

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

北京中順超科房地產開發有限公司
註冊資本餘下之54.10%權益

董事會宣佈，於二零零七年十一月九日，北京光大房地產開發有限公司（作為買方及一間本公司擁有70%之附屬公司）訂立該等協議，以收購北京中順超科房地產開發有限公司註冊資本所有餘下之54.10%權益，並處置其於北京金華星置業有限公司註冊資本中之51%股權。由於中順註冊資本之相關股份轉讓已於二零零七年十一月十四日完成，北京光大房地產開發有限公司已成為北京中順超科房地產開發有限公司之100%註冊資本之持有人。本集團於該等協議下已付及應付之總代價約為人民幣337,620,000元（約港幣348,760,000元）。

根據上市規則第14.06(2)條，該協議項下擬進行之交易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。

I. 緒言

董事會宣佈，於二零零七年十一月九日，買方訂立(i)股份轉讓協議；及(ii)補充協議。根據該等協議，買方將收購中順註冊資本中所有餘下54.10%權益，並處置其於金華星註冊資本中之51%股權予金海誠。由於中順註冊資本之相關股份轉讓已於二零零七年十一月十四日完成，買方現時已成為中順之100%註冊資本之持有人。買方根據該等協議已付及應付之總代價約為人民幣337,620,000元（約港幣348,760,000元）。

2. 該等協議

2.1 股份轉讓協議

下文概述股份轉讓協議之主要條款。

2.1.1 日期

二零零七年十一月九日

2.1.2 訂約方

買方

北京光大房地產開發有限公司（本公司擁有70%之附屬公司），其持有中順註冊資本的10.2%，另亦持有金華星註冊資本的51%，而金華星於股份轉讓協議日則持有中順註冊資本之70%。

百城

百城為獨立第三方，並擁有金華星註冊資本49%權益，而金華星於股份轉讓協議日則持有中順註冊資本之70%。

千秋

千秋為獨立第三方，為百城持有80%權益之附屬公司，及於股份轉讓協議日持有中順9.8%註冊資本。

中順

中順為於中國註冊成立之有限公司。於股份轉讓協議日，買方、金華星（本公司之共同控制公司，其註冊資本由買方及百城分別持有51%及49%）、屈女士及千秋分別於中順之註冊資本中擁有10.2%、70%、10%及9.8%權益。

中國光大房地產開發有限公司

中國光大房地產開發有限公司為本公司持有70%之附屬公司，並為買方之直接控股公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，百城及千秋及彼等之最終實益擁有人皆為獨立第三方。

