。

獨立財務顧問函件

截至二零一八年六月三十日止年度

截至二零一八年六月三十日止年度，貴集團之收益由截至二零一七年六月三十日止年度約627,290,000港元減少約37.53%至約391,880,000港元。參照二零一八年年報，收益減少主要是由於(i)鑽石打磨業務自二零一七年五月起中止；及(ii)再無前一年所確認來自出售恒和中心之一次性收益所致。截至二零一八年六月三十日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約354,760,000港元，較前一年約98,310,000港元大增約260.86%。誠如二零一八年年報所披露，貴公司擁有人應佔溢利顯著增加主要源於(i)出售貴集團一間50%合營企業所產生之一次性收益；(ii)投資物業之未變現公平值收益；及(iii)應佔貴集團合營企業之溢利，惟部分被採礦權減值虧損及估計所得稅抵銷。

於二零一八年六月三十日，貴集團之流動資產淨值及資產淨值分別約為715,790,000港元及2,244,280,000港元。

2. 有關物業公司集團(Ontrack)及物業公司集團(Equal Glory)之背景資料

物業公司集團(Ontrack)

物業公司(Ontrack)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，透過其全資附屬公司持有物業(Ontrack)（即其主要資產，為一幅位於香港灣仔道232號之土地）之物業權益。物業(Ontrack)之地盤面積約為539平方米，總規劃樓面面積約為8,066平方米。於二零一七年十月二十五日，貴集團透過收購物業公司集團(Ontrack)完成收購物業(Ontrack)，代價約為1,180,000,000港元。以下載列物業公司集團(Ontrack)於相關年度／期間之綜合財務資料：

	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 (經審核) 概約千港元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (經審核) 概約千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約千港元
除稅及非經常性項目前			
純利	65,449	310,241	52,484
除稅及非經常性項目後			
純利	65,449	259,009	43,711

物業公司集團(Ontrack)於相關年度／期間之財務表現大幅波動，主要源於投資物業公平值變動產生之收益，於截至二零一八年六月三十日止年度、截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度分別約為66,416,000港元、310,494,000港元及53,292,000港元。物業公司集團(Ontrack)之純利主要源自截至二零一八年六月三十日止年度、截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度各年度／期間投資物業之公平值收益。

物業公司集團(Ontrack)於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值約為427,090,000港元。

獨立財務顧問函件

物業公司集團(Equal Glory)

物業公司(Equal Glory)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，透過其全資附屬公司持有物業(Equal Glory)之物業權益。物業公司集團(Equal Glory)之主要資產為位於香港長沙灣昌華街7、7A、9及9A號之物業(Equal Glory)（地盤面積約為3,240平方呎或301平方米）之直接及間接權益。於二零一八年七月二十五日，物業公司集團(Equal Glory)完成以總成本約295,000,000港元（未計交易成本及開支）收購物業(Equal Glory)。以下載列物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年五月十四日（註冊成立日期）至二零一八年九月三十日期間之經審核綜合財務資料。有關物業公司集團(Equal Glory)財務資料之進一步詳情載於通函附錄二。

二零一八年
五月十四日
（註冊成立
日期）至
二零一八年
九月三十日
期間
（經審核）
千港元

收益	—
除所得稅前虧損	(80)
期內虧損及全面收益總額	(80)

物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年九月三十日之經審核負債淨額約為80,000港元。

3. 進行該等交易之理由及裨益

(i) 貴集團物業投資業務之背景

貴集團已從事物業投資及發展業務多年。物業投資方面，貴集團於二零一七財政年度以總代價約1,133,500,000港元出售恒和中心（包括三個預售樓層，所涉款項為133,500,000港元，已分類為收益），並確認來自該項出售之分部溢利約40,100,000港元。同年，貴集團收購持有物業(Ontrack)之物業公司集團(Ontrack)，總代價約為1,180,000,000港元，該項收購於二零一七年十月二十五日完成。於二零一八年四月二十日，貴集團完成以約1,305,800,000港元出售一間擁有50%權益之合營企業，其持有上海楊浦區名為「紫荊廣場」之11層高購物商場。貴集團確認來自該項出售之收益約277,500,000港元。於二零一八年十月二十二日，貴集團完成以總代價129,000,000港元收購元朗豪景商業大廈12個樓層。基於上述過去數年間之商用及零售物業買賣，吾等認為貴集團具備從事物業投資及發展業務之確鑿往績紀錄、豐富經驗及財政能力。誠如董事會函件所述，貴集團之管理層一直積極尋找機會分散貴集團收益來源，並將繼續探索其他業務或投資機遇，為其股東帶來更具吸引力之股本回報，透過審慎之物業投資以及潛力龐大之業務或項目締造股東價值。

(ii) 香港物業界別之前景

貴集團擬將位於灣仔之物業(Ontrack)重建為一幢約26層高之高級寫字樓及零售綜合大樓，總規劃樓面面積約為8,066平方米。物業(Ontrack)目前正在進行地基裝置工程，建議發展項目預期將於二零二一年底竣工。貴集團擬於竣工後將其持有作長期租賃投資用途。目前建於物業(Equal Glory)上之兩幢5層高樓宇將會拆卸。位於長沙灣之物業(Equal Glory)擬重建為一個建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目。物業(Equal Glory)目前正在重建，現有唐樓之拆卸工程預計將於二零一九年二月或前後動工，並於二零一九年第二季或前後完成。該重建項目之預計竣工日期為二零二二年第二季前後。按此基準，吾等已對香港住宅、寫字樓及零售物業市場之近期發展及前景進行獨立研究。

按照土地註冊處網站(www.landreg.gov.hk/)之每月統計數字，吾等注意到送交土地註冊處註冊之住宅樓宇買賣合約數目呈持續下跌趨勢，買賣合約數目由二零一八年六月之6,713份下降至二零一八年九月之3,500份，多個月來跌幅約為47.86%，並於二零一八年十月回升至4,243份，較上一個月增加約21.23%。按照香港差餉物業估價署(www.rvd.gov.hk/)於二零一八年四月二十七日發表之香港物業報告2018(該報告回顧二零一七年香港物業市場之活動，並預測二零一八及二零一九年之樓宇落成量)，吾等注意到二零一七年之私人住宅存量為1,174,628個單位，按年增加約1.4%，空置率為3.7%，而深水埗區(物業(Equal Glory)所在地)之私人住宅存量為76,970個單位，按年增加約2.7%，空置率為4.5%。雖然住宅存量上升，但二零一七年各月之全港私人住宅單位售價指數持續上升，於年底達到353.0。私人寫字樓方面，於二零一七年，灣仔區寫字樓空置率維持於7.5%，僅次於擁有港島最低寫字樓空置率(5.0%)之中西區。二零一七年灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓租金指數整體亦呈現上升趨勢，以一九九九年為基準計算，於二零一三年至二零一七年間由215.5顯著上升至253.6。另一方面，吾等注意到二零一七年零售業樓宇租金指數平穩向上，於二零一三年至二零一七年

間由165.5上升至182.5，港島零售業樓宇平均月租亦普遍較九龍及新界為高。按照香港差餉物業估價署發表之香港物業報告－每月補編（2018年11月），吾等注意到(i)全港私人住宅單位售價指數自二零一八年初起至第三季止按季持續上升；(ii)灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓平均月租由二零一八年一月之每平方米725港元上升至二零一八年九月之每平方米863港元，多個月以來之升幅約為19%；及(iii)港島零售業樓宇平均月租由二零一八年一月之每平方米1,427港元上升至二零一八年九月之每平方米2,232港元，多個月以來之升幅約為56%。

參照全球性專業物業服務及投資管理公司高力國際於二零一八年八月二日分別發表之《2018年第二季香港物業市場研究報告（住宅）》及《2018年第二季香港物業市場研究報告（寫字樓）》，吾等注意到在基本經濟因素穩健之支持下，加上政府估計土地短缺情況到二零二六年將達108公頃，香港住宅樓價預計將於二零一八年上升15%，未來五年每年進一步上升5%至10%，而整體寫字樓租金預計將於二零一八年上升7.9%，並於二零一八年底至二零二二年間進一步上升合共9.6%。此外，於二零一八年至二零二二年間，平均需求（按每年承租淨額計算）預計將升至185,805平方米，較二零一三年至二零一七年間之平均需求增長130%，而二零一八年至二零二二年間甲級寫字樓平均年供應預計將增至232,257平方米，較二零一三年至二零一七年間之平均供應增長76%。

此外，吾等亦已審閱香港近期住宅用地賣地。參照地政總署(www.landsd.gov.hk/)所提供由二零一七年起至最後實際可行日期止之賣地記錄，吾等觀察到，地價超過100億港元之住宅用地賣地成交包括以下住宅地段：(i)於二零一七年二月以168.6億港元地價成交之香港鴨脷洲利南道住宅地段；(ii)於二零一七年十一月以172.8億港元地價成交之長沙灣興華街西住宅地段；(iii)於二零一八年一月以124.5億港元地價成交之九龍九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界住宅地段；及(iv)於二零一八年五月以251.6億港元地價成交之九龍啟德第1F區1號地盤住宅地段。鑒於賣地活躍且地價競爭激烈，吾等認為香港物業發展市場氣氛積極。

儘管住宅樓宇單位成交量自二零一八年下半年起下跌，反映過熱之物業市場近期有降溫跡象，惟考慮到(i)私人住宅單位售價指數升勢多年來持續跑贏新建單位供應量；(ii)灣仔區等核心區域寫字樓空置率持續低企；(iii)港島甲級寫字樓及零售物業租金指數及平均月租均穩步上揚；及(iv)預計未來住宅樓價及寫字樓租金將會上升，吾等認為香港住宅物業市場以及寫字樓及零售樓宇租務市場之長遠前景仍然理想。

(iii) 償還公司股東貸款

根據該協議，貴公司有條件同意於出售事項(Ontrack)完成時向Tamar Investments悉數償還公司股東貸款。於出售事項(Ontrack)完成時，貴集團應收之初步代價(出售事項)(經計及代價(出售事項)調整(如有)後)將與貴公司之公司股東貸款還款等額抵銷，由完成時起生效。貴公司將於抵銷後償還公司股東貸款淨餘額，屆時貴公司就公司股東貸款對Tamar Investments負有之義務及責任將被當作悉數解除。於最後實際可行日期，貴公司所結欠公司股東貸款之未償還本金額為350,000,000港元，為無抵押及按年利率1.5%計息，於二零二零年九月二十四日到期償還。假設初步代價(出售事項)維持於約186,800,000港元及公司股東貸款之未償還本金額為350,000,000港元，於作出調整及落實抵銷所涉金額前，抵銷後之公司股東貸款淨餘額估計約為163,200,000港元。

獨立財務顧問函件

參照二零一八年年報，於二零一八年六月三十日，貴集團之資產淨值約為2,244,280,000港元，而現金及現金等額約為1,128,660,000港元，佔流動資產約80%。於二零一八年六月三十日，由於貴集團之現金及現金等額超出貴集團之銀行及其他借貸總和，故貴集團之資產負債比率為零（按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算）。誠如董事會函件所披露，貴集團預期，悉數償還公司股東貸款能節省合共約10,428,000港元之融資成本及利息費用，款項將保留以供貴集團作業務發展及／或其他用途。鑒於貴集團手頭現金充裕及財務狀況穩健，以及悉數償還公司股東貸款有可能節省融資成本及利息費用，使貴集團運用內部資源時具有財務靈活性，吾等認為根據該協議償還公司股東貸款屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

(iv) 於完成後之合營企業安排

於完成後，貴集團將訂立合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議，按合營企業基準分別繼續進行位於灣仔物業(Ontrack)之發展項目(Ontrack)及位於長沙灣物業(Equal Glory)之發展項目(Equal Glory)。物業公司集團(Ontrack)及物業公司集團(Equal Glory)各自之唯一主要業務分別為於物業(Ontrack)及物業(Equal Glory)進行並實行發展項目(Ontrack)及發展項目(Equal Glory)。雖然貴集團於完成後將保留／收購發展項目(Ontrack)及發展項目(Equal Glory)相關權益之大多數控制權，訂立合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議將按照股東各自於物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)之股權，有效規管股東各自之權利及義務（包括發展項目之融資安排）。根據合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議，物業公司集團(Ontrack)及物業公司集團(Equal Glory)各自之股東將須按照彼等各自之持股權益，各別地按比例以抵押形式就銀行借貸向融資銀行提供擔保。基於上文所述，預期完成後之合營企業安排相比由貴公司獨自承辦發展項目，能減低貴公司所需之資本承擔及所承擔之負債。

考慮到(i)該等交易符合 貴集團擴大香港物業投資板塊之意向，在辦公室及零售物業以外增添住宅物業，分散其物業組合；(ii)住宅物業市場以及辦公室及零售物業租賃市場之前景向好；(iii) 貴集團之財務狀況於償還公司股東貸款後將有機會改善；及(iv)出售事項(Ontrack)將減低 貴公司於物業(Ontrack)所需之資本承擔，而於完成後之合營企業安排長遠將減低 貴集團因發展項目而面對之投資及資本承擔風險，吾等認為，該等交易屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 該等交易之主要條款

(i) 代價(出售事項)

參照董事會函件，待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)之代價(出售事項)將相等於初步代價(出售事項)之金額，並可於出售事項(Ontrack)完成時作出代價(出售事項)調整。初步代價(出售事項)金額相等於一筆1,219,200,000港元減於出售事項(Ontrack)完成時之銀行借貸(Ontrack)之款項之25%。該筆1,219,200,000港元款項相當於出售事項(Ontrack)直接訂約各方所協定物業(Ontrack)之價值。其等同於 貴集團所委聘獨立專業估值師評估於二零一八年九月三十日之物業(Ontrack)市值約1,270,000,000港元之96%。在達致初步代價(出售事項)之金額時，於出售事項(Ontrack)完成時之銀行借貸(Ontrack)將從有關金額扣除，原因為其於出售事項(Ontrack)完成後將仍屬物業公司集團(Ontrack)之未償還負債。基於二零一八年九月三十日銀行借貸(Ontrack)之未償還本金額(未計利息)472,000,000港元計算，初步代價(出售事項)估計約為186,800,000港元。於出售事項(Ontrack)完成時之初步代價(出售事項)最終金額將基於銀行借貸(Ontrack)於完成日期營業時間結束時之實際金額(包括所有當時應計未付之利息)釐定。

