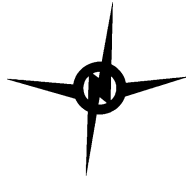


此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應立即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** 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、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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)

須 予 披 露 之 交 易

二 零 零 六 年 五 月 二 日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	
緒言	一
出售協議	二
股東契約	三
ROEBUCK	四
訂立交易之理由及利益	四
一般資料	五
附錄 – 一般資料	六

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	本公司於二零零六年四月十日就出售協議及股東契約發出之公佈；
「營業日」	指	星期六及星期日以外，香港銀行在其一般辦公時間內向公眾開放營業之日子；
「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	出售協議之完成；
「完成日期」	指	二零零六年六月六日或訂約方可能同意或根據出售協議延遲完成之其他日期；
「完成結算表」	指	Roebuck 集團於完成時之未經審核或經審核資產負債表；
「超支」	指	有關建築成本之開支（包括在入伙紙發出日期起計滿兩個月之前應計或應付之任何利息以及就出售協議之日期前或日期後進行之向外融資應付之手續費或安排費用）超出 69,618,899 港元之金額（如有）；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	NHHL 根據出售協議向買方沽售出售股份；
「出售協議」	指	NHHL、買方及 NPHL 於二零零六年四月六日就買賣出售股份而訂立之有條件買賣協議；
「Forthright」	指	獲威投資有限公司，於香港註冊成立之公司，為 Roebuck 之附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立第三者」	指	獨立於本公司、其董事、最高行政人員或主要股東或其任何附屬公司或彼等任何聯繫人士之第三者；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零六年四月二十八日，即本通函付印前就確定當中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；
「期限屆滿日」	指	完成日期之五個營業日前或訂約方書面同意之其他日期；
「NHHL」	指	National Hotel Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「NPHL」	指	樂聲置業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「流動資產淨值」	指	於完成日期結欠 Roebuck 集團而結欠日數少於 45 日之應收賬款、Roebuck 集團一間成員公司於完成日期支付之預付款項以及 Roebuck 集團各成員公司於完成日期存放於銀行之全部現金之總額，減 Roebuck 集團於完成日期之所有負債及撥備之總額（但不包括完成結算表所示之股東貸款及現有銀行貸款）；
「入伙紙」	指	建築事務監督根據建築物條例之條文就將會入伙之樓宇發出之批准書，包括臨時入伙紙；
「項目地盤」	指	位於香港中環皇后大道中 202 至 206 號之一幅地；
「買方」	指	CPI Asia National 1 Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司；
「Roebuck」	指	Roebuck Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司；
「Roebuck 集團」	指	Roebuck 及其附屬公司；
「出售股份」	指	Roebuck 股本中 80 股每股面值 1 美元之股份，佔 Roebuck 已發行股本 80%；
「股東」	指	本公司股東；
「股東契約」	指	NHHL、買方、Roebuck 及 NPHL 將於完成時訂立之股東契約；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。



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)
李源鉅先生 (董事總經理)
李源煌先生
李源初先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

非執行董事：

李源如女士

總辦事處及香港主要營業地點：

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：

須 予 披 露 之 交 易

緒 言

如該公佈所述，於二零零六年四月六日，NHHL 與買方訂立出售協議，據此賣方有條件同意出售而買方同意買入出售股份（佔 Roebuck 已發行股本之 80%），代價為 31,963,714 港元（如下文所述可予調整）。

