

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

(1) 主要交易

及

(2) 恢復買賣

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月七日，買方(本公司之全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。

由於相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章所載申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司已就批准根據該協議擬進行之交易取得Brentford Investments Limited(於本公佈日期持有237,102,979股股份，相當於本公司已發行股本約25.21%)及Fenmore Investments Limited(於本公佈日期持有250,637,835股股份，相當於本公司已發行股本約26.65%)之書面批准。因此，本公司不會召開股東大會以批准收購事項。

一份載有(其中包括)收購事項之進一步詳情以及該物業之估值報告之通函，將會根據上市規則之規定於二零一四年五月三十日或之前在可行情況下盡快寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一四年五月八日下午一時正起暫停買賣，以待本公司刊發本公佈。本公司已申請股份自二零一四年五月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## (I) 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月七日，買方(本公司之全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。

## (II) 該協議

日期：                    二零一四年五月七日

訂約方：

賣方：                    Arsandco Investments Limited，為一間物業投資公司

買方：                    St. Thomas Developments Incorporated，本公司之全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購之資產

根據該協議，賣方同意出售該土地及該租約(統稱「該物業」)予買方，總代價為87,500,000加元(約相等於622,073,375港元)。

該物業位於88 Queen Street East and 20 and 30 Mutual Street, Toronto, Ontario, Canada。該土地為一塊空置土地，目前租出作停車場用途。該土地將按「現狀」售予買方，並無產權負擔，惟該協議所確定並載列之影響該土地業權之產權負擔及其他權益(包括該租約)除外。

賣方向買方轉讓該租約之轉讓契將會就該協議而訂立。

### 代價及付款條款

收購事項總代價為87,500,000加元(約相等於622,073,375港元)，將透過下列方式向賣方按加元現金償付：

(a) 按金(相當於代價之10%)已於簽署該協議時支付；及

(b) 代價之餘額將於完成日期支付予賣方，可就截至調整日期之經常開支及應收款項(包括但不限於所有經營成本、房產稅、水費及估價費、現行租金、預付租金及相關利息(如有)、保證金及相關利息(如有)、百分比租金、從租客收回之經常開支及經營成本、即期應收款項及安大略省買賣商業物業慣例所確立之其他調整)作出慣常調整，但不包括(i)收購事項完成之曆月以外之任何未償清租金、收回之經營成本及應收款項(仍然屬於賣方之財產)及(ii)租客直接支付予公用事業當局之任何公用服務費。

代價乃按公平原則磋商，參考(其中包括)可比物業市值、該物業之地點及該物業之現有價值及重新發展價值而釐定。董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 完成

預期收購事項於完成日期完成。

完成收購事項(包括轉讓該租約)時，買方將成為該物業之法定註冊擁有人。

## 先決條件

收購事項須待(i)賣方及買方各自在所有重大方面遵守並履行其根據該協議之責任；(ii)賣方及買方各自之聲明及／或保證於完成時在所有重大方面仍屬真實準確及(iii)賣方之聲明及保證或該租約於完成時並無重大變動，方告完成。

倘上述條件並未於完成日期或之前達成或獲賣方或買方(視情況而定)豁免，該協議即告終止，而任何一方均不得向另一方索償，惟違反該協議之責任除外。

## 終止及退還／沒收按金

倘該協議：

- (a) 因買方不遵守或未能履行其該協議之責任而予以終止，則按金連同所有應計利息於終止時由賣方沒收；
- (b) 因買方違約以外之任何理由而予以終止，則按金連同所有應計利息於終止時交還買方。

## 該物業之資料

該土地為發展地盤，佔地面積約2.47英畝。972,756平方呎之可建築總面積已取得分區批准。該土地為一塊空置土地，目前出租作停車場用途。

於二零一四年五月七日，獨立物業估值師根據該土地之現況評定該土地之估值為90,000,000加元(約相等於639,846,900港元)。寄發予股東之通函將載有該土地之估值報告。

該土地目前由賣方出租予該租客，該租約將於二零一四年十二月三十一日屆滿。該租客為獨立第三方。

根據賣方提供之資料，該租約於二零一三年曆年產生之總收益為1,260,000加元(約相等於8,957,857港元)，而該租約於二零一四年曆年之應付租金為1,371,060加元(約相等於9,747,428港元)。由於賣方為獨立第三方，本公司未能取得賣方緊接該協議前過去兩個財政年度該土地應佔純利。

