

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

茲提述本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈，內容有關 Spring Orchard (本公司之全資附屬公司) 出售 Mercato 之 60.5% 股本權益予 GCPF。自該項出售之日期後，Mercato 一直由 Spring Orchard 及 GCPF 分別擁有 39.5% 及 60.5%。Mercato 間接擁有物業，物業現時以「Twenty One Whitfield」為名之酒店經營。

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月二十六日，Spring Orchard 與 GCPF 訂立臨時協議，向買方出售各自於 Mercato 之 39.5% 及 60.5% 股本權益。買方為本公司之獨立第三方。

由於出售事項超過一個適用百分比率(按照上市規則第 14.07 條計算)超過 5% 但低於 25%，出售事項根據上市規則第 14 章構成本公司之須予披露交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈，內容有關 Spring Orchard (本公司之全資附屬公司) 出售 Mercato 之 60.5% 股本權益予 GCPF。自該項出售之日期後，Mercato 一直由 Spring Orchard 及 GCPF 分別擁有 39.5% 及 60.5%。Mercato 間接擁有物業，物業現時以「Twenty One Whitfield」為名之酒店經營。

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月二十六日，Spring Orchard 與 GCPF 訂立臨時協議，向買方出售各自於 Mercato 之 39.5% 及 60.5% 股本權益。

臨時協議

日期： 二零一四年十一月二十六日

訂約方：

賣方： Spring Orchard Limited，本公司之全資附屬公司

GCPF Cayman Holding 9 Corp.，為投資控股公司及房地產基金之全資附屬公司

買方： Leader Foresight Ltd.

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，GCPF及買方以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據臨時協議，各賣方同意向買方出售其持有之待售股份及轉讓待售貸款之利益，總代價為395,000,000港元減已按揭貸款，並可予調整（「收購價」）。GCPF及Spring Orchard將分別收取收購價之60.5%及39.5%，以反映彼等各自於Mercato之股本權益。待售股份相當於Mercato全部已發行股本。Mercato擁有PIL全部已發行股本，而PIL則擁有物業。物業現時以「Twenty One Whitfield」為名之酒店經營。

收購價、付款條款及償還已按揭貸款

收購價為395,000,000港元減已按揭貸款，其中一筆等於於完成時未償還之待售貸款之款項，為待售貸款之收購價，餘額則為待售股份之收購價，可按以下方式調整：

- (1) 加上等於Mercato集團於完成時所有資產（包括「應收賬款及其他應收款項」、「預付開支及按金」及「現金及現金等值項目」等項目）之價值之金額（就調整而言，不包括物業價值、PIL賬目所示「機器及設備」及「遞延稅項資產」以及任何累計稅項虧損）；及

(2) 扣減等於 Mercato 集團於完成時所有負債之價值之金額(就調整而言，不包括待售貸款、已按揭貸款或還款額(定義見下文)(視情況而定)、Mercato 集團內之公司間負債及重估物業產生之任何遞延稅項負債)。

收購價由買方按下列方式支付予賣方：

(a) 按金 39,500,000 港元(經各訂約方協定為相等於 5,092,437.41 美元(「按金」))已於簽署臨時協議時支付予賣方律師；及

(b) 收購價餘額(可按上文所載予以調整)按下列方式分兩期支付：

(i) 於緊接完成日期前之工作日，合共 10,000,000 港元(即託管款項)以港元或美元等值金額支付予賣方律師，或賣方與買方協定之第三方專業託管代理；及

(ii) 於緊接完成日期前之工作日，收購價餘額之美元等值金額按 60.5:39.5 之比率分別支付予 GCPF 及 Spring Orchard。

構成收購價部分付款之按金須由賣方律師(作為財產保管人)持有，並於盡職審查期間屆滿時由賣方律師發放予賣方，惟買方根據臨時協議行使其撤銷權則作別論。

收購價乃由各訂約方參考(其中包括)物業價值經公平磋商後釐定。董事認為收購價公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

此外，於完成日期，買方須向貸款人支付相當於已按揭貸款之等額款項(「還款額」)。

賣方與買方各自須盡力最遲在完成前3個工作日協定上文所述之收購價臨時調整，否則各訂約方仍可根據賣方編製之備考完成賬目初稿(最遲將於完成前10個工作日送交買方)所示臨時調整完成出售事項，而任何最終調整於完成後處理。

買方須於完成後一個月內向賣方提供最終完成賬目。各訂約方須於賣方接獲最終完成賬目後14日內協定於完成時已付收購價餘額之任何最終調整，否則賣方與買方共同委任核數師行按照香港財務報告準則釐定有關調整，核數師行乃擔任專家而非仲裁人，其決定為最終決定，對所有訂約方均具有約束力。如有超出買方根據上文(b)段支付之餘額之款項，則立即不計利息退還買方；而上述付款餘額如有不敷，則由買方立刻不計利息支付差額予賣方，在任何情況下須於各訂約方協定收購價餘額之任何最終調整當日或賣方與買方共同委任之核數師行發出釐定金額當日後5個工作日內進行。

