
此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，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計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成於任何司法權區收購、購買或認購要約人或本公司證券的邀請或要約，亦不構成招攬任何投票或批准。本計劃文件並非供在或向發佈、刊發或派發即構成違反有關司法權區相關法律的任何司法權區發佈、刊發或派發。居於香港以外司法權區的計劃股東應自行了解並遵守所有適用於彼等的法律及監管規定。如欲獲取更多資料，建議海外計劃股東細閱本計劃文件第六部分說明備忘錄中「海外計劃股東」一節。

Immaculate Diamonds Limited
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



PERFECT GROUP
保發集團

PERFECT GROUP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
保發集團國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3326)

(1)建議根據開曼群島公司法第86條 由要約人以計劃安排方式 將保發集團國際控股有限公司私有化 及 (2)建議撤銷上市地位

要約人之財務顧問



中泰國際融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



勝利資本有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙與本計劃文件第一部分所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第三部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第四部分，當中載有其就建議及如何投票向無利害關係計劃股東提供的意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及如何投票向獨立董事委員會提供的意見。有關建議的說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。

法院會議謹訂於二零二五年十月十三日(星期一)上午九時三十分及股東特別大會謹訂於同日上午十時三十分(或於法院會議結束或其延會後在切實可行的情況下盡快)假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行，召開該等會議的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會，務請將隨附法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附股東特別大會的白色代表委任表格分別按其上印列的指示填妥及簽署，並盡快交回香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟在任何情況下不遲於本計劃文件「應採取的行動」一節分別列示的日期及時間；而倘法院會議的粉紅色代表委任表格未按上述方式交回，可於進行投票表決前遞交予法院會議主席(會議主席可全權酌情決定是否接納該表格)。倘股東特別大會的白色代表委任表格並未按上述方式交回，將告無效。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。

本計劃文件由要約人與本公司聯合刊發。就詮釋而言，本計劃文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二五年九月十八日

應採取的行動

致海外計劃股東的通知

向非香港居民的計劃股東提出及實施建議可能受相關司法權區的適用法律影響。任何非香港居民的計劃股東應自行了解並遵守其司法權區的任何適用法律及監管規定。

有意就建議採取任何行動的任何海外計劃股東有責任自行確認其已就此全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意、履行有關司法權區內的必要手續以及支付應付的任何發行、轉讓或其他應收有關計劃股東稅項。要約人及本公司明確表示，不會就任何人士違反任何該等限制負上任何責任。

計劃股東的任何建議之批准將被視為構成有關人士向要約人、本公司及彼等各自的顧問(包括中泰融資及獨立財務顧問)聲明及保證，已遵守該等法律及監管規定。為免生疑問，香港結算或香港結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述保證及聲明。如閣下對自身狀況有疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

居於香港以外司法權區的計劃股東如對任何法律或法規條文或任何司法或監管裁決或詮釋在任何司法權區、地區或地方的潛在適用性或後果有任何疑問，尤其是(視乎情況而定)在股份的收購、留存、出售或其他方面是否有任何限制或禁令，應諮詢彼等本身的專業顧問。

如欲獲取更多資料，建議海外股東細閱本計劃文件第六部分說明備忘錄中「海外計劃股東」一節。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團的營運表現及業績屬歷史性質，而過往表現不能作為本集團日後業績的保證。本計劃文件可能載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述及意見。實際業績可能與該等前瞻性陳述及意見中所討論的預期表現大相逕庭，而閣下不應過分倚賴該等前瞻性陳述及意見。在適用法律、規則及法規規定(包括收購守則)的規

應採取的行動

限下，要約人、本公司、中泰融資、獨立財務顧問、其各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載前瞻性陳述或意見的任何責任。

股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年十月八日(星期三)至二零二五年十月十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為符合出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年十月六日(星期一)下午四時正前交回香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)。

本計劃文件隨附供法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格及供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請將隨附的法院會議**粉紅色**代表委任表格及隨附的股東特別大會**白色**代表委任表格分別按其上印列的指示填妥及簽署，並交回香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

供法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格須於二零二五年十月十一日(星期六)上午九時三十分前(或法院會議續會指定舉行時間不少於48小時前)交回，方為有效。而倘**粉紅色**代表委任表格未按上述方式交回，可於進行投票表決前遞交予法院會議主席(會議主席可全權酌情決定是否接納該表格)。供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格須於二零二五年十月十一日(星期六)上午十時三十分前(或股東特別大會續會指定舉行時間不少於48小時前)交回，否則將告無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。

應採取的行動

如閣下並無委派代表，亦無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

公佈法院會議及股東特別大會的結果

要約人與本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。倘所有必要決議案均於該等會議上通過，則本公司及要約人將就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日子另行刊發公告。

已售出／轉讓股份的股東應將本計劃文件及代表委任表格送呈買主／承讓人。

閣下如已將名下股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送呈買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本公司股東及潛在投資者在法院會議及／或股東特別大會上投票前，務請細閱本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分的獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分的獨立財務顧問函件。

股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

本公司將不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統並以香港結算(代理人)有限公司名義登記的實益擁有人，除非閣下獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，否則：

- (a) 閣下如欲就計劃投票，應聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他屬中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者的相關人士，向該等人士作出投票指示；或

應採取的行動

- (b) 閣下應安排將部分或全部閣下的股份從中央結算系統提取並轉移至閣下名下，方式為於二零二五年十月六日(星期一)下午四時正或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，並截至會議記錄日期成為登記擁有人，從而有權親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付每手已提取股份的提取費、每張已發行股票的登記費、每份過戶文據的印花稅及(如閣下的股份通過金融中介機構所持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉移至閣下名下的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士足夠時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

就以香港結算(代理人)有限公司名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者的投票程序須按照不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」進行。

股份由香港結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份以香港結算(代理人)有限公司以外的代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管商或第三方的名義登記的實益擁有人，則閣下應聯絡該名登記擁有人，就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，向該名登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

倘閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票：

- (a) 閣下應直接聯絡登記擁有人並與登記擁有人作出適當安排，讓閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而登記擁有人可就此委任閣下為其代表；或

應採取的行動

- (b) 閣下應安排將部分或全部以登記擁有人名義登記的股份轉移至閣下名下，方式為於二零二五年十月六日(星期一)下午四時正或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，並截至會議記錄日期成為登記擁有人，從而有權親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

向登記擁有人作出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後時限(或倘適用，遞交股份轉讓文件的最後時限)前作出，讓登記擁有人有充裕時間準確填妥其代表委任表格並於相關期限前交回其代表委任表格(或倘適用，轉讓文件)。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後時限(或倘適用，遞交股份轉讓文件的最後時限)前的特定日期或時間向其作出指示或與其作出安排，則該名實益擁有人應跟從該名登記擁有人要求。

行使閣下的投票權

倘閣下為股東或股份由登記擁有人持有的實益擁有人，務請閣下行使投票權或向相關登記擁有人作出投票指示，親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，建議閣下收回任何已借出但尚未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請閣下立即就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士作出指示或與香港結算(代理人)有限公司就此訂立安排及／或從中央結算系統提取閣下部分或所有的股份及成為該等股份的登記擁有人，並(親身或委派代表)於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的投票權。

閣下如果是登記擁有人，並代表多名實益擁有人持有股份，應將行使投票權之重要性通知相關實益擁有人，並應告知實益擁有人，如果實益擁有人有意被單獨計為一人時，應考慮將全部或部份股份改以實益擁有人自己之名義登記。

應採取的行動

閣下如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。

於大法院進行的呈請聆訊

任何在法院會議上投票的計劃股東(包括向託管商或結算所發出任何投票指示並隨後於法院會議上投票的任何實益擁有人)謹請留意，彼等有權出席或由律師出席預期於二零二五年十月二十四日下午二時三十分(開曼群島時間)於開曼群島舉行的法院聆訊並聽取意見，本公司就此將尋求(其中包括)批准計劃。

致美國投資者的通知

建議為透過開曼群島法律所規定的協議安排方式註銷一家開曼群島獲豁免公司的證券，並須遵守香港的披露規定，而有關規定有別於美國。相關文件(包括本計劃文件)所載財務資料根據香港適用會計準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表的公司的財務資料進行比較。

透過協議安排進行的交易不受一九三四年美國證券交易法(經修訂)項下要約收購或投票委託書徵集規則所規限。因此，建議須遵守開曼群島及香港適用於協議安排的披露規定及慣例，其有別於美國聯邦證券法適用的披露及程序規定。此外，計劃股份的美國持有人須留意，本計劃文件乃按香港格式及風格編製，其與美國格式及風格有別。

就美國聯邦所得稅而言及根據美國州及地方以及外國及其他適用稅法，計劃股份的美國持有人根據建議收取現金作為根據計劃註銷其計劃股份的代價可能屬應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其所涉及建議的稅務影響諮詢其獨立專業顧問的意見。

應採取的行動

由於要約人及本公司位於美國以外的國家，且其部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以強制執行其因美國聯邦證券法享有的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法在非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

目 錄

	頁次
應採取的行動	i
目 錄	viii
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 預期時間表	10
第三部分 — 董事會函件	14
第四部分 — 獨立董事委員會函件	34
第五部分 — 獨立財務顧問函件	36
第六部分 — 說明備忘錄	73
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 計劃	IV-1
附錄五 — 法院會議通告	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告	VI-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」應據此解釋
「經調整資產淨值」	指	本計劃文件附錄一「物業權益及經調整資產淨值」一節所載之本集團經調整未經審核綜合資產淨值
「該公告」	指	要約人與本公司聯合刊發日期為二零二五年六月九日有關建議的公告
「適用法律」	指	就任何人士而言，任何適用於該人士的法律、規則、法規、指引、指示、條約、判決、判令、任何有關機關的命令或通知
「批准」	指	牌照、批文、許可證、同意書、許可、審批及登記
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「有關機關」	指	超國家、國家、區域或地區的任何相關政府、行政或監管機構，或法院、仲裁庭、仲裁員或政府機構或授權機關或部門(包括任何相關證券交易所)
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義而非其本身名義登記股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業交易的日子

「臻卓資產管理」	指	臻卓資產管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其所有已發行股份由周女士最終及實益擁有
「註銷價」	指	每股計劃股份的註銷價0.25港元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲批准以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人(個人或聯名個人或公司)身份參與中央結算系統的人士
「Classic Amber」	指	Classic Amber Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由羅惠源先生最終及實益擁有
「Classic Emerald」	指	Classic Emerald Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由鍾志強先生最終及實益擁有
「Classic Sapphire」	指	Classic Sapphire Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由簡先生及陳永森先生分別最終及實益擁有50%及50%
「公司法」	指	開曼群島公司法(2025年修訂版)(經不時合併及修訂)
「本公司」	指	保發集團國際控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3326)

「條件」	指	本計劃文件「建議及計劃的條件」一節所載的建議的條件
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「法院聆訊」	指	大法院就批准計劃及確認削減進行的呈請聆訊
「法院會議」	指	將按照大法院指示於二零二五年十月十三日(星期一)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)召開的計劃股東會議或其任何續會(會議通告載於本計劃文件附錄五)，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	全體股東，要約人、簡先生及要約人一致行動人士除外
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效的日期
「股東特別大會」	指	將於二零二五年十月十三日(星期一)上午十時三十分(或於實際可行的情況下於法院會議結束或其延會後盡快)假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行的本公司股東特別大會或其任何續會(大會通告載於本計劃文件附錄六)，以批准就實施建議的所有必要決議案
「能源業務」	指	銷售光伏發電系統電力及提供儲能服務

「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或該執行董事的任何授權代表
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第六部分載列有關計劃的說明備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院
「大法院規則」	指	大法院規則(2023年修訂版)(經不時合併及修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	聯合證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「獨立董事委員會」	指	董事會已成立本公司獨立董事委員會以就建議及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦意見，其由以下獨立非執行董事組成：吳宏斌博士、吳先僑女士、黃煒強先生
「獨立財務顧問」或 「勝利資本」	指	勝利資本有限公司，一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問

「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名個人或公司
「不可撤回承諾」	指	要約人分別於二零二五年六月三日收到的不可撤回承諾股東作出的不可撤回承諾契據
「不可撤回承諾股東」	指	Classic Amber、Richemont Asset Management及臻卓資產管理的統稱
「不可撤回承諾股份」	指	不可撤回承諾股東所持而涉及不可撤回承諾的股份
「珠寶業務」	指	本公司設計、製造及出售高端優質珠寶的業務
「King Jewel」	指	King Jewel Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由簡先生最終及實益擁有
「最後交易日」	指	二零二五年五月三十日，即該公告刊發前股份於聯交所買賣的最後一日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月十五日，即本計劃文件付印前為確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指	股份於二零一六年一月四日在聯交所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	二零二六年三月三十一日(或要約人與本公司可能釐定及(在適用範圍內)大法院就本公司申請可能指示且在所有情況下執行人員可能同意的任何較後日期)
「會議記錄日期」	指	二零二五年十月十三日(或已向股東公佈的其他日期)，即就釐定計劃股東出席法院會議並在會上投票的權利，以及股東出席股東特別大會並在會上投票的權利之目的而設定的記錄日期
「簡先生」	指	簡健光先生，本公司董事會主席及執行董事，連同King Jewel及Classic Sapphire為本公司控股股東
「周女士」	指	周芊汝女士，Richemont Asset Management及臻卓資產管理的唯一股東
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，由該公告日期(二零二五年六月九日)起至以下日期(以最後者為準)止期間：(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；(iii)要約人宣佈計劃將不會進行之時；及(iv)發出撤回計劃公告的日期
「要約人」	指	Immaculate Diamonds Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由簡先生擁有。要約人，連同簡先生、King Jewel及Classic Sapphire為本公司的控股股東

「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人及／或簡先生一致行動或被推定為與要約人及簡先生一致行動的人士，包括但不限於King Jewel、Classic Sapphire、Classic Emerald、周女士、臻卓資產管理、Richemont Asset Management及中泰融資
「要約人集團」	指	要約人、King Jewel及簡先生
「保發珠寶產業中心」	指	本集團的綜合全面產業中心，位於中國廣東省佛山市順德區倫教街道羊額村委會翡翠路1號
「中國」	指	中華人民共和國，但就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣
「該物業」	指	位於中國廣東省順德區倫教街道羊額村委會翡翠路1號保發珠寶產業中心的多處建築
「物業業務」	指	本集團位於中國廣東省佛山的保發珠寶產業中心項目進行投資及開發以及銷售物業
「建議」	指	要約人根據本計劃文件所述條款及在其條件規限下，以計劃及維持本公司緊接註銷計劃股份前的已發行股本數額方式將本公司私有化以及撤回股份在聯交所的上市地位的建議
「削減」	指	透過註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本

「股東名冊」	指	有關股份的本公司股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「登記擁有人」	指	名列股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「有關期間」	指	由二零二四年十二月九日(即要約期開始日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「Richemont Asset Management」	指	Richemont Asset Management Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股份由周女士最終實益擁有
「計劃」	指	根據公司法第86條就實施建議而提出的協議安排
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，當中載列(其中包括)收購守則所規定要約人與本公司須於寄發日期向全體計劃股東寄發的有關建議及計劃的詳情、代表委任表格以及法院會議及股東特別大會通告(可能經不時修訂或補充)
「計劃記錄日期」	指	二零二五年十月二十八日(或可能向股東公佈的其他日期)，即為釐定計劃股東於計劃項下的權利的記錄日期
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份的登記持有人

「計劃股份」	指	於計劃記錄日期的已發行股份，為免生疑問，不包括要約人集團直接或間接持有的股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00333333333333港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「印花稅條例」	指	《印花稅條例》(香港法例第117章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「中泰融資」	指	中泰國際融資有限公司，一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為要約人有關建議的財務顧問
「%」	指	百分比

本計劃文件內提述的所有日期及時間均指香港日期及時間，惟已另有說明者除外；而每當提及法院聆訊的預計日期及生效日期，乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

以下時間表經計及大法院對該計劃的程序。預期時間表僅作說明之用，可能作出更改。以下預期時間表如有任何更改，本公司將另行刊發公告。

香港日期及時間
(除非另行說明)

寄發本計劃文件日期.....	二零二五年九月十八日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議及 股東特別大會並於會上投票之截止時間.....	二零二五年十月六日(星期一) 下午四時正
暫停辦理股份過戶登記，以確定有權出席 法院會議及股東特別大會並於會上投票(附註1).....	二零二五年十月八日(星期三)至 二零二五年十月十三日(星期一) (包括首尾兩天)
遞交法院會議適用之粉紅色代表委任表格之 截止時間(附註2).....	二零二五年十月十一日(星期六) 上午九時三十分
遞交股東特別大會適用之白色代表委任表格之 截止時間(附註2).....	二零二五年十月十一日(星期六) 上午十時三十分
會議記錄日.....	二零二五年十月十三日(星期一)
法院會議(附註2及3).....	二零二五年十月十三日(星期一) 上午九時三十分
股東特別大會(附註2及3).....	二零二五年十月十三日(星期一) 上午十時三十分 (或於法院會議結束或續會後於 實際可行情況下盡快召開)

公佈法院會議及股東特別大會之結果.....	二零二五年十月十三日(星期一)
	下午七時正之前
預期股份在聯交所之最後買賣日期.....	二零二五年十月十七日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃項下之 權利之截止時間	二零二五年十月二十三日(星期四)
	下午四時正
暫停辦理股份過戶登記，以確定根據 該計劃享有之權利(附註4).....	二零二五年十月二十四日(星期五)起
法院聆訊.....	二零二五年十月二十四日(星期五)
	(開曼群島時間)
關於(1)法院聆訊結果；(2)預期生效日；及(3)預期 撤銷股份於聯交所上市地位之日期之公告	二零二五年十月二十七日(星期一)
	上午八時三十分前
計劃記錄日.....	二零二五年十月二十八日(星期二)
生效日(附註5).....	二零二五年十月二十八日(星期二)
	(開曼群島時間)
關於(1)生效日；及(2)撤銷股份於聯交所上市地位 之公告	二零二五年十月三十日(星期四)
	上午八時三十分或之前
撤銷股份於聯交所之上市地位之生效時間(附註5)....	二零二五年十月三十一日(星期五)
	下午四時正

向計劃股東寄發註銷價的付款支票的

截止日期(附註6及7)二零二五年十一月七日(星期五)
或之前

附註：

1. 於該段期間，本公司將暫停辦理股份過戶登記，以確定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票以及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票。為免生疑問，該暫停過戶期間並非用作確定在計劃享有之權利。
2. 法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格須分別按其上列印的指示填妥並簽署。法院會議適用之粉紅色代表委任表格必須於上述時間及日期前(或不遲於法院會議續會指定舉行時間48小時前)送交香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。另外，如法院會議適用之粉紅色代表委任表格未如此遞交，亦可於法院會議投票表決前上交予法院會議主席(但其有絕對權酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之白色代表委任表格必須於上述時間及日期前(或不遲於股東特別大會續會指定舉行時間48小時前)送交香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。計劃股東或股東(視情況而定)填妥並交回法院會議及/或股東特別大會之代表委任表格後，仍可依願親身出席相關會議，並在會上投票，屆時，相關代表委任表格將被視作已依法撤回。
3. 倘於法院會議及股東特別大會日期上午六時三十分後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府所宣佈的「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效或預期將生效，法院會議及股東特別大會將延期。本公司將在聯交所網站及本公司網站刊發公告，以知會股東延期會議的舉行日期、時間及地點。
4. 於該段期間，本公司將暫停辦理股份過戶登記，以確定計劃股東根據該計劃享有之權利。
5. 計劃將待本計劃文件第六部分說明備忘錄「建議的條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載所有條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後生效。撤銷股份上市地位將於生效日期後在切實可行情況下盡快落實。股東將透過公告得悉計劃生效的確實日期以及撤銷股份於聯交所的上市地位的確實日期。所有條件必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則建議及計劃將告失效。

6. 計劃股東有權收取的支票將盡快且無論如何於生效日期後七(7)個營業日內，置於預付郵資的信封內以普通郵遞方式按於計劃記錄日期在股東名冊上登記的地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列股東名冊首位的聯名持有人於股東名冊上登記的地址。支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、中泰融資、獨立財務顧問、香港股份過戶登記分處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士概不就寄發過程中出現的任何遺失或延誤負責。
7. 倘「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號或香港政府宣佈的極端情況：
 - (a) 於中午十二時正在香港生效，但於以平郵方式寄發建議項下應付款項的支票的最後日期中午十二時正後不再有效，則該日期將仍為同一營業日；或
 - (b) 於以平郵方式寄發建議項下應付款項的支票的最後日期中午十二時正及／或其後在香港生效，則該日期將更改為於下一個中午十二時正及／或其後在香港將無任何有關警告或情況的營業日或執行人員根據收購守則可能批准的其他日期。



PERFECT GROUP

保發集團

PERFECT GROUP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

保發集團國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3326)

執行董事：

簡健光先生(主席)

石美珍女士

鍾志強先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳宏斌博士

吳先僑女士

黃煒強先生

香港主要營業地點：

香港

九龍灣

常悅道1號

恩浩國際中心26樓

敬啟者：

- (1)建議根據開曼群島公司法第86條
由要約人以計劃安排方式
將保發集團國際控股有限公司私有化
及
(2)建議撤銷上市地位

緒言

茲提述該公告。

於二零二五年五月三十日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以提議通過計劃安排方式私有化本公司。計劃將涉及註銷及剔除計劃股份、以現金向計劃股東支付每股被註銷之計劃股份之註銷價(作為代價)，以及撤銷股份在聯交所之上市地位。

建議之條款

計劃

待條件獲達成或豁免(如適用)以及計劃生效後，計劃股份將全部被註銷，而計劃股東將有權從要約人收取：

每股被註銷之計劃股份..... 現金0.25港元

如果建議獲得批准並實施，則根據計劃，全部計劃股份將於生效日期被註銷。在計劃股份被註銷及剔除之同時，為了令本公司之股本保持在緊接註銷及剔除計劃股份前之數額，本公司將向要約人按面值發行入賬列為已繳股款之新股，總股數等同被註銷之計劃股份之股數。本公司將因計劃股份註銷及剔除而於本公司賬冊中產生之儲備用於按面值繳足以發行予要約人的新股份。

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷及剔除(同時向要約人發行相等數目並入賬列作繳足的新股份)，計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

為符合收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，我們將盡快向於計劃記錄日期名列股東名冊的相關計劃股東支付註銷計劃股份的註銷價，而該註銷價將無論如何不遲於生效日期後七(7)個營業日支付。

價值比較

註銷價0.25港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股0.238港元溢價約5.04%；
- (b) 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股0.155港元溢價約61.29%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.155港元溢價約61.29%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.154港元溢價約62.34%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.158港元溢價約58.23%；
- (f) 於二零二四年十二月三十一日的經審核綜合每股資產淨值(根據(i)於二零二四年十二月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約609,939,000港元及(ii)於最後實際可行日期已發行1,335,078,000股股份計算得出)約0.457港元折讓約45.30%；
- (g) 於二零二五年六月三十日的未經審核綜合每股資產淨值約0.46港元(根據(i)於二零二五年六月三十日的本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約613,165,000港元；及(ii)於最後實際可行日期已發行1,335,078,000股股份計算得出)折讓約45.57%；及

- (h) 股東應佔經調整每股股份資產淨值約0.51港元折讓約50.70%。經調整資產淨值乃經計及截至二零二五年六月三十日對本集團應佔該物業權益進行估值所產生之重估盈餘影響後計算得出。有關經調整資產淨值之詳情，請參閱本計劃文件附錄一—本集團的財務資料內之物業權益及經調整資產淨值章節。

最高及最低價格

截至最後交易日(包括該日)止六個月及直至最後實際可行日期期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二五年六月十七日的0.245港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為二零二五年五月七日及二零二五年五月十四日的0.152港元。

註銷價的釐定基準

註銷價乃經計及本公司前景、過去一年股份於聯交所的交易價格及流通量釐定。

本公司的主要業務是(a)珠寶業務；(b)物業業務；及(c)能源業務。珠寶業務因全球宏觀經濟環境疲軟及地緣政治緊張局勢加劇而受衝擊。由於二零二四年市場未見明顯復甦跡象，本集團已縮減中國業務規模。珠寶業務全球市場亦面臨挑戰，尤其是美國市場。中美地緣政治緊張局勢持續，加上美國政府實施的高額出口關稅，令珠寶業務的市場環境高度不明朗且充滿挑戰。就物業業務而言，本集團自二零一八年下半年起已開始向買家交付已落成單位，且本集團已確認可能出售物業所產生的大部分收入。鑒於中國物業市場氣氛低迷，本集團目前並無任何新的物業發展項目在手，亦無計劃開展或收購任何新項目。因此，預計物業業務不會帶來顯著收入增幅，未來數年物業業務將主要依賴銷售本集團所持剩餘單位及停車位產生的收入以及物業管理業務所得收入。此外，能源業務的營運歷史相對較短，且規模相對本集團其他業務分部相對較小。由於中國市場競爭激烈，預計能源業務的增長步伐將受到限制。基於上述情況，期望本集團在收入方面實現穩定增長並不現實。事實上，本集團於二零二四財年的純利大