## 進行收購事項之理由及裨益

收購該物業乃為了發展用途。董事認為，收購該物業及其發展將有助本集團擴大物業組合，吸納優良資產，並且將會鞏固及加強本集團之物業業務組合。

董事認為，收購事項乃按正常商業條款訂立，有關條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬以銀行融資及內部資源為收購事項提供資金。

## 本公司、賣方及買方之資料

### 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、物業發展、物業投資以及酒店經營。

### 賣方之資料

賣方為於加拿大註冊成立之物業投資公司。

### 買方之資料

買方為於加拿大註冊成立之物業發展公司，並為本公司之全資附屬公司。

## 上市規則之涵義

由於相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章所載申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於根據該協議擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，如本公司須召開股東大會批准該等事項，概無股東須放棄投票。

本公司一組緊密聯繫之股東於本公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約51.86%。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准根據該協議擬進行之交易取得Brentford Investments Limited(於本公佈日期持有237,102,979股股份，相當於本公司已發行股本約25.21%)及Fenmore Investments Limited(於本公佈日期持有250,637,835股股份，相當於本公司已發行股本約26.65%)之書面批准。Brentford Investments Limited所持上述237,102,979股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源鉅先生及李源初先生各自皆為指定受益人。Fenmore Investments Limited所持上

述 250,637,835 股股份乃一項全權信託之部份資產，李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)皆為指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，彼等為李源清先生之堂兄弟，李源清先生為李本智先生之父親。因此，本公司不會召開股東大會以批准該協議。

一份載有(其中包括)收購事項之進一步詳情以及該物業之估值報告之通函，將會根據上市規則之規定於二零一四年五月三十日或之前在可行情況下盡快寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一四年五月八日下午一時正起暫停買賣，以待本公司刊發本公佈。本公司已申請股份自二零一四年五月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 本公佈所用詞彙

「收購事項」	指	根據該協議買賣該物業
「調整日期」	指	完成日期前一日下午 11 時 59 分 (GMT-4)
「該協議」	指	買賣雙方就收購事項於二零一四年五月七日訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「加元」	指	加拿大法定貨幣加拿大元
「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
「完成日期」	指	二零一四年七月七日
「代價」	指	收購事項之代價 87,500,000 加元(約相等於 622,073,375 港元)

「按金」	指	收購事項之按金8,750,000加元(約相等於62,207,337.5港元)
「董事」	指	本公司董事
「GMT」	指	格林尼治標準時間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非上市規則所界定「關連人士」之獨立第三方
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，受本公司委託對該物業估值之獨立估值師
「該土地」	指	地段AD26地塊1-1；多倫多圖則D26地段1；多倫多圖則D26地段2；多倫多圖則D26地段3；多倫多圖則D26地段4；多倫多圖則D26地段5；多倫多圖則D26地段6；多倫多圖則D26通道範圍；多倫多圖則73E地段1；多倫多圖則73E地段2；多倫多圖則73E地段3；多倫多圖則73E地段4；多倫多圖則73E地段5；多倫多圖則73E地段6；多倫多圖則73E地段7；多倫多圖則73E地段8；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段1；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段2；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段3；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段6；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段7；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段8；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段9；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段10；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段11；多倫多圖則22A Dalhousie St.東邊地段12；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段1；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段2；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段3；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段6；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段7；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段8；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段9；多倫多圖則22A Mutual St西邊地段10部份；即圖則66R17283第1、2、3、4、5及6部份；經BA1092確認，註冊為多倫多市多倫多CT257819

「該租約」	指	賣方與租客於二零一零年十二月三十一日訂立之特許協議，已續期及／或延期一年，自二零一四年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	該土地及該租約之統稱
「買方」	指	St. Thomas Developments Incorporated，於加拿大註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「訂約方」	指	該協議之訂約方
「賣方」	指	Arsandco Investments Limited，於加拿大註冊成立之物業投資公司
「股東」	指	本公司股東
「股東批准」	指	從本公司一組緊密聯繫之股東取得之書面批准，詳情載於上文「上市規則之涵義」一節
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租客」	指	Vinci Park Canada
「%」	指	百分比

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

香港，二零一四年五月九日

本公佈內加元兌港元之換算僅供參考，匯率為1.00加元兌7.10941港元。這並不表示任何金額之加元或港元應可或可以按該匯率或其他匯率兌換。

於本公佈日期，執行董事為李源清先生、李本智先生、李源鉅先生、李源初先生及衛光遠先生，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。