

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00513)

非常重大出售事項
有關出售一間附屬公司之全部股權
及
恢復買賣

買賣協議

董事會宣佈，於二零二六年八月十八日(交易時段後)，賣方(即本公司之直接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方的擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方有條件地同意向買方出售待售股份(佔目標公司全部已發行股本)，並促成轉讓待售債務予買方；而買方亦有條件地同意收購待售股份及待售債務，總代價為85百萬港元(惟須根據買賣協議予以調整)。

於完成後，目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績亦將不再併入至本集團之財務報表。

上市規則之涵義

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

一般事項

本公司將召開股東特別大會，供股東審議並在認為適當的情況下批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關出售事項的進一步資料；(ii)該物業的估值報告；(iii)根據上市規則規定須披露的其他資料；以及(iv)批准出售事項的股東特別大會通告的通函，將於二零二六年九月九日或之前寄發予股東。

由於完成須待本公告所詳述之先決條件獲履行後方可作實，故出售事項未必一定會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零二六年八月十九日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零二六年八月二十日上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

緒言

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

買賣協議

日期

二零二六年八月十八日

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 買方；及
- (3) 本公司（作為賣方的擔保人）。

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

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件地同意出售並促成轉讓，而買方有條件地同意收購：

- (i) 待售股份，即目標公司全部已發行股本；及
- (ii) 待售債務，即目標公司於買賣協議日期應付本公司之到期約184.8百萬港元，將根據將於完成時簽訂之轉讓契據，於完成時轉讓予買方。

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

代價

出售事項的總代價應為以下各項的總和：

(a) 初始代價85百萬港元，包括：

(i) 待售股份代價1.00港元；及

(ii) 初始待售債務代價84,999,999港元；及

(b) 根據買賣協議可能對初始待售債務代價作出的任何分攤、調整及抵免。

總代價不包括就該物業的契約修訂應付的土地補價。根據買賣協議，買方須於完成後負責籌措資金並支付土地補價，惟須受買賣協議所載的按金、保留、調整及分配機制所規限。有關土地補價安排的進一步詳情載於下文標題為「付款條款」及「土地補價機制」段落中。

初始待售債務代價之調整

於完成時，初始待售債務代價將按臨時基準，參考以完成日期為基準編製之目標公司備考完成賬目作出調整。

根據買賣協議，初始待售債務代價將根據目標公司於完成日期之若干負債予以調減，包括稅務負債、其他應付款項及應計費用，以及未結清之支出（不包括現有融資額度及待售債務），並加上目標公司於完成日期之若干流動有形資產，包括現金及現金等價物，以及與該物業有關之若干按金及預付款項，在各情況下均須受買賣協議所約定之調整所限。據此釐定之金額將作為完成時採用之暫定待售債務代價。

於完成後，賣方將根據買賣協議交付目標公司之經審核完成賬目，連同載明最終待售債務代價的結算表。倘最終待售債務代價高於完成時採用的暫定待售債務代價，買方須向賣方支付差額；倘最終待售債務代價低於完成時採用的暫定待售債務代價，賣方應向買方支付差額。

付款條款

買方根據買賣協議之應付款項，應按下列方式結清：

- (1) 於簽署買賣協議後五(5)個營業日內，買方須支付合共18.5百萬港元，包括：
 - (a) 8.5百萬港元，即賣方按金，佔初始代價的10%；及
 - (b) 10.0百萬港元，即賣方基準土地補價按金，佔基準土地補價的10%，用以根據經修訂土地補價要約向香港政府支付土地補價按金；及
- (2) 於完成時，買方須支付初始代價結餘76.5百萬港元，惟須受以下事項規限：
 - (a) 根據買賣協議對初始待售債務代價進行調整；及
 - (b) 扣除買方根據買賣協議於完成時可能保留的款項(如有)，以用於支付土地補價。

賣方基準土地補價按金應由賣方律師作為代管人持有，惟相關款項可根據買賣協議發放，以向香港政府支付土地補價按金。

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

代價基準

初始代價乃由買方與賣方經公平交易磋商，並考慮(其中包括)以下因素後釐定：(i)根據獨立估值師編製的估值報告所載，該物業於二零二五年六月三十日的評定市值約為217百萬港元，即於進行磋商及訂立交易時可得之該物業最新已刊發估值；(ii)物業市場的現行市況，以及從物業代理就該物業收到的指示性報價；(iii)目標公司的財務狀況；(iv)目標公司的未償還負債及義務；(v)該物業的契約修訂程序及土地補價安排；及(vi)下文標題為「出售事項之理由及裨益」一段所載的因素。

