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）

有 關 收 購

BENTLEY INVESTMENTS LIMITED

全 部 已 發 行 股 本 的 主 要 交 易

二零一六年六月二十四日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

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：**BIL** 之會計師報告 III-1

附錄四：**BIL** 之管理層討論與分析 IV-1

附錄五：經擴大集團之未經審核備考財務資料 V-1

附錄六：一般資料 VI-1

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	買方根據買賣協議的條款收購待售股份及待售貸款
「經調整資產淨值」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「調整」	指	具有「購買價調整」一節所界定的涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一六年四月二十五日之公佈，內容有關收購事項
「按揭轉讓」	指	具有「將予收購的資產」一節所界定的涵義
「銀行貸款」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「BIL」	指	Bentley Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「本通函」	指	本公司按照上市規則發出之通函，內容有關收購事項
「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
「營業日」	指	香港銀行開門進行一般業務的日子(星期六或星期日或上午十時正香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告的日子除外)
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)

「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成賬目」	指	按照買賣協議所載相關規定而編製的BIL於完成日期營業時間結束時的財務狀況表
「完成日期」	指	二零一六年七月二十五日或賣方與買方可能書面協定落實完成的其他日期
「完成付款」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「物業轉易及財產條例」	指	《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)
「德勤」	指	德勤 • 關黃陳方會計師行
「董事」	指	本公司董事
「按金」	指	初步按金及額外按金的統稱
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「額外按金」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國衛」	指	國衛會計師事務所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「滙豐貸款」	指	滙豐私人銀行(瑞士)有限公司授予BIL最高達212,000,000.00港元的融資款項，其後轉讓予滙豐並由(其中包括)按揭及按揭轉讓，以及(視乎文義所需)本金及其任何應計利息的未償還金額作擔保

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司關連人士及獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「初步按金」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「初步購買價」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十一日，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
「按揭」	指	具有「將予收購的資產」一節所界定的涵義
「諒解備忘錄」	指	買方與賣方就收購事項於二零一六年三月二十二日訂立的諒解備忘錄
「物業」	指	於香港土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第801號的一段或一塊土地連同其上稱為香港南灣坊3號的所有宅院、建築及樓宇
「物業市值」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「買方」	指	Baldric 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
「購買價」	指	相等於按照調整而調整後的初步購買價的金額

「待售貸款」	指	股東貸款於償還「償還貸款」一節所述款項後的餘下未償還款項(如有)
「待售貸款價格」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「待售股份」	指	BIL的10,000股普通股，即於最後實際可行日期BIL的全部已發行股本
「待售股份價格」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「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	BIL於緊接完成前欠付賣方的貸款
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零一六年四月二十五日訂立的正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「因不遵守而終止」	指	具有「完成」一節所界定的涵義
「賣方」	指	Cornes Properties Limited，於香港註冊成立的有限公司
「%」	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

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：

有關收購BENTLEY INVESTMENTS LIMITED 全部已發行股本的主要交易

1. 緒言

茲提述該公佈。

根據諒解備忘錄，於二零一六年四月二十五日，買方(本公司的一間全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買及承接待售股份及待售貸款。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司已取得一組緊密聯繫的股東之書面批准，以批准收購事項。該組緊密聯繫的股東於最後實際可行日期合共持有本公司全部已發行股本約52.65%。

本通函旨在為　閣下提供(其中包括)收購事項之進一步資料。

2. 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：　二零一六年四月二十五日

訂約方：　(1) Cornes Properties Limited(作為賣方)

(2) Baldric Investments Limited(作為買方)

處理物業出售之物業代理介紹賣方予本公司。據董事作出一切合理查詢後所知，賣方及最終股東均為本公司及其關連人士的獨立第三方。賣方及／或實益擁有人與本公司或任何關連人士概無(先前或現有)業務關係及／或其他關連或關係。

將予收購的資產

根據買賣協議，賣方同意出售及轉讓，而買方同意購買及承接待售股份及待售貸款。

BIL擁有物業的全部權益。物業目前受限於日期為二零一三年二月一日以滙豐私人銀行(瑞士)有限公司為受益人的按揭(「**按揭**」)及日期為二零一三年十一月一日以滙豐為受益人的按揭轉讓(「**按揭轉讓**」)，按揭及按揭轉讓均將於完成後解除。

除按揭及按揭轉讓外，物業亦受限於若干現有租約。於簽立買賣協議至完成期間，賣方須確保BIL不會(其中包括)在未經買方事前書面批准的情況下訂立、修訂或終止有關物業的任何租約、牌照或租賃協議(包括上述現有租約)。

代價及付款條款

買方就收購事項應付賣方的代價為672,016,114.52港元(「**初步購買價**」)，可予調整，須由買方按以下方式支付予賣方：

(a) 買方已於簽立諒解備忘錄後並根據諒解備忘錄條款向賣方律師支付33,400,000港元的初步按金(「**初步按金**」)，初步按金已於簽立買賣協議後發放予賣方，並為購買價的初步按金及部分付款；

(b) 買方已於簽立買賣協議後向賣方支付33,400,000港元的額外按金(「**額外按金**」)，額外按金為購買價的額外按金及部分付款；

(c) 買方於完成時根據買賣協議支付相等於初步購買價經扣除按金後餘下之金額(「**完成付款**」)；及

(d) 買方或賣方(視情況而定)須根據調整支付有關初步購買價調整後的金額。

相等於待售貸款(如有)金額的部分購買價須視作待售貸款的代價，而經扣除下文「償還貸款」一節所載還款後的購買價餘額(「**銀行貸款**」)則為待售股份的代價。於二零一六年二月二十九日，即本通函付印前就確定待售貸款之最後實際可行日期，待售貸款金額(視為分配為待售貸款代價之初步購買價部份)約為294,864,357港元(「**待售貸款價格**」)。因此，分配為待售股份代價之初步購買價部份(相等於經扣除待售貸款價格及銀行貸款金額(即於二零一六年二月二十九日約185,500,000港元)之初步購買價餘額)約為191,651,758港元(「**待售股份價格**」)。待售貸款與載列於本通函附錄三BIL之會計師報告財務狀況表之負債項目「應付直屬控股公司款項」及「其他貸款－一年後到期」之總和相若，而該較後之負債項目指BIL欠其同系附屬公司的貸款，有關金額將於完成前轉讓予賣方，並構成完成時待售貸款(如有)的一部份。

購買價乃經公平磋商並參考物業於二零一六年四月二十五日經戴德梁行評估並載列於本通函附錄二之市值(即676,000,000港元)(「**物業市值**」)後釐定。BIL於二零一六年二月二十九日(即確定經調整資產淨值之最後實際可行日期)之資產淨值(物業賬面值經調整為物業市值後)(「**經調整資產淨值**」)約為199,651,757港元，為BIL總資產(包括按物業市值計值之物業及其他)與BIL總負債(包括待售貸款及銀行貸款及其他)之差。因此，待售股份價格較經調整資產淨值少約8,000,000港元，並較經調整資產淨值折讓約4.17%。鑒於上述折讓，物業將產生的未來收入，以及收購事項很可能對經擴大集團未來盈利有正面影響(於「5.收購事項之財務影響」一節詳述)，董事認為初步購買價(包括待售股份價格及待售貸款價格)屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

購買價調整

(a) 購買價於協定或釐定完成賬目後可予以以下調整(「**調整**」)：

(i) 流動資產淨值(經參考完成賬目後釐定)高於4,016,114.52港元的金額(如有)須加入初步購買價內；或

(ii) 流動資產淨值(經參考完成賬目後釐定)低於4,016,114.52港元的金額(如有)須從初步購買價中扣除。

(b) 於協定或釐定完成賬目後五個營業日內：

(i) 倘初步購買價根據上文(a)(i)段而增加，買方須向賣方支付增幅金額；或

(ii) 倘初步購買價根據上文(a)(ii)段而減少，賣方須向買方支付減幅金額。

違約利息

倘賣方或買方未能於付款日根據買賣協議支付任何其到期支付或應付金額，該違約方須由到期還款日起就未償還款項按高於不時實施的滙豐港元最優惠利率3%的年利率支付利息，直至實際還款日為止。

