

---

## 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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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 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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---

## NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

主 要 交 易  
出 售 物 業

---

二零一九年四月十日

---

# 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

---

本通函及附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整」	指	具有本通函「董事會函件」一節「代價結餘調整」一段所界定的涵義
「AIMCo」	指	AIMCo Realty Investors LP，於加拿大馬尼托巴省、安大略省、不列顛哥倫比亞省、艾伯塔省及魁北克省註冊的公司
「Americus Holdings」	指	Americus Holdings Limited，於最後實際可行日期持有250,813,276股股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年三月六日之公告，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「樓宇B」	指	將於該物業上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇C」	指	將於該物業上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇D及E土地」	指	買賣協議附表上顯示劃上交叉影線並標識為「樓宇D及E土地」的土地
「營業日」	指	加拿大安大略省或艾伯塔省除星期六或星期日或法定假日外的任何日子
「加元」	指	加拿大元，加拿大法定貨幣
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「交割」	指	根據買賣協議的條款完成出售事項
「交割日期」	指	於取得規劃法證明書之日後30天。儘管有前述規定，惟交割日期不得遲於最終日期後30天
「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
「代價」	指	代價107,000,000加元，即買方就出售事項以現金支付予賣方的收購價格
「按金」	指	初步按金及進一步按金的統稱

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「Fenmore Investments」	指	Fenmore Investments Limited，於最後實際可行日期持有 265,701,618 股股份
「最終日期」	指	於買賣協議簽立日期後 12 個月，該日期可根據買賣協議延長
「Fitzrovia」	指	Fitzrovia Acquisitions Inc.，於加拿大安大略省註冊的公司
「進一步按金」	指	具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步按金」	指	具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月四日，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
「規劃法證明書」	指	加拿大安大略省規劃法 (Planning Act) 第 53(21) 條項下的規劃法證明書

---

## 釋 義

---

「規劃法同意書」	指	根據加拿大安大略省規劃法(Planning Act)第53條將該物業自樓宇D及E土地剝離的同意書，而該同意書准許根據買賣協議在遵守規劃法的分段管制條文的情況下將該物業單獨自第一期土地及樓宇D及E土地轉讓予買方，包括但不限於地盤相關協議中所述的所有受益及有負擔的地役權
「第一期土地」	指	圖則73E第1至8號地段(包括首尾兩段)、Mutual Street西南側第9及10號部分地段及圖則22A的Dalhousie Street東南側第10、11及12號地段以及第8及9號部分地段，指定為基準圖則66R-29665中的第1、2、3、5、6、7、8、9及11部分
「該物業」	指	部分土地及物業，在法律上被描述為第1、2、3、6、7號部分地段及圖則22A中Dalhousie Street東側第8及9號部分地段；圖則D-26第1、2、3、4、5及6號部分地段及圖則22A中Mutual Street西側第1、2、3、6、7及8號地段及第9號部分地段，於圖則66R-29665中被指定為第4及10號部分；經BA1092確認註冊為加拿大多倫多市多倫多CT257819，即PIN 21098-0275(LT)部分，包括樓宇B及樓宇C，於本通函「董事會函件」一節「根據買賣協議將予出售的物業」一段進一步詳述
「買方」	指	Fitzrovia 及 AIMCo 的統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	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二零一九年三月六日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「終止通知」	指	倘規劃法同意書所載條件 (i) 令賣方達致該條件的成本在商業上不合理或並非此類性質交易的慣例；(ii) 對樓宇 D 及 E 土地造成重大不利影響；及／或 (iii) 於交割後將對該物業造成重大不利影響，則受影響方可於接獲規劃法同意書之日起的五個營業日期間屆滿或之前向買賣協議的另一訂約方送達書面通知以終止買賣協議
「賣方」	指	Queen Development Inc.，於加拿大註冊成立的有限公司，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(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

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  
出 售 物 業**

**緒 言**

茲提述該公告。

於二零一九年三月六日，賣方(本公司的全資附屬公司)及買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，現金代價為107,000,000加元(不包括統一銷售稅，且可予調整)。