倘買方無法完成出售事項(因賣方違約除外)，賣方可沒收按金(或倘賣方律師尚未發放按金，則將由賣方律師發放予賣方，由賣方沒收有關金額)，惟不得損害賣方任何其他權利及補救。GCPF及Spring Orchard分別按60.5:39.5之比率沒收按金。

倘賣方無法完成出售事項(因買方違約除外)，則賣方律師或賣方(視情況而定)須於接獲向賣方律師或賣方(視情況而定)發出之書面要求後3個工作日內向買方退還按金，惟不得損害買方任何其他權利及補救。

先決條件

出售事項須待賣方向買方證明符合以下條件後方告完成：

- (i) 賣方對待售股份有妥善之業權；
- (ii) 待售貸款已到期並由Mercato結欠賣方；
- (iii) Mercato之全部已發行股本由賣方合法實益擁有，概不附帶一切產權負擔；
- (iv) PIL之全部已發行股本由Mercato合法實益擁有；

(v) PIL 為物業之唯一註冊實益擁有人，物業僅受以貸款人為受益人所簽立之物業現有抵押品(「**現有抵押品**」)規限，現有抵押品於完成時予以解除或免除；及

(vi) PIL 能夠按照香港法例第 219 章物業轉易及財產條例第 13 條及 13A 條出示並給予物業妥善之業權，惟現有抵押品除外；就現有抵押品而言，賣方能向買方提供充分憑證，以確認現有抵押品於清償已按揭貸款後由貸款人予以解除或免除。

賣方須盡力促使上述條件於完成時或完成前達成。買方可酌情豁免任何上述條件。

有關出售事項之正式協議

包含臨時協議之條款之出售事項正式協議(「**正式協議**」)，將由各訂約方於盡職審查期間屆滿當日或之前簽立。正式協議包括(其中包括)有關物業之聲明及保證、Mercato 及 PIL 各自之業務及財務狀況、Mercato 及 PIL 各自之實益擁有權、待售貸款轉讓契及臨時協議擬進行之類似買賣內所預期或各訂約方經公平磋商後共同協定之其他條款及條件。

臨時協議構成對各訂約方具有法律約束力之義務，直至被正式協議取代。

盡職審查及終止

根據臨時協議，賣方須向買方或其專業顧問交付或允許彼等取得若干文件及資料，以在盡職審查期間就 Mercato 集團、物業及物業業權事宜進行盡職調查。

倘買方(合理行事)未信納其盡職審查之結果(受若干條件規限)，買方可選擇在盡職審查期間最後一日或之前隨時向賣方律師發出書面通知終止臨時協議，否則買方將

被視為信納盡職審查調查之結果。倘終止協議，賣方將促使賣方律師於收到該通知之日起計3日內向買方退還按金，且無須支付任何利息成本或補償。

完成

完成須在完成日期或之前發生。

MERCATO 集團之財務資料

Mercato 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：

截至二零一二年 十二月三十一日 止年度之除稅及 特殊項目前純利 百萬港元 (未經審核)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度之除稅及 特殊項目後純利 百萬港元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度之除稅及 特殊項目前純利 百萬港元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度之除稅及 特殊項目後純利 百萬港元 (未經審核)
12.28	12.28	97.34	97.34

根據 Mercato 集團之未經審核綜合財務報表，Mercato 集團於二零一四年九月三十日之資產淨值約為 223,864,000 港元。根據 Mercato 之未經審核財務報表，Mercato 於二零一四年九月三十日之資產淨值約為 78,633,000 港元。

就出售事項訂立之文件

(a) 酒店牌照轉讓文件

為方便 21 Co 於完成後向 PIL (或賣方可能指定之人士) 轉讓酒店牌照，涉及轉讓酒店牌照之有關轉讓文件將於完成時由 21 Co 簽立。

(b) 彌償保證

買方、PIL及21 Co於完成後將訂立彌償保證(形式由各訂約方合理協定)(「彌償保證」)，據此，(其中包括)於轉移酒店牌照前，21 Co因買方、PIL或其代名人於完成日期後3個月之過渡期內享有酒店牌照而蒙受損失，買方與PIL將向21 Co作出彌償，而買方或PIL因21 Co違反彌償保證內之契諾(其中包括不開展影響物業之任何運作)而蒙受損失，21 Co將向買方及PIL作出彌償。

