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

出售物業公司的50%及

組建聯營公司

二零一六年一月十五日

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

附錄三－一般資料 III-1

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定地塊估值」	指	1,582,828,282港元，即訂約雙方協定的地塊價值
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年十二月十五日之公佈，內容有關該等交易
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、英屬維爾京群島及新加坡等地的持牌銀行正常開放普通業務、銀行間存款及付款業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在香港時間上午九時正至下午五時正期間懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色暴雨警告」的任何日子)
「緊密聯繫人」、「關連人士」、「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售
「完成日期」	指	二零一六年一月二十九日或買賣雙方書面協定的任何其他日期
「完成資產淨值」	指	於完成日期物業集團的經調整資產淨值(經調整不包括有關地塊的賬面成本及於完成日期的股東貸款的未償付債務)。避免疑慮，完成後資產淨值倘為淨負債，則以負數表示
「條件」	指	出售協議內載列有關完成的先決條件
「代價」	指	買方就出售應付的總代價，詳情載於本通函內「代價」一段

「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	本通函所述的出售銷售股份
「出售協議」	指	買賣雙方就出售所訂立日期為二零一五年十二月十五日的買賣協議
「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
「組建聯營公司」	指	買賣雙方根據股東協議按50:50的基準組建聯營公司，即物業公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年一月八日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「地塊」	指	位於香港大潭道45號並於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第442號的土地或地塊
「備考完成資產淨值」	指	出售協議項下擬達至的完成資產淨值，預計為債務淨值，約為845,000,000港元
「物業」	指	地塊連同在該土地上建立或將予建立的宅院、建築物及樓宇
「物業公司」	指	Tania Investments Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「物業集團」	指	物業公司及物業附屬公司

「物業附屬公司」	指	Tania Development Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「買方」	指	Malibu Development Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「銷售股份」	指	物業公司50股已發行股份，佔物業公司全部已發行股份的50%
「賣方」	指	Tania Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂或增補
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	物業公司不時結欠賣方的全部貸款及其他款項(不論本金、利息或其他)
「股東協議」	指	賣方、買方與物業公司於完成時就物業公司所訂立的股東協議，其主要條款載於本通函內「組建聯營公司」一段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	出售事項、組建聯營公司及據此擬進行的交易
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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

非執行董事：
李源如女士

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

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

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

敬啟者：

主要交易
出售物業公司的50%及
組建聯營公司

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十二月十五日之公佈，內容有關該等交易(即該公佈)。

二零一五年十二月十五日，賣方(本公司的一間全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，該等股份佔物業公司已發行股份的50%。出售代價為(i)協定地塊估值1,582,828,282港元及(ii)完成資產淨值總和的50%。完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且買賣雙方根據股東協議按50:50的基準共同組建一間聯營公司。

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等交易構成本公司的主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司已取得一批有密切聯繫的股東的書面批准，以批准該等交易。該等股東於最後實際可行日期持有536,514,894股股份(約佔本公司已發行股本的52.27%)。

本通函旨在為　閣下提供該等交易之進一步資料。

2. 出售事項

二零一五年十二月十五日，賣方(本公司的一間全資附屬公司)與買方訂立銷售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，該等股份佔物業公司已發行股份的50%。完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且買賣雙方根據股東協議按50:50的基準共同組建一間聯營公司。

出售協議

日期

二零一五年十二月十五日

訂約方

(i) 賣方(作為賣方)；及

(ii) 買方(作為買方)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

銷售股份，佔物業公司已發行股本的50%。

該物業為物業附屬公司的唯一重要資產，而物業附屬公司為物業公司的唯一附屬公司。

代價

出售事項的代價為以下各項之總和的50%：

(a) 1,582,828,282港元，即各方協定的地塊的價值(「**協定地塊估值**」)；以及

(b) 於完成日期物業集團的經調整資產淨值(經調整不包括有關地塊的賬面成本及於完成日期的股東貸款的未償付債務)(「**完成資產淨值**」)。

根據出售協議，預計完成資產淨值為負債淨值，約為845,000,000港元(「**備考完成資產淨值**」)。有關金額根據物業公司於二零一五年十一月三十日的綜合負債淨值(根據物業公司的未經審核綜合管理賬目)約3,015,000港元計算並加以調整，減去與該地塊有關的賬面成本約955,190,000港元，並加上股東貸款於完成日期的未償還負債估計金額約113,309,000港元。

