

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之恒和珠寶集團有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

**非常重大的出售事項
出售一間附屬公司的全部股權
及
股東大會通告**

本封面頁下文部分所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相關涵義。

董事會函件載於本通函第6至29頁。

本公司謹訂於二零二六年一月二十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓黃埔廳01及02舉行股東大會，有關大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

敬請股東細閱股東大會通告。倘閣下無法親身出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

二零二五年十二月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙及詞句具以下涵義：

「該公告」	指	本公司刊發日期為二零二五年九月二十三日有關出售事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國或英屬處女群島銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日、香港、中國或英屬處女群島公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	恒和珠寶集團有限公司，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(股份代號：513)
「完成」	指	根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	於買賣協議所載的全部先決條件(經補充協議修訂及補充)已獲達成後的第三個營業日，或賣方及買方可能書面協定的其他日期
「代價」	指	人民幣33,370,000元(相當於36,470,073港元)，即待售股份及待售貸款之代價
「恒和珠寶(江門)」	指	恒和珠寶(江門)有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)的條款向買方出售待售股份及待售貸款
「延長通知」	指	買方於日期為二零二五年十二月十二日就最後日期延期至二零二六年二月二十八日的書面通知
「股東大會」	指	本公司將予召開之股東大會，以尋求股東批准有關出售事項
「廣州恒拓貸款」	指	河南八方於最後實際可行日期欠負的債務約人民幣28.8百萬元(相當於約31,475,000港元)
「金花」	指	金花集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及於最後實際可行日期為目標公司之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南八方」	指	河南八方礦業有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業及於最後實際可行日期為金花之直接全資附屬公司
「恒拓」	指	廣州市恒拓投資諮詢有限公司，一間於中國成立的公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「紅莊金礦」	指	河南八方擁有位於中國河南省欒川縣的兩個礦區，即「紅莊礦區」及「元嶺礦區」

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「江門貸款」	指	河南八方於最後實際可行日期欠負恒和珠寶(江門)的債務約人民幣6.63百萬元(相當於約7,245,927港元)
「JORC規則」	指	由聯合可採儲量委員會刊發的《澳大利亞礦產勘探結果、礦產資源量及可採儲量的報告規則》(二零零四年版)，不時予以修訂
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月二十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「當地顧問」	指	河南雨秋工程諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的資詢公司，專門從事礦產資源勘探、測量服務、礦產儲量評估、環境與生態資源檢測、工程成本諮詢，以及在中國的技術開發與顧問服務
「當地顧問報告」	指	由當地顧問於二零二五年五月編製的紅莊金礦開採及生態修復計劃
「最後日期」	指	二零二五年十二月三十一日或買方根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)的條款所延後之其他日期
「羅先生」	指	羅智輝，中國居民以及買方之法定及實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國國家標準」	指	中國國家標準—固體礦產資源／儲量分類(GB/T17766-1999)
「買方」	指	立方石控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「餘下集團」	指	除目標集團以外之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)與買方(作為買方)就有關出售事項於二零二五年九月二十三日訂立之買賣協議
「待售貸款」	指	目標公司截至完成日期欠負賣方的全數貸款，屬無抵押及免息
「待售股份」	指	目標公司股本中2股股份，相當於目標公司全部已發行及繳足股份
「第二份補充公告」	指	本公司刊發日期為二零二五年十二月十二日有關出售事項之公告
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由賣方、買方及本公司訂立日期為二零二五年十月十五日有關出售事項之補充協議
「補充公告」	指	本公司刊發日期為二零二五年十月十五日有關出售事項之公告

釋 義

「Tamar Investments」	指	Tamar Investments Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由鄭小燕女士擁有70%、陳偉立先生擁有16%、陳慧琪女士擁有7%及陳美琪女士擁有7%，上列各人均屬執行董事
「目標公司」	指	大盈有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且於最後實際可行日期為賣方直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括金花及河南八方
「估值」	指	河南八方(不包括廣州恒拓貸款及河南八方欠負的集團內公司間貸款)於估值報告的估值
「估值報告」	指	由估值師向本公司出具日期為二零二五年十二月三十一日有關河南八方的估值報告，其全文載列於本通函附錄五
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司
「賣方」	指	恒和礦業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，且為本公司間接全資附屬公司
「平方公里」	指	平方公里
「%」	指	百份比

* 僅供識別

就本通函而言，已採用人民幣1元兌1.0929港元之匯率將人民幣兌換為港元。此匯率僅供說明用途，並不構成任何港元或人民幣金額已按此匯率或任何其他匯率轉換、可能已轉換或可轉換之陳述。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

執行董事：

陳偉立先生
鄭小燕女士
陳慧琪女士
陳美琪女士
黃君挺先生

註冊辦事處：

香港
九龍
鶴園街11號
凱旋工商中心第三期
1樓M及N室

獨立非執行董事：

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

敬啟者：

非常重大的出售事項
出售一間附屬公司的全部股權

緒言

茲提述該公告、補充公告及第二份補充公告，據此宣佈，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份(代表目標公司全部已發行股份)以及待售貸款，代價為人民幣33,370,000元(相當於36,470,073港元)，惟須遵守買賣協議(經補充協議修訂及補充)的條款及條件並受其所限。

董事會函件

本通函旨在向股東提供以下資料，其中包括：(i)買賣協議(經補充協議修訂及補充)及出售事項之進一步詳情；(ii)根據上市規則須予披露之其他資料；(iii)召開股東大會之通告。

買賣協議

買賣協議(經補充協議修訂及補充)的主要條款載列如下。

日期

二零二五年九月二十三日(並於二零二五年十月十五日訂立補充協議)

訂約方

- (1) 買方：立方石控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於最後實際可行日期均為獨立第三方
- (2) 賣方：恒和礦業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
- (3) 賣方的擔保人：本公司

將出售之資產

賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份(代表目標公司全部已發行股份)以及待售貸款，雙方同意按代價進行買賣。於最後實際可行日期，待售貸款金額約為266.6百萬港元。目標公司持有金花全部股權，而金花則持有河南八方全部股權。除各自於金花及河南八方的權益及銀行少量現金外，目標公司及金花並無持有任何其他資產。

如下文詳述，目標公司之主要資產為其於中國河南省紅莊金礦之100%權益。於最後實際可行日期，河南八方擁有紅莊金礦，該礦場擁有兩個礦區，即「紅莊礦區」及「元嶺礦區」，地盤面積分別為1.09平方公里及4.57平方公里。紅莊金礦擁有約10.73噸(黃金資源)的控制經濟基礎儲量(122b)，以及分別約5.46噸和24.66噸的控制及推斷固有經濟資源(332及333)。

董事會函件

完成後，江門貸款將以代價人民幣6,630,000元轉讓予買方。有關江門貸款的詳情，請參閱下文「代價」及「完成項下的其他安排」各節。

代價

出售事項之代價為人民幣33,370,000元，相當於約36,470,073港元，須由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 根據買方與賣方於二零二五年七月二日就建議出售待售股份及待售貸款訂立之不具法律約束力諒解備忘錄的條款，已於二零二五年七月七日支付按金人民幣2,000,000元(相當於約2,186,000港元)；
- (b) 於簽署買賣協議後三個營業日內支付進一步按金人民幣2,000,000元(相當於約2,185,800港元)；及
- (c) 須於完成後支付代價餘額人民幣29,370,000元(相當於約32,098,473港元)。

買方已於二零二五年九月二十四日向賣方支付進一步按金人民幣2,000,000元。

完成後，買方(或其指定第三方)須以人民幣6,630,000元(相當於約7,245,927港元)為代價獲轉讓江門貸款全部權益。為免生疑問，買方(或其指定方)應向恒和珠寶(江門)直接支付代價人民幣6,630,000元，乃獨立於出售事項(即出售待售股份及待售貸款)之代價人民幣33,370,000元。買方於完成時應付本集團的總金額(包括待售股份及待售貸款的代價及轉讓江門貸款)為人民幣40百萬元(相當於約43,716,000港元)。買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下擬進行之交易乃以出售目標集團全部權益之形式進行。買方就整套權益(即待售股份、待售貸款及江門貸款之總和)提出要約，將所有成本及風險納入買方願意為收購目標集團支付之單一價格內。

代價基準

代價基準載於下文「代價基準」一節。

先決條件

出售事項之完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則規定的方式，取得股東就買賣協議(經補充協議修訂及補充)及據此擬進行之交易所需之所有必要同意及批准；及
- (b) 完成日期前，賣方已提供目標集團截至緊接完成日期前一個月結束當日之管理賬目，以及有關目標集團完成債務重組之資料。

截至最後實際可行日期，上述條件尚未達成。

目標集團的債務重組

目標集團進行債務重組前，金花欠付集團內公司約116.1百萬港元的集團內部貸款已轉讓予目標公司。該金額連同目標集團欠賣方之現有貸款約149.6百萬港元合共構成待售貸款，即於二零二五年六月三十日總額約265.7百萬港元。自二零二五年七月一日起至完成日期期間產生的任何額外集團內部貸款，將進一步轉讓予目標公司，並納入完成前的債務重組安排之一部分。

最後日期

根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)，倘上述任何先決條件未能於最後日期下午六時正或之前達成，買方可向賣方發出書面通知，將最後日期延後，每次延遲不得超過30個營業日。為免生疑問，買方可根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)之條款，選擇將最後日期延後多於一次。倘買方未選擇延後最後日期，賣方或買方均可向對方發出書面通知，選擇終止買賣協議(經補充協議修訂及補充)。

於二零二五年十二月十二日，賣方接獲延長通知，要求將最後日期延後至二零二六年二月二十八日，此項延期已獲賣方及本公司同意。

完成

出售事項將於完成日期完成，該日為買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下所有先決條件獲達成後之第三個營業日，或賣方與買方可能以書面協議之其他日期。

完成項下的其他安排

應買方要求，完成後，賣方將竭盡所能促使廣州恒拓貸款以代價人民幣100,000元(相當於約109,290港元)轉讓予買方。為免生疑問，由買方(或其指定人士)應付恒拓的代價人民幣100,000元乃直接獨立於出售事項(即出售待售股份及待售貸款)的代價人民幣33,370,000元。廣州恒拓貸款的轉讓與出售事項互為條件，且該轉讓須於完成之時或之前完成。

欠負恒拓的廣州恒拓貸款乃來源於已故陳聖澤博士，BBS，太平紳士(陳偉立先生、陳慧琪女士及陳美琪女士的父親及鄭小燕女士的丈夫)控制的若干公司就支付有關紅莊金礦的公開投標費用向河南八方所提供的貸款。廣州恒拓貸款乃恒拓向本集團提供的財務援助，自本集團收購目標集團以來，該筆貸款仍未償還。

於最後實際可行日期，恒拓的最終實益擁有人為陳顯周及陳顯生，均為執行董事陳偉立先生、陳慧琪女士及陳美琪女士的表親。另一名執行董事鄭小燕女士為恒拓的主要管理人員。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人(一方)與恒拓及其最終實益擁有人(另一方)均屬獨立第三方。

買方要求於完成時或之前以代價人民幣100,000元轉讓廣州恒拓貸款。經董事作出所有合理查詢所深知、盡悉及確信，經考慮(a)前述廣州恒拓貸款的背景；(b)恒拓最終實益擁有人與前述執行董事的家庭成員關係；(c)恒拓對河南八方財務狀況作出的商業評估，基於其流動資金嚴重緊絀及持續經營虧損，嚴重限制其履行還款責任的能力及(d)廣州恒拓貸款未獲償還超過12年之事實，恒拓斷定，接受買方對廣州恒拓貸款的折讓結算以即時及確定地收回部分債務屬審慎的商業解決方案。

賣方擔保人之擔保

本公司作為賣方的擔保人同意彌償買方因賣方違反其於買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下的協議、義務、承諾及契諾或因此所面臨及蒙受的所有虧損、索償、損害、成本及費用(包括法律費用)或賣方未有披露於完成日期前的任何事宜，而本公司作為賣方擔保人於買賣協議(經補充協議修訂及補充)項下的最高責任不超過人民幣20,000,000元。

應買方要求，並鑒於人民幣33,370,000元的代價較人民幣379.0百萬元的評估價值存在大幅折讓，本公司同意向買方提供擔保，惟本公司最高責任限額不得超過人民幣20,000,000元，代表本集團就出售事項應收款項總額(即人民幣33,370,000元之代價與轉讓全數江門貸款權益涉及代價人民幣6,630,000元之總和)之50%。

買方應承擔或負擔之成本及責任

根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)的條款，買方承諾及與賣方協定其將承擔與下文所述事項有關的成本及責任：

- (a) 河南八方已產生或將產生的所有稅款，包括但不限於企業所得稅、土地使用稅、契稅、房產稅及印花稅；
- (b) 河南八方礦內村民的賠償及搬遷安排；
- (c) 紅莊金礦復採相關的成本及開支，包括但不限於礦產資源補償費、採礦使用費、環境恢復費、確保安全生產的費用、所有相關稅項、所需的一切設備及生產所需的一切其他事項；
- (d) 履行河南八方作為訂約方之合約項下之責任；

- (e) 就終止僱傭河南八方之員工所作出之賠償及其相關事項；及
- (f) 有關遵守關閉及封存廢棄礦井的新規定的事宜，特別是封存紅莊金礦的155個廢棄礦井，以及預防未經授權人士成功突破紅莊金礦保安措施後所造成的非法採礦事故。

訂約方及目標集團之資料

本公司及賣方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本集團主要從事(i)設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石，(ii)物業投資及發展，(iii)採礦業務及(iv)投資。

截至最後實際可行日期，賣方為本公司一間間接全資附屬公司。賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

買方之資料

於最後實際可行日期，買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方由中國居民羅先生全資擁有。經董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及羅先生於最後實際可行日期均為獨立第三方。

目標集團之資料

於最後實際可行日期，目標公司為賣方的直接全資附屬公司。目標公司持有金花的所有股權，而金花持有河南八方的所有股權。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

金花為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

河南八方為一間於中國成立之外商獨資企業。河南八方的主要資產為其於紅莊金礦的所有權益。紅莊金礦擁有兩個礦區，即「紅莊礦區」及「元嶺礦區」，佔地面積分別為1.09平方公里及4.57平方公里。據SRK Consulting China Limited於二零一零年一月編製的技術報告，紅莊礦區擁有控制經濟基礎儲量(122b)約10.73噸(黃金資源)以及控制及推斷固有經濟資源(332及333)分別約5.46噸及24.66噸，儘管元嶺礦區的已知資源量已接近開採殆盡，董事會認為上述紅莊金礦的報告資源量仍然有效且準確，因為自本集團於二零一一年收購目標集團以來，紅莊礦區尚未開始商業生產，而試產活動主要在元嶺礦區進行。紅莊金礦向河南八方發出之現有開採許可證之有效期為自二零一三年四月起至二零三一年九月止期間，覆蓋採礦面積5.6641平方公里，獲批准之產能為每年120,000噸(待處理金礦石)。

附註：資源估算乃依據中國國家標準披露。摘錄自中國國家標準：

- (i) 控制經濟基礎儲量(122b)：控制的經濟基礎儲量的可採部分，是指在已達到詳查階段工作程度的地段預可行性研究結果表明開採是經濟的，計算的可採儲量可信度較高。但未扣除設計、採礦損失的數量表述。
- (ii) 控制固有經濟資源量(332)：是指在勘查工作程度已達到詳查階段要求的地段，地質可靠程度為控制的，可行性評價僅做了概略研究，經濟意義介於經濟的次邊際經濟的範圍內，計算的資源量可信度較高，可行性評價可信度低。
- (iii) 推斷固有經濟資源量(333)：是指在勘查工作程度只達到普查階段要求的地段，地質可靠程度為推斷的，資源量只根據有限的資料計算的，其可信度低。可行性評價僅做了概略研究，經濟意義介於經濟的次邊際經濟的範圍內，可行性評價可信度低。

