

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)

### 主要交易 出售物業公司的50%及 組建聯營公司

二零一五年十二月十五日，賣方(本公司的一間全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，該等股份佔物業公司已發行股份的50%。出售代價應為(i)協定地塊估值1,582,828,282港元及(ii)完成資產淨值總和的50%。完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且買賣雙方根據股東協議按50:50的基準共同組建一間聯營公司。

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等交易構成本公司的主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

本公司已取得一批有密切聯繫的股東的書面批准，以批准該等交易。該等股東於本公佈日期持有536,514,894股股份(約佔本公司已發行股本的52.27%)。

一份載有(其中包括)該等交易詳情的通函將自本公佈刊發後十五個營業日內(即二零一六年一月七日或之前)向股東寄發。

股東及潛在投資者應注意，該等交易須達成多項條件方可作實，故並不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 出售事項

二零一五年十二月十五日，賣方(本公司的一間全資附屬公司)與買方訂立銷售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，該等股份佔物業公司已發行股份的50%。完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且買賣雙方根據股東協議按50:50的基準共同組建一間聯營公司。

## 出售協議

### 日期

二零一五年十二月十五日

### 訂約方

- (i) 賣方(作為賣方)；及
- (ii) 買方(作為買方)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 將予出售的資產

銷售股份，佔物業公司已發行股本的50%。

該物業為物業附屬公司的唯一重要資產，而物業附屬公司為物業公司的唯一附屬公司。

### 代價

出售事項的代價為以下各項之和的50%：

- (a) 1,582,828,282港元，即各方協定的地塊的價值(「協定地塊估值」)；以及
- (b) 於完成日期物業集團的經調整資產淨值(經調整不包括有關地塊的賬面成本及於完成日期的股東貸款的未償付債務)(「完成資產淨值」)。

根據出售協議，預計完成資產淨值為債務淨值，約為 845,000,000 港元（「備考完成資產淨值」）。

## 付款

買方根據以下時間表以現金及以下美元金額等值支付代價：

(a) 於出售協議日期，2,373,455.86 美元之金額（各方同意該美元款項相等於 18,395,707 港元）（「按金」）；

(b) 於完成時，相等於 A 的數額，其中

$$A = (80\% \times \text{估計代價})，減按金$$

$$\text{估計代價} = (\text{i) 協定地塊估值及 (ii) 賣方根據出售協議估計之備考完成資產淨值之和的 } 50\% \text{ (「估計代價」)}$$

賣方與買方參考於完成後在盡快可行的情況下根據出售協議的條款編製的完成資產淨值表協定完成資產淨值的實際數額：

(i) 倘完成資產淨值超過估計代價中包括的備考完成資產淨值，該差額的 50% 應加入下文 (c) 項提述的代價餘下結餘的付款；以及

(ii) 倘完成資產淨值少於估計代價中包括的備考完成資產淨值，該差額的 50% 應自下文 (c) 項提述的代價餘下結餘的付款扣除。

(c) 於二零一六年七月二十九日，代價的餘下結餘。有關餘下結餘應由買方於完成後為賣方 20% 銷售股份（即物業公司中 10 股已發行股份）作出的股份抵押作為擔保。

除非買方違反出售協議，倘完成並未在完成日期進行，則按金可以退還。

代價經賣方與賣方參考上文「代價」一段所述的計算方法及因素後經公平磋商後訂立。協定地塊估值經參考外部獨立專業估值師作出的市場估值釐定。董事認為代價公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 於完成時的其他安排

於完成時且達成上文「代價」一段提述的條件(d)後，估計股東貸款的未償付金額將為約113,000,000港元。買方及賣方承認及確認，以代替賣方為買方轉讓50%股東貸款，50%有關股東貸款應由買方使用應付款項(即在上文「付款」一段(b)項提述的金額A)在完成時向賣方償付，在緊隨完成後，賣方及買方的股東貸款應在物業公司中擁有相等的金額。

### 項目管理協議

賣方應確保本公司的全資附屬公司Tania Limited(作為項目管理人)與物業附屬公司(作為僱主)於完成時訂立項目管理協議，據此Tania Limited自完成時起為物業附屬公司提供項目管理服務。

### 條件

完成須達成下列條件：

- (a) 物業附屬公司能夠根據適用法律於出售協議日期出示及提供該物業之完整業權(如在公共機構可供查閱的業權契及任何文件所示)，惟須待買方接納物業，及未能對作出的查詢做出滿意答复者除外；
- (b) 物業並無附帶任何產權附帶(除公共機構可供查閱的業權契及任何文件所提述者除外及若干銀行證券文件設立的產權負擔除外)；
- (c) 並無違反出售協議的任何基本保證；

(d) 賣方已促使物業附屬公司安排額外銀行融資，其中202,000,000港元被用作償付股東貸款；及

(e) 股東已取得根據上市規則規定的交易批准。

## 完成

完成在完成日期發生。

## 物業集團的資料

物業公司為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，於本公佈日期為本公司的全資附屬公司。物業公司主要從事投資控股。

物業附屬公司為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，於本公佈日期為本公司的全資附屬公司。物業公司主要從事物業開發及投資。