幅下跌，且派付每股股息削減50%至0.01港元。要約人認為，將股份私有化並撤銷於聯交所的上市地位，可讓本公司專注制定及實施長期策略以應對該動盪時期。

建議為計劃股東提供一個機會，令彼等可以較股份現行的交易價格具吸引力的溢價變現其於本公司投資。誠如本計劃文件中董事會函件第三部分「建議之條款」一節所載，註銷價較截至最後交易日(包括該日)止5個、10個及30個交易日的每股平均收市價約0.155港元、0.154港元及0.158港元分別溢價約61.29%、62.34%及58.23%。此外，註銷價較過去六個月的最低收市價每股股份0.152港元溢價約64.47%；及較過去六個月的最高收市價每股股份0.245港元溢價約2.04%。

股份的交易流動性一直偏低。股份於截至最後交易日(包括該日)過去約一個月、三個月及六個月期間的平均每日成交量分別為約每個交易日25,800股、49,950股及55,688股，分別僅佔於最後實際可行日期已發行股份1,335,078,000股的約0.0019%、0.0037%及0.0042%，並分別佔於最後實際可行日期無利害關係計劃股東所持299,250,218股股份的約0.0086%、0.0167%及0.0186%。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售，或在發生對股份價格造成不利影響的事件時出售大量股份。股份交易流動性低亦影響本公司自股票市場集資的能力，使本公司目前的上市平台不再是本公司業務及未來發展的有效集資平台。

註銷價將不會被提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司派付股息

於二零二五年三月二十四日，董事會提議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股股份0.01港元。本公司於二零二五年六月二日舉行上一屆股東週年大會，會上通過決議案批准就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付股息。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息已於二零二五年七月七日派付。

於最後實際可行日期，本公司無意於生效日期或計劃未獲批准或建議因其他原因失效或被撤回的日期(視情況而定)前宣派及／或派付任何股息。

除本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股股份0.01港元外(該股息將不會從註銷價中扣除)，倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)其他資本回報的全部或任何部分金額或價值下調註銷價，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

建議及計劃的條件

待下列條件獲達成或豁免(視適用情況而定)後，建議及計劃方會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等計劃股東佔有權於法院會議上投票並親身或透過委任代表出席法院會議及於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等無利害關係計劃股東持有親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) (i)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以至少75%的大多數票通過特別決議案，批准因註銷及剔除計劃股份而導致的任何本公司已發行股本削減並使其生效；及(ii)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以簡單大多數票通過普通決議案，批准向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除之計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份；
- (d) 大法院批准計劃(不論有否修訂)及確認(如必要)本公司已發行股本有否因註銷及剔除計劃股份而作出任何削減，並向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的命令文本(如必要，獲大法院批准的會議記錄)以作登記；
- (e) 所有(i)(1)適用法律或(2)任何牌照、許可證或本公司合約責任所要求與建議有關的批准；及(ii)就本集團整體而言屬重大的批准均已獲得(或視情況而定，已完成)，且截至及於生效日期在並無修改的情況下仍維持充足效力及有效；
- (f) 任何司法權區內的有關機關概無採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂或提議任何法例、法規、要求或命令，且並無任何尚待落實的法例、法規、要求或命令)，在各情況下，將致使建議或按其條款的實施無效、不可強制執行、非法或不可行(或會就建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (g) 截至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，且任何有關機關概無就建議施加適用法律中並無明確規定或屬附加明確規定的任何法律或監管規定，而該等規定對本集團整體而言屬重大；及
- (h) 自該公告日期起，本集團整體業務、財務或貿易狀況就建議或計劃而言概無重大不利變動。

上文第(a)至(d)及(e)(i)(1)段所載條件不可豁免。要約人保留權利全面或部分豁免第(e)至(h)段(第(e)(i)(1)段除外)的所有或任何條件。本公司並無權利豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)執行人員可能同意及大法院可能指示的較後日期)或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則計劃將不會生效及建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引有關條件的權利的情況就建議或計劃而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。

就條件(e)(i)(2)而言，除本公司與香港持牌銀行訂立之貸款融資協議所規定者外，於該公告日期，本公司及／或要約人並無知悉任何有關批准。經與銀行商討，有關貸款融資協議已於二零二五年八月十四日取消，而本公司及／或要約人截至最後實際可行日期並無知悉任何其他批准。

於最後實際可行日期，根據要約人及本公司所得資料，除第(a)至(d)段(包括首尾兩段)條件中所列批准及聯交所批准撤銷股份於聯交所之上市地位外，要約人及本公司並不知悉上文第(e)段條件所載任何其他批准，要約人及本公司亦不知悉有任何其他情況可能導致第(e)至(h)段(包括首尾兩段)的任何條件未獲達成。具體而言，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何司法權區的任何有關機關已採取或提起第(f)段條件所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢。

倘計劃獲批准，將對本公司及所有計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

警告：股東及／或潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可實施，因此建議未必會實施，而計劃亦未必會生效。因此，股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

總代價及財務資源

於最後實際可行日期，已發行股份為1,335,078,000股，而已發行計劃股份為519,585,000股（佔已發行股份約38.92%）。本公司並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或由本公司發行附帶認購權或可轉換為股份的其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

按註銷價每股計劃股份0.25港元及於最後實際可行日期已發行519,585,000股計劃股份計算，並假設本公司股權於計劃記錄日期前並無其他變動，計劃股份的總價值為129,896,250港元，即計劃所需的現金金額。

要約人根據及按照計劃就註銷價以現金向計劃股東支付的責任應由要約人履行。要約人擬以要約人的內部現金資源撥付註銷及剔除計劃股份所需的現金。

中泰融資已獲委任為要約人有關建議的財務顧問，並獲信納可向要約人提供充足財務資源，以便要約人根據其條款履行其於建議項下應付現金代價的責任。

不可撤回承諾

於二零二五年六月三日，要約人從不可撤回承諾股東（包括Classic Amber、Richemont Asset Management及臻卓資產管理）各自接獲相關不可撤回承諾，據此不可撤回承諾股東已各自承諾（其中包括）(i)就Classic Amber而言，(a)於法院會議上投票贊成及(b)在股東特別大會上行使（或促使行使）其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及有關建議的任何事宜的所有決議案，(ii)就Richemont Asset Management及臻卓資產管理各自而言，(a)於法院會議上放棄投票及(b)於股東特別大會上行使（或促使行使）其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及與建議有關的任何事宜的所有決議案（如適用）。不可撤回承諾股東各自亦承諾，其不會於生效日期或之前（與計劃有關的情況除外），出售、轉讓、押記、設立產權負擔、創設或授予任何購股權、權利、認股權證或留置權，或以其他方式處置全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益，或訂立任何掉期或其他安排，將全部或部

分擁有權的法律、實益或經濟後果轉讓予他人，或就全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益的表決授予任何委託書、訂立任何表決協議或類似安排，或准許就該等事宜發生任何上述行動。

臻卓資產管理的全部已發行股份由周女士最終實意擁有，而周女士亦為Richemont Asset Management的唯一股東。臻卓資產管理為簡先生的投資顧問，因此，根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)，周女士、臻卓資產管理及Richemont Asset Management被視為要約人一致行動人士。根據相關法律及法規(包括收購守則)的規定，臻卓資產管理及Richemont Asset Management各自將於法院會議上就計劃放棄投票。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management及臻卓資產管理合共持有89,339,782股股份，佔已發行股份總數約6.69%，該等股份將成為計劃股份的一部分，並將於計劃生效時取消及註銷。

倘計劃根據其條款並無生效、失效或撤回，則不可撤回承諾(為具約束力的不可撤回承諾)將告終止，而上述不可撤回承諾股東在不可撤回承諾項下的責任將不再具有約束力。

於最後實際可行日期，有關不可撤回承諾股東的資料載列如下：

Classic Amber

Classic Amber為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，羅惠源先生為其最終及唯一實益股東。於最後實際可行日期，Classic Amber持有合共101,232,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約7.58%，Classic Amber持有的全部該等101,232,000股股份均受限於Classic Amber的不可撤回承諾。除Classic Amber的不可撤回承諾外，Classic Amber及羅惠源先生(作為一方)與要約人及簡先生(作為另一方)並無就本公司達成任何協議、安排或共識。Classic Amber及羅惠源先生(作為一方)與要約人及簡先生(作為另一方)並非一致行動人士，亦不屬於收購守則下任何推斷為一致行動的類別。

Richemont Asset Management

Richemont Asset Management為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由周女士最終及實益擁有。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management持有合共87,426,997股股份的權益，佔本公司已發行股本約6.55%，Richemont Asset Management持有的全部該等87,426,997股股份均受限於Richemont Asset Management的不可撤回承諾。

臻卓資產管理

臻卓資產管理為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股份由周女士最終及實益擁有。於最後實際可行日期，臻卓資產管理持有合共1,912,785股股份的權益，佔本公司已發行股本約0.14%，臻卓資產管理持有的全部該等1,912,785股股份均受限於臻卓資產管理的不可撤回承諾。

本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的已發行股本包括1,335,078,000股股份；
- (b) 要約人實益擁有、控制或支配729,000,000股股份，佔已發行股份約54.60%；
- (c) 要約人一致行動人士實益擁有、控制或支配306,827,782股股份，佔已發行股份約22.98%；
- (d) 要約人、簡先生及彼等各自的一致行動人士持有合共1,035,827,782股股份，佔已發行股份約77.59%；
- (e) 無利害關係計劃股東合法或實益擁有、控制或支配合共299,250,218股股份，佔已發行股份約22.41%；
- (f) 計劃股東合法或實益擁有、控制或支配519,585,000股股份，佔已發行股份約38.92%；

- (g) 中泰融資為要約人有關建議的財務顧問。因此，就本公司而言，中泰融資根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，中泰融資並無持有任何股份；
- (h) 並無其他由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或附有認購權或可轉換為股份的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (i) 要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或支配涉及股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (j) 要約人及任何要約人一致行動人士並無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；及
- (k) 要約人及任何要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

所有計劃股份將於計劃生效後予以註銷及剔除，代價為註銷價，以現金支付。

假設生效日期前本公司股權並無其他變動，下表載列於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的本公司股權架構。

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔股份總數 概約百分比	股份數目	佔股份總數 概約百分比
要約人(附註1及5)				
— 要約人	729,000,000	54.60	1,248,585,000	93.53
要約人一致行動人士				
— King Jewel(附註2及5)	57,339,000	4.29	57,339,000	4.29
— 簡先生(附註5)	29,154,000	2.18	29,154,000	2.18
— Classic Sapphire(附註3)	100,620,000	7.54	—	—
— Richemont Asset Management(附註4)	87,426,997	6.55	—	—
— 臻卓資產管理(附註4)	1,912,785	0.14	—	—
— Classic Emerald(附註6)	30,375,000	2.28	—	—
要約人及要約人一致行動人士小計	1,035,827,782	77.59	1,335,078,000	100.00
獨立非執行董事				
吳宏斌博士(附註7)	738,000	0.06	—	—
其他股東	197,280,218	14.78	—	—
Classic Amber(附註8)	101,232,000	7.58	—	—
無利害關係計劃股份總數(附註9)	299,250,218	22.41	—	—
股份總數	1,335,078,000	100.00	1,335,078,000	100.00
本公司公眾持股量(附註10)	387,852,000	29.05	—	—
計劃股份總數(附註11)	519,585,000	38.92	—	—

附註：

1. 要約人的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有，根據證券及期貨條例，簡先生被視為於要約人所持的股份中擁有權益。
2. King Jewel的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有，根據證券及期貨條例，簡先生被視為於King Jewel所持的股份中擁有權益。
3. Classic Sapphire的已發行股本由簡先生最終及實益擁有50%及由陳永森先生擁有50%。根據證券及期貨條例，簡先生被視為於Classic Sapphire所持的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，Classic Sapphire持有的100,620,000股股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
4. Richemont Asset Management及臻卓資產管理的全部已發行股份由周女士最終及實益擁有。臻卓資產管理為簡先生的投資顧問，因此，根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)，周女士、臻卓資產管理及Richemont Asset Management被視為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management及臻卓資產管理持有合共89,339,782股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
5. 要約人集團於最後實際可行日期所持股份將不會構成計劃股份的一部分並將不會於建議完成後註銷或剔除。
6. 鍾志強先生為Classic Emerald的唯一股東，而Classic Emerald為該等股份的持有人。根據證券及期貨條例，鍾志強先生被視為於該等股份中擁有權益。於最後實際可行日期，鍾志強先生為一名執行董事。根據收購守則項下「一致行動」定義類別(6)，鍾先生被推定為與簡先生一致行動。於最後實際可行日期，Classic Emerald持有30,375,000股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
7. 吳宏斌博士以其個人身份於該等股份中擁有權益。於最後實際可行日期，吳宏斌博士為一名獨立非執行董事。由於吳宏斌博士與要約人之間並無訂立任何協議、安排或諒解，吳宏斌博士不被視為與要約人一致行動及其所持股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
8. Classic Amber為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，羅惠源先生為其最終及唯一實益股東。於最後實際可行日期，Classic Amber及／或羅惠源先生並非要約人一致行動人士，而Classic Amber所持股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
9. 無利害關係計劃股份指吳宏斌博士、Classic Amber及其他股東持有的股份。
10. 本公司之公眾持股量不包括要約人、簡先生、King Jewel、Classic Sapphire、Classic Emerald及吳宏斌博士持有的股份。
11. 所有股份(要約人集團所持股份除外)將構成計劃股份的一部分。
12. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表中的百分比數字總和可能與所示相關小計或總計百分比數字不同。

有關本集團的資料

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「有關本集團的資料」一節。

有關要約人及要約人一致行動人士的資料

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「有關要約人及要約人一致行動人士的資料」一節。

有關CLASSIC SAPPHIRE及CLASSIC EMERALD的資料

於最後實際可行日期，有關Classic Sapphire及Classic Emerald (均為要約人及簡先生之一致行動人士)的資料載列如下：

Classic Sapphire

Classic Sapphire為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份由簡先生最終實益擁有50%及陳永森先生最終實益擁有50%。於最後實際可行日期，Classic Sapphire持有100,620,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約7.54%。

Classic Emerald

Classic Emerald為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份由鍾志強先生最終實益擁有100%。於最後實際可行日期，Classic Emerald持有30,375,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約2.28%。

要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「要約人對本集團的意向」一節。

董事會歡迎要約人對本公司及其僱員之意向，並將與要約人合作及向其提供全力支持，以促進本集團繼續順利經營業務及管理。

要約人之財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「要約人之財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問」一節。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為建議之條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施建議及計劃。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第五部分。

獨立董事委員會獲悉上述意見後，認為建議之條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施建議及計劃。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第四部分。

建議的理由及裨益

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議的理由及裨益」一節。

撤銷股份上市地位

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「撤銷股份上市地位」一節。

倘計劃未獲批准或建議失效

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「倘計劃未獲批准或建議失效」一節。

海外計劃股東

務請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「海外計劃股東」一節。

稅務意見

務請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「稅務意見」一節。

應採取的行動

務請 閣下垂注本計劃文件第i至vii頁「應採取的行動」一節。

法院會議及股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年十月十三日(星期一)假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行法院會議及股東特別大會(如為法院會議，為上午九時三十分)，如為股東特別大會，則為上午十時三十分(或於法院會議結束或延期後盡快)，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

大法院已指示召開及舉行法院會議，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)計劃。計劃須待計劃股東於法院會議上按本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議之條款」一節「建議及計劃的條件」一段中條件(a)及(b)所述之方式批准後，方可作實。

於法院會議結束或延期後，將於可行情況下盡快舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准按本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議之條款」一節「建議及計劃的條件」一段中條件(c)所述之方式實施建議所需之所有決議案。要約人及本公司將聯合刊發有關法院會議及股東特別大會結果之公告。該公告將載有收購守則規則19.1規定之資料。

於法院會議及股東特別大會上投票

要約人集團持有之股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會根據建議註銷。Classic Sapphire、Richemont Asset Management、臻卓資產管理及Classic Emerald所持股份將構成計劃股份的一部分，惟彼等將不會於法院會議上就計劃投票。

除身為計劃股東並已承諾於法院會議上放棄投票的相關要約人一致行動人士外，於會議記錄日期，所有計劃股東均有權出席法院會議及於會上就批准計劃投票，惟於決定是否符合上文「建議及計劃的條件」一節的條件(b)及是否符合收購守則規則2.10時，只會計算無利害關係計劃股東的投票。

於最後實際可行日期，要約人持有本公司729,000,000股股份，要約人一致行動人士則合共持有306,827,782股股份，合計為1,035,827,782股股份(佔已發行股份總數約77.59%)。由於要約人及要約人一致行動人士不是無利害關係計劃股東，因此要約人及要約人一致行動人士各自不會在法院會議上對計劃投票。

於最後實際可行日期，董事吳宏斌博士擬於法院會議上就其自身於股份的實益權益接納並投票贊成建議及計劃。

於會議記錄日期，全體股東將有權就以下事項投票：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實削減；及(ii)將本公司已發行股本維持於註銷及剔除計劃股份前的金額的普通決議案，維持方式為向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

本公司董事簡先生、鍾志強先生及吳宏斌博士已表示，倘計劃於法院會議上獲批准，彼等將投票贊成：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實削減；及(ii)將本公司已發行股本維持於註銷及剔除計劃股份前的金額的普通決議案，維持方

式為向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

推薦建議

經參考收購守則規則2.1，董事會遵從獨立董事委員會就(i)有關建議是否屬公平合理及(ii)有關於法院會議及股東特別大會上投票向無利害關係計劃股東作出的推薦建議。

敬請閣下垂注：(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件，其中載列獨立財務顧問於達致其致獨立董事委員會的意見時所考慮的因素及理由。

進一步資料

務請閣下細閱整份本計劃文件，尤其是：

- (a) 本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；
- (b) 本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件；
- (c) 本計劃文件第六部分說明備忘錄；
- (d) 本計劃文件附錄，包括載於本計劃文件附錄四的計劃；及
- (e) 分別載於本計劃文件附錄五及附錄六的法院會議通告及股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附法院會議的粉紅色代表委任表格及股東特別大會的白色代表委任表格。

股東及潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可實施，因此建議未必會實施。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
保發集團國際控股有限公司
執行董事
鍾志強
謹啟

二零二五年九月十八日



PERFECT GROUP

保發集團

PERFECT GROUP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

保發集團國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3326)

敬啟者：

**(1)建議根據開曼群島公司法第86條
由要約人以計劃安排方式
將保發集團國際控股有限公司私有化
及
(2)建議撤銷上市地位**

吾等茲提述本公司與要約人就建議聯合刊發日期為二零二五年九月十八日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就建議及計劃以及如何於法院會議及股東特別大會上就相關決議案進行投票，向獨立股東提供推薦建議。

勝利資本有限公司已在吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃以及吾等有關如何於法院會議及股東特別大會上就相關決議案進行投票的推薦建議向吾等提供意見。有關其意見及在達致其意見時所考慮的主要因素之詳情，載於本計劃文件第五部分「獨立財務顧問函件」。

吾等謹請閣下垂注(a)計劃文件第三部分所載的「董事會函件」；(b)計劃文件第五部分所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問在達致其推薦建議時所考慮的因素及理由；及(c)計劃文件第六部分所載的說明備忘錄。

經考慮建議及計劃的條款並經計及獨立財務顧問的意見(尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議)後，吾等認為，建議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；及
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成(i)特別決議案，其透過註銷及剔除計劃股份批准削減本公司股本中已發行股份數目並使其生效；及(ii)普通決議案，其關於在削減已發行股本的同時增加本公司股本中的已發行股份至註銷及剔除計劃股份前的數額，方式為透過按面值向要約人配發及發行總數相等於已註銷及剔除計劃股份數目的入賬列作繳足新股份，並將因削減股本而於本公司賬冊中入賬的儲備用於按面值繳入向要約人如此配發及發行的有關數目新股份。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
吳宏斌博士

獨立非執行董事
吳先僑女士
謹啟

獨立非執行董事
黃煒強先生

二零二五年九月十八日

以下為勝利資本有限公司為載入本計劃文件而編製的意見函件全文，當中載有其就建議及計劃向獨立董事委員會提供的意見。



香港
上環
干諾道西3號
億利商業大廈11樓
1105室

敬啟者：

**(1) 建議根據開曼群島公司法第86條由要約人
以計劃安排方式將保發集團國際控股有限公司私有化及
(2) 建議撤銷上市地位**

引言

茲提述吾等獲委任就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二五年九月十八日致股東的計劃文件所載董事會函件內，而本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二五年五月三十日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條通過計劃安排方式私有化 貴公司之建議及註銷價0.25港元。倘建議獲批准及落實，計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人向於計劃記錄日期的各計劃股東就每股已註銷及剔除的計劃股份以現金支付註銷價0.25港元。建議及計劃將於計劃文件

第六部分 — 說明備忘錄(「說明函件」)中「建議及計劃的條件」一節所載的條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)後，方為生效，並對 貴公司及所有股東具有約束力，否則計劃將不會生效，而建議亦將告失效。

由全體獨立非執行董事(即吳宏斌博士、吳先僑女士及黃煒強先生)組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就建議及計劃是否公平合理，以及是否在法院會議上投票贊成或反對計劃及在股東特別大會上投票贊成或反對與實施建議有關的決議案向獨立股東提供意見。吾等勝利資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

吾等與要約人或 貴公司的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並不屬於同一集團。除獲委任為獨立財務顧問外，吾等確認於獲委任為獨立財務顧問日期前兩年內及該日，吾等並未與 貴公司及／或要約人或彼等任何一方的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動之任何人士有任何聯繫或關連。除就此項委任應付予吾等的一般專業費用外，概無安排令吾等可向 貴公司、要約人或彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士收取任何費用或利益。根據收購守則規則2，吾等認為吾等屬具有獨立性，以擔任獨立財務顧問就建議及計劃達成吾等之獨立意見。

吾等意見之基礎

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層提供的資料及事實以及表達的意見，吾等假設於最後實際可行日期該等資料及事實以及意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。倘吾等的意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，吾等將根據收購守則規則9.1儘快知會股東。吾等已審閱(i)有關 貴集團的資料，包括但不限於 貴公司刊發的財務報告，即包括 貴公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度的年報(分別為「二零二三年年報」及「二零二四年年報」)及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告(「二零二五

年中期業績公告」)，(ii)計劃文件所載資料(包括計劃文件附錄二—物業估值報告(「物業估值報告」)內的物業估值報告)及(iii)自聯交所網站獲取之市場資料。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性、準確性或完整性，亦無理由相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以令吾等達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團、要約人及彼等各自的附屬公司或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

吾等並無考慮建議及計劃的稅務影響或監管影響，原因為該等影響因其個別情況而異。尤其是，身為海外居民或須就證券交易遵守海外稅項或香港稅項的計劃股東及無利害關係股東應考慮其自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。

已考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關建議及計劃的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團

貴公司為一家投資控股公司。 貴集團(包括 貴公司及其附屬公司)主要從事以下業務：

(i) 珠寶業務

設計、製造及出售主要鑲嵌鑽石的高端優質珠寶以及珠寶的金屬精煉及提純加工。

(ii) 物業業務

投資及開發以及銷售 貴集團綜合全面產業中心物業。

(iii) 能源業務

銷售光伏發電系統電力及提供儲能服務。

1.1 損益

下文載列依據二零二三年年報、二零二四年年報及二零二五年中期業績公告得出的貴集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(統稱為「財務回顧期間」)之綜合損益表。

