



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

蜆壳電器工業(集團)有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00081)

須予披露交易 收購北京金華星置業有限公司51%註冊資本

董事會欣然宣佈，於二零零六年八月三日，買方與獨立第三方訂立三份獨立協議，據此(i)買方以代價人民幣125,000,000元(約港幣121,900,000元)向金海誠收購金華星之51%註冊資本；(ii)買方將提供為數人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)之免息及無抵押貸款予中順；(iii)於上文第(i)項完成後，買方向百城支付人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)之款項，換取百城之合作以促成買方作出之收購事項；及(iv)買方及百城表示有意以最多人民幣155,000,000元(約港幣151,100,000元)之代價收購中順之餘下30%註冊資本。收購事項已於二零零六年八月二十一日完成。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之詳情。

1. 緒言
董事會欣然宣佈，於二零零六年八月三日，買方與獨立第三方訂立三份獨立協議。該等協議之詳情載述如下。

2. 參與收購事項之各方

2.1 百城

一間於一九九九年十月十五日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣70,000,000元，主要從事物業發展、寫字樓租賃及房地產信息諮詢。

2.2 金海誠

一間於二零零三年八月二十八日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣500,000元，主要從事投資顧問、企業形象策劃及承辦展覽展示活動。

2.3 金華星

一間於二零零一年九月十二日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣20,000,000元，主要從事房地產開發及銷售商品房。

緊接收購事項完成前，其股東包括持有此公司51%註冊資本之金海誠及持有此公司49%註冊資本之百城。

以下載列金華星截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年七月三十一日止期間分別錄得之未經審核綜合財務資料(根據中國普遍採納之會計準則編製)。

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零六年 七月三十一日 止期間 人民幣千元
營業額	-	-	-
毛利/(毛虧損)	-	-	-
淨虧損	-	(352)	(31)
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月三十一日 人民幣千元
資產淨值	19,878	19,526	19,495

據金華星表示，其純粹為一間投資控股公司。於上述期間內，金華星並無產生任何收入及毛利/(毛虧損)，惟已產生其他營運開支並導致淨虧損。另外，於上述期間內，中順為金華星佔70%權益之附屬公司，亦是金華星唯一一項資產。金華星及其附屬公司的主要資產及負債為該項目之發展成本、該項目之尚餘成本及欠股東之款項。

2.4 中順

一間於二零零零年十一月十四日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣10,000,000元，主要從事物業發展。該項目之資料進一步載述於下文。

中順之現有股東包括擁有此公司70%註冊資本之金華星、擁有此公司10%註冊資本之屈女士及擁有此公司20%註冊資本之Wei先生。

以下載列中順截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年七月三十一日止期間分別錄得之未經審核財務資料(根據中國普遍採納之會計準則編製)。

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零六年 七月三十一日 止期間 人民幣千元
營業額	-	-	-
毛利/(毛虧損)	-	-	-
純利/(淨虧損)	-	-	-
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零六年 七月三十一日 人民幣千元
資產淨值	10,000	10,000	10,000

據中順表示，其唯一資產乃有待發展之該項目。因此，中順於上述期間內並無產生任何收入或溢利/(虧損)，其主要資產及負債為該項目之發展成本、該項目之尚餘發展成本及欠股東之款項。該項目於中順賬冊內所記於二零零六年七月三十一日之賬面價值(根據中國普遍採納之會計準則編製)約為人民幣284,000,000元(約港幣276,800,000元)。中順於二零零六年七月三十一日負債總額約人民幣280,000,000元(約港幣272,900,000元)，據此，中順於二零零六年七月三十一日之資產淨值約為人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)。

本公司已聘任一名核數師，對金華星及中順截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年七月三十一日止七個月之過往財務資料進行審核(根據香港財務報告準則編製並使用本公司所採納之相同會計準則)。儘管經審核賬目仍未編製完成，惟董事不預期經審核數字會導致上市規則下須予公佈交易分類之改變。股東務應注意，即使金華星及中順之經審核財務資料與上述數字有重大差異，收購事項之應付代價亦不會予以調整。

