
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有蜆壳電器工業(集團)有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件於本通函第3至第9頁。

獨立董事委員會致獨立股東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聯昌國際證券(香港)有限公司發出之意見函件載於本通函第11至第16頁。

二零零九年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	11
附錄一 — 估值報告	17
附錄二 — 一般資料	20

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，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
「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
「董事會」	指	本公司董事會
「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、王先生及買方，就發展該地塊於二零零九年四月二十日訂立之合作協議
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，一間可執行證券及期貨條例規管下第1類(證券交易)，第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構，及向獨立董事委員會及獨立股東就出售協議條款提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「該地塊」	指 該物業位於中國北京市豐台區高立庄，包括一幅位於北京南五環以北的土地，總佔地面積約374,200平方米，其中301,200平方米將會在基建建成後可以開發
「最後實際可行日期」	指 二零零九年五月十八日，即本通函付印前為確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指 上市發行人董事進行證券交易的標準守則，載於上市規則附錄十內
「王先生」	指 王吉順，北京寅豐之主要股東及實益擁有買方80%權益
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、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 本公司股份持有人
「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

於本通函內，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。



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)

翁何韻清女士

梁振華先生

丘鉅淙先生

翁國材先生¹

王從安先生²

林晉光先生²

梁文釗先生²

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

1. 非執行董事
2. 獨立非執行董事

敬啟者：

出售北京寅豐房地產開發有限責任公司67%註冊資本

緒言

茲提述本公司於二零零九年四月三十日之公告，當中董事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)。

出售協議

出售協議之主要條款概述如下：

日期

二零零九年四月八日

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。

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(即該地塊)，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。於最後實際可行日期，根據可得資料，該地塊目前由當地村民及工業企業佔用。根據獨立估值師世邦魏理仕有限公司編製之估值報告，由於尚未得到該地塊之國有土地使用證，故於二零零九年三月三十一日，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證，故該地塊並無商業價值。於最後實際可行日期，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)。

代價及支付方法

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。

於最後實際可行日期，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。

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。

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：

日期

二零零九年四月二十日

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

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

董事會函件

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5天訂立補充協議，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。

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和合約代工業務、租賃物業及投資控股。

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。

出售事項將會帶來收益(未計出售事項產生之相關稅項開支前)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。

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。

由於概無獨立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，概無獨立股東須放棄投票，故此本公司向聯交所申請並獲聯交所豁免遵守召開股東大會以批准出售協議項下擬進行之交易之規定。根據上市規則第14A.43條，該交易已以獨立股東之書面批准替代舉行本公司股東大會。

董事會函件

於最後實際可行日期，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%)之獨立股東而擁有之權益外，彼等於出售事項並無擁有任何權益。根據上市規則第14A.43條，該交易已以獨立股東之書面批准替代舉行本公司股東大會。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生組成，就有關出售協議及其項下之交易向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，就有關出售協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

董事(包括在本通函所載之獨立董事委員會函件中發表意見的獨立非執行董事)認為出售協議項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之整體利益，且其條款就獨立股東而言乃公平合理。

額外資料

亦務請閣下留意獨立董事委員會函件、獨立財務顧問聯昌國際證券(香港)有限公司發出的函件(當中載有彼等致獨立股東之意見)及本通函各附錄所載的額外資料。

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

二零零九年五月二十一日



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)

敬啟者：

出售北京寅豐房地產開發有限責任公司67%註冊資本

吾等茲提述本公司於二零零九年五月二十一日刊發之通函(「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，藉以就出售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。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關聯昌國際證券(香港)有限公司提供之意見詳情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16頁內。

經考慮出售事項之詳情、獨立股東之利益、聯昌國際證券(香港)有限公司所考慮之主要因素及理由，吾等認為出售協議項下擬進行之出售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，亦符合本公司及獨立股東之整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
王從安

獨立董事委員會
獨立非執行董事
林晉光

獨立非執行董事
梁文釗

謹啟

二零零九年五月二十一日

以下為聯昌國際證券(香港)有限公司就該交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

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

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零九年五月二十一日致股東之通函(「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。

於最後實際可行日期，王先生於北京寅豐持有33%權益。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，買方是王先生之聯繫人士，故此根據上市規則是 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，訂立出售協議構成 貴公司一項關連交易。倘若 貴公司召開股東大會以批准出售事項，由於概無股東於出售事項擁有權益，亦概無股東須放棄投票，因此 貴公司根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，據此可接納以獨立股東書面批准代替舉行股東大會。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立獨立董事委員會，就有關出售事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會由王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生組成，彼等均為獨立非執行董事，概無直接或間接於出售事項擁有權益或參與出售事項。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就出售事項及出售協議之條款是否符合 貴集團及獨立股東之整體利益、出售協議之條款是否按一般商業條款訂立，以及對 貴集團及獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦意見。

