

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。



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
蜆壳電器工業(集團)有限公司

(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**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

VINC  城高

大唐城高融資有限公司

董事會函件於本通函第4至第9頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第10頁。

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問大唐城高融資有限公司發出之意見函件載於本通函第11至第19頁。

二零零七年十二月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
股權轉讓協議	6
進行收購事項之理由及好處	8
收購事項對本集團可能造成之財務影響	9
推薦意見	9
附加資料	9
獨立董事委員會函件	10
大唐域高融資有限公司函件	11
附錄 – 一般資料	20

釋 義

於本通函內，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之42%註冊資本
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「北京光大房產」	指	北京光大房地產開發有限公司，本公司間接擁有70%之附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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之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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月三日，即本通函付印前可確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市日期」	指	Pan China Land (Holdings) Corporation之股份開始於聯交所買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

釋 義

「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

於本通函內，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。



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
蜆壳電器工業（集團）有限公司

(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⁺

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

[#] 非執行董事

⁺ 獨立非執行董事

敬啟者：

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**

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及深圳光大策略同意出售廣州光大花園之42%股本權益，總付款為人民幣58,657,000元（約60,593,000港元）。

董事會函件

於最後實際可行日期，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。

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考慮及酌情批准收購事項，概無任何股東須要放棄投票。

翁氏家族之成員（包括翁國基先生（33,393,000股股份，約佔6.35%）、翁何韻清女士（53,196,300股股份，約佔10.12%）、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%），彼等於收購事項並無擁有任何權益，惟彼等以股東身份持有合共302,918,384股股份（佔本公司現有已發行股本約57.65%）之權益除外，已根據上市規則第14A.43條，於二零零七年十一月十五日向本公司發出一份書面證明批准收購事項，以代替股東大會。根據上市規則第14.45所載之準則，本公司已作出陳詞確認翁國基先生、翁何韻清女士、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc. 為一組有密切聯繫的股東。鑒於上文所述理由，本公司已向聯交所作出申請，而聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條以獨立股東之書面批准替代舉行股東大會。

另一方面，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議之條款是否正常商業條款、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。大唐域高融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供收購事項之有關資料。

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

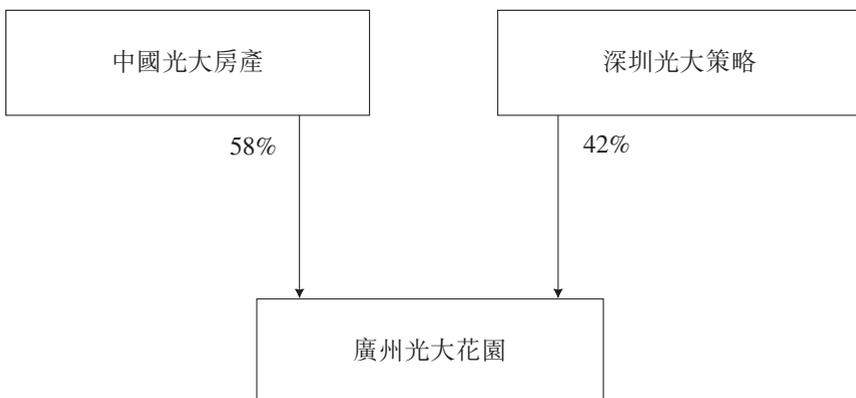
- (i) 北京光大房產
- (ii) 深圳光大策略

2.3 收購事項之主體事項

廣州光大花園為於一間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。於最後實際可行日期總建築面積約240,000平方米的住宅物業建築工程已大致上完成。此外，廣州光大花園正在計劃興建總建築面積約342,000平方米的住宅物業。

