

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應立即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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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
出 售 物 業**

二零零九年五月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
駱克道協議	4
Abergeldie協議	5
進行出售之理由	6
出售之財務影響	7
本集團之財務及經營前景	7
一般資料	7
其他資料	8
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 物業估值報告	10
附錄三 – 一般資料	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Abergeldie協議」	Abergeldie賣方及Abergeldie買方就買賣Abergeldie物業所訂立之初步協議
「Abergeldie出售」	Abergeldie賣方根據Abergeldie協議出售Abergeldie物業之事項
「Abergeldie物業」	香港種植道52號Abergeldie1號屋，連同花園、開放陽台、天台及車位
「Abergeldie買方」	Forever Shiny Holdings Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三方
「Abergeldie賣方」	Ambrose Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「該協議」	Abergeldie協議及駱克道協議
「本公司」	National Electronics Holdings Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	本公司董事
「出售」	Abergeldie出售事項及駱克道出售事項
「戴德梁行」	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「本集團」	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	與董事、本公司或其任何附屬公司之最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(按上市規則所界定)概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	二零零九年五月十五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則

釋 義

「駱克道協議」	駱克道賣方及駱克道買方就買賣駱克道物業所訂立之初步協議
「駱克道出售」	駱克道賣方根據駱克道協議出售駱克道物業之事項
「駱克道物業」	香港銅鑼灣駱克道459-461號
「駱克道買方」	Giant Rich Investment Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三方
「駱克道賣方」	Cinic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「該等物業」	Abergeldie物業及駱克道物業
「該等買方」	Abergeldie買方及駱克道買方
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股東
「股份」	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	Abergeldie賣方及駱克道賣方

董事會函件

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 (主席)

李源鉅先生 (董事總經理)

李本智先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

總辦事處及主要營業地點：

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 — 出售物業

緒言

於二零零九年四月二十八日，駱克道賣方(本公司之全資附屬公司)與駱克道買方訂立駱克道協議，以代價180,000,000港元出售駱克道物業。

於二零零九年四月二十九日，Abergeldie賣方(本公司之全資附屬公司)與Abergeldie買方訂立Abergeldie協議，以代價120,000,000港元出售Abergeldie物業。

出售按上市規則第14章構成本公司之兩項主要交易，須獲股東批准。然而，由於本公司已獲得一批有密切聯繫，於駱克道協議及Abergeldie協議訂立日期合共持有本公司已發行股本約51.94%之股東書面批准出售，故毋須召開股東大會以尋求股東批准出售。

本公司確認在過去12個月所出售之物業(包括該等物業)地點均不相同、獨立及概無關連且並非屬於同一資產。在過去12個月所出售之物業之買方(包括該等買方)互相並無關連

董事會函件

或聯繫。本集團在過去12個月並無向該等買方出售任何物業。基於以上所述，我們認為上市規則第14.22條並不適用。

本通函之目的是給予閣下更多有關出售的資料。

駱克道協議

訂約方

買方： Giant Rich Investment Limited，為獨立第三方。由於駱克道買方為獨立第三方，本公司未能取得駱克道買方之主要業務活動資料。本公司已嘗試通過物業代理取得該等資料，但本公司並未獲提供該等資料。

賣方： Cinic Limited

有關駱克道物業之資料

駱克道物業位於香港銅鑼灣駱克道459-461號。駱克道物業為兩項商用物業，各項物業均為總樓面面積約4,700平方呎之三層物業。其中一項物業現正租出，而另一項物業則現為空置。上述租賃協議之年期由二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日，為期三年，由二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日，每月租金為209,000港元，而由二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日，每月租金則為218,000港元。現有租戶為獨立第三方。

代價及付款條款

駱克道出售代價180,000,000港元乃訂約方經參考駱克道物業於二零零九年四月二十八日之市值181,000,000港元(即獨立估值師戴德梁行有限公司所示之價值)後按公平原則磋商釐定。本集團現時擬動用駱克道出售所得款項淨額用作以下用途：約121,000,000港元用於償還銀行貸款，而約57,100,000港元則用作本集團之一般營運資金。

