



蜆壳電器工業(集團)有限公司 SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

(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 建議出售ALLRIGHT全部已發行股本 及 轉讓銷售債項

董事會宣佈，於二零零七年三月二日，賣方(即本公司全資附屬公司SMC Property；及CMIC)與買方訂立買賣協議，據此，(其中包括)SMC Property有條件地同意出售及轉讓，而買方有條件地同意購買銷售股份(相當於Allright全部已發行股本)及銷售債項，總代價為177,301,667港元。SMC Property完成出售Red Empire乃互為條件，並須同時進行。

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則之披露規定。本公司將盡快向股東寄發通函以供參考，當中載有出售事項之進一步資料及其他相關資料。

有關銷售股份及銷售債項之買賣協議之詳情

有關銷售股份及銷售債項之買賣協議之主要條款及條件載列如下：

日期 二零零七年三月二日

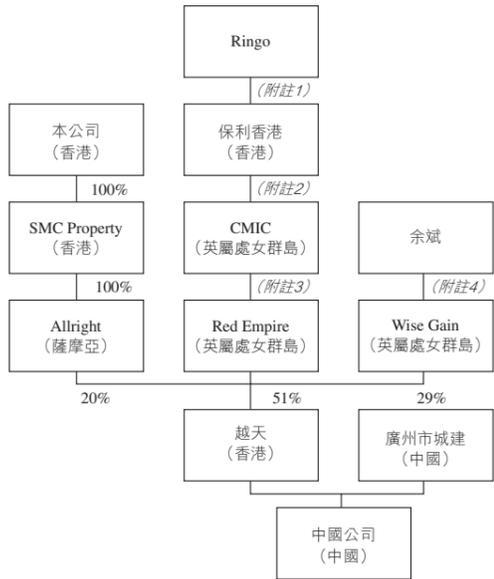
訂約方

(1) CMIC，其中一名賣方。

(2) SMC Property，其中一名賣方。於本公佈刊發日期，SMC Property持有Allright全部已發行股本。SMC Property乃本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

(3) 買方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知及所得資料，於本公佈刊發日期，越天及中國公司之股權結構如下：



附註：

就董事經作出一切合理查詢後所深知及所得資料：

- Ringo為保利香港之主要股東，亦為本集團兩家聯營公司之合營夥伴。Ringo並非本公司之關連人士；
- 保利香港為CMIC之控股公司；
- CMIC為Red Empire全部已發行股本之持有人。CMIC之主要業務為投資控股。CMIC並非本公司之關連人士；及
- Wise Gain由天譽之執行董事、主席兼控股股東余斌先生所持有。天譽為買方之控股公司。買方之主要業務為投資控股。

除前述者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知，所得資料及確信，CMIC連同其最終受益擁有人及彼等各自之聯繫人士均為獨立於本集團及本公司關連人士之第三方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知，所得資料及確信，買方連同其最終受益擁有人及彼等各自之聯繫人士均為獨立於本集團及本公司關連人士之第三方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知，所得資料及確信，Wise Gain連同其最終受益擁有人及彼等各自之聯繫人士均為獨立於本集團及本公司關連人士之第三方。

銷售股份及銷售債項

在買賣協議條款及條件之規限下，SMC Property有條件地同意出售及轉讓，而買方有條件地同意購買銷售股份(相當於Allright全部已發行股本)及銷售債項，總代價為177,301,667港元。

代價

代價將為177,301,667港元，分配如下：

- 銷售債項之代價將為按等額現金基準計算之銷售債項金額；及
- 銷售股份之代價為總代價之結餘。

代價將以以下列方式透過電匯或香港持牌銀行發出之本票或SMC Property與買方將予同意之其他方法支付：

- 初步按金1,000,000港元(「初步按金」)已於簽訂買賣協議時支付；
- 另一筆按金2,540,000港元(「另一筆按金」)將於二零零七年三月三十一日或之前支付；及
- 代價餘款將於完成日期支付。

代價乃經參考該土地鄰近地區之甲級辦公樓物業於去年之市值及越天之未經審核綜合資產淨值而釐定。本集團並無就該項目及該土地進行估值。代價及買賣協議之條款及條件乃由訂約方按公平原則磋商達成。本公司目前意願是以現金方式收取代價之全部款項。

SMC Property將於完成日期後一個月內將Allright之未經審核完成賬目(「完成賬目」)交予買方。倘完成賬目所顯示Allright之所有負債結餘(不論實際或或然負債，並不包括銷售債項及SMC Property向買方披露之任何債項)較Allright於賬目日期所披露之經審核賬目超出1,000,000港元，代價將減去相等於超出金額之款額。

完成賬目交予買方後三個月內，買方有權指示由買方所挑選並已獲SMC Property批准之執業會計師審核完成賬目，費用由買方承擔。倘經審核完成賬目所顯示Allright之所有負債結餘(不論實際或或然負債，並不包括銷售債項及SMC Property向買方披露之任何債項)超過完成賬目所顯示之款項，SMC Property將向買方償還相等於超出金額之款額。