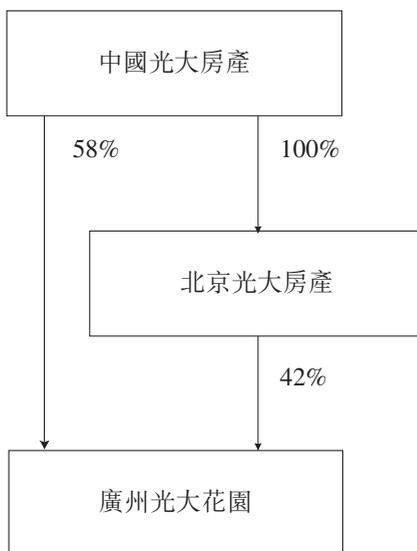
緊接收購事項完成前，廣州光大花園之註冊資本由中國光大房產擁有58%並由深圳光大策略擁有廣州光大花園註冊資本之其餘42%。完成後，廣州光大花園的註冊資本將由中國光大房產擁有58%，而北京光大房產，將擁有廣州光大花園註冊資本之其餘42%。

以下載列廣州光大花園於收購事項完成前之股權結構。



董事會函件

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）及約人民幣119,622,000元（約123,570,000港元）（按中國普遍採納之會計準則編製）。根據廣州光大花園截至二零零七年九月三十日止九個月未經審核之資產淨值錄得約人民幣162,824,000元。

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之42%。代價人民幣58,657,000元將以本公司內部資源繳付。深圳光大策略收購廣州光大花園之42%註冊資本之原本收購價約人民幣44,400,000元。

代價乃經參考(i)廣州光大花園註冊資本之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潛在價值）後作出估計而得出。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，上述之條件(i)已達成。

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。

董事會函件

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進一步提升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. 收購事項對本集團可能造成之財務影響

董事會相信，收購事項將不會對本集團之盈利、資產及負債構成任何重大影響。

5. 推薦意見

本公司已委任大唐域高融資有限公司，就股權轉讓協議之條款是否正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

大唐域高融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件，已轉載於本通函第11至19頁。經考慮有關函件中所載之原因及理由後，大唐域高融資有限公司認為股權轉讓協議項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，大唐域高融資有限公司建議獨立董事委員會及獨立股東（如本公司召開股東大會以考慮並酌情批准收購事項）投票贊成就批准股權轉讓協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

6. 附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
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

二零零七年十二月六日



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
蜆壳電器工業（集團）有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

敬啟者：

吾等茲提述本公司於二零零七年十二月六日刊發之通函（「通函」），本函件乃通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會經已成立獨立董事委員會，藉以就收購事項向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」內。獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成。大唐域高融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關大唐域高融資有限公司提供之意見連同達致有關意見時所考慮之主要因素及理由已載於通函第11頁至19頁內。

經考慮收購事項之詳情、獨立股東之利益、大唐域高融資有限公司所考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為股權轉讓協議項下擬進行之收購事項之條款乃屬一般商業條款及對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東（如本公司需召開股東大會以考慮並酌情批准收購事項）投票贊成就批准股權轉讓協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李東海 倪少傑
王從安 林晉光
謹啟

二零零七年十二月六日

以下為大唐域高融資有限公司就須予披露及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，為供載入本通函而編製。



大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

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

甲. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購廣州光大花園之42%註冊資本之須予披露及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零七年十二月六日向股東發出之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

貴公司於二零零七年十一月十五日宣佈，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，總付款為人民幣58,657,000元（相等於約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 貴公司之財務資料，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 貴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 貴公司之關連人士，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 貴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。 貴公司已申請並獲得聯交所豁免遵守上市規則第14A.43條，據此，獨立股東之書面批准已被接納替代舉行股東大會。

於二零零七年十一月十五日， 貴公司已獲悉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 (53,196,300股股份，約佔10.12%)、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302,918,384股股份 (佔 貴公司現有已發行股本約57.65%) 之股東而有之權益外，彼等於收購事項並無擁有任何權益。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成員包括李東海博士、倪少傑先生、王從安先生及林晉光先生，就收購事項之條款向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。就上市條例而言，作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就收購事項之條款是否為正常商業條款、一般正常業務、公平合理及是否符合 貴公司與股東之整體利益提供獨立意見。

