
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應辦之手續有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之National Electronics Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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

與出售HGL INVESTMENT LIMITED

全部已發行股本及其所結欠相關

股東貸款有關的買賣協議

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁。

本通函寄發予股東僅供參考。根據上市規則第14.44條的書面批准已批准出售事項。本公司獲豁免召開股東大會以批准出售事項。

二零二三年八月三十日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 物業估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--|---|--|
| 「經調整有效單位價格」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二三年七月二十七日之公告，內容有關買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日及香港在上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日） |
| 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」 | 指 | 各自具有上市規則所界定的涵義 |
| 「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（股份代號：213） |
| 「可資比較物業」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議的條款及條件完成出售事項 |
| 「完成賬目」 | 指 | 根據買賣協議的條款經審核的備考完成賬目及相關核數師報告 |
| 「完成餘額」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二三年十月十一日或賣方與買方可能書面協定的任何其他日期 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「代價」 | 指 | 買方根據買賣協議的條款就待售股份及待售貸款應付賣方的購買價總金額 |
| 「按金」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售待售股份及待售貸款 |
| 「有效單位價格範圍」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「預期最高代價」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「初步代價調整」一段所界定的涵義 |
| 「該等設施」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「方氏家族」 | 指 | 方潤華的家族成員 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 樂聲置業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「初步餘額」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「初步代價」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「代價及付款條款」一段所界定的涵義 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年八月二十五日，即本通函付印前就確定本通函所載資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「按揭」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「將予出售的資產」一段所界定的涵義 |
| 「南商」 | 指 | 南洋商業銀行有限公司 |
| 「各訂約方」 | 指 | 買賣協議的各訂約方 |
| 「備考完成賬目」 | 指 | 目標公司於完成日期的未經審核備考管理賬目 |
| 「該物業」 | 指 | 土地註冊處註冊為郊區建屋地段第1057號之該整塊或整幅土地及在該土地上現稱為香港「深水灣道39號」之宅院、建築物及樓宇（「綜合體」），其中31,000份相等不分割部分之2,135整份，連同持有、使用、佔有及享用綜合體第8號屋（包括花園、泊車位、露台、天棚、庭院、門廳、屋頂平台、屋頂及上層屋頂以及泵房機器及其外牆）的唯一及獨有權利及特權 |
| 「臨時完成賬目」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「初步代價調整」一段所界定的涵義 |
| 「買方」 | 指 | 方潤華興盛有限公司，一間於香港註冊成立的公司 |
| 「贖回金額」 | 指 | 於完成後須支付予南商以完全解除及免除抵押的金額 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「相關資產」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「初步代價調整」一段所界定的涵義 |
| 「相關負債」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」一節「初步代價調整」一段所界定的涵義 |
| 「待售貸款」 | 指 | 於完成日期，目標公司結欠、欠付或應付予賣方的全部本金、利息(如有)及其他款項及債項(為目標公司於該日期欠付賣方的所有款項) |
| 「待售股份」 | 指 | 賣方持有的100股目標公司普通股，相當於目標公司的全部已發行及繳足股本 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、擔保人與買方就出售事項訂立日期為二零二三年七月二十七日的買賣協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | HGL Investment Limited，一間於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有 |
| 「賣方」 | 指 | 紀智有限公司，一間於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事：

李源清先生 (主席)

李本智先生 (董事總經理)

李源鉅先生 (董事總經理)

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, Pembroke, HM11

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

香港主要營業地點：

香港

中環

獨立非執行董事：

陳則杖先生

陳國偉先生

孫大為先生

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈3201室

敬啟者：

主要交易

**與出售HGL INVESTMENT LIMITED全部已發行股本及
其所結欠相關股東貸款有關的買賣協議**

緒言

茲提述該公告。

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月二十七日(交易時段後)，賣方(為本公司間接全資附屬公司)及擔保人(為本公司直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓待售股份及待售貸款利益，初步代價為266,000,000港元(可予調整)，而擔保人同意擔保賣方根據買賣協議的完成後義務，惟須遵守買賣協議的條款及條件並受其規限。

買賣協議

日期：二零二三年七月二十七日(交易時段後)

