

---

## 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  
有關主要出售事項的  
買賣協議

---

二零一八年二月十五日

---

# 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
附錄三：一般資料 .....	III-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：

「調整」	指	具有「初步代價調整」一節所界定的涵義
「協定備考完成賬目」	指	目標集團公司(按合併基礎連同合併調整)及各目標集團公司於完成日期營業結束時的備考財務狀況表，由賣方於完成日期(不包括該日)前七(7)個營業日或之前編製，並經買方同意
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年一月二十六日之公佈，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放營業的日子(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)
「本通函」	指	本公司按照上市規則發出之本通函，內容有關出售事項
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團公司(按合併基礎連同合併調整)及各目標集團公司於完成日期營業結束時的財務狀況表，由賣方按照買賣協議所載的相關規定編製
「完成日期」	指	二零一八年三月十六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

---

## 釋 義

---

「代價」	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)
「債務」	指	於完成時 PHL 欠負賣方的全部股東貸款
「按金」	指	初步按金及進一步按金的統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款出售待售股份及債務
「錦輝」	指	Elite Bright Asia Pacific Limited (錦輝亞太有限公司)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「現有銀行貸款」	指	南商(作為貸款人)根據日期為二零一七年九月二十八日的融資函件向本公司全資附屬公司樂聲電子(集團)有限公司(作為借款人)授予的融資，內容有關該融資函件以及(視乎文義所需)本金及其任何應計利息的未償還金額
「進一步按金」	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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「初步代價」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「初步按金」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「仲量聯行」	指	仲量聯行有限公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一八年二月八日，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	聯交所證券上市規則
「協議備忘錄」	指	買方與賣方就出售事項訂立日期為二零一七年十二月十八日的協議備忘錄
「按揭」	指	具有「將予出售的資產」一節所界定的涵義
「南商」	指	南洋商業銀行有限公司
「南商贖回金額」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「資產淨值」	指	誠如協定備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)所顯示，於完成日期營業結束時，目標集團公司的流動資產總值(物業價值及任何遞延稅項資產除外)減目標集團公司的流動負債總額(有關現有銀行貸款、債務、任何目標集團公司之間的公司間貸款及遞延稅項負債的負債除外)
「PHL」	指	Purplefield Holdings Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「PWL」	指	Perfect Way Limited，一家根據香港法例註冊成立的公司，於最後實際可行日期為賣方全資擁有的附屬公司
「物業」	指	位於香港香葉道2號的整塊或整幅土地及在該土地上現時稱為 One Island South 的建築物及樓宇之 65,889 個不分割部分部分中的 2,312 個相等份數，連同使用佔有及享用 One Island South 15 樓第 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29 及 30 號的所有該等寫字樓以及洗手間、升降機大堂及走廊的唯一及獨家權利
「買方」	指	一家股份於聯交所主板上市的公司

---

## 釋 義

---

「待售股份」	指	於PHL的100股普通股，即PHL於最後實際可行日期的全部已發行股本
「抵押文件」	指	為擔保現有銀行貸款而提供的所有該等抵押文件，包括按揭
「股東」	指	本公司股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一八年一月二十五日的正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團公司」	指	PHL、PWL及錦輝的統稱
「因不遵守而終止」	指	具有「完成」一節所界定的涵義
「賣方」	指	Pioneer Marvel Global Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

**NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事：

李源清先生

李本智先生

李源鉅先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

香港主要營業地點：

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈3201室

獨立非執行董事：

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.