在評估初始代價時，各訂約方亦已考慮到，買方將(受買賣協議條款所規限)負責籌措資金並支付於完成後因該物業契約修訂而應付的土地補價，並將承擔與契約修訂程序、最終土地補價金額及該物業重建相關的風險及不確定性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款(包括初始代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該物業的估值

根據獨立估值師就該物業估值所編製的估值報告，該物業於二零二五年六月三十日的市值為217百萬港元。

進行估值時，獨立估值師首先採用市場法估算該物業擬建發展項目之總發展價值，然後採用剩餘法得出該物業現狀下的市值。

在採用市場法時，獨立估值師參考了可比物業的近期市場成交紀錄，並作出適當調整以反映該物業擬建發展項目與可比物業之間的差異，包括位置、交通便利性、樓層、面積、樓齡、狀況、質素及景觀。

根據剩餘法，該物業現狀的市值乃自擬建發展項目落成後的預計銷售所得款項中，扣除估計的發展成本（包括建築成本、融資成本、專業費用、市場推廣成本及開發商利潤撥備）而得出。估值時亦將已產生的發展成本納入考量。

估值報告的進一步詳情（包括估值方法及主要假設）將載於本公司將寄發的通函內。

先決條件

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

- (a) 賣方已履行買賣協議規定其須履行的所有承諾及協議；
- (b) 賣方之保證於買賣協議日期及緊接完成前，在各方面均保持真實、準確且無誤導；
- (c) 賣方已根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13及13A條，出示及證明目標公司對該物業之業權；
- (d) 地政總署已就經修訂土地補價要約發出約束性基本條款建議書；
- (e) 土地補價不超過基準土地補價，惟須受買賣協議其他相關條文所規限；
- (f) 股東於本公司股東大會上通過必要的普通決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (g) 賣方已於簽署買賣協議時取得本公司主要股東的一封函件，確認該股東將投票贊成並促成通過所有必要決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (h) 現有產權負擔已於完成日或緊接完成前獲解除，而就該物業的按揭而言，已於完成日或緊接完成前清償，惟須全數償還現有融資額度項下的未償債務；

- (i) 目標公司欠付賣方、本公司或其任何附屬公司或關聯企業之所有貸款、墊款、應付帳款、公司間結餘及其他債務(待售債務除外)，均已於完成時或之前獲不可撤銷且無條件地全數償還、清償、解除、豁免、核銷或資本化；
- (j) 買方已履行買賣協議規定其應履行的所有承諾及協議；
- (k) 買方之保證於買賣協議日期及緊接完成前在所有方面均保持真實、準確且無誤導性；
- (l) 買方已就目標公司及該物業的業務、財務、稅務、法律及其他方面完成盡職調查，並對調查結果感到滿意；及
- (m) 買方已根據買賣協議向賣方支付賣方基準土地補價按金，以及(如適用)土地補價增幅按金。

買賣協議所載之先決條件須於最後截止日期或之前達成或豁免(視情況而定)。倘負責促成先決條件達成之訂約方未能履行其責任，致使任何該等先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，則另一方有權根據買賣協議之條款終止買賣協議。

有關條件(e)及土地補價的安排詳情，載於下文標題為「土地補價機制」一段。

土地補價機制

賣方在收到經修訂土地補價要約後，須通知買方並提供該要約的副本。

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

倘經修訂土地補價要約所訂明的土地補價低於基準土地補價，則買方須於完成時向賣方支付一筆相等於該差額的款項，惟須扣除賣方基準土地補價按金中尚未用作向香港政府支付土地補價按金之剩餘金額。

倘經修訂土地補價要約所載的土地補價超過基準土地補價，買方可選擇豁免條件(e)並透過承擔土地補價增幅，以繼續進行交易。在該情況下，買方亦須於相關催繳通知書所訂明的到期日前至少三(3)個營業日，向賣方支付一筆相等於土地補價增幅10%的按金(即土地補價增幅按金)，以促成向香港政府支付土地補價按金。

倘買方不選擇承擔土地補價增幅，賣方可選擇承擔土地補價增幅，在此情況下，相關款項將透過買賣協議下的完成付款調整及保留機制處理。

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

倘買賣協議根據其條款終止，賣方按金應退還予買方。此外，倘賣方基準土地補價按金或土地補價增幅按金的任何部分已用於向香港政府支付土地補價按金：

- 倘因買賣協議所載之情況(包括與土地補價評估機制有關之若干情況)或因賣方違約致使完成未能落實，賣方須向買方償還等值款項；及
- 倘因買方違約致使完成未能落實，則買方不得就該等款項向賣方、目標公司或本公司提出任何索償。

