此乃要件　請即處理

閣下如對本通函之內容或應辦之手續**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之National Electronics Holdings Limited（「本公司」）股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅用作說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：213）

主要交易

二零一一年六月二十七日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 7

附錄一 － 本集團之財務資料 23

附錄二 － 物業估值報告 24

附錄三 － 一般資料 39

釋　義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一一年六月三日有關該等出售事項之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Asiatic」	指	Asiatic Limited，一間於香港註冊成立之公司，為合資公司3之全資附屬公司
「Batilone」	指	Batilone Limited，一間於香港註冊成立之公司，為合資公司2之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「建造工程1」	指	項目1之建造工程，包括但不限於地盤開拓、地盤平整、設計、地基及底部結構、上部結構及其他雜項工程，但不包括傢具陳設及室內裝修工程
「建造工程2」	指	項目2之建造工程，包括但不限於地盤開拓、地盤平整、設計、地基及底部結構、上部結構及其他雜項工程，但不包括傢具陳設及室內裝修工程
「建造工程3」	指	項目3之建造工程，包括但不限於地盤開拓、地盤平整、設計、地基及底部結構、上部結構及其他雜項工程，但不包括傢具陳設及室內裝修工程
「營業日」	指	銀行在香港及紐約向公眾人士開門營業之任何日子(星期六及星期日除外)；
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「完成1」	指	完成出售事項1
「完成2」	指	完成出售事項2
「完成3」	指	完成出售事項3

「完成日期1」	指	完成1進行日期，即二零一一年三月三十日
「完成日期2」	指	完成2進行日期，即二零一一年六月七日
「完成日期3」	指	完成3進行日期，即二零一一年六月七日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價1」	指	出售事項1之代價72,600,000港元
「代價2」	指	出售事項2之代價110,960,000港元
「代價3」	指	出售事項3之代價140,160,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項1」	指	根據出售協議1，賣方1向買方1出售合資公司1銷售股份
「出售事項2」	指	根據出售協議2，賣方2向買方2出售合資公司2銷售股份
「出售事項3」	指	根據出售協議3，賣方3向買方3出售合資公司3銷售股份
「該等出售事項」	指	出售事項1、出售事項2及出售事項3
「出售協議1」	指	賣方1、買方1與本公司就買賣合資公司1銷售股份而於二零一一年三月三十日訂立之買賣協議
「出售協議2」	指	賣方2、買方2與本公司就買賣合資公司2銷售股份而於二零一一年六月三日訂立之買賣協議
「出售協議3」	指	賣方3、買方3與本公司就買賣合資公司3銷售股份而於二零一一年六月三日訂立之買賣協議
「戴德梁行」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店牌照1」	指	相關發牌機構根據旅館業條例(第349章)之條文就項目1將發出之酒店牌照

「酒店牌照2」	指	相關發牌機構根據旅館業條例(第349章)之條文就項目2將發出之酒店牌照
「酒店牌照3」	指	相關發牌機構根據旅館業條例(第349章)之條文就項目3將發出之酒店牌照
「酒店牌照1發出日期」	指	首次發出酒店牌照1之日期
「酒店牌照2發出日期」	指	首次發出酒店牌照2之日期
「酒店牌照3發出日期」	指	首次發出酒店牌照3之日期
「酒店牌照1指標日期」	指	二零一二年二月二十九日
「酒店牌照2指標日期」	指	二零一一年十月三十一日
「酒店牌照3指標日期」	指	二零一二年五月三十一日
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人及關連人士並無關連之獨立第三方
「室內裝修1」	指	任何室內裝修及傢具陳設工程，包括但不限於供應及安裝項目1之室內設計、傢具、陳設、固定裝置、運作項目設備、指示牌及藝術品，但不包括建造工程1之工程
「室內裝修2」	指	任何室內裝修及傢具陳設工程，包括但不限於供應及安裝項目2之室內設計、傢具、陳設、固定裝置、運作項目設備、指示牌及藝術品，但不包括建造工程2之工程
「室內裝修3」	指	任何室內裝修及傢具陳設工程，包括但不限於供應及安裝項目3之室內設計、傢具、陳設、固定裝置、運作項目設備、指示牌及藝術品，但不包括建造工程3之工程
「最後實際可行日期」	指	二零一一年六月二十三日，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
「Lens」	指	Lens Limited，一間於香港註冊成立之公司，為合資公司3之全資附屬公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合資公司1」	指	Mercato Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為賣方1之全資附屬公司，並擁有Panteria之全部已發行股本
「合資公司2」	指	Smart Plus Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為賣方2之全資附屬公司，並擁有Batilone之全部已發行股本
「合資公司3」	指	Ally Vantage Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為賣方3之全資附屬公司，並擁有Asiatic及Lens之全部已發行股本
「合資公司1銷售股份」	指	605股合資公司1之股份，佔合資公司1全部已發行股本之60.5%
「合資公司2銷售股份」	指	730股合資公司2之股份，佔合資公司2全部已發行股本之73%
「合資公司3銷售股份」	指	730股合資公司3之股份，佔合資公司3全部已發行股本之73%
「合資公司1股份」	指	合資公司1之每股面值1.00美元之股份
「合資公司2股份」	指	合資公司2之每股面值1.00美元之股份
「合資公司3股份」	指	合資公司3之每股面值1.00美元之股份
「協議備忘錄」	指	樂聲置業與買方2及買方3於二零一一年四月二十一日訂立之協議備忘錄
「樂聲置業」	指	樂聲置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，其間接擁有賣方1及賣方2之全部已發行股本，並直接擁有賣方3之全部已發行股本
「Panteria」	指	Panteria International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為合資公司1之全資附屬公司
「項目1」	指	將於物業1上進行之發展項目，將會根據出售協議1規定之計劃及規格興建，總樓面面積約為29,760平方呎