各訂約方：

賣方：紀智有限公司(本公司的間接全資附屬公司)

買方：方潤華興盛有限公司

擔保人：樂聲置業有限公司(本公司的直接全資附屬公司)

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為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售及轉讓，買方同意購買及承讓待售股份及待售貸款利益。賣方合法實益擁有100股目標公司普通股，相當於目標公司的全部已發行及繳足股本。目標公司為該物業之唯一合法實益擁有人，而該物業目前受限於目標公司簽立以南商為受益人之按揭(「按揭」)，按揭將於完成時解除及免除。

代價及付款條款

代價為初步代價266,000,000港元(「初步代價」)(即該物業於買賣協議日期市值，經賣方與買方協定)(可予調整)。初步代價包括以下各項：

- (a) 待售貸款的購買價，應相等於待售貸款且不得超過初步代價^(附註1)；及
- (b) 待售股份的購買價，應為代價減去待售貸款的購買價^(附註2)。

附註：

1. 根據目標公司於二零二三年七月三十一日之未經審核管理賬目，待售貸款購買價為216,971,795港元。請注意，由於待售貸款最終金額僅可於完成日期或之後參考完成賬目釐定，此數字僅供參考。
2. 根據目標公司於二零二三年七月三十一日之未經審核管理賬目，待售股份購買價為49,028,205港元。請注意，由於待售股份最終金額僅可於完成日期或之後參考完成賬目釐定，此數字僅供參考。

代價須以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽署買賣協議後向賣方律師（作為保管人）支付26,600,000港元的金額（「**按金**」）；
- (b) 按照賣方於完成日期前至少五個營業日作出的通知、指定及指示，買方須於完成時向南商（或南商指定的實體）直接支付相等於為全面解除及免除按揭而應付南商的款項（包括一切其他利息、預付款費用、違約融資費用以及南商就有關解除及免除按揭而產生的成本及開支）的總額款項（統稱「**贖回金額**」）；
- (c) 買方須於完成時向賣方（或按賣方於完成日期前最少三個營業日作出的書面指示）支付相等於初步代價減按金及贖回金額（「**初步餘額**」）（按以下方式調整）的款項（「**完成餘額**」）：
 - (i) 初步餘額應另加相等於備考完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動及有形資產（包括截至完成時向公用事業公司支付的預付款項或按金，惟不包括該物業及任何遞延稅項資產（如有））價值的款項；
 - (ii) 初步餘額應扣除相等於備考完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動負債（包括任何撥備，惟不包括待售貸款、贖回金額及截至完成時的遞延稅項負債（如有））價值的款項；及
- (d) 於下文「初步代價調整」一節所載交付完成賬目後五個營業日內，買方須向賣方或賣方須向買方（視情況而定）支付根據初步代價任何調整計算的金額。

代價乃由賣方及買方參考（其中包括）該物業的評估值經公平磋商後釐定。由於(i)董事認為獨立估值師編製估值報告所採用的估值方法、主要假設及可比交易屬公平合理；(ii)董事已合理信賴身為市場內專業且聲譽良好的獨立估值師進行的估值；及(iii)本公司一直委聘該獨立估值師進行物業估值工作超過十年，其一直勝任並有能力進行估值工作，董事認為代價（包括初步代價）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

