

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

關連交易

出售北京寅豐房地產開發有限責任公司67%註冊資本

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零零九年四月八日，北京光大房產與買方訂立出售協議，據此，(i)北京光大房產按總代價人民幣46,500,000元(約港幣52,500,000元)向買方出售北京寅豐67%註冊資本；及(ii)北京寅豐同意向北京光大房產償還股東貸款人民幣89,200,000元(約港幣100,800,000元)。

上市規則之規定

於出售協議之日，北京寅豐之剩餘權益由王先生擁有33%。

因買方由王先生實益擁有80%權益及其配偶李桂英女士實益擁有20%權益，買方是王先生(北京寅豐的主要股東)之聯繫人士，故此根據上市規則是本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立出售協議構成本公司一項關連交易。因此，出售事項項下擬進行之交易須待本公司獨立股東批准後方可進行。

由於概無股東於出售事項中擁有權益，倘若本公司召開股東大會尋求批准出售事項，概無股東須放棄投票，故此本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，獲取有關豁免後，可獲接納以獨立股東之書面批准替代舉行股東大會。

於本公告日期，本公司獲悉已取得翁氏家族成員對出售事項之書面批准，彼等為翁國基先生(37,272,000股股份，約佔7.1%)、翁何韻清女士(53,246,300股股份，約佔10.17%)、On Fat Profits Corporation(72,716,797股股份，約佔13.89%)以及Diamond Key Enterprises Inc.(143,612,287股股份，約佔27.43%)。除彼等作為持有合共306,847,384股股份(佔本公司現有已發行股本約58.62%)之股東而擁有之權益外，彼等於出售事項並無擁有任何權益。

一份載有(其中包括)出售事項詳情、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儘快寄發予股東。

合作協議

於二零零九年四月二十日，北京光大房產與(其中包括)北京寅豐及王先生訂立合作協議，載列開發該地塊(定義見下文)之合作安排。合作詳情載於「3.合作協議」一段。

1. 緒言

董事會謹此宣佈，於二零零九年四月八日，北京光大房產與買方訂立出售協議，據此，(i)北京光大房產按總代價人民幣46,500,000元(約港幣52,500,000元)向買方出售北京寅豐67%註冊資本，及(ii)北京寅豐同意向北京光大房產償還股東貸款人民幣89,200,000元(約港幣100,800,000元)。

本公司一直收集並確認若干相關資料，包括從買方及王先生取得若干確認及資料，以符合有關出售事項之披露規定。從有關方面收集相關資料有所延誤，本集團於中國及香港之員工之間溝通因復活節假期而出現時差，導致本公司不能在知情情況下就出售協議項下擬進行之交易發放公告，直至獲取有關資料為止。根據此等資料，董事會已於二零零九年四月二十四日追認出售協議項下擬進行之交易。

於二零零九年四月二十日，北京光大房產與(其中包括)北京寅豐及王先生訂立合作協議，載列該地塊(定義見下文)之二級開發之合作安排。合作詳情載於「3.合作協議」一段。

2. 出售協議

出售協議之主要條款概述如下。

2.1 日期

二零零九年四月八日

2.2 訂約方

賣方：北京光大房地產開發有限公司，為本公司間接擁有70%權益之附屬公司

買方：北京青鵬投資有限公司

目標公司：北京寅豐

因買方亦由王先生實益擁有80%權益及其配偶李桂英女士實益擁有20%權益，買方是王先生(北京寅豐的主要股東)之聯繫人士，故此根據上市規則是本公司之關連人士。

2.3 出售協議之主體事項

北京寅豐之67%註冊資本。

北京寅豐為於中國註冊成立之有限公司。北京寅豐之唯一資產是一項位於中國北京市豐台區高立庄取得一級開發權之地塊之物業。該物業包括一幅總佔地面積約374,200平方米之土地(「該地塊」)，其中301,200平方米將會在基建建成後可以開發。該地塊最初擬用作一級開發。於本公告日期，根據可得資料，該空置地塊尚有若干建築物待拆遷。根據獨立估值師編製之估值報告，由於尚未得到該地塊之國有土地使用權證，故於二零零八年十二月三十一日，該地塊並無商業價值。由於於出售協議日期，尚未得到該地塊之國有土地使用權證，故該地塊並無商業價值。於本公告日期，北京寅豐並未開展任何業務。

