

**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  
出 售 物 業**

---

二零零七年十二月二十七日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	2
日期為二零零七年十二月十日之協議 .....	3
出售之理由 .....	4
出售之財務影響 .....	4
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：

「協議」	指	賣方與買方就買賣物業所訂立日期為二零零七年十二月十日之初步協議
「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	本公司之董事
「出售」	指	賣方根據協議出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	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	二零零七年十二月二十一日，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
「物業」	指	香港壽山村道59號南源
「買方」	指	Century Glory Investments 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方
「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
「賣方」	指	Rexel 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

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

### 出售物業

#### 緒言

於二零零七年十二月十日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立協議，以代價160,200,000港元出售物業。

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買方概無任何關係；(ii)本公司並無出售任何鄰近物業之該等物業；及(iii)本公司並無與買方訂立任何交易。因此，上市規則第14.22條並不適用。

按上市規則第14章，出售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出售之資料。

## 董事會函件

日期為二零零七年十二月十日之協議

### 訂約方

買方： Century Glory Investments Limited，一家於香港註冊成立之公司，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。本公司嘗試透過物業代理獲得有關買方主要業務之資料，但買方並無提供有關資料。

賣方： Rexel Limited

### 有關物業之資料

該物業位於香港壽山村道59號南源。該物業為一住宅物業，現時附帶租約。該物業之租約協議為期兩年，由二零零六年七月十一日至二零零八年七月十日止，月租為230,000港元。現有租戶為獨立第三者。

### 代價及付款條款

出售代價160,200,000港元乃訂約方經參考物業於二零零七年十二月十日之市值158,000,000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。本集團現時擬動用出售所得款項淨額約100,200,000港元償還銀行貸款，而約56,600,000港元則用作本集團之一般營運資金。

賣方須以現金按下列方式支付出售代價：

- (a) 買方於簽訂協議後已支付總數為8,000,000港元之初步訂金；
- (b) 買方須於二零零七年十二月二十四日支付進一步訂金8,020,000港元；
- (c) 買方須於二零零八年一月二十四日支付進一步訂金16,020,000港元；及
- (d) 買方須於二零零八年二月二十九日完成時或之前支付餘額128,160,000港元。

### 完成

根據協議，訂約方須於二零零七年十二月二十四日就買賣物業訂立正式協議。物業之買賣須於二零零八年二月二十九日或之前完成。

## 董事會函件

### 出售之理由

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。本集團於二零零七年五月收購物業，而此收購之詳情本公司已於二零零七年四月二十六日公佈，自收購後，該物業被本集團用作租賃用途。董事認為，出售可為本集團提供變現物業之機會，另鑑於香港現時樓市暢旺，故出售亦為本集團提供營運資金。董事認為，出售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。

於二零零七年五月十一日(收購物業之日期)至二零零七年十一月三十日期間，物業應佔除稅及特殊項目前及後之未經審核虧損淨額約為600,000港元。由於租金收入少於支出(主要為利息支出)，故產生虧損淨額。

於二零零七年十一月三十日，物業之未經審核賬面值為118,000,000港元。根據該賬面值計算，計及本集團須支付之有關支出約3,400,000港元後，預期本集團於協議完成後之累計收益約為38,800,000港元。

### 出售之財務影響

由於有關物業的賬面淨值減少與銀行結餘增加，本集團之資產總值將有所減少。於出售後，資產總值減幅將由銀行貸款之減幅所抵銷，使本集團的資產淨值增加。由於物業自收購起產生虧損淨額，故預期出售將有利於本集團之業績，原因是再無與物業相關之虧損淨額。

### 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

二零零七年十二月二十七日

## 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	25.13%
李本智先生	—	—	252,106,873 (附註a)	253,106,873	25.13%
李源鉅先生	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	25.03%
李源初先生	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	25.03%
衛光遠先生	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.70%
孫秉樞博士 M.B.E.,J.P.	—	4,988,968 (附註c)	—	4,988,968	0.50%

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。