
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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格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)

有關收購物業之主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本通函寄發予股東僅供參考。根據上市規則第14.44條的書面批准已批准收購事項。本公司獲豁免召開股東大會以批准收購事項。

2026年8月28日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
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

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議向賣方建議收購該物業
「該公告」	指	本公司日期為2026年7月17日的公告，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「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（股份代號：213）
「完成日期」	指	2026年10月9日下午5時正或之前，即須落實完成收購事項的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所界定的涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式合約」	指	賣方與買方就買賣該物業於2026年8月7日訂立的正式買賣合約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「最後實際可行日期」	指	2026年8月25日，即本通函付印前就確定本通函所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「該物業」	指	分別在土地註冊處註冊為內地段第863號F分段餘段、內地段第863號E分段及內地段第863號D分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街94、96及98號所建造之宅院、架設物及建築物
「臨時協議」	指	由賣方與買方就有關買賣該物業所訂立日期為2026年7月17日的臨時買賣協議
「買方」	指	樹田有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所界定的涵義
「估值師」	指	獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司
「賣方」	指	Cerana Limited，於香港註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事：

李源清先生(主席)

李本智先生(董事總經理)

李本義先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Conyers Corporate Services

(Bermuda) Limited

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

香港主要營業地點：

香港

中環

獨立非執行董事：

陳國偉先生

孫大為先生

Pius Ho先生

遮打道10號

太子大廈1218室

敬啟者：

有關收購物業之主要交易

緒言

茲提述該公告。

於2026年7月17日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，內容有關收購該物業，總現金代價為195,000,000港元。

本通函旨在向股東提供(其中包括)臨時協議及其項下擬進行交易之進一步詳情、該物業之估值及上市規則所規定之其他資料。

臨時協議

日期：2026年7月17日（交易時段後）

賣方：Cerana Limited

買方：樹田有限公司（本公司間接全資附屬公司）

該物業：分別在土地註冊處註冊為內地段第863號F分段餘段、內地段第863號E分段及內地段第863號D分段餘段之各塊或各幅土地，連同其上現稱為香港文咸東街94、96及98號所建造之宅院、架設物及建築物

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

代價及付款條款

代價為195,000,000港元，須由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 9,750,000港元的初始按金（相當於代價的5%）須於簽署臨時協議後支付予賣方律師（作為保管人）；
- (ii) 9,750,000港元的進一步按金（相當於代價的5%，連同初始按金構成代價的10%）須於2026年8月7日或之前支付予賣方律師；及
- (iii) 175,500,000港元的代價餘額（相當於代價的90%）須由買方於完成日期或之前支付。

所有應付款項須以本票支付。

收購事項之代價195,000,000港元乃由賣方與買方經公平磋商，並參考（其中包括）經一名獨立估值師採用直接比較法所評估該物業於2026年7月17日之市值210,000,000港元以及該物業附近的現行物業市場情況後釐定。

董事會已審閱估值師編製的估值報告，並認為估值師所採用的估值方式、篩選準則及主要輸入數據及假設適當且公平合理，理由如下。

由於該物業為空置的可供發展用地，估值師採用直接比較（市場）法為該物業估值。董事會認為，該方法為在現有情況下最適當的估值方式，即在香港有合理可資比較市場交易時，該方式乃為香港空置發展用地估值最廣泛使用且普遍接受的方式；且鑒於該物業目前並未產生收入，且尚未就該物業制定最終的重建計劃（請參閱下文標題為「收購事項的理由及裨益」一段），該方法較收益法或殘值法更適當。

在篩選可資比較物業時，估值師全面搜羅商業用地成交個案，並應用物業類型、位置及成交時間為篩選準則。由於並無上環相關的近期商業用地成交個案，估值師將搜尋範圍擴大至中環，即毗鄰上環距離最近且最可資比較的成熟商業區，具有相似的規劃地帶、商業特徵、租戶需求及交通便利性均可資比較。估值師選定三個位於中環在2025年4月至2026年2月成交的可資比較物業，在物業類型、位置、成交時間及規模方面被視為與該物業相關。

