

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之保發集團國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

---



**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)

主要交易－  
成立合營公司  
及  
收購土地之土地使用權

---

2017年2月7日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 – 估值報告 .....	13
附錄三 – 一般資料 .....	18

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	保發集團國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資項目合作協議」	指	PGCI與江門盈拓訂立之投資項目合作協議，內容有關成立合營公司
「江門盈拓」	指	江門市盈拓地產策劃有限公司，由譚偉潮先生全資擁有之投資公司
「合營公司」	指	PGCI與江門盈拓根據投資項目合作協議於中國將予成立之合營公司
「該土地」	指	位於中國廣東省佛山市順德區倫教世龍工業區佛山一環南延線以東、倫教大涌以南地塊
「最後可行日期」	指	2017年2月1日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「保發工廠」	指	本集團位於中國廣東省東莞市之加工廠房

---

## 釋 義

---

「PGCI」	指	Perfect Group China Investment (HK) Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「順德公共資源交易中心」	指	佛山市順德區公共資源交易中心
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	就收購該土地之土地使用權成立合營公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途及除文義另有所指外，美元乃按1兌7.75元之匯率兌換為港元，而人民幣乃按1兌1.13元之匯率兌換為港元。有關匯率並不表示任何金額已經、可以或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換。



**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 (主席兼行政總裁)

石美珍女士

鍾志強先生

非執行董事：

朱健宏先生

獨立非執行董事：

范佐浩先生

李卓威先生

黃煒強先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

香港

九龍

常悅道1號

恩浩國際中心26樓

敬啟者：

主要交易－  
成立合營公司  
及  
收購土地之土地使用權

緒言

謹此提述本公司日期為2017年1月13日之公佈，內容有關該交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據上市規則所規定有關該交易之詳情。

### 成立合營公司

謹此提述本公司日期為2016年9月29日之公佈，內容有關建議收購土地使用權之諒解備忘錄，及本公司日期為2016年11月28日之公佈，內容有關更改所得款項用途。

PGCI與江門盈拓訂立日期為2017年1月13日之投資項目合作協議，內容有關成立合營公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，江門盈拓及江門盈拓之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

投資項目合作協議及合營公司之主要特點包括下列各項：

### 主要業務

現時擬於取得相關中國政府機構之批准後，合營公司根據將予申請之商業牌照所涉及之業務範疇將包括收購網上掛牌出讓及持有該土地之土地使用權，以發展工廠廠房及配套設施。合營公司將進行一項單一目的項目，有關項目於本公司日常及正常業務過程中屬收益性質。合營公司於截至今日尚未成立，惟合營公司之名稱經已備用。董事預期成立合營公司所需之時間為完成網上掛牌出讓該土地之土地使用權後約一個月，且就成立合營公司而言並無預見任何障礙。合營公司將會發展工廠廠房及配套設施，以供保發工廠及本集團位於中國之總部使用。合營公司現擬於日後可能暫時出租極少部份已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施以避免空置。截至今日，合營公司無意出售任何部份之已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施，惟董事不排除倘若合營公司需要額外營運資金則可能作出有關出售。倘若合營公司暫時出租或出售部份已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施，本公司將根據上市規則於適當時候另行發表公佈。

### 資本承擔

合營公司之總資本承擔為30,000,000美元（相當於約233,000,000港元），當中21,000,000美元（相當於約163,000,000港元）將由PGCI出資，餘額9,000,000美元（相當於約70,000,000港元）將由江門盈拓出資。總資本承擔乃參考合營公司於該土地之土地使用權招標時所投標之最高金額人民幣110,000,000元（相當於約124,000,000港元）及發展工廠廠房及配套設施以供保發工廠及本集團位於中國之總部使用相關之預期支出約109,000,000港元而釐定。董事確認於截至今日為止，除上述30,000,000美元外，合營公司並無額外資本承擔。然而，PGCI及江門盈拓已同意於需要時增加總資本承擔。現時預期PGCI及江門盈拓將各自以彼等各自之內部資源為合營公司之資本承擔提供資金。

預期總資本承擔將分兩個階段提供，載列如下：

- (a) 最多人民幣110,000,000元（詳情請參閱下文「該土地之土地使用權之最高金額」一段）將於簽訂該土地之轉讓合約起計180日內提供以支付該土地之土地使用權之購買價；及
- (b) 餘額將於簽訂該土地之轉讓合約起計兩年內提供。