完成

完成須於緊接約束性基本條款建議書訂明之目標公司向香港政府支付土地補價結餘限期前之日期或之前，或訂約雙方書面協定之日期落實。

於完成時，各訂約方應完成買賣協議所擬進行的交易，包括(其中包括)轉讓待售股份、簽署及交付有關待售債務的轉讓契據、支付初始代價結餘(須根據買賣協議進行調整)、交付完成交付項目以及該物業之空置管有權。

賣方律師收取之銷售所得款項將根據買賣協議用作償還現有融資額度項下之未償還債務。根據目標公司之未經審核管理賬目，於二零二六年七月三十一日，其未償還本金金額約為39.4百萬港元。本公司預期，出售事項之銷售所得款項將足以全數償還現有融資額度項下之未償還債務，隨後該物業之現有按揭及其他現有產權負擔將獲解除及清償。

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

有關目標公司及該物業的資料

目標公司

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，截至本公告日期，由賣方全資擁有。

目標公司主要從事物業持有及物業開發業務。其主要資產為該物業。

根據目標公司的經審核財務報表，目標公司截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止兩個財政年度的財務業績如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 財政年度 千港元	截至二零二四年 六月三十日止 財政年度 千港元
收益	—	—
除稅前虧損	(482)	(1,196)
除稅後虧損	(482)	(1,196)

目標公司於二零二五年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的未經審核負債淨額分別約為9,974,000港元及10,160,000港元。

該物業

該物業位於香港九龍界限街164號及164A號，為一幅空置重建用地，地盤面積約為5,054平方呎。

本公司於二零二一年九月一日收購該物業，總收購成本約為183.5百萬港元。根據目標公司之未經審核管理賬目，該物業於二零二五年十二月三十一日之未經審核賬面值約為208百萬港元。

目標公司為該物業的唯一法定及實益擁有人。於買賣協議日期，該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人的按揭及租金收入與銷售所得款項轉讓所規限，而待售股份則受一項股份按揭所規限，在各情況下均為就現有融資額度而授出。現有融資額度原本乃就收購該物業而取得。

根據買賣協議，賣方須促使於完成時償還現有融資額度項下之未償還債務，並解除現有產權負擔。因此，於完成時，預期待售股份及該物業將在不附帶該等產權負擔之情況下轉讓。

該物業擬重建成附帶泊車位之住宅單位，惟須受約束性基本條款建議書之條款、契約修訂程序及其他適用之批准規限。

有關各訂約方之資料

賣方

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

買方

買方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

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

出售事項之理由及裨益

董事會認為，在當前不確定的宏觀經濟環境及充滿挑戰之物業市場狀況下，出售事項為本集團提供變現其於目標公司及該物業投資之良機，並可避免就該物業作出進一步之資本承擔。特別是，董事會認為於現階段進行出售事項在商業上屬審慎之舉，因任何延誤均可能使本集團承受持續之市場風險，且無法保證本集團日後能以相同或更佳之條款變現該物業。

董事會亦注意到，倘本集團現時不進行出售事項，繼續持有該物業及任何擬進行之重建將需要更多時間、資本及融資承擔，包括就土地補價及其他重建成本之額外資本開支，此可能引致更多現金流出，並對本集團之財務資源造成額外負擔。該物業之任何重建項目開發均需較長時間，預計現金流須待約三年後始能變現，在此期間，本集團將持續面臨市場不確定性及執行風險。

董事會亦已考慮到，該物業擬進行之重建面臨多項不確定因素及挑戰，包括(其中包括)契約修訂程序、土地補價評估、額外資本及融資需求、施工及執行風險，以及與物業市場及整體經濟狀況相關之市場風險。出售事項使本集團得以於現階段將投資變現、降低與該物業重建相關之不確定風險、釋放套牢於該項目之資金，並將財務及管理資源重新配置至其他業務營運及資金需求。

因此，儘管出售事項可能導致本集團產生虧損，董事會認為現時進行出售事項將能讓本集團確保及時止蝕離場，避免就該物業承擔進一步資本及資金需求，並降低日後變現條件更趨不利之風險。