目標集團之財務資料

截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止兩個財政年度之目標集團未經審核綜合財務資料之概述如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	概約金額	概約金額
	港元	港元
收益	0	0
稅前溢利／(虧損)	2,971,000	(32,845,000)
稅後溢利／(虧損)	686,000	(26,126,000)

目標集團於截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值分別約為114,341,000港元及95,656,000港元，而二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日待售貸款分別約為263,444,000港元及265,676,000港元。截至二零二四年六月三十日止年度溢利乃主要由於有關紅莊金礦之採礦權的減值虧損撥回。

有關目標集團財務資料的進一步詳情載於本通函附錄二。

紅莊金礦的估值

在進行估值時，獨立物業估值師中和邦盟評估有限公司已採用市場法，並參考可資比較交易的考慮因素。該公司已根據公開可得的數據，評估所選可資比較交易的條件是否與紅莊金礦相似，以作估值用途。詳情請參閱(i)下文「A.估值報告」一節及(ii)本通函附錄五所載的估值報告。

出售事項之理由及裨益

本集團核心業務一直專注設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石，並輔以物業投資及發展業務。本集團於二零一一年收購目標公司，該公司持有紅莊金礦，旨在支持本集團珠寶首飾業務的垂直整合。然而，自二零一五年起，由於尾礦儲存設施之容量耗盡，紅莊金礦之生產已降至最低水平，且自收購以來並無為本集團帶來任何重大收益。隨著時間過去，不利的市場環境與不斷攀升的營運成本，使紅莊金礦的開採變得缺乏經濟效益，而COVID-19疫情更進一步限制了資本配置與現場作業活動。因此，紅莊金礦持續成為本集團的不良資產，不僅產生持續性維護成本，卻未能帶來相應的現金流入。

相較之下，本集團其他經營分部如珠寶首飾及物業發展於截至二零二五年六月三十日止財政年度錄得巨額正數貢獻，其中珠寶首飾分部錄得約19.9百萬港元溢利，而「恒珀」住宅單位銷售則貢獻221.3百萬港元收入。董事會認為，將稀缺資源分配予表現欠佳的業務分部，將使資金從回報率較高的業務中轉移，並削弱本集團的整體企業表現。

在此背景下，董事會認為有序退出非核心採礦業務，符合本集團聚焦核心及可持續業務的策略方針。董事會亦預期通脹壓力與地緣政治不穩將持續帶來挑戰，可能抑制本集團所涉足市場分部的需求。商業物業分部持續面臨重大挑戰，包括租賃活動疲弱及租金下行壓力。鑒於種種不利條件，董事會正積極實施所有可行措施，以最大化現金流並強化本集團的財務韌性。

本集團自二零一九年起，一貫秉持此方針，積極探討出售紅莊金礦事宜。COVID-19疫情期間，與大型礦業公司的洽談進度緩慢，直至二零二三年方與上市及具規模的私營企業重啟磋商。鑒於紅莊金礦規模相對較小，且重啟營運需滿足資金與合規要求，有興趣買家數目有限。買方身為熟悉當地監管環境與營運條件的本土企業，為本集團提供了可行的退出方案。買賣協議中的付款安排包含實質預付現金部分，相較於本集團先前收到的主要採取延遲付款結構的方案，此方案更為有利。

完成後，餘下集團將不再持有目標集團的任何權益，亦無需對紅莊金礦相關的資產、負債、營運或未來資本承擔負責，惟賣方及本公司根據買賣協議所作出的若干保證所衍生的責任除外。

據此，預期出售事項將為本集團帶來以下裨益：(i)透過即時現金流入，加強流動資金並支持短期財務承擔；(ii)使本集團免於承擔與紅莊金礦相關的進一步資本承擔、持續持有成本及潛在負債；及(iii)使本集團得以重新分配資本及管理層的關注，專注於其獲利的核心業務。

代價基準

代價經本公司與買方按正常商業條款進行公平磋商後釐定，並參照多項定量與定性因素，各因素詳述如下，包括估值報告、當地顧問報告、買方承擔之負債、成本及未來義務分配、採礦許可證延長風險、礦場營運及銷售歷史、不斷演變的監管要求及本集團之策略優先事項、即時現金流入之流動性效益，以及交易中其他可量化組成部分。

A. 估值報告

本公司取得之估值報告顯示，截至二零二五年六月三十日止，河南八方100%股權之評估公平值約為人民幣379.0百萬元，該估值不包括廣州恒拓貸款及河南八方欠付之集團內公司間貸款(例如江門貸款金額約人民幣6.63百萬元)。

董事會已審閱估值報告，並與估值師就工作範圍、方法、關鍵假設及限制進行討論，且將估值報告作為釐定代價的主要參考依據之一。

估值方法與技術

根據估值報告，採用了市場法—即使用可比交易法。鑒於紅莊金礦處於非營運狀態且缺乏可靠現金流量預測，估值師認為收益法並不可行，成本法亦無法充分反映資產的經濟潛力及重大商業障礙。基於上述情況，估值師結論認為市場法在此情況下屬最合適方法。董事會認為，估值的方法及技術合適且合理，而估值代表紅莊金礦價值的公平評估。

估值的關鍵假設

以下假設乃估值報告所載之內容，並為市場估值之慣例：

- (a) 河南八方之產品及／或服務或類似產品及／或服務具有市場流通性及流動性，且存在活躍市場可供交易河南八方之產品及／或服務或類似產品及／或服務；
- (b) 所有由任何地方、省級或國家政府或其他授權實體或組織所核發，且將影響河南八方營運之許可證、執照、證書及同意書，均已取得或可於要求時以不具實質成本之方式取得；
- (c) 河南八方目前擁有或將擁有生產及／或提供河南八方產品及／或服務所需的充足人力資本與能力，且所需人力資本與能力將及時取得，不會影響河南八方的營運；
- (d) 河南八方已取得或將取得足夠的財務資本，以應付不時預期的資本開支及營運資金投資，且任何預定利息或貸款及應付款項的償還均將如期支付；
- (e) 河南八方的高級管理層具備充分的知識與經驗以經營河南八方，任何董事、管理層或關鍵人員的離職均不會影響河南八方的營運；及

董事會函件

- (f) 河南八方的高級管理層已針對任何人為干擾及自然災害採取合理且適當的應變措施。

按市場價值基礎編製的估值報告中，市值定義如下：「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

經與估值師討論後，董事會認為上述假設公平、合理且合適，而以估值報告作為釐定代價的參考依據之一屬合理做法。

可比交易的選擇

估值乃基於二零二一年至二零二五年間中國境內涉及金礦的四宗可比交易（「可比交易」），即估值師根據下列各項選取準則識別的所有交易：(a) 目標位於中國境內；(b) 目標主營業務為黃金開採；及(c) 交易資訊具公開可得性。

估值報告指出，其他潛在交易因目標礦場含有其他重要貴金屬而被排除，此類礦場不適宜進行直接比較。此類交易涉及不同營運規模、資源確定性及營運準備度。因此，儘管該等交易可作為估值之合適起點，但其無法與本案中未營運且資本密集型之紅莊金礦進行直接同類比較。

可比交易的詳情如下：

	可比交易1	可比交易2	可比交易3	可比交易4
公司名稱	恒興黃金控股有限公司	芒市華盛金礦開發有限公司	招金礦業股份有限公司	煙台市牟金礦業有限公司
獲購權益	100%	60%	20%	28%
代價	人民幣 2,177,639,000元	人民幣 1,037,000,000元	人民幣 4,062,632,714元	人民幣 81,900,000元
完成日期	二零二一年 一月二十九日	二零二一年 九月十四日	二零二二年 十一月十日	二零二五年 二月二十四日
含金量	63,302 千克	50,620 千克	439,110 千克	8,100 千克

董事會函件

估值師根據公開可得資料評估了可比交易相關礦場的詳情(包括位置、資源性質及營運狀況)。於有關交易日期，可比交易的採礦營運主要為暫停或未有營運。估值師並未發現任何與紅莊金礦狀況存在重大差異之處。鑒於上述選擇準則，據估值師之評估，可比交易均屬中國境內具黃金資源的金礦交易，故符合估值目的，估值師認為該等可比交易屬公平、具代表性及合理。

估值倍數與調整的評估

估值乃基於資源價格(「資源價格」)倍數計算。透過取各可比交易於完成日期之資源價格倍數，並按上海黃金交易所黃金價格變動調整至估值日，得出平均調整後資源價格倍數為每克人民幣44.14元。上海黃金交易所黃金價格乃根據估值日與各可比交易之交易日的歷史變動計算所得。估值報告解釋，各交易日觀察到的交易代價反映當時的黃金價格。因此，將黃金價格波動歸一化至共同估值日，是提供更具參考價值基準的合理且必要步驟。

可比交易的資源價格倍數詳情如下：

可比交易 編號	完成日期	截至完成日期		截至二零二五年六月三十日	
		上海黃金		上海黃金	
		交易所	資源價格	交易所	資源價格
		黃金價格 (人民幣/克)	倍數 (人民幣/克)	黃金價格 (人民幣/克)	倍數 (人民幣/克)
1	二零二一年一月二十九日	351.03	34.40	469.34	46.00
2	二零二一年九月十四日	411.95	34.14	469.34	38.90
3	二零二二年十一月十日	378.01	46.26	469.34	57.44
4	二零二五年二月二十四日	495.19	36.11	469.34	34.23
平均經調整資源價格倍數					44.14

根據估值師對類似交易的專業判斷及經驗，資源類別122b與332分別適用30%及60%的折讓。此折讓反映將黃金資源估算值從中國國家標準轉換為JORC規則所需的調整。評估師已排除資源類別333，因該類推斷資源不符合上市規則18.30(3)之規定。據此，河南八方股權之估值計算如下：

- 類別122b黃金資源：10.73百萬克x人民幣44.14元/克x (1-30%) = 人民幣331.53百萬元
- 類別332黃金資源：5.46百萬克x人民幣44.14元/克x (1-60%) = 人民幣96.40百萬元

小計(調整前價值)：人民幣331.53百萬元+人民幣96.40百萬元=人民幣427.93百萬元。

尾礦設施特定扣除額評估

估值報告特別指出，估值金額有所調整，金額為人民幣49百萬元，此金額代表「新建尾礦儲存設施的預期成本」。估計成本涵蓋開採設備、鐵路基建、電力及資訊系統、尾礦工程、運輸工程及土地使用費。

扣除反映現有設施容量已耗盡，且建造新設施是任何潛在恢復採礦作業的先決條件。扣除後，河南八方100%股權估值約為人民幣379.0百萬元(即人民幣427.93百萬元減去人民幣49百萬元)。

B. 當地顧問報告

儘管董事會已依據可比交易將估值報告作為紅莊金礦於特定時點的公平值依據，董事會同時認為應審慎量化買方於完成時須承擔的復工義務及成本。前潛在買家的跡象顯示，此類成本相當龐大，且對交易可執行性具有重大影響。重啟採礦作業需投入大量新資本，方能符合現行監管標準並實現營運可行性。據此，董事會認為預期復工開支是關鍵定價因素，必須反映於代價中。

為此，本集團委聘當地顧問根據中國標準量化紅莊金礦的復工成本，以便董事會能基於實際情況評估買方可能承擔的支出規模。

當地顧問及其資格

董事會已審閱當地顧問報告，並與當地顧問就其評估礦場開採及復原工作的資格與經驗進行討論。

當地顧問報告由專業工程師團隊編製，該團隊由一名首席工程師領導，該工程師於二零一五年獲中國人力資源社會保障部認證為採礦工程師。團隊其他成員亦持有認可機構頒發之相關專業資格，包括：經河南省人力資源和社會保障廳認證之高級工程師、經人力資源社會保障部認證之礦業與測量工程師、經重慶市地質礦產勘查開發局認證之地質工程師，以及經國家安全生產監督管理總局認證之技術工程師。

復工成本評估

根據二零二五年五月依據適用法律、法規、政策文件、技術標準及紅莊金礦相關地質採礦資料編製的當地顧問報告，恢復合規運營所需的總資本支出估計約為人民幣232.9百萬元。該估算包含新尾礦儲存設施預期成本，具體構成如下：

- (i) 固家資產投資人民幣202.5百萬元，包括：
 - (A) 工程成本人民幣189.29百萬元，包括但不限於採礦工程、礦物加工廠、尾礦設施(含新尾礦儲存設施預計成本)、電力與排水系統、道路及行政設施等基礎建設工程、技術報告(安全、環境、林業、土地使用、社會穩定、職業健康、水資源保護)、工程勘測、施工管理、監理、保險及聯合試運轉；及
 - (B) 應急儲備金人民幣13.25百萬元；及
- (ii) 營運資金人民幣30.4百萬元。

基礎及假設

據董事所知悉、獲悉及確信，當地顧問報告乃基於以下基礎及假設而編製：

- 資源儲量：依據二零一一年發布之「河南省國土資源廳備案的儲量為參考寫的報告」，資源儲量、設計利用儲量及可採儲量維持不變，該報告乃由中化地質礦山總局河南地質勘查院針對紅莊金礦所編製，經河南省礦產資源儲量評審中心審核後，提交至河南省國土資源廳備案。
- 建設規模：根據現有採礦許可證記載，紅莊金礦的年產能預定為120,000公噸。

- 使用年限：紅莊金礦的總使用年限為22.8年，包含平均生產年限20.8年及預估2年的基礎設施建設期，此期限乃依據現行採礦許可證，並參照紅莊金礦於編製前述「河南省國土資源廳備案的儲量為參考寫的報告」時之儲量與生產規模所確定。
- 工作制度：工作日程包含每年300個工作日，每日實施三班制，每班工時為8小時。

估算主要基於以下組合：(i)國家或行業預算規範(定額)對施工任務機械成本的規定；(ii)參照監管資訊通告所載之材料成本參考定價指引；(iii)向供應商採購特定機械設備時採用市場定價；及(iv)依國家標準及法規規定之行政、設計與監督費用百分比基準，並配合紅莊金礦實際情況調整。

董事會認為，估計總資本支出約人民幣232.9百萬元(包括新建尾礦儲存設施的預期成本)屬必要投資，任何審慎買家均會將此納入其報價考量。本集團曾考慮多種融資方案以重啟紅莊金礦的採礦作業，包括股權融資。然而，截至二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借貸約達957.8百萬港元，流動負債淨額約388.5百萬港元，負債比率偏高，無法為此類非核心、無收益且回報高度不確定的資產承擔如此龐大的資本支出。

C. 買方承擔重大且無法量化的負債

出售事項的關鍵要素在於，本集團於出售事項後將免除與河南八方相關之廣泛未來成本與潛在負債。根據買賣協議，買方將承擔相關成本及潛在負債，包括：

- 稅款欠繳：河南八方已產生或將產生的所有稅款，包括企業所得稅、土地使用稅及財產稅。
- 村民補償：與紅莊金礦營運範圍內村民補償及搬遷安排相關的費用。

- 復工成本：所有與恢復營運相關的支出，包括礦產資源補償費、環境修復費，以及確保符合不斷演進的安全與生產標準。復工成本詳情，請參閱上文「B.當地顧問報告」一節。
- 廢棄礦井封堵工程：為遵守相關法規要求，對155座廢棄礦井實施封閉與封堵作業，以防範事故發生及非法採礦行為所產生之費用。
- 員工負債：與人力資源相關的負債及河南八方員工因終止僱傭合約所產生的補償金。

