
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之內容或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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 National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

主 要 交 易

二零一四年六月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 合資公司2物業之物業估值報告	II-1
附錄三 — 合資公司3物業之物業估值報告	III-1
附錄四 — 合資公司2集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 合資公司3集團之財務資料	V-1
附錄六 — 合資公司2集團及合資公司3集團以及本集團管理層討論及分析	VI-1
附錄七 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	合資公司2收購事項及合資公司3收購事項之統稱
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年四月二十八日之公佈，內容有關該等收購事項
「Asiatic」	指	Asiatic Limited，於香港註冊成立之公司，為合資公司3之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Batilone」	指	Batilone Limited，於香港註冊成立之公司，為合資公司2之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	紐約及新加坡銀行於正常營業時間內向公眾人士開放營業之任何日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等文件」	指	合資公司1契據、合資公司2協議、合資公司2其他文件、合資公司3協議及合資公司3其他文件之統稱
「經擴大集團」	指	緊隨該等收購事項交易完成後之National Electronics Holdings Limited之經擴大集團公司，包括本集團、合資公司2集團及合資公司3集團
「額外按金」	指	合資公司2額外按金與合資公司3額外按金之統稱
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	並非上市規則所界定「關連人士」之獨立第三方
「初步按金」	指	合資公司2初步按金與合資公司3初步按金之統稱
「合資公司1」	指	Mercato Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「合資公司1契據」	指	二零一四年四月二十八日之契據，由Spring Orchard Limited與GCPF Cayman Holding 9 Corp.訂立，內容關於放棄合資公司1優先購買權
「合資公司1股東協議」	指	Spring Orchard Limited、GCPF Cayman Holding 9 Corp.及合資公司1於二零一一年三月三十日所訂立之股東協議(如本公司日期為二零一一年六月三日之公佈所述)
「合資公司2」	指	Smart Plus Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由合資公司2賣方與合資公司2買方分別擁有73%及27%，而合資公司2擁有Batilone之全部已發行股份
「合資公司2收購事項」	指	根據合資公司2協議買賣合資公司2銷售股份及轉讓合資公司2股東貸款之利益
「合資公司2協議」	指	合資公司2賣方與合資公司2買方就合資公司2收購事項於二零一四年四月二十八日所訂立之有條件買賣協議
「合資公司2完成日期」	指	二零一四年十月十五日或合資公司2協議各訂約方可能書面協定之其他日期
「合資公司2代價」	指	合資公司2收購事項之代價219,347,587港元
「合資公司2按金」	指	合資公司2初步按金(於支付合資公司2額外按金前所有時間)或合資公司2初步按金與合資公司2額外按金之總和(於支付合資公司2額外按金後所有時間)
「合資公司2額外按金」	指	有關合資公司2收購事項之額外按金65,804,276港元
「合資公司2集團」	指	合資公司2與Batilone之統稱
「合資公司2初步按金」	指	有關合資公司2收購事項之初步按金131,608,552港元

釋 義

「合資公司2最後截止日期」	指	二零一四年十月十三日或合資公司2協議各訂約方可能書面協定延遲之其他日期
「合資公司2其他文件」	指	有關合資公司2之股東貸款轉讓書及(股東協議)終止契據
「合資公司2物業」	指	於土地註冊處分別登記為內地段第864號A分段餘段及內地段第865號B分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港蘇杭街89號(前稱香港蘇杭街87及89號)之院宅、架設物及建築物
「合資公司2買方」	指	Verde Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「合資公司2銷售股份」	指	730股合資公司2每股面值1.00美元之股份，相當於合資公司2已發行股本之73%，將由合資公司2賣方根據合資公司2協議出售予合資公司2買方
「合資公司2賣方」	指	GCPF Cayman Holding 10 Corp.，合資公司2收購事項之賣方，為一間投資控股公司及一個房地產基金之全資附屬公司
「合資公司2股東貸款」	指	合資公司2不時欠付合資公司2賣方之所有未償還貸款(於完成日期共9,699,430.48港元)
「合資公司2股東協議」	指	合資公司2賣方、合資公司2買方及合資公司2於二零一一年六月七日所訂立之股東協議(如本公司於二零一一年六月三日之公佈所述)
「合資公司3」	指	Ally Vantage Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由合資公司3賣方及合資公司3買方分別擁有73%及27%，而合資公司3擁有Asiatic及Lens之全部已發行股本
「合資公司3收購事項」	指	根據合資公司3協議買賣合資公司3銷售股份
「合資公司3協議」	指	合資公司3賣方與合資公司3買方就合資公司3收購事項於二零一四年四月二十八日所訂立之有條件買賣協議

釋 義

「合資公司3完成日期」	指	二零一四年六月十七日或合資公司3協議各訂約方可 能書面協定之其他日期
「合資公司3代價」	指	合資公司3收購事項之代價258,647,172港元
「合資公司3按金」	指	合資公司3初步按金(於支付合資公司3額外按金前所 有時間)或合資公司3初步按金與合資公司3額外按金 之總和(於支付合資公司3額外按金後所有時間)
「合資公司3額外按金」	指	有關合資公司3收購事項之額外按金77,594,152港元
「合資公司3集團」	指	合資公司3、Asiatic及Lens之統稱
「合資公司3初步按金」	指	有關合資公司3收購事項之初步按金155,188,303港元
「合資公司3最後 截止日期」	指	二零一四年六月十三日或合資公司3協議各訂約方可 能書面協定延遲之其他日期
「合資公司3其他文件」	指	有關合資公司3之(股東協議)終止契據
「合資公司3物業」	指	(1)於土地註冊處登記為海旁地段第152號餘段之各塊 或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街101號之 院宅、架設物及建築物(如有)，(2)於土地註冊處登 記為海旁地段第153號餘段之各塊或各幅土地，連同 其上現稱為香港文咸東街103號之院宅、架設物及建 築物(如有)，(3)於土地註冊處登記為海旁地段第153 號A分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香 港永樂街127號之院宅、架設物及建築物(如有)，及 (4)於土地註冊處登記為海旁地段第151號餘段之各塊 或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街99號之院 宅、架設物及建築物
「合資公司3買方」	指	Seafield Capital Limited，於英屬維爾京群島註冊成立 之公司，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「合資公司3銷售股份」	指	730股合資公司3每股面值1.00美元之股份，相當於合資公司3已發行股本之73%，將由合資公司3賣方根據合資公司3協議出售予合資公司3買方
「合資公司3賣方」	指	GCPF Cayman Holding 11 Corp.，合資公司3收購事項之賣方，為一間投資控股公司及為一個房地產基金之全資附屬公司
「合資公司3股東協議」		合資公司3賣方、合資公司3買方及合資公司3於二零一一年六月七日所訂立之股東協議(如本公司日期為二零一一年六月三日之公佈所述)
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Lens」	指	Lens Limited，於香港註冊成立之公司，為合資公司3之全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	合資公司1股東協議、合資公司2股東協議及合資公司3股東協議之統稱
「股東批准」	指	從本公司一組緊密聯繫之股東取得之書面批准，詳情載於本通函「上市規則之涵義」一節
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事：

李源清先生

李本智先生

李源鉅先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

香港主要營業地點：

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈3201室

獨立非執行董事：

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.

陳則杖先生

陳國偉先生

敬啟者：

主 要 交 易

1. 緒 言

茲提述本公司日期為二零一四年四月二十八日及二零一四年四月二十九日之公佈，內容有關(其中包括)購回合資公司2銷售股份及合資公司3銷售股份之協議。

於二零一四年四月二十八日，本公司(透過其全資附屬公司)訂立多項協議，以(其中包括)購回合資公司2銷售股份及合資公司3銷售股份。根據上市規則第14.22條，於計算百分比率(定義見上市規則)時，合資公司2收購事項與合資公司3收購事項應合併計算。由於按合併基準之相關百分比率高於25%但低於100%，故該等收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章所載申報、公告、通函及股東批准之規定。此外，支付初步按金本身將構成本公司一項主要交易，須遵守上述規定。

本公司已就批准根據該等文件擬進行之交易(包括但不限於該等收購事項、支付初步按金與額外按金以及放棄合資公司1優先購買權)取得Brentford Investments Limited(於

董 事 會 函 件

該公佈日期持有237,102,979股股份，相當於本公司已發行股本約25.21%)及Fenmore Investments Limited (於該公佈日期持有250,637,835股股份，相當於本公司已發行股本約26.65%)之書面批准。因此，本公司不會召開股東大會以批准相關事項。

本通函旨在為閣下提供該等收購事項之進一步資料。

2. 合資公司2協議

日期：二零一四年四月二十八日

訂約方：

合資公司2賣方：GCPF Cayman Holding 10 Corp.，一間投資控股公司，並為一個房地產基金之全資附屬公司，該基金為擁有合資公司3賣方之同一基金

合資公司2買方：Verde Group Limited，本公司之全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合資公司2賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據合資公司2協議，合資公司2賣方同意向合資公司2買方出售合資公司2銷售股份及轉讓合資公司2股東貸款之利益，總代價為219,347,587港元。合資公司2銷售股份相當於合資公司2全部已發行股本之73%。合資公司2擁有Batilone之全部股份，而Batilone則擁有合資公司2物業。

合資公司2物業為位於香港蘇杭街89號之精品酒店，現稱「The Jervois」。合資公司2物業於香港建築事務監督於二零一一年三月發出佔用許可證時竣工，並已於二零一一年十一月投入營運。

代價及付款條款

合資公司2收購事項之總代價為219,347,587港元，包括合資公司2銷售股份之應付代價及轉讓合資公司2股東貸款之應付代價。合資公司2代價將透過下列方式向合資公司2賣方按美元等值金額以現金償付：

- (a) 合資公司2初步按金(相當於合資公司2代價之60%)將於簽署合資公司2協議時支付予合資公司2賣方(該金額已於本公司獲得股東批准後由合資公司2買方支付予合資公司2賣方)；

董 事 會 函 件

- (b) 合資公司2額外按金(相當於合資公司2代價之30%)將於二零一四年八月二十七日或之前支付予合資公司2賣方；及
- (c) 合資公司2代價之餘額為21,934,759港元，即相當於合資公司2代價之10%將於合資公司2完成日期支付予合資公司2賣方。

如合資公司2買方違反其於上文(b)項之責任，合資公司2賣方可向合資公司2買方發出通知以終止合資公司2協議。

合資公司2代價乃由各訂約方參考(其中包括)於二零一三年十二月三十一日之合資公司2物業公平價值(即510,000,000港元)及合資公司2資產淨值(即約287,541,000港元，其73%等於約209,905,000港元)，經公平磋商後釐定。誠如本公司上一份日期為二零一一年六月二十七日之通函所披露，合資公司2物業於二零一一年四月三十日之公平價值為343,000,000港元，合資公司2買方於二零一一年以代價110,960,000港元向合資公司2賣方出售合資公司2銷售股份。在目前的交易中，合資公司2代價為219,347,587港元。兩組代價之差額乃主要由於合資公司2物業市值升值及合資公司2物業之狀況有所改善所致。

董事認為合資公司2代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期合資公司2收購事項於合資公司2完成日期完成。於合資公司2收購事項完成後，合資公司2將成為合資公司2買方之全資附屬公司。

先決條件

合資公司2收購事項須於合資公司2最後截止日期或之前，經股東通過所有必要決議案或批准，以批准合資公司2協議及合資公司2其他文件下擬進行之交易，以及在合資公司2買方及本公司遵守上市規則(如適用)後，方告完成。

合資公司2買方將盡(其權力範圍內之)一切合理努力，以促使於合理可行情況下盡快且無論如何於合資公司2最後截止日期前達成上述先決條件。

如上述條件未能於合資公司2最後截止日期或之前達成，則合資公司2買方可於該日選擇(但不損及其可能享有之任何其他權利或補償之情況下)：(i)將合資公司2最後截止日期延遲至各訂約方可能書面協定之日期(須為營業日)；或(ii)終止合資公司2協議。如各訂約

方無法協定經修訂之合資公司2最後截止日期，則合資公司2賣方可向合資公司2買方發出通知而終止合資公司2協議。如各訂約方無法共同協定上述延遲或終止選擇，則任何一方訂約方可向另一方發出通知而終止合資公司2協議。

有關條件已於取得股東批准後達致。進一步詳情請參閱下文第9節(上市規則之涵義)。

終止及退還／沒收合資公司2按金

如合資公司2協議：

- (a) 因合資公司2賣方不遵守其完成責任或合資公司2賣方違反其保證而被合資公司2買方終止，則合資公司2按金連同所有應計利息須於終止後退還予合資公司2買方；或
- (b) (i) 因合資公司2買方不遵守其完成責任或合資公司2買方未能支付合資公司2額外按金或各訂約方未能共同協定經修訂之合資公司2最後截止日期而被合資公司2賣方終止，或(ii) 因未能達成(或未能共同協定延遲)上述股東批准條件而被合資公司2買方終止，則合資公司2按金連同所有應計利息須於終止時由合資公司2賣方沒收及保留。

3. 合資公司3協議

日期： 二零一四年四月二十八日

訂約方：

合資公司3賣方： GCPF Cayman Holding 11 Corp.，一間投資控股公司，並為一個房地產基金之全資附屬公司，該基金為擁有合資公司2賣方之同一基金

合資公司3買方： Seafeld Capital Limited，本公司之全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合資公司3賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

根據合資公司3協議，合資公司3賣方同意向合資公司3買方出售合資公司3銷售股份，總代價為258,647,172港元。合資公司3銷售股份相當於合資公司3全部已發行股本之73%。合資公司3擁有Asiatic及Lens之全部股份，而Asiatic及Lens則擁有合資公司3物業。

董 事 會 函 件

合資公司3物業為位於香港文咸東街99、101及103號以及永樂街127號的精品酒店，現稱「99 Bonham」。合資公司3物業於香港建築事務監督於二零一二年二月發出佔用許可證時竣工，並已於二零一二年十月投入營運。

代價及付款條款

合資公司3銷售股份之總代價為258,647,172港元，將透過下列方式向合資公司3賣方按美元等值金額以現金償付：

- (a) 合資公司3初步按金(相當於合資公司3代價之60%)將於簽署合資公司3協議時支付予合資公司3賣方(該金額已於本公司獲得股東批准後由合資公司3買方支付予合資公司3賣方)；
- (b) 合資公司3額外按金(相當於合資公司3代價之30%)將於二零一四年五月二十七日或之前支付予合資公司3賣方(合資公司3買方已於二零一四年五月二十七日向合資公司3賣方支付相關金額)；及
- (c) 合資公司3代價之餘額為25,864,717港元，即相當於合資公司3代價之10%將於合資公司3完成日期支付予合資公司3賣方。

合資公司3代價乃由各訂約方參考(其中包括)於二零一三年十二月三十一日之合資公司3物業公平價值(即635,000,000港元)及合資公司3資產淨值(即約347,682,000港元，其73%等於約253,808,000港元)，經公平磋商後釐定。誠如本公司上一份日期為二零一一年六月二十七日之通函所披露，合資公司3物業於二零一一年四月三十日之公平價值為341,000,000港元，合資公司3買方於二零一一年以代價140,160,000港元向合資公司3賣方出售合資公司3銷售股份。在目前的交易中，合資公司3代價為258,647,172港元。兩組代價之差額乃主要由於合資公司3物業市值升值及合資公司3物業之狀況有所改善所致。

董事認為合資公司3代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期合資公司3收購事項於合資公司3完成日期完成。於合資公司3收購事項完成後，合資公司3將成為合資公司3買方之全資附屬公司。

先決條件

合資公司3收購事項須於合資公司3最後截止日期或之前，經股東通過所有必要決議案或批准，以批准合資公司3協議及合資公司3其他文件下擬進行之交易，以及在合資公司3買方及本公司遵守上市規則(如適用)後，方告完成。

合資公司3買方將盡(其權力範圍內之)一切合理努力，以促使於合理可行情況下盡快且無論如何於合資公司3最後截止日期前達成上述先決條件。

如上述條件未能於合資公司3最後截止日期或之前達成，則合資公司3買方可於當日選擇(但不損及其可能享有之任何其他權利或補償之情況下)：(i)將合資公司3最後截止日期延遲至各訂約方可能書面協定之日期(須為營業日)；或(ii)終止合資公司3協議。如各訂約方無法協定經修訂之合資公司3最後截止日期，則合資公司3賣方可向合資公司3買方發出通知而終止合資公司3協議。如各訂約方無法共同協定上述延遲或終止選擇，則任何一方訂約方可向另一方發出通知而終止合資公司3協議。

有關條件已於取得股東批准後達致。進一步詳情請參閱下文第9節(上市規則之涵義)。

終止及退還／沒收合資公司3按金

如合資公司3協議：

- (a) 因合資公司3賣方不遵守其完成責任或合資公司3賣方違反其保證而被合資公司3買方終止，則合資公司3按金連同所有應計利息須於終止後退還予合資公司3買方；或
- (b) (i) 因合資公司3買方不遵守其完成責任或合資公司3買方未能支付合資公司3額外按金或各訂約方未能共同協定經修訂之合資公司3最後截止日期而被合資公司3賣方終止；或(ii) 因未能達成(或未能共同協定延遲)上述股東批准條件而被合資公司3買方終止，則合資公司3按金連同所有應計利息須於終止時由合資公司3賣方沒收及保留。