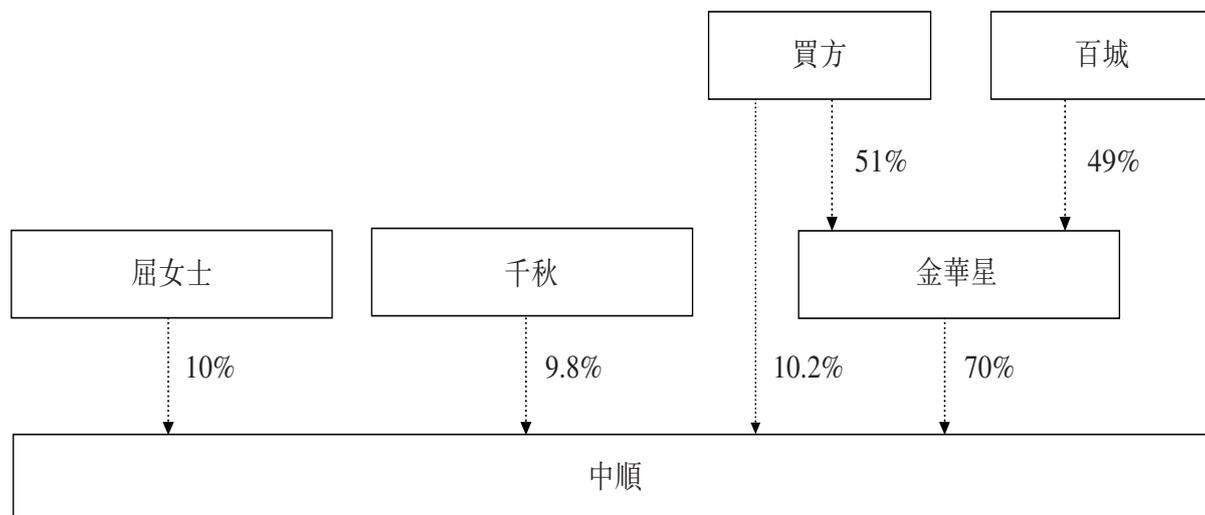
2.1.3 股份轉讓協議之主要事項

根據股份轉讓協議，買方將(i)向金華星收購中順70%註冊資本；及(ii)向千秋收購中順9.8%註冊資本，總代價約為人民幣237,620,000元（約港幣245,460,000元）。中順為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。

根據中順截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表（根據中國普遍採納之會計準則編製），其錄得除稅前及除稅後虧損淨額分別約為人民幣1,130,000元（約港幣1,167,000元）及人民幣1,249,000元（約港幣1,290,000元）。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，中順之經審核資產淨值分別約為人民幣8,870,000元（約港幣9,163,000元）及人民幣7,621,000元（約港幣7,872,000元）。

中順之唯一資產乃該項目。該項目為一塊位於中國北京市海淀區佔地面積約14,150平方米之土地，計劃發展為住宅／辦公室／商用綜合發展項目，擬建之總建築面積約為115,000平方米。現時預期該項目之住宅面積及商業用面積分別約為39,590平方米及75,410平方米。該項目於二零零六年底開始動工，並預計可於二零零八年中完成。

以下載列中順於該等協議日之持股架構：



2.1.4 代價

股份轉讓協議項下之總代價約人民幣237,620,000元（約港幣245,460,000元）乃訂約方按公平原則磋商而釐定，並已計及項目於二零零七年九月三十日之賬面值約人民幣431,000,000元及獨立估值師於二零零七年六月三十日對該項目進行之物業估值約人民幣712,000,000元。

根據股份轉讓協議，總代價約人民幣237,620,000元（約港幣245,460,000元）將以下列方式支付：

- (i) 於二零零七年十一月十四日中順註冊資本中之相關股份轉讓完成後，買方已向百城及千秋支付人民幣150,000,000元（約港幣154,950,000元）；
- (ii) 於二零零七年十二月十五日前，中順將向百城及千秋支付約人民幣43,810,000元（約港幣45,260,000元）；及
- (iii) 於二零零八年三月三十一日前，中順將向百城及千秋支付代價餘款約人民幣43,810,000元（約港幣45,260,000元）。

根據股份轉讓協議，中國光大房地產開發有限公司（即買方之直接控股公司）將擔保於兩年期內買方及中順將根據股份轉讓協議之條款妥為履約。

2.2 補充協議

下文概列補充協議之主要條款。

2.2.1 日期

二零零七年十一月九日

2.2.2 訂約方

買方

見上文2.1.2所載。

百城

見上文2.1.2所載。

金海誠

根據補充協議之條款，金海誠（一名獨立第三方）為金華星之收購方。

金華星

於該等協議日，金華星為本公司之共同控制公司，其註冊資本由買方及百城分別持有51%及49%。

中順

見上文2.1.2所載。

屈女士

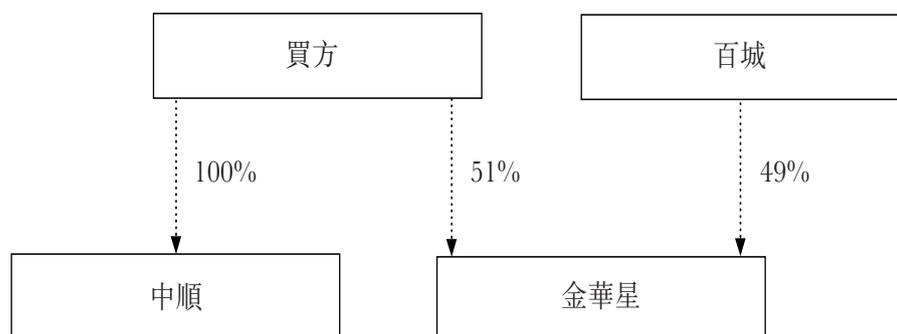
於補充協議日，屈女士（一名獨立第三方）為中順註冊資本10%之持有人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，百城、金海誠及彼等之最終實益擁有人及屈女士皆為獨立第三方。