百萬港元	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	(「二零二二 財年」)	(「二零二三 財年」)	(「二零四二 財年」)	(「二零二四 年上半年」)	(「二零二五 年上半年」)
	經審核	經審核	經審核	未經審核	未經審核
收益	374.1	348.7	273.5	154.7	146.2
銷售成本	(259.4)	(246.5)	(191.0)	(112.2)	(104.3)
毛利(「毛利」)	114.7	102.2	82.5	42.5	41.9
毛利率	30.7%	29.3%	30.2%	27.5%	28.7%
其他收入	3.5	5.3	6.5	2.9	3.0
其他收益及虧損淨額	2.9	(2.9)	(3.2)	2.8	(10.7)
預期信貸虧損模型下的(減值虧 損)/撥回減值虧損淨額	(20.7)	(1.0)	(0.8)	—	0.3
持作出售物業撇減	—	—	(26.3)	—	(2.7)
銷售及分銷成本	(10.8)	(13.6)	(12.6)	(7.1)	(5.8)
一般及行政開支	(49.3)	(45.6)	(45.9)	(22.7)	(19.2)
財務費用	(1.0)	(1.1)	(1.8)	(0.8)	(0.8)
分佔一間聯營公司業績	(0.9)	—	—	—	—
除所得稅前溢利/(虧損)	38.4	43.3	(1.6)	17.6	6.0
所得稅(開支)/抵免	(11.0)	(9.1)	11.5	7.6	2.0
年/期內溢利	27.4	34.2	9.9	25.2	8.0
毛利率	7.3%	9.8%	3.6%	16.3%	5.5%

收益

下文載列依據二零二三年年報、二零二四年年報及二零二五年中期業績公告所載資料得出的 貴集團於財務回顧期間 貴集團各業務分部的收益。

百萬港元	二零二二財年 經審核	二零二三財年 經審核	二零二四財年 經審核	二零二四年上半年 未經審核	二零二五年上半年 未經審核
珠寶業務	326.6	286.5	232.8	128.3	127.8
物業業務	47.5	59.2	33.5	24.7	12.5
能源業務	—	3.0	7.2	1.7	5.9
總收益	<u>374.1</u>	<u>348.7</u>	<u>273.5</u>	<u>154.7</u>	<u>146.2</u>

珠寶業務

於財務回顧期間， 貴集團的收益主要來自珠寶業務。於二零二三財年，珠寶業務收益為286,500,000港元，較二零二二財年的326,600,000港元同比減少12.3%。誠如二零二三年年報所載，該下降主要由於宏觀經濟環境、地緣政治局勢緊張、利率上升及經濟增長預期下降，大大削弱了客戶信心。於二零二四財年，珠寶業務收入為232,800,000港元，同比下降18.7%。誠如二零二四年年報所載，珠寶業務持續受到宏觀經濟環境的影響，地緣政治局勢緊張、經濟增長預期下降及金價創新高，均大大削弱了客戶信心。二零二五年上半年，珠寶業務錄得收益127,800,000港元，與二零二四年上半年珠寶業務的收益128,300,000港元相若。

物業業務

就物業業務而言，於財務回顧期間， 貴集團於中國佛山保發珠寶產業中心（「保發珠寶產業中心」）從事開發、銷售及租賃物業以及提供管理服務。誠如二零二三年年報所述，自二零一八年下半年開始， 貴集團已開始向客戶交付已完工單位，包括工業單位及員工宿舍。於二零二三財年， 貴集團物業業務的收益為59,200,000港元，較二

二零二二財年的約47,500,000港元增長24.6%。於二零二四財年，貴集團物業業務的收益為33,500,000港元，同比下降43.4%。誠如貴公司所解釋，該減少主要歸因於中國整體工業物業市場低迷。二零二五年上半年，物業業務的收益為12,500,000港元，同比減少49.4%。該減少主要歸因於銷售物業及物業管理費收入減少。

能源業務

貴集團通過收購廣東愷斯新能源有限公司(「廣東愷斯」)55%股權(已於二零二三年八月完成)開始其能源業務。能源業務涉及銷售貴集團擁有的光伏發電系統產生的電力。廣東愷斯的業務涉及為用戶設計、安裝及維修設備。完成安裝後，廣東愷斯向用戶收取的費用約為當地供電局規定的官方收費標準的約70%至90%。倘若用戶無法全部使用產生的電力，未使用的電力將以較低的價格出售給當地供電局。於二零二三年十二月三十一日，貴集團完成於中國的八個項目併網，合計最大容量約5,882千瓦。二零二三財年，能源業務錄得收益3,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團完成於中國的十四個項目併網，合計最大容量約12,586千瓦。於二零二四財年，能源業務錄得收益7,200,000港元。於二零二五年六月三十日，貴集團於中國完成15個項目(於二零二四年六月三十日：10個項目)併網，合計最大容量約16,953千瓦(於二零二四年六月三十日：8,643千瓦)。隨著二零二五年上半年項目數量增加，能源業務之收益由二零二四年上半年的1,700,000港元增加至二零二五年上半年的5,900,000港元。

總之，於二零二二年至二零二四年，貴集團總收入呈下降趨勢，由二零二二財年的374,100,000港元減少至二零二三財年的348,700,000港元(年度減幅6.8%)，並進一步減少至二零二四財年的273,500,000港元(年度減幅21.6%)。貴集團總收入減少乃主要由於上述珠寶業務收入的減少。二零二五年上半年，貴集團總收益為146,200,000港元，同比減少5.5%。該減少主要是由於二零二五年上半年物業業務收益下降，而有關影響被能源業務收益增加(如上文所述)所部分抵銷。

毛利

於二零二二年至二零二四年，隨著財務回顧期間總收入的減少，貴集團毛利由二零二二財年的114,700,000港元減少至二零二三財年的102,200,000港元，並進一步減少至二零二四財年的82,500,000港元。於二零二二年至二零二四年，儘管貴集團毛利減少，但貴集團毛利率維持穩定，為29.3%至30.7%。二零二五年上半年，貴集團錄得毛利41,900,000港元，與二零二四年上半年的毛利42,500,000港元相若。毛利率由二零二四年上半年的27.5%上升至二零二五年上半年約28.7%，主要是由於二零二五年上半年利潤率相對較低的物業銷售減少。

除稅後溢利

二零二三財年，儘管上述收入及毛利有所減少，貴集團除稅後溢利為34,200,000港元，較二零二二財年的除稅後溢利27,400,000港元同比增加24.8%。利潤率由二零二二年的7.3%增加至二零二三年的9.8%。二零二三財年的利潤增加乃主要由於根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）於香港發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第9號評估金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收聯營公司貸款、租賃按金、銀行存款以及現金及現金等價物）的減值時，預期信貸虧損模型下之減值虧損（淨額）由二零二二財年的20,700,000港元（包含中國貿易應收款項減值撥備16,900,000港元及應收一家中國聯營公司貸款的減值撥備3,800,000港元）減少至二零二三財年的1,000,000港元。

於二零二四財年，貴集團訂立若干黃金期貨合約（淡倉）對沖及減緩黃金存貨（好倉）在購入至以珠寶製成品售出期間黃金價格的波動。二零二四財年，貴集團分別就黃金期貨合約錄得已變現虧損及未變現虧損4,800,000港元及900,000港元。黃金期貨合約已變現虧損在黃金期貨合約淡倉平倉時錄得，並被已售珠寶製成品的對應收益（黃金價格波動已反映於經調整售價及收益）所抵銷。未變現虧損乃由於未平倉黃金期貨合約（淡倉）的市值計價而產生。

二零二四財年，貴集團年度溢利大幅減少至9,900,000港元，同比減少71.1%。貴集團利潤率由二零二三財年的9.8%減少至二零二四財年的3.6%。二零二四財年的貴集團溢利大幅減少主要由於上述收入及毛利減少，以及因二零二四財年中國整體工業

物業市場持續低迷，且直至二零二四財年年報日期物業市場並無重大改善而導致二零二四財年確認持作出售物業撇減26,300,000港元，儘管該影響被二零二四財年的所得稅抵免確認約11,500,000港元（而二零二三財年為所得稅開支約9,100,000港元）所部分抵銷。誠如二零二四年年報所載，二零二四財年，所得稅抵免乃由於(a)撥回於過往年度中國稅項的超額撥備；(b) 貴公司附屬公司應課稅溢利減少，導致所得稅開支減少；及(c) 與確認持作出售物業撇減相關的遞延稅項撥回。

貴集團溢利由二零二四年上半年的25,200,000港元減少至二零二五年上半年的8,000,000港元，同比下降68.3%。貴集團毛利率由二零二四年上半年的16.3%下降至二零二五年上半年的5.5%。貴集團毛利及毛利率下降乃由於以下因素綜合所致：

- (i) 貴集團於二零二五年上半年錄得其他收益及虧損為虧損淨額10,700,000港元，而二零二四年上半年則錄得收益淨額2,800,000港元。二零二五年上半年的虧損淨額主要包括(a)黃金期貨合約變現虧損約7,400,000港元；(b)處置上市股本證券收益約1,000,000港元；(c)黃金期貨合約及白銀期貨合約未變現虧損分別約3,900,000港元及600,000港元。二零二四年上半年的收益主要包括期內出售一間附屬公司產生的一次性收益約2,800,000港元。
- (ii) 鑒於二零二五年上半年中國整體工業物業市場持續低迷，且直至二零二五年中期業績公佈日期物業市場並無顯著改善，故位於中國保發珠寶產業中心的持作出售物業於二零二五年上半年撇減約2,700,000港元（二零二四年上半年：零）。
- (iii) 所得稅抵免由二零二四年上半年的約7,600,000港元減少至二零二五年上半年的2,000,000港元。二零二四年上半年錄得過往年度中國稅項超額撥備大幅撥回，而二零二五年上半年並無錄得該撥回，導致二零二五年上半年所得稅抵免減少。
- (iv) 上文所述對貴集團二零二五年上半年溢利的影響，被一般及行政開支由二零二四年上半年的22,700,000港元減少至二零二五年上半年的19,200,000港元所部分抵銷，該減少是由於貴集團於二零二五年上半年加強對珠寶業務及物業業務行政開支的控制。

1.2 資產及負債

下文載列 貴公司於二零二四年十二月三十一日(根據二零二四年年報)及於二零二五年六月三十日(根據二零二五年中期業績公告)的綜合財務狀況表。

百萬元	於	
	二零二四年 十二月三十一日 經審核	二零二五年 六月三十日 未經審核
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	119.2	126.2
購買物業、廠房及設備之預付款項	—	1.0
使用權資產	16.2	14.8
於一間聯營公司的權益	0.2	0.3
按公平值計入其他全面收益之股權工具	0.5	0.3
遞延稅項資產	1.4	0.4
非流動資產總值	<u>137.5</u>	<u>143.0</u>
流動資產		
存貨	122.7	106.8
持作出售物業	299.1	301.0
貿易及其他應收款項	61.8	73.8
按公平值計入損益的財務資產	3.8	0.6
受限制存款	2.4	2.1
銀行存款	112.9	105.9
現金及現金等值物	44.8	67.6
流動資產總值	<u>647.5</u>	<u>657.8</u>
資產總值	<u><u>785.0</u></u>	<u><u>800.8</u></u>

百萬港元	於	
	二零二四年 十二月三十一日 經審核	二零二五年 六月三十日 未經審核
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	45.6	50.1
合約負債	5.1	1.1
租賃負債	3.0	3.1
應繳稅項	57.5	56.8
銀行貸款	31.9	32.8
應付股息	—	13.3
流動負債總額	<u>143.1</u>	<u>157.2</u>
非流動負債		
租賃負債	6.8	5.2
界定福利計劃責任	1.1	1.1
遞延稅項負債	<u>14.5</u>	<u>13.7</u>
非流動負債總額	<u>22.4</u>	<u>20.0</u>
負債總額	<u>165.5</u>	<u>177.2</u>
資產淨值	<u>619.5</u>	<u>623.6</u>

於二零二五年六月三十日，資產總值為800,800,000港元，負債總額為177,200,000港元，從而資產淨值為623,600,000港元。

於二零二五年六月三十日，大部分資產為流動資產，金額達657,800,000港元，包括合計173,500,000港元的現金、現金等價物及銀行存款、106,800,000港元的存貨(包括金、銀、鑽石、珠寶半製成品及製成品)、73,800,000港元的貿易及其他應收款項、301,000,000港元的持作出售物業及其他流動資產。持作出售物業包括工業單位、宿舍及停車場，位於保發珠寶產業中心內。

於二零二五年六月三十日，貴集團的非流動資產為143,000,000港元，主要包括126,200,000港元的物業、廠房及設備，其中包括54,300,000港元的樓宇、68,700,000港元的

廠房及機器等。據 貴公司告知，該等樓宇位於保發珠寶產業中心，而廠房及設備則主要為能源業務之光伏設備及儲能設備。

於二零二五年六月三十日，貴集團大部分負債總額為流動負債，金額達157,200,000港元，主要包括合計139,700,000港元的銀行貸款、應繳稅項及貿易及其他應付款項。於二零二五年六月三十日，貴集團的非流動負債為20,000,000港元，主要包括13,700,000港元的遞延稅項負債及5,200,000港元的租賃負債。

1.3 貴集團物業權益估值及經調整資產淨值

(i) 貴集團物業權益估值

貴集團於二零二五年六月三十日的物業權益估值乃由 貴集團委任的獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「估值師」)進行。於二零二五年六月三十日，上述 貴集團應佔物業權益的總市值約為人民幣389,000,000元(為作說明用途，按中國人民銀行網站所公佈於二零二五年六月三十日的匯率1.0港元兌人民幣0.91195元計算相當於426,560,000港元)。上述物業權益的進一步詳情及估值師編製的相關估值報告載於本計劃文件附錄二。

吾等已審閱估值師進行物業估值的資格及經驗。吾等亦已審閱 貴公司與估值師訂立的委聘條款(包括工作範圍)，認為該等條款乃屬適當。吾等注意到估值師亦已於二零二五年七月對 貴集團的物業權益進行實地視察。

吾等已審閱物業估值報告，並與估值師討論物業估值報告所採用的估值方法。吾等注意到，物業估值報告所採用的估值方法(即市場法)為常見的估值方法且符合市場慣例。估值師認為市場法屬合適，原因為(i)此乃最普遍接受的物業估值方法之一；及(ii)市場上有與該等物業在面積、特徵及地點方面屬性相若的近期可比較銷售交易。吾等已與估值師進一步討論達致物業權益市值時所採用的估值方法、基準及假設，尤其是為不同類別物業權益選擇估值方法的理據，以及物業估值報告內各項物業所採用的相關假設及其基準與調整。

(ii) 經調整資產淨值

經計及所有上述物業權益估值產生的重估盈餘影響後，貴集團的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）計算如下：

	附註	百萬港元
截至二零二五年六月三十日 貴集團綜合資產淨值 (未經審核)		623.65
調整：		
— 截至二零二五年六月三十日重估盈餘淨額	(i)	71.24
— 貴集團應佔重估盈餘的估計遞延稅項	(ii)	(17.81)
經調整資產淨值		677.08
每股經調整資產淨值(港元)	(iii)	0.51
註銷價(港元)		0.25
註銷價相對每股經調整資產淨值的折讓		50.70%

附註：

- (i) 指於二零二五年六月三十日 貴集團應佔物業權益市值超出於二零二五年六月三十日 貴集團應佔物業權益相應賬面值的淨差額所產生的重估盈餘淨額。為作說明之用，市值乃按中國人民銀行網站所公佈於二零二五年六月三十日的匯率1.0港元兌人民幣0.91195元換算為426,558,474港元；
- (ii) 指就物業權益市值與用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額所產生的估計遞延稅項。估計遞延稅項乃根據中國物業適用的企業所得稅稅率計算；
- (iii) 根據於最後實際可行日期已發行股份1,335,078,000股及為作說明用途按中國人民銀行網站所公佈於二零二五年六月三十日的匯率1.0港元兌人民幣0.91195元計算。

1.4 貴公司過往股息分派

吾等從 貴公司二零二四年年報中注意到 貴公司的股息政策為 貴公司董事會計劃透過維持股息分派、充足現金流量及儲備之間的平衡為股東創造長遠價值，以符合其營運資金規定及把握增長機會。 貴公司董事會可在考慮目前財務表現、未來財務要求及任何其他可能被視為與 貴公司相關的因素後建議或宣派股息。 貴公司董

事會可決定派付股息的次數，並進一步宣派或建議任何特別分派。股息可以現金或以股代息或董事會認為合適的其他方式宣派或派付。股息派付亦須遵守適用法例及法規，包括開曼群島法例及貴公司的組織章程大綱及細則。貴公司董事會將不時檢討本股息政策，概不保證將於任何指定期間派付任何指定金額的股息。

自上市以來，貴公司分派的每股股息如下：

財政年度	每股股息 (港元)
截至二零二五年六月三十日止六個月	零
截至二零二四年十二月三十一日止年度	0.01
截至二零二三年十二月三十一日止年度	0.02
截至二零二二年十二月三十一日止年度	0.02
截至二零二一年十二月三十一日止年度	0.02
截至二零二零年十二月三十一日止年度	0.02
截至二零一九年十二月三十一日止年度	0.03
截至二零一八年十二月三十一日止年度	0.04
截至二零一七年十二月三十一日止年度(附註1)	0.02
截至二零一六年十二月三十一日止年度(附註2)	0.02
總計	<u>0.20</u>

附註1：貴公司於二零一七年八月二十一日宣派中期股息每股0.03港元，相當於股份分拆於二零一七年九月十三日生效後每股0.01港元。

附註2：根據貴公司於二零一七年九月十二日舉行的股東特別大會上的決議案，當時每一股面值0.01港元的已發行及未發行普通股分拆為三股每股面值三分之一港仙的拆細股份，並於二零一七年九月十三日生效。貴公司於二零一六財年向股東分派的股息為當時每股0.06港元(股份分拆前)，實際為每股0.02港元。

1.5 前景

貴集團大部分收入來自珠寶業務，分別佔二零二二財年、二零二三財年、二零二四財年及二零二五年上半年的87.3%、82.2%、85.1%及87.4%。誠如說明備忘錄「建議的理由及裨益」一節所載，珠寶業務因全球宏觀經濟環境疲軟及地緣政治緊張局勢加劇

而受衝擊。由於二零二四年市場未見明顯復甦跡象，貴集團縮減中國業務規模。珠寶業務全球市場亦面臨挑戰，尤其是美國市場。中美地緣政治緊張局勢持續，加上美國政府實施的高額出口關稅，令珠寶業務的市場環境高度不明朗且充滿挑戰。珠寶業務的地區市場包括香港、中國及迪拜，分別佔二零二四財年珠寶業務總收入的73.03%、6.94%及20.03%及二零二五年上半年珠寶業務總收入的63.74%、16.83%及19.44%。根據香港貿易發展局發佈的報告，吾等注意到香港的珠寶業總體上以出口為主，二零二四年，香港的貴重珠寶出口同比下跌8%至805億港元。根據世界黃金協會（一個業界組織）發佈的報告，吾等亦注意到二零二五年第一季度，中國和阿拉伯聯合酋長國（迪拜所在國家）的黃金珠寶需求分別同比下降32%和18%，原因是黃金價格上漲影響了消費者的負擔能力。就全球經濟狀況而言，吾等注意到根據世界銀行集團於二零二五年六月發佈的報告，鑒於貿易壁壘大幅增加及全球政策環境不明朗的普遍影響，全球經濟增長預期將於二零二五年減弱至2.3%，而二零二四年則為2.8%（估計），這將會影響珠寶產品的需求。

就物業業務而言，誠如說明備忘錄「建議的理由及裨益」一節所載，貴集團自二零一八年下半年起已開始向買家交付已落成單位，且貴集團已確認可能出售物業所產生的大部分收入。鑒於中國物業市場氣氛低迷，貴集團目前並無任何新的物業發展項目在手，亦無計劃開展或收購任何新項目。因此，預計物業業務不會帶來顯著收入，未來數年物業業務將主要依賴銷售貴集團所持剩餘單位及停車位產生的收入以及物業管理業務所得收入。貴集團僅開發一個物業項目，即保發珠寶產業中心。根據貴公司已公佈的年報，自二零一八年及二零二五年中期業績公告起，截至二零二五年六月三十日，保發珠寶產業中心的物業銷售收益合共為1,024,500,000港元。根據貴公司於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表，貴集團的持作出售物業為301,000,000港元。由於貴集團並無進行或收購任何新項目，物業業務對貴集團整體業務的發展範圍將局限於出售及／或租賃貴集團於保發珠寶產業中心的餘下物業存貨，以及於保發珠寶產業中心提供管理服務。

就能源業務而言，誠如說明備忘錄「建議的原因及裨益」一節所載及根據 貴公司提供的進一步資料，與 貴集團其他業務分部相比，能源業務的經營時間較短，規模較小，且由於中國光伏發電普及化及進入門檻較低，市場競爭激烈，預期能源業務的增長步伐將受到限制。 貴集團於二零二三年八月收購廣東愷斯55%股權，開展能源業務。吾等注意到，能源業務於二零二四財年及二零二五年上半年分別錄得收益7,200,000港元及5,900,000港元，分別佔 貴集團二零二四財年及二零二五年上半年總收入的2.6%及4.0%，相對於 貴集團的整體業務，其業務規模仍然較小。此外，根據中國光伏產業協會於二零二五年二月出版的報告《中國光伏產業發展路線圖二零二四—二零二五年》，吾等注意到，中國光伏發電應用市場正處於發展和建設分佈式光伏發電系統的法規實施以及中國可再生能源發電價格改革變化之中，這將為市場帶來不確定性。

2. 建議之主要條款

2.1 計劃

待條件獲達成或豁免(如適用)以及計劃生效後，計劃股份將全部被註銷，而計劃股東將有權從要約人收取：

每股被註銷之計劃股份.....現金0.25港元

如果建議獲得批准並實施，則根據計劃，全部計劃股份將於生效日期被註銷。根據收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，註銷計劃股份的註銷價將於切實可行情況下儘快支付予於計劃記錄日期名列股東名冊的相關計劃股東，惟無論如何不得遲於生效日期後七(7)個營業日。

誠如說明函件「建議之條款」一節所載，註銷價將不會被提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及 貴公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

2.2 貴公司派付股息

於二零二五年三月二十四日，董事會提議就二零二四財年派付末期股息每股股份0.01港元。貴公司於二零二五年六月二日舉行上屆股東週年大會，會上通過決議案批准就截至二零二四財年派付股息。貴公司已於二零二五年七月七日派付二零二四財年的股息。

於最後實際可行日期，除貴公司二零二四財年的末期股息外，貴公司並無宣派任何尚未派付的股息，且貴公司無意於生效日期或計劃未獲批准或建議因其他原因失效或被撤回的日期(視情況而定)前宣派及／或派付任何股息。

除貴公司二零二四財年的末期股息每股股份0.01港元外(該股息將不會從註銷價中扣除)，倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)其他資本回報的全部或任何部分金額或價值下調註銷價，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

2.3 建議及計劃的條件

待下列條件獲達成或豁免(視適用情況而定)後，建議及計劃方會生效，並對貴公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等計劃股東佔有權於法院會議上投票並親身或透過委任代表出席法院會議及於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等無利害關係計劃股東持有親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) (i)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以至少75%的大多數票通過特別決議案，批准因註銷及剔除計劃股份而導致的任何 貴公司已發行股本削減並使其生效；及(ii)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以簡單大多數票通過普通決議案，批准向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除之計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於 貴公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份；
- (d) 大法院批准計劃(不論有否修訂)及確認(如必要) 貴公司已發行股本有否因註銷及剔除計劃股份而作出任何削減，並向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的命令文本(如必要，獲大法院批准的會議記錄)以作登記；
- (e) 所有(i)(1)適用法律或(2)任何牌照、許可證或 貴公司合約責任所要求與建議有關的批准；及(ii)就 貴集團整體而言屬重大的批准均已獲得(或視情況而定，已完成)，且截至及於生效日期在並無修改的情況下仍維持充足效力及有效；
- (f) 任何司法權區內的有關機關概無採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂或提議任何法例、法規、要求或命令，且並無任何尚待落實的法例、法規、要求或命令)，在各情況下，將致使建議或按其條款的實施無效、不可強制執行、非法或不可行(或會就建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (g) 截至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，且任何有關機關概無就建議施加適用法律中並無明確規定或屬附加明確規定的任何法律或監管規定，而該等規定對 貴集團整體而言屬重大；及
- (h) 自該公告日期起， 貴集團整體業務、財務或貿易狀況就建議或計劃而言概無重大不利變動。

上文第(a)至(d)及(e)(i)(1)段所載條件不可豁免。要約人保留權利全面或部分豁免第(e)至(h)段(第(e)(i)(1)段除外)的所有或任何條件。貴公司並無權利豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期(或要約人與貴公司可能協定或(在適用範圍內)執行人員可能同意及大法院可能指示的較後日期)或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則計劃將不會生效及建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引有關條件的權利的情況就建議或計劃而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。