先決條件

完成須待下列條件(其中包括)獲達成後，方可作實：

- 根據上市規則，天譽股東(或如需要，為獨立股東)於天譽股東特別大會上通過所需決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- 取得一切就訂立及履行買賣協議及根據買賣協議擬轉讓銷售股份所需或適當之其他第三方之同意(包括，如需要，根據Westin International Services Company與中國公司訂立之管理合約取得其有關同意)；
- 根據擔保及彌償保證、貸款協議、第二份貸款協議、股份押記、第二項股份押記及其他相關抵押文件(如有)，本公司或SMC Property應向嘉華銀行承擔之一切義務及責任獲全面免除及/或解除；
- 買方(費用由其承擔)已取得中國法律顧問以買方合理信納之形式及內容發出有關中國公司及其業務(包括發展項目)、該土地及越天於中國公司之權益之法律意見；
- CMIC出售事項之條件獲達成(或根據買賣協議之條款獲豁免)；
- 買方及/或天譽以彼等合理接納之條款取得足夠融資支付代價及CMIC出售事項之代價。

出售事項亦有若干標準先決條件，包括但不限於不得違反所作之聲明及保證、進行法定盡職審查及並無重大不利變動。

完成

待上述之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成日期將為二零零七年五月十日或賣方於先決條件獲達成(或如適用，獲豁免)後給予賣方不少於三日通知所知會之較早日期或訂約方可能書面同意之其他日期，而完成與CMIC完成乃互為條件。

倘賣方或買方未能遵守彼等於買賣協議項下有關完成及CMIC完成之任何責任，並無違約一方可能透過通知：

- 延遲完成日期至其全權決定之日子，惟於任何情況下不得遲於二零零七年五月三十一日。倘未能履約一方為買方，買方須支付按代價總額計算由原定完成日期起至實際完成日期(包括該日)止以每月1%之利率計算之利息；或
- 如情況可行，繼續進行完成及CMIC完成；或
- 終止買賣協議。倘未能履約一方為賣方，賣方須將買方支付予賣方之所有款項(不計利息)退還予買方。倘未能履約一方為買方，則(其中包括)SMC Property將沒收初步按金及另一筆按金。

CMIC出售事項

根據買賣協議之條款及條件，CMIC有條件地同意出售及轉讓，而買方有條件地同意購買Red Empire全部已發行股本及Red Empire結欠CMIC之債項，總代價為452,147,600港元。完成CMIC出售事項之主要先決條件大致上與完成之先決條件相同。

Allright、越天及中國公司之資料

Allright乃一家於二零零四年十一月二十三日在薩摩亞註冊成立之有限公司。於本公佈刊發日期，Allright為SMC Property之全資附屬公司。緊隨完成後，買方將持有Allright全部已發行股本。Allright乃一家投資控股公司，除持有越天20%股權外，Allright並無於其他實體擁有投資。

根據香港普遍採納之會計原則計算，於二零零四年十一月二十三日至二零零五年十二月三十一日期間，Allright之除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後之綜合未經審核虧損淨額約為534,000港元。根據香港普遍採納之會計原則計算，於二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，Allright之除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後之綜合

未經審核虧損淨額約為4,961,000港元。於二零零六年十二月三十一日，Allright之負債淨額約為3,032,000港元。於同日，Allright應付其股東之貸款與銷售債項之款額相同。Allright之主要資產為於越天之投資，而其主要負債為應付股東之貸款。

越天乃一家於一九九三年三月二日在香港註冊成立之有限公司。於本公佈刊發日期，其分別由Red Empire、Wise Gain及Allright持有51%、29%及20%權益。本公司將於越天之投資列作聯營公司。除於中國公司之股權外，越天並無擁有其他實體之投資。

中國公司乃一家由越天與廣州市城建於二零零二年九月二十六日在中國成立之中外合作合營企業，註冊資本為45,000,000美元(當中27,500,000美元為繳足)，經營年期為16年。越天須繳足餘下之註冊資本。根據訂約方所訂立之中外合作合營企業協議之條款，越天已向廣州市城建支付人民幣90,000,000元作為現金補償，而廣州市城建不再擁有中國公司所產生之未來溢利。中國公司之全部業績綜合計入越天之賬目。

發展項目乃一項商業發展項目，主要包括於該土地上發展及建設一幢五星級酒店，名為廣州Westin及一幢甲級辦公樓物業與購物商場。於本公佈刊發日期，發展項目之上蓋建築業經完成，而玻璃幕牆、機械工程設施之安裝及內部裝修仍在進行中，工程已屆最後階段，並接近完成。酒店將由Westin International Services Company管理及經營。預期酒店將於二零零七年下半年開幕，而辦公樓將於二零零七年下半年可供出租。

根據香港普遍採納之會計原則計算，於二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日之年度，越天之除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後之綜合經審核虧損為9,800,000港元。根據香港普遍採納之會計原則計算，於二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日之年度，越天之除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後之綜合未經審核虧損約為24,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，越天之資產淨值約為364,000,000港元。

