

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告之內容概不負責，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告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)

主要交易 出售物業

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月六日交易時段後，賣方(本公司的全資附屬公司)及買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，現金代價為107,000,000加元(不包括統一銷售稅，且可予調整)。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守公告、申報及股東批准的規定。本公司擁有一組密切聯盟股東，於本公告日期合共持有本公司已發行股本總額約50.67%。根據上市規則第14.44條，本公司於本公告日期已就出售事項取得有關密切聯盟股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

內容載有(其中包括)出售事項進一步詳情、該物業估值報告及上市規則所規定之其他資料的通函，預期將於二零一九年三月二十七日或之前寄發予股東。

由於出售事項的完成須待買賣協議的條件達成後方可作實，出售事項可能會或可能不會繼續進行至完成。因此，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月六日交易時段後，賣方(本公司的全資附屬公司)及買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業。

背景

該物業構成位於加拿大多倫多 88 Queen Street East 的較大型開發地盤的一部分，由賣方全資擁有。該地盤包括第一期土地、該物業以及樓宇 D 及 E 土地。出售之主題僅為該物業。該物業擬自第一期土地及樓宇 D 及 E 土地中剝離並單獨轉讓予買方。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年三月六日(交易時段後)

訂約方

(1) 賣方：Queen Developments Inc.

(2) 買方： (a) Fitzrovia；及
(b) AIMCo。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終股東為獨立於本公司及其關連人士並與其概無關連的第三方。

根據買賣協議將予出售的物業

該物業屬位於加拿大多倫多 88 Queen Street East 的土地及物業的一部分，其中包括樓宇 B 及樓宇 C，並將包括獲准地面總樓面面積約 47,440 平方米及地下停車場。該物業為住宅／商業物業。

賣方為該物業的唯一註冊擁有人。該物業包括一幅用於重建的建築用地，目前正出租以賺取租金收入。截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止

年度，該物業的收益分別約為518,000加元及371,000加元。截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，該物業的純利分別約為518,000加元及260,000加元。

代價及付款條款

出售事項的代價為107,000,000加元(不包括統一銷售稅)，買方須於交割時以電匯方式以現金支付予賣方(可予調整)，以下列方式支付：

- (a) 根據買賣協議的條款，買方已向賣方律師以信託方式支付初步按金(「**初步按金**」) 7,000,000加元；
- (b) 根據買賣協議的條款，買方須於買賣協議的簽立日期後三個營業日內以信託方式以電匯、銀行匯票或保付支票向賣方律師支付進一步按金(「**進一步按金**」) 3,000,000加元；及
- (c) 於交割日期以電匯方式支付代價結餘97,000,000加元(可予調整)。

倘於交割日期前，交割尚未作實，則除買方發生買賣協議項下任何違約外，按金(連同其所賺取的所有利息)將立即退還予買方。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)該物業的價值後經公平磋商所釐定，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

代價結餘調整

代價結餘將於交割與該物業有關且於按照安大略省南部就購買及出售發展物業的慣常做法所進行之同類性質交易中常見的所有收入及開支項目(包括但不限於以下項目)時予以調整(統稱「**調整**」)：

- (a) 房產稅以及當地政府差餉及收費；及
- (b) 所有其他合理項目，且根據買賣協議的條文，通常須於類似交易中就物業的擁有權及經營權作出之調整。

調整將於交割時按應計基準釐定。

條件

完成須待以下條件達成(或獲買賣協議各訂約方豁免)或於以下各項訂明的日期後方告作實：

- (a) 於最終日期或之前，已獲得最終版規劃法同意書及規劃法證明書，且尚未發出終止通知；
- (b) 於交割日期，買賣協議所載陳述及保證於所有重大方面均屬真實及正確，其效力與交割時相同，而買賣協議各訂約方均已就此發出證明書；及
- (c) 在交割時，除買賣協議各訂約方另行更改、豁免或另行規定外，買賣協議各訂約方將需遵守或履行的買賣協議所有條款、契諾及條件均應於所有重大方面得到遵守。

倘上文所載條件並未根據買賣協議獲達成或豁免：(i)則買賣協議將被終止且無效及失效，惟不影響任何一方就違反買賣協議致使有關條件未獲達成時要求另一方採取補救措施的權利；(ii)除非因買方違反買賣協議(於此情況下，按金及所有應計利息應立即支付予賣方)，否則按金及所有應計利息應立即歸還予買方。

買賣協議交割亦須待股東根據上市規則及其他適用法律及法規批准出售事項後方告作實。

於本公告日期，本公司已取得Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited的股東書面批准，而該等公司於本公告日期合共持有本公司已發行股本約50.67%，有關詳情載於本公告下文「上市規則的涵義」一節。

交割

於達成(或豁免，倘適用)上述條件的前提下，交割將於交割日期作實。

交割時，賣方須向買方交付該物業的空置管有權。

出售及預期動用所得款項的財務影響

該物業在本集團於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目的賬面值約為56,700,000加元。基於代價107,000,000加元，本集團預期自出售事項獲得收益約34,300,000加元(經扣除相關開支約900,000加元)。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