「項目2」	指	將於物業2上進行之發展項目，將會根據出售協議2規定之計劃及規格興建，總樓面面積約為31,600平方呎
「項目3」	指	將於物業3上進行之發展項目，將會根據出售協議3規定之計劃及規格興建，總樓面面積約為41,000平方呎
「物業1」	指	位於香港威非路道21號並於土地註冊處分別登記為內地段第3309號餘段及內地段第3310號餘段之各塊或各幅土地
「物業2」	指	於土地註冊處分別登記為內地段第864號A分段餘段及內地段第865號B分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港蘇杭街89號(前稱香港蘇杭街87及89號)之院宅、架設物及建築物
「物業3」	指	(1)於土地註冊處登記為海旁地段第152號餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街101號之院宅、架設物及建築物(如有)、(2)於土地註冊處登記為海旁地段第153號餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街103號之院宅、架設物及建築物(如有)、(3)於土地註冊處登記為海旁地段第153號A分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港永樂街127號之院宅、架設物及建築物(如有)，及(4)於土地註冊處登記為海旁地段第151號餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街99號之院宅、架設物及建築物(如有)
「買方1」	指	GCPF Cayman Holding 9 Corp.，一間於開曼群島註冊成立之公司，為出售事項1之買方
「買方2」	指	GCPF Cayman Holding 10 Corp.，一間於開曼群島註冊成立之公司，為出售事項2之買方

「買方3」	指	GCPF Cayman Holding 11 Corp.，一間於開曼群島註冊成立之公司，為出售事項3之買方
「該等買方」	指	買方1、買方2及買方3
「賣方1」	指	Spring Orchard Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為樂聲置業之全資附屬公司
「賣方2」	指	Verde Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為樂聲置業之全資附屬公司
「賣方3」	指	Seafield Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為樂聲置業之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股東協議1」	指	賣方1、買方1與合資公司1於完成出售事項1後於完成日期1訂立之股東協議
「股東協議2」	指	賣方2、買方2與合資公司2於完成出售事項2後於完成日期2訂立之股東協議
「股東協議3」	指	賣方3、買方3與合資公司3於完成出售事項3後於完成日期3訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	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(主席)
李本智先生(董事總經理)
李源鉅先生(董事總經理)
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 HM 12
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

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年三月三十一日有關出售事項1之公佈,以及本公司日期為二零一一年四月二十一日有關本公司之全資附屬公司樂聲置業之建議出售事項之公佈,該公司就出售事項2及出售事項3訂立具法律約束力之協議備忘錄,以及本公司日期為二零一一年六月三日有關該等出售事項之公佈。

於二零一一年三月三十日,本公司之全資附屬公司賣方1與買方1訂立出售協議1,據此,賣方1同意出售而買方1同意購買合資公司1銷售股份。買賣合資公司1銷售股份於二零一一年三月三十日完成。

於二零一一年六月三日,本公司及樂聲置業之全資附屬公司賣方2與買方2訂立出售協議2,據此,賣方2同意出售而買方2同意購買合資公司2銷售股份。此外,於二零一一年六月三日,本公司及樂聲置業之全資附屬公司賣方3與買方3訂立出售協議3,據此,賣方3同意出售而買方3同意購買合資公司3銷售股份。買賣合資公司2銷售股份及合資公司3銷售股份於二零一一年六月七日完成。

根據上市規則第14.22條，聯交所會將一連串全部於十二個月期間內完成或屬彼此相關之交易合併計算，作為一項交易處理。就此而言，於計算百分比率(定義見上市規則)時，出售協議1、出售協議2及出售協議3應予以合併計算。由於合併計算之相關百分比率高於25%但低於100%，故該等出售事項構成本公司之主要交易，因而須根據上市規則第14章遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司已獲得於該公佈日期持有244,602,979股股份(佔本公司已發行股本約25.28%)之Brentford Investments Limited及於該公佈日期持有245,606,873股股份(佔本公司已發行股本約25.39%)之Fenmore Investments Limited之書面批准，以代替舉行股東大會以批准出售協議1、出售協議2及出售協議3以及據此擬進行之交易。

本通函旨在向　閣下提供有關該等出售事項之進一步資料。

出售協議1

日期　　二零一一年三月三十日

訂約各方

賣方1：　　Spring Orchard Limited，本公司之全資附屬公司

買方1：　　GCPF Cayman Holding 9 Corp.，為一間投資控股有限公司及一項房地產基金(為擁有買方2及買方3之同一基金)之全資附屬公司

擔保人：　　本公司

就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方1及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議1，賣方1同意銷售而買方1同意購買合資公司1銷售股份，總代價為72,600,000港元。合資公司1銷售股份佔合資公司1之已發行股本總額60.5%，合資公司1擁有Panteria之全部已發行股本，而Panteria則擁有物業1。

代價及付款條款

合資公司1銷售股份之總代價為72,600,000港元，將按以下方式支付：

(a) 首次付款為43,560,000港元，佔代價1之60%，買方1已於完成日期1支付予賣方1；

(b) 第二次付款為7,260,000港元，佔代價1之10%，買方1已於二零一一年五月二十七日支付予賣方1（「**出售事項1第二次付款**」）；

(c) 第三次付款為12,705,000港元，佔代價1之17.5%，買方1將於在建築師發出若干有關項目1之室內裝修1工程之證明書實際完成日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方1（「**出售事項1第三次付款**」）；及

(d) 代價1之餘額9,075,000港元，買方1將於酒店牌照1發出日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方1（「**出售事項1第四次付款**」）。

代價1乃經訂約各方公平磋商，並參考（其中包括）由買方1所查明之物業1價值後釐定。董事認為代價1屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

完成

買賣合資公司1銷售股份於出售協議1日期完成。合資公司1目前由賣方1及買方1分別擁有39.5%及60.5%，且合資公司1不再為賣方1之附屬公司。賣方1所持有之合資公司1股份目前擬予以保留。

其他條款

(a) 賣方1須促使Panteria根據出售協議1所提供之規格完成建造工程1之工程及室內裝修1之工程，以使項目1將適合居住並用作為酒店用途，以根據出售協議1達致完成項目1。

(b) 倘酒店牌照1發出日期延至酒店牌照1指標日期後（或出售協議1規定之有關延期），則賣方1向買方1（為及代表其本身及作為Panteria之受託人）承諾其將向買方1自酒店牌照1指標日期（或出售協議1規定之有關延期）（不包括該日）起至酒店牌照1發出日期（包括該日）止，支付每天違約金23,000港元，賣方1應付買方1之任何該等款項將以買方1作出出售事項1第四次付款之責任抵銷。

