

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)

**須 予 披 露 之 交 易
出 售 物 業**

二零零七年八月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	2
於二零零七年七月十六日訂立之該協議	2
進行出售事項之理由	3
出售事項之財務影響	4
其他資料	4
附錄 — 一般資料	5

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」	指	賣方與買方於二零零七年七月十六日就買賣該物業訂立之初步協議
「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
「出售事項」	指	賣方根據該協議出售該物業
「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	二零零七年八月三日，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」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港紅山道88號玫瑰園 8座（其中包括地庫的停車場、地下的花園及天台）之物業
「買方」	指	Sea Bright Properties 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」	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
「賣方」	指	Cherish 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)

李本智先生

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

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

非執行董事

李源如女士

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 出售物業

緒言

於二零零七年七月十六日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，以代價82,000,000 港元出售該物業。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本通函之目的是給予閣下更多有關出售事項的資料。

於二零零七年七月十六日訂立之該協議

訂約方

買方： Sea Bright Properties Limited，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三者

賣方： Cherish Limited

董事會函件

該物業之資料

該物業位於香港紅山道88號玫瑰園 8座 (其中包括地庫的停車場、地下的花園及天台)。該物業為住宅物業，建築面積為5,972平方呎。

代價及付款條款

出售事項之代價82,000,000港元乃由訂約方經參考該物業於二零零七年七月十六日之市值81,000,000港元 (為獨立估值師戴德梁行有限公司給予之價值指標)，按公平原則磋商後釐定。本集團目前計劃，在出售事項所得款項淨額中，動用約67,800,000港元償還銀行貸款及動用約13,300,000港元，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4,100,000 港元；
- (b) 買方須於二零零七年八月九日或之前支付第二期定金12,300,000 港元；及
- (c) 買方須於二零零七年十月二十九日或之前完成時支付餘額65,600,000 港元。

完成

根據該協議，訂約方須於二零零七年八月九日或之前訂立該物業之正式買賣協議。該物業之買賣須於二零零七年十月二十九日或之前完成。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。該物業由本集團於一九九九年十二月購入，初由本集團用作出租用途，直至二零零五年五月止。其後，該物業一直空置。董事認為，考慮到香港現時之物業市場，出售事項可為本集團帶來機會變現該物業，並為本集團帶來一般營運資金。董事認為出售該物業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

於截至二零零七年三月三十一日止年度，該物業應佔除稅及特殊項目前及後之未經審核淨虧損約2,990,000港元。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，該物業應佔除稅及特殊項目前及後之經審核淨虧損約2,080,000港元。

於二零零六年九月三十日，該物業之未經審核賬面淨值約46,110,000港元。根據該賬面淨值計算，於該協議完成後，經扣除本集團應佔之相關支出約900,000港元後，本集團預期將累計收益約34,990,000港元。

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34,990,000港元。本集團之資產總值將減少約32,810,000港元，有關數額乃根據該物業賬面淨值減幅約46,110,000港元與銀行結餘增幅約13,300,000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67,800,000港元所抵銷。該物業自二零零五年五月起已空置，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。

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

承董事局命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

二零零七年八月六日

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	24.53%
李本智先生	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	24.53%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	24.43%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	24.43%
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(其中包括李本智先生)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。