4. 就該等收購事項訂立之文件

(a) 合資公司2股東貸款轉讓書

作為支付合資公司2代價之代價，合資公司2賣方與合資公司2買方已於合資公司2協議日期同日訂立一份股東貸款轉讓書，據此，合資公司2賣方將向合資公司2買方出讓及轉讓其於合資公司2股東貸款之所有權利、所有權、利益及權益而不附帶所有索償、抵押、留置權、產權負擔、認購權及任何類型之權益，由合資公司2完成日期起生效。

(b) 合資公司2股東協議之終止契據及合資公司3股東協議之終止契據

就訂立合資公司2協議，合資公司2股東協議之訂約方於合資公司2協議日期同日訂立一份契據以終止合資公司2股東協議，由合資公司2完成日期起生效。

此外，就訂立合資公司3協議，合資公司3股東協議之訂約方於合資公司3協議日期同日訂立一份契據以終止合資公司3股東協議，由合資公司3完成日期起生效。

(c) 總體協議終止契據

如本公司日期為二零一一年六月三日之公佈所述，該等股東協議之訂約方訂立一份總體協議，據此，按照該等股東協議應付本公司全資附屬公司之獎勵分派，須按照有別於個別組合基準之綜合組合基準計算。

於二零一四年四月二十八日，就訂立合資公司2協議及合資公司3協議，總體協議之訂約方訂立一份契據以終止總體協議，該契據將於合資公司2協議及合資公司3協議完成後生效。

(d) 放棄合資公司1優先購買權

如本公司日期為二零一一年六月三日之公佈所述，合資公司1股東協議載有關於轉讓合資公司1股份之限制。按照合資公司1股東協議之條款，一項限制規定有意出售其於合資公司1全部(但非部分)股份之股東須首先向其他股東作出出售有關股份之要約(「合資公司1優先購買權」)。

董事會函件

於二零一四年四月二十八日，Spring Orchard Limited (合資公司1全部已發行股本39.5%之擁有人，並為本公司之全資附屬公司)訂立合資公司1契據，若其他股東(GCPF Cayman Holding 9 Corp.，一間投資控股公司，並為一個房地產基金之全資附屬公司，該基金為擁有合資公司2賣方及合資公司3賣方之同一基金)擬將其股份出售予真誠的第三方，則Spring Orchard Limited放棄其於合資公司1優先購買權下之權利。

5. 本公司、賣方、買方及目標公司之資料

本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、物業發展、物業投資以及酒店經營。

合資公司2賣方及合資公司3賣方之資料

合資公司2賣方及合資公司3賣方為於開曼群島註冊成立之投資控股公司，並為一家房地產基金之全資附屬公司。

合資公司2買方及合資公司3買方之資料

合資公司2買方及合資公司3買方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司。

合資公司2及合資公司3之資料

合資公司2及合資公司3為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事物業發展及投資。合資公司2為分別由合資公司2賣方及合資公司2買方擁有73%及27%之合資公司。合資公司3為分別由合資公司3賣方及合資公司3買方分別擁有73%及27%之合資公司。

6. 合資公司2集團及合資公司3集團之財務資料

合資公司2集團及合資公司3集團按照香港財務報告準則編製之經審核綜合財務資料概述如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度除稅及 非經常項目前 之收益淨額 百萬港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度除稅及 非經常項目後 之收益淨額 百萬港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度除稅及 非經常項目前 之收益淨額 百萬港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度除稅及 非經常項目後 之收益淨額 百萬港元
合資公司2集團	11.94	11.94	121.80	121.80
合資公司3集團	30.19	30.19	139.11	139.11

根據合資公司2集團之經審核綜合財務狀況表，合資公司2集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為287,540,000港元。根據合資公司2之經審核財務狀況表，合資公司2於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為108,160,000港元。

根據合資公司3集團之經審核綜合財務狀況表，合資公司3集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為347,680,000港元。根據合資公司3之經審核財務狀況表，合資公司3於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為120,420,000港元。

有關合資公司2集團及合資公司3集團之財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄三。

7. 進行該等收購事項之理由及裨益

董事認為，收購合資公司2及合資公司3之餘下73%股權將有助本集團持有合資公司2及合資公司3之全部已發行股本，為本集團提供寶貴投資機會，可按合理價格增加其所擁有物業並同時按全資擁有基準享有來自合資公司2物業及合資公司3物業之收入。董事相信，該等收購事項將會鞏固及加強本集團之物業業務組合。

董事認為，該等收購事項乃按正常商業條款訂立，有關條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬以銀行融資及內部資源為收購事項提供資金。

8. 該等收購事項之財務影響

盈利

於該等收購事項完成後，合資公司2及合資公司3將各自成為本公司之間接全資附屬公司。合資公司2集團及合資公司3集團之業績於該等收購事項完成後將合併入本集團之綜合財務報表。

根據本公司二零一三年年報第26頁所示截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表，本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利約為296,220,000港元。

假設該等收購事項已於二零一二年四月一日完成，經考慮合資公司2集團及合資公司3集團截至二零一三年三月三十一日止年度之未經審核溢利(分別約3,920,000港元及約9,550,000港元)，經擴大集團截至二零一三年三月三十一日止年度之未經審核溢利應約為306,060,000港元。

資產及負債

基於本通函附錄七所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，收購事項之財務影響概述如下：

於二零一三年九月三十日，本集團之未經審核綜合總資產約為3,759,440,000港元。

假設該等收購事項已於二零一三年九月三十日完成，於二零一三年九月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合總資產將約為4,580,450,000港元。

於二零一三年九月三十日，本集團之未經審核綜合總負債約為2,167,260,000港元。

假設該等收購事項於二零一三年九月三十日完成，於二零一三年九月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合總負債將約為2,949,080,000港元。

9. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，聯交所會將全部於十二個月期間內完成或彼此相關之連串收購合併猶如一項交易處理。就此而言，於計算百分比率(定義見上市規則)時，合資公司2收購事項與合資公司3收購事項應予以合併計算。

由於合併計算之相關百分比率高於25%但低於100%，故該等收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章所載申報、公告、通函及股東批准之規定。此外，支付初步按金本身將構成本公司一項主要交易，須遵守上述規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於根據該等文件擬進行之交易(包括但不限於該等收購事項、支付初步按金與額外按金及放棄合資公司1優先購買權)中擁有任何重大權益。因此，如本公司須召開股東大會批准該等事項，概無股東根據上市規則須放棄投票。

董 事 會 函 件

本公司一組緊密聯繫之股東於該公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約 51.86%。根據上市規則第 14.44 條，本公司已就批准根據該等文件擬進行之交易(包括但不限於該等收購事項、支付初步按金與額外按金及放棄合資公司 1 優先購買權)取得 Brentford Investments Limited (於該公佈日期持有 237,102,979 股股份，相當於本公司已發行股本約 25.21%) 及 Fenmore Investments Limited (於該公佈日期持有 250,637,835 股股份，相當於本公司已發行股本約 26.65%) 之書面批准。上述由 Brentford Investments Limited 持有之 237,102,979 股股份乃一項全權信託之部分財產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。上述由 Fenmore Investments Limited 持有之 250,637,835 股股份乃一項全權信託之部分財產，而李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)皆為指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，彼等為李源清先生之堂兄弟，而李源清先生為李本智先生之父親。

因此，本公司將不會召開股東大會以批准該等事宜。儘管已取得 Brentford Investments Limited 及 Fenmore Investments Limited 之上述書面批准，倘需要進行投票及本公司舉行股東大會以批准該等文件項下擬進行之交易(包括但不限於該等收購事項、支付初步按金及額外按金及放棄合資公司 1 優先購買權)，則董事將建議股東投票贊成有關批准。

10. 進一步資料

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之進一步資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零一四年六月十六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年三月三十一日止、二零一二年三月三十一日止及二零一三年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料，於本公司日期分別為二零一一年六月二十七日、二零一二年六月二十七日及二零一三年六月二十五日之截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(第20至96頁)、二零一二年三月三十一日止年度之年報(第22至112頁)及二零一三年三月三十一日止年度之年報(第26至120頁)內披露，並在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)公佈。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期財務資料，於本公司日期為二零一三年十一月二十八日之截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告(第1至24頁)內披露，並在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)公佈。

董事認為，自本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日以來，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

2. 本集團之債項

於二零一四年四月三十日，即本通函付印前之為確定債項聲明所需資料最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借貸約2,059,000,000港元(其中1,358,000,000港元以本集團賬面淨值約2,579,000,000港元之若干資產(包括物業)作固定抵押)，作為短期及長期貸款及信託收據貸款。此外，本集團於該日有未償還分期貸款合約之債務及財務租賃約38,760,000港元，以及有關給予第三者擔保之或然負債約600,000港元。

除上述者及集團內負債外，本集團於最後實際可行日期營業時間結束時，並無任何未償還之已發行及發行在外或已同意發行或以其他方式增設但尚未發行之任何借貸資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據(如有)除外)或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供本集團動用之銀行融資及其內部產生資金及該等文件之影響，在並無未可預料之情況下，經擴大集團會有充裕營運資金，應付其於自本通函刊發日期起計未來十二(12)個月之當前需要。

4. 本集團之財務及經營前景

手錶及手錶配件

由於中國生產成本持續上升，加上歐美經濟復甦緩慢，本集團手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額及利潤略為減少。

歐盟地區財務狀況持續疲弱及不穩定、美國經濟復甦乏力，加上中國增長可能放緩，將影響消費需求，情況可能持續至來年。這將對本集團之手錶製造及手錶配件貿易業務構成不利影響。

於即將來臨之財政年度，本集團對其手錶製造及手錶配件貿易業務表現持審慎態度。

物業發展及投資

本集團與JP Morgan Asset Management所管理之房地產基金合營之三間精品酒店，即合資公司2物業及合資公司3物業，市場評價良好，入住率理想。有關The Jervois及99 Bonham，即合資公司2物業及合資公司3物業之最新情況，請參閱附錄六合資公司2集團及合資公司3集團以及本集團管理層討論及分析。本集團擁有之精品酒店The Putman期內維持高入住率，租賃意向仍然強勁。因此，本集團酒店營運分部之營業額及溢利均錄得雙位數字增長。

政府推出之壓抑樓價措施，包括額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅，加上收緊物業買家之銀行按揭成數，令樓市之交易量及價格水平持續受到影響。然而，由於近期豪宅以高價成交及其供應有限但需求強勁，香港豪華住宅市場氣氛已轉好。

本集團仍然看好香港房地產市場中長期市道，並將繼續物色具吸引力之收購機會。

本集團全資擁有位於皇后大道中194至196號之精品酒店之上蓋建築工程已經竣工，預期項目將於二零一四年下半年推出招租。

二零一二年十一月十四日，本集團完成收購香港黃麻角道88號富豪海灣C36號屋作長期投資用途。

二零一二年九月二十七日，本集團完成收購Tania Investments Holdings Limited餘下50%股權，該公司先前為本集團與J. P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金之合營公司，間接持有位於香港大潭道45號之住宅物業。本集團全資擁有位於大潭道45號之豪華住宅發展項目之地盤平整及地基工程已經完成，以便展開上蓋建築工程。

僑亮有限公司(本集團擁有其全部已發行股本之20%)於二零一二年六月十一日完成與中國農業銀行之交易，以4,880,000,000港元出售其位於干諾道中50號之甲級商業投資物業。業績令人滿意，而此投資物業之溢利貢獻已於過去數年入賬。

本集團另於二零一二年六月與J.P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金合營之精品酒店Twenty One Whitfield推出招租，Twenty One Whitfield位於香港威非路道二十一號，為本集團於銅鑼灣／北角地區之首間酒店，業績令人滿意。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製之有關合資公司2物業及合資公司3物業之函件全文及估值證書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：香港上環蘇杭街89號 The Jervois

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對由 Batilone Limited (「貴公司」) 持有作買賣用途之該物業進行市場估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一四年四月二十八日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所界定者而言，乃指「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、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出之特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低之估計金額。

吾等之估值並無考慮該物業所結欠之任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等為該物業估值時乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況作酒店用途，並參考有關市場可資比較出售交易。

吾等為該物業估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、工地及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及面積乃以吾等所獲提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

業權查證

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件之副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用之所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等高級聯席董事 Gary Lai 先生(其為香港測量師學會會員)於二零一四年四月曾視察該物業之外牆，並在可行情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，且吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

隨函附奉吾等之估值證書，供 閣下閱覽。

此致

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3201室
Batilone Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務部高級董事
何紹華
MHKIS、MRICS、RPS(GP)
謹啟

二零一四年六月十一日

附註：何紹華先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有超過29年香港物業估值經驗。

估值證書

貴公司在香港持有並用作投資之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
香港上環蘇杭街 89號 The Jervois	該物業於二零一一年落成，為一幢32層高精品酒店。樓宇地下及1樓設有入口大堂、餐廳及後勤地方；2樓、3樓及30樓劃為機械樓層，而其他上層樓層（不設4樓、13樓、14樓、24樓及34樓層數）則設有合共49間客房。	該物業以精品酒店之方式營運。二零一四年三月所收取之月收益總額為2,342,988港元。	510,000,000 港元
內地段第864號A 分段餘段及內地段 第865號B分段餘段	該物業之總建築面積約為31,567平方呎(2,932.65平方米)。	該物業所在地區夾雜不同樓齡之商住發展項目。	
	該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。目前內地段第864號A分段及內地段第865號B分段每年應繳之地租分別為35.31港元及18.80港元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Batilone Limited。
- (2) 該物業受以大華銀行有限公司為受益人之全額按揭及債權證規限，見日期為二零一四年四月二十八日之註冊摘要（編號14043001500076）（備註：待註冊）。
- (3) 該物業按西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/29劃為「商業」用途。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製之有關合資公司3物業之函件全文及估值證書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

關於：1. 海旁地段第152號餘段、海旁地段第153號餘段及海旁地段第153號A分段餘段(前稱香港上環文咸東街101-103號及永樂街127號)。

2. 海旁地段第151號餘段(前稱香港上環文咸東街99號)。

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對由 Asiatic Limited 及 Lens Limited (「貴公司」) 持有作買賣用途之該物業進行市場估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年四月二十八日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所界定者而言，乃指「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、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等對該等物業之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出之特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低之估計金額。

吾等之估值並無考慮該等物業所結欠之任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等為該等物業估值時乃採用直接比較法，假設該等物業按彼等各自現有狀況作酒店用途，並參考有關市場可資比較出售交易。

吾等為該等物業估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、工地及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及面積乃以吾等所獲提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

業權查證

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件之副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該等物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用之所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等高級聯席董事 Gary Lai 先生(其為香港測量師學會會員)於二零一四年四月曾視察該等物業之外牆，並在可行情況下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，且吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書，供閣下閱覽。

此致

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3201室
Asiatic Limited
列位董事 台照

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈3201室
Lens Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務部高級董事
何紹華
MHKIS、MRICS、RPS(GP)
謹啟

二零一四年六月十一日

附註：何紹華先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有超過29年香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
1. 海旁地段第152號餘段、海旁地段第153號餘段及海旁地段第153號A分段餘段(前稱香港上環文咸東街101-103號及永樂街127號)。	477,000,000 港元
2. 海旁地段第151號餘段(前稱香港上環文咸東街99號)。	158,000,000 港元
總計：	<u>635,000,000 港元</u>

估值證書

Asiatic Limited 在香港持有並用作投資之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
1. 海旁地段 第152號餘段、 海旁地段第153號 餘段及海旁地段 第153號 A分段餘段 (前稱香港上環 文咸東街101- 103號及 永樂街127號)。 海旁地段 第152號餘段、 海旁地段 第153號餘段及 海旁地段 第153號 A分段餘段。	標的地盤上之現有發展項目於二零一二年落成，為一幢提供84間客房之32層高精品酒店(現稱「99 Bonham」)。該酒店建於註冊面積約為2,059平方呎(191.29平方米)之標的地盤及毗鄰地段(地盤面積約為684平方呎(63.55平方米)之海旁地段第151號餘段(前稱文咸東街99號))上。該酒店地下及1樓設有入口大堂、餐廳及後勤地方；2樓及3樓劃為機械樓層，而其他上層樓層(不設4樓、13樓、14樓、24樓及34樓層數)則設有合共84間客房。 建於合併經擴大地盤上之該酒店之總建築面積約為41,131平方呎(3,821.16平方米)。 該物業所在地區夾雜不同樓齡之商住發展項目。 該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一八六零年十二月二十六日起為期981年。目前海旁地段第152號及第153號每年應繳之地租各為17.50港元。	建於合併經擴大地盤上之樓宇以精品酒店之方式營運。二零一四年三月所收取之月收益總額為3,339,575.50港元。	477,000,000 港元

估值證書

Asiatic Limited 在香港持有並用作投資之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
1. (續)	—	—	—