合營公司將由PGCI持有70%及江門盈拓持有30%。因此，合營公司將被視作本公司之附屬公司，其財務業績將會與本集團之財務業績綜合入賬。PGCI及江門盈拓將按7：3之比例攤分合營公司之溢利，將主要來自出租工廠廠房及配套設施予本集團以搬遷保發工廠及於中國成立本集團之總部，以及暫時出租部份已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施。

### 合營公司各方之角色

PGCI及江門盈拓將根據上述時間表作出資本承擔。此外，江門盈拓將參與網上掛牌出讓。倘若成功投得該土地之土地使用權，合營公司將與順德公共資源交易中心訂立轉讓合約，並將成為該土地之土地使用權之擁有人。

### 合營公司之代表

現計劃合營公司之管理層應包括主席、兩名董事及一名法人代表。PGCI將有權指派合營公司之主席、一名董事及法人代表。江門盈拓將有權指派合營公司之另一名董事。由於就持股量而言，PGCI將控制合營公司之董事會及擁有控制股權，最終決策權歸於PGCI。

### 終止

倘發生下列任何事件，投資項目合作協議將告終止：

- (a) 投資項目合作協議及據此擬進行之交易未能根據上市規則之規定獲股東批准；
- (b) 收購該土地之土地使用權之代價超過人民幣110,000,000元；或
- (c) 收購該土地之土地使用權並無發生。

## 收購該土地之土地使用權

現計劃合營公司將透過網上掛牌出讓之方式收購該土地之土地使用權，乃由順德公共資源交易中心根據中國國家法例及法規於2017年2月5日至2017年2月15日(下午3時正)就銷售該土地之土地使用權進行之公開招標。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，順德公共資源交易中心為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 有關該土地之資料

該土地佔地100,370.99平方米，位於中國廣東省佛山市順德區倫教世龍工業區佛山一環南延線以東、倫教大涌以南地塊。該土地現時為空置。

該土地聲稱將作工業用途。根據佛山市順德區建設用地規劃條件，該土地之地積比率不得超過3.0，而該土地之總樓面面積不得超過301,112.97平方米。該土地之建築物密度不得低於35%及不得超過45%，而綠化用地比率不得低於10%及不得超過20%。高度限制為50米。該土地之土地使用權期限為五十年。

現計劃將該土地約264,000平方米劃撥予本集團用作其工廠廠房及該土地約36,000平方米將劃撥用作上述工廠廠房之配套設施如宿舍及飯堂。倘成功投得該土地之土地使用權，合營公司將委任合資格設計師、建築師及土木工程師就該土地進行土地規劃。

根據網上掛牌出讓通知，該土地將發展成為廠房以發展珠寶、電子商貿及相關產業(產業結構調整指導目錄(2011年版本)(2013年修訂)之「限制類」或「淘汰類」或外商投資產業指導目錄(2015年修訂)之「限制類」或「禁止類」除外)。據董事所深知，(a)該土地將按地盤空置基準並接駁所需公用服務出售；(B)該土地概無任何登記之產權負擔、留置權、抵押、按揭；及(c)該土地並無違反環境法規、查核、通知、未決訴訟、違反法律或業權瑕疵。

### 該土地之土地使用權之最高金額

誠如本公司日期為2016年9月29日之公佈所述，本集團已就收購該土地之土地使用權支付可退回按金人民幣25,000,000元（相當於約28,000,000港元），有關款項將於完成網上掛牌出讓該土地之土地使用權後退還予本集團。招標之初始價約為人民幣105,000,000元（相當於約119,000,000港元）。就該土地之土地使用權招標將作出之最高投標額將為人民幣110,000,000元（相當於約124,000,000港元）。董事認為，經考慮該土地之位置及潛在價值，以及本公司所委任之獨立物業估值師所評估該土地於2016年11月30日之初步估值為人民幣115,000,000元，上述最高金額屬公平合理。該土地之估值報告已載於本通函附錄二內。

於本通函日期並無提交競投價。股東務請注意，就該土地之土地使用權將予提交之最終競投價將視乎（其中包括）合營公司於招標日期對物業市場及前景之意見，以及競爭對手於招標時所提交之競投價。