估值師參考各可資比較物業與該物業在成交時間、位置及規模上之差異，對各可資比較物業進行調整。若某可資比較物業在相關方面被視為優於該物業，則其單價將下調；反之亦然。經上述調整後，三個可資比較物業的經調整樓面價介乎約每平方米4,428港元至7,011港元之間。估值就該物業所採納之樓面價約為每平方呎6,090港元，處於可資比較物業的經調整樓面價範圍內。

經考慮估值師的專業資格及經驗（估值師於香港擁有逾25年為該類物業估值之相關經驗）、所採用之估值方式及方法、主要輸入數據、假設及上述調整，董事會認為估值乃根據《香港測量師學會估值準則》及《RICS評估－全球標準》進行，合理、客觀且有充分依據支持。代價195,000,000港元較估值師所評估之市值210,000,000港元折讓約7.1%，由賣方與買方經公平磋商，並參考（其中包括）有關估值及該物業附近的現行物業市場情況後釐定。董事會因此認為收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的代價將以本集團的內部資源及／或外部銀行貸款融資撥付。

正式合約

有關買賣該物業的正式合約已於2026年8月7日簽署。

完成

收購事項須於完成日期完成。於收購事項完成後，該物業將由賣方轉讓予買方，而買方將根據上文「臨時協議－代價及付款條款」一節所載的付款條款支付代價餘額。

有關該物業的資料

該物業包括位於香港上環的三幅土塊，於土地註冊處註冊為內地段第863號F分段餘段、內地段第863號E分段及內地段第863號D分段餘段，連同其上位於香港文咸東街94、96及98號的宅院、搭建物及建築物。該物業為非住宅物業。於完成時，賣方須按「現狀」向買方交付該物業的空置管有權。

收購事項的財務影響

溢利

根據本公司2026年年報第37頁所載截至2026年3月31日止年度的經審核綜合收益表，本集團截至2026年3月31日止年度的溢利約為41,290,000港元。

賣方已確認，該物業於過去三年並未產生任何收益。因此，假設收購事項已於財政期間開始時進行，本集團截至2026年3月31日止年度的溢利應維持不變。

資產及負債

於2026年3月31日，本集團的經審核綜合總資產約為6,182,470,000港元。

假設收購事項已於2026年3月31日完成，且代價乃以2026年3月31日的內部資源及就收購事項已取得／承諾將予簽訂的銀行貸款融資撥付，則本集團於2026年3月31日的未經審核備考綜合總資產將約為6,382,470,000港元。不然，倘代價僅以內部資源撥付，本集團於2026年3月31日的未經審核備考綜合總資產應約為6,182,470,000港元。

於2026年3月31日，本集團的經審核綜合總負債約為3,528,060,000港元。

假設收購事項已於2026年3月31日完成，且代價乃以2026年3月31日的內部資源及就收購事項已取得／承諾將予簽訂的銀行貸款融資撥付，則本集團於2026年3月31日的未經審核備考綜合總負債將約為3,728,060,000港元。不然，倘代價僅以內部資源撥付，本集團於2026年3月31日的未經審核備考綜合總負債應約為3,528,060,000港元。

收購事項的理由及裨益

董事會已制定商業物業發展及投資的企業策略，旨在於香港的黃金地段及成熟商業區建立商業物業組合，以進行長期租賃並獲取資本增值，從而與本集團現有的製造及住宅發展業務並行，實現收入來源多樣化。潛在收購目標由地產代理提供，並由董事會根據一套準則進行篩選，包括投資金額、位置、發展潛力，以及從該等目標發展而成的物業之銷路，同時比較所考慮目標的投資風險與回報，以便物色最適當的目標來進行磋商。