(c) 倘酒店牌照1於酒店牌照1指標日期(或出售協議1規定之有關延期)起六(6)個月當日尚未發出，買方1可根據出售協議1及股東協議1之相關條文行使其權利。

擔保

根據出售協議1，本公司向買方1擔保賣方1之表現及付款責任。擔保為持續擔保，將維持有效直至賣方1於出售協議1項目下之責任履行為止。

出售協議2

日期 二零一一年六月三日

訂約各方

賣方2： 本公司之全資附屬公司Verde Group Limited

買方2： GCPF Cayman Holding 10 Corp.，一間投資控股公司，為一項房地產基金(為擁有買方1及買方3之同一基金)之全資附屬公司

擔保人： 本公司

就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方2及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議2，賣方2同意出售而買方2同意購買合資公司2銷售股份，總代價為110,960,000港元。合資公司2銷售股份佔合資公司2全部已發行股本之73%，合資公司2擁有Batilone之全部已發行股本，而Batilone擁有物業2。

代價及付款安排

合資公司2銷售股份之總代價為110,960,000港元，將以下列方式支付：

(a) 首次付款為11,096,000港元，佔代價2之10%，買方2已於二零一一年四月二十六日根據賣方2之指示支付予樂聲電子(集團)有限公司；

(b) 第二次付款為55,480,000港元，佔代價2之50%，買方2已於完成2(即二零一一年六月七日)時支付予賣方2；

(c) 第三次付款為11,096,000港元，佔代價2之10%，買方2將於緊隨完成日期2後一個月之第一個營業日支付予賣方2(「**出售事項2第三次付款**」)；

(d) 第四次付款為19,418,000港元，佔代價2之17.5%，買方2將於在建築師發出證明實際完成有關項目2之若干室內裝修2之工程之證明書之日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方2(「**出售事項2第四次付款**」)；及

(e) 代價2餘額為13,870,000港元，買方2將於酒店牌照2發出日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方2(「**出售事項2第五次付款**」)。

代價2乃經訂約各方公平磋商，並參考(其中包括)由買方2所查明之物業2價值後釐定。董事認為代價2屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

完成

買賣合資公司2銷售股份已於二零一一年六月七日完成。合資公司2現時由賣方2及買方2分別擁有27%及73%，且合資公司2不再為賣方2之附屬公司。賣方2所持有之合資公司2股份目前擬予以保留。

其他條款

(a) 賣方2須促使Batilone根據出售協議2所規定之規格完成建造工程2之工程及室內裝修2之工程，以使項目2將適合居住並用作為酒店用途，以根據出售協議2達致完成項目2。

(b) 倘酒店牌照2發出日期延至酒店牌照2指標日期後(或出售協議2規定之有關延期)，則賣方2向買方2(為及代表其本身及作為Batilone之受託人)承諾其將向買方2自酒店牌照2指標日期(或出售協議2規定之有關延期)(不包括該日)起至酒店牌照2發出日期(包括該日)止，支付算定損害賠償(可以扣減出售事項2第四次付款之方式抵銷，惟不應理解為代價2之調整)每日34,650港元。

(c) 倘酒店牌照2於酒店牌照2指標日期起六(6)個月當日(或出售協議2規定之有關延期)尚未發出，買方2可根據出售協議2及股東協議2之相關條文行使其權利。

擔保

根據出售協議2，本公司向買方2擔保賣方2履行付款責任。擔保為持續擔保，將維持有效直至賣方2於出售協議2項目下之所有責任履行為止。

出售協議3

日期 二零一一年六月三日

訂約各方

賣方3： 本公司之全資附屬公司Seafield Capital Limited

買方3： GCPF Cayman Holding 11 Corp.，一間投資控股公司，為一項房地產基金(為擁有買方1及買方2之同一基金)之全資附屬公司

擔保人： 本公司

就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方3及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議3，賣方3同意出售而買方3同意購買合資公司3銷售股份，總代價為140,160,000港元。合資公司3銷售股份佔合資公司3全部已發行股本之73%，合資公司3擁有Asiatic及Lens之全部已發行股本，而Asiatic及Lens擁有物業3。

代價及付款安排

合資公司3銷售股份之總代價為140,160,000港元，將以下列方式支付：

(a) 首次付款為14,016,000港元，佔代價3之10%，買方3已於二零一一年四月二十六日根據賣方3之指示支付予樂聲電子(集團)有限公司；

(b) 第二次付款為70,080,000港元，佔代價3之50%，買方3已於完成3(即二零一一年六月七日)時支付予賣方3；

(c) 第三次付款為14,016,000港元，佔代價3之10%，買方3將於緊隨完成日期3後一個月之第一個營業日支付予賣方3(「**出售事項3第三次付款**」)；

(d) 第四次付款為24,528,000港元，佔代價3之17.5%，買方3將於在建築師發出證明實際完成有關項目3之若干室內裝修3之工程之證明書之日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方3(「**出售事項3第四次付款**」)；及

(e) 代價3餘額為17,520,000港元，買方3將於酒店牌照3發出日期後七(7)天內之任何一天支付予賣方3(「**出售事項3第五次付款**」)。

代價3乃經訂約各方公平磋商，並參考(其中包括)由買方3所查明之物業3價值後釐定。董事認為代價3屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

完成

買賣合資公司3銷售股份已於二零一一年六月七日完成。合資公司3現時由賣方3及買方3分別擁有27%及73%，且合資公司3不再為賣方3之附屬公司。賣方3所持有之合資公司3股份目前擬予以保留。

其他條款

(a) 賣方3須促使Asiatic及Lens根據出售協議3所規定之規格完成建造工程3之工程及室內裝修3之工程，以使項目3將適合居住並用作為酒店用途，以根據出售協議3達致完成項目3。

