

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

#### 收購 ROEBUCK INVESTMENTS LIMITED

全部已發行股本之 80%

於二零一一年十一月十一日，買方(作為買方)、賣方(作為賣方)及本公司(作為擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買分為兩批之Roebuck合共80%之已發行股本及股東貸款利益，總代價約139,684,116港元。

此外，於二零一一年十一月十一日，賣方(作為轉讓人)與買方(作為承讓人)訂立股東貸款轉讓，據此，轉讓人同意轉讓及移轉而承讓人同意接受轉讓及移轉50%股東貸款。

#### 第一批銷售股份及50%股東貸款

根據買賣協議，於第一批交割日期，賣方須出售而買方須購買第一批銷售股份及於第一批交割日期50%未償還股東貸款之利益，其中全無產權負擔並附有第一批銷售股份現時附有之所有權利。第一批代價69,842,058港元包括(i)於第一批交割時50%未償還股東貸款之等額價值之應付代價(「第一批股東貸款代價」)及(ii)第一批銷售股份之應付代價，可予代價調整及交割後調整(「第一批銷售股份代價」)。

買賣銷售股份之第一批交割已於二零一一年十一月十一日(即買賣協議日期)進行。

倘股東貸款之任何部分於第一批交割日期後償還賣方，則

(a) 股東貸款餘額將減去償還金額；及

(b) 第二批代價將減去償還金額。

### **第二批銷售股份及股東貸款餘額**

此外，根據買賣協議，於第二批交割日期，賣方須出售而買方須購買第二批銷售股份及於第二批交割日期未償還股東貸款餘額之利益，其中全無產權負擔並附有第二批銷售股份現時附有之所有權利。

第二批代價須按以下方式支付予賣方或賣方之律師（按賣方之指示）：(i)於簽署買賣協議時支付7,000,000港元（「訂金」）；及(ii)於第二批交割日期支付第二批代價之餘額。

倘若第一批交割所規定之所有步驟已完全遵行（或由賣方豁免（如適用）），第二批交割將於第二批交割日期在澳門（或賣方與買方可能書面同意之其他地點）進行。

買方目前持有Roebuck已發行股本20%。完成第一批交割及第二批交割後，買方將持有Roebuck之全部已發行股本。

## **(I) 緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一一年十一月十一日，買方（作為買方）、賣方（作為賣方）及本公司（作為擔保人）訂立買賣協議。

## **(II) 買賣協議**

日期 二零一一年十一月十一日

訂約方

賣方： CPI Asia National 1 Limited

買方： 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

擔保人： 本公司

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

### 將予收購之資產

根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購買分為兩批之銷售股份及股東貸款利益，總代價139,684,116港元。銷售股份佔Roebuck已發行股本80%，而Roebuck間接擁有Forthright 100%之已發行股本，Forthright則擁有物業。

根據買賣協議，於第一批交割日期，賣方須出售而買方須購買第一批銷售股份及於第一批交割日期50%未償還股東貸款之利益，其中全無產權負擔並附有第一批銷售股份現時附有之所有權利(包括收取於第一批交割日期當日或之前宣派、作出或支付之所有股息及其他分派之權利)。

此外，於第二批交割日期，賣方須出售而買方須購買第二批銷售股份及股東貸款餘額之利益，其中全無產權負擔並附有第二批銷售股份現時附有之所有權利(包括收取於第二批交割日期當日或之前宣派、作出或支付之所有股息及其他分派之權利)。

