
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

二零一四年六月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 有關該物業之財務資料	III-1
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「收購事項」	指	根據該協議購買該物業
「調整日期」	指	完成日期前一日下午 11 時 59 分 (GMT-4)
「該協議」	指	買賣雙方就收購事項於二零一四年五月七日訂立之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年五月九日之公佈，內容有關收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	二零一四年七月七日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價 87,500,000 加元 (約相等於 622,073,375 港元)
「按金」	指	收購事項之按金 8,750,000 加元 (約相等於 62,207,337.5 港元)
「董事」	指	本公司董事
「GMT」	指	格林尼治標準時間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，受本公司委託對該物業估值之獨立估值師

釋 義

「該土地」	指	地段AD26地塊1-1；多倫多圖則D26地段1；多倫多圖則D26地段2；多倫多圖則D26地段3；多倫多圖則D26地段4；多倫多圖則D26地段5；多倫多圖則D26地段6；多倫多圖則D26通道範圍；多倫多圖則73E地段1；多倫多圖則73E地段2；多倫多圖則73E地段3；多倫多圖則73E地段4；多倫多圖則73E地段5；多倫多圖則73E地段6；多倫多圖則73E地段7；多倫多圖則73E地段8；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段1；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段2；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段3；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段6；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段7；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段8；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段9；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段10；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段11；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段12；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段1；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段2；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段3；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段6；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段7；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段8；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段9；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段10部份；即圖則66R17283第1、2、3、4、5及6部份；經BA1092確認，註冊為加拿大多倫多市多倫多CT257819
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十八日，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
「該租約」	指	賣方與租客於二零一零年十二月三十一日訂立之特許協議，已續期及／或延期一年，自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	該土地及該租約之統稱
「買方」	指	St. Thomas Developments Incorporated，於加拿大註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「訂約方」	指	該協議之訂約方
「賣方」	指	Arsandco Investments Limited，於加拿大註冊成立之物業投資公司

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「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
「租客」	指	Vinci Park Canada
「加元」	指	加拿大法定貨幣加拿大元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

本通函內加元兌港元之換算僅供參考，匯率為 1.00 加元兌 7.10941 港元。這並不表示任何金額之加元或港元應可或可以按該匯率或其他匯率兌換。

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五月九日之公佈，內容有關收購事項。

於二零一四年五月七日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。由於其中一項相關百分比率(定義見上市規則)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。

本公司已就批准根據該協議擬進行之交易取得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。因此，本公司不會召開股東大會以批准收購事項。

董 事 會 函 件

本通函旨在為閣下提供收購事項之進一步資料。

2. 該協議

日期：二零一四年五月七日

訂約方：

賣方：Arsandco Investments Limited，為一間物業投資公司

買方：本公司之全資附屬公司 St. Thomas Developments Incorporated 或其受讓人

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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

根據該協議，賣方同意出售該土地及該租約(統稱該物業)予買方，總代價為 87,500,000 加元(約相等於 622,073,375 港元)。

該物業位於 88 Queen Street East and 20 and 30 Mutual Street, Toronto, Ontario, Canada。該土地為一塊空置土地，目前租出作停車場用途。該土地將按「現狀」售予買方，並無產權負擔，惟該協議所確定並載列之影響該土地業權之產權負擔及其他權益(包括該租約)除外。

賣方向買方轉讓該租約之轉讓契將會就該協議而訂立。

代價及付款條款

收購事項總代價為 87,500,000 加元(約相等於 622,073,375 港元)，將透過下列方式向賣方按加元現金償付：

- (a) 按金(相當於代價之 10%)已於簽署該協議時支付；及
- (b) 代價之餘額將於完成日期支付予賣方，可就截至調整日期之經常開支及應收款項(包括但不限於所有經營成本、房產稅、水費及估價費、現行租金、預付租金及相

董事會函件

關利息(如有)、保證金及相關利息(如有)、百分比租金、從租客收回之經常開支及經營成本、即期應收款項及安大略省買賣商業物業慣例所確立之其他調整)作出慣常調整，但不包括(i)收購事項完成之曆月以外之任何未償清租金、收回之經營成本及應收款項(仍然屬於賣方之財產)；及(ii)租客直接支付予公用事業當局之任何公用服務費。

