

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，並明確表示概不會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。



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

收購青島頤景房地產開發有限公司
70%註冊資本

於二零零七年八月二日，北京光大房地產與青島崇杰及 Wu Zu Hua 先生訂立合作協議，據此，(i)北京光大房地產同意收購及青島崇杰同意出售青島頤景70%股本權益，總支付為人民幣560,000,000元，當中包括向青島崇杰支付之人民幣7,000,000元（約港幣7,000,000元），及北京光大房地產同意向青島頤景提供人民幣553,000,000元（約港幣572,000,000元）之股東貸款，以作物業發展之用。

根據上市規則第14.06(2)條，收購構成本公司之須予披露交易。本公司將盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購之詳情。

1. 緒言

於二零零七年八月二日，北京光大房地產開發有限公司與青島崇杰集團有限公司及 Wu Zu Hua 先生訂立具有效兼具法律約束力之合作協議。根據合作協議，北京光大房地產同意收購及青島崇杰同意出售青島頤景70%股本權益，總支付為人民幣560,000,000元，當中包括向青島崇杰支付之人民幣7,000,000元（約港幣7,000,000元），及北京光大房地產同意向青島頤景提供人民幣553,000,000元（約港幣572,000,000元）之股東貸款，以作物業發展之用。

本公司約於二零零七年八月中才接獲已簽署之合作協議。本公司已就符合有關收購之披露規定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，本集團之中國及香港員工之溝通出現時間阻隔，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，合作協議下擬進行之交易已於二零零七年八月二十四日被董事會追認。

2. 合作協議

合作協議之主要條款概述如下。

2.1 日期

二零零七年八月二日

2.2 訂約方

- (a) 北京光大房地產
- (b) 青島崇杰
- (c) Wu Zu Hua先生

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，青島崇杰及其最終實益擁有人以及Wu Zu Hua先生均為獨立第三方。

2.3 收購之主要事項

青島頤景為於中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，主要於中國從事物業發展業務。於二零零三年十二月，青島頤景通過公開拍賣投得位於中國青島嶗山區香港東路466號物業（「嶗山項目」）之土地開發權。總代價約人民幣42,300,000元，並已全數支付。於本公佈日期，青島頤景已獲得嶗山項目之土地使用權。

嶗山項目主要作住宅及商業用途。估計嶗山項目建築面積約為140,000平方米，其中約100,000平方米擬作住宅用途。於本公佈日期，嶗山項目之發展尚未展開。

於本公佈日期，青島頤景已完成頤景園項目之發展及銷售（「頤景園項目」），及就有關介乎100,000至140,000平方米建議面積提交填海申請，以興建一家五星級酒店及遊艇俱樂部（「填海項目」）。就收購而言，鑑於頤景園項目已竣工，而填海項目尚未動工，頤景園項目及填海項目日後產生之經濟利益將全歸甲方，北京光大房地產將毋須負責有關填海項目之任何開支／成本。除本公佈披露者外，青島頤景現時並無擁有或開發任何其他項目。

緊接收購完成前，青島頤景之註冊資本分別由青島崇杰及Wu Zu Hua先生擁有88%及12%權益。

完成後，青島頤景之註冊資本分別由北京光大房地產、青島崇杰及Wu Zu Hua先生擁有70%、18%及12%權益。

根據青島頤景截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料，該公司分別錄得除稅前及除稅後虧損淨額約人民幣104,000元（約港幣107,000元）及人民幣141,000元（約港幣146,000元）。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，青島頤景之經審核資產淨值分別約為人民幣52,100,000元（約港幣53,900,000元）及人民幣50,600,000元（約港幣52,300,000元）（按中國普遍採納之會計準則編製）。

當北京光大房地產自取得青島頤景之投資回報及償還股東貸款時，北京光大房地產同意向甲方出售其於青島頤景之70%權益。

北京光大房地產有權按其股權比例，即70%，收取投資回報。現階段尚未釐定出售代價。

視乎上市規則當時之規定及／或相關測試之結果，該項交易或會因向甲方出售於青島頤景70%權益而構成另一項須予公佈及／或關連交易，本公司將就此遵守有關上市規則之規定。

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款項人民幣560,000,000元收購青島頤景70%註冊資本，當中包括向青島崇杰支付之人民幣7,000,000元款項，及北京光大房地產同意向青島頤景提供人民幣553,000,000元之股東貸款，以供(i)償還結欠青島崇杰之負債；及(ii)青島頤景之嶗山項目發展之用。

人民幣7,000,000元及人民幣553,000,000元，即合共人民幣560,000,000元款項已／將如下分期支付，並已／將以本公司內部資金撥付。

北京光大房地產已於合作協議日期起計三天內開設共同控制的銀行戶口。

就上述轉讓於二零零七年八月七日辦理工商行政登記手續後，於二零零七年八月十日，轉予青島崇杰人民幣7,000,000元作為代價，轉予青島頤景人民幣193,000,000元作為股東貸款。

甲方須於合作協議日期起計75天內（於任何情況下不得遲於其後一個月），就發展嶗山項目取得必要之批准，餘額人民幣360,000,000元將按下列方式支付：

- (i) 取得建設用地規劃許可證後三個工作天內，北京光大房地產同意向青島頤景支付人民幣200,000,000元；
- (ii) 取得建設工程規劃許可證後三個工作天內，北京光大房地產同意向青島頤景支付人民幣50,000,000元；
- (iii) 取得施工許可證後三個工作天內，北京光大房地產同意向青島頤景支付人民幣50,000,000元；及
- (iv) 取得預售許可證後三個工作天內，北京光大房地產同意向青島頤景支付人民幣60,000,000元。

代價乃經參考北京光大房地產管理層就近期市場統計數字及可以比較市場交易後所作估計，以及青島頤景未來商業潛力（即青島頤景之物業資產完工時之潛在價值）釐定。

2.5 完成

青島崇杰向北京光大房地產轉讓青島頤景70%註冊資本已於二零零七年八月七日辦妥工商管理登記存檔時完成。據此，北京光大房地產因而成為青島頤景70%註冊資本之持有人。收購完成後，青島頤景被視作本集團非全資附屬公司處理。

3. 進行收購之理由及好處

本集團主要業務為(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)中國之物業發展及投資。

由於預期中國經濟將持續增長，董事對中國物業市場之增長潛力非常樂觀。收購貫徹本集團既定策略，並將進一步增強本集團於物業發展項目組合之利益，董事認為此舉公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。

4. 一般資料

根據上市規則第14.06(2)條，收購構成本公司之須予披露交易。本公司將盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購之詳情。

5. 釋義

除文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	根據合作協議北京光大房地產向青島崇杰收購青島頤景70%註冊資本
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「北京光大房地產」	指	北京光大房地產開發有限公司，本公司擁有70%權益之間接附屬公司
「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	上市規則所賦予涵義
「合作協議」	指	北京光大房地產、青島崇杰與Wu Zu Hua先生就收購所訂立日期為二零零七年八月二日之合作協議
「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）及彼等之最終實益擁有人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甲方」	指	青島崇杰及 Wu Zu Hua 先生
「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
「青島崇杰」	指	青島崇杰集團有限公司，於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業發展及物業銷售業務，為獨立第三方
「青島頤景」	指	青島頤景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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	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1.034元之匯率換算為港幣，以供說明。

承董事會命
集團董事長兼行政總裁
翁國基

香港，二零零七年八月二十七日

於本公佈日期，董事會由九名董事組成，包括四名執行董事翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生；一名非執行董事翁國材先生，以及四名獨立非執行董事李東海博士、倪少傑先生、王從安先生及林晉光先生。