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Asiatic Limited。
- (2) 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之債權證及按揭規限，見日期為二零一二年二月十七日之註冊摘要(編號12031202470175)。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之命令(編號：C/TA/003650/13/HK)，見日期為二零一三年十月二十八日之註冊摘要(編號13111501240206)。建築事務監督要求該物業之註冊擁有人對標的酒店地下及1樓部分進行修復工程，標的酒店目前由租戶佔用。獲 貴公司知會，修復工程之費用將由租戶全數承擔，不會對 貴公司造成任何財務影響。吾等認為該命令不會影響標的酒店之估值，因此吾等於估值過程中無視該命令且不計及修復工程費用。
- (4) 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之債權證及按揭之補充文件規限，見日期為二零一三年十二月四日之註冊摘要(編號13122402170159)。
- (5) 該物業按西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/29劃為「商業」用途。
- (6) 吾等欲強調，標的地盤(面積約2,059平方呎)連同毗鄰地段(面積約684平方呎之海旁地段第151號餘段，前稱文咸東街99號)，已發展為綜合酒店發展項目，現稱為「99 Bonham」。在估值過程中，吾等已於二零一四年四月二十八日首次評估上述酒店(總建築面積約41,131平方呎(3,821.16平方米))之市值為635,000,000港元。由於標的地盤及毗鄰地盤之政府契約限制及用途分區管制大致相同，因此吾等根據兩個地盤各自之地盤面積比例分攤635,000,000港元。吾等務必強調，倘兩個地盤分開單獨發展，則分攤數字未必相當於各自地盤之市值。

估值證書

Lens Limited 在香港持有並用作投資之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
2. 海旁地段 第151號餘段 (前稱香港上環文 咸東街99號)。 海旁地段第151號 餘段	標的地盤(現稱「99 Bonham」)上之現有發展項目於二零一二年落成，為一幢提供84間客房之32層高精品酒店。該酒店建於註冊面積約為684平方呎(63.55平方米)之標的地盤及毗鄰地段(地盤面積約為2,059平方呎(191.29平方米)之海旁地段第152號餘段及海旁地段第153號餘段(前稱文咸東街101-103號及永樂街127號))上。該酒店地下及1樓設有入口大堂、餐廳及後勤地方；2樓及3樓劃為機械樓層，而其他上層樓層(不設4樓、13樓、14樓、24樓及34樓層數)則設有合共84間客房。 建於合併經擴大地盤上之該酒店之總建築面積約為41,131平方呎(3,821.16平方米)。 該物業所在地區夾雜不同樓齡之商住發展項目。 該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一八六零年十二月二十六日起為期981年。目前海旁地段第151號全段每年應繳之地租為17.50港元。	建於合併經擴大地盤上之樓宇以精品酒店之方式營運。二零一四年三月所收取之月收益總額為3,339,575.50港元。	158,000,000 港元

估值證書

Lens Limited 在香港持有並用作投資之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 四月二十八日 現況下之市值
2. (續)	—	—	—

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Lens Limited。
- (2) 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之債權證及按揭規限，見日期為二零一二年二月十七日之註冊摘要(編號 12031202470175)。
- (3) 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例第 24(1) 條發出之命令(編號 C/TA/003650/13/HK)，見日期為二零一三年十月二十八日之註冊摘要(編號 13111501240206)。建築事務監督要求該物業之註冊擁有人對標的酒店地下及 1 樓部分進行修復工程，標的酒店目前由租戶佔用。獲 貴公司知會，修復工程之費用將由租戶全數承擔，不會對 貴公司造成任何財務影響。吾等認為該命令不會影響標的酒店之估值，因此吾等於估值過程中無視該命令且不計及修復工程費用。
- (4) 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之債權證及按揭之補充文件規限，見日期為二零一三年十二月四日之註冊摘要(編號 13122402170159)。
- (5) 該物業按西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/29 劃為「商業」用途。
- (6) 吾等欲強調，標的地盤(面積約 684 平方呎)連同毗鄰地段(面積約 2,059 平方呎之海旁地段第 152 號餘段、海旁地段第 153 號餘段及海旁地段第 153 號 A 分段餘段(前稱文咸東街 101-103 號及永樂街 127 號))已發展為綜合酒店發展項目，現稱為「99 Bonham」。在估值過程中，吾等已於二零一四年四月二十八日首次評估上述酒店(總建築面積約 41,131 平方呎(3,821.16 平方米))之市值為 635,000,000 港元。由於標的地盤及毗鄰地盤之政府契約限制及用途分區管制大致相同，因此吾等根據兩個地盤各自之地盤面積比例分攤 635,000,000 港元。吾等務必強調，倘兩個地盤分開單獨發展，則分攤數字未必相當於各自地盤之市值。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製以供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就Smart Plus Group Limited(「合資公司2」)及其附屬公司(以下統稱「合資公司2集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)而編製的報告，以供載入National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)就擬定收購合資公司2之73%股本權益而於二零一四年六月十六日刊發的通函(「通函」)。

合資公司2於二零一一年一月二十一日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊為一家有限責任公司。根據財務資料附註1所載集團重組(「重組」)，重組已於二零一一年五月二十四日完成，合資公司2成為合資公司2集團旗下附屬公司的控股公司。

於本報告日期，合資公司2於附屬公司的直接權益載於財務資料附註13。於二零一一年，合資公司2及其附屬公司將財政年結日自三月三十一日更改為十二月三十一日。

由於英屬維爾京群島並無法定審核要求，故合資公司2自成立日期以來並無編製法定經審核之財務報表。

Batilone Limited(「Batilone」)於二零一一年四月一日至二零一一年十二月三十一日期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之財務報表，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

為編製本報告，合資公司2的董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製合資公司2集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行檢查。

本報告所載之財務資料乃按照財務資料附註1所載之呈列基準根據相關財務報表編製。於編製本報告以供載入通函時，吾等認為毋需對相關財務報表作出調整。

合資公司2的董事對相關財務報表負責並批准其刊發。貴公司董事對載有本報告的通函內容負責，而吾等負責按相關財務報表編撰本報告所載財務資料，以達致有關財務資料的獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據財務資料附註1所載呈列基準，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映合資公司2集團及合資公司2於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之狀況，以及合資公司2集團於有關期間內之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
	附註			
收益	5	241	15,693	23,521
直接成本		(625)	(6,141)	(8,528)
(毛損)／毛利總額		(384)	9,552	14,993
其他收入及收益	6	1,141	3,321	50
投資物業公平價值增加	11	5,148	9,904	119,910
衍生財務工具公平價值收益		2,247	1,578	—
行政支出		(3,403)	(173)	(1,074)
財務支出	7	(2,898)	(12,241)	(12,076)
除稅前溢利		1,851	11,941	121,803
所得稅抵免	8	692	—	—
年內溢利及年內全面收益總額	9	2,543	11,941	121,803

綜合財務狀況表

		於 二零一一年 十二月 三十一日 附註 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產				
投資物業	11	380,000	390,000	510,000
機器及設備	12	38	34	24
遞延稅項資產	19	692	692	692
		<u>380,730</u>	<u>390,726</u>	<u>510,716</u>
流動資產				
應收賬款		5	290	246
按金及預付款項		534	652	808
銀行結存	15	<u>11,243</u>	<u>18,012</u>	<u>22,725</u>
		<u>11,782</u>	<u>18,954</u>	<u>23,779</u>
流動負債				
預收款項		45	707	599
租賃按金		96	2,336	2,099
應計費用		4,034	1,229	831
應付一間直接控股公司欠款	16	—	—	9,699
應付關連公司欠款	17	8,366	15,989	7,689
銀行借貸	18	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>226,037</u>
		<u>12,541</u>	<u>20,261</u>	<u>246,954</u>
流動資產淨額		<u>(759)</u>	<u>(1,307)</u>	<u>(223,175)</u>
總資產減流動負債		<u>379,971</u>	<u>389,419</u>	<u>287,541</u>

		於 二零一一年 十二月 三十一日 附註 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
資本及儲備				
股本	21	8	8	8
儲備		153,789	165,730	287,533
權益總額		<u>153,797</u>	<u>165,738</u>	<u>287,541</u>
非流動負債				
銀行借貸	18	221,325	223,681	—
衍生財務負債	20	4,849	—	—
		<u>226,174</u>	<u>223,681</u>	<u>—</u>
		<u>379,971</u>	<u>389,419</u>	<u>287,541</u>

財務狀況表

		於 二零一一年 十二月 三十一日 附註 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	13	66,898	66,898	66,898
流動資產				
應收一間附屬公司欠款	14	50,108	54,597	54,552
流動負債				
應付一間直接控股公司欠款	16	—	—	9,699
應付一間關連公司欠款	17	7,956	12,884	3,588
		7,956	12,884	13,287
流動資產淨額		42,152	41,713	41,265
資產淨額		109,050	108,611	108,163
資本及儲備				
股本	21	8	8	8
儲備	22	109,042	108,603	108,155
權益總額		109,050	108,611	108,163

綜合權益變動表

	股本 千港元 (附註 21)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	—	—	—	110,214	110,214
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	2,543	2,543
於重組時發行股份	8	107,930	(66,898)	—	41,040
於二零一一年十二月三十一日	8	107,930	(66,898)	112,757	153,797
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	11,941	11,941
於二零一二年十二月三十一日	8	107,930	(66,898)	124,698	165,738
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	121,803	121,803
於二零一三年十二月三十一日	8	107,930	(66,898)	246,501	287,541

附註：其他儲備指附屬公司股本與合資公司2根據重組配發及發行股份交換一間附屬公司的股本權益之價值之間的差額。

綜合現金流量表

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利	1,851	11,941	121,803
就下列各項調整：			
投資物業公平價值增加	(5,148)	(9,904)	(119,910)
衍生財務工具公平價值增加	(2,247)	(1,578)	—
出售衍生財務工具收益	—	(3,271)	—
應付關連公司欠款獲豁免	(1,140)	—	—
利息收入	—	(2)	(2)
機器及設備之折舊	2	11	11
財務支出	2,898	12,241	12,076
營運資金變動前之經營現金流量	(3,784)	9,438	13,978
應收賬款(增加)/減少	(5)	(285)	44
按金及預付款項增加	(181)	(118)	(156)
預收款項增加/(減少)	45	662	(108)
租賃按金增加/(減少)	96	2,240	(237)
應計費用增加/(減少)	3,230	(2,805)	(398)
經營活動(所用)/所得之現金淨額	(599)	9,132	13,123
投資活動所得現金流量			
添置投資物業	(57,222)	(96)	(90)
添置機器及設備	(40)	(7)	(1)
收取之股息	—	2	2
投資活動所用之現金淨額	(57,262)	(101)	(89)

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
融資活動所得現金流量			
已付利息	(11,203)	(9,885)	(9,720)
新增銀行貸款	228,000	—	—
償還銀行貸款	(104,668)	—	—
償還同系附屬公司款項	(52,786)	—	—
直接控股公司墊款	—	—	9,699
關連公司墊款／(償還關連公司款項)	9,506	7,623	(8,300)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	68,849	(2,262)	(8,321)
現金及現金等值項目之增加淨額	10,988	6,769	4,713
年初現金及現金等值項目	255	11,243	18,012
年末現金及現金等值項目	11,243	18,012	22,725
代表：			
銀行結存	11,243	18,012	22,725

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料之呈列基準

合資公司2於二零一一年一月二十一日於英屬維爾京群島註冊為有限責任公司，其母公司為GCPF Cayman Holding 10 Corp. (於開曼群島註冊成立之公司，最終母公司為開曼群島獲豁免合夥公司JPMorgan Greater China Property Fund Cayman Master, L.P.)。合資公司2之註冊辦事處和主要營業地點地址分別為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室。合資公司2為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為物業發展及投資。

根據二零一一年五月二十四日訂立之重組協議，合資公司2發行並配發1,000股每股1美元股份予Chirac Limited (「Chirac」)，從Chirac收購Batilone全部股權。此後，合資公司2成為合資公司2集團控股公司。合資公司2集團旗下現有公司於重組前後均受共同控制。因此，財務資料按照會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，以合併原則作會計處理。

綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表編製時，猶如該集團於有關期間(或倘期間較短，則自各註冊成立日起)一直維持現時集團結構。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日綜合財務狀況表中合資公司2集團旗下現有公司資產及負債，呈列方式猶如集團於該等日子一直維持現時集團結構。

財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦是合資公司2之功能貨幣。

於編製財務資料時，合資公司2之董事已審慎考慮合資公司2集團之流動資金狀況及持續經營狀況。合資公司2集團於二零一三年十二月三十一日之流動負債超過其流動資產約223,175,000港元。由於合資公司2之實益股東National Electronics Holdings Limited已同意為合資公司2集團提供足夠資金，以令其能夠於可預見之未來悉數償還到期之財務責任，財務資料乃按持續經營基準編製。

2. 採納香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，合資公司2集團已於有關期間貫徹應用於二零一三年一月一日後開始之會計期間生效、香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)。

合資公司2集團並未提早應用下列已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	財務資產及財務負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非財務資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之存續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之會計期間生效。

³ 可予應用－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號剩餘期確實後釐定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之會計期間生效，小量情況例外。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

合資公司2之董事預計應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對合資公司2集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據下列會計政策而編製，符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，若干於各報告期末以公平價值計量之物業及金融工具除外，說明載於下列會計政策內。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平價值為依據。

公平價值為於有序交易中，市場參與者間，於計量日出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值方法估計。估計資產或負債公平價值時，合資公司2集團考慮市場參與者於計量日為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特

性。本財務資料中公平價值計量及／或披露目的均以此為釐定根據，唯以下例外：香港財務報告準則第2號所述以股代款交易、香港會計準則第17號所述租賃交易、似公平價值而非之計量（例如香港會計準則第2號淨額變現值或香港會計準則第36號使用價值）。

此外，就財務匯報而言，計量公平價值按計量時參數是否可觀察、參數對整體計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級參數為實體於計量之日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（無調整）；
- 第二級參數為除第一級所述報價外，資產或負債可直接或間接觀察之參數；及
- 第三級參數為資產或負債不可觀察之參數。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括合資公司2及由合資公司2控制之實體之財務報表。倘合資公司2符合以下各點，則屬有控制權：

- 對被投資實體有權力；
- 因參與被投資實體之事務而可或有權取得可變回報；及
- 有能力運用其權力影響回報。

倘情況顯示上述三項控制權元素中，一項或多項有變，合資公司2集團會重估是否控制投資實體。

合資公司2集團倘對投資實體投票權不足過半，其對該實體是否有權力，視乎投票權是否足以賦予其實際上有能力單方面指示該實體之相關活動。合資公司2集團評估是否對投資實體有充足投票權而致有權力時，考慮所有有關情況及狀況，包括：

- 合資公司2集團所持投票權規模與其他投票權持有人所持投票權規模及分散情況；
- 合資公司2集團、其他投票權持有人或其他人士所持潛在投票權；

- 其他合約安排所引起之權利；及
- 任何額外情況及狀況顯示合資公司2集團於須有所決定時是否有能力指示相關活動，包括之前股東大會之投票模式。

合資公司2集團取得附屬公司控制權時，開始將其納入綜合範圍，至失去控制權止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支，自合資公司2集團取得控制權之日，至合資公司2集團不再有控制權之日，納入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益表各項目，均歸屬合資公司2擁有人及非控股權益。即使會令非控股權益結餘虧蝕，附屬公司全面收入總額亦歸屬合資公司2擁有人及非控股權益。

如有需要，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與合資公司2集團會計政策一致。

所有合資公司2集團內成員公司間交易之資產及負債、股權、收入、支出及現金流量，於綜合賬目時全數對銷。

共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料包括共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併一般。

合併實體或業務的資產淨值乃按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的條件下，共同控制合併時並無就商譽或於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起以期限較短者為準(不論共同控制合併的日期)的業績。

財務資料的比較金額乃按猶如該等實體或業務於先前結算日已合併或首次受共同控制(取較短者)的方式呈列。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入合資公司2之財務狀況表。附屬公司之業績乃按已收及應收股息基準於合資公司2入賬。

收益確認

收益按已收或應收代價公平價值計量。

當經濟利益可能將流入合資公司2集團，且該收入金額能可靠計量時則確認該財務資產之利息收入。利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算，該利率乃於財務資產之預期可使用年期內將估計日後現金收入徹底貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之比率。

合資公司2集團對確認經營租賃之會計政策，載於以下租賃會計政策。

租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉嫁及轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。所有其他租約則歸類為營業租約。

合資公司2集團為出租人

營業租約之租金收入於有關租約之年期內以直線法於損益賬內確認。磋商、安排經營租約而起之初始直接成本，計入所租賃資產之賬面值，於租賃期內以直線法確認為開支。

合資公司2集團為承租人

營業租約款項乃按租賃年期以直線法確認，惟有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益則除外。營業租約產生之或然租金於產生期間內確認為開支。

當訂立營業租約時收到租賃優惠，該等優惠被確認為負債。各項優惠以直線法確認為遞減租金開支，除有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生之經濟利益則除外。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日期之適用匯率重

新換算。以外幣計值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額，於產生期間之損益賬內確認，唯以下例外：

- 為日後生產用途而設之在建資產相關外匯借款匯兌差額，此差額視為該等外匯借款利息成本調整，計入該等資產成本；
- 為對沖若干外匯風險而訂立之匯兌差額交易；及
- 因海外業務而應收或應付、且無計劃或不大可能結算(因而為海外業務投資淨額一部份)之貨幣項目匯兌差額，此差額起初於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時從權益重新分類至損益。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間才可作其擬定用途或可供銷售之資產)而直接產生之借貸成本增至該等資產之成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或可供銷售。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈列之除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，及不曾課稅或扣減之項目。合資公司2集團就即期稅項承擔之負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產則一般以應課稅溢利可供抵銷該等可予扣除暫時差額為限就所有可予扣除暫時差額確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或一項交易之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而確認，惟倘合資公司2集團有能力控制撥回該暫時差額及該暫時差額有可能不在可見未來撥回則例外。因與該等投資有關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產之確認，以可能有充足應課稅溢利可動用該暫時差額之利益以及預期遞延稅項資產可於可見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為限而調減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映合資公司2集團於報告期末收回或償還其資產及負債之賬面值之預期方式所產生之稅務後果。