於二零零八年十二月三十一日，北京寅豐之資產淨值按香港普遍採納之會計準則(「香港會計準則」)下約為人民幣45,700,000元(約港幣51,600,000元)。截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度，按香港會計準則下，北京寅豐之虧損分別約為人民幣1,200,000元(約港幣1,400,000元)及人民幣3,100,000元(約港幣3,500,000元)。

2.4 代價及支付方式

根據出售協議，北京光大房產同意按代價人民幣46,500,000元(約港幣52,500,000元)向買方出售北京寅豐67%註冊資本。該代價已於簽署轉讓北京寅豐67%註冊資本之相關文件時支付。

代價乃經參考北京光大房產於二零零七年六月就北京寅豐67%註冊資本支付之原購買價人民幣33,500,000元(約港幣37,900,000元)及溢價人民幣13,000,000元

(約港幣14,700,000元)後，經公平磋商達成。溢價乃計及北京光大房產自二零零七年六月起於北京寅豐之投資之時間，經訂約方公平磋商釐定。

根據出售協議，北京寅豐同意向北京光大房產償還結欠之股東貸款人民幣89,200,000元(約港幣100,800,000元)。在總結欠股東貸款中，北京寅豐同意於簽署上述相關轉讓文件時償還人民幣23,500,000元(約港幣26,600,000元)。餘款人民幣65,700,000元(約港幣74,200,000元)會根據由(其中包括)北京光大房產及北京寅豐於二零零九年四月八日訂立之協議(「還款協議」)所載還款時間表償還。

根據還款協議，北京寅豐同意按下列時間表向北京光大房產償還餘款人民幣65,700,000元(約港幣74,200,000元)：

- 人民幣10,000,000元(約港幣11,300,000元)於二零零九年四月三十日或以前償還；及
- 人民幣55,700,000元(約港幣62,900,000元)，即股東貸款餘款，於二零零九年六月三十日或以前償還。

於此公告日期，該股東貸款餘款人民幣65,700,000元(約港幣74,200,000元)已由北京寅豐償還予北京光大房產。

2.5 完成

北京光大房產向買方轉讓北京寅豐67%註冊資本之事項，於二零零九年四月十四日完成。北京寅豐不再是北京光大房產(本公司間接擁有70%之附屬公司)擁有67%之附屬公司。因此，北京寅豐不再是本公司之附屬公司。

3. 合作協議

本協議之目的乃載列該地塊之二級開發之合作安排。

合作協議之主要條款概述如下：

3.1 日期

二零零九年四月二十日

3.2 訂約方

- (i) 王先生
- (ii) 北京青鵬投資有限公司，即買方
- (iii) 北京光大房產

(iv) 北京寅豐

(v) 李桂英，王先生之配偶，亦為買方的主要股東

3.3 合作方式

待合作協議生效後，北京光大房產同意就該地塊之二級開發，向北京寅豐支付定金人民幣36,000,000元(約港幣40,700,000元)。

合作詳情如下：

- a) 倘若北京寅豐能就該地塊之二級開發獲取批准，北京光大房產有權在北京寅豐獲取批准後兩個月內，收購北京寅豐不少於50%註冊資本；及
- b) 倘若該地塊之二級開發權利有待拍賣，北京光大房產、王先生及買方同意在進行拍賣前，訂立補充合作協議，載列共同競投上述開發權利之條款。

王先生、買方及北京寅豐承諾下列各項：

- a) 於二零一零年十月三十日或以前，北京寅豐將會獲取下列其中一項：
 - i) 完成該地塊之一級開發，有關安排將可符合土地收儲中心有關拍賣之規定；或
 - ii) 就該地塊之二級開發獲取批准。

倘若北京寅豐未能獲取上述其中一項，北京光大房產有權終止合作協議，並要求北京寅豐於合作協議終止起計30天內，償還定金人民幣36,000,000元(約港幣40,700,000元)及支付賠償款人民幣4,000,000元(約港幣4,500,000元)。

- b) 倘若北京寅豐能於二零一零年十月三十日或以前就該地塊之二級開發獲取批准，王先生及買方同意出售北京寅豐不少於50%註冊資本。倘若北京光大房產未能獲取上述北京寅豐註冊資本，北京光大房產有權終止合作協議，並要求北京寅豐於合作協議終止起計30天內，償還定金人民幣36,000,000元(約港幣40,700,000元)及支付賠償款人民幣4,000,000元(約港幣4,500,000元)。
- c) 倘若北京寅豐能於二零一零年十月三十日或以前完成該地塊之一級開發，北京光大房產、王先生及買方同意在進行拍賣前，訂立補充協議，載列共同競投之條款。倘若各方未能訂立相關之補充協議，北京光大房產有權終止合作