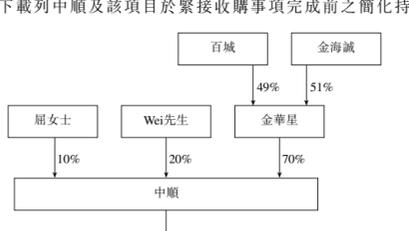
2.5 該項目

中順持有之該項目乃一幅佔地面積約14,150平方米之土地，該土地位於中國北京海澱區學院南路11-15號，亦位於北京海澱區北二環路西直門橋和北三環路衙門橋之間，明光村路口西北角。

該項目計劃發展為總建築面積約114,940平方米之商住樓宇/綜合大樓，用作出售及/或租賃用途。

該項目預計於二零零六年第四季施工，並約於二零零八年七月竣工。於本公佈日期，該項目尚未動工。

概括而言，以下載列中順及該項目於緊接收購事項完成前之簡化持股架構：



3. 擬進行之連續交易及該等協議表達之意向

以下概述與收購事項有關之交易(下文第(i)至(iii)項)及該等協議表達之意向(下文第(iv)項)：

- 買方以代價人民幣125,000,000元(約港幣121,900,000元)向金海誠收購金華星之51%註冊資本，正如第1項協議所述；
- 買方將提供為數人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)之免息及無抵押貸款予中順，正如第1項協議所述；
- 於上文第(i)項完成後，買方向百城支付人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)之款項，換取百城之合作以促成買方作出之收購事項，正如第2項協議所述；及
- 買方及百城表示有意以最多人民幣155,000,000元(約港幣151,100,000元)之代價收購中順之餘下30%註冊資本。

任何該等協議並無最終截止日。收購事項已於二零零六年八月二十一日完成。

4. 該等協議

下文概述該等協議之主要條款。

4.1 第1項協議

(i) 日期

二零零六年八月三日

於二零零六年八月二日，買方之董事會批准該項交易及授權由買方之授權代表簽立該等協議。同日，中國光大房地產開發有限公司(買方全部註冊資本之持有人)董事會亦批准該項交易。中國光大房地產開發有限公司為本公司間接持有56%權益之附屬公司。本公司董事總經理翁國基先生為中國光大房地產開發有限公司董事會內之代表。該項交易實際上已獲本公司確認。

儘管該項交易已於二零零六年八月二日獲批准，惟除了本公司董事總經理外，本公司或董事概不知悉該等協議已於二零零六年八月三日訂立。本公司僅於二零零六年八月十八日左右知悉到該等協議之訂立。本公司已著手核對及確定若干有關資料，以就收購事項遵守披露規定。該等資料包括但不限於買方的背景資料、代價基準，以及目標公司及該項目之背景及合法性。由於向有關方面收集相關資料時出現延誤，本集團中港兩地人員溝通產生的時間阻礙，及本集團在中國員工的人手有限，導致本公司無法就該等協議下擬定之交易發表詳細資料的公佈，直至現在取得該等資料為止(經一切合理查詢後現已取得，及據董事所深知及確信乃屬準確、真實及並無誤導或選擇性)。根據該等資料，該等協議下擬定之交易已於二零零六年九月二十一日由董事會追認。

(ii) 訂約方

賣方：(1) 金海誠

除買方外，第1項協議之其他訂約方為：

- 金華星
- 屈女士
- 百城
- 中順

據董事作出一切合理查詢後所深知、悉及確信，金海誠、金華星、百城、中順及彼等之最終實益擁有人及屈女士均為獨立第三方。

買方：

- 買方為中國光大房地產開發有限公司的全資附屬公司，而中國光大房地產開發有限公司為Jodrell佔70%權益之附屬公司，其餘30%權益由一獨立第三方持有。Jodrell為本公司佔80%權益之附屬公司，並將於完成本公司在二零零六年十月二十六日公佈之須予披露及關連交易後成為本公司之全資附屬公司。