為釐定初步代價（即該物業於買賣協議日期市值，經賣方與買方協定）金額，本公司已考慮以下各項：

- (a) 該物業的市值（即根據估值報告所載，該物業於二零二三年六月三十日之估值為250,000,000港元，該估值報告的副本載於本通函附錄二，該市值乃參考或根據以下基準釐定（更多詳情請參閱本通函附錄二））：
 - (i) 為該物業估值時乃採用市場法，假設該物業按現有狀況即時交吉，並參考有關市場可供比較出售交易；
 - (ii) 假設（其中包括）估值並不考慮因與出售有關的特殊條款或情況而被抬高或貶低之估計金額，而且估值並無考慮該物業所結欠之任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項；
 - (iii) 據獨立估值師確認，為對該物業進行估值，已參考可資比較物業的交易，當中：
 - (aa) 已識別三個與該物業類似或可資比較的可資比較物業（「可資比較物業」）；
 - (bb) 可資比較物業乃按以下基準獲選及釐定為可與該物業直接比較（其中包括）：
 - (1) 就地點而言，可資比較物業鄰近該物業所在地點，即位於港島南區，
 - (2) 就品質而言，可資比較物業與該物業相比具有類似物業級數，
 - (3) 就交易時間而言，可資比較物業的交易乃於該物業估值日期起一年內進行，
 - (4) 就房屋類型而言，可資比較物業及該物業均為洋房或別墅，及
 - (5) 就設施而言，可資比較物業及該物業均具備花園、露台、庭院及／或屋頂（「該等設施」）；
 - (cc) 可資比較物業的售價界乎實用面積每平方呎約66,560港元至79,393港元的價格範圍，等於經計及該等設施之面積及大小作出調整後界乎63,387港元至77,333港元之有效單位價格（「有效單位價格範圍」）；
 - (dd) 在計及地點、樓齡、時間、景觀、大小、屋型、設施、品質、保養及管理等多因素後，之後應用若干適用百分比率對有效單位價格範圍進一步調整，就可資比較物業分別得出經調整有效單位價格67,895港元、78,484港元及86,219港元（「經調整有效單位價格」）；

及(ee)該物業之有效單位價格其後參考經調整有效單位價格的平均值，即每平方呎77,500港元，相當於實用面積單位價格85,063港元（未計及該等設施的面積及大小）釐定；及

- (b) 該物業的市值自該物業的估值日期（即二零二三年六月三十日）直至買賣協議日期的預期升值。

初步代價調整

於完成（或賣方與買方書面另行協定者）後三十日內，目標公司現有核數師須向買方交付臨時經審核備考完成賬目（「臨時完成賬目」）。收取臨時完成賬目後，賣方與買方有十個營業日的時間審批。倘臨時完成賬目獲批准，即成為完成賬目。倘賣方與買方不批准臨時完成賬目，上述現有核數師自收取該反對後十五個營業日內，須審閱反對理由，並最終確定臨時完成賬目並成為最終完成賬目。一經賣方與買方同意完成賬目或上述現有核數師釐定完成賬目（視情況而定），即可釐定代價最終金額。

根據完成賬目，代價最終金額應按以下方式由賣方及買方釐定：

- (a) 初步餘額應另加相等於完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動及有形資產（包括截至完成時向公用事業公司支付的預付款項或按金，惟不包括該物業及任何遞延稅項資產（如有））（統稱「**相關資產**」）價值的款項；及
- (b) 初步餘額應扣除相等於完成賬目所示目標公司截至完成時所有流動負債（包括任何撥備，惟不包括待售貸款及截至完成時的遞延稅項負債（如有））（統稱「**相關負債**」）價值的款項。

於交付完成賬目後五個營業日內，

- (a) 倘代價最終金額（按上文所述計算）減按金及贖回金額高於買方向賣方支付的完成餘額金額，買方應向賣方支付相關金額（即上述金額的差額）；或
- (b) 倘代價最終金額（按上文所述計算）減按金及贖回金額低於買方向賣方支付的完成餘額金額，賣方應向買方支付相關金額（即上述金額的差額）。

根據目標公司於最後實際可行日期的未經審核管理賬目，假設：(i) 相關資產及相關負債於完成日期前保持穩定且並無任何重大變化；及(ii) 為根據上述調整機制擴大並計算代價最終金額，15%的比率（15%為慣常財務模型敏感度分析的較高範圍，就估計代價最高金額而言，董事認為該比率合理）將用於(aa) 相關資產增加及(bb) 相關負債減少^(附註)，董事認為代價的最高最終金額不會高於266,042,536港元（「預期最高代價」）。

先決條件

下列條件根據買賣協議達成或豁免後，完成方告作實：

- (a) 受買賣協議條款規限，賣方促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條展示及給予該物業妥善的業權，且不附帶任何產權負擔；
- (b) 於完成時向買方交吉該物業；
- (c) 買賣協議所載所有基本保證於完成時在所有方面仍然真實、準確且並無誤導成份；
- (d) 受買賣協議條款規限，買方合理信納有關該物業、目標公司以及待售股份及待售貸款擁有權的盡職審查結果；