償還貸款

就支付完成付款而言，買方須於不遲於完成後從完成付款中支付或促使支付以下款項，作為代表BIL作出的還款：

(i) 為BIL支付予滙豐香港私人銀行部門的款項，金額相等於為免除或解除滙豐貸款抵押(包括(其中包括)按揭及按揭轉讓)而於完成日期就滙豐貸款支付的贖回總額；

(ii) 支付予賣方的款項，悉數或部分作為償還股東貸款之金額(由買方全權酌情決定，而買方須於完成日期前五個營業日知會賣方有關決定)；及

(iii) 向賣方支付完成付款餘額，

前提為，賣方須於完成日期前十個營業日知會買方：

(a) 為免除或解除滙豐貸款抵押(包括(其中包括)按揭及按揭轉讓)而於完成日期就滙豐貸款應付滙豐的贖回總額，並向買方提供滙豐就有關金額發出的確認函副本；及

(b) 股東貸款金額，並須提供買方為核實有關金額而可能合理要求提供的證明文件。

先決條件及保證

下列條件在完成日期或之前達成(或豁免)後，完成方可作實：

(i) BIL能根據物業轉易及財產條例第13及13A條展示及出具物業的妥善業權，前提為，於簽立買賣協議後，買方已視作接納BIL於買賣協議日期對物業的業權，而此項條件在接納業權的情況下視作已經達成，但並不損害買方就物業的任何產權負擔或業權契據及文件(於買賣協議日期後但完成前出現的事件而新增或產生，且可能影響物業業權)提出要求或異議的權利；及

(ii) 買賣協議所載賣方向買方作出的聲明及保證於完成應可進行當日(倘並非由於此項條件)及之前在所有方面仍然真確，惟違反該等聲明及保證並不會及合理預期將不會對BIL的業務、營運或財務狀況及／或物業整體產生重大不利影響(受限於若干例外情況)則作別論。

買方可於其認為合適且可合法進行的情況下隨時以書面形式豁免上述任何先決條件。於最後實際可行日期，買方並無豁免，亦無意豁免上述任何先決條件。因此，預期上述條件對買賣協議內容並無任何影響或深遠影響。

特別彌償

賣方已承諾就買方或BIL任何一方可能因以下事項產生或與以下事項有關的任何及全部損失向買方付款及作出彌償：

(i) BIL於物業發展期間產生的任何未付結構性工程服務費203,175港元；

(ii) 就物業若干單位任何應付前租戶的未付補償5,000港元；及

(iii) 就物業一樓及二樓任何應付前租戶的未付抵押按金合共170,494.22港元，

在上述各情況下，相關金額並未計入完成賬目負債項下。

完成

受限於上文所載先決條件的達成(或豁免(如適用))，完成須於完成日期或賣方與買方可能書面協定的任何其他日子進行。於完成後，買方將成為待售股份及待售貸款的唯一合法及實益擁有人。

除非買賣待售股份及轉讓待售貸款同時完成，否則買方及賣方並無責任完成收購事項。

除非另一方完全遵守買賣協議所載完成規定，否則買方及賣方並無責任完成收購事項，或履行買賣協議項下的任何責任。倘買方及賣方於完成日期並未遵守其各自的責任，買方或賣方可透過通知未能或不願遵守其於買賣協議項下責任的另一方：(i)延遲完成至不超過完成原定日期後二十個營業日的任何一個日子(須為營業日)；(ii)在可行情況下進行完成；或(iii)終止買賣協議(「**因不遵守而終止**」)。

終止及退回／沒收按金

倘買方或賣方選擇根據買賣協議條款終止買賣協議，買賣協議訂約方的所有權利及責任將於終止買賣協議後即時終止，惟下文所述者除外：

(i) 倘買方因未能達成先決條件或因不遵守而終止(有關不遵守由賣方引起)而選擇終止買賣協議，則賣方須於完成所定日期五個營業日內悉數退還買方已付按金(不計任何利息或成本)；及

(ii) 倘賣方根據因不遵守而終止(有關不遵守由買方引起)而選擇終止買賣協議，則賣方將於完成所定日期沒收按金。

3. 有關BIL及物業的資料

BIL為一間投資控股公司。下文分別載列BIL截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核資料，有關資料乃節錄自其經審核財務報表，並根據香港財務報告準則編製：

	截至二零一四年十二月三十一日止財政年度	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度
	(經審核)	*(經審核)*
	千港元	*千港元*
收入	12,053	13,036
除税前溢利淨額	13,665	5,680
除税後溢利淨額	13,665	5,680

於二零一六年二月二十九日，BIL的未經審核總資產及資產淨值分別約為570,769,000港元及86,105,000港元。

物業是一幢八層高住宅樓宇，共有十個普通住宅單位及兩個複式單位。地下設有游泳池及泊車位。

於最後實際可行日期，除分別於五樓及六樓的兩個住宅單位及三個泊車位外，所有餘下的住宅單位已出租。本公司擬持有物業為長期投資，向物業租戶收取租金收入。

4. 進行收購事項的理由及裨益

收購物業乃為以自物業租戶收取租金收入方式作長期投資用途。董事認為，通過收購事項收購物業及開發物業將使本集團以優質資產擴大其物業組合，且本集團的物業業務組合將得到鞏固及提升。

董事認為，收購事項乃按正常商業條款進行，實屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

本集團擬通過銀行融資(約191,000,000港元)及內部資源(約487,000,000港元)為收購事項撥付資金。

5. 收購事項之財務影響

完成後，BIL將成為本公司之間接全資附屬公司。BIL之財務業績將按照適用會計準則在本集團之業績內綜合入賬。

根據本通函附錄五載列之經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一五年九月三十日完成，本集團之總資產將增加約188,648,000港元至約5,990,055,000港元。本集團之總負債將增加約194,648,000港元至約4,273,169,000港元。

鑒於物業現有及未來租約之未來收入(參考本通函附錄三所載BIL之會計師報告所示來自物業之租金收入)，董事認為長遠而言，收購事項對經擴大集團之未來盈利很可能有正面影響。

6. 有關本公司、買方及賣方的資料

有關本公司的資料

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、物業投資以及酒店經營等業務。

有關買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，且為本公司的全資附屬公司。

有關賣方的資料

賣方為歷史悠久的房地產公司，於一九九五年發展香港業務，一直在香港及上海兩地專門從事不同類型的優質物業項目的投資、開發及翻新發展，所涉及的物業項目包括住宅、酒店／服務式公寓、零售、工業及辦公樓等。

7. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東及彼等的任何緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准該等事項，概無本公司股東須根據上市規則放棄投票。

本公司一組緊密聯繫的股東於最後實際可行日期合共持有本公司全部已發行股本約52.65%。根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項取得Brentford Investments Limited（於最後實際可行日期持有260,813,276股股份（佔本公司已發行股本約25.60%））及Fenmore Investments Limited（於最後實際可行日期持有275,701,618股股份（佔本公司已發行股本約27.05%））的書面批准。Brentford Investments Limited持有的上述260,813,276股股份為一個全權信託的部分財產，而李源鉅先生及李源初先生為該信託的指定受益人。Fenmore Investments Limited持有的上述275,701,618股股份為一個全權信託的部分財產，而李源清先生及其家族成員（包括李本智先生的家族成員）為該信託的指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，且為李源清先生的堂弟，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以批准該等事項。

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。

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。

由於收購事項須待買賣協議所載的先決條件獲達成後方告完成，故收購事項可能會或可能不會完成。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

此致

列位股東　台照

代表董事會
National Electronics Holdings Limited
主席
李源清
謹啟

二零一六年六月二十四日

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.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.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. 經擴大集團之債項

