

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)

重大交易

茲提述本公司於二零零九年十一月五日就股東協議刊發之公佈。

二零一二年八月九日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及賣方股東貸款利益。

由於相關百分比率超過25%但低於100%，交易構成本公司一項重大交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司已獲取Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited書面批准，批准買賣協議及其項下交易。於本公佈日期，Brentford Investments Limited持有244,602,979股股份（佔本公司已發行股本約25.01%），Fenmore Investments Limited持有258,137,835股股份（佔本公司已發行股本約26.40%）。因此，本公司將不會召開股東特別大會批准交易。

本公司將根據上市規則之規定，於二零一二年八月三十日或之前盡快向股東寄發一份載有（其中包括）交易之進一步詳情及該物業估值報告之通函。

緒言

茲提述本公司於二零零九年十一月五日就股東協議刊發之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零一二年八月九日，買方(為本公司全資附屬公司)與賣方訂立一份買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及賣方股東貸款利益。

買賣協議

日期： 二零一二年八月九日

訂約方：

賣方 GCPF Cayman Holding 6 Corp，為一家投資控股公司並為一項房地產基金之全資附屬公司

買方 Tania Investments Limited，為本公司之全資附屬公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三者。

將予收購之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及賣方股東貸款利益，總代價為250,000,000港元。銷售股份佔合營公司全部已發行股本之50%。合營公司擁有項目公司全部已發行股本，而項目公司擁有該物業。

代價及付款條款

銷售股份及賣方股東貸款利益之總代價為250,000,000港元，償付方式為於完成日期向賣方支付金額相當之美元。

代價乃由訂約方經參考(其中包括)該物業之價值後公平磋商釐定。董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

於交易完成時，合營公司將成為買方之直接全資附屬公司。

交易將於完成日期完成。

先決條件

完成須待下列條件於截止日期或之前獲達成後，方可作實：

- (i) 如一份融資協議所規定，合營集團接獲項目公司之銀行同意買賣協議項下擬進行之交易；
- (ii) 合營公司之銀行悉數解除及免除賣方之母實體於一份融資協議及一份從屬協議項下之義務；及
- (iii) 本公司股東通過所有必要決議案批准買賣協議項下擬進行之交易及其他文件，且買方及本公司遵守上市規則（倘適用）。

訂約各方將在其能力範圍內盡力促使買賣協議之先決條件在合理可行情況下盡快及無論如何於截止日期之前達成。

如買賣協議之任何先決條件（過往未獲免除）於截止日期或之前未獲達成，則有關訂約方可於該日選擇（但在不影響其可能擁有之任何其他權利或補償之情況下）(i) 免除未獲達成之先決條件；(ii) 將截止日期延遲至訂約各方可能書面協定之日期（即營業日）；或(iii) 因（其中包括）訂約各方不對買賣銷售股份或賣方股東貸款負責或受其約束而終止買賣協議。

合營集團之財務資料

合營集團根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料概要如下：

	於二零零九年 九月十六日 ⁽¹⁾ 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 百萬港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
除稅及非經常性項目前虧損淨額	2.27	0.47
除稅及非經常性項目後虧損淨額	2.27	0.47

附註(1)： 本公司於二零零九年九月十六日首次獲得合營公司之權益。

根據合營集團之未經審核綜合財務報表，合營集團於二零一二年六月三十日之負債淨額約為6,370,000港元。合營公司於二零一二年六月三十日之未經審核負債淨額約為20,000港元。

根據交易訂立之其他文件

就交易而言，自完成日期起，下列文件亦將由有關訂約方訂立。

(a) 股東貸款轉讓

考慮到買方向賣方支付代價，根據股東貸款轉讓，自完成日期起，賣方向買方轉讓及移轉其於賣方股東貸款之所有權利、業權、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。

(b) 股東協議之終止契據

就訂立買賣協議而言，根據股東協議之終止契據，買方、賣方及合營公司同意就(其中包括)訂約各方於股東協議內之保密義務而自完成日期起終止股東協議。

(c) 股東貸款協議之終止契據

就買賣協議之訂立及股東貸款轉讓而言，根據股東貸款協議之終止契據，買方、賣方及合營公司同意自完成日期起終止股東貸款協議。

交易之原因及裨益

本集團透過買方按50%之共同擁有基準收購該物業之權益作為一項投資。就此而言，買方與賣方於二零零九年九月份訂立股東協議。

董事認為，收購合營公司之餘下50%控股權益將使本集團間接持有合營公司之全部已發行股本，為本集團提供寶貴投資機會，以按合理價格增加物業所有權，同時享有按全資基準自該物業中獲得之租金收入。董事認為本集團之物業業務組合將透過收購獲得鞏固及提升。