獨立財務顧問函件

於評價出售待售股份(Ontrack)及待售貸款(Ontrack)之初步代價(出售事項)之公平性及合理性時，吾等首先參考以下兩者之總和：(i)物業公司集團(Ontrack)於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值約為427,090,000港元(「資產淨值(出售事項)」)，無需以物業(Ontrack)之公平值作出調整，原因在於吾等從物業公司(Ontrack)之管理賬目中注意到，物業(Ontrack)於二零一八年九月三十日之賬面值相等於其最近期市值1,270,000,000港元；及(ii)於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Ontrack)結欠賣方(Ontrack)或其聯繫人之所有貸款及債務之未償還本金額約為301,483,000港元(「股東貸款(出售事項)」)。因此，物業公司集團(Ontrack)之資產淨值(出售事項)及股東貸款(出售事項)總和約為728,570,000港元，而歸屬於出售物業公司集團(Ontrack)之25%股本權益之總額將約為182,140,000港元。故此，初步代價(出售事項)186,800,000港元較歸屬於物業公司集團(Ontrack)之25%股本權益之資產淨值(出售事項)及股東貸款(出售事項)總和溢價約2.56%。

物業(Ontrack)之估值

誠如董事會函件所披露，初步代價(出售事項)乃參照(其中包括)貴集團所委聘之羅馬國際評估有限公司(「估值師(Ontrack)」)評估於二零一八年九月三十日之物業(Ontrack)市值1,270,000,000港元釐定。於進一步評價初步代價(出售事項)之公平性及合理性時，吾等已審閱通函附錄五所載有關物業(Ontrack)之估值報告(「估值(Ontrack)」)。吾等已就估值(Ontrack)與估值師(Ontrack)進行訪談。

吾等於進行盡職審查時，已審閱(i)進行估值(Ontrack)之估值師(Ontrack)委聘函件條款；及(ii)估值師(Ontrack)進行不同行業估值(包括香港物業估值)之相關資格及往績紀錄。估值師(Ontrack)確認，其於最後實際可行日期為貴集團、買方(Ontrack)及彼等各自之核心關連人士之獨立第三方。吾等於評估估值師(Ontrack)之工作範圍、資格、經驗及獨立性時注意到，就須出具之意見而言，工作範圍屬恰當，吾等並無獲悉任何工作範圍之限制可對估值(Ontrack)所提供之保證水平造成任何不利影響。

吾等於審閱之過程中注意到，於進行估值(Ontrack)時已假設(i)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；(ii)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。估值師(Ontrack)表示，該等假設一般為物業估值所採納。吾等已就此進行獨立研究，並注意到上述假設獲香港其他上市公司之物業等資產估值普遍採納。

於達致物業(Ontrack)之估值時，估值師(Ontrack)已採用直接比較法，參考有關市場上可取得之可資比較銷售憑證（「可資比較交易(Ontrack)」），並就時間、大小、地點及其他因素作出調整，且已考慮完成發展項目將會產生之成本及費用，以反映已落成發展物業之質量。考慮到物業(Ontrack)將發展成為一幢26層高之辦公室及零售綜合大樓，估值師(Ontrack)已按照若干標準物色交易，即可資比較交易(Ontrack)所涉物業須(i)屬類似類別（即零售或辦公室物業）；(ii)位於灣仔或銅鑼灣區；及(iii)於二零一六年至二零一八年九月三十日（即估值(Ontrack)日期）期間易手，吾等認為有關標準屬公平合理。吾等於審閱可資比較交易(Ontrack)時注意到，已就可資比較物業之交易時間、大小、地點、樓齡及樓層等若干可變因素作出調整。誠如估值師(Ontrack)所確認，考慮到該等可變因素對相關可資比較物業之重要性及相關性，有必要作出該等調整，以抵銷該等可變因素對初步單位價格之潛在影響，從而於可資比較交易之間進行更有意義之比較。因此，吾等認為，可資比較交易(Ontrack)之調整因素屬公平合理。誠如估值師(Ontrack)所確認，可資比較交易(Ontrack)乃符合所有上述甄選標準之完整可資比較交易清單，惟已剔除單位價格似乎較其餘可資比較交易相對為高、被視為會使整體結果不中肯之特殊個案。經考慮相關調整後，估值師(Ontrack)剔除4宗單位價格明顯偏高之可資比較交易，覓得合共8宗可資比較交易(Ontrack)。吾等發現，被剔除的可資比較交易之單位價格與物業類型類別相同之可資比較交易

(Ontrack)平均單位價格相距超過10%。有鑒於此，吾等認為該等可資比較交易會使整體估值結果不中肯，故剔除該等可資比較交易屬合理及公平。此外，估值師(Ontrack)倚賴經濟地產庫(EPRC)作為可資比較交易(Ontrack)之資料來源。按照EPRC官方網站(www.eprc.com.hk/)所述，EPRC為於一九九一年成立之電子物業數據庫供應商，乃香港經濟日報集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號：00423）之全資附屬公司，於電子地產資訊市場獨領風騷，涵蓋香港物業成交數據及叫價資料，市場佔有率高逾95%，付費用戶包括地產代理、地產發展商及測量師行等。誠如估值師(Ontrack)所示，EPRC乃進行香港物業估值常用之最具認受性數據供應商之一。有鑒於此，吾等認為覓得可資比較交易(Ontrack)所用資源來源可靠，且可資比較交易(Ontrack)屬公平合理。

誠如估值師(Ontrack)所示，由於相關市場具有可輕易獲得之可資比較銷售憑證，故直接比較法被視為評估物業(Ontrack)市值之適當方法。考慮到（其中包括）評估物業(Ontrack)於竣工後的未來經濟利益之潛在困難，故估值師(Ontrack)認為，收入法較不適合進行物業(Ontrack)估值，以直接比較法對香港類似物業進行估值方為正常市場常規。吾等之獨立研究注意到，香港其他上市公司之資產估值（包括發展地盤）普遍採用直接比較法。

誠如估值師(Ontrack)所確認，於進行物業(Ontrack)估值時，彼已遵守上市規則第五章及第12項應用指引、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以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則之所有相關規定。於吾等對估值(Ontrack)進行之審閱及與估值師(Ontrack)進行之討論中，吾等並無發現任何重大因素，導致吾等質疑估值(Ontrack)所採用之主要基準及假設是否公平合理。

獨立財務顧問函件

有鑒於此，吾等認為，估值師(Ontrack)具備進行估值(Ontrack)之適當資格，且於達致物業(Ontrack)之估值時採納之基準、假設及方法屬公平合理。

(ii) 代價(收購事項)

參照董事會函件，待售股份(Equal Glory)及待售貸款(Equal Glory)之代價(收購事項)將相等於初步代價(收購事項)之金額，並可作出代價(收購事項)調整。初步代價(出售事項)金額相等於一筆295,680,000港元減於收購事項(Equal Glory)完成時之銀行借貸(Equal Glory)之款項之90%。該筆295,680,000港元款項相當於收購事項(Equal Glory)直接訂約各方所協定物業(Equal Glory)之價值。其等同於 貴集團所委聘獨立專業估值師於二零一八年九月三十日評估之物業(Equal Glory)市值約308,000,000港元之96%。在達致初步代價(收購事項)之金額時，於收購事項(Equal Glory)完成時之銀行借貸(Equal Glory)將從有關金額扣除，原因為其於收購事項(Equal Glory)完成後將仍屬物業公司集團(Equal Glory)之未償還負債。基於二零一八年九月三十日銀行借貸(Equal Glory)之未償還本金額(未計利息)118,000,000港元計算，初步代價(收購事項)預期約為159,912,000港元。於收購事項(Equal Glory)完成時之初步代價(收購事項)最終金額將基於銀行借貸(Equal Glory)於完成日期營業時間結束時之實際金額(包括所有當時應計未付之利息)釐定。

獨立財務顧問函件

於評價收購待售股份(Equal Glory)及待售貸款(Equal Glory)之初步代價(收購事項)之公平性及合理性時，吾等主要參考以下兩者之總和：(i)物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年九月三十日之經調整經審核負債淨額(已就物業(Equal Glory)於二零一八年九月三十日之最新估值308,000,000港元作出估值虧損調整)(「經調整資產淨值(收購事項)」)；及(ii)於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)結欠賣方(Equal Glory)或其聯繫人及Plenty Business或其聯繫人之貸款及債務之未償還本金額分別約為192,416,000港元及34,272,000港元(「股東貸款(收購事項)」)。按照物業公司集團(Equal Glory)於二零一八年九月三十日之經審核負債淨額約80,000港元以及於二零一八年九月三十日物業(Equal Glory)估值308,000,000港元與其賬面值336,685,000港元兩者之差額計算，經調整資產淨值(收購事項)將錄得負數約28,770,000港元。因此，物業公司集團(Equal Glory)之經調整資產淨值(收購事項)及股東貸款(收購事項)總和約為197,920,000港元，而歸屬於收購物業公司集團(Equal Glory)之90%股本權益之總額將約為178,130,000港元。故此，初步代價(收購事項)159,912,000港元較歸屬於物業公司集團(Equal Glory)之90%股本權益之經調整資產淨值(收購事項)及股東貸款(收購事項)總和折讓約10.23%。

物業(Equal Glory)之估值

誠如董事會函件所披露，初步代價(收購事項)乃參照(其中包括)貴集團所委聘之萊坊測計師行有限公司(「估值師(Equal Glory)」)評估於二零一八年九月三十日之物業(Equal Glory)市值308,000,000港元釐定。於進一步評價初步代價(收購事項)之公平性及合理性時，吾等已審閱通函附錄四所載有關物業(Equal Glory)之估值報告(「估值(Equal Glory)」)。吾等已就估值(Equal Glory)與估值師(Equal Glory)進行訪談。

獨立財務顧問函件

吾等於進行盡職審查時，已審閱(i)進行估值(Equal Glory)之估值師(Equal Glory)委聘函件條款；及(ii)估值師(Equal Glory)進行不同行業估值（包括香港物業估值）之相關資格及往績紀錄。估值師(Equal Glory)確認，其於最後實際可行日期為 貴集團、賣方(Equal Glory)及彼等各自之核心關連人士之獨立第三方。吾等於評估估值師(Equal Glory)之工作範圍、資格、經驗及獨立性時注意到，就須出具之意見而言，工作範圍屬恰當，吾等並無獲悉任何工作範圍之限制可對估值(Equal Glory)所提供之保證水平造成任何不利影響。

吾等於審閱之過程中注意到，估值(Equal Glory)依據若干主要假設，詳情載於通函附錄四。估值師(Equal Glory)表示，該等假設一般為香港物業估值所採納。吾等已就此進行獨立研究，並發現估值(Equal Glory)之所有假設均獲香港其他上市公司之物業等資產估值普遍採納，惟估值師(Equal Glory)假設毋須考慮現時針對物業(Equal Glory)之已註冊樓宇通告及命令，以及瑕疵對物業(Equal Glory)價值及安全之影響。誠如估值師(Equal Glory)所示及根據彼等進行類似估值之專業知識及經驗，鑒於現時建於物業(Equal Glory)上之樓宇將於重建項目動工前拆卸，由於相關通告及命令所涉糾正工程將於拆卸後得到處理，故不考慮該等潛在不確定性及對物業(Equal Glory)價值之影響屬合理及適當。

於達致物業(Equal Glory)之估值時，估值師(Equal Glory)已採用市場法，參考有關市場上可取得之近期市場銷售憑證（「可資比較交易(Equal Glory)」），並就物業(Equal Glory)與可資比較物業之任何不同特點作出適當調整。考慮到物業(Equal Glory)擬發展成為一幢建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目，估值師(Equal Glory)已按照若干標準物色交易，即可資比較交易(Equal Glory)所涉物業須（其中包括）(i)屬處於規劃階段之住宅或零售物業建築地盤；(ii)位於長沙灣或深水埗區；及(iii)於二零一七年至二零一八年九月三十日（即估值(Equal Glory)日期）期間易手，吾等認為有關標準屬公平合理。吾等於審閱可資比較交易(Equal Glory)時注意到，已就地點、時間、樓齡及大小等若干可變因素作出調整。誠如估值師(Equal Glory)所確認，考慮到該等可變因素對相關可資比較物業之重要性及相關性，有必要作出該等調整，以抵銷該等可變因素對初步單位價格之潛在影響，從而於可資比較交易之間進行更有意義之比較。因此，吾等認為，可資比較交易(Equal Glory)之調整因素屬公平合理。誠如估值師(Equal Glory)所確認，可資比較交易(Equal Glory)乃符合所有上述甄選標準之完整可資比較交易清單。考慮到物業(Equal Glory)將發展成為一幢建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目（集不同物業類型於一身），估值師(Equal Glory)覓得兩組可資比較交易(Equal Glory)，一組包括4個住宅單位，用於達致發展項目(Equal Glory)住宅部分之估計單位價格，另一組則包括3個位於地下之零售單位及3個位於高層商業樓層之零售單位，用於達致發展項目(Equal Glory)零售部分之估計單位價格。吾等注意到，估值師(Equal Glory)倚賴EPRC及黃開基地產資訊中心作為可資比較交易(Equal Glory)之資料來源。誠如估值師(Equal Glory)所示，EPRC及黃開基地產資訊中心均為香港物業估值常用之具認受性資料供應商。誠如上文有關估值(Ontrack)一段所討論，吾等認為EPRC為具認受性之知名物業資料供應商，倚賴EPRC屬公平合理。按照黃開基地產資訊中心官方網站(www.mwpic.com.hk/)所述，黃開基測計師行有限公司於一九九一年收購黃開基地產資訊中心（前稱星島報業地產資訊中心）。黃開基地產資訊中心乃地產資訊供應商，提供（其中包括）每日於土地註冊處登記之買賣個案價格分析及物業租金分析，資料庫已儲存超過1,500,000個住宅及非住宅物業單位資料。有鑒於此，吾等認為覓得可資比較交易(Equal Glory)所用資源來源屬最新及可靠，且可資比較交易(Equal Glory)屬公平合理。

獨立財務顧問函件

誠如估值師(Equal Glory)所示，由於香港之可資比較銷售交易相對充足及透明，故市場法被視為評估物業(Equal Glory)市值之最適當方法。估計師(Equal Glory)亦已考慮收入法等其他估值方法。考慮到（其中包括）物業(Equal Glory)上所建樓宇尚未拆卸，發展項目尚未動工，評估物業(Equal Glory)的未來經濟利益有潛在困難，故估值師(Equal Glory)認為，收入法較不適合進行物業(Equal Glory)估值，以市場法對該等物業進行估值方為正常市場常規。誠如上文有關估值(Ontrack)一段所述，吾等注意到，香港其他上市公司之資產估值（包括發展地盤）普遍採用市場法。