值得注意的是：

- (i) 根據現有資料，董事會估計未來村民土地補償與安置成本約為人民幣12百萬元至人民幣15百萬元。紅莊村約有30戶家庭位於預期岩體移動與崩塌區域內，必須在受影響區域展開任何實質採礦活動前完成其搬遷，此舉涉及複雜的物流協調與龐大的財務負擔；
- (ii) 董事會根據當地顧問報告估計，復工成本約為人民幣232.9百萬元(其中包含新尾礦儲存設施預期成本)；
- (iii) 董事會估計，與復工工程相關的未來勞動力成本約為人民幣20.2百萬元，此估算基於當地顧問報告所載，該報告規定復工工程為期兩年，將動用最多270名採礦人員。總勞動力成本乃採用現行市場工資水平(每名工人每月人民幣5,000元)計算得出，此費用附加於總資本支出(約人民幣232.9百萬元)之上。
- (iv) 河南八方於二零二五年五月應縣政府要求，封堵紅莊金礦所有廢棄礦井，目標集團為此封堵工程已支出約人民幣180,000元。截至最後實際可行日期，紅莊金礦所有廢棄礦井之封堵工程已完成。

- (v) 截至最後實際可行日期，河南八方擁有34名員工，其年度工資及社會保險費用總額約為人民幣1.68百萬元。儘管紅莊金礦僅維持最低限度營運，該等員工仍因擔當關鍵職能而獲保留，包括管理、礦區保安及支援、辦公室行政、會計及其他職能。於完成後，買方(透過河南八方)須承擔該等僱傭合約項下之所有義務及責任，包括終止僱傭關係時應支付之法定遣散費。根據相關僱員之服務年資及中國適用之法律法規，截至最後實際可行日期，法定遣散費估計約為人民幣2.2百萬元。
- (vi) 河南八方須繳納或可能須繳納中國境內的物業稅、土地使用稅、增值稅、資源稅、印花稅及企業所得稅。根據買賣協議，賣方與買方明確約定，河南八方於完成前後所產生之任何稅項，均應由買方全數承擔，而賣方就此並無向買方提供任何擔保或彌償保證。儘管於最後實際可行日期未能確定該等稅項之金額，董事會認為此項安排將使賣方及本公司免除與目標集團有關之任何稅務責任，否則在一般出售交易中該等責任本應存在。

董事會認為，上述風險轉移及承擔支出、成本、負債與未來義務之安排，構成出售事項整體商業價值的重要組成部分，並將反映於合理買方所作之定價。

前述估計之潛在未來資本支出反映本公司之估算與預測，涵蓋除前述尾礦設施本身之外，廣泛的發展、營運及應急支出。此包含未來復工作業之潛在估計成本及其他潛在未來負債。此項支出有別上文「尾礦設施特定扣除額評估」一節所述估值報告中人民幣49百萬元特定扣除額，該扣除額屬採礦營運之強制性組成部分，並構成估值師技術評估之組成部分。鑒於此差異，董事會認為估值恰當合理，並公平代表紅莊金礦之價值。估值師所採用方法符合行業標準及資源型估值指標。

D. 採礦許可證到期與續期風險

紅莊金礦的現行採礦許可證預計將於約六(6)年後屆滿(即二零三一年九月)。根據現行中國法律及監管框架，採礦許可證一般可獲延長(估值報告亦已註明此點)，但實際續期與否仍須視乎主管當局的酌情決定、當地政策實施情況及適用法律、法規與監管要求的潛在變動，並可能涉及額外程序、時間及成本。

截至最後實際可行日期，目標集團尚未就其採礦許可證的續期事宜與相關主管機關展開任何正式磋商。因此，許可證續期的時間、結果及成本仍存在不確定性。此外，紅莊金礦任何恢復營運的計劃均需在有限時限內投入大量前期投資並成功執行。上述因素構成重大監管及營運風險，可能對市場就資產價值的評估及透過公平交易談判所能實現的代價產生不利影響。

E. 長期盈利能力不佳及銷售努力未果

自二零一一年收購以來，除試產期間錄得63.5百萬港元收益外，紅莊金礦未為本集團產生任何重大收益。紅莊金礦是否能夠為本集團帶來長期正回報仍存在不確定性。

誠如本集團於二零一二年至二零一五年之年報所披露，自收購以來，紅莊金礦一直處於投產狀態，生產營運規模極微。儘管如此，本集團自二零一四年起持續努力重新評估紅莊金礦的可行性，包括重新勘探部分舊礦井、進行新礦井開發可行性研究，以及在紅莊金礦轄下「元嶺礦區」東北部進行勘探工作。儘管作出上述努力，自二零一五年起，紅莊金礦仍僅維持最低水平的營運規模。此外，本集團僅為維持該資產處於停產狀態已提供逾38百萬港元資金，對本集團構成持續的財務負擔。根據二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日期間的財務資料，倘若出售事項未能落實，本集團維持紅莊金礦處於暫停狀態的估計年度開支將約為人民幣2.3百萬元。鑒於紅莊金礦的過往營運記錄，本集團無法確定該礦場能否為本集團產生長期淨利潤。

鑒於這些挑戰，本集團自二零一九年起持續進行廣泛且長期的努力，以尋求適合的買家。這些努力包括：

- 直接協商：於二零二一年至二零二四年之間，主動識別並與至少5名潛在買家(主要為中國的礦業公司)進行探索性討論。儘管該等各方最初表達了興趣，部分方亦對河南八方進行了實地考察及初步盡職調查，但相關討論均未進展至具約束力的要約或交易階段。
- 代理商合作：於二零二二年至二零二四年之間委任至少4名專業代理商及顧問公司，負責資產推廣並物色潛在買家。本公司及其代理運用其於採礦及自然資源領域的網絡，物色出對中國境內金礦有已知興趣的各方。
- 實地考察：為有興趣的各方安排多次實體實地考察。

上述未能成功的銷售努力，可歸因於多重因素的綜合影響，包括財務、商業及市場相關因素、資本資金需求，以及營運風險因素，包括潛在買家對所需巨額資本投資與負債的擔憂。關鍵在於，該等潛在買家均未能證明其具備足以支持收購的可靠資金來源。當前交易是唯一進入執行階段的方案。市場實質有興趣的人士有限，限制了賣方在當前市場中的議價能力。鑒於歷經五年多持續的市場接觸仍缺乏可執行的替代方案，人民幣33.37百萬元的代價是透過公平交易談判達成的唯一可行退出價格。

F. 日益嚴峻的監管風險及戰略調整

中國採礦行業面臨日益嚴格的環境與安全法規。採礦活動必須遵循中國環境法律法規的整體框架管理，包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國水土保持法》等國家法律、《土地復墾條例》及《礦山地質環境保護規定》等國家法規及標準，以及《河南省地質環境保護條例》及《河南省礦山地質環境治理恢復基金管理辦法》等河南省級法規。

鑒於上述情況，董事會預期維持或開發紅莊金礦可能導致本集團未來面臨更大的營運、合規及財務風險與不確定性。出售事項使本集團得以避開這些風險，並精簡營運，將資本與管理資源集中於核心業務，即珠寶首飾、鑽石及物業投資。

G. 即時現金流以應對本集團的流動性壓力

董事會決定於現階段出售紅莊金礦，此乃其優化資本分配及鞏固餘下集團財務狀況策略之關鍵環節。誠如本公司截至二零二五年六月三十日止年度之年度報告所披露，(i)於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債較其流動資產超出約388,543,000港元，及(ii)本集團擁有約796,081,000港元之銀行貸款，該等貸款均分類為流動負債。值得注意的是，本集團於二零二五年六月三十日的現金及現金等額為約36,358,000港元，而未來12個月內須償還的若干銀行貸款本金及利息總額將超過該現金及現金等額。

因此，收取人民幣33.37百萬元代價及轉讓江門貸款所得款項人民幣6.63百萬元，將為餘下集團提供重大且即時的流動資金支援，有助強化其資產負債表，並支持其核心且獲利業務的營運需求。代價所帶來的即時現金流入，加上相關債權轉讓，將改善餘下集團的流動性狀況，並提升其管理財務承諾的能力，使其無需再受非生產性礦業資產的負擔所累。

H. 其他可量化的組成部分

在釐定可歸屬於待售股份及待售貸款的總值時，董事會亦考慮了(其中包括)以下可量化項目及交易特徵：

- (i) 人民幣6,630,000元的江門貸款將按一元對一元基礎轉讓予買方。
- (ii) 廣州恒拓貸款將轉讓予買方。
- (iii) 除將於完成時轉讓予買方之江門貸款及廣州恒拓貸款外，河南八方並無其他集團內部或關連方貸款。
- (iv) 目標公司與金花純屬控股公司，除構成出售事項一部分的待售貸款外，並無任何其他負債。

經綜合考慮上述定性及定量因素後，董事會認為，儘管人民幣33,370,000元代價較評估價值人民幣379,000,000元有所折讓，但此乃本公司及其股東最切實可行之結果，且屬公平合理。該代價乃經參考估值報告後，並參考紅莊金礦現況的整體商業評估，包括(i)巨額復工資本開支、(ii)向買方分配重大負債及未來義務，及(iii)與紅莊金礦相關的營運、監管及執行風險，經公平磋商後釐定。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之最佳利益。

出售事項之財務影響

完成後，目標集團將不再為本集團的附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的財務報表。本集團不再持有目標集團的任何股份。

董事會擬將出售事項所得款項淨額約人民幣28.3百萬元(扣除直接歸屬於出售事項之估計專業費用人民幣5.0百萬元(相當於約5.4百萬元)後)及本集團全資附屬公司就出售事項將收取之人民幣6.6百萬元款項，按以下方式運用：(i)約30百萬港元用於償還部分銀行借貸；及(ii)餘額將供本集團作一般營運資金用途。

根據香港財務報告準則計算之出售事項虧損估計約為366.6百萬港元。該淨虧損乃基於約36.6百萬港元之代價扣除以下項目計算：(i)目標集團於二零二五年六月三十日之未經審核資產淨值約95.7百萬港元；(ii)於二零二五年六月三十日約265.7百萬港元的待售貸款轉讓；(iii)與出售事項有關的估計開支約5.4百萬港元；及(iv)於完成時釋放目標集團應佔的累計匯兌儲備約36.4百萬港元。然而，出售事項之實際淨收益或虧損金額，須待完成時方能釐定。

本集團於二零二五年六月三十日經審核綜合總資產及總負債分別約為2,829.1百萬港元及1,180.2百萬港元。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二五年六月三十日落實，餘下集團之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為2,370.5百萬港元及1,051.8百萬港元，而餘下集團之未經審核備考綜合股東資金將約為1,318.7百萬港元。

董事會函件

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團錄得經審核年度虧損約330.6百萬港元。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二四年七月一日落實，則餘下集團截至二零二五年六月三十日止年度之未經審核備考綜合虧損將約為690.3百萬港元。

上述財務影響尚未經審閱或審核。本集團因出售事項而須於其綜合財務報表中記錄的實際財務影響，將參照目標集團於完成日期的財務狀況而釐定。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項涉及任何重大利益。因此，概無股東須就股東大會上提呈有關批准買賣協議(經補充協議修訂及補充)及據此擬進行交易的決議案放棄投票。

股東大會

股東大會將於二零二六年一月二十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓黃埔廳01及02舉行，股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。股東大會將提呈普通決議案，以徵求股東批准買賣協議(經補充協議修訂及補充)及據此擬進行之交易。

隨本通函附奉股東大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東大會，務請按表格所載指示填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何須於股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間至少48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，而倘閣下親身出席，則該代表委任表格將視為已撤銷。

據董事在作出一切合理查詢後所知悉、獲悉及確信，概無股東須於股東大會上就將提呈之決議案放棄投票。

董事會函件

董事會確認，據其在作出一切合理查詢後所知悉、獲悉及確信，於最後實際可行日期，並無任何股東訂立或受制於任何投票信託或其他協議、其他安排或諒解(直接出售除外)，亦無任何股東因其義務或權利而暫時或永久地(不論是全面或按逐項基準)將其股份投票權的行使控制權移交予第三方。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東大會及於會上投票之權利，本公司普通股股東名冊將於二零二六年一月十九日(星期一)至二零二六年一月二十二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會就股份過戶進行登記。

確定股東出席股東大會及於會上投票權利的記錄日期為二零二六年一月二十二日(星期四)。為符合出席股東大會並於會上表決之資格，所有轉讓文件連同有關股票務須於二零二六年一月十六日(星期五)下午四時三十分或之前，送達本公司之香港股份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。

推薦意見

鑒於董事認為買賣協議(經補充協議修訂及補充)之條款及據此擬進行之交易對本集團而言屬正常商業條款或更為有利，且屬公平合理並符合股東整體利益，故董事會推薦股東投票贊成股東大會通告所載之普通決議案，以批准買賣協議(經補充協議修訂及補充)及出售事項。

出售事項須待本通函「先決條件」一節所載的先決條件達成後，方告完成。因此，出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
恒和珠寶集團有限公司
主席
陳偉立
謹啟

二零二五年十二月三十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同隨附附註分別披露於本公司截至二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止財政年度之年報(分別載於第84至274頁、第84至266頁及第80至270頁)。

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

- 二零二三年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1025/2023102500831_c.pdf

- 二零二四年年報：

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

- 二零二五年年報：

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

本集團上述各項綜合財務報表均透過引述納入本通函，並構成本通函之部分內容。

2. 債務聲明

於二零二五年十月三十一日(即於本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還債務總額約967,236,000港元，其中包括有抵押計息銀行貸款約721,767,000港元、無抵押計息銀行貸款約27,300,000港元、來自一名控股股東之無抵押免息貸款及計息貸款分別約4,368,000港元及56,000,000港元、來自非控股股東之無抵押免息貸款約105,693,000港元、應付關連公司之無抵押免息款項約43,204,000港元、應付合營企業之無抵押免息款項約1,036,000港元及租賃負債約7,868,000港元。上述計息銀行貸款乃以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產、發展中物業及待售物業作抵押、以本公司若干附屬公司的普通股作質押且以本公司簽立的公司擔保及一名控股股東簽立個人擔保作擔保。

於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本公司就其附屬公司獲授之銀行貸款提供1,374,520,000港元之擔保。根據有關擔保，倘銀行未能收回有關貸款，則本公司須承擔向銀行還款之責任。於最後實際可行日期，由於董事認為該等貸款出現未能償還之機會不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將發行之任何債務證券、銀行透支、押記或債權證、按揭、貸款或其他類似債項、租賃負債或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按於二零二五年十月三十一日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

3. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零二五年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起並無出現重大不利變動。

4. 營運資金聲明

截至二零二五年十月三十一日，本集團未償還債務總額約為967.2百萬港元，其中約213.3百萬港元將於一年內到期償還，現金及現金等額結餘約為49.1百萬港元。為改善本集團的財務狀況、即時流動資金及現金流量，並維持本集團持續經營，董事已採取多項計劃及措施，詳情如下：

- (i) 本集團成功售出一個物業項目中尚餘單位，預期該等單位將於本通函日期起計十二個月內售出，所獲利潤將足以償付與該物業項目相關的銀行貸款。償還上述銀行貸款後的剩餘資金將作為本集團的額外營運資金；
- (ii) 於二零二五年六月，本公司控股股東（「**控股股東**」）已向本公司提供60百萬港元貸款融資，以支援本集團截至二零二六年九月三十日之營運資金需求；董事認為，控股股東現時之意向為在有需要時延長該融資額度；

- (iii) 根據本集團過往記錄，銀行貸款可按時償還或於到期時續期，符合相關銀行貸款條款，包括及時清償銀行貸款及／或具備足夠資產作為抵押品；
- (iv) 本公司關連方已同意，在本集團所有其他第三方負債清償完畢前，不會要求償還貸款；
- (v) 出售事項將於二零二六年第一季度完成，而代價之支付將根據買賣協議(經補充協議修訂或補充)予以結算；及
- (vi) 本集團將持續致力提升營運效能，並實施各項措施以加強對各類營運開支的成本控制，從而改善其營運現金流，以鞏固本集團的營運資金。