駱克道賣方須以現金按下列方式支付駱克道出售代價：

- (a) 駱克道買方於簽署駱克道協議後已支付總數為7,200,000港元之初步訂金；

董事會函件

- (b) 駱克道買方已於二零零九年五月十五日或之前已支付額外訂金10,800,000港元；及
- (c) 駱克道買方須於二零零九年七月二十七日或之前完成時支付餘額162,000,000港元。

完成

根據駱克道協議，訂約方須於二零零九年五月十五日或之前訂立駱克道物業之正式買賣協議。駱克道物業之買賣須於二零零九年七月二十七日或之前完成。

Abergeldie協議

訂約方

買方： Forever Shiny Holdings Limited，為獨立第三方。由於Abergeldie買方為獨立第三方，本公司未能取得Abergeldie買方之主要業務活動資料。本公司已嘗試通過物業代理取得該等資料，但本公司並未獲提供該等資料。

賣方： Ambrose Limited

有關Abergeldie物業之資料

Abergeldie物業位於香港種植道52號Abergeldie 1號屋，連同花園、開放陽台、天台及車位。Abergeldie物業為一項住宅物業，總樓面面積為3,688平方呎，現時空置。

代價及付款條款

Abergeldie出售代價120,000,000港元乃訂約方經參考Abergeldie物業於二零零九年四月二十九日之市值115,000,000港元(即獨立估值師戴德梁行有限公司所示之價值)後按公平原則磋商釐定。本集團現時擬動用Abergeldie出售所得款項淨額用作以下用途：約93,300,000港元用於償還銀行貸款，而約24,300,000港元則用作本集團之一般營運資金。

Abergeldie賣方須以現金按下列方式支付Abergeldie出售代價：

- (a) Abergeldie買方於簽署該協議後已支付總數為3,000,000港元之初步訂金；

董事會函件

- (b) Abergeldie買方已於二零零九年五月十二日或之前已支付額外訂金9,000,000港元；及
- (c) Abergeldie買方須於二零零九年六月二十六日或之前完成時支付餘額108,000,000港元。

完成

根據Abergeldie協議，訂約方須於二零零九年五月十二日或之前訂立Abergeldie物業之正式買賣協議。Abergeldie物業之買賣須於二零零九年六月二十六日或之前完成。

出售之理由

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、物業發展及投資。

本集團於二零零八年三月收購Abergeldie物業。自收購後，Abergeldie物業一直空置。於二零零九年三月三十一日，Abergeldie物業之未經審核賬面淨值為115,000,000港元。根據該賬面淨值計算，計及本集團須支付之有關支出約2,400,000港元後，預期本集團於Abergeldie協議完成後累計之收益約為2,600,000港元。

本集團於二零零八年一月收購駱克道物業，總代價為160,000,000港元，連同有關支出約7,880,000港元。自收購後，位於香港銅鑼灣駱克道461號之一項物業租予獨立第三方直至二零零八年十月，其後一直空置，而位於香港銅鑼灣駱克道459號之另一項物業則租予獨立第三方直至現在。於二零零九年三月三十一日，駱克道物業之未經審核賬面淨值增加至181,000,000港元，原因為物業之公平值增加。根據該賬面淨值計算，計及本集團須支付之有關支出約1,860,000港元後，預期本集團於駱克道協議完成後累計之虧損約為2,860,000港元。

儘管會出現上述虧損，董事認為，經考慮香港目前之物業市道後，出售乃本集團變現該等物業之價值並為本集團提供營運資金之良機。董事認為出售符合本公司之利益，而該協議之條款對股東而言屬公平合理。

截至二零零九年三月三十一日止年度，Abergeldie物業應佔除稅及特殊項目前及後之虧損淨額約為22,500,000港元，主要來自Abergeldie物業公平值減少。

董事會函件

截至二零零八年三月三十一日止年度，Abergeldie物業應佔除稅及特殊項目前及後之溢利淨額約為600,000港元，主要來自Abergeldie物業公平值增加。

截至二零零九年三月三十一日止年度，駱克道物業應佔除稅及特殊項目前及後之溢利淨額約為10,200,000港元，而於截至二零零八年三月三十一日止年度則約為2,100,000港元，兩者主要來自駱克道物業公平值增加。

