

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 交 易
出 售 物 業**

二零零七年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
於二零零七年十月四日之第一份協議	4
於二零零七年十月五日之第二份協議	5
進行該等出售事項之理由	6
該等出售事項之財務影響	7
其他資料	7
附錄 – 一般資料	8

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議
「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	本公司之董事
「該等出售事項」	指	第一出售事項及第二出售事項
「第一份協議」	指	第一賣方與第一買方於二零零七年十月四日就買賣第一物業所訂立之初步協議
「第一出售事項」	指	第一賣方根據第一份協議出售第一物業
「第一物業」	指	香港威非路道18號國寶通中心6樓1至8室(連同車位第28、29及57號)
「第一買方」	指	鐵柏香港有限公司，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
「第一賣方」	指	信偉企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「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	二零零七年十月二十四日，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
「該等物業」	指	第一物業及第二物業
「第二份協議」	指	第二賣方與第二買方於二零零七年十月五日就買賣第二物業所訂立之初步協議

釋 義

「第二出售事項」	指	第二賣方根據第二份協議出售第二物業
「第二物業」	指	香港金鐘道89號力寶中心二期32樓3201室
「第二買方」	指	Cantic 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
「第二賣方」	指	Rever Limited，一家於香港註冊成立之公司，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	本公司之股東
「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

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：

須予披露交易

出售物業

緒言

於二零零七年十月四日，第一賣方(本公司之全資附屬公司)與第一買方訂立第一份協議，以代價57,000,000港元出售第一物業。

於二零零七年十月五日，第二賣方(本公司之全資附屬公司)與第二買方訂立第二份協議，以代價37,934,900港元出售第二物業。

就本公司於過去12個月之物業收購及出售而言，本公司董事會確認(i)過往收購及出售之賣方及買方以及彼等之最終實益擁有人與第一買方及第二買方概無任何關係，而第一買方與第二買方雙方亦無任何關係；(ii)本公司並無出售鄰近第一物業及第二物業之任何物業；及(iii)本公司並無與第一買方及第二買方訂立任何交易。因此，上市規則第14.22條並不適用。

董事會函件

按上市規則第14章，該等出售事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供更多有關該等出售事項之資料。

於二零零七年十月四日之第一份協議

訂約方

第一買方： 鐵柏香港有限公司，第一買方及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第一賣方： 信偉企業有限公司

第一物業之資料

第一物業位於香港威非路道18號國寶通中心6樓1至8室(連同車位第28、29及57號)。第一物業乃一個銷售面積為10,508平方呎之商用物業。

代價及付款條款

第一出售事項代價57,000,000港元乃訂約方經參考第一物業於二零零七年十月四日之市值56,000,000港元(即獨立估值師戴德梁行有限公司所示之價值)後按公平原則磋商釐定。本集團現時擬動用第一出售事項所得款項淨額約32,900,000港元償還銀行貸款，而約23,400,000港元則用作本集團之一般營運資金。

第一出售事項之代價須按下列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2,800,000港元；
- (b) 第一買方已於二零零七年十月十七日支付第二期定金2,900,000港元；及
- (c) 第一買方須於二零零七年十一月十六日完成時或之前支付餘額51,300,000港元。

完成

訂約方已就買賣第一物業訂立正式協議。第一物業之買賣須於二零零七年十一月十六日或之前完成。第一買方同意購買受現有租約規限之第一物業。

董事會函件

於二零零七年十月五日之第二份協議

訂約方

第二買方： Cantic Limited，一家於香港註冊成立之公司，第二買方及其最終實益擁有人均為獨立第三者

第二賣方： Rever Limited

第二物業之資料

第二物業位於香港金鐘道89號力寶中心二期32樓3201室。第二物業乃一個銷售面積為2,415平方呎之商用物業。

代價及付款條款

第二出售事項代價37,934,900港元乃訂約方經參考第二物業於二零零七年十月五日之市值37,000,000港元(即獨立估值師戴德梁行有限公司所示之價值)後按公平原則磋商釐定。本集團現時擬動用第二出售事項所得款項淨額約13,400,000港元償還銀行貸款，而約23,900,000港元則用作本集團之一般營運資金。

第二出售事項之代價須按下列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1,500,000港元；
- (b) 第二買方已於二零零七年十月十八日支付第二期定金2,293,490港元；及
- (c) 第二買方須於二零零八年三月十八日完成時或之前支付餘額34,141,410港元。

完成

訂約方已就買賣第二物業訂立正式協議。第二物業之買賣須於二零零八年三月十八日或之前完成。完成後，第二賣方須將第二物業交吉予第二買方。

董事會函件

進行該等出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司，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。本集團於二零零五年三月收購第一物業，第一物業自收購後被本集團用作租賃用途。本集團於二零零零年十二月收購第二物業，第二物業最初被本集團用作租賃用途，直至二零零六年一月止，其後第二物業一直空置。董事認為，該等出售事項可為本集團提供變現該等物業之機會，另鑑於香港現時樓市暢旺，故該等出售事項亦為本集團提供營運資金。董事認為，出售該等物業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。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，第一物業應佔除稅及特殊項目前之經審核純利約為3,170,000港元。於截至二零零七年三月三十一日止年度，第一物業應佔除稅及特殊項目後之經審核純利則約為2,760,000港元。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，第一物業應佔除稅及特殊項目前及後之經審核純利約為8,020,000港元。

於二零零七年三月三十一日，第一物業之經審核賬面值為50,000,000港元。根據該賬面值計算，計及本集團須支付之有關開支約700,000港元後，預期本集團於第一份協議完成後之累計收益約為6,300,000港元。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，第二物業應佔除稅及特殊項目前及後之經審核虧損淨額約為1,180,000港元。由於在本財政年度並無收取任何租金收入，但出現利息支出等開支，故產生虧損淨額。

於截至二零零六年三月三十一日止年度，第二物業應佔除稅及特殊項目前及後之經審核虧損淨額約為410,000港元。由於在本財政年度已收取之租金收入並不足以抵銷第二物業應佔利息支出，故產生虧損淨額。

於二零零七年三月三十一日，第二物業之經審核賬面值為23,300,000港元。根據該賬面值計算，計及本集團須支付之有關開支約600,000港元後，預期本集團於第二份協議完成後之累計收益約為14,000,000港元。

董事會函件

該等出售事項之財務影響

該等出售事項後，本集團之資產淨值會增加約20,300,000港元。本集團之資產總值將減少約26,000,000港元，有關數額乃根據該等物業賬面淨值減幅約73,300,000港元與銀行結餘增幅約47,300,000港元計算所得，上述資產總值之減幅會被該等出售事項後銀行貸款減少約46,300,000港元所抵銷。由於第一物業已被用作租賃用途並產生溢利，故預期第一出售事項將會減低本集團之盈利。另一方面，第二物業自二零零六年一月起已空置，故第二物業並無帶來租金收入。我們預期，第二出售事項會有利於本集團之業績，原因是毋須再支付與第二物業相關之開支。

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

二零零七年十月二十六日

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	24.94%
李本智先生	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	24.94%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	24.85%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	24.85%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.67%
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。