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。

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

二零一二年九月十三日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

附錄一 — 本集團及經擴大集團之財務資料 I-1

附錄二 — 物業估值報告 II-1

附錄三 — 合營集團之財務資料 III-1

附錄四 — 合營集團之管理層討論及分析 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

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	本公司日期為二零一二年八月九日有關交易之公佈
「股東貸款轉讓」	指	賣方及買方為賣方於完成日期轉讓股東貸款而訂立之轉讓
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	銀行在紐約及新加坡於正常營業時間向公眾人士開放營業之任何日子(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」	指	完成交易
「完成日期」	指	二零一二年九月二十七日或訂約各方書面同意之其他日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	交易之應付代價250,000,000港元
「股東協議之終止契據」	指	賣方、買方及合營公司於完成日期將訂立之股東協議之終止契據
「股東貸款協議之終止契據」	指	賣方、買方及合營公司於完成日期將訂立之股東貸款協議之終止契據
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨交易完成後之National Electronics Holdings Limited之經擴大集團公司，包括本集團及合營集團
「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

「獨立第三者」	指	與董事、本公司或其任何附屬公司之最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人及關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「合營公司」	指	Tania Investments Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為買方及賣方分別擁有50%權益之合營公司
「合營集團」	指	合營公司及項目公司之統稱
「實際可行日期」	指	二零一二年九月六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	二零一二年九月二十四日
「其他文件」	指	股東貸款轉讓、股東協議之終止契據、股東貸款協議之終止契據及買賣協議所指任何其他文件
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方
「項目公司」	指	Tania Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為合營公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於香港大潭大潭道45號之住宅物業
「買方」	指	Tania Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易於二零一二年八月九日訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議將向買方出售之五十(50)股股份(佔合營公司已發行股本之50%)
「賣方」	指	GCPF Cayman Holding 6 Corp.，一家投資控股公司並為一項房地產基金之全資附屬公司

「賣方股東貸款」	指	合營公司不時欠賣方之全部未償還貸款(於完成日期之金額達合共112,499,610港元)
「股東貸款協議」	指	賣方、買方及合營公司於二零零九年十一月十七日訂立之股東貸款協議，據此，合營公司借入，及賣方及買方作為合營公司之股東向合營公司提供股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	賣方、買方及合營公司於二零零九年十一月五日訂立之股東協議，經日期為二零一一年三月十一日之首份函件協議、日期為二零一一年七月七日之第二份函件協議及日期為二零一二年一月十一日之第三份函件協議修訂，而該等協議均由賣方、買方及合營公司訂立
「股份」	指	合營公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」或「建議收購」	指	根據買賣協議，買賣銷售股份及賣家在賣方授予合營公司之股東貸款之利益
「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
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 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

茲提述本公司於二零一二年八月九日就買賣協議刊發之公佈，以及本公司於二零零九年十一月五日就股東協議刊發之早前公佈。

二零一二年八月九日，買方(即本公司全資附屬公司Tania Investments Limited)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及賣方股東貸款利益，代價為250,000,000港元。銷售股份之買賣預定於完成日期(即二零一二年九月二十七日)完成。

由於相關百分比率超過25%但低於100%，交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司已獲取Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited書面批准，批准買賣協議及其項下交易。於該公佈及本通函日期，Brentford Investments Limited持有244,602,979股股份(佔本公司已發行股本約25.01%)，Fenmore Investments Limited持有258,137,835股股份(佔本公司已發行股本約26.40%)。因此，本公司將不會召開股東特別大會批准交易。

本通函旨在為　閣下提供有關交易的進一步資料。

買賣協議

日期： 二零一二年八月九日

訂約方：

賣方 GCPF Cayman Holding 6 Corp，為一家投資控股公司並為一項房地產基金之全資附屬公司

買方 Tania Investments Limited，為本公司之全資附屬公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三者。

將予收購之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及賣方股東貸款利益，總代價為250,000,000港元。銷售股份佔合營公司全部已發行股本之餘下50%。合營公司擁有項目公司全部已發行股本，而項目公司擁有該物業。

代價及付款條款

銷售股份及賣方股東貸款利益之總代價為250,000,000港元，償付方式為於完成日期向賣方支付金額相當之美元。

代價乃由訂約方經參考(其中包括)該物業之價值後公平磋商釐定。董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

於交易完成時，合營公司將成為買方之直接全資附屬公司。

交易將於完成日期完成。

先決條件

完成須待下列條件於截止日期或之前獲達成後，方可作實：

(i) 如一份融資協議所規定，合營集團接獲項目公司之銀行同意買賣協議項下擬進行之交易；

(ii) 合營公司之銀行悉數解除及免除賣方之母實體於一份融資協議及一份從屬協議項下之義務；及

(iii) 股東通過所有必要決議案批准買賣協議項下擬進行之交易及其他文件，且買方及本公司遵守上市規則(倘適用)。

訂約各方將在其能力範圍內盡力促使買賣協議之先決條件在合理可行情況下盡快及無論如何於截止日期之前達成。

如買賣協議之任何先決條件(過往未獲免除)於截止日期或之前未獲達成，則有關訂約方可於該日選擇(但在不影響其可能擁有之任何其他權利或補償之情況下)(i)免除未獲達成之先決條件；(ii)將截止日期延遲至訂約各方可能書面協定之日期(該日須為營業日)；或(iii)終止買賣協議，在此情況下，(其中包括)訂約各方不對買賣銷售股份或賣方股東貸款負責或受其約束。

根據交易訂立之其他文件

就交易而言，自完成日期起，下列文件亦將由有關訂約方訂立。

(a) 股東貸款轉讓

考慮到買方向賣方支付代價，根據股東貸款轉讓，自完成日期起，賣方向買方轉讓及移轉其於賣方股東貸款之所有權利、業權、利益及權益，其中全無任何種類之申索、抵押、留置權、產權負擔、認購權及權益。

(b) 股東協議之終止契據

就訂立買賣協議而言，根據股東協議之終止契據，買方、賣方及合營公司同意除(其中包括)訂約各方於股東協議內之保密義務之外而自完成日期起終止股東協議。

(c) 股東貸款協議之終止契據

就買賣協議之訂立及股東貸款轉讓而言，根據股東貸款協議之終止契據，買方、賣方及合營公司同意自完成日期起終止股東貸款協議。

本公司、賣方、買方及合營公司之資料

合營公司之資料

合營公司為一家於二零零九年九月十六日註冊成立之投資控股公司。於完成之前，合營公司為賣方及買方平等擁有之合營公司。

合營公司透過項目公司全資擁有該物業。該物業是一項住宅物業，註冊用地面積約為32,390平方呎，位於香港大潭大潭道45號。

於交易完成後，賣方將不再於銷售股份擁有任何權益，合營公司將成為本公司透過買方持有之間接全資附屬公司。

本公司之資料

本公司為投資控股公司，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。

賣方之資料

賣方為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，並為一家房地產基金之全資附屬公司。

買方之資料

買方為一家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。

合營集團之財務資料

合營集團根據香港財務報告準則編製之綜合財務資料概要如下：

	於二零零九年九月十六日[1]至二零一零年十二月三十一日止期間	截至二零一一年十二月三十一日止年度
	百萬港元	*百萬港元*
除稅及非經常性項目前虧損淨額	2.27	0.47
除稅及非經常性項目後虧損淨額	2.27	0.47

附註(1)：本公司於二零零九年九月十六日首次獲得合營公司之權益。

根據合營集團之綜合財務報表，合營集團於二零一二年六月三十日之負債淨額約為6,370,000港元。合營公司於二零一二年六月三十日之負債淨額約為20,000港元。

交易之原因及裨益

本集團透過其於買方之股權於二零零九年十一月按50%之共同擁有基準收購該物業之權益，作為一項賺取租金收入之投資。就此而言，買方與賣方於二零零九年九月訂立股東協議。

董事認為，收購合營公司之餘下50%控股權益將使本集團間接持有合營公司之全部已發行股本，為本集團提供寶貴投資機會，以按合理價格增加物業所有權，同時享有按全資基準自該物業中獲得之租金收入。董事認為本集團之物業業務組合將透過收購獲得鞏固及提升。

董事認為交易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。

本集團目前擬透過內部資源為代價撥付資金。

交易之財務影響

盈利

於完成後，合營公司將成為本公司之間接全資附屬公司。合營集團之業績於完成後將合併入本集團之綜合財務報表。

用以計算每股基本盈利之盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利計算(如本公司二零一二年年報第78頁所示)。