誠如估值師(Equal Glory)所確認，於進行物業(Equal Glory)估值時，彼已遵守上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年）以及皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則之所有相關規定。於吾等對估值(Equal Glory)進行之審閱及與估值師(Equal Glory)進行之討論中，吾等並無發現任何重大因素，導致吾等質疑估值(Equal Glory)所採用之主要基準及假設是否公平合理。

有鑒於此，吾等認為，估值師(Equal Glory)具備進行估值(Equal Glory)之適當資格，且於達致物業(Equal Glory)之估值時採納之基準、假設及方法屬公平合理。

結論

鑒於(i)初步代價(出售事項)乃按照(其中包括)較估值(Ontrack)折讓4%計算;及(ii)初步代價(收購事項)乃按照(其中包括)較估值(Equal Glory)折讓4%計算,考慮到初步代價(出售事項)及初步代價(收購事項)分別將於完成時參照以下各項作出調整:(a)銀行借貸(Ontrack)/銀行借貸(Equal Glory)於完成時之未償還金額(包括所有應計未付利息)及(b)物業公司集團(Ontrack)/物業公司集團(Equal Glory)於完成時之流動資產淨值或虧絀淨值,吾等認為,經考慮上述調整機制,吾等以(i)資產淨值(出售事項)及股東貸款(出售事項)總值與(ii)經調整資產淨值(收購事項)及股東貸款(收購事項)總值(須於完成時分別按物業公司集團(Ontrack)/物業公司集團(Equal Glory)之流動資產淨值或虧絀淨值以及銀行借貸(Ontrack)/銀行借貸(Equal Glory)進行之任何調整作出修訂)作參考,與代價(出售事項)及代價(收購事項)之釐定基準(經考慮上述調整機制)一致,故屬公平合理。

考慮到(i)初步代價(出售事項)較將予出售的物業公司集團(Ontrack)之股本權益價值溢價約2.56%,而初步代價(收購事項)則較將予收購的物業公司集團(Equal Glory)之股本權益價值折讓約10.23%;(ii)貴集團可與買方(Ontrack)攤分發展物業(Ontrack)所需之資本承擔,同時繼續於其財務報表中將物業公司集團(Ontrack)之業績綜合入賬;(iii)將於貴集團之權益中確認出售收益約5,396,000港元;及(iv)基於所採納之相關基準、假設及方法,物業(Ontrack)及物業(Equal Glory)各自之估值均按合理基準釐定,吾等認為初步代價(出售事項)及初步代價(收購事項)均屬公平合理。

(iii) 合營企業(Ontrack)成立及合營企業(Equal Glory)成立

為規管物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)各股東之責任及義務，於出售事項(Ontrack)完成日期，（其中包括）賣方(Ontrack)、買方(Ontrack)及物業公司(Ontrack)將訂立合營企業(Ontrack)協議，而於收購事項(Equal Glory)完成日期，（其中包括）買方(Equal Glory)、Plenty Business及物業公司(Equal Glory)將訂立合營企業(Equal Glory)協議。就此，吾等已審閱合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議各自之建議主要條款，詳情載列如下。

合營企業(Ontrack)協議

A. 融資

合營企業(Ontrack)協議將規定（其中包括）股東分別向物業公司(Ontrack)作出之出資承擔，以撥付發展項目(Ontrack)。發展項目(Ontrack)之發展成本中約80%擬透過銀行借貸撥付，20%則將以賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)按照彼等各自於物業公司(Ontrack)之股權比例墊付之進一步股東貸款撥付。於出售事項(Ontrack)完成後，物業公司(Ontrack)股東就撥付完成發展項目(Ontrack)之發展成本的資本承擔總額估計約為500,000,000港元，其中約375,000,000港元由賣方(Ontrack)作出，約125,000,000港元由買方(Ontrack)作出。由於賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)亦將各別地按比例為銀行借貸(Ontrack)向融資銀行作出擔保作為抵押，故賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)就發展項目(Ontrack)的資本承擔總額估計分別約為729,000,000港元及243,000,000港元。

獨立財務顧問函件

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Ontrack)結欠賣方(Ontrack)及其聯繫人之所有貸款及債務之未償還本金額約為301,483,000港元。於出售事項(Ontrack)完成後，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將按照彼等於物業公司(Ontrack)之股權比例於物業公司集團(Ontrack)結欠之未償還貸款及債務中擁有權益。於二零一八年九月三十日，銀行借貸(Ontrack)之未償還本金額（未計利息）約為472,000,000港元。銀行借貸(Ontrack)現由 貴集團擔保。出售事項(Ontrack)完成後，預期賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將根據合營企業(Ontrack)協議按比例各別向融資銀行提供擔保作為抵押。於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Ontrack)亦獲得擬撥付發展項目(Ontrack)之建築成本及專業費用之尚未動用貸款融資（上限為400,000,000港元）。根據合營企業(Ontrack)協議，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將須各別地按照彼等於物業公司(Ontrack)之股權比例以抵押形式向融資銀行提供擔保。

B. 分佔溢利及虧損

根據合營企業(Ontrack)協議之建議條款，作為物業公司(Ontrack)之股東，賣方(Ontrack)及買方(Ontrack)將按照彼等各自於物業公司(Ontrack)之股權分佔物業公司(Ontrack)之溢利及虧損。

C. 董事會成員

根據合營企業(Ontrack)協議之建議條款，買方(Ontrack)將有權委任一名董事加入物業公司(Ontrack)董事會及罷免物業公司(Ontrack)董事會內一名董事，而賣方(Ontrack)將有權委任任何數目之董事加入物業公司(Ontrack)董事會及罷免物業公司(Ontrack)董事會內任何數目之董事。

合營企業(Equal Glory)協議

A. 融資

合營企業(Equal Glory)協議將規定（其中包括）股東分別向物業公司(Equal Glory)作出之出資承擔，以撥付發展項目(Equal Glory)。發展項目(Equal Glory)之發展成本中約80%擬透過銀行借貸撥付，20%則將以買方(Equal Glory)及Plenty Business按照彼等各自於物業公司(Equal Glory)之股權比例墊付之進一步股東貸款撥付。物業公司(Equal Glory)股東就撥付完成發展項目(Equal Glory)之發展成本的資本承擔總額估計約為200,000,000港元，其中約180,000,000港元由買方(Equal Glory)作出，約20,000,000港元由Plenty Business作出。由於買方(Equal Glory)及Plenty Business亦將各別地按比例為銀行借貸(Equal Glory)向融資銀行作出擔保作為抵押，故買方(Equal Glory)及Plenty Business就發展項目(Equal Glory)的資本承擔總額估計分別約為286,200,000港元及31,800,000港元。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)結欠賣方(Equal Glory)（或其聯繫人）及Plenty Business（或其聯繫人）之未償還股東貸款分別約為192,416,000港元及34,272,000港元。該等貸款為無抵押、免息及無固定還款期。於收購事項(Equal Glory)完成後，買方(Equal Glory)及Plenty Business將按照彼等於物業公司(Equal Glory)之股權比例於物業公司集團(Equal Glory)結欠之未償還貸款及債務中擁有權益。於二零一八年九月三十日，銀行借貸(Equal Glory)（未計利息）之未償還本金額約為118,000,000港元，目前由陳博士單獨擔保。根據合營企業(Equal Glory)協議，買方(Equal Glory)及Plenty Business將各別地按照彼等於物業公司(Equal Glory)之股權比例擔保物業公司(Equal Glory)之銀行借貸。此外，物業公司集團(Equal Glory)正與一間銀行磋商擔保一項貸款信貸，以為發展項目(Equal Glory)有關建築成本及專業費用融資，現時預期將於完成日期前得到擔保。根據合營企業(Equal Glory)協議，買方(Equal Glory)及Plenty Business將須按照彼等各自於物業公司(Equal Glory)之股權比例各別向融資銀行提供擔保。

B. 分佔溢利及虧損

根據合營企業(Equal Glory)協議之建議條款，作為物業公司(Equal Glory)之股東，買方(Equal Glory)及Plenty Business將按照彼等各自於物業公司(Equal Glory)之股權分佔物業公司(Equal Glory)之溢利及虧損。

C. 董事會成員

根據合營企業(Equal Glory)協議之建議條款，Plenty Business將有權委任一名董事加入物業公司(Equal Glory)董事會及罷免物業公司(Equal Glory)董事會內一名董事，而買方(Equal Glory)將有權委任任何數目之董事加入物業公司(Equal Glory)董事會及罷免物業公司(Equal Glory)董事會內任何數目之董事。

市場可資比較交易分析

於評價合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議各自之建議條款之公平性及合理性時，吾等已對公眾領域中之可資比較交易（「可資比較交易」）進行獨立研究。可資比較交易乃(i)香港上市公司涉及成立合營公司／向合營公司注資之須予公布的交易及／或關連交易；及(ii)乃於二零一八年十月二十九日（即該協議日期）前一個月至最後實際可行日期期間公布，吾等認為該期間乃反映進行有關交易的當前市況之合理時段。股東應注意，可資比較交易項下所涉合營公司之業務、營運及前景未必與物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)者相同。然而，吾等認為，可資比較交易可為進行有關交易之普遍市場常規提供整體參考。就吾等盡其所能後所深知，吾等按照吾等之甄選標準覓得21宗可資比較交易之完整清單。以下表2載列可資比較交易之概要。

獨立財務顧問函件

表2：可資比較交易之概要

公司（股份代號）	公布日期	注資是否按股東各於合營公司之股權比例作出	合營公司溢利是否按股東各於合營公司之股權比例分派	股權最多之股東是否可提名／委任合營公司董事會中最多之董事
TSC集團控股有限公司(206)	二零一八年十一月二十五日	是	未有披露	是（附註）
永泰地產有限公司(369)	二零一八年十一月二十三日	是	未有披露	未有披露
雲南水務投資股份有限公司 —H股(6839)	二零一八年十一月二十一日	是	未有披露	未有披露
首創置業股份有限公司 —H股(2868)	二零一八年十一月十九日	是	是	是
卡森國際控股有限公司(496)	二零一八年十一月十二日	是	未有披露	否
首長四方（集團）有限公司(730)	二零一八年十一月十二日	是	未有披露	是
建發國際投資集團有限公司 (1908)	二零一八年十一月七日	是	是	是
中國建築國際集團有限公司 (3311)	二零一八年十一月二日	是	是	是
中電光谷聯合控股有限公司(798)	二零一八年十月三十一日	是	未有披露	否
株洲中車時代電氣股份有限公司—H股(3898)	二零一八年十月三十日	是	是	否
天臣控股有限公司(1201)	二零一八年十月二十六日	是	未有披露	否
加達控股有限公司(1620)及 縱橫遊控股有限公司(8069)	二零一八年十月二十五日	是	未有披露	是（附註）
五菱汽車集團控股有限公司(305)	二零一八年十月二十四日	是	未有披露	否
華能國際電力股份有限公司 —H股(902)	二零一八年十月二十四日	是	未有披露	是
海天能源國際有限公司(1659)	二零一八年十月十九日	是	未有披露	是
雲南水務投資股份有限公司 —H股(6839)	二零一八年十月十八日	是	是	是
茂宸集團控股有限公司(273)	二零一八年十月十六日	未有披露	是	未有披露
迪臣發展國際集團有限公司(262)	二零一八年十月十五日	是	未有披露	是
雲南水務投資股份有限公司 —H股(6839)	二零一八年十月十二日	是	是	是
旭輝控股（集團）有限公司(884)	二零一八年十月八日	是	是	是
招商局置地有限公司(978)	二零一八年十月八日	是	是	是
物業公司(Ontrack)／物業 公司(Equal Glory)		是	是	是

附註：

參照可資比較交易所涉相關公告，該合營公司由各股東分別擁有50%權益。各股東委任之董事數目將保持相同。

獨立財務顧問函件

誠如以上表2所示，吾等注意到合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議之建議主要條款與全部／大部分可資比較交易一致。因此，吾等認為合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議之條款就合營企業而言屬正常及常見，對各方公平合理。

基於吾等對合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議之審閱以及比較評估，吾等注意到(i)分別訂立合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議將(a)降低 貴集團進行物業(Ontrack)發展項目之資本承擔，並由物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)各股東按照彼等各自於物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)之股權攤分有關承擔，及(b)讓 貴集團擁有物業公司(Ontrack)及物業公司(Equal Glory)各自發展項目決策程序之大多數控制權；及(ii)合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議各自之建議主要條款符合近期市場常規。因此，吾等認為合營企業(Ontrack)協議及合營企業(Equal Glory)協議各自之建議條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，吾等已審閱該等交易之其他主要條款，包括但不限於初步代價(Ontrack)及初步代價(Equal Glory)之付款條款以及該等交易之先決條件（進一步詳情載於董事會函件），而吾等並無發現任何異常條款。有鑒於此，吾等認為該等交易之條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)之可能財務影響

資產淨值

於完成時，物業公司(Ontrack)仍為 貴公司擁有75%權益之附屬公司，而物業公司(Equal Glory)將成為 貴公司擁有90%權益之附屬公司。因此，(i)物業公司集團(Ontrack)之資產、負債及財務業績仍會於 貴集團之綜合財務報表中綜合入賬；及(ii)物業公司集團(Equal Glory)之資產、負債及財務業績將會於 貴集團之綜合財務報表中綜合入賬。通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，更詳盡地顯示有關收購事項(Equal Glory)、出售事項(Ontrack)及償還公司股東貸款對 貴集團之財務影響)。參照該等未經審核備考財務資料，假設收購事項(Equal Glory)及出售事項(Ontrack)（包括償還公司股東貸款）於二零一八年六月三十日已進行，而物業公司集團(Equal Glory)之資產與負債已由 貴集團綜合入賬，則經擴大集團於二零一八年六月三十日之資產淨值將由約2,244,280,000港元上升至約2,426,210,000港元。

資產負債

根據該協議，於出售事項(Ontrack)完成時，初步代價（出售事項）（經計及代價（出售事項）調整（如有）後）將與 貴公司結欠Tamar Investments本金額為350,000,000港元之公司股東貸款還款抵銷，而於抵銷後，公司股東貸款之淨餘額163,200,000港元（調整及落實抵銷所涉金額前）將由 貴集團以內部資源償還。因此， 貴集團之債務水平將有所下降。於收購事項(Equal Glory)完成時，初步代價（收購事項）（經計及代價（收購事項）調整（如有）後）將由 貴集團以現金結清。因此， 貴集團之債務水平不會受收購事項(Equal Glory)影響。