附註：該金額乃使用本公式量化得出：初步代價 + 於最後實際可行日期之相關資產 x (1+15%) - 於最後實際可行日期之相關負債 x (1-15%)。

- (e) 目標公司為且於完成時仍然為該物業的唯一合法實益擁有人；
- (f) 賣方為且於完成時仍然為待售股份及待售貸款的唯一合法實益擁有人；
- (g) 並無買賣協議所載的重大不利影響；及
- (h) 該物業並無因任何理由而：*(i)*被任何有關當局譴責為危險結構、關閉或宣佈出現危險；*(ii)*遭受自然災害、暴雨、火災、爆炸或其他災難造成的嚴重或結構性損壞或損毀或導致無法進出；*(iii)*受限於根據香港法例第123章建築物條例及香港法例第337章已拆卸建築物（原址重新發展）條例發出的任何封閉命令；或*(iv)*受限於任何有關當局發出的任何收樓、強制收購或轉歸通知。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上述任何先決條件或按其可能決定豁免上述任何先決條件相關條款的任何部分。

於最後實際可行日期，買方正提出書面要求及對該物業進行盡職調查，因此並非所有先決條件已達成。

完成

在達成（或豁免，倘適用）上述先決條件後，完成將於完成日期在買方律師辦公室（或買方與賣方可能書面協定之有關其他地方）進行。

於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標公司的賬目及該物業其後將不再於本公司財務報表綜合入賬。

擔保

擔保人無條件及不可撤回地向買方保證，賣方會妥為及準時履行其於買賣協議項下的所有完成後責任，猶如擔保人為主債務人，旨在令擔保人即時按要求履行相關責任。該等完成後義務包括（但不限於）*(i)*買方根據買賣協議就賣方違反以買方為受益人所作出之保證向賣方索償，*(ii)*調整上文「初步代價調整」一段所載的初步代價及*(iii)*向買方及目標公司賠償目標公司就任何完成前應計稅項申索的任何稅務責任及目標公司據此產生的一切相關費用及損失。

保證

根據買賣協議，賣方以買方為受益人作出各類保證，涵蓋領域包括(但不限於)(i)賣方的一般資料及權力，(ii)目標公司的股本以及待售股份及待售貸款的詳情，(iii)目標公司的財務事宜及賬目，(iv)有關目標公司的公司事務及記錄，(v)目標公司的業務活動，(vi)有關目標公司的財務及按揭，(vii)有關目標公司的僱傭事宜，(viii)目標公司的資產及負債，(ix)有關目標公司的保險事宜，(x)有關目標公司的訴訟、調查、爭議及清盤，(xi)目標公司的物業事宜，(xii)目標公司的知識產權及(xiii)目標公司的稅務事宜。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的物業投資公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有。

下文分別載列目標公司截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度的經審核財務資料，有關財務資料乃節錄自其根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表：

| | 截至二零二二年 三月三十一日止 財政年度 千港元 (概約) | 截至二零二三年 三月三十一日止 財政年度 千港元 (概約) |
|----------------|---|---|
| 收益 | - | - |
| 除稅及非經常性項目前虧損淨額 | 1,851 | 15,382 |
| 除稅及非經常性項目後虧損淨額 | 1,851 | 15,382 |

於二零二三年七月二十五日，目標公司的未經審核總資產及未經審核資產淨值分別約為238,566,000港元及21,563,000港元。

該物業是一個住宅物業，由本公司持有作投資用途。於最後實際可行日期，該物業為空置。

進行出售事項的財務影響

預期本集團於完成後將錄得收益約22,265,000港元，此收益已扣除本集團須就出售事項應支付的有關開支約5,200,000港元。有關收益乃參考目標公司於二零二三年七月二十五日的未經審核資產淨值計算，其中根據該物業賬面值計算。收益約22,265,000港元乃初步代價減上述相關開支及上述該物業賬面值得出（待初步代價審核及調整）。

根據目標公司於二零二三年七月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司之賬面淨值約為21,556,000港元。根據約70,117,000港元的金額（即初步代價減去二零二三年七月三十一日的贖回金額），該金額較賬面淨值高出約48,561,000港元。