(b) 倘酒店牌照3發出日期延至酒店牌照3指標日期後(或出售協議3規定之有關延期)，則賣方3向買方3(為及代表其本身及作為Asiatic及Lens之受託人)承諾其將向買方3自酒店牌照3指標日期(或出售協議3規定之有關延期)(不包括該日)起至酒店牌照3發出日期(包括該日)止，支付算定損害賠償(可以扣減出售事項3第四次付款之方式抵銷，惟不應理解為代價3之調整)每日43,300港元。

(c) 倘酒店牌照3於酒店牌照3指標日期起六(6)個月當日(或出售協議3規定之有關延期)尚未發出，買方3可根據出售協議3及股東協議3之相關條文行使其權利。

擔保

根據出售協議3，本公司向買方3擔保賣方3履行付款責任。擔保為持續擔保，將維持有效直至賣方3於出售協議3項目下之所有責任履行為止。

根據該等出售事項訂立之文件

根據該等出售事項，有關訂約各方已訂立若干文件，其中包括下列文件：

- **股份按揭**

考慮到賣方1同意向買方1轉讓合資公司1銷售股份，買方1(作為按揭人)於完成日期1已就全部合資公司1銷售股份中之61股合資公司1股份、106股合資公司1股份及76股合資公司1股份以賣方1(作為承按人)為受益人訂立三份股份抵押，作為持續擔保，以確保買方1分別就出售事項1第二次付款、出售事項1第三次付款及出售事項1第四次付款之付款責任。於二零一一年五月三十日，買方1已將出售事項1第二次付款支付予賣方1，並解除61股合資公司1股份之抵押。

考慮到賣方2同意向買方2轉讓合資公司2銷售股份，買方2(作為按揭人)於完成日期2已就全部合資公司2銷售股份中之73股合資公司2股份、128股合資公司2股份及91股合資公司2股份以賣方2(作為承按人)為受益人訂立三份股份抵押，作為持續擔保，以確保買方2分別就出售事項2第三次付款、出售事項2第四次付款及出售事項2第五次付款之付款責任。

此外，考慮到賣方3同意向買方3轉讓合資公司3銷售股份，買方3(作為按揭人)於完成日期3已就全部合資公司3銷售股份中之73股合資公司3股份、128股合資公司3股份及91股合資公司3股份以賣方3(作為承按人)為受益人訂立三份股份抵押，作為持續擔保，以確保買方3分別就出售事項3第三次付款、出售事項3第四次付款及出售事項3第五次付款之付款責任。

- **彌償契據**

本公司與賣方1(作為契諾人)、買方1、合資公司1及Panteria已於完成日期1訂立稅務彌償契據，據此，本公司與賣方1將會共同及個別向買方1、合資公司1及Panteria承諾及同意，就(其中包括)直至完成日期1賺取、應計或發生之任何收入、溢利、收益或權產導致合資公司1或Panteria須承擔之所有稅款，其將會全數及有效彌償買方1、合資公司2及Panteria。

本公司與賣方2(作為契諾人)、買方2、合資公司2及Batilone已於完成日期2訂立稅務彌償契據，據此，本公司與賣方2將會共同及個別向買方2、合資公司2及Batilone承諾及同意，就(其中包括)直至完成日期2賺取、應計或發生之任何收入、溢利、收益或權產導致合資公司2或Batilone須承擔之所有稅款，其將會全數及有效彌償買方2、合資公司2及Batilone。

此外，本公司與賣方3(作為契諾人)、買方3、合資公司3、Asiatic及Lens已於完成日期3訂立稅務彌償契據，據此，本公司與賣方3將會共同及個別向買方3、合資公司3、 Asiatic及Lens承諾及同意，就(其中包括)直至完成日期3賺取、應計或發生之任何收入、溢利、收益或權產導致合資公司3、Asiatic及Lens須承擔之所有稅款，其將會全數及有效彌償買方3、合資公司3、Asiatic及Lens。

- **股東協議1、股東協議2及股東協議3**

於完成日期1，賣方1、買方1與合資公司1訂立股東協議1，而於完成日期2，賣方2、買方2與合資公司2已訂立股東協議2，而於完成日期3，賣方3、買方3與合資公司3已訂立股東協議3，以各自規管訂約各方之間之關係，並規定合資公司1、合資公司2與合資公司3分別之管理及業務進行。合資公司1、合資公司2及合資公司3之股東協議條款均非常近似。股東協議1、股東協議2及股東協議3之主要條款如下：

合資公司1、合資公司2及合資公司3之業務範圍

除非股東協議1、股東協議2及股東協議3各自之訂約各方一致同意，否則合資公司1、合資公司2及合資公司3各自之唯一業務繼續為透過長期投資方式間接持有將會發展為酒店(提供酒店式住宅服務)之物業1(就合資公司1而言)、物業2(就合資公司2而言)及物業3(就合資公司3而言)，並於其後管理該酒店。

合資公司1、合資公司2及合資公司3之董事會組成

合資公司1、合資公司2及合資公司3各自之董事會將由五(5)名董事組成，包括由合資公司1、合資公司2及合資公司3各自之賣方及買方分別提名之兩(2)名董事及三(3)名董事。合資公司1、合資公司2及合資公司3各自之董事將選出彼等成員之一出任其董事會主席。倘合資公司1、合資公司2及合資公司3各自於董事會會議上所投之票數相同，主席無權作出第二次投資或決定性投票。

有關轉讓合資公司1、合資公司2及合資公司3股份之限制

除另有規定者外，根據股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)所定條文，合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)各自之賣方或合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)各自之買方均不會分別轉讓其於合資公司1、合資公司2或合資公司3之股份。有關限制包括(其中包括)以下各項：

(a) 倘股東(「**出售股東**」)有意出售其於合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之全部(而非僅部分)股份(「**建議銷售股份**」)，根據其股東協議條文，出售股東須首先向其他股東(「**其他股東**」)作出建議銷售股份要約，例如出售股東向其他股東寄發轉讓載有建議銷售之主要條款之通知。此外，如訂約各方所協定及根據有關合資公司1、合資公司2或合資公司3之各股東協議條文(視情況而定)，出售股東有權要求其他股東按與轉讓通知所載之建議銷售股份銷售相同之價格及條款，向建議銷售股份之有意第三方買方(「**買方**」)出售其他股東於合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之全部(而非僅部分)股份(「**領售權**」)。