陳則杖先生

陳國偉先生

敬啟者：

**主要交易  
有關主要出售事項的  
買賣協議**

**1. 緒言**

茲提述該公佈。

於二零一七年十二月十八日，賣方(本公司的一間全資附屬公司)訂立協議備忘錄，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債務利益。

於二零一八年一月二十五日，賣方與買方訂立買賣協議，其反映協議備忘錄內的主要條款並載入與根據協議備忘錄擬進行的類似交易的其他慣常條款。於訂立買賣協議後，(i) 買賣協議取代協議備忘錄及賣方與買方就出售事項而訂立的任何其他先前協議(不論是口頭或書面形式)；及(ii) 協議備忘錄完全終止。

---

## 董事會函件

---

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司已就出售事項取得一組緊密聯繫股東之書面批准。該組緊密聯繫股東於最後實際可行日期合共持有516,514,894股股份(相當於本公司已發行股本約50.90%)。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)出售事項之進一步資料。

### 2. 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：                  二零一八年一月二十五日  
訂約方：              (1) 賣方；及  
                          (2) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所知，買方及其最終股東均為獨立第三方。

#### 將予出售的資產

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債務利益。

PHL擁有PWL的全部已發行股份，PWL從而擁有錦輝的全部已發行股份，及錦輝從而擁有物業的全部權益。物業目前受限於日期為二零一七年十月三日以南洋商業銀行有限公司(「南商」)為受益人的按揭(「按揭」)，該按揭將於完成後解除。

物業須按「現況」基準出售，部份受限於及受益於截至完成時現有租約，而部份受限於交吉。

#### 代價及付款條款

「代價」應相等於初步代價根據調整而作出調整後的金額。



---

## 董事會函件

---

「初步代價」應為根據以下方式計算得出的金額：

- (a) 相等於 500,000,000 港元的金額；
- (b) 加上協定備考完成賬目中載列的資產淨值金額(倘該金額為正值)或減去協定備考完成賬目中載列的資產淨值金額的絕對值(倘該金額為負值)。

待作出調整後，代價須由買方以下列方式支付予賣方：

- (a) 20,000,000 港元的初步按金(「**初步按金**」)，已於協議備忘錄日期由買方支付予賣方律師，該筆款項作為按金及初步代價的部分付款，已由賣方律師於簽署買賣協議後發放予賣方；
- (b) 於簽署買賣協議後，買方已向賣方律師支付 30,000,000 港元的進一步按金(「**進一步按金**」)(連同初步按金須構成初步代價的 10%，統稱(「**按金**」))；
- (c) 買方須於完成時以下列方式支付相等於初步代價扣減按金後餘額的金額(「**完成付款**」)：
  - (i) 賣方須於不遲於完成前三(3)個營業日內向買方作出書面通知及指示，須向南商直接支付相等於為確保賣方促成及落實全面解除及免除抵押文件而應付南商的款項(包括本金、一切其他利息、預付款費用、違約融資費用以及南商就有關解除及免除抵押而產生的成本及開支)之總額款項(統稱「**南商贖回金額**」)；及
  - (ii) 買方須向賣方律師支付相等於完成付款餘額(即完成付款經扣除南商贖回金額後餘下之金額)的款項；及
- (d) 買方或賣方(視情況而定)須根據調整支付有關初步代價調整後的金額。

代價乃經公平磋商後釐定，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 初步代價調整

- (a) 初步代價於協定或釐定完成賬目後須作出以下調整(「調整」)：
- (i) 資產淨值(經參考完成賬目後釐定)高於資產淨值(載於協定備考完成賬目)的金額(如有)須加入初步代價內；及
  - (ii) 資產淨值(經參考完成賬目後釐定)低於資產淨值(載於協定備考完成賬目)的金額(如有)須從初步代價中扣除。
- (b) 於協定或釐定完成賬目後五(5)個營業日內：
- (i) 倘初步代價根據上文(a)(i)段而增加，買方須向賣方支付增幅金額；及
  - (ii) 倘初步代價根據上文(a)(ii)段而減少，賣方須向買方支付減幅金額。

### 先決條件及保證

下列條件在完成日期或以前達成(或獲買方根據買賣協議豁免)後，完成方告作實：

- (a) 錦輝能根據物業轉易及財產條例第13及13A條展示及給予物業妥善的業權；及
- (b) 買賣協議所載賣方向買方作出的若干特定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實、準確且並無誤導成份。

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。

### 完成

在達成(或豁免，倘適用)上述先決條件後，由賣方與買方之間相互協定及與買賣協議的其他條款並不相關，完成將於完成日期在澳門(或賣方與買方可能書面協定之有關其他地方)進行。於完成後，買方及／或其代名人將成為待售股份及債務(並無附帶產權負擔)的合法及實益擁有人。

