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）

須予披露及主要交易
收購物業
及
恢復股份買賣

收購該等物業

茲提述本公司於二零零七年五月十一日刊發之公佈。於二零零七年五月九日，第一買方(為本公司之全資附屬公司)與第一賣方就以代價88,000,000港元收購第一物業而訂立第一份協議。誠如上文公佈所述，根據上市規則第14章，第一收購事項構成本公司之須予披露交易。

於二零零七年九月十一日，第二買方(為本公司之全資附屬公司)與第二賣方就以代價28,800,000港元收購第二物業而訂立第二份協議。

於二零零七年九月十日，第三買方(為本公司之全資附屬公司)與第三賣方就以代價80,000,000港元收購第三物業而訂立第三份協議。

於二零零七年九月十日，第四買方(為本公司之全資附屬公司)與第四賣方就以代價80,000,000港元收購第四物業而訂立第四份協議。

由於本公司計劃拆卸第二物業，並重建第一物業及第二物業為酒店，故待徵求本公司核數師意見後，於本集團之資產負債表內，第一物業及第二物業將列作投資物業或在建資產入賬，第一收購事項及第二收購事項根據上市規則第14.23(3)條構成收購同一資產之部分，因此，上市規則第14.22條適用於第一收購事項及第二收購事項，根據上市規則第14章，兩者經合計後構成本公司之須予披露交易。

由於第三份協議及第四份協議為互為條件之協議，第三收購事項及第四收購事項根據上市規則第14.23(3)條構成收購同一資產之部分，因此，上市規則第14.22條適用於第三收購事項及第四收購事項，根據上市規則第14章，兩者經合計後構成本公司之主要交易。

由於第一賣方、第二賣方、第三賣方及第四賣方均各自獨立於其他各方，以及第一物業及第二物業並非毗連第三物業及第四物業，故上市規則第14.22條並不適用，該等收購事項不應合併計算。

就本公司於過去十二個月收購之物業，本公司董事會確認(i)有關過去收購事項之賣方及其最終實益擁有人均與第一賣方、第二賣方、第三賣方及第四賣方並無任何關連；(ii)本公司並無收購任何毗連該等協議項下各項物業之物業。

本公司將於實際可行之情況下盡快向股東寄發載有該等協議詳情之通函。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份由二零零七年九月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年九月十三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

茲提述本公司於二零零七年五月十一日刊發之公佈。於二零零七年五月九日，第一買方(為本公司之全資附屬公司)與第一賣方就以代價88,000,000港元收購第一物業而訂立第一份協議。誠如上文公佈所述，根據上市規則第14章，第一收購事項構成本公司之須予披露交易。

於二零零七年九月十一日，第二買方(為本公司之全資附屬公司)與第二賣方就以代價28,800,000港元收購第二物業而訂立第二份協議。

於二零零七年九月十日，第三買方(為本公司之全資附屬公司)與第三賣方就以代價80,000,000港元收購第三物業而訂立第三份協議。

於二零零七年九月十日，第四買方(為本公司之全資附屬公司)與第四賣方就以代價80,000,000港元收購第四物業而訂立第四份協議。

第一賣方、第二賣方、第三賣方及第四賣方均各自獨立於其他各方。第三份協議及第四份協議為互為條件之協議。

於二零零七年五月九日訂立之第一份協議

訂約方

第一賣方： Eternal Supreme Limited，其及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第一買方： Asiatic Limited

第一物業之資料

第一物業位於香港文咸東街101號及103號及永樂街127號。於完成第一份協議後，第一物業將交付予第一買方。第一物業為商業發展用地，地盤面積約2,063平方呎，現為空置土地，並無用途。

第一收購事項之代價及付款條款

第一收購事項之代價88,000,000港元乃由訂約方經參考第一物業於二零零七年五月九日之市值95,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行有限公司提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團以本集團之內部資源44,000,000港元及銀行融資44,000,000港元，支付第一收購事項之代價。

第一收購事項之代價已按以下方式以現金向第一賣方支付：

(a) 簽訂第一份協議後，第一買方已支付首期定金4,400,000 港元；

(b) 第一買方已於二零零七年五月二十二日支付第二期定金4,400,000 港元；及

(c) 第一買方已於二零零七年七月十日完成時支付餘額79,200,000港元。

完成第一收購事項

第一物業已於二零零七年七月十日完成買賣。第一賣方已向第一買方交付第一物業在空置情況下之管有權。

於二零零七年九月十一日訂立之第二份協議

訂約方

第二賣方： Tam Woon Ying，第二賣方及其聯繫人士均為獨立第三者

第二買方： Lens Limited

第二物業之資料

第二物業位於香港文咸東街99號。於完成第二份協議後，第二物業將交付予第二買方。第二物業為住宅物業，總樓面面積約2,100平方呎，現由第二賣方自用。

第二收購事項之代價及付款條款

第二收購事項之代價28,800,000港元乃由訂約方經參考第二物業於二零零七年九月七日之市值30,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行有限公司提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第二收購事項之代價。