董事會應用該等準則選中該物業，具體理由如下：

- (i) **投資金額：**收購事項的代價為195,000,000港元，符合董事會認為單一商業用地收購事項應有的適當投資規模，既可通過本集團的內部資源及／或現有銀行融資安排資金，而不會過度擴大本集團的資產負債表，規模亦足以支持一項在商業上可行的獨立重建項目；
- (ii) **位置：**該物業位於香港上環摩利臣街與文咸東街交界，距離上環港鐵站約3分鐘步程，所在公共交通網絡四通八達。上環是中環商業區的成熟延伸地帶，毗鄰中環，地價相對較實惠，董事會認為該因素既有助於已落成物業對潛在租戶的吸引力，亦能提升該物業的長期資本增值潛力；
- (iii) **發展潛力：**該物業為空置用地，登記地盤面積約為2,299平方呎，位於《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/34》的「商業」地帶內，獲准重建為商業大廈，無須申請改劃地帶用途，亦無須承擔因土地用途轉換或向現有租戶取得空置物業而可能產生的成本、延誤及規劃風險；及

- (iv) **擬發展物業的銷路：**鑒於該物業附近一帶交織分佈寫字樓發展項目、酒店、私人住宅發展項目及零售設施，而且交通便利，董事會認為，若在該物業上興建一幢商業大廈，將能吸引有意在中環或附近地區租賃物業的潛在租戶，該等租戶有意以較中環區內物業更具成本效益的租金水平租賃物業。

收購事項將一幅位於中心黃金地段的商業用地納入本集團的投資物業組合，符合並支持本集團的上述企業策略，並支持本集團長遠創造持續增長的租金收入的策略。

於最後實際可行日期，本公司正制定該物業的詳細重建計劃，該計劃尚待最終確定並取得下文所述的批准。根據本公司迄今為止考慮的初步規劃參數：

- (a) **規模：**目前的建議方案為將該物業重建為一幢整體總樓面面積約34,485平方呎的商業大廈，符合本通函附錄二所載物業估值報告所述的重建情況；
- (b) **估計成本：**本公司仍然正在編製建議重建計劃的估計發展成本，該計劃尚待最終確定或董事會批准，因此，未能於現階段披露具體成本估計；
- (c) **估計時間表：**根據目前的估計，建議發展項目將於完成日期後約42個月落成，包括規劃、設計及取得政府批准需時約6個月，興建需時約36個月；及
- (d) **估計租金收入：**於最後實際可行日期，本公司尚未取得或得出該物業在建議重建項目落成後預期產生的租金收入的具體估計。董事會認為，現階段對估計租金收入進行量化估算為時過早且不可靠，理由如下：
- (i) 建議發展項目自完成日期起估計需時約42個月方落成，因此相關租賃市場須待2030年2月（即自本通函日期起計約3.5年）或前後才會受到考驗，而香港商業租賃市場（包括上環／中環區的可實現租金、空置率及租戶需求）在該期間可能會因宏觀經濟、利率及地緣政治狀況而嚴重波動，而該等因素目前無法可靠地預測；

- (ii) 該物業的詳細重建計劃（包括最終設計、總樓面面積組合、規格及目標租戶概況）尚待最終確定，並且待取得上述的政府批准及董事會批准，因此該落成樓宇的物理特徵（任何租金的估算應以此為依據）尚待釐定；及
- (iii) 由於該物業現時為空置用地，既無營運紀錄亦無現有租約，因此無法依據過往持續收入或已確定的預租約來推算可靠的未來租金估計，有別於涉及現有可提供收入的資產的物業收購事項。

因此，董事會認為於現階段披露具體估計租金收入數字，並無可靠依據，並且可能誤導股東及有意投資者。

最終確定的重建計劃，包括上文載列的事宜，尚待取得(i)屋宇署及香港其他政府部門發出相關批准；及(ii)董事會的最終批准後，方可作實。本公司將根據上市規則的適用規定，在適當時候發出其他公告。股東及潛在投資者應注意，重建計劃（包括上述估計規模及時間表）屬初步性質，可予更改。

董事會相信，收購事項為本集團提供擴大其物業組合的良好機會。考慮到當前市場狀況及該物業的策略性位置，董事認為收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約各方的資料