現時預期，合營公司將以其內部資源為支付收購該土地之土地使用權之代價提供資金。

倘成功投得該土地之土地使用權，合營公司將與順德公共資源交易中心訂立轉讓合約，並將成為該土地之土地使用權之擁有人。收購該土地之土地使用權之全部代價將於簽訂轉讓合約起計180日內支付，而該土地將於簽訂轉讓合約起計30日內交付。

倘若成功投得該土地之土地使用權，工廠廠房及配套設施之建築工程擬將於三個月內施工。預期有關建築工程將於移交該土地起計36個月內竣工。

### 進行該交易之理由及好處

本集團之主要業務為設計、製造及出售主要鑲嵌鑽石之高端優質珠寶。誠如本公司日期為2016年9月29日之公佈所述，本集團現時之生產工作全部於保發工廠獨家進行。保發工廠之租賃協議為期3年，將於2018年5月屆滿。為促進本集團之未來發展，董事會擬將保發工廠搬遷至中國廣東省內較永久之地方，而成立合營公司及收購該土地之土地使用權將為本集團提供機會重置保發工廠。鑑於本集團並不熟悉中國物業之建築及發展，故董事認為，聯同江門盈拓（其由譚偉潮先生全資擁有，而譚偉潮先生於中國工業及商用物業建築及發展方面積逾20年經驗）成立合營公司有助利用譚偉潮先生於中國之相關經驗搬遷保發工廠。董事認為成立合營公司以收購該土地之土地使用權對本集團有利，原因如下：

---

## 董事會函件

---

- (a) 本集團一直經營珠寶業務，於管理發展工廠廠房及配套設施方面並無任何經驗。即使委任承建商興建工廠廠房及配套設施，本集團仍缺乏專業知識管理承建商及有關工廠廠房及配套設施之其後發展項目。此將會令本集團業務承受高風險及不明朗因素。
- (b) 憑藉譚偉潮先生於建築及發展中國工商物業之豐富經驗，董事相信其對該土地之設計及發展所提供之意見。
- (c) 成立合營公司有助本集團與江門盈拓分攤資本承擔。
- (d) 本集團仍可繼續持有對該土地發展項目的控制權，從而可為本集團帶來最大利益並分散風險。

董事會亦不斷評估優質珠寶業之趨勢及全球經濟狀況，以釐定最具效益及最有效之方法調配集團資源。誠如本公司日期為2016年11月28日之公佈所述，於更改本公司股份於聯交所上市之所得款項用途及收購該土地之土地使用權後，本集團於中國之業務擬將包括製造、批發及零售優質珠寶，以及可能利用倫敦鎮珠寶產業鏈之大量地方中小企業，包括設計師、製造商及供應商，成立珠寶電子商貿平台。

隨著中國國內生產總值增長穩定及購買力增加，預期中國對奢侈品(包括高端優質珠寶)之需求將會持續。該土地位於倫敦鎮，倫敦鎮以珠寶業聞名，具有「中國珠寶玉石首飾特色產業基地」及「廣東省珠寶首飾技術創新專業鎮」之稱譽。藉著結合本公司及江門盈拓之股東於中國珠寶業之網絡及資源，以及中國工業及商用物業之建築及發展，預期合營公司為本集團於中國珠寶市場之發展提供協同效益。

董事認為，該交易將不會對本集團申請上市時刊發之招股章程所載之主要業務造成基本變動，原因如下：

- (a) 本集團繼續從事珠寶業務作為其主要業務。收購該土地之土地使用權及相關建築項目旨在長遠而言提供足夠空間發展現有珠寶業務。儘管本集團現時或未會全部佔用該土地及將座落於其上之建築物，預期本集團於日後將動用所有空間作為其生產樞紐。

- (b) 合營公司現擬於日後可能暫時出租極少部份已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施以避免空置。截至今日，合營公司無意出售任何部份之已建成但本集團未佔用之工廠空間及／或配套設施，惟董事不排除倘若合營公司需要額外營運資金則可能作出有關出售。
- (c) 該交易屬一次性項目，董事現無意於可見將來再進行類似交易。

鑑於上文所述並考慮到成立合營公司之成本和該交易可為本集團帶來之利益，董事相信，該交易之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 有關PGCI、本集團及江門盈拓之資料

PGCI為一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。本集團之主要業務為設計、製造及出售主要鑲嵌鑽石之高端優質珠寶。