倘計劃獲批准，將對貴公司及所有計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

有關建議及計劃條件的進一步資料載於說明函件「建議及計劃的條件」一節。

2.4 不可撤回承諾

於二零二五年六月三日，要約人從不可撤回承諾股東(包括Classic Amber、Richemont Asset Management及臻卓資產管理)各自接獲相關不可撤回承諾，據此不可撤回承諾股東已各自承諾(其中包括)(i)就Classic Amber而言，(a)於法院會議上投票贊成及(b)在股東特別大會上行使(或促使行使)其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及有關建議的任何事宜的所有決議案，(ii)就Richemont Asset Management及臻卓資產管理各自而言，(a)於法院會議上放棄投票及(b)於股東特別大會上行使(或促使行使)其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及與建議有關的任何事宜的所有決議案(如適用)。不可撤回承諾股東各自亦承諾，其不會於生效日期或之前(與計劃有關的情況除外)，出售、轉讓、押記、設立產權負擔、創設或授予任何購股權、權利、認股權證或留置權，或以其他方式處置全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益，或訂立任何掉期或其他安排，將全部或部分擁有權的法律、實益或經濟後果轉讓予他人，或就全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益的表決授予任何委託書、訂立任何表決協議或類似安排，或准許就該等事宜發生任何上述行動。

有關不可撤回承諾股東的更多資料載於說明函件「不可撤回承諾」一節。

3. 建議的理由及裨益

說明函件中「建議的理由及裨益」一節載有建議的理由及裨益，概述如下。

就計劃股東而言

鑒於 貴集團面臨不利的營商環境，且經考慮 貴集團應對營商環境不明朗因素作出的發展(亦載於本函件「1.5前景」一節)，期望 貴集團在收入方面實現穩定增長並不現實。尤其是，由於中國市場於二零二四年並無顯著復甦跡象， 貴集團已縮減於中國經營珠寶業務的規模，且鑒於中國物業市場氣氛疲弱， 貴集團手頭並無任何新物業發展項目，亦無計劃為其物業業務開展或收購任何新項目。誠如本計劃文件中董事會函件第三部分「建議之條款」一節所載，建議為計劃股東提供一個機會，令彼等可以較股份現行的交易價格具吸引力的溢價變現其於 貴公司的投資。此外，股份的交易流動性一直偏低。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售，或在發生對股份價格造成不利影響的事件時出售大量股份。要約人認為計劃乃為計劃股東釋放重大價值的獨有機會。建議乃為計劃股東於充滿挑戰及不明朗的市場環境下將其股份變現的一個機會。

有關 貴集團財務表現及前景的詳情載於本函件上文「1.貴集團」一節。有關吾等對股份成交價及流動性的審閱詳情，載於本函件下文「5.1股份的歷史價格表現」及「5.2股份之交易流動性」章節。

就要約人及 貴公司而言

近年來，由於上述股份交易流動性相對較低及過往年度股份交易價格呈下降趨勢， 貴公司並無開展任何股權集資活動。在此情況下， 貴公司無法充分利用其目前上市平台作為其長期發展的資金來源。預期股份繼續上市未必能於不久將來為 貴公

司帶來任何具意義的裨益。預期建議可使要約人作出專注於長期增長及裨益的戰略決策，避免因 貴公司作為一家公眾上市公司而承受由此產生的市場期望、股價波動及合規要求的壓力。建議涉及撤銷 貴公司的上市地位，預期亦將減少與維持 貴公司的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。

4. 有關要約人的資料及其意向

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，自上市以來一直為 貴公司的控股股東之一。要約人的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有。於最後實際可行日期，要約人持有729,000,000股股份及 貴公司已發行股本的54.60%。緊隨計劃生效後， 貴公司及其附屬公司將繼續為要約人的附屬公司。於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為簡先生。簡先生為 貴公司董事會主席兼執行董事，並為 貴公司執行董事石美珍女士的配偶。

於實施建議後，要約人擬讓 貴集團繼續經營其目前業務。要約人無意對 貴集團的業務作出任何重大變動，包括固定資產的任何重大重新部署或對持續僱用 貴集團僱員作出任何重大變動，惟 貴集團日常業務過程中的變動除外。要約人將繼續監控 貴集團的表現並為 貴集團及其業務實施適當的策略。

5. 註銷價

註銷價每股計劃股份0.25港元較：

- (a) 股份於二零二五年九月十五日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股股份0.238港元溢價約5.04%；
- (b) 股份於二零二五年五月三十日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股股份0.155港元溢價約61.29%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.155港元溢價約61.71%；

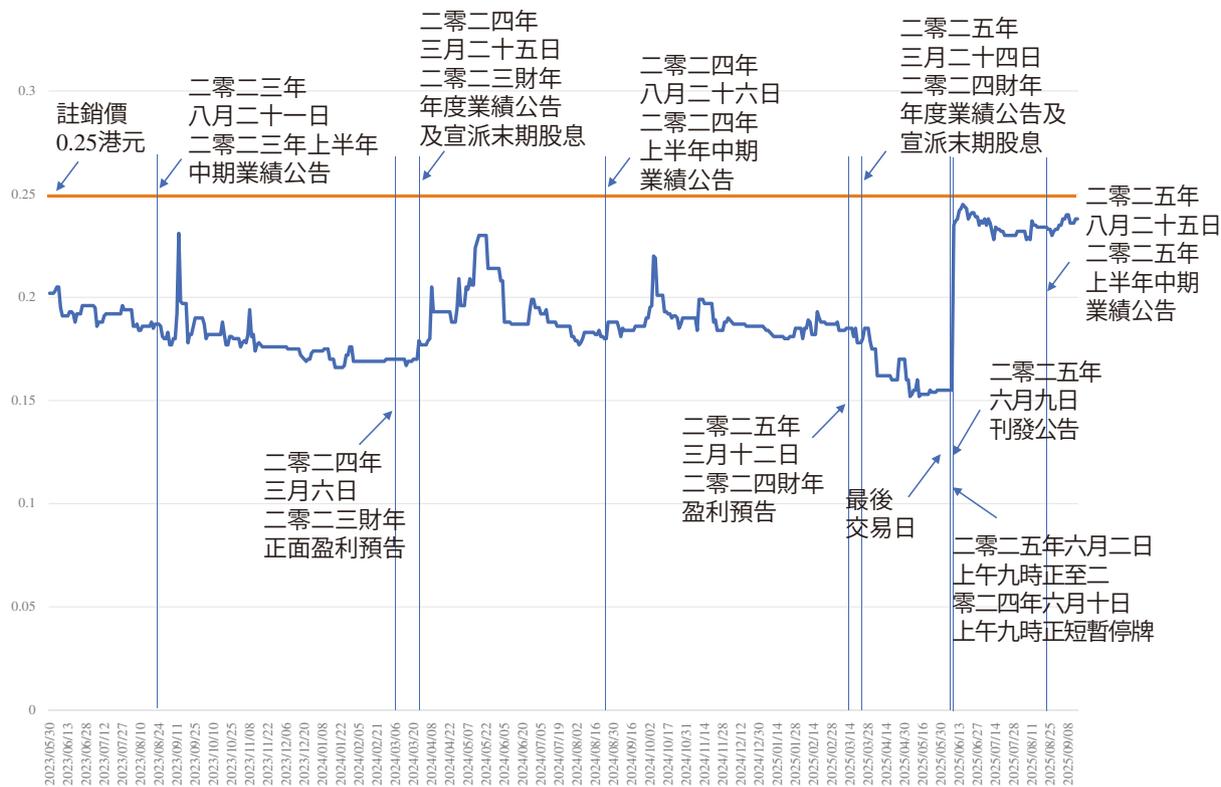
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.158港元溢價約58.29%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.168港元溢價約48.71%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.174港元溢價約44.04%；
- (g) 截至二零二四年十二月三十一日的經審核股東應佔每股股份綜合資產淨值0.464港元有大約46.08%之折讓。以上數字乃根據經審核股東應佔綜合資產淨值619,518,000港元計算；
- (h) 截至二零二五年六月三十日的未經審核股東應佔每股股份綜合資產淨值0.467港元有大約46.48%之折讓。以上數字乃根據未經審核股東應佔綜合資產淨值623,649,000港元計算；及
- (i) 經調整資產淨值(定義見本函件「1.3(ii)經調整資產淨值」一節)0.51港元有大約50.70%之折讓。

根據該公告，要約人表明將不會提高註銷價，亦無保留相關權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人不得提高註銷價。

5.1 股份的歷史價格表現

下圖載列自二零二三年五月三十日(即最後交易日前兩年的交易日)起至最後交易日止期間(「公告前期間」)及隨後直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「公告後期間」)(統稱為「回顧期間」)，聯交所所報的股份歷史收市價。吾等認為大約兩年之時間足以代表性地展示股份近期之價格變動，可反映(i)市場及投資者對 貴集團最新發展的

反應，包括其財務表現及狀況、展望及前景；及(ii)當前的市場信心。吾等認為，這使吾等能夠對股份之收市價及註銷價作出有意義之比較。



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於公告前期間，股份之最高及最低收市價分別為二零二三年九月十二日錄得的每股0.231港元及二零二五年五月十四日錄得的每股0.152港元。公告前期間股份之平均每日收市價約為每股0.184港元。註銷價為每股計劃股份0.25港元，較該等平均收市價溢價約35.97%。

於 貴公司就建議及計劃刊發該公告並於二零二五年六月十日上午九時正恢復股份買賣後，股份收市價上升至低於註銷價之水平。於公告後期間，股份之最高及最低收市價分別為二零二五年六月十七日錄得的每股0.245港元及二零二五年七月十一日和二零二五年八月六日與八日錄得的每股0.228港元。公告後期間股份之平均每日收市價約為每股0.235港元。於最後實際可行日期，股份收市價為每股0.238港元。註銷價為每股計劃股份0.25港元，較公告後期間之平均收市價及最後實際可行日期之收市價分別溢價約6.39%及5.04%。

回顧期間股份之平均每日收市價約為每股0.190港元。註銷價為每股計劃股份0.25港元，較該平均收市價溢價約31.73%。

經考慮(i)註銷價高於公告前期間股份之收市價，且較公告前期間股份之平均收市價溢價約35.97%；及(ii)註銷價高於公告後期間股份之收市價，且較公告後期間股份之平均收市價溢價約6.39%，吾等認為就股份之歷史交易價格而言，註銷價屬公平合理。

5.2 股份之交易流動性

下表列示回顧期間按月呈列之股份平均每日成交量及股份平均每日成交量各自佔已發行股份總數及無利害關係股東所持股份總數之百分比。

月份	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔已發行股份 總數百分比 ⁽¹⁾	平均每日 成交量 佔無利害關係 股東所持 已發行股份總 數百分比 ⁽²⁾
二零二三年			
五月(二零二三年五月三十日)	202,500	0.015%	0.067%
六月	56,571	0.004%	0.019%
七月	44,700	0.003%	0.015%
八月	70,696	0.005%	0.023%
九月	203,526	0.015%	0.068%
十月	160,665	0.012%	0.053%
十一月	126,136	0.009%	0.042%
十二月	59,842	0.004%	0.020%
二零二四年			
一月	27,955	0.002%	0.009%
二月	10,579	0.001%	0.004%
三月	61,950	0.005%	0.021%
四月	124,800	0.009%	0.042%
五月	38,286	0.003%	0.013%
六月	28,737	0.002%	0.010%
七月	38,864	0.003%	0.013%
八月	75,409	0.006%	0.025%
九月	72,000	0.005%	0.024%
十月	177,857	0.013%	0.059%
十一月	73,143	0.005%	0.025%
十二月	60,595	0.005%	0.021%

月份	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔已發行股份 總數百分比 ⁽¹⁾	平均每日 成交量 佔無利害關係 股東所持 已發行股份總 數百分比 ⁽²⁾
二零二五年			
一月	37,421	0.003%	0.013%
二月	85,350	0.006%	0.029%
三月	99,143	0.007%	0.034%
四月	21,000	0.002%	0.007%
五月	25,800	0.002%	0.009%
六月 ⁽³⁾	1,645,600	0.123%	0.559%
七月	434,500	0.033%	0.148%
八月	209,143	0.016%	0.071%
九月(直至最後實際可行日期)	178,091	0.013%	0.060%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 按平均每日成交量除以各相關月份末已發行股份總數計算。
- (2) 按平均每日成交量除以各相關月份末無利害關係股東所持已發行股份總數計算。
- (3) 股份自二零二五年六月二日上午九時正至二零二五年六月十日上午九時正暫停買賣。

誠如上表所示，公告前期間按月呈列之平均每日成交量佔(i)已發行股份總數；及(ii)無利害關係股東所持股份總數之百分比，分別介乎約0.001%至約0.015%及約0.004%至約0.068%。公告前期間股份之平均每日成交量約為74,921股股份，佔最後交易日已發行股份總數約0.006%及無利害關係股東所持股份總數約0.0254%。

吾等注意到，刊發該公告後股份成交量有所增加，而於公告後期間，股份之平均每日成交量約為588,319股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.044%及無利害關係股東所持股份總數約0.200%。由此可見，若無建議，股份之流動性普遍偏低。

倘無該建議，無利害關係股東將僅能在市場上出售其股份以變現彼等於 貴公司的投資。考慮到該公告前期間股份成交量淡薄，無利害關係股東在出售其股份時可能會遇到困難，而在市場上出售大量股份可能會對股份市價造成下行壓力。因此，建議為無利害關係股東提供一個以固定現金價格退出的機會，該價格亦較股份於回顧期間的收市價有溢價。

5.3 可比較分析

可比較分析涉及透過將某家公司與類似行業及類似規模的其他公司進行比較來確定該公司之相對價值。

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等對在香港聯交所上市並從事與 貴集團類似之業務、可作比較用途的公司（「可比公司」）的市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）進行分析，兩者均為評估公司價值的常用參數。

吾等已設定以下甄選標準以識別可比公司：

5.3.1 股份於聯交所主板上市及於最後實際可行日期並無暫停買賣的公司；

5.3.2 其最近財政年度50%以上收入來自銷售珠寶產品；

5.3.3 與 貴集團經營規模相當，具備最近財政年度收益介乎100,000,000港元至500,000,000港元之間（ 貴集團於二零二四財年的收益為約273,500,000港元）；
及

5.3.4 與 貴公司市值相當，少於500,000,000港元(於公告前期間 貴公司的平均市值為約246,330,000港元)。

根據上述標準，吾等已識別兩家可比公司，即域能控股有限公司及恒和珠寶集團有限公司。該名單基於上述甄選標準乃詳盡無遺。吾等知悉概不存在任何公司可與 貴公司具備同等業務模式、經營規模、交易前景、目標市場、產品組合以及資本架構，且除上述甄選標準，吾等並無對可比公司的業務及經營進行任何深入調查。儘管如此，吾等相信，所甄選的可比公司作為吾等可比較分析基準參考而言仍屬合適之選，其反映現時市場對該產業的情緒。

下表概述吾等的相關研究結果：

股份代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬 港元)	淨利潤／		資產 淨值 ⁽⁴⁾ (百萬 港元)	市盈率 ⁽⁵⁾ (倍)	市賬率 ⁽⁶⁾ (倍)
				收益 ⁽²⁾ (百萬 港元)	(虧損) ⁽³⁾ (百萬 港元)			
513	恒和珠寶 集團 有限 公司	設計、製造、推廣及買賣珠寶首飾及鑽石產品。此外，該集團亦持有投資組合，包括物業投資及發展、礦業以及其他投資。	109	360	(305)	1,952	不適用	0.06
442	域能控股 有限 公司	優質珠寶設計、製造及加工，並主要出口予香港和中國內地的珠寶批發商、零售商及高淨值客戶群。	164	185	(9)	74	不適用	2.22
						平均值	不適用	1.14
						最大值	不適用	2.22
						最小值	不適用	0.06

股份代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬 港元)	淨利潤／		資產 淨值 ⁽⁴⁾ (百萬 港元)	市盈率 ⁽⁵⁾ (倍)	市賬率 ⁽⁶⁾ (倍)
				收益 ⁽²⁾ (百萬 港元)	(虧損) ⁽³⁾ (百萬 港元)			
3326	貴公司 ⁽⁷⁾	(a)設計、製造及出售主要鑲嵌鑽石的高端優質珠寶以及珠寶的金屬精煉及提純加工(「珠寶業務」)；(b)就 貴集團位於中華人民共和國(「中國」)廣東省佛山一環南延線的綜合全面產業中心項目(作為綜合全面產業中心)(「保發珠寶產業中心」)進行投資及開發、銷售及租賃(「物業業務」)；及(c)藉收購廣東愷斯銷售光伏發電系統電力及儲能業務(「光伏發電業務」)。	318	273	9.86	676	33.85	0.49

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 市值根據於最後實際可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算。

2. 可比公司的收益乃摘錄自最後實際可行日期前各自最近期公佈的年度業績公告／報告。
3. 可比公司的股東應佔淨利潤／(虧損)摘錄自最後實際可行日期前各自最近期刊發的年度業績公告／報告。
4. 可比公司的股東應佔資產淨值摘錄自最後實際可行日期前各自最近期刊發的年度／中期業績公告／報告。
5. 可比公司的市盈率根據上文附註1所述各自的市值除以上文附註3所述彼等各自的淨利潤計算。
6. 可比公司的市賬率根據上文附註1所述各自的市值除以上文附註4所述彼等各自的資產淨值計算。
7. 貴公司的隱含市值乃根據註銷價及1,335,078,000股已發行股份計算得出。貴公司的隱含市盈率(「隱含市盈率」)乃根據該隱含市值除以於二零二四財年貴公司擁有人應佔貴集團純利計算得出。貴公司的隱含市賬率(「隱含市賬率」)則根據該隱含市值除以貴集團經調整資產淨值計算得。

如上表所示，從市賬率角度而言，吾等首先注意到其中一間可比公司，即恒和珠寶集團有限公司，其市賬率相對較低，為0.06倍，低於貴公司的隱含市賬率。然而，於比較該可比公司與貴公司時，吾等注意到雙方在規模、資產與負債的主要構成部分及盈利能力等方面存在重大差異，包括：(i)於二零二四年十二月三十一日，恒和珠寶集團有限公司的總資產為3,195,670,000港元，其主要資產包括投資物業1,990,400,000港元及採礦權479,530,000港元。截至二零二四年十二月三十一日，貴公司總資產為785,000,000港元，主要資產為持作待售物業299,150,000港元、存貨122,670,000港元及物業、廠房及設備119,170,000港元；(ii)截至二零二四年十二月三十一日，恒和珠寶集團有限公司錄得淨流動負債372,520,000港元，銀行貸款為879,730,000港元，而貴公司則錄得淨流動資產504,410,000港元，銀行貸款為31,900,000港元；及(iii)恒和珠寶集團有限公司於截至二零二四年六月三十日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止六個月錄得淨虧損，而貴公司則於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得純利。經考慮到該可比公司的上述特點，該可比公司與貴公司在基本面上(包括規模、資產與負債的主要構成部分及盈利能力)存在差異，因此其市賬率分析所提供的直接比較分析價值有限。

另一間可比公司域能控股有限公司，其市賬率相對較高，為2.22倍，高於 貴公司的隱含市賬率。然而，於比較該可比公司與 貴公司時，吾等同樣注意到於規模、資產與負債的主要構成部分、收入來源及相關盈利能力等方面存在重大差異，包括：(i)截至二零二四年十二月三十一日，域能控股有限公司的總資產為92,190,000港元，其主要資產為現金及銀行結餘，金額為36,390,000港元。截至二零二四年十二月三十一日， 貴公司的總資產為785,000,000港元，主要資產包括持作待售物業299,150,000港元、存貨122,670,000港元及物業、廠房及設備119,170,000港元；(ii)截至二零二五年三月三十一日止年度，域能控股有限公司來自珠寶產品銷售額及貴金屬與原材料銷售額分別約佔其收入的90%及10%，而域能控股有限公司就截至二零二五年三月三十一日止年度錄得的總收入中有超過99.9%來自中國內地的客戶。域能控股有限公司於二零二零財年至二零二四財年連續五年錄得淨虧損。另一方面，截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴公司的珠寶產品銷售額及物業銷售額分別約佔收入的81.70%及5.17%， 貴公司就截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得的總收入有約20%來自中國內地。 貴公司於二零二零財年至二零二四財年連續五年錄得純利；(iii)域能控股有限公司於二零二一年十一月完成控股權變更，而根據域能控股有限公司日期為二零二一年十月八日的公告，新控股股東並無珠寶行業背景。經考慮該可比公司的上述特點，該可比公司與 貴公司在基本面(如規模、資產與負債的主要構成部分、收入來源、相關盈利能力及控股權連續性)存在差異，因此其市賬率分析所提供的直接比較分析價值有限。

根據使用註銷價得出的隱含市值及 貴集團的經調整資產淨值計算所得的 貴公司估值，轉化為隱含市賬率約為0.49倍。該數值處於兩間可比公司的市賬率範圍約0.06倍至2.22倍之間，並低於可比公司市賬率平均值約1.14倍。然而，經考慮到可比公司的進一步具體特點，可比公司與 貴公司在基本面背景(如規模、資產與負債的主要構成部分、收入來源、相關盈利能力及控股權連續性)方面存在差異，因此上述市賬率分析所提供的直接比較分析價值不大。

從市盈率角度而言，吾等注意到 貴集團於二零二四財年錄得盈利，而兩家可比公司(即恒和珠寶集團有限公司及域能控股有限公司)均於二零二四財年錄得虧損，故市盈率不適用。

5.4 隱含市賬率相較於歷史市賬率的溢價／(折讓)

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已審閱回顧期內的歷史市賬率(載列於下表)。貴公司的歷史市賬率按各自市值計算，而市值則按股份收市價乘以已發行股份總數計算，再除以各自最近刊發的年度／中期業績公告／報告所載的貴公司股東應佔資產淨值。

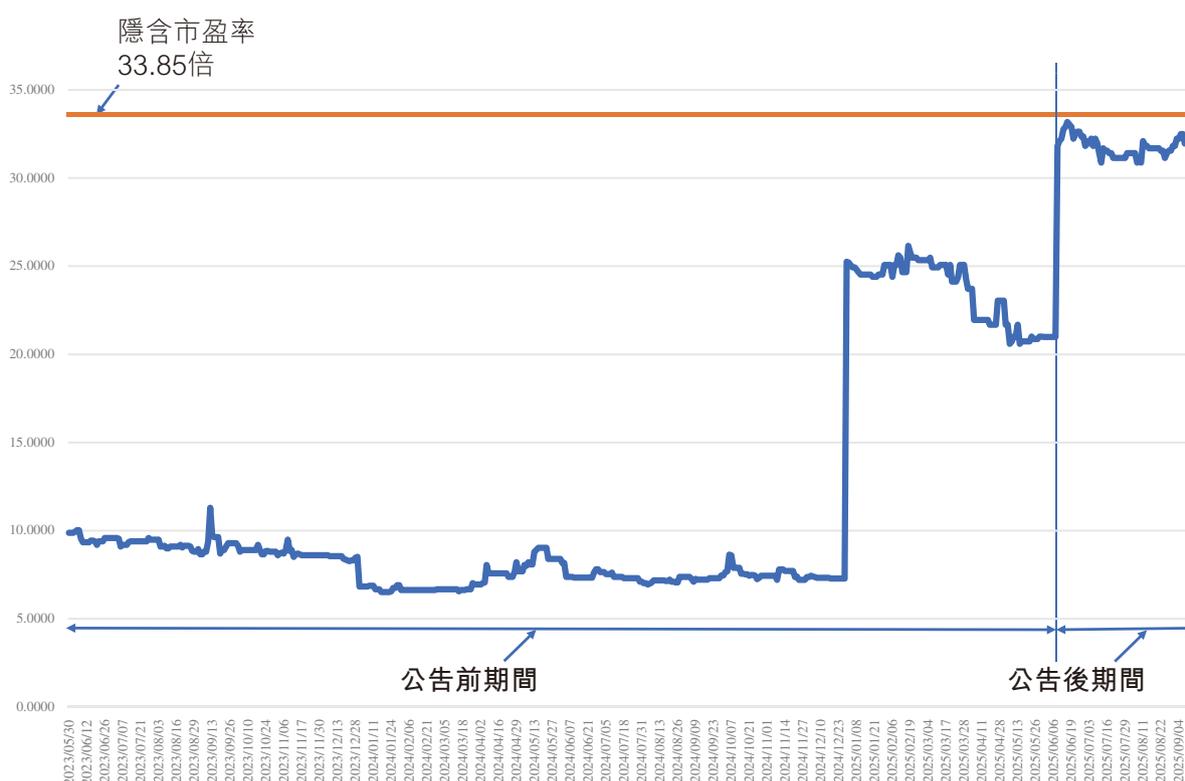


於公告前期間，最高及最低市賬率分別為於二零二三年九月十二日及二零二五年五月七日錄得的0.49倍及0.33倍。這表明，按公告前期間的平均市賬率約0.39倍計，市場對貴公司的估值一直低於其資產淨值。公告後期間，最高及最低市賬率分別為於二零二五年六月十七日及二零二五年七月十一日和二零二五年八月六日與八日錄得的0.53倍及0.49倍。這表明，按公告後期間的平均市賬率約0.50倍計，市場對貴公司的估值亦低於其資產淨值。在公告後期間的總計69個交易日中，有57個交易日(包括18個無成交量的交易日)的市賬率高於隱含市賬率，惟註銷價的隱含市賬率約為0.49倍，較公告後期間平均市賬率約0.50倍輕微折讓約2.14%。考慮到(i)市場對貴公司的估值一直低於其資產淨值，於公告前期間的平均市賬率約為0.39倍，及註銷價的隱含市賬率約為0.49倍高於公告前期間的歷史市賬率，較公告前期間平均市賬率溢價約27.12%；(ii)市場對貴