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、住宅及其他物業發展及投資以及商業物業投資業務。

有關買方的資料

買方樹田有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

有關賣方的資料

賣方Cerana Limited為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方由Crane Capital Partners LLC (「Crane LLC」) 間接全資擁有，Crane LLC為一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，並投資於亞洲的房地產機遇。Crane LLC的管理成員為Crane Investment Advisors Limited，Crane Investment Advisors Limited獲授權日常管理Crane LLC業務的各方面，包括委任Crane LLC的管理團隊。Crane Investment Advisors Limited由Wai Tang先生及Wai Kei Ricky Lau 先生最終控制，彼等均為本公司的獨立第三方。Crane LLC的最終財務受益人為一個海外退休基金，該基金為並代表大量個人受益人持有相關權益，當中概無任何人士擁有Crane LLC 5%或以上的權益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過25%但均低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，本公司概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無本公司股東須根據上市規則放棄投票。

董事會函件

本公司擁有一組密切聯繫的股東，於最後實際可行日期合共持有516,514,894股股份，佔本公司已發行股本總額約56.596%。該516,514,894股股份乃兩項全權信託之部分資產（李源清先生及其家庭成員以及李本智先生之家庭成員皆為指定受益人），由Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited分別直接持有250,813,276股股份及265,701,618股股份，於最後實際可行日期分別佔本公司已發行股本總額約27.482%及29.114%。李源清先生為李本智先生之父親。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准收購事項取得相關密切聯繫的股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

董事認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。儘管已取得Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited之上述書面批准，但倘須進行投票表決及本公司舉行股東大會以批准收購事項，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。

本公司股東及潛在投資者應注意，臨時協議及正式合約項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份或本公司其他證券時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

謹啟

2026年8月28日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2024年、2025年及2026年3月31日止三個財政年度各年之財務資料詳情已於下列文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/>)：

- (1) 本公司日期為2024年6月28日之截至2024年3月31日止年度之年報(第37-135頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0731/2024073101125_c.pdf

- (2) 本公司日期為2025年6月27日之截至2025年3月31日止年度之年報(第37-133頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0731/2025073102075_c.pdf

- (3) 本公司日期為2026年6月29日之截至2026年3月31日止年度之年報(第37-131頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0730/2026073000373_c.pdf

2. 本集團之債項

於2026年6月30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3,129,000,000港元為短期及長期貸款及信託收據貸款(其中(i)約2,880,000,000港元為有抵押，而約249,000,000港元為無抵押；及(ii)約3,129,000,000港元為有擔保)。此外，本集團於該日有未償還有關給予第三者擔保之或然負債約20,000港元。

除上述及集團內負債外，本集團於2026年6月30日營業時間結束時，並無任何已發行或發行在外及已授權或以其他方式增設但尚未發行之其他債務證券、定期貸款、其他借款及債項、銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供本集團動用之銀行融資及其內部產生資金及收購事項之影響，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12個月之當前需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2026年3月31日（即本集團最近期公告之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

手錶製造及手錶配件

截至2026年3月31日止年度，由於機械錶肉需求上升，本集團的手錶製造及手錶配件貿易分部表現有所改善。

美國對使用日本製錶肉的手錶所徵收的關稅稅率，相較於其他一些國家為低，似乎為大多數美國進口商所接受。目前使用日本錶肉的手錶需求強勁，本集團期望，手錶製造及手錶配件分部將受惠於該趨勢。

住宅及其他物業發展及投資

自2025年年底展開市場推廣後，本集團售出香港淺水灣南灣坊1號豪華住宅項目三層樓面，成績斐然。

本集團正密切關注豪華住宅的市場上升趨勢，為淺水灣南灣坊1號豪華住宅項目餘下兩個複式單位制訂市場推廣計劃。同時，本集團正積極物色新的豪華住宅物業發展商機。

至於本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的混合用途項目第三期（最後一期），全部住宅單位逾90%於2026年3月底已完成最終交屋程序。由於加拿大多倫多市道欠佳，本集團已售出該項目的整個商業部分，但成交結果低於本集團預期。

商業物業投資

截至2026年3月31日止年度，本集團的精品商業物業投資持續增長，業績令人滿意。

隨著該行業的需求繼續增長，本集團正計劃擴大精品商業物業投資。

以下為獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司就其於2026年7月17日對香港文咸東街94、96及98號之估值所發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