根據本公司二零一二年年報第22頁所示本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表，本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之本年度溢利約為210,050,000港元。

假設收購銷售股份已於完成日期完成，經考慮合營集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核本年度虧損約450,000港元後，經擴大集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核本年度溢利應約為209,600,000港元。

資產及負債

基於本通函附錄五所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，收購事項之財務影響概述如下：

於二零一二年三月三十一日，本集團之經審核綜合總資產約為2,729,470,000港元。

假設銷售股份之收購於完成日期完成，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產將約為3,437,410,000港元。

於二零一二年三月三十一日，本集團之經審核綜合總負債約為1,360,280,000港元。

假設銷售股份之收購於完成日期完成，經擴大集團之未經審核備考綜合總負債將約為1,773,220,000港元。

上市規則之涵義

由於相關百分比率超過25%但低於100%，交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司已獲取Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited書面批准，批准買賣協議及其項下交易。於本公佈日期，Brentford Investments Limited持有244,602,979股股份(佔本公司已發行股本約25.01%)，Fenmore Investments Limited持有258,137,835股股份(佔本公司已發行股本約26.40%)。上述由Brentford Investments Limited持有之244,602,979股股份乃一項全權信託之部分財產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。上述由Fenmore Investments Limited持有之258,137,835股份乃一項全權信託之部分財產，而李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)皆為指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，彼等為李源清先生之堂兄弟，而李源清先生為李本智先生之父親。

因此，本公司將不會召開股東特別大會批准交易以批准交易。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買賣協議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)於交易中擁有重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准買賣協議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

二零一二年九月十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年三月三十一日止、二零一一年三月三十一日止及二零一二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二零一零年七月十二日、二零一一年六月二十七日年及二零一二年六月二十七日之截至二零一零年三月三十一日止(21至85頁)、二零一一年三月三十一日止(20至96頁)及二零一二年(22至112頁)三月三十一日止年度之止年報內披露，並在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司指定網站公佈(http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm)。

除上述者外，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

於二零一二年七月三十一日，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，經擴大集團有未償還銀行借款約1,244,000,000港元(其中848,000,000港元以經擴大集團賬面淨值約1,659,000,000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，經擴大集團於該日有未償還分期貸款合約之債務及財務租賃約8,000,000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，經擴大集團於二零一二年九月六日營業時間結束時，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。

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，並假設經擴大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，經擴大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(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

現時歐元區國家債務危機已經引起全球關注，消費需求亦受到直接影響。於即將來臨之財政年度，經擴大集團對其手錶製造及手錶配件貿易業務表現持審慎態度。

物業發展及投資

本集團與J.P.Morgan Asset Management合作之第二個合營精品酒店項目Twenty One Whitfield位於香港威非路道21號，於二零一二年六月推出招租。

預期本集團與同一房地產基金合作之第三個合營項目文咸東街99號將於本年第三季推出招租。

至於位於大潭道45號之豪華住宅合營發展項目，香港城市規劃委員會已於今年三月批准興建七幢洋房之申請，而本集團現正就補地價與香港地政總署進行磋商。

本集團擁有位於香港皇后大道中194至196號之精品酒店發展項目之地基工程已竣工，而樓宇上蓋建築工程已展開。

二零一二年六月十一日，本集團連同Apollo Global Real Estate Management向中國農業銀行出售位於香港干諾道中50號之合營甲級商業投資物業，代價為4,880,000,000港元。本集團正運用是項出售事項所產生之現金流量，尋找新投資機會。於最後實際可行日期，本公司尚未物色到任何投資機會。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製的有關該物業之函件全文及估值證書。

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：香港大潭大潭道45號

指示、目的及估值日

吾等遵照　閣下的指示，對由Tania Development Limited(「　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二零一二年八月八日(「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產權負擔、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。

吾等為該物業估值時，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。吾等並無進行任何土壤或地盤勘測。吾等進行估值時，吾等假設該物業適合發展，且於興建時將不會招致特殊費用或延誤。

隨函附上吾等之估值證書，供　閣下閱覽。

此致

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

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

二零一二年九月六日

附註：何紹華先生為註冊專業測量師，擁有超過28年香港物業估值經驗。

估 值 證 書

貴公司在香港持有並用作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月八日現況下之資本值
香港大潭大潭道45號。 鄉郊建屋地段第442號。	該物業包括一幅註冊地盤面積約32,390平方呎(3,009.10平方米)之建屋地段。 該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一九四一年三月三十一日起為期75年，可續期75年。目前該地段每年應繳之地租合共為372.00港元。	空置。	1,070,000,000港元

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為Tania Development Limited。

(2) 該物業已向恒生銀行有限公司作按揭，以取得一般銀行貸款所有款額，見日期為二零零九年十二月十八日之備忘錄編號10010702960015。

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

(4) 根據由　貴公司提供之日期為二零一一年三月十八日之城市規劃委員會函件，有關土地已獲批准分別略為放寬地積比率及上蓋面積至不超過0.9及34.1%，以作准許之屋宇發展，有效期直至二零一五年三月四日。

(5) 物業之使用及發展，主要受鄉郊建屋地段第442號之政府租契、日期為二零零五年六月二十四日之批准信(見備忘錄編號05082200180234)及日期為二零零八年八月八日之修訂書(見備忘錄編號08081300950053)規定之條件規管，應注意有關租契、批准信及修訂書之全部內容，惟下列摘錄條件尤其相關：

鄉郊建屋地段第442號之政府租契

「……而於本批租繼續有效期間，上述承租人或任何其他人士不得亦不可在上述處所或其任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理之行業或業務，或利用、經營或從事其他喧鬧、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務，而事前並未得到總督或就此獲妥為授權之其他人士以書面表示陛下已給予特許……」

「……且不會在上述一片或一幅土地上建造歐陸式獨立住所以外之任何建築物……」

「……且不會在其上建造超過兩個該等住所……」

「……且將取得上述局長對於在上述一片或一幅土地上或其任何未來擴建部分上已建造或將予建造之任何建築物之外部立視圖及配置之設計之特別批准，且在任何情況下，任何有關建築物之高度不會超過三十五呎，惟獲上述局長同意則除外……」

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司(特許會計師，香港執業會計師)所編製以供載入本通函之報告全文。

HLB 國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited
Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就Tania Investments Holdings Limited(「合營公司」)及其附屬公司(以下統稱「合營集團」)於二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)而編製的報告，以供載入National Electronics Holdings Limited(「　貴公司」)就擬定收購合營公司之50%股本權益而於二零一二年九月十三日刊發的通函(「通函」)。

合營公司於二零零九年九月十六日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊為一家有限責任公司。合營公司為一家投資控股公司。

於本報告日期及有關期間，合營集團旗下附屬公司之詳情載於下文A節附註10。

由於英屬處女群島並無相關法定審核要求，故合營公司及Petstead Holdings Limited自彼等各自之成立日期以來並無編製法定經審核之財務報表。

Tania Development Limited(「項目公司」)於二零零九年九月十七日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

為編製本報告，合營公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製合營集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行檢查。

本報告所載之財務資料乃基於下文A節附註1所載之呈列基準根據相關財務報表編製，於編製本報告以供載入通函時，吾等認為毋需對相關財務報表作出調整。

合營公司的董事對相關財務報表負責並批准其刊發。　貴公司董事對載有本報告的通函內容負責，而吾等負責按相關財務報表編撰本報告所載財務資料，以達致有關財務資料的獨立意見，並向　閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註1所載呈列基準，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映合營集團及合營公司於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之狀況，以及合營集團於有關期間內之綜合業績及現金流量。