買方為一家投資控股及物業發展公司。於本公佈日，買方共有三個位於北京及廣州之項目/土地儲備項目。

中國光大房地產開發有限公司為一間投資控股及物業發展公司。於本公佈日，中國光大房地產開發有限公司共有九個位於北京、廣州、上海、桂林、合肥及呼和浩特的項目/土地儲備項目(包括上述之三個項目)。

Jodrell為一間投資控股公司，唯一資產為其於中國光大房地產開發有限公司之70%權益。

(iii) 第1項協議之主要事項

- 根據第1項協議，金海誠轉讓其於金華星51%註冊資本之權益予買方。

金華星之股權/股東於二零零六年八月二十一日有所變動，而當日已辦理工商變更登記手續。買方成為金華星51%註冊資本之持有人。

根據第1項協議之條款，買方同意支付人民幣125,000,000元作為收購事項之代價。

- 此外，根據第1項協議，買方將提供人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)之無抵押及免息貸款予中順，該貸款須按要求時償還。

百城並未就協定向中順按比例墊出貸款而訂立任何協議。惟根據中順截至二零零六年七月三十一日的未經審核管理賬目顯示，有約人民幣2,000,000元之款項(應付賬款)由百城提供。

- 除收購事項及提供貸款外，買方於第1項協議內表示有意向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本之51%。

有關買方向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本之51%之條款尚未釐定。上述之意向向陳述並無法律約束力及不能由第1項協議任何一方強制執行。

買方於第1項協議內表示有意向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本之51%。根據下文闡述之第3項協議，買方及百城有意收購中順餘下30%註冊資本。緊隨買方及百城(按其意願)向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本後，買方及百城擬指示金華星將金華星在中順註冊資本之70%權益，按51:49的比例分派予買方及百城。因此，買方及百城將(按其意願)按51:49的比例直接擁有中順全部註冊資本之權益。倘若有意買物分派得以作出，買方及百城將繼續按51:49比例直接持有金華星之全部註冊資本。

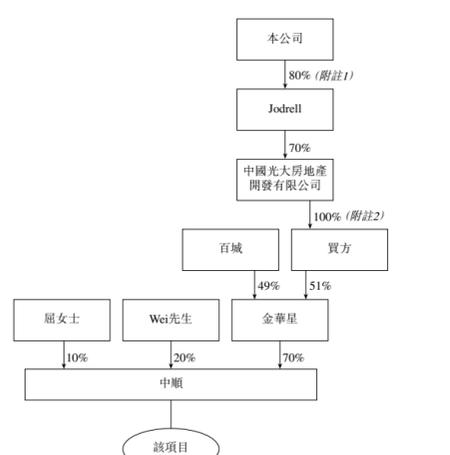
股東務應注意，倘關於買方及百城收購中順餘下30%註冊資本之交易根據第1項協議及第3項協議所擬定者達致完成，則日後將需要訂立獨立之買賣協議，而根據上市規則，該交易可能構成另一項須予公佈及/或關連交易。因此，本公司將於適當時候發表另一份公佈，並遵守上市規則所載之有關規定。

- 買方及百城於第1項協議內表明，買方及百城有意在收購事項及擬定由買方及百城向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本完成後，轉讓其於金華星註冊資本之全部權益予金海誠或金海誠所指定之獨立第三方。據買方表示，該轉讓之條款擬以日後訂立之另一份協議為基準。

有關上述轉讓之條款尚未釐定。上述之轉讓僅屬意向，並無法律約束力亦不能由金海誠強制執行。該轉讓可能構成上市規則下之須予公佈交易。據此，本公司將於適當時候刊發公佈及遵守上市規則之有關規定。

由於未能預測上文第2至4段所述之意向陳述能否及何時完成，故本公司管理層未能預測完成該等事項之預計日期，亦未能預測上述由金海誠指派之獨立第三方之身份。當該等事項發生時，本公司將會遵守上市規則的有關申報、披露及獨立批准規定。

於收購事項完成時，中順及該項目之簡化持股架構如下：



附註：

- Jodrell為本公司間接持有80%權益之附屬公司，並將於本公司在二零零六年十月二十六日宣佈之須予披露及關連交易完成後成為本公司之全資附屬公司。
- 買方為一間由中國光大房地產開發有限公司間接持有之全資附屬公司。