香港文咸東街94、96及98號（「該物業」）之估值

1.0 指示

吾等接獲National Electronics Holdings Limited（「貴公司」）之指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擁有權益之標的物業（「該物業」）進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就公開披露目的向 閣下提供吾等對該物業於2026年7月17日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突之重大關係或參與，並提供客觀及公正之估值。吾等之估值乃基於該物業之100%租賃權益作出。

2.0 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等已遵循香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈之現行版本《香港測量師學會估值準則》及已納入國際評估準則（「國際評估準則」）之皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《RICS評估－全球標準》。上述準則將市值定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在公平交易中，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期應可換取資產或負債之估計金額。」

市值亦被理解為資產之估計交換價格，而不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付的任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其為賣方合理取得的最佳售價及買方合理取得的最優惠價格。該估算明確排除因特殊條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、任何與出售相關人士給予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素）而抬高或壓低的估計價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》現行版本、皇家特許測量師學會頒佈之《RICS評估－全球標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章所載規定。

3.0 估值方法

吾等之估值乃使用適當的估值方法和吾等的專業判斷進行。吾等採用市場法對該物業進行估值。在以市場法對該物業按現況進行估值時，吾等已參照市場上可得的近期市場銷售證據。吾等之估值中已作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、面積、狀況及景觀，從而得出吾等對市值的意見。

4.0 專長

代表萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）負責本報告的估值師為何巧殷女士MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)。吾等確認，該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《RICS評估－全球標準》之規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備能勝任估值工作之技巧及理解能力。吾等之估值乃以公正專業之方式編製。

5.0 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限。

所有權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處取得土地查冊記錄。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於交予吾等的副本上的任何修改。吾等已依賴 貴集團就與該物業有關的法律事宜所提供的資料。吾等在估值時亦已假設，除非另有說明，否則該物業於估值日期並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制、業權瑕疵及繁重支出。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，如擬建面積及用途，以及所有其他相關事宜。吾等並無核實 貴公司、 貴公司之代表或其法律或專業顧問或該物業之任何（或任何表面）佔用人（不論以書面或口頭方式）或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假定該等資料均為完整及正確。

視察

吾等已於2026年7月24日對該物業進行外部視察。該物業的視察工作由何巧殷女士MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)進行，彼於香港擁有逾25年之物業估值經驗。除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之外部及內部裝修狀況為合理，並無任何未獲授權擴建或結構改動。

將予估值之該物業之識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對 貴公司並無絕對義務）確保 閣下指示中以物業地址識別之該物業為吾等所視察及載於吾等之估值報告之物業。倘物業地址或待估物業的範圍存在歧義，應在 閣下的指示中或在收到吾等的報告後立即提請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及水位上升）按正常、商業上可接受的保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等已依賴所引用來源提供的面積。報告中引用的面積均以貴集團提供的資料為依據。否則，尺寸和面積將從圖則上量度，並在適當情況下按照現行的《香港測量師學會量度作業守則》計算，並參考其來源引述面積至合理的約數。吾等亦假設吾等獲提供的文件所載地盤面積、建築面積、量度及尺寸屬準確及僅為近似值。倘樓齡為估計數字，則僅供參考。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並無進行任何結構勘察或樓宇測量。在吾等有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否沒有緊急或重大瑕疵或失修項目，或在該物業的建造過程中是否使用了任何有害物質。因此，吾等之估值乃基於以下假設進行：該物業的修繕和狀況理想，不含有害物質，狀況良好，沒有結構性故障、腐爛、蟲害或其他瑕疵，且設施狀況理想。

地盤狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將於其上興建的建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等編製估值時乃基於日後不會在這方面產生特殊開支或延誤。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確定是否存在任何環境污染，吾等亦無查閱公開檔案以尋找可能識別潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘懷疑或確認存在污染，但尚未進行充分調查並向吾等提供有關資料，則估值將附帶保留意見。

遵守相關條例及法規

除非另有指明，否則吾等已假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。在吾等之估值中，吾等並無考慮目前就該物業登記之通知（如有），以及該等缺陷對該物業價值和安全的影響。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據的該物業任何用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