代價乃按公平原則磋商，參考(其中包括)可比物業市值、該土地之地點及該土地之現有價值及重新發展價值而釐定。董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

預期收購事項於完成日期完成。

完成收購事項(包括轉讓該租約)時，買方將成為該土地之法定註冊擁有人。

先決條件

收購事項須待(i)賣方及買方各自在所有重大方面遵守並履行其根據該協議之責任；(ii)賣方及買方各自之聲明及／或保證於完成時在所有重大方面仍屬真實準確；及(iii)賣方之聲明及保證或該租約於完成時並無重大變動，方告完成。

倘上述條件並未於完成日期或之前達成或獲賣方或買方(視情況而定)豁免，該協議即告終止，而任何一方均不得向另一方索償，惟違反該協議之責任除外。

終止及退還／沒收按金

倘該協議：

- (a) 因買方不遵守或未能履行其該協議之責任而予以終止，則按金連同所有應計利息於終止時由賣方沒收；
- (b) 因買方違約以外之任何理由而予以終止，則按金連同所有應計利息於終止時交還買方。

3. 該物業之資料

該土地約為2.47英畝，當中972,756平方呎劃分作商用／住宅用途。該土地目前空置，並由賣方出租予租客(為獨立第三方)作停車場用途，直至二零一四年十二月三十一日為止。於二零一四年五月七日，獨立物業估值師根據該土地之現況評定其估值為90,000,000加元(約相等於639,846,900港元)。該土地之估值報告請參閱附錄二。

根據賣方提供之資料，該租約於二零一三年曆年產生之總收益為1,324,000加元(約相等於9,412,859港元)，而該租約於二零一四年曆年之應付租金為1,371,060加元(約相等於9,747,428港元)。

賣方尚未向本公司提供其財務賬目(包括該物業對賣方純利之貢獻)。有關進一步詳情請參閱附錄三(有關該物業之財務資料)第1段。

4. 本公司、賣方及買方之資料

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。

賣方之資料

賣方為於加拿大註冊成立之物業投資公司。

買方之資料

買方為於加拿大註冊成立之物業發展公司，並為本公司之全資附屬公司。

5. 進行收購事項之理由及裨益

收購該物業乃為了發展用途。董事認為，收購該物業及其發展將有助本集團擴大物業組合，吸納優良資產，並且將會鞏固及加強本集團之物業業務組合。本公司計劃重建該土地作可供出售住宅／商用物業。本公司可能於日後相關時機視乎市況及物業市場表現重新評估其計劃。

董事認為，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。

董事會函件

本集團擬以現金約175,000,000港元及銀行借貸約465,000,000港元為收購事項提供資金。

6. 收購事項之財務影響

溢利

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。

如上文提及，賣方尚未向本公司提供其財務賬目(包括該物業對賣方溢利之貢獻)。然而，鑒於相關租金收入並不重大，加上該土地(現時空置中)之保養成本很大可能維持低水平，故董事認為，倘收購事項於截至二零一三年三月三十一日止年度初進行，本集團於該段期間之溢利將並無重大差異。此外，董事認為本公司過往財務賬目(包括該物業對賣方溢利之貢獻)並非為收購事項財務影響之指標。如上文提及，本公司計劃於收購事項後重建該土地作可供出售住宅／商用物業，而該土地相關租金收入及開支於重建前及重建後將很可能有所不同。

資產及負債

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。

假設完成已於二零一三年九月三十日進行，且代價乃以於二零一三年九月三十日可動用銀行融資及就收購事項取得／承諾將予訂立之銀行貸款融資提供資金，於二零一三年九月三十日本集團之未經審核備考綜合總資產將約為4,224,910,000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。

假設完成於二零一三年九月三十日進行，且代價乃以於二零一三年九月三十日可動用銀行融資及就收購事項取得／承諾將予訂立之銀行貸款融資提供資金，於二零一三年九月三十日本集團之未經審核備考綜合總負債將約為2,632,730,000港元。

7. 上市規則之涵義

由於一項相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故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。

董 事 會 函 件

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協議擬進行之交易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，概無股東須放棄投票。

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協議擬進行之交易取得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。Brentford Investments Limited所持上述237,102,979股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源鉅先生及李源初先生各自皆為指定受益人。Fenmore Investments Limited所持上述250,637,835股股份乃一項全權信託之部份資產，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，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協議項下擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關決議案。