合營集團截至二零一一年六月三十日止六個月之可比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及相關附註乃摘自合營集團於同期之未經審核財務資料(「二零一一年六月三十日財務資料」)，該等資料乃由合營公司董事僅為編製本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年六月三十日財務資料。吾等之審閱主要包括對合營集團之管理層作出查詢，以及對二零一一年六月三十日財務資料進行分析及其他審閱程式，然後根據結果評估會計政策及列報形式是否貫徹地運用(另有披露者除外)。審閱並不包括如測試內部監控及驗證資產、負債及交易活動等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度亦較審計為低。因此，吾等不會對二零一一年六月三十日財務資料發表審計意見。基於吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一一年六月三十日財務資料，在任何重大方面，未有根據與用以編製財務資料之符合香港財務報告準則之會計政策一致之會計政策編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日 千港元	截至二零一零年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零一一年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零一一年六月三十日止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一二年六月三十日止六個月 千港元
行政支出		(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
除稅前虧損		(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
所得稅	7	–	–	–	–	–
期內／年內虧損	8	(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
其他全面(支出)／收益						
現金流量對沖中的對沖工具公平值(虧損)／收益		–	(4,476)	(205)	(1,496)	1,168
期內／年內全面(支出)／收益總額		(183)	(6,561)	(672)	(1,650)	1,043
合營公司所有人應佔期內／年內虧損		(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
合營公司所有人應佔期內／年內全面(支出)／收益總額		(183)	(6,561)	(672)	(1,650)	1,043

綜合財務狀況表

	附註	於二零零九年十二月三十一日 千港元	於二零一零年十二月三十一日 千港元	於二零一一年十二月三十一日 千港元	於二零一二年六月三十日 千港元
流動資產					
發展中物業	12	487,561	502,130	528,049	541,998
按金		2	84	62	60
銀行結餘	13	9,310	321	1,304	386
		496,873	502,535	529,415	542,444
流動負債					
應計款項及應付利息		7,056	894	1,878	689
應付股東款項	14	201,999	207,999	218,999	222,999
衍生財務負債	16	—	—	—	3,513
		209,055	208,893	220,877	227,201
流動資產淨值		287,818	293,642	308,538	315,243
非流動負債					
銀行借款	15	288,000	295,909	311,272	321,615
衍生財務負債	16	—	4,476	4,681	—
		288,000	300,385	315,953	321,615
負債淨額		(182)	(6,743)	(7,415)	(6,372)
資本及儲備					
股本	18	1	1	1	1
儲備		(183)	(6,744)	(7,416)	(6,373)
權益總額		(182)	(6,743)	(7,415)	(6,372)

財務狀況表

	附註	於二零零九年十二月三十一日 千港元	於二零一零年十二月三十一日 千港元	於二零一一年十二月三十一日 千港元	於二零一二年六月三十日 千港元
非流動資產					
於一家附屬公司之投資	10	1	1	1	1
流動資產					
應收一家附屬公司之款項	11	201,991	207,983	218,978	222,978
流動負債					
應計款項		3	—	—	—
應付股東款項	14	201,999	207,999	218,999	222,999
		202,002	207,999	218,999	222,999
流動負債淨額		(11)	(16)	(21)	(21)
負債淨額		(10)	(15)	(20)	(20)
資本及儲備					
股本	18	1	1	1	1
累積虧損	19	(11)	(16)	(21)	(21)
權益總額		(10)	(15)	(20)	(20)

綜合權益變動表

	合營公司所有人應佔			
	股本	**對沖儲備**	**累積虧損**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註18)			
期內之虧損及全面支出總額	—	—	(183)	(183)
於成立時發行股份	1	—	—	1
於二零零九年十二月三十一日之結餘	1	—	(183)	(182)
年內虧損	—	—	(2,085)	(2,085)
其他全面支出				
現金流量對沖中的對沖工具公平值虧損	—	(4,476)	—	(4,476)
年內之全面支出總額	—	(4,476)	(2,085)	(6,561)
於二零一零年十二月三十一日之結餘	1	(4,476)	(2,268)	(6,743)
年內虧損	—	—	(467)	(467)
其他全面支出				
現金流量對沖中的對沖工具公平值虧損	—	(205)	—	(205)
年內之全面支出總額	—	(205)	(467)	(672)
於二零一一年十二月三十一日之結餘	1	(4,681)	(2,735)	(7,415)
期內虧損	—	—	(125)	(125)
其他全面收益				
現金流量對沖中的對沖工具公平值收益	—	1,168	—	1,168
期內之全面收益／(支出)總額	—	1,168	(125)	1,043
於二零一二年六月三十日之結餘	1	(3,513)	(2,860)	(6,372)

	合營公司所有人應佔			
	股本	對沖儲備	累積虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註18)			
(未經審核)				
於二零一一年一月一日之結餘	1	(4,476)	(2,268)	(6,743)
期內虧損	—	—	(154)	(154)
其他全面支出				
現金流量對沖中的對沖工具公平值虧損	—	(1,496)	—	(1,496)
期內之全面支出總額	—	(1,496)	(154)	(1,650)
於二零一一年六月三十日之結餘	1	(5,972)	(2,422)	(8,393)

綜合現金流量表

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
來自經營活動之現金流量					
除稅前虧損	(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
營運資金變動前之經營現金流量	(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
發展中物業增加	(486,827)	(7,855)	(17,009)	(8,888)	(9,404)
按金(增加)／減少	(2)	(82)	22	(13)	2
應計款項增加／(減少)	6,895	(6,331)	964	(32)	(1,190)
經營活動所用之現金淨額	(480,117)	(16,353)	(16,490)	(9,087)	(10,717)
來自融資活動之現金流量					
發行股份所得款項	1	–	–	–	–
已付利息	(573)	(6,545)	(8,890)	(4,406)	(4,544)
新增銀行貸款	288,000	7,909	15,363	8,702	10,343
股東墊款	201,999	6,000	11,000	6,000	4,000
融資活動產生之現金淨額	489,427	7,364	17,473	10,296	9,799

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	9,310	(8,989)	983	1,209	(918)
期初/年初之現金及現金等值項目	–	9,310	321	321	1,304
期末/年末之現金及現金等值項目	9,310	321	1,304	1,530	386
代表:					
銀行結餘	9,310	321	1,304	1,530	386

財務資料附註

1. 一般資料及財務資料之呈列基準

合營公司於二零零九年九月十六日於英屬處女群島註冊為一家有限責任公司。合營公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。合營公司為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務為物業發展。

財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦是合營公司之功能貨幣。

於編製財務資料時，合營公司之董事已審慎考慮合營集團之流動資金狀況及持續經營狀態。合營集團於截至二零一二年六月三十日止六個月產生虧損淨額約125,000港元，於二零一二年六月三十日，合營集團之總負債超過其資產總值約6,372,000港元。

由於合營公司之實益股東National Electronics Holdings Limited已同意為合營集團提供足夠資金，以令其能夠於可預見之未來悉數償還到期之財務責任，財務資料乃按持續經營基準編製。

2. 採納香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，合營集團已於有關期間貫徹應用於二零零九年九月十六日或之後開始之合營集團之財政年度期間生效之香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)。

於本報告日期，香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈下列尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。合營集團並未提早應用此等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進[2]
香港財務報告準則第1號之修訂本	嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期[1]
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款[2]
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－財務資產之轉移[1]
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－財務資產及財務負債之抵銷[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露[3]

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	合併財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：過渡性指引[2]
香港財務報告準則第9號	財務工具[3]
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表[2]
香港財務報告準則第11號	合營安排[2]
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露[2]
香港財務報告準則第13號	公平值計量[2]
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收入項目呈列[5]
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產[4]
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利[2]
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表[2]
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資[2]
香港會計準則第32號之修訂本	財務資產及財務負債之抵銷[6]
香港(國際財務報告註釋委員會)－詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本[2]

1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
4 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
5 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
6 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第32號修訂本釐清與抵銷規定有關之現有應用問題。尤其是，該修訂釐清了「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排下之財務工具而披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)有關之資料。

自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間必須作出經修訂抵銷披露。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號*財務工具*引進有關財務資產分類和計量之新規定。於二零一零年十月經修訂之香港財務報告準則第9號*財務工具*增加了有關財務負債及終止確認之新規定。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號*財務工具：確認和計量*範圍以內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，於旨在收回合約現

金流量之業務模式內所持有及其合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金之利息之債務投資，於其後會計期間結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時均按其公平值計量。

就財務負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益之財務負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之財務負債而言，因財務負債之信貸風險變動而導致其公平值變動之款額，乃於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中呈列該等負債之信貸風險變動影響，會產生或擴大損益之會計錯配，則另當別論。因財務負債之信貸風險而導致的公平值變動其後不會於損益中重新分類。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。合營公司之董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能會對就合營集團之財務資產及財務負債呈報之數額產生重大影響。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*有關綜合財務報表之部分內容及香港註釋常務委員會－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，當中包括三項要素：(a)控制投資對象之權力；(b)從參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)對投資對象行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法提供廣泛指引。