於二零一六年四月三十日，即本通函付印前之為確定債項聲明所需資料之最後實際可行日期，經擴大集團有未償還銀行借貸約2,848,000,000港元(其中約2,172,000,000港元以本集團賬面淨值約4,028,000,000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29,000,000港元，以及有關給予第三者擔保之負債約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. 經擴大集團之營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供經擴大集團動用之銀行融資及其內部產生資金及該協議之影響，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. 經擴大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，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。

於二零一五年十二月十五日，Tania Investments Limited（本公司一間全資附屬公司）就股份買賣與Malibu Development Holdings Limited訂立買賣協議，該等股份佔Tania Investments Holdings Limited已發行股本的50%，代價為1,582,828,282港元與Tania Investments Holdings Limited及Tania Development Limited於二零一六年一月二十九日的經調整資產淨值總和的50%。Tania Development Limited為香港大潭道45號的擁有人。該地盤的建築工程進展良好，目標於二零一六年年底前竣工。本集團正計劃於二零一七年上半年進行特別設計及豪華內部裝修計劃。

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就物業而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

DTZ CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：香港淺水灣南灣坊3號

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對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二零一六年四月二十五日(「**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

吾等根據提供予吾等的淨收入資本化使用投資法為該物業估值，且就各項開支及潛在復歸收入作適當撥備。結果已參考相關市場現有可比較銷售交易作複查。

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

吾等的估值師Gary Lai先生曾於二零一六年四月視察該物業。吾等已視察該物業的外貌及(如可行)內觀。然而，吾等並未進行結構測量，惟於吾等視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。但是，吾等無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

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
Baldric Investments 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

二零一六年六月二十一日

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

BIL 在香港持有並用作投資的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年四月二十五日現況下之市值
香港淺水灣南灣坊3號 鄉郊建屋地段第801號	南灣坊3號是一幢8層高住宅樓宇，共有10個普通住宅單位及2個複式單位。地下亦設有游泳池及停車場。樓宇於二零零二年竣工，於二零零二年十一月一日獲發出入伙紙編號HK44/2002。 該物業的總建築面積為2,470.974平方米(26,598平方呎)，不包括23.341平方米(251平方呎)的管理員宿舍。 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，年期自一九六三年九月二十三日起為期75年，可續期75年。目前該地段每年應繳之地租合共為348.00港元。	於估值日，六樓B室及14號泊車位為空置，而餘下單位則出租予多名租戶，總租金為每月1,086,000港元(包括差餉及管理費)，最新租約將於二零一七年十二月三十一日到期。	676,000,000港元

附註：

(1) 該物業的註冊擁有人為BIL(即Bentley Investments Limited)。

(2) 該物業受日期為二零零零年一月十一日的計劃修訂書(見備忘錄編號UB7966045)規限。

(3) 該物業受日期為二零零三年九月四日的計劃修訂書(見備忘錄編號UB9001481)規限。

(4) 該物業受日期為二零一三年二月一日(見備忘錄編號13021802430022)以滙豐私人銀行(瑞士)有限公司為受益人的按揭規限，以作為所有一般銀行融資及利息的抵押。

(5) 該物業受日期為二零一三年十一月一日(見備忘錄編號13111202470088)由滙豐私人銀行(瑞士)有限公司(前稱HSBC Republic Bank (Suisse) SA，較早前稱HSBC Bank (Suisse) SA)以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭轉讓規限。

(6) 該物業於日期為二零一三年十一月五日之壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖編號S/H17/13中被劃作「住宅(丙類)6」用途。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就有關Bentley Investments Limited(「BIL」)截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)的財務資料(「財務資料」)所發出的報告，以供載入National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)日期為二零一六年六月二十四日的通函(「本通函」)，內容有關收購BIL全部已發行股本的主要交易(「收購事項」)。

BIL於一九九七年五月七日在香港註冊成立為私人有限公司，主要從事物業投資業務。

BIL採用十二月三十一日作為財政年度結算日。

BIL於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表(「相關財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並經吾等審核。

吾等已根據香港會計師公會所建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載於相關期間的BIL財務資料乃按照相關財務報表編製。吾等認為於編製報告以供載入本通函時毋須對相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表的BIL董事須對相關財務報表負責。 貴公司董事亦須對載有本報告的本通函的內容負責。吾等的責任是從相關財務報表整理本報告所載的財務資料，並對財務資料作出意見，然後向 閣下匯報。

吾等認為，按照下文附註2所載的編製基準，就本報告而言，財務資料可真實公平反映BIL於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止的財務狀況以及其於相關期間的財務表現及現金流量。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年
		港元	*港元*	*港元*
收益	7	10,744,796	12,052,634	13,036,194
直接成本		(2,956,932)	(3,338,007)	(2,930,295)
		7,787,864	8,714,627	10,105,899
其他收入	8	6,889	16,920	194,986
行政支出		(1,412,704)	(1,396,624)	(1,234,046)
投資物業公平價值增加	13	9,106,670	10,118,970	399,176
財務支出	9	(2,763,764)	(3,788,644)	(3,785,668)
除稅前溢利	10	12,724,955	13,665,249	5,680,347
稅項	11	—	—	—
年內溢利及全面收入總額		12,724,955	13,665,249	5,680,347
每股盈利	12	1,272	1,367	568

財務狀況表

	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年
		港元	港元	港元
資產				
非流動資產				
投資物業	13	550,000,000	561,000,000	562,000,000
物業、機器及設備	14	443,196	543,708	637,744
		550,443,196	561,543,708	562,637,744
流動資產				
其他應收賬款、按金及預付款項		671,640	705,503	1,006,878
三個月以上的銀行定期存款	15	—	6,121,204	6,137,889
銀行結存	15	12,865,898	7,607,885	6,884,939
		13,537,538	14,434,592	14,029,706
總資產		563,980,734	575,978,300	576,667,450
權益及負債				
資本及儲備				
股本	16	10,000	10,000	10,000
保留溢利		66,031,353	79,696,602	85,376,949
		66,041,353	79,706,602	85,386,949
非流動負債				
其他貸款－一年後到期	17	118,000,000	73,000,000	78,000,000
流動負債				
銀行貸款－一年內到期	18	205,000,000	201,400,000	190,800,000
其他貸款－一年內到期	17	53,000,000	5,000,000	—
應付直屬控股公司款項	19	118,347,026	212,804,969	218,632,978
已收租戶按金		1,627,000	2,032,000	2,366,000
應付賬款及應計費用		1,414,855	1,509,729	1,037,883
預收租金		550,500	525,000	443,640
		379,939,381	423,271,698	413,280,501
權益及負債總額		563,980,734	575,978,300	576,667,450

權益變動表

	股本	保留溢利	總額
	港元	*港元*	*港元*
於二零一三年一月一日	10,000	53,306,398	53,316,398
年內溢利及全面收入總額	—	12,724,955	12,724,955
於二零一三年十二月三十一日	10,000	66,031,353	66,041,353
年內溢利及全面收入總額	—	13,665,249	13,665,249
於二零一四年十二月三十一日	10,000	79,696,602	79,706,602
年內溢利及全面收入總額	—	5,680,347	5,680,347
於二零一五年十二月三十一日	10,000	85,376,949	85,386,949