進行出售事項之原因及利益

本集團之主要業務為製造及銷售家庭電器以及投資物業及高科技業務。

出售事項確實可為本集團帶來可觀回報，並將可取得即時現金流入。根據出售事項，本集團預期錄得出售事項之未經審核估計收益約55,644,000港元，即代價與Allright應付SMC Property貸款之差額，減去Allright之綜合負債淨額。出售事項之所得銷售款項將用作本集團之額外一般營運資金及為其他發展項目提供資金。董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及條件屬正常商業條款，對股東而言屬公平合理，並符合股東之整體利益。

上市規則之含意

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則之披露規定。本公司將盡快向股東寄發通函以供參考，當中載有出售事項之進一步資料及其他相關資料。

釋義

於本公佈刊發日期，除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙具有以下涵義：

「賬目日期」	指	二零零六年十二月三十一日
「Allright」	指	Allright Investments Limited，一家於薩摩亞註冊成立之公司，於本公佈刊發日期，為本公司之間接全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日子(不包括星期六、公眾假期及於上午九時正至中午十二時正之期間懸掛或仍然懸掛而於中午十二時正或之前仍未除下8號或以上颱風警告訊號之日子或於上午九時正至中午十二時正之期間發出或仍然生效而於中午十二時正或之前並未除下黑色暴雨警告訊號之日子)
「CMIC」	指	CMIC Property (China) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「CMIC完成」	指	完成CMIC出售事項
「CMIC出售事項」	指	根據買賣協議，CMIC建議出售Red Empire之全部已發行股本及有關股東貸款予買方
「本公司」	指	蜆壳電器工業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售及購買銷售股份及銷售債項
「完成日期」	指	二零零七年五月十日，或買方可能於該等條件獲達成(或如適用，獲豁免)後給予賣方不少於三日通知所知會之較早日期或買賣協議訂約方可能書面同意之其他日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議之條款計算購買銷售股份及銷售債項之總代價
「發展項目」	指	發展該土地，於該土地上建設、裝置及裝飾一幢五星級酒店及甲級辦公樓物業與購物商場，名為廣州Westin及辦公樓之綜合發展項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，SMC Property建議出售銷售股份及銷售債項予買方
「廣州市城建」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司，中國公司之中國方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保及彌償保證」	指	(i)保利香港、本公司及余斌先生(作為擔保人)、(ii)越天(作為後償貸款人)、(iii)中國公司(作為借款人)及(iv)嘉華銀行(作為貸款人)於二零零五年十二月八日就貸款協議訂立之擔保及彌償保證
「香港」	指	中國香港特別行政區
「嘉華銀行」	指	中信嘉華銀行有限公司
「該土地」	指	一幢位於中國天河區林和東路以西、天河商旅7區之土地，地盤面積為7,672平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	中國公司(作為借款人)與嘉華銀行(作為貸款人)於二零零五年十一月十日就400,000,000港元貸款融資訂立之貸款協議
「保利香港」	指	保利(香港)投資有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市，並為CMIC之控股公司
「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
「中國公司」	指	廣州市城建天譽房地產開發有限公司，一家由越天及廣州市城建持有之中外合作合營企業
「買方」	指	Great Elegant Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「Red Empire」	指	Red Empire Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「Ringo」	指	Ringo Trading Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為保利香港之主要股東
「銷售債項」	指	124,689,718港元，即Allright於二零零七年一月三十一日應付SMC Property之本金總額
「銷售股份」	指	Allright股本中每股面值1.00美元之普通股，相當於在本公佈刊發日期Allright之全部已發行股本
「第二份貸款協議」	指	越天(作為借款人)與嘉華銀行(作為貸款人)於二零零六年十二月十九日就96,000,000港元貸款融資訂立之貸款協議
「第二項股份押記」	指	(i)Wise Gain、Red Empire及Allright(作為股東)、(ii)越天(作為借款人)與(iii)嘉華銀行(作為貸款人)於二零零六年十二月十九日訂立之後償股份押記
「股份」	指	本公司每股面值0.5港元之普通股
「股份押記」	指	(i)Wise Gain、Red Empire及Allright(作為股東)、(ii)越天(作為借款人)與(iii)嘉華銀行(作為貸款人)於二零零五年十二月八日訂立之後償股份押記
「股東」	指	股份持有人
「天譽」	指	天譽置業(控股)有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市，並為買方之控股公司
「SMC Property」	指	SMC Property Investment Limited，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)出售事項及CMIC出售事項於二零零七年三月二日訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	CMIC與SMC Property之統稱
「Wise Gain」	指	Wise Gain Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「越天」	指	越天發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於本公佈刊發日期，其全部已發行股份分別由Red Empire、Wise Gain及Allright持有51%、29%及20%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
集團董事長兼行政總裁
翁國基

香港，二零零七年三月八日

截至本公佈刊發日期，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、翁何韻清女士、梁振華先生、潘澤生先生及丘炬宗先生，一名非執行董事為翁國材先生，以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。