營運資金

按照二零一八年年報，貴集團於二零一八年六月三十日之現金及現金等額約為1,128,660,000港元。鑒於初步代價（出售事項）將與公司股東貸款還款抵銷，故出售事項(Ontrack)不會產生現金所得款項。由於(i)初步代價（收購事項）約159,912,000港元（按於二零一八年九月三十日銀行借貸(Equal Glory)之未償還本金額（未計利息）118,000,000港元計算）；及(ii)上述公司股東貸款淨餘額將以現金結清，故貴集團之現金結餘將因此而下跌，而貴集團之現金流量預計將會減少。

儘管貴集團之流動性將因出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)而降低，惟考慮到(i)於收購事項(Equal Glory)及出售事項(Ontrack)完成後，貴集團之資產淨值預計將會上升；及(ii)鑒於香港物業市場整體前景理想（誠如上文「3. 進行該等交易之理由及裨益」一節所進一步討論），貴集團之盈利預計將會增加，吾等認為，出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)對貴集團之整體財務影響屬正面。

股東應注意，上述分析僅供說明之用，不擬代表貴集團因分別進行出售事項(Ontrack)及收購事項(Equal Glory)而產生之財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述進行該等交易之主要因素及理由，吾等認為該等交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，且該協議及據此擬進行之交易之條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，亦推薦獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東大會上提呈之相關決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事
周沛均
謹啟

二零一八年十一月二十九日

周沛均小姐乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾9年經驗。

1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八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二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止財政年度之年報（分別載於第64至第226頁、第74至第247頁及第74至第259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://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/1020/ltn20161020176_c.pdf

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/1030/ltn20171030246_c.pdf

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1025/LTN20181025390_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一八年十月十五日（即於本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還貸款總額為1,295,466,000港元，其中包括有抵押及有擔保計息銀行貸款644,000,000港元、無抵押及有擔保計息銀行貸款35,000,000港元、最終控股公司提供之無抵押計息貸款352,416,000港元、應付一名控股股東之無抵押免息款項196,949,000港元、應付一名非控股股東之無抵押免息款項34,272,000港元、應付關連公司之無抵押免息款項32,719,000港元以及融資租賃承擔110,000港元。上述計息銀行貸款乃以經擴大集團之投資物業、若干租賃土地及樓宇、土地使用權、發展中物業、由本公司簽立之公司擔保及由經擴大集團之一名控股股東簽立之個人擔保作抵押。於二零一八年十月十五日營業時間結束時，本公司就其附屬公司獲授之銀行貸款提供1,255,892,000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。於二零一八年十月十五日營業時間結束時，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，於二零一八年十月十五日營業時間結束時，經擴大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十月十五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二零一八年六月三十日（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，計及該等交易之現金流出量及經擴大集團現時可供動用之財務資源（包括內部產生之資金、目前可用信貸及於該等交易完成後之外部借貸），經擴大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

下文載列經擴大集團截至二零一八年六月三十日止財政年度之管理層討論與分析。

截至二零一八年六月三十日止年度

	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
	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
分部收益：					
銷售予外界客戶／來自 外界客戶之收益	<u>386,262</u>	<u>912</u>	<u>—</u>	<u>4,708</u>	<u>391,882</u>
分部業績	<u>7,520</u>	<u>490,930</u>	<u>(60,747)</u>	<u>(377)</u>	<u>437,326</u>

於二零一八年財政年度，本集團之綜合收益由去年之627,300,000港元減少約235,400,000港元或37.5%至391,900,000港元。收益減少主要是由於(i)鑽石打磨業務自二零一七年五月起中止；及(ii)再無來自出售一項投資物業3個樓層之一次性收益約133,500,000港元所致。年內，本公司擁有人應佔溢利為354,800,000港元。溢利較去年98,300,000港元顯著增加，主要源於(i)出售本集團一間50%合營企業所產生之一次性收益約363,200,000港元；(ii)投資物業之未變現公平值收益約67,000,000港元；及(iii)應佔合營企業之溢利約69,100,000港元，惟部分被採礦權減值虧損42,000,000港元及估計所得稅約75,100,000港元抵銷。每股基本盈利為5.19港仙（二零一七年：1.44港仙）。

於回顧年內，本集團之珠寶首飾貿易收益由去年之483,100,000港元減少約96,800,000港元或20.0%至截至二零一八年六月三十日止年度之386,300,000港元。收益減少主要是由於鑽石打磨業務自二零一七年起中止所致。雖然奢侈品市場整體呈現改善跡象，尤其是美國，惟名貴珠寶首飾板塊市場對手林立，競爭仍然熾熱。傳統零售商面對網上零售商及時裝品牌之激烈競爭。英國及歐洲市場穩定但零散。全球珠寶首飾行業正經歷進一步整合，預料不久將來將會出現更多轉變。面對各種挑戰，本集團有力維持其營業額，並藉提供更優質之產品，以及與零售商加強在私人品牌及系列層面之合作，提升其分部業績。

年內，董事會一直致力與策略性夥伴合作探求新商機，期望令本集團業務更多元化。因此，本集團已投資一間主要從事品牌時尚珠寶零售及買賣之公司。該品牌之主要據點為香港及中國市場，兩者均為本集團新開拓之版圖。我們的管理層相信，此舉將為本集團長遠策略增添寶貴實力，在日後帶來貢獻。

物業投資方面，本集團已完成收購一幅位於香港灣仔道232號之地塊，總代價約為1,180,000,000港元。該地塊乃一幅清理妥當之地盤，地盤面積約為5,798平方呎。截至本年報日期，本集團擬將該地塊重建為一棟約26層高、總樓面面積約為86,970平方呎之高級寫字樓及零售綜合樓宇，持有作長期投資用途。地基工程已於二零一八年九月動工，而樓宇預期將於二零二一年竣工。

中國物業市場復甦，董事會認為此乃本集團將其於上海的投資變現之良機。本集團已出售一間擁有50%權益之合營企業，其持有上海楊浦區名為「紫荊廣場」之11層高購物商場。出售之代價約為1,305,800,000港元，已於二零一八年四月二十日完成。於抵銷估計所得稅後，出售收益約為277,500,000港元。出售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商業及投資機遇。

於本財政年度結束後，本集團於二零一八年七月二十日訂立多份臨時買賣協議，收購新界元朗青山公路65號豪景商業大廈12個樓層（「該等物業」），建築面積約為14,508平方呎，代價約為129,000,000港元。該等物業現已悉數租出，將為本集團提供穩定租金收入。本集團現時有意持有該等物業作長期投資。

採礦業務方面，有關業務規模極微。元嶺礦區之前報告之所有黃金資源已經開採耗竭，本公司正在開發新礦井及重探舊礦井。與此同時，本公司將繼續勘探元嶺礦區東北部。

於二零一八年六月三十日，本集團持有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。年內，基於MMS之公平值長期大幅跌至低於其成本值，MMS之公平值被釐定為已減值，因此已於綜合損益及其他全面收益表確認減值虧損984,000港元（二零一七年：620,000港元）。

於截至二零一八年六月三十日止年度，董事委任獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司對位於中國河南省之紅莊金礦進行估值，並於綜合損益及其他全面收益表確認採礦權和物業、廠房及設備之減值虧損分別41,972,000港元（二零一七年：無）及890,000港元（二零一七年：無）。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零一八年六月三十日，本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（二零一七年：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。本集團之財務狀況仍然穩健，現金及現金等額為1,128,664,000港元（二零一七年：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611,000,000港元（二零一七年：119,000,000港元），以港元計值。其他借貸涉及應付關連公司款項、控股股東提供之貸款及最終控股公司提供之貸款，為數約388,535,000港元（二零一七年：87,218,000港元）。銀行貸款以本集團之投資物業、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。

於二零一八年六月三十日，本集團現金及現金等額顯著增加，主要來自出售本集團擁有50%權益之合營公司之已收所得款項淨額。憑藉未動用之現金及依循本集團之審慎財務管理，董事認為本集團有充裕營運資金應付其持續營運需要。

資產質押

於二零一八年六月三十日，本集團總賬面淨值為1,320,921,000港元（二零一七年：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質押予若干銀行，作為本集團所獲授一般銀行信貸融資之擔保。

資本結構

本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，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。本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。本集團於截至二零一八年六月三十日止年度之資本結構並無任何變動。鑒於本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

於二零一八年六月三十日，本公司就借予其附屬公司之銀行貸款提供611,000,000港元（二零一七年：119,000,000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

本集團合共聘用約660名僱員，當中大部分位於中國。本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。於二零一八年六月三十日，自購股權計劃獲採納以來，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

本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，本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。

6. 經擴大集團之財務及貿易前景

來年，珠寶首飾業務預計將繼續面臨嚴峻競爭及挑戰。中美之間目前的貿易衝突很可能打擊整體經濟。另一方面，英國與歐盟就英國脫歐進行之磋商則仍然前景未卜。面對不明朗之經濟前景，經擴大集團將繼續加強與主要客戶之關係，鞏固其市場地位。經擴大集團積極透過策略性投資及夥伴合作，借機會提高市場佔有率。年結日後，經擴大集團已與一名獨立第三方訂立不具法律約束力之諒解備忘錄，以收購一間英國珠寶公司之若干資產。董事會相信，是次收購將進一步拓展及加強經擴大集團於英國之市場地位及據點。

物業方面，繼出售上海一間50%合營企業之項目後，經擴大集團將繼續瞭解市場脈搏，在物業市場扎根，把握更多穩健投資機會。經擴大集團相信，近期收購元朗12層商用物業將帶來穩定收入來源。經擴大集團計劃擴充其物業投資組合，冀能帶來額外收入及溢利來源。儘管珠寶首飾及鑽石市場疲弱，收購事項(Equal Glory)長遠可望為股東提供更優厚之回報。

管理層對整體市場前景仍感樂觀，將致力拓展業務及投資組合，以期為經擴大集團及其股東提升股本回報。珠寶首飾買賣及分銷仍將為經擴大集團之核心業務。經擴大集團將致力維持作為香港領先珠寶首飾公司之一的地位，無意縮減及出售設計、製造、買賣及分銷珠寶首飾或物業投資及發展業務。

以下為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(香港執業會計師)出具之報告全文,乃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

就過往財務資料

致恒和珠寶集團有限公司列位董事之會計師報告

緒言

我們謹此就第II-4至第II-32頁所載Equal Glory Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的過往財務資料作出報告,該等過往財務資料包括於二零一八年九月三十日的綜合及公司財務狀況表,以及於二零一八年五月十四日(註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-4至第II-32頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分,編製該等資料的目的乃供載入恒和珠寶集團有限公司(「貴公司」)就建議由貴公司收購目標公司之90%股權(「建議收購事項」)而於二零一八年十一月二十九日刊發的通函(「通函」)。

董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事須負責按照過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準擬備過往財務資料,以令過往財務資料作出真實而中肯的反映,及落實其認為擬備過往財務資料所必要的內部監控,以使過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任，是對過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則要求我們符合專業道德要求，並規劃和執行我們的工作，對過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於評估該等風險時，申報會計師考慮與實體按照過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準擬備過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而中肯的反映相關的內部控制，以按情況設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已按照過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映了目標公司及目標集團於二零一八年九月三十日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則事宜的報告

調整

於擬備過往財務資料時，概無對第II-4頁所定義的相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

余翠芳

執業證書編號P05440

香港

二零一八年十一月二十九日

I. 目標集團之過往財務資料

以下為由本公司董事所編製目標集團之過往財務資料，為本會計師報告之組成部分。

目標集團於有關期間之財務報表（目標集團之過往財務資料以此為依據）（「相關財務報表」）已由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

除非另有指明，否則過往財務資料以港元呈報，且所有數值已取整至最接近之千位數（「千港元」）。

綜合損益及其他全面收益表

		二零一八年 五月十四日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 九月三十日 期間
	附註	千港元
收益	6	—
其他經營開支		(80)
融資成本	7	—
除所得稅前虧損	8	(80)
所得稅開支	10	—
期內虧損及全面收益總額		<u>(80)</u>

綜合財務狀況表

		於二零一八年 九月三十日
	附註	千港元
流動資產		
發展中物業	13	336,685
其他應收款項	14	11,501
現金及現金等額	15	5
		<u>348,191</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	16	3,583
應付股東款項	17	226,688
銀行貸款	18	118,000
		<u>348,271</u>
流動負債淨額		<u>(80)</u>
負債淨額		<u><u>(80)</u></u>
權益		
股本	19	—
累計虧損		<u>(80)</u>
資本虧絀		<u><u>(80)</u></u>

目標公司之財務狀況表

		於二零一八年 九月三十日
	附註	千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	12	<u>164,036</u>
流動資產		
發展中物業	13	172,649
其他應收款項	14	11,501
現金及現金等額	15	<u>5</u>
		<u>184,155</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	16	3,583
應付股東款項	17	226,688
銀行貸款	18	<u>118,000</u>
		<u>348,271</u>
流動負債淨額		<u>(164,116)</u>
負債淨額		<u><u>(80)</u></u>
權益		
股本	19	—
累計虧損	20	<u>(80)</u>
資本虧絀		<u><u>(80)</u></u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於註冊成立時發行普通股	—	—	—
期內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(80)</u>	<u>(80)</u>
於二零一八年九月三十日	<u><u>—</u></u>	<u><u>(80)</u></u>	<u><u>(80)</u></u>

綜合現金流量表

		二零一八年 五月十四日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 九月三十日 期間
	附註	千港元
經營業務現金流量		
除所得稅前虧損及營運資金變動前之經營虧損		(80)
發展中物業增加		(172,791)
其他應收款項增加		(11,501)
應計費用及其他應付款項增加		3,583
		<u>(180,789)</u>
經營所用之現金淨額		(180,789)
已付利息		<u>(640)</u>
經營業務所用之現金淨額		<u>(181,429)</u>
投資活動現金流量		
收購附屬公司	24	<u>(163,254)</u>
投資活動所用之現金淨額		<u>(163,254)</u>
融資活動現金流量		
新增銀行貸款		118,000
股東墊款		<u>226,688</u>
融資活動產生之現金淨額		<u>344,688</u>
現金及現金等額增加淨額		5
期初之現金及現金等額		<u>—</u>
期末之現金及現金等額		<u><u>5</u></u>
期末之現金及現金等額結餘分析：		
銀行結餘		<u><u>5</u></u>

II. 目標集團之過往財務資料附註

1. 一般資料

Equal Glory Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱為「目標集團」) 主要從事物業發展，因此只有一個單一分部。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其香港主要營業地點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座。

2. 採納香港財務報告準則

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

下列可能與過往財務資料有關之新訂或經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，其並未獲目標集團提早採納。

