

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)

**須予披露及獲豁免關連交易
解除合作協議**

解除合作協議

於二零零九年六月二十四日，北京光大房產與青島崇杰及吳祖華先生訂立解除協議，據此，解除協議之訂約方同意解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。此外，北京光大房產及青島崇杰同意訂立一項獨立協議(即還款協議)，以償還因解除合作協議而產生之款項。

還款協議

同日，北京光大房產與青島崇杰、青島頤景及Yuan Jie女士訂立還款協議，據此，(i)青島頤景同意向北京光大房產償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元(約港幣186,800,000元)、違約罰款人民幣5,000,000元(約港幣5,650,000元)及資金佔用費人民幣27,000,000元(約港幣30,510,000元)，合共人民幣197,310,000元(約港幣222,960,000元)(即結欠款項)；及(ii)於全數償還結欠款項後，北京光大房產同意自該等還款後起計10天內按代價人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)轉讓青島頤景70%註冊資本予青島崇杰。

擔保協議

同日，北京光大房產與青島頤景及擔保人訂立擔保協議，據此，擔保人同意就青島頤景應付北京光大房產之結欠款項提供擔保。

上市規則之規定

由於青島頤景由北京光大房產實益擁有70%權益、青島崇杰實益擁有18%權益及吳祖華先生實益擁有12%權益，青島崇杰為青島頤景之主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立還款協議構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率(利潤比率除外)為2.5%以上但低於25%，以及代價低於港幣10,000,000元，根據上市規則第14A.32條，還款協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於根據上市規則第14.07條，部分相關百分比率超過5%但低於25%，因此，還款協議項下擬進行之交易根據上市規則第14.06(2)條亦構成本公司之須予披露交易。

1. 緒言

茲提述本公司就收購青島頤景70%註冊資本於二零零七年八月二十七日刊發之公告及於二零零七年九月十三日刊發之通函。

於二零零九年六月二十四日，北京光大房產與青島崇杰及吳祖華先生訂立解除協議，據此，解除協議之訂約方同意解除日期為二零零七年八月二日之合作協議。此外，北京光大房產及青島崇杰同意訂立一項獨立協議(即還款協議)，以償還因解除合作協議而產生之款項。

同日，北京光大房產與青島崇杰、青島頤景及Yuan Jie女士訂立還款協議，據此，(i)青島頤景同意向北京光大房產償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元(約港幣186,800,000元)、違約罰款人民幣5,000,000元(約港幣5,650,000元)及資金佔用費人民幣27,000,000元(約港幣30,510,000元)，合共人民幣197,310,000元(約港幣222,960,000元)(即結欠款項)；及(ii)於全數償還結欠款項後，北京光大房產同意自該等還款後起計10天內按代價人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)轉讓青島頤景70%註冊資本予青島崇杰。

此外，於同日，北京光大房產與青島頤景及擔保人訂立擔保協議，據此，擔保人同意就青島頤景應付北京光大房產之結欠款項提供擔保。

2. 解除協議

根據合作協議，青島崇杰及吳祖華先生(即甲方)須於合作協議日期起計75天內(無論如何不得遲於其後一個月)，就發展位於中國青島嶗山區香港東路466號之該地塊(「嶗山項目」)取得必需批准。

儘管甲方已作出努力，但並未取得相關政府許可證，因此青島頤景不得於該地塊發展商業樓宇。據此，北京光大房產及甲方同意訂立解除協議，以解除合作協議。

根據解除協議，北京光大房產及青島崇杰同意訂立一項獨立協議(即還款協議)，以償還因解除合作協議而產生之款項。

3. 還款協議

還款協議之主要條款概述如下。

3.1 日期

二零零九年六月二十四日

3.2 訂約方

- (a) 北京光大房產；
- (b) 青島頤景；
- (c) 青島崇杰；及
- (d) Yuan Jie女士。

由於青島頤景由北京光大房產實益擁有70%權益、青島崇杰實益擁有18%權益及吳祖華先生實益擁有12%權益，青島崇杰為青島頤景之主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。