現金流量表

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
經營活動			
除稅前溢利	12,724,955	13,665,249	5,680,347
就下列各項調整：			
折舊	101,072	155,640	169,411
財務支出	2,763,764	3,788,644	3,785,668
投資物業公平價值增加	(9,106,670)	(10,118,970)	(399,176)
利息收入	(6,889)	(16,911)	(16,780)
出售物業、機器及設備之虧損	15,891	7,839	4,788
營運資金變動前之經營現金流量	6,492,123	7,481,491	9,224,258
其他應收賬款、按金及預付款項增加	(27,734)	(33,863)	(301,375)
已收租戶按金(減少)增加	(556,000)	405,000	334,000
應付賬款及應計費用增加(減少)	1,427,777	(45,570)	293,604
預收租金增加(減少)	80,000	(25,500)	(81,360)
經營活動所得現金淨額	7,416,166	7,781,558	9,469,127
投資活動			
利息收入	6,889	16,911	16,780
購買物業、機器及設備	(398,447)	(263,991)	(268,235)
投資物業之增加	(893,330)	(881,030)	(600,824)
存放原到期日多於三個月之銀行定期存款	—	(6,121,204)	(6,137,889)
提取原到期日多於三個月之銀行定期存款	—	—	6,121,204
投資活動所用現金淨額	(1,284,888)	(7,249,314)	(868,964)
融資活動			
新增銀行貸款	205,000,000	—	—
償還銀行貸款	—	(3,600,000)	(10,600,000)
償還其他貸款	—	(93,000,000)	—
(向直屬控股公司還款)來自直屬控股公司之墊款	(199,276,035)	94,457,943	5,828,009
已付利息	(3,454,056)	(3,648,200)	(4,551,118)
融資活動所得(所用)現金淨額	2,269,909	(5,790,257)	(9,323,109)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	8,401,187	(5,258,013)	(722,946)
於一月一日之現金及現金等值項目	4,464,711	12,865,898	7,607,885
於十二月三十一日之現金及現金等值項目			
以銀行結存表示	12,865,898	7,607,885	6,884,939

財務資料附註

1. 一般資料

BIL為在香港註冊成立的私人有限公司。其直屬控股公司為在香港註冊成立的私人有限公司Cornes Properties Limited。董事認為最終控股公司為在英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司Carlington Nominees Limited。

BIL的註冊辦事處及主要營業地點地址為香港中環紅棉路8號東昌大廈10樓。

BIL的主要業務為物業投資。

財務資料以港元呈列，港元亦為BIL的功能貨幣。

2. 財務資料編製基準

於編製BIL的財務資料時，鑒於BIL於二零一五年十二月三十一日的流動負債較其流動資產高出399,250,795港元，BIL董事已審慎考慮BIL日後的流動資金。考慮到直屬控股公司已同意向BIL提供足夠的資金，供其悉數履行截至收購事項完成日期的財務責任，BIL董事信納BIL將擁有充足資金應付其於可見未來到期的財務責任。此外， 貴公司於收購事項完成後，將向BIL提供財政支持，供其悉數履行於可見未來到期的財務責任。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列相關期間的財務資料而言，BIL已於整個相關期間貫徹應用所有BIL自二零一五年一月一日起會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

BIL並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的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	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進[1]
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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合豁免[1]

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之資產出售或注資[3]
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理[1]
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收益[2]
香港財務報告準則第16號	租賃[4]
香港會計準則第1號之修訂本	披露方法[1]
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷之可接納方法[1]
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物[1]
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法[1]

[1] 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
[2] 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
[3] 於待定日期或之後開始之年度期間生效
[4] 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

BIL董事預計，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對BIL財務報表所呈報的金額及所作出的披露造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務資料載有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的適用披露事項。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業則於各報告期末按公平價值計量，如下文載列之會計政策所示。歷史成本一般根據換取貨物及服務所付代價之公平價值。

公平價值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平價值時，BIL考慮資產或負債之特徵(倘市場參與者會於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵)。於該等財務資料中用作計量及／或披露之公平價值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*範圍內以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號*租賃*範圍內之租賃交易及與公平價值有部分類似但並非公平價值之計量，如香港會計準則第2號*存貨*之可變現淨值或香港會計準則第36號*減值虧損*之使用價值除外。

非財務資產公平價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平價值計量乃根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要性而分為第一、二及三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；

- 第二級輸入數據是第一級所包括報價以外，有關資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及

- 第三級輸入數據是有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

收益確認

財務資產的利息收入於經濟利益將很可能流入BIL且收入金額能可靠計量時確認。利息收入參考未償還本金以實際適用利率按時間基準累計，該利率乃將估計未來現金收入於財務資產的預計年期準確折現至初始確認時資產賬面淨值的利率。

BIL確認經營租約收益之政策於下文會計政策內說明。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入交易成本。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。

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。

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)於財務狀況表列賬。

資產按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷其成本(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)計入損益賬內。

有形資產減值虧損

於報告期末，BIL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。

可收回金額為公平價值(扣除出售成本)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折現率折現至現值，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。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則有關資產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賬確認。

財務工具

財務資產及財務負債於BIL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)。

財務資產

BIL的財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

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(包括其他應收賬款、三個月以上的銀行定期存款及銀行結存)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已減值計量。

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徹底折現至初步確認之賬面淨值之比率。

利息收入按實際利率基準確認。

財務資產減值

財務資產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：

- 發行人或訂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。

所確認的減值虧損金額為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。

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，惟其他應收賬款除外，其他應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬扣減。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撥備賬內列賬。撥備賬之賬面值變動於損益賬內確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，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。

財務負債及股本工具

BIL發行之債務及股本工具根據合約安排之實質內容及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具為證明BIL資產於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。BIL發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債(包括銀行及其他貸款、應付直屬控股公司款項及應付賬款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算一項財務負債攤銷成本及於相關期間分配利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金付款徹底折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BIL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，BIL方會終止確認財務資產。當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兩者之間之差額於損益賬內確認。

BIL僅於BIL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。

租賃

經營租約之租金收入於有關租約之年期內以直線法確認。

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。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

稅項

稅項指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按相關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與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，以及不曾課稅或扣減之項目。BIL之即期稅項以各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。倘暫時差額乃於初步確認資產及負債時產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等遞延稅項資產及負債不會確認入賬。

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BIL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。

就採用公平價值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債時，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分經濟利益(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。

5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用BIL之會計政策時，如附註4所述BIL董事須就無法於其他來源得悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視作相關因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

BIL持續檢討估計及相關假設。倘修訂僅影響某段期間，則會計估計修訂會於作出估計修訂期間予以確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

以下為董事於應用BIL之會計政策時作出之重大判斷(不包括涉及估計之重大判斷(見下文))，並對於財務資料確認之金額具最大影響。

投資物業遞延稅項

就計量使用公平價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱BIL之投資物業組合，並總結得出BIL之投資物業並非以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部分經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有。因此，於計量BIL之投資物業遞延稅項時，董事已決定假設使用公平價值模式計量之投資物業賬面值可透過出售完全收回。故此，由於BIL出售投資物業並無產生任何所得稅，故並未確認該等物業公平價值變動之任何遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設及於各報告期末估計不確定性之其他主要來源(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)。

投資物業

BIL之投資物業按公平價值計量，供作財務申報之用。於估計投資物業之公平價值時，BIL管理層盡可能使用可觀察市場數據。倘並無第一級輸入數據可供使用，則BIL委聘合資格第三方估值師進行估值。於各報告期末，BIL管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為

第二級及第三級公平價值計量設立及釐定合適估值方法及輸入數據。BIL管理層將首先考慮及採用第二級輸入數據，即有關輸入數據可自活躍市場上之可觀察報價獲得。倘無第二級輸入數據，BIL管理層則會採用包括第三級輸入數據之估值方法。倘投資物業公平價值出現重大變動，則會向BIL董事報告有關波動之原因。

附註13披露有關釐定投資物業公平價值所用之估值方法、輸入數據及主要假設的資料。

所得稅

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，與未動用稅務虧損有關之遞延稅項資產9,844,771港元、10,692,545港元及11,545,846港元已於財務狀況表確認。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於無法預測未來溢利流向，故並無就166,626,000港元、162,961,000港元及157,872,000港元之餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現性主要視乎未來溢利或應課稅暫時差額是否充足而定。倘產生之實際未來溢利低於預期，可能導致遞延稅項資產大量撥回，將於發生撥回期間於損益賬確認。

6. 分部呈報

經營分部之識別依據為主要營運決策者(即董事)會定期審閱，並以之分配分部資源及評估分部表現之內部報告。

BIL於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日在香港擁有一項物業。來自該物業之收益(構成一個經營分部)用以向董事呈報作資源分配及表現評估。該經營分部之會計政策與BIL之會計政策相同。董事認為，BIL所持有之現有物業包含住宅單位及停車位，與向類近租戶提供租賃服務以獲得租金收入的經濟特徵及性質相近。此外，經營的成本結構及經濟環境亦相近。因此，董事總結得出，物業投資業務構成單一經營及可呈報分部，且並無呈列分部資料之進一步分析。