香港財務報告準則年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	香港財務報告準則第3號 「業務合併」、香港財務報告 準則第11號「合營安排」、 香港財務報告準則第12號 「所得稅」及香港會計準則 第23號「借貸成本」(修訂) ¹
香港財務報告準則第9號(修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	具有負補償之提前還款特性 ¹ 所得稅處理之不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

目標公司之董事正在評估該等公告之潛在影響，預期應用該等新公告不會對目標集團之財務表現及財務狀況產生重大影響。

3. 編製及呈列基準

(a) 合規聲明

過往財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）編製。過往財務資料亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，目標集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一八年一月一日開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。

(b) 計量基準及持續經營假設

過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。

於截至二零一八年九月三十日止期間，目標集團錄得虧損淨額80,000港元，而於該日，目標集團之流動負債淨額及資本虧絀為80,000港元。於截至二零一八年九月三十日止期間，目標公司錄得虧損淨額80,000港元，而於該日，目標公司之流動負債淨額及資本虧絀分別為164,116,000港元及80,000港元。目標公司的股東已確認向目標集團及目標公司提供足夠財務支援，以便目標集團及目標公司於截至二零一八年九月三十日止期間後十二個月繼續經營其業務，且該等股東不擬在建議收購事項未能完成之情況下，於還款不會影響目標集團及目標公司向其他債權人悉數還款的能力前，以及倘建議收購事項完成，則於完成日期前，要求目標集團及目標公司償還應付彼等之債務。本公司已確認將向目標集團及目標公司提供足夠財務支援，以便目標集團及目標公司得以應付其到期負債及義務，且在建議收購事項完成之情況下，於自建議收購事項之完成日期起直至截至二零一八年九月三十日止期間後十二個月內繼續經營其業務。因此，目標集團及目標公司之過往財務資料乃按持續經營基準編製。

(c) 功能及呈列貨幣

過往財務資料乃以功能貨幣港元呈列。

4. 重要會計政策

編製目標集團之過往財務資料所採用之重要會計政策載列如下，而該等政策已於有關期間內貫徹應用。

(a) 編製基準

過往財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務報表。集團內公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製過往財務資料時全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非有關交易提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，在該情況下，有關虧損於損益內確認。

(b) 附屬公司

附屬公司指目標公司能對其行使控制權之被投資方。倘具備以下全部三項元素，目標公司即對被投資方擁有控制權：對被投資方擁有權力、就被投資方可變動回報承受風險或享有權利，及利用其權力影響有關可變動回報之能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，則會重新評估有關控制權。

於附屬公司之投資按成本減去減值虧損（如有）計入目標公司之財務狀況表。附屬公司之業績以目標公司已收及應收股息為基準列賬。

(c) 金融資產**分類**

目標集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產之業務模型及現金流量之合約條款。

有關金融資產之詳情，請參閱附註27。

確認及計量

於初步確認時，目標集團按公平值加上（就並非按公平值計入損益之金融資產而言）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。

於初步確認時，目標集團之金融資產已分類為按攤銷成本計量。

金融資產不會於初步確認後重新分類，除非目標集團於某一期間改變管理金融資產之業務模型，則於該期間內重新分類。

倘金融資產同時符合以下條件，則按攤銷成本計量，而非指定為按公平值計入損益：

- 持有該項金融資產之業務模型是以持有及收取合約現金流為目標；及
- 該項金融資產之合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流。

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本按減值虧損扣減。利息收入及減值於損益確認。於終止確認時，所有收益或虧損於損益確認。

金融資產減值

目標集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬之債務工具資產有關之預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於信貸風險有否大幅增加，當中會考慮合理、有理據支持且無須花費不必要成本或精力即可獲得之相關資料，包括基於目標集團之過往經驗及知情信貸評估之定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

其他應收款項之減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於信貸風險自初步確認以來有否大幅增加。倘某一項應收款項之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則按全期預期信貸虧損計量減值。

違約之定義

由於過往經驗顯示倘應收款項符合以下任何一項條件，則普遍無法收回，故目標集團認為以下條件就內部信貸風險管理而言構成違約事件。

- 交易對方違反財務契諾；或
- 內部產生或來自外部來源之資料顯示債務人不大可能向債權人（包括目標集團）悉數付款（不考慮目標集團所持任何抵押品）。

信貸減值之金融資產

於各報告日期，目標集團會評估按攤銷成本列賬之金融資產是否出現信貸減值。當一項或多項對金融資產估計未來現金流有負面影響之事件發生時，金融資產即出現「信貸減值」。金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人有重大財政困難；
- 違約，如拖欠或逾期事件；

- 由目標集團作出之貸款或墊款按目標集團在其他情況下不會考慮之條款進行重組；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
- 抵押品因財政困難而喪失活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示交易對方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回的可能之時（例如交易對方已清盤或進入破產程序），目標集團會撤銷金融資產。於在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產或許仍會根據目標集團之收回程序予以強制執行。所收回之任何款項會於損益確認。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。預期信貸虧損之計量如下：

- 於報告日期未有出現信貸減值之金融資產：所有現金不足額（即按照合約應付實體之現金流與目標集團預期收取之現金流之差額）之現值；及
- 於報告日期已出現信貸減值之金融資產：賬面總額與估計未來現金流現值之差額。

終止確認金融資產

當對於金融資產產生的現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其擁有權絕大部分風險及回報已轉讓予另一方，目標集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價總額之差額於損益確認。

(d) 金融負債及股本工具*分類*

由集團實體發行之債務及股本工具按照合約安排之內容以及股本工具及金融負債之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具指任何證明於某一實體之資產(扣除所有負債後)中所擁有的剩餘權益之合約。已發行之股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

目標集團所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

有關金融負債之詳情，請參閱附註27。

終止確認金融負債

當目標集團之責任已履行、取消或屆滿，目標集團方會終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面金額與已付及應付代價(包括任何已轉讓非現金資產及已承擔負債)之差額於損益確認。

(e) 發展中物業

發展中物業之成本包括土地收購成本、發展開支、其他直接開支及已撥充資本之借貸成本(見附註4(i))。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值指日常業務運作中之估計售價減完成及出售所需之估計成本。

(f) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行現金。

(g) 撥備及或然負債

當目標集團因過往事件而負上現有法律或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出且能可靠地估計責任金額，則確認撥備。倘金錢時間值重大，則撥備按預期履行責任所需開支之現值列賬。

於各報告日期，所有撥備均予檢討及調整，以反映當前之最佳估計。

倘有關責任可能不會導致經濟利益流出，或無法可靠地估計金額，則會將有關責任作或然負債披露，除非經濟利益流出之可能性極低則當別論。純粹視乎未來會否出現一宗或多宗不受目標集團完全控制之不確定事件而可能產生之責任，亦作或然負債披露，除非經濟利益流出之可能性極低則當別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債之過程中確認。或然負債初步按收購日期之公平值計量，其後則按上文所述可資比較撥備確認金額與初步確認金額減任何累計攤銷（如適用）之較高者計量。

(h) 股本

由目標公司發行之股份按已收所得款項（扣除直接發行成本）入賬。

(i) 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產所產生之借貸成本，於完成收購、興建或生產有關資產及籌備作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產為需要相當長時間籌備作擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時列作開支。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需之籌備工作進行時，借貸成本會資本化，作為合資格資產成本之一部分。於完成使合資格資產投入擬定用途或銷售所需之絕大部分籌備工作時，借貸成本會停止資本化。

(j) 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括本報告期間或以往報告期間（且於報告日期尚未支付）應向稅務當局繳納稅金之責任或來自稅務當局之申索。該等金額根據期內應課稅溢利按有關財政期間適用之稅率及稅法計算。

遞延稅項按於報告日期資產及負債於財務報表之賬面金額與其各自之稅基之暫時差額以負債法計算。一般而言，所有應課稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免產生之遞延稅項資產，僅於很可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用作抵銷該等可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免之情況下，方予確認。

倘於並不影響應課稅或會計溢利或虧損之交易中初步確認之資產及負債產生之暫時差額，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項（概無貼現）按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計算，惟稅率必須於報告日期已頒佈或實質上已實施。

所得稅於損益內確認，惟當所得稅與於其他全面收益確認之項目或直接於權益確認之項目相關，在此等情況下，所得稅會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標集團依法有強制執行權利將已確認之金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

目標集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體依法有強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅相關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間（而預期在有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

(k) 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或與該人士關係密切之家庭成員與目標集團相關連：
 - (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司之主要管理人員。

- (b) 倘實體符合下列任何條件，則與目標集團相關連：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司（意味着各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體行使重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或其母公司提供主要管理人員服務。

與某人士關係密切之家庭成員，指該人士與該實體進行交易時預期可影響該人士或受其影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士配偶或家庭伴侶之受養人。

5. 關鍵會計判斷及主要估計不明朗因素來源

目標集團會持續評估所作之估計及判斷，並以過往之經驗及其他因素為依據，包括在該等情況下相信屬合理之未來事件預測。

目標集團就未來作出估計及假設。該等會計估計顧名思義，與相關實際結果難免有所偏離。以下所述為涉及相當風險之估計及假設，可導致須於下一個財政年度對資產及負債之賬面金額作重大調整：

(a) 應收款項減值撥備

評估應收款項之減值須作出一定程度之估計及判斷。撥備水平參照違約風險及預期信貸虧損率評估。目標集團已於作出該等假設及選擇計算該等減值虧損之輸入值時採用判斷，大致上以可用客戶歷史數據、現行市況（包括於報告期末之前瞻性估計）為基礎。

(b) 發展中物業之可變現淨值

管理層使用最近期銷售交易及獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等當前市場數據釐定發展中物業之可變現淨值。該等估值建基於若干假設，受制於不明朗因素，可能與實際結果有嚴重偏離。於作出有關判斷時，已合理地考慮主要建基於報告日期已存在市況之相關假設。該等估計定期與實際市場數據及實際市場交易比對。

6. 收益

目標集團於有關期間概無錄得任何收益。

7. 融資成本

二零一八年
五月十四日
(註冊成立
日期)至
二零一八年
九月三十日
期間
千港元

銀行貸款利息開支	640
減：發展中物業資本化之利息(附註13)	(640)
	<u>—</u>

附註：

於有關期間，借貸成本來自銀行貸款利息開支，已全部於發展中物業(附註13)中資本化。

8. 除所得稅前虧損

有關期間之核數師酬金由目標公司之股東承擔。

9. 董事酬金

目標公司之董事並無就於有關期間向目標公司提供服務已收或應收任何袍金或其他酬金。

10. 所得稅開支

由於截至二零一八年九月三十日止期間概無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

所得稅開支與按適用稅率計算之會計虧損之對賬：

	二零一八年 五月十四日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 九月三十日 期間 千港元
除所得稅前虧損	(80)
按法定稅率16.5%計算之除所得稅前虧損稅項	(13)
不可扣稅開支之稅務影響	13
所得稅開支	—

由於無法預測未來溢利流量，因此目標集團並無就1,586,000港元之稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損須經香港稅務局評定。根據現行稅務法規，稅項虧損並無到期日。

由於二零一八年九月三十日並無重大暫時差額，因此並無於財務報表中計提遞延稅項撥備。

11. 股息

目標公司董事並無就有關期間建議派付任何股息。

12. 於附屬公司之權益

	於二零一八年 九月三十日 千港元
於附屬公司之投資	
— 非上市股份，按成本	136,058
應收附屬公司款項	27,978
	<u>164,036</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一八年九月三十日，附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立 地點	已發行股本 詳情	所持權益 百分比	主要業務
紀威投資 有限公司	香港	普通股1港元	100%	物業發展
富龍企業 有限公司	香港	普通股10,000港元	100%	物業發展

13. 發展中物業

	目標集團 於二零一八年 九月三十日 千港元	目標公司 於二零一八年 九月三十日 千港元
註冊成立日期	—	—
添置 (附註)	172,791	172,329
收購附屬公司 (附註24)	163,254	—
資本化之利息 (附註7)	640	320
	<u>336,685</u>	<u>172,649</u>
於二零一八年九月三十日之賬面金額	<u>336,685</u>	<u>172,649</u>

附註：

於二零一八年五月二十三日，目標公司與多名獨立第三方個人訂立協議，以收購位於香港昌華街7號及香港昌華街9號之全部物業權益，總代價（扣除任何直接應佔成本前）分別為67,000,000港元及67,000,000港元。該等收購事項已於二零一八年七月二十五日完成。

於二零一八年九月三十日，目標集團及目標公司賬面金額為336,685,000港元及172,649,000港元之發展中物業已質押，作為目標集團獲授之銀行借貸之擔保。

14. 其他應收款項

目標集團及目標公司

於二零一八年
九月三十日
千港元

其他應收款項	11,501
--------	--------

15. 現金及現金等額

目標集團及目標公司

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

16. 應計費用及其他應付款項

目標集團及目標公司

於二零一八年
九月三十日
千港元

應計費用及其他應付款項	3,583
-------------	-------

17. 應付股東款項

目標集團及目標公司

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 銀行貸款

目標集團及目標公司

銀行貸款之賬面金額分析如下：

於二零一八年
九月三十日
千港元

須於一年後償還並載有按要求還款條文之
銀行貸款部分
— 有抵押及有擔保

118,000

銀行貸款之還款時間表如下：

於二零一八年
九月三十日
千港元

銀行貸款：
須於第三至第五年償還

118,000

於二零一八年九月三十日，銀行貸款由下列項目作抵押／擔保：

- (i) 目標集團之發展中物業之法定押記；及
- (ii) 由目標集團控股股東陳聖澤先生簽立之個人擔保。

於二零一八年九月三十日，銀行貸款以港元計值，實際年利率為3.48%。

19. 股本

	股份數目	千美元	換算為 千港元
法定：			
於註冊成立時及二零一八年 九月三十日每股面值1美元 之普通股	50,000	50	390
已發行及繳足：			
於註冊成立時發行1股面值 1美元之普通股	1	—	—
增發普通股*	9	—	—
於二零一八年九月三十日	10	—	—

* 根據於二零一八年八月十五日通過之決議案，目標公司議決按每股1美元發行9股目標公司普通股。

20. 目標公司之儲備變動

	累計虧損 千港元
於註冊成立日期	—
期內虧損及全面收益總額	(80)
於二零一八年九月三十日	(80)

21. 或然負債

於二零一八年九月三十日，目標集團概無任何或然負債。

22. 資本承擔

於二零一八年

九月三十日

千港元

發展及拆卸以下項目之承擔：

發展中物業

6,841**23. 資本風險管理**

目標集團管理資本旨在保護目標集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及向其他持份者提供利益以及維持強勁資本基礎，以支援目標集團之經營活動之發展。

