

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應立即諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之National Electronics Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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)

**主 要 交 易
出 售 物 業**

二零零七年五月十日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	2
於二零零七年四月十八日訂立之協議	2
進行出售事項之理由	3
出售事項之財務影響	4
本集團之財務及經營前景	4
一般資料	4
其他資料	5
附錄一 – 本集團之財務資料	6
附錄二 – 物業估值報告	7
附錄三 – 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	賣方與買方於二零零七年四月十八日就買賣該物業訂立之初步協議
「本公司」	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」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據該協議出售該物業之事項
「戴德梁行」	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「本集團」	本公司及其附屬公司
「獨立第三者」	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（按上市規則所界定）概無關連之獨立第三者
「最後實際可行日期」	二零零七年五月八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該物業」	香港夏慳道 16 號遠東金融中心 45 樓
「買方」	Chalco Hongkong Limited，一家於香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人均為獨立第三者
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東」	本公司股東
「股份」	本公司股本中每股面值 0.1 港元之普通股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	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

董 事 會 函 件

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事

李源清先生 (主席)
李源鉅先生 (董事總經理)
李源煌先生
李源初先生
衛光遠先生

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

非執行董事

李源如女士

總辦事處及主要營業地點：

香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
3201 室

獨立非執行董事

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.
陳則杖先生
陳國偉先生

敬啟者：

主要交易－出售物業

緒言

於二零零七年四月十八日，賣方（為本公司之全資附屬公司）與買方就以代價 136,000,000 港元出售該物業而訂立該協議。

根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，並須待股東批准後方可作實。本公司已獲得一群關係密切之股東書面批准出售事項，於最後實際可行日期，該等股東合共持有本公司已發行股本約 52.51%。因此，關於股東批准出售事項之股東大會將不會召開。本通函之目的是給予閣下更多有關出售事項的資料。

於二零零七年四月十八日訂立之該協議

訂約方

買方： Chalco Hongkong Limited，為獨立第三者

賣方： Cinic Limited

董 事 會 函 件

該物業之資料

該物業位於香港夏慤道16號遠東金融中心45樓。該物業為一辦公室物業，總樓面面積為10,801平方呎。

代價及付款條款

出售事項之代價136,000,000港元乃由訂約方經參考該物業於二零零七年四月十七日之市值128,000,000港元（為獨立估值師戴德梁行給予之價值指標），按公平原則磋商後釐定。本集團目前擬將出售事項之出售所得款項其中約116,500,000港元用以償還銀行貸款，而約17,900,000港元則用作本集團之一般營運資金。

出售事項之代價須按以下方式以現金向賣方支付：

- (a) 簽訂該協議後，買方已支付首期定金2,000,000港元；
- (b) 買方已於二零零七年四月三十日支付第二期定金11,600,000港元；及
- (c) 買方須於二零零七年五月二十五日或之前完成時支付餘額122,400,000港元。

完成

該物業之買賣須於二零零七年五月二十五日或之前完成。完成時，賣方將向買方交付該物業在空置情況下之管有權。

進行出售事項之理由

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。該物業由本集團於一九九七年一月三十日購入，自購入之時至二零零零年九月止由本集團用作辦公室。此後該物業直至二零零六年九月止乃租予獨立第三者。該物業目前空置。董事認為，鑑於香港目前之物業市道，出售事項乃本集團變現該物業，從而為本集團提供營運資金之良機。董事認為出售事項乃符合本公司之利益，而該協議之條款就股東而言屬公平合理。

董 事 會 函 件

下表載列該物業應佔之純利（除稅和特殊項目前及除稅和特殊項目後）。

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
未計公平值增加前之該物業虧損淨額（附註）	(1.0)	(2.5)
該物業之公平值增加	26.0	8.0
該物業應佔之純利（除稅和特殊項目前及除稅和特殊項目後）	25.0	5.5

附註： 基於租金收入不足以抵銷開支（主要為折舊支出及銀行貸款利息開支），該物業因此錄得未計公平值增加前之虧損淨額。

出售事項之財務影響

出售事項後，本集團之資產淨值會增加約 15,900,000 港元。本集團之資產總值將減少約 100,600,000 港元，有關數額乃根據該物業賬面淨值減幅約 118,500,000 港元與銀行結餘增幅約 17,900,000 港元計算所得，上述資產總值之減幅會被出售事項後銀行貸款減少約 116,500,000 港元所抵銷。該物業自二零零六年九月起已空置，故該物業並無帶來租金收入。我們預期，出售事項會有利於本集團之業績，原因是無須再支付與該物業相關之開支。