外部獨立專業估值師作出的地塊素地價值約為1,600,000,000港元。

物業公司於二零一五年三月三十一日(根據物業公司未經審核綜合賬目)及於二零一五年十一月三十日(根據物業公司的未經審核綜合賬目)的綜合淨負債分別約為2,998,000港元及3,015,000港元。截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度物業公司的未經審核綜合淨虧損(稅前)分別約為22,000港元及44,000港元，以及截至二零一五年十一月三十日止八個月物業公司的未經審核綜合淨虧損(稅前)約為17,000港元。物業公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度的未經審核綜合淨虧損(稅後)分別約為22,000港元及44,000港元，以及物業公司截至二零一五年十一月三十日止八個月的未經審核綜合淨虧損(稅後)約為17,000港元。

## 所得款項用途

根據代價的估計金額以及於二零一五年十一月三十日的物業公司的未經審核資產淨額，本公司估計出售事項的潛在淨利潤為約285,000,000港元。出售事項的所得款項擬作一般營運用途。

於完成後，物業公司將不再為本公司的附屬公司，且之後物業公司的賬目將不再綜合至本公司的賬目中。物業公司將被視為本公司的聯合控制實體入賬。

### **組建聯營公司**

完成後，物業公司將成為買賣雙方的聯營公司，持有比例為 50:50。賣方、買方與物業公司於完成時將就物業公司訂立股東協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，完成後，除為物業公司(該公司將不會列賬作本公司的附屬公司) 50% 的股東，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### **業務**

物業公司將繼續作為物業附屬公司的投資控股公司。物業附屬公司作為地塊的擁有人，應協助實施地塊上的物業發展項目，包括完成作業、對地塊上住宅單位進行裝修、取得物業發展項目的相關政府許可、推廣及銷售已竣工的住宅單位以及安排無物業發展項目的進一步融資。

### **集資**

倘地塊上的物業發展項目需要額外資金，而物業集團的內部資源及外部融資均無法滿足有關資金需求，則買賣雙方應在股東協議期限內向物業集團提供最多高達 50,000,000 港元的資金。

### **董事會組成**

物業公司及物業附屬公司的董事會將各自包括四名董事，買賣雙方各提名兩名董事。董事會主席應由賣方委任，惟前者無權於董事會會議上投第二票或決定票。

## 本集團的資料

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、投資以及酒店經營等業務。

## 買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事持有銷售股份。

## 該等交易的理由及裨益

董事認為，交易為本集團提供變現投資及提高本集團流動資金的良機，亦為本集團提供與投資夥伴共同投資物業開發的寶貴機會。

董事會認為，該等交易的條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，該等交易構成本公司的主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自的聯繫人士於該等交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，以批准有關事項，概無股東須根據上市規則放棄投票。

本公司一批有密切聯繫的股東，截至本公佈日期共同持有本公司全部已發行股本約52.27%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得Brentford Investments Limited(該公司於本公佈日期持有260,813,276股股份，約佔本公司已發行股本的25.41%)及Fenmore Investments Limited(該公司於本公佈日期持有275,701,618股股份，約佔本公司已發行股本的26.86%)的書面批准，同意進行該等交易。Brentford

Investments Limited持有的上述260,813,276股股份為全權信託的部分財產，李源鉅先生及李源初先生各自皆為該信託的受益人。Fenmore Investments Limited持有的上述275,701,618股股份為全權信託的部分財產，李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家族成員皆為該信託的受益人。李源鉅先生及李源初先生互為兄弟，彼等為李源清先生的堂兄弟，而李源清先生為李本智先生的父親。因此，本公司將不會召開股東大會批准有關事項。

一份載有(其中包括)該等交易詳情的通函將自本公佈刊發後十五個營業日內(即二零一六年一月七日或之前)向股東寄發。

股東及潛在投資者應注意，該等交易須達成多項條件方可作實，故並不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「協定地塊估值」	指	1,582,828,282 港元，即訂約雙方協定的地塊價值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、英屬維爾京群島及新加坡等地的持牌銀行正常開放普通業務、銀行間存款及付款業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及在香港時間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」的任何日子)
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售

「完成日期」	指	二零一六年一月二十九日或買賣雙方書面協定的任何其他日期
「完成資產淨值」	指	於完成日期物業集團的經調整資產淨值(經調整不包括有關地塊的賬面成本及於完成日期的股東貸款的未償付債務)。未免疑慮，完成後資產淨值倘為淨赤字，則以負數表示
「條件」	指	出售協議內載列有關完成的先決條件
「關連人士」、 「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就出售應付的總代價，詳情載於本公佈內「代價」一段
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	本公佈所述的出售銷售股份
「出售協議」	指	買賣雙方就出售所訂立日期為二零一五年十二月十五日的買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「組建聯營公司」	指	買賣雙方根據股東協議按 50:50 的基準組建聯營公司，即物業公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「地塊」	指	位於香港大潭道45號並於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第442號的土地或地塊
「備考完成資產淨值」	指	出售協議項下擬達至的完成資產淨值，預計為債務淨值，約為845,000,000港元
「物業」	指	地塊，連同在該土地上建立或將予建立的宅院、建築物及樓宇
「物業公司」	指	Tania Investments Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「物業集團」	指	物業公司及物業附屬公司
「物業附屬公司」	指	Tania Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「買方」	指	Malibu Development Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「銷售股份」	指	物業公司50股已發行股份，佔物業公司全部已發行股份的50%
「賣方」	指	Tania Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	物業公司不時結欠賣方的全部貸款及其他款項(不論本金、利息或其他)
「股東協議」	指	賣方、買方與物業公司於完成時就物業公司所訂立的股東協議，其主要條款載於本公佈內「組建聯營公司」一段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	出售事項、組建聯營公司及據此擬進行的交易

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命

**National Electronics Holdings Limited**

主席

李源清

香港，二零一五年十二月十五日

於本公佈日期，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。