江門盈拓為一家由譚偉潮先生全資擁有之投資公司，彼於中國工業及商用物業建築及發展方面積逾20年經驗。

### 上市規則之涵義

由於該交易之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關公佈、申報及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准該交易，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得Immaculate Diamonds Limited之書面股東批准以代替舉行股東特別大會以批准該交易，Immaculate Diamonds Limited為一名股東，於本通函日期持有本公司243,000,000股股份，佔投票權54%。

### 該交易可能造成之財務影響

於完成收購該土地之土地使用權後並假設有關於收購乃以現金及銀行結餘支付，本集團之非流動資產將會增加及流動資產將會減少。收購該土地之土地使用權如落實進行將不會對本集團之資產淨值造成影響。

---

## 董事會函件

---

預期本集團發展工廠廠房及配套設施以搬遷保發工廠、於中國設立總部及發展中國市場將導致本集團之非流動資產增加、流動資產減少及／或整體負債增加，惟於完成興建工廠廠房及配套設施後將為本集團之收益及溢利帶來正面回報。

### 推薦建議

就上述原因而言，董事認為該交易之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，倘若本公司召開股東特別大會以批准該交易，董事推薦股東投票贊成有關決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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  
主席  
簡健光  
謹啟

2017年2月7日

## 1. 財務資料

本集團於截至2013年及2014年12月31日止兩個年度各年之經審核財務資料詳情已於本公司日期為2015年12月22日之招股章程(第I-1頁至第I-50頁)內披露、本集團截至2015年12月31日止年度之經審核財務資料已於本公司截至2015年12月31日止財政年度之年報(第56頁至第141頁)內披露及本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核財務資料已於本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告(第18頁至第44頁)內披露，其以提述方式載入本通函。

上述本公司之招股章程、年報及中期報告載列於聯交所之網頁[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司之網頁[www.hkperjew.com.hk](http://www.hkperjew.com.hk)。

## 2. 本集團之債務

於2016年12月31日營業時間結束時(即本通函付印前就債務聲明之最後可行日期)，除集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於2016年12月31日，除一間機構提供以公司擔保之無抵押發票融資貸款約2,365,000港元及譚偉潮先生向本集團提供以用於就收購該土地之土地使用權支付可退回按金之無抵押及無擔保貸款人民幣25,000,000元(相當於約28,000,000港元)外，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(除正常貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或重大或有負債。有關譚偉潮先生所提供之貸款將於完成網上掛牌出讓該土地之土地使用權後退還予本集團，並於合營公司成立之前悉數償還予譚偉潮先生。

## 3. 本集團之財政及貿易前景

本集團之主要業務為設計、製造及出售主要鑲嵌鑽石之高端優質珠寶。本集團之主要業務自2015年12月31日(即本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後可行日期並無任何變動。

2015年之市場氣氛持續疲弱，中東及歐洲市場對高端優質珠寶產品之需求減少，而預期於2016年將繼續會影響本集團之業務。為了面對有關挑戰及令本集團業務重上增長軌道，董事會決定重新調配本集團之資源以於日後發展中國市場，預期中國市場對奢侈品(包括高端優質珠寶)之需求將會持續。預期發展中國市場可為本集團帶來額外收益及提升本集團之盈利能力。於透過從原先計劃擬用於擴充中東及歐洲高端市場、升級現有生產設施以及聘用及培訓額外員工之未動用所得款項淨額中，重新分配約44,340,000港元用作於中國成立總部及開發中國市場而變更上市所得款項用途後，本集團已將其重心放在中國市場。

成立合營公司以及成功收購及發展該土地對本集團於中國設立總部及於中國建立電子商貿平台以發展其業務而言至為關鍵。

#### 4. 營運資金

於最後可行日期，董事經作出周詳審慎查詢後認為，考慮到預計完成建議成立合營公司及收購該土地之土地使用權、本集團現時可動用之內部財務資源及財務融資以及本集團之現金及銀行結餘及其他借貸，本集團擁有足夠可動用營運資金應付本集團自本通函日期起計最少未來十二個月之所需。

#### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，除本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告以及本公司日期為2016年11月28日有關更改所得款項用途之公佈所披露者外，董事並不知悉自2015年12月31日（即本公司最近期已刊發之經審核賬目之編製日期）起，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對本集團擬將予收購之該物業於2016年11月30日的估值所發出的估值報告全文，以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中267-275號龍記大廈17樓07-08室