為維持或調整資本架構，目標集團可能發行新股份或向銀行申請長期貸款或自其股東獲取額外資金。

24. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一八年五月二十三日，目標公司與一名獨立第三方（「賣方」）訂立臨時買賣協議，以向賣方收購紀威投資有限公司（「紀威」）及富龍企業有限公司（「富龍」）全部已發行股本以及紀威及富龍結欠賣方之所有集團內公司間貸款，總代價（「代價」）分別為80,500,000港元及80,500,000港元。紀威及富龍之主要資產分別為位於香港昌華街7A號及香港昌華街9A號之物業。於達成臨時買賣協議之所有條款及條件後，紀威及富龍收購事項已於二零一八年七月二十五日完成。

代價乃以現金償付。由於該等收購事項並不符合業務合併之定義，因此，該等交易入賬列作收購資產。該等交易按於目標公司物業發展業務之日常業務過程中收購發展中物業入賬。

收購紀威及富龍所產生之現金流出淨額如下：

千港元

與收購附屬公司有關之現金流出淨額：

已付現金代價 161,000

直接應佔成本 2,254

以現金清償之代價 163,254

25. 融資活動產生之負債對賬

	應付股東款項 千港元 (附註17)	銀行貸款 千港元 (附註18)
於註冊成立日期	—	—
新增銀行借貸	—	118,000
股東墊款	226,688	—
融資活動現金流量變動總額	226,688	118,000
其他變動：		
利息開支	—	640
已付利息	—	(640)
其他變動總額	—	—
於二零一八年九月三十日	226,688	118,000

26. 財務風險管理

目標集團之主要金融工具包括其他應收款項、現金及現金等額、應計費用及其他應付款項、應付股東款項及銀行貸款。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監察該等風險，以確保能適時及有效地推行適當措施。

(a) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要與現金及現金等額以及其他應收款項有關。

由於對方為信譽良好之銀行，故現金及現金等額之信貸風險有限。就其他應收款項而言，管理層已制定信貸政策並持續監察該信貸風險敞口。

目標集團並無重大集中信貸風險。

(b) 利率風險

利率風險乃關於因市場利率變動而導致金融工具公平值或現金流量出現波動之風險。目標集團承受之利率風險主要來自銀行結餘及銀行貸款。銀行貸款以浮息安排，致使目標集團須承受現金流量利率風險。於二零一八年九月三十日尚未償還銀行貸款之利率及償還期限於附註18披露。

現時，目標集團並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

目標集團的銀行貸款面臨利率風險。然而，由於所有銀行貸款利息均於發展中物業撥充資本，利率變動將不會影響目標集團的損益。除此之外，由於目標集團並無其他重大計息金融資產及金融負債，因此，目標集團之損益及經營業務現金流量大致上不受市場利率變動影響。

(c) 流動資金風險

流動資金風險乃關於目標集團未能履行其金融負債相關責任之風險。目標集團管理流動資金風險時，會監察及維持管理層視為足夠水平之現金及現金等額，藉以為目標集團之營運提供資金，並減低短期及長期現金流波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況並確保遵守貸款契約。

目標集團已取得目標公司的股東確認，彼等將向目標集團及目標公司提供足夠財務支援，以便目標集團及目標公司於截至二零一八年九月三十日止期間後十二個月繼續經營其業務，且該等股東不擬在建議收購事項未能完成之情況下，於還款不會影響目標集團及目標公司向其他債權人悉數還款的能力前，以及倘建議收購事項完成，則於完成日期前，要求目標集團及目標公司償還應付彼等之債務。目標集團及目標公司亦已取得本公司確認，其將向目標集團及目標公司提供足夠財務支援，以便目標集團及目標公司得以應付其到期負債及義務，且在建議收購事項完成之情況下，於自建議收購事項之完成日期起直至截至二零一八年九月三十日止期間後十二個月內繼續經營其業務。

目標集團及目標公司於註冊成立後一直遵守流動資金政策，並認為該等政策有效管理流動資金風險。下表顯示目標集團及目標公司金融負債於報告日期之剩餘合約到期期限。該表乃根據目標集團及目標公司可能須按要求還款之最早日期之合約未貼現現金流量（包括以合約利率或（倘屬浮動利率）根據於報告日期當時利率計算之利息付款）而編製。

就載有銀行可全權酌情行使之按要求還款條文之銀行貸款而言，有關分析具體地按目標集團及目標公司可能須按要求還款（即假設貸款人援用其即時收回貸款之無條件權利）之最早期間，列示現金流出之情況。

目標集團及目標公司

	合約未貼現		
	賬面金額	現金流量	一年內或
		總額	按要求償還
	千港元	千港元	千港元
於二零一八年九月三十日			
應計費用及其他應付款項	3,583	3,583	3,583
應付股東款項	226,688	226,688	226,688
銀行貸款	118,000	118,000	118,000
	<u>348,271</u>	<u>348,271</u>	<u>348,271</u>

下表概述附有按要求還款條文之銀行貸款之到期日分析，此乃基於貸款協議所載之協定還款安排。金額包括以合約利率計算之利息付款。考慮到目標集團及目標公司之財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其要求即時還款之酌情權。董事相信，有關銀行貸款將會根據貸款協議所載之預定還款日期償還。

目標集團及目標公司

	到期日分析－根據預定還款日期劃分附有 按要求還款條文之銀行貸款				
	合約未貼現				
	賬面金額	現金流量	一年內或	一年以上	
		總額	按要求償還	但少於兩年	兩年以上
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年九月三十日					
銀行貸款	<u>118,000</u>	<u>129,553</u>	<u>4,106</u>	<u>4,106</u>	<u>121,341</u>

27. 金融資產及金融負債類別概要

下表載列附註4(c)及附註4(d)分別界定之金融資產及負債之賬面金額。

目標集團

於二零一八年
九月三十日
千港元

金融資產

按攤銷成本計量之金融資產：

－其他應收款項	11,501
－現金及現金等額	5
	<u>11,506</u>

金融負債

按攤銷成本計量之金融負債：

－應計費用及其他應付款項	3,583
－應付股東款項	226,688
－銀行貸款	118,000
	<u>348,271</u>

目標公司

於二零一八年
九月三十日
千港元

金融資產

按攤銷成本計量之金融資產：

－其他應收款項	11,501
－應收附屬公司款項	27,978
－現金及現金等額	5
	<u>39,484</u>

金融負債

按攤銷成本計量之金融負債：

－應計費用及其他應付款項	3,583
－應付股東款項	226,688
－銀行貸款	118,000
	<u>348,271</u>

目標公司之董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面金額與公平值相若。

III. 物業公司集團(EQUAL GLORY)之管理層討論與分析

以下所載為物業公司集團(Equal Glory)自二零一八年五月十四日(物業公司(Equal Glory)之註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間之管理層討論與分析。物業公司(Equal Glory)乃於英屬處女群島註冊成立並為物業公司集團(Equal Glory)之控股公司。物業公司集團(Equal Glory)之主要業務為於香港從事物業發展。其唯一主要資產為於位於香港長沙灣昌華街7、7A、9及9A號之物業之直接及間接權益。

業務回顧

物業公司集團(Equal Glory)之主要資產為位於九龍長沙灣昌華街與長沙灣道交界西北側的地塊，地盤面積約為3,240平方呎(或301平方米)，上有兩幢5層高唐樓。物業公司集團(Equal Glory)現擬將該地塊重建為高級住宅樓宇。根據相關政府機關訂明之該地塊之准許地積比率及其他開發規格，該發展項目預計將為建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目，總建築面積約為29,160平方呎(2,709平方米)。

財務回顧

於緊接收購事項(Equal Glory)前，物業公司集團(Equal Glory)由賣方(Equal Glory)及Plenty Business分別擁有90%及10%權益。於收購事項(Equal Glory)後，物業公司集團(Equal Glory)將成為本集團擁有90%權益之附屬公司。

收益

物業公司集團(Equal Glory)於自二零一八年五月十四日(物業公司(Equal Glory)之註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間並無錄得任何收益。

經營開支

經營開支包括法律及專業費用以及其他經營開支。詳情如下：

	二零一八年 五月十四日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 九月三十日 期間 千港元
法律及專業費用	74
其他經營開支	6
	<u>80</u>

融資成本

融資成本為銀行貸款之利息產生之借貸成本。物業公司集團(Equal Glory)自二零一八年五月十四日(物業公司(Equal Glory)之註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間之融資成本分析如下。

	二零一八年 五月十四日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 九月三十日 期間 千港元
融資成本	640
減：發展中物業資本化之利息	<u>(640)</u>
	<u><u>-</u></u>

於自二零一八年五月十四日(註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間，物業公司集團(Equal Glory)已資本化發展中物業之全部利息開支。

流動資金、財務資源及借貸

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)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）約為100%。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)之應付股東款項金額為226,688,000港元。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)之銀行貸款金額為118,000,000港元。該筆銀行貸款將於二零二一年七月二十五日到期。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)之現金及現金等額為5,000港元。

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)之資本虧絀總額為80,000港元。

或然負債

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)概無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)未償付之資本承擔為6,841,000港元，為發展及拆卸發展中物業之資本承擔。

資產押記或質押

於二零一八年九月三十日，物業公司集團(Equal Glory)之發展中物業已質押予銀行，作為118,000,000港元銀行借貸之擔保。於二零一八年九月三十日，該筆銀行貸款以港元計值，實際年利率為3.48%。

外幣風險

物業公司集團(Equal Glory)所有交易均以港元計值，且物業公司集團(Equal Glory)並無面臨重大外匯風險。

重大投資

於二零一八年五月二十三日，物業公司(Equal Glory)與一名獨立第三方(「賣方」)訂立臨時買賣協議，以向賣方收購紀威投資有限公司(「紀威」)及富龍企業有限公司(「富龍」)全部已發行股本以及紀威及富龍結欠賣方之所有集團內公司間貸款，總代價分別為80,500,000港元及80,500,000港元。紀威及富龍之主要資產分別為位於香港昌華街7A號及香港昌華街9A號之物業。紀威及富龍收購事項已於二零一八年七月二十五日完成，代價已於當日以現金悉數償付。此外，物業公司(Equal Glory)於二零一八年七月二十五日完成分別以67,000,000港元及67,000,000港元收購位於香港昌華街7及9號之物業。

僱員

於自二零一八年五月十四日(物業公司(Equal Glory)之註冊成立日期)至二零一八年九月三十日期間，物業公司集團(Equal Glory)並無聘用任何全職僱員。

引言

以下為按照上市規則第4.29段所編製之經擴大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」），旨在說明(i)建議收購Equal Glory Limited股本權益之90%及給予Equal Glory Limited之股東貸款之90%；(ii)建議出售Ontrack Ventures Limited股本權益之25%及給予Ontrack Ventures Limited之股東貸款之25%；及(iii)償還本公司來自最終控股公司之貸款（下文統稱為「建議交易」）對本集團之影響，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建議交易對經擴大集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議交易於二零一八年六月三十日已進行。

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建議交易於二零一八年六月三十日或（如適用）任何未來日期已完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

根據香港公司條例第436條作出之披露

本附錄下文所載未經審核備考財務資料所載之經擴大集團於二零一八年六月三十日之綜合資產負債表並不構成本公司截至二零一八年六月三十日止年度之法定全年綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之截至二零一八年六月三十日止年度法定財務報表之進一步資料如下：

1. 本公司將按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定向公司註冊處處長呈交截至二零一八年六月三十日止年度之財務報表。
2. 本公司之核數師已就本公司截至二零一八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；並無載有該核數師在不就其報告作保留之情況下以強調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)條所作出之陳述。

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零一八年 六月三十日之 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一八年 九月三十日之 綜合資產 負債表 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)		千港元 (附註6)	千港元 (附註7(d))	千港元 (附註7(e))	經擴大集團 於二零一八年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產										
物業、廠房及設備	56,446	—								56,446
土地使用權	32,398	—								32,398
投資物業	1,308,400	—								1,308,400
採礦權	623,749	—								623,749
於合營企業之權益	14,743	—								14,743
可供出售之金融資產	14,385	—								14,385
長期應收款項	—	—								—
遞延稅項資產	5,762	—								5,762
	2,055,883	—								2,055,883
流動資產										
存貨	161,758	—								161,758
發展中物業	—	336,685		(41,005)		1,500				297,180
貿易應收款項	111,737	—								111,737
預付款項、按金及其他應收款項	10,434	11,501								21,935
以公平值計入損益之金融資產	6,066	—								6,066
應收合營企業款項	183	—								183
現金及現金等額	1,128,664	5	(167,043)			(1,500)	(163,337)	(1,500)		795,289
	1,418,842	348,191								1,394,148
流動負債										
貿易應付款項	54,922	—								54,922
其他應付款項及應計費用	34,650	3,583					(877)			37,356
銀行貸款	611,000	118,000								729,000
融資租賃承擔	127	—								127
應付股東款項	—	226,688		(204,019)	(22,669)					—
應付非控股股東款項	—	—			22,669					22,669
稅項撥備	2,349	—								2,349
	703,048	348,271								846,423
流動資產淨值／(負債淨額)	715,794	(80)								547,725
總資產減流動負債	2,771,677	(80)								2,603,608
非流動負債										
融資租賃承擔	35	—								35
應付關連公司款項	33,793	—								33,793
最終控股公司提供之貸款	350,000	—					(350,000)			—
控股股東提供之貸款	4,742	—								4,742
遞延稅項負債	138,824	—								138,824
	527,394	—								177,394
資產淨值／(負債淨額)	2,244,283	(80)								2,426,214

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表之附註

- 1) 本集團於二零一八年六月三十日之綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止年度之已刊發年報，概無作出任何調整。
- 2) 目標集團於二零一八年九月三十日之綜合資產負債表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之過往財務資料。
- 3) 按照買賣協議，Radiant Achieve Limited（本公司之全資附屬公司）將收購Equal Glory Limited（「目標公司」）之90%股本權益以及目標公司結欠其股東之股東貸款之90%（「待售貸款一」）（「收購事項」）。收購事項之購買代價將為(i)協定物業價值（即目標公司及其附屬公司（「目標集團」）所擁有物業於二零一八年九月三十日之公平值308,000,000港元之96%）（「協定物業價值(Equal Glory)」）與目標集團於收購事項完成日期營業時間結束時之銀行借貸兩者之差額之90%；及(ii)目標集團之備考完成賬目所載之資產淨值（即目標集團綜合資產總值（目標集團所持物業除外）減目標集團綜合負債總額（目標集團所持物業重估所產生之任何遞延稅項負債及／或其後出售該物業之收益、待售貸款一及目標集團之銀行借貸除外）（「資產淨值(Equal Glory)」）金額之90%之總和。就編製未經審核備考財務資料而言，購買代價將相等於167,043,000港元（即協定物業價值(Equal Glory) 295,680,000港元與於二零一八年九月三十日之銀行借貸118,000,000港元兩者之差額之90%加於二零一八年九月三十日之資產淨值(Equal Glory)金額7,923,000港元之90%之總和），須於收購事項完成日期方能確定。