所有非流動資產及收益均源自香港。

有關主要客戶之資料

於相關期間，佔BIL總收益逾10%之來自個別客戶之收益如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
客戶A	不適用[1]	2,400,000	2,400,000
客戶B	不適用[1]	不適用[1]	1,920,000
客戶C	1,199,032	不適用[1]	不適用[1]
客戶D	1,128,000	不適用[1]	不適用[1]

[1] 相應收益佔相關期間BIL總收益不超過10%。

7. 收益

收益即來自投資物業的總租金收入。

8. 其他收入

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
銀行存款利息收入	6,889	16,911	16,780
雜項收入	—	9	178,206
	6,889	16,920	194,986

9. 財務支出

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
銀行貸款利息	559,517	2,741,282	2,719,084
其他貸款利息	2,204,247	1,047,362	1,066,584
	2,763,764	3,788,644	3,785,668

10. 除稅前溢利

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
除稅前溢利已扣除下列各項：			
核數師酬金	35,500	36,500	37,500
董事酬金	—	—	—
折舊	101,072	155,640	169,411
出售物業、機器及設備之虧損	15,891	7,839	4,788
及計入下列各項：			
投資物業之租金總收入	10,744,796	12,052,634	13,036,194
減：年內產生租金收入之投資物業引致的直接營運開支	(2,855,860)	(3,182,367)	(2,760,884)
淨租金收入	7,888,936	8,870,267	10,275,310

11. 稅項

由於BIL於相關期間引致稅項虧損，故此並無於相關期間之財務資料作出香港利得稅撥備。

相關期間稅項可與損益及其他全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
除稅前溢利	12,724,955	13,665,249	5,680,347
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	2,099,617	2,254,766	937,257
毋須課稅收入之稅務影響	(1,503,737)	(1,672,420)	(97,589)
不可扣稅支出之稅務影響	21,450	22,275	—
確認先前未確認之稅項虧損之遞延稅項資產	(617,330)	(604,621)	(839,668)
年內稅項	—	—	—

遞延稅項詳情載列於附註20。

12. 每股盈利

BIL擁有人應佔每股基本盈利根據以下數據計算得出：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
盈利			
計算每股基本盈利之盈利			
BIL擁有人應佔本年度溢利	12,724,955	13,665,249	5,680,347
股份數目			
計算每股盈利之普通股數目	10,000	10,000	10,000

由於於相關期間或各報告期末並無已發行或未贖回的潛在股份，因此並無呈列每股攤薄盈利。

13. 投資物業

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
按公平價值計量之香港物業			
於年初	540,000,000	550,000,000	561,000,000
增加	893,330	881,030	600,824
於損益賬確認之公平價值增加	9,106,670	10,118,970	399,176
於年末	550,000,000	561,000,000	562,000,000

投資物業以經營租約形式租出。

投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平價值乃按照領域測量師行有限公司於該等日期進行之估值釐定，該公司為與BIL並無關連之獨立合資格專業估值公司。估值報告由領域測量師行有限公司編製，代表該公司之董事為估值師學會之會員。估值遵照香港測量師學會之物業估值準則，估值乃根據現有租約淨租金收入資本化得出，且就各項開支及潛在復歸收入作適當撥備。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，BIL投資物業公平價值計量採用的主要輸入數據載列如下：

BIL於財務狀況表所持投資物業	公平價值層級	估值方法與主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平價值的關係	敏感度
位於香港的已竣工住宅物業及泊車位	第三級	直接比較法 主要輸入數據：市場單位售價。	經計入可資比較物業與物業之間的時間、位置、樓齡、層數、景觀及規模，市場單位售價於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以住宅單位可銷售面積為基準分別為每平方呎介乎24,281港元至27,384港元、介乎24,700港元至27,750港元及介乎24,751港元至27,776港元，而泊車位於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別為每個車位800,000港元、800,000港元及800,000港元。	市場單位售價越高，公平價值越高。	所用市場單位售價大幅增加將導致公平價值大幅增加，反之亦然。

所採用的估值方法在相關期間並無變動。

於評估投資物業之公平價值時，管理層已考慮物業之最高及最佳用途。

14. 物業、機器及設備

	傢俬及裝置
	港元
成本	
於二零一三年一月一日	887,516
增加	398,447
出售	(26,766)
於二零一三年十二月三十一日	1,259,197
增加	263,991
出售	(16,693)
於二零一四年十二月三十一日	1,506,495
增加	268,235
出售	(30,170)
於二零一五年十二月三十一日	1,744,560
折舊	
於二零一三年一月一日	725,804
年內支出	101,072
出售時撇銷	(10,875)
於二零一三年十二月三十一日	816,001
年內支出	155,640
出售時撇銷	(8,854)
於二零一四年十二月三十一日	962,787
年內支出	169,411
出售時撇銷	(25,382)
於二零一五年十二月三十一日	1,106,816
賬面值	
於二零一三年十二月三十一日	443,196
於二零一四年十二月三十一日	543,708
於二零一五年十二月三十一日	637,744

上述物業、機器及設備項目按其估計可使用年期按直線法計算折舊，折舊率為每年25%至30%。

15. 銀行結存及超過三個月之銀行定期存款

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，BIL所持原訂於三個月或不足三個月到期之銀行結存，分別以當前市場利率0.05厘、0.12厘及0.13厘年利率計息。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，BIL所持原訂於超過三個月到期之銀行定期存款，分別以當前市場利率0.29厘及0.3厘年利率計息。

16. 股本

	股份數目	港元
法定股本：		
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日		
－每股普通股1港元	10,000	10,000
於二零一四年十二月三十一日		
及二零一五年十二月三十一日	不適用(附註)	
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日		
－每股普通股1港元	10,000	10,000
於二零一四年十二月三十一日及		
二零一五年十二月三十一日		
－無面值普通股(附註)	10,000	10,000

附註： 自新香港公司條例日期(即二零一四年三月三日)開始，BIL並無法定股本，且其股份並無面值。

17. 其他貸款

其他貸款指一間關連公司(BIL的同系附屬公司)的貸款，該等貸款為無抵押並以香港銀行同業拆息加0.80厘年利率計息。該等貸款詳情如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
須於特定期間償還之以上貸款的賬面金額：			
一年內	53,000,000	5,000,000	—
為期超過一年但不超過兩年	98,000,000	20,000,000	—
為期超過兩年但不超過五年	20,000,000	53,000,000	78,000,000
	171,000,000	78,000,000	78,000,000

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該等其他貸款之有效年利率範圍分別為1.13厘至1.35厘、1.34厘至1.35厘及1.36厘至1.42厘。

該等以港元結算之貸款可能按雙方於延期日共同同意之某個匯率轉為美元及／或日圓。

18. 銀行貸款

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
須於特定期間償還之賬面金額：			
一年內	205,000,000	201,400,000	190,800,000

銀行貸款以投資物業及其利息之第一法定押記作抵押。銀行貸款以最優惠利率或資金成本(由銀行決定)加0.85厘年利率計息。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該等銀行貸款之有效年利率範圍分別為1.23厘至1.24厘、1.23厘至1.39厘及1.30厘至1.44厘。

19. 應付直屬控股公司款項

該款項為無抵押、免息及按通知償還。

20. 遞延稅項

以下為相關期間已確認之遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項折舊	稅項虧損	總額
	港元	*港元*	*港元*
於二零一三年一月一日	8,983,718	(8,983,718)	—
扣自(計入)損益賬	861,053	(861,053)	—
於二零一三年十二月三十一日	9,844,771	(9,844,771)	—
扣自(計入)損益賬	847,774	(847,774)	—
於二零一四年十二月三十一日	10,692,545	(10,692,545)	—
扣自(計入)損益賬	853,301	(853,301)	—
於二零一五年十二月三十一日	11,545,846	(11,545,846)	—

