

**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**

---

二零零七年九月三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	2
協議 .....	2
進行收購事項之理由 .....	3
其他資料 .....	4
附錄 – 一般資料 .....	5

## 釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議於二零零七年八月十五日收購物業
「協議」	指	賣方與買方就買賣物業訂立之協議
「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
「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	二零零七年八月三十一日，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
「該物業」	指	包括多幅位於加拿大多倫多Sultan Street 5、7及9號的土地
「買方」	指	St. Thomas Commercial Developments Incorporated，一家在加拿大註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「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	Environment Planning Associates Limited及Helena Grossman，該兩家公司及其最終實益擁有人均為獨立第三者

## 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 — 收購物業

#### 緒言

於二零零七年八月十五日，買方(為本公司之全資附屬公司)與賣方就以代價5,150,000加元(即約37,270,550港元)收購物業而訂立協議。

根據上市規則第14章，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收購事項之資料。

#### 協議

##### 訂約方

賣方： Environment Planning Associates Limited及Helena Grossman，該兩家公司及 Environment Planning Associates Limited之最終實益擁有人，連同Helena Grossman之聯繫人士均為獨立第三者

買方： St. Thomas Commercial Developments Incorporated

##### 物業之資料

物業包括多幅位於加拿大多倫多Sultan Street 5、7及9號的土地，連同於該等土地上的落成樓宇。於協議完成後，物業將交付予買方。物業為發展用地，有三間房屋，總面積約5,951平方呎。物業現計劃用作住宅及商業用途。該等房屋現受租約規限，到期日由二零零

## 董事會函件

七年八月三十一日至二零零九年七月三十一日，每月租金由375加元(即約2,714港元)至2,582加元(即約18,686港元)不等。所有租戶均為獨立第三者。

由於賣方為獨立第三者，故本公司未能獲得物業於截至二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之應佔純利。

### 收購事項之代價及付款條款

收購事項之代價5,150,000加元(即約37,270,550港元)乃由訂約方經參考物業於二零零七年八月七日之市值5,200,000加元(即約37,632,400港元)(由獨立估值師J. J. Barnicke Limited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收購事項之代價。

收購事項之代價須按以下方式以現金向賣方支付：

- (a) 簽訂協議後，買方已支付首期定金500,000加元(即約3,618,500港元)；及
- (b) 買方須於二零零七年九月十一日完成時支付餘額4,650,000加元(即約33,652,050港元)。

### 完成收購事項

物業之買賣須於二零零七年九月十一日完成。完成並無符帶先決條件。完成時，賣方將向買方交付物業在空置情況下之管有權。

### 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。本公司將繼續以該等房屋作為投資物業供出租之用。另一方面，本公司將計劃重新發展該土地為高密度住宅及商業綜合項目。董事認為收購物業乃符合本公司之利益，而協議之條款就股東而言屬公平合理。

董事認為，收購事項不會對本集團之盈利及資產淨值構成任何影響。收購事項將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

## 董事會函件

數額相當於已付及須付之代價5,150,000加元(即約37,270,550港元)，而代價乃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。

### 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

二零零七年九月三日

## 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	24.66%
李本智先生	—	—	252,106,873 (附註a)	253,106,873	24.66%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	24.56%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	24.56%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.63%
孫秉樞博士 M.B.E.,J.P.	—	4,988,968 (附註c)	—	4,988,968	0.49%

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(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.控制之一家公司所持有。
- (d) 該37,267,767股股份由衛光遠先生控制之兩家公司所持有。

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卓佳標準有限公司，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。