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省佛山市順德區倫教世龍工業區佛山一環南延線以東、倫教大涌以南之一幅地塊（地段編號：157061-001(3)）（「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 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬將予收購位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向 閣下提供吾等對該物業於2016年11月30日（「估值日」）的市場價值的意見，以供載入 貴集團刊發的通函。

### 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將之界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估值。

吾等獨立於 貴集團，且吾等於估值時乃遵從國際估值標準委員會頒佈的《國際估值標準(2013)》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的規定。

## 估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該物業，而並無得益於或受累於影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等編製估值報告時並無就該物業的任何抵押、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。除另有說明外，吾等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

對 貴集團於中國將予收購以作未來發展之該物業進行估值時，由於相關地塊尚未進行相關批地手續及尚未取得相關土地出讓合同及土地使用權證，因此吾等並無對該物業賦予商業價值。

## 業權及假設

我們已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並未於中國有關政府部門對該物業進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本，以核實業權、產權負擔或吾等所獲副本有否任何未顯示之其後修訂。對位於中國的該物業進行估值時，吾等就該業的業權及及其他法律事項倚賴 貴集團中國法律顧問廣東循理律師事務所所提供的法律意見。

## 資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接納吾等獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓面面積及所有其他有關事項的意見。吾等並無進行實地考察。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴集團告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

該物業的實地視察由曹浩樑先生(BBA)於2017年1月進行。吾等已視察該物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積的正確性，但假設提交予吾等的業權文件所顯示的面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀及任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

## 責任範圍

本估值報告乃基於一項理解出具：閣下於截至估值日所知悉有關該物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後所發生的事件及出現的情況更新本估值報告，但將樂意於有需要時討論進一步的指示。

## 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 貴集團。 貴集團已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確，且 貴集團並不知悉有關吾等的委聘的任何尚未載入之重大事項。

## 貨幣

除另有指明外，於吾等的估值所列的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  
張家豪  
MRICS, RPS (GP)  
助理董事  
謹啟

2017年2月7日

附註：張家豪先生為產業測量組之註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾12年經驗。

## 估值報告

## 貴集團擬將予收購位於中國以作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年11月30日 現況下之市場價值
中國廣東省佛山市順德區倫教世龍工業區佛山一環南延線以東、倫教大涌以南一幅地塊(地段編號:157061-001(3))	<p data-bbox="453 506 887 604">該物業位於佛山市順德區倫教世龍工業區。當地為一個新開發區，附近有若干農村及工業大樓。</p> <p data-bbox="453 655 887 832">根據 貴集團提供之資料，該物業由一幅佔地約100,370.99平方米之地塊組成。該物業將持作發展工廠廠房及配套設施以供 貴集團使用。</p> <p data-bbox="453 883 887 944">據 貴集團告知，彼等現時並無任何計劃出售該物業或更改其用途。</p> <p data-bbox="453 995 887 1168">該物業將由2017年2月5日至2017年2月15日透過網上掛牌出讓方式公開招標，因此相關地塊尚未進行相關批地手續及尚未取得相關土地出讓合同及土地使用權證。</p>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值 (參考附註4)

## 附註：

1. 根據佛山市順德區建設用地規劃條件及 貴集團提供之其他資料，主要發展參數載列如下：

地址：	倫教世龍工業區佛山一環南延線以東、倫教大涌以南
地段編號：	157061-001(3)
地盤面積：	100,370.99平方米
用途：	工業用地(M1)
地積比率：	不少於1.0及不超過3.0
綠化用地比率：	不少於10%及不超過20%
建築物密度：	不少於35%及不超過45%
高度限制：	不超過50米
土地使用期限：	自地塊移交日期起計50年
停車場：	<p data-bbox="568 1864 1206 1913">小型車輛：總建築面積中每100平方米不少於0.4個泊車位</p> <p data-bbox="568 1913 1206 1966">單車：總建築面積中每100平方米不少於2.0個泊車位</p>