董事認為交易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。

本集團目前擬透過內部資源為代價撥付資金。

本公司、賣方、買方及合營公司之資料

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、物業投資以及酒店經營。

賣方之資料

賣方為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，並為一家房地產基金之全資附屬公司。

買方之資料

買方為一家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。

合營公司之資料

合營公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事物業發展及投資。合營公司為賣方及買方平等擁有之合營公司。

上市規則之涵義

由於相關百分比率超過25%但低於100%，交易構成本公司一項重大交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東或任何彼等各自之聯繫人並無持有交易任何重大權益。因此，如本公司擬召開股東大會批准交易，則根據上市規則，股東毋須放棄投票。

於本公佈日期，本公司之緊密聯合股東集團合共持有本公司已發行股本總額約51.41%。根據上市規則第14.44條，本公司已獲取Brentford Investments Limited及

Fenmore Investments Limited書面批准，批准買賣協議及其項下交易。於本公佈日期，Brentford Investments Limited持有244,602,979股股份（佔本公司已發行股本約25.01%），Fenmore Investments Limited持有258,137,835股股份（佔本公司已發行股本約26.40%）。上述由Brentford Investments Limited持有之244,602,979股股份乃一項全權信託之部分物業，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。上述由Fenmore Investments Limited持有之258,137,835股股份乃一項全權信託之部分物業，而李源清先生及其家庭成員（包括李本智先生）皆為指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，彼等為李源清先生之堂兄弟，而李源清先生為李本智先生之父親。

因此，本公司將不會召開股東特別大會批准交易。

本公司將根據上市規則之規定，於二零一二年八月三十日或之前盡快向股東寄發一份載有（其中包括）交易之進一步詳情及該物業估值報告之通函。

本公佈內所用之釋義

「股東貸款轉讓」	指	賣方及買方為賣方於完成日期轉讓股東貸款而訂立之轉讓
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	紐約及新加坡之銀行於正常營業時間向公眾開放營業之日，星期六或星期天除外
「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
「完成日期」	指	二零一二年九月二十七日或訂約方可能書面同意之其他日期

「代價」	指	交易為數250,000,000港元之代價
「股東協議之 終止契據」	指	賣方、買方及合營公司於完成日期將訂立之股東協議之終止契據
「股東貸款協議之 終止契據」	指	賣方、買方及合營公司於完成日期將訂立之股東貸款協議之終止契據
「董事」	指	本公司董事
「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及關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
「合營公司」	指	Tania Investments Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為買方及賣方分別擁有50%權益之合營公司
「合營集團」	指	合營公司及項目公司之總稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	二零一二年九月二十四日
「其他文件」	指	股東貸款轉讓、股東協議之終止契據、股東貸款協議之終止契據及本協議所指任何其他文件
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方
「項目公司」	指	Tania Development Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為合營公司之全資附屬公司

「該物業」	指	位於香港大潭道45號之住宅物業
「買方」	指	Tania Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就交易而於二零一二年八月九日訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議將向買方出售之50股股份(佔合營公司已發行股本之50%)
「賣方」	指	GCPF Cayman Holding 6 Corp.，一家投資控股公司並為一項房地產基金之全資附屬公司
「賣方股東貸款」	指	合營公司不時欠賣方之全部未償還貸款(於完成日期之金額達合共112,499,610港元)
「股東貸款協議」	指	賣方、買方及合營公司於二零零九年十一月十七日訂立之股東貸款協議，據此，合營公司借入，及賣方及買方作為合營公司之股東向合營公司提供股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	賣方、買方及合營公司於二零零九年十一月五日訂立之股東協議，經日期為二零一一年三月十一日之首份函件協議、日期為二零一一年七月七日之第二份函件協議及日期為二零一二年一月十一日訂立之第三份函件協議修訂，而該等協議均由賣方、買方及合營公司訂立
「股份」	指	合營公司股本中每股面值0.10港元之普通股

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「交易」 指 根據買賣協議買賣銷售股份及賣方授予合營公司之賣方股東貸款利益

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

香港，二零一二年八月九日

於本公佈日期，本公司之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。