根據買賣協議，購買代價將以現金償付。有關償付安排已假定透過本集團之內部資源提供資金。

- 4) 由於目標集團主要從事物業發展業務，並無其他相關服務，故所收購之相關資產組合並無整合形成一項產生收益之業務。因此，董事認為，就會計處理而言，收購事項並不構成一項業務合併，實際上性質屬購買淨資產，據此，代價之公平值為所購買淨負債之公平值。於收購事項完成時，淨負債之公平值將作出下文所詳述之調整：

	被收購方之 賬面金額 千港元	公平值 千港元
發展中物業*	336,685	295,680
其他應收款項	11,501	11,501
現金及現金等額	5	5
應計費用及其他應付款項	(3,583)	(3,583)
待售貸款一**	(226,688)	(226,688)
銀行貸款	(118,000)	(118,000)
非控制權益***	—	4,109
所收購之淨負債	<u>(80)</u>	<u>(36,976)</u>
購買代價(附註3)		167,043
收購事項直接應佔之估計 交易成本(附註6)		<u>1,500</u>
		<u>168,543</u>

* 本集團擬將所收購物業重建為一個建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目以供出售，因此，所收購物業分類為發展中物業。對經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表作出此項41,005,000港元之調整旨在處理因按照可識別資產及負債於購買日期之相對公平值，將收購事項已付代價分配至相關可識別資產及負債而產生之發展中物業公平值變動（即336,685,000港元減295,680,000港元）。

** 按照買賣協議，本集團確認及同意，目標集團可以或已經根據印花稅條例向印花稅署署長（「署長」）申請退還由目標集團相關成員公司就以往收購目標集團相關物業權益所支付之買家印花稅；及額外從價印花稅（即按印花稅條例所規定第1標準稅率計算之從價印花稅與按第2標準稅率計算者兩者之差格）（「印花稅退款」）。

倘於完成前，署長已退還而目標集團已收取印花稅退款，則上述金額將用於償還待售貸款一。

倘目標集團於完成後悉數收取印花稅退款，則本公司將向目標公司之賣方支付相等於印花稅退款90%之款項。

就編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言，由於尚未開始向署長申請印花稅退款，故概無為反映此等款項而作出任何備考調整。

*** 非控制權益指所收購淨負債公平值之10%。

所收購淨負債之詳情如下：

	千港元
代價支付方式：	
以現金清償之購買代價（附註3）	167,043
購買待售貸款一之90%#	(204,019)
所購買淨負債之公平值	<u>36,976</u>

即收購待售貸款一226,688,000港元之90%。

- 5) 於收購事項完成時，應付股東款項重新分類為應付一名非控股股東（為一名獨立第三方）款項，亦即待售貸款一226,688,000港元之10%。
- 6) 此項調整指支付收購事項應佔之估計交易成本，其將資本化為收購本交易中相關資產之代價之一部分。
- 7) 按照買賣協議，Globe Deal Investments Limited（本公司之全資附屬公司）將向Luminous Fortune Limited（由本公司執行董事陳聖澤博士、鄭小燕女士及陳偉立先生間接擁有之公司）出售Ontrack Ventures Limited（「Ontrack」）之25%股本權益以及Ontrack及其附屬公司（「Ontrack集團」）結欠之股東貸款之25%（包括本金額及應付利息）（「待售貸款二」）（「出售事項」）。出售代價總額將為(i)協定物業價值（即Ontrack集團所擁有物業於二零一八年六月三十日之公平值1,270,000,000港元之96%）（「協定物業價值(Ontrack)」）與Ontrack集團於出售事項完成日期營業時間結束時之銀行借貸兩者之差額之25%；及(ii) Ontrack集團之備考完成賬目所載之資產淨值（即Ontrack集團綜合資產總值（Ontrack集團所持物業除外）減Ontrack集團綜合負債總額（Ontrack集團所持物業重估所產生之任何遞延稅項負債及／或其後出售該物業之收益、待售貸款二及Ontrack集團之銀行借貸除外）（「資產淨值(Ontrack)」）金額之25%之總和。

就編製未經審核備考財務資料而言，出售代價將相等於187,540,000港元（即協定物業價值(Ontrack) 1,219,200,000港元與於二零一八年六月三十日之銀行借貸472,000,000港元兩者之差額之25%加資產淨值(Ontrack)金額2,960,000港元之25%之總和），須於出售事項完成日期方能確定。

假設出售事項於二零一八年六月三十日已完成，出售事項之影響將計算如下：

	千港元
出售代價	187,540
於二零一八年六月三十日所出售之 Ontrack 集團 25%股本權益 (附註7(a))	(106,773)
於二零一八年六月三十日出售待售貸款二之25% (附註7(b))	(75,371)
出售事項直接應佔之估計專業費用 (附註7(e))	<u>(1,500)</u>
出售事項之影響 (附註7(c))	<u><u>(3,896)</u></u>

- (a) 其指於二零一八年六月三十日 Ontrack 集團之淨資產427,090,000港元之25%。
- (b) 其指於二零一八年六月三十日出售待售貸款二301,483,000港元之25%。
- (c) 於出售 Ontrack 集團之25%股本權益後，本集團保留 Ontrack 集團之控制權，而 Ontrack 集團將繼續於本集團之財務報表中綜合入賬。按照香港財務報告準則第10號，此項出售被視為權益交易，其影響將於本集團之儲備內處理。由於 Ontrack 集團資產及負債於出售事項實際進行日期之賬面金額將不同於其於2018年6月30日之賬面金額，故出售事項之影響可能有別於上文所述之備考金額。由於實際專業費用及相關開支將不同於編製未經審核備考財務資料所用之假定金額1,500,000港元，故有關影響亦可能改變。

- (d) 按照買賣協議，出售事項之代價已協定將以本公司償還來自其最終控股公司之貸款本金350,000,000港元及相關應付利息877,000港元（「公司貸款」）抵銷（「抵銷安排」）。按照買賣協議，本公司須償還經抵銷後之公司貸款淨餘額，而現金流出淨額將以現金償付。

因此，假設出售事項於二零一八年六月三十日已完成，上述抵銷安排之現金流出淨額計算如下：

	千港元
將根據抵銷安排清償之出售事項代價 (附註7(c))	187,540
償還於二零一八年六月三十日之公司貸款	<u>(350,877)</u>
因抵銷安排而產生之現金流出淨額 [#]	<u><u>(163,337)</u></u>

[#] 現金償款假定透過本集團之內部資源提供資金。

- (e) 此項調整指支付出售事項應佔之估計交易成本。

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經擴大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 貴公司日期為二零一八年十一月二十九日內容有關(i)建議收購Equal Glory Limited的90%股本權益及Equal Glory Limited結欠的股東貸款的90%；(ii)建議出售Ontrack Ventures Limited的25%股本權益及Ontrack Ventures Limited結欠的股東貸款的25%；及(iii)償還 貴公司來自最終控股公司的貸款（以下統稱「建議交易」）的通函（「通函」）附錄三第1至第8頁所載於二零一八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1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明建議交易對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議交易於二零一八年六月三十日已進行。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 貴公司截至二零一八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，我們概不保證建議交易於二零一八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

二零一八年十一月二十九日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就其於二零一八年九月三十日對物業(Equal Glory)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。



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：

香港九龍長沙灣昌華街7-9A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二零一八年九月三十日(「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

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一七年)」及皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則」。根據上述準則，市值之定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。」

市值乃所估算資產或負債之價值，當中並不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何附帶稅項或潛在稅項。

此外，市值乃賣方可於估值日在市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於估值日在市場上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（例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之估值元素）而升值或貶值之估算價格。

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（二零一七年）」及皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則」所載之規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益作基準。

估值方法

於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已採納市場法，參考有關市場上可取得之近期市場銷售憑證。吾等已就該物業與可資比較物業之任何不同特點作出適當調整。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。

估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

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）重建該物業。根據 貴公司提供之資料，現有唐樓將被拆卸。現有針對該物業之已註冊通告及命令所涉糾正工程將於現有唐樓被拆卸後得到處理。因此，吾等並無考慮該等通告及命令，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、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權益之任何（或任何表面）佔用人向吾等所提供（不論為以書面或口頭方式）或業權登記冊上所載與該物業權益有關之任何資料（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 (MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師) 於2018年10月2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。

識別將估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之物業權益。倘物業地址或將估值之物業權益範圍存在分歧，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。

面積量度

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。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部份內容向任何第三方負責。吾等概不就本估值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，萊坊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按揭規例影響，越見複雜之地緣政治局勢亦產生更大波動。必須了解政策方針、按揭規定、社會及地緣政治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，本估值報告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

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
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

董事兼估值及諮詢部
方耀明
MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師

執行董事兼估值及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師

謹啟

二零一八年十一月二十九日

附註：林浩文先生為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有超過18年之豐富經驗。

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超過12年之豐富經驗。

估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下之市值
香港九龍長沙灣昌華街7-9A號 新九龍內地段第2196號A、B、C段及餘段、新九龍內地段第2197號A、B、C段及餘段以及新九龍內地段第2198號A、B、C段及餘段（「該等地段」）	昌華街7-9A號位於昌華街西北側與九龍長沙灣長沙灣道交界。此乃一幅地盤面積約3,240平方呎（或301平方米）之地塊。該物業之上有兩幢於一九五五年落成之5層高唐樓，總實用面積約11,289平方呎。 物業權益包括整個新九龍內地段第2196號A、B、C段及餘段、新九龍內地段第2197號A、B、C段及餘段以及新九龍內地段第2198號A、B、C段及餘段。 該等地段根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起為期75年，可續期24年，已延長至二零四七年六月三十日，每年地租為該物業當時應課差餉租值3%。	誠如 貴公司所告知，於估值日，現時建於該物業上之唐樓由業主佔用作居住用途。該物業計劃重建為一幢高層綜合大樓，總樓面面積合共約28,075平方呎。	308,000,000港元 （港幣叁億捌佰萬圓正）

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業主為Equal Glory Limited及其全資附屬公司（即Rich Dragon Enterprises Limited及Well Century Investments Limited）。
- (2) 根據 貴公司提供之資料，該物業於二零一八年七月二十五日由Equal Glory Limited購入，總代價為295,000,000港元。
- (3) 於吾等近期查冊時，針對該物業之已登記產權負擔如下：

新九龍內地段第2196、2197及2198號A段

- a) 日期為一九七零年三月十三日之公契（註冊摘要編號：UB730065）；
- b) 屋宇署根據建築物條例第28(3)條所發出日期為二零一一年五月四日之命令DR00157/K/11號（註冊摘要編號：11060100760074）；
- c) 屋宇署根據建築物條例第30B(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMB/MB071202-003/0001號（註冊摘要編號：18061301880462）；
- d) 屋宇署根據建築物條例第30C(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMW/MB071202-003/0001號（註冊摘要編號：18061301880476）；
- e) 以全數款項（部分）為限、以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年七月二十五日之按揭（註冊摘要編號：18081701870058）；
- f) 以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年七月二十五日之租金轉讓書（註冊摘要編號：18081701870063）。

新九龍內地段第2196、2197及2198號B段

- a) 屋宇署根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零零八年二月十四日之通告WCMS/TD00243/02/K-U10W號（註冊摘要編號：08060600370031）；
- b) 屋宇署根據建築物條例第24(C)(1)條所發出日期為二零一六年十月二十七日之命令CSD/TB/006657/13/K號（註冊摘要編號：16113001320012）；
- c) 屋宇署根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零一六年十月二十七日之命令CSD/TB/006658/13/K號（註冊摘要編號：16113001320025）；
- d) 屋宇署根據建築物條例第30B(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMB/MB071202-003/0004號（註冊摘要編號：18061301880506）；
- e) 屋宇署根據建築物條例第30C(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMW/MB071202-003/0004號（註冊摘要編號：18061301880511）；
- f) 以全數款項（部分）為限、以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年八月八日之按揭（註冊摘要編號：18082801970125）。

新九龍內地段第2196、2197及2198號C段

- a) 屋宇署根據建築物條例第24C(1)條所發出日期為二零零八年二月十四日之通告WCMS/TD00241/02/K-U10W號(註冊摘要編號: 08060600370018) ;
- b) 以全數款項(部分)為限、以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年八月八日之按揭(註冊摘要編號: 18082801970125)。

以下契據有待登記:

- c) 根據建築物條例第30B(3)條所發出日期為二零一八年九月三日之取消通告UMB/MB071202-003/0012號(註冊摘要編號: 18092101140241) ;
- d) 根據建築物條例第30C(3)條所發出日期為二零一八年九月三日之取消通告UMW/MB071202-003/0010號(註冊摘要編號: 18092101140254)。

新九龍內地段第2196、2197及2198號餘段

- a) 屋宇署根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零一六年十月二十七日之命令CSD/TB/006660/13/K號(註冊摘要編號: 16113001320035) ;
 - b) 屋宇署根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零一六年十月二十七日之命令CSD/TB/006661/13/K號(註冊摘要編號: 16113001320040) ;
 - c) 屋宇署根據建築物條例第24(1)條所發出日期為二零一六年十月二十八日之命令CSD/TB/006662/13/K號(註冊摘要編號: 16113001320055) ;
 - d) 屋宇署根據建築物條例第30B(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMB/MB071202-003/0003號(註冊摘要編號: 18061301880481) ;
 - e) 屋宇署根據建築物條例第30C(3)條所發出日期為二零一三年九月十九日之通告UMW/MB071202-003/0003號(註冊摘要編號: 18061301880491) ;
 - f) 以全數款項(部分)為限、以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年七月二十五日之按揭(註冊摘要編號: 18081701870058) ;
 - g) 以United Overseas Bank Limited為受益人、日期為二零一八年七月二十五日之租金轉讓書(註冊摘要編號: 18081701870063)。
- (4) 該物業於估值日位於日期為二零一六年十二月六日之長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/37中「住宅(甲類)8」地帶內。誠如分區計劃大綱圖之相關說明附註所訂明,一幢樓宇之最低三層獲准作「商店及服務行業」用途。