香港財務報告準則第12號規定須作出資料披露，使財務報表使用者能評估其於其他實體的權益的性質及相關風險，以及有關權益對其財務狀況、財務表現及現金流量的影響。香港財務報告準則第12號應用於擁有附屬公司、合營安排(共同經營或合營企業)、聯營公司及未經綜合結構性實體權益的實體。

香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。合營公司之董事預期香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號將於合營集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採用。合營公司之董事尚未就應用此等準則對於合營集團的影響進行詳細分析，但認為應用此等準則將不會對合營集團造成重大影響。

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值之計量及披露之單一指引。該準則界定公平值，建立計量公平值之框架及規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)需要或准許使用公平值計量及披露之

財務工具及非財務工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露要求比現行準則之要求為更全面。舉例來說，現時僅規限香港財務報告準則第7號*財務工具：披露下之財務工具*之三級公平值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號而擴大至該準則範疇內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用。合營公司之董事預期香港財務報告準則第13號將於合營集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採用，而應用該準則可能將對綜合財務報表所呈報之金額造成影響，並導致於綜合財務報表中作出更全面披露。

香港會計準則第1號之修訂本在呈列損益和其他全面收益在一個單獨報表或兩個獨立但連續報表，保留選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求額外披露其他全面收益的部分，因此其他全面收益項目分為兩類：(a)項目隨後將不會重新分類至損益賬；及(b)項目在特定條件得到滿足時，可能隨後重新分類至損益賬。其他全面收益項目之所得稅須在同一基礎上分配。

香港會計準則第1號修訂本，將於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。其他全面收益項目的呈列，當該修訂應用於將來會計期間，將作相應的修改。

合營公司之董事預計應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋不會對合營集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，若干以公平值計量之財務工具除外，說明載於下列會計政策內。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括合營公司及由合營公司控制之實體(其附屬公司)編製之財務報表。倘合營公司有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務活動取得利益，則達到控制目的。

本年度內購入或出售之附屬公司業績，乃由收購生效日期起及直至出售生效日期止(如適用)列入綜合全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與合營集團其他成員公司所使用者相符一致。

所有集團內各公司間之交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入合營公司之財務狀況表。附屬公司之業績乃按已收及應收股息基準於合營公司入賬。

收益確認

當經濟利益可能將流入合營集團，且該收入金額能可靠計量時則確認該財務資產之利息收入。利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算，該利率乃於財務資產之預期可使用年期內將估計日後現金收入徹底貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之比率。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按其各自之功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)於交易日期之適用匯率入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日期之適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兑差額，於產生期間之損益賬內確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兑差額會計入產生期間之損益賬。

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。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表呈列之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，且不包括不曾課稅或扣減之項目。合營集團就即期稅項承擔之負債以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。倘暫時差額乃因商譽或一項交易之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而確認，惟倘合營集團有能力控制撥回該暫時差額及該暫時差額有可能不在可見未來撥回則例外。因與該等投資有關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產之確認，以可能有充足應課稅溢利可動用該暫時差額之利益以及預期遞延稅項資產可於可見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為限而調減。

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合營集團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。

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益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益或直接於權益內確認。對於因一項業務合併進行初步確認時產生之當期及遞延稅項，稅項影響列入業務合併之賬目中。

發展中物業

發展中物業包括土地成本、發展支出及撥充資本之借貸成本，按成本及可變現淨值之較低者列賬。列入流動資產中之發展中物業預期將於合營集團之正常運營週期中變現或擬作出售。

有形資產減值虧損

於報告期末，合營集團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。倘不能估計某單一資產之可收回金額，合營集團估計該類資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能確認以合理及統一的依據分配，企業之資產亦分配至單一現金產生單位，或分配至其他能確認以合理及統一之依據分配之最小現金產生單位組別。

資產之可收回金額為公平值(扣除銷售成本)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讓率折讓至現值，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(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)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(或現金產生單位)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確認為收入。

撥備

當合營集團因過往事件承擔現有債務，且合營集團可能須償付該項債務，並亦可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。撥備乃按清償報告期末之現有債務所需代價

之最佳估計計量，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。如以清償現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認於綜合財務狀況表內。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值於損益賬入賬之財務資產或財務負債除外)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值或自財務資產或財務負債之公平值扣除(視情況而定)。因收購按公平值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

財務資產

合營集團之財務資產分類至貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及解除確認。正規途徑購買或銷售指要求於市場法規或慣例所確立之時限內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。

實際利率法

實際利率法為計算一項財務資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃於財務資產之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

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(包括按金、應收一家附屬公司之款項以及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

財務資產(按公平值於損益賬入賬之財務資產除外)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：

- 發行人或對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；或
- 因財政困難，該財務資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃按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計量。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，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虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該資產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。

財務負債及權益工具

集團實體發行之財務負債及權益工具根據合約安排之實質內容及財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具為證明合營集團於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。合營公司發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計日後現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用及溢折價)徹底貼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。

其他財務負債

其他財務負債(包括應計款項及應付利息、應付股東之款項及銀行借款)其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

衍生財務工具及對沖

衍生財務工具於衍生交易合約簽立當日以公平值初始確認，其後以報告期末之公平值重新計量。由此產生之收益或虧損即時於損益中確認，除非該衍生工具指定為對沖工具，且屬有效，在該情況下，於損益中確認之時間取決於對沖關係之性質。

<u>對沖會計法</u>

合營集團指定若干衍生工具作為對沖工具，以作現金流量對沖。

於對沖關係之開始，實體記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始和進行期間，合營集團記錄用於對沖關係的對沖工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平值或現金流量變動。

<u>現金流量對沖</u>

指定和符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動，其有效部分於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計。其無效部分的收益或虧損，即時於損益賬內確認。

過往確認於其他全面收益及累計於權益(對沖儲備)的金額，會於被對沖項目於損益賬確認的當期，重新分類至損益賬，並於綜合全面收益表內列作已確認對沖項目。

當合營集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、或被出售、終止、行使或當其不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時確認於其他全面收益及及累積於權益的任何收益或虧損會保留於權益，並於預計交易最終於損益賬確認時確認。倘預計交易預期不再進行，於權益累計的收益或虧損會即時於損益賬內確認。

終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或當合營集團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，合營集團方會終止確認財務資產。倘合營集團並無轉移亦不保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則合營集團會根據對該財務資產之持續參與程度繼續確認該資產以及確認相關負債。倘合營集團保留已轉移財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則合營集團會繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當完全解除確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價加上已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益或虧損兩者之間之差額於損益賬內確認。

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，合營集團將財務資產之過往賬面值在其仍確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益賬內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平值在該兩者間作出分配。

合營集團僅於合營集團之責任獲解除、取消或到期時取消確認財務負債。已取消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。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述合營集團之會計政策過程中，合營公司之董事須就自其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響修訂期間，則會於修訂估計期間確認該修訂，或倘對會計估計之修訂會影響當前期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間均確認該修訂。

於報告期末估計不確定性之主要來源(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)如下：

發展中物業之撥備

合營集團經考慮達致竣工所需的估計成本以及當前市場環境下的估計銷售／出租價值淨額，基於發展中物業之可靠性根據相關可收回金額評估其賬面值。倘發生事件或情況改變顯示相關賬面值不能實現，則計提撥備。相關評估需要使用判斷及估計。

5. 分部資料

合營集團之經營活動源自單一經營分部，專注於物業發展。此經營分部乃按內部管理層報告的基準識別，該等報告乃根據香港財務報告準則編製，由合營公司之董事定期檢討以向分部作出資源分配及評估其表現。合營公司之董事審閱合營集團整體之期內／年內虧損以進行表現評估。

於有關期間內並無收益，而合營集團之所有可識別非流動資產均位於香港，因此並無呈列地域資料。

6. 財務支出

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
利息：					
銀行借款須於五年內全數償還	154	4,440	4,718	2,298	2,607
衍生財務工具	–	1,991	3,922	1,942	1,809
其他財務支出	580	283	270	137	129
	734	6,714	8,910	4,377	4,545
減：撥作發展中物業資本之款額	(734)	(6,714)	(8,910)	(4,377)	(4,545)
	–	–	–	–	–

資本化借款成本於二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，以及截至二零一二年六月三十日止六個月，按合資格資產的支出乘以資本化年率1.4%、1.54%、1.52%及1.68%計算。

