

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)

### **須予披露交易**

**與收購捷卓有限公司全部已發行股本及  
其所結欠相關股東貸款有關的**

### **臨時買賣協議**

#### **收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十七日（交易時段後），買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及出讓而買方同意購買及受讓待售股份及待售貸款的利益，代價為132,558,000港元（可予調整），惟須遵守臨時買賣協議的條款及條件並受其規限。

#### **上市規則的涵義**

由於收購事項一個或更多適用百分比率（按照上市規則第14.07條計算）超過5%但低於25%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定，但豁免遵守股東批准規定。

#### **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十七日（交易時段後），買方（本公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及出讓而買方同意購買及受讓待售股份及待售貸款的利益，代價為132,558,000港元（可予調整），惟須遵守臨時買賣協議的條款及條件並受其規限。

## 臨時買賣協議

日期：二零二一年九月十七日（交易時段後）

各訂約方：

賣方：彩旺有限公司

買方：New Eden Enterprises Limited（本公司的間接全資附屬公司）

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各自均為獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據臨時買賣協議，賣方同意出售及出讓而買方同意購買及受讓待售股份及待售貸款的利益。

賣方合法實益擁有1股捷卓普通股，相當於捷卓的全部已發行及繳足股本。捷卓為該物業之合法實益擁有人，而該物業目前受限於現有擔保，該擔保將於完成時解除或釋放。

## 代價及付款條款

代價為132,558,000港元，可按本節以下(b)及(c)段所述予以調整，並須按以下方式分攤：

- (i) 待售貸款之代價應相等於完成時尚未償還之待售貸款；及
- (ii) 轉讓待售股份之代價應為代價金額減去上文(i)段所述之待售貸款之代價。

代價須以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽署臨時買賣協議後向賣方律師（作為保管人）支付13,255,800港元的按金；

- (b) 代價餘額119,302,200港元(可按以下釐定之方式予以調整)須於完成時支付，其金額應相等於應付恒生銀行之贖回金額，而餘額應支付予賣方：
- (i) 在代價餘額中加上相等於備考完成賬目所顯示之捷卓全部流動資產(不包括該物業及遞延稅項資產)之價值(倘經各訂約方同意)；及
  - (ii) 從代價餘額中減去相等於備考完成賬目所顯示之捷卓所有負債(代售貸款及贖回金額除外)的價值的金額(倘經各訂約方同意)；
- (c) 倘各訂約方未能就備考完成賬目達成共識，則各訂約方應首先根據備考完成賬目中列出之臨時調整進行完成，並以下列方式作出進一步調整(如有)：
- (i) 於完成後30日內，賣方須向買方出示最終完成賬目，當中顯示對代價餘額之調整；
  - (ii) 於收到最終完成賬目後14日內，各訂約方須就買方在完成時支付的代價餘額所需進行之任何最終調整達成共識；
  - (iii) 倘各訂約方未能就根據最終完成賬目作出之最終調整達成共識，則應委任香港一家獨立國際會計師事務所確定該最終調整，其決定為最終決定且對各訂約方具約束力；及
  - (iv) 完成時支付的任何超額款項應即時不計利息退還予買方，而任何差額款項應即時不計利息支付予賣方，且無論如何均應在各訂約方就代價餘額作出任何最終調整達成共識之日期或上文獲委任之會計師事務所作出確定之日期起計五個工作日內支付。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)該物業之估值經公平磋商後釐定。董事認為代價公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 先決條件

待賣方使買方信納以下各項後，完成方告作實：

- (a) 捷卓的全部已發行股本由賣方實益擁有，不附帶任何產權負擔，而賣方擁有待售股份的妥善所有權，且其所有權可於完成時轉讓予買方而不附帶任何產權負擔；
- (b) 捷卓結欠賣方的到期待售貸款，不附帶任何產權負擔，而賣方擁有待售貸款的妥善所有權，且其可於完成時轉讓予買方而不附帶任何產權負擔；及
- (c) 捷卓為該物業的唯一註冊實益擁有人，並僅受現有擔保的約束，該擔保將於完成後解除或釋放，而捷卓能夠根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條展示及給予該物業的妥善所有權而不附帶任何產權負擔。

## 收購事項之正式協議

載有臨時買賣協議條款之收購事項正式協議(「正式協議」)，由各訂約方於臨時買賣協議日期起計30日屆滿或之前簽署。臨時買賣協議構成對各訂約方具有法律約束力之義務，直至被正式協議取代。