8. 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

二零一四年六月二十三日

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協議之影響，本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，市場評價良好，入住率理想。本集團於二零一四年四月二十八日訂立買賣協議，以收購該兩間合資公司餘下73%股權，將有助本集團持有(i)位於香港蘇杭街89號之物業，現稱「The Jervois」，代價為219,347,587港元，將以等額美元現金支付；及(ii)位於香港文咸東街99、101及103號以及永樂街127號之物業，現稱「99 Bonham」，代價為258,647,172港元，將以等額美元現金支付。進一步資料請參閱日期為二零一四年六月十六日之通函。

本集團擁有之精品酒店The Putman，位於香港皇后大道中202號，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香港皇后大道中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，以準備開展進行上蓋建築工程。

僑亮有限公司(本集團擁有其已發行股本之 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 港元出售其位於香港干諾道中 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世邦魏理仕有限公司為載入本通函而編製之有關該物業之函件全文及估值證書。

CBRE

145 King Street West, Suite 600
Toronto, ON M5H 1J8

關於：20 and 30 Mutual Street and 88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對上文提述持有作買賣用途之物業進行市場估值。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五月七日（「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，市值乃根據加拿大專業估值慣例統一準則(Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP))及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則釐定。

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即時交吉，並參考有關市場可資比較出售交易。

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，但吾等已向土地業權辦事處進行查冊。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

吾等已視察該物業之外牆。吾等並未進行任何土地或地盤調查。於進行估值時，吾等假設該物業適合發展，且於施工期間將不會產生特殊成本或延誤。

隨函附奉吾等之估值證書，供 閣下閱覽。

此致

ST. THOMAS DEVELOPMENTS INCORPORATED

7 Lee Centre Drive

Toronto, ON M1H 3J8 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及顧問服務

執行副總裁兼估值及

顧問服務高級董事總經理

Paul Morassutti, AACI, MRICS

謹啟

二零一四年六月十三日

附註： Paul Morassutti 先生為註冊專業估值師，擁有超過 20 年加拿大物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 五月七日 現況下之資本值
20 and 30 Mutual and 88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada 法定識別碼 21098-004(LT), 絕對所有權	該物業包括登記地盤面積約2.47 英畝之建築地盤。 該物業根據租約出租予 Vinci Park Canada, 目前租期自二零一四 年一月一日起至二零一四年十二 月三十一日為期一年, 可予重續 並按業主選擇發出一個月通知予 以終止。目前應付租金為每年 1,371,060加元。	空置	90,000,000加元

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Arsandco Investments Limited。
- (2) 業權目前並無作出抵押。
- (3) 該物業位於商用／住宅區，覆蓋密度為9倍，並受多倫多分區附例(Toronto Zoning By-law) 569-2013規限，該附例訂明(其中包括)所有將於地盤上興建或使用之建築物或構築物之總樓面面積不得高於90,372平方米(相當於約972,756平方呎)。

1. 有關該物業之損益表

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條(「規則」)，該物業截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年損益表已載入本通函。本公司試圖從賣方取得規則所規定有關該物業之一切資料。然而，本公司無法在賣方並未提供任何理由之情況下取得有關資料。本公司已盡最大努力及使用一切可行方法以收集規則所規定之資料，惟本公司擁有之唯一資料為該土地之許可協議(「租約」)。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.67(4)(b)(i) 條，改為披露以下損益表。董事確認，根據上市規則第 2.13(2) 條，遺漏根據規則規定有關該物業損益表之情況將不會導致本通函在任何重大方面出現誤導或欺詐成分。

下文所載該物業截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年損益表乃由董事純粹根據賣方提供之租約編製。因此，該損益表可能無法真實反映該土地於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之實際業績。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千加元	千加元	千加元
租金收入	<u>1,251</u>	<u>1,248</u>	<u>1,336</u>
	千港元	千港元	千港元
港元等值	<u>8,891</u>	<u>8,872</u>	<u>9,497</u>