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，BIL未動用之稅項虧損分別約為226,291,000港元、227,764,000港元及227,847,000港元，可用作與未來溢利對銷(惟須待稅務局同意)。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，已就該等虧損中確認遞延稅項資產59,665,000港元、64,803,000港元及69,975,000港元。由於難以預測未來溢利流量，因此並無於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別就餘下稅項虧損166,626,000港元、162,961,000港元及157,872,000港元確認遞延稅項資產。未動用之稅項虧損或將無限期結轉。

21. 營業租約承擔

於各報告期末，BIL已就以下未來向BIL支付之最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
一年內	6,411,000	3,651,000	6,770,459
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	570,000	—	510,000
	6,981,000	3,651,000	7,280,459

投資物業有承諾租戶為期兩至三年，於租約年期內繳付固定租金。

22. 重大關聯方交易

(a) BIL自其直接控股公司獲得墊款。各報告期末之應付直接控股公司款項於財務狀況表及附註19內披露。

(b) 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內，BIL產生來自一間關連公司(BIL的同系附屬公司)之貸款之利息開支分別為2,204,247港元、1,047,362港元及1,066,584港元。各報告期末之貸款金額於財務狀況表及附註17內披露。

(c) 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度內，BIL因另一間關連公司(BIL的同系附屬公司)提供之一般行政服務而產生之管理費分別為964,800港元、964,800港元及964,800港元。

23. 資本風險管理

BIL管理資本之目標，是確保BIL藉著優化債務與權益之間之平衡，令利益相關者獲得最佳回報。

BIL之資本架構包括借貸及權益(包括已發行股本及保留溢利)。

BIL董事每年檢討資本架構。作為檢討的一部分，BIL董事會考慮資本成本及與資本相關的風險，並透過發行新股份、募集新債務或償還現有債務，平衡其整體資本架構。

BIL對資本風險之整體策略方法於相關期間保持不變。

24. 財務工具

(a) 財務工具分類

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港元	*港元*	*港元*
財務資產			
貸款及應收款項	13,351,452	14,278,041	13,896,253
財務負債			
按攤銷成本入賬之財務負債	497,218,387	495,576,204	490,836,861

(b) 財務風險管理目標及政策

BIL董事全權負責建立及監督BIL之風險管理架構。BIL已設立風險管理政策以識別及分析BIL所面對之風險、制定適當之風險限額及控制措施以監控風險及緊跟市況及BIL之業務。

BIL所承受之風險或對此等風險之應對及計量方式，均無改變。

與BIL之財務工具有關的風險包括信貸風險、利率風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

(i) *信貸風險管理*

於各報告期末，BIL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，為已於財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。BIL之信貸風險主要來自其他應收款項。為盡量減低信貸風險，管理層密切監控債務收回情況，並確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層會於各報告期末檢討該等款項的可收回性，以確保就不可收回款項作出適當的減值虧損。就此，管理層認為，BIL的信貸風險已大幅降低。

由於大部分訂約方為擁有高信貸等級的銀行，故BIL的流動資金之信貸風險有限。

(ii) *利率風險管理*

BIL主要透過附息財務負債之利率變動影響而承擔利率風險。附息財務負債主要為按浮動利率安排的銀行及其他貸款，故BIL需承擔現金流量利率風險。管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

倘BIL之銀行及其他貸款之利率上升／下降19個基點，而所有其他變數維持不變，BIL截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之溢利將分別減少／增加597,000港元、443,000港元及426,000港元。

以上敏感度分析乃根據於各報告期末未償還的銀行及其他貸款釐定，並假設於各報告期末未償還的財務工具在整個年度均未償還。採用之上浮或下調19個基點指管理層對利率出現合理可能變動所作出的評估。

(iii) *流動資金風險管理*

流動資金風險的最終責任由BIL董事承擔。考慮到直接控股公司已同意向BIL提供充足資金，以完全償付其於截至收購完成日期之財務責任，BIL董事信納BIL將有足夠資金完全償付其於可見將來到期的財務責任。此外，本公司將於收購事項完成後向BIL提供財務支援，以幫助BIL完全償付其於可見將來到期的財務責任。

下表詳細載列BIL免息及非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求BIL付款之最早日期之財務負債未折現現金流量編製。

	加權平均實際利率	按通知或於一年內	一至兩年	兩年以上	未折現現金流量總額	賬面值
	%	港元	港元	港元	港元	港元
二零一三年						
免息						
－應付直接控股公司款項	–	118,347,026	–	–	118,347,026	118,347,026
－應付賬款	–	1,244,361	–	–	1,244,361	1,244,361
－已收租客按金	–	1,627,000	–	–	1,627,000	1,627,000
浮動利率工具	1.23	205,000,000	75,584,844	101,585,202	382,170,046	376,000,000
		326,218,387	75,584,844	101,585,202	503,388,433	497,218,387
二零一四年						
免息						
－應付直接控股公司款項	–	212,804,969	–	–	212,804,969	212,804,969
－應付賬款	–	1,339,235	–	–	1,339,235	1,339,235
－已收租客按金	–	2,032,000	–	–	2,032,000	2,032,000
浮動利率工具	1.32	201,400,000	5,082,389	76,425,626	282,908,015	279,400,000
		417,576,204	5,082,389	76,425,626	499,084,219	495,576,204
二零一五年						
免息						
－應付直接控股公司款項	–	218,632,978	–	–	218,632,978	218,632,978
－應付賬款	–	1,037,883	–	–	1,037,883	1,037,883
－已收租客按金	–	2,366,000	–	–	2,366,000	2,366,000
浮動利率工具	1.35	190,800,000	–	80,336,928	271,136,928	268,800,000
		412,836,861	–	80,336,928	493,173,789	490,836,861

(c) **公平價值**

財務資產及財務負債的公平價值乃根據普遍採納定價模式以折現現金流量分析為基準而釐定。

董事認為，於財務報表內按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與彼等之公平價值相若。

B. 報告期後事項

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日後概無發生任何重大事件。

C. 結算日後財務報表

於二零一五年十二月三十一日後，BIL並無編製任何經審核財務報表。

此致

National Electronics Holdings Limited
列位董事　台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年六月二十四日

BIL為一間於香港註冊成立的公司，擁有物業作出租用途。物業於二零零二年竣工。物業的總建築面積約為2,470.974平方米(26,598平方呎)，不包括23.341平方米(251平方呎)的管理員宿舍。物業是一幢八層高住宅樓宇，共有十二個單位，包括一樓至六樓(不設有四樓)每層兩個單位，以及七樓及八樓的兩個複式單位，並設有連同單位一併出租的十七個泊車位。

以下為BIL截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個年度的管理層討論及分析，乃根據本通函附錄三所載BIL財務資料編製。

(i) **截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三年度」)**

業務及財務回顧

於二零一三年度，BIL主要從事物業投資。

BIL的收入指來自物業的總租金收入。截至二零一三年十二月三十一日止年度，BIL的收入約為10,740,000港元。經扣除屬出租及管理物業直接相關開支的直接成本後，毛利約為7,790,000港元，毛利率則約為72.53%。除稅前及稅後溢利約為12,720,000港元，其中約9,110,000港元來自物業公平價值增加。

於二零一三年度，BIL之直接成本約為3,000,000港元，主要用於物業管理開支及差餉。與物業的管理有關之成本包括但不限於支付予管理處員工之薪金、維修保養費、清潔費及物業之公用設施收費。

BIL於二零一三年度產生之行政支出約為1,410,000港元，主要用於支付BIL之相關公司之項目管理費。

於二零一三年度，BIL之財務支出約為2,760,000港元，為銀行及其他貸款之利息支出。

流動資金及財政資源

於二零一三年度，BIL主要以來自銀行、其股東及關連公司的貸款為其業務提供資金。

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸為205,000,000港元，由物業作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，BIL欠其股東的款項約為118,350,000港元，有關款項為無抵押、免息及按通知償還。