### 代價及付款條款

銷售股份總代價約為139,684,116港元，將按以下方式支付：

#### (1) 第一批代價

第一批代價，69,842,058港元，包括：

- (i) 於第一批交割時50%股東貸款之等額價值之應付代價(「第一批股東貸款代價」)；
- 及

(ii) 第一批銷售股份之應付代價，可予代價調整(定義見下文)及交割後調整(定義見下文) (「**第一批銷售股份代價**」)。

### **第一批銷售股份代價調整**

賣方已向買方交付交割日期資產淨值報表，列出交割日期資產淨值，而代價調整為數達交割日期資產淨值40% (「**代價調整**」)。

此外，第一批交割日期後不遲於10個營業日，賣方須編製及向買方交付列出交割後資產淨值之交割後資產淨值報表。倘交割後資產淨值高於交割日期資產淨值，買方須向賣方支付交割後支付金額。倘交割後資產淨值與交割日期資產淨值之差異為負數，賣方須向買方支付交割後退款金額 (「**交割後調整**」)。任何應付交割後支付金額或應付交割後退款金額須在賣方向買方交付交割後資產淨值報表後5個營業日內支付。根據自Roebuck取得之資料，代價調整及完成後調整對收購事項作為須予披露交易之性質將不會有任何改變。

### **(2) 第二批代價**

第二批代價須按以下方式支付予賣方或賣方之律師(按賣方之指示)：

(i) 於簽署買賣協議時支付7,000,000港元 (「**訂金**」)；及

(ii) 於第二批交割日期支付第二批代價之餘額。

第二批代價包括：(a)股東貸款餘額之應付代價及(b)第二批銷售股份之應付代價。為進行分攤，股東貸款餘額之代價應相等於股東貸款餘額金額之面值 (「**第二批股東貸款代價**」)，而第二批代價之餘額應為第二批銷售股份之代價 (「**第二批銷售股份代價**」)。

總代價，即第一批代價及第二批代價之總額，經訂約方參考(其中包括)由買方確定之集團公司資產淨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。

倘股東貸款之任何部分於第一批交割日期後償還賣方，則：

(i) 股東貸款餘額將減去償還金額；及

(ii) 第二批代價將減去償還金額。

## 交割

### (1) 第一批交割

由於賣方信納本集團於第一批交割時或緊隨第一批交割後已向賣方償還為數10,000,000港元之部分股東貸款，買賣銷售股份之第一批交割已於二零一一年十一月十一日(即買賣協議日期)完成。

第一批交割不會對原先股東契據有任何影響(惟在修訂契據修訂範圍內者則除外)。原先股東契據之訂約方承認原先股東契據將繼續有效，除非及直至於第二批交割時訂立終止契據。買方及賣方各自承認及確認，其不知悉於買賣協議日期或之前有任何有關原先股東契據之申索或違反行為。

### (2) 第二批交割

倘若第一批交割所規定之所有步驟已完全遵行，買賣銷售股份之第二批交割將於以下日期之較早者進行：(i)二零一二年三月三十一日及(ii)遵行條件日期後5個營業日當日，或訂約方可能同意進行第二批交割之日期之其他日期。

倘第二批交割因買方未能於第二批交割預定進行日期遵守其買賣協議責任而未能交割，買方無權索回或討回已支付之訂金，賣方則有權以算定損害賠償之方式保留訂金。倘第二批交割因賣方未能於第二批交割預定日期遵守其買賣協議責任而未能交割，訂金(不計利息)將於第二批交割預定進行日期後5個營業日內由賣方退還予買方。

## **擔保**

本公司向賣方擔保買方按照買賣協議履行買方之責任(包括於第二批交割時支付第二批代價)。擔保為持續保證，將維持有效直至買方已履行買方所有買賣協議責任為止。

## **(III)根據收購事項訂立之文件**

根據收購事項，若干文件已由訂約方分別訂立，包括以下各項：

### **(1) 第一批**

#### **股東貸款轉讓**

此外，於二零一一年十一月十一日，賣方(作為轉讓人)與買方(作為承讓人)訂立股東貸款轉讓(「**股東貸款轉讓**」)，據此，轉讓人同意轉讓及移轉而承讓人同意接受轉讓及移轉50%股東貸款。

考慮到承讓人向轉讓人支付第一批股東貸款代價(由轉讓人承認已收取)，轉讓人(作為實益擁有人)向承讓人無條件轉讓及移轉其50%股東貸款之一切權利、所有權、利益及權益，其中全無任何種類之申索、抵押、留置權、產權負擔、認購權及權益。自股東貸款轉讓日期起，在摒除轉讓人之情況下，僅承讓人無條件享有50%股東貸款之權利、所有權、利益及權益。