公司的估值亦一直低於其資產淨值，公告後期間平均市賬率約為0.50倍，儘管在公告後期間總計69個交易日中，有57個交易日(包括18個無成交量交易日)的市賬率高於隱含市賬率，註銷價的隱含市賬率約為0.49倍，較公告後期間平均市賬率輕微折讓約2.14%，吾等認為，從股份的歷史市賬率角度而言，註銷價屬公平合理。

5.5 隱含市盈率相較於歷史市盈率的溢價／(折讓)

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已審閱回顧期內的歷史市盈率(載列於下表)。貴公司的歷史市盈率按各自市值計算，而市值則按股份收市價乘以已發行股份總數計算，再除以各自最近刊發的年度業績公告／報告所載的貴公司年內溢利。



於公告前期間，最高及最低市盈率分別為於二零二五年二月十八日及二零二四年一月十七日至二十三日錄得的26.16倍及6.52倍。公告前期間的平均市盈率約為11.17倍。公告後期間，最高及最低市盈率分別為於二零二五年六月十七日及二零二五年七月

十一日和二零二五年八月六日與八日錄得的33.18倍及30.88倍。公告後期間的平均市盈率約為31.82倍。考慮到註銷價的隱含市盈率約為33.85倍高於回顧期內的歷史市盈率，且相較於公告前期間及公告後期間的平均市盈率分別溢價約203.04%及6.39%，吾等認為，從股份的歷史市盈率角度而言，註銷價屬公平合理。

6. 私有化先例

誠如計劃文件「說明備忘錄」一節所披露，註銷價乃經參考(其中包括)近年香港的其他私有化交易後釐定。從吾等的角度來看，在此個案中，鑒於在聯交所上市的公司來自不同行業，因此與 貴集團此刻面臨的情況相比，其市場基本因素及前景各異，該等公司過往的私有化交易對評估註銷價的公平性及合理性而言參考價值不大。此外，該等過往的私有化交易在不同的經濟、行業及金融市場週期內進行，且視乎當時前景而定，將會為彼等各自當時的股東帶來不同考量。此外，在業務規模、財務業績和狀況以及貿易前景方面也各不相同，因此市場可承受的風險溢價亦有差異。因此，吾等認為上文其他章節的分析更適合無利害關係股東對註銷價的公平性及合理性作出知情評估。

推薦意見

綜上所述，就建議及計劃，吾等已考慮以下因素及理由達致吾等的結論及推薦意見：

- (a) 貴集團的收入自二零二二財年至二零二四財年呈下降趨勢，而二零二四財年的盈利能力則大幅下滑。 貴集團於二零二四財年的溢利大幅減少至9,900,000港元，同比下降71.1%。 貴集團的利潤率由二零二三財年的9.8%降至二零二四財年的3.6%。 貴集團於二零二四財年溢利大幅下降，主要由於收入及毛利減少，以及於二零二四財年確認的持作待售物業撇減26,300,000港元所

致。貴集團截至二零二五年六月三十日止六個月的收益及溢利與二零二四年同期相比亦呈下降趨勢。貴集團溢利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約25,200,000港元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約8,000,000港元，減幅約為17,200,000港元或68.3%；

- (b) 儘管貴集團一直保持強勁的財務及流動性狀況，但考慮到倘本函件上文「1.5 前景」一節所述市場低迷狀況持續，貴集團可能不會產生經營利潤及現金流以應付其負債(尤其是應付稅項及銀行貸款等流動負債)，貴集團的流動銀行結餘及現金可能會大幅減少。在比較貴集團綜合每股資產淨值與註銷價(較綜合每股資產淨值有所折讓)時，必須充分考慮到上述不穩定情況；
- (c) 根據吾等的獨立行業研究，吾等注意到根據世界銀行集團於二零二五年六月十日發佈的報告二零二五年六月《全球經濟展望》，鑒於貿易壁壘大幅增加及全球政策環境不明朗的普遍影響，全球經濟增長預期將於二零二五年減弱至2.3%，而二零二四年則為2.8% (估計)。根據香港貿易發展局發佈的報告，吾等亦注意到，二零二四年，香港的貴重珠寶出口同比下跌8%至805億港元。從行業及(更具體而言)貴集團的角度來看，該情況可能導致長期艱難的經營環境。貴集團的珠寶業務因全球宏觀經濟環境疲軟及地緣政治緊張局勢加劇而受衝擊。由於二零二四年市場未見明顯復甦跡象，貴集團縮減中國業務規模；
- (d) 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各年度宣佈派發末期股息每股0.02港元。然而，貴集團於二零二四財年的純利大幅下跌，且派付每股股息削減50%至0.01港元。貴集團並無就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。在此充滿挑戰的經營環境下，且倘貴集團的收入及盈利能力下降趨勢持續，貴集團的股息政策(誠如本函件「1.5 貴公司過往股息分派」一節及貴公司二零二四年年報所載)可能會妨礙貴公司宣派股息；

- (e) 從無利害關係股東的角度來看，建議使無利害關係股東可按固定的註銷價獲得即時現金收益，而不受彼等持有的股份數量以及股份的低流通量(可能會妨礙彼等在市場上出售股份以賺取現金收益)影響，且不會對股份市價構成下行壓力；
- (f) 註銷價高於回顧期間的股份收市價及其較回顧期間內的股份平均收市價溢價約31.73；
- (g) 雖然註銷價較 貴集團的綜合資產淨值有所折讓，吾等注意到，註銷價的隱含市賬率高於回顧期間(除最後交易日後總計69個交易日中的57個交易日(包括18個無成交量交易日)外)的歷史市賬率，且較回顧期間內的平均市賬率溢價約22.83%；及
- (h) 註銷價的隱含市盈率高於回顧期間的歷史市盈率，且較回顧期間內的平均市盈率溢價約145.45%。

鑒於以上所述，並基於註銷價不會增加，且目前不存在任何優於建議條款的替代要約或建議，吾等認為，總體而言，建議及計劃為計劃股東提供即時有保證的機會，以固定註銷價退出其於 貴公司的投資，將其對 貴公司的投資變現及可能重新分配其投資至其認為在前景及潛在股息／利息派付方面更具吸引力的其他投資。

考慮到以上所述，吾等(i)認為建議及計劃就無利害關係股東而言屬公平合理；及(ii)建議獨立董事委員會向無利害關係股東提出在法院會議上投票贊成計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施建議有關的決議案的建議。

由於不同計劃股東會有不同的投資標準、目標或風險偏好及概況，吾等建議任何可能需要就計劃文件的任何方面或將採取的行動尋求意見的無利害關係股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
勝利資本有限公司
負責人員
陳志雄
謹啟

二零二五年九月十八日

陳志雄為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為勝利資本有限公司之負責人員，彼於機構融資諮詢方面擁有逾15年經驗。

本說明備忘錄構成根據二零二三年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定須作出的陳述。

協議安排 (根據公司法第86條)

引言

根據該公告，要約人與本公司聯合宣佈，於二零二五年五月三十日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，以通過計劃方式私有化本公司。

如果建議獲得批准並實施，則根據計劃：

- (a) 計劃股東持有的所有519,585,000股計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，每股註銷及剔除之計劃股份的代價為註銷價0.25港元，以現金支付；
- (b) 在計劃股份被註銷之同時，為了令本公司之股本保持，本公司將向要約人按面值發行入賬列為已繳股款之新股，股數等同被註銷及剔除之計劃股份之股數。本公司將因計劃股份註銷及剔除而於本公司賬冊中產生之儲備用於按面值繳足以發行予要約人的新股份；及
- (c) 待計劃生效後，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請自生效日期起撤回股份在聯交所的上市地位。

本說明備忘錄旨在說明建議的條款及影響，並向計劃股東提供與計劃相關的其他資料。

謹請計劃股東特別留意本計劃文件的以下部分：(a)本計劃文件第三部分的「董事會函件」；(b)本計劃文件第四部分的「獨立董事委員會函件」；(c)本計劃文件第五部分的「獨立財務顧問函件」；及(d)本計劃文件附錄四所載的計劃條款。

建議之條款

註銷價

註銷價0.25港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股0.238港元溢價約5.04%；
- (b) 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股0.155港元溢價約61.29%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.155港元溢價約61.29%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.154港元溢價約62.34%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.158港元溢價約58.23%；
- (f) 於二零二四年十二月三十一日的經審核綜合每股資產淨值(根據(i)於二零二四年十二月三十一日的本公司擁有人應佔經審核資產淨值約609,939,000港元及(ii)於最後實際可行日期已發行1,335,078,000股股份計算得出)約0.457港元折讓約45.30%；
- (g) 於二零二五年六月三十日的未經審核綜合每股資產淨值約0.46港元(根據(i)於二零二五年六月三十日的本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約613,165,000港元；及(ii)於最後實際可行日期已發行1,335,078,000股股份計算得出)折讓約45.57%；及
- (h) 股東應佔經調整每股股份資產淨值0.51港元折讓約50.70%。經調整資產淨值乃經計及截至二零二五年六月三十日對本集團應佔該物業權益進行估值所

產生之重估盈餘影響後計算得出。有關經調整資產淨值之詳情，請參閱本計劃文件附錄一—本集團的財務資料內之物業權益及經調整資產淨值章節。

最高及最低價格

截至最後交易日(包括該日)止六個月期間及直至最後實際可行日期，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二五年六月十七日的0.245港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為二零二五年五月七日及二零二五年五月十四日的0.152港元。

釐定註銷價的基準

註銷價乃經計及本公司之前景、過去一年股份於聯交所之歷史成交價及流通性後釐定。

本公司的主要業務是(a)珠寶業務；(b)物業業務；及(c)能源業務。珠寶業務因全球宏觀經濟環境疲軟及地緣政治緊張局勢加劇而受衝擊。由於二零二四年市場未見明顯復甦跡象，本集團已縮減中國業務規模。珠寶業務全球市場亦面臨挑戰，尤其是美國市場。中美地緣政治緊張局勢持續，加上美國政府實施的高額出口關稅，令珠寶業務的市場環境高度不明朗且充滿挑戰。就物業業務而言，本集團自二零一八年下半年起已開始向買家交付已落成單位，且本集團已確認可能出售物業所產生的大部分收入。鑒於中國物業市場氣氛低迷，本集團目前並無任何新的物業發展項目在手，亦無計劃開展或收購任何新項目。因此，預計物業業務不會帶來顯著收入，未來數年物業業務將主要依賴銷售本集團所持剩餘單位及停車位產生的收入以及物業管理業務所得收入。此外，能源業務的營運歷史較短，且規模相對本集團其他業務分部較小。由於中國市場競爭激烈，預計能源業務的增長步伐將受到限制。基於上述情況，期望本集團在盈利能力方面實現穩定增長並不現實。事實上，本集團於二零二四財年的純利大幅下跌，

且派付每股股息削減50%至0.01港元。要約人認為，將股份私有化並撤銷於聯交所的上市地位，可讓本公司專注制定及實施長期策略以應對該動盪時期。

建議為計劃股東提供一個機會，令彼等可以較股份現行的交易價格具吸引力的溢價變現其於本公司投資。誠如本計劃文件第三部分 — 董事會函件中「建議之條款」一節所載，註銷價較截至最後交易日(包括該日)止5個、10個及30個交易日的每股平均收市價約0.155港元、0.154港元及0.158港元分別溢價約61.29%、62.34%及58.23%。此外，註銷價較過去六個月的最低收市價每股股份0.152港元溢價約64.47%；及較過去六個月的最高收市價每股股份0.245港元溢價約2.04%。

股份的交易流動性一直偏低。股份於截至最後交易日(包括該日)過去約一個月、三個月及六個月期間的平均每日成交量分別為約每個交易日25,800股、49,950股及55,688股，分別僅佔於最後實際可行日期已發行股份1,335,078,000股的約0.0019%、0.0037%及0.0042%，並分別佔於最後實際可行日期無利害關係計劃股東所持299,250,218股股份的約0.0086%、0.0167%及0.0186%。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不會對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售，或在發生對股份價格造成不利影響的事件時出售大量股份。股份交易流動性低亦影響本公司自股票市場集資的能力，使本公司目前的上市平台不再是本公司業務及未來發展的有效集資平台。

註銷價將不會被提高，且要約人並未保留如此行事之權利。股東及本公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司派付股息

於二零二五年三月二十四日，董事會提議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股股份0.01港元。本公司於二零二五年六月二日舉行上一屆股東週年大會，會上通過決議案批准就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付股息。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息已於二零二五年七月七日派付。

於最後實際可行日期，本公司無意於生效日期或計劃未獲批准或建議因其他原因失效或被撤回的日期(視情況而定)前宣派及／或派付任何股息。

除本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股股份0.01港元外(該股息將不會從註銷價中扣除)，倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利於諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或其他資本回報(視情況而定)的全部或任何部分金額或價值下調註銷價，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對據此下調的註銷價的提述。

總代價及財務資源

於最後實際可行日期，已發行股份為1,335,078,000股，而已發行計劃股份為519,585,000股(佔已發行股份約38.92%)。本公司並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或由本公司發行附帶認購權或可轉換為股份的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

按註銷價每股計劃股份0.25港元及於最後實際可行日期已發行519,585,000股計劃股份計算，並假設本公司股權於計劃記錄日期前並無其他變動，計劃股份的總價值為129,896,250港元，即計劃所需的現金金額。

要約人根據及按照計劃就註銷價以現金向計劃股東支付的責任應由要約人履行。要約人擬以要約人的內部現金資源撥付註銷及剔除計劃股份所需的現金。

中泰融資已獲委任為要約人有關建議的財務顧問，並獲信納可向要約人提供充足財務資源，以便要約人根據建議條款履行其於建議項下應付現金代價的責任。

不可撤回承諾

於二零二五年六月三日，要約人從不可撤回承諾股東(包括Classic Amber、Richemont Asset Management及臻卓資產管理)各自接獲相關不可撤回承諾，據此不可撤回承諾股東已各自承諾(其中包括)(i)就Classic Amber而言，(a)於法院會議上投票贊成及(b)在股東特別大會上行使(或促使行使)其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及有關建議的任何事宜的所有決議案，(ii)就Richemont Asset Management及臻卓資產管理各自而言，(a)於法院會議上放棄投票及(b)於股東特別大會上行使(或促使行使)其所持有或擁有的不可撤回承諾股份所附的全部投票權，以贊成批准建議及與建議有關的任何事宜的所有決議案(如適用)。不可撤回承諾股東各自亦承諾，其不會於生效日期或之前(與計劃有關的情況除外)，出售、轉讓、押記、設立產權負擔、創設或授予任何購股權、權利、認股權證或留置權，或以其他方式處置全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益，或訂立任何掉期或其他安排，將全部或部分擁有權的法律、實益或經濟後果轉讓予他人，或就全部或任何不可撤回承諾股份或其中任何權益的表決授予任何委託書、訂立任何表決協議或類似安排，或准許就該等事宜發生任何上述行動。

臻卓資產管理的全部已發行股份由周女士最終及實益擁有，而周女士亦為Richemont Asset Management的唯一股東。臻卓資產管理為簡先生的投資顧問，因此，根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)，周女士、臻卓資產管理及Richemont Asset Management被視為要約人一致行動人士。根據相關法律及法規(包括收購守則)的規定，臻卓資產管理及Richemont Asset Management各自將於法院會議上就計劃放棄投票。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management及臻卓資產管理合共持有89,339,782股股份，佔已發行股份總數約6.69%，該等股份將成為計劃股份的一部分，並將於計劃生效時取消及註銷。

倘計劃根據其條款並無生效、失效或撤回，則不可撤回承諾(為具約束力的不可撤回承諾)將告終止，而上述不可撤回承諾股東在不可撤回承諾項下的責任將不再具有約束力。

有關不可撤回承諾股東的資料

於最後實際可行日期，有關不可撤回承諾股東的資料載列如下：

Classic Amber

Classic Amber為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，羅惠源先生為其最終及唯一實益股東。於最後實際可行日期，Classic Amber持有合共101,232,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約7.58%，Classic Amber持有的全部該等101,232,000股股份均受限於Classic Amber的不可撤回承諾。除Classic Amber的不可撤回承諾外，Classic Amber及羅惠源先生(作為一方)與要約人及簡先生(作為另一方)並無就本公司達成任何協議、安排或共識。Classic Amber及羅惠源先生(作為一方)與要約人及簡先生(作為另一方)並非一致行動人士，亦不屬於收購守則下任何推斷為一致行動的類別。

Richemont Asset Management

Richemont Asset Management為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股本由周女士擁有。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management持有合共87,426,997股股份的權益，佔本公司已發行股本約6.55%，Richemont Asset Management持有的全部該等87,426,997股股份均受限於Richemont Asset Management的不可撤回承諾。

臻卓資產管理

臻卓資產管理為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其全部已發行股份由周女士最終及實益擁有。於最後實際可行日期，臻卓資產管理持有合共1,912,785股股份的權益，佔本公司已發行股本約0.14%，臻卓資產管理持有的全部該等1,912,785股股份均受限於臻卓資產管理的不可撤回承諾。

建議及計劃的條件

待下列條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，建議及計劃方會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票方式)，而該等計劃股東佔有權親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票方式)，而該等無利害關係計劃股東持有親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不多於無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以至少75%的大多數票通過特別決議案，批准因註銷及剔除計劃股份而導致的任何本公司已發行股本削減並使其生效，及(ii)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以簡單大多數票通過普通決議案，批准向要約人發行數目相等於因計劃被註銷及剔除計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份；
- (d) 大法院批准計劃(不論有否修訂)及確認(如必要)本公司已發行股本有否因註銷及剔除計劃股份而作出任何削減，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令副本(如必要，獲大法院批准的會議記錄)以作登記；

- (e) 所有(i)(1)適用法律或(2)任何牌照、許可證或本公司合約責任所要求與建議有關的批准；及(ii)就本集團整體而言屬重大的批准均已獲得(或視情況而定，已完成)，且截至及於生效日期在未經修改情況下仍維持十足效力及有效；
- (f) 任何司法權區內的有關機關概無採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂或建議任何法例、法規、要求或命令，且並無任何尚待落實的法例、法規、要求或命令)，在各情況下，將致使建議或按其條款的實施無效、不可強制執行、非法或不可行(或會就建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (g) 截至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，且任何有關機關概無就建議施加適用法律中並無明確規定或屬附加明確規定的任何法律或監管規定，而該等規定對本集團整體而言屬重大；及
- (h) 自該公告日期起，本集團整體業務、財務或貿易狀況就建議或計劃而言概無重大不利變動。

上文第(a)至(d)及(e)(i)(1)段所載條件不可豁免。要約人保留權利全面或部分豁免第(e)至(h)段(第(e)(i)(1)段除外)的所有或任何條件。本公司並無權利豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)執行人員可能同意及大法院可能指示的較後日期)或之前達成或獲豁免(視適用情況而定)，否則計劃將不會生效及建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅於產生援引有關條件的權利的情況就建議或計劃而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或全部條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。

就條件(e)(i)(2)而言，除本公司於該公告日期與一間香港持牌銀行訂立之貸款融資協議所規定者外，本公司及／或要約人並不知悉任何有關批准。經與銀行商討後，有關貸款融資協議已於二零二五年八月十四日取消，而本公司及／或要約人截至最後實際可行日期並無知悉任何其他批准。

於最後實際可行日期，根據要約人及本公司所得資料，除第(a)至(d)段(包括首尾兩段)條件中所列批准及聯交所批准撤回股份於聯交所之上市地位外，要約人及本公司並不知悉上文第(e)段條件所載規定的任何其他批准，要約人及本公司亦不知悉有任何其他情況可能導致第(e)至(h)段(包括首尾兩段)的任何條件未獲達成。具體而言，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何司法權區的任何有關機關已採取或提起第(f)段條件所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢。

倘計劃獲批准，將對本公司及所有計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

警告：股東及／或潛在投資者務請注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可實施，因此建議未必會實施，而計劃亦未必會生效。因此，股東及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的已發行股本包括1,335,078,000股股份；
- (b) 要約人實益擁有、控制或支配729,000,000股股份，佔已發行股份約54.60%；
- (c) 要約人一致行動人士實益擁有、控制或支配306,827,782股股份，佔已發行股份約22.98%；

- (d) 要約人、簡先生及彼等各自的一致行動人士持有合共1,035,827,782股股份，佔已發行股份約77.59%；
- (e) 無利害關係計劃股東合法或實益擁有、控制或支配合共299,250,218股股份，佔已發行股份約22.41%；
- (f) 計劃股東合法或實益擁有、控制或支配合共519,585,000股股份，佔已發行股份約38.92%；
- (g) 中泰融資為要約人有關建議的財務顧問。因此，就本公司而言，中泰融資根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，中泰融資並無持有任何股份；
- (h) 並無其他由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或附有認購權或可轉換為股份的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (i) 要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或支配涉及股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (j) 要約人及任何要約人一致行動人士並無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；及
- (k) 要約人及任何要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

所有計劃股份將於計劃生效後予以註銷及剔除，代價為註銷價，以現金支付。

假設生效日期前本公司股權並無其他變動，下表載列於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的本公司股權架構。

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔股份總數 概約百分比	股份數目	佔股份總數 概約百分比
要約人(附註1及5)				
— 要約人	729,000,000	54.60	1,248,585,000	93.53
要約人一致行動人士				
— King Jewel(附註2及5)	57,339,000	4.29	57,339,000	4.29
— 簡先生(附註5)	29,154,000	2.18	29,154,000	2.18
— Classic Sapphire(附註3)	100,620,000	7.54	—	—
— Richemont Asset Management(附註4)	87,426,997	6.55	—	—
— 臻卓資產管理(附註4)	1,912,785	0.14	—	—
— Classic Emerald(附註6)	30,375,000	2.28	—	—
要約人及要約人一致行動人士小計	1,035,827,782	77.59	1,335,078,000	100.00
獨立非執行董事				
吳宏斌博士(附註7)	738,000	0.06	—	—
其他股東	197,280,218	14.78	—	—
Classic Amber(附註8)	101,232,000	7.58	—	—
無利害關係計劃股份總數(附註9)	299,250,218	22.41	—	—
股份總數	1,335,078,000	100.00	1,335,078,000	100.00
本公司公眾持股量(附註10)	387,852,000	29.05	—	—
計劃股份總數(附註11)	519,585,000	38.92	—	—