吾等已基於吾等於估值日期可取得之資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及法規的影響，但全球衝突加劇可能會進一步增加房地產市場的波動。務請留意，除典型市場變動外，緊急措施的制定、按揭要求的變動或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

貨幣

除非另有說明，本報告中所有金額均以港元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港中環
遮打道10號
太子大廈1218室
National Electronics Holdings Limited 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部執行董事
何巧殷

MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)
謹啟

2026年8月28日

附註：

何巧殷女士為合資格估值師，在相關地區對此等規模及性質的物業估值方面擁有逾25年之豐富經驗。

6.0 估值證書

於香港持有作未來發展之物業權益。

物業	概況及年期	佔用情況	於2026年7月17日 現況下之市值
1. 香港文咸東街94、96及98號 內地段第863號D分段餘段、內地段第863號E分段及內地段第863號F分段餘段	該物業為一幅位於上環摩利臣街與文咸東街交界之發展用地，登記地盤面積約為2,299平方呎（213.58平方米）。 鄰近地區為商住混合區，辦公大樓、酒店、私人住宅及舊式唐樓林立。街頭設有零售店舖。公共設施（包括上環市政大廈）位於該物業正對面。	於估值日期，該物業為一幅可供發展之空置用地。	210,000,000港元 （貳億壹仟萬港元）
	該物業交通便利，距離上環港鐵站最近出口僅約3分鐘步程。區內公共交通網絡四通八達，德輔道中沿線有多條專營巴士、公共小巴及電車路線。		
	該物業擬重建為一幢商業大廈，總樓面面積為34,485平方呎（3,203.76平方米）。		
	該物業根據內地段第863號政府租契持有，租期自1852年1月1日起為期999年。		

附註：

- (1) 根據從土地註冊處取得之土地註冊記錄，該物業之登記業主如下：

該物業	登記業主
(i) 香港文咸東街94號內地段第863號F分段餘段（包括先前的地下、1樓、2樓、3樓、4樓及5樓（包括天台），舊樓宇後來已拆卸）	Cerana Limited
(ii) 香港文咸東街96號內地段第863號E分段	Cerana Limited
(iii) 香港文咸東街98號內地段第863號D分段餘段（包括地下（包括閣樓）、1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及其主天台，舊樓宇後來已拆卸）	Cerana Limited

- (2) 根據於2020年11月13日刊憲之《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/34》，該物業所處地段劃為「商業」用途地帶。

- (3) 該物業附帶下列產權負擔：

香港文咸東街98號地下（包括閣樓）、1樓、2樓、3樓、4樓、5樓及其主天台（內地段第863號D分段餘段）

- (i) 有關內地段第863號D分段部分地段之公用契約（附圖則），以屋宇署總屋宇測量師名義為受益人（註冊摘要編號：UB1174753，1975年6月16日）。
- (ii) 日期為2005年10月28日之第5536號政府公告（註冊摘要編號：05110302610021，2005年10月28日）（備註：根據第125章《地稅及地價（分攤）條例》第22(1)條）。

根據土地登記冊記錄，於估值日期，文咸東街94號（內地段第863號F分段餘段及內地段第863號E分段）並無登記任何重大產權負擔。

- (4) 該物業之用途及發展主要受內地段第863號政府租契所載條件規管。有關該物業用途及發展限制之主要條件概述如下：

限制	詳情
厭惡性行業	「……而且進一步規定，上述Eliza Maria Grosvenor、其遺囑執行人、遺產管理人或承讓人或任何其他人士，在本租契期內，未經事先許可，不得使用上述處所或其中的任何部分利用、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，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務……」
讓與權的限制	「另規定，上述Eliza Maria Grosvenor、其遺囑執行人、遺產管理人或承讓人，不得於該九百九十九年租期的全部或任何期間，就本契據所述已批租的處所全部或任何部分，作出租、分租、按揭、轉讓用途或以其他方式處置，除非同時在地政署辦理有關讓與的登記……」

