

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈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

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

須予披露之交易

出售物業

出售事項

於二零零六年五月十六日，賣方與買方就買賣該物業（包括香港金鐘力寶中心之兩個商業單位）訂立該協議。買方就有關該物業之出售事項支付之代價為 39,960,000 港元。

根據上市規則第 14 章，根據該協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。載有出售事項詳情之通函將於可行之情況下盡快寄發予股東。

該物業

該協議之訂立日期： 二零零六年五月十六日

賣方： 誠迅有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

買方： Roxy Property Investment Co., Ltd.，為獨立第三者

該物業： 香港金鐘道 89 號力寶中心一座 28 樓 2802 室（亦稱 2802A 室）及 2803 室（亦稱 2802B 室），總樓面面積為 3,992 平方呎

摘要： 該協議由賣方與買方訂立，據此賣方同意出售而買方同意購入該物業。出售事項之代價為 39,960,000 港元。訂約方須於二零零六年五月二十九日或之前就買賣該物業訂立正式協議。該協議在法律上對賣方及買方具有約束力。

出售事項乃透過地產代理（為獨立第三者）進行。簽訂該協議後，買方已向賣方支付首期定金 2,000,000 港元。第二期定金 1,996,000 港元須於二零零六年五月二十九日向賣方支付，而有關購入該物業之餘下代價 35,964,000 港元須於完成時支付。出售事項預期於二零零六年七月十七日或之前完成。

出售該物業之理由及利益

該物業位於香港金鐘之主要商業區內，由本集團於二零零零年十月三十一日購入。該物業自本集團購入之時至二零零四年九月三十日乃租予第三者。

鑑於香港地產市道興旺，房地產升值，加上預期可從建議之出售事項獲得龐大收益，董事認為此乃本集團變現其物業投資之良機。本集團於二零零零年十月三十一日購入該物業，成本為24,200,000港元。該物業於二零零六年三月三十一日之賬面值約為26,400,000港元。根據上述賬面值計算，及計入本集團就出售事項應付之佣金及其他開支約500,000港元，預期本集團於出售事項完成後應得之總收益約為13,000,000港元。

本集團擬將出售事項之出售所得款項約18,500,000港元，用以償還銀行貸款，餘額則用作本集團之一般營運資金。

截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度，該物業應佔之除稅及非經常項目前虧損淨額以及除稅及非經常項目後虧損淨額分別約為289,000港元及1,267,000港元。該物業自二零零四年九月三十日以後並無租出，自此以後該物業並無產生任何租金收入。本集團並無招租，乃因為本集團計劃將該物業交吉出售。本集團繼續為該物業支付開支，如銀行貸款利息、管理費及差餉，因此於截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度分別產生虧損淨額。於二零零四年九月三十日，該物業以月租71,856港元租出。

董事確認，該物業之代價乃由訂約方參考同一地點類似物業之市值按公平原則磋商釐定。根據從地產代理所得之資料，力寶中心於二零零六年五月之每平方呎價格約為8,500港元，據此計算，該物業（總樓面面積為3,992平方呎）之市值約為33,932,000港元。出售事項之代價較上述市值高出18%之溢價。董事認為，以上述溢價出售該物業，實乃本公司變現投資之良機。

董事認為，建議之出售事項符合本公司之利益，而該協議之條款及代價乃公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團及買方之資料

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、錶肉及手錶零件、物業發展、買賣及投資。

賣方於香港註冊成立，為投資控股公司。

買方於香港註冊成立，主要從事物業投資。

經作出一切合理查詢後，據董事所知及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三者。

一般資料

由於出售事項之代價超過適用百分比率5%但低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。載有出售事項詳情之通函將於可行之情況下盡快寄發予股東。

釋義

本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|-------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 賣方與買方於二零零六年五月十六日就買賣該物業訂立之臨時協議； |
| 「本公司」 | 指 | National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市； |

「董事」	指 本公司董事；
「出售事項」	指 賣方根據於二零零六年五月十六日訂立之協議出售該物業之建議；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「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士（按上市規則所界定）概無關連之獨立第三者；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「買方」	指 Roxy Property Investment Co., Ltd.，於香港註冊成立之公司，其實益擁有人均為獨立第三者；
「該物業」	指 香港金鐘道 89 號力寶中心一座 28 樓 2802 室（亦稱 2802A 室）及 2803 室（亦稱 2802B 室），總樓面面積為 3,992 平方呎；
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.1 港元之普通股；
「股東」	指 本公司股東；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指 誠迅有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零零六年五月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李源清先生、李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生，本公司之非執行董事為李源如女士，而獨立非執行董事為孫秉樞博士（M.B.E., J.P.）、陳則杖先生及陳國偉先生。