

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

### 與出售HGL INVESTMENT LIMITED全部已發行股本及其所結欠相關股東貸款有關的買賣協議

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十七日（交易時段後），賣方（為本公司間接全資附屬公司）及擔保人（為本公司直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓待售股份及待售貸款利益，初步代價為266,000,000港元（可予調整），而擔保人同意擔保賣方根據買賣協議的完成後義務，惟須遵守買賣協議的條款及條件並受其規限。

#### 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率高於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申報、公告、通函及股東批准的規定。本公司擁有一組密切聯盟股東，於本公告日期合共持有516,514,894股股份，佔本公司已發行股本總額約56.20%。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准出售事項取得相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及該物業估值報告的通函，將於二零二三年八月十七日或之前寄發予股東。

由於出售事項的完成，須待買賣協議的先決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，於二零二三年七月二十七日（交易時段後），賣方（為本公司間接全資附屬公司）及擔保人（為本公司直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓待售股份及待售貸款利益，初步代價為266,000,000港元（可予調整），而擔保人同意擔保賣方根據買賣協議的完成後義務，惟須遵守買賣協議的條款及條件並受其規限。

## 買賣協議

日期：二零二三年七月二十七日（交易時段後）

各訂約方：

賣方：紀智有限公司（本公司的間接全資附屬公司）

買方：方潤華興盛有限公司

擔保人：樂聲置業有限公司（本公司的直接全資附屬公司）

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓待售股份及待售貸款利益。賣方合法實益擁有100股目標公司普通股，相當於目標公司的全部已發行及繳足股本。目標公司為該物業之唯一合法實益擁有人，而該物業目前受限於目標公司簽立以南商為受益人之按揭（「按揭」），按揭將於完成時解除及免除。

## 代價及付款條款

代價為初步代價266,000,000港元（「初步代價」）（即該物業於買賣協議日期市值，經賣方與買方協定）（可予調整）。初步代價包括以下各項：

- (a) 待售貸款的購買價，應相等於待售貸款且不得超過初步代價；及
- (b) 待售股份的購買價，應為代價減去待售貸款的購買價。

代價須以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽署買賣協議後向賣方律師（作為保管人）支付26,600,000港元的金額（「**按金**」）；
- (b) 按照賣方於完成日期前至少五個營業日作出的通知、指定及指示，買方須於完成時向南商（或南商指定的實體）直接支付相等於為全面解除及免除按揭而應付南商的款項（包括一切其他利息、預付款費用、違約融資費用以及南商就有關解除及免除按揭而產生的成本及開支）的總額款項（統稱「**贖回金額**」）；
- (c) 買方須於完成時向賣方（或按賣方於完成日期前最少三個營業日作出的書面指示）支付相等於初步代價減按金及贖回金額（「**初步餘額**」）（按以下方式調整）的款項（「**完成餘額**」）：
  - (i) 初步餘額應另加相等於備考完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動及有形資產（包括截至完成時向公用事業公司支付的預付款項或按金，惟不包括該物業及任何遞延稅項資產（如有））價值的款項；
  - (ii) 初步餘額應扣除相等於備考完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動負債（包括任何撥備，惟不包括待售貸款、贖回金額及截至完成時的遞延稅項負債（如有））價值的款項；及
- (d) 於下文「初步代價調整」一節所載交付完成賬目後五個營業日內，買方須向賣方或賣方須向買方（視情況而定）支付根據初步代價任何調整計算的金額。

代價乃由賣方及買方參考（其中包括）該物業的評估值經公平磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 初步代價調整

根據完成賬目，代價最終金額應按以下方式由賣方及買方釐定：

- (a) 初步餘額應另加相等於完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動及有形資產（包括截至完成時向公用事業公司支付的預付款項或按金，惟不包括該物業及任何遞延稅項資產（如有））價值的款項；及
- (b) 初步餘額應扣除相等於完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動負債（包括任何撥備，惟不包括待售貸款及截至完成時的遞延稅項負債（如有））價值的款項。

於交付完成賬目後五個營業日內，

- (a) 倘代價最終金額（按上文所述計算）減按金及贖回金額高於買方向賣方支付的完成餘額金額，買方應向賣方支付相關金額（即上述金額的差額）；或
- (b) 倘代價最終金額（按上文所述計算）減按金及贖回金額低於買方向賣方支付的完成餘額金額，賣方應向買方支付相關金額（即上述金額的差額）。

## 先決條件

下列條件根據買賣協議達成或豁免後，完成方告作實：

- (a) 受買賣協議條款規限，賣方促使目標公司能根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條展示及給予該物業妥善的業權，且不附帶任何產權負擔；
- (b) 於完成時向買方交吉該物業；
- (c) 買賣協議所載所有基本保證於完成時在所有方面仍然真實、準確且並無誤導成份；

- (d) 受買賣協議條款規限，買方合理信納有關該物業、目標公司以及待售股份及待售貸款擁有權的盡職審查結果；
- (e) 目標公司為且於完成時仍然為該物業的唯一合法實益擁有人；
- (f) 賣方為且於完成時仍然為待售股份及待售貸款的唯一合法實益擁有人；
- (g) 並無買賣協議所載的重大不利影響；及
- (h) 該物業並無因任何理由而：
  - (i) 被任何有關當局譴責為危險結構、關閉或宣佈出現危險；
  - (ii) 遭受自然災害、暴雨、火災、爆炸或其他災難造成的嚴重或結構性損壞或損毀或導致無法進出；
  - (iii) 受限於根據香港法例第123章建築物條例及香港法例第337章已拆卸建築物（原址重新發展）條例發出的任何封閉命令；或
  - (iv) 受限於任何有關當局發出的任何收樓、強制收購或轉歸通知。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上述任何先決條件或按其可能決定相關條款豁免上述任何先決條件的任何部分。