代價的估計金額約為369,000,000港元，為(a)協定地塊估值及(b)備考完成資產淨值總和的50%，即50% x (1,582,828,282港元－845,000,000港元)。

付款

買方根據以下時間表以現金及以美元金額等值支付代價：

(a) 於出售協議日期，2,373,455.86美元之金額(各方同意該美元款項相等於18,395,707港元)(「**按金**」)；

(b) 於完成時，相等於A的數額，其中

A	=	(80% x 估計代價)，減按金
估計代價	=	(i)協定地塊估值及(ii)賣方根據出售協議估計之備考完成資產淨值之總和的50%(「**估計代價**」)

賣方與買方於完成後在盡快可行的情況下根據出售協議的條款編製的完成資產淨值表協定完成資產淨值的實際數額：

(i) 倘完成資產淨值超過估計代價中包括的備考完成資產淨值，該差額的50%應加入下文(c)項提述的代價餘下結餘的付款；以及

(ii) 倘完成資產淨值少於估計代價中包括的備考完成資產淨值，該差額的50%應自下文(c)項提述的代價餘下結餘的付款扣除。

(c) 於二零一六年七月二十九日，代價的餘下結餘。有關餘下結餘應由買方於完成後為賣方20%銷售股份(即物業公司中10股已發行股份)作出的股份抵押作為擔保。

除非買方違反出售協議，倘完成並未在完成日期進行，則按金可以退還。

代價經賣方與買方參考上文「代價」一段所述的計算方法及因素後經公平磋商後訂立。協定地塊估值經參考外部獨立專業估值師作出的市場估值釐定。董事認為代價公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於完成時的其他安排

於完成時且達成下文「條件」一段提述的條件(d)後，估計股東貸款的未償付金額將為約113,000,000港元。買方及賣方承認及確認，以代替賣方為買方轉讓50%股東貸款，50%有關股東貸款應由買方使用應付款項(即在上文「付款」一段(b)項提述的金額A)在完成時向賣方償付，在緊隨完成後，賣方及買方的股東貸款應在物業公司中擁有相等的金額。

項目管理協議

賣方應確保本公司的全資附屬公司Tania Limited(作為項目管理人)與物業附屬公司(作為僱主)於完成時訂立項目管理協議，據此Tania Limited自完成時起為物業附屬公司提供項目管理服務。

條件

完成須達成下列條件：

(a) 物業附屬公司能夠根據適用法律於出售協議日期出示及提供該物業之完整業權（如在公共機構可供查閱的業權契及任何文件所示），惟須待買方接納物業，及未能對作出的查詢做出滿意答覆者除外；

(b) 物業並無附帶任何產權附帶（除公共機構可供查閱的業權契及任何文件所提述者除外及若干銀行證券文件設立的產權負擔除外）；

(c) 並無違反出售協議的任何基本保證；

(d) 賣方已促使物業附屬公司安排額外銀行融資，其中202,000,000港元被用作償付股東貸款；及

(e) 股東已取得根據上市規則規定的交易批准。

條件(e)為不可豁免並已於最後實際可行日期達成。儘管買方可藉按照出售協議向賣方發出書面通知而豁免其他條件，於最後實際可行日期，買方並無豁免條件，亦無意豁免條件。因此，預期上述條件對出售協議的內容並無任何影響或深遠影響。

完成

完成在完成日期發生。

3. 物業集團的資料

物業公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，於該公佈日期為本公司的全資附屬公司。物業公司主要從事投資控股。

物業附屬公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，於該公佈日期為本公司的全資附屬公司。物業附屬公司主要從事物業開發及投資。