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

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

5. 本集團之財務及業務前景

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

香港物業市場正逐步復甦，住宅市場已顯現初步穩定跡象。隨著經濟逐步回歸常態，市場信心改善為買家帶來謹慎樂觀的基礎。然而，商業物業板塊仍面臨重大挑戰，包括租賃活動疲弱及租金壓力。儘管存在此等障礙，香港作為全球金融樞紐的地位及其對區域人才與投資的強大吸引力仍是其核心優勢。預期此等因素將長期支撐住宅及商業物業市場逐步復甦。本集團憑藉此等優勢，並靈活應對市場動態，已做好充分準備以應對不斷變化的環境，並把握新興機遇。

下文載列目標集團之未經審核財務資料，包括目標集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止年度之未經審核綜合損益表及其他全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表，連同若干說明附註（統稱為「未經審核財務資料」）。

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

未經審核財務資料乃由董事純粹為載入本通函有關出售事項而編製。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。

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

目標集團未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止年度		
	2023	2024	2025
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
其他收入、其他收益及虧損淨額	2,208	1,321	1,426
採礦權之減值虧損撥回／ (減值虧損)	22,728	9,406	(26,599)
物業、廠房及設備減值 虧損撥回／(減值虧損)	419	168	(2,046)
行政費用	(5,337)	(6,636)	(4,275)
財務成本	(1,293)	(1,289)	(1,350)
除所得稅前溢利／(虧損)	18,725	2,970	(32,844)
所得稅(開支)／抵免	(5,614)	(2,284)	6,719
年內溢利／(虧損)	13,111	686	(26,125)
其他全面收益，扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	(31,720)	(510)	7,440
年內其他全面收益，扣除稅項	(31,720)	(510)	7,440
年內全面收益總額	(18,609)	176	(18,685)

目標集團未經審核綜合財務狀況表

	於六月三十日		
	2023	2024	2025
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產與負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14,181	14,252	12,184
使用權資產	20,857	19,579	18,878
採礦權	477,531	484,054	469,307
	<u>512,569</u>	<u>517,885</u>	<u>500,369</u>
流動資產			
預付款項及其他應收款項	360	357	278
現金及現金等額	2,045	1,938	1,732
	<u>2,405</u>	<u>2,295</u>	<u>2,010</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	(1,333)	(1,255)	(1,254)
應付集團內部公司款項	(262,237)	(265,105)	(272,945)
應付控股股東款項	(4,306)	–	–
應付關聯公司款項	(1,991)	–	(31,516)
	<u>(269,867)</u>	<u>(266,360)</u>	<u>(305,715)</u>
流動負債淨值	<u>(267,462)</u>	<u>(264,065)</u>	<u>(303,705)</u>
總資產減流動負債	<u>245,107</u>	<u>253,820</u>	<u>196,664</u>

	於六月三十日		
	2023	2024	2025
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動負債			
應付控股股東款項	—	(4,280)	—
應付關聯公司款項	(27,449)	(30,047)	—
遞延稅項負債	(103,493)	(105,152)	(101,008)
	<u>(130,942)</u>	<u>(139,479)</u>	<u>(101,008)</u>
資產淨值	<u>114,165</u>	<u>114,341</u>	<u>95,656</u>
權益			
股本(2美元)	—	—	—
儲備	<u>114,165</u>	<u>114,341</u>	<u>95,656</u>
權益總額	<u>114,165</u>	<u>114,341</u>	<u>95,656</u>

目標集團未經審核綜合權益變動表

	股本	匯兌波動 儲備	保留溢利	總計
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
於二零二二年七月一日之結餘	–	(11,657)	144,431	132,774
年內溢利	–	–	13,111	13,111
其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	–	(31,720)	–	(31,720)
年內全面收益總額	–	(31,720)	13,111	(18,609)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日之結餘	–	(43,377)	157,542	114,165
年內溢利	–	–	686	686
其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	–	(510)	–	(510)
年內全面收益總額	–	(510)	686	176
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日之結餘	–	(43,887)	158,228	114,341
年內虧損	–	–	(26,125)	(26,125)
其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	–	7,440	–	7,440
年內全面收益總額	–	7,440	(26,125)	(18,685)
於二零二五年六月三十日之結餘	–	(36,447)	132,103	95,656

目標集團未經審核綜合現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	2023	2024	2025
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)	18,725	2,970	(32,844)
已就下列項目調整：			
物業、廠房及設備折舊	348	351	384
使用權資產折舊	1,159	1,152	1,180
採礦權之(減值虧損撥回)／			
減值虧損	(22,728)	(9,406)	26,599
物業、廠房及設備之			
(減值虧損撥回)／減值虧損	(419)	(168)	2,046
利息開支	1,293	1,289	1,350
就應付一間關聯公司款項修改			
債項之收益	(1,293)	(1,289)	—
營運資金變動前之經營虧損	(2,915)	(5,101)	(1,285)
預付款項及其他應收款項			
減少／(增加)	19	1	88
其他應付款項及應計費用減少	(1,060)	(70)	(31)
經營活動所用之現金淨額	(3,956)	(5,170)	(1,228)
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備	—	(338)	—
投資活動所用之現金淨額	—	(338)	—
融資活動現金流量			
集團內部公司墊款	3,719	4,683	906
關聯公司墊款	—	781	—
融資活動所得之現金淨額	3,719	5,464	906
現金及現金等額減少淨額	(237)	(44)	(322)
年初之現金及現金等額	3,210	2,045	1,938
匯率變動之影響	(928)	(63)	116
年末之現金及現金等額	2,045	1,938	1,732

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

大盈有限公司(「大盈」或「目標公司」)為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。大盈之主要業務為投資控股。

金花集團有限公司(「金花」)為大盈於香港註冊成立之全資附屬公司，主要從事投資控股。河南八方礦業有限公司(「河南八方」)為金花於中華人民共和國(「中國」)成立之外商獨資企業，主要於中國從事採礦業務。大盈、金花及河南八方統稱為「目標集團」。

於二零二五年九月二十三日，本公司間接全資附屬公司恒和礦業控股有限公司(「賣方」)與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(連同於二零二五年十月十五日訂立之補充協議及於二零二五年十二月十二日之延長通告，以延期最後日期至二零二六年二月二十八日)，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股份)及待售貸款(相當於目標公司於完成日期欠賣方之全部貸款)，代價為人民幣33,370,000元，惟須受買賣協議(經補充協議修訂及補充)之條款及條件所規限。完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

2. 未經審核財務資料之編製基準

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

未經審核財務資料乃根據本公司編製本集團各年度財務報表所採用之相同會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公認會計原則。未經審核財務資料乃按歷史成本基準編製。未經審核財務資料以港元呈列，除非另有說明，否則所有金額均湊整至近千位(千港元)。

未經審核財務資料不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表之足夠資料。

於二零二五年六月三十日，目標集團之流動負債淨值約為303,705,000港元，而截至二零二五年六月三十日止年度，目標集團產生虧損淨額26,125,000港元。

本公司董事經考慮下列因素後，認為目標集團自本通函刊發日期起計最少未來十二個月將有充足財務資源應付其日後營運資金及其他融資需求。據此，目標集團之未經審核財務資料已按持續經營基準編製。

資金來源將視乎本公司能否完成出售事項而有所不同。倘最終未能進行出售事項，本公司同意向目標集團提供充足的財務支持，以使目標集團履行本通函日期後不少於十二個月期間到期或直至出售事項完成日期止(以較短者為準)的負債及義務。就應付一間關聯公司及集團內部公司之款項而言，關聯公司及集團公司同意，在目標集團所有其他第三方負債清償前或直至出售事項完成日期止(以較短者為準)，不會要求償還應付彼等之債務。

倘出售事項得以進行並完成，考慮到買方擬定之業務計劃，本公司董事認為，買方具備財務能力，並將提供充足資金，使目標集團能完全履行其於直至本通函刊發日期後十二個月未止期間到期的財務責任。

倘目標集團無法持續經營其業務，則須對目標集團之未經審核財務資料作出調整，將目標集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。此等調整的影響尚未反映於目標集團之未經審核財務資料內。本公司董事認為，目標集團具備持續經營的能力。持續經營假設的評估需要本公司董事在特定時點對本質上不確定的事件或條件的未來結果作出判斷。此等判斷包括集團公司及關聯公司所提供之適時財務支援，以及買方在適當情況下成功實施業務計劃等因素。

(1) 餘下集團之未經審核備考財務資料

引言

以下為恒和珠寶集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)，倘不包括大盈有限公司及其附屬公司(「目標集團」)，則為「餘下集團」之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，乃為說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零二五年六月三十日完成；及(b)餘下集團截至二零二五年六月三十日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成而編製。本未經審核備考財務資料僅供說明之用，且由於其假設性質，其並不旨在呈列(i)假設出售事項已於二零二五年六月三十日完成，餘下集團於二零二五年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或(ii)倘出售事項已於二零二四年七月一日完成，餘下集團截至二零二五年六月三十日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量之真實情況。

未經審核備考財務資料乃於未經審核備考財務資料附註所述且直接歸屬於出售事項及具事實依據之備考調整生效後，根據本集團於二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表、本公司截至二零二五年六月三十日止年度已刊發之年度報告所載本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表而編製。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條，並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製。

根據香港公司條例第四百三十六條之披露

載於未經審核備考財務資料之本集團於二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表以及本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表並不構成本公司該年度之法定年度財務報表，惟乃根據該等財務報表編製而成。根據香港公司條例(第六百二十二章)第四百三十六條規定須就該等法定財務報表披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例(第六百二十二章)第六百二十二條及附表六第三部之規定，向公司註冊處處長提交截至二零二五年六月三十日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本公司截至二零二五年六月三十日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載述核數師於並無就其報告發表保留意見之情況下，提請注意之強調事項；及並無載有根據香港公司條例第四百零六(2)、四百零七(2)或四百零七(3)條作出之陳述。

(A) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二五年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2(a))	千港元 (附註3)	餘下集團 於二零二五年 六月三十日之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	21,877	(12,184)	—	9,693
使用權資產	27,951	(18,878)	—	9,073
投資物業	1,714,400	—	—	1,714,400
無形資產	6,533	—	—	6,533
採礦權	469,307	(469,307)	—	—
於合營企業之權益	1,037	—	—	1,037
以公平值計入其他全面收益 之金融資產	13,868	—	—	13,868
遞延稅項資產	840	—	—	840
	<u>2,255,813</u>	<u>(500,369)</u>	<u>—</u>	<u>1,755,444</u>
流動資產				
發展中物業及待售物業	279,398	—	—	279,398
存貨	147,599	—	—	147,599
貿易應收款項	84,251	—	—	84,251
預付款項、按金及 其他應收款項	25,660	(278)	—	25,382
現金及現金等額	36,358	(1,732)	43,849	78,475
	<u>573,266</u>	<u>(2,010)</u>	<u>43,849</u>	<u>615,105</u>
流動負債				
貿易應付款項	(66,633)	—	—	(66,633)
其他應付款項及應計費用	(42,341)	1,254	(5,385)	(46,472)
合約負債	(243)	—	—	(243)
銀行貸款	(796,081)	—	—	(796,081)
租賃負債	(5,150)	—	—	(5,150)
控股股東提供之貸款	(10,000)	—	—	(10,000)
應付關聯公司款項	(38,396)	31,516	—	(6,880)
應付合營企業款項	(1,036)	—	—	(1,036)
以公平值計入損益之 金融負債	(211)	—	—	(211)
稅項撥備	(1,718)	—	—	(1,718)
	<u>(961,809)</u>	<u>32,770</u>	<u>(5,385)</u>	<u>(934,424)</u>
流動負債淨值	<u>(388,543)</u>	<u>30,760</u>	<u>38,464</u>	<u>(319,319)</u>
總資產減流動負債	<u>1,867,270</u>	<u>(469,609)</u>	<u>38,464</u>	<u>1,436,125</u>

	本集團 於二零二五年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2(a))	千港元 (附註3)	餘下集團 於二零二五年 六月三十日之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動負債				
租賃負債	(4,073)	—	—	(4,073)
應付非控制權益款項	(93,675)	—	—	(93,675)
應付關聯公司款項	(5,021)	—	—	(5,021)
控股股東提供之貸款	(4,385)	—	—	(4,385)
遞延稅項負債	(111,254)	101,008	—	(10,246)
	<u>(218,408)</u>	<u>101,008</u>	<u>—</u>	<u>(117,400)</u>
資產淨值	<u>1,648,862</u>	<u>(368,601)</u>	<u>38,464</u>	<u>1,318,725</u>
權益				
股本	560,673	—	—	560,673
儲備	1,001,781	(368,601)	38,464	671,644
本公司擁有人應佔權益	<u>1,562,454</u>	<u>(368,601)</u>	<u>38,464</u>	<u>1,232,317</u>
非控制權益	<u>86,408</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86,408</u>
權益總額	<u>1,648,862</u>	<u>(368,601)</u>	<u>38,464</u>	<u>1,318,725</u>

(B) 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 千港元 (附註1)	備考調整		餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 千港元
		千港元 (附註2(b))	千港元 (附註4)	
收益	585,835	—	—	585,835
銷售成本	(474,977)	—	—	(474,977)
毛利	110,858	—	—	110,858
銷售及分銷成本	(18,553)	—	—	(18,553)
行政費用	(97,517)	4,275	(5,280)	(98,522)
其他收入、其他收益及虧損 淨額	10,614	620	—	11,234
貿易應收款項及其他應收款 項之減值虧損淨額	(1,277)	—	—	(1,277)
投資物業公平值之變動	(276,058)	—	—	(276,058)
採礦權之減值虧損	(26,599)	26,599	—	—
出售附屬公司之虧損	—	—	(380,532)	(380,532)
財務成本	(37,212)	1,350	—	(35,862)
應佔合營企業業績	(1)	—	—	(1)
應佔一間聯營公司業績	73	—	—	73
除所得稅前虧損	(335,672)	32,844	(385,812)	(688,640)
所得稅抵免／(開支)	5,066	(6,719)	—	(1,653)
年內虧損	(330,606)	26,125	(385,812)	(690,293)

	本集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 千港元 (附註1)	備考調整		餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 千港元
		千港元 (附註2(b))	千港元 (附註4)	
其他全面收益，扣除稅項 其後可重新分類至損益之 項目：				
於出售以公平值計入其他 全面收益之債務工具時 重新分類至損益	(95)	-	-	(95)
換算海外業務之匯兌差額	10,528	(7,440)	-	3,088
其後不會重新分類至損益之 項目：				
以公平值計入其他全面收益 之股本工具公平值之變動	(5,784)	-	-	(5,784)
年內其他全面收益， 扣除稅項	4,649	(7,440)	-	(2,791)
年內全面收益總額	<u>(325,957)</u>	<u>18,685</u>	<u>(385,812)</u>	<u>(693,084)</u>
應佔年內虧損：				
本公司擁有人	(259,112)	26,125	(385,812)	(618,799)
非控制權益	<u>(71,494)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(71,494)</u>
	<u>(330,606)</u>	<u>26,125</u>	<u>(385,812)</u>	<u>(690,293)</u>
應佔年內全面收益總額：				
本公司擁有人	(254,549)	18,685	(385,812)	(621,676)
非控制權益	<u>(71,408)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(71,408)</u>
	<u>(325,957)</u>	<u>18,685</u>	<u>(385,812)</u>	<u>(693,084)</u>