7. 所得稅

由於合營集團於有關期間內並無應課稅溢利，故財務資料中並無計提香港利得稅撥備。

有關期間之稅項支出與綜合全面收益表之虧損對賬如下：

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
期內／年內虧損	(183)	(2,085)	(467)	(154)	(125)
按香港利得稅稅率16.5%計算 之稅項	(30)	(344)	(77)	(25)	(21)
不可扣稅支出之稅務影響	30	344	1	1	–
未確認之稅項虧損之稅務影響	–	–	76	24	21
期內／年內之稅項支出	–	–	–	–	–

8. 期內／年內虧損

期內／年內虧損乃經扣除下列各項得出：

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
核數師酬金	60	120	127	–	–
董事薪酬*(附註9)*	–	–	–	–	–

9. 董事薪酬

已付及應付予合營公司董事之薪酬載列如下：

	二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
董事					
– 李源清先生	–	–	–	–	–
– 李本智先生	–	–	–	–	–
– 李源鉅先生	–	–	–	–	–
– Jean-Christophe Ehlinger先生	–	–	–	–	–
– 王鴻達先生	–	–	–	–	–
– 張維坤先生	–	–	–	–	–

附註：

李源清先生、李本智先生、李源鉅先生、Jean-Christophe Ehlinger先生、王鴻達先生及張維坤先生於二零零九年九月二十四日獲委任。

於有關期間內，合營集團並無向合營公司之任何董事支付任何薪酬，作為為邀請其加入或於加入合營集團後的獎金或離職補償。於有關期間內，合營公司之董事概無放棄任何薪酬。

10. 於一家附屬公司之投資

	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非上市股份，按成本值	1	1	1	1

於本報告日期，合營公司擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	法律形式，註冊成立／經營日期及地點	已發行及繳足股本	合營公司持有之所有權比例				主要業務
			於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日	
Tania Development Limited	於二零零九年九月十七日註冊成立的有限責任公司，英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元之股份	100%（直接）	100%（直接）	100%（直接）	100%（直接）	投資控股及物業發展
Petstead Holdings Limited（附註）	於二零零七年十一月二十九日註冊成立的有限責任公司，英屬處女群島	2股每股面值1美元之股份	100%（間接）	100%（間接）	–	–	暫無營業

附註： Petstead Holdings Limited於二零一一年五月二十五日解散。

11. 應收一家附屬公司之款項

應收一家附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

12. 發展中物業

	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
土地成本	480,000	480,000	480,000	480,000
發展成本	6,827	14,682	31,691	41,095
資本化借貸成本	734	7,448	16,358	20,903
	487,561	502,130	528,049	541,998

該等物業均位於香港，以長期租約持有。

該等物業已用作合營集團獲授的銀行融資之抵押。

13. 銀行結餘

銀行結餘以各報告期末的通行市場利率0.01%之年利率計息。

14. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 銀行借款

	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
有抵押銀行貸款	288,000	295,909	311,272	321,615
可於兩年後但須於五年內償還的賬面金額*	288,000	295,909	311,272	321,615

* 相關金額基於貸款協議所載之預定還款日期計算。

銀行借款以港元計值。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日之銀行借款，乃以賬面值分別約為487,561,000港元、502,130,000港元、528,049,000港元及541,998,000港元之發展中物業作為抵押。

銀行借款以HIBOR加1.28%之年利率計息。

16. 衍生財務負債

	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
現金流量對沖－利率掉期	—	4,476	4,681	3,513
分類：				
非流動負債	—	4,476	4,681	—
流動負債	—	—	—	3,513
	—	4,476	4,681	3,513

合營集團使用利率掉期合約將浮息銀行借款從浮息交換為定息，以降低其現金流量利率風險。利率掉期合約的期限與對應的銀行借款相同，合營公司之董事認為利率掉期合約為非常有效的對沖工具。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日尚未到期之利率掉期合約的主要條款載列如下：

名義金額	期限	掉期
288,000,000港元	二零一三年六月十八日	從香港銀行同業拆息交換為1.64%

於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，公平值變動虧損約4,476,000港元及205,000港元，於其他全面收入中確認，並於權益累計。

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，公平值變動收益約1,168,000港元，於其他全面收入中確認，並於權益中累計。

利率掉期之公平值，以根據金融機構訂約方釐定之適用利率孳息曲線估計及貼現之未來現金流量現值計量。

17. 遞延稅項

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，合營集團分別有未動用稅項虧損約462,000港元及587,000港元可用於抵消日後之溢利。由於無法預測未來溢利來源，故未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

18. 股本

	股份數目	面值
		美元
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於二零零九年九月十六日(成立日期)、二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日	50,000	1
已發行及繳足股本：		
於二零零九年九月十六日(成立日期)、二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日	100	1
於財務資料中呈列為		780港元

合營公司於二零零九年九月十六日於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份，此後發行了100股股份。

19. 合營公司之累積虧損

	千港元
於二零零九年九月十六日(成立日期)	–
期內之虧損及全面支出總額	11
於二零零九年十二月三十一日	11
年內之虧損及全面支出總額	5
於二零一零年十二月三十一日	16
年內之虧損及全面支出總額	5
於二零一一年十二月三十一日	21
期內之虧損及全面支出總額	–
於二零一二年六月三十日	21

20. 關聯方之交易

(a) 與關聯方之交易

於有關期間內，合營集團訂立以下重大關聯方交易：

	二零零九年九月十六日（成立日期）至二零零九年十二月三十一日	截至二零一零年十二月三十一日止年度	截至二零一一年十二月三十一日止年度	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一二年六月三十日止六個月
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
支付予一家關聯公司的項目管理費(附註(i))	–	1,863	2,033	1,016	1,016
支付予一家關聯公司的會計及秘書費(附註(ii))	–	240	240	120	120

附註：

(i) 該項目管理費乃關於National Electronics Holdings Limited的附屬公司Tania Limited根據雙方協定的條款所提供的管理服務。

(ii) 該會計及秘書費乃關於National Electronics Holdings Limited的附屬公司Tania Limited根據雙方協定的條款所提供的賬簿管理服務。

(b) 與關聯方之未結清結餘

合營集團及合營公司於各報告期末的與關聯方之未結清結餘的詳情載於附註11及14。

(c) 主要管理人員的薪酬

合營公司之董事亦被視為合營集團之主要管理層成員，其薪酬載於附註9。

21. 資本承擔

	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
已訂約但未在財務資料中撥備的發展中物業資本支出	18	20,825	47,556	39,741

22. 或然負債

合營集團於各報告期末並無重大或然負債。

23. 資本風險管理

合營集團管理資本之目標，是確保合營集團各實體持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最佳回報。合營集團之整體資本管理策略於有關期間內維持不變。

合營集團之資本架構包括淨債務(其中包括應付股東款項及銀行借款，扣除現金及現金等值項目)及合營公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

合營公司之董事定期審核資本架構。作為審核之一部份，合營公司之董事考慮資本成本及各級資本相關風險。根據董事建議，合營集團將通過支付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，令其整體資本結構維持平衡。

24. 財務工具

(a) 財務工具分類

合營集團	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
財務資產				
貸款及應收款項				
－按金	2	84	62	60
－銀行結餘	9,310	321	1,304	386
	9,312	405	1,366	446
財務負債				
攤銷成本				
－應計款項及應付利息	7,056	894	1,878	689
－應付股東款項	201,999	207,999	218,999	222,999
－銀行借款	288,000	295,909	311,272	321,615
	497,055	504,802	532,149	545,303
指定對沖會計關係中的衍生工具	－	4,476	4,681	3,513

合營公司	於二零零九年十二月三十一日	於二零一零年十二月三十一日	於二零一一年十二月三十一日	於二零一二年六月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
財務資產				
貸款及應收款項				
－應收一家附屬公司之款項	201,991	207,983	218,978	222,978
財務負債				
攤銷成本				
－應計款項	3	－	－	－
－應付股東款項	201,999	207,999	218,999	222,999
	202,002	207,999	218,999	222,999

(b) 財務風險管理目標及政策

合營集團的主要財務工具包括銀行結餘、應付股東款項及銀行借款。合營公司的主要財務工具包括應收一家附屬公司之款項及應付股東款項，此等財務工具的詳情披露於相關附註。此等財務工具的相關風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監督該等風險，以確保以及時有效的方式實施適當措施。

