

此乃要件 請即處理

閣下如對本文件或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下蜆壳電器工業(集團)有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件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

二零零七年九月十三日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
合作協議	4
進行收購之原因及好處	7
收購可能對本集團造成之財務影響	7
一般事項	7
附錄 — 一般資料	8

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「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
「最後可行日期」	指	二零零七年九月十日，即本文件付印前可確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「甲方」	指	青島崇杰及 Wu Zu Hua 先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「主要股東」	指	上市規則所賦予涵義
「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

於本文件內，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。



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)

董事:

翁國基先生

(集團董事長兼行政總裁)

李東海博士, 香港大紫荊勳章, 香港金紫荊星章,
意大利大十字爵士, 英國OBE, 法國國家榮譽騎士,
比利時里奧普二世司令, 榮譽法學博士,
香港太平紳士⁺

倪少傑先生, 銀紫荊星章, 英國OBE, 香港太平紳士⁺

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

翁國材先生[#]

王從安先生⁺

林晉光先生⁺

[#] 非執行董事

⁺ 獨立非執行董事

註冊辦事處及總辦事處:

香港

柴灣工業區

利眾街12號

蜆壳工業大廈

敬啟者:

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

1. 緒言

董事會宣佈, 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。

董事會函件

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對照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。

本文件旨在向閣下提供有關收購之相關資料。

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。於最後可行日期，青島頤景已取得嶗山項目之土地使用權。

董事會函件

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。於最後可行日期，嶗山項目之發展尚未展開。

於最後可行日期，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。除本文件披露者外，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。

視乎相關測試之結果及／或上市規則當時之規定，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)償還結欠青島頤景之負債；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，轉予青島崇杰代價為人民幣7,000,000元及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. 收購可能對本集團造成之財務影響

董事會相信，收購將不會對本集團之盈利及資產負債造成重大影響。

5. 一般事項

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。謹請閣下垂注本文件附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
蜆壳電器工業(集團)有限公司
集團董事長兼行政總裁
翁國基
謹啟

二零零七年九月十三日

1. 責任聲明

本文件載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料詳情。董事願就本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，以致本文件之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉（如有））或須根據證券及期貨條例第352條載入該條文所規定由本公司存置之登記冊之權益，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉總額佔本公司已發行股本之百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	29,685,000	256,014,084	48.72%
	18歲以下子女或配偶之權益 (附註1)	其他	216,329,084		
	與其他人士共同持有之權益 (附註2)	其他	10,000,000		
李東海博士	實益擁有人	個人	3,206,000	3,206,000	0.61%
林晉光先生	信託之受益人 (附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉總額佔本公司已發行股本之百分比
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,196,300	63,196,300	12.03%
	配偶權益 (附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,057,400	1,057,400	0.20%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.29%
	受控公司之權益 (附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益 (附註6)	家族	900,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生之家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其妻子徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該項權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (6) 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(b) 購股權計劃

董事於最後可行日期持有購股權之詳情如下：

(i) 認購Appeon Corporation (「Appeon」) 股份之購股權

董事姓名	身份	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於最後 可行日期 持有之購股 權數目	於最後 可行日期 佔Appeon已 發行股本之 百分比
翁國基先生	實益擁有人	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	6,750	
		09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	3,375	
		09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	
		09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	
		09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	
		09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	
		09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	3,375	
董事持有購股權之總數					27,000	0.74%

Appeon乃一家於二零零二年一月註冊成立之有限公司，並從事投資控股及電腦軟件開發。於最後可行日期，Appeon已發行股本之89.33%由本公司間接持有，而Appeon已發行股本之0.82%及9.85%則分別由Appeon一名僱員及獨立第三方持有。

(ii) 可認購Galactic Computing Corporation (「Galactic」)股份之購股權

董事姓名	身份	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於最後	於最後
					可行日期	可行日期
翁國基先生	實益擁有人	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	
		09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	
董事持有購股權之總數					200,000	0.84%

Galactic乃一家於二零零一年十一月註冊成立之有限公司，並從事投資控股及電腦軟件及硬件開發。於最後可行日期，本公司間接持有Galactic已發行股本100%。

(c) 其他權益之披露

除上述所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作彼等所擁有之權益及淡倉（如有））；或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入該條文所指之登記冊之任何權益；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之任何權益。

3. 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益及主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之登記冊及就董事及本公司之主要行政人員所知或經彼等作出合理查詢後所能確認，除董事或本公司之主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露於本公司股份及相關股份持有權益或淡倉之人士，或直接或間接擁有任何類別股本（附有一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）面值10%或以上之權益之股東，及該等人士各於該等證券或任何有關該等股本之購股權所持有權益數額如下：

(a) 於本公司股份

主要股東名稱	身份	權益性質	持有股份 數目	好倉 總額	持有股份 佔本公司 已發行股本 百分比
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人 (附註1)	其他	224,437,334	224,437,334	42.71%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人 (附註1)	受益	143,612,287	143,612,287	27.33%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人 (附註1)	受益	72,716,797	72,716,797	13.84%
趙敏女士	實益擁有人	個人	900,000	43,577,351	8.29%
	配偶權益 (附註2)	家族	42,677,351		
徐芝潔女士	配偶權益	家族	29,685,000	39,685,000	7.55%
	與另一名人士 共同持有權益 (附註3)	其他	10,000,000		
翁少芝女士 (附註4)	實益擁有人	個人	28,154,604	28,154,604	5.36%

附註：

- (1) 143,612,287股股份及72,716,797股股份組成部份由UBS Trustee (BVI) Limited所持224,437,334股股份，而143,612,287股股份及72,716,797股股份之總和（即216,329,084股股份）已在前文「2.權益披露」一段「2.(a)股份之好倉」分段披露，以信託形式為翁國基先生之家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前文「2.權益披露」一段「2.(a)股份之好倉」分段披露之家族、個人及公司權益屬同一批股份。
- (3) 徐芝潔女士持有家族及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前文「2.權益披露」一段「2.(a)股份之好倉」分段披露之個人及其他權益屬同一批股份。
- (4) 翁少芝女士為翁何韻清女士之女兒。彼亦為翁國基先生及翁國材先生之姊妹。

(b) 於本公司附屬公司之股份

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權 百分率
APD Semiconductor, Inc.	實益擁有人	Phoenix Atlantic Limited	35.00%
Honwise International Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Wyler Investments Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Poly Bright Holdings Limited	實益擁有人	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Assure Win Investments Limited	實益擁有人	中國光大房地產開發有限公司	30.00%
呼和浩特繞城公路建設開發有限責任公司	實益擁有人	呼和浩特光大環城建設開發有限公司	20.00%
深圳光大策略投資有限公司	實益擁有人	廣州市光大花園房地產開發有限公司	42.00%
北京世紀隆興投資有限公司	實益擁有人	北京華世柏利房地產開發有限公司	10.00%
北京世紀恆信諮詢有限公司	實益擁有人	北京華世柏利房地產開發有限公司	20.00%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就各董事及本公司之主要行政人員所知，概無任何人士（董事或本公司之主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有在所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）面值10%或以上之權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內不可由本集團終止而毋須補償（法定賠償除外））。

5. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或仲裁。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士並無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

7. 一般資料

- (a) 本公司之總辦事處及註冊辦事處位於香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
- (c) 本公司秘書為李業華先生，彼為於香港執業之合資格律師。
- (d) 本公司根據上市規則第3.24條委任之合資格會計師為本集團財務總監朱家來先生，其為英國特許秘書及行政人員公會與英國特許管理會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員。
- (e) 本文件之中文譯本僅供參考用途。如本文件中英文版本出現歧義，概以英文本為準。