乙. 吾等意見及推薦之基準

於達致吾等之意見及推薦時，吾等乃依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明，董事及 貴公司及其附屬公司管理層提供的資料、事實及聲明，以及彼等所發表的意見。吾等假設通函所作出或引述的一切資料、事實、意見及聲明於作出當時以至通函之日均屬真實、準確及完整，且董事及 貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將獲達成或履行 (視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函引述的資料隱瞞或遺漏任何重大事實，亦無懷疑董事及 貴公司及其附屬公司管理層所提供的意見及聲明的合理性。

董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所發表的意見乃經審慎仔細考慮後而達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載的任何內容有誤導成份。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無進行獨立核實所得資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

基於以上所述，根據上市規則第13.80條（包括附註在內），吾等確認吾等已採取一切適合收購事項的合理步驟。

刊登本函件只供獨立董事委員會及獨立股東考慮收購事項之用，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部分不得引述或轉述，亦不得作為其他用途。

丙. 主要考慮因素及原因

就收購事項向獨立董事委員會及股東發表意見及推薦時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要業務為(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。

根據 貴公司於二零零六年度年報的披露，截至二零零六年十二月三十一日止 貴集團的收益約1,553,063,000港元（二零零五年：約1,318,168,000港元），較前一年增長約17.82%。可分配予股東之溢利約138,833,000港元（二零零五年：約157,171,000港元）較前一年減少約11.67%。 貴集團的物業投資及發展分部之收益及業績分別為約217,845,000港元（二零零五年：約73,348,000港元）及約42,686,000港元（二零零五年：虧損約13,820,000港元）。

截至二零零六年十二月三十一止年度，物業投資及發展分部之收益錄得約197%的增長而分部之業績則轉虧為盈。於同一財政年度，物業投資及發展分部的貢獻佔 貴集團總收益約14.03%。於回顧期間，吾等獲悉 貴集團的物業投資及發展分部之經營及財務業績正有所改善。

大唐域高融資有限公司函件

基於以上所述，吾等認為收購事項符合 貴集團的一致策略及經鞏固 貴集團於廣州光大花園之權益，將可進一步提升 貴集團於物業發展項目組合之權益。

2. 訂立收購事項之背景及原因

i. 廣州光大花園之資料

廣州光大花園為一間於中國註冊成立之有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元（相等於約103,300,000港元）。其主要在中國從事物業發展業務。誠如董事會函件所述，廣州光大花園獨有資產為廣州光大花園項目。於最後實際可行日期，總建築面積約240,000平方米的住宅物業建築工程已大致上完成。此外，廣州光大花園正在計劃興建總建築面積約342,000平方米的住宅物業。

下表為廣州光大花園之財務摘要（根據中國普遍採納之會計準則編製）：

	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣)	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣)
除稅前純利／(虧損)淨額	78,808,000	(8,132,000)
除稅後純利／(虧損)淨額	60,335,000	(14,589,000)
資產淨值	191,891,000	119,622,000

吾等獲悉廣州光大花園於截至二零零六年十二月三十一日止年度之利潤大幅度減少。吾等由董事告知其減少之原因 (i)收益減少；及(ii)就給予第三方之非貿易貸款之拖欠而產生壞賬撥備。吾等獲悉收益之減少乃是由於廣州光大花園於截至二零零六年十二月三十一日止年度在興建工程中，並無物業銷售。預計銷售於明年建築工程完成後產生。基於以上所述，吾等認為此兩項事件於原質上不會經常發生，而其不利影響已全面於廣州光大花園之財務反映。

ii. 中國廣東省物業市場前景

根據由廣東省統計局編製之廣東省國民經濟和社會發展統計公報，於二零零六年十二月三十一日廣東省之人口已約達93,000,000，而截至二零零六年十二月三十一日止年度之國民生產總值約人民幣25,969億元（相等於約26,826億港元），較去年增長約14.1%。

根據國家統計局，廣東省於二零零六年已完成之住宅物業總建築面積約31,800,000平方米（二零零五年：約27,400,000平方米），較二零零五年增加約16.06%。廣東省於二零零六年已出售之住宅物業總建築面積約51,100,000平方米，較二零零五年增加約9.0%。

