

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
收 購 物 業

二零零六年七月四日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	
緒言	一
物業	一
收購物業之理由及利益	二
收購對本公司盈利、資產及負債之影響	二
本集團及賣方之資料	三
其他資料	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：

「收購」	指	New Height 根據協議收購物業之建議；
「協議」	指	賣方與 New Height 於二零零六年六月十日就買賣物業而訂立之協議；
「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；
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立估值師；
「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；
「Joyful Asia」	指	Joyful Asia Group 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；
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月三十日，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；
「New Height」	指	New Height Developments 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；
「物業」	指	所有於土地註冊處登記為內地段第 4857 號及內地段第 4858 號之地塊連同所有於香港皇后大道中 194-196 號上興建名為「景鴻商業大廈」之院宅及建築物；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；

釋 義

- 「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 Worldround Developments Limited，於香港註冊成立之公司，其實益擁有人全為獨立第三者。

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 HM 12
Bermuda

非執行董事：

李源如女士

總辦事處及主要營業地點：

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 – 收 購 物 業

緒 言

於二零零六年六月十日，賣方與 New Height 就買賣物業訂立協議。New Height 支付之收購代價為 56,500,000 港元。

根據協議擬進行之交易按上市規則第 14 章構成本公司須予披露之交易。

物 業

協議日期： 二零零六年六月十日

賣方： Worldround Developments Limited，為獨立第三者

買方： Joyful Asia Group Limited (為 New Height 作為買方指定之公司)

董事會函件

摘要： 協議乃由賣方與 New Height 訂立，據此賣方同意出售而 New Height 同意購買物業。收購之代價為 56,500,000 港元。

Joyful Asia（為 New Height 作為買方指定之公司）與賣方於二零零六年六月二十四日就物業之買賣訂立正式協議。

New Height 已於簽訂協議時向賣方支付首期定金 1,650,000 港元。第二期定金 9,650,000 港元已於二零零六年六月二十四日向賣方支付，而購買物業之餘下代價 45,200,000 港元須於完成時支付。是項收購預期於二零零六年七月二十一日或之前完成。

收購物業之理由及利益

物業乃名為景鴻商業大廈之商業大廈，位於香港皇后大道中 194-196 號。物業建於一九七零年。物業乃連現有合約、租約及暫准證出售，目前之租用率為 80%。本公司目前擬將物業持作收租之投資用途，並會在日後考慮任何重新發展之機會。

物業乃由地產代理推介，而地產代理為獨立第三者。董事確認物業之代價乃由訂約方按公平原則磋商釐定。代價乃參考獨立物業估值師戴德梁行對物業於二零零六年六月十日之 60,000,000 港元估值而釐定。代價將部份由銀行融資及部份由本集團內部資源撥付，但本公司尚未決定有關資金比例。

董事認為是項收購符合本公司利益，而協議之條款及代價乃公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

收購對本公司盈利、資產及負債之影響

董事預期收購將：(i) 增加本公司截至二零零七年三月三十一日止財政年度之盈利約 1,000,000 港元；(ii) 增加本公司之資產約 59,000,000 港元；(iii) 增加本公司之負債約 39,000,000 港元，及 (iv) 減少本公司之現金儲備約 20,000,000 港元。

本公司已盡力向賣方索取資料，包括物業過去之收入及支出，根據有關資料，董事估計：(i) 物業於截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩個財政年度各年應佔之除稅及非經常項目前之純利分別約為 700,000 港元及 1,050,000 港元，及 (ii) 物業於截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩個財政年度各年應佔之除稅及非經常項目後之純利分別約為 577,500 港元及 866,250 港元。

董 事 會 函 件

本集團及賣方之資料

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、錶肉及手錶零件、物業發展、買賣及投資。

賣方為於香港註冊成立之投資控股公司。

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

其他資料

請留意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零零六年七月四日

1. 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。

2. 權益披露

(a) 董事權益

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或任何聯繫公司（定義見證券條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券條例第 XV 部第 7 及 8 分部及根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），及根據證券條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事或主要 行政人員姓名	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 d)	—	37,267,767	3.487%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	—	4,988,968 (附註 c)	—	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 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。
- (d) 該 37,267,767 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。

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，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何聯繫公司（定義見證券條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券條例第 XV 部第 7 及 8 分部及根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，及根據證券條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊之權益或淡倉。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及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。

3. 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。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大之訴訟或仲裁，另外據董事所知，本集團之成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

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聯繫人士（按上市規則所界定）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須根據上市規則第 8.10 條予以披露之權益（董事獲委派以代表本公司及 / 或本集團之利益之業務除外）。

6. 一般資料

- (i) 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，並為英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (ii) 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。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, 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。
- (iv) 本通函之中英文本如有差異概以英文本為準。