出售之財務影響

出售后，本集團之資產淨值減少。本集團之資產總值將減少，因該等物業賬面淨值減少與銀行結餘增加所致，上述資產總值之減幅會被出售后銀行貸款減少所抵銷。我們預期，出售減少本集團盈利，即倘若出售並無發生，根據現時租賃而賺取的租金收入所計算。

本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額為1,747,918,000港元，較去年同期上升約206%，而本集團截至二零零八年九月三十日止六個月純利為139,093,000港元，較去年同期增加約91%。本集團之營業額及純利大幅增長之主因是銷售加拿大多倫多St. Thomas壹號府第項目之住宅大廈單位。

本集團計劃沿用一貫之策略，在香港理想之地點擴充發展用地儲備及投資物業。

一般資料

由於在規模測試(定義見上市規則)下有關百分比超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須獲股東批准。

本公司之控制權於過去24個月內並無任何變動。

根據上市規則第14.44條之規定，在下述情況下，出售所需之股東批准可由股東發出書面批准以代替召開股東大會：(a)假若本公司召開股東大會以表決批准出售，而並無股東須就此放棄投票；及(b)已獲得以一批有密切聯繫，合共持有賦予權利可出席股東大會及於會

董事會函件

上投票之本公司已發行股本面值超過50%之股東書面批准該出售。就董事經作出合理查詢後所知，假若本公司召開股東大會以表決批准出售，概無股東須就此放棄投票。本公司於二零零九年四月二十八日及二零零九年四月二十九日已獲得一批有密切聯繫，於該協議訂立日期合共持有本公司已發行股本約51.94%之股東書面批准出售：

- (1) Brentford Investments Limited，持有252,102,979股股份（佔本公司已發行股本約25.92%），由一項以本公司執行董事李源鉅先生及李源初先生為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生及李源初先生之堂兄；及
- (2) Fenmore Investments Limited，持有253,106,873股股份（佔本公司已發行股本約26.02%），由一項以本公司執行董事李源清先生及其家族成員（包括李源清先生之兒子李本智先生）為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生及李源初先生之堂兄。

上述根據《收購守則》被一併視為「一致行動人士」之該批有密切聯繫之股東自身為股東以來，在就所有決議案表決時均以相同取向投票。彼等已作為股東超過八年。該等股東最近一次以書面決議案方式批准之主要交易，為本公司於二零零七年九月十二日公佈收購該等物業。

因此，本公司毋須召開股東大會以批准出售。

其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬請垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零零九年五月二十日

1. 債項

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借款約1,171,000,000港元（其中922,000,000港元以本集團賬面淨值約1,422,000,000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7,000,000港元、以及有關給予第三者擔保之或然負債約200,000港元。

除上述者或本通函內另有披露者、以及集團內負債外，本集團於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行或已同意發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、分期付款承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 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（包括出售之所得款項及其內部產生資金，並假設本集團之現有銀行融資不會被提取）後，在並無未可預料之情況下，本集團會有充裕營運資金，應付其於截至本通函刊發日期起計未來十二個月之當前需要。

以下為獨立物業估值師戴德梁行就載入本通函而編製有關該等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：香港銅鑼灣駱克道459號地下、1樓、2樓及3樓與天台及駱克道461號的物業

指示、目的及估值日 吾等遵照閣下的指示，對上述作出售用途的該物業進行市場估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向下提供吾等對該物業於二零零九年四月二十八日（「估值日」）的市值之意見。吾等為獨立方，並非賣方或任何其他方之代理，而吾等以公正原則編製估值，並無偏袒任何一方。

估值基準 吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

估值假設 吾等的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的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。

吾等的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、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即時交吉出售，並參考有關市場可資比較出售交易而進行估值。就交叉審核而言，吾等採納剩餘價值方法，以評估工地價值，當中參考其扣除發展成本、利息及發展商於預期總發展價值盈利後的發展潛力。

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的業權文件的副本，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。吾等所採用的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

吾等曾視察該物業的外貌。吾等並無進行結構測量。吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，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。

若未經吾等事先以書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不得以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供受件人使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。

隨函附上吾等之估值證書，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
Cinic Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
Ho Siu Wa
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零九年五月二十日