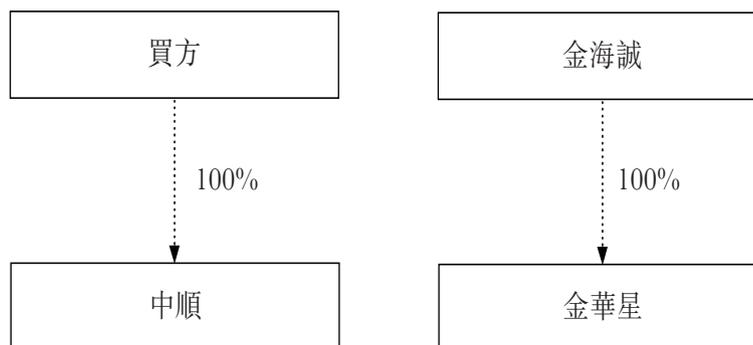
2.2.3. 補充協議之主要事項

根據補充協議，(i)買方將透過其代名方以現金代價人民幣100,000,000元（約港幣103,300,000元）向屈女士收購其持有之中順10%註冊資本；及(ii)買方及百城將把彼等各自持有之金華星註冊資本無償處置予金海誠。由於中順註冊資本中之相關股份轉讓已於二零零七年十一月十四日完成，買方已成為中順100%註冊資本之持有人。於金華星註冊資本之相關股份轉讓完成後，買方將不再擁有金華星任何權益。

以下載列中順及金華星之現時持股架構：



以下載列緊隨金華星註冊資本之相關股份轉讓完成後中順及金華星之持股架構：



2.2.4 代價

向屈女士購買中順10%權益之代價為人民幣100,000,000元（約港幣103,300,000元）及已於中順註冊資本中之相關股份轉讓完成後由買方支付，代價乃經訂約方按公平原則磋商而釐定，並已計及項目之賬面值及獨立估值師於二零零七年六月三十日對項目進行之物業估值。

3. 進行該等協議之理由及益處

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。

董事對中國物業市場之增長潛力表示樂觀。該等協議讓本集團可剔除中順之少數股東權益，從而增加其於項目之權益，董事認為此舉將符合本公司及股東之整體利益。由於金華星於買方收購中順所有餘下權益完成後將不會擁有任何重大資產，故本集團認為根據補充協議無償處置其於金華星之51%股權予金海誠屬恰當。預料買方處置金華星註冊資本之51%權益，不會對本集團財務狀況有任何重大影響。

由於該等協議項下之總代價約人民幣337,620,000元（約港幣348,760,000元）乃主要經訂約方按公平原則磋商後訂立，並已計及項目之賬面值及獨立估值師於二零零七年六月三十日對項目進行之物業估值，董事認為該等協議之條款（包括代價）誠屬公平合理。

4. 一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，該協議項下擬進行之交易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。

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：

「該等協議」	指	股份轉讓協議及補充協議
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「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，其主要從事物業發展、辦公室租賃及房地產顧問
「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	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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，其主要從事投資顧問、企業形像策劃及籌辦會議

「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，其主要從事物業發展及物業銷售
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「屈女士」	指	屈永鑾女士，為中順10%註冊資本之持有人
「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
「項目」	指	位於中國北京海淀區學院南路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
「千秋」	指	北京千秋恆基偉業商貿有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為百城持有80%權益之附屬公司。千秋主要從事銷售建築材料
「股份」	指	現時本公司股本中每股面值港幣0.50元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份轉讓協議」	指	買方、百城、千秋、中順及中國光大房地產開發有限公司於二零零七年十一月九日就從金華星及千秋分別轉讓中順之70%及9.8%註冊資本予買方訂立之股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	買方、百城、金海誠、金華星、中順及屈女士於二零零七年十一月九日就(i)買方向屈女士收購中順10%註冊資本；及(ii)買方及百城分別處置金華星之51%及49%註冊資本予金海誠而訂立之補充協議

「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元兌港幣1.033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，二零零七年十一月二十一日

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。