外部獨立專業估值師作出的地塊清理妥當地盤價值約為1,600,000,000港元。

物業公司於二零一五年三月三十一日(根據物業公司未經審核綜合賬目)及於二零一五年十一月三十日(根據物業公司的未經審核綜合賬目)的綜合淨負債分別約為2,998,000港元及3,015,000港元。物業公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的未經審核綜合淨虧損分別約為22,000港元及44,000港元，以及物業公司截至二零一五年十一月三十日止八個月的未經審核綜合淨虧損約為17,000港元。

4. 所得款項用途

根據代價的估計金額以及於二零一五年十一月三十日的物業公司的未經審核資產淨額，本公司估計出售事項的潛在淨利潤(即代價較物業公司於二零一五年十一月三十日的資產淨額的50%多出的金額)約為285,000,000港元。出售事項的所得款項目前擬作一般營運用途，不會用於資產投資。

於完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且之後物業公司的賬目將不再綜合至本公司的賬目中。物業公司將被視為本公司的聯營公司入賬。待完成後，物業公司將由買方持有50%，該等餘下權益目前擬予以保留。

5. 組建聯營公司

完成後，物業公司將成為買賣雙方的聯營公司，持有比例為50:50。賣方、買方與物業公司於完成時將就物業公司訂立股東協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，完成後，除為物業公司(該公司將不會列賬作本公司的附屬公司)50%的股東，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

業務

物業公司將繼續作為物業附屬公司的投資控股公司。物業附屬公司作為地塊的擁有人，應協助實施地塊上的物業發展項目，包括完成作業、對地塊上住宅單位進行裝修、取得物業發展項目的相關政府許可、推廣及銷售已竣工的住宅單位以及安排物業發展項目的進一步融資。

集資

倘地塊上的物業發展項目需要額外資金，而物業集團的內部資源及外部融資均無法滿足有關資金需求，則買賣雙方應在股東協議期限內向物業集團提供最多高達50,000,000港元的資金，本公司於必要時將遵守適用之上市規則規定。

董事會組成

物業公司及物業附屬公司的董事會將各自包括四名董事，買賣雙方各提名兩名董事。董事會主席應由賣方委任，惟前者無權於董事會會議上投第二票或決定票。

6. 本集團的資料

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、投資以及酒店經營等業務。

7. 買方的資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於完成前並無經營業務。於完成後，買方主要從事持有銷售股份。

買方的最終實益擁有人為BPE Asia Real Estate Fund, L.P.(「**該基金**」)，乃根據開曼群島法律組成之私人投資基金，專注於亞洲及澳洲的房地產投資。該基金管理約365,000,000美元的資產，該基金的有限責任合夥人以退休金基金、主權財富基金及組合基金的經理為主。

本集團曾與另一投資基金合作在香港發展房地產項目，全部項目已竣工並於二零零六年出售。該另一投資基金的若干高級管理層成員後來成為與該基金有關的高級專業投資人員(包括董事總經理及房地產主管)，並向本集團引薦該基金。

除上述者及該等交易外，該基金與本公司、本公司任何董事、控股股東或關連人士並無任何先前或現時的業務關係及／或任何其他關連或關係。

8. 該等交易的理由及裨益

董事認為，交易為本集團提供變現投資及提高本集團流動資金的良機，亦為本集團提供與投資夥伴共同投資物業開發的寶貴機會。

完成發展工程後，該物業將包括七幢三層高的獨立花園洋房，另加一層地庫作停車場用途。於二零一五年十二月十五日，即本通函附錄二列明之估值日期，該地塊的發展項目的上蓋工程正在進行中，發展工作訂於二零一六年十二月竣工。

該物業的銷售工作將於發展工程完成後展開。預期該物業可能出售或保留作長期投資，視乎當時市況而定。本公司預期出售或出租該物業時將產生收入。能否產生溢利，主要取決於當時市況。

董事會認為，該等交易的條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

9. 該等交易之財務影響

出售事項後，本集團的資產淨值將增加。雖然本集團的總資產(經計入本集團將收取的代價金額)將減少，乃出售事項後應佔物業集團賬面淨值減少所致。出售事項後銀行貸款減少將抵銷總資產減少的影響，即本集團總負債減少，而本集團於出售事項後不再攤佔物業集團的負債。由於本集團總負債內的上述減幅大於本集團總資產的減幅，於出售事項後，本集團的淨資產將增加。該物業為物業集團僅有的主要資產，仍在發展階段，故物業集團概無產生任何收入。出售事項的估計收益為285,000,000港元，將增加本集團溢利。