Yuan Jie女士為青島崇杰之法定代表人兼主要股東及為青島頤景董事。

3.3 還款協議之主體事項

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嶗山項目之開發權。

於還款協議日期，青島頤景並未取得發展該地塊上商業樓宇之必需許可證，因此，尚未開始發展該地塊。

於二零零八年十二月三十一日，青島頤景之負債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4,700,000元（約港幣5,300,000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，青島頤景之虧損（除稅前及除稅後）分別約為人民幣5,500,000元（約港幣6,200,000元）及人民幣8,400,000元（約港幣9,500,000元）。

3.4 代價及支付方法

根據還款協議，青島頤景同意向北京光大房產償還結欠款項人民幣197,310,000元（約港幣222,960,000元）。該結欠款項包括結欠北京光大房產之股東貸款人民幣165,310,000元（約港幣186,800,000元）、違約罰款人民幣5,000,000元（約港幣5,650,000元）及資金佔用費人民幣27,000,000元（約港幣30,510,000元）。

於全數償還結欠款項後，北京光大房產同意自該等還款後起計10天內按代價人民幣7,000,000元（約港幣7,910,000元）轉讓青島頤景70%註冊資本予青島崇杰。

代價乃經參考北京光大房產於二零零七年八月就青島頤景70%註冊資本支付之原購買價人民幣7,000,000元（約港幣7,910,000元）後，經公平磋商達成。

下文載列青島頤景向北京光大房產償還結欠款項之時間表：

- 人民幣10,000,000元（約港幣11,300,000元）於二零零九年六月三十日或以前償還；
- 人民幣30,000,000元（約港幣33,900,000元）於二零零九年七月三十一日或以前償還；
- 人民幣40,000,000元（約港幣45,200,000元）於二零零九年八月三十一日或以前償還；
- 人民幣10,000,000元（約港幣11,300,000元）於二零零九年九月三十日或以前償還；及
- 餘款人民幣107,310,000元（約港幣121,260,000元）於二零零九年十二月三十一日或以前償還；

結欠股東貸款之利息將參考商業銀行之貸款利率計算。在二零零九年十二月三十一日前，根據上述時間表之任何付款之延誤將根據結欠按0.021%按日計息。

倘青島頤景未能於二零零九年十二月三十一日前償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元（約港幣186,800,000元），所有尚未償還之結欠款項餘額由二零一零年一月一日起將按0.03%按日計算罰款利息。

倘青島頤景於二零零九年十二月三十一日前償還結欠之股東貸款人民幣165,310,000元（約港幣186,800,000元），青島頤景可延長其他付款，包括違約罰款人民幣5,000,000元（約港幣5,650,000元）、資金佔用費人民幣27,000,000元（約港幣30,510,000元）及股東貸款之累計利息至二零一零年三月三十一日或以前償還。違約罰款金額乃根據合作協議協定。資金佔用費乃訂約方計及(i)北京光大房產於青島頤景之投資時間；及(ii)運用股東貸款之罰款利息後經公平磋商釐定。

誠如上文所述，於青島頤景償還全數結欠款項起計10天內，青島崇杰將向北京光大房產支付代價人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)。

3.5 擔保

根據還款協議，青島崇杰及Yuan Jie女士同意就青島頤景應付予北京光大房產之結欠款項提供擔保。擔保期將為全數償還結欠股東貸款之時間表後兩年(即二零一一年十二月三十一日)。

青島崇杰承諾，於簽訂還款協議起計5天內，其將會促使其關連公司(包括青島崇杰環保有限公司、青島崇杰保萊西污水處理有限公司、青島崇杰環保平度污水處理有限公司及青島崇杰環保膠州污水處理有限公司)就青島頤景應付予北京光大房產之結欠款項提供擔保。

3.6 完成

北京光大房產向青島崇杰轉讓青島頤景70%註冊資本之事項將於從青島崇杰收取人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)及全數償還結欠款項後完成。北京光大房產將於從青島崇杰收取人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)後向相關中國政府部門提供所有必需文件，以登記轉讓青島頤景70%註冊資本之事項。

於還款協議完成後，青島頤景將不再為本公司之附屬公司。

4. 擔保協議

於二零零九年六月二十四日，北京光大房產與青島頤景及擔保人訂立擔保協議，據此，擔保人同意就青島頤景應付予北京光大房產之結欠款項提供擔保。

5. 訂立解除協議及還款協議之理由及好處

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和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

