

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈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 ROEBUCK II INVESTMENTS LIMITED 已發行股本之 20%**

於二零一一年十二月二十三日，買方(作為買方)、National Hotel(作為賣方之一)、CPI(作為賣方之一)及CHI(作為擔保人)訂立股份購買協議，據此，各賣方已同意出售而買方已同意購買Roebuck II全部已發行股本及於交割日期未償還股東貸款利益之總額，當中全無產權負擔並附有銷售股份於交割日期現時附有之所有權利。

總代價為(i)318,000,000港元、(ii)交割日期資產淨值及(iii)交割後調整之總和。首期訂金已於二零一一年十二月二十三日簽立股份購買協議時支付予各賣方，而倘交割並未於二零一二年一月二十六日或之前發生，買方將於二零一二年一月二十六日向各賣方支付第二期訂金，第二期訂金將根據股份購買協議之條款(定義見下文)持有。買方應付各賣方之所有付款中，20%應向National Hotel支付及80%應向CPI支付。

交割將於交割日期在澳門(或各賣方及買方書面同意之其他地方)發生。

National Hotel及CPI現時分別持有Roebuck II已發行股本之20%及80%。於交割後，買方將持有Roebuck II之全部已發行股本。

## (I) 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年十二月二十三日，買方(作為買方)、National Hotel(作為賣方之一)、CPI(作為賣方之一)及CHI(作為擔保人)訂立股份購買協議。

## (II) 股份購買協議

日期 二零一一年十二月二十三日

### 各訂約方

各賣方： CPI Asia National 2 Limited

National Hotel Holdings Limited，為投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司

買方： Capitalkey Limited

擔保人： CHI Management Limited

就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方、CPI及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將予出售之資產

根據股份購買協議，各賣方同意出售(按彼等各自於Roebuck II之股權之比例，即National Hotel佔20%及CPI佔80%)及買方同意於交割日期購買銷售份及於交割日期未償還股東貸款利益，當中全無產權負擔並附有銷售股份於交割日期現時附有之所有權利(包括收取於交割日期或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派之權利)。

銷售股份合共佔Roebuck II已發行股本之100%，Roebuck II間接持有Super Plus已發行股本之100%，而Super Plus則擁有該物業。

### 代價及付款條款

總代價為(i)318,000,000港元、(ii)交割日期資產淨值及(iii)交割後調整之總和。

各賣方將於不遲於交割前5個營業日向買方交付列明交割日期資產淨值之交割日期資產淨值報表。

此外，於不遲於交割日期後15個營業日，各訂約方應(i)委聘會計師行編製交割時經審核財務報表及(ii)促使向買方交付交割時經審核財務報表及列明交割後資產淨值之交割後資產淨值報表。

交割後調整將於交付交割後資產淨值報表後5個營業日內支付，計算如下：

- (a) 倘交割後資產淨值高於交割日期資產淨值，交割後調整將為交割後支付金額及代價將增加交割後支付金額，並將須支付予各賣方；及
- (b) 倘交割日期資產淨值高於交割後資產淨值，交割後調整將為交割後退款金額及代價將減去交割後退款金額，並將須支付予買方。

於二零一一年十月三十一日(為Roebuck集團公司最近期未經審核綜合賬目之結算日)，Roebuck集團公司之資產淨值約為37,898,000港元。由於總代價為318,000,000港元、交割日期資產淨值及交割後調整之總和，惟於本公告日期未能取得交割日期資產淨值及交割後調整，董事認為(i)根據Roebuck集團公司於二零一一年十月三十一日之未經審核綜合賬目Roebuck集團公司之資產淨值為交割日期資產淨值之最佳估計，及(ii)交割後調整僅為未經審核數字與經審核數字之間之差異，預期將為微不足道，因此認為計及交割後調整後之總代價之價值將不會改變出售事項作為須予披露交易之性質。倘計及交割後調整後之總代價之價值改變了交易作為須予披露交易之規模，本公司將遵守上市規則及根據上市規則第14章作出適當披露。

