

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
出 售 物 業**

二零零六年六月十二日

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	
緒言	一
協議	一
出售該物業之理由及利益	二
一般資料	三
附錄 – 一般資料	四

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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；
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月八日，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；
「買方」	指	Roxy Property Investment Co., Limited，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。

董事會函件

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
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

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

如本公司於二零零六年五月二十三日發出之公佈所述，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）訂立協議。出售事項之代價為 39,960,000 港元。根據協議，訂約方於二零零六年五月二十九日就買賣該物業訂立正式協議。

根據上市規則第 14 章，根據協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，而本通函載有根據上市規則之規定而提供有關出售事項之詳情。

協議

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

董 事 會 函 件

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： 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。根據協議，訂約方於二零零六年五月二十九日就買賣該物業訂立正式協議。

出售事項乃透過地產代理（為獨立第三者）進行。簽訂協議後，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 港元已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。

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。

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。

董事會函件

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，餘額約 21,000,000 港元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。

由於該物業自二零零四年九月三十日並無產生任何收入，出售事項不會對本集團之盈利構成影響。出售事項之影響為：(i) 本公司之資產減少約 5,500,000 港元；(ii) 本公司之負債減少約 18,500,000 港元；及 (iii) 本公司之現金儲備因出售事項之收益淨額增加約 13,000,000 港元。

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，出售事項符合本公司之利益，而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。

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。

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

二零零六年六月十二日

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	23.683%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註 b)	252,108,919	23.589%
李源煌先生	—	—	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	23.589%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	23.589%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註 c)	—	37,267,767	3.487%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	—	4,988,968 (附註 d)	—	4,988,968	0.467%

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 37,267,767 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。
- (d) 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、衛光遠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

李源清先生與本公司於一九八五年一月八日訂立服務合約。該合約可由任何一方在給予六個曆月之書面通知而終止。

陳國偉先生與本公司於二零零五年四月二十日訂立服務合約。該合約由合約日期起為期三年，可由任何一方事先給予最少三個月之書面通知而終止。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，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，亦為英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- 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分處為標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 1 號太古廣場三座 25 樓。