10. 上市規則涵義

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等交易構成本公司的主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

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的緊密聯繫人於該等交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，以批准有關事項，概無股東須根據上市規則放棄投票。

本公司一批有密切聯繫的股東，截至最後實際可行日期共同持有本公司全部已發行股本約52.27%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得Brentford Investments Limited(該公司於最後實際可行日期持有260,813,276股股份，約佔本公司已發行股本的25.41%)及Fenmore Investments Limited(該公司於最後實際可行日期持有275,701,618股股份，約佔本公司已發行股本的26.86%)的書面批准，同意進行該等交易。Brentford Investments Limited持有的上述260,813,276股股份為全權信託的部分財產，李源鉅先生及李源初先生

各自皆為該信託的受益人。Fenmore Investments Limited持有的上述275,701,618股股份為全權信託的部分財產，李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家族成員皆為該信託的受益人。李源鉅先生及李源初先生互為兄弟，彼等為李源清先生的堂兄弟，而李源清先生為李本智先生的父親。因此，本公司將不會召開股東大會批准有關事項。

儘管已取得Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited之上述書面批准，倘需要進行投票表決及本公司舉行股東大會以批准根據該協議擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關決議案。

11. 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

二零一六年一月十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五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二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之年報內披露，並在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司指定網站(http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm)公佈。

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期財務資料，於本公司日期為二零一五年九月三十日止六個月之中期報告內披露，並在聯交所網站(www.hkexnews.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

於二零一五年十一月三十日，即本通函付印前之為確定債項聲明所需資料之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借貸約3,647,000,000港元(其中約2,932,000,000港元以本集團賬面淨值約4,647,000,000港元之若干資產(包括物業)作固定抵押)，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31,000,000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、承兑負債(一般商業票據(如有)除外)或可予承兑信貸、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

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額較二零一四年同期略為減少，利潤率則維持不變。

歐洲經濟環境仍然疲弱，中國國內生產總值增長下跌，加上美國之多功能行針錶需求較預期為低，對來年銷售將構成挑戰。管理層將致力進一步精簡生產設施，減省成本，並著力推銷智能手錶及其他受大眾歡迎之戶外電子產品。

物業發展及投資

物業發展及投資業務方面，於截至二零一五年九月三十日止六個月，營業額及溢利數字均下跌，是本集團並無重大物業出售事項所致。

物業工程進度良好，擬於二零一六年年底前竣工。本集團正規劃於二零一七年上半年進行匠心獨運之豪華室內裝修。

位於7 St Thomas, Toronto, Canada之精品辦公大樓將於二零一六年年底前竣工。

本集團正展開位於加拿大多倫多之88 Queen Street East項目第一期住宅大樓之詳細建築設計及室內設計。第一期單位預售工作正在籌備中，預期於二零一六年上半年展開。

酒店經營

由於在二零一四年六月及二零一四年十月分別收購99 Bonham及The Jervois，本集團酒店營運分部於截至二零一五年九月三十日止六個月之銷售收益較去年同期大幅增加。

近期中國抵港旅客數目減少，對區內大部份酒店構成影響，但本集團之精品酒店業務所受影響不大，因本集團多接待商務及專業客戶以及國際旅客。本集團預期酒店入住率依然令人滿意。

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的有關該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：香港大潭大潭道45號

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Tania Development Limited(「物業附屬公司」)持有作買賣用途的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，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向　閣下提供吾等對該物業於二零一五年十二月十五日(「估值日」)的市值之意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會刊發的香港測量師學會評估準則(2012版本)所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就資產或負債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產權負擔、限制及支銷。

吾等為該物業估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第五章及由香港測量師學會刊發的香港測量師學會評估準則(2012版本)所載之規定。