買方應付各賣方之所有付款中，20%應向National Hotel支付及80%應向CPI支付，將按以下方式支付：

### **首期訂金**

於二零一一年十二月二十三日簽立股份購買協議後，買方已向各賣方支付首期訂金，首期訂金將根據條款持有(定義見下文)。

### **第二期訂金**

倘交割並未於二零一二年一月二十六日或之前發生，買方將於二零一二年一月二十六日向各賣方支付第二期訂金，第二期訂金將根據條款持有(定義見下文)。

### **將持有總訂金之條款**

總訂金將由各賣方根據下列條款及條件(「條款」)持有：

- (a) 總訂金於交割後將代表代價之部分付款；
- (b) 倘交割因買方未能履行其於股份購買協議下之任何一項或多項責任而並無發生，及股份購買協議被各賣方終止，則總訂金將於有關終止時由各賣方沒收；
- (c) 倘交割因各賣方未能履行其於股份購買協議下之任何一項或多項責任而並無發生，及股份購買協議被買方終止，則總訂金將於有關終止時退還買方；或
- (d) 倘交割因任何其他理由而並無發生及股份購買協議無論如何被終止，則總訂金將於有關終止時由各賣方沒收。

代價經各訂約方參考(其中包括)買方所確定之該物業之價值後以公平磋商方式釐定。董事認為總代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 交割

交割將於交割日期在澳門(或各賣方與買方書面同意之其他地方)發生，買方將於交割時支付318,000,000港元款項加交割日期資產淨值減總訂金。為免生疑問，所有銷售股份將由CPI及National Hotel於交割時同時轉讓予買方或其代名人。

## 擔保

CHI向各賣方擔保買方按照股份購買協議履行買方之責任(包括(在不損害前述條文之一般性之原則下)支付代價)。擔保為持續保證，將維持有效直至買方已履行買方所有股份購買協議責任為止。

## (III) 出售事項之理由及裨益

董事認為出售事項為本集團提供變現該物業及增加本集團流動資金之好機會。

董事認為出售事項乃按一般商業條款進行，有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團目前擬將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

## (IV) ROEBUCK II之資料

Roebuck II為於二零零六年三月二日註冊成立之投資控股工具及透過Schofield及Super Plus全資擁有該物業。該物業包括建於該物業上的酒店，總建築面積約為41,705平方呎，位於香港干諾道西137及138號。

於交割後，買方將持有Roebuck II全部已發行股本。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，按綜合基準，Roebuck集團公司應佔未經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後純利分別約為26,674,000港元及22,271,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則分別約為48,130,000港元及46,260,000港元。

於二零一一年十月三十一日，按綜合基準，Roebuck集團公司之未經審核資產淨值約為37,898,000港元。根據有關資產淨值，並計及本集團就出售事項已付或應付之20%之現有銀行貸款及有關開支約500,000港元後，預期約4,603,000港元之虧損將歸屬本集團。

#### (V) 本公司、各賣方及買方之資料

##### CPI之資料

CPI為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為房地產基金之全資附屬公司。

##### National Hotel之資料

National Hotel為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

##### 買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之公司，並為獨立第三方。

##### 本公司之資料

本公司為投資控股公司，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。

#### (VI) 上市規則之涵義

由於出售事項之有關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，根據上市規則須遵守申報及公佈之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

##### 釋義

「會計師行」 指 Super Plus於股份購買協議日期之核數師

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義

「銀行」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	銀行在香港及紐約向公眾人士開門營業之任何日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	交割買賣銷售股份及按照股份購買協議轉讓股東貸款
「交割時經審核財務報表」	指	由各訂約方聘任之會計師行於不遲於交割日期後15個營業日編製Roebuck集團於交割日期之經審核財務報表
「交割日期」	指	二零一二年三月二十三日，或各賣方與買方同意之其他日期
「交割日期資產淨值」	指	於交割日期之預測資產淨值
「交割日期資產淨值報表」	指	由各賣方大致上按照股份購買協議附表7載列之格式編製之備考報表，載列資產負債表及交割日期資產淨值(以港元列值)，列明交割日期資產淨值
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就銷售股份向各賣方支付之金額，為(i)318,000,000港元之款額，(ii)交割日期資產淨值及(iii)交割後調整之總和
「CHI」	指	CHI Management Limited，根據香港法律註冊成立之公司，註冊編號1115908，並為獨立第三方