(c) 酒店管理協議之終止協議

完成時，PIL與21 Co將訂立酒店管理協議之終止協議，確認酒店管理協議自完成日期起終止，而21 Co不得根據酒店管理協議或於終止酒店管理協議後向PIL提出任何索償。

(d) 知識產權轉讓文件

賣方將促使PIL及／或21 Co於完成後，通過簽署以買方或其代名人為受益人之所需文件，轉讓或以其他方式轉移有關經營、管理及市場推廣於物業進行之業務(如有)之知識產權(包括域名等)。

(e) 待售貸款轉讓契

賣方與買方將於完成日期訂立待售貸款轉讓契，據此，賣方將轉讓待售貸款予買方及／或其代名人，概不附帶一切產權負擔。

所得款項之用途

預計本集團於出售事項完成時將錄得收益約1,200,000港元。有關收益乃參考Mercato集團截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表後計算得出。

本集團目前擬利用出售事項所得款項淨額作一般營運資金用途。

進行出售事項之理由及裨益

考慮到香港目前之房地產市場，董事認為出售事項為本集團變現其物業權益之良機，從而帶來利潤並提高本集團之流動資金水平。

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

本公司、賣方及買方之資料

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、物業投資以及酒店經營等業務。

Spring Orchard 之資料

Spring Orchard 為本公司之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。

GCPF 之資料

GCPF 為於開曼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

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項超過一個適用百分比率(按照上市規則第 14.07 條計算)超過 5% 但低於 25%，出售事項根據上市規則第 14 章構成本公司之須予披露交易。

本公佈使用之釋義

於本公佈內，除非另行列明，否則以下釋義適用。此外，如有用語只在本公佈任何一節內予以界定並使用，該等經界定用語不會列在下表內：

「21 Co」	指	Twenty-One Whitfield Management Limited，根據香港法律註冊成立之公司，由PIL委聘為物業之酒店營辦商
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成臨時協議擬進行之出售事項
「完成日期」	指	二零一五年三月十日或各訂約方協定之其他日期
「出售事項」	指	賣方向買方出售待售股份及轉讓待售貸款利益
「盡職審查期間」	指	緊隨簽署臨時協議後第二個工作日起直至二零一四年十二月三十一日下午一時正(包括首尾兩日)之期間
「董事」	指	本公司董事
「GCPF」	指	GCPF Cayman Holding 9 Corp.，於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，為投資控股有限公司，並為房地產基金之全資附屬公司，為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「酒店管理協議」	指	PIL與21 Co就物業簽署日期為二零一二年五月二十四日之現有酒店管理協議
「酒店牌照」	指	物業以21 Co之名稱經營之酒店之現有牌照
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)之人士，並為獨立於本公司或其關連人士(定義見上市規則)且概無關連之第三方
「貸款人」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Mercato」	指	Mercato Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，目前由Spring Orchard及GCPF分別擁有39.5%及60.5%
「Mercato集團」	指	Mercato及PIL之統稱
「已按揭貸款」	指	PIL結欠貸款人之貸款，於任何情況下均不得超過180,000,000港元，貸款人於貸款償還後將解除或免除現有抵押品
「各訂約方」	指	臨時協議之各訂約方
「PIL」	指	Panteria International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，Mercato之全資附屬公司，為物業之法定實益擁有人

「物業」	指	在土地註冊處註冊為內地段第3309號餘段及內地段第3310號餘段之各塊或各幅土地，連同位於香港威非路道21號土地上所建造之宅院、架設物及建築物。
「臨時協議」	指	日期為二零一四年十一月二十六日之出售事項臨時協議，由賣方與買方就出售事項而訂立
「買方」	指	Leader Foresight Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「待售股份」	指	由GCPF合法實益擁有Mercato之605股每股1.00美元之普通股，以及由Spring Orchard合法實益擁有Mercato之395股每股1.00美元之普通股(兩者合共為Mercato之全部已發行及繳足股本)之統稱
「待售貸款」	指	截至完成時Mercato結欠賣方之貸款(於二零一四年十月三十一日合計約19,600,000港元，其中11,858,000港元應付予GCPF，餘額7,742,000港元應付予Spring Orchard)，即Mercato結欠賣方之無抵押、免息債務，且並無固定還款日期
「股東」	指	本公司股東
「Spring Orchard」	指	Spring Orchard Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	GCPF及Spring Orchard之統稱

「工作日」	指	銀行於香港、英屬維爾京群島、開曼群島、新加坡及紐約開門營業之日期，以下情況除外：(a)公眾假期條例(第149章)所界定之公眾假期；(b)星期六；及(c)在任何香港周日上午九時正至下午五時正期間懸掛八號或以上颱風信號或發出黑色暴雨警告之日子
「%」	指	百分比

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

香港，二零一四年十一月二十六日

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。