就採用公平價值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業乃透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊並以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有，則此假設被推翻。

當期及遞延稅項於損益賬內確認，但如當期及遞延稅項與其他全面收入內確認或直接於權益內確認之項目有關，在這情況下當期及遞延稅項分別在其他全面收入或直接於權益內確認。對於因一項業務合併進行初步確認時產生之當期及遞延稅項，稅項影響列入業務合併之賬目中。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機器及設備項目按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷資產成本(扣除剩餘價值後)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對任何估計變動之影響進行核算。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時終止確認。因出售或終止使用物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項及資產賬面值之間之差額釐定)於終止確認該項目之期間計入損益賬內。

投資物業

投資物業乃本集團持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作待定日後用途土地，該土地被視作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值之一部份。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即終止確認該項投資物業。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於終止確認該物業之期間計入損益賬內。

有形資產減值

於報告期末，合資公司2集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，便會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不能估計某單一資產之可收回金額，合資公司2集團估計該類資產

所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能確認以合理及統一的依據分配，企業之資產亦分配至單一現金產生單位，或分配至其他能確認以合理及統一之依據分配之最小現金產生單位組別。

資產之可收回金額為公平價值(扣除銷售成本)與使用價值兩者中較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量按除稅前貼現率貼現至現值，以反映現時市場對貨幣時間價值及對日後現金流量估計未經調整的資產特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

撥備

當合資公司2集團因過往事件承擔現有債務(法定或推定)，且合資公司2集團可能須償還該項債務，並亦可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。

所確認撥備金額為償還報告期末之現有債務所需代價之最佳估計計量，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。如以償還現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

倘償還撥備所須之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回，則有應收賬款確認為資產，唯須幾乎必定可收取還款，且可可靠計量應收款項金額。

財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除(視情況而定)。因收購按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

財務資產

財務資產分為以下類別：按公平價值於損益賬入賬(「按公平價值於損益賬入賬」)之財務資產、持有至到期投資、可供銷售(「可供銷售」)財務資產及貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及終止確認。正規途徑購買或銷售指要求於市場法規或慣例所確立之時限內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用或貼現)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入以實際利率確認，唯短期應收款項除外，此項所確認利息微不足道。

財務資產減值

財務資產(按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外)於各報告期結束時會被評估是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示投資的估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財務困難；或
- 違反合約，譬如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，不會單獨作出減值之資產會另外作出匯集評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括合資公司2集團過往收款紀錄，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動均於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷之款項於損益賬內列賬。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該投資於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

財務負債及權益工具

集團實體發行之債務及權益工具根據合約安排之實質內容及財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。合資公司2集團發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本確認。

按公平價值於損益賬入賬財務資產

倘財務負債為持有作買賣用途及於初步確認時按公平價值於損益賬入賬之財務負債，按公平價值於損益賬入賬。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債會分類為持有作買賣：

- 收購財務負債之目的主要為於近期購回；或
- 於初步確認時，該財務負債是由合資公司2集團共同管理之已識別財務工具組合之一部份，並且包括在近期有短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債(持有作買賣之財務負債除外)可於首次確認時被指定為按公平價值於損益賬入賬：

- 有關指定消除或大幅減低原本出現之計量或確認不一致之情況；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據合資公司2集團既定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該財務負債構成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)被指定為按公平價值於損益賬入賬。

按公平價值於損益賬入賬之財務負債按公平價值計量，而因重新計量而產生之任何收益或虧損則於損益賬內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括財務負債之任何已付利息。

其他財務負債

其他財務負債其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計日後現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用及溢折價)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。利息支出按實際利率基準確認。

衍生財務工具

衍生財務工具於衍生交易合約簽立當日以公平價值初始確認，其後以報告期末之公平價值重新計量。由此產生之收益或虧損即時於損益中確認，除非該衍生工具指定為對沖工具，且屬有效，在該情況下，於損益中確認之時間取決於對沖關係之性質。

終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或當合資公司2集團將財務資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，合資公司2集團方會終止確認財務資產。倘合資公司2集團並無轉移亦不保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則合資公司2集團會根據對該財務資產之持續參與程度繼續確認該資產以及確認相關負債。倘合資公司2集團保留已轉移財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則合資公司2集團會繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當完全終止確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價加上已於其他全面收入確認及於權益累計之累計收益或虧損兩者之間之差額於損益賬內確認。

除完全終止確認外，於終止確認財務資產時，合資公司2集團將財務資產之過往賬面值在其仍確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益賬內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

合資公司2集團僅於合資公司2集團之責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益賬內確認。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述合資公司2集團之會計政策過程中，合資公司2之董事須就自其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響修訂期間，則會於修訂估計期間確認該修訂，或倘對會計估計之修訂會影響當前期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間均確認該修訂。

於報告期末對日後主要假設及估計不確定性之主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)如下：

投資物業公平價值估計

投資物業按香港測量師學會所刊發「香港測量師學會物業估值準則」而估值。

合資公司2集團於各匯報期末由獨立專業估值師按公開市值準則重估。估值依據若干假設，而假設含不確定因素，或會與實際結果有重大差異。要判斷估值師估值與假設是否合理時，合資公司2集團考慮類似物業活躍市場其時可資比較價格、資本化率、最終收益率、現有租約租金收入、對日後租約租金假設、復歸收入潛力，並使用主要依據匯報期末其時市況而作之假設。

5. 收益與分部資料

收益指物業租金收入。

合資公司2集團之經營活動源自單一經營分部，其專注於物業發展及投資。此經營分部乃按內部管理報告的基準識別，該等報告乃根據香港財務報告準則編製，由合資公司2之董事定期檢討以向分部作出資源分配及評估其表現。

合資公司2集團所有業務活動位於香港市場，且其所有資產均位於香港，因此並無呈列地域資料。

6. 其他收入及收益

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
銀行利息收入	—	2	2
出售衍生財務工具收益	—	3,271	—
應付一間關連公司欠款獲豁免	1,140	—	—
其他	1	48	48
	<u>1,141</u>	<u>3,321</u>	<u>50</u>

7. 財務支出

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
利息：			
銀行借貸須於五年內全數償還	2,639	9,457	9,317
衍生財務工具	3,487	1,660	—
應付一間關連公司欠款	28	428	403
其他財務支出	393	2,356	2,356
減：承擔一間關連公司款額(附註(i))	(2,019)	(1,660)	—
減：撥作投資物業資本之款額(附註(ii))	(1,630)	—	—
	<u>2,898</u>	<u>12,241</u>	<u>12,076</u>

附註：

- (i) 根據合資公司2集團之關連公司樂聲電子(集團)有限公司與 Batilone 於二零一一年六月三日簽訂之協議，關連公司承擔 Batilone 因所立利率掉期合約(「利率掉期合約」)而起之利息支出，直至利率掉期合約屆滿或由 Batilone 經估值後轉讓至其他方而止，取較早者。
- (ii) 借款成本按截至二零一一年十二月三十一日止年度投資物業支出乘以資本化年率 1.83% 計算。

8. 所得稅抵免

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
遞延稅項(附註19)			
即年	692	—	—

香港利得稅乃根據有關期間之應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

由於合資公司2集團於有關期間內並無應課稅溢利，故財務資料中並無計提香港利得稅撥備。

有關期間之稅項抵免與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利	1,851	11,941	121,803
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	305	1,970	20,097
毋須課稅收入之稅務影響	(1,037)	(1,634)	(19,785)
不可扣稅支出之稅務影響	5	72	74
未確認暫時差異之稅務影響	—	(212)	—
確認先前未確認之稅項虧損	—	(196)	(386)
其他	35	—	—
本年度之稅項抵免	(692)	—	—

9. 年內溢利

年內溢利乃經扣除下列各項得出：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	114	120	150
機器及設備折舊	2	11	11
投資物業費用	625	6,141	8,528

10. 董事薪酬

於有關期間內，合資公司2集團概無因合資公司2的董事之服務而支付任何費用或其他酬金，亦無相關應付款額。

11. 投資物業

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
於一月一日	316,000	380,000	390,000
添置	58,852	96	90
於損益確認公平價值增加	5,148	9,904	119,910
於十二月三十一日	380,000	390,000	510,000
計入損益物業重估未變現收益	5,148	9,904	119,910

投資物業位於香港，以長期租約持有。

投資物業已用作抵押，換取合資公司2集團獲授銀行貸款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，投資物業公平價值乃依據合資格物業估值師戴德梁行有限公司之估值而定，該估值師與合資公司2集團並無關聯。

公平價值釐定時採用市場比較法，參考鄰近可比較物業、就主要屬性差異（例如物業大小及地點）作調整後評定。

估計投資物業公平價值時，物業最高及最佳用途為其現時用途。

二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團投資物業詳情及公平價值層級如下：

投資物業	公平價值 (千港元)	公平價值 層級	估值方法	重大不可 觀察參數
於二零一一年 十二月三十一日				
位於香港 商用物業	380,000	第三級	市場比較法	經調整平均 平方呎價 12,039 港元 (附註)
於二零一二年 十二月三十一日				
位於香港 商用物業	390,000	第三級	市場比較法	經調整平均 平方呎價 12,355 港元 (附註)
於二零一三年 十二月三十一日				
位於香港 商用物業	510,000	第三級	市場比較法	經調整平均 平方呎價 16,156 港元 (附註)

附註：經調整平均平方呎價愈高，公平價值愈高。

有關期間，第一、二級間並無公平價值計量轉換，亦無於第三級轉入或轉出。

12. 機器及設備

	傢俬及設備 千港元
成本	
於二零一一年一月一日	—
添置	40
於二零一一年十二月三十一日	40
添置	7
於二零一二年十二月三十一日	47
添置	1
於二零一三年十二月三十一日	48
累計折舊	
於二零一一年一月一日	—
年內撥備	2
於二零一一年十二月三十一日	2
年內撥備	11
於二零一二年十二月三十一日	13
年內撥備	11
於二零一三年十二月三十一日	24
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	38
於二零一二年十二月三十一日	34
於二零一三年十二月三十一日	24

上述物業、機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按年率25%計算折舊。

13. 於一間附屬公司之投資

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
非上市股份，按成本值	<u>66,898</u>	<u>66,898</u>	<u>66,898</u>

於本報告日期，合資公司2擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	法律形式， 註冊成立／經營 日期及地點	已發行及 繳足股本	合資公司2直接持有之所有權比例			主要業務
			於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	
Batilone	於一九九一年 七月二日 註冊成立的 有限責任公司， 香港	100股 每股面值 1港元之股份	100%	100%	100%	物業發展 及投資

14. 應收一間附屬公司之欠款

款項為無抵押、免息且無固定還款期。

15. 銀行結存

銀行結存為活期存款，以各報告期末之通行存款年利率計息。

16. 應付一間直接控股公司欠款

款項為無抵押、免息且無固定還款期。

17. 應付關連公司欠款

合資公司2集團

於二零一一年十二月三十一日，應付款項為無抵押且無固定還款期。除約7,956,000港元按年利率香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加3.25厘計息外，其餘款項免息。

於二零一二年十二月三十一日，應付款項為無抵押且無固定還款期。除約12,884,000港元按年利率HIBOR加3.25厘計息外，其餘款項免息。

於二零一三年十二月三十一日，款項為無抵押、免息且無固定還款期。

合資公司2

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，款項為無抵押，按年利率HIBOR加3.25厘計息，無固定還款期。

於二零一三年十二月三十一日，款項為無抵押、免息且無固定還款期。

18. 銀行借貸

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	<u>221,325</u>	<u>223,681</u>	<u>226,037</u>
須於以下時間償還款項賬面金額：			
一年內	—	—	226,037
一年後至兩年內	—	223,681	—
兩年後至五年內	<u>221,325</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	221,325	223,681	226,037
減：於一年內到期償還之款額 (列入流動負債)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(226,037)</u>
	<u>221,325</u>	<u>223,681</u>	<u>—</u>

銀行貸款以港元計值，按年利率HIBOR加3.85厘計息。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之銀行貸款，乃以賬面值分別約為380,000,000港元、390,000,000港元及510,000,000港元之投資物業作抵押。

二零一四年四月，合資公司2集團以現有銀行貸款重新融資，按HIBOR加2.3厘計息，二零一七年四月到期。

19. 遞延稅項資產

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	—	—	—
本年度(扣自)/計入損益賬	(4,587)	5,279	692
於二零一一年十二月三十一日	(4,587)	5,279	692
本年度(扣自)/計入損益賬	(772)	772	—
於二零一二年十二月三十一日	(5,359)	6,051	692
本年度(扣自)/計入損益賬	(925)	925	—
於二零一三年十二月三十一日	(6,284)	6,976	692

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團分別有未動用稅項虧損約39,131,000港元、47,510,000港元及50,773,000港元可用於抵消日後之溢利。就該等虧損中約31,996,000港元、36,671,000港元及42,275,000港元，確認遞延稅項資產約5,279,000港元、6,051,000港元及6,976,000港元。由於無法預測未來溢利來源，故未有就餘下稅項虧損7,135,000港元、10,839,000港元及8,498,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

20. 衍生財務負債

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
利率掉期	4,849	—	—

於二零一一年十二月三十一日，未行使利率掉期合約名義本金額為110,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，固定利率界乎3.1厘至3.68厘不等，浮息為HIBOR。利率掉期合約於二零一三年四月到期。

於二零一二年六月二十七日，利率掉期合約自合資公司2集團轉移至其關連公司樂聲電子(集團)有限公司。

21. 股本

	股份數目	面值 美元
法定：		
於二零一一年一月二十一日(成立日期)、 二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	50,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月二十一日(成立日期)	—	—
於重組時發行股份	1,000	1,000
於二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	1,000	1,000
		千港元
於財務資料中呈列為		8

合資公司2在二零一一年一月二十一日於英屬維爾京群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，此後發行了1,000股股份。

22. 合資公司2儲備

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月二十一日(成立日期)	—	—	—
期內溢利及期內全面收入總額	—	1,112	1,112
於重組時發行股份	107,930	—	107,930
於二零一一年十二月三十一日	107,930	1,112	109,042
年內虧損及年內全面支出總額	—	(439)	(439)
於二零一二年十二月三十一日	107,930	673	108,603
年內虧損及年內全面支出總額	—	(448)	(448)
於二零一三年十二月三十一日	107,930	225	108,155

23. 主要非現金交易

二零一一年五月二十四日，合資公司2訂立重組協議，據此，合資公司2同意從Chirac收購Batilone所有已發行股份(「股份」)，同時，合資公司2同意承讓Batilone欠付Chirac之41,040,000港元貸款(「貸款」)。股份代價及承讓貸款，由合資公司2向Chirac發行並配發1,000股每股1美元股份清償。

24. 經營租賃

合資公司2集團為出租人

各匯報期末，合資公司2集團與租戶立約日後最低租賃款項如下：

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
一年內	—	3,914	3,005

25. 關聯方之交易

(a) 與關聯方之交易

於有關期間內，合資公司2集團訂立以下重大關聯方交易：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
支付予關聯公司之管理費(附註(i))	412	3,254	4,121
支付予關聯公司之利息	28	428	403
應付關連公司欠款獲豁免	1,140	—	—
出售財務工具予關連公司之收益(附註(ii))	—	3,271	—

附註：

- (i) 管理費乃關於合資公司2集團關連公司Jervois Management Limited根據雙方協定的條款所提供的管理服務。

- (ii) 根據樂聲電子(集團)有限公司、星展銀行(香港)有限公司與Batilone於二零一二年六月二十七日簽訂之更替協議，Batilone於協議之日將利率掉期合約轉讓予樂聲電子(集團)有限公司。合資公司2集團概無就上述交易支付代價，引致收益約3,271,000港元。

(b) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘詳情載於附註14、16及17。

(c) 主要管理人員薪酬

合資公司2集團有關期間已付及應付主要管理人員(即合資公司2的董事)薪酬載於附註10。

26. 資本風險管理

合資公司2集團管理資本之目標，是確保合資公司2集團各實體持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最佳回報。合資公司2集團之整體資本管理策略於有關期間內維持不變。

合資公司2集團之資本架構包括淨債務(其中包括應付一間直接控股公司款項、應付關連公司款項及扣除現金及現金等值項目之銀行借貸)及合資公司2擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

合資公司2之董事定期審核資本架構。作為審核之一部份，合資公司2之董事考慮資本成本及資本相關風險。根據合資公司2之董事建議，合資公司2集團將通過發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，令其整體資本結構維持平衡。