第二收購事項之代價須按以下方式以現金向第二賣方支付：

(a) 簽訂第二份協議後，第二買方已支付首期定金1,400,000 港元；

(b) 第二買方須於二零零七年九月二十一日或之前支付第二期定金1,480,000 港元；及

(c) 第二買方須於二零零七年十二月十二日或之前完成時支付餘額25,920,000港元。

完成第二收購事項

根據第二份協議，訂約方須於二零零七年九月二十一日或之前訂立第二物業之正式買賣協議。訂約方須於二零零七年十二月十二日或之前完成買賣第二物業。於完成後，第二賣方須向第二買方交付第二物業在空置情況下之管有權。

於二零零七年九月十日訂立之第三份協議

訂約方

第三賣方： Centraland Investment Limited，其及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第三買方： Cinic Limited

第三物業之資料

第三物業位於香港駱克道459號。於完成第三份協議後，第三物業將交付予第三買方。第三物業為商用物業，包括三個樓層，總樓面面積約4,700平方呎，現受租約規限。第三物業之租約期由二零零七年九月一日至二零一零年八月三十一日止，為期三年，由二零零七年九月一日至二零零九年八月三十一日之每月租金為209,000港元，由二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日之每月租金為218,000港元。本公司現時無計劃於完成收購後終止該等租約。現有租戶為獨立第三者。

第三收購事項之代價及付款條款

第三收購事項之代價80,000,000港元乃由訂約方經參考第三物業於二零零七年九月七日之市值85,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行有限公司提供)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第三收購事項之代價。倘若本集團未能獲得相關銀行融資，本集團將以內部資源支付第三收購事項。

第三收購事項之代價須按以下方式以現金向第三賣方支付：

(a) 簽訂第三份協議後，第三買方已支付首期定金4,000,000 港元；

(b) 第三買方須於二零零七年九月二十八日或之前支付第二期定金4,000,000 港元；及

(c) 第三買方須於二零零八年一月七日或之前完成時支付餘額72,000,000港元。

完成第三收購事項

根據第三份協議，訂約方須於二零零七年九月二十八日或之前訂立第三物業之正式買賣協議。訂約方須於二零零八年一月七日或之前完成買賣第三物業。

於二零零七年九月十日訂立之第四份協議

訂約方

第四賣方： Wai Young De Wong，第四賣方及其聯繫人士均為獨立第三者

第四買方： Cinic Limited

第四物業之資料

第四物業位於香港駱克道461號。於完成第四份協議後，第四物業將交付予第四買方。第四物業為商用物業，包括三個樓層，總樓面面積約4,700平方呎，現受兩份租約及兩份特許權協議規限。第四物業之租約期由二零零五年十月十八日至二零零八年十月十七日止，為期兩年，每月租金為95,000港元。第四物業之其他特許權協議期由二零零七年五月十五日至二零零八年五月十四日止，為期一年，每月租金為13,500港元。第四物業之特許權協議期乃按月續期，現時特許權費用每月為2,000港元。其中一個是關於授出第四物業天台之特許權，另一個是授出安裝霓虹燈招牌之特許權。本公司現時無計劃於完成收購後終止該等租約及特許權。現有租戶及特許權持有人均為獨立第三者。

第四收購事項之代價及付款條款

第四收購事項之代價80,000,000港元乃由訂約方經參考第四物業於二零零七年九月七日之市值85,000,000港元(由獨立估值師戴德梁行有限公司提供)，按公平原則

磋商後釐定。本集團目前計劃待獲得相關銀行融資後，按照本公司將釐定之比率，以本集團之內部資源及銀行融資支付第四收購事項之代價。倘若本集團未能獲得相關銀行融資，本集團將以內部資源支付第四收購事項。

第四收購事項之代價須按以下方式以現金向第四賣方支付：

(a) 簽訂第四份協議後，第四買方已支付首期定金4,000,000港元；

(b) 第四買方須於二零零七年九月二十八日或之前支付第二期定金4,000,000港元；及

(c) 第四買方須於二零零八年一月七日或之前完成時支付餘額72,000,000港元。

完成第四收購事項

根據第四份協議，訂約方須於二零零七年九月二十八日或之前訂立第四物業之正式買賣協議。訂約方須於二零零八年一月七日或之前完成買賣第四物業。

進行收購事項之理由

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。收購該物業使本集團可利用優質資產壯大其物業投資組合。待相關機關批准後，本公司計劃拆卸第二物業，並重建第一物業及第二物業為酒店，而第三物業及第四物業將繼續作為投資物業供出租之用。有關第一物及第二物業之重建計劃仍在初步階段，現今尚未釐定任何詳細計劃。董事認為該等收購事項乃符合本公司之利益，而該等協議之條款就股東而言屬公平合理。