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公告、申報及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，就有關將於本公司股東大會通過之決議案，本公司已於該公告日期就出售事項取得有關密切聯盟股東(該等股東合共持有516,514,894股股份，相當於本公司已發行股本約50.67%)的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准買賣協議及出售事項。

---

## 董 事 會 函 件

---

本通函旨在為閣下提供買賣協議及出售事項之進一步資料，僅供參考。

### 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

#### 日期

二零一九年三月六日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 賣方                               : Queen Developments Inc.
- (2) 買方                               : (a) Fitzrovia；及
- (b) AIMCo。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終股東均為獨立於本公司及其關連人士並與其概無關連的第三方。

#### 根據買賣協議將予出售的物業

該物業屬位於加拿大多倫多 88 Queen Street East 的土地及物業的一部分，其中包括樓宇 B 及樓宇 C，並將包括獲准地面總樓面面積約 47,440 平方米及地下停車場。該物業為住宅／商業物業。

賣方為該物業的唯一註冊擁有人。該物業包括一幅用於重建的建築用地，目前正出租以賺取租金收入。截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，該物業的收益分別約為 518,000 加元及 371,000 加元。截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，該物業的純利分別約為 518,000 加元及 260,000 加元。

#### 代價及付款條款

出售事項的代價為 107,000,000 加元(不包括統一銷售稅)，買方須於交割時以電匯方式以現金支付予賣方(可予調整)，以下列方式支付：

- (a) 根據買賣協議的條款，買方已向賣方律師以信託方式支付初步按金(「初步按金」) 7,000,000 加元；



---

## 董事會函件

---

- (b) 根據買賣協議的條款，買方須於買賣協議的簽立日期後三個營業日內以信託方式以電匯、銀行匯票或保付支票向賣方律師支付進一步按金(「進一步按金」) 3,000,000加元；及
- (c) 於交割日期以電匯方式支付代價結餘97,000,000加元(可予調整)。

倘於交割日期前，交割尚未作實，則除買方發生買賣協議項下任何違約外，按金(連同其所賺取的所有利息)將立即退還予買方。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)該物業的價值後經公平磋商所釐定，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。

### 代價結餘調整

代價結餘將於交割與該物業有關且於按照安大略省南部就購買及出售發展物業的慣常做法所進行之同類性質交易中常見的所有收入及開支項目(包括但不限於以下項目)時予以調整(統稱「調整」)：

- (a) 房產稅以及當地政府差餉及收費；及
- (b) 所有其他合理項目，且根據買賣協議的條文，通常須於類似交易中就物業的擁有權及經營權作出之調整。

調整將於交割時按應計基準釐定。

假設交易將於二零一九年八月底前完成及賣方支付全年之房產稅，交割時作為調整計入代價結餘之估計房產稅總額(包括商業稅、教育稅及城市建設基金)約186,000加元。房產稅之訂明總稅率約為1.54%。除上述房產稅外，本公司預期並無任何其他調整屬重大性質或可對出售事項產生重大影響。

### 條件

完成須待以下條件達成(或獲買賣協議各訂約方豁免)或於以下各項訂明的日期後方告作實：

- (a) 於最終日期或之前，已獲得最終版規劃法同意書及規劃法證明書，且尚未發出終止通知；

---

## 董事會函件

---

- (b) 於交割日期，買賣協議所載陳述及保證於所有重大方面均屬真實及正確，其效力與交割時相同，而買賣協議各訂約方均已就此發出證明書；及
- (c) 在交割時，除買賣協議各訂約方另行更改、豁免或另行規定外，買賣協議各訂約方將需遵守或履行的買賣協議所有條款、契諾及條件均應於所有重大方面得到遵守。

倘上文所載條件並未根據買賣協議獲達成或豁免：(i)則買賣協議將被終止且無效及失效，惟不影響任何一方就違反買賣協議致使有關條件未獲達成時要求另一方採取補救措施的權利；(ii)除非因買方違反買賣協議(於此情況下，按金及所有應計利息應立即支付予賣方)，否則按金及所有應計利息應立即歸還予買方。