- 銷售政策： 承授人須保留已建總建築面積不少於30%作自用，並確保於2021年之前於總建築面積中不少於60,000平方米作自用
- 建築承諾 該物業之建築工程須自地塊移交日期起計三年內全面完成
- 備註： 工業項目中行政辦公室及宿舍設施之地盤面積及總建築面積分別不得超過7,025.97平方米及36,133.56平方米
2. 據 貴集團告知，該物業之估計發展成本約為109,000,000港元（相當於約人民幣96,000,000元\*\*）。
3. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該物業出具之法律意見，其中包括：
- (i) 該物業乃採用網上掛牌出讓方式出讓，此方式符合中國法例所載之規定；
  - (ii) 該物業並無任何按揭、查封、租賃或其他形式的產權負擔；
  - (iii) 承授人將於簽訂土地出讓合同後取得該物業之土地使用權，並已悉數償付相關土地補價及契稅。於取得土地使用權證後，承授人有權使用、轉讓（只有該物業之部份可於指定期間內轉讓）、租賃（只有該物業之部分可於指定期間內租賃）或按揭全部或部份該物業；
  - (iv) 根據Perfect Group China Investment (HK) Limited（「PGCI」，貴公司之全資附屬公司）與江門市盈拓地產策劃有限公司（「江門盈拓」）訂立之投資項目合作合約，PGCI及江門盈拓將成立一間項目公司作為該物業之擁有人，倘若江門盈拓成功投得該物業，則負責經營相關地塊。PGCI與江門盈拓於項目公司之股權比例將為70%及30%。項目公司之損益將根據上述股權比例分配。由於項目公司仍未成立，故尚未取得該物業營運之商業牌照；
  - (v) 由於江門盈拓仍未就該物業中標，PGCI、江門盈拓或項目公司尚未就該物業取得土地使用權證；及
  - (vi) 於2017年2月15日（「完成日期」）完成網上掛牌出讓後，成功中標者須於完成日期起計5個工作日內與交易中心簽訂網上掛牌出讓確認函件。成功中標者亦須於完成日期起計6個月內與當地國有土地局簽訂土地出讓合同，並於同日與地方發展中心簽訂投資協議函件。於取得土地出讓合同及支付所有批地費用及其他相關稅項後，則可向地方國有土地局申請土地使用權證。
4. 吾等於進行估值時，由於相關地塊尚未進行相關批地手續及尚未取得相關土地出讓合同及土地使用權證，因此吾等並無對該物業賦予商業價值。吾等亦已考慮該物業之部份可建總面積須保留作自用。作為指示用途，假設已完成該物業之相關批地手續及悉數償付一切土地補價及契稅，以及該物業可根據附註1所載之發展參數發展，並且該物業可於市場上自由轉讓，該物業於估值日之市場價值為人民幣115,000,000元。
- \*\* 港元乃按1元兌0.88元之匯率換算為人民幣。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相關法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及／或淡倉

### 董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所指登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之權益

董事	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
簡健光先生	受控制法團權益	262,113,000(L) (附註1)	58.25%
鍾志強先生	受控制法團權益	10,125,000(L) (附註2)	2.25%

「L」代表股份之好倉。

附註：

1. 於該等262,113,000股股份中，243,000,000股由Immaculate Diamonds Limited持有及19,113,000股由King Jewel Limited持有。由於Immaculate Diamonds Limited及King Jewel Limited均由簡健光先生直接全資擁有，根據證券及期貨條例，簡先生被視作於Immaculate Diamonds Limited所持有之243,000,000股股份及King Jewel Limited所持有之19,113,000股股份中擁有權益。
2. 該等10,125,000股股份由Classic Emerald Holdings Limited持有，而Classic Emerald Holdings Limited由鍾志強先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鍾先生被視作於該等10,125,000股股份中擁有權益。

### 3. 根據證券及期貨條例須予披露及主要股東之權益及／或淡倉

於最後可行日期，就董事所深知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有已發行投票股份10%或以上權益：

股東	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
Immaculate Diamonds Limited	實益擁有人	243,000,000(L) (附註1)	54.00%
Classic Sapphire Holdings Limited	實益擁有人	33,750,000(L) (附註2)	7.50%
陳永森先生	受控制法團權益	33,750,000(L) (附註3)	7.50%
Classic Amber Holdings Limited	實益擁有人	33,750,000(L)	7.50%
羅惠源	受控制法團權益	33,750,000 (L) (附註4)	7.50%

「L」代表股份之好倉。

附註：

1. 執行董事簡健光先生亦為Immaculate Diamonds Limited之唯一董事。
2. 執行董事簡健光先生亦為Classic Sapphire Holdings Limited之董事。
3. 該等33,750,000股股份由Classic Sapphire Holdings Limited持有，而Classic Sapphire Holdings Limited由陳永森先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視作於該等33,750,000股股份中擁有權益。
4. 該等33,750,000股股份由Classic Amber Holdings Limited持有，而Classic Amber Holdings Limited由羅惠源先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，羅先生被視作於該等33,750,000股股份中擁有權益。