利率風險

合營集團因浮息銀行借款(該等借款的詳情見附註15)及定息掉期合約而承受現金流量利率風險。合營集團的政策是令其借貸保持以固定利率計息，以減少現金流量風險。為此，合營集團訂立利率掉期合約，以對沖該等借款的浮動利率。利率掉期合約的主要條款與被對沖借貸的條款類似。此利率掉期合約被指定為有效對沖工具，使用對沖會計法(詳情見附註16)。

合營集團現金流量利率風險主要集中於合營集團港元計值借貸的香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據衍生工具所面對之利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末仍未結清之財務工具於整個期間維持仍未結清。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用上升或下跌100個基點之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變數維持不變，合營集團於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日之權益將分別上升／下跌約7,060,000港元、4,317,000港元及2,878,000港元，主要是因為利率掉期合約之公平值變動所致。

信貸風險

於各報告期末，合營集團及合營公司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，為已於綜合財務狀況表及財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。

由於訂約方為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除信貸風險集中於屬於設於高信貸評級銀行之存款之流動資金外，合營集團並無任何其他信貸風險高度集中之情況。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，合營公司之信貸風險集中於應收一家附屬公司之款項。合營公司管理層密切監察合營公司之信貸風險狀況。

流動資金風險

為管控流動資金風險，合營集團及合營公司監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以支持合營集團及合營公司之營運，減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借款之取用，確保遵守貸款契諾。

合營集團於二零一二年六月三十日有淨負債，使合營集團承擔信貸風險。為減輕信貸風險，實益股東已同意向合營集團提供充足資金，以便其財務責任在可預見之將來到期時，合營集團可充分履行其財務責任。

下表詳細載列合營集團及合營公司非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求合營集團及合營公司付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。非衍生財務負債之到期日根據協定還款期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。如利率流向為浮息，未貼現金額則來自報告期末之利率。

此外，下表詳細載列合營集團衍生財務工具之流通量分析。下表乃根據按淨額基準結算之衍生工具之未貼現訂約現金(流入)及流出淨額編製，而該等衍生工具之未貼現(流入)及流出總額則規定須以總額結算。如應付金額未確定，披露金額會參考報告期末現有之浮息曲線所顯示之預期利率釐定。由於管理層認為合約期限對了解衍生工具現金流量之時間性而言為必須，因此合營集團之衍生財務工具之流通量分析乃根據合約期限編製。

流動資金圖表

合營集團

	加權平均利率	即時還款或少於一年 *千港元*	一年以上至兩年 *千港元*	兩年以上至五年 *千港元*	總未貼現現金流量 *千港元*	賬面總值 *千港元*
二零零九年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
應計款項及應付利息	–	7,056	–	–	7,056	7,056
應付股東款項	–	201,999	–	–	201,999	201,999
銀行借款	1.40%	4,363	7,686	311,535	323,584	288,000
		213,418	7,686	311,535	532,639	497,055
二零一零年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
應計款項及應付利息	–	894	–	–	894	894
應付股東款項	–	207,999	–	–	207,999	207,999
銀行借款	1.54%	4,714	6,982	308,116	319,812	295,909
		213,607	6,982	308,116	528,705	504,802
衍生工具－淨額結算						
利率掉期		3,496	1,607	(418)	4,685	4,476

	加權平均利率	即時還款或少於一年 *千港元*	一年以上至兩年 *千港元*	兩年以上至五年 *千港元*	總未貼現現金流量 *千港元*	賬面總值 *千港元*
二零一一年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
應計款項及應付利息	–	1,878	–	–	1,878	1,878
應付股東款項	–	218,999	–	–	218,999	218,999
銀行借款	1.52%	5,040	5,655	332,305	343,000	311,272
		225,917	5,655	332,305	563,877	532,149
衍生工具－淨額結算						
利率掉期		3,588	1,742	–	5,330	4,681
二零一二年六月三十日						
非衍生財務負債						
應計款項及應付利息	–	689	–	–	689	689
應付股東款項	–	222,999	–	–	222,999	222,999
銀行借款	1.68%	5,236	5,998	323,832	335,066	321,615
		228,924	5,998	323,832	558,754	545,303
衍生工具－淨額結算						
利率掉期		3,564	–	–	3,564	3,513

合營公司

	加權平均利率	即時還款或少於一年	總未貼現現金流量	賬面總值
		千港元	*千港元*	*千港元*
二零零九年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應計款項	—	3	3	3
應付股東款項	—	201,999	201,999	201,999
		202,002	202,002	202,002
二零一零年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付股東款項	—	207,999	207,999	207,999
二零一一年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付股東款項	—	218,999	218,999	218,999
二零一二年六月三十日				
非衍生財務負債				
應付股東款項	—	222,999	222,999	222,999

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值根據公認定價模型釐定以折現現金流量分析為基準計算；及

- 衍生工具之公平值是按所報價格計算。如未能提供該等價格，則會使用金融機構訂約方釐定之適用利率孳息曲線之貼現現金流量分析。

合營公司之董事認為，按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債於財務資料內記錄之賬面值與其公平值相若。

已於綜合財務狀況表內確認之公平值計量

下表提供了初步確認後按公平值計量並根據公平值可觀察之程度分為一至三級之財務工具之分析：

- 第一級公平值計量按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)釐定。

- 第二級公平值計量按資產或負債可直接(即以價格)或間接(即從價格)觀察得到惟並非計入第一級內之報價之輸入數據釐定。

- 第三級公平值計量按納入並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技巧釐定。

	二零一零年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公平價值計入損益賬之財務負債				
衍生財務負債	—	4,476	—	4,476

	二零一一年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公平價值計入損益賬之財務負債				
衍生財務負債	—	4,681	—	4,681

	二零一二年六月三十日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
按公平價值計入損益賬之財務負債				
衍生財務負債	—	3,513	—	3,513

有關期間內並無於第一級與第二級之間進行任何轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉出。

25. 報告期後事項

自二零一二年六月三十日後，並無重大期後事項。

B. 期後財務報表

合營集團並無就二零一二年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

National Electronics Holdings Limited
列位董事　台照

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
許振強
執業證書編號：P05447
謹啟

二零一二年九月十三日

合營集團之管理層討論及分析

(i) 截至二零一二年六月三十日止六個月(「期間」)

業務回顧

於期間內，Tania Investments Holdings Limited及其附屬公司Tania Development Limited(「合營集團」)主要從事物業投資業務。合營集團持有一幅位於香港大潭大潭道45號的土地，該幅土地於二零零九年十一月以480,000,000港元之價格購得。該幅土地位於大潭道上方的一個離地平台，坐擁大潭灣全海景。一個豪華公寓樓發展項目的初步總綱發展藍圖正在制定中，以利用該位址的廣闊街面及全海景。房屋的設計及佈局將不斷進行精修，以充分發掘該位址的優點及潛力。

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止期間，合營集團之物業仍在發展中。合營集團並無產生收入，期內錄得綜合淨虧損約120,000港元。該等虧損源於其他經營支出。現金流量對沖之公平值收益約1,170,000港元列入其他全面收益。

資本結構、流動資金及財務資源

於期間內，合營集團主要以股東貸款及長期銀行貸款提供運營資金。於二零一二年六月三十日，合營集團之股東貸款約為223,000,000港元，該等貸款為無抵押及免息，以及銀行借款約為321,610,000港元，該等借貸以該物業作為抵押。

於二零一二年六月三十日，合營集團之流動資產及流動負債分別約為542,440,000港元及227,200,000港元。於二零一二年六月三十日，流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為2.39倍，相比二零一一年十二月三十一日之2.40倍保持穩定。

於二零一二年六月三十日，合營集團的總資產及總負債分別約為542,440,000港元及548,820,000港元。資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一二年六月三十日約為101%，而於二零一一年十二月三十一日則為101%。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，合營集團並無任何僱員，因此期間並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產的未來計劃

除該物業之發展項目之外，合營集團於期內並無持有任何重大投資，合營集團將專注於其現有的物業發展業務。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，合營集團約542,000,000港元之發展中物業已抵押予銀行，作為項目公司獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一二年六月三十日，合營集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於期間內，合營集團並無任何重大的投資收購或出售。

(ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度(「二零一一年度」)