一般資料

由於第一收購事項及第二收購事項在相關規模測試（定義見上市規則）下有關百分比超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，經合併計算的第一收購事項及第二收購事項構成本公司之須予披露交易。由於第三收購事項及第四收購事項在相關規模測試(定義見上市規則)下有關百分比超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，經合併計算的第三收購事項及第四收購事項構成本公司之主要交易。本公司將於實際可行之情況下盡快向股東寄發載有該等協議詳情之通函。

根據上市規則第14.44條之規定，在下述情況下，第三收購事項及第四收購事項所需之股東批准可由股東發出書面批准以代替召開股東大會：(a)假若本公司召開股東大會以表決批准第三收購事項及第四收購事項，而並無股東須就此放棄投票；及(b)已獲得以一組密切聯繫，合共持有賦予權利可出席股東大會及於會上投票之本公司已發行股本面值超過50%之股東書面批准該第三收購事項及第四收購事項。就本公司經作出合理查詢後所知，假若本公司召開股東大會以表決批准第三收購事項及第四收購事項，概無股東須就此放棄投票。本公司於二零零七年九月十日已獲得一組密切聯繫，於本公佈日期合共持有本公司已發行股本約52.85%之股東書面批准第三收購事項及第四收購事項：

(1) Brentford Investments Limited，持有252,102,979股股份(佔本公司已發行股本約24.56%)，由一項以本公司執行董事李源鉅先生及李源初先生與其胞弟李源煌先生為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之堂兄。李本智先生為李源清先生之兒子，亦為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之姪兒；

(2) Fenmore Investments Limited，持有253,106,873股股份（佔本公司已發行股本約24.66%），由一項以本公司執行董事李源清先生及其家族成員（其中包括本公司執行董事李本智先生）為受益人之全權信託全資擁有。李源清先生為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之堂兄。李本智先生為李源清先生之兒子，亦為李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生之姪兒；及

(3) Bursa Investment Limited，持有32,646,150股股份（佔本公司已發行股本約3.18%），及Valera Investment Limited，持有4,621,617股股份（佔本公司已發行股本約0.45%），由本公司執行董事衛光遠先生全資擁有。

上述之該組密切聯繫股東自身為股東以來，在就所有決議案表決時均以相同取向投票。彼等已作為股東超過六年。該等股東最近一次以書面決議案方式批准之主要交易，為本公司於二零零七年四月二十六日所公佈之收購物業事項。

因此，本公司毋須召開股東大會以批准第三收購事項及第四收購事項。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份由二零零七年九月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零七年九月十三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

本公佈內所用之釋義

「該等收購事項」	指	第一收購事項、第二收購事項、第三收購事項及第四收購事項
「該等協議」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，一家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
「第一收購事項」	指	第一買方根據第一份協議收購第一物業
「第一份協議」	指	第一賣方與第一買方於二零零七年五月九日就買賣第一物業訂立之初步協議
「第一物業」	指	位於香港文咸東街101號及103號及永樂街127號之物業
「第一買方」	指	Asiatic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第一賣方」	指	Eternal Supreme Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者
「第四收購事項」	指	第四買方根據第四份協議收購第四物業
「第四份協議」	指	第四賣方與第四買方於二零零七年九月十日就買賣第四物業訂立之初步協議
「第四物業」	指	位於香港駱克道461號之物業
「第四買方」	指	Cinic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第四賣方」	指	Wai Young de Wong，第四賣方及其聯繫人士均為獨立第三者
「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(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第二收購事項」	指	第二買方根據第二份協議收購第二物業

「第二份協議」	指	第二賣方與第二買方於二零零七年九月十一日就買賣第二物業訂立之初步協議
「第二物業」	指	位於香港文咸東街99號之物業
「第二買方」	指	Lens Limited一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第二賣方」	指	Tam Woon Ying，第二賣方及其聯繫人士為獨立第三者
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三收購事項」	指	第三買方根據第三份協議收購第三物業
「第三份協議」	指	第三賣方與第三買方於二零零七年九月十日就買賣第三物業訂立之初步協議
「第三物業」	指	位於香港駱克道459號之物業
「第三買方」	指	Cinic Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「第三賣方」	指	Centraland Investment Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者

承董事會命
National Electronics Holdings Limited
主席
李源清

香港，二零零七年九月十二日

於本公佈之刊發日期，本公司之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，本公司之非執行董事為李源如小姐，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。