

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）

**須予披露及關連交易**

**收購廣州市光大花園房地產開發有限公司之  
42%註冊資本**

於二零零七年十一月十五日，北京光大房產與深圳光大策略訂立股權轉讓協議，據此，北京光大房產同意收購而深圳光大策略同意出售廣州光大花園之42%股本權益，總價款為人民幣58,657,000元（約60,593,000港元）。收購事項後，北京光大房產將擁有廣州光大花園的全部42%股份。

根據廣州光大花園及本公司之財務資料，收購事項之部分適用百分比比率（根據上市規則第14.07條計算）超逾5%但低於25%。根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。鑒於深圳光大策略為廣州光大花園之主要股東，而且深圳光大策略由中國光大房產一位董事王韜光先生全資擁有，因此亦屬本公司之關連人士，故根據上市規則第14A.13(1)(a)條，有關交易亦構成關連交易。

由於並無股東於收購事項中擁有權益，因此如本公司召開股東大會以批准收購事項，概無任何股東須要放棄投票。本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條，據此，獨立股東之書面批准可被接納替代舉行股東大會。

於本公佈日期，本公司已獲悉將會取得翁氏家族成員對收購事項的書面批准，彼等為翁國基先生（33,393,000股股份，約佔6.35%）、翁何韻清女士（63,196,300股股份，約佔12.03%）、On Fat Profits Corporation（72,716,797股股份，約佔13.84%）以及Diamond Key Enterprises Inc.（143,612,287股股份，約佔27.33%）。除彼等作為持有合共312,918,384股股份（佔本公司現有已發行股本約59.55%）之股東而有之權益外，彼等於收購事項並無擁有任何權益。

一份載有（其中包括）收購事項詳情、獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問意見之通函將於切實可行情況下儘快寄發予股東。

## 1. 緒言

於二零零七年十一月十五日，北京光大房地產開發有限公司與深圳市光大策略投資有限公司訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，北京光大房產同意收購而深圳光大策略同意出售廣州光大花園之42%股本權益，總價款為人民幣58,657,000元（約60,593,000港元）。

於本公佈日期，中國光大房產持有廣州光大花園58%權益，而深圳光大策略則持有廣州光大花園42%權益。

## 2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下。

### 2.1 日期

二零零七年十一月十五日

### 2.2 訂約方

(i) 北京光大房產

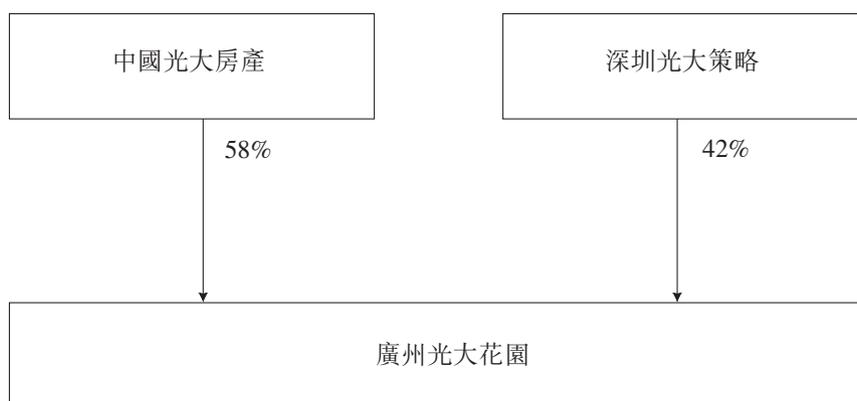
(ii) 深圳光大策略

### 2.3 收購事項之主體事項

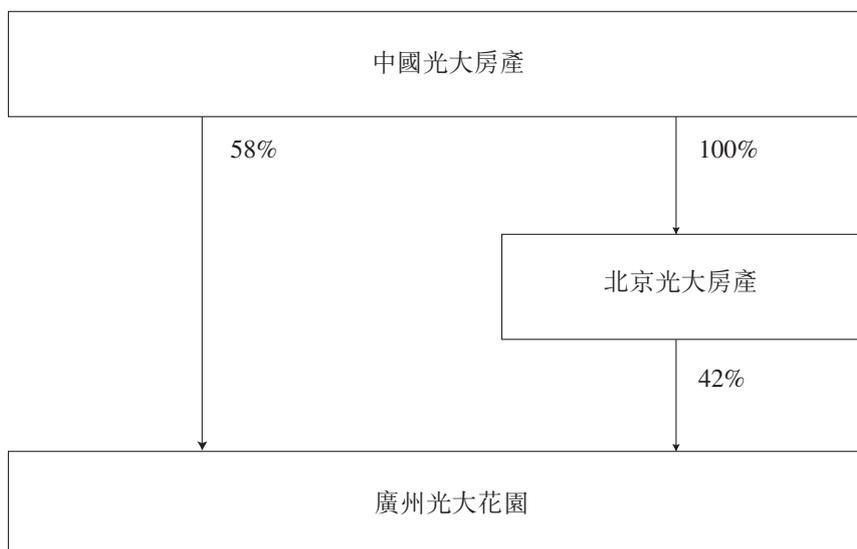
廣州光大花園為於中國註冊成立之有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元，主要在中國從事物業發展業務。據董事從廣州光大花園所悉及所知，廣州光大花園之獨有資產為廣州光大花園項目。於本公佈日期，總建築面積約250,000平方米的住宅物業建築工程已大體上完成。此外，廣州光大花園正在計劃興建總建築面積約390,000平方米的住宅物業。