27. 財務工具

(a) 財務工具分類

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
合資公司2集團			
財務資產			
貸款及應收款項			
— 應收賬款	5	290	246
— 按金	457	463	478
— 銀行結存	11,243	18,012	22,725
	<u>11,705</u>	<u>18,765</u>	<u>23,449</u>
財務負債			
攤銷成本			
— 租賃按金	96	2,336	2,099
— 應計費用	4,034	1,229	831
— 應付一間直接控股公司欠款	—	—	9,699
— 應付關連公司欠款	8,366	15,989	7,689
— 銀行借貸	221,325	223,681	226,037
	<u>233,821</u>	<u>243,235</u>	<u>246,355</u>
按公平價值於損益賬入賬			
— 衍生財務負債	<u>4,849</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合資公司2			
財務資產			
貸款及應收款項			
— 應收一間附屬公司欠款	<u>50,108</u>	<u>54,597</u>	<u>54,552</u>
財務負債			
攤銷成本			
— 應付一間直接控股公司欠款	—	—	9,699
— 應付一間關連公司欠款	<u>7,956</u>	<u>12,884</u>	<u>3,588</u>
	<u>7,956</u>	<u>12,884</u>	<u>13,287</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

合資公司2集團的主要財務工具包括銀行結存、應付一間直接控股公司欠款、應付關連公司欠款及銀行借貸。此等財務工具的相關風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監督該等風險，以確保及時有效的方式實施適當措施。

利率風險

合資公司2集團因浮息銀行借貸(該等借款詳情見附註18)及應付關連公司欠款而承受現金流量利率風險。合資公司2集團的政策是令其借貸保持浮息，以減少公平價值風險。

合資公司2集團現金流量利率風險主要集中於合資公司2集團港元計值借貸的香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據各匯報期末非衍生工具所面對之利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末仍未結清之財務工具於整個期間維持仍未結清。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用上升或下跌100個基點之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變數維持不變，合資公司2集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度溢利將分別下跌／上升約2,360,000港元、2,409,000港元及2,280,000港元。

信貸風險

於各報告期末，合資公司2集團就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損之最高信貸風險，為已於綜合財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，合資公司2集團已制訂監察程序，確保追收逾期債務。此外，合資公司2集團於各匯報期末個別檢討債項可收回金額，確保對不可收回金額作適當減值虧損。在此方面，合資公司2的董事認為已大幅減低合資公司2集團信貸風險。

由於訂約方為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管控流動資金風險，合資公司2集團監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以支持合資公司2集團之營運，減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸之取用，確保遵守貸款契諾。

合資公司2集團於二零一三年十二月三十一日有淨流動負債，使合資公司2集團承擔信貸風險。為減輕信貸風險，實益股東已同意向合資公司2集團提供充足資金，以便其財務責任在可預見之將來到期時，合資公司2集團可充分履行其財務責任。

下表詳細載列合資公司2集團及合資公司2非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求合資公司2集團及合資公司2付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。非衍生財務負債之到期日根據協定還款期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。如利率流向為浮息，未貼現金額則來自報告期末之利率。

此外，下表詳細載列合資公司2集團衍生財務工具之流通量分析。下表乃根據按淨額基準結算之衍生工具之未貼現訂約現金(流入)及流出淨額編製，而該等衍生工具之未貼現(流入)及流出總額則規定須以總額結算。如應付金額未確定，披露金額會參考報告期末現有之浮息曲線所顯示之預期利率釐定。由於管理層認為合約期限對了解衍生工具現金流量之時間性而言為必須，因此合資公司2集團之衍生財務工具之流通量分析乃根據合約期限編製。

流動資金圖表

合資公司2集團

	加權平均 利率	少於一年 千港元	一年以上 至兩年 千港元	兩年以上 至五年 千港元	未貼現現 金總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一一年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
租賃按金	—	96	—	—	96	96
應計費用	—	4,034	—	—	4,034	4,034
應付關連公司欠款	3.51%	8,366	—	—	8,366	8,366
銀行借貸	4.14%	9,581	9,581	236,220	255,382	221,325
		<u>22,077</u>	<u>9,581</u>	<u>236,220</u>	<u>267,878</u>	<u>233,821</u>
衍生工具－淨額結算						
利率掉期(附註7)		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,849</u>
二零一二年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
租賃按金	—	2,336	—	—	2,336	2,336
應計費用	—	1,229	—	—	1,229	1,229
應付關連公司欠款	3.56%	15,989	—	—	15,989	15,989
銀行借貸	4.15%	9,576	236,264	—	245,840	223,681
		<u>29,130</u>	<u>236,264</u>	<u>—</u>	<u>265,394</u>	<u>243,235</u>
二零一三年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
租賃按金	—	2,099	—	—	2,099	2,099
應計費用	—	831	—	—	831	831
應付一間直接控股公司欠款	—	9,699	—	—	9,699	9,699
應付關連公司欠款	—	7,689	—	—	7,689	7,689
銀行借貸	4.08%	235,989	—	—	235,989	226,037
		<u>256,307</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>256,307</u>	<u>246,355</u>

合資公司2

	加權平均 利率	少於一年 千港元	未貼現現金 總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一一年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付一間關連公司欠款	3.51%	<u>7,956</u>	<u>7,956</u>	<u>7,956</u>
二零一二年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付一間關連公司欠款	3.56%	<u>12,884</u>	<u>12,884</u>	<u>12,884</u>
二零一三年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付一間直接控股公司欠款	—	<u>9,699</u>	<u>9,699</u>	<u>9,699</u>
應付一間關連公司欠款	—	<u>3,588</u>	<u>3,588</u>	<u>3,588</u>
		<u>13,287</u>	<u>13,287</u>	<u>13,287</u>

(c) 財務工具公平價值計量

合資公司2的董事認為，財務資產及財務負債賬面值，於財務資料以攤銷成本入賬，接近其公平價值。

合資公司2集團定期按公平價值計量之財務負債公平價值

合資公司2集團部份財務負債於各匯報期按公平價值計量。下表為如何釐定此等財務負債公平價值之資料(尤其是所用估值方法及參數)。

財務負債	二零一一年 十二月三十一日	公平價值 層級	估值方法及主要參數
	公平價值 (千港元)		
於綜合財務狀況表 分類為按公平價值 於損益賬入賬財務 負債利率掉期	4,849	第二級	折現現金流、日後現金流估算 依據為遠期利率(取自匯報期 末可觀察收益率曲線)及合約 利率，以可反映對手方信貸風 險之比率折現

有關期間內公平價值計量並無於第一級與第二級之間進行任何轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉出。

B. 期後財務報表

合資公司2集團、合資公司2或其附屬公司並無就二零一三年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

National Electronics Holdings Limited

列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港

謹啟

二零一四年六月十六日

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製以供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就 Ally Vantage Limited (「合資公司3」)及其附屬公司(以下統稱「合資公司3集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)而編製的報告，以供載入 National Electronics Holdings Limited (「貴公司」)就擬定收購合資公司3之73%股本權益而於二零一四年六月十六日刊發的通函(「通函」)。

合資公司3於二零一一年一月二十五日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊為一家有限責任公司。根據財務資料附註1所載集團重組(「重組」)，重組已於二零一一年五月二十四日完成，合資公司3成為合資公司3集團旗下附屬公司的控股公司。

於本報告日期，合資公司3於附屬公司的直接權益載於財務資料附註12。於二零一一年，合資公司3及其附屬公司將財政年結日自三月三十一日更改為十二月三十一日。

由於英屬維爾京群島並無法定審核要求，故合資公司3自成立日期以來並無編製法定經審核之財務報表。

Asiatic Limited (「Asiatic」)及 Lens Limited (「Lens」)於二零一一年四月一日至二零一一年十二月三十一日期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之財務報表，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

為編製本報告，合資公司3的董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製合資公司3集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行檢查。

本報告所載之財務資料乃按照財務資料附註1所載之基準根據相關財務報表編製。於編製本報告以供載入通函時，吾等認為毋需對相關財務報表作出調整。

合資公司3的董事對相關財務報表負責並批准其刊發。貴公司董事對載有本報告的通函內容負責，而吾等負責按相關財務報表編撰本報告所載財務資料，以達致有關財務資料的獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據財務資料附註1所載呈列基準，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映合資公司3集團及合資公司3於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之狀況，以及合資公司3集團於有關期間內之綜合業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
	附註			
收益	5	—	1,135	22,268
直接成本		—	(1,100)	(9,138)
毛利總額		—	35	13,130
其他收入		—	—	50
投資物業公平價值增加	10	9,411	34,750	134,958
行政支出		(141)	(2,476)	(1,503)
財務支出	6	—	(2,124)	(7,529)
除稅前溢利		9,270	30,185	139,106
所得稅支出	7	—	—	—
年內溢利及年內全面收益總額	8	<u>9,270</u>	<u>30,185</u>	<u>139,106</u>

綜合財務狀況表

		於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
	附註			
非流動資產				
投資物業	10	397,000	500,000	635,000
機器及設備	11	—	39	177
遞延稅項資產	19	797	797	797
		<u>397,797</u>	<u>500,836</u>	<u>635,974</u>
流動資產				
應收賬款		—	28	274
按金及預付款項		328	661	779
應收一間關連公司欠款	14	—	—	6,107
銀行結存	15	3,167	39,425	11,973
		<u>3,495</u>	<u>40,114</u>	<u>19,133</u>
流動負債				
預收款項		—	206	730
租賃按金		—	374	1,058
應計費用		1,674	14,892	9,522
應付一間直接控股公司欠款	16	—	14,272	—
應付關連公司欠款	17	63,543	46,117	1,172
銀行借貸	18	157,684	21,571	13,073
		<u>222,901</u>	<u>97,432</u>	<u>25,555</u>
流動資產淨額		<u>(219,406)</u>	<u>(57,318)</u>	<u>(6,422)</u>
總資產減流動負債		<u>178,391</u>	<u>443,518</u>	<u>629,552</u>
資本及儲備				
股本	20	8	8	8
儲備		178,383	208,568	347,674
權益總額		<u>178,391</u>	<u>208,576</u>	<u>347,682</u>
非流動負債				
銀行借貸	18	—	234,942	281,870
		<u>178,391</u>	<u>443,518</u>	<u>629,552</u>

財務狀況表

		於 二零一一年 十二月 三十一日 附註 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	12	68,598	68,598	68,598
流動資產				
應收附屬公司欠款	13	51,840	71,378	45,714
應收一間關連公司欠款	14	—	—	6,107
		51,840	71,378	51,821
流動負債				
應付一間直接控股公司欠款	16	—	14,272	—
應付一間關連公司欠款	17	—	5,278	—
		—	19,550	—
流動資產淨額		51,840	51,828	51,821
資產淨額		120,438	120,426	120,419
資本及儲備				
股本	20	8	8	8
儲備	21	120,430	120,418	120,411
權益總額		120,438	120,426	120,419

綜合權益變動表

	股本 千港元 (附註20)	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	—	—	—	117,281	117,281
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	9,270	9,270
於重組時發行股份	8	120,430	(68,598)	—	51,840
於二零一一年十二月三十一日	8	120,430	(68,598)	126,551	178,391
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	30,185	30,185
於二零一二年十二月三十一日	8	120,430	(68,598)	156,736	208,576
年內溢利及年內全面收益總額	—	—	—	139,106	139,106
於二零一三年十二月三十一日	8	120,430	(68,598)	295,842	347,682

附註：其他儲備指附屬公司股本總額與合資公司3根據重組配發及發行股份交換一間附屬公司的股本權益之價值之間的差額。

綜合現金流量表

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利	9,270	30,185	139,106
就下列各項調整：			
投資物業公平價值增加	(9,411)	(34,750)	(134,958)
機器及設備之折舊	—	3	17
財務支出	—	2,124	7,529
營運資金變動前之經營現金流量	(141)	(2,438)	11,694
應收賬款增加	—	(28)	(246)
按金及預付款項增加	(309)	(333)	(118)
預收款項增加	—	206	524
租賃按金增加	—	374	684
應計費用增加／(減少)	1,655	13,218	(5,370)
經營活動所得之現金淨額	1,205	10,999	7,168
投資活動所得現金流量			
添置投資物業	(60,832)	(62,279)	(42)
添置機器及設備	—	(42)	(155)
應收一間關連公司欠款增加	—	—	(6,107)
投資活動所用之現金淨額	(60,832)	(62,321)	(6,304)
融資活動所得現金流量			
已付利息	(1,757)	(8,095)	(7,529)
新增銀行貸款	59,982	263,937	60,000
償還銀行貸款	—	(165,108)	(21,570)
償還同系附屬公司款項	(59,173)	—	—
直接控股公司墊款	—	14,272	(14,272)
關連公司墊款／(償還關連公司款項)	63,543	(17,426)	(44,945)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	62,595	87,580	(28,316)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	2,968	36,258	(27,452)
年初現金及現金等值項目	199	3,167	39,425
年末現金及現金等值項目	3,167	39,425	11,973
代表：			
銀行結存	3,167	39,425	11,973

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料之呈列基準

合資公司3於二零一一年一月二十五日於英屬維爾京群島註冊為有限責任公司，其母公司為GCPF Cayman Holding 11 Corp.（於開曼群島註冊成立之公司，最終母公司為開曼群島獲豁免合夥公司JPMorgan Greater China Property Fund Cayman Master, L.P.）。註冊辦事處和主要營業地點地址分別為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室。合資公司3為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為物業發展及投資。

根據二零一一年五月二十四日訂立之重組協議，合資公司3發行並配發1,000股每股1美元股份予樂聲置業有限公司（「樂聲置業」），從樂聲置業收購Asiatic及Lens全部股權。此後，合資公司3成為合資公司3集團控股公司。合資公司3集團旗下現有公司於重組前後均受共同控制。因此，財務資料按照會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，以合併原則作會計處理。

綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表編製時，猶如該集團於有關期間（或倘期間較短，則自各註冊成立日起）一直維持現時集團結構。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止之綜合財務狀況表中合資公司3集團旗下現有公司資產及負債，呈列方式猶如集團於該等日子一直維持現時集團結構。

財務資料以港元（「港元」）呈列，港元亦是合資公司3之功能貨幣。

於編製財務資料時，合資公司3之董事已審慎考慮合資公司3集團之流動資金狀況及持續經營狀況。合資公司3集團於二零一三年十二月三十一日之流動負債超過其流動資產約6,422,000港元。由於合資公司3之實益股東National Electronics Holdings Limited已同意為合資公司3集團提供足夠資金，以令其能夠於可預見之未來悉數償還到期之財務責任，財務資料乃按持續經營基準編製。

2. 採納香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，合資公司3集團已於有關期間貫徹應用於二零一三年一月一日後開始之會計期間生效、香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋（統稱為「香港財務報告準則」）。

合資公司3集團並未提早應用下列已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	財務資產及財務負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非財務資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之存續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間生效，可提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之會計期間生效。

³ 可予應用－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號剩餘期確實後釐定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之會計期間生效，小量情況例外。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

合資公司3之董事預計應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對合資公司3集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據下列會計政策而編製，符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，若干於各報告期末以公平價值計量之物業除外，如下文載列之會計政策內。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平價值為依據。

公平價值為於有序交易中，市場參與者間，於計量日出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值方法估計。估計資產或負債公平價值時，合資公司3集團考慮市場參與者於計量日為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特

性。本財務資料中公平價值計量及／或披露目的均以此為釐定根據，唯以下例外：香港財務報告準則第2號所述以股代款交易、香港會計準則第17號所述租賃交易、似公平價值而非之計量（例如香港會計準則第2號淨額變現值或香港會計準則第36號使用價值）。

此外，就財務匯報而言，計量公平價值按計量時參數是否可觀察、參數對整體計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級參數為實體於計量之日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（無調整）；
- 第二級參數為除第一級所述報價外，資產或負債可直接或間接觀察之參數；及
- 第三級參數為資產或負債不可觀察之參數。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括合資公司3及由合資公司3控制之實體之財務報表。倘合資公司3符合以下各點，則屬有控制權：

- 對被投資實體有權力；
- 因參與被投資實體之事務而可或有權取得可變回報；及
- 有能力運用其權力影響回報。

倘情況顯示上述三項控制權元素中，一項或多項有變，合資公司3集團會重估是否控制投資實體。

合資公司3集團倘對投資實體投票權不足過半，其對該實體是否有權力，視乎投票權是否足以賦予其實際上有能力單方面指示該實體之相關活動。合資公司3集團評估是否對投資實體有充足投票權而致有權力時，考慮所有有關情況及狀況，包括：

- 合資公司3集團所持投票權規模與其他投票權持有人所持投票權規模及分散情況；
- 合資公司3集團、其他投票權持有人或其他人士所持潛在投票權；

- 其他合約安排所引起之權利；及
- 任何額外情況及狀況顯示合資公司3集團於須有所決定時是否有能力指示相關活動，包括之前股東大會之投票模式。

合資公司3集團取得附屬公司控制權時，開始將其納入綜合範圍，至失去控制權止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支，自合資公司3集團取得控制權之日，至合資公司3集團不再有控制權之日，納入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益表各項目，均歸屬合資公司3擁有人及非控股權益。即使會令非控股權益結餘虧蝕，附屬公司全面收入總額亦歸屬合資公司3擁有人及非控股權益。

如有需要，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與合資公司3集團會計政策一致。

所有合資公司3集團內成員公司間交易之資產及負債、股權、收入、支出及現金流量，於綜合賬目時全數對銷。

共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料包括共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併一般。

合併實體或業務的資產淨值乃按控制方的現有賬面值進行合併。在控制方持續擁有權益的條件下，共同控制合併時並無就商譽或於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值高出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起以期限較短者為準(不論共同控制合併的日期)的業績。