意見基準

於達成吾等之推薦意見時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條(包括上市規則附註)之規定採取合理步驟以達成知情意見及就吾等之推薦意見提供合理基準。吾等依賴通函所載或提述之資料及事實、 貴公司提供之資料及吾等對相關公開資料之審閱。董事已於通函附錄二所載之責任聲明中表明，彼等願就通函所載資料及所作之聲明之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函所載或提述之資料、事實及聲明於作出時乃真實及準確，截至最後實際可行日期亦將如是。然而，吾等並未獨立核實有關資料，亦無深入研究 貴公司、北京寅豐、買家或其任何附屬公司或聯繫人士之業務及事務或前景。吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供及表述之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性。 貴公司亦已向吾等告知，而吾等相信通函概無遺漏任何重要事實。

所考慮之主要因素

在達成吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(I) 背景

(甲) 背景

於二零零九年四月八日，北京光大房產(貴公司間接擁有70%之附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，(i)北京光大房產同意按總代價(「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)

獨立財務顧問函件

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)，有關詳情載於董事會函件。

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(「完成」)。因此，北京寅豐不再是 貴公司之間接附屬公司。

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之合作協議載列該地塊之二級開發之合作安排，倘若北京寅豐能就該地塊之二級開發獲取批准，則 貴公司有機會參與該項目。有關該合作安排之詳情載於董事會函件中「合作協議」一節。誠如董事會函件所述，倘若 貴公司決定行使合作協議對其賦予之權利， 貴公司將會符合上市規則之相關規定。

(乙) 貴集團

誠如董事會函件所述， 貴集團主要從事物業投資及發展、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。

(丙) 北京寅豐及該地塊之背景

吾等自董事會函件得悉，北京光大房產於二零零七年六月按代價人民幣33,500,000元(約港幣37,900,000元)收購北京寅豐67%註冊資本。北京寅豐之主要資產為一幅位於北京市豐台區高立庄取得一級開發權之土地(即該地塊)，總佔地面積約374,200平方米，其中301,200平方米將會在根據土地收儲中心有關拍賣之規定完成該地塊之一級開發後成為「可以開發土地」。

誠如 貴公司管理層所告知及由獨立專業物業估值師(「獨立估值師」)世邦魏理仕有限公司所編製並載於本通函附錄一之估值報告(「估值報告」)所述，該地塊現時仍為若干當地居民及工業企業所佔據。誠如 貴公司管理層所告知，完成一級開發必須與當地居民協議重置成本以騰空該地塊，並必須興建道路及其他基建

以支援該區之發展。然而，於最後實際可行日期，與大部份當地居民磋商以騰空該地塊還在進行中，而道路及其他基建的興建工程尚未展開。

誠如估值報告所述，於二零零九年三月三十一日，由於尚未得到該地塊之國有土地使用證（「**土地使用證**」），該地塊並無商業價值。貴公司管理層進一步告知，由於在最後實際可行日期尚未得到土地使用證，故此於最後實際可行日期，該地塊並無商業價值。

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，北京寅豐並未開展任何業務。根據按香港普遍採納之會計準則（「**香港會計準則**」）編製之北京寅豐之未經審核財務資料，於二零零八年十二月三十一日，北京寅豐之資產淨值約為人民幣45,700,000元（約港幣51,600,000元），並於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度分別各錄得約人民幣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）之虧損。由於該地塊並無商業價值，於二零零八年十二月三十一日，該地塊之賬面值約為人民幣35,700,000元，相當於該地塊截至二零零八年十二月三十一日所產生的費用。

(II) 訂立出售協議之理由

考慮到將予興建之道路及其他基建及將與該地塊之當地居民協議之重置成本，貴公司管理層預計須運用龐大管理資源，藉以與該地塊居民磋商及協議重置成本，而估計該成本所需金額龐大。貴公司管理層進一步估計完成該地塊之一級開發需時約兩年。

根據吾等與貴公司管理層之討論，該地塊之一級開發預期於二零一零年竣工。在該地塊之一級開發完成後，土地收儲中心將會以拍賣形式將該地塊推出發售。儘管北京寅豐可競投該地塊，尚未確定北京寅豐的競投會否成功，以及北京寅豐可否於未來取得土地使用證。