於二零一三年十二月三十一日，欠關連公司款項約為171,000,000港元。貸款用於為BIL之每日營運及／或物業建築工程提供資金，而利率乃按公平基準釐定。

於二零一三年十二月三十一日，BIL流動資產約為13,540,000港元，而BIL流動負債則約為379,940,000港元。於二零一三年十二月三十一日，BIL之流動比率(以流動資產佔流動負債的百分比顯示)約為0.04倍。

於二零一三年十二月三十一日，BIL總資產約為563,980,000港元，而BIL總負債則約為497,940,000港元。於二零一三年十二月三十一日，BIL之資產負債比率(以總負債佔總資產的百分比顯示)約為88.29%。

僱傭及薪酬政策

BIL並未聘用任何僱員。BIL已與管理服務公司訂立物業管理協議。每日營運及行政職能由管理服務公司員工執行。

所持重大投資及重大投資或資本資產的日後計劃

除前文提及的物業投資業務外，BIL並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一三年二月一日以滙豐私人銀行(瑞士)有限公司為受益人的按揭(「**按揭**」)及日期為二零一三年十一月一日以滙豐為受益人的按揭轉讓(「**按揭轉讓**」)。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，BIL並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一三年度，BIL並無任何重大投資收購或出售。

(ii) **截至二零一四年十二月三十一日止年度(「二零一四年度」)**

業務及財務回顧

於二零一四年度，BIL主要從事物業投資。

BIL的收入指來自物業的總租金收入。截至二零一四年十二月三十一日止年度，BIL的收入約為12,050,000港元。經扣除屬出租及管理物業直接相關開支的直接成本後，毛利約為8,710,000港元，毛利率則約為72.28%。除稅前及稅後溢利約為13,670,000港元，其中約10,120,000港元來自物業公平價值增加。

於二零一四年度，BIL之直接成本約為3,340,000港元，主要用於物業管理開支及差餉。與物業的管理有關之成本包括但不限於支付予管理處員工之薪金、維修保養費、清潔費及物業之公用設施收費。

BIL於二零一四年度產生之行政支出約為1,400,000港元，主要用於支付BIL之相關公司之項目管理費。

於二零一四年度，BIL之財務支出約為3,790,000港元，為銀行及其他貸款之利息支出。

流動資金及財政資源

於二零一四年度，BIL主要以來自銀行、其股東及關連公司的貸款為其業務提供資金。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸為201,400,000港元，由物業作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，BIL欠其股東的款項約為212,800,000港元，有關款項為無抵押、免息及按通知償還。

於二零一四年十二月三十一日，欠關連公司款項約為78,000,000港元。貸款用於為BIL之每日營運及／或物業建築工程提供資金，而利率乃按公平基準釐定。

於二零一四年十二月三十一日，BIL流動資產約為14,430,000港元，而BIL流動負債則約為423,270,000港元。於二零一四年十二月三十一日，BIL之流動比率(以流動資產佔流動負債的百分比顯示)約為0.03倍，而二零一三年十二月三十一日則約為0.04倍。

於二零一四年十二月三十一日，BIL總資產約為575,980,000港元，而BIL總負債則約為496,270,000港元。於二零一四年十二月三十一日，BIL之資產負債比率(以總負債佔總資產的百分比顯示)約為86.16%，與二零一三年十二月三十一日約88.29%相比相對穩定。

僱傭及薪酬政策

BIL並未聘用任何僱員。BIL已與管理服務公司訂立物業管理協議。每日營運及行政職能由管理服務公司員工執行。

所持重大投資及重大投資或資本資產的日後計劃

除前文提及的物業投資業務外，BIL並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一三年二月一日以滙豐私人銀行(瑞士)有限公司為受益人的按揭(「**按揭**」)及日期為二零一三年十一月一日以滙豐為受益人的按揭轉讓(「**按揭轉讓**」)。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，BIL並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一四年度，BIL並無任何重大投資收購或出售。

(iii) **截至二零一五年十二月三十一日止年度(「二零一五年度」)**

業務及財務回顧

於二零一五年度，BIL主要從事物業投資。

BIL的收入指來自物業的總租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止年度，BIL的收入約為13,040,000港元。經扣除屬出租及管理物業直接相關開支的直接成本後，毛利約為10,110,000港元，毛利率則約為77.53%。除稅前及稅後溢利約為5,680,000港元，其中約400,000港元來自物業公平價值增加。

於二零一五年度，BIL之直接成本約為2,930,000港元，主要用於物業管理開支及差餉。與物業的管理有關之成本包括但不限於支付予管理處員工之薪金、維修保養費、清潔費及物業之公用設施收費。

BIL於二零一五年度產生之行政支出約為1,230,000港元，主要用於支付BIL之相關公司之項目管理費。

於二零一五年度，BIL之財務支出約為3,790,000港元，為銀行及其他貸款之利息支出。

流動資金及財政資源

於二零一五年度，BIL主要以來自銀行、其股東及關連公司的貸款為其業務提供資金。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸為190,800,000港元，由物業作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，BIL欠其股東的款項約為218,630,000港元，有關款項為無抵押、免息及按通知償還。

於二零一五年十二月三十一日，欠關連公司款項約為78,000,000港元。貸款用於為BIL之每日營運及／或物業建築工程提供資金，而利率乃按公平基準釐定。

於二零一五年十二月三十一日，BIL流動資產約為14,030,000港元，而BIL流動負債則約為413,280,000港元。於二零一五年十二月三十一日，BIL之流動比率(以流動資產佔流動負債的百分比顯示)約為0.03倍，而二零一四年十二月三十一日則約為0.03倍。

於二零一五年十二月三十一日，BIL總資產約為576,670,000港元，而BIL總負債則約為491,280,000港元。於二零一五年十二月三十一日，BIL之資產負債比率(以總負債佔總資產的百分比顯示)約為85.19%，與二零一四年十二月三十一日的86.16%相比相對穩定。

僱傭及薪酬政策

BIL並未聘用任何僱員。BIL已與管理服務公司訂立物業管理協議。每日營運及行政職能由管理服務公司員工執行。

所持重大投資及重大投資或資本資產的日後計劃

除前文提及的物業投資業務外，BIL並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一三年二月一日以滙豐私人銀行(瑞士)有限公司為受益人的按揭(「**按揭**」)及日期為二零一三年十一月一日以滙豐為受益人的按揭轉讓(「**按揭轉讓**」)。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，BIL並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一五年度，BIL並無任何重大投資收購或出售。

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(「**未經審核備考財務資料**」)由董事編製，以說明收購事項的影響。

假設收購事項已於二零一五年九月三十日完成，未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告)及(ii)BIL於二零一五年十二月三十一日之經審核財務狀況表(見本通函附錄三所載)編製，已作出(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。

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二零一五年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團於二零一五年九月三十日	BIL於二零一五年十二月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考經擴大集團
	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)*	*(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(i))*	*(附註4(ii))*	*(附註5)*	
非流動資產							
投資物業	2,646,354	562,000					3,208,354
物業、機器及設備	555,506	638					556,144
預付租金	2,743	–					2,743
商譽	1,270	–			105,362		106,632
聯營公司權益	7,796	–					7,796
一間合營公司權益	–	–					–
可供銷售投資	60,657	–					60,657
持有至到期投資	3,033	–					3,033
遞延稅項資產	7,388	–					7,388
	3,284,747	562,638					3,952,747
流動資產							
存貨	131,482	–					131,482
預付租金	68	–					68
持有作買賣之投資	24,412	–					24,412
未售出物業存貨	5,944	–					5,944
待售發展中物業	1,566,532	–					1,566,532
應收票據	1,487	–					1,487