附註：

- 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年租金收入來自租約。
- 根據租約，有關該土地及使用該土地之一切各種性質及類別費用、稅項、成本及開支(實際稅項除外)由該土地之承租人支付。
- 除租約外，董事並未取得有關該土地之其他資料，例如賣方就有關該土地之融資協議或稅務安排。本公司獲其加拿大律師進一步告知，毋須支付加拿大地租或地稅，而無法從可供公眾查閱之資料中獲取有關該土地應付其他開支及支銷之資料。由於董事所得資料有限，董事無法確認有關該土地之其他開支(如有)。因此，上述損益表不包括融資成本及實際稅項等其他開支。

4. 本公司核數師國衛會計師事務所有限公司已就上文所述租約根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「委聘進行有關財務資料協定程序」進行以下程序，國衛會計師事務所有限公司已：
- (i) 從本公司管理層取得該土地之租金收入摘要(如第III-1頁所示)(「租金收入摘要」)及租金收入清單(「租金收入清單」)，並檢查其計算準確度。
 - (ii) 比較租金收入摘要所示截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年租金收入總額與租金收入清單所示相應租金總額。
 - (iii) 比較租金收入清單所示承租人名稱、租期、月租及租金總額資料(「該等資料」)與賣方所提供之相關許可協議。

國衛會計師事務所有限公司之結論為：

- (a) 就第(i)項而言，國衛會計師事務所有限公司發現租金收入摘要及租金收入清單計算準確。
- (b) 就第(ii)項而言，國衛會計師事務所有限公司發現租金收入摘要所示截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年租金收入總額(適用情況下作出四捨五入概約)與租金收入清單一致。
- (c) 就第(iii)項而言，國衛會計師事務所有限公司發現租金收入摘要所示該等資料與賣方所提供之相關許可協議一致。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證準則進行之核證。國衛會計師事務所有限公司並未就該物業損益表作出任何保證。

倘國衛會計師事務所有限公司進行其他程序，或倘國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證準則就該物業損益表進行核證，則國衛會計師事務所有限公司可能注意到須向本公司匯報之其他事宜。

2. 該物業之估值

由於董事無法從賣方取得任何估值報告，故本通函並未披露該物業截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年底之估值。

A. 本集團之未經審核備考資產負債表

隨附之本集團之未經審核備考資產負債表由董事編製，以說明收購事項的影響。

編製本集團之未經審核備考資產負債表時，猶如收購事項已於二零一三年九月三十日完成，並基於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），經作出(i)直接歸因於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。

本集團之未經審核備考資產負債表僅供說明用途，乃按董事之判斷及假設而編製，而由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於二零一三年九月三十日或任何未來日期之資產和負債。

	本集團 於二零一三年 九月三十日 之資產負債表 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註2)	本集團於 收購事項後 之備考 資產負債表 千港元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業	731,612	640,475 (a)	1,372,087
物業、機器及設備	572,146		572,146
預付租金	12,639		12,639
商譽	678		678
聯營公司權益	210,880		210,880
合資公司權益	—		—
可供銷售投資	21,230		21,230
衍生金融工具	3		3
	<u>1,549,188</u>		<u>2,189,663</u>

	本集團 於二零一三年 九月三十日 之資產負債表 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註2)	本集團於 收購事項後 之備考 資產負債表 千港元 (未經審核)
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
可供銷售發展中物業	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		152,411
聯營公司欠款	75,124		75,124
合營公司欠款	21,350		21,350
可收回稅項	778		778
銀行結存及現金	582,785	(175,004) (b)	407,781
	<u>2,210,254</u>		<u>2,035,250</u>

	本集團 於二零一三年 九月三十日 之資產負債表 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (未經審核) (附註2)	本集團於 收購事項後 之備考 資產負債表 千港元 (未經審核)
流動負債			
應付賬款、客戶按金及應計款項	156,556		156,556
應付票據	97,844		97,844
應付一間聯營公司欠款	46,816		46,816
應付稅項	10,101		10,101
融資租約債務	6,618		6,618
銀行貸款	524,503		524,503
	<u>842,438</u>		<u>842,438</u>
流動資產淨值	<u>1,367,816</u>		<u>1,192,812</u>
總資產減流動負債	<u>2,917,004</u>		<u>3,382,475</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	465,471 (c)	1,676,933
遞延稅項負債	74,943		74,943
	<u>1,324,823</u>		<u>1,790,294</u>
資產淨值	<u>1,592,181</u>		<u>1,592,181</u>