緊接收購事項完成前，廣州光大花園之註冊資本由中國光大房產擁有58%並由深圳光大策略擁有廣州光大花園註冊資本之其餘42%。完成後，廣州光大花園的註冊資本將由中國光大房產擁有58%，而北京光大房產，將擁有廣州光大花園註冊資本之其餘42%。

以下載列廣州光大花園於收購事項完成前之股權結構。



以下載列廣州光大花園於收購事項完成後之股權結構。



根據廣州光大花園之經審核財務資料，截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得純利（除稅前）約人民幣78,808,000元（約81,409,000港元）及純利（除稅後）約人民幣60,335,000元（約62,326,000港元）；截至二零零六年十二月三十一日止年度則錄得虧損淨額（除稅前）約人民幣8,132,000元（約8,400,000港元）及虧損淨額（除稅後）約人民幣14,589,000元（約15,070,000港元）。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，廣州光大花園之經審核資產淨值分別約有人民幣191,891,000元（約198,223,000港元）及人民幣119,622,000元（約123,570,000港元）（按中國普遍採納之會計準則編製）。

## 2.4 代價及支付方法

根據股權轉讓協議，北京光大房產經公平合理之磋商後，同意按代價人民幣58,657,000元收購廣州光大花園註冊資本42%。代價人民幣58,657,000元將以本公司內部資源繳付。

代價乃經參考(i)廣州光大花園註冊資本42%歸屬權益；及(ii)廣州光大花園管理層就最近市場數據及可資比較市場交易及廣州光大花園未來業務之潛力（即廣州光大花園之物業資產於完成後之基礎價值）後作出估計而得出。

付款總額人民幣58,657,000元將於完成日後兩個營業日內存入深圳光大策略之銀行戶口。

## 2.5 先決條件

股權轉讓協議將於以下條件達致後生效：

- (i) 倘有需要，須經股東根據上市規則之規定通過決議案批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（該等批准可以是股東於股東大會上批准，或股東以書面決議案形式批准）；
- (ii) 廣州光大花園之董事會於董事會會議上議決批准完成載於股權轉讓協議上之事項；
- (iii) 已取得中國光大房產同意放棄其購買廣州光大花園權益之優先購買權；
- (iv) 已就收購事項取得相關政府部門之同意（倘有需要）；及
- (v) 自簽訂股權轉讓協議日起並無重大違反任何保證（或，並無發生可補救而沒有補救之重大違反事件）。

倘上述條件於二零零七年十二月三十日或之前（或於北京光大房產及深圳光大策略同意之較後時間）尚未達成，則股權轉讓協議將會終止生效，其後任何一方毋需據此再向對方負上任何責任。

## 2.6 完成

待上述先決條件達成後，及完成廣州光大花園之42%權益所有權轉讓之法定及有效註冊當日，股權轉讓協議方告完成。據此，北京光大房產將擁有廣州光大花園42%，而廣州光大花園之餘下58%則由中國光大房產持有。

## 3. 進行收購事項之理由及好處

本集團主要業務為(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)中國之物業發展及投資。

隨著中國預期經濟持續增長，董事對中國物業市場之增長潛力非常樂觀。收購事項與本集團上述策略一致，並將會通過收購事項後鞏固本集團於廣州光大花園之權益而改善本集團於物業發展項目組合之權益，因此董事認為收購事項為公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

## 4. 一般事項

根據廣州光大花園及本公司之財務資料，收購事項之部分適用百分比比率（根據上市規則第14.07條計算）超逾5%但低於25%。根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。鑒於深圳光大策略為廣州光大花園之主要股東，而且深圳光大策略由中國光大房產一位董事王韜光先生全資擁有，因此亦屬本公司之關連人士，故根據上市規則第14A.13(1)(a)條，有關交易亦構成關連交易。

由於並無股東於收購事項中擁有權益，因此如本公司召開股東大會以批准收購事項，概無任何股東須要放棄投票。本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條，據此，獨立股東之書面批准可被接納替代舉行股東大會。

於本公佈日期，本公司已獲悉將會取得翁氏家族成員對收購事項的書面批准，彼等為翁國基先生（33,393,000股股份，約佔6.35%）、翁何韻清女士（63,196,300股股份，約佔12.03%）、On Fat Profits Corporation（72,716,797股股份，約佔13.84%）以及Diamond Key Enterprises Inc.（143,612,287股股份，約佔27.33%）。除彼等作為持有合共312,918,384股股份（佔本公司現有已發行股本約59.55%）之股東而有之權益外，彼等於收購事項並無擁有任何權益。

一份載有（其中包括）收購事項詳情、獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問意見之通函將於切實可行情況下儘快寄發予股東。

## 5. 釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	北京光大房產根據股權轉讓協議向深圳光大策略收購廣州光大花園42%註冊資本
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「北京光大房產」	指	北京光大房地產開發有限公司，本公司間接擁有70%之附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般對外營業之日（星期六、日或公眾假期除外）
「中國光大房產」	指	中國光大房地產開發有限公司，本公司間接擁有70%之附屬公司
「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
「完成日」	指	有關轉讓廣州光大花園42%股本權益之擁有權完成合法及有效註冊之日
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	北京光大房產及深圳光大策略就收購事項於二零零七年十一月十五日訂立之股權轉讓協議
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州光大花園」	指	廣州市光大花園房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「廣州光大花園項目」	指	位於中國廣東省廣州市海珠區工業大道122號之物業發展項目

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事委員會
「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）彼等之最終實益擁有人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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	現時本公司股本中每股面值0.50港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳光大策略」	指	深圳市光大策略投資有限公司，一間投資控股公司，並為於中國註冊成立之有限公司
「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
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣款額乃按人民幣1.00元兌1.033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，二零零七年十一月十五日

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。