(C) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 經審核綜合 現金流量表		備考調整		餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
經營活動現金流量					
除所得稅前虧損	(335,672)	32,844	(385,812)	-	(688,640)
已就下列項目調整：					
財務成本	37,212	(1,350)	-	-	35,862
應佔合營企業業績	1	-	-	-	1
應佔一間聯營公司業績	(73)	-	-	-	(73)
物業、廠房及設備折舊	2,446	(384)	-	-	2,062
使用權資產折舊	6,506	(1,180)	-	-	5,326
採礦權之減值虧損	26,599	(26,599)	-	-	-
無形資產之減值虧損	804	-	-	-	804
使用權資產之減值虧損	428	-	-	-	428
物業、廠房及設備之減值虧損	2,192	(2,046)	-	-	146
出售附屬公司之虧損	-	-	380,532	-	380,532
存貨撥備	2,167	-	-	-	2,167
貿易應收款項及其他應收款項 之減值虧損淨額	1,277	-	-	-	1,277
撇減發展中物業及待售物業	7,552	-	-	-	7,552
出售物業、廠房及設備之收益	(122)	-	-	-	(122)
出售以公平值計入其他全面 收益之債務工具之收益	(95)	-	-	-	(95)
投資物業公平值之變動	276,058	-	-	-	276,058
以公平值計入損益之金融資產 之公平值收益	(621)	-	-	-	(621)
未變現外匯收益	(221)	-	-	-	(221)

	餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表				
	本集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 經審核綜合 現金流量表	千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)
營運資金變動前之經營溢利	26,438	1,285	(5,280)	–	22,443
發展中物業及待售物業減少	208,813	–	–	–	208,813
存貨減少	5,915	–	–	–	5,915
貿易應收款項增加	(24,173)	–	–	–	(24,173)
預付款項、按金及其他應收款項 增加	(7,727)	(88)	–	–	(7,815)
以公平值計入損益之金融資產及 負債減少	13,193	–	–	–	13,193
貿易及其他應付款項以及 應計費用增加	11,490	31	5,280	–	16,801
合約負債減少	(100)	–	–	–	(100)
經營所得之現金	233,849	1,228	–	–	235,077
已付利息	(45,837)	–	–	–	(45,837)
已付所得稅	(551)	–	–	–	(551)
經營活動所得之現金淨額	187,461	1,228	–	–	188,689
投資活動現金流量					
添置物業、廠房及設備	(453)	–	–	–	(453)
添置投資物業	(58)	–	–	–	(58)
出售以公平值計入其他全面 收益之金融資產之所得款項	23,904	–	–	–	23,904
出售物業、廠房及設備之所得 款項	309	–	–	–	309
出售事項之淨現金流入	–	–	–	35,583	35,583
投資活動所得之現金淨額	23,702	–	–	35,583	59,285

	餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表				餘下集團截至 二零二五年 六月三十日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
融資活動現金流量					
收購非控制權益所產生的現金					
流出	(5,840)	-	-	-	(5,840)
非控制權益墊款	13,005	-	-	-	13,005
集團內公司墊款	-	(906)	-	906	-
關聯方墊款	3,837	-	-	-	3,837
控股股東墊款	10,000	-	-	-	10,000
償還租賃負債本息金額	(6,043)	-	-	-	(6,043)
新增銀行貸款	62,235	-	-	-	62,235
償還銀行貸款	(302,390)	-	-	-	(302,390)
融資活動所用之現金淨額	<u>(225,196)</u>	<u>(906)</u>	<u>-</u>	<u>906</u>	<u>(225,196)</u>
現金及現金等額(減少)/增加淨額	<u>(14,033)</u>	<u>322</u>	<u>-</u>	<u>36,489</u>	<u>22,778</u>
年初之現金及現金等額	49,156	-	-	-	49,156
外幣匯率變動之影響淨額	<u>1,235</u>	<u>(116)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,119</u>
年末之現金及現金等額	<u><u>36,358</u></u>	<u><u>206</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>36,489</u></u>	<u><u>73,053</u></u>

(D) 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- 1) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止年度已刊發之年報所載之本集團於二零二五年六月三十日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二五年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
- 2) (a) 調整不包括目標集團於二零二五年六月三十日的資產及負債，猶如出售事項及河南八方欠付恒和珠寶(江門)之全部貸款權益之轉讓已於二零二五年六月三十日完成。目標集團之資產及負債摘錄自本通函附錄二，惟應付集團內公司款項除外，乃因應付集團內公司款項已於綜合賬目中對銷，而該等款項將於出售事項完成後轉讓予買方。

(b) 調整不包括目標集團截至二零二五年六月三十日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項及河南八方欠付恒和珠寶(江門)之全部貸款權益之轉讓已於二零二四年七月一日完成，乃摘錄自本通函附錄二。

- 3) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項已於二零二五年六月三十日完成，計算方式如下：

	附註	千港元
出售事項之現金代價	(a)	36,581
加：轉讓欠付恒和珠寶(江門)之 貸款之額外現金代價	(b)	<u>7,268</u>
現金代價總額		43,849
減：目標集團於二零二五年六月三十日之 應佔資產淨值	(c)	(95,656)
減：完成出售事項後，釋出目標集團應佔的 累計匯兌波動儲備	(d)	(36,447)
減：轉讓待售貸款	(e)	(265,677)
減：轉讓欠付恒和珠寶(江門)之貸款	(b)	<u>(7,268)</u>
出售事項之估計備考虧損		(361,199)
減：直接歸屬於出售事項之估計交易成本	(f)	<u>(5,385)</u>
扣除交易成本後之出售事項之估計備考虧損	(g)	<u><u>(366,584)</u></u>

- (a) 根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)，本集團同意出售其於目標公司之全部股本權益連同目標公司欠付獨立第三方立方石控股有限公司(「買方」)之股東貸款，代價為人民幣33,370,000元(相當於約36,581,000港元)，方式如下：
- (i) 根據買方與賣方就建議出售待售股份及待售貸款而訂立日期為二零二五年七月二日之不具法律約束力之諒解備忘錄之條款，已於二零二五年七月七日支付人民幣2,000,000元之按金；
- (ii) 於買賣協議簽署後3個營業日內支付另一筆人民幣2,000,000元之按金；及
- (iii) 餘額人民幣29,370,000元之代價將於完成後支付。
- (b) 於完成後，買方(或其指定第三方)將獲轉讓河南八方欠付本公司間接全資附屬公司恒和珠寶(江門)有限公司之整筆貸款約人民幣6,630,000元(相當於約7,268,000港元)的權益，代價為人民幣6,630,000元(相當於約7,268,000港元)。
- (c) 金額指目標集團於二零二五年六月三十日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之未經審核綜合財務狀況表。
- (d) 金額指目標集團於二零二五年六月三十日之累計匯兌波動儲備，乃摘錄自本通函附錄二。

- (e) 金額指目標集團於二零二五年六月三十日欠付本集團之貸款265,677,000港元。根據買賣協議之條款，本公司將轉讓該貸款予買方。
- (f) 金額指與出售事項有關的估計交易費用，例如佣金約人民幣4,000,000元(相當於約4,385,000港元)、法律及專業費用以及估值服務費約1,000,000港元，並假設將於完成日期後一年內以現金悉數清償。
- (g) 由於目標集團於出售事項實際日期之資產淨值將有別於其於二零二五年六月三十日之資產淨值，因此出售事項之最終虧損可能與上述備考金額有所不同。此外，由於實際佣金、法律及專業費用以及相關開支將有別於編製未經審核備考綜合財務狀況表時所採用的假設金額5,385,000港元，因此該最終虧損亦可能有所變動。

為編製未經審核備考綜合財務狀況表，人民幣兌港元乃根據於二零二五年六月三十日的收市匯率人民幣0.9122元：1港元計算。

- 4) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成，計算方式如下：

	附註	千港元
出售事項之現金代價	(a)	35,707
加：轉讓欠付恒和珠寶(江門)之貸款之 額外現金代價	(b)	<u>7,094</u>
現金代價總額		<u><u>42,801</u></u>
減：目標集團於二零二四年七月一日之 應佔資產淨值	(c)	(114,341)
減：完成出售事項後，釋出目標集團應佔的 累計匯兌波動儲備	(d)	(43,887)
減：轉讓待售貸款	(e)	(258,011)
減：轉讓欠付恒和珠寶(江門)之貸款	(b)	<u>(7,094)</u>
出售事項之估計備考虧損		(380,532)
減：直接歸屬於出售事項之估計交易成本	(f)	<u>(5,280)</u>
扣除交易成本後之出售事項之估計備考虧損	(g)	<u><u>(385,812)</u></u>

- (a) 根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)，本集團同意出售其於目標公司之全部股本權益連同目標公司欠付獨立第三方立方石控股有限公司(「買方」)之股東貸款，代價為人民幣33,370,000元(相當於約35,707,000港元)，方式如下：

- (i) 根據買方與賣方就建議出售待售股份及待售貸款而訂立日期為二零二五年七月二日之不具法律約束力之諒解備忘錄之條款，已於二零二五年七月七日支付人民幣2,000,000元之按金；

- (ii) 於買賣協議簽署後3個營業日內支付另一筆人民幣2,000,000元之按金；及
- (iii) 餘額人民幣29,370,000元之代價將於完成後支付。
- (b) 於完成後，買方(或其指定第三方)將獲轉讓河南八方欠付本公司間接全資附屬公司恒和珠寶(江門)有限公司之整筆貸款約人民幣6,630,000元(相當於約7,094,000港元)的權益，代價為人民幣6,630,000元(相當於約7,094,000港元)。
- (c) 金額指目標集團於二零二四年七月一日之資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之未經審核綜合財務狀況表。
- (d) 金額指目標集團於二零二四年七月一日之累計匯兌波動儲備，乃摘錄自本通函附錄二。
- (e) 金額指目標集團於二零二四年七月一日欠付本集團之貸款258,011,000港元。根據買賣協議之條款，本公司將轉讓該貸款予買方。
- (f) 金額指與出售事項有關的估計交易費用，例如佣金約人民幣4,000,000元(相當於約4,280,000港元)、法律及專業費用以及估值服務費約1,000,000港元，並假設將於完成日期後一年內以現金悉數清償。

- (g) 由於目標集團於出售事項實際日期之資產淨值將有別於其於二零二四年七月一日之資產淨值，因此出售事項之最終虧損可能與上述備考金額有所不同。此外，由於實際佣金、法律及專業費用以及相關開支將有別於編製未經審核備考綜合財務狀況表時所採用的假設金額5,280,000港元，因此該最終虧損亦可能有所變動。

為編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核綜合現金流量表，人民幣兌港元乃根據截至二零二五年六月三十日止年度的平均匯率人民幣0.9346元：1港元計算。

- 5) 該等調整包括(a)出售事項所得現金流入約35,707,000港元(附註4(a))及轉讓欠付恒和珠寶(江門)之貸款所得現金流入約7,094,000港元(附註4(b))；(b)直接歸屬於出售事項之估計交易費用約5,280,000港元(附註4(f))；(c)於二零二四年七月一日出售之目標集團之現金及現金等額約1,938,000港元；及(d)不包括餘下集團於截至二零二五年六月三十日止年度向目標集團作出之墊款約906,000港元，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成。
- 6) 上述調整預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

(2) 申報會計師就餘下集團未經審核備考財務資料出具的報告

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



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

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

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

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑒證報告

致恒和珠寶集團有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就恒和珠寶集團有限公司(「貴公司」)董事僅為說明目的而編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料的擬備作出報告。未經審核備考財務資料包括載於日期為二零二五年十二月三十一日內容有關出售大盈有限公司(「目標公司」)全部股權及目標公司欠付 貴公司全資附屬公司恒和礦業控股有限公司的全部貸款(「出售事項」)的通函(「通函」)附錄三第III-2至III-16頁所載於二零二五年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三第III-1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料用以說明出售事項對 貴集團於二零二五年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零二五年六月三十日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零二五年六月三十日及二零二四年七月一日完成。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由 貴公司董事摘錄自經審核綜合財務報表(已就此刊發獨立核數師報告)。

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管理

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

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

申報會計師的責任

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

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，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通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，我們概不保證出售事項於二零二五年六月三十日或二零二四年七月一日的實際結果將為所呈列者。

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

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

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證充分且適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為擬備；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二五年十二月三十一日

下文載列餘下集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個財政年度各年度的管理層討論及分析。

截至二零二五年六月三十日止年度

	珠寶業務	物業投資 及發展	投資	綜合
	2025	2025	2025	2025
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：				
銷售予外界客戶／來自				
外界客戶之收益	<u>340,100</u>	<u>244,405</u>	<u>1,330</u>	<u>585,835</u>
分部業績	<u>19,857</u>	<u>(313,174)</u>	<u>1,832</u>	<u>(291,485)</u>

截至二零二五年六月三十日止財政年度，餘下集團之收入為585,800,000港元。年內，餘下集團錄得未經審核虧損約為690,300,000港元。

於截至二零二五年六月三十日止財政年度，餘下集團面臨具挑戰性的全球商業環境。地緣政治緊張局勢、通脹壓力及大宗商品價格波動，對我們主要地區的市場狀況產生重大影響。儘管面臨這些挑戰，我們對產品創新、品質及卓越服務的堅持，使我們得以保持韌性，並在核心市場維持競爭力表現。

美國市場受到關稅、高通脹及持續經濟動盪的負面影響，這些因素削弱了消費者購買力，尤其是在珠寶領域。然而，我們的本地生產能力已協助緩解部分該等挑戰，使我們得以維持競爭力。儘管市況嚴峻，策略性舉措與營運效使我們能應對該等不確定因素。與美國市場相似，英國及歐洲市場同樣面臨逆風，包括金價高企與持續的地緣政治不確定因素。儘管承受這些壓力，我們在這些地區的營運仍展現穩定性，彰顯出業務模式的韌性及適應市場動態變化的能力。

餘下集團對產品創新、品質與卓越服務的堅定承諾，始終是核心理念與驅動力。這些核心優勢持續使其脫穎而出，並奠定維持競爭優勢的基礎。為支持成長計劃，其正積極開拓新市場與客群，確保能靈活應對全球動態變化。

儘管面臨上述不利因素，餘下集團的珠寶業務收入錄得由去年的333,900,000港元輕微增加至約6,200,000港元或1.9%至截至二零二五年六月三十日止年度的340,100,000港元。珠寶分部截至二零二五年六月三十日止年度錄得約19,900,000港元的溢利，相較去年的約23,700,000港元的虧損。餘下集團憑藉其韌性實現分部表現扭轉，體現於製造流程與行政職能層面皆實施精簡營運及策略性成本控制措施。此項改善反映出年內整體表現更趨穩健。

香港房地產市場持續處於多變的環境。住宅物業市場在市場信心回升及經濟逐步正常化的推動下，已顯現初步穩定跡象。隨著經濟狀況復甦，市場情緒持續改善，買家仍保持謹慎樂觀。相反地，商業物業市場持續低迷，在租客主導的市場中，租賃活動疲弱持續拖累市場表現。儘管面臨此等挑戰，香港作為全球金融樞紐及世界級教育機構所在地，其吸引力依然不減。此等因素將成為長期逐步復蘇的催化劑，尤其是隨著經濟狀況的穩定及投資情緒的改善。

就物業投資而言，餘下集團年內來自物業銷售及租金收入之收益分別約為221,300,000港元及23,100,000港元，較二零二四年之22,300,000港元增加222,100,000港元。收益大幅增加主要來自年內餘下集團銷售住宅項目恒珀。於餘下集團的業績公告日期，恒珀實現合約銷售總額約235,800,000港元，其中221,300,000港元已於報告年度確認為收益，而14,500,000港元預計將待已落成單位移交買方後於二零二五年下半年確認為收益。共計42個住宅單位中，39個單位已達成合約銷售，約佔總數之92.9%。年內來自租金收入之收益約為23,100,000港元，較二零二四年錄得之22,300,000港元增加800,000港元。租金收入增加主要由於年內恒匯中心成功租出更多單位。