業務回顧

在二零一一年度，合營集團從事物業投資業務。合營集團的主要物業是一幅位於香港大潭大潭道45號的土地，計劃發展為一個豪華公寓樓發展項目。

財務回顧

在二零一一年度，合營集團之物業仍在發展中。合營集團並無產生收入，二零一一年度錄得綜合淨虧損約470,000港元，較二零一零年度顯著下降約78%。該等虧損源於其他經營支出。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零一一年度內，合營集團主要以股東貸款及長期銀行貸款提供運營資金。於二零一一年十二月三十一日，合營集團之股東貸款約為219,000,000港元，該等貸款為無抵押及免息，以及銀行借款約為311,270,000港元，該等借貸以該物業作為抵押。

於二零一一年十二月三十一日，合營集團之流動資產及流動負債分別約為529,420,000港元及220,880,000港元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為2.40倍，相比二零一零年十二月三十一日之2.41倍保持穩定。

合營集團的總資產及總負債分別約為529,420,000港元及536,830,000港元。資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一一年十二月三十一日約為101%，而於二零一零年十二月三十一日則為101%。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，合營集團並無任何僱員，因此二零一一年度並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產的未來計劃

除該物業之發展項目之外，合營集團於年內並無持有任何重大投資，合營集團將專注於其現有的物業發展業務。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，合營集團約528,050,000港元之發展中物業已抵押予銀行，作為項目公司獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，合營集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一一年度，合營集團並無任何重大的投資收購或出售。

(iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度(「二零一零年度」)

業務回顧

在二零一零年度，合營集團從事物業投資業務。合營集團的主要物業是一幅位於香港大潭大潭道45號的土地，計劃發展為一個豪華公寓樓發展項目。

財務回顧

於二零一零年度，合營集團之物業仍在發展中。合營集團並無產生收入，年內錄得綜合淨虧損約2,080,000港元。該等虧損主要源於其他應收款項減值虧損約1,650,000港元及其他經營支出。合營集團錄得現金流量對沖之公平值虧損約4,480,000港元，列入其他全面虧損。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零一零年度內，合營集團主要以股東貸款及長期銀行貸款提供運營資金。於二零一零年十二月三十一日，合營集團之股東貸款約為208,000,000港元，該等貸款為無抵押及免息，以及銀行借款約為295,910,000港元，該等借貸以該物業作為抵押。

於二零一零年十二月三十一日，合營集團之流動資產及流動負債分別約為502,530,000港元及208,890,000港元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為2.41倍，相比二零零九年十二月三十一日之2.38倍保持穩定。

合營集團的總資產及總負債分別約為502,530,000港元及509,280,000港元。資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)相對穩定，於二零一零年十二月三十一日約為101%，而於二零零九年十二月三十一日則為100%。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，合營集團並無任何僱員，因此二零一零年度並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產的未來計劃

除該物業之發展項目之外，合營集團於年內並無持有任何重大投資，合營集團將專注於其現有的物業發展業務。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，合營集團約502,130,000港元之發展中物業已抵押予銀行，作為項目公司獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，合營集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一零年度，合營集團並無任何重大的投資收購或出售。

(iv) 二零零九年九月十六日(成立日期)至二零零九年十二月三十一日止期間(「二零零九年期間」)

業務回顧

在二零零九年期間，合營集團自二零零九年十一月五日收購一幅位於香港大潭大潭道45號的土地起從事物業投資業務，該幅土地計劃發展為一個豪華公寓樓發展項目。

財務回顧

於二零零九年期間，自成立以來合營集團之物業仍在發展中。合營集團並無產生收入，於二零零九年期間錄得綜合淨虧損約180,000港元。該等虧損主要源於其他經營支出。

資本結構、流動資金及財務資源

於二零零九年期間，合營集團主要以股東貸款及長期銀行貸款提供運營資金。於二零零九年十二月三十一日，合營集團之股東貸款約為202,000,000港元，該等貸款為無抵押及免息，以及銀行借款約為288,000,000港元，該等借貸以該物業作為抵押。

於二零零九年十二月三十一日，合營集團之流動資產及流動負債分別約為496,870,000港元及209,060,000港元。流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為2.38倍。

於二零零九年十二月三十一日，合營集團的總資產及總負債分別約為496,870,000港元及497,060,000港元。資本負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)於二零零九年十二月三十一日約為100%。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，合營集團並無任何僱員，因此回顧的二零零九年期間並無錄得任何員工成本。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產的未來計劃

除該物業之發展項目之外，合營集團於二零零九年期間並無持有任何重大投資，合營集團將專注於其現有的物業發展業務。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，合營集團約487,560,000港元之發展中物業已抵押予銀行，作為項目公司獲授予之若干貸款融資之抵押。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，合營集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零零九年期間，合營集團並無任何重大的投資收購或出售。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

隨附之擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表由董事編製(「未經審核備考財務資料」)，以說明建議收購的影響。

編製未經審核備考財務資料時，猶如建議收購已於二零一二年三月三十一日完成，並基於 (i) 本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一二年三月三十一日止年度年之年報)；及 (ii) 合營集團截至二零一二年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(如本通函附錄三所載，經作出 (i) 直接歸因於建議收購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，乃按本公司董事之判斷及假設，為基準作出，而由於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團於二零一二年三月三十一日	合營集團於二零一二年六月三十日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	經擴大集團備考
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(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4(iii))	
非流動資產							
投資物業	768,596	–					768,596
物業、機器及設備	256,346	–					256,346
預付租金	14,544	–					14,544
商譽	32,790	–					32,790
聯營公司權益	481,238	–					481,238
合營公司權益	–	–				–	–
可供銷售投資	20,490	–					20,490
持有至到期投資	11,722	–					11,722
	1,585,726	–					1,585,726

	本集團於二零一二年三月三十一日	合營集團於二零一二年六月三十日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	經擴大集團備考
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(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4(iii))	
流動資產							
存貨	173,215	–					173,215
預付租金	323	–					323
持有作買賣之投資	4,098	–					4,098
未售出物業存貨	127,380	–					127,380
待售發展中物業	78,820	541,998				528,002	1,148,820
應收票據	1,721	–					1,721
應收賬款、按金及預付款項	174,434	60					174,494
聯營公司欠款	173,904	–					173,904
合營公司欠款	125,500	–	111,499		(222,999)		14,000
可收回稅項	1,495	–					1,495
銀行結餘及現金	282,850	386	(251,000)				32,236
	1,143,740	542,444					1,851,686
流動負債							
應付賬款、客戶按金及應計款項	176,406	689					177,095
應付票據	128,448	–					128,448
應付聯營公司欠款	7	–					7
應付股東欠款	–	222,999			(222,999)		–
應付稅項	4,582	–					4,582
衍生財務工具	9,990	3,513					13,503
融資租約債務	2,003	–					2,003
銀行貸款	583,051	–					583,051
	904,487	227,201					908,689
流動資產淨值	239,253	315,243					942,997

	本集團於二零一二年三月三十一日	合營集團於二零一二年六月三十日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	經擴大集團備考
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(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4(iii))	
總資產減流動負債	1,824,979	315,243					2,528,723
非流動負債							
長期服務金撥備	4,338	–					4,338
衍生財務工具	658	–					658
融資租約債務	2,555	–					2,555
銀行貸款	378,403	321,615					700,018
遞延稅項負債	69,837	–				87,120	156,957
	455,791	321,615					864,526
淨資產/(負債)	1,369,188	(6,372)					1,664,197
資本及儲備							
股本	97,754	1		(1)			97,754
儲備	1,271,434	(6,373)	(1,000)	6,373		250,000	1,566,443
						46,009	
權益總額	1,369,188	(6,372)					1,664,197

未經審核備考財務資料附註：

1. 結餘乃摘錄自本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，載列於本公司截至二零一二年三月三十一日止年度年報。

2. 調整反映計入合營集團之資產、負債及權益，猶如建議收購已於二零一二年三月三十一日完成。結餘乃摘錄自合營集團於二零一二年六月三十日之經審核綜合財務狀況表，如本通函附錄三所載。

3. 調整指支付之現金代價250,000,000港元，如買賣協議所載，以及建議收購之約1,000,000港元估計交易成本，由本集團內部資源支付。應收合營集團之款額增加約111,499,000港元，乃由於完成後轉讓股東貸款所致。