廣州是中國最快增長住宅物業市場之一。根據國家統計局，廣州於二零零六年已完成之住宅樓宇總建築面積約5,600,000平方米（二零零五年：約4,400,000平方米），較二零零五年增加約27.27%。

鑒於中國廣東省物業市場之強勁經濟增長以及廣州光大花園之業務，吾等認為位於該地區之物業市場正擴大。雖然廣州光大花園於截至二零零六年十二月三十一日止年度之成績有所倒退但因原質上不會經常發生，吾等認為此收購事項符合 貴公司與整體股東利益。

3. 股權轉讓協議之主要條款

i. 代價及支付方法

收購事項之代價人民幣58,657,000元（相等於約60,593,000港元）按公平原則磋商後及股權轉讓協議之買賣相方就正常商業條款而定並經參考(i)廣州光大花園註冊資本42%歸屬權益為人民幣42,000,000元（相等於約43,386,000港元）；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潛在價值）後作出估計而得出。

大唐域高融資有限公司函件

根據廣州光大花園之經審核賬目，於二零零六年十二月三十一日，錄得資產淨值約人民幣119,622,000元及42%之股東權益相等於約人民幣50,241,000元。代價約人民幣58,657,000元（相等於約60,593,000港元）即表示溢價約為人民幣8,416,000元（相等於約8,694,000港元）較高於收購之資產淨值。根據由 貴公司提供廣州光大花園截至二零零七年九月三十日止九個月未經審核賬目之有形資產淨值於二零零七年九月三十日錄得約人民幣162,824,000元而42%之股東權益相等於約人民幣68,386,000元。在此情況下， 貴公司以折讓約人民幣9,729,000元（相等於約10,050,000港元）收購之資產淨值。吾等已考慮上節所述之中國廣東省物業市場前景及與廣州光大花園最近期的未經審核之有形資產淨值比較，吾等認為計算代價之基礎為公平合理並符合 貴公司與股東之整體利益。

貴公司擬以由 貴集團的內部資源繳付收購事項之代價人民幣58,657,000元（相等於約60,593,000港元）。於最後實際可行日期及董事向吾等確認， 貴公司有足夠內部資源以支付收購事項之代價。根據股權轉讓協議，於完成日後兩個營業日內向中國光大策略支付代價。

基於以上所述，吾等認為收購事項之代價及付款條款為公平合理並符合 貴公司與整體股東利益。

ii. 收購事項之先決條件及完成

根據董事會函件所披露，吾等獲悉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。於最後實際可行日期,上述之條件(i)已達成。

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。

吾等審閱以上所述之先決條件後認為股權轉讓協議之條款為正常商業條款,公平合理及符合 貴公司與整體股東利益。

4. 收購事項可能造成之財務影響

i. 利潤

於完成收購事項後, 貴集團將佔廣州光大花園100%利潤淨額。由於收購事項,廣州光大花園其餘42%之純利將可全數綜合計入 貴集團之扣除少數股東權益後之純利賬目內。

吾等認為,佔廣州光大花園100%利潤淨額將進一步擴大 貴集團之收入基礎。由於廣州光大花園已成為 貴公司之附屬公司,於完成收購事項後將不會對綜合收益、除稅前純利、除稅後及扣除少數股東權益前純利有所影響因此數字已綜合計入 貴集團之賬目內。

ii. 有形資產淨值

當收購事項完成後，將支付深圳光大策略約人民幣58,657,000元（相等於約60,593,000港元）以換取約人民幣50,241,240元（相等於約51,899,000港元）之有形資產淨值（按中國普遍採納之會計準則編製，於二零零六年十二月三十一日42%之有形資產淨值約人民幣119,622,000元）。據此，有形資產淨值將減少約人民幣8,416,000元（相等於約8,694,000港元）（即代價約60,593,000港元與有形資產淨值約51,899,000港元相差之淨額）。吾等由 貴公司告知於二零零七年九月三十日廣州光大花園之未經審核有形資產淨值約人民幣162,824,000元，故此其42%之有形資產淨值估計約為人民幣68,386,080元（相等於約70,643,000港元）。據此，淨有形資產將增加約人民幣9,729,080元（相等於約10,050,000港元）（即代價約人民幣58,657,000元與有形資產淨值約人民幣68,386,080元相差之淨額）。根據於二零零七年六月三十日之未經審核中期簡明綜合資產負債表， 貴集團之未經審核之資產淨值約33.1億港元，其中 貴集團將分別減少0.26%及增加0.32%之有形資產淨值。據以上所述，吾等認為淨有形資產之轉變將不會對 貴集團的資產淨值有重大影響。