對盈利、資產及負債的財務影響

於完成後，目標公司的收益表其後不再併入本集團之綜合收益表。假設出售事項已於二零二三年十月十一日進行，本集團截至二零二四年三月三十一日止財政年度的總收益不受影響。

於完成後，目標公司的資產負債表其後不再併入本集團之綜合資產負債表。

假設出售事項已於二零二三年十月十一日進行，本集團的資產總額將由約8,508,307,000港元減少至約8,138,217,000港元，而本集團的負債總額將由約5,962,158,000港元減少至約5,765,834,000港元。

所得款項用途

本集團目前擬利用出售事項的所得款項淨額作一般營運資金用途。

進行出售事項的理由及裨益

香港物業市場近期變得不明朗且前景低迷，疲弱的市場氣氛很可能持續一段時間。鑒於現行市況，董事認為出售事項為本集團提供良好機會，以有利價格變現其投資（即該物業）及提升本集團的流動資金，以便重新分配更多財務資源於本集團其他業務及未來發展，特別是本集團從事的其他業務分部。

有關本公司、賣方、擔保人及買方的資料

有關本公司的資料

本公司為一家投資控股公司，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、物業發展及投資以及酒店經營業務。

有關賣方的資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關擔保人的資料

擔保人為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股及物業管理。

有關買方的資料

買方主要從事股份及物業投資。

據董事所知，於最後實際可行日期，買方的最終實益擁有人為方氏家族。

上市規則的涵義

由於出售事項（經考慮（其中包括）初步代價以及預期最高代價）的最高適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

倘代價最終金額（經調整）調高至導致有關出售事項的任何適用百分比率高於75%的水平，本公司將遵守上市規則附錄十四的相關規定，包括（但不限於）通過本公司股東大會取得股東批准。

董事會函件

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，本公司概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准出售事項，概無本公司股東須根據上市規則放棄投票。

本公司擁有一組密切聯盟股東，於最後實際可行日期合共持有516,514,894股股份，佔本公司已發行股本總額約56.2%。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准出售事項取得相關密切聯盟股東（包括Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited，於最後實際可行日期分別持有250,813,276股股份及265,701,618股股份（佔本公司已發行股本約27.3%及28.9%））的書面批准。上述Americus Holdings Limited持有的250,813,276股股份及Fenmore Investments Limited持有的265,701,618股股份為兩個全權信託的部分財產，而李源清先生、其家族成員及李本智先生的家族成員為該等信託的指定受益人。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以批准出售事項。

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其股東之整體利益。儘管已取得Americus Holdings Limited及Fenmore Investments Limited之上述書面批准，倘須進行投票表決及本公司舉行股東大會以批准根據買賣協議項下擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關決議案。

進一步資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之進一步資料。

由於出售事項完成須待買賣協議的先決條件達成後方告作實，故出售事項可能會或可能不會繼續進行至完成。因此，本公司股東及有意投資者在買賣本公司股份時務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

謹啟

二零二三年八月三十日

1. 本集團之債項

於二零二三年七月三十一日，即本通函付印前之為確定本債項聲明所需資料之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借貸約4,864,000,000港元為短期及長期貸款及信託收據貸款（其中(i)約3,953,000,000港元為有抵押，而約911,000,000港元為無抵押；及(ii)約4,732,000,000港元為有擔保，而約132,000,000港元為無擔保）。此外，本集團於該日有未償還有關給予第三者擔保之或然負債約420,000,000港元。

除上述及集團內負債外，本集團於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，並無任何已發行或發行在外及已授權或以其他方式增設但尚未發行之其他債務證券、定期貸款、其他借款及債項、銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

2. 本集團之營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供本集團動用之銀行融資及其內部產生資金及買賣協議之影響，如無出現不可預料的情況，本集團會有充裕營運資金，應付其於自本通函刊發日期起計最少12個月之當前需要。