---

## 董 事 會 函 件

---

除非買賣待售股份及轉讓債務同時完成，否則買方及賣方並無責任完成出售事項。

除非另一方完全遵守買賣協議所載有關完成之規定，否則買方及賣方並無責任履行任何買賣協議所載有關完成(例如：提供交付服務)的責任。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)將完成延期至不遲於完成日期後十(10)個營業日之日(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的條款終止買賣協議，則訂約雙方的所有權利及責任將於終止後即時結束，惟下文所述者除外：

- (a) 倘買方因先決條件未能達成而選擇終止買賣協議，則賣方須於五(5)個營業日內應買方書面要求退還買方已付按金(不計任何利息或成本)，及：(i)倘未能達成乃因賣方未能於完成日期或之前採取一切合理努力促使達成先決條件所造成，則終止不會影響或損害買方當時應有的權利及義務；(ii)倘未能達成並非由於賣方未能於完成日期或之前採取一切合理努力促使達成先決條件所造成，則終止後，買方及賣方均不得再對彼此提出進一步申索或起訴；
- (b) 倘賣方根據因不遵守而終止而選擇終止買賣協議，而賣方並非無法或不願意履行其於買賣協議所載有關完成的任何義務，則賣方將於完成日沒收按金作為損害賠償；及
- (c) 倘買方根據因不遵守而終止而選擇終止買賣協議，而買方並非無法或不願意履行其於買賣協議所載有關完成的任何義務，則賣方將於五(5)個營業日內退還買方已付按金(不計任何利息或成本)。

## 董事會函件

### 3. 有關目標集團公司及物業的資料

各目標集團公司為投資控股公司。下文分別載列目標集團公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務資料，有關財務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 二零一六年 三月三十一日 止財政年度 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止財政年度 (未經審核) 千港元
收益	5,596	5,636
除稅前(虧損)/溢利淨額	(3,916)	68,350
除稅後(虧損)/溢利淨額	(4,274)	67,630

目標集團公司截至二零一七年三月三十一日止財政年度的財務狀況較目標集團公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度的財務狀況有所改善，主要是由於物業的公平值上升。於二零一七年十二月三十一日，目標集團公司的未經審核綜合總資產及資產淨值分別約為432,170,000港元及52,461,000港元。(僅供參考)於二零一七年十二月三十一日，目標集團公司的資產淨值(定義見本通函)約為359,000港元。

物業是一個商用物業。

根據仲量聯行進行的估值，物業於二零一七年十二月十八日的價值約為490,000,000港元。

### 4. 進行出售事項的理由及裨益

鑒於現行市況，董事認為出售事項為本集團變現其投資及提升本集團流動資金提供良好機會。

董事認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 5. 出售事項的財務影響

預期本集團於完成出售事項後將錄得收益約64,964,000港元，此收益已扣除本集團須就出售事項應支付的有關開支約6,000,000港元。有關收益乃參考目標集團公司於二零一七年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值計算。

完成後，所有目標集團公司將不再為本公司的附屬公司，而各目標集團公司的賬目及物業其後將不再於本公司的財務報表綜合入賬。

### 6. 所得款項用途

本集團目前擬利用出售事項的所得款項淨額作一般營運資金用途。

### 7. 有關本公司、買方及賣方的資料

#### 有關本公司的資料

本公司為一家投資控股公司，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、物業發展及投資以及酒店經營等業務。

#### 有關買方的資料

買方主要從事一系列證券交易活動及提供投資服務。

#### 有關賣方的資料

賣方為一家投資控股公司。

### 8. 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，本公司概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售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。

本公司擁有一組密切聯盟股東，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本總額約50.90%。根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項取得Americus Holdings Limited(於最後實際可行日期持有本公司250,813,276股股份，佔本公司已發行股本約24.72%)及Fenmore Investments Limited(於最後實際可行日期持有本公司265,701,618股股份，佔本公