估值方法

吾等為該物業估值時，乃以該物業將按照物業附屬公司向吾等提供的最近期發展方案發展及竣工為基礎。吾等假設發展方案已取得相關政府機關的所有同意、批准及許可證，而並無附帶任何繁重條件或重大延誤。於達致吾等的估值時，吾等已參考市場上相若銷售個案，並作出調整以計及比較個案與該物業之間的差異。吾等已計及已支銷建築成本及建議發展項目竣工時將支銷之成本。「於估值日竣工之資本值」指吾等假設建議發展項目於估值日竣工，吾等對建議發展項目市值的意見。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴物業附屬公司提供之資料，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

吾等的估值師Jeff Luk先生曾於二零一五年十二月視察該物業的外貌。吾等並無進行任何土壤或地盤勘測。吾等進行估值時，假設該物業適合發展，且於興建時將不會招致特殊費用或延誤。

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
Tania Development Limited
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
何紹華
註冊專業測量師
(產業測量)
MHKIS, MRICS
謹啟

二零一六年一月八日

附註： 何紹華先生為註冊專業測量師，擁有超過31年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

物業附屬公司在香港持有並用作發展的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一五年十二月十五日現況下之市值
香港大潭大潭道45號。 鄉郊建屋地段第442號。	該物業包括註冊地盤面積約3,009.10平方米(32,390平方呎)之地盤，現正發展為七個洋房發展項目。 竣工後，該物業將包括七幢三層高的獨立花園洋房，另加一層地庫作停車場用途。發展項目訂於二零一六年十二月竣工。 竣工後，建議發展項目的總建築面積將約為2,707.922平方米(29,148平方呎)，不包括約11.233平方米(121平方呎)的管理員宿舍。 該物業所在地區的特點為建有不同樓齡的花園洋房及多層住宅發展項目。 該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一九四一年三月三十一日起為期75年，可續期75年。目前該地段每年應繳之地租合共為372.00港元。	於估值日，發展項目的上蓋結構工程仍在進行中。	1,730,000,000港元

(1) 該物業的註冊擁有人為物業附屬公司，即Tania Development Limited。

(2) 該物業已向恒生銀行有限公司作樓宇按揭，見日期為二零一五年六月二十六日之備忘錄編號15070202180072。

(3) 該物業受港島西及南區地政處於二零一五年九月十四日發出的香港特別行政區政府不反對通知書(見備忘錄編號15091602330010)規限。

(4) 該物業受港島西及南區地政處於二零一五年九月十四日發出的香港特別行政區政府修訂書(見備忘錄編號15091602330025)規限。

(5) 該物業於日期為二零零八年五月六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10中被劃作「住宅(丙類)4」用途。

(6) 該物業如於二零一五年十二月十五日竣工，資本值約為2,650,000,000港元。

(7) 根據提供予吾等的資料，發展該物業所需的總成本估計約為410,000,000港元，已招致的建築成本約為100,000,000港元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

(8) 依物業附屬公司建議，吾等亦將該物業列作清理妥當的地盤進行估值，並無計入發展時已招致的任何建築成本。該物業於二零一五年十二月十五日的清理妥當地盤價值為1,600,000,000港元。

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、或根據上市發行人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	–	–	275,701,618 *(附註a)*	275,701,618	26.861%
李本智先生	董事總經理	–	–	308,701,618 *(附註a、b)*	308,701,618	30.076%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	–	260,813,276 *(附註c)*	260,819,810	25.411%
李源初先生	董事	–	–	260,813,276 *(附註c)*	260,813,276	25.410%
衛光遠先生	董事	–	40,994,543 *(附註d)*	–	40,994,543	3.994%
孫秉樞博士M.B.E., J.P.	董事	–	5,817,864 *(附註e)*	–	5,817,864	0.567%
陳則杖先生	董事	330,000	–	–	330,000	0.032%

(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)	16,720,000	16,720,000	1.629%
陳國偉先生	獨立非執行董事(實益擁有人)	330,000	330,000	0.032%