3. 本集團之財務及經營前景

完成後，本集團將繼續在各自分部的現有業務計劃，本公司亦將繼續其現有的一般業務。

手錶及手錶配件

於過往一年，多個國家之加息令消費者需求以及香港出口減弱。此經濟環境持續對本集團的手錶製造及手錶配件業務構成挑戰。

酒店營運

由於商務及消閒訪港旅客不斷增加，本集團的設計師精品酒店前景向好，本集團擬掌握機遇進一步提高房價。

物業發展及投資

本集團已聘請國際知名設計師負責淺水灣南灣坊1號的豪華住宅項目示範單位的室內設計。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East之混合用途項目的大樓預計將於今年稍後時間封頂，並於二零二四年竣工。

本集團預期通脹及利率將持續高企，且較預期為長。本集團對未來投資將採取保守態度。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對該物業於二零二三年六月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
太古坊
華蘭路18號
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：香港壽臣山深水灣道39號第8號屋（包括花園、泊車位、露台、天棚、庭院、門廳、屋頂平台、屋頂及上層屋頂以及泵房機器及其外牆）（「該物業」）

指示、目的及估值日

吾等遵照閣下之指示，對HGL Investment Limited（「貴公司」）持有作出售用途之該物業進行市場估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年六月三十日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會刊發的香港測量師學會評估準則（2020版本）所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就資產或負債經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

吾等確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會發出的香港測量師學會評估準則（2020版本）所載規定進行。

吾等對該物業之估值乃按全部權益基準作出。

估值假設

吾等對該物業之估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後及租回安排、任何涉及買賣人士提出之特殊代價或優惠或任何僅供特定擁有人或買方享有的價值因素而被抬高或貶低之估計金額。

吾等之估值並無考慮該物業所結欠之任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等為該物業估值時乃採用市場法，假設該物業按現有狀況即時交吉，並參考有關市場可供比較出售交易。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納吾等所獲提供例如有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。

尺寸及面積乃以 貴公司提供之文件副本為依據，因此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實及準確性。吾等亦獲告知，所獲資料並無遺漏任何重大事實。

業權查證

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件之副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用之所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

估值員Charlotte Wong女士(香港測量師學會會員)已於二零二三年六月二十六日視察該物業之外牆。吾等並未進行結構勘測，於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業沒有腐爛、蟲鼠侵擾或任何其他結構缺陷。吾等並未有就任何設施進行測試。

確認獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行及下方簽署人並無涉及任何金錢或其他利益而可能對該物業之適當估值構成衝突，或可合理地被視為能影響吾等發表不偏不倚意見的能力。

隨函附奉估值報告供閣下閱覽。

此致

香港
中環畢打街11號
置地廣場告羅士打大廈3201室
National Electronics Holdings Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
香港估價及顧問服務部
高級董事
何紹華
MHKIS、*MRICS*、*RPS(GP)*
謹啟

二零二三年八月三十日

附註：何紹華先生為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師，擁有超過35年香港專業物業估值及顧問經驗。何先生擁有充足之現有市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

估值證書

貴公司在香港持有作投資用途之該物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用情況 | 於二零二三年 六月三十日 現況下之市值 |
|---|---|-----------------------|------------------------------------|
| <p>香港壽臣山深水灣道39號第8號屋(包括花園、泊車位、露台、天棚、庭院、門廳、屋頂平台、屋頂及上層屋頂以及泵房機器及其外牆)。</p> <p>郊區建屋地段第1057號31,000份之2,135整份。</p> | <p>深水灣道39號為位於壽臣山的住宅發展，登記地盤面積為62,463平方呎(5,803平方米)。</p> <p>該物業發展包括八幢三層獨立花園洋房及四幢三層露台花園洋房，名為第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11及12號屋。該物業發展內提供泊車設施。該物業發展於一九八六年竣工，編號為HK117/86的佔用許可證(入夥紙)於一九八六年九月二十日發出。</p> | <p>經視察後，該相關物業為空置。</p> | <p>250,000,000港元 (貳億五仟萬港元)</p> |
| | <p>根據自屋宇署取得的已批准建築圖則，相關物業「第8號屋」為三層露台花園洋房。此外，相關物業內的泊車位層有兩個泊車位。</p> | | |
| | <p>根據引用自差餉物業估價署的資料，該相關物業的實用面積約為2,939平方呎(273.04平方米)。根據引用自發展商的售樓說明書的資料，屋頂及花園的面積分別為498平方呎(46.27平方米)及1,762平方呎(163.69平方米)。</p> | | |
| | <p>鄰近地區以低密度住宅發展為主，為外籍僱員及高收入人士居住之低矮寓所或獨立洋房。沿深水灣道有合理的公共交通服務，方便進出該物業。</p> | | |
| | <p>該物業根據政府之政府租契而持有，年期自一九八一年七月二十四日起為期75年，可續期75年。目前該地段每年應繳之地租為1,000.00港元。</p> | | |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為HGL Investment Limited。
- (2) 該物業受限於以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資的所有款項的抵押，見日期為二零二零年九月三十日之備忘錄，編號為20102702080047。
- (3) 該物業位於港島規劃區第17區內，根據日期為二零一三年十一月十五日壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖編號S/H17/13劃為「住宅(丙類)3」用途。
- (4) 吾等進行估值時，已參考可資比較物業的售價，價格範圍為每平方呎約66,560港元至79,393港元。吾等採用的單位價格與經調整的相關可資比較價格一致，該等價格已根據地點、樓齡、時間、景觀、大小、屋型、設施、品質、保養及管理以及其他相關因素而調整。

1. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，以致本文或本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉（如有）、或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

於股份之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 個人權益 | 公司權益 | 其他權益 | 權益總額 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註f) |
|-------|---------|------------|--------------------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
| 李源清先生 | 主席 | - | - | 536,514,894 (附註a & b) | 536,514,894 | 58.391% |
| 李本智先生 | 董事總經理 | 21,720,000 | - | 549,514,894 (附註a & c) | 571,234,894 | 62.170% |
| 李源鉅先生 | 董事總經理 | 6,534 | - | - | 6,534 | 0.001% |
| 衛光遠先生 | 執行董事 | - | - | 40,994,543 (附註d) | 40,994,543 | 4.462% |
| 陳則杖先生 | 獨立非執行董事 | 330,000 | - | - | 330,000 | 0.036% |
| 孫大為先生 | 獨立非執行董事 | - | 6,097,857 (附註e) | - | 6,097,857 | 0.664% |

附註：

- (a) 516,514,894股股份乃兩項全權信託之部分財產，而李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家庭成員皆為指定受益人。
- (b) 20,000,000股股份由李源清先生的家庭成員持有。
- (c) 33,000,000股股份由李本智先生的家庭成員持有。
- (d) 該等40,994,543股股份乃兩項全權信託之部分財產，而衛光遠先生為指定受益人。
- (e) 該等6,097,857股股份由Sun International Limited持有，其已發行股本由孫大為先生及其一致行動人士擁有。因此，根據證券及期貨條例，孫大為先生被視為於該公司持有的股份中擁有權益。
- (f) 該百分比乃根據於最後實際可行日期合共918,826,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或各自之聯擊人於本公司或任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無其他董事為於本公司股份及相關股份擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期公告之經審核賬目之結算日）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大及於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團之任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何緊密聯繫人於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

6. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為曾提供意見或建議以供載入本通函之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---------|
| 戴德梁行有限公司 | 獨立專業估值師 |

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 於本集團任何成員公司中持有任何直接或間接股權或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期公告之經審核賬目日期）起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中持有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發，連同收錄彼發出之函件、報告、估值證書及／或以本通函所示之格式及內容引述其名稱發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（非於日常業務範圍內訂立之合約）：

- (a) 於二零二一年九月十七日，買方New Eden Enterprises Limited（本公司的間接全資附屬公司）與賣方彩旺有限公司訂立臨時買賣協議，內容有關收購捷卓有限公司全部已發行股本及其所結欠相關股東貸款，代價為132,558,000港元（可予調整）。有關協議及其項下擬進行交易之更多詳情載於本公司日期為二零二一年九月十七日之公告；及
- (b) 買賣協議。

8. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起十四天內（包括首尾兩天），於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm）刊發及展示：

- (a) 物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「6. 專家資格及同意書以及專家權益」一段所述專家同意書；及
- (c) 買賣協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為黃錦基先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員及香港會計師公會之資深會員。黃先生持有香港中文大學行政人員工商管理碩士學位，以及倫敦大學財務管理理學碩士學位；
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited, Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, Pembroke, HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室；

- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。