#### 4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不能於一年內終止並毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約或服務協議。

#### 5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

#### 6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近期已刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無於本通函日期仍然存續董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且並無任何尚未了結或威脅針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

## 8. 專家及同意

以下為本通函載有其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	物業估值師

於最後可行日期，專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股本權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可依法強制執行與否）。

專家已就刊發本通函連同就載於本通函所編製以所示形式及內容收錄之專家聲明而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，專家概無於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近期已刊發之經審核賬目之編製日期）以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由保發珠寶有限公司、保發集團國際控股（香港）有限公司及業務買賣協議附表6所述人士於2015年6月26日簽立的保發珠寶有限公司所經營業務的業務買賣協議，內容有關轉讓保發珠寶有限公司經營的珠寶業務以及所擁有或持有作抵押及於上述珠寶業務中所用的資產及負債，代價為有關協議第2.1條所載項目於該協議完成日期前三個營業日的賬面值總額，即約282.1百萬港元；
- (b) 保發珠寶有限公司、保發集團國際控股（香港）有限公司及保發工廠訂立日期為2015年7月3日的權益轉讓協議，內容有關保發珠寶有限公司向保發集團國際控股（香港）有限公司轉讓於保發工廠的權益，並將保發工廠的投資者從保發珠寶有限公司轉為保發集團國際控股（香港）有限公司；

- (c) 簡健光先生、陳永森先生、羅惠源先生、陳偉雄先生、鍾健強先生、Immaculate Diamonds Limited、Classic Sapphire Holdings Limited、Classic Amber Holdings Limited、Classic Ruby Holdings Limited、Classic Emerald Holdings Limited及本公司於2015年12月14日訂立的重組契據，內容有關向本公司轉讓保發集團國際控股有限公司全部已發行股本，代價由本公司透過向Immaculate Diamonds Limited、Classic Sapphire Holdings Limited、Classic Amber Holdings Limited、Classic Ruby Holdings Limited及Classic Emerald Holdings Limited分別配發及發行72股、10股、10股、5股及3股股份支付；
- (d) 保發珠寶、Immaculate Diamonds Limited、Classic Sapphire Holdings Limited、Classic Amber Holdings Limited、Classic Ruby Holdings Limited、Classic Emerald Holdings Limited及保發集團國際控股(香港)有限公司於2015年12月14日簽立的貸款轉讓契據，內容有關保發珠寶有限公司向Immaculate Diamonds Limited、Classic Sapphire Holdings Limited、Classic Amber Holdings Limited、Classic Ruby Holdings Limited及Classic Emerald Holdings Limited出讓收取業務轉讓代價的利益；
- (e) 簡健光先生及Immaculate Diamonds Limited以本公司(為其本身及不時作為其各附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為2015年12月14日的彌償契據；
- (f) 簡健光先生及Immaculate Diamonds Limited以本公司(為其本身及不時作為其各附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為2015年12月14日的不競爭契據；
- (g) 本公司、簡健光先生、Immaculate Diamonds Limited及廣發融資(香港)有限公司訂立日期為2015年12月21日的公開發售包銷協議；
- (h) 本公司、簡健光先生、Immaculate Diamonds Limited及廣發融資(香港)有限公司訂立日期為2015年12月29日的國際配售包銷協議；
- (i) 保發集團國際控股有限公司(一家於英屬處女群島註冊成立之公司並為本公司的全資附屬公司)與佛山市順德區倫教街道土地儲備發展中心訂立日期為2016年9月29日的諒解備忘錄，內容有關買賣該土地的土地使用權，據此，本集團須支付可退回按金人民幣25,000,000元(相當於約29,100,000港元)；及
- (j) 投資項目合作協議。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚沛強先生，彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會執業會計師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港九龍常悅道1號恩浩國際中心26樓。
- (d) 本公司之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) 本通函之中英本如有歧義，一概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起計十四日期間內任何工作日(不包括公眾假期)之正常營業時間在香港九龍常悅道1號恩浩國際中心26樓可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本通函附錄二所載亞太資產評估及顧問有限公司所編製日期為2017年2月7日之估值報告；
- (d) 本公司日期為2015年12月22日之招股章程、本公司截至2015年12月31日止財政年度之年報及本公司截至2016年6月30日止六個月之中期報告；及
- (e) 本通函。