---

## 董事會函件

---

司已發行股本約 26.18%) 的書面批准。Americus Holdings Limited 為一家由李源清先生全資擁有的公司。Fenmore Investments Limited 持有的上述 265,701,618 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 Americus Holdings 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。

### 9. 進一步資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之進一步資料。

由於出售事項須待買賣協議的先決條件達成後方告完成，故出售事項可能會或可能不會繼續進行至完成。因此，本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

謹啟

二零一八年二月十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料，於本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七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](http://www.hkex.com.hk))及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)公佈。

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之中期財務資料，於本公司截至二零一七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](http://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

於二零一七年十二月三十一日，即本通函付印前之為確定本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3,759,000,000港元(其中約2,740,000,000港元以本集團之若干資產(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23,000,000港元，以及有關給予第三者擔保之或然負債約1,049,000,000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買賣協議之影響，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

完成後，本集團將繼續在各自分部的現有業務計劃，本公司亦將繼續其現有的一般業務。

##### 手錶及手錶配件

截至二零一七年九月三十日止六個月，手錶的全球銷售依然停滯不前，而本集團手錶製造及手錶配件貿易分部的營業額及利潤錄得輕微跌幅。

由於全球對手錶的需求預期將維持疲弱，製造商之間存在激烈競爭，本集團預期其手錶製造及手錶配件貿易業務將持續受壓。

##### 酒店營運

本集團酒店營運的收益及利潤率均錄得理想增長。本集團提升四間精品酒店的整體設施及服務的策略已取得非常正面的成果，而本集團亦繼續在本地及國際推廣其品牌。

##### 物業發展及投資

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團的物業發展及投資分部受惠於香港強勁的住宅市場。

本集團與BPE Asia Real Estate Fund L.P.於香港大潭道45號之豪華住宅發展合資項目已取得入伙紙，而內部裝修工程預計將於二零一八年第一季度完成。

於二零一七年十一月十九日，本集團出售其中一間位於香港黃麻角道富豪海灣的物業。

本集團位於加拿大多倫多之7 St. Thomas精品商業發展項目已於二零一七年十二月完成交吉。

至於本集團位於加拿大多倫多之88 Queen Street East分期多用途發展項目，第一期已完成預售並展開建築工程，而第二期之詳細營銷規劃亦正順利進行中。





仲量聯行

敬啟者：

有關：香港香葉道2號One Island South 15樓第1至3(包括首尾兩項)、5至13(包括首尾兩項)、15至23(包括首尾兩項)、25至30號(包括首尾兩項)寫字樓以及洗手間、升降機大堂及走廊

根據 貴公司的指示，吾等確認已檢查物業權益，並作出相關查詢及取得認為必要的進一步資料，以就 貴公司於香港所持有之物業權益於二零一七年十二月十八日(「估值日期」)的市場價值向 閣下提供意見。

吾等估值服務已按本身經香港品質保證局透過ISO 9002所評定之品質保證系統執行，而吾等亦已參考吾等估值總則所列假設、定義及限制條件而編製報告。

除另有訂明外，吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版之《香港測量師學會物業估值標準》及吾等估值總則而編製。倘估值標準對需要指引之項目沒有說明，則吾等參考英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)出版之《皇家特許測量師學會評估及估值標準》與國際估值標準協會(「國際估值標準協會」)出版之《國際估值標準》，惟會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市場狀況。

吾等之物業權益估值乃根據香港測量師學會所採用對「市場價值」之定義為基準。「市場價值為自願買方及自願賣方就有關物業權益經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫情況下自願進行交易。」

吾等之估值乃假設業主將該物業於公開市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業之價值。

吾等在頗大程度上依賴 National Electronics Holdings Limited 所提供之資料，並接納給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、樓面面積以及一切其他有關事項之意見。

吾等並無獲提供有關物業的物權文件，惟吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未檢閱文件之正本，以確定所有權或查明有否並未載於交予吾等之副本之任何租約修訂條款。所有文件及租賃僅作參考用途，且一切尺寸、量度及面積僅為約數。概無進行現場測量。