- (5) 該物業之用途及發展受新九龍內地段第2196、2197及2198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：

「.....承租人或任何其他一名或多名人士在未經女皇書面批示正式獲授權代之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.....」

- (6) 根據 貴公司提供之建議發展計劃，該物業計劃重建為一幢綜合大樓，於一2層高商業平台上興建一幢25層高住宅大樓。建議發展項目預期於二零二一年第四季完成。
- (7) 根據 貴公司提供之資料，估計重建成本約為200,000,000港元，包括融資及行政成本及或然項目。
- (8) 於估值日，該物業於完成時之估計總發展價值約為577,000,000港元。
- (9) 於吾等之估值中，吾等已假設：
- (i) 該物業之登記業主乃屬法律上及實益擁有人，有權不受限制佔用、出租、按揭及重建該物業。
 - (ii) 該物業計劃重建為一幢高層綜合大樓。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。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零一八年九月三十日對本集團於香港所持物業之估值出具之報告全文，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：位於香港灣仔道232號之發展地盤之物業估值

吾等遵照閣下之指示，對恒和珠寶集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司及聯營公司（連同貴公司統稱「貴集團」）於香港所持之物業進行估值，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二零一八年九月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零一八年十一月二十九日之通函。

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

於估算計劃發展之物業時，吾等已假設該物業將按照 貴集團向吾等提供之發展計劃發展及完成。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場上之可資比較銷售憑證，就時間、大小、地點及其他因素作出調整，且已考慮完成發展項目將會產生之成本及費用，以反映已落成發展物業之質量。

3. 業權調查

對於位於香港之該物業，吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審查所有文件正本，以核實業權或確定是否存在任何未必於吾等所獲副本中顯示之租賃修訂。

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上將其出售，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、地盤／樓面面積、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/樓面面積,惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤/樓面面積均屬正確。除另有註明者外,載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以指示方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香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章、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

除另有指明外,吾等估值中之所有貨幣金額均以港元列值。

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

二零一八年十一月二十九日

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、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

貴集團於香港持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 九月三十日 現況下之市值
一個位於香港灣仔灣仔道 232號之發展地盤	該物業包括一幅總地盤面積約538.647 平方米之土地，現時在建中。	該物業現時在建中。	1,270,000,000港元。
	誠如 貴集團所提供經屋宇署批准日期為二零一八年八月三十一日之最新獲批樓宇規劃 (屋宇署提交參考編號 (B.D. Submission Reference No.) BD 2/3005/16)，該物業將發展成為一幢26層高之商業大樓，惟不包括第13樓之避火層及地下低層之機械層。該物業之規劃總樓面面積約為8,066.372平方米，作辦公室及商店用途。 誠如 貴集團所告知，建議發展項目預期於二零二一年底完成。 完成發展項目之總建築成本估計約為406,700,000港元，於估值日已產生之總建築成本約為2,305,084港元。 該地段根據政府租契持有，由一八六零年十二月二十六日起為期999年。		

附註：

1. 根據土地登記冊之紀錄，就二零一四年九月三十日至二零一六年二月四日之文據日期而言，該物業目前之登記擁有人為Pacific Gate Investment Limited（註冊摘要編號：14102302360292、14112101950092、15061602240092、15022301400110、14102102680019、16022201740185、14102702470248、14102002370213、15052102480125、14102202510280、14102702470260、14101602620273、14102702470297、14102902320232、14102202510316、14102002370360、14102202510153、14102202510160、14102202510176、14102202510181、14102302360302、14102802380191、14102802380171、14102702470086、14102702470182、14102702470090、14102702470200、14102702470109、14102102680059、15060902410175、14102102680066、15010202090013、15031302610093、14102802380226、14102802380237、14102802380258、14102002370075、14102002370068、14102702470169、14102002370080、14102002370134、14102002370127、14102002370112、14102202510194、14102702470053、14102702470070、14102102680102、14102102680085、14102102680097）。
2. 根據日期為二零一七年二月十六日之厭惡性行業牌照（註冊摘要編號：17022700900038），製糖、油料（不包括汽油加油站）、售肉、食物供應或旅管貿易或業務獲准於海旁地段第124號餘下部分進行。
3. 誠如 貴集團提供之獲批樓宇規劃，吾等之估值乃以屋宇署所批准日期為二零一八年八月三十一日之建議發展項目（屋宇署提交參考編號(B.D. Submission Reference No.) BD 2/3005/16)為依據。
4. 該物業根據於二零一二年八月刊憲之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號（「分區大綱圖」）中位於「其他指定用途」分區。
5. 該物業受限於日期為二零一七年十月二十五日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭（註冊摘要編號：17111402430406）。
6. 吾等之視察由王飛先生於二零一八年十月進行。

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

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	2,700,000	–	30,000,000 (附註(ii))	32,700,000	0.48%
陳聖澤	–	5,063,395,220 (附註(i))	–	5,063,395,220	74.12%
鄭小燕	–	5,063,395,220 (附註(i))	–	5,063,395,220	74.12%
陳炳權	200,000	–	–	200,000	0.003%
陳慧琪	–	–	30,000,000 (附註(ii))	30,000,000	0.44%
任達榮	2,400,000	–	20,000,000 (附註(ii))	22,400,000	0.33%
黃君挺	–	–	30,000,000 (附註(ii))	30,000,000	0.44%

附註：

- (i) 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%權益。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。
- (ii) 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。

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。

- (a) 於最後實際可行日期，除該等交易外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年六月三十日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）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。
- (b) 概無董事在於本通函日期存續且與經擴大集團整體業務有重大關係之任何合約或安排（該協議除外）中擁有重大權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事與經擴大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。

- (d) 於最後實際可行日期，除執行董事陳博士於在中國四川省及印尼同樣從事黃金開採活動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. 重大合約

以下乃經擴大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（指並非在經擴大集團日常業務過程中訂立之合約）：

- 本公司（作為借款人）與陳博士（作為貸款人）就金額為50,000,000港元之貸款融資於二零一七年七月十七日所訂立之貸款協議。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；
- Hillcharm Limited（作為賣方）、Globe Deal Investments Limited（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所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）；
- 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港元之貸款融資於二零一七年九月二十五日所訂立之貸款協議。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；

- Master Gold Development Limited (本公司之全資附屬公司) (作為賣家)、本公司 (作為Master Gold Development Limited之擔保人) 及A Glory Communications Limited (作為買家) 於二零一八年一月二十二日所訂立之買賣協議, 以買賣Wealth Plus Developments Limited已發行股份之50%及Wealth Plus Developments Limited所欠負股東貸款之50%。代價總額約為1,308,000,000港元 (未經調整);
- 物業公司(Equal Glory) (作為買方) 與一名獨立第三方 (作為賣方) 於二零一八年五月二十三日所訂立之臨時買賣協議, 內容有關持有物業(Equal Glory)一部分之Well Century Investments Limited, 總代價為80,500,000港元;
- 物業公司(Equal Glory) (作為買方) 與兩名獨立第三方 (作為賣方) 於二零一八年五月二十三日所訂立之臨時買賣協議, 內容有關持有物業(Equal Glory)一部分之Rich Dragon Enterprises Limited, 總代價為80,500,000港元;
- 物業公司(Equal Glory) (作為買方) 與一名獨立第三方 (作為賣方) 於二零一八年五月二十三日所訂立之臨時買賣協議, 內容有關昌華街9號 (即物業(Equal Glory)一部分), 總代價為67,000,000港元;
- 物業公司(Equal Glory) (作為買方) 與一名獨立第三方 (作為賣方) 於二零一八年五月二十三日所訂立之臨時買賣協議, 內容有關昌華街7號 (即物業(Equal Glory)一部分), 總代價為67,000,000港元;
- 賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory) (本公司之全資附屬公司)、賣方(Ontrack) (本公司之全資附屬公司)、買方(Ontrack)、Tamar Investments (作為賣方(Equal Glory)及買方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人) 及本公司 (作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)根據該協議妥為履行義務之擔保人) 就該等交易於二零一八年十月二十九日所訂立之該協議。該協議項下之該等交易涉及出售事項(Ontrack)、收購事項(Equal Glory)、合營企業(Ontrack)成立、合營企業 (Equal Gory) 成立及償還公司股東貸款。該協議之主要條款載於本通函董事會函件內; 及

- 賣方(Equal Glory)、買方(Equal Glory) (本公司之全資附屬公司)、賣方(Ontrack) (本公司之全資附屬公司)、買方(Ontrack)、Tamar Investments (作為買方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人)、陳博士 (作為賣方(Equal Glory)妥為履行義務之擔保人) 及本公司 (作為買方(Equal Glory)及賣方(Ontrack)妥為履行義務之擔保人) 於二零一八年十一月二日所訂立之修訂及重列契據, 以修訂及重列該協議之若干條款, 其作用乃Tamar Investments將擔保買方(Ontrack)履約, 以及陳博士將擔保賣方(Equal Glory)履約。

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(「該等專業人士」)之資格:

名稱	資格
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
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
萊坊測量師行有限公司	專業估值師

該等專業人士各自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，該等專業人士均無於經擴大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），亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一八年六月三十日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）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。

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

6. 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：

- 本公司之組織章程細則；
- 董事會函件；
- 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第35至第36頁；
- 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第37至第68頁；
- 本公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止年度之年報；
- 物業公司集團(Equal Glory)之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- 經擴大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；
- 物業(Equal Glory)之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- 物業(Ontrack)之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；
- 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；及
- 本通函。

股東大會通告



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」)將於二零一八年十二月十七日(星期一)上午十一時三十分(或於恒和珠寶有限公司於同日上午十一時正假座同一地點舉行之股東週年大會結束或延會後儘快)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方式提呈之決議案：

普通決議案

1. 「動議待本公司為召開其股東大會而發出日期為二零一八年十一月二十九日之通告(本決議案為其中一部份)所載第2及3項決議案獲通過後及在其規限下：
 - (a) 批准以下根據該協議(定義見向本公司股東所發出日期為二零一八年十一月二十九日之通函(「通函」)，本通告為其組成部分)擬進行之交易：
 - (i) 收購事項(Equal Glory)(定義見通函)，據此，按照該協議(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)之條款及受其條件規限下，(1) Equal Glory Limited已發行股本之90%；及(2) Equal Glory Limited結欠Fairy Tale International Limited或其聯繫人之未償還貸款及債務之權利及利益(即Equal Glory Limited結欠其股東或彼等各自之聯繫人之貸款及債務之90%)將出售予Radiant Achieve Limited(本公司之全資附屬公司)，總代價估計約為159,912,000港元(有待按照該協議之條款及條件落實及調整)(見通函所描述)；及

股東大會通告

- (ii) 合營企業(Equal Glory)成立（定義見通函），據此，按照合營企業(Equal Glory)協議（見通函所界定及描述，其格式副本已附帶於該協議）之條款及受其條件規限下，Radiant Achieve Limited及Plenty Business Limited（為Equal Glory Limited已發行股本之10%之持有人）將於收購事項(Equal Glory)完成時成立一間合營企業Equal Glory Limited，以進行及實行發展項目(Equal Glory)（定義見通函）；及
 - (b) 授權本公司董事（或其獲正式授權之委員會）簽立任何與之有關並可能屬必要或合宜之其他文件及契據，採取彼等可能認為就落實或實行有關交易而言屬必要、合宜或權宜之步驟及行動，並可對任何有關協議條款及條件作出彼等可能認為適宜之非重大修改、修訂、豁免、更改或延伸。」
2. 「動議待本公司為召開其股東大會而發出日期為二零一八年十一月二十九日之通告（本決議案為其中一部份）所載第1及3項決議案獲通過後及在其規限下：
- (a) 批准以下根據該協議（定義見向本公司股東所發出日期為二零一八年十一月二十九日之通函（「通函」），本通告為其組成部分）擬進行之交易：
 - (i) 收購事項(Ontrack)（定義見通函），據此，按照該協議（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）之條款及受其條件規限下，(1) Ontrack Ventures Limited已發行股本之25%；及(2) Ontrack Ventures Limited結欠Globe Deal Investments Limited（本公司之全資附屬公司）或其聯繫人之未償還貸款及債務25%之權利及利益將出售予Luminous Fortune Limited，總代價估計約為186,800,000港元（有待按照該協議之條款及條件落實及調整）（見通函所描述）；及
 - (ii) 合營企業(Ontrack)成立（定義見通函），據此，按照合營企業(Ontrack)協議（見通函所界定及描述，其格式副本已附帶於該協議）之條款及受其條件規限下，Globe Deal Investments Limited及Luminous Fortune Limited將於收購事項(Ontrack)完成時成立一間合營企業Ontrack Ventures Limited，以進行及實行發展項目(Ontrack)（定義見通函）；及

股東大會通告

- (b) 授權本公司董事（或其獲正式授權之委員會）簽立任何與之有關並可能屬必要或合宜之其他文件及契據，採取彼等可能認為就落實或實行有關交易而言屬必要、合宜或權宜之步驟及行動，並可對任何有關協議條款及條件作出彼等可能認為適宜之非重大修改、修訂、豁免、更改或延伸。」
3. 「動議待本公司為召開其股東大會而發出日期為二零一八年十一月二十九日之通告（本決議案為其中一部份）所載第1及2項決議案獲通過後及在其規限下：
- (a) 批准按照該協議（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）之條款及受其條件規限下，償還公司股東貸款（定義見向本公司股東所發出日期為二零一八年十一月二十九日之通函（「通函」），本通告為其組成部分）（包括抵銷安排，據此，於出售事項(Ontrack)（定義見通函）完成時應付Globe Deal Investments Limited（本公司之全資附屬公司）之代價將與公司股東貸款還款抵銷（見通函所描述）；及
- (b) 授權本公司董事（或其獲正式授權之委員會）簽立任何與之有關並可能屬必要或合宜之其他文件及契據，採取彼等可能認為就落實或實行有關交易而言屬必要、合宜或權宜之步驟及行動，並可對任何有關協議條款及條件作出彼等可能認為適宜之非重大修改、修訂、豁免、更改或延伸。」

承董事會命
主席
陳偉立

香港，二零一八年十一月二十九日

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

股東大會通告

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十二月十二日（星期三）起至二零一八年十二月十七日（星期一）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十二月十一日（星期二）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。
- (6) 第1、2及3項決議案互為條件，按照該協議（定義見日期為二零一八年十一月二十九日之通函）之條款互有關聯。有關該協議之條款，請參閱上述通函。