財務資料的比較金額乃按猶如該等實體或業務於先前結算日已合併或首次受共同控制(取較短者)的方式呈列。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入合資公司3之財務狀況表。附屬公司之業績乃按已收及應收股息基準於合資公司3入賬。

收益確認

收益按已收或應收代價公平價值計量。

當經濟利益可能將流入合資公司3集團，且該收入金額能可靠計量時則確認該財務資產之利息收入。利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算，該利率乃於財務資產之預期可使用年期內將估計日後現金收入徹底貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之比率。

合資公司3集團對確認經營租賃之會計政策，載於以下租賃會計政策。

租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉嫁及轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。所有其他租約則歸類為營業租約。

合資公司3集團為出租人

營業租約之租金收入於有關租約之年期內以直線法於損益賬內確認。磋商、安排經營租約而起之初始直接成本，計入所租賃資產之賬面值，於租賃期內以直線法確認為開支。

合資公司3集團為承租人

營業租約款項乃按租賃年期以直線法確認，惟有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益則除外。營業租約產生之或然租金於產生期間內確認為開支。

當訂立營業租約時收到租賃優惠，該等優惠被確認為負債。各項優惠以直線法確認為遞減租金開支，除有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生之經濟利益則除外。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日期之適用匯率重

新換算。以外幣計值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目所產生之匯兌差額，於產生期間之損益賬內確認，唯以下例外：

- 為日後生產用途而設之在建資產相關外匯借款匯兌差額，此差額視為該等外匯借款利息成本調整，計入該等資產成本；
- 為對沖若干外匯風險而訂立之匯兌差額交易；及
- 因海外業務而應收或應付、且無計劃或不大可能結算(因而為海外業務投資淨額一部份)之貨幣項目匯兌差額，此差額起初於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時從權益重新分類至損益。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間才可作其擬定用途或可供銷售之資產)而直接產生之借貸成本增至該等資產之成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或可供銷售。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈列之除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，及不曾課稅或扣減之項目。合資公司3集團就即期稅項承擔之負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產

則一般以應課稅溢利可供抵銷該等可予扣除暫時差額為限就所有可予扣除暫時差額確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或一項交易之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而確認，惟倘合資公司3集團有能力控制撥回該暫時差額及該暫時差額有可能不在可見未來撥回則例外。因與該等投資有關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產之確認，以可能有充足應課稅溢利可動用該暫時差額之利益以及預期遞延稅項資產可於可見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為限而調減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映合資公司3集團於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之預期方式所產生之稅務後果。

就採用公平價值模型計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業乃透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊並以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有，則此假設被推翻。

當期及遞延稅項於損益賬內確認，但如當期及遞延稅項與其他全面收入內確認或直接於權益內確認之項目有關，在這情況下當期及遞延稅項分別在其他全面收入或直接於權益內確認。對於因一項業務合併進行初步確認時產生之當期及遞延稅項，稅項影響列入業務合併之賬目中。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機器及設備項目按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷資產成本(扣除剩餘價值後)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對任何估計變動之影響進行核算。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時終止確認。因出售或終止使用物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項及資產賬面值之間之差額釐定)於終止確認該項目之期間計入損益賬內。

投資物業

投資物業乃本集團持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作待定日後用途土地，該土地被視作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值之一部份。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即終止確認該項投資物業。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於終止確認該物業之期間計入損益賬內。

有形資產減值

於報告期末，合資公司3集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，便會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不能估計某單一資產之可收回金額，合資公司3集團估計該類資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能確認以合理及統一的依據分配，企業之資產亦分配至單一現金產生單位，或分配至其他能確認以合理及統一之依據分配之最小現金產生單位組別。

資產之可收回金額為公平價值(扣除銷售成本)與使用價值兩者中較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量按除稅前貼現率貼現至現值，以反映現時市場對貨幣時間價值及對日後現金流量估計未經調整的資產特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

撥備

當合資公司3集團因過往事件承擔現有債務(法定或推定)，且合資公司3集團可能須償付該項債務，並亦可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。

所確認撥備金額為清償報告期末之現有債務所需代價之最佳估計計量，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。如以清償現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

倘清償撥備所須之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回，則有應收賬款確認為資產，唯須幾乎必定可收取還款，且可可靠計量應收款項金額。

財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除(視情況而定)。因收購按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

財務資產

財務資產分為以下類別：按公平價值於損益賬入賬(「按公平價值於損益賬入賬」)之財務資產、持有至到期投資、可供銷售(「可供銷售」)財務資產及貸款及應收款項。分類視

乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及終止確認。正規途徑購買或銷售指要求於市場法規或慣例所確立之時限內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用或貼現)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入以實際利率確認，唯短期應收款項除外，此項所確認利息微不足道。

財務資產減值

財務資產(按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外)於各報告期結束時會被評估是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示投資的估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財務困難；或
- 違反合約，譬如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，不會單獨作出減值之資產會另外作出匯集評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括合資公司3集團過往收款紀錄，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動均於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷之款項於損益賬內列賬。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該投資於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

財務負債及權益工具

集團實體發行債務及權益工具根據合約安排之實質內容及財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。合資公司3集團發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計日後現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用及溢折價)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。利息支出按實際利率基準確認。

終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或當合資公司3集團將財務資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，合資公司3集團方會終止確認財務資產。倘合資公司3集團並無轉移亦不保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則合資公司3集團會根據對該財務資產之持續參與程度繼續確認該資產以及確認相關負債。倘合資公司3集團保留已轉移財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則合資公司3集團會繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當完全終止確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價加上已於其他全面收入確認及於權益累計之累計收益或虧損兩者之間之差額於損益賬內確認。

除完全終止確認外，於終止確認財務資產時，合資公司3集團將財務資產之過往賬面值在其仍確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益賬內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

合資公司3集團僅於合資公司3集團之責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益賬內確認。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述合資公司3集團之會計政策過程中，合資公司3之董事須就自其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響修訂期間，會於修訂估計期間確認該修訂，或倘對會計估計之修訂會影響當前期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間均確認該修訂。

於報告期末對日後主要假設及估計不確定性之主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)如下。

投資物業公平價值估計

投資物業按香港測量師學會所刊發「香港測量師學會物業估值準則」而估值。

合資公司3集團於各匯報期末由獨立專業估值師重估。估值依據若干假設，而假設含不確定因素，或會與實際結果有重大差異。要判斷估值師估值與假設是否合理時，合資公司3集團考慮類似物業活躍市場其時可資比較價格、資本化率、最終收益率、現有租約租金收入、對日後租約租金假設、復歸收入潛力、參照過往經驗及已訂立合約釐定在建投資物業竣工估計成本以及或然撥備，並使用主要依據匯報期末其時市況而作之假設。

5. 收益與分部資料

收益指物業租金收入。

合資公司3集團之經營活動源自單一經營分部，其專注於物業發展及投資。此經營分部乃按內部管理報告的基準識別，該等報告乃根據香港財務報告準則編製，由合資公司3之董事定期檢討以向分部作出資源分配及評估其表現。

合資公司3集團所有業務活動位於香港市場，且其所有資產均位於香港，因此並無呈列地域資料。

6. 財務支出

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
銀行借貸利息：			
— 須於五年內悉數償還	1,757	4,527	—
— 無須於五年內悉數償還	—	1,740	7,529
其他財務支出	—	1,828	—
減：撥作投資物業資本之款額	(1,757)	(5,971)	—
	<u>—</u>	<u>2,124</u>	<u>7,529</u>

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，借款成本各按投資物業支出乘以資本化年率1.66%及1.61%計算。

7. 所得稅

香港利得稅乃根據有關期間之應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

由於合資公司3集團於有關期間內並無應課稅溢利，故財務資料中並無計提香港利得稅撥備。

有關期間之稅項支出與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利	9,270	30,185	139,106
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	1,530	4,981	22,952
毋須課稅收入之稅務影響	(1,553)	(5,734)	(22,268)
不可扣稅支出之稅務影響	—	2	1
確認先前未確認之稅項虧損	—	—	(685)
未經確認稅項虧損之稅務影響	23	751	—
本年度之稅項支出	—	—	—

8. 年內溢利

年內溢利乃經扣除下列各項得出：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	113	30	294
機器及設備折舊	—	3	17
投資物業費用	—	1,100	9,138

9. 董事薪酬

於有關期間內，合資公司3集團概無因合資公司3的董事之服務而支付董事任何費用或其他酬金，亦無相關應付款額。

10. 投資物業

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
於一月一日	325,000	397,000	500,000
添置	62,589	68,250	42
於損益確認公平價值增加	9,411	34,750	134,958
於十二月三十一日	397,000	500,000	635,000
計入損益物業重估未變現收益	9,411	34,750	134,958

投資物業位於香港，以長期租約持有。

投資物業已用作抵押，換取合資公司3集團獲授銀行貸款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，投資物業公平價值乃依據合資格物業估值師戴德梁行有限公司之估值而定，該估值師與合資公司3集團並無關聯。

在建投資物業公平價值乃以投資物業將根據最新發展建議發展及完成為基準，並計及完成發展項目所需建築成本以反映竣工發展項目之質素，使用殘值法釐定。

竣工投資物業公平價值釐定時採用市場比較法，參考鄰近可比較物業、就主要屬性差異(例如物業大小及地點)作調整後評定。

估計投資物業公平價值時，物業最高及最佳用途為其現時用途。

二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，合資公司3集團投資物業詳情及公平價值層級如下：

投資物業	公平價值 (千港元)	公平價值 層級	估值方法	重大不可 觀察參數
於二零一一年 十二月三十一日				
位於香港 商用在建物業	397,000	第三級	殘值法	經調整平均平方呎價 11,670 港元(附註(i)) 發展商溢利及風險率， 計及物業進度3% (附註(ii))
於二零一二年 十二月三十一日				
位於香港 商用物業	500,000	第三級	市場比較法	經調整平均平方呎價 12,156 港元(附註(i))
於二零一三年 十二月三十一日				
位於香港 商用物業	635,000	第三級	市場比較法	經調整平均平方呎價 15,438 港元(附註(i))

附註：

(i) 經調整平均平方呎價愈高，公平價值愈高。

(ii) 發展商溢利及風險率愈高，公平價值愈低。

有關期間，第一、二級間並無公平價值計量轉換，亦無於第三級轉出或轉入。

11. 機器及設備

	傢俬及設備 千港元
成本	
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	—
添置	42
於二零一二年十二月三十一日	42
添置	155
於二零一三年十二月三十一日	197
累計折舊	
於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日	—
年內撥備	3
於二零一二年十二月三十一日	3
年內撥備	17
於二零一三年十二月三十一日	20
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	—
於二零一二年十二月三十一日	39
於二零一三年十二月三十一日	177

上述物業、機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按年率25%計算折舊。

12. 於附屬公司之投資

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
非上市股份，按成本值	68,598	68,598	68,598

於本報告日期，合資公司3擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	法律形式， 註冊成立／ 經營日期 及地點	已發行及 繳足股本	合資公司3直接持有之所有權比例			主要業務
			於 二零一一年 十二月 三十一日	於 二零一二年 十二月 三十一日	於 二零一三年 十二月 三十一日	
Asiatic	於一九九三年 三月四日 註冊成立的 有限責任公司， 香港	100股 每股面值 1港元之股 份	100%	100%	100%	物業發展 及投資
Lens	於二零零七年 八月十六日 註冊成立的 有限責任公司， 香港	100股 每股面值 1港元之股 份	100%	100%	100%	物業發展 及投資

13. 應收附屬公司之欠款

款項為無抵押、免息且無固定還款期。

14. 應收一間關連公司欠款

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 最高欠款額 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
Seafield Capital Limited	6,107	—	—	6,107

合資公司3的董事李源清及李源鉅於Seafield Capital Limited擁有實益權益。款項為無抵押、免息且無固定還款期。

15. 銀行結存

銀行結存為活期存款，以各報告期末之通行存款年利率計息。

16. 應付一間直接控股公司欠款

款項為無抵押、免息且無固定還款期。

17. 應付關連公司欠款

款項為無抵押、免息且無固定還款期。

18. 銀行借貸

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	<u>157,684</u>	<u>256,513</u>	<u>294,943</u>
須於以下時間償還款項賬面金額：			
一年內	157,684	21,571	13,073
一年後至兩年內	—	22,660	13,073
兩年後至五年內	—	65,584	39,218
五年後	—	146,698	229,579
	<u>157,684</u>	<u>256,513</u>	<u>294,943</u>
減：於一年內到期償還之款額 列入流動負債	<u>(157,684)</u>	<u>(21,571)</u>	<u>(13,073)</u>
	<u>—</u>	<u>234,942</u>	<u>281,870</u>

銀行貸款以港元計值，按年利率香港銀行同業拆息（「HIBOR」）加2.75厘計息。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之銀行貸款，乃以賬面值分別約為397,000,000港元、500,000,000港元及635,000,000港元之投資物業作抵押。

19. 遞延稅項資產

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日及 二零一一年十二月三十一日	—	797	797
本年度(扣自)/計入損益賬	(6,079)	6,079	—
於二零一二年十二月三十一日	(6,079)	6,876	797
本年度(扣自)/計入損益賬	(1,217)	1,217	—
於二零一三年十二月三十一日	(7,296)	8,093	797

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，合資公司3集團分別有未動用稅項虧損約4,998,000港元、46,387,000港元及49,609,000港元可用於抵消日後之溢利。就該等虧損中約4,829,000港元、41,669,000港元及49,042,000港元，確認遞延稅項資產約797,000港元、6,876,000港元及8,093,000港元。由於無法預測未來溢利來源，故未有就餘下稅項虧損169,000港元、4,718,000港元及567,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

20. 股本

	股份數目	面值 美元
法定：		
於二零一一年一月二十五日(成立日期)、 二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	50,000	50,000
已發行及繳足股本：		
於二零一一年一月二十五日(成立日期)	—	—
於重組時發行股份	1,000	1,000
於二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	1,000	1,000
		千港元
於財務資料中呈列為		8

合資公司3在二零一一年一月二十五日於英屬維爾京群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，此後發行了1,000股股份。

21. 合資公司3儲備

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月二十五日(成立日期)	—	—	—
於重組時發行股份	120,430	—	120,430
於二零一一年十二月三十一日	120,430	—	120,430
年內虧損及年內全面支出總額	—	(12)	(12)
於二零一二年十二月三十一日	120,430	(12)	120,418
年內虧損及年內全面支出總額	—	(7)	(7)
於二零一三年十二月三十一日	120,430	(19)	120,411

22. 主要非現金交易

二零一一年五月二十四日，合資公司3訂立重組協議，據此，合資公司3同意從樂聲置業收購 Asiatic 及 Lens 所有已發行股份(「股份」)，同時，合資公司3同意承讓 Asiatic 及 Lens 欠付樂聲置業共 51,840,000 港元貸款(「貸款」)。股份代價及承讓貸款，由合資公司3向樂聲置業發行並配發 1,000 股每股 1 美元股份清償。

23. 經營租賃

合資公司3集團為出租人

各匯報期末，合資公司3集團與租戶立約日後最低租賃款項如下：

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
一年內	—	419	1,363

24. 資本承擔

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
財務資料中已訂約而未撥備投資物業 之工程資本開支	16,455	—	—

25. 關聯方之交易

(a) 與關聯方之交易

於有關期間內，合資公司3集團訂立以下重大關聯方交易：

	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元
支付予關聯公司之管理費(附註(i))	—	609	4,610

附註：

- (i) 管理費乃關於合資公司3集團關連公司99 Bonham Management Limited根據雙方協定的條款所提供的管理服務。

(b) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘詳情載於附註13、14、16及17。

(c) 關連方所提供擔保

二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，合資公司3集團實益股東National Electronics Holdings Limited向銀行提供公司擔保依次為65,680,000港元、72,000,000港元及81,460,000港元，以促成合資公司3集團獲授銀行貸款。

(d) 主要管理人員薪酬

合資公司3集團有關期間已付及應付主要管理人員(即合資公司3的董事)薪酬載於附註9。

26. 資本風險管理

合資公司3集團管理資本之目標，是確保合資公司3集團各實體持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最佳回報。合資公司3集團之整體資本管理策略於有關期間內維持不變。

合資公司3集團之資本架構包括淨債務(其中包括應付一間直接控股公司款項、應付關連公司款項及銀行借貸，扣除現金及現金等值項目)及合資公司3擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

合資公司3之董事定期審核資本架構。作為審核之一部份，合資公司3之董事考慮資本成本及資本相關風險。根據合資公司3之董事建議，合資公司3集團將通過發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，令其整體資本結構維持平衡。

27. 財務工具

(a) 財務工具分類

	於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 千港元
合資公司3集團			
財務資產			
貸款及應收款項			
— 應收賬款	—	28	274
— 按金	328	622	617
— 應收一間關連公司欠款	—	—	6,107
— 銀行結存	3,167	39,425	11,973
	<u>3,495</u>	<u>40,075</u>	<u>18,971</u>
財務負債			
攤銷成本			
— 租賃按金	—	374	1,058
— 應計費用	1,674	14,892	9,522
— 應付一間直接控股公司欠款	—	14,272	—
— 應付關連公司欠款	63,543	46,117	1,172
— 銀行借貸	157,684	256,513	294,943
	<u>222,901</u>	<u>332,168</u>	<u>306,695</u>
合資公司3			
財務資產			
貸款及應收款項			
— 應收附屬公司欠款	51,840	71,378	45,714
— 應收一間關連公司欠款	—	—	6,107
	<u>51,840</u>	<u>71,378</u>	<u>51,821</u>
財務負債			
攤銷成本			
— 應付一間直接控股公司欠款	—	14,272	—
— 應付一間關連公司欠款	—	5,278	—
	<u>—</u>	<u>19,550</u>	<u>—</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