## 完成

在達成（或豁免，倘適用）上述先決條件後，完成將於完成日期在買方律師辦公室（或買方與賣方可能書面協定之有關其他地方）進行。

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標公司的賬目及該物業其後將不再於本公司財務報表綜合入賬。

## 保證

擔保人無條件及不可撤回地向買方保證，賣方會妥為及準時履行其於買賣協議項下的所有完成後責任，猶如擔保人為主債務人，旨在令擔保人本身即時按要求履行相關責任。

## 有關目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立的物業投資公司，於本公告日期由賣方全資擁有。

下文分別載列目標公司截至二零二二年及二零二三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根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至二零二二年 三月三十一日止 財政年度 千港元 (概約)	截至二零二三年 三月三十一日止 財政年度 千港元 (概約)
收益	—	—
除稅及非經常性項目前虧損淨額	1,851	15,382
除稅及非經常性項目後虧損淨額	1,851	15,382

於二零二三年七月二十五日，目標公司的未經審核總資產及未經審核資產淨值分別約為238,566,000港元及21,563,000港元。

該物業是一個住宅物業。

### 進行出售事項的財務影響

預期本集團於完成後將錄得收益約22,265,000港元，此收益已扣除本集團須就出售事項應支付的有關開支約5,200,000港元。有關收益乃參考目標公司於二零二三年七月二十五日的未經審核資產淨值計算。

### 所得款項用途

本集團目前擬利用出售事項的所得款項淨額作一般營運資金用途。

### 進行出售事項的理由及裨益

鑒於現行市況，董事認為出售事項為本集團變現其投資及提升本集團流動資金提供良好機會。

董事認為，出售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。

## 有關本公司、賣方、擔保人及買方的資料

### 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。

### 有關賣方的資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 有關擔保人的資料

擔保人為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股及物業管理。

### 有關買方的資料

買方主要從事股份及物業投資。

據董事所知，於本公告日期，買方的最終實益擁有人為方氏家族。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率高於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申報、公告、通函及股東批准的規定。

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緊密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出售事項，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516,514,894股股份，佔本公司已發行股本總額約56.20%。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准出售事項取得相關密切聯盟股東（包括Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited，於本公告日期分別持有250,813,276股股份及265,701,618股股份（佔本公司已發行股本約27.29%及28.91%））的書面批准。上述Americus Holdings Limited持有的250,813,276股股份及Fenmore Investments Limited持有的265,701,618股股份為兩個全權信託的部分財產，而李源清先生、其家族成員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出售事項。

內容載有（其中包括）出售事項進一步詳情及該物業估值報告的通函，將於二零二三年八月十七日或之前寄發予股東。

## 一般事項

由於出售事項的完成，須待買賣協議的先決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：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日及香港在上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日）；
「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所界定的涵義
「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	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	根據買賣協議的條款經審核的備考完成賬目及相關核數師報告
「完成餘額」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「完成日期」	指	二零二三年十月十一日或賣方與買方可能書面協定的任何其他日期
「代價」	指	買方根據買賣協議的條款就待售股份及待售貸款應付賣方的購買價總金額
「按金」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「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待售股份及待售貸款
「方氏家族」	指	方潤華的家族成員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	樂聲置業有限公司，於香港註冊成立的公司，於本公告日期為本公司的直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步餘額」	指	具有本公告「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「初步代價」	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

「按揭」	指	具有本公告「將予出售的資產」一節所界定的涵義
「南商」	指	南洋商業銀行有限公司
「各訂約方」	指	買賣協議的各訂約方
「備考完成賬目」	指	目標公司於完成日期的未經審核備考管理賬目
「該物業」	指	土地註冊處註冊為郊區建屋地段第1057號之該整塊或整幅土地及在該土地上現稱為香港「深水灣道39號」之宅院、建築物及樓宇(「綜合體」)，其中第31,000份相等不分割部分之2,135整份，連同持有、使用、佔有及享用綜合體第8號屋(包括花園、泊車位、露台、天棚、院子、門廳、屋頂平台、屋頂及上層屋頂以及泵房機器及其外牆)的唯一及獨家權利及特權
「買方」	指	方潤華興盛有限公司，於香港註冊成立的公司
「贖回金額」	指	於完成後須支付予南商以完全解除及免除抵押的金額
「待售貸款」	指	於完成日期，目標公司結欠、欠付或應付予賣方的全部本金、利息(如有)及其他款項及債項(為目標公司於該日期欠付賣方的所有款項)
「待售股份」	指	賣方持有的100股目標公司普通股，相當於目標公司的全部已發行及繳足股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方、擔保人與買方就出售事項訂立日期為二零二三年七月二十七日的買賣協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	HGL Investment Limited，於香港註冊成立的公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	紀智有限公司，於香港註冊成立的公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

**李源清**

香港，二零二三年七月二十七日

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；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陳則杖先生、陳國偉先生及孫大為先生。