買賣協議交割亦須待股東根據上市規則及其他適用法律及法規批准出售事項後方告作實。

於該公告日期，本公司已取得 Americus Holdings 及 Fenmore Investments 的股東書面批准，而該等公司於該公告日期合共持有本公司已發行股本約 50.67%，有關詳情載於本節「上市規則的涵義」一段。

### 交割

於達成(或豁免，倘適用)上述條件的前提下，交割將於交割日期作實。

交割時，賣方須向買方交付該物業的空置管有權。

交付該物業之空置管有權不涉及任何費用或賠償。現有租約年期為一年(由二零一八年七月五日起至二零一九年七月四日止)，業主向租客發出 60 日事先通知即可終止租約。倘交割並未於現有租約屆滿前完成，而業主與租客續訂租約，續訂租約於業主向租客發出 60 日事先通知後亦可予以終止。

### 交割後

交割後，買方將擁有該物業，而賣方將繼續擁有並持有毗連該物業之第一期土地及樓宇 D 及 E 土地。賣方及買方將互相合作以確保第一期土地、樓宇 D 及 E 土地以及該物業的建築將符合適用的法律要求，包括根據多倫多建築用地附例第 1293-2018 條對第一期土地、樓宇 D 及 E 土地以及該物業之分區、生活設施及車位要求，以及分配其發展、營運、管理及地役權成本、車道及公共區域之責任。該合作協議清晰劃分賣方與買方之責任。不論出售

---

## 董事會函件

---

事項是否完成，本集團均須完成第一期土地及樓宇D及E土地之建築及發展。交割後，上述合作安排不涉及任何額外費用。鑒於上述情況，本公司認為該合作協議公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

### 出售事項及所得款項用途的財務影響

該物業在本集團於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目的賬面值約為56,700,000加元。除租金收入以外，該物業並無產生純利。基於代價107,000,000加元，本集團預期自出售事項確認收益約34,300,000加元(經扣除相關開支)，此款項須待本公司核數師審核及最終審核結果而定。本集團增加之資產淨值將約為34,300,000加元之估計收益。因出售事項之故，本集團將不再就出租該物業而獲得任何租金收入。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

### 進行出售事項的理由及裨益

經考慮現行市況後，董事認為出售事項為變現其投資及提升本集團流動資金創造良機。

董事認為出售事項及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 本公司、買方及賣方的資料

#### 本公司的資料

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

#### 賣方的資料

賣方為一間投資控股公司。

#### 買方的資料

Fitzrovia為一間位於加拿大多倫多的A級出租公寓綜合開發商及資產管理公司。

---

## 董 事 會 函 件

---

AIMCo 為一間管理九個公營部門養老基金、阿爾伯塔遺產基金及加拿大特殊用途政府基金的資產管理公司。

### 上市規則的涵義

由於本公司就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公告、申報及股東批准的規定。

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 50.81%。根據上市規則第 14.44 條，本公司已於該公告日期就批准買賣協議及出售事項取得 Americus Holdings (持有 250,813,276 股股份，佔本公司已發行股本約 24.60%) 及 Fenmore Investments (持有 265,701,618 股股份，佔本公司已發行股本約 26.06%) 的書面批准。上述由 Americus Holdings 持有之 250,813,276 股股份及由 Fenmore Investments 持有之 265,701,618 股股份分別為兩個全權信託的部分財產，而李源清先生及其家族成員以及李本智先生的家族成員為該等信託的指定受益人。李源清先生為李本智先生的父親。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於買賣協議及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，概無股東須根據上市規則放棄投票。

儘管已取得 Americus Holdings 及 Fenmore Investments 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買賣協議項下擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關決議案。

### 進一步資料

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之進一步資料。

由於出售事項交割須待買賣協議的條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會繼續進行至交割。因此，本公司股東及有意投資者在買賣股份時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

謹啟

二零一九年四月十日

## 1. 本集團之債項

於二零一九年二月二十八日，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3,849,000,000港元為短期及長期貸款及信託收據貸款(其中(i)約3,340,000,000港元為有抵押，而約509,000,000港元為無抵押；及(ii)約3,819,000,000港元為有擔保，而約30,000,000港元為無擔保)。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18,000,000港元，以及有關給予第三者擔保之或然負債約1,048,000,000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。