協議，並要求北京寅豐於合作協議終止起計30天內，償還定金人民幣36,000,000元(約港幣40,700,000元)及支付賠償款人民幣4,000,000元(約港幣4,500,000元)。

- d) 倘若北京光大房產與王先生、買方及／或北京寅豐合作進行該地塊之二級開發，定金將會用作開發項目之部分出資。
- e) 倘若王先生及買方要求北京光大房產之支援，北京光大房產同意在簽署相關協議後，就該地塊之一級開發，向北京寅豐提供合理支援。
- f) 倘若因任何理由王先生、買方或北京寅豐任何一方未能與北京光大房產合作進行該地塊之二級開發，北京寅豐同意向北京光大房產償還等於雙倍定金的賠償款。

倘若本公司決定行使合作協議對其賦予之權利，本公司將會符合上市規則之相關規定。

4. 進行出售事項及合作之理由及好處

本集團主要業務為物業投資及發展、製造及銷售電風扇及其他家庭電器，以及合約代工業務、物業租賃及投資控股。

買方主要從事投資管理、投資諮詢、房地產信息諮詢、技術諮詢及建築服務。

於二零零七年六月，北京光大房產按代價人民幣33,500,000元(約港幣37,900,000元)從王先生收購北京寅豐67%註冊資本，以期進行該地塊之一級開發。

鑑於最近全球經濟下滑，加上中國房地產市場不明朗，董事在審慎評估本集團之物業組合後，認為訂立出售協議將會為本集團提供機會按合理價格出售其非核心物業，並減輕開發該地塊之財務承擔，而訂立合作協議會提供靈活性，可在獲取相關批准時參與該地塊之未來開發。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於獲取獨立財務顧問之意見後發表其意見)認為出售協議之條款乃正常商業條款，且公平合理並符合股東整體利益。

出售事項將會帶來收益約人民幣15,000,000元(約港幣17,000,000元)(未經審核)。

本公司擬將所得款項淨額約人民幣46,500,000元(約港幣52,500,000元)，用作本公司之一般營運資金。

5. 上市規則之規定

於出售協議之日，北京寅豐之剩餘權益由王先生擁有33%。

因買方由王先生實益擁有80%權益及其配偶李桂英女士實益擁有20%權益，買方是王先生(北京寅豐的主要股東)之聯繫人士，故此根據上市規則是本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立出售協議構成本公司一項關連交易。因此，出售事項項下擬進行之交易須待本公司獨立股東批准後方可進行。

由於概無股東於出售事項中擁有權益，倘若本公司召開股東大會尋求批准出售事項，概無股東須放棄投票，故此本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，獲取有關豁免後，可獲接納以獨立股東之書面批准替代舉行股東大會。

於本公告日期，本公司獲悉已取得翁氏家族成員對出售事項之書面批准，彼等為翁國基先生(37,272,000股股份，約佔7.1%)、翁何韻清女士(53,246,000股股份，約佔10.17%)、On Fat Profits Corporation(72,716,797股股份，約佔13.89%)以及Diamond Key Enterprises Inc.(143,612,287股股份，約佔27.43%)。除彼等作為持有合共306,847,374股股份(佔本公司現有已發行股本約58.62%)之股東而擁有之權益外，彼等於出售事項並無擁有任何權益。

6. 一般事項

一份載有(其中包括)出售事項詳情、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儘快寄發予股東。

7. 釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「北京寅豐」	指	北京寅豐房地產開發有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司
「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
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義

「合作協議」	指	北京光大房產、王先生及買方，於二零零九年四月二十日訂立之合作協議用以規範開發該地塊之安排
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售北京寅豐67%註冊資本
「出售協議」	指	北京光大房產及買方就出售事項於二零零九年四月八日訂立之出售協議
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之董事委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王吉順，北京寅豐之主要股東，實益擁有買方80%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	北京青鵬投資有限公司，於中國註冊成立之公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣款額乃按人民幣1.00元兌港幣1.13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，二零零九年四月三十日

於本公告日期，董事會成員包括八位董事，分別為四位執行董事翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生和丘鉅淙先生；一位非執行董事翁國材先生；以及三位獨立非執行董事王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生。