於出售事項完成後，NHHL、買方、Roebuck 與 NPHL（為擔保人）將訂立股東契約，以規管訂約方之關係，並就 Roebuck 之管理及業務之處理訂定條文。

根據上市規則第 14 章，出售事項及根據股東契約之合營安排分別構成本公司之須予披露交易。本文件載有根據上市規則之規定而提供有關出售協議及股東契約之詳情。

出售協議

訂約日期： 二零零六年四月六日

訂約方： (i) NHHL，為本公司之全資附屬公司（為賣方）

(ii) CPI Asia National 1 Limited（為買方）

(iii) NPHL，為本公司之全資附屬公司（為 NHHL 之擔保人）

NHHL 同意出售而買方同意買入出售股份（佔 Roebuck 已發行股本之 80%），代價為 31,963,714 港元（如下文所述可予調整）。

在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。

買方為投資控股公司及 CBC International Real Estate LP LLC 之全資附屬公司。

條件：

出售協議須待本公司符合聯交所就實行及簽訂根據出售協議擬進行之交易所施加之一切要求後，方告完成。

如於期限屆滿日下午五時或以前未能達成條件，買方可選擇押後達成條件之日期或終止出售協議。出售協議將於二零零六年六月六日或訂約方同意之其他日期完成。

代價：

買方根據出售協議應付之代價乃由 NHHL 與買方參照由買方確認之項目地盤之價值及本公司因出售事項預期應得之收益約 75,000,000 港元，以及計入 Roebuck 集團於二零零六年三月三十一日之淨負債後，按公平原則磋商釐定。此外，在釐定代價時，本公司亦已考慮到於完成後，除下文「股東契約」一段所述之資本承擔外，本公司將毋須再注入額外資金以完成項目。

買方根據出售協議應付 NHHL 之代價為 31,963,714 港元（可予調整），並已經 / 將會以下列方式支付：

(i) 於簽訂出售協議後已支付 8,000,000 港元予買方之律師（為第三方代理）；及

(ii) 於完成後，支付餘下代價（即 23,963,714 港元）

董 事 會 函 件

於完成日期後 15 日內，NHHL 須按出售協議之條款編製完成結算表及計算流動資產淨值，而訂約方會嘗試互相同意有關項目。如 NHHL 與買方於收到 NHHL 之完成結算表後 15 日內未能同意完成結算表及流動資產淨值，將委任一間獨立之國際註冊會計師事務所以審核完成結算表及釐定流動資產淨值。

在確定完成結算表及流動資產淨值後，代價將可作下列調整：

- (i) 如流動資產淨值超過 1,095,779 港元（即二零零六年三月三十一日之流動資產淨值），代價將按有關超出金額（如有）之 80% 增加；及
- (ii) 如流動資產淨值少於 1,095,779 港元（即二零零六年三月三十一日之流動資產淨值），代價將按有關不足金額（如有）之 80% 減少。

於完成時支付之任何超出金額會不計利息即時退還買方，而任何不足金額則會不計利息即時支付予 NHHL。

其他條款：

根據出售協議之條款，NHHL 同意：

- (i) 如出現超支，NHHL 將向 Forthright 支付相等於超支之金額；及
- (ii) 如於二零零六年十月三十一日後才發出入伙紙，而入伙紙並非因火災、洪水、爆炸或任何其他類似天災之理由而延遲發出，NHHL 會就二零零六年十月三十一日（不包括該日）至入伙紙發出日期（包括該日）向 Forthright 支付每日 20,000 港元之算定損害賠償，

惟 NHHL 根據上文 (i) 及 (ii) 之總負債將不超過 10,000,000 港元。

擔保：

NPHL 出任出售協議之擔保人，就 NHHL 根據出售協議之若干履約及付款責任向買方提供擔保。

股東契約

於出售事項完成後，NHHL、買方、Roebuck 與 NPHL（作為擔保人）將訂立股東契約，以規管訂約方之關係，並就 Roebuck 之管理及業務之處理訂定條文。

董 事 會 函 件

根據出售協議及股東契約之條款，在以根據外部融資提取之資金償還部份股東貸款後，NHHL 及買方將分別負責相等於完成時尚未償還之股東貸款之 20% 及 80% 之股東貸款。有關未償還之股東貸款之金額將於完成日期釐定及落實。於二零零六年三月三十一日，股東貸款金額約為 82,000,000 港元。本公司估計 NHHL 將於完成時負責之未償還股東貸款之 20% 部份約為 4,622,000 港元。

此外，根據股東契約之條款，Roebuck 可要求 NHHL 及買方按其當時各自於 Roebuck 之權益比例墊付股東貸款，惟有關貸款之總額不會超過 10,000,000 港元。因此，NHHL 之額外融資承擔將最高達 2,000,000 港元。

NPHL 亦出任股東契約之擔保人，就 NHHL 根據股東契約之若干履約及付款責任向買方提供擔保。

ROEBUCK

Roebuck 為於一九九三年二月二日註冊成立之投資控股公司，並全資擁有 Gilligan Developments Ltd.。Gilligan Developments Ltd. 及 Roebuck 分別持有 Forthright 已發行股本之 60% 及 40%。Forthright 於二零零三年六月九日購入項目地盤，該項目地盤現正興建豪華時尚酒店。