吾等已於二零一八年一月四日進行該物業之外部檢查。吾等並未進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未進行樓宇測量，亦未視察該物業被覆蓋、遮蔽或無法進入之部分，並假設該等部分維修妥善及狀況良好。吾等並無對未經視察部分之狀況發表意見或提供建議，本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內任何設施進行測試。

吾等在估值中並無考慮該物業欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售成交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任何產權負擔及並無涉及任何可影響彼等價值之限制及支銷。

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

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，此等證書只限供 National Electronics Holdings Limited 作所述用途，並概不因其中全部或任何內容而對第三者負責。

此致

香港  
中環  
置地廣場  
告羅士打大廈  
3201室  
National Electronics Holdings Limited

列位董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司  
區域董事

Cliff Tse B.Sc. (Hons), FHKIS, MRICS, RPS (GP)  
牌照編號 E-145551  
謹啟

二零一八年二月十五日

附註：Cliff Tse 先生為一名特許測量師，在香港物業估值方面擁有 23 年經驗。

## 估值證書

於二零一七年  
十二月十八日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用情況	現況下之資本值
香港香葉道2號One Island South 15樓第1至3(包括首尾兩項)、5至13(包括首尾兩項)、15至23(包括首尾兩項)、25至30號(包括首尾兩項)寫字樓以及洗手間、升降機大堂及走廊。	該物業包括One Island South發展項目15樓的27個辦公室單位、洗手間、升降機大堂及走廊。發展項目包括一幢24層高的辦公大樓。發展已於二零一一年完成。	截至二零一七年十二月十八日，第16至23號及第25號寫字樓為空置，其餘寫字樓則以每月租金總額503,121港元租予多名租戶(不包括差餉及管理費)，最新租約將於二零一九年三月十四日到期。	490,000,000港元 (四億九千萬 港元)
香港仔內地段第374號餘下部分的65,889份中的2,312份。	該27個辦公室單位總建築面積約為29,848平方呎(2,772.95平方米)。		
政府租契由一九七一年十月二十九日起持有75年，可續期75年。	香港仔內地段第374號以銷售編號UB10049持有，由一九七一年十月二十九日起為期75年，可續期75年。		
香港仔內地段第374號的地租每年為1,124港元。			

## 附註：

- 1) 該物業的登記擁有人為錦輝亞太有限公司(見日期為二零一一年六月二十九日的備忘錄，編號11072202950109)。
- 2) 該物業受以下產權負擔的限制：
  - i) 日期為二零一一年二月二日的入伙紙編號HK/2011(見備忘錄編號11021103200017)。
  - ii) 日期為二零一一年六月十日的合規證書(見備忘錄編號11061503130015)。
  - iii) 該物業被劃為商業(4)用途。
  - iv) 日期為二零一一年六月十七日以夏利文物業管理有限公司(管理公司)為受益人的公契及管理協議連同圖則(見備忘錄編號11071302840010)。
  - v) 日期為二零一七年十一月三日以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭(見備忘錄編號17111502420178)。

## 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	身份	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	—	250,813,276 (附註e)	285,701,618 (附註a)	536,514,894	52.871%
李本智先生	董事總經理	—	—	315,421,618 (附註a、b)	315,421,618	31.083%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	—	—	6,534	0.001%
衛光遠先生	董事	—	40,994,543 (附註c)	—	40,994,543	4.040%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	—	5,817,864 (附註d)	—	5,817,864	0.573%
陳則杖先生	董事	330,000	—	—	330,000	0.033%

## (ii) 購股權

董事姓名	身份	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	1.648%
陳國偉先生	獨立非執行董事 (實益擁有人)	330,000	330,000	0.033%

## 附註：

- (a) 該 265,701,618 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 40,994,543 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。
- (d) 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。
- (e) 該 250,813,276 股股份由李源清先生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，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(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1.68%。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(5)個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