附註：Ho Siu Wa MRICS MHKIS RPS(GP) 為合資格估值師，擁有約25年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 四月二十八日 現況下的資本值
香港銅鑼灣駱克道459號地下、1樓、2樓及3樓與天台及駱克道461號的物業。 內地段第2833號B及C段。	<p>物業包括兩幢四層另加閣樓之混合式樓宇，位於一幅總註冊地盤面積約2,253.30平方呎(209.34平方米)之地塊。</p> <p>根據所提供的重新發展計劃，建議有關地盤興建30層優質精品酒店，提供78間客房。於落成後，建議酒店的地下將會設有入口大堂及一個店舖單位。1樓將會指定為後座部份，2樓及3樓將為電力及機電層，而上層將可容納合共78個客房(略去4樓、13樓、14樓及24樓)。</p> <p>建議酒店總樓面面積約31,221平方呎(2,900.50平方米)。</p> <p>該物業根據政府租約由政府批出，年期自一九二九年四月十五日起為期99年，可續期99年。目前該地段各部分每年應繳之地租為14港元。</p>	該建築物建於駱克道459號，以2年期租約出租，由二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日止，每月租金為209,000港元(不包括差餉及管理費)，而於駱克道461號上豎立的建築物則為空置。	181,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Cinic Limited。
- (2) 該物業已向恆生銀行有限公司簽訂按揭債務，以取得銀行信貸，見日期為二零零八年一月十日之備忘錄編號08013003210571。
- (3) 在吾等估值過程中，吾等評估物業的市值，乃基於其根據所提供的重建計劃而釐定重建潛力所反映的現有狀況。而且，吾等假設計劃興建的酒店將屬頂級水平，而提呈建議已獲相關政府部門批准，所有必須的費用已悉數支付，且已補地價。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：香港山頂種植道52號Abergeldie 1號屋，連同花園、開放陽台、天台及車位的物業。

指示、目的及估值日 吾等遵照閣下的指示，對上述作出售用途的該物業進行市場估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向下提供吾等對該物業於二零零九年四月二十九日（「估值日」）的市值之意見。吾等為獨立方，並非賣方或任何其他方之代理，而吾等以公正原則編製估值，並無偏袒任何一方。

估值基準 吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

估值假設 吾等的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的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。

吾等的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、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即時交吉出售，並參考有關市場可資比較出售交易而進行估值。
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的業權文件的副本，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。吾等所採用的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	<p>吾等曾視察該物業的外貌。吾等並無進行結構測量。吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，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。</p> <p>若未經吾等事先以書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不得以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。</p> <p>最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供受件人使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。</p> <p>隨函附上吾等之估值證書，供閣下閱覽。</p>

此致

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

代表
戴德梁行有限公司
董事
Ho Siu Wa
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零九年五月二十日

附註：Ho Siu Wa MRICS MHKIS RPS(GP) 為合資格估值師，擁有約25年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 四月二十九日 現況下的資本值
香港山頂種植道52號Abergeldie 1號屋，連同花園、開放陽台、天台及車位的物業。	Abergeldie物業包括八幢三層高半獨立花園屋，於一九九三年落成。於該發展項目內，提供一個共用泳池及網球場設施。 有關物業包括一幢三層高花園屋，包括在該屋較低地下所設的有蓋車位。	該物業空置。	115,000,000港元
鄉郊建屋地段第551號 10000份之1147份。	該物業可銷售面積約304.67平方米(3,280平方呎)。 該物業根據政府租約由政府批出，年期自一八七八年九月三十日起為期150年。目前該地段每年應繳之地租為570港元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Ambrose Limited。
- (2) 該物業已向富邦銀行(香港)有限公司簽訂法律押記，以取得銀行信貸，見日期為二零零八年三月三日之備忘錄編號08032500280085。

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。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致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：

於股份之好倉

董事姓名	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	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	26.02%
李本智先生	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	26.02%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	25.92%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	25.92%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.83%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	—	4,988,968 (附註c)	—	4,988,968	0.51%

附註：

- (a) 該253,106,873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252,102,979股股份乃一項以李源鉅先生及李源初先生為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (c) 該4,988,968股股份由孫秉樞博士M.B.E., J.P.控制之一間公司持有。
- (d) 該37,267,767股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。

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二零零八年三月三十一日(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存在重大利益。