合資公司3集團的主要財務工具包括銀行結存、應付一間直接控股公司款項、應付關連公司款項及銀行借貸。此等財務工具的相關風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低若干該等風險的政策載於下文。管理層管理及監督該等風險，以確保以及時有效的方式實施適當措施。

利率風險

合資公司3集團因浮息銀行借貸(該等借款詳情見附註18)而承受現金流量利率風險。合資公司3集團的政策是令其借貸保持浮息，以減少公平價值風險。

合資公司3集團現金流量利率風險主要集中於合資公司3集團港元計值借貸的香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據各匯報期末非衍生工具所面對之利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末仍未結清之財務工具於整個期間維持仍未結清。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用上升或下跌100個基點之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變數維持不變，合資公司3集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度溢利將分別下跌／上升約2,565,000港元及2,949,000港元。

信貸風險

於各報告期末，合資公司3集團就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損之最高信貸風險，為已於綜合財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，合資公司3集團已制訂監察程序，確保追收逾期債務。此外，合資公司3集團於各匯報期末個別檢討債項可收回金額，確保對不可收回金額作適當減值虧損。在此方面，合資公司3的董事認為已大幅減低合資公司3集團信貸風險。

由於訂約方為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管控流動資金風險，合資公司3集團監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以支持合資公司3集團之營運，減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸之取用，確保遵守貸款契諾。

合資公司3集團於二零一三年十二月三十一日有淨流動負債，使合資公司3集團承擔信貸風險。為減輕信貸風險，實益股東已同意向合資公司3集團提供充足資金，以便其財務責任在可預見之將來到期時，合資公司3集團可充分履行其財務責任。

下表詳細載列合資公司3集團及合資公司3非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求合資公司3集團及合資公司3付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。非衍生財務負債之到期日根據協定還款期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。如利率流向為浮息，未貼現金額則來自報告期末之利率。

流動資金圖表

合資公司3集團

	加權平均 利率	少於一年 千港元	一年以上 至兩年 千港元	兩年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現 金總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一一年							
十二月三十一日							
非衍生財務負債							
應計費用	—	1,674	—	—	—	1,674	1,674
應付關連公司欠款	—	63,543	—	—	—	63,543	63,543
銀行借貸	1.66%	158,728	—	—	—	158,728	157,684
		<u>223,945</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>223,945</u>	<u>222,901</u>

	加權平均 利率	少於一年 千港元	一年以上 至兩年 千港元	兩年以上 至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現 金總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一二年							
十二月三十一日							
非衍生財務負債							
租賃按金	—	374	—	—	—	374	374
應計費用	—	14,892	—	—	—	14,892	14,892
應付一間直接控股 公司欠款	—	14,272	—	—	—	14,272	14,272
應付關連公司欠款	—	46,117	—	—	—	46,117	46,117
銀行借貸	3.04%	29,232	30,708	79,036	151,748	290,724	256,513
		<u>104,887</u>	<u>30,708</u>	<u>79,036</u>	<u>151,748</u>	<u>366,379</u>	<u>332,168</u>

二零一三年							
十二月三十一日							
非衍生財務負債							
租賃按金	—	1,058	—	—	—	1,058	1,058
應計費用	—	9,522	—	—	—	9,522	9,522
應付關連公司欠款	—	1,172	—	—	—	1,172	1,172
銀行借貸	2.97%	21,627	21,627	61,011	230,755	335,020	294,943
		<u>33,379</u>	<u>21,627</u>	<u>61,011</u>	<u>230,755</u>	<u>346,772</u>	<u>306,695</u>

合資公司3

	加權平均 利率	少於一年 千港元	未貼現現金 總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一二年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付一間直接控股公司欠款	—	14,272	14,272	14,272
應付一間關連公司欠款	—	5,278	5,278	5,278
		<u>19,550</u>	<u>19,550</u>	<u>19,550</u>

(c) 財務工具公平價值計量

合資公司3的董事認為，財務資產及財務負債賬面值，於財務資料以攤銷成本入賬，接近其公平價值。

B. 期後財務報表

合資公司3集團、合資公司3或其附屬公司並無就二零一三年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

National Electronics Holdings Limited

列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港

謹啟

二零一四年六月十六日

合資集團之管理層討論及分析

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三年度」)

業務回顧

於二零一三年度，合資公司2集團主要從事物業投資業務。合資公司2集團持有位於香港蘇杭街89號之物業，該物業於二零零七年五月以90,000,000港元之價格購得。該物業包括於登記地盤面積約2,105平方呎(195.56平方米)的地盤上發展之酒店，現稱為「The Jervois」。該酒店提供49間客房，並自二零一一年十一月起開始營運。

於二零一三年度，合資公司3集團主要從事物業投資業務。合資公司3集團持有位於香港文咸東街101及103號及永樂街127號及香港文咸東街99號之物業，該等物業分別於二零零七年七月及二零零七年十二月以88,000,000港元及28,800,000港元之價格購得。該物業位於香港文咸東街99、101及103號及永樂街127號，包括於登記地盤面積約2,059平方呎(191.29平方米)的地盤上發展之酒店，現稱為「99 Bonham」。該酒店提供84間客房，並自二零一二年十月起開始營運。

The Jervois及99 Bonham均獲市場好評，並於二零一三年度錄得理想入住率。

自二零一一年九月起，合資公司2已委聘本公司全資附屬公司Jervois Management Limited管理合資公司2物業。管理公司為本集團成立之特殊目的公司，其主要業務為管理合資公司2物業。本集團自二零零八年開始管理其首間酒店(即位於皇后大道中202號之The Putman)起，累積本身之酒店管理經驗。管理公司將提供各類管理服務，包括日常營運、財務申報及保養。應付管理公司之管理費以合資公司2物業經營收入淨額為基準，並設有最低下限金額。於二零一三年度，已付管理費合共約為1,170,000港元。

自二零一二年九月起，合資公司3已委聘本公司全資附屬公司99 Bonham Management Limited管理合資公司3物業。管理公司為本集團成立之特殊目的公司，其主要業務為管理合資公司3物業。本集團自二零零八年開始管理其首間酒店(即位於皇后大道中202號之The Putman)起，累積本身之酒店管理經驗。管理公司將提供各類管理服務，包括日常營運、財務申報及保養。應付管理公司之管理費以合資公司3物業經營收入淨額為基準，並設有最低下限金額。於二零一三年度，已付管理費合共約為1,350,000港元。

收購合資公司2及合資公司3之餘下73%股權將有助本集團持有合資公司2及合資公司3之全部已發行股本，為本集團提供寶貴投資機會，可按合理價格增加其所擁有物業並同時按全資擁有基準享有來自合資公司2物業及合資公司3物業之收入。董事相信，該等收購事項將會鞏固及加強本集團之物業業務組合。

財務回顧

合資公司2集團於二零一三年度錄得綜合淨收益約121,800,000港元。收益主要由於合資公司2物業公平價值增加所致。於二零一三年度，合資公司2集團總收益約為23,520,000港元，主要來自已收租金收入。

合資公司2物業於上半年平均入住率為75%以上，而下半年則為85%以上，其700平方呎房間及1,550平方呎房間之平均每日房租分別約為1,950港元及4,200港元。

於二零一三年度，合資公司2集團的收益成本約為8,530,000港元，主要用於經營管理費、差餉及地租，而合資公司2集團的開支約為13,150,000港元，主要用於支付銀行貸款利息。

合資公司3集團於二零一三年度錄得綜合淨收益約139,110,000港元。收益主要由於合資公司3物業公平價值增加所致。於二零一三年度，合資公司3集團總收益約為22,270,000港元，主要來自已收租金收入。

合資公司3物業於上半年平均入住率為35%以上，而下半年則為70%以上，平均每日房租約為1,550港元。

於二零一三年度，合資公司3集團的收益成本約為9,140,000港元，主要用於經營管理費，而合資公司3集團的開支約為9,030,000港元，主要用於支付銀行貸款利息。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零一三年度，合資公司2集團主要以股東貸款及短期銀行貸款提供營運資金。於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團之股東貸款約為13,290,000港元，乃無抵押及免息，而銀行借貸約為226,040,000港元，乃以合資公司2物業作為抵押。

於二零一三年度，合資公司3集團主要以長期銀行貸款提供營運資金。於二零一三年十二月三十一日，合資公司3集團之銀行借貸約為294,940,000港元，乃以合資公司3物業作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動資產分別約為23,780,000港元及19,130,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之流動負債則分別約為246,950,000港元及25,560,000港元。於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)分別約為0.10倍及0.75倍，而於二零一二年十二月三十一日則分別為0.94倍及0.41倍。

於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之總資產分別約為534,500,000港元及655,110,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之總負債則分別約為246,950,000港元及307,430,000港元。合資公司2集團及合資公司3集團之資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一三年十二月三十一日分別約為46.20%及46.93%，而於二零一二年十二月三十一日則分別約為59.54%及61.44%。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何僱員，因此於二零一三年度並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除合資公司2物業及合資公司3物業之發展項目之外，合資公司2集團及合資公司3集團於二零一三年度分別並無持有任何重大投資。合資公司2集團及合資公司3集團各自專注於其各自物業投資業務。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，510,000,000港元之合資公司2物業及635,000,000港元之合資公司3物業已抵押予銀行，分別作為合資公司2及合資公司3獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一三年度，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大投資收購或出售。

(ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二年」)

業務回顧

於二零一二年，合資公司2集團主要從事物業投資業務。合資公司2物業自二零一一年十一月推出以來一直維持理想入住率。

於二零一二年，合資公司3集團主要從事物業投資業務。合資公司3集團之主要物業為位於香港文咸東街99、101及103號及永樂街127號之土地，該土地發展為一間精品酒店，並於二零一二年十月起開展業務。

自二零一一年九月起，合資公司2已委聘本公司全資附屬公司Jervois Management Limited管理合資公司2物業。於二零一二年，已付管理費合共約為900,000港元。

自二零一二年九月起，合資公司3已委聘本公司全資附屬公司99 Bonham Management Limited管理合資公司3物業。於二零一二年，概無應付管理費。

財務回顧

合資公司2集團及合資公司3集團於二零一二年各自分別錄得綜合淨收益約11,940,000港元及30,190,000港元，較二零一一年度顯著增加約369.56%及225.62%。收益主要由於合資公司2物業之已收租金收入，以及合資公司2物業及合資公司3物業公平價值增加所致。

於二零一二年，合資公司2集團總收益約為15,690,000港元，主要來自已收租金收入。

合資公司2物業於上半年平均入住率為35%以上，而下半年則為70%以上，其700平方呎房間之平均每日房租為1,800港元，而1,550平方呎房間之平均每月房租約為89,000港元。每日房租並不適用於1,550平方呎房間。

於二零一二年，合資公司2集團之收益成本約為6,140,000港元，主要用於經營管理費及差餉及地租，而合資公司2集團之開支約為12,410,000港元，主要用於支付銀行貸款利息。

於二零一二年，合資公司3集團總收益約為1,140,000港元，主要來自已收租金收入。

合資公司3物業僅於二零一二年十月起開始營運，於十月至十二月三個月期間錄得租金收入約1,140,000港元。合資公司3物業於上述三個月期間之平均入住率為10%以上，而平均每月房租約為35,000港元。每日房租並不適用。

於二零一二年度，合資公司3集團之收益成本約為1,100,000港元，主要用於經營管理費，而合資公司3集團之開支約為4,600,000港元，主要用作市場推廣及租賃開支及支付銀行貸款利息。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零一二年度，合資公司2集團主要以長期銀行貸款提供運營資金。於二零一二年十二月三十一日，銀行借貸約為223,680,000港元，乃以合資公司2物業作為抵押。

於二零一二年度，合資公司3集團主要以股東貸款及長期銀行貸款提供運營資金。於二零一二年十二月三十一日，合資公司3集團之股東貸款約為19,550,000港元，乃無抵押及免息，而銀行借貸約為256,510,000港元，乃以合資公司3物業作為抵押。

於二零一二年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動資產分別約為18,950,000港元及40,110,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之流動負債則分別約為20,260,000港元及97,430,000港元。於二零一二年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)分別約為0.94倍及0.41倍，而於二零一一年十二月三十一日則分別約為0.94倍及0.02倍。

於二零一二年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之總資產分別約為409,680,000港元及540,950,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之總負債則分別約為243,940,000港元及332,370,000港元。合資公司2集團及合資公司3集團之資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一二年十二月三十一日分別約為59.54%及61.44%，而於二零一一年十二月三十一日則分別約為60.82%及55.55%。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何僱員，因此二零一二年度並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除合資公司2物業及合資公司3物業之發展項目之外，合資公司2集團及合資公司3集團於二零一二年度分別並無持有任何重大投資。合資公司2集團及合資公司3集團各自專注於其現有物業投資業務。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，390,000,000港元之合資公司2物業及500,000,000港元之合資公司3物業已抵押予銀行，分別作為合資公司2及合資公司3獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一二年度，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大投資收購或出售。

(iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度(「二零一一年度」)**業務回顧**

於二零一一年度，合資公司2集團主要從事物業投資業務。合資公司2集團之主要物業為位於香港蘇杭街89號之土地，該土地發展為一間精品酒店，並於二零一一年十一月起開展業務。

於二零一一年度，合資公司3集團主要從事物業投資業務。合資公司3集團之主要物業為位於香港文咸東街99、101及103號及永樂街127號之土地，該土地發展為一間精品酒店，並指定於二零一二年底開幕。

自二零一一年九月起，合資公司2已委聘本公司全資附屬公司Jervois Management Limited管理合資公司2物業。於二零一一年度，概無應付管理費。

合資公司3於二零一一年度並未委聘任何物業管理公司。

財務回顧

於二零一一年度，合資公司2集團錄得綜合淨收益約2,540,000港元，主要由於合資公司2物業公平價值增加所致。於二零一一年度，合資公司2集團總收益約為240,000港元，主要來自已收租金收入。

合資公司2物業於十一月及十二月之平均入住率約為4.5%，其700平方呎房間之平均每日房租為1,800港元，而1,550平方呎房間之平均每月房租約為89,000港元。每日房租並不適用於1,550平方呎房間。

於二零一一年度，合資公司2集團之收益成本約為630,000港元，主要用於經營管理費，而合資公司2集團之開支約為6,300,000港元，主要用作開幕前開支、專業費用及支付銀行貸款及衍生金融工具利息。

於二零一一年度，合資公司3物業仍在發展中。合資公司3集團並未錄得任何收益，惟錄得綜合淨收益約9,270,000港元，主要由於合資公司3物業公平價值增加所致。

於二零一一年度，合資公司3集團之開支約為140,000港元，主要用作核數費及專業費用。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零一一年度，合資公司2集團主要以長期銀行貸款提供營運資金。於二零一一年十二月三十一日，銀行借貸約為221,330,000港元，乃以合資公司2物業作為抵押。

於二零一一年度，合資公司3集團主要以短期銀行貸款提供營運資金。於二零一一年十二月三十一日，銀行借貸約為157,680,000港元，乃以合資公司3物業作為抵押。

於二零一一年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動資產分別約為11,780,000港元及3,500,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之流動負債則分別約為12,540,000港元及222,900,000港元。於二零一一年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)分別約為0.94倍及0.02倍。

於二零一一年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團之總資產分別約為392,510,000港元及401,290,000港元，而合資公司2集團及合資公司3集團之總負債則分別約為238,720,000港元及222,900,000港元。合資公司2集團及合資公司3集團之資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一一年十二月三十一日分別約為60.82%及55.55%。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何僱員，因此二零一一年度並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除合資公司2物業及合資公司3物業之發展項目之外，合資公司2集團及合資公司3集團於二零一一年度分別並無持有任何重大投資。合資公司2集團及合資公司3集團各自專注於其現有物業投資業務。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，380,000,000港元之合資公司2物業及397,000,000港元之合資公司3物業已抵押予銀行，分別作為合資公司2及合資公司3獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一一年度，合資公司2集團及合資公司3集團各自並無任何重大投資收購或出售。

本集團管理層討論及分析

以下內容乃摘錄自本公司二零一三年年報。

企業策略

本集團之長期目標及策略為通過核心業務及營運之穩定增長，以及在持續增長方面開拓投資新機會，致力提高股東價值。

本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部注重持續運用本集團在高功能手錶及手錶相關產品方面之實力及領導地位作為基礎，並使用本集團在研究及開發方面之專業知識，開發新技術及應用方案，以便取得進一步增長。

本集團之物業發展及投資分部繼續致力興建品質優良、匠心獨運之發展項目。本集團通過長期規劃及盡心市場研究，將會增加推出之項目，並轉移本集團之專業知識至不同產品及區域市場。

業務回顧**手錶及手錶配件**

於截至二零一三年三月三十一日止財政年度（「二零一三財政年度」），由於世界經濟復甦緩慢，本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額下降11%至1,148,000,000港元，而分部溢利則減少7%至41,000,000港元。