經考慮買賣協議之條款、該物業之性質、目標公司之財務狀況、與該物業重建相關之風險及不確定因素，以及現行市場環境後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項的財務影響

盈利

根據目標公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核財務報表，目標公司的負債淨額約為10,160,000港元。

經考慮(其中包括)總代價、目標公司及待售債務之賬面值，以及與出售事項相關的估計交易成本及開支後，本集團預期將就出售事項錄得約135百萬港元的估計虧損。

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

資產及負債

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

一般事項

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

所得款項用途

出售事項的所得款項總額預計約為85.0百萬港元，惟須根據買賣協議的條款作出調整。

鑒於(其中包括)買賣協議下的調整機制、償還現有融資額度項下之未償還債務及解除現有產權負擔所需的金額，以及相關費用及開支等因素，本集團可收取之出售事項所得款項淨額於本公告日期無法確實釐定。

本公司目前擬將出售事項所得款項淨額(在可動用範圍內)用於(i)償還及／或削減本集團的債務；及(ii)本集團的一般營運資金及一般企業用途。

上市規則之涵義

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

一般事項

本公司將召開股東特別大會，供股東審議並在認為適當的情況下批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關出售事項的進一步資料；(ii)該物業的估值報告；(iii)根據上市規則規定須予披露之其他資料；以及(iv)批准出售事項的股東特別大會通告的通函，將於二零二六年九月九日或之前寄發予股東。

由於完成須待本公告所詳述之先決條件獲履行後方可作實，故出售事項未必一定會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零二六年八月十九日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零二六年八月二十日上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

釋義

在本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙及用語在本文中使用时具有以下涵義：

「總代價」	指	買賣待售股份及轉讓與讓與待售債務之總代價，連同根據買賣協議可能作出的分攤、調整及抵免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「基準土地補價」	指	100百萬港元
「約束性基本條款建議書」	指	地政總署就該物業的契約修訂所發出的具約束力基本條款建議書
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	恒和珠寶集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：513)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成日期」	指	落實完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，由賣方出售待售股份及由本公司向買方轉讓待售債務

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供股東考慮並（倘認為合適）批准（其中包括）買賣協議及據此擬進行之交易
「現有產權負擔」	指	就現有融資額度授出之產權負擔及抵押權益
「現有融資額度」	指	恒生銀行有限公司向目標公司提供的現有信貸融資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事在作出一切合理查詢後，據其所知、所悉及所信，與本公司及其關連人士或其各自的聯繫人獨立且無關連的第三方
「獨立估值師」	指	萊坊資產評估有限公司，一家由本公司委任以對該物業進行估值的獨立專業估值師
「初始代價」	指	買方就待售股份及待售債務應付的初始總代價為85.0百萬港元
「初始待售債務代價」	指	84,999,999港元，即買方就轉讓待售債務應付的初始代價
「地政總署」	指	香港政府地政總署

「土地補價」	指	根據經修訂土地補價要約，就該物業的契約修訂而須向香港政府支付的土地補價
「土地補價結餘」	指	土地補價之90%
「土地補價按金」	指	發出經修訂土地補價要約後繳費通知書所訂明土地補價之10%
「土地補價增幅」	指	經修訂土地補價要約所載土地補價與基準土地補價之間的差額
「土地補價增幅按金」	指	土地補價增幅之10%按金
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	自買賣協議簽署之日起計120個曆日，或賣方與買方可能書面協定之任何其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港九龍界限街164號及164A號並由目標公司擁有之物業
「買方」	指	Cheer Stay (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「經修訂土地補價要約」	指	地政總署透過約束性基本條款建議書方式就該物業的契約修訂所發出的經修訂土地補價要約
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項於二零二六年八月十八日簽訂之買賣協議

「待售債務」	指	截至買賣協議日期，目標公司應付予本公司的184.8百萬港元債務，該筆債務將由本公司根據買賣協議轉讓予買方
「待售股份」	指	一(1)股已繳足股款的普通股，代表目標公司的全部已發行及已配發股本
「待售股份代價」	指	1.00港元，即買方就待售股份應付之代價
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯交所有限公司
「目標公司」	指	智財集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	恒和地產發展有限公司，本公司的一家直接全資附屬公司
「賣方基準土地補價按金」	指	10.0百萬港元，即基準土地補價的10%
「賣方按金」	指	8.5百萬港元，佔初始代價的10%
「%」	指	百分比。

承董事會命
恒和珠寶集團有限公司
主席
陳偉立

香港，二零二六年八月十九日

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