青島崇杰主要從事物業發展及物業銷售業務。

根據合作協議，北京光大房產同意收購青島頤景70%註冊資本，總付款為人民幣560,000,000元(約港幣632,800,000元)，當中包括向青島崇杰支付之人民幣7,000,000元(約港幣7,910,000元)，及北京光大房產同意向青島頤景提供人民幣553,000,000元(約港幣624,890,000元)之股東貸款。合作協議項下青島頤景70%註冊資本之代價人民幣7,000,000元已由北京光大房產於二零零七年八月支付。於解除協議及還款協議之日，北京光大房產已向青島頤景提供人民幣165,310,000元(約港幣186,800,000元)之股東貸款。

此外，根據合作協議，青島崇杰及吳祖華先生(即甲方)須於合作協議日期起計75天內(無論如何不得遲於其後一個月)，就發展嶗山項目取得必需批准。

由於甲方未能根據合作協議取得相關政府許可證，故北京光大房產及甲方於二零零八年三月十八日訂立一項補充協議，以授予甲方延期，於補充協議之日後兩個月內取得相關政府許可證。

儘管甲方已作出努力，但並未取得相關政府許可證，因此青島頤景不得於該地塊發展商業樓宇。

鑑於圍繞嶗山項目之物業發展之不明朗因素，董事在審慎評估本集團之物業組合後，認為訂立解除協議及還款協議將可進一步解除發展嶗山項目之資金需求及管理資源。

董事認為解除協議及還款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。

還款協議項下擬進行之交易將會帶來收益(未計及相關稅項開支)約人民幣43,700,000元(約港幣49,380,000元)(未經審核)，即下列各項合計之淨影響：(i)違約罰款人民幣5,000,000元；(ii)資金佔用費人民幣27,000,000元；(iii)轉讓青島頤景70%註冊資本之代價人民幣7,000,000元；及(iv)青島頤景於二零零八年十二月三十一日之負債淨值約人民幣4,700,000元之調整。

本公司擬將所得款項淨額約人民幣39,000,000元(約港幣44,070,000元)，包括(i)違約罰款人民幣5,000,000元；(ii)資金佔用費人民幣27,000,000元；及(iii)轉讓青島頤景70%註冊資本之代價人民幣7,000,000元，用作本公司之一般營運資金。

6. 上市規則之規定

由於青島頤景由北京光大房產實益擁有70%權益、青島崇杰實益擁有18%權益及吳祖華先生實益擁有12%權益，青島崇杰為青島頤景之主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立還款協議構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率(利潤比率除外)為2.5%以上但低於25%，以及代價低於港幣10,000,000元，根據上市規則第14A.32條，還款協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於根據上市規則第14.07條，部分相關百分比率超過5%但低於25%，因此，還款協議項下擬進行之交易根據上市規則第14.06(2)條亦構成本公司之須予披露交易。

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：

「北京光大房產」	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	上市規則賦予該詞之涵義
「合作協議」	指	北京光大房產、青島崇杰與吳祖華先生於二零零七年八月二日訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	北京光大房產、青島頤景與擔保人於二零零九年六月二十四日訂立之擔保協議

「擔保人」	指	青島崇杰環保有限公司、青島崇杰保萊西污水處理有限公司、青島崇杰環保平度污水處理有限公司及青島崇杰環保膠州污水處理有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	中國青島嶗山區香港東路466號
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「結欠款項」	指	包括青島頤景應付予北京光大房產之結欠股東貸款人民幣165,310,000元(約港幣186,800,000元)、違約罰款人民幣5,000,000元(約港幣5,650,000元)及資金佔用費人民幣27,000,000元(約港幣30,510,000元)
「甲方」	指	青島崇杰及吳祖華先生
「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
「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
「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
「還款協議」	指	北京光大房產、青島崇杰、青島頤景及Yuan Jie女士就償還因解除合作協議而產生之款項於二零零九年六月二十四日訂立之還款協議
「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
「解除協議」	指	北京光大房產、青島崇杰及吳祖華先生就解除合作協議於二零零九年六月二十四日訂立之解除協議
「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，二零零九年六月二十五日

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。