附註：

1. 要約人的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有，根據證券及期貨條例，簡先生被視為於要約人所持的股份中擁有權益。
2. King Jewel的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有，根據證券及期貨條例，簡先生被視為於King Jewel所持的股份中擁有權益。
3. Classic Sapphire的已發行股本由簡先生最終及實益擁有50%及由陳永森先生擁有50%。根據證券及期貨條例，簡先生被視為於Classic Sapphire所持的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，Classic Sapphire持有的100,620,000股股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
4. Richemont Asset Management及臻卓資產管理的全部已發行股份由周女士最終及實益擁有。臻卓資產管理為簡先生的投資顧問，因此，根據收購守則項下「一致行動」定義類別(5)，周女士、臻卓資產管理及Richemont Asset Management被視為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management及臻卓資產管理持有合共89,339,782股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
5. 要約人集團於最後實際可行日期所持股份將不會構成計劃股份的一部分並將不會於建議完成後註銷或剔除。
6. 鍾志強先生為Classic Emerald的唯一股東，而Classic Emerald為該等股份的持有人。根據證券及期貨條例，鍾志強先生被視為於該等股份中擁有權益。於最後實際可行日期，鍾志強先生為一名執行董事。根據收購守則項下「一致行動」定義類別(6)，鍾先生被推定為與簡先生一致行動。於最後實際可行日期，Classic Emerald持有30,375,000股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
7. 吳宏斌博士以其個人身份於該等股份中擁有權益。於最後實際可行日期，吳宏斌博士為一名獨立非執行董事。由於吳宏斌博士與要約人之間並無訂立任何協議、安排或諒解，吳宏斌博士不被視為與要約人一致行動及其所持股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
8. Classic Amber為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，羅惠源先生為其最終及唯一實益股東。於最後實際可行日期，Classic Amber及／或羅惠源先生並非要約人一致行動人士，而Classic Amber所持股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
9. 無利害關係計劃股份指吳宏斌博士、Classic Amber及其他股東持有的股份。
10. 本公司之公眾持股量不包括要約人、簡先生、King Jewel、Classic Sapphire、Classic Emerald及吳宏斌博士持有的股份。
11. 所有股份(要約人集團所持股份除外)將構成計劃股份的一部分。
12. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表中的百分比數字總和可能與所示相關小計或總計百分比數字不同。

有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為3326。本集團的主要業務是(a)設計、製造及出售高端優質珠寶；(b)就本集團位於廣東省佛山市的保發珠寶產業中心進行投資及開發以及銷售物業；及(c)銷售光伏發電系統電力及提供儲能服務。

以下為本集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核財務業績及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審財務業績的概要，乃摘錄自己刊發的本集團相關年度財務報表。

	截至 二零二五年 六月 三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	146,197	273,492	348,711
除所得稅前(虧損)/溢利	5,973	(1,655)	43,259
年/期內溢利	8,015	9,859	34,158

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值分別約為642,667,000港元及609,939,000港元。於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約為613,165,000港元。

有關本集團財務資料的進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄一。

有關要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，自上市以來一直為本公司的控股股東之一。要約人的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有。

於最後實際可行日期，要約人持有729,000,000股股份及本公司已發行股本的54.60%。緊隨計劃生效後，本公司及其附屬公司將繼續為要約人的附屬公司。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為簡先生。簡先生為本公司董事會主席兼執行董事，並為本公司執行董事石美珍女士的配偶。

有關CLASSIC SAPPHIRE及CLASSIC EMERALD的資料

於最後實際可行日期，有關Classic Sapphire及Classic Emerald (均為要約人及簡先生之一致行動人士)的資料載列如下：

Classic Sapphire

Classic Sapphire為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份由簡先生擁有50%及陳永森先生擁有50%。於最後實際可行日期，Classic Sapphire持有100,620,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約7.54%。

Classic Emerald

Classic Emerald為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股份由鍾志強先生擁有100%。於最後實際可行日期，Classic Emerald持有30,375,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約2.28%。

建議的理由及裨益

就計劃股東而言

要約人認為計劃乃為計劃股東釋放重大價值的獨有機會。建議乃為計劃股東於充滿挑戰及不明朗的市場環境下將其股份變現的一個機會。

本集團的主要業務是(a)珠寶業務；(b)物業業務；及(c)能源業務。珠寶業務因全球宏觀經濟環境疲軟及地緣政治緊張局勢加劇而受衝擊。由於二零二四年市場未見明顯復甦跡象，本集團已縮減中國業務規模。珠寶業務全球市場亦面臨挑戰，尤其是美國

市場。中美地緣政治緊張局勢持續，加上美國政府實施的高額出口關稅，令珠寶業務的市場環境高度不明朗且充滿挑戰。就物業業務而言，本集團自二零一八年下半年起已開始向買家交付已落成單位，且本集團已確認可能出售物業所產生的大部分收入。鑒於中國物業市場氣氛低迷，本集團目前並無任何新的物業發展項目在手，亦無計劃開展或收購任何新項目。因此，預計物業業務不會帶來顯著收入增長，未來數年物業業務將主要依賴銷售本集團所持剩餘單位及停車位產生的收入以及物業管理業務所得收入。此外，能源業務的營運歷史較短，且規模相對本集團其他業務分部較小。由於中國市場競爭激烈，預計能源業務的增長步伐將受到限制。基於上述情況，期望本集團在盈利能力方面實現穩定增長並不現實。事實上，本集團於二零二四財年的純利大幅下跌，且派付每股股息削減50%至0.01港元。要約人認為，將股份私有化並撤銷於聯交所的上市地位，可讓本公司專注制定及實施長期策略以應對該動盪時期。

建議為計劃股東提供一個機會，令彼等可以較股份現行的交易價格具吸引力的溢價變現其於本公司投資。誠如本計劃文件第三部分 — 董事會函件「建議之條款」一節所載，註銷價較截至最後交易日（包括該日）止5個、10個及30個交易日的每股平均收市價約0.155港元、0.154港元及0.158港元分別溢價約61.29%、62.34%及58.23%。此外，註銷價較過去六個月的最低收市價每股股份0.152港元溢價約64.47%；及較過去六個月的最高收市價每股股份0.245港元溢價約2.04%。

股份的交易流動性一直偏低。股份於截至最後交易日（包括該日）過去約一個月、三個月及六個月期間的平均每日成交量分別為約每個交易日25,800股、49,950股及55,688股，分別僅佔於最後實際可行日期已發行股份1,335,078,000股的約0.0019%、0.0037%及0.0042%，並分別佔於最後實際可行日期無利害關係計劃股東所持299,250,218股股份的約0.0086%、0.0167%及0.0186%。股份的交易流動性偏低，可能令計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下於市場上進行重大出售，或在發生對股份價格造成不

利影響的事件時出售大量股份。股份交易流動性低亦影響本公司自股票市場集資的能力，使本公司目前的上市平台不再是本公司業務及未來發展的有效集資平台。

就要約人及本公司而言

近年來，由於上述股份交易流動性相對較低及過往年度股份交易價格呈下降趨勢，本公司並無開展任何股權集資活動。在此情況下，本公司無法充分利用其目前上市平台作為其長期發展的資金來源。預期股份繼續上市未必能於不久將來為本公司帶來任何具意義的裨益。

預期建議可使要約人作出專注於長期增長及裨益的戰略決策，免因本公司作為一家公眾上市公司而承受由此產生的市場期望、股價波動及合規要求的壓力。建議涉及撤銷本公司的上市地位，預期亦將減少與維持本公司的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。建議亦可增強本集團的靈活性，以實現長期商業發展，使本公司免受股價波動以及本公司作為公眾上市公司可能產生的額外成本及開支的壓力。

要約人對本集團的意向

於實施建議後，要約人擬讓本集團繼續經營其目前業務。要約人無意對本集團的業務作出任何重大變動，包括固定資產的任何重大重新部署或對持續僱用本集團僱員作出任何重大變動，惟本集團日常業務過程中的變動除外。要約人將繼續監控本集團的表現並為本集團及其業務實施適當的策略。要約人亦希望本公司於計劃生效後撤銷股份在聯交所的上市地位。

要約人之財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已委任中泰融資為其有關建議及計劃之財務顧問。

董事會已根據收購守則規則2.1成立獨立董事委員會，該委員會由吳宏斌博士、吳先僑女士及黃煒強先生(即全體獨立非執行董事)組成，以就建議及計劃的條款是否屬公平合理以及於法院會議及股東特別大會上投票向無利害關係計劃股東作出推薦建議。

勝利資本已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃的條款向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任勝利資本。

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件全文分別載於本計劃文件第四部分及第五部分。

撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷及剔除(同時向要約人發行相等數目並入賬列作繳足的新股份)，計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

倘計劃未獲批准或建議失效

倘計劃未獲批准或並無生效，或建議因其他原因失效或被撤回，要約人及本公司將作出公告，及：

- (a) 本公司不會註銷計劃股份，本公司的股權架構亦不會因建議而有變，且本公司將繼續維持上市規則所規定足夠的公眾持股量；
- (b) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷；及
- (c) 根據收購守則規則31.1，提出後續要約受到限制，即要約人及於建議過程中與要約人一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)

均不得於計劃未獲批准或因其他原因失效或被撤回之日起12個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意除外。

計劃成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦建議，且計劃不獲批准，則本公司就此產生的全部開支應由要約人承擔。

鑒於獨立董事委員會已推薦建議及獨立財務顧問認為建議公平合理，因此不適用收購守則規則2.3。本公司及要約人已同意各自承擔與建議及計劃有關的成本、費用及開支。

海外計劃股東

向非香港居民的計劃股東提出及實施建議可能受相關司法權區的適用法律及法規影響。任何非香港居民的計劃股東應自行了解並遵守其司法權區的任何適用法律及監管規定。於最後實際可行日期，概無計劃股東在本公司股東名冊所示的地址位於香港以外。

有意就建議採取任何行動的任何海外計劃股東有責任自行確認其已就此全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意、履行有關司法權區內的必要手續以及支付應付的任何發行、轉讓或其他應收有關股東稅項。

計劃股東批准建議將被視為構成有關人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括要約人的財務顧問中泰融資)聲明及保證已遵守該等法律及監管規定。倘閣下對自身的情況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

美國投資者須知

建議為透過開曼群島法律所規定的協議安排方式註銷一家開曼群島獲豁免公司的證券，並須遵守香港的披露規定，而有關規定有別於美國。

透過協議安排進行的交易不受一九三四年美國證券交易法(經修訂)項下要約收購或投票委託書徵集規則所規限。因此，建議須遵守開曼群島及香港適用於協議安排的披露規定及慣例，其有別於美國聯邦證券法適用的披露及程序規定。

計劃股份之美國持有人如根據建議收取現金作為根據計劃註銷及剔除其計劃股份之代價，就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用之美國州及地方以及外國和其他稅務法律，可能構成應課稅交易。計劃股份之各持有人務必就建議對其適用之稅務影響，立即諮詢其獨立專業顧問之意見。

要約人及本公司位於美國以外國家，其高級職員及董事部份或全部可能為美國境外國家之居民，因此，計劃股份之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法而有之權利及申索。計劃股份之美國持有人未必能在非美國之法院就違反美國證券法之行為而起訴非美國公司或其高級職員或董事，亦可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

稅務意見

由於計劃不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例於計劃生效後毋須就註銷計劃股份繳納印花稅。

計劃股東如對建議及計劃的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、中泰融資或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與建議的任何其他人士概不就任何其他人士因批准或實施建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任(惟與彼等自身有關者除外，如適用)。

登記及付款

暫停辦理登記手續

假設計劃記錄日期為二零二五年十月二十八日(星期二)，為釐定計劃股東於計劃項下的權利，本公司擬於二零二五年十月二十四日(星期五)(或可能以公告方式通知股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有計劃項下的權利，計劃股東應確保於二零二五年十月二十三日(星期四)下午四時正前向香港股份過戶登記分處遞交過戶文件，以便以其本身名義登記股份。香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的註冊辦事處位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

向計劃股東支付註銷價

待計劃生效後，有關註銷價的支票將盡快且無論如何於生效日期後七(7)個營業日內，向於計劃記錄日期名列股東名冊的計劃股東發出。以計劃於二零二五年十月二十八日(星期二)(開曼群島時間)生效為基準，預期用以支付計劃項下應付註銷價的支票將於二零二五年十一月七日(星期五)或之前寄發。

計劃股東有權收取支付註銷價的支票將放入預付郵資的信封內，以普通郵遞方式按於計劃記錄日期在股東名冊上所示地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列股東名冊首位的聯名持有人於股東名冊上所示的地址。就透過香港中央結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有計劃股份的實益擁有人而言，以登記擁有人為收款人開具的支票將放入預付郵資的信封內，以普通郵遞方式寄予登記擁有人。就計劃股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記的實益擁有人而言，註銷價將以支票方式支付予香港中央結算(代理人)有限公司，而有關款項將根據不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、中泰融資、獨立財務顧問、香港股份過戶登記分處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士概不就寄發過程中出現的任何遺失或延誤負責。

於該等支票寄出後六(6)個曆月當日或之後，要約人有權註銷或撤銷任何尚未兌現或未兌現退回的該等支票的付款，並須將支票所代表的所有款項以要約人的名義，存入要約人選定的香港持牌銀行所設立的存款賬戶。

要約人須以信託形式持有該等款項，直至生效日期起計六(6)年屆滿為止，並須於該日期前，從中向要約人信納各自有權收款的人士支付款項(不包括就此賺取的利息)，前提為以彼等為收款人的支票尚未兌現。自生效日期起計六(6)年屆滿時，要約人將獲解除支付計劃項下任何款項的任何進一步責任，而要約人可全權支配存款賬戶當時的進賬款項的結餘(如有)(包括應計利息)，惟須扣除法律規定的任何扣減額及已產生開支。

待計劃生效後，所有代表計劃股份的現有股票將自生效日期(預期為二零二五年十月二十八日(星期二)(開曼群島時間))起不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

計劃股東根據計劃有權收取之註銷價，將按照計劃之條款全數結算支付，而不會考慮要約人可能享有或聲稱享有針對任何該等計劃股東之留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

應採取的行動

敬請閣下垂注本計劃文件第i至vi頁「應採取的行動」一節。

計劃安排及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別的股東之間提出安排，大法院可應公司或公司任何股東的申請，命令以大法院指示的方式召開公司股東或任何類別的股東會議(視情況而定)。

公司法第86條明確規定，倘親身或委任代表出席上述由大法院指示舉行的會議並投票的代表75%價值的股東或類別股東(視情況而定)同意作出的任何安排，則該安排(如獲大法院批准)，將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述公司法的任何規定外(除非經執行人員同意毋須遵守或嚴格遵守公司法)，收購守則規則2.10亦規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃獲持有親身或透過委派代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%的計劃股東批准；及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數，不超過所有無利害關係計劃股東持有的所有計劃股份所附票數的10%。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東合共持有299,250,218股計劃股份。按此基準，於最後實際可行日期，上文(b)段所指的全體無利害關係計劃股東持有的計劃股份所附票數的10%因而代表約29,925,020股計劃股份。

法院會議及股東特別大會

法院會議將於二零二五年十月十三日(星期一)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行，以供考慮及酌情批准(不論有否修訂)計劃。

根據公司法第86條，倘佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票且所持計劃股份價值不少於75%的計劃股東投票贊成計劃，則有關決議案將獲通過。然而，根據收購守則，只有在(a)計劃獲親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利

害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%的票數批准(以投票方式)；及(b)於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票方式)不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數10%的情況下，計劃方會被視為已獲批准。

所有於會議記錄日期名列股東名冊的計劃股東均有權親身或委派代表出席法院會議，並在會上投票，惟於釐定上文「建議及計劃的條件」一段的條件(b)是否已達成時，只會考慮無利害關係計劃股東的票數。

於最後實際可行日期，要約人集團合共持有815,493,000股股份，佔已發行股份總數約61.08%。該等股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於計劃生效後註銷及剔除。

要約人及要約人一致行動人士各自將促使其實益擁有權益的任何股份將不會由代表出席法院會議或於會上投票。要約人將向大法院承諾，其將受計劃約束，並將執行及作出就計劃而言其可能必須或適宜執行及作出的一切事項。

此外，要約人、King Jewel及簡先生：

- (a) 確認彼等所持股份不會構成計劃項下計劃股份之一部分，並不會於計劃生效時被註銷及剔除；
- (b) 承諾即使該計劃將其涵蓋在內，彼等將不會就其所持股份接納該計劃；
- (c) 承諾彼等不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置彼等所持任何股份，或直接或間接買賣或收購本公司任何股份、證券或其他權益；及
- (d) 承諾除非計劃或建議損害彼等之法定權利及權益，否則彼等不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能：(i)限制或阻礙計劃或建議的進行；或(ii)損害計劃或建議的成功結果。

Classic Sapphire、Classic Emerald、周女士、臻卓資產管理、Richemont Asset Management及中泰融資：

- (a) 承諾彼等將不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置其持有的任何股份，或直接或間接買賣或收購本公司任何股份、證券或其他權益；及
- (b) 承諾除非計劃或建議損害彼等之法定權利及權益，否則彼等不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能：(i)限制或阻礙計劃或建議的進行；或(ii)損害計劃或建議的成功結果。

法院會議或其續會結束後將盡快舉行股東特別大會。於會議記錄日期名列股東名冊的全體股東將有權就以下事項投票：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實削減；及(ii)將本公司已發行股本維持於註銷及剔除計劃股份前的金額的普通決議案，維持方式為向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

要約人及要約人一致行動人士已表示，倘計劃於法院會議上獲批，要約人及要約人一致行動人士將投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案。

根據上市規則及收購守則的規定，於法院會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

要約人及本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。該公告將載有收購守則規則19.1規定的資料。有關公告將載列投票贊成及投票反對計劃的票數以及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數等資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

推薦建議

敬請閣下垂注(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件，其中載列獨立財務顧問於達致其致獨立董事委員會的意見時所考慮的因素及理由。

進一步資料

進一步資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明備忘錄的一部分。

閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料以於法院會議及／或股東特別大會上就閣下的股份進行投票。要約人、本公司、中泰融資、獨立財務顧問、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

一般事項

鑒於建議將以計劃方式實施，強制收購並不適用，而要約人亦無權就建議及計劃進行強制收購。

本計劃文件及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

財務概要

以下載列本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年之經審核綜合財務資料及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料摘要。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之數字乃摘錄自本公司相關年度之年報及全年業績公佈，截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二五年六月三十日止六個月之數字摘錄自本公司相關年度之中期報告及未經審核中期業績公佈。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及大華馬施雲會計師事務所有限公司就本公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年之經審核綜合財務報表所出具的獨立核數師報告並無載有任何非無保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定因素。除下文所披露者外，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，概無對本公司綜合財務業績而言屬重大之其他收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (千港元) (經重列) (經審核)	二零二三年 (千港元) (經審核)	二零二四年 (千港元) (經審核)	二零二四年 (千港元) (未經審核)	二零二五年 (千港元) (未經審核)
收益	374,049	348,711	273,492	154,735	146,197
已售貨品成本	(259,380)	(246,507)	(190,948)	(112,232)	(104,300)
毛利	114,669	102,204	82,544	42,503	41,897
其他收入	3,471	5,272	6,463	2,965	2,978
其他收益及虧損淨額	2,885	(2,909)	(3,221)	2,784	(10,724)
預期信貸虧損模型下的減值虧損／減值					
虧損撥回淨額	(20,661)	(1,042)	(845)	11	344
撇銷持作出售物業	—	—	(26,293)	—	(2,667)
銷售及分銷成本	(10,773)	(13,590)	(12,639)	(7,120)	(5,823)
一般及行政開支	(49,260)	(45,580)	(45,880)	(22,745)	(19,248)
財務費用	(1,003)	(1,061)	(1,843)	(830)	(805)
分佔一間合營企業業績	—	(35)	59	6	21
分佔一間聯營公司業績	(884)	—	—	—	—
除所得稅前溢利	38,444	43,259	(1,655)	17,574	5,973
所得稅抵免／(開支)	(11,029)	(9,101)	11,514	7,667	2,042
期內溢利	27,415	34,158	9,859	25,241	8,015
期內其他全面開支將不會重新分類至損益的項目：					
按公平值計入其他全面收益之股權工具					
— 公平值變動	—	(347)	(260)	(92)	(159)
其後可能重新分類至損益的項目：					
換算海外業務時產生的匯兌差額	(38,208)	(9,676)	(13,804)	(10,151)	9,845
期內其他全面收益／(開支)	(38,208)	(10,023)	(14,064)	(10,243)	9,686

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (千港元) (經重列) (經審核)	二零二三年 (千港元) (經審核)	二零二四年 (千港元) (經審核)	二零二四年 (千港元) (未經審核)	二零二五年 (千港元) (未經審核)
期內全面收益／(開支)總額	(10,793)	24,135	(4,205)	14,998	17,701
下列人士應佔本期間溢利／(虧損)：					
— 本公司擁有人	29,400	34,364	9,671	25,429	7,400
— 非控股權益	(1,985)	(206)	188	(188)	615
下列人士應佔年內收益／(開支)總額：					
— 本公司擁有人	(8,795)	24,529	(4,117)	15,345	16,796
— 非控股權益	(1,998)	(394)	(88)	(347)	905
(已付)股息	26,820	26,820	13,351	—	—
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股股息	2 ^(附註1)	2 ^(附註2)	1 ^(附註3)	—	—
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
— 基本	2.18	2.56	0.72	1.90	0.55
— 攤薄	2.18	2.56	0.72	1.90	0.55

附註：

- 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的每股股息2.00港仙為董事會於二零二三年三月二十七日宣派的末期股息。
- 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的每股股息2.00港仙為董事會於二零二四年三月二十五日宣派的末期股息。
- 截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的每股股息1.00港仙為董事會於二零二五年三月二十四日宣派的末期股息。

除上文所披露者外，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年之綜合財務報表，以及截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表概無重大收入或開支項目。

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表，及大華馬施雲會計師事務所有限公司已審核本集團截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務報表。德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表及大華馬施雲會計師事務所有限公司就本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合財務報表並無提出任何保留意見或非無保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定因素。

本公司綜合財務報表

本公司須在本計劃文件中載列或引述最近期刊發經審核賬目所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同對理解上述財務資料有重大關係的重大會計政策及相關已刊發財務報表附註。

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)載於本公司於二零二三年四月二十八日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)第96至247頁。二零二二年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042800026_c.pdf

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)載於本公司於二零二四年四月二十五日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)第129至315頁。二零二三年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二三年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042500755_c.pdf

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)載於本公司於二零二五年四月二十四日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)第142至325頁。二零二四年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042400731_c.pdf

本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「二零二四年中期財務報表」)載於本公司於二零二四年九月二十三日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二四年中期報告」)第38至100頁。二零二四年中期報告已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年中期報告之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0923/2024092300463_c.pdf

本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「二零二五年中期財務報表」)載於本公司於二零二五年八月二十五日刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零二五年中期業績公佈」)第1至22頁。二零二五年中期業績公佈已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二五年中期業績公佈之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0825/2025082501625_c.pdf

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表、二零二四年財務報表、二零二四年中期財務報表及二零二五年中期財務報表(但並非其分別所屬之二零二二年年報、二零二三年年報、二零二四年年報、二零二四年中期報告及二零二五年中期業績公佈之任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

並無數字因過去三個財政年度及兩個中期期間的會計政策變動而於頗大程度上不可比較。

債務聲明

於二零二五年六月三十日(即計劃文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還債務合共約為41,224,000港元,包括(i)以本集團的若干資產(包括持作出售物業以及物業、廠房及設備)之固定押記作抵押之銀行貸款約32,897,000港元(附註1);及(ii)無抵押租賃負債約8,327,000港元(附註2)。

於二零二五年六月三十日,本集團提供約人民幣2,517,000元(相當於約2,760,000港元)的擔保,以方便本集團所發展物業之買家申請銀行按揭貸款。銀行將於物業交付予買家,且相關按揭物業登記手續完成後解除該等擔保。

於二零二五年六月三十日,本集團亦就其於該日的銀行貸款向一間銀行提供人民幣45,000,000元(相當於約49,345,000港元)的擔保。銀行將於貸款獲全數償還後解除該等擔保。

除上述或本報告另有披露者外,於二零二五年六月三十日營業時間結束時,除集團內公司間負債及日常業務過程中的正常貿易應付款項及其他應付款項、應計款項及合約負債外,本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或重大或然負債。

本公司董事並不知悉自二零二五年六月三十日以來,本集團的負債狀況及或然負債有任何重大不利變動。

附註:

1. 於二零二五年六月三十日,該等銀行貸款以本集團總賬面值約40,558,000港元的持作出售物業;及(ii)總賬面值約4,539,000港元的物業、廠房及設備作抵押。
2. 本集團就租用位於香港之辦公室物業及位於中華人民共和國之若干天台訂立數份租賃協議,並確認該等租賃之使用權資產及租賃負債。於二零二五年六月三十日,該等租賃負債約為8,327,000港元。

物業權益及經調整資產淨值

獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司已對本集團於二零二五年六月三十日所持物業權益進行估值。估值報告載於本計劃文件附錄二。本集團於二零二五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)為623,649,000港元，即每股股份約0.47港元(基於二零二五年六月三十日已發行1,335,078,000股股份計算)。經計及重估盈餘淨額71,237,474港元的估值報告，減去本集團應佔重估盈餘的估計遞延稅項淨額約17,809,369港元，本公司的經調整資產淨值為677,077,106港元，即每股股份約0.51港元(基於二零二五年六月三十日已發行1,335,078,000股股份計算)。經調整資產淨值、重估盈餘淨額及估計遞延稅項淨額之詳情載列如下：