4. 本集團收購之合營集團可辨認資產及負債，按照香港會計師公會頒布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，確定購買價之分配，乃基於董事對合營集團於二零一二年三月三十一日之可辨認資產及負債公平價值之估計及參照日期為二零一二年九月六日之物業估值報告中合營集團持有之發展中物業之公平價值。物業估值乃參照市場可提供之可比出售交易。

實際資產及負債公平價值於收購日期確定，由於資產及負債直至交易日之公平價值變化，以及完成進一步分析，與未經審核備考財務資料披露之金額可能大不相同。因此，很可能會導致實際分配之收購價格之金額與未經審核備考財務資料之金額不同。

按照香港財務報告準則第3號，本集團於合營集團之現有50%權益，將於收購日期以公平價值重新計量，本集團於收購日期之合營集團原有50%權益之公平價值，與該等權益於收購日期以權益法會計法計入本集團合併財務報表之賬面值之間之任何差異，將在本集團之綜合收益表中確認為收益或虧損。

就未經審核備考財務資料而言，本集團先前持有合營集團50%權益之公平價值，按購買額外50%權益之代價估計。

於完成時，本集團先前持有之50%權益之實際公平價值將重新評估，因此，其於完成日期之公平價值與未經審核備考財務資料中披露之金額會有所不同。

(i) 此調整指於合併時消除合營集團之股本及收購前儲備之合併項目；

(ii) 此調整指本集團及合營集團之間應收及應付結餘之抵銷，金額約222,999,000港元之合併項目。

(iii) 此調整有關確認：

- 合營集團持有發展中物業之公平值調整約528,002,000港元。

	千港元
發展中物業之賬面值，如本通函附錄三所載	541,998
發展中物業之市場值，如本通函附錄二所載	1,070,000
公平價值調整	528,002

- 重新計量先前持有合營集團50%權益產生之公平價值收益約250,000,000港元，議價購買收益約46,009,000港元，即合營集團可辨認淨資產之公平價值超過轉移之代價及本集團先前持有合營集團50%權益之公平價值總額之餘額。議價購買收益之金額，將視乎於完成日期釐定之合營集團可辨認淨資產之公平價值及本集團先前持有合營集團50%權益之公平價值而變動。

	千港元
本集團先前持有合營集團50%權益之公平價值	250,000
減：本集團於合營集團50%權益之賬面值	–
重新計量先前持有權益產生之公平價值收益	250,000
所收購淨資產之公平價值：	
–合營集團之資產淨值	(6,372)
–發展中物業之公平價值調整	528,002
–按香港利得稅16.5%估計之遞延稅項負債影響	(87,120)
–股東貸款轉讓	111,499
	546,009
減：轉移之代價	(250,000)
減：先前持有合營集團50%權益之公平價值	(250,000)
收購產生之議價購買收益	46,009

5. 未經審核備考財務資料並不計入本集團於二零一二年三月三十一日及合營集團於二零一二年六月三十日後之任何營業業績或其他交易。尤其是，並無調整以反映(i)本集團聯營公司於二零一二年五月八日出售物業；及(ii)本集團於二零一二年九月四日根據臨時買賣協議購買物業可能產生之影響。

B. 未經審核備考財務資料會計師報告

以下為本公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司(英國特許會計師、香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。

HLB 國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited
Chartered Accountants
Certified Public Accountants

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董事之未經審核備考財務資料會計師報告

吾等謹就National Electronics Holdings Limited(「　貴公司」)及其附屬公司(統稱「　貴集團」)，以及Tania Investments Holdings Limited(「合營公司」)及其附屬公司(於下文統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。該等資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，提供建議收購合營公司權益之50%可能對所呈列之財務資料構成之影響之資料，以供載入　貴公司日期為二零一二年九月十三日之通函附錄五。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄五之A節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權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條，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)條之規定就經擴大集團之未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下呈報。除對於刊發日期有關報告之收件人承擔之責任外，吾等概不對過往就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所用任何財務資料作出之任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等乃遵照香港會計師公會所頒布之香港投資通函報告委聘準則(「投資通函報告準則」)第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行所獲委聘之工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較，並考慮支持調整之憑證以及與　貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等之委聘並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等已規劃及執行工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲取充足證據，合理確定未經審核備考財務資料已經　貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與　貴集團之會計政策貫徹一致，以及有關調整就未經審核備考財務資料而言屬恰當，並按上市規則第4.29(1)條披露。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃按　貴公司董事之判斷及假設為基準作出，而由於其假設性質使然，故其並不保證或表示任何事件將於日後發生，亦不一定表示經擴大集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日子之財務狀況。

意見

吾等認為：

a. 未經審核備考財務資料已經　貴公司董事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)條披露。

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師
香港，二零一二年九月十三日
許振強
執業證書編號：P05447

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，以經擴大集團為基準，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(「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	–	–	258,137,835 *(附註a)*	258,137,835	26.399%
李本智先生	董事總經理	15,000,000	–	258,137,835 *(附註a)*	273,137,835	27.933%
李源鉅先生	董事總經理	5,940	–	244,602,979 *(附註b)*	244,608,919	25.015%
李源初先生	董事	–	–	244,602,979 *(附註b)*	244,602,979	25.015%
衛光遠先生	董事	–	37,267,767 *(附註d)*	–	37,267,767	3.811%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	–	5,288,968 *(附註e)*	–	5,288,968	0.541%

(ii) 購股權

董事姓名	職位	權益總額	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）	15,200,000	1.554%
陳則杖先生	獨立非執行董事（實益擁有人）	300,000	0.031%
陳國偉先生	獨立非執行董事（實益擁有人）	300,000	0.031%

附註：

(a) 該258,137,835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5,288,968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二零一二年三月三十一日（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15,800,000股，相當於本公司於該日已發行股份之1.62%。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。

下表披露截至二零一二年三月三十一日止年度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*	於二零一一年四月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於二零一二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 M.B.E., J.P.*	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

* 孫秉樞博士M.B.E.,J.P.於二零一二年七月二十三日行使購股權認購本公司股份300,000股。

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，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。

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)於與經擴大集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

(a) 名稱	(b) 資格
戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
國衛會計師事務所有限公司	英國特許會計師 香港執業會計師

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)並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)。戴德梁行及國衛已就本通函之刊行發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其報告及／或提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，戴德梁行及國衛並無於經擴大集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日(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

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約)：

(a) 本公司之全資附屬公司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；

(b) 本公司之全資附屬公司與GCPF Cayman Holding 9 Corp.於二零一一年三月三十日就以代價72,600,000港元出售位於香港威非路道21號之將興建發展項目而訂立之出售協議；

(c) 本公司之全資附屬公司Verde Group Limited與GCPF Cayman Holding 10 Corp.於二零一一年六月三日就以代價110,960,000港元出售位於香港蘇杭街89號之將興建發展項目而訂立之出售協議；

(d) 本公司之全資附屬公司Seafield Capital Limited與GCPF Cayman Holding 11 Corp.於二零一一年六月三日就以代價140,160,000港元出售位於香港文咸東街99、101及103號以及永樂街127號之將興建發展項目而訂立之出售協議；

(e) 本公司之全資附屬公司National Hotel Holdings Limited與CPI Asia National 1 Limited於二零一一年十一月十一日就以代價139,684,116港元購買並非由National Hotel Holdings Limited擁有之Roebuck Investments Limited已發行股本股份之餘下80%以及本集團欠賣家之股東貸款之利益而訂立之收購協議；

(f) 本公司之全資附屬公司CPI Asia National 2 Limited及National Hotel Holdings Limited與Capitalkey Limited及CHI Management Limited於二零一一年十二月二十三日就以總代價約318,000,000港元(可予以調整)出售Roebuck II Investments Limited股本之股份而訂立之出售協議；

(g) 本公司擁有其全部已發行股本股份20%之Century Land Limited與獨立第三者(與本公司並無關連)於二零一二年五月八日就出售位於香港干諾道中50號之土地及物業而訂立之出售協議，代價為4,880,000,000港元；

(h) 本公司之全資附屬公司誠迅有限公司與超班有限公司於二零一二年九月四日就以代價80,000,000港元購買香港黃麻角道88號富豪海灣洋房第C36號(連2個車位)訂立之收購協議；及

(i) 買賣協議。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一二年九月二十七日(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、合營公司及項目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) 本通函附錄三所述之合營集團會計師報告；

(e) 本通函附錄五所述國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料擬備之報告；

(f) 本附錄所述之重大合約；及

(g) 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。