本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額為 565,002,000 港元，較去年同期上升 3.8%，而本集團截至二零零六年九月三十日止六個月純利為 80,930,000 港元，是去年同期之 334%。本集團純利大幅增長之主因是本集團出售其於附屬公司之 80%權益，而該附屬公司持有位於香港皇后大道中 202-206 號之地盤，以及兩個位於香港金鐘力寶中心之商業單位。

本集團計劃沿用一貫之策略，在香港理想之地點擴充發展用地儲備及投資物業。

於二零零六年九月三十日，該物業之未經審核賬面淨值約為 118,500,000 港元。根據該賬面淨值，預期於協議完成時，計及本集團應付之相關開支約 1,600,000 港元後，本集團會獲得收益約 15,900,000 港元。

一般資料

由於在規模測試（定義見上市規則）下有關百分比超過 25%但低於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，須獲股東批准。

董 事 會 函 件

根據上市規則第 14.44 條之規定，在下述情況下，出售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出售事項，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% 之股東書面批准出售事項。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出售事項，概無股東須就此放棄投票。本公司已獲得一組密切聯繫，於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約 52.51% 之股東書面批准出售事項：

- (1) Brentford Investments Limited 持有 252,102,979 股股份(佔本公司已發行股本約 24.40%)，由一項以本公司執行董事李源鉅先生、李源煌先生及李源初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；
- (2) Fenmore Investments Limited 持有 253,106,873 股股份(佔本公司已發行股本約 24.50%)，由一項以本公司執行董事李源清先生及其家族成員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；及
- (3) Bursa Investment Limited，持有 32,646,150 股股份（佔本公司已發行股本約 3.16%），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，為本公司於二零零六年四月所公佈之收購物業事項。

因此，毋須召開股東大會以批准出售事項。

其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬請垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命
National Electronics Holdings Limited
主席
李源清

二零零七年五月十日

1. 債項

於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借款約 986,000,000 港元（其中 825,000,000 港元以本集團若干資產（包括物業及短期銀行存款）作固定抵押），作為短期及長期貸款及信託收據貸款。此外，本集團於該日有未償還分期貸款合約之債務及財務租賃約 6,000,000 港元、以及有關給予第三者擔保之或然負債約 200,000 港元。

除上述者或本通函內另有披露者、以及集團內負債外，本集團於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行或已同意發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、分期付款承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供本集團動用之銀行融資（包括出售事項之所得款項及其內部產生資金，並假設本集團之現有銀行融資不會被提取）後，在並無未可預料之情況下，本集團會有充裕營運資金，應付其於截至本通函刊發日期起計未來十二個月之當前需要。

以下為獨立物業估值師戴德梁行就有關該物業編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：香港夏慤道 16 號遠東金融中心 45 樓

**指示、目的及
估值日** 吾等遵照閣下的指示，對上述作出售用途的該物業進行市場估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零七年四月十七日（「估值日」）的市值之意見。吾等為獨立第三者，並非賣方或任何其他方之代理，而吾等以公正原則編製估值，並無偏袒任何一方。

估值基準 吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

估值假設 吾等的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。

吾等的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

- 估值方法** 吾等為該物業估值時乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況即時交吉出售，並參考有關市場可資比較出售交易而進行估值。
- 資料來源** 吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。尺寸及面積乃以吾等所獲提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。
- 業權查證** 吾等並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。
- 實地視察** 吾等曾視察該物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量。吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。
- 若未經吾等事先以書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不得以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。
- 最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。
- 隨函附上吾等之估值證書，供 閣下閱覽。

此致

香港
中環
畢打街 11 號
置地廣場
告羅士打大廈 3201 室
National Electronics Holdings Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
Peter Lee
註冊專業測量師
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

二零零七年五月十日

估值證書

物業	概況及年期	於二零零七年 四月十七日之 佔用詳情	於二零零七年 四月十七日現況 下的資本值
香港夏慤道 16 號 遠東金融中心 45 樓。	該物業包括座落於三層高地 台上的 44 層高辦公大樓之 45 樓全層，乃於一九八二年落 成。	該物業為空置。	128,000,000 港元
內地段 8466 號 13200 份之 258 份	該物業之總樓面面積為 10,801 平方呎 (1,003.44 平 方米)，實用樓面面積約為 9,252 平方呎 (859.53 平方 米)。 該物業由政府批出，年期自一 九八零年七月二十三日起為 期 75 年，可續期 75 年。目前 該地段每年應繳之地租為 1,000 港元。		