(iv) 代價

收購事項之代價為人民幣125,000,000元，乃根據董事對中國物業發展項目的知識及經驗，以及彼等預期該項交易所帶來之得益，由協議之訂約方按公平原則磋商後釐訂。

於二零零六年九月二十一日舉行之本公司董事會會議上，董事注意到中順於二零零六年七月三十一日之未經審核資產淨值。然而，彼等於追認該等協議項下之交易時(包括就收購事項應付之代價)亦已考慮(其中包括)董事對中順未來業務潛力(即該項目之相關價值及該項目完成時之估計價值)之評估。

於收購事項之代價人民幣125,000,000元(約港幣121,900,000元)中，人民幣120,000,000元(約港幣117,000,000元)已於二零零六年八月二十一日支付，而餘額人民幣5,000,000元(約港幣4,900,000元)將須於買方及百城就收購Wei先生於中順所持之餘下20%註冊資本辦妥中國所需之工商變更手續後五個營業日內支付予金海誠。人民幣125,000,000元將全數從本集團之內部資源中以現金撥付。倘買方及百城未能按意願於二零零六年十一月二十一日或之前收購中順餘下30%註冊資本，買方預計其仍須在稍遲於二零零六年十一月二十一日後向金海誠支付餘款人民幣5,000,000元(約港幣4,900,000元)。

於收購事項完成後，買方將向中順提供一筆金額達人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)之免息及無抵押貸款，該筆貸款將用作一般營運資金。有關金額已從本集團之內部資源中以現金撥付。直至本公佈刊發之日為止，買方已支付人民幣2,000,000元(約港幣1,900,000元)予中順作為該貸款一部份。

4.2 第2項協議

(i) 日期

二零零六年八月三日

(ii) 訂約方

- 買方；及
- 百城

(iii) 第2項協議之主要事項

根據第2項協議，買方於二零零六年九月十二日已向百城支付現金人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)，換取百城之合作以促成買方作出之收購事項。該款項已從本集團之內部資源中以現金撥付。該項人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)之金額乃買方與百城磋商而得，並無參考/根據任何特別數據。然而，考慮到董事對中國物業發展項目的知識及經驗、獨立估值師萊坊測計師有限公司就該項目編製之獨立估值，及彼等預期該項目具有之潛力，董事認為該項人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)之金額作為收購事項整體應付成本之一部份，誠屬公平合理。

4.3 第3項協議

(i) 日期

二零零六年八月三日

(ii) 訂約方

參與第1項協議的各方。

(iii) 第3項協議之主要事項

其列明買方及百城有意以最多人民幣155,000,000元(約港幣151,100,000元)之代價收購中順餘下30%註冊資本。

有關買方及百城向屈女士及Wei先生收購中順餘下30%註冊資本之條款(包括代價)尚未釐定。上述之意向向陳述並無法律約束力及不能由第3項協議任何一方強制執行。股東務應注意，倘關於買方及百城收購中順餘下30%註冊資本之交易根據第1項協議及第3項協議所擬定者達致完成，則日後將需要訂立獨立之買賣協議，而根據上市規則，該交易可能構成另一項須予公佈及/或關連交易。因此，本公司將於適當時候發表另一份公佈，並遵守上市規則所載之有關規定。

5. 進行收購事項及提供財務資助之理由及益處

本集團主要從事(i)電風扇、吸塵機、電線電纜及其他家用電器之生產及市場推廣；(ii)EMS(電子製造服務)業務；及(iii)中國之房地產發展及投資。此外，本集團亦從事證券買賣、經營一家出租汽車(的士)公司及投資於科技公司。

由於預期中國經濟將持續增長，加上二零零八年北京奧運會即將舉行，董事對北京物業市場的增長潛力非常樂觀。此外，收購事項有助提升本集團於物業發展項目組合之利益，而董事認為此舉符合本公司及股東之整體利益。