## 2. 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，如無出現不可預料的情況，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最少十二(12)個月之當前需要。

## 3. 本集團之財務及經營前景

交割後，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

市場現有之不明朗因素，如中美貿易戰、英國脫歐以及利率前景等，均令世界經濟籠罩憂慮氣氛。本集團預期對消費產品的需求將維持疲弱，對本集團的手錶生產及手錶配件貿易業務帶來挑戰。

### 酒店營運

本集團將繼續集中於其酒店營運提供業界最佳服務。本集團亦將研究於本地及國際強化旗下酒店品牌。

## 物業發展及投資

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現正開放預約參觀，市場反應正面。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East之分期多用途發展項目由三期組成。該物業(出售事項之主題)為項目的第二期。交割後，買方將擁有該物業，而賣方將繼續擁有並持有第一期土地(項目第一期)及樓宇D及E土地(項目第三期)。第一期已全數預售，建築工程進度良好，預期首輸入伙將於二零一九年年底左右展開。第三期之建築工程現正處於規劃階段。

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對該物業於二零一九年三月四日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**CBRE**

145 King St. W., Suite 1100  
Toronto, ON M5H 1J8

**關於：加拿大安大略省多倫多 88 Queen Street East**

敬啟者：

**指示、目的及估值日**

吾等遵照閣下之指示，對上文提述持有作買賣用途之物業進行市場估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一九年三月四日（「估值日」）之市值之意見。

**估值基準**

吾等對該物業之估值指其市值，市值乃根據加拿大專業估值慣例統一準則(Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP))及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則釐定。

**估值假設**

吾等之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後及租回安排、任何涉及買賣人士提出之特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低之估計金額。

吾等之估值並無考慮該物業所結欠之任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售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可影響其價值之繁重產權負擔及支銷。

## 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，並參考有關市場可供比較出售交易。

## 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至今成本、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之業權文件之副本，但吾等已向土地業權辦事處進行查冊。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。吾等所採用之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

吾等已於二零一九年二月二十八日視察該物業之外牆。視察由 Paul Morassutti 先生進行。吾等並未進行任何土地或地盤調查。於進行估值時，吾等假設該物業適合發展，且於施工期間將不會產生特殊成本或延誤。

隨函附奉吾等之估值證書，供閣下閱覽。

此致

77 Bloor Street West, Suite 1407

Toronto, ON M5S 1M2

**88 QUEEN PARTNERSHIP** 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及顧問服務

估值及顧問服務副主席

Paul Morassutti, AACI, MRICS

謹啟

二零一九年四月十日

附註： Paul Morassutti 先生為註冊專業估值師，擁有超過 25 年加拿大物業估值經驗。



## 估值證書

物業	概況	佔用情況	於二零一九年 三月四日 現況下之市值
第二A期(附例第1293-2018條)			
88 Queen Street East, Toronto, Ontario Canada  法定識別碼  PIN 21098-0275 (LT)  絕對所有權	該物業包括登記地盤面積為0.84英畝之建築地盤。現行多倫多分區附例(Toronto Zoning By-law)第1292-2018、1293-2018及1294-2018條准許重建地盤面積最高46,247平方米作住宅用途以及1,192平方米作非住宅用途	該物業已根據租約出租予OmniPark，目前租期自二零一八年七月五日至二零一九年七月四日為期一年，可予重續並按業主選擇發出60日通知予以終止。目前應付租金為每年441,000加元。	105,000,000加元

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Queen Development Inc.
- (2) 該物業受以加拿大滙豐銀行為受益人的按揭規限，該按揭乃用作抵押銀行已墊付之50,000,000加元貸款。
- (3) 該物業受一份以加拿大滙豐銀行為受益人的租金轉讓契約所規限。
- (4) 該物業位於商用住宅區，覆蓋密度為9倍，並受多倫多分區附例第1292-2018、1293-2018及1294-2018條規限，該附例訂明(其中包括)所有將於地盤上興建或使用之建築物或構築物之總樓面面積不得超過97,500平方米(相當於約1,049,481平方呎)。
- (5) 多倫多分區附例第1292-2018、1293-2018及1294-2018條准許將該地盤分為二A及二B兩期發展，其總樓面面積拆分為：(第二A期：49%，及第二B期：51%)。
- (6) 稅前租金並無任何支銷或支出款項。