於二零二一年十二月，餘下集團已收購六項位於九龍界限街164-164A號之物業，地盤面積約為5,054平方呎，可發展總樓面面積約為25,270平方呎。舊樓宇之拆除工作已完成，並擬重新發展為一個住宅開發項目。

「恒匯中心」位於香港灣仔道232號。餘下集團現時持有「恒匯中心」之75%權益，該大廈為一棟28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。儘管面臨供過於求及融資成本高企的挑戰，餘下集團於年內仍成功獲得優質租客。

餘下集團擁有其位於九龍長沙灣昌華街1號之地盤(地盤面積約為3,240平方呎)之90%權益。地盤已發展為一個建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目／多層綜合樓宇，總樓面面積約為29,147平方呎。項目已命名為「恒珀」，並已於二零二三年七月取得佔用許可證。該住宅發展項目共提供42個住宅單位。住宅單位銷售始於二零二四年七月，並於本年度共有39個單位已達成合約銷售。

餘下集團持有若干投資物業，包括位於元朗青山道65號之12個樓層商業物業，及位於九龍赫德道19-23號之兩個店舖和多個辦公單位。投資物業於年內為餘下集團帶來穩定租金收入。憑藉多元且均衡的物業組合，餘下集團持續致力於應對充滿挑戰的房地產環境。即使整體市場面臨下行壓力，餘下集團相信其策略性投資與項目仍將持續創造穩定收益及長期回報。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二五年六月三十日，餘下集團之資產負債比率(按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算)為0.3913。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。現金及現金等額為78,475,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。涉及應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債之其他借貸約為130,221,000港元。以港元及美元計值之銀行貸款約為796,081,000港元。有關就銀行貸款質押資產之詳情載於「資產質押」一節。

於二零二五年六月三十日，餘下集團之現金及現金等額有所減少主要由於支付財務成本及償還部分銀行貸款。依循餘下集團之審慎財務管理，董事認為餘下集團有充裕營運資金應付持續營運需求。

資產質押

於二零二五年六月三十日，餘下集團以港元計值之銀行貸款為777,666,000港元，以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產以及發展中物業及待售物業作抵押，以本公司若干附屬公司之普通股作質押，並以本公司簽立之公司擔保作擔保。另一方面，以美元計值之銀行貸款金額相等於18,415,000港元，以本公司簽立之公司擔保作擔保。

資本結構

餘下集團借貸全部以港元、美元及人民幣計值。港元借貸之利息參照香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定，美元借貸之利息參照有擔保隔夜融資利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。餘下集團亦採用遠期外匯合約以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。餘下集團之資本結構於截至二零二五年六月三十日止年度並無變動。鑒於餘下集團目前之財務狀況，在並無出現不可預見之情況下，管理層預計無需改變資本結構。

或然負債

本公司就借予附屬公司之銀行貸款提供630,928,000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，由於本公司董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約409名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。

本公司於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，該計劃已於二零二零年七月十二日屆滿。因此，本公司於二零二零年十二月二十二日採納一項新購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)。自採納二零二零年購股權計劃以來，尚未根據該計劃授出任何購股權。

金融風險及相關對沖

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

截至二零二四年六月三十日止年度

餘下集團於截至二零二四年六月三十日止財政年度各分部之收入及業績概要載列如下：

	珠寶業務	物業投資 及發展	投資	綜合
	2024	2024	2024	2024
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：				
銷售予外界客戶／來自				
外界客戶之收益	<u>333,897</u>	<u>22,320</u>	<u>4,185</u>	<u>360,402</u>
分部業績	<u>(23,692)</u>	<u>(266,588)</u>	<u>2,518</u>	<u>(287,762)</u>

截至二零二四年六月三十日止財政年度，餘下集團之收益為360,400,000港元。年內，餘下集團錄得未經審核虧損約為301,000,000港元。

於最近報告年度，珠寶分部收益因受若干互相作用因素影響而錄得下降。宏觀環境仍充滿挑戰，高通脹及高利率降低了消費者對奢侈品的熱情及購買力。緊張多變的政治局勢持續對中美貿易構成影響，而英國則對跨境供應鏈業務及零售業銷售造成衝擊。由於擔憂政治及經濟不確定性，消費者對於消費日益謹慎。這種遲疑與零售商行為轉變相伴隨。絕大多數零售商現正集中精力銷售現有庫存，而非增加新訂單。該等因素共同造成珠寶收益下降。各主要市場內備受挑戰的經濟環境迫使業務運營及維持銷售勢頭須審慎進行。

由於上述負面因素，餘下集團珠寶分部收益較去年434,900,000港元減少約101,000,000港元或23.2%至截至二零二四年六月三十日止年度之333,900,000港元。截至二零二四年六月三十日止年度，珠寶分部錄得虧損約23,700,000港元，而去年則為溢利約2,700,000港元。有關虧損乃主要由於收益下降、不可避免的固定經營開支及商譽、無形資產及使用權資產之減值虧損約9,800,000港元。

香港物業市場於過去幾年亦面臨多重挑戰，利率高企、新發展項目供應過剩，該等因素導致商業及住宅物業市場環境疲弱。供應過剩加劇了競爭，導致價格下降。因此，我們決定優惠出售恒珀。此決定反映出我們致力於維持流動資金，並將資源重新分配予更有價值的項目。

物業方面，年內來自租賃收入的收益約為22,300,000港元，較二零二三年15,700,000港元增加6,600,000港元。收益增加乃主要由於年內恒匯中心租出更多單位所致。憑藉多元平衡的投資組合，餘下集團信納，該等投資及項目將帶來長遠的穩定收入及收益。

於二零二一年十二月，餘下集團已收購六項位於九龍界限街164-164A號之物業，地盤面積約為5,054平方呎，可發展總樓面面積約為25,270平方呎。舊樓宇之拆除工作已完成，並擬重新發展為一個住宅開發項目。

「恒匯中心」位於香港灣仔道232號。餘下集團現時持有「恒匯中心」之75%權益，該大廈為一棟28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。儘管面臨入境旅遊疲軟及融資成本高企的挑戰，餘下集團於二零二四年上半年仍成功獲得更多優質租客。

餘下集團擁有其位於九龍長沙灣昌華街1號之地盤(地盤面積約為3,240平方呎)之90%權益。地盤已發展為一個建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目／多層綜合樓宇，總樓面面積約為29,147平方呎。項目已命名為「恒珀」，並已於二零二三年七月取得佔用許可證。該住宅發展項目共提供42個住宅單位。住宅單位銷售始於二零二四年七月，至今共計29個單位已訂立臨時買賣協議。

餘下集團持有若干投資物業，包括位於元朗青山道65號之12個樓層商業物業，及位於九龍赫德道19-23號之兩個店舖和多個辦公單位。投資物業已於年內租出80%以上，為餘下集團帶來穩定租金收入。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二四年六月三十日，餘下集團之資產負債比率(按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算)為0.37。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款計算。現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款為47,219,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。涉及應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債之其他借貸約為107,278,000港元。以港元及美元計值之銀行貸款約為1,036,236,000港元。有關就銀行貸款質押資產之詳情載於「資產質押」一節。

資產質押

於二零二四年六月三十日，餘下集團以港元計值之銀行貸款為1,024,440,000港元，以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產以及發展中物業及待售物業作抵押，以本公司若干附屬公司之普通股作質押，並以本公司簽立之公司擔保作擔保。另一方面，以美元計值之銀行貸款金額相等於11,796,000港元，以本公司簽立之公司擔保作擔保及／或以本公司一間附屬公司之全部資產作抵押。

資本結構

餘下集團借貸全部以港元、美元及人民幣計值。港元借貸之利息參照香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定，美元借貸之利息參照美國最優惠利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。餘下集團亦採用遠期外匯合約以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。本集團之資本結構於截至二零二四年六月三十日止年度並無變動。

或然負債

本公司就借予附屬公司之銀行貸款提供843,690,000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，由於本公司董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約429名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。

本公司採納二零一零年購股權計劃，該計劃已於二零二零年七月十二日屆滿。因此，本公司已採納二零二零年購股權計劃。自採納二零二零年購股權計劃以來，尚未根據該計劃授出任何購股權。

金融風險及相關對沖

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

截至二零二三年六月三十日止年度

餘下集團於截至二零二三年六月三十日止財政年度各分部之收益及業績概要載列如下：

	珠寶業務	物業投資 及發展	投資	綜合
	2023	2023	2023	2023
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：				
銷售予外界客戶／來自				
外界客戶之收益	<u>434,936</u>	<u>15,659</u>	<u>5,013</u>	<u>455,608</u>
分部業績	<u>2,741</u>	<u>(115,373)</u>	<u>1,169</u>	<u>(111,463)</u>

截至二零二三年六月三十日止財政年度，餘下集團之收益為455,600,000港元。年內，餘下集團錄得未經審核虧損約為128,500,000港元。

二零二三年財政年度乃另一充滿廣泛而持續不確定性的期間。於Covid-19大流行後，我們繼續面臨工作模式及消費行為的重新調整。主要經濟體正面臨加息、通脹加劇及生活成本壓力加劇等挑戰。地緣政治不確定性高居不下，烏克蘭衝突延續不斷。經濟下行及商業環境受損對消費者的購買意願產生影響並對消費者信心造成不利影響。我們發現美國及英國等若干關鍵市場的零售流量下降，客戶的銷售率降低。因此，購買力變得疲弱，從而影響我們的業務。

因此，於截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團來自珠寶分部之收益由去年之592,200,000港元減少約157,300,000港元或26.6%至434,900,000港元。珠寶分部於截至二零二三年六月三十日止年度錄得溢利約2,700,000港元，而去年溢利為約35,600,000港元。溢利減少乃主要歸因於收益減少及不可避免的固定經營開支所致。

物業方面，年內來自租金收入之收益約為15,700,000港元，較二零二二年之8,300,000港元增加7,400,000港元。收益增加主要由於恒匯中心於年內租出更多單位。憑藉多元化且均衡之物業組合，餘下集團相信，長遠而言，該等投資及項目將帶來穩定收入及回報。

「恒匯中心」位於香港灣仔道232號。餘下集團現時持有「恒匯中心」之75%權益，該大廈為一棟28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。自二月邊境重新開放以來，租賃市場一直預期整體投資氛圍將有所改善，且餘下集團於二零二三年上半年成功獲得更多優質租客。

餘下集團擁有位於九龍長沙灣昌華街7、7A、9及9A號之地盤(地盤面積約為3,240平方呎)之90%權益。地盤已發展為一個建於2層高零售平台上之25層高住宅發展項目／多層綜合樓宇，總樓面面積約為29,147平方呎。項目已命名為「恒珀」，並已於二零二三年七月取得佔用許可證。

於二零二一年十二月，餘下集團已收購六項位於九龍界限街164-164A號之物業，地盤面積約為5,054平方呎，可發展總樓面面積約為25,270平方呎。舊樓宇之拆除工作已完成，該土地計劃重新發展為一個豪華住宅開發項目。

餘下集團持有若干投資物業，包括位於元朗青山道65號之12個樓層商業物業，及位於九龍赫德道19-23號之兩個店舖和多個辦公單位。投資物業已於年內全數租出，為餘下集團帶來穩定租金收入。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二三年六月三十日，餘下集團之資產負債比率(按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算)為0.3272。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款計算。現金及現金等額以及原到期日為三個月以上之定期存款為95,054,000港元，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。涉及應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債之其他借貸約為92,943,000港元。以港元及美元計值之銀行貸款約為1,058,377,000港元。有關就銀行貸款質押資產之詳情載於「資產質押」一節。

資產質押

於二零二三年六月三十日，餘下集團以港元計值之銀行貸款為1,036,213,000港元，以餘下集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產以及發展中物業作抵押，以本公司若干附屬公司之普通股作質押，並以本公司簽立之公司擔保作擔保。另一方面，以美元計值之銀行貸款金額相等於22,164,000港元，以本公司一間附屬公司之全部資產作抵押，並以本公司簽立之公司擔保作擔保。

資本結構

餘下集團借貸全部以港元、美元及人民幣計值。港元借貸之利息參照香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定，美元借貸之利息參照美國最優惠利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。餘下集團亦採用遠期外匯合約以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。餘下集團之資本結構於截至二零二三年六月三十日止年度並無變動。

或然負債

本公司就借予其附屬公司之銀行貸款提供863,695,000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，由於本公司董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

餘下集團合共聘用約464名僱員，當中大部分位於中國。餘下集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。

本公司採納二零一零年購股權計劃，該計劃已於二零二零年七月十二日屆滿。因此，本公司已採納二零二零年購股權計劃。自採納二零二零年購股權計劃以來，尚未根據該計劃授出任何購股權。

金融風險及相關對沖

餘下集團採取保守策略進行金融風險管理，而其承受之市場風險乃控制在最低水平。除英國之附屬公司外，餘下集團所有交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。年內，餘下集團訂有若干遠期外匯合約以儘量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。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零二五年六月三十日對河南八方礦業有限公司100%股本權益(不包括河南八方礦業有限公司欠付廣州市恒拓投資諮詢有限公司及集團內公司之貸款)之市值進行估值以供載入本通函而編製之報告全文。



BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

二零二五年十二月三十一日

恒和珠寶集團有限公司

董事

香港

九龍紅磡

鶴園街11號

凱旋工商中心第三期

1樓M室

敬啟者：

關於：河南八方礦業有限公司100%股本權益(不包括河南八方礦業有限公司欠付廣州市恒拓投資諮詢有限公司及集團內公司之貸款)之估值

1. 指示

吾等遵照恒和珠寶集團有限公司(「貴公司」)之指示，向閣下提供吾等有關河南八方礦業有限公司(「河南八方」)100%股本權益(不包括河南八方礦業有限公司欠付廣州市恒拓投資諮詢有限公司及集團內公司之貸款)之市值之獨立意見。

2. 估值目的

吾等之估值乃為提供吾等有關河南八方於估值日期之市值之獨立意見。

3. 估值日期

估值日期為二零二五年六月三十日。

4. 估值基準

本報告乃根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製而成。

吾等之估值乃按市值基準進行。市值之定義為「一項資產或負債經過適當推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。吾等認為這些假設為有效、合理且適當，在估值中採用這些假設為合理，前提為市場參與者在知情、審慎且不受強制的情況下進行。

5. 貴公司及河南八方之背景

貴公司之背景

貴公司為一間公眾上市有限公司，於一九七五年在香港註冊成立，並自一九八八年十一月八日起於香港聯交所主板上市(股份代號：513)。貴公司主要從事珠寶及鑽石業務，並透過四個業務分部運作。珠寶首飾及鑽石分部從事珠寶首飾及鑽石的設計、製造、推廣及買賣。物業投資及發展分部從事香港商業物業投資及物業發展業務。採礦業務分部從事礦物開採業務。最後，投資分部從事投資業務。

河南八方之背景

河南八方於二零零八年四月經鄭州市商務局批准註冊成立，主要從事低品位黃金開採業務，包括勘探、採礦及礦石加工。現時，該公司擁有紅莊金礦(「礦區」)，覆蓋採礦面積5.6641平方公里，獲許可之年產能為120,000噸。

考慮到河南八方持有的其他應收款項及其他應付款項的賬面值並不重大，河南八方100%股本權益(不包括河南八方礦業有限公司欠付廣州市恒拓投資諮詢有限公司及集團內公司之貸款)之市值乃等於礦區(包括採礦權及相關資產)之市值。