	百萬港元
截至二零二五年六月三十日本集團之綜合資產淨值(未經審核)	623.65
截至二零二五年六月三十日該物業之公平值 ^{附註1}	426.56
截至二零二五年六月三十日該物業之賬面值 ^{附註2}	355.32
— 截至二零二五年六月三十日持作出售物業之賬面值	300.99
— 截至二零二五年六月三十日業主自用物業之賬面值	54.33
截至二零二五年六月三十日重估盈餘淨額 ^{附註3}	71.24
截至二零二五年六月三十日估計遞延稅項淨額 ^{附註4}	(17.81)
截至二零二五年六月三十日本集團之經調整資產淨值 ^{附註5}	677.08

附註：

- 指根據亞太資產評估及顧問有限公司日期為二零二五年九月十八日的估值報告，截至二零二五年六月三十日本集團應佔該物業權益的公平值人民幣389,000,000元，按截至二零二五年六月三十日網站(<http://www.pbc.gov.cn/rmyh/index.html/>)所示作說明用途之匯率1港元兌人民幣0.91195元折算為426,558,474港元。詳情請參閱本計劃文件第五部分 — 獨立財務顧問函件及附錄二 — 物業估值報告。
- 指截至二零二五年六月三十日本集團應佔該物業之賬面值，其等同於截至二零二五年六月三十日持作出售物業之賬面值與截至二零二五年六月三十日業主自用物業之賬面值之總和。
- 指獨立估值師所評估截至二零二五年六月三十日本集團應佔該物業權益之公平值超出截至二零二五年六月三十日本集團應佔該物業賬面值之差額淨額所產生之重估盈餘淨額。

- 4 指物業權益市值與計算應課稅溢利時所採用之相應稅基之暫時性差額所產生之估計遞延稅項淨額。估計遞延稅項淨額乃根據適用於中國物業之企業所得稅率計算得出。詳情請參閱本計劃文件第五部分—獨立財務顧問函件。
- 5 指截至二零二五年六月三十日本集團之經調整資產淨值，其等同於截至二零二五年六月三十日本集團之未經審核綜合資產淨值，加上截至二零二五年六月三十日的重估盈餘淨額，並減去截至二零二五年六月三十日的估計遞延稅項淨額。

重大變動聲明

於最後實際可行日期，董事確認，除於二零二五年中期業績公佈所披露之下列資料外，自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊載經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動：

- (1) 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利減少至約7,400,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月約為25,400,000港元），主要由於以下因素之淨影響所致，其中包括：a)截至二零二五年六月三十日止六個月黃金期貨合約之已變現虧損及未變現虧損；b)就位於保發珠寶產業中心之待售物業確認減值虧損；c)部分被截至二零二五年六月三十日止六個月因嚴格管控支出導致銷售及分銷成本與一般及行政開支減少所抵銷；及d)截至二零二四年六月三十日止六個月中國稅項超額撥備之撥回，而截至二零二五年六月三十日止六個月則無此項撥回。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室
電話：(852) 2357 0085
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省佛山市順德區倫教街道羊額村委會翡翠路1號保發珠寶產業中心的多棟建築物(「該物業」)

吾等謹遵照保發集團國際控股有限公司(「貴公司」)的指示，對位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二五年六月三十日(「估值日」)的公平值之意見，以供載入貴公司刊發的通函。

估值基礎

吾等對該物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。此定義乃根據香港測量師學會頒佈的「二零二零年香港測量師學會估值準則」作出。

市場價值被理解為資產或負債的估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「二零二四年香港測量師學會估值準則」及證券及期貨事務監察委員會刊發之公司收購及合併守則規則11以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定編製。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於市場上出售該物業，且並無附帶影響該物業之價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

吾等並無於估值中就該物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有載明，否則假設該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等採用市場法對該物業進行估值，假設該物業可以即時交吉方式出售，並參考相關市場上可得的可比銷售交易。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本，連同 貴公司的中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二五年八月二十六日就該物業的業權及其他法律事宜發出的法律意見。吾等並無就該物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正

本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。

對該物業進行估值時，吾等完全依賴上述法律意見，其確認：

- 貴公司已合法取得土地使用權並繳付土地出讓金，且規劃、建設及完工過程均符合中國法律法規；
- 該物業已合法建造並妥為登記，具有有效的房屋所有權證及房地產權證；
- 該物業受若干按揭登記所規限，根據該等按揭登記，受影響的物業仍可合法佔用、使用及出租，但該等物業的任何處置，包括轉讓、交換、出資、贈與或進一步按揭等，必須先根據有關按揭安排償還或解除有抵押債務或取得承按人的同意；及
- 除本報告其他章節所披露者外，該物業不存在任何產權負擔，包括但不限於查封、凍結、徵用、訴訟、按揭、押記或其他限制，且可轉讓給境內或境外購買方，無需額外政府批准（中國法律通常要求的批准除外）。

就吾等的估值而言，吾等假設法律意見書中確認的上述事項真實、正確且可執行，且該物業可在市場上自由轉讓，無需支付額外土地出讓金或繁重費用。

採用估值方法

本次評估的範圍涵蓋位於工業區內的廠房建築及附屬配套設施。根據實地勘查及客戶所提供的資料，標的物業依其功能與當前用途分為三類 — 廠房建築、宿舍及停車位。根據評估結果，特別是其裝修狀況，進行相應的價格調整。

不動產估值的主要方法包括比較銷售法、收益法、假設開發法及成本法。選擇合適的估值方法需考慮標的物業所在地區不動產市場的狀況、可獲得的相關數據，以及標的物業本身的性質與特點等因素。在對收集到的數據進行詳細分析並對標的物業進行現場查勘後，結合其具體特徵與實際情況，本次評估選用市場法（比較銷售法）。

市場法分析佛山市內近期的可比交易，並根據位置、面積、質量、建築規格等方面的差異進行調整，以確保估值能夠公允反映資產的實際市場價值。基於上述考量，市場法能對該物業的公平市場價值進行最為準確且合理的評估。

依據市場法並使用可比交易所得的主要估值輸入數據，公平值釐定為約人民幣389,000,000元。主要估值輸入數據為該物業的建築面積（「**建築面積**」），為111,565.22平方米。為建立以市場為基礎的估值，吾等甄選佛山市內同類型物業的交易。

標準廠房建築及零售部分估值

針對標準廠房建築（即「創意中心」、「白銀」、「鑽石」及「藍寶」）的估值，採用的單價為每平方米人民幣3,740元，該數值源自佛山市順德區內三宗可比物業，並就叫價與成交價、位置、面積等因素進行調整。調整後，各可比物業均賦予相同的權重。最終調整後的平均單價為每平方米人民幣3,740元，隨即直接用於上述物業的估值，且所使用的方法符合一般公認的估值標準。

性質	可比物業1	可比物業2	可比物業3
建築面積(平方米)	2,200.00	1,000.00	49,000.00
價格(人民幣)	10,000,000	4,000,000	180,000,000
單價(人民幣/平方米)	4,545	4,000	3,673
總調整幅度	-5.0%	-10.0%	-10.0%
經調整單價(人民幣/平方米)	4,318.0	3,600.0	3,306.0
權重	33.3%	33.3%	33.3%
經調整平均單價(人民幣/平方米)			3,740.0
所採用單價(人民幣/平方米)			3,740.0

資料來源：58同城(當地房地產代理網站和房源平台)

根據實地查勘結果及 貴公司指示，「保發總部」及「環保中心」亦屬廠房建築，其結構狀況及建築質量較上述「創意中心」、「白銀」、「鑽石」及「藍寶」更佳，故對該等建築物採取價格溢價處理，採用每平方米約人民幣3,927元的單價。相反，二期食堂屬於具有半公益性質的運營用途，因此進行價格下調，採用每平方米約人民幣2,805元的單價。

就展示中心（「展示中心」）的估值而言，所採用的單價為每平方米人民幣4,680元乃源自佛山市順德區內三個可比物業得出，並就叫價與成交價、位置、面積、建築質量等因素進行調整。經調整後，各可比物業均賦予相同的權重。

性質	可比物業1	可比物業2	可比物業3
建築面積(平方米)	10,000.00	2,200.00	4,000.00
價格(人民幣)	45,000,000	10,000,000	20,000,000
單價(人民幣/平方米)	4,500	4,545	5,000
總調整幅度	0.0% ¹	0.0%	0.0%
經調整單價(人民幣/平方米)	4,500	4,545	5,000
權重	33.3%	33.3%	33.3%
經調整平均單價(人民幣/平方米)			4,680.0
所採用單價(人民幣/平方米)			4,680.0

附註：¹對於叫價與成交價以及質量因素的調整已互相抵銷。

資料來源：58同城(當地房地產代理網站和房源平台)

就沿河商鋪及鈹金廠房而言，由於周邊地區零售類可比物業數量有限，故採用現有租賃協議(涵蓋廠房及零售空間)的加權平均租金來估算兩類物業(廠房及零售空間)之間的價格差異。此外，根據吾等的現場勘查及與 貴公司管理層的討論，零售部分面臨租賃及銷售方面的挑戰。綜合考慮這些因素後，吾等進行了合共3.8%的調整，最終採用的零售物業單價為每平方米人民幣3,881元。

宿舍估值

宿舍分為兩類：高級宿舍及標準宿舍。同樣，每平方米人民幣4,990元的採用單價來源於佛山市順德區內的四處可比物業。吾等針對報價與成交價、地點、面積、質量等方面進行了調整。調整後，每處可比物業被給予同等權重。根據現場勘查及客戶指示，高級宿舍的整體佈局／質量優於標準宿舍。因此，吾等對標準宿舍的估值進行了下調，最終確定為每平方米人民幣4,000元。

性質	可比物業1	可比物業2	可比物業3	可比物業4
建築面積(平方米)	36.44	29.00	47.00	34.00
價格(人民幣)	230,000	180,000	295,000	210,000
單價(人民幣／平方米)	6,311.7	6,206.9	6,276.6	6,176.5
總調整幅度	-20.0%	-20.0%	-20.0%	-20.0%
經調整單價(人民幣／平方米)	5,049.4	4,965.5	5,021.3	4,941.2
權重	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
經調整平均單價 (人民幣／平方米)				4,990.0
所採用單價(人民幣／平方米)				4,990.0

資料來源：58同城(當地房地產代理網站和房源平台)

停車位的估值

同理，就停車位的估值而言，吾等就要價與成交價以及位置進行調整，得出採用的單位價格為每單位人民幣72,000元。

性質	可比物業1	可比物業2	可比物業3
價格(人民幣／單位)	88,000	80,000	80,000
總調整幅度	-13.0%	-13.0%	-13.0%
經調整單價(人民幣／單位)	76,560.0	69,600.0	69,600.0
權重	33.3%	33.3%	33.3%
經調整平均單價(人民幣／單位)			72,000.0
所採用單價(人民幣／單位)			72,000.0

資料來源：58同城(當地房地產代理網站和房源平台)

經計及上述已採納單位價格及未售總樓面面積／單位，已釐定公允價值約人民幣389,000,000元。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等就規劃批准或法定通知、地役權、土地年期、租賃、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜所獲提供的意見。未進行現場測量。估值報告中的尺寸、量度及面積均為近似值。吾等在查閱所獲資料及作出相關查詢時已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對吾等之估值屬重大。 貴公司亦告知吾等，其向吾等提供之資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

我們已進行實地視察，惟未對任何服務進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定地面狀況或服務是否適合在其上進行任何物業發展。我們並未進行結構測量，亦無法勘察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件及構築物其他部分。因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何建築服務。估值乃假設該等方面令人滿意而編製。

責任範圍

本估值報告乃基於吾等已獲提供截至估值日期 貴公司所知可能影響物業估值的一切重要資料而刊發。雖然估值已於估值日期根據當時可得資料審慎編製，但除非另行獲指示及收購守則有所規定，吾等概不承擔因估值日期後出現的任何事件或情況而對本估值作出更新的責任。

根據收購及合併守則規則9.1，估值師有責任確保於刊發時，估值仍屬準確且不具誤導性。如於估值日期後至本報告於股東通函或相關文件刊發前期間出現任何重大變動，吾等將審閱該估值，並在必要時予以修訂或就該變動作出適當披露。

有關該物業在中國的產權及法律事宜，吾等僅依賴 貴公司之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二五年八月二十六日出具的法律意見。吾等並無向相關政府部門進行任何獨立的產權查冊或調查，亦未核實產權文件正本。故此，對於物業的所有權、產權負擔或法律限制等事宜，吾等概不承擔任何責任，而該等事宜屬 貴公司中國法律顧問的專業範疇及責任。

吾等的估值乃假設上述法律意見所載事宜於估值日期均屬真確、準確及可予強制執行。該等事宜的任何變動，或會對本報告所載估值造成重大影響。

管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈 貴公司審閱。 貴公司已審閱該草擬本，並向吾等提供書面確認，據其所知及所信，本估值報告所載事實資料於所有重大方面均屬準確完整，且並無與吾等委聘相關的任何重大遺漏未向吾等披露。

潛在稅務負債

為遵守收購守則規則11.3及根據 貴集團之意見，倘按吾等所評估估值直接出售 貴集團所持物業，可能產生的潛在稅務負債主要包括：

- 按收益25%繳納企業所得稅；
- 就物業增值按30%至60%累進稅率繳納土地增值稅；
- 按交易金額的0.05%繳納印花稅；
- 倘所得款項淨額(扣除稅款及法定供款)作為股息匯出至中國境外，則繳納10%(倘中—港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)的預扣稅；
- 約增值稅12%之其他附加費。

就 貴集團就自用而持有的物業(即業主自用物業，包括整個「環保中心」、部分「保發總部」、部分「展示中心」、「創意中心」及「鑽石」，以及多個宿舍單位，總建築面積合共20,758.9平方米)而言，由於 貴集團尚未制定處置有關物業的計劃，因此確定相關稅務負債的可能性很小。就持作出售的已竣工物業而言，相關稅務負債可能會在出售時確定。

請注意，本報告所列之估值數字僅反映物業之資產總值，並未反映就上述潛在稅項負債作出之任何扣除。上文所述之潛在稅項負債僅供參考，並未自估值金額扣除。該等數字乃根據收購守則規則11.3提供以作披露用途，並基於 貴集團建議的中國現行稅務法規而提供。實際應付稅項可能因交易性質、持有期及出售時可用之豁免或安排而有所不同。

貨幣

除另有指明者外，於吾等的估值所列全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
九龍
常悅道1號
恩浩國際中心26樓
保發集團國際控股有限公司
列位董事 台照

代 表
亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信 *MRICS, CPA, CFA, FRM*
董事

張智豪 *MRICS*
副董事

謹啟

張智豪 *MRICS*

附註：

盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有19年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為英國皇家特許測量師學會會員，於香港、中國內地及東南亞房地產相關行業擁有14年豐富及多元化的估值及諮詢經驗。

二零二五年九月十八日

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	猶如於 二零二五年 六月三十日 已完成之公允價值
位於中國廣東省佛山市順德區倫教街道羊額村委會翡翠路1號保發珠寶產業中心的多棟建築物	該物業位於佛山市順德區倫教街道羊額村委會翡翠路1號保發珠寶產業中心。鄰近地區為新發展區，附近有多個鄉村及工業大廈。	據 貴公司告知，於估值日期，該物業部分已落成及受多份租約約束，部分已落成及空置。	人民幣 389,000,000元
	根據 貴集團提供之資料，整個發展項目包括多幢樓宇及兩個停車場，分三期興建於一幅地盤面積約100,370.99平方米的土地上，總建築面積為339,544.00平方米。於估值日期，部分發展項目已售出，該物業包含發展項目的剩餘部分，總建築面積約為111,565.22平方米。		
	該物業的土地使用權已批出作工業用途，年期至二零六七年四月十三日止。		

附註：

1. 根據日期為二零一七年三月十五日的土地出讓合約 — 編號440606-2017-000582，該物業的土地使用權(地盤面積為100,370.99平方米)已同意授予 貴公司全資附屬公司廣東保發珠寶產業園開發有限公司¹。上述合約詳情如下：

地盤面積：	100,370.99平方米
許可總樓面面積：	不少於100,370.99平方米及不超過301,112.97平方米
用途：	工業(M1)
代價總額：	人民幣105,390,000元

2. 根據日期為二零一七年五月十六日的房地產權證 — 粵(2017)順德區不動產第2217000633號，該物業地盤面積為100,370.99平方米的土地使用權已授予廣東保發珠寶產業園開發有限公司，年期於二零六七年四月十三日屆滿，作工業用途。
3. 根據 貴公司提供之資料，該物業部分單位已預售，吾等於估值時已計及相關預售代價。估值過程中，吾等對總建築面積約為111,565.22平方米之該物業進行估值。於二零二五年六月三十日，該物業各建築物詳情及估值明細列示如下：

樓宇名稱	期數	用途	計劃用途	建築面積 (平方米)	估值 (人民幣)
鈹金	1	工作室／零售	待售	546.59	2,100,000
白銀	1	工作室	待售	5,429.76	20,300,000
環保中心	1	工作室	業主自用	4,331.24	17,000,000
一期車位	1	停車場	待售	28,630.51	66,200,000
鑽石 ²	2	工作室	待售	3,411.35	12,800,000

¹ 表示中國公司或實體名稱的英文翻譯(或英文名稱的中文翻譯)，僅供識別。

² 兩項物業，即C-06 1003及C-06 1004，總建築面積為74.87平方米，由 貴公司全資附屬公司保發珠寶(中國)有限公司擁有。

樓宇名稱	期數	用途	計劃用途	建築面積 (平方米)	估值 (人民幣)
保發總部	2	工作室	業主自用	6,988.28	27,400,000
保發總部	2	工作室	待售	9,418.50	37,000,000
創意中心	2	工作室	業主自用	509.15	1,900,000
創意中心	2	工作室	待售	3,513.57	13,100,000
展示中心	2	工作室	業主自用	2,361.72	11,100,000
二期宿舍	2	宿舍	業主自用	6,493.64	26,000,000
二期宿舍	2	宿舍	待售	16,403.13	65,600,000
二期車位	2	停車場	待售	7,865.8	18,200,000
沿河商舖	2	零售	待售	637.37	2,500,000
二期飯堂	2	工作室	待售	3,053.64	8,600,000
藍寶	3	工作室	待售	497.79	1,900,000
三期宿舍	3	宿舍	待售	11,473.18	57,300,000
			總計：	<u>111,565.22</u>	<u>389,000,000</u>

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問廣東卓盈律師事務所於二零二五年八月二十六日出具之有關該物業的法律意見，當中包含(其中包括)以下內容：

- i. 該物業之土地使用權已根據中國法律法規以廣東保發珠寶產業園開發有限公司之名義合法取得，有關土地出讓金亦已全數繳付；

- ii. 有關該物業的所有土地出讓金及安置及公用設施服務成本已悉數支付；
- iii. 該物業的規劃、建設及完工均遵守適用的中國法律法規；
- iv. 建於該物業上的建築物已合法建造，並辦妥相關房屋所有權證。具體而言：
- 該物業由2,020個單位組成，總建築面積為111,490.35平方米，均為正式擁有。其中，總建築面積46,098.12平方米的868個單位已獲發房地產權證；總建築面積65,392.23平方米的1,152個單位已確認業權但尚未領取房地產權證。除10,747.66平方米以上須辦理按揭登記的單位外，貴公司根據中國法律有權使用該等物業進行轉讓、交換、出資、贈與、出租或按揭；
 - 保發珠寶(中國)有限公司正式擁有總建築面積為74.87平方米之兩個單位，並已獲發房地產權證。保發珠寶(中國)有限公司有權根據中國法律使用該等物業進行轉讓、交換、出資、贈與、出租或抵押；及
- v. 若干物業須辦理按揭登記。被按揭的物業可合法佔用、使用及出租，但該等物業的任何處置，包括轉讓、交換、出資、贈與或進一步按揭等，必須先根據有關按揭安排償還或解除有抵押債務或取得承按人的同意；及
- vi. 除本報告其他章節所披露者外，該物業不附帶任何產權負擔，包括但不限於封鎖、凍結、強制收購、訴訟、按揭、押記或其他限制，並可轉讓予海內外買家而毋須額外政府批准，惟中國法律通常規定的批准除外。
5. 廣東保發珠寶產業園開發有限公司持有的以下物業已抵押予銀行，以獲取 貴集團一間附屬公司獲授之人民幣30,000,000元的貸款，最高擔保金額為人民幣45,000,000元。

類型	地址	建築面積 (平方米)	業權證書	擁有人
工業用途的工廠 (包括工業配套宿舍)	保發珠寶產業中心 2幢1座201號、401 號、501號及701號	7,646.13	粵(2019)佛順不動產權第 0157836號、0157803號、 0157800號、0157790號	廣東保發珠寶產業園 開發有限公司
工業用途的工廠 (包括工業配套宿舍)	保發珠寶產業中心 2幢1座101號	3,101.53	粵(2019)佛順不動產權第 0157841號	廣東保發珠寶產業園 開發有限公司

- (e) 本公司並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或由本公司發行附帶認購權或可轉換為股份的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	收市價 (港元)
二零二四年十二月三十一日	0.186
二零二五年一月二十八日	0.185
二零二五年二月二十八日	0.187
二零二五年三月三十一日	0.179
二零二五年四月三十日	0.170
二零二五年五月三十日(最後交易日)	0.155
二零二五年六月三十日	0.235
二零二五年七月三十一日	0.232
二零二五年八月二十九日	0.233
二零二五年九月十五日(最後實際可行日期)	0.238

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零二五年六月十七日的0.245港元及二零二五年五月七日及二零二五年五月十四日的0.152港元。

權益披露、交易及其他安排

董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(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的權益及淡倉)；或於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊記錄的權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉；或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質	股份數目 (好倉)	佔已發行 股份總數的 概約百分比
簡先生	受控制法團權益	886,959,000 (附註1)	68.62
	實益擁有人	29,154,000	
鍾志強先生	受控制法團權益	30,375,000 (附註2)	2.28
石美珍女士	配偶權益	916,113,000 (附註3)	68.62
吳宏斌博士	實益擁有人	738,000	0.06

附註：

1. 該等886,959,000股股份當中，729,000,000股、57,339,000股及100,620,000股分別由要約人、King Jewel及Classic Sapphire持有。要約人及King Jewel之全部已發行股本由簡先生擁有，而Classic Sapphire已發行股本之50%由簡先生持有。根據證券及期貨條例，簡先生被視為於要約人、King Jewel及Classic Sapphire所持有之本公司所有股份中擁有權益。
2. 該等股份由Classic Emerald持有，該公司之全部已發行股本由鍾先生持有。根據證券及期貨條例，鍾先生被視為於Classic Emerald所持有本公司之所有股份中擁有權益。
3. 簡先生與石女士為配偶關係。根據證券及期貨條例，石女士被視為於簡先生所持有之本公司所有股份及簡先生被視為擁有權益之本公司所有股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，本公司、其附屬公司或其聯營公司概無訂立任何安排，使董事(包括彼等的配偶及未滿十八歲的子女)可透過購入本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券證而獲益。

其他主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，股東(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露或於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊記錄的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
Immaculate Diamonds Limited	實益擁有人	729,000,000	54.60%
Richemont Asset Management Limited	實益擁有人	87,426,997	6.55%
周女士	受控制法團權益 (附註1)	89,339,782	6.69%
Classic Sapphire	實益擁有人	100,620,000	7.54%
陳永森	受控制法團權益 (附註2)	100,620,000	7.54%
Classic Amber	實益擁有人	101,232,000	7.58%
羅惠源先生	受控制法團權益	101,232,000	7.58%

附註：

- 該等股份由Richemont Asset Management及臻卓資產管理持有，該等公司之全部已發行股本由周女士持有。根據證券及期貨條例，周女士被視為於Richemont Asset Management及臻卓資產管理所持有之本公司所有股份中擁有權益。
- 該等股份由Classic Sapphire持有，該公司已發行股本之50%由陳永森先生持有。根據證券及期貨條例，陳永森先生被視為於Classic Sapphire所持有之本公司所有股份中擁有權益。

3. 該等股份由Classic Amber持有，該公司之全部已發行股本由羅惠源先生持有。根據證券及期貨條例，羅惠源先生被視為於Classic Amber所持有之本公司所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(a)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及聯交所，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊登記的權益或淡倉；或(b)直接或間接擁有本公司任何類別股本(附帶可於所有情況下在本公司股東大會上投票的權利)面值的5%或以上的權益或任何有關該股本的購股權。