- (5) 吾等採用市場法對該物業進行估值時，已參考市場上商業用地之銷售交易，吾等認為該等商業用地的物業類型、位置、成交日期及規模與該物業具有相關性。吾等已考慮作出適當調整，以反映可資比較交易與該物業之間的差異，從而達致該物業之採納價格。
- (6) 可資比較物業乃經全面搜羅，並根據物業類型、位置及成交時間等適用準則進行審核。由於並無上環相關商業用地成交個案，搜尋範圍於是擴大至中環，即距離該物業最近且性質相近的成熟地區。吾等重點分析位於中環、成交日期為2025年或之後的商業用地成交個案，從中選取三個在物業類型、位置、成交時間及規模方面與該物業被視為相關之可資比較物業。可資比較交易之樓面價介乎約每平方呎4,676港元至6,728港元。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
發展項目	威蘭樓	威靈頓街108及110號	德己立街26號
地址	威靈頓街62號	威靈頓街108及110號	德己立街26號
地區	中環	中環	中環
分區規劃	商業(4)	商業	商業
地盤面積(平方呎)	812	2,509	738
最高總樓面面積(平方呎)(概約)	12,142	37,640	11,070
成交日期	2026年2月2日	2025年12月29日	2025年4月2日
成交價(港元)	66,800,000	176,000,000	74,480,000
樓面價(港元／平方呎)	5,502	4,676	6,728
合計調整	24.60%	-5.30%	4.20%
經調整樓面價(港元／平方呎)	6,855	4,428	7,011

吾等已考慮該物業與可資比較物業在成交時間、位置及規模上之差異，並已據此作出適當調整。

在對可資比較物業進行調整時，若某可資比較物業與該物業相比，特徵較遜色，例如位置較差或規模較小，則該可資比較物業被視為較該物業遜色，其單價將上調以反映該等缺點。可資比較物業1及可資比較物業3的規模較該物業小，因此在該方面被視為較遜色。故此，為反映該差異，已上調相關單價，並導致該等可資比較物業的合計調整較高。

經上述調整後，可資比較物業的經調整單價介乎每平方呎4,428港元至7,011港元之間。該物業所採納之樓面價約為每平方呎6,090港元。

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

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C3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 之概約 百分比 (附註e)
李源清先生	主席	-	-	536,514,894 (附註a及b)	536,514,894	58.79%
李本智先生	董事總經理	21,720,000	-	549,514,894 (附註a及c)	571,234,894	62.59%

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 之概約 百分比
						(附註e)
衛光遠先生	執行董事	40,994,543	–	–	40,994,543	4.49%
孫大為先生	獨立非執行董事	–	6,097,857 (附註d)	–	6,097,857	0.67%

附註：

- (a) 516,514,894股股份乃兩項全權信託之部分財產，而李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家庭成員皆為指定受益人。
- (b) 20,000,000股股份由李源清先生的家庭成員持有。
- (c) 33,000,000股股份由李本智先生的家庭成員持有。
- (d) 該等6,097,857股股份由Sun International Limited持有，其已發行股本由孫大為先生及其一致行動人士擁有。因此，根據證券及期貨條例，孫大為先生被視為於該公司持有的股份中擁有權益。
- (e) 該百分比乃根據於最後實際可行日期合共912,634,962股已發行股份計算。

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2026年3月31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服務合約（不包括於一年內到期或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

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、同意書及權益

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

萊坊測量師行有限公司

專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無：

- (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2026年3月31日（即本集團最近期公告之經審核賬目之日期）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。

上述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) 本公司間接全資附屬公司National Properties Holdings Ltd.（作為賣方）與Native Land Investment Limited（作為買方）於2024年10月28日訂立之買賣協議，內容有關出售Sonic Run Investments Limited之全部已發行股本，總代價為4,000,000英鎊（該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情載於本公司日期為2024年10月28日之公告）；
- (b) 臨時協議；及
- (c) 正式合約。

8. 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Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited, Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。本公司之主要辦事處位於香港中環遮打道10號太子大廈1218室；
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起十四天內（包括首尾兩天），於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/>)刊發及展示：

- (a) 臨時協議；
- (b) 正式合約；
- (c) 萊坊測量師行有限公司出具之物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「6.專家資格、同意書及權益」一段所述之專家同意書；及
- (e) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約。