經考慮現行市況後，董事認為出售事項為變現其投資及提升本集團流動資金創造良機。

董事認為出售事項乃按正常商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司、買方及賣方的資料

本公司的資料

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、錶肉及手錶零件貿易、物業發展及投資以及酒店營運。

賣方的資料

賣方為一間投資控股公司。

買方的資料

Fitzrovia為一間位於加拿大多倫多的A級出租公寓綜合開發商及資產管理公司。

AIMCo為一間管理九個公營部門養老基金、阿爾伯塔遺產基金及加拿大特殊用途政府基金的資產管理公司。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守公告、申報及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，本公司概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准該等事項，概無本公司股東須根據上市規則放棄投票。

本公司擁有一組密切聯盟股東，於本公告日期合共持有本公司已發行股本總額約50.67%。根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項取得Americus Holdings Limited(於本公告日期持有本公司250,813,276股股份，佔本公司已發行股本約24.60%)及Fenmore Investments Limited(於本公告日期持有本公司265,701,618股股份，佔本公司已發行股本約26.06%)的書面批准。上述由Americus Holdings Limited持有之250,813,276股股份及由Fenmore Investments Limited持有之265,701,618股股份分別為兩個全權信託的部分財產，而李源清先生及其家族成員以及李本智先生的家族成員為該等信託的指定受益人。李源清先生為李本智先生的父親。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該等事項。

內容載有(其中包括)出售事項進一步詳情、該物業估值報告及上市規則所規定其他資料的通函，預期將於二零一九年三月二十七日或之前寄發予股東。

一般事項

由於出售事項的完成須待買賣協議的條件達成後方可作實，出售事項可能會或可能不會繼續進行至完成。因此，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所賦予的涵義：

「調整」	指	具有本公告「代價結餘調整」一節所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「樓宇B」	指	將於該物業上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇C」	指	將於該物業上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇D」	指	將於樓宇D及E土地上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇E」	指	將於樓宇D及E土地上建造的兩棟樓宇之一
「樓宇D及E土地」	指	買賣協議附表上顯示劃上交叉影線並標識為「樓宇D及E土地」的土地
「營業日」	指	加拿大安大略省或艾伯塔省除星期六或星期日或法定假日外的任何日子
「加元」	指	加拿大元，加拿大法定貨幣
「交割」	指	根據買賣協議的條款完成出售事項
「交割日期」	指	於取得規劃法證明書之日後30天。儘管有前述規定，惟交割日期不得遲於最終日期後30天
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「代價」	指	代價107,000,000加元，即買方就出售事項以現金支付予賣方的收購價格

「按金」	指	初步按金及進一步按金的統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「最終日期」	指	於買賣協議簽立日期後12個月，該日期可根據買賣協議延長
「進一步按金」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步按金」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「規劃法證明書」	指	加拿大安大略省規劃法(Planning Act)第53(21)條項下的規劃法證明書
「規劃法同意書」	指	根據加拿大安大略省規劃法(Planning Act)第53條將該物業自樓宇D及E土地剝離的同意書，而該同意書准許根據買賣協議在遵守規劃法的分段管制條文的情況下將該物業單獨自第一期土地及樓宇D及E土地轉讓予買方，包括但不限於地盤相關協議中所述的所有受益及有負擔的地役權
「第一期土地」	指	圖則73E第1至8號地段(包括首尾兩段)、Mutual Street西南側第9及10號部分地段及圖則22A的Dalhousie Street東南側第8及9號部分地段，指定為基準圖則66R-29665中的第1、2、3、4、5、6、7、8、9及11部分

「該物業」	指	部分土地及物業，在法律上被描述為第1、2、3、6、7號部分地段及圖則22A中Dalhousie Street東側第8及9號部分地段；圖則D-26第1、2、3、4、5號部分地段及圖則22A中Mutual Street西側第1、2、3、6、7及8號部分地段及第9號部分地段，於圖則66R-29665中被指定為第4及10部分；經BA1092確認註冊為拿大多倫多市多倫多CT257819，即PIN 21098-0275(LT)部分，包括樓宇B及樓宇C，於本公告「根據買賣協議將予出售的物業」進一步詳述
「Fitzrovia」	指	Fitzrovia Acquisitions Inc.，於加拿大安大略省註冊的公司
「AIMCo」	指	AIMCo Realty Investors LP，於加拿大馬尼托巴省、安大略省、不列顛哥倫比亞省、艾伯塔省及魁北克省註冊的公司
「買方」	指	Fitzrovia及AIMCo的統稱
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一九年三月六日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止通知」	指	倘規劃法同意書所載條件(i)令賣方達致該條件的成本在商業上不合理或並非此類性質交易的慣例；(ii)對樓宇D及E土地造成重大不利影響；及／或(iii)於交割後將對該物業造成重大不利影響，則受影響方可於接獲規劃法同意書之日起的五個營業日期間屆滿或之前向買賣協議的另一訂約方送達書面通知以終止買賣協議。

「賣方」 指 Queen Development Inc.，於加拿大註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

香港，二零一九年三月六日

於本公告日期，本公司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。