物業發展及投資

於二零一三財政年度，概無出售任何發展之物業，本集團物業投資分部之營業額指本集團投資物業所產生之租金收入。

於二零一三財政年度，物業投資分部之分部溢利包括本集團投資物業之公平價值之增加淨額。

酒店營運

本集團酒店營運分部之營業額增加至18,700,000港元，因為二零一三年度錄得精品酒店The Putman所產生之為全年之經營收入，而二零一二年度因收購酒店之時間而僅錄得數月之經營收入。

聯營公司

本集團應佔其聯營公司溢利為136,000,000港元(二零一二年：103,000,000港元)。

財務回顧**流動資金及財政資源**

於二零一三年三月三十一日，本集團之借貸總額約為1,587,000,000港元(二零一二年：961,000,000港元)，較去年增加約626,000,000港元。借貸償還期為30年，其中約511,000,000港元須於一年內償還，約799,000,000港元須於二至五年內及277,000,000港元須於五年後償還。

於二零一三年三月三十一日，本集團之資本負債比率為0.68(二零一二年：0.27)，此乃按本集團之長期借貸約1,076,000,000港元(二零一二年：378,000,000港元)與股東資金約1,592,000,000港元(二零一二年：1,389,000,000港元)計算得出。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金總額約為616,000,000港元(二零一二年：283,000,000港元)。

一如往年，本集團擁有合理水平之現金資源及備用信貸額，以提供足夠之流動資金應付其承擔及營運資金需要。

庫務政策

於二零一三年三月三十一日，本集團之借貸中78%為港元，9%為美元，8%為日圓及5%為加元。於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金中77%為港元，8%為日圓，8%為人民幣，5%為美元及2%為其他。

本集團所有借貸均為浮息借貸。本集團將審慎監察其外匯及利率風險，並在有需要時採用遠期合約及利率掉期等財務工具。

未來重大投資計劃

本集團目前並無其他重大投資計劃。任何收購均以本集團之內部資源及銀行借貸支付。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團約2,241,000,000港元(二零一二年：1,092,000,000港元)之若干物業已作為本集團銀行融資之抵押。

僱員

於二零一三年三月三十一日，本集團於香港、中國及其他海外國家共聘有約1,900名僱員。年內之職員成本包括董事酬金約148,000,000港元(二零一二年：154,000,000港元)。薪酬乃參考市場水平及有關員工之資歷及經驗釐定。薪金每年予以檢討，並視乎個人表現及本集團之盈利能力酌情發放花紅。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表由董事編製（「未經審核備考財務資料」），以說明該等收購事項的影響。

編製未經審核備考財務資料時，猶如該等收購事項已於二零一三年九月三十日完成，並基於(i)本集團於二零一三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告)；及(ii)合資公司2集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(如本通函附錄四所載)，及(iii)合資公司3集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(如本通函附錄五所載)，經作出(i)直接歸因於該等收購事項且不涉及未來事件或決定；及(ii)有事實支持之備考調整。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃按董事之判斷及假設而編製，而由於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一三年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團 於二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	合資公司2 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	合資公司3 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (附註3)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註4)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註5(i))	備考調整 千港元 (未經審核) (附註5(ii))	備考調整 千港元 (未經審核) (附註5(iii))	備考調整 千港元 (未經審核) (附註5(iv))	備考調整 千港元 (未經審核) (附註6)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註7)	經擴大集團 千港元 (未經審核)
非流動資產											
投資物業	731,612	510,000	635,000								1,876,612
物業、機器及設備	572,146	24	177								572,347
預付租金	12,639	—	—								12,639
商譽	678	—	—					6,629			7,307
聯營公司權益	210,880	—	—			40,183	(77,541)	(95,664)			77,858
合資公司權益	—	—	—								—
可供銷售投資	21,230	—	—								21,230
遞延稅項資產	—	692	797								1,489
衍生金融工具	3	—	—								3
	<u>1,549,188</u>	<u>510,716</u>	<u>635,974</u>								<u>2,569,485</u>
流動資產											
存貨	134,288	—	—								134,288
預付租金	326	—	—								326
持有作買賣之投資	4,058	—	—								4,058
未售出物業存貨	7,359	—	—								7,359

附錄七

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	合資公司2	合資公司3								經擴大集團
	於二零一三年	於二零一三年	於二零一三年								
	九月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5(i))	(附註5(ii))	(附註5(iii))	(附註5(iv))	(附註6)	(附註7)	
待售發展中物業	1,230,970	—	—								1,230,970
應收票據	805	—	—								805
應收賬款，按金 及預付款項	152,411	1,054	1,053								154,518
聯營公司欠款	75,124	—	—						(2,754)		72,370
合營公司欠款	21,350	—	—								21,350
一間關聯公司欠款	—	—	6,107						(6,107)		—
可收回稅項	778	—	—								778
銀行結存及現金	582,785	22,725	11,973	(231,995)						(1,350)	384,138
	<u>2,210,254</u>	<u>23,779</u>	<u>19,133</u>								<u>2,010,960</u>
流動負債											
應付賬款，客戶按金 及應計費用	156,556	3,529	11,310								171,395
應付票據	97,844	—	—								97,844
應付一間聯營公司 欠款	46,816	—	—								46,816
應付一間直接控股公司 欠款	—	9,699	—				(9,699)				—
應付關聯公司欠款	—	7,689	1,172						(8,861)		—
應付稅項	10,101	—	—								10,101
融資租約債務	6,618	—	—								6,618
銀行貸款	524,503	226,037	13,073	126,000							899,613
	<u>842,438</u>	<u>246,954</u>	<u>25,555</u>								<u>1,222,387</u>
流動資產／ (負債)淨值	<u>1,367,816</u>	<u>(223,175)</u>	<u>(6,422)</u>								<u>788,573</u>
總資產減流動負債	<u>2,917,004</u>	<u>287,541</u>	<u>629,552</u>								<u>3,358,058</u>
非流動負債											
長期服務金撥備	6,731	—	—								6,731
融資租約債務	31,687	—	—								31,687
銀行貸款	1,211,462	—	281,870	120,000							1,613,332
遞延稅項負債	74,943	—	—								74,943
	<u>1,324,823</u>	<u>—</u>	<u>281,870</u>								<u>1,726,693</u>
資產淨值	<u>1,592,181</u>	<u>287,541</u>	<u>347,682</u>								<u>1,631,365</u>

	本集團	合資公司2	合資公司3								經擴大集團
	於二零一三年	於二零一三年	於二零一三年								
	九月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5(i))	(附註5(ii))	(附註5(iii))	(附註5(iv))	(附註6)	(附註7)	
資本及儲備											
股本	95,819	8	8		(16)						95,819
儲備	1,496,362	287,533	347,674		(635,207)	40,183	351		(1,350)		1,535,546
權益總額	<u>1,592,181</u>	<u>287,541</u>	<u>347,682</u>								<u>1,631,365</u>

未經審核備考財務資料附註：

- 結餘乃摘錄自本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，載列於本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告。
- 結餘乃摘錄自合資公司2集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，載列於本通函附錄四。
- 結餘乃摘錄自合資公司3集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，載列於本通函附錄五。
- 根據合資公司2協議及合資公司3協議，該等收購事項之代價合共約477,995,000港元，其中約219,348,000港元與收購合資公司2之73%股權及轉讓合資公司2欠付合資公司2賣方之股東貸款有關，而約258,647,000港元與收購合資公司3之73%股權有關。代價由本集團內部資源231,995,000港元及外部借貸246,000,000港元支付。
- 本集團收購之合資公司2集團及合資公司3集團可辨認資產及負債，按照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，根據購買會計法，以公平價值計入經擴大集團之綜合財務報表。

就未經審核備考財務資料而言，董事假設合資公司2集團及合資公司3集團之可辨認資產及負債之公平價值與各自於二零一三年十二月三十一日之賬面值相同。

資產及負債之實際公平價值將於完成日期確定，而由於資產及負債公平價值直至完成日期之變化，金額與未經審核備考財務資料披露之金額可能不大相同。

按照香港財務報告準則第3號，本集團之合資公司2現有27%股權及合資公司3現有27%股權(「初步股權投資」)，將於完成日期以公平價值重新計量，本集團於完成日期之初步股權投資之公平價值，與初步股權投資於收購日期以權益會計法計入本集團綜合財務報表之賬面值之間之任何差異，將在本集團之綜合損益表中確認為收益或虧損。

就未經審核備考財務資料而言，初步股權投資之公平價值乃基於就支付收購合資公司2之額外73%股權及合資公司3之額外73%股權之代價而估計。

於完成時，初步股權投資之實際公平價值將重新評估，因此，其於完成日期之公平價值與未經審核備考財務資料披露之金額將會有所不同。

- (i) 此調整指於合併時撇銷合資公司2集團及合資公司3集團之股本及收購前儲備之合併項目；
- (ii) 此調整指重新計量初步股權投資產生之公平價值收益(於本集團於二零一三年九月三十日未經審核簡明綜合財務狀況表內呈列為於聯營公司之投資)約40,183,000港元。

	合資公司2 千港元	合資公司3 千港元	總計 千港元
本集團現有27%股權之公平價值	77,541	95,664	173,205
減：於二零一三年九月三十日本集團 現有27%股權之賬面值	(57,078)	(75,944)	(133,022)
重新計量本集團現有27%股權產生之 公平價值收益	<u>20,463</u>	<u>19,720</u>	<u>40,183</u>

- (iii) 此調整指確認議價購買收益約351,000港元，即合資公司2集團之可辨認資產淨值超過轉移之代價及本集團於合資公司2現有27%股權之公平價值之金額。議價購買收益視乎於完成日期釐定之合資公司2集團之可辨認資產淨值之公平價值及本集團於合資公司2現有27%股權之公平價值而變動。

	千港元
轉移之代價	219,348
減：轉讓股東貸款	(9,699)
加：本集團於合資公司2現有27%股權之公平價值	77,541
減：已收購資產淨值公平價值	<u>(287,541)</u>
收購產生之議價購買收益	<u>(351)</u>

- (iv) 該調整指確認商譽約 6,629,000 港元，即轉移之代價及本集團於合資公司 3 現有 27% 股權之公平價值超過合資公司 3 集團可辨認資產淨值公平價值之金額。商譽金額視乎於完成日期釐定之合資公司 3 集團之可辨認資產淨值之公平價值及本集團於合資公司 3 現有 27% 股權之公平價值而變動。

	千港元
轉移之代價	258,647
加：本集團於合資公司 3 現有 27% 股權之公平價值	95,664
減：已收購資產淨值公平價值	(347,682)
商譽	<u>6,629</u>

就未經審核備考財務資料而言，董事已根據與本集團會計政策一致之香港會計準則第 36 號「資產減值」（「香港會計準則第 36 號」）評估於二零一三年九月三十日是否有任何商譽減值。董事認為於二零一三年九月三十日並無任何商譽減值。

董事確認彼等將根據香港會計準則第 36 號之規定於後續報告期間貫徹應用會計政策、主要假設及估值方法以評估商譽減值。

6. 此調整指抵銷本集團與合資公司 2 集團之間之結餘及本集團與合資公司 3 集團之間之結餘。
7. 此調整指支付該等收購事項之估計交易成本約 1,350,000 港元。
8. 未經審核備考財務資料並不計入本集團於二零一三年九月三十日後及合資公司 2 集團及合資公司 3 集團於二零一三年十二月三十一日後之任何營業業績或其他交易。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告

以下為本公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

**致 NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED 董事之
獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告**

吾等已完成核證工作，就董事編製 National Electronics Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，該等財務資料僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年九月三十日之備考資產淨值報表及相關附註，載列於 貴公司於二零一四年六月十六日刊發之通函(「通函」)第VII-1至VII-5頁。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於附註1至8。

董事編製備考財務資料，旨在說明建議收購 Smart Plus Group Limited 之73% 股權及 Ally Vantage Limited 之73% 股權對 貴集團於二零一三年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一三年九月三十日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一三年九月三十日止期間之 貴集團財務資料(並未就此刊發審核或審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒布之香港核證工作準則(香港核證準則)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒布之會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一三年九月三十日事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已經按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 調整就未經審核備考財務資料而言屬恰當，並已按上市規則第4.29(1)段披露。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港，二零一四年六月十六日

1. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，以致本文或本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
李源清先生	主席	—	—	250,637,835 (附註a)	250,637,835	26.75%
李本智先生	董事總經理	30,000,000	—	250,637,835 (附註a)	280,637,835	29.95%
李源鉅先生	董事總經理	5,940	—	237,102,979 (附註b)	237,108,919	25.31%
李源初先生	董事	—	—	237,102,979 (附註b)	237,102,979	25.30%
衛光遠先生	董事	—	37,267,767 (附註c)	—	37,267,767	3.98%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	—	5,288,968 (附註d)	—	5,288,968	0.56%

(ii) 購股權

董事姓名	職位	所持 購股權數目	相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
李本智先生	董事總經理 (實益擁有人)	15,200,000	15,200,000	1.62%
陳則杖先生	獨立非執行董事 (實益擁有人)	300,000	300,000	0.03%
陳國偉先生	獨立非執行董事 (實益擁有人)	300,000	300,000	0.03%

附註：

- (a) 該 250,637,835 股股份乃一項以李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (b) 該 237,102,979 股股份乃一項以李源鉅先生及李源初先生各自為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (c) 該 37,267,767 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。
- (d) 該 5,288,968 股股份由孫秉樞博士 M.B.E., J.P. 控制之一間公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有任何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或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

購股權

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於二零零八年八月二十日通過之決議案已獲採納，旨在鼓勵董事及合資格之僱員，並將於二零一八年八月十九日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。

於最後實際可行日期，該計劃已授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為15,800,000股，相當於本公司於該日已發行股份之1.69%。該計劃可授出之購股權所涉及之股份總數在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之10%。於任何一年已授予及可授予任何個別人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘授予獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出購股權時須繳付代價1港元。購股權可於購股權授出日期起至授出日期之第十個週年期間隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

下表披露截至二零一四年三月三十一日止年度內本公司購股權之變動：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於二零一三年	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於二零一四年
				四月一日 之結餘					三月三十一日 之結餘
李本智先生	18.3.2010	18.3.2010 - 17.3.2018	0.542	9,200,000	—	—	—	—	9,200,000
	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	6,000,000	—	—	—	—	6,000,000
陳則杖先生	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	300,000	—	—	—	—	300,000
陳國衛先生	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	300,000	—	—	—	—	300,000

本公司股份緊接二零一零年三月十八日(即購股權授出日期)前之收市價為0.540港元，而於二零一一年三月二十三日(即購股權授出日期)前則為0.760港元。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士(按上市規則所界定)於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

(a) 名稱**(b) 資格**

戴德梁行有限公司

專業測量師及估值師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)並無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦並無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法執行與否)。戴德梁行及國衛各自己就本通函之刊行發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其報告及／或提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，戴德梁行及國衛並無於經擴大集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約)：

- (a) 本公司擁有其全部已發行股本股份20%之Century Land Limited與獨立第三者(與本公司並無關連)於二零一二年五月八日就出售位於香港干諾道中50號之土地及物業而訂立之出售協議，代價為4,880,000,000港元；
- (b) 本公司之全資附屬公司Tania Investments Limited與GCPF Cayman Holdings 6 Corp.於二零一二年八月九日就以代價250,000,000港元收購Tania Investments Holdings Limited已發行股本之50%而訂立之收購協議；
- (c) 本公司之全資附屬公司誠迅有限公司與超班有限公司於二零一二年九月四日就以代價80,000,000港元購買香港黃麻角道88號富豪海灣洋房第C36號(連2個車位)訂立之收購協議；
- (d) 合資公司2協議(及合資公司2其他文件)、合資公司3協議(及合資公司3其他文件)、日期為二零一四年四月二十八日之總體協議終止契據及日期為二零一四年四月二十八日之放棄合資公司1優先購買權協議。詳情請參閱上文第4節(「就該等收購事項訂立之文件」)；
- (e) 本公司之全資附屬公司St. Thomas Developments Incorporated與Arsandco Investments Limited於二零一四年五月七日就以代價87,500,000加元(約相等於622,073,375港元)購買位於88 Queen Street East and 20 and 30 Mutual Street, Toronto, Ontario, Canada之一塊空置土地及其租約而訂立之收購協議；及
- (f) 本公司之間接全資附屬公司Harbour Horizon Holdings Limited與Ten Acre (Mayfair) Two Limited於二零一四年五月十五日就以總代價3,725,000英鎊(不包括增值稅)(約相等於48,611,250港元)批出並接納該等租賃物業權益而訂立之協議，詳情載列於本公司日期為二零一四年五月十九日之公佈。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一四年六月三十日(包括該日)逢星期一至星期五(公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司之主要營業地點查閱(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則及合資公司2及合資公司3之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄二及三所述之函件及估值證書；
- (d) 本通函附錄四及五所述之合資公司2集團及合資公司3集團之會計師報告；
- (e) 本通函附錄七所述國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料擬備之報告；
- (f) 戴德梁行及國衛發出之同意書；
- (g) 本附錄所述之重大合約；及
- (h) 本通函。

9. 一般資料

- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為黃錦基先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員及香港會計師公會之資深會員。黃先生持有香港中文大學行政人員工商管理碩士學位，以及倫敦大學財務管理理學碩士學位。黃先生曾為一間國際會計師行之核數行政人員，並曾於香港若干上市公司擔任高級財務職位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。