關於項目地盤方面，整個 30 層高鋼筋三合土上蓋骨架已經完成，並已於二零零六年三月平頂，預期於二零零六年十月底或之前取得入伙紙。

於完成後，Roebuck 將由買方擁有 80% 權益。NHHL 會保留 Roebuck 之 20% 權益，屆時 Roebuck 將不再為 NHHL 之附屬公司。

根據 Roebuck 集團於截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止十二個月之未經審核合併財務報表，(i) Roebuck 集團之總資產分別約為 40,100,000 港元及 73,200,000 港元，(ii) Roebuck 集團之總負債分別約為 94,300,000 港元及 127,400,000 港元，及 (iii) Roebuck 集團之淨虧損分別約為 2,200,000 港元及 44,704 港元。由於項目地盤仍處於發展階段，而建築工程產生龐大開支但尚未取得收入，Roebuck 集團於過去兩個財政年度錄得淨虧損。

訂立交易之理由及利益

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、錶肉及手錶零件、物業發展、買賣及投資。

本公司認為出售事項乃本公司變現其投資於香港豪華時尚酒店市場之良機。合營計劃亦為本公司提供難得之機會，與享負盛名之投資夥伴共同進行投資於豪華時尚酒店市場，而且將來可能與這名投資夥伴有更多合作機會。出售事項之所得款項將用作本公司之一般營運資金。

董 事 會 函 件

本公司因出售事項預期應得之收益約為 75,000,000 港元。有關收益乃根據 NHHL 將收取之總代價及將由買方承擔之 Roebuck 集團於二零零六年三月三十一日之未經審核合併淨負債之 80% 計算。

出售事項之代價超出 Roebuck 之 80% 權益於二零零六年三月三十一日之賬面淨值之差額約為 75,000,000 港元。出售事項及訂立合營安排對本公司之影響為：(i) 本公司之盈利增加約 75,000,000 港元；(ii) 本公司之資產減少約 27,000,000 港元；及 (iii) 本公司之負債減少約 102,000,000 港元。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項及合營安排乃按一般商業條款訂立，而該等條款對本公司及股東而言乃公平合理。

一般資料

根據上市規則第 14 章，出售事項及根據股東契約之合營安排分別構成須予披露之交易。

請留意本通函附錄所載，根據上市規則須於本通函收錄有關本集團之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

主席

李源清

謹啟

二零零六年五月二日

責任聲明

本通函內有關本集團之資料乃遵照上市規則之規定而提供。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何內容有所誤導。

權益披露

(i) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事於本公司及其聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有：(a) 根據證券條例第 XV 部第 7 及 8 分部或根據上市公司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（包括其根據證券條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或 (b) 須記錄於本公司根據證券條例第 352 條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	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	—	—	253,106,873 (附註 a)	253,106,873	23.57%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註 b)	252,108,919	23.48%
李源煌先生	—	—	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	23.48%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	23.48%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	—	4,988,968 (附註 c)	—	4,988,968	0.46%

附註：

(a) 該 253,106,873 股股份乃一項以李源清先生及其家庭成員為指定受益人之全權信託之部份資產。

- (b) 該 252,102,979 股股份乃一項以李源鉅先生、李源煌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。

李源清先生、李源鉅先生、李源煌先生、李源初先生及孫秉樞博士為本公司董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事：(a) 於本公司或任何聯營公司（定義見證券條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（或根據證券條例該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；(b) 須記錄於本公司根據證券條例第 352 條存置之登記冊之權益；或 (c) 根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

(ii) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事或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。

訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大之訴訟或仲裁，另外據董事所知，本公司或其任何附屬公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有本集團不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務協議。

董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士被視為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（董事或其聯繫人士獲委派以代表本公司及 / 或本集團之利益之業務除外）。

其他資料

- a. 本通函之中英文本如有差異概以英文本為準。

- b. 本公司之合資格會計師及公司秘書為黃錦基先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。黃先生持有倫敦大學財務管理理學碩士學位，亦為香港特許秘書公會之會員。
- c. 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環畢打街 11 號置地廣場告羅士打大廈 3201 室。
- d. 本公司於香港之股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道 56 號東亞銀行港灣中心地下。