「CPI」	指	CPI National 2 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，註冊編號1015778，並擁有Roebuck II全部已發行股本之80%
「遞延稅項負債」	指	就該物業資本值一旦升值於有關日期應計或被視為應計之遞延稅項負債(如有)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售由National Hotel持有之銷售股份之20%
「產權負擔」	指	按揭、抵押、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先權、第三方權利或利益、其他任何種類之產權負擔或抵押權益、或具有類似效力之其他類別之優先安排(包括但不限於轉移或保留所有權安排)及有關設立或授出上述任何一項之任何協議或責任
「現有銀行貸款」	指	Roebuck集團不時到期須付或應付銀行之本金、利息及其他款項及負債(於二零一一年十月三十一日為157,660,000港元)
「首期訂金」	指	買方應付各賣方之31,800,000港元款項，按照條款持有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與董事、本公司或其任何附屬公司之行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人及關連人士並無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「National Hotel」	指	National Hotel Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，註冊編號688493，為本公司之間接全資附屬公司，並擁有Roebuck II全部已發行股本之20%
「資產淨值」	指	於有關日期，Roebuck集團公司之綜合資產總值（不包括該物業、其上之傢具、固定裝置及設備、就租戶裝修及／或租賃物業裝修之預付開支以及Roebuck集團公司之任何股東貸款）減Roebuck集團公司之綜合負債總額（不包括與現有銀行貸款有關之未償還負債、遞延稅項負債之任何撥備及應付股東款項）
「各訂約方」	指	各賣方、買方及CHI，而「訂約方」指其任何一方
「交割後調整」	指	交割後支付金額或交割後退款金額（如適用），為代價之一部分
「交割後資產淨值」	指	Roebuck集團於交割日期之資產淨值
「交割後資產淨值報表」	指	根據交割時經審核財務報表之報表，列明交割後資產淨值（以港元列值）
「交割後支付金額」	指	交割後資產淨值高於交割日期資產淨值之金額
「交割後退款金額」	指	交割日期資產淨值高於交割後資產淨值之金額

「該物業」	指	位於香港並在土地註冊處註冊為海旁地段第414號O段餘下部份及海旁地段第414號P段餘下部份之所有各塊或各幅土地，連同其上稱為香港干諾道西137及138號之宅院、豎設物及建築物
「買方」	指	Capitalkey Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，註冊編號1035605，並為獨立第三方
「Roebuck II」	指	Roebuck II Investments Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，註冊編號1013511，並由National Hotel及CPI分別持有20%及80%
「Roebuck集團」	指	Roebuck II及各附屬公司之統稱，而「Roebuck集團公司」應據此解釋
「銷售股份」	指	Roebuck II股本中每股面值1.00美元之普通股100股，佔Roebuck II股本中已發行股份之100%
「Schofield」	指	Schofield Developments Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，註冊編號181761，為Roebuck II之全資附屬公司
「第二期訂金」	指	買方應付各賣方之15,900,000港元款項，按照條款持有
「各賣方」	指	CPI及National Hotel之統稱，而「賣方」指其任何一方
「股份購買協議」	指	買方、各賣方及CHI就各賣方向買方出售銷售股份於二零一一年十二月二十三日訂立之股份購買協議

「股東貸款」	指	Roebuck集團不時結欠各賣方之未償還貸款(於股份購買協議日期為72,827,225港元)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	分別為Schofield及Super Plus，而「各附屬公司」指其全部
「Super Plus」	指	Super Plus Limited，於香港註冊成立之公司，註冊編號550475，並為Schofield之全資附屬公司及Roebuck II之間接全資附屬公司
「總訂金」	指	首期訂金及(如按照條款支付)第二期訂金之總和
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

香港，二零一一年十二月二十三日

於本公佈日期，本公司執行董事為李源清先生、李本智先生、李源鉅先生、李源初先生及衛光遠先生，非執行董事為李源如女士，而獨立非執行董事為孫秉樞博士(M.B.E., J.P.)、陳則杖先生及陳國偉先生。