## 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) 董事於本公司之權益

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及其任何聯繫公司(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分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(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(如有)、或根據上市規則附錄十所載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(如有)如下：

#### 於股份之好倉

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 (附註f)
李源清先生	主席	—	—	536,514,894 (附註a & b)	536,514,894	52.776%
李本智先生	董事總經理	16,720,000	—	549,514,894 (附註a & c)	566,234,894	55.700%
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d)	—	40,994,543	4.033%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	—	5,817,864 (附註e)	—	5,817,864	0.572%
陳則杖先生	董事	330,000	—	—	330,000	0.032%

#### 附註：

- (a) 該516,514,894股股份為兩個全權信託的部分財產，而李源清先生及其家族成員以及李本智先生的家族成員為該等信託的指定受益人。李源清先生及李本智先生均分別為Americus Holdings及Fenmore Investments之董事。

- (b) 該20,000,000股股份由李源清先生之家庭成員持有。
- (c) 該33,000,000股股份由李本智先生之家庭成員持有。
- (d) 該40,994,543股股份為兩個全權信託的部分財產，而衛光遠為該等信託的指定受益人。
- (e) 該5,817,864股股份由孫秉樞博士間接控制之一間公司持有。因此，根據證券及期貨條例，孫秉樞博士被視為於該公司持有之股份中擁有權益。
- (f) 百分比乃根據於最後實際可行日期合共1,016,584,962股之已發行股份計算。

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或其各自之聯擊人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分部條文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，除上文所披露者外，概無其他董事或候任董事為於本公司股份及相關股份擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期公告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。

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

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團之任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 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(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 6. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為曾提供意見或建議以供載入本通函之專家資格：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，專家並無：

- (a) 於本集團任何成員公司中持有任何直接或間接股權或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上可否執行)；及
- (b) 自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期公告之經審核賬目日期)起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中持有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發，連同收錄彼發出之函件、報告、估值證書及／或以本通函所示之格式及內容引述其名稱發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

#### 7. 重大合約

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

- (a) 三名賣方(均為獨立第三方)與本公司全資附屬公司Perfect Way Limited(作為買方)於二零一七年五月二十三日訂立之正式買賣協議，內容有關收購錦輝亞太

- 有限公司(「錦輝」)全部已發行股本以及錦輝欠付上述三名賣方的貸款，代價為376,082,284港元。有關協議及其項下擬進行交易之更多詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十二日及二零一七年五月二十四日之公告，以及本公司日期為二零一七年六月九日之通函；
- (b) 本公司全資附屬公司誠迅有限公司(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)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)，代價為95,000,000港元。有關協議及其項下擬進行交易之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告；
- (c) 股份於聯交所主板上市之獨立第三方(作為買方)與本公司全資附屬公司Pioneer Marvel Global Limited(「PMG」)訂立日期為二零一七年十二月十八日之諒解備忘錄，內容有關出售Purplefield Holdings Limited(「PHL」)全部已發行股本及PHL欠付PMG之所有股東貸款(「PMG出售事項」)，代價為501,341,155.86港元。有關協議及其項下擬進行交易之更多詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十九日之公告及本公司日期為二零一八年二月十五日之通函；
- (d) 於二零一八年一月二十五日訂立之正式買賣協議，內容有關PMG出售事項。有關協議及其項下擬進行交易之更多詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十九日之公告及本公司日期為二零一八年二月十五日之通函；及
- (e) 買賣協議。

## 8. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起十四天內，於任何工作日(星期六及公眾假日除外)一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「6. 專家資格及同意書以及專家權益」一段所述專家同意書；
- (d) 本公司截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度之年報；

- (e) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本附錄「7. 重大合約」一段所述之重大合約；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資深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；
- (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；及
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。