考慮到上文所述，吾等認同貴公司管理層之意見，認為出售事項將為貴公司提供機會在錄得溢利下變現其於該地塊之投資，同時讓貴公司毋須於該地塊進一步投入資金及管理資源作一級發展。因此，吾等認同貴公司管理層之意見，認為出售事項乃符合貴集團及獨立股東之整體利益。

(III) 出售協議之主要條款

(i) 代價

吾等自董事會函件得悉，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。

誠如董事會函件所述，於二零零八年十二月三十一日，北京寅豐之未經審核資產淨值按香港會計準則下約為人民幣45,700,000元(約港幣51,600,000元)。根據估值報告，由於該地塊並無商業價值，吾等認為就評估代價之公平性而言，毋須調整北京寅豐之未經審核資產淨值。代價較北京光大房產應佔北京寅豐未經審核資產淨值溢價約52.0%。

考慮到(i)該地塊一級開發之龐大資金需求和管理資源及估計時間；(ii)尚未確定北京寅豐能否取得土地使用證的事實；(iii)代價較北京光大房產於二零零七年六月支付的原購買價溢價人民幣13,000,000元(約港幣14,700,000元)；及(iv)代價較北京光大房產應佔北京寅豐未經審核資產淨值溢價約52.0%，吾等認同董事的意見，認為代價就 貴公司及獨立股東而言乃公平合理。

(ii) 付款條款

誠如董事會函件所提及，代價已經全數支付。

根據出售協議，北京寅豐亦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，北京寅豐同意於就出售事項簽署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所載還款時間表償還。

吾等自董事會函件得悉，北京寅豐已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)。

獨立財務顧問函件

吾等之意見

考慮到以上所述，吾等認為出售協議之主要條款就 貴公司及獨立股東而言乃公平合理。

(IV) 出售事項可能產成之財務影響

(甲) 盈利

誠如董事會函件所提述，在考慮到出售事項所產生之相關稅項開支前，預期於完成時，出售事項將為 貴集團產生估計未經審核溢利約人民幣15,000,000元(約港幣17,000,000元)。此乃根據(i)人民幣46,500,000元(約港幣52,500,000元)之代價；及(ii)於完成日期，北京光大房產應佔北京寅豐未經審核資產淨值所估計。除上述者外，於緊隨完成後對 貴集團之盈利概無重大財務影響。

(乙) 資產淨值

除 貴集團之資產淨值因上述未經審核出售溢利而增加約人民幣15,000,000元(約港幣17,000,000元)外，於緊隨完成後對 貴集團之資產淨值概無重大影響。

(丙) 營運資金

由於代價已全數以現金支付，連同北京寅豐向北京光大房產償還之股東貸款人民幣89,200,000元(約港幣100,800,000元)， 貴集團之營運資金狀況因而有所改善。

推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由，吾等認為(i)出售事項乃符合 貴集團及獨立股東之整體利益；及(ii)出售協議之條款乃按一般商業條款訂立，就 貴集團及獨立股東而言乃公平合理。

此致

蜆壳電器工業(集團)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

董事
鄭敏華

高級副總裁
吳世良

謹啟

二零零九年五月二十一日

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年三月三十一日對本集團的物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文及估值證書，以供載入本通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

敬啓者：

我們根據閣下的指示，對蜆壳電器工業(集團)有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零零九年三月三十一日(「估值日」)的資本值的意見。

我們的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行。我們亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則(「上市規則」)第5章、應用指引第12項及應用指引第16項所載的一切規定。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，香港測量師學會定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

我們進行估值時，已假設業主將物業於公開市場出售，而並無任何利益或憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業的價值。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、抵押或款項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於 貴集團尚未得到該物業之國有土地使用證，故我們並無賦予該物業任何商業價值。

我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無獲提供文件正本以核實是否存在任何並未見於我們所取得的副本中的修訂。所有文件僅作參考用途。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，並就年期、業權文件、規劃批准、法定通告、地役權、發展計劃、發展時間表、竣工日期、佔用情況、樓面面積及對本估值屬重要之所有其他相關事宜接納向吾等提供之意見。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲提供資料及作出有關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍而查驗有關物業。我們並無就任何未來發展實地查驗土地狀況及設施等方面的適用性。

一切貨幣款額乃以人民幣計值。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
柴灣工業區
利眾街12號
蜆壳工業大廈
蜆壳電器工業(集團)有限公司
董事會