下表披露截至二零一七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				於	
				二零一七年 四月一日 之結餘	年內 授出	年內 行使	年內 沒收	二零一七年 年內 到期	二零一七年 九月三十日 之結餘
李本智先生	二零一零年 三月十八日	二零一零年 三月十八日至 二零一八年 三月十七日	0.493	10,120,000	—	—	—	—	10,120,000
	二零一一年 三月二十三日	二零一一年 三月二十三日至 二零一八年 三月二十二日	0.691	6,600,000	—	—	—	—	6,600,000
陳國偉先生	二零一一年 三月二十三日	二零一一年 三月二十三日至 二零一八年 三月二十二日	0.691	330,000	—	—	—	—	330,000

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。

## 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，有三宗訴訟案件涉及本公司的一間附屬公司中霸電子科技(南寧)有限公司(「**相關附屬公司**」)。該等案件與相關附屬公司持有之一幅位於南寧的土地(「**南寧土地**」)之工程合約爭議有關，南寧土地分為兩區—甲區及乙區(統稱「**工程爭議**」)。工程爭議之原告廣西建工聯合建設有限公司(「**原告**」)由相關附屬公司委任為工程承建商，負責興建及發展南寧土地之若干工廠大廈。原告於各工程爭議申索(其中包括)相關附屬公司根據相關工程合約，據稱逾期未支付合約費用及相關利息，相關附屬公司據稱違約的損害賠償及相關虧損。工程爭議中，原告所申索之總金額約為人民幣45,000,000元。

於最後實際可行日期，該三宗訴訟程序仍在進行。考慮到本公司法律顧問之法律意見，董事認為，原告於工程爭議中作出的索償概無法律理據，因此並無於本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出撥備。

除上文所述者外，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。

## 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
仲量聯行有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行概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)。仲量聯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，仲量聯行概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(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最後實際可行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) Baldric Investments Limited與Cornes Properties Limited訂立日期為二零一六年三月二十二日之諒解備忘錄，內容有關以672,016,114.52港元之代價收購Bentley Investments Limited 10,000股普通股(即其全部已發行股本及Bentley Investments Limited緊接二零一六年七月二十五日前欠付Cornes Properties Limited之貸款之餘下未償還金額(如有))(可予調整，「**BIL收購事項**」)，有關詳情載於本公司日期為二零一六年三月二十二日之公佈；
- (b) 日期為二零一六年四月二十五日之正式買賣協議，內容有關BIL收購事項，有關詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十五日之公佈及本公司日期為二零一六年六月二十四日之通函；
- (c) Terence Limited(本公司之全資附屬公司)、一名獨立第三方及中原地產代理有限公司於二零一七年二月十七日訂立之初步買賣協議，內容有關買賣位於香港壽臣山道東1號之15號屋，包括其房屋單位、外牆、連接地下室層之樓梯、主屋頂之樓梯、主屋頂及上層屋頂、花園及開放空間、花槽及地下室層之車位15A及15B，有關詳情載於本公司日期為二零一七年二月十七日之公佈；



- (d) 三名賣方(均為獨立第三方)與PWL訂立日期為二零一七年三月二十二日之初步買賣協議，內容有關收購錦輝的全部已發行股本以及錦輝欠付上述三名賣方之貸款(「錦輝收購事項」)，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十二日之公佈；
- (e) 日期為二零一七年五月二十三日有關錦輝收購事項之正式買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一七年五月二十四日之公佈及本公司日期為二零一七年六月九日之通函；
- (f) 本公司全資附屬公司誠迅有限公司與獨立第三方於二零一七年十一月十九日訂立之初步買賣協議，內容有關買賣位於香港黃麻角道88號富豪海灣之C36號屋(包括2個車位)，更多詳情載於本公司日期為二零一七年十一月二十日之公佈；
- (g) 協議備忘錄；及
- (h) 買賣協議。

## 8. 備查文件

以下文件之副本可於二零一八年二月二十三日起至二零一八年三月九日(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；
- (c) 本通函附錄二所載仲量聯行所編製該物業估值報告；
- (d) 本附錄「專業機構及同意書」一段所述仲量聯行所予同意書；
- (e) 本附錄所述之重大合約；及
- (f) 本通函。

**9. 一般資料**

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