(b) 根據股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)之程序規定，為取代選擇購買上文(a)所述之出售股東之建議銷售股份，及倘出售股東並無行使領售權，其他股東將有權改為選擇參與按與建議銷售股份銷售相同之價格及條款(於任何情況下將大致載於有關轉讓通知)向買方作出之銷售(「**追賣權**」)。

條款

除非根據股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)之條文提早終止，或賣方1與買方1(倘為合資公司1)、賣方2與買方2(倘為合資公司2)或賣方3與買方3(倘為合資公司3)另行協定，或除非其中一名股東不再持有合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之任何權益，則賣方1與買方1(倘為合資公司1)、賣方2與買方2(倘為合資公司2)或賣方3與買方3(倘為合資公司3)同意行使其擁有之全部權利及權力，以確保合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)已出售其資產，且於訂約各方協定之日期，有關銷售之全部所得款項淨額已分派予賣方1與買方1(倘為合資公司1)、賣方2與買方2(倘為合資公司2)或賣方3與買方3(倘為合資公司3)。

選擇權

除非違約股東(定義見下文)於股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)項下擁有之任何其他權利外，倘發生有關違約股東(定義見下文)之違約事件(定義見下文)，違約股東將被視為已按以下方式向非違約股東作出不可撤銷要約：

(a) 以於合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之有關股份之公平市值協定折讓價(定義見股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定))，向非違約股東或其指派人出售其全部合資公司1股份(倘為合資公司1)、合資公司2股份(倘為合資公司2)或合資公司3股份(倘為合資公司3)；或

(b) 以於合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之有關股份之公平市值協定溢價(定義見股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定))，購入非違約股東之全部合資公司1股份(倘為合資公司1)、合資公司2股份(倘為合資公司2)或合資公司3股份(倘為合資公司3)(惟於發生下文違約事件所定義之(f)段項下之違約事件之情況下，本選擇權不適用於買方1(倘為合資公司1)、買方2(倘為合資公司2)或買方3(倘為合資公司3))。

非違約股東透過向違約股東發出列明發生違約事件之通知(「**違約轉讓通知**」)，明確列明有關要約。非違約股東有權決定其是否有意透過於發出違約轉讓通知後三十(30)天內，向違約股東發出書面通知，行使載於違約轉讓通知內之任何選擇權。

其中，以下為股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)所列之違約事件(「**違約事件**」)：

(a) 倘合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之任何股東嚴重違反股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)之條款；

(b) 倘合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之任何股東或其資產或承諾之任何部分涉及或進行任何破產程序、終止或暫停支付其債項、變得無力支付其債項或以其他方式變得無力償債；

(c) 倘合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之任何股東出現控制權變動，而有關變動並無經合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之其他股東以其他方式作書面批准；

(d) 倘合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之任何股東違反其於股東協議1、股東協議2或股東協議3(視情況而定)之保證或承諾；

(e) 倘買方1(倘為合資公司1)、買方2(倘為合資公司2)或買方3(倘為合資公司3)違反其於出售協議1、出售協議2或出售協議3(視情況而定)中之到期付款責任；或

(f) 倘自酒店牌照1指標日期(倘為合資公司1)、酒店牌照2指標日期(倘為合資公司2)或酒店牌照3指標日期(倘為合資公司3)起六(6)個月(或出售協議1、出售協議2或出售協議3(視情況而定)所載之有關延長期)內並未出具酒店牌照1(倘為合資公司1)、酒店牌照2(倘為合資公司2)或酒店牌照3(倘為合資公司3)，且於該等情況下，賣方1(倘為合資公司1)、賣方2(倘為合資公司2)或賣方3(倘為合資公司3)將被視為作出股東協議1(倘為合資公司1)、股東協議2(倘為合資公司2)或股東協議3(倘為合資公司3)項下之違約事件。

「**嚴重違反**」指倘違反事項能夠補救，而有關違反事項並未於並無作出違反事項之合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之股東發出書面通知規定須作出補救後三十(30)個曆日內作出補救之違反事項。就有關選擇權之本節而言，作出違反事項之合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之股東為「**違約股東**」，而合資公司1、合資公司2或合資公司3(視情況而定)之其他股東則為「**非違約股東**」。

有關合資公司1、合資公司2及合資公司3之資料

合資公司1為於二零一一年一月三十一日註冊成立之投資控股工具，並於完成1前透過Panteria全資擁有物業1。物業1之總樓面面積約為29,760平方呎，位於香港威非路道21號。物業1正在發展為酒店。

合資公司2為於二零一一年一月二十一日註冊成立之投資控股工具，於完成2前透過Batilone全資擁有物業2。物業2之總樓面面積約為31,600平方呎，位於香港蘇杭街89號。物業2正在發展為酒店。

合資公司3為於二零一一年一月二十五日註冊成立之投資控股工具，於完成3前透過Asiatic及Lens全資擁有物業3。物業3之總樓面面積約為41,000平方呎，位於香港文咸東街101號、文咸東街103號、永樂街127號及文咸東街99號。物業3正在發展為酒店。

完成該等出售事項後，合資公司1分別由賣方1及買方1擁有39.5%及60.5%，合資公司2分別由賣方2及買方2擁有27%及73%，而合資公司3分別由賣方3及買方3擁有27%及73%。合資公司1於完成1後不再為賣方1之附屬公司，合資公司2於完成2後不再為賣方2之附屬公司，而合資公司3於完成3後亦不再為賣方3之附屬公司。

截至二零一零年三月三十一日止年度，Panteria應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後溢利淨額分別約為11,000,000港元及9,200,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則分別約為4,800,000港元及4,700,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，Batilone應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後溢利淨額分別約為9,000,000港元及7,000,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則分別約為25,800,000港元及20,300,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，Asiatic應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後溢利淨額分別約為1,650,000港元及1,380,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則分別約為750,000港元及260,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，Lens應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後溢利淨額分別約為5,170,000港元及4,320,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則分別約為3,950,000港元及3,340,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，Panteria、Batilone、Asiatic及Lens各自之未經審核資產淨值分別約為31,254,000港元、67,113,000港元、43,191,000港元及25,418,000港元。基於有關資產淨值，考慮到本集團就出售事項1而已付或應付之有關開支約33,000,000港元後，預期於完成1後歸於本集團之收益約為20,700,000港元。同時，考慮到本集團就出售事項2及出售事項3而已付或應付之有關開支約70,000,000港元後，預期於完成2及完成3後歸於本集團之收益約為82,000,000港元。

