

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)

須 予 披 露 之 交 易

收 購 物 業

二零零七年五月二十一日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
於二零零七年五月九日訂立之第一份協議	3
於二零零七年五月九日訂立之第二份協議	4
進行第一收購事項及第二收購事項之理由	5
其他資料.....	5
附錄 — 一般資料	6

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「第一收購事項」	指	第一買方根據第一份協議收購第一物業之事項
「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	香港地利根德里 1 及 1A 號世紀大廈 2 座 22 樓（包括天台）及 1 樓之 9 號車位
「第一買方」	指	Champion Limited，一家在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	Fairgold Company Limited，一家在香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年五月十八日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「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之事項
「第二份協議」	指	第二賣方與第二買方於二零零七年五月九日就買賣第二物業訂立之初步協議
「第二物業」	指	香港文咸東街 101 號及 103 號及永樂街 127 號

釋 義

「第二買方」	指	Asiatic Limited，一家在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	Eternal Supreme Limited，一家在香港註冊成立之公司，其最終實益擁有人為獨立第三者
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「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

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：

須予披露之交易 — 收購物業

緒言

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 57,500,000 港元收購第一物業而訂立第一份協議。於同日，第二買方(為本公司之全資附屬公司)與第二賣方就以代價 88,000,000 港元收購第二物業而訂立第二份協議。第二買方乃獨立於第一買方。第一物業及第二物業乃由一家房地產代理(為一名獨立第三者)介紹。

根據上市規則第 14 章，第一收購事項及第二收購事項構成本公司須予披露之交易。本通函旨在向閣下提供更多有關第一收購事項及第二收購事項之資料。

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： Fairgold Company Limited，為獨立第三者

第一買方： Champion Limited

董 事 會 函 件

第一物業之資料

第一物業位於香港地利根德里 1 及 1 A 號世紀大廈 2 座 22 樓(包括天台)及 1 樓之 9 號車位。於第一份協議完成後，第一物業將交付予第一買方。第一物業為住宅物業，總樓面面積約 3,650 平方呎，現由第一賣方自用。

第一收購事項之代價及付款條款

第一收購事項之代價 57,500,000 港元乃由訂約方經參考第一物業於二零零七年五月三日之市值 60,000,000 港元（由獨立估值師戴德梁行提供），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一收購事項之代價。

第一收購事項之代價須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 5,750,000 港元；
- (b) 第一買方須於二零零七年五月二十三日或之前支付第二期定金 5,750,000 港元；及
- (c) 第一買方須於二零零七年八月十五日或之前完成時支付餘額 46,000,000 港元，惟第一賣方透過給予不少於 7 日之書面通知，可於二零零七年七月二日或之後要求提早完成。

完成第一收購事項

第一物業之買賣須於二零零七年八月十五日或之前完成，惟第一賣方透過給予不少於 7 日之書面通知，可於二零零七年七月二日或之後要求提早完成。完成時，第一賣方將向第一買方交付第一物業在空置情況下之管有權。

於二零零七年五月九日訂立之第二份協議

訂約方

第二賣方： Eternal Supreme Limited ，為獨立第三者

第二買方： Asiatic Limited

第二物業之資料

第二物業位於香港文咸東街 101 號及 103 號及永樂街 127 號。於第二份協議完成後，第二物業將交付予第二買方。第二物業為商業發展用地，總地盤面積約 2,063 平方呎，現為空置土地，並無用途。

董 事 會 函 件

第二收購事項之代價及付款條款

第二收購事項之代價 88,000,000 港元乃由訂約方經參考第二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 4,400,000 港元；
- (b) 第二買方須於二零零七年五月二十二日或之前支付第二期定金 4,400,000 港元；及
- (c) 第二買方須於二零零七年七月十日或之前完成時支付餘額 79,200,000 港元。

完成第二收購事項

第二物業之買賣須於二零零七年七月十日或之前完成。完成時，第二賣方將向第二買方交付第二物業在空置情況下之管有權。

進行第一收購事項及第二收購事項之理由

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、買賣錶內及手錶零件、物業發展及投資。收購第一物業及第二物業使本集團可利用優質資產壯大其物業投資組合。本公司將繼續以第一物業作為投資物業供出租之用。另一方面，本公司將根據日後市況，決定第二物業作重新發展或轉售用途。董事認為收購第一物業及第二物業乃符合本公司之利益，而第一份協議及第二份協議之條款就股東而言屬公平合理。

董事認為，第一收購事項及第二收購事項不會對本集團之盈利及資產淨值構成任何影響。第一收購事項及第二收購事項會令本集團之資產有所增長，但有關增長會被現金結餘之減少及銀行借貸之增加所抵銷，有關數額相當於已付及須付之代價。

其他資料

請留意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
National Electronics Holdings Limited
主席
李源清

二零零七年五月二十一日

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。

(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. 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。