### **有關Roebuck Investment Limited之股東契據之修訂契據**

於二零一一年十一月十一日，即第一批交割日期，賣方、買方、樂聲置業及Roebuck訂立有關Roebuck之股東契據之修訂契據（「修訂契據」），據此，修訂契據訂約方同意根據修訂契據之條款補充及修訂原先股東契據。

修訂契據將繼續有效，除非及直至第二批交割時訂立終止契據。

#### **(2) 第二批**

於第二批交割時，考慮到買方向賣方支付第二批股東貸款代價，賣方（作為轉讓人）及買方（作為承讓人）將訂立股東貸款轉讓，據此，賣方（作為實益擁有人）將向承讓人無條件轉讓及移轉其股東貸款餘額之一切權利、所有權、利益及權益，其中全無任何種類之申索、抵押、留置權、產權負擔、認購權及權益。自第二批交割時訂立該股東貸款轉讓之日期起，在摒除賣方之情況下，僅買方無條件享有股東貸款餘額之權利、所有權、利益及權益。

此外，於第二批交割時，賣方、買方、樂聲置業及Roebuck將於第二批交割時訂立終止契據（「終止契據」），據此，經修訂契據補充之原先股東契據之各訂約方之所有權利及責任須即時終止。

#### **(IV) 收購事項之理由及裨益**

由於物業位於黃金地段，回報合理，收購事項使本公司可以優質資產擴大其物業組合。

董事認為收購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。

## **(V) ROEBUCK之資料**

Roebuck為於一九九三年二月二日註冊成立之投資控股工具，於第一批交割前透過Gilligan及Forthright全資擁有物業。物業包括酒店及酒店所在之土地，總樓面面積約為28,483平方呎，位於香港皇后大道中202至206號。

完成第一次交割及第二次交割後，買方將持有Roebuck全部已發行股本。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Forthright應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後虧損淨額分別約為3,800,000港元及3,200,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度，Forthright應佔經審核除稅項及特別項目前及除稅項及特別項目後溢利淨額分別約為79,600,000港元及66,500,000港元，

於二零一一年十月三十一日，Forthright之未經審核資產淨值約為110,200,000港元。

## **(VI) 本公司、賣方及買方之資料**

### **賣方之資料**

賣方為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。

### **買方之資料**

買方為為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司。

### **本公司之資料**

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。

## **(VII) 上市規則涵義**

由於收購事項之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，並須根據上市規則遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

「收購事項」	指	收購銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「股東貸款餘額」	指	於第二批交割日期之股東貸款餘額12,355,949港元，可能減去第一批交割日期後償還予賣方任何股東貸款部分之金額
「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
「交割經審核財務報表」	指	由賣方及買方共同委任及聘用之會計師行編製集團公司於第一批交割日期之財務報表
「交割日期資產淨值」	指	於第一批交割日期之預測資產淨值
「交割日期資產淨值報表」	指	由賣方大致上按照買賣協議附錄6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)
「條件」	指	任何經訂約方同意之若干交易之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價調整」	指	為數達交割日期資產淨值40%，組成部分第一批代價之一部分

「遞延稅項負債」	指	就物業資本值之任何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
「產權負擔」	指	按揭、抵押、質押、留置權、認購權、限制、優先購買權、優先認購權、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(包括但不限於擁有權之轉讓或保留安排)及有關設立或授予上述任何一項之任何協議或責任
「現有銀行貸款」	指	於第一批交割時Forthright結欠承按人之全部金額
「現有抵押品」	指	於二零零九年十月二十九日由Gilligan及本公司以承按人為受益人授出Forthright股份之股份按揭、於二零零九年十月二十九日由Forthright以承按人為受益人而簽立之租金及應收款項轉讓，以及於二零零九年十月二十九日由Forthright以承按人為受益人而簽立之保險轉讓之統稱
「第一批交割」	指	完成買賣第一批銷售股份及轉讓50%股東貸款
「第一批交割日期」	指	二零一一年十一月十一日，即買賣協議日期
「第一批代價」	指	買方就第一批交割向賣方支付之金額，其中包括：(i)於第一批交割時50%股東貸款之等額價值之應付代價；及(ii)第一批銷售股份之應付代價，可予代價調整及交割後調整
「第一批銷售股份」	指	40股銷售股份