除上文及本計劃文件第六部分說明備忘錄「本公司股權架構」一節內所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士並無擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

於本公司證券的權益及買賣

於有關期間：

- (a) 要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士並無買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；及
- (b) 董事並無買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於要約期及截至最後實際可行日期：

- (c) 本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金、根據收購守則一致行動定義的第(5)類推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義的第(2)類所指的本公司任何聯繫人(但不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)並無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，有關人士亦無買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；

- (d) 與(i)本公司或根據收購守則「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別被視為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士；或(ii)要約人或要約人一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士並無擁有或控制，或買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (e) 與本公司有關連並按全權委託方式管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)並無買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於要約人證券的權益及買賣

於最後實際可行日期，除簡先生外，本公司或任何董事並無於要約人股份或有關要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)並無以全權委託方式管理股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (b) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動人士並無借入或借出任何股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

有關建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除不可撤回承諾股東的不可撤回承諾外，概無訂立收購守則規則22註釋8所述與股份或要約人或任何要約人一致行動人士的股份有關且對建議而言可能屬重大類別的安排(不論是以購股權、彌償或其他方式作出的任何安排)。

而要約人、要約人一致行動人士或要約人的任何其他聯繫人亦無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類別的安排；

- (b) 概無要約人或任何要約人一致行動人士訂立任何涉及要約人未必會援引或尋求援引建議條件的情況的協議或安排；
- (c) 除Classic Amber的不可撤回承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士並無收到任何投票贊成或反對建議的不可撤回承諾；
- (d) 概無董事已經或將會獲得任何利益(法定賠償除外)以作為離職補償或其他與建議有關的補償；
- (e) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無訂立有關或取決於建議的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (f) 要約人並無與任何其他人士就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的股份訂立協議、安排或諒解，且要約人無意將根據建議收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (g) 除計劃項下的應付註銷價外，要約人及要約人一致行動人士並無且將不會向計劃股東或其一致行動人士支付有關計劃股份的任何其他代價、補償或利益(不論任何形式)；
- (h) 任何董事與任何其他人士之間並無訂立以建議結果為條件或取決於建議結果或在其他方面與建議有關的安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (i) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；

- (j) 概無人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類別的任何安排；
- (k) 要約人及任何要約人一致行動人士與計劃股東及其一致行動人士之間並無訂立諒解、協議、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (l) (i)任何股東與(ii)(1)要約人及要約人一致行動人士；或(ii)(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無訂立安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

服務合約

於最後實際可行日期，本公司已與董事訂立下列服務合約及委任函：

董事姓名	服務合約/ 委任函的年期	薪酬	根據合約應付的可變薪酬
簡健光先生	二零二五年一月四日至 二零二八年一月三日	董事袍金為每年 4,500,000港元	每完成一年的服務，董事會可基於本公司薪酬委員會的建議，全權酌情決定績效獎金，該獎金的支付日期由董事會另行決議。

董事姓名	服務合約/ 委任函的年期	薪酬	根據合約應付的可變薪酬
石美珍女士	二零二五年一月四日至 二零二八年一月三日	董事袍金為每年 1,545,000港元	每完成一年的服務，董事會可基於本公司薪酬委員會的建議，全權酌情決定績效獎金，該獎金的支付日期由董事會另行決議。
鍾志強先生	二零二五年一月四日至 二零二八年一月三日	董事袍金為每年 1,545,000港元	每完成一年的服務，董事會可基於本公司薪酬委員會的建議，全權酌情決定績效獎金，該獎金的支付日期由董事會另行決議。
吳宏斌博士	二零二四年八月一日 至二零二七年七月 三十一日	董事袍金為每年 216,000港元	不適用
吳先僑女士	二零二四年九月三十 日至二零二七年九月 二十九日	董事袍金為每年 216,000港元	不適用
黃煒強先生	二零二五年一月四日至 二零二八年一月三日	董事袍金為每年 216,000港元	不適用

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯營公司訂立以下有效服務合約：(a)於有關期間內訂立或修訂的合約(包括持續及固定限期的合約)；(b)通知期為12個月或以上的持續合約；或(c)有效期為12個月以上的固定期限合約(不論通知期長短)。

重大訴訟

茲提述本公司於二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)。

於二零二二年十二月一日，本集團與佛山市順德區寶利珠寶首飾有限公司(「寶利珠寶」)訂立一份6G納米黃金項目合作協定(「黃金項目」)，據此，本集團同意向寶利珠寶借出一定數量的黃金用於研發。作為回報，寶利珠寶同意根據借入黃金的數量，按預定費率向本集團支付監管及借入費用。

於二零二四年四月二十二日，由於寶利珠寶已拖欠監管及借入費用一段時間，本集團正式書面通知寶利珠寶，終止黃金項目，並要求寶利珠寶立即歸還借入的黃金。隨後於二零二四年八月六日，本集團於中國對寶利珠寶提起訴訟，要求其歸還借入的黃金、未付費用及其他費用，總金額約為人民幣4,460,000元。

該案件已被中國順德區法院受理。於二零二五年六月，本集團向法院提出請求，而法院於二零二五年六月二十五日頒令，將寶利珠寶最終擁有人持有的若干物業凍結作為抵押，最長為期三年，直至二零二八年六月二十二日。預期聆訊將於二零二五年十月舉行。

由於訴訟結果存在不確定性，故董事決定於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認存貨虧損1,975,000港元，即借給寶利珠寶的黃金的全部成本。

除上文所披露之資料外，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且本公司或本集團任何其他成員公司亦無涉及任何尚未了結或構成威脅的重大訴訟或索償。

重大合約

於最後實際可行日期，於要約期前兩年內及截至最後實際可行日期(包括當日)，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非本集團任何成員公司在現時進行或擬進行日常業務過程中訂立的合約)。

專家及同意書

以下為提供本計劃文件所載意見或建議的各專家的資格：

名稱	資格
中泰國際融資有限公司	一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
勝利資本有限公司	一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本公司擁有任何股權。

其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍灣常悅道1號恩浩國際中心26樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

- (e) 於最後實際可行日期，有關要約人及要約人一致行動人士的主要成員的資料如下：
- (i) 要約人的唯一董事為簡先生。要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人由簡先生全資擁有。
 - (ii) King Jewel的唯一董事為簡先生。King Jewel的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。King Jewel由簡先生全資擁有。
 - (iii) Classic Sapphire的董事為簡先生及陳永森先生。Classic Sapphire的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Classic Sapphire的已發行股本分別由簡先生及陳永森先生最終實益擁有50%及50%。
 - (iv) Richemont Asset Management的唯一董事為周女士。Richemont Asset Management的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Richemont Asset Management由周女士全資擁有。
 - (v) 臻卓資產管理的唯一董事為周女士。臻卓資產管理的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈28樓2802室。臻卓資產管理由周女士全資擁有。
 - (vi) Classic Emerald的唯一董事為鍾志強先生。Classic Emerald的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Classic Emerald由鍾志強先生全資擁有。
 - (vii) 簡先生的通訊地址為香港九龍灣常悅道1號恩浩國際中心26樓。
- (f) 中泰融資的主要營業地點位於香港中環德輔道中189號李寶椿大廈19樓。
- (g) 獨立財務顧問的主要營業地點位於香港上環干諾道西3號億利商業大廈11樓。

- (h) 本公司的公司秘書為鄧錦汶女士(「鄧女士」)。鄧女士為香港會計師公會的執業會計師。

展示文件

下列文件將於本計劃文件日期起直至生效日期或計劃失效或被撤回日期(以較早者為準)期間，在本公司網站(www.hkperjew.com.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)展示：

- (a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第三部分；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 亞太資產評估及顧問有限公司的物業估值報告，其全文載於本計劃文件第二部分；
- (h) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約。
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (j) 不可撤回承諾；及
- (k) 本計劃文件。

開曼群島大法院
金融服務庭

案件編號：二零二五年FSD第247號(DDJ)

有關公司法(二零二五年修訂版)(經修訂)第86條

及有關二零二三年大法院規則(經修訂)第102號命令

及有關

PERFECT GROUP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 保發集團國際控股有限公司

協議安排

訂約方

保發集團國際控股有限公司

與

計劃股東
(定義見下文)

(A) 於本協議安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙具有各自對應的涵義：

「一致行動」 指 具有收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」及「一致行動方」應據此解釋

「該公告」	指	要約人及本公司聯合刊發日期為二零二五年六月九日有關建議的公告
「董事會」	指	董事會
「臻卓資產管理」	指	臻卓資產管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其所有已發行股份由周女士最終及實益持有
「註銷價」	指	每股計劃股份的註銷價0.25港元
「Classic Amber」	指	Classic Amber Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由羅惠源先生最終及實益擁有
「Classic Emerald」	指	Classic Emerald Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由鍾志強先生最終及實益擁有
「Classic Sapphire」	指	Classic Sapphire Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其已發行股份由簡先生及陳永森先生分別實益擁有50%及50%
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二五年修訂版)(經不時合併及修訂)
「本公司」	指	保發集團國際控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3326)

「條件」	指	計劃文件第六部分說明備忘錄「建議之條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載的建議的條件
「法院會議」	指	將按照大法院指示召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃安排(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	全體股東，要約人、簡先生及要約人一致行動人士除外
「生效日期」	指	計劃根據公司法及條件生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「說明備忘錄」	指	計劃文件第六部分所載的說明備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	由獨立非執行董事吳宏斌博士、吳先僑女士及黃煒強先生組成的獨立董事委員會

「獨立財務顧問」	指	勝利資本有限公司，一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「King Jewel」	指	King Jewel Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其所有已發行股本由簡先生最終及實益擁有
「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月十五日，即計劃文件付印前為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二六年三月三十一日(或要約人與本公司可能釐定及(在適用範圍內)大法院就本公司申請可能指示且在所有情況下執行人員可能同意的任何較後日期)
「簡先生」	指	簡健光先生，本公司董事會主席及執行董事，連同要約人、King Jewel及Classic Sapphire為本公司控股股東
「周女士」	指	周芊汝女士，Richemont Asset Management及臻卓資產管理的唯一股東

「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，由該公告日期(即二零二五年六月九日)起至以下日期(以最後者為準)止期間：(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；(iii)要約人宣佈計劃將不會進行之時；及(iv)發出撤回計劃公告的日期
「要約人」	指	Immaculate Diamonds Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由簡先生擁有。要約人連同簡先生、King Jewel及Classic Sapphire為本公司控股股東
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人及簡先生一致行動或被推定為與要約人及簡先生一致行動的人士，包括但不限於King Jewel、Classic Sapphire、Classic Emerald、周女士、臻卓資產管理、Richemont Asset Management及中泰融資
「要約人集團」	指	要約人、King Jewel及簡先生
「建議」	指	要約人根據計劃文件所述條款及在其條件規限下，以計劃方式將本公司私有化的建議
「股東名冊」	指	本公司有關股份的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「計劃」	指	根據公司法第86條就實施建議而提出的協議安排

「計劃文件」	指	要約人及本公司的計劃文件(計劃構成其中一部分)，當中載列(其中包括)有關建議及計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二五年十月二十八日(或可能向股東公佈的其他日期)，即根據計劃釐定計劃股東資格的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期的已發行股份，為免生疑問，不包括要約人集團直接或間接持有的股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0033333333333333港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「中泰融資」	指	中泰國際融資有限公司，一家獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為要約人有關建議的財務顧問

(B) 本公司為於2015年6月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。

- (C) 於最後實際可行日期：(i)本公司法定股本為10,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.0033333333333333港元的股份；及(ii)本公司已發行股本為4,450,260港元，分為1,335,078,000股每股面值0.0033333333333333的股份。自2016年1月4日起，本公司已發行股份已於聯交所主板上市及買賣。
- (D) 要約人建議以計劃方式將本公司私有化。
- (E) 計劃主要目的為通過註銷及剔除所有計劃股份將本公司私有化，代價為註銷價，致使計劃完成後，要約人集團將擁有本公司全部已發行股本。於註銷及剔除計劃股份時，本公司股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足股份維持。因註銷計劃股份而於本公司賬冊中入賬的儲備，將用於按面值繳足向要約人如此發行的新股份。

(F) 於最後實際可行日期，本公司主要持股情況如下：

股東	股份數目	佔股份總數的 概約百分比
要約人(附註1及5)		
— 要約人	729,000,000	54.60
要約人一致行動人士		
— King Jewel(附註2及5)	57,339,000	4.29
— 簡先生(附註5)	29,154,000	2.18
— Classic Sapphire(附註3)	100,620,000	7.54
— Richemont Asset Managemen(附註4)	87,426,997	6.55
— 臻卓資產管理(附註4)	1,912,785	0.14
— Classic Emerald(附註6)	30,375,000	2.28
要約人及要約人一致行動人士小計	1,035,827,782	77.59
獨立非執行董事		
吳宏斌博士(附註7)	738,000	0.06
其他股東		
Classic Amber(附註8)	101,232,000	7.58
無利害關係計劃股份總數(附註9)	299,250,218	22.41
股份總數	1,335,078,000	100.00
本公司公眾持股量(附註10)	387,852,000	29.05
計劃股份總數(附註11)	519,585,000	38.92

附註：

1. 要約人的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有。
2. King Jewel的全部已發行股本由簡先生最終實益擁有。

3. Classic Sapphire的已發行股本由簡先生最終實益擁有50%及由陳永森先生最終實益擁有50%。於最後實際可行日期，Classic Sapphire持有的100,620,000股股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
 4. Richemont Asset Management及臻卓資產管理的全部已發行股份由周女士最終實益擁有。於最後實際可行日期，Richemont Asset Management及臻卓資產管理持有合共89,339,782股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
 5. 要約人集團於最後實際可行日期所持股份將不會構成計劃股份的一部分並將不會於建議完成後註銷或剔除。
 6. 鍾志強先生為Classic Emerald的唯一股東，而Classic Emerald為該等股份的持有人。於最後實際可行日期，Classic Emerald持有30,375,000股股份，該等股份將構成計劃股份的一部分並將於計劃生效後註銷。
 7. 於最後實際可行日期，吳宏斌博士為一名獨立非執行董事。由於吳宏斌博士與要約人之間並無訂立任何協議、安排或諒解，吳宏斌博士不被視為與要約人一致行動及其所持股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
 8. Classic Amber為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，羅惠源先生為其最終及唯一實益股東。於最後實際可行日期，Classic Amber及／或羅惠源先生並非要約人一致行動人士及Classic Amber持有的股份將構成無利害關係計劃股東所持計劃股份的一部分。
 9. 無利害關係計劃股份指吳宏斌博士、Classic Amber及其他股東持有的股份。
 10. 本公司公眾持股量不包括要約人、簡先生、King Jewel、Classic Sapphire、Classic Emerald及吳宏斌博士持有的股份。
 11. 所有股份(要約人集團所持股份除外)將構成計劃股份的一部分。
 12. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表中的百分比數字總和可能與所示相關小計或總計百分比數字不同。
- (G) 要約人及要約人一致行動人士各自將促使其實益擁有權益的任何股份將不會由代表出席法院會議或於會上投票。要約人將向大法院承諾，其將受計劃約束，並將執行及作出就計劃而言其可能需要或適宜執行及作出的一切事項。
- (H) 要約人、King Jewel及簡先生已：
- (i) 向大法院確認其持有的股份將不會構成計劃項下計劃股份的一部分，亦不會於計劃生效時被註銷及剔除；

- (ii) 向大法院承諾即使計劃將其涵蓋在內，其將不會就其所持股份接納計劃；
 - (iii) 向大法院承諾其將不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置其持有的任何股份，或直接或間接買賣或獲取本公司任何股份、證券或其他權益；及
 - (iv) 向大法院承諾除非計劃或建議損害其法定權利及權益，否則其將不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能會(a)限制或阻礙計劃或建議的進行；或(b)損害計劃或建議的成功結果。
- (I) Classic Sapphire、Classic Emerald、周女士、臻卓資產管理、Richemont Asset Management及中泰融資：
- (i) 承諾其將不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置其持有的任何股份，或直接或間接買賣或獲取本公司任何股份、證券或其他權益；及
 - (ii) 承諾除非計劃或建議損害其法定權利及權益，否則其將不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能會(i)限制或阻礙計劃或建議的進行；或(ii)損害計劃或建議的成功結果。

計劃
第一部

註銷及剔除計劃股份以及按面值向要約人發行入賬列作繳足的新股份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有計劃股份應被註銷及剔除；
 - (b) 於註銷計劃股份時，本公司已發行股本將同時透過向要約人發行總數相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足股份維持；及
 - (c) 本公司將使用因註銷計劃股份而於其賬冊中入賬的儲備繳足向要約人發行的新股份。

第二部
註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人須向各計劃股東（按於計劃記錄日期的股東名冊所示）支付（或促使支付）：

每股註銷及剔除的計劃股份 現金**0.25**港元

第三部

一般事項

3. (a) 要約人須盡快且無論如何不遲於生效日期後七(7)個營業日（定義見收購守則）內，將代表註銷價的支票寄發或促使寄發予計劃股東。

- (b) 寄發予計劃股東的所有支票將以平郵方式按於計劃記錄日期於股東名冊所示彼等各自的地址郵寄予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至就有關聯名持股當時名列股東名冊首位的聯名持有人於計劃記錄日期於股東名冊所示的地址。
- (c) 所有支票的抬頭人須為按照計劃第3(b)段規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔的責任。
- (d) 寄發該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、要約人財務顧問、獨立財務顧問、本公司香港股份過戶登記分處或任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與建議的任何其他人士概不就郵件寄失或延誤負責。
- (e) 於根據計劃第3(b)段寄發支票後滿六(6)個曆月當日或之後，要約人應有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人應以信託方式持有該等款項，直至自生效日期起計六(6)年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據計劃第2段應付的款項(不計該等款項賺取的利息)，前提是前句所指彼等為受款人之支票並未兌現。要約人支付的任何款項均不包括有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息。要約人可全權酌情釐定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六(6)年屆滿時，要約人應獲解除根據計劃支付任何款項的任何進一步責任，而要約人應絕對可享有計劃第3(e)段所述當時的存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣除額及所產生的開支。

- (g) 第3(f)段生效與否受法律施加的任何禁制或條件所規限。
 - (h) 於計劃股份註銷及剔除後，股東名冊應予更新以反映該註銷及剔除。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 有關計劃股份的所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，且其每名持有人須應本公司要求向本公司或本公司委任以收取該等股票的任何人士交付該等股票以作註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期有效存續的所有轉讓文據，將失去其作為轉讓文據用途的效力；及
 - (c) 於計劃記錄日期就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或其他指示將不再屬有效授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免後，計劃將於根據公司法第86(3)條向開曼群島公司註冊處處長交付認許計劃的大法院命令副本以作登記後立即生效。
6. 除非計劃於最後截止日期或之前生效，否則計劃將告失效且不具任何效力。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修訂或增補或任何條件。
8. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述的方式承擔及支付。

日期：二零二五年九月十八日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二五年FSD第247號(DDJ)

有關公司法(二零二五年修訂本)(經修訂)第86條

及有關二零二三年大法院規例(經修訂)第102號命令

及有關保發集團國際控股有限公司

法院會議通告

茲通告，根據開曼群島大法院(「大法院」)於二零二五年九月十一日就上述事項發出的命令(「命令」)，大法院已指示召開計劃股東(定義見下文所述的計劃文件)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(作為單一類別共同表決)保發集團國際控股有限公司(「本公司」)與計劃股東擬訂立的協議安排(不論有否修訂)(「計劃」)，法院會議將於二零二五年十月十三日(星期一)上午九時三十分(香港時間)假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行，全體計劃股東獲邀出席會議。

計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄的副本已載入日期為二零二五年九月十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)，而本通告屬其中一部分。計劃股東亦可於一般營業時間向本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)索取計劃文件的副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任另一人士(不論是否為本公司的股東)代其出席、發言及投票。持有兩股或以上計劃股份(定義見計劃文件)的任何計劃股東可委任超過一名受委代表作為其代表。如委任一名以上受委代表，則必須在相關代表委任表格中註明每名受委代表所獲委任的計劃股份數目。適用於法院會議(或其任何續會)的粉紅色代表委任表格已隨附於二零二五年九月十八日(星期四)寄發予(其中包括)計劃股東的計劃文件。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議(或其任何續會)並於會上投票，而在此情況，已提交的粉紅色代表委任表格將會藉法律的施行視為已撤銷。

如屬計劃股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等計劃股份於法院會議上投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘多於一名聯名持有人出席法院會議，排名首位者方有權投票(無論親身或委派代表)，而其他聯名持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。

粉紅色代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權書或授權文件副本，必須不遲於二零二五年十月十一日(星期六)上午九時三十分交回本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於投票表決前提交予法院會議主席(其將有絕對酌情權決定是否接納該表格)。

根據命令，法院已委任黃煒強先生擔任法院會議主席，並指示法院會議主席向法院報告法院會議結果。

計劃其後須經大法院認許，方可生效。

承董事會命
保發集團國際控股有限公司
鍾志強
執行董事

香港，二零二五年九月十八日

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
九龍灣
常悅道1號
恩浩國際中心26樓

附註：

- (1) 法院會議將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則的規定，以投票方式表決。
- (2) 本公司將於二零二五年十月八日(星期三)至二零二五年十月十三日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，須於二零二五年十月六日(星期一)下午四時正前交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (3) 倘於法院會議日期上午六時三十分之後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府公佈的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效或預期將生效，則法院會議將會延期。本公司將分別於聯交所及本公司網站刊發公告，告知股東續會的日期、時間及地點。



PERFECT GROUP

保發集團

PERFECT GROUP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

保發集團國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3326)

股東特別大會通告

茲通告保發集團國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月十三日(星期一)上午十時三十分(香港時間)(或於法院會議(定義見下述計劃文件)結束或其續會後在切實可行情況下盡快)假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店二樓帝苑廳(水仙廳)舉行本公司股本中每股面值0.0033333333333333港元的普通股(「股份」)持有人的股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 批准日期為二零二五年九月十八日按其印刷本形式(已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)或開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及條款及條件的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載的本公司與計劃股東(定義見計劃文件)訂立的協議安排(「計劃」)；及
- (B) 為使計劃生效，於生效日期(定義見計劃文件)，透過註銷及剔除計劃股份(定義見計劃文件)削減本公司的已發行股本。」

普通決議案

2. 「動議：

- (A) 待及緊隨第1(B)項決議案所述的資本削減生效後，運用因上述計劃股份註銷而產生的儲備按面值繳足向要約人(定義見計劃文件)發行數目相等於因計劃被註銷計劃股份數目的新股份(定義見計劃文件)並入賬列為繳足，將本公司股本增加至其原先的數額，並授權本公司董事相應配發及發行該等新股份；
- (B) 授權本公司任何一名董事作出其認為就實施計劃而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)同意按開曼群島大法院可能認為適合施加者對計劃或股本削減作出任何修改或增訂；及
- (C) 授權本公司任何董事向香港聯合交易所有限公司申請撤回股份上市。」

承董事會命
保發集團國際控股有限公司
執行董事
鍾志強

香港，二零二五年九月十八日

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點
香港
九龍灣
常悅道1號
恩浩國際中心26樓

附註：

- (1) 除非本通告另有界定，否則本通告所用詞彙具有日期為二零二五年九月十八日的綜合計劃文件（「計劃文件」）所賦予該等詞彙的相同涵義，而本通告為計劃文件的一部分。
- (2) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 適用於股東特別大會（或其任何續會）的**白色**代表委任表格已隨附於計劃文件。
- (4) 就股份的聯名登記持有人而言，任何其中一名聯名持有人均可親身或委派受委代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘多於一名有關聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先的持有人作出的投票（無論親身或委派受委代表）將獲接納，而不會接納其他聯名持有人的投票，且就此而言，排名先後按於本公司股東名冊內就有關聯名持股之排名而定。
- (5) **白色**代表委任表格，連同授權書或其他經簽署的授權文件（如有）（或其經公證核證副本），須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-4室，方為有效，否則**白色**代表委任表格將告失效。填妥及交回**白色**代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，已呈交的**白色**代表委任表格被視為依法撤銷。
- (6) 股東特別大會將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則的規定，以投票方式表決。
- (7) 本公司將於二零二五年十月八日（星期三）至二零二五年十月十三日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，須於二零二五年十月六日（星期一）下午四時正前交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (8) 倘於股東特別大會日期上午六時三十分之後任何時間懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府公佈的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效或預期將生效，則股東特別大會將會延期。本公司將分別於聯交所及本公司網站刊發公告，告知股東續會的日期、時間及地點。