股東亦應注意收購事項對 貴集團有策略性價值因 貴集團可達成完全控制廣州光大花園並可將其潛在的利潤全數綜合計入 貴集團之賬目內。誠董事會函件所述，簡化股權架構將可令廣州光大花園更加進一步彈性處理項目的融資。故此，吾等認為以溢價支付較廣州光大花園於二零零六年十二月三十一日之有形資產淨值為高的代價是可接受及符合 貴公司與整體股東之利益。

iii. 流動資金

貴集團將以內部資源支付代價。據此，當收購事項完成後將有約60,593,000港元之淨現金流出。

根據 貴集團二零零七年之中期報告，於二零零七年六月三十日 貴集團之流動資金約2,071,548,000港元。當收購事項完成後 貴集團之流動資金將減少約60,593,000港元或2.9%並將由 貴集團現時之現金及現金等值約862,557,000港元支付。

大唐域高融資有限公司函件

吾等認為當收購事項完成後，流動資金相較地輕微減少2.9%對 貴集團的財務狀況將有較少影響。

丁. 結論

就有關收購事項，吾等已考慮以下之主要因素及原因：

- i. 廣州光大花園之資料及於中國廣東省物業市場之前景；
- ii. 就股權轉讓協議之代價、付款條款、先決條件及完成為正常商業條款及公平合理；及
- iii. 收購事項對財務之輕微影響，

吾等認為就獨立股東而言收購事項為正常商業條款，公平合理並符合 貴公司與股東全體利益。

據此，吾等建議獨立股東委員會推薦股東，及獨立股東（如 貴公司需召開股東大會以考慮並酌情批准收購事項）投票贊成就批准股權轉讓協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

此 致

蜆壳電器工業(集團)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零零七年十二月六日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料詳情。董事願就本通函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，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉（如有））或須根據證券及期貨條例第352條載入該條文所述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：

(i) 股份之好倉

董事芳名	身份	權益性質	持有		持有股份
			股份數目	好倉總額	好倉總額 佔本公司 已發行股本 百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	33,393,000	259,722,084	49.43%
	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%

董事芳名	身份	權益性質	持有		持有股份
			股份數目	好倉總額	好倉總額 佔本公司 已發行股本 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	1,559,400	1,559,400	0.30%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,577,351	8.29%
	受控制公司之 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的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) 該等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) 該等權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(ii) 購股權計劃

董事於最後實際可行日期持有購股權之詳情如下：

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

董事芳名	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
					實際可行日期	實際可行日期
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					<u>27,000</u>	<u>0.74%</u>

Appeon乃一家於二零零一年十二月註冊成立之有限公司，並從事投資控股及電腦軟件開發。於最後實際可行日期，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。

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

董事芳名	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
					實際可行日期	實際可行日期
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九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。於最後實際可行日期，本公司間接持有Galactic已發行股本之100%。