- **總體協議**

於二零一一年六月七日(即出售事項2及出售事項3之完成日期)，股東協議1、股東協議2及股東協議3之訂約各方已訂立總體協議以補充該等協議。根據此總體協議，訂約各方同意根據股東協議1、股東協議2及股東協議3分別應付予賣方1、賣方2及賣方3之激勵分派將按照有別於個別組合基準之綜合組合基準計算。

進行該等出售事項及股東協議之理由及裨益

物業1乃由本集團於二零零六年四月收購，並由本集團以租金收入方式持有作投資用途。物業2及物業3乃由本集團於二零零七年收購，並由本集團持有作投資用途。

董事認為該等出售事項為本集團提供變現物業1、物業2及物業3及提高本集團流動資金之良機。與該等買方成立合營公司亦為本集團提供與知名投資夥伴共同投資之寶貴機會，日後或有更多機會與此投資夥伴合作。董事認為該等出售事項及與該等買方成立合營公司之安排乃按一般商業條款進行，有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團現時擬利用該等出售事項所得款項淨額作一般營運資金用途。

該等出售事項之財務影響

本集團之資產淨值將於該等出售事項後有所增加。本集團之總資產將因於該等出售事項後所佔之物業1、物業2及物業3之賬面淨值減少而導致有所減少。有關總資產減少將被銀行貸款於該等出售事項後減少所抵銷。於現階段，物業1、物業2及物業3並無衍生租金收入。由於物業1、物業2及物業3之相關財務開支將有所減少，預期該等出售事項將為本集團業績帶來正面貢獻。

有關本公司、賣方1、賣方2、賣方3、買方1、買方2、買方3及該等買方之資料

有關本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、物業發展及投資。

有關賣方1、賣方2及賣方3之資料

賣方1、賣方2及賣方3各自為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司。

有關買方1、買方2及買方3之資料

買方1、買方2及買方3為於開曼群島註冊成立之投資控股公司，為一項房地產基金(為擁有買方1、買方2及買方3之同一基金)擁有之全資附屬公司。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條，聯交所會將一連串全部於十二個月期間內完成或屬彼此相關之交易合併計算，作為一項交易處理。就此而言，於計算百分比率(定義見上市規則)時，出售協議1、出售協議2及出售協議3應予以合併計算。

由於合併計算之相關百分比率高於25%但低於100%，故該等出售事項構成本公司之主要交易，因而須根據上市規則第14章遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，該等出售事項待(其中包括)下列事項達成後方可作實：出售協議1、出售協議2及出售協議3以及據此擬進行之交易已獲得持有有權出席股東大會並於會上投票之股份面值50%以上之股東之書面股東批准以批准交易。本公司之緊密聯合股東集團於該公佈日期合共持有本公司已發行股本總額約50.67%。本公司已獲得於該公佈日期持有244,602,979股股份(佔本公司已發行股本約25.28%)之Brentford Investments Limited及於該公佈日期持有245,606,873股股份(佔本公司已發行股本約25.39%)之Fenmore Investments Limited之書面批准，以代替舉行股東大會以批准出售協議1、出售協議2及出售協議3以及據此擬進行之交易。

因此，將不會就該等出售事項舉行股東大會以尋求股東批准。儘管已取得Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited之上述書面批准，倘需要進行投票及本公司舉行股東大會以批准出售協議1、出售協議2及出售協議3及據此擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關批准。

就董事所知、所悉及所信，概無股東(包括Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited)於該等出售事項中擁有重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准出售協議1、出售協議2及出售協議3及據此擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

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

二零一一年六月二十七日

1. 債項

於二零一一年五月三十一日，即本通函付印前之為確定債項聲明所需資料最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借款約1,095,000,000港元(其中731,000,000港元以本集團賬面淨值約1,534,000,000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5,000,000港元、以及有關給予第三者擔保之或然負債約600,000港元。

除上述者及集團內負債外，本集團於二零一一年五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、承兑負債或可予承兑信貸、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(包括該等出售事項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撤回)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。

3. 本集團之財務及經營前景

如本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之營業額為639,756,000港元，較去年同期增加約20.85%；而本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之純利為68,371,000港元，較去年同期增加約8.96%。

由於項目1、項目2及項目3仍處於發展階段，因此該等物業於現階段並無產生租金收入。項目1、項目2及項目3於不久將來營運後，本集團將享有於項目1、項目2及項目3所產生之純利中之應佔部分。

此外，本集團之銀行貸款於該等出售事項後有所減少，而出售事項1、出售事項2及出售事項3之銷售所得款項將提供額外流動資金，因此於未來數年，董事相信本集團將改善流動資金情況及資產負債水平。

以下為獨立物業估值師戴德梁行為載入本通函而編製的有關物業1、物業2及物業3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：香港北角威非路道21號。

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Panteria International Limited(「貴公司」)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二零一一年四月三十日(「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，連同尚未支付的開發成本之適當津貼及其他相關開支而進行估值。

吾等於估值物業時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

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。

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
Panteria International Limited
列位董事　台照

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

二零一一年六月二十三日

附註： Ho Siu Wa先生為合資格專業估值師，擁有超過27年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

貴公司在香港持有並用作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年四月三十日現況下之資本值
香港北角威非路道21號。 內地段第3309號餘段及內地段第3310號餘段。	該物業包括一幢在建酒店，位於一幅註冊地盤面積約1,984平方呎(184.32平方米)之地塊。該物業將提供54間客房，並計劃於二零一二年二月投運。 建議酒店總樓面面積約29,760平方呎(2,764.77平方米)。 該物業根據政府租約由政府批出，年期自一九零四年十二月十九日起為期75年，可續期75年。目前該等地段每年應繳之地租合共為34,562港元。	建造工程正在進行。	241,000,000港元