## 完成

在達成上述先決條件後，完成將於二零二一年十月二十六日或之前(「完成日期」)在賣方律師的辦事處進行。

## 擔保

作為臨時買賣協議的一部分，李耀湘(「擔保人」)作為賣方的最終實益擁有人之一，於二零二一年九月十七日簽署一份以買方為受益人的擔保契約，據此，擔保人(作為主要債務人)不可撤銷且無條件承諾及保證賣方將充分、及時、全面及適當地履行其於臨時買賣協議項下的所有義務，並進一步承諾，倘賣方違反臨時買賣協議，擔保人將按買方的要求即時補償買方。

## 有關捷卓及該物業的資料

捷卓為一家在香港註冊成立的物業投資公司，於本公佈日期由賣方全資擁有。

下文分別載列捷卓截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止財政年度的經審核財務資料，有關財務資料乃節錄自其經審核財務報表，並根據私營企業香港財務報告準則編製：

	截至 二零二零年 三月三十一日止 財政年度 千港元	截至 二零二一年 三月三十一日止 財政年度 千港元
收益	2,305	2,160
除稅前溢利／(虧損)淨額	(4,752)	21,445
除稅後溢利／(虧損)淨額	(4,958)	21,207

於二零二一年七月三十一日，捷卓的未經審核總資產及未經審核淨資產分別約為151,941,000港元及16,976,000港元。

該物業為一個住宅物業。

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(其中包括)物業發展及投資。董事認為，收購事項與本集團之主要業務一致，並可使本集團以優質資產擴大其物業組合，因而將加強及提升本集團之物業業務組合。

董事認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

本集團擬透過銀行融資及內部資源為收購事項提供資金。

## 有關本公司、買方及賣方的資料

### 有關本公司的資料

本公司為一家投資控股公司，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、物業發展及投資以及酒店經營業務。

### 有關買方的資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，並為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。

### 有關賣方的資料

賣方為一家於香港註冊成立之投資控股公司。

根據本公司可獲得的資料，於本公佈日期，賣方由三名個人（即李耀湘、黃寶華及李晉庭）分別持有0.01%，0.01%及99.98%。

## 上市規則的涵義

由於收購事項一個或更多適用百分比率（按照上市規則第14.07條計算）超過5%但低於25%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定，但豁免遵守股東批准規定。

## 本公佈內所用釋義

於本公佈內，除非另行列明，否則以下釋義適用。此外，如有用語只在本公佈任何一節內予以界定並使用，該等經界定用語不會列在下表內：

「收購事項」	指	買方根據臨時買賣協議的條款向賣方收購待售股份及待售貸款
「董事會」	指	本公司董事會

「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：213）
「完成」	指	根據臨時買賣協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	具有「完成」一節所界定的涵義
「代價」	指	根據收購事項應付的代價
「董事」	指	本公司董事
「現有擔保」	指	於二零一七年十一月二十日於土地註冊處登記的以恒生銀行為受益人的現有按揭以及租金及銷售所得款項轉讓，以及於二零一七年十一月二十日以恒生銀行為受益人的現有保險轉讓
「最終完成賬目」	指	捷卓於完成日期營業結束時的最終財務狀況報表，將由賣方促使於完成後30日內編製
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒生銀行」	指	恒生銀行有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士（定義見上市規則）之人士，並為獨立於本公司或其關連人士（定義見上市規則）且概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「各訂約方」	指	臨時買賣協議的各訂約方
「備考完成賬目」	指	捷卓於完成日期營業結束時的備考財務狀況報表，將由賣方促使於完成前最少七個工作日前編製

「該物業」	指	土地註冊處稱為並註冊為郊區建屋地段第821號之該整塊或整幅土地以及在該等土地上現稱為香港白筆山道8號「皇府灣」之宅院、建築物及樓宇（「發展項目」），其中第20,457份相等不分割部分之647整份，連同持有、使用、佔有及享用發展項目第26號屋的唯一及獨家權利及特權
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零二一年九月十七日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	New Eden Enterprises Limited，為本公司的間接全資附屬公司
「贖回金額」	指	於完成後須支付予恒生銀行以解除現有擔保的金額
「待售貸款」	指	於完成時捷卓結欠賣方的貸款利益
「待售股份」	指	賣方持有的1股捷卓普通股，相當於捷卓的全部已發行及繳足股本
「股東」	指	本公司股東
「捷卓」	指	捷卓有限公司，一家於香港註冊成立的公司，於本公佈日期由賣方全資擁有

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	彩旺有限公司，一家於香港註冊成立之公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**National Electronics Holdings Limited**  
主席  
李源清

香港，二零二一年九月十七日

於本公佈日期，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；本公司非執行董事為李源如女士；而本公司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。