(丙) 認購Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China」) 股份之購股權

董事芳名	身份	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 港元	於最後實際 可行日期	
					於最後 實際可行 日期持有之 購股權數目	佔Pan China 已發行股本之 百分比
翁國基先生	實益擁有人	29.11.2007	上市日期 - 上市日期後10年	600	4,000	
			上市日期後6個月 - 上市日期後10年	600	4,000	
			上市日期後12個月 - 上市日期後10年	600	4,000	
			上市日期後18個月 - 上市日期後10年	600	4,000	
			上市日期後24個月 - 上市日期後10年	600	4,000	
	受托人 (附註)	29.11.2007	上市日期 - 上市日期後10年	600	800	
			上市日期後6個月 - 上市日期後10年	600	800	
			上市日期後12個月 - 上市日期後10年	600	800	
			上市日期後18個月 - 上市日期後10年	600	800	
			上市日期後24個月 - 上市日期後10年	600	800	
丘鉅綜先生	實益擁有人	29.11.2007	上市日期 - 上市日期後10年	600	160	
			上市日期後6個月 - 上市日期後10年	600	160	
			上市日期後12個月 - 上市日期後10年	600	160	
			上市日期後18個月 - 上市日期後10年	600	160	
			上市日期後24個月 - 上市日期後10年	600	160	
	受托人 (附註)	29.11.2007	上市日期 - 上市日期後10年	600	240	
			上市日期後6個月 - 上市日期後10年	600	240	
			上市日期後12個月 - 上市日期後10年	600	240	
			上市日期後18個月 - 上市日期後10年	600	240	
			上市日期後24個月 - 上市日期後10年	600	240	
董事持有購股權之總數					26,000	1.30%

附註：該等購股權以信托形式就本公司之全資附屬公司Timely Hero Limited之利益持有。

Pan China 乃一家於二零零七年十一月註冊成立之有限公司，並從事投資控股。

於最後實際可行日期，本公司間接持有Pan China之70%註冊股本。

(iii) 其他權益之披露

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，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	33,393,000	43,393,000	8.26%
	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 Trustees (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	股權百分比
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%
深圳市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%

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權 百分比
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%
桂林光大國富房地產開發 有限責任公司	實益擁有人	廣西光大旅遊投資 有限公司	10.00%
廣西農墾集團有限責任公司	實益擁有人	廣西桂林光大立元 生態家園開發建設 有限公司	12.00%
廣西國有良豐農場	實益擁有人	廣西桂林光大立元 生態家園開發建設 有限公司	18.00%
王吉順	實益擁有人	北京寅豐房地產開發 有限責任公司	33.00%
青島崇杰集團有限公司	實益擁有人	青島頤景房地產開發 有限公司	18.00%
吳祖華	實益擁有人	青島頤景房地產開發 有限公司	12.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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. 重大不利變動

就各董事所知，自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

(a) 以下乃本通函內收錄其見解或意見之專家之資格：

名稱	資格
大唐域高融資有限公司	一間根據證券及期貨條例細則5下獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌機構

(b) (i) 大唐域高融資有限公司並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或委派他人代為認購本集團任何成員公司股份之權利（不論法律上可強制執行與否）。

(ii) 大唐域高融資有限公司在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所購入或出售或租賃，或建議購入或出售或租賃之任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益。

(iii) 大唐域高融資有限公司已就刊發本通函而以書面表示同意按本通函所示之形式及文義載列其於二零零七年十二月六日發出之意見書及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，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。

8. 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。

9. 備查文件

以下文件之副本可於二零零七年十二月二十一日前（包括該日）任何營業日正常辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈）可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 大唐域高融資有限公司之函件（全文載於本通函）；及
- (c) 本附錄「專業資格及同意書」一段所述之同意書。

10. 要求投票表決之程序

儘管毋須就此交易召開股東大會，本通函亦收錄此段以供參考。根據本公司之組織章程第74條，於股東大會上進行表決之決議案將以舉手形式決定，除非上市規則或任何其他適用法律、規則或法規不時規定須以投票方式表決，或（於公佈舉手結果之前或之際或其他進行投票表決之票求已被撤銷）由以下人士要求進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 有權於大會上投票，並親身或委派受委代表出席之最少三名股東；或
- (c) 有權於大會上投票及持有不少於全體股東投票權總額十分一之投票權，並親身或委派受委代表出席之一名或多名股東；或
- (d) 一名或多名親身或委派受委代表出席大會之股東，彼等須持有獲賦予可在大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於附有該等權利之所有股份實繳股款總額十分一之股份。

作為股東受委任代表提出之要求或倘為一名公司股東，其正式授權代表或委任代表之要求應被視為與股東提出之要求相同。

11. 其他資料

- (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號金鐘匯中心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) 本通函之中文譯本僅供參考用途。如本通函中英文版本出現歧義，概以英文本為準。