礦區位於中華人民共和國(「中國」)河南省欒川縣。礦區的位置交通便利，與獅子廟鄉相連接，道路全長約三公里。新建的省份高速公路橫越該鄉，並與欒川縣相連，路程約六十公里。該地區設有多個金礦與鉬礦，且水電供應、交通運輸等礦業營運設施狀況良好。

礦區原為欒川縣國有企業，在洛陽市黃金管理局的批准下於一九八八年註冊成立。加工廠始建於一九八九年，旨在每天進行50噸礦石加工。於一九九五年，廠房改建為全泥氰化／碳漿廠房，每日容量為100噸。於二零零四年十二月，河南金渠黃金股份有限公司接管礦區。於二零零八年三月，在三門峽市人民政府國有資產監管管理委員會的批准下，河南八方透過公開招標以約人民幣78百萬元收購礦區全部權益。河南八方已計劃透過進一步勘探增加現有礦區的資源及儲備，同時正計劃將日產能提升至400至1,000噸。憑藉其香港企業背景，河南八方將充分運用市政府的優惠政策。

根據河南省國土資源廳發出之採礦許可證，礦區包括兩個許可採礦區，即紅莊(1.09平方公里)及元嶺(4.5745平方公里)。採礦許可證已於二零零九年九月屆滿。為延長採礦許可證並勘探地下資源，於二零零九年五月，中化地質礦山總局河南地質勘探院代表河南八方提交《河南八方礦業有限公司紅莊金礦產能勘探報告之補充》及《河南省欒川縣紅莊金礦總體勘查報告(海拔500米以下)》。上述文件亦已經核證報告及證書認可。

於二零零九年十一月，為籌備新採礦許可證的批准，河南省國土資源廳確認並批准礦區的新採礦範圍，並發出《採礦地區批准書》(二零零九年豫國土資採礦計劃第0059號)。

根據SRK Consulting編製的《關於中國河南省欒川縣紅莊及元嶺金礦之技術審查報告》，紅莊及元嶺兩個許可採礦區的黃金資源分別為40.85噸及0.04噸。該等礦區之詳情載列如下：

紅莊金礦的資源評估結果(截至二零零七年七月)

礦體	122b				332				333			
	平均	平均	礦石 (1,000噸)	金屬 (噸)	平均	平均	礦石 (1,000噸)	金屬 (噸)	平均	平均	礦石 (1,000噸)	金屬 (噸)
	品位 (克/噸)	厚度 (米)			品位 (克/噸)	厚度 (米)			品位 (克/噸)	厚度 (米)		
1	5.06	5.56	1,077	5.45	1.72	1.98	407	0.7	5.58	3.39	1,770	9.87
2	6.23	7.74	847	5.28	1.9	4	1,441	2.74	4.17	3.43	1,818	7.58
3					2.09	3.31	564	1.18	3.66	3.47	1,838	6.72
4					1.78	2.42	472	0.84	4.9	1.59	100	0.49
小計：	5.58		1,924	10.73	1.89		2,884	5.46	4.46		5,526	24.66
總計：				礦石10,334(1000噸)、金40.85(噸)、平均品位3.95(克/噸)								

資料來源：關於中國河南省欒川縣紅莊及元嶺金礦之技術審查報告

元嶺礦區可採資源(截至二零一零年一月)

	類別	礦石	平均品位	金	備注
		(1,000噸)		(噸)	
元嶺	333	10.06	3.87	0.04	界限內
		3.89	10.28	0.04	界限外

資料來源：關於中國河南省欒川縣紅莊及元嶺金礦之技術審查報告

由於自收購以來礦區僅維持低限度營運，吾等認為礦區資源量不會有異，並判定試產過程主要於元嶺礦區進行，該礦區並未納入河南八方的計算內。因此，吾等判定前述試產及低限度生產對估值並不重大，並總結於二零零七年完成之資源評估結果仍具效力。

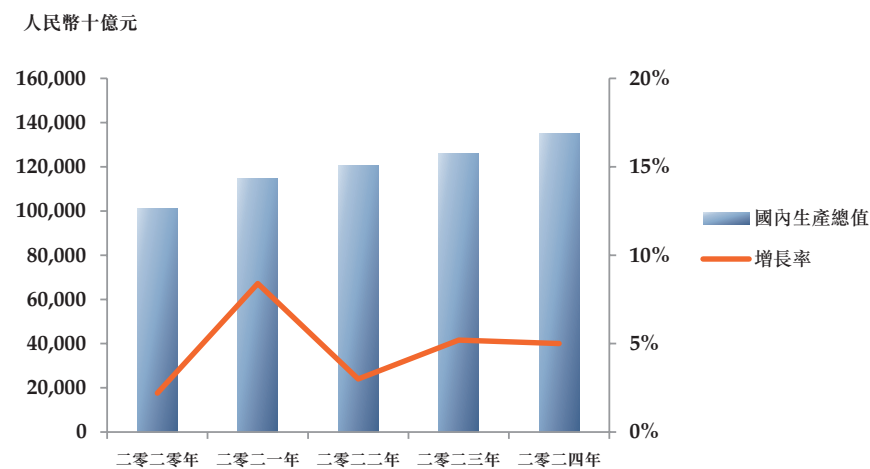
當地顧問報告由 貴公司主要為內部參考目的編製，以協助估算未來潛在復工成本。該報告並非作為估值用途之正式提交文件或證明文件。吾等已知悉當地顧問報告之背景及目的，並判定該當地顧問報告內容與吾等的估值無關且並不適用。

6. 行業概覽

中國經濟

中國國民經濟於COVID-19防控後於二零二四年持續復甦。正如下圖1所示，年內國內生產總值(GDP)為人民幣1,349,080億元，比上年增長5.0%。其中，第一產業增加值為人民幣91,414億元，同比增長3.5%；第二產業增加值為人民幣492,087億元，同比增長5.3%及第三產業增加值為人民幣765,583億元，同比增長5.0%。第一產業增加值佔國內生產總值的6.8%，第二產業增加值佔36.5%，而第三產業增加值則佔56.7%。

圖1：二零二零年至二零二四年中國國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

二零二四年消費者價格同比微漲0.2%。食品煙酒價格下降0.1%，服裝價格上漲1.4%，住房價格上漲0.1%；生活用品及服務價格上漲0.5%，交通及通信價格下降1.9%。於二零二四年十二月，全國消費者價格指數(CPI)同比上升0.1%。其中，城鎮價格上漲0.1%，農村地區價格持平；食品價格下降0.5%，非食品價格上漲0.2%；消費品價格下降0.2%及服務價格上漲0.5%。

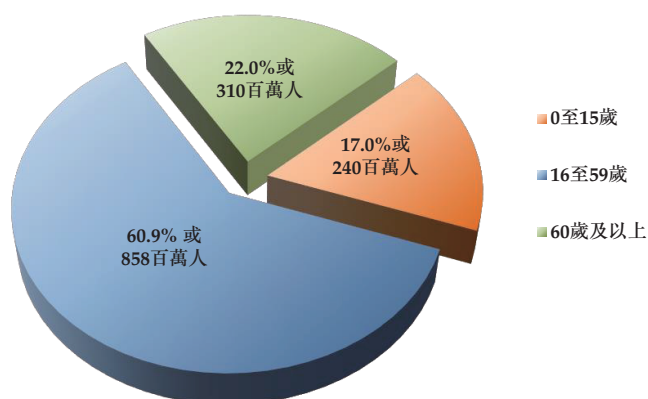
圖2：二零二四年消費者價格之每月變動



資料來源：中國國家統計局

根據圖3的資料，二零二四年末，中國國內總人口達1,408.3百萬人，比二零二三年末減少1.39百萬人。城鎮常住人口增至943.50百萬人，佔總人口的67.0%。於二零二四年，出生人口9.54百萬人，粗出生率為千分之6.77；死亡人數10.93百萬人，粗死亡率為千分之7.76。自然增長率為千分之-0.99。

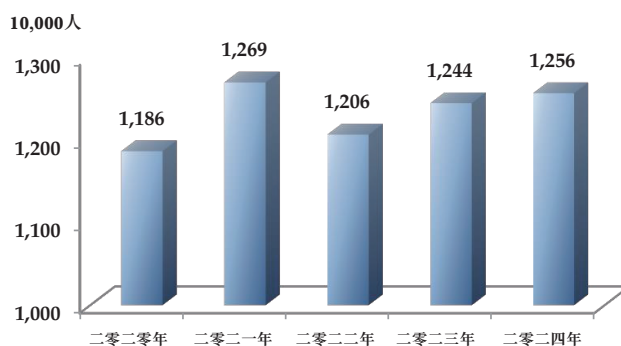
圖3：二零二四年人口年齡構成



資料來源：中國國家統計局

如下圖4所示，二零二四年城鎮新增就業人數為12.56百萬人，較上年增加0.12百萬人。年末城鎮調查失業率為5.1%。農民工總人數為299.73百萬人，較二零二三年增加0.7%。其中，離開家鄉到外地工作的農民工人數為178.7百萬人，增長1.2%，而在本地工作的農民工人數為121.0百萬人，增長0.04%。

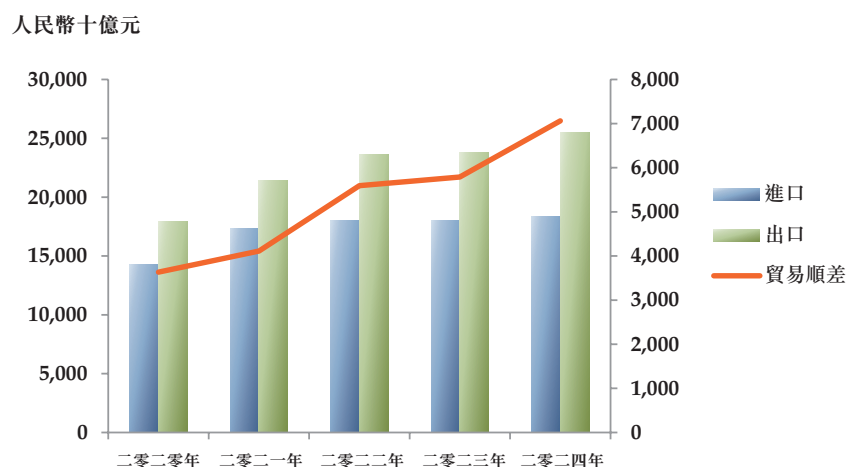
圖4：二零二零年至二零二四年城鎮新增就業人數



資料來源：中國國家統計局

正如下圖5所示，二零二四年貨物進出口總額達人民幣438,468億元，比上年增長5.0%。出口貨物價值為人民幣254,545億元，增長7.1%，而進口貨物價值為人民幣183,923億元，增長2.3%。出口淨額(出口減進口)達人民幣70,622億元，比上年增加人民幣12,739億元。

圖5：二零二零年至二零二四年貨物進出口



資料來源：中國國家統計局

黃金產業

全球黃金供應

二零二五年第一季，黃金供應量同比增加1%至1,206噸。此黃金供應量增長主要受礦產量強勁及黃金回收量提升所引致。於第一季全球黃金產量達856噸，較二零二四年第四季下降11%。整體而言，受惠於有史以來最高的第一季礦產供應量，抵銷了回收量的小幅下滑，使總供應量維持相對持平，但同比亦微幅上升。

全球黃金需求

二零二五年第一季全球黃金需求增加至1,310噸，同比增長16%。本季投資需求與ETF需求顯著增長。官方部門機構仍為堅定的黃金買家，為全球儲備增加244噸黃金。珠寶消費錄得五年新低，僅380噸，同比下滑21%。製造金條的黃金需求則攀升至257.6噸，同比增加14%。

二零二五年黃金市場展望

二零二五年黃金市場展望預期金價將保持強勢。此現象源於多種因素如利率走低、美元疲軟、股市估值偏高，以及貿易摩擦與經濟憂慮等全球性問題持續發酵。鑑於通膨、經濟衰退風險及股債市場現況，民眾傾向投資黃金，尤其黃金ETF。各國央行為降低對美元的依賴，預計將持續大量購入黃金。亞洲地區，特別是中國與印度，儘管受限於金價高企與經濟增長放緩，珠寶需求可能有所減緩，民眾仍將持續購買金條、金幣及珠寶。整體而言，黃金於動盪時期仍將為重要的安全投資。

7. 資料來源

就吾等之估值而言，吾等獲 貴公司之高級管理層提供河南八方之財務及營運資料。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，吾等亦已獲 貴公司高級管理層確定所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

除由 貴公司高級管理層提供之資料外，吾等亦從公開來源獲得市場數據、行業資料及統計數字。

8. 工作範圍

以下程序由吾等於吾等之估值過程中進行：

- 與 貴公司高級管理層就河南八方之核心運作進行訪問；
- 由 貴公司高級管理層獲得河南八方相關財務及營運資料；
- 審查 貴公司高級管理層提供河南八方之財務及營運資料之基準及假設；
- 進行適當的研究，從公開來源獲得足夠市場數據、行業資料及統計數字；及
- 按照公認估值程序和做法，編製估值及本報告。

9. 估值假設

由於經濟及市場狀況不斷變化，吾等之估值須採納多項假設。吾等估值採納之主要假設如下：

一般市場假設

- 河南八方現時或將位處的司法管轄區內的現有政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會有重大變化；
- 河南八方現時或將位處的司法管轄區內的稅收法律及法規將不會有重大變化、稅率將維持不變且將遵守所有適用法律及法規；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現有或預期者有重大差異；
- 河南八方的產品及／或服務或同類型產品及／或服務於國內外的供求將不會與現有或預期者有重大差異；

- 河南八方的產品及／或服務或同類型產品及／或服務於國內外的市場價格及相關成本將不會與現有或預期者有重大差異；
- 河南八方的產品及／或服務或同類型產品及／或服務有市場及可流通，以及河南八方產品及／或服務或同類型產品及／或服務的交易具有活躍市場；及
- 由公開來源獲得之市場數據、行業資料及統計數字為真實準確。

公司特定假設

- 所有由任何當地、省或全國政府或其他認可實體或組織發出並將會影響河南八方運作之牌照、許可證、證書及同意書均已取得或於提出要求時可以非重大成本取得；
- 河南八方之核心業務將不會與目前或預期有重大差異；
- 河南八方之財務及營運資料乃按經本公司高級管理層審慎周詳考慮後所達致的合理基準編製；
- 河南八方目前或將來擁有生產及／或提供其產品及／或服務所需的充足人力資本及能力，及將及時取得所需的人力資本及能力，而將不會影響河南八方的經營；
- 河南八方已獲得或將獲得充足財務資本，以不時投資預期資本開支及營運資金，且將按時支付任何定期利息或償還貸款及應付款項；
- 河南八方高級管理層將僅實施能最大限度提高河南八方營運效率之預期財務及營運戰略；
- 河南八方高級管理層具營運河南八方之足夠知識及經驗，任何董事、管理層或主要人員之交替將不會影響河南八方運作；

- 河南八方高級管理層已採取合理和適當的應變措施，以應付任何人為干擾，如欺詐、賄賂及罷工，而任何人為干擾之出現將不會影響河南八方之運作；及
- 河南八方高級管理層已採取合理及適當應變措施，以應付任何自然災害，如火災、洪水及颶風，而任何自然災害的出現將不會影響河南八方之運作。

10. 估值方法

一般估值方法

吾等進行估值時已考慮以下公認估值方法：(1)收益法；(2)市場法；及(3)成本法。

收益法

收益法乃根據知情買家將支付不超過標的資產所產生之預期未來經濟利益之現值原則，提供價值指標。

貼現現金流量法為收益法中最基本及最重要之方法。在應用貼現現金流量法時，標的資產未來數年之自由現金流量乃根據除稅後淨收入加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收入、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