附註：

(a) 275,701,618股股份乃一項全權信託之部分資產，而李源清先生及其家庭成員及李本智先生之家庭成員皆為指定受益人。

(b) 33,000,000股股份乃由李本智先生之家庭成員所持有。

(c) 260,813,276股股份乃一項全權信託之部分資產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。

(d) 40,994,543股股份乃由衛光遠先生控制之兩家公司所持有。

(e) 5,817,864股股份乃由孫秉樞博士M.B.E., J.P.控制之一家公司所持有。

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、或根據上市發行人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二零一五年三月三十一日(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存續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17,050,000股，相當於本公司於該日已發行股份之1.66%。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。

下表披露截至二零一五年九月三十日止六個月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	於 1.4.2015 之結餘	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於 30.9.2015 之結餘
李本智先生	18.3.2010	18.3.2010-17.3.2018	0.493 *(附註)*	9,200,000	–	–	–	–	10,120,000 *(附註)*
	23.3.2011	23.3.2011-22.3.2018	0.691 *(附註)*	6,000,000	–	–	–	–	6,600,000 *(附註)*
陳國偉先生	23.3.2011	23.3.2011-22.3.2018	0.691 *(附註)*	300,000	–	–	–	–	330,000 *(附註)*

附註： 按於二零一五年九月一日已發行之股份每持有十(10)股獲發一(1)股紅股之基準，為數合共93,456,451股紅股已於二零一五年九月十一日發行。由於發行紅股，行使尚未行使之購股權附帶之認購權時，行使價及配發及發行股份數目均予以調整。自二零一五年九月十一日起，購股權按下文所載方式作出調整：

	發行紅股前		發行紅股後	
授出日期	行使尚未行使之購股權後將予發行之股份數目	每股行使價	行使尚未行使之購股權後將予發行之經調整股份數目	每股經調整行使價
		港元		*港元*
二零一零年三月十八日	9,200,000	0.542	10,120,000	0.493
二零一一年三月二十三日	6,300,000	0.760	6,930,000	0.691
	15,500,000		17,050,000	

本公司股份於緊接二零一零年三月十八日及二零一一年三月二十三日(即購股權授出日期)前之收市價分別為0.542港元及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(上文「(a)董事權益」一段所披露之權益除外)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緊密聯繫人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(「**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，同意以其現時之形式及內容收錄其函件、估值證書及／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二零一五年三月三十一日(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；

(b) 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；

(c) 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；

(d) 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；

(e) 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；

(f) 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；

(g) 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；

(h) Arsandco Investments Limited與本公司之全資附屬公司St. Thomas Developments Incorporated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)購買物業而訂立之有條件買賣協議，詳情載於本公司日期為二零一四年五月九日之公佈及日期為二零一四年六月二十三日之通函；

(i) 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；

(j) 本公司之全資附屬公司Unionville Development Corporation與2426483 Ontario Limited於二零一四年八月一日就以代價26,980,000加元(約相等於191,426,000港元)(可予調整)出售物業而訂立之買賣協議(經日期為二零一四年八月八日之修訂協議及日期為二零一四年九月二十三日之第二份修訂協議修訂)，詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十二日之公佈；

(k) GCPF Cayman Holding 9 Corp.、本公司之全資附屬公司Spring Orchard Limited與Leader Foresight Ltd.於二零一四年十一月二十六日就以總代價395,000,000港元減已按揭貸款(可予調整)出售Mercato Group Limited全部已發行股本及轉讓股東貸款而訂立之臨時協議；

(l) 本公司之全資附屬公司Cherish Limited、身為獨立第三方之個人與中原地產代理有限公司(地產代理監管局持牌地產代理，公司牌照號碼：C-000227)於二零一四年十二月十六日就以代價48,000,000港元買賣物業而訂立之初步買賣協議，詳情載於本公司日期為二零一四年十二月十七日之公佈；及

(m) 出售協議。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一六年一月二十九日(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及本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告；

(c) 本通函附錄二所述之函件及估值證書；

(d) 戴德梁行發出之同意書；

(e) 本附錄所述之重大合約；及

(f) 本通函。

9. 其他資料

(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，概以英文版本為準。