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
董事
梁沛泓

估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩

謹啟

二零零九年五月二十一日

附註： 梁先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾15年於香港、中國及亞太區估值的經驗。

盧先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾五年於香港、中國及亞太區估值的經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
位於中國北京市 豐台區高立庄 取得一級開發權之地塊	該物業包括一幅位於北京南五環以 北的土地，總佔地面積約374,200平 方米，其中301,200平方米將會在基 建建成後可以開發。	物業目前由當地村民及 工業企業佔用。	無商業價值
	誠如 貴公司所告知，一級開發將 於二零一零年竣工。		

附註：

- a) 誠如 貴公司所告知， 貴集團將不會獲得一級開發物業的任何國有土地使用證。

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	持有股份 數目	好倉總額	持有股份 佔本公司 已發行股本 百分比
翁國基先生	實益擁有人	個人	37,272,000	263,601,084	50.36%
	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		
林晉光先生	信託之受益人 (附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.25%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,246,300	63,246,300	12.08%
	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	8.32%
	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Appcon Corporation (「Appcon」) 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	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目	於最後實際 可行日期 佔Appcon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%

Appcon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，Appcon已發行股本之89.33%由本公司間接持有。

(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	於最後實際	於最後實際
					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	
			01.12.2003—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.06.2004—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.12.2004—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.06.2005—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.12.2005—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.06.2006—10.11.2012	0.45	25,000	
			01.12.2006—10.11.2012	0.45	25,000	
董事持有購股權之總數					<u>200,000</u>	<u>0.84%</u>

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	於最後實際
					可行日期	可行日期
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	

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
	受託人(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	
丘鉅淙先生	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	
	受託人(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： 該等購股權以信託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%已發行股本。

(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(附有在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	42.87%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人 (附註1)	受益	143,612,287	143,612,287	27.43%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人 (附註1)	受益	72,716,797	72,716,797	13.89%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益 (附註2)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	8.32%
徐芝潔女士	配偶權益 與另一名人士 共同持有 權益(附註3)	家族 其他	37,272,000 10,000,000	47,272,000	9.03%

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.(i)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.(i)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.(i)股份之好倉」分段披露之個人及其他權益屬同一批股份。

(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	Pan China Land (Holdings) Corporation	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%
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%

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權百分比
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	廣西桂林光大生態家園開發建設 有限公司	18.00%
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%
廣州市新城投資顧問 有限公司	實益擁有人	廣州新都房地產發展有限公司	10.00%
Ying Min Qiang	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%
Zhang Qing	實益擁有人	SLP (China) Pte. Ltd.	10.00%

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. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或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。

6 董事在本集團資產或合同之權益

於最後實際可行日期，本公司概無董事或監事，於二零零八年十二月三十一日（本公司最近刊發之審計賬目之日）以後被本集團任何成員收購或出售或租賃給其之資產中擁有任何權益，亦未於擬被收購或出售或租賃給本集團任何成員之資產中擁有權益。於最後實際可行日期，董事或監事概無就與集團業務重要相關之合同或安排擁有任何權益。

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. 重大不利變動

據董事所知，自二零零八年十二月三十一日即本公司最近刊發之審計報告之日至今，本集團之財務或業務狀況概無出現任何重大不利變動。

9. 同意書

於本通函日期，聯昌國際證券（香港）有限公司及世邦魏理仕有限公司已經就本通函之刊發各自作出書面同意，同意以現時之形式和涵義轉載其函件或報告及引述其名稱，且並未撤回該等書面同意。

於最後實際可行日期，聯昌國際證券（香港）有限公司及世邦魏理仕有限公司在本集團任何成員中概無持有任何股份，亦無可認購或委託他人認購本集團任何成員股份之權利。

10. 專家資格

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
聯昌國際證券(香港)有限公司	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券交易提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
世邦魏理仕有限公司	獨立專業估值師

11. 其他資料

- (甲) 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。
- (乙) 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。
- (丙) 本公司秘書為李業華先生，彼為於香港執業之合資格律師。
- (丁) 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。

12. 備查文件

以下文件之副本由本通函之日起至二零零九年六月四日前(包括該日)任何營業日正常辦公時間內，於本公司之辦公地點(地址為香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈1樓)可供查閱：

- (甲) 出售協議；
- (乙) 獨立董事委員會函件，其內容載於本通函第10頁；
- (丙) 聯昌國際證券(香港)有限公司出具之函件，其內容載於本通函第11頁至第16頁；
- (丁) 世邦魏理仕有限公司編製之物業估值報告(全文載於本通函附錄一)；及
- (戊) 聯昌國際證券(香港)有限公司及世邦魏理仕有限公司就本附錄題為「同意書」段落出具的同意函。