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為Panteria International Limited。

(2) 該物業已向中國工商銀行(亞洲)有限公司簽訂債權證及法定押記，以取得所有款額，見日期為二零零六年七月十八日之備忘錄編號06080301210111。

(3) 該物業已向中國工商銀行(亞洲)有限公司簽訂轉讓租賃及銷售所得款項，以取得所有款額，見日期為二零零六年七月十八日之備忘錄編號06080301210122。

(4) 該物業已向中國工商銀行(亞洲)有限公司簽訂轉讓租賃及銷售所得款項之補充契據，見日期為二零一一年六月一日之備忘錄編號11061302460045(關於：有待註冊)。

(5) 根據 貴公司提供之資料，於二零一一年四月三十日之估計建造成本總額約為110,000,000港元，直至二零一一年四月三十日，已用成本約64,115,887港元。吾等已於估值時計入有關金額。

(6) 假設該物業於二零一一年四月三十日竣工，並達到良好水平，則資本值為300,000,000港元。

(7) 該物業於日期為二零一零年十一月三十日之北角分區計劃大綱圖編號S/H8/24中被劃作「住宅(甲類)」用途。

DTZ 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：香港上環蘇杭街89號(前稱香港蘇杭街87－89號)。

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Batilone Limited(「貴公司」)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二零一一年四月三十日(「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，連同尚未支付的開發成本之適當津貼及其他相關開支而進行估值。

吾等於估值物業時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

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。

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
Batilone Limited
列位董事　台照

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

二零一一年六月二十三日

附註：Ho Siu Wa先生為合資格專業估值師，擁有超過27年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

貴公司在香港持有並用作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年四月三十日現況下之資本值
香港上環蘇杭街89號(前稱香港蘇杭街87-89號)。 內地段第864號A分段餘段及內地段第865號B分段餘段。	該物業包括一幢在建酒店，位於一幅註冊地盤面積約2,105平方呎(195.56平方米)之地塊。該物業將提供49間客房，並計劃於二零一一年十月投運。 建議酒店總樓面面積約31,567平方呎(2,932.65平方米)。 該物業根據政府租約由政府批出，年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。目前內地段第864號A分段及內地段第865號B分段每年應繳之地租分別為35.31港元及18.80港元。	建造工程已竣工，正在進行室內裝修工程。	343,000,000港元

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為Batilone Limited。

(2) 該物業已向星展銀行(香港)有限公司簽訂法定押記及債權證，以取得所有款額，見日期為二零零七年五月十五日之備忘錄編號07060500960021。

(3) 根據　貴公司提供之資料，於二零一一年四月三十日之估計建造成本總額約為111,250,000港元，直至二零一一年四月三十日，已用成本約94,172,658港元。吾等已於估值時計入有關金額。

(4) 假設該物業於二零一一年四月三十日竣工，並達到良好水平，則資本值為380,000,000港元。

(5) 該物業於日期為二零一一年四月十二日之西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/25中被劃作「商業」用途。

DTZ 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：香港上環文咸東街101-103號及永樂街127號。

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Asiatic Limited（「貴公司」）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二零一一年四月三十日（「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，連同尚未支付的開發成本之適當津貼及其他相關開支而進行估值。

吾等於估值物業時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

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。

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
Asiatic Limited
列位董事　台照

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

二零一一年六月二十三日

附註：Ho Siu Wa先生為合資格專業估值師，擁有超過27年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

貴公司在香港持有並用作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年四月三十日現況下之資本值
香港上環文咸東街101-103號及永樂街127號。 海旁地段第152號餘段、海旁地段第153號餘段及海旁地段第153號A分段餘段。	該物業包括一塊建築地盤，註冊地盤面積約2,059平方呎(191.29平方米)。 根據　貴公司所提供的發展計劃，目標地盤連同毗連地段(文咸東街99號，總面積約684平方呎(63.55平方米))將發展為一幢酒店，提供83間客房。建議酒店計劃於二零一二年五月投運。 位於合併經擴大地盤上之建議酒店總樓面面積約41,138平方呎(3,821.81平方米)。 該物業根據政府租約由政府批出，年期自一八六零年十二月二十六日起為期981年。目前內地段第152號及內地段第153號各分段每年應繳之地租為17.50港元。	建造工程正在進行。	256,000,000港元

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為Asiatic Limited。

(2) 該物業已向恒生銀行有限公司簽訂債權證及法定押記，見日期為二零零七年七月十日之備忘錄編號07080301710444。

(3) 該物業已向恒生銀行有限公司簽訂抵押文件之補充文件，見日期為二零零七年十二月十二日之備忘錄編號08011003000145。

(4) 該物業已向恒生銀行有限公司簽訂抵押文件之第二份補充文件，見日期為二零零九年六月二十四日之備忘錄編號09072203010377。

(5) 吾等欲強調，目標地盤(面積約2,059平方呎)連同毗連地段(文咸東街99號，面積約684平方呎)將發展為綜合酒店發展項目。在吾等估值過程中，經計及上述總樓面面積約41,138平方呎(3,821.81平方米)之發展計劃後，吾等已首次評估合併經擴大地盤之市值。根據有關基準，吾等認為合併地盤於二零一一年四月三十日之市值為341,000,000港元。由於目標及毗連地盤之政府租賃限制及分區控制大致相同，因此吾等根據兩個地盤之相關地盤面積比例分配341,000,000港元。

(6) 根據 貴公司提供之資料，位於合併經擴大地盤上之建議酒店於二零一一年四月三十日之估計建造成本總額約為156,680,000港元，直至二零一一年四月三十日，已用成本約51,929,673港元。吾等已於估值時計入有關金額。

(7) 假設位於合併經擴大地盤上之建議酒店於二零一一年四月三十日竣工，並達到良好水平，則資本值為480,000,000港元。

(8) 該物業於日期為二零一一年四月十二日之西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/25中被劃作「商業」用途。