市場法

市場法乃通過比較標的資產及已於市場上出售之同類資產，經對標的資產及被視為可與標的資產可資比較的資產之間的差異進行適當調整後，提供價值指標。

在市場法下，指引公司法就被視為可與標的資產可資比較的公眾上市公司計算出一個價格倍數，然後將結果應用於標的資產基礎。銷售比較法利用被視為可與標的資產可資比較的資產的近期買賣交易計算出一個價格倍數，然後將結果應用於標的資產基礎。

成本法

成本法乃根據知情買家將支付不超過標的資產或與標的資產具有同等實用性之替代資產之生產成本原則，提供價值指標。

在成本法下，歷史成本法計量開發標的資產時所產生之整個開發過程成本。複製成本法計量開發一項與標的資產類似之資產所需之投資額。重置成本法計量開發現存標的資產將會需要之投資額。

所選用之估值方法

選用估值方法是基於(其中包括)獲提供的資料的數量和品質、能否取得適用的資料、有關市場交易之供應、標的資產的類型及性質、估值的作用和目的以及專業判斷及技術專門知識。

收益法主要適用於能夠對未來預期溢利作出相對合理且可靠估計的公司。在考量收益法的適用性時，應參照歷史營運狀況、未來溢利的預測性及能否獲取估值所用資訊。由於河南八方已停止其金礦開採作業多年且財務預測上亦不可行，故未採用收益法進行估值。

成本法通常適用於新成立的公司或無法使用收益法或市場法進行有效評估的公司。

因此，市場法被認為是最合適的估值方法，因為它是最直接的估值方法，反映市場參與者對該價值的判斷而達成共識後所獲得的結果。

11. 估值方法

就吾等之估值而言，吾等參考被認為與河南八方可資比較之上市公司的買賣交易(「可比交易」)之資料。

可比交易的選擇標準

選擇可比交易時會根據整體行業類別及地理位置之可比性。雖然並無任何兩項交易完全一樣，但在差異以外仍存在若干商業上之共同點，如所需資本投資以及指引市場達致具有若干類似特性公司的預期回報的整體預知風險及不確定因素。

可比交易的選擇標準如下：

- 可比交易中目標公司的主要業務活動位於中國；
- 可比交易中的目標公司主要從事黃金開採及相關營運業務；
- 可比交易的詳細資料可從公開途徑獲得。

經選定可比交易

鑒於上述選擇標準，可比交易被認為屬公平、具代表性且合理的範例，而吾等確認二零二一年至二零二五年間所有可比交易清單均屬詳盡，且該期間被視為足以進行比較之目的。可比交易詳情如下：

可比交易1

收購方	:	山東黃金礦業股份有限公司
目標公司	:	恒興黃金控股有限公司
收購權益	:	100%
代價	:	人民幣2,177,639,000元
完成日期	:	二零二一年一月二十九日
含金量	:	63,302 千克

可比交易2

收購方	:	銀泰資源股份有限公司
目標公司	:	芒市華盛金礦開發有限公司
收購權益	:	60%
代價	:	人民幣1,037,000,000元
完成日期	:	二零二一年九月十四日
含金量	:	50,620 千克

可比交易3

收購方	:	紫金礦業集團股份有限公司
目標公司	:	招金礦業股份有限公司
收購權益	:	20%
代價	:	人民幣4,062,632,714元
完成日期	:	二零二二年十一月十日
含金量	:	439,110 千克

可比交易4

收購方	:	集海資源集團有限公司
目標公司	:	煙台市牟金礦業有限公司
收購權益	:	28%
代價	:	人民幣81,900,000元
完成日期	:	二零二五年二月二十四日
含金量	:	8,100 千克

在估值過程中，吾等已考慮可比交易中黃金金屬資源的代價價格(簡稱「資源價格」)倍數、可比交易完成日期至估值日期期間金價變動的調整因子，以及河南八方黃金金屬資源信心程度較低的折讓因子。根據公開可得資料，已評估可比交易相關礦場狀況，並未發現其狀況與紅莊金礦存在重大差異。

可比交易的黃金金屬資源量乃經考慮可比交易相關金礦的礦石資源量及品位後得出。上海黃金交易所金價分別根據估值日期及完成日期前12個月的歷史月度百分比變動計算。吾等已考慮許可證的剩餘有效期，但認為現行許可證的剩餘有效期對估值不會產生重大影響，因為根據中國的現行法律法規，採礦許可證可申請延長或重新審核，且假設在許可證到期時申請延長時不會遇到可預見的法律障礙。

鑒於已評估可比交易相關礦場的狀況，且據悉其狀況與紅莊金礦並無重大差異，就估值而言，重啟營運的估計未來資本不應且未在估值中予以考慮。估值中唯一必要的資本成本調整是針對新尾礦儲存設施，此乃紅莊金礦因尾礦儲存設施的基本基礎設施成本而作出的實體特定調整，該設施是採礦作業的強制性組成部分。

公司特定因素調整

由於尾礦儲存設施容量已達極限，採礦作業現已暫停。經評估新建尾礦儲存設施以恢復採礦作業的預期成本後，估值中已採用人民幣49百萬元的調整金額。

缺乏信心的折讓

經評估與考量後，吾等認為可比交易符合估值要求，因其均屬中國具黃金資源之金礦交易。該等交易之礦產類別及分類均符合JORC規則。為進行估值，紅莊金礦之儲量因估值未能提供充分信心而予以折讓。

就資源類別122b、332及333與第18章分類的比較而言，該信心程度已予折讓，且估值師已排除類別333，因根據規則18.30(3)，推斷資源並不獲准採用。基於估值師的專業判斷及對其他類似交易的估值經驗，在中國國家黃金資源標準與JORC規則轉換過程中存在折讓，故採用30%及60%的折讓率。此假設在先前對紅莊金礦的估值中亦一貫採用。

可比交易的資源價格倍數詳情如下：

編號	完成日期	截至完成日期		截至二零二五年六月三十日	
		上海		上海	
		黃金交易所	資源價格	黃金交易所	經調整
		黃金價格 (人民幣/克)	倍數 (人民幣/克)	黃金價格 (人民幣/克)	資源價格 (人民幣/克)
1.	二零二一年 一月二十九日	351.03	34.40	469.34	46.00
2.	二零二一年 九月十四日	411.95	34.14	469.34	38.90
3.	二零二二年 十一月十日	378.01	46.26	469.34	57.44
4.	二零二五年 二月二十四日	495.19	36.11	469.34	34.23
平均資源價格倍數：					<u><u>44.14</u></u>

類別122b黃金資源：10.73百萬克x人民幣44.14元/克x (1-30%) = 人民幣331.53百萬元

類別332黃金資源：5.46百萬克x人民幣44.14元/克x (1-60%) = 人民幣96.4百萬元

類別122b及332黃金資源總額：人民幣427.93百萬元(即人民幣331.53百萬元+人民幣96.4百萬元)-人民幣49百萬元(即新尾礦儲存設施之成本)

12. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、河南八方或所報告的結果中擁有權益。此外，吾等的董事並非 貴公司或河南八方的董事或高級職員。

於吾等估值的過程中，吾等以獨立於所有人士的身份行事。

吾等的收費按一次過基準協定，與本報告所載的結果之間互無關係。

13. 備註

未經吾等書面批准其呈現形式及內容，不得將本報告之全部或任何部分內容，或任何相關引用，納入任何文件、通函或聲明中，亦不得以任何方式刊載。

本報告僅供收件人專用，且僅限於本報告所述之目的。對於收件人以外之任何人士使用本報告，或將本報告用於本報告所述目的以外之用途，吾等概不承擔任何責任，並保留就任何金錢或非金錢損害提出索償之權利。

14. 估值結論

吾等之估值結論乃按照公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例依賴使用多項假設及考慮多項並非全部均可輕易確定或量化之不確定因素。

基於本報告所列吾等之分析，吾等的獨立意見為，於二零二五年六月三十日，河南八方礦業有限公司(即河南八方)之100%股權(不包括河南八方礦業有限公司欠付廣州市恒拓投資諮詢有限公司及集團內公司之貸款)之市值為人民幣379,000,000元(人民幣三億七千九百萬元)。

此 致

列位董事 台照

為及代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc(Bldg), MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
FSOE, FIPlantE, CEnv, FIPA, FAIA, FRSM, CPA UK, SIFM, FCMA,
FRSS, MCI Arb, MASCE, MHKIE, MIEEE, MASME, MIIE, MASM, MIET*
謹啟

附註：

鄭澤豪博士擁有多項工程以及會計與財務的資格。彼為皇家統計分析師協會的資深會員、營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。

此外，鄭博士為國際會計師公會、公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員。彼於亞太地區不同行業的類似資產估值方面具有豐富經驗。

15. 局限性條件

- 吾等之估值結果不構成，亦不應被詮釋為投資建議或法律證據。該估值亦不能替代有關標的資產財務及營運資料真實及準確性的盡職審查工作或其任何部分。
- 有關標的資產或類似資產的任何過往或潛在交易的實際代價或有別於吾等之估值結果。有關差異可能因當事方的動機、交易產生的預期協同效應及規模經濟等因素產生。
- 估值日期為估值意見適用的具體時點。由於經濟及市場狀況或會隨時間變化，故吾等之估值結果僅反映估值日期(而非過往或未來日期)之現時經濟及市場狀況。
- 鑑於本估值乃基於前瞻性數據(包括預測經濟及市場狀況，以及標的資產之財務與營運資料)得出之結果，預測結果與實際結果因預期之外的事件及情況發生，可能存在差異。
- 據吾等所深知，吾等之估值及本報告所載之所有數據均屬真實準確。儘管有關數據從可靠來源取得，惟並不保證吾等獲提供或自公開來源取得的任何數據屬真實準確，吾等對此亦不負責。
- 吾等之估值倚賴對市場數據、行業資料及統計數據進行的研究。研究範圍由吾等酌情決定。此外，吾等在估值中可能採用經吾等作出專業判斷、技術專長或任何基於其他相關方意見得出的參數，可能並無相關書面支持文件。
- 吾等之估值結果假設適當之管理政策將得到延續，以於一段合理時間內維持標的資產的特性及完整性，包括對任何人為干擾及自然災害採取合理適用之應急措施。

- 吾等之估值基於公認估值程序及實務，有關程序及實務倚賴多項假設，且需考慮多項不確定性因素，而並非所有的假設及不確定性均可輕易確定或量化，吾等不對實際結果與採納假設之間的差異負責。
- 儘管就該等事宜所作的假設及考慮被視為合理，但當中存在固有的不確定因素及或然情況且並非吾等所能控制。倘經濟及市場狀況發生預料之外的變化，導致可能須對估值作出調整，吾等不負責作出有關調整。
- 除非已作出事先安排，否則吾等不會因吾等之估值而在法院或向任何政府機關作證或應訊。此外，吾等並不擬就需要超越估值師通常所具備的法律或其他特別專長或知識的事宜發表意見。
- 吾等就本次估值獲提供的任何資料將被視作機密資料，惟吾等可向需要獲知資料以便進行估值的吾等之董事或僱員或任何司法權區法律規定的任何機關披露有關資料。
- 吾等於估值過程中得出的所有研究結果、工作底稿及開發的估值模型，將視作歸吾等所有。吾等會在估值完成後至少七年內以實物或電子形式保留研究結果、工作底稿及估值模型。
- 吾等有權將收件人名稱、估值範圍、估值日期及標的資產的性質加入客戶名單及往績記錄內，且或會向現有或潛在客戶進行展示，惟我們將維護獲提供資料、估值模型及本報告內容的機密性。
- 吾等未必會披露與推薦、合作、分包或訂閱第三方研究報告以及吾等之董事或僱員之薪酬有關，且視作不會影響吾等之獨立性與客觀性及不與收件人存在利益衝突的任何安排。

1. 責任聲明

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

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條須載入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據載於上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份之權益

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

附註：

- 1 該等權益由Tamar Investments持有，該公司由鄭小燕擁有70%權益。鄭小燕及陳偉立為Tamar Investments之董事。
- 2 該等權益指董事獲授之購股權涉及之本公司相關股份權益。

於本公司相聯法團股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	股份數目	佔相聯法團全部已發行股份百分比
Tamar Investments	陳偉立	個人	16	16%
	鄭小燕	個人	70	70%
	陳慧琪	個人	7	7%
	陳美琪	個人	7	7%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第七及八分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條須載入該條所指登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

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

4. 董事之服務合約

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

5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃之任何資產或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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

6. 訴訟

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

7. 重大合約

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

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

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

8. 專業人士及同意書

以下為提供本通函所載意見之專業人士之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師

於二零二五年十二月三十一日，上述專業人士已提供其函件及／或報告，以供載入本通函。各專業人士已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義於本通函內載列其函件及／或報告及／或提述其名稱，且至今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專業人士並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可在法律上強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃之任何資產或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為許松林先生。許先生為澳洲註冊會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員，以及特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍紅磡鶴園街11號凱旋工商中心第三期1樓M及N室。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函乃以英文及中文編製。除非文義另有所指，否則中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

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

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關目標集團之未經審核財務資料之審閱報告，載於本通函附錄二；
- (c) 有關餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「7.重大合約」一段所述各重大合約之副本；
- (f) 本附錄「8.專業人士及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度之年度報告；及
- (h) 本通函。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

茲通告恒和珠寶集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月二十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓黃埔廳01及02舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案(將作為普通決議案提呈)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認恒和礦業控股有限公司(「賣方」，作為賣方)、立方石控股有限公司(作為買方)及本公司(作為賣方擔保人)分別訂立之日期為二零二五年九月二十三日的有條件買賣協議(「買賣協議」)及日期為二零二五年十月十五日的補充協議(「補充協議」)(買賣協議及補充協議註有「A」字樣之副本已提呈股東大會，並由股東大會主席簡簽以資識別)，內容有關就代價(定義見通函)及其項下分別擬進行之交易買賣待售股份及待售貸款(兩者定義見本公司日期為二零二五年十二月三十一日之通函(「通函」))；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或(如需加蓋本公司之公章(「公章」)簽立)任何兩名董事為本公司及代表本公司簽署及簽立(親筆簽署或加蓋公章(如適用))在其認為就買賣協議及補充協議擬進行之事項及完成而言屬附帶、附屬或與之相關之情況下之一切有關協議、文據、文件及契據，以及作出一切其他行動及事宜，並採取其可能認為屬必要、適宜或權宜之有關行動，以實施買賣協議、補充協議以及買賣協議及補充協議項下擬

股東大會通告

進行之任何其他交易及使之生效，並同意其認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或與之相關之事項(包括有關文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免)。」

承董事會命
主席
陳偉立

香港，二零二五年十二月三十一日

註冊辦事處：

香港

九龍紅磡

鶴園街11號

凱旋工商中心第三期

1樓M及N室

附註：

- (1) 任何有權出席股東大會並於會上表決之本公司股東均可委任另一名人士為代表代其出席大會並於會上表決。代表無需為本公司股東。
- (2) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委任代表於股東大會上就有關股份表決，猶如其為唯一有權表決者；惟倘多於一名有關聯名持有人親身或委任代表出席股東大會，則就有關股份名列本公司股東名冊首位之上述與會人士方有權就有關股份表決。
- (3) 股東填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席股東大會或其任何續會並於會上表決。在該等情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷。
- (4) 按代表委任表格所印列之指示填妥及簽署之代表委任表格，連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，方為有效。
- (5) 為釐定出席股東大會並於會上表決之權利，本公司之股份過戶登記處將於二零二六年一月十九日(星期一)至二零二六年一月二十二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會登記任何股份轉讓。為符合出席股東大會並於會上表決之資格，所有填妥及簽署的過戶表格連同相關股票務須於二零二六年一月十六日(星期五)下午四時三十分或之前，送達本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

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