經考慮：

- 中國北京物業市場之未來前景及增長潛力；
- 本集團擴展其物業發展及投資業務之業務策略；及
- 收購事項之應付代價人民幣125,000,000元及支付予百城之金額人民幣25,000,000元乃參考獨立估值師萊坊測計師有限公司於二零零六年八月三十一日就該項目編製之獨立估值，估算其於目前發展狀況下之公開市值(其估值基準為「自願買方自願賣方經適當市場推廣後於估值日達成物業交易之公平交易估計金額」，而雙方乃在知情、審慎及不受脅逼的情況下自願進行交易)為人民幣389,000,000元(約港幣379,200,000元)為基礎作出。

董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，而收購事項之條款(包括收購事項之代價)誠屬公平合理，並為正常商業條款。

倘中順能成功發展該項目，將使金華星得益並進一步惠及買方(作為金華星51%註冊資本的持有人)，有見及此，買方將提供一筆無抵押及免息貸款人民幣10,000,000元(約港幣9,700,000元)予中順，以供中順用作所需營運資金。考慮到上述之收購事項理由及益處，該項人民幣10,000,000元貸款乃第1項協議下收購事項之一部份及組成部份；中順將動用該項貸款作為一般營運資金；貸款須於要求時償還，董事認為提供該項人民幣10,000,000元貸款符合本公司及股東整體之利益。由於百城已向中順提供合共約人民幣2,000,000元(參上文第4.1(iii)2.段)而買方亦已提供人民幣2,000,000元予中順(參上文第4.1(iv)段)，董事相信買方向中順提供之貸款屬公平合理。

考慮到收購事項將增加本集團於物業發展項目組合之權益，董事相信支付予百城人民幣25,000,000元(約港幣24,400,000元)之款項有助鼓勵百城更加積極為中順(其持有該項目)之利益與買方合作，因此符合本公司及股東整體利益，其條款亦屬公平合理。

金華星之董事會共有七名人士。買方於金華星董事會擁有四名代表。根據金華星之公司章程細則，金華星董事會之所有決議案須由三分之二的大多數票批准。儘管買方持有金華星51%註冊資本，買方對金華星董事會並無控制權。因此，金華星將不會綜合為買方之附屬公司。然而，金華星及中順將以會計權益法在本公司綜合財務報表內作為共同控制實體之投資列賬。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項及該等協議之詳情。

釋義

除文義另有所指者外，於本公佈內，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據第1項協議向金海誠收購金華星51%註冊資本
「第1項協議」	指	買方、百城、金海誠、金華星、中順及屈女士於二零零六年八月三日訂立之買賣協議
「第2項協議」	指	買方與百城於二零零六年八月三日訂立之協議
「第3項協議」	指	買方、百城、金海誠、金華星、中順及屈女士於二零零六年八月三日訂立之補充協議
「該等協議」	指	第1項協議、第2項協議及第3項協議
「聯繫人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「百城」	指	北京百城置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	蜆壳電器工業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士或(倘屬公司)獨立實益擁有人或彼等各各自之聯繫人士(「關連人士」及「聯繫人士」)之定義見上市規則)且與彼等概無關連之人士或(倘屬公司)公司及彼等之最終實益擁有人
「金海誠」	指	北京金海誠投資顧問有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「金華星」	指	北京金華星置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「Jodrell」	指	Jodrell Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為一間投資控股公司，唯一資產為其於中國光大房地產開發有限公司之70%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「屈女士」	指	屈永鑾女士，中順10%註冊資本之持有人，乃一名獨立第三方
「Wei先生」	指	Wei Gong Quan先生，中順20%註冊資本之持有人，並非第1項協議或第2項協議或第3項協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	位於中國北京海澱區學院南路11-15號之物業發展項目
「買方」	指	北京光大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中現時每股面值港幣0.50元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中順」	指	北京中順超科房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣款額乃按人民幣1.00元兌港幣0.9748元之匯率換算為港幣，以供說明。

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零六年十一月八日
截至本公佈日期，董事會成員包括十名董事，其中五名執行董事為翁國基先生、翁國清女士、梁振華先生、潘深生先生及丘鉅源先生；一名非執行董事為翁國材先生；及四名獨立非執行董事為李東海博士、倪少傑先生、王從安先生及林晉光先生。