	本集團於二零一五年九月三十日	BIL於二零一五年十二月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考經擴大集團
	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)*	*(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(i))*	*(附註4(ii))*	*(附註5)*	
應收賬款、按金及預付款項	209,707	1,007					210,714
一間合營公司欠款	29,650	–					29,650
可收回稅項	112	–					112
銀行結存及現金	547,266	13,023	(487,382)			(6,000)	66,907
	2,516,660	14,030					2,037,308
流動負債							
應付賬款、客戶按金及應計費用	167,423	3,848					171,271
應付票據	90,117	–					90,117
應付一間直接控股公司欠款	–	218,633	(218,633)				–
應付一間聯營公司欠款	46,816	–					46,816
應付稅項	9,909	–					9,909
融資租約債務	4,413	–					4,413
銀行貸款	759,671	190,800					950,471
	1,078,349	413,281					1,272,997
流動資產／(負債)淨值	1,438,311	(399,251)					764,311
總資產減流動負債	4,723,058	163,387					4,717,058
非流動負債							
長期服務金撥備	6,072	–					6,072
融資租約債務	26,297	–					26,297
銀行貸款	2,896,379	–					2,896,379
其他貸款	–	78,000	(78,000)				–
遞延稅項負債	71,424	–					71,424
	3,000,172	78,000					3,000,172
資產淨值	1,722,886	85,387					1,716,886

	本集團於二零一五年九月三十日	BIL於二零一五年十二月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考經擴大集團
	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)*	*(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(i))*	*(附註4(ii))*	*(附註5)*	
資本及儲備							
股本	102,656	10		(10)			102,656
儲備	1,620,230	85,377		(85,377)		(6,000)	1,614,230
權益總額	1,722,886	85,387					1,716,886

未經審核備考財務資料附註：

1. 結餘乃摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，載列於本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告。

2. 結餘乃摘錄自BIL於二零一五年十二月三十一日之經審核財務狀況表，載列於本通函附錄三。

3. 根據正式買賣協議(「**買賣協議**」)，收購事項之代價為672,016,114.52港元，可就BIL流動資產淨值(不包括銀行貸款及股東貸款)於完成日期高於或低於4,016,114.52港元(「**特定金額**」)之金額(如有)而調整。

   就未經審核備考財務資料而言，收購事項代價假設約為678,182,000港元，依據為代價672,016,114.52港元經約6,166,000港元(即BIL流動資產淨值(不包括銀行貸款及股東貸款)於二零一五年十二月三十一日高出特定金額)之金額而調整。根據此假設，備考財務資料或會與所收購資產及負債實際金額有別。

   根據買賣協議，收購BIL全部已發行股本(「**待售股份**」)之代價釐定如下：

	千港元
收購事項備考代價總額	678,182
減：本集團獲轉讓備考股東貸款	
－BIL欠其直接控股公司貸款	(218,633)
－BIL欠其同系附屬公司貸款	(78,000)
減：已清還備考銀行貸款	(190,800)
待售股份備考代價	190,749

   本集團擬以本集團內部財務資源及銀行融資支付收購事項代價。假設備考現金代價678,182,000港元將以本集團銀行結存及現金約487,382,000港元及銀行借款約190,800,000港元支付。

4. 本集團收購之BIL可識別資產及負債，按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，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BIL之可識別資產及負債之公平價值與各自於二零一五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收購日期確定，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有重大差異。

(i) 此調整指於合併時撇銷BIL之股本及收購前儲備之合併項目；

(ii) 此調整指確認商譽約105,362,000港元，即待售股份代價高出BIL可識別資產淨值公平價值之金額。商譽金額將視乎BIL於完成日期所釐定可識別資產淨值公平價值而變動。

	千港元
待售股份備考代價(附註3)	190,749
減：所收購資產淨值公平價值	(85,387)
商譽	105,362

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」)評估是否有任何商譽減值。商譽減值於評估與商譽有關之現金產生單位之可收回金額時釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。根據董事參考戴德梁行有限公司於二零一六年四月二十五日對物業之估值(載於本通函附錄二)後作出之評估，現金產生單位之可收回金額(包括商譽)超過賬面值，因此，董事認為並無任何商譽減值。

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。

5. 此調整指估計收購相關成本約6,000,000港元。

6. 未經審核備考財務資料並不計入本集團於二零一五年九月三十日後及BIL於二零一五年十二月三十一日後之任何營業業績或其他交易。

B. 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，乃為載入本通函而編製。

HLB 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二零一五年九月三十日之備考資產淨值報表及相關附註，載列於　貴公司於二零一六年六月二十四日刊發之通函(「**本通函**」)第V-1至V-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6。

董事編製備考財務資料，旨在說明建議收購Bentley Investments Limited全部已發行股本對　貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一五年九月三十日進行。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　貴集團截至二零一五年九月三十日止期間之財務報表，而有關財務報表並無刊發已審核或審閱報告。

董事對備考財務資料之責任

董事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**」)頒佈之會計指引第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。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵照香港會計師公會所頒佈*專業會計師道德操守*中對獨立性及其他操守規定，有關規定乃本乎基本原則誠信、客觀、專業能力及應有之審慎、保密及專業行為而制定。

本行應用香港品質控制準則第1號，因此維持全面品質控制系統，包括有關遵守操守規定、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

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佈之香港核證工作準則第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，亦無審核或審閱編製備考財務資料時所用之財務資料。

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，猶如於選定之較早日期，該事件已發生或交易已進行，以供說明用途。因此，吾等無法保證於二零一五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，有否提供合理基礎，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準則產生適當影響；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判斷，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，二零一六年六月二十四日

1. 公司條例第436條所規定資料

本通函附錄三所載財務資料並不構成BIL截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度任何一年之法定財務報表，惟乃該等財務報表之摘錄。

本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，並不構成BIL截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表，惟乃該等財務報表之摘錄。

依照公司條例第436條規定，須就該等法定財務報表披露之詳細資料如下：

由於BIL為私人公司，故無須向公司註冊處提交財務報表，報表亦並無提交。

BIL之核數師已就三年該等財務報表全作匯報。核數師報告內並無保留意見；不帶核數師重點促請注意而提述之任何事宜；亦不含公司條例第406(2)、407(2)或(3)條任何一條內之陳述。

2. 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。

3. 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	27.058%
李本智先生	董事總經理	–	–	308,701,618 *(附註a、b)*	308,701,618	30.297%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	–	260,813,276 *(附註c)*	260,819,810	25.597%
李源初先生	董事	–	–	260,813,276 *(附註c)*	260,813,276	25.597%
衛光遠先生	董事	–	40,994,543 *(附註d)*	–	40,994,543	4.023%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	–	5,817,864 *(附註e)*	–	5,817,864	0.571%
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	1.641%
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) 該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) 該33,000,000股股份由李本智先生之家庭成員持有。

(c) 該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) 該40,994,543股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。

(e) 該5,817,864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，概無董事於經擴大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，概無董事於對經擴大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1.67%。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	於二零一五年四月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於二零一五年九月三十日之結餘
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 *港元*	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*
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0.542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(上文「(a)董事權益」一段所披露權益除外)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。

4. 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。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大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。

6. 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士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。

7. 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
國衛	執業會計師
德勤	執業會計師
戴德梁行	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，國衛、德勤及戴德梁行概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)。國衛、德勤及戴德梁行各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其書函、報告、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，國衛、德勤及戴德梁行概無於經擴大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。

8. 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) 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；

(b) 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；

(c) 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；

(d) 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；

(e) 本公司之全資附屬公司Cherish Limited、身為獨立第三方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；

(f) 本公司之全資附屬公司Tania Investments Limited與Malibu Development Holdings Limited於二零一五年十二月十五日就以代價共1,582,828,282港元之50%及Tania Investments Holdings Limited及Tania Development Limited於二零一六年一月二十九日經調整資產淨值買賣佔Tania Investments Holdings Limited已發行股本50%之股份而訂立之買賣協議，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十五日之公佈；

(g) 諒解備忘錄；及

(h) 買賣協議。

9. 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七月十一日(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) 本通函附錄二所載戴德梁行所編製該物業估值報告；

(d) 本通函附錄三所載德勤就BIL編製之會計師報告；

(e) 本通函附錄四所載BIL之管理層討論及分析；

(f) 本通函附錄五所載國衛就經擴大集團而編製之未經審核備考財務資料全文；

(g) 本附錄「專業機構及同意書」一段所述專業機構所予同意書；

(h) 本附錄所述之重大合約；及

(i) 本通函。

10. 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，概以英文版本為準。