DTZ 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：香港上環文咸東街99號

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Lens Limited(「貴公司」)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二零一一年四月三十日(「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，連同尚未支付的開發成本之適當津貼及其他相關開支而進行估值。

吾等於估值物業時，已遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

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。

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
Lens Limited
列位董事　台照

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

二零一一年六月二十三日

附註：Ho Siu Wa先生為合資格專業估值師，擁有超過27年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

貴公司在香港持有並用作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年四月三十日現況下之資本值
香港上環文咸東街99號。 海旁地段第151號餘段。	該物業包括一塊建築地盤，註冊地盤面積約684平方呎（63.55平方米）。 根據　貴公司所提供的發展計劃，目標地盤連同毗連地段（文咸東街101-103號及永樂街127號，地盤面積約2,059平方呎（191.29平方米））將發展為一幢酒店，提供83間客房。建議酒店計劃於二零一二年五月投運。 位於合併經擴大地盤上之建議酒店總樓面面積約41,138平方呎（3,821.81平方米）。 該物業根據政府租約由政府批出，年期自一八六零年十二月二十六日起為期981年。目前內地段第151號整段每年應繳之地租為17.50港元。	建造工程正在進行。	85,000,000港元

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為Lens Limited。

(2) 該物業已向恒生銀行有限公司簽訂債權證及抵押，見日期為二零零七年十二月十二日之備忘錄編號08011003000131。

(3) 該物業已向恒生銀行有限公司簽訂抵押文件之補充文件，見日期為二零零九年六月二十四日之備忘錄編號09072203010388。

(4) 吾等欲強調，目標地盤（面積約684平方呎）連同毗連地段（文咸東街101-103號及永樂街127號，面積約2,059平方呎）將發展為綜合酒店發展項目。在吾等估值過程中，經計及上述總樓面面積約41,138平方呎（3,821.81平方米）之發展計劃後，吾等已首次評估合併經擴大地盤之市值。根據有關基準，吾等認為合併地盤於二零一一年四月三十日之市值為341,000,000港元。由於目標及毗連地盤之政府租賃限制及分區控制大致相同，因此吾等根據兩個地盤之相關地盤面積比例分配341,000,000港元。

(5) 根據　貴公司提供之資料，位於合併經擴大地盤上之建議酒店於二零一一年四月三十日之估計建造成本總額約為156,680,000港元，直至二零一一年四月三十日，已用成本約51,929,673港元。吾等已於估值時計入有關金額。

(6) 假設位於合併經擴大地盤上之建議酒店於二零一一年四月三十日竣工，並達到良好水平，則資本值為480,000,000港元。

(7) 該物業於日期為二零一一年四月十二日之西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/25中被劃作「商業」用途。

1. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，以致本文或本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司已發行股本之百分比
李源清先生	主席	–	–	245,606,873 (附註a)	245,606,873	25.388%
李本智先生	董事總經理	15,000,000	–	245,606,873 (附註a)	260,606,873	26.938%
李源鉅先生	董事總經理	5,940	–	244,602,979 (附註b)	244,608,919	25.284%
李源初先生	董事	–	–	244,602,979 (附註b)	244,602,979	25.284%
衛光遠先生	董事	–	37,267,767 (附註d)	–	37,267,767	3.852%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	–	4,988,968 (附註c)	–	4,988,968	0.516%

(ii) **購股權**

董事姓名	職位	所持購股權數目	相關股份數目
李本智先生	董事總經理 (實益擁有人)	15,200,000	15,200,000
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	獨立非執行董事	300,000	300,000
陳則杖先生	獨立非執行董事	300,000	300,000
陳國偉先生	獨立非執行董事	300,000	300,000

附註：

(a) 該245,606,873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244,602,979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二零一零年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

購股權

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於二零零八年八月二十日通過之決議案已獲採納，旨在鼓勵董事及合資格之僱員，並將於二零一八年八月十九日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。

於最後實際可行日期，該計劃已授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為16,100,000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。

下表披露期內本公司購股權之變動：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於二零一零年四月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於二零一一年三月三十一日之結餘
李本智先生	2010年3月18日	2010年3月18日至2018年3月17日	0.542	9,200,000	–	–	–	–	9,200,000
	2011年3月23日	2011年3月23日至2018年3月22日	0.760	–	6,000,000	–	–	–	6,000,000
孫秉樞博士	2011年3月23日	2011年3月23日至2018年3月22日	0.760	–	300,000	–	–	–	300,000
陳則杖先生	2011年3月23日	2011年3月23日至2018年3月22日	0.760	–	300,000	–	–	–	300,000
陳國衛先生	2011年3月23日	2011年3月23日至2018年3月22日	0.760	–	300,000	–	–	–	300,000

本公司股份緊接二零一零年三月十八日(即購股權授出日期)前之收市價為0.540港元，而於二零一一年三月二十三日(即購股權授出日期)前則為0.760港元。

(b) **股東權益**

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士(按上市規則所界定)於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

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二零一零年三月三十一日(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)：

(a) 本公司之全資附屬公司Majorell Limited與Summer Style Limited於二零零九年六月二十二日就以代價28,658,300港元出售位於香港香港仔大道232號城都工業大廈13樓、17樓及位於地下的第16號車位之物業而訂立之出售協議；

(b) 本公司之全資附屬公司Terence Limited與Everlink Limited於二零零九年十月五日就以代價94,500,000港元收購位於香港壽臣山道東1號之15號屋之物業，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而訂立之收購協議；

(c) 本公司之全資附屬公司Tania Investments Limited與GCPF Cayman Holding 6 Corp.於二零零九年十一月五日而訂立之股東協議，據此雙方擁有相等權益之合營公司將發展位於香港大潭道45號之物業，而各股東將向合營公司提供合共高達100,000,000港元之股東貸款；及

(d) 本公司之全資附屬公司懋榮有限公司與便利捷有限公司於二零一一年四月二十七日就以代價128,000,000港元出售位於香港地利根德里1-1A號世紀大廈2座22樓(包括天台)及世紀大廈第1層的9號車位之物業而訂立之出售協議。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一一年七月十一日(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；

(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、香港會計師公會之資深會員及英國特許秘書及行政人員公會之會員。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，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

(d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。