

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完成整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。



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

收購北京華世柏利房地產開發有限公司90%註冊資本

於二零零七年五月二十一日，北京光大房地產與北京世紀訂立合作協議，據此：(i)北京世紀同意促使北京寶晟出售北京華世柏利之50%股本權益予北京光大房地產；及(ii)北京世紀隆興同意出售北京華世柏利之20%股本權益予北京光大房地產；及(iii)北京世紀隆興及北京世紀恆信同意再各自出售北京華世柏利之10%股本權益予北京光大房地產，總代價為人民幣630,000,000元(約港幣643,000,000元)。

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

於二零零七年五月二十一日，北京光大房地產開發有限公司與北京世紀隆興投資有限公司及北京世紀恆信諮詢有限公司訂立合作協議。合作協議下之收購事項分為三階段，據此：(i)北京世紀同意促使北京寶晟住房股份有限公司出售北京華世柏利之50%股本權益予北京光大房地產；及(ii)北京世紀隆興同意出售北京華世柏利之20%股本權益予北京光大房地產；及(iii)北京世紀隆興及北京世紀恆信同意各自再出售北京華世柏利之10%股本權益予北京光大房地產，總代價為人民幣630,000,000元(約港幣643,000,000元)。

董事會於二零零七年五月二十八日按內部可行性研究報告就可能收購北京華世柏利一事進行簡短討論，並同時等候擬收購之附屬公司提交額外資料及文件。本公司於二零零七年七月底方接獲已簽署合作協議之副本。為使收購事項符合披露規定，本公司已收集並確定若干相關資料。由於向有關方面收集相關資料時出現延

誤，本集團中國及香港員工之溝通出現時間阻隔，均導致本公司在取得有關資料前，未能就根據合作協議擬進行之交易作出知情公佈。根據該等資料，根據合作協議擬進行之交易已於二零零七年八月十五日獲董事會追認。

2. 合作協議

合作協議之主要條款概述如下。

2.1 日期

二零零七年五月二十一日

2.2 訂約方

(a) 北京光大房地產

(b) 北京世紀隆興

(c) 北京世紀恆信

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，北京世紀隆興、北京世紀恆信、北京寶晟及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

2.3 收購事項之主要事項

北京華世柏利乃一家於中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，主要從事中國物業發展業務。北京華世柏利已取得在中國北京市昌平區沙河鎮發展物業之權利，並為該地段唯一發展商，註冊地盤面積約545,462平方米，其中199,980平方米擬發展成住宅及商業用途（其中184,614平方米用作住宅物業，15,366平方米用作其他配套設施）。

緊接收購事項完成前，北京華世柏利之股東包括北京世紀隆興、北京世紀恆信及北京寶晟，分別持有該公司之30%、20%及50%註冊資本。

根據北京華世柏利截至二零零六年十二月三十一日止兩年之經審核財務資料，該公司分別錄得虧損淨額（除稅前及除稅後）約人民幣157,000元（約港幣160,000元）及人民幣278,000元（約港幣284,000元）。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，北京華世柏利之經審核資產淨值分別約為人民幣44,400,000元（約港幣45,300,000元）及人民幣44,100,000元（約港幣45,000,000元）（按中國普遍採納之會計準則編製）。

2.4 代價及支付方法

根據合作協議，北京光大房地產經公平磋商後同意以總代價人民幣630,000,000元收購北京華世柏利之90%註冊資本，包括向北京華世柏利現有股東支付人民幣83,000,000元，轉讓北京華世柏利之90%註冊資本，以及向北京華世柏利支付人民幣547,000,000元，償還來自北京華世柏利現有股東之股東貸款及北京華世柏利所進行物業發展項目之有關補償金。

人民幣630,000,000元已／將分兩筆支付，分別為人民幣420,000,000元及人民幣210,000,000元。總代價人民幣630,000,000元已／將以本公司之內部資金撥付。

就首筆款項人民幣420,000,000元而言：

- i) 北京光大房地產已於二零零七年五月二十四日或之前將人民幣292,620,000元存入公証處；
- ii) 北京光大房地產已於二零零七年五月二十八日將人民幣110,400,000元存入公証處；及
- iii) 餘款將於完成轉讓北京華世柏利之70%股本權益後支付。

就第二筆款項人民幣210,000,000元而言：

- i) 如上文所述完成轉讓北京華世柏利之70%股本權益後，北京光大房地產須按每月人民幣17,500,000元在十二個月內分期支付餘款；及
- ii) 支付滿人民幣100,000,000元後，北京華世柏利之10%註冊資本將轉讓予北京光大房地產，而北京華世柏利其餘10%註冊資本則將於支付餘款人民幣110,000,000元後轉讓予北京光大房地產。

代價乃經參考北京光大房地產之管理層參考近期市場統計數字及同類市場交易後所作估計，以及北京華世柏利之未來商業潛力(即北京華世柏利之物業資產完工時之潛在價值)而釐定。

2.5 完成

向北京光大房地產轉讓北京華世柏利之70%註冊資本(即北京寶晟所擁有之50%，以及北京世紀隆興所擁有之20%)於二零零七年六月一日(將商業登記証存案時進行)。北京光大房地產因而成為北京華世柏利70%註冊資本之持有人。收購事項完成後，北京華世柏利將以本集團非全資附屬公司處理。

3. 進行收購事項之原因及好處

本集團主要從事(i)電風扇、吸塵機、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。

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之增長潛力非常樂觀。收購事項貫徹本集團之既定策略，並有助提升本集團於物業發展項目組合之利益，而董事認為此舉公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

4. 一般資料

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。

5. 釋義

除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	北京光大房地產根據合作協議向北京寶晟及北京世紀隆興收購北京華世柏利90%註冊資本
「聯繫人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「北京寶晟」	指	北京寶晟住房股份有限公司，於中國成立之有限公司，乃獨立第三者
「北京世紀」	指	北京世紀恆信及北京世紀隆興
「北京世紀恆信」	指	北京世紀恆信諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，乃獨立第三者
「北京世紀隆興」	指	北京世紀隆興投資有限公司，於中國成立之有限公司，乃獨立第三者
「北京光大房地產」	指	北京光大房地產開發有限公司，本公司持有70%權益之間接附屬公司

「北京華世柏利」	指	北京華世柏利房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，乃獨立第三者
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	北京光大房地產與北京世紀關於該收購事項於二零零七年五月二十一日訂立之合作協議
「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)最終實益擁有人或彼等各自之聯繫人士(「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)公司及彼等最終受益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「股份」	指	本公司股本中現時每股面值0.50港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣款額乃按人民幣1.00元兌1.0201港元之匯率換算為港元，以供說明。

承董事會命
集團董事長兼行政總裁
翁國基

香港，二零零七年八月十五日

截至本公佈刊發日期，董事會成員包括九名董事，其中四名執行董事為翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生；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。