「Forthright」	指	Forthright Investment Limited，於香港註冊成立之公司，為Roebuck之間接全資附屬公司
「Gilligan」	指	Gilligan Developments Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其註冊編號為190714，為Roebuck之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「集團公司」	指	Roebuck、Putman Management、Gilligan及Forthright之統稱，而「集團公司」可指其中任何一間公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、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
「承按人」	指	恒生銀行有限公司與其繼任人及受讓人
「樂聲置業」	指	樂聲置業有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，其註冊號碼為386168，並為本公司之全資附屬公司
「資產淨值」	指	於有關日期，集團公司之綜合資產總值(不包括物業、其上之傢具、固定裝置及設備、就租戶物業裝修及／或租賃物業裝修之預付開支以及集團公司之任何股東貸款)減集團公司綜合負債總額(包括與現有銀行貸款有關之未償還負債，惟不包括遞延稅項負債之任何撥備、應付股東款項及現有抵押品已計提撥備者外由承按人收取之任何額外成本或收費)

「原先股東契據」	指	賣方、買方、本公司及樂聲置業於二零零六年五月八日訂立之股東契據
「交割後調整」	指	交割後支付金額或交割後退款金額，為第一批代價之一部分
「交割後資產淨值」	指	本集團於第一批交割日期之資產淨值
「交割後資產淨值報表」	指	根據交割經審核財務報表之報表，載列交割後資產淨值(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之40%
「交割後退款金額」	指	交割日期資產淨值高於交割日期後資產淨值之金額之40%
「物業」	指	位於香港並在土地註冊處註冊為內地段第4854號、內地段第4853號及內地段第4852號之各塊或各幅土地，連同其上稱為香港皇后大道中202至206號之宅院、豎設物及建築物(如有)，乃從政府取得並根據日期為一九三八年三月十一日之內地段第4854號自一八四三年六月二十六日起計為期999年之政府租契、日期為一九三八年七月九日之內地段第4853號自一八四三年六月二十六日起計為期999年之政府租契及日期為一九三八年三月二日之內地段第4852號自一八四三年六月二十六日起計為期999年之政府租契而持有，連同其上之酒店物業以及其上所附加或安裝之固定裝置、裝修、傢具陳設及其他物件
「買方」		指 National Hotel Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其註冊號碼為688493，為本公司之全資附屬公司並擁有Roebuck之全部已發行股本20%

「Putman Management」	指	The Putman Management Limited，根據香港法律註冊成立之公司，並為Roebuck之全資附屬公司
「Roebuck」	指	Roebuck Investments Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其註冊號碼為78069，並由買方及賣方分別持有20%及80%
「買賣協議」	指	買方、賣方及本公司就收購事項於二零一一年十一月十一日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	Roebuck股本中每股面值1美元之普通股80股，即Roebuck股本已發行股份之80%
「第二批代價」	指	包括第二批股東貸款代價及第二批銷售股份代價之總和之金額
「第二批股東貸款代價」	指	股東貸款餘額之金額
「第二批銷售股份代價」	指	經扣除第二批股東貸款代價後之第二批代價之剩餘金額
「第二批銷售股份」	指	40股銷售股份
「賣方」	指	CPI Asia National 1 Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其註冊號碼為1017932，並擁有Roebuck全部已發行股本之80%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股

「股東貸款」	指	本集團不時結欠賣方之所有未償還貸款(於本集團於第一次交割時或緊隨第一次交割後向賣方償還股東貸款10,000,000港元後，於第一批交割日期應為24,711,897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
「總代價」	指	(i)第一批代價及(ii)第二批代價之總和
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

香港，二零一一年十一月十一日

於本公佈之刊發日期，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小姐，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。