附註：-

- (1) 該物業之註冊擁有人為 *Cinic Limited*。
- (2) 該物業受以集友銀行有限公司為受益人之全數款額法律押記之規限，見日期為一九九七年一月三十日之備忘錄編號 UB6947918。

1. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
李源清先生	-	-	253,106,873 (附註 a)	253,106,873	24.50%
李源鉅先生	5,940	-	252,102,979 (附註 b)	252,108,919	24.40%
李源煌先生	-	-	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	24.40%
李源初先生	-	-	252,102,979 (附註 b)	252,102,979	24.40%
衛光遠先生	-	37,267,767 (附註 d)	-	37,267,767	3.61%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	-	4,988,968 (附註 c)	-	4,988,968	0.48%

附註：

- (a) 該253,106,873 股股份乃一項以李源清先生及其家庭成員為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (b) 該252,102,979 股股份乃一項以李源鉅先生、李源煌先生及李源初先生為指定受益人之全權信託之部份資產。

(c) 該4,988,968 股股份由孫秉樞博士M.B.E., J.P.控制之一間公司持有。

(d) 該37,267,767 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大之任何合約或安排中存在重大利益。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有 10% 或以上之權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士（按上市規則所界定）於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

6. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

名稱	資格
戴德梁行	專業測量師及估值師

戴德梁行並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦並無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法執行與否)。戴德梁行已就本通函之刊行發出同意書，同意以各自現時之形式及內容收錄其報告及/或提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，戴德梁行並無於本集團任何成員公司自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（非於日常業務範圍內訂立之合約除外）：

1. 本公司之全資附屬公司National Hotel Holdings Limited（「NHHL」）與CPI Asia National 1 Limited（「CPI」）於二零零六年四月六日就以代價31,963,714 港元出售Roebuck Investments Limited（「Roebuck」）已發行股本之80%而訂立之出售協議（如二零零六年五月二日刊發之本公司通函所披露）；
2. 本公司之全資附屬公司Panteria International Limited與文加有限公司於二零零六年四月二十五日就以代價78,000,000港元收購位於香港北角威非路道21號之物業而訂立之收購協議（如二零零六年六月八日刊發之本公司通函所披露）；
3. NHHL、CPI、Roebuck 及於香港註冊成立之本公司全資附屬公司樂聲置業有限公司（作為擔保人）於二零零六年五月八日就規範訂約方之關係以及Roebuck 之管理及營運而訂立之股東契據（如二零零六年五月二日刊發之本公司通函所披露）；
4. 本公司之全資附屬公司誠迅有限公司與Roxy Property Investment Co., Ltd.於二零零六年五月二十九日就以代價39,960,000港元出售位於香港金鐘道89號力寶中心一座28樓2802室及2803室之物業而訂立之出售協議（如二零零六年六月十二日刊發之本公司通函所披露）；

5. 本公司之全資附屬公司Joyful Asia Group Limited與Worldround Developments Limited於二零零六年六月二十四日就以代價56,500,000港元收購位於香港皇后大道中194-196號名為景鴻商業大廈之物業而訂立之收購協議（如二零零六年七月四日刊發之本公司通函所披露）；
6. 本公司之全資附屬公司利必隆有限公司與樂浩發展有限公司於二零零七年二月十二日就以代價90,000,000港元收購位於香港蘇杭街 87及 89號之物業而訂立之收購協議（如二零零七年三月二日刊發之本公司通函所披露）；及
7. 該協議。

8. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期至二零零七年五月二十五日（包括該日）逢星期一至星期五（公眾假期除外）一般辦公時間內於本公司之總營業地點查閱（地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室）：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所述之函件及估值證書；
- (d) 本附錄所述之重大合約；及
- (e) 本公司分別於二零零六年五月二日、二零零六年六月八日、二零零六年六月十二日、二零零六年七月四日及二零零七年三月二日刊發之通函。

9. 一般資料

- (i) 本公司之合資格會計師及公司秘書為虞文英女士，彼為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會之資深會員。虞女士持有工商管理碩士學位。
- (ii) 本公司於香港之股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (iii) 本通函之中英文本如有差異概以英文本為準。