附註：

1. 指根據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。有關詳情已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披露。

2. 就收購事項作出之調整，包括就以下各項之調整：

(a) 收購事項之總成本如下：

	千港元
收購事項之代價	622,073
土地轉讓稅	16,947
有關收購事項之專業費用	1,455
	<u>640,475</u>

(b) 收購事項之部分總成本透過本集團內部資源償付。

(c) 收購事項之部分總成本將以額外銀行融資撥付，該融資將毋須於提取日期起計十二個月內償還。

3. 概無作出調整以反映任何交易結果或本集團於二零一三年九月三十日後訂立之其他交易。

B. 本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)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

**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負債表及相關附註，載列於 貴公司於二零一四年六月二十三日刊發之通函(「通函」)第 IV-1 至 IV-4 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 3。

董事編製備考財務資料，旨在說明收購事項(定義見通函)對 貴集團於二零一三年九月三十日之資產和負債之影響，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 貴集團資產和負債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六個月之 貴集團財務報表(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定的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈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佈之會計指引第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，二零一四年六月二十三日

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		佔本公司 已發行股本之 百分比
		購股權數目	相關股份數目	
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	年內 授出	年內 行使	年內 沒收	年內 到期	於
				二零一三年 四月一日 之結餘					二零一四年 三月 三十一日 之結餘
李本智先生	18.3.2010	18.3.2010- 17.03.2018	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

世邦魏理仕有限公司

國衛會計師事務所有限公司

(b) 資格

專業測量師及估值師

香港執業會計師

世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)及國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)並無持有本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本集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法執行與否)。世邦魏理仕及國衛各自已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，世邦魏理仕及國衛並無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) 本公司之全資附屬公司Verde Group Limited與GCPF Cayman Holding 10 Corp.於二零一四年四月二十八日就以代價219,347,587港元購買Smart Plus Group Limited已發行股本之73%及轉讓股東貸款之利益而訂立之有條件買賣協議；
- (e) 本公司之全資附屬公司Seafield Capital Limited與GCPF Cayman Holding 11 Corp.於二零一四年四月二十八日就以代價258,647,172港元購買Ally Vantage Limited已發行股本之73%及轉讓股東貸款之利益而訂立之有條件買賣協議；

- (f) 本公司之全資附屬公司 Verde Group Limited 與 GCPF Cayman Holding 10 Corp. 於二零一四年四月二十八日就轉讓 Smart Plus Group Limited 股東貸款之利益而訂立之股東貸款轉讓；
- (g) 本公司之全資附屬公司 Verde Group Limited 與 GCPF Cayman Holding 10 Corp. 及 Smart Plus Group Limited 於二零一四年四月二十八日就終止 Smart Plus Group Limited 股東協議而訂立之終止契據；
- (h) 本公司之全資附屬公司 Seafield Capital Limited 與 GCPF Cayman Holding 11 Corp. 及 Ally Vantage Limited 於二零一四年四月二十八日就終止 Ally Vantage Limited 股東協議而訂立之終止契據；
- (i) 由(其中包括)Spring Orchard Limited、Verde Group Limited 及 Seafield Capital Limited (均為本公司之全資附屬公司)與 GCPF Cayman Holding 9 Corp.、GCPF Cayman Holding 10 Corp. 及 GCPF Cayman Holding 11 Corp. 於二零一四年四月二十八日就終止總體協議而訂立之終止契據，詳情載於本公司日期為二零一一年六月三日之公佈；
- (j) 由(其中包括)本公司之全資附屬公司 Spring Orchard Limited 於二零一四年四月二十八日就放棄其於合資公司 1 優先購買權(定義見本公司日期為二零一四年四月二十八日之公佈)之優先購買權而訂立之契據；
- (k) 該協議；及
- (l) 本公司之間接全資附屬公司 Harbour Horizon Holdings Ltd 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而訂立之協議，詳情載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七月七日(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；

- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄二所述之函件及估值證書；
- (d) 本通函附錄四所述國衛會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料擬備之報告；
- (e) 世邦魏理仕及國衛發出之同意書；
- (f) 本附錄所述之重大合約；
- (g) 本公司日期為二零一四年六月十六日之通函；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學理碩士學位。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。