(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：

名稱	資格
戴德梁行	專業測量師及估值師

戴德梁行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）。戴德梁行已就本通函之刊行發出同意書，同意以各自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，戴德梁行並無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（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除外）：

1. 本公司之全資附屬公司Smart Rise Investments Limited與Newgrounds Corporate Inc.於二零零七年六月四日就以代價15,838,166.91美元收購Eden Bay Corporation股本權益之20%及股東貸款之20%而訂立之收購協議（如二零零七年六月二十五日刊發之本公司通函所披露）；
2. 本公司之全資附屬公司Cherish Limited與Sea Bright Properties Limited於二零零七年七月十六日就以代價82,000,000港元出售位於香港紅山道88號玫瑰園8座（其中包括地庫的停車場、地下的花園及天台）之物業而訂立之出售協議（如二零零七年八月六日刊發之本公司通函所披露）；
3. 本公司之全資附屬公司St. Thomas Commercial Developments Incorporated與Environment Planning Associates Limited及Helena Grossman於二零零七年八月十

- 五日就以代價5,150,000加元收購位於加拿大多倫多Sultan Street 5、7及9號的土地之物業而訂立之收購協議(如二零零七年九月三日刊發之本公司通函所披露)；
4. 本公司之全資附屬公司Lens Limited與Tam Woon Ying於二零零七年九月十一日就代價為28,800,000港元收購位於香港文咸東街99號之物業而訂立之收購協議(如二零零七年十一月七日刊發之本公司通函所披露)；
 5. 本公司之全資附屬公司Cinic Limited與Centraland Investment Limited於二零零七年九月十日就以代價80,000,000港元收購位於香港駱克道459號之物業而訂立之收購協議(如二零零七年十一月七日刊發之本公司通函所披露)；
 6. 本公司之全資附屬公司Cinic Limited有限公司與Wai Young De Wong於二零零七年九月十日就以代價80,000,000港元收購位於香港駱克道461號之物業而訂立之收購協議(如二零零七年十一月七日刊發之本公司通函所披露)；
 7. 本公司之全資附屬公司信偉企業有限公司與鐵柏香港有限公司於二零零七年十月四日就以代價57,000,000港元出售位於香港威非路道18號國寶通中心6樓1至8室(連同車位第28、29及57號)之物業而訂立之出售協議(如二零零七年十月二十六日刊發之本公司通函所披露)；
 8. 本公司之全資附屬公司Rever Limited與Cantic Limited於二零零七年十月五日就以代價37,934,900港元出售位於香港金鐘道89號力寶中心二期32樓3201室之物業而訂立之出售協議(如二零零七年十月二十六日刊發之本公司通函所披露)；
 9. 本公司之全資附屬公司Clare Limited與Top Best Investments Limited於二零零七年十一月七日就以代價160,000,000港元收購位於香港香島道46號Double Bay第6座之物業而訂立之收購協議(如二零零七年十一月二十七日刊發之本公司通函所披露)；
 10. 本公司之全資附屬公司Rexel Limited與Century Glory Investments Limited於二零零七年十二月十日就代價為160,200,000港元出售位於香港壽山村59號南源之物業而訂立之出售協議(如二零零七年十二月二十七日刊發之本公司通函所披露)；

11. 本公司之全資附屬公司Ambrose Limited與Benfield Investment Limited於二零零七年十二月十四日就以代價122,800,000港元收購Abergeldie物業而訂立之收購協議(如二零零八年一月十七日刊發之本公司通函所披露)；
12. 本公司之全資附屬公司1061383 Ontario Limited與Rosa Ghods於二零零九年四月二十二日就以代價4,300,000加元出售加拿大多倫多市29 High Point Road之物業；
13. 該協議。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期至二零零九年六月五日(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總營業地點查閱(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) 本附錄所述之重大合約；及
- (e) 本公司分別於二零零七年六月二十五日、二零零七年八月六日、二零零七年九月三日、二零零七年十月二十六日、二零零七年十一月七日、二零零七年十一月二十七日、二零零七年十二月二十七日及二零零八年一月十七日刊發之通函。

9. 一般資料

- (i) 本公司之合資格會計師及公司秘書為虞文英女士，彼為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會之資深會員。虞女士持有工商管理碩士學位。
- (ii) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (iii) 本通函之中英文本如有差異概以英文本為準。