

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)

須予披露交易

收購北京中順超科房地產開發有限公司之
餘下54.10%註冊資本權益

二零零七年十二月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
該等協議	5
進行該等協議之理由及益處	9
可能造成之財務影響	9
附加資料	9
附錄 — 一般資料	10

釋 義

於本文件內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	股份轉讓協議及補充協議
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「百城」	指	北京百城置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，其主要從事物業發展、辦公室租賃及房地產顧問
「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
「董事」	指	本公司董事
「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)公司及彼等之最終實益擁有人
「金海誠」	指	北京金海誠投資顧問有限公司，於中國註冊成立之有限公司，其主要從事投資顧問、企業形像策劃及籌辦會議
「金華星」	指	北京金華星置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，其主要從事物業發展及物業銷售

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月七日，即於本文件付印前可確定其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
「屈女士」	指	屈永鑾女士，為中順10%註冊資本之持有人
「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
「項目」	指	位於中國北京海淀區學院南路11-15號之物業發展項目
「買方」	指	北京光大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「千秋」	指	北京千秋恆基偉業商貿有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為百城持有80%權益之附屬公司。千秋主要從事銷售建築材料
「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
「股份轉讓協議」	指	買方、百城、千秋、中順及中國光大房地產開發有限公司於二零零七年十一月九日就從金華星及千秋分別轉讓中順之70%及9.8%註冊資本予買方訂立之股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「重要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義

釋 義

「補充協議」	指	買方、百城、金海誠、金華星、中順及屈女士於二零零七年十一月九日就(i)買方向屈女士收購中順10%註冊資本；及(ii)買方及百城分別處置金華星之51%及49%註冊資本予金海誠而訂立之補充協議
「中順」	指	北京中順超科房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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1.033元之匯率換算為港幣，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：

收購

北京中順超科房地產開發有限公司
註冊資本餘下之54.10%權益

1. 緒言

董事會宣佈，於二零零七年十一月九日，買方訂立(i)股份轉讓協議；及(ii)補充協議。根據該等協議，買方將收購中順註冊資本中所有餘下54.10%權益，並處置其於金華星註冊資本中之51%股權予金海誠。買方根據該等協議已付及應付之總代價約為人民幣337,620,000元（約港幣348,760,000元）。

本文件旨在向閣下提供有關收購事項之有關資料。

2. 該等協議

2.1 股份轉讓協議

下文概述股份轉讓協議之主要條款。

2.1.1 日期

二零零七年十一月九日

2.1.2 訂約方

買方

北京光大房地產開發有限公司(本公司擁有70%之附屬公司),其持有中順註冊資本的10.2%,另亦持有金華星註冊資本的51%,而金華星於股份轉讓協議日則持有中順註冊資本之70%。

百城

百城為獨立第三方,並擁有金華星註冊資本49%權益,而金華星於股份轉讓協議日則持有中順註冊資本之70%。

千秋

千秋為獨立第三方,為百城持有80%權益之附屬公司,及於股份轉讓協議日持有中順9.8%註冊資本。

中順

中順為於中國註冊成立之有限公司。於股份轉讓協議日,買方、金華星(本公司之共同控制公司,其註冊資本由買方及百城分別持有51%及49%)、屈女士及千秋分別於中順之註冊資本中擁有10.2%、70%、10%及9.8%權益。

中國光大房地產開發有限公司

中國光大房地產開發有限公司為本公司持有70%之附屬公司,並為買方之直接控股公司。

2.1.4 代價

股份轉讓協議項下之總代價約人民幣237,620,000元（約港幣245,460,000元）乃訂約方按公平原則磋商而釐定，並已計及項目於二零零七年九月三十日之賬面值約人民幣431,000,000元及獨立估值師於二零零七年六月三十日對該項目進行之物業估值約人民幣712,000,000元。

根據股份轉讓協議，總代價約人民幣237,620,000元（約港幣245,460,000元）將以下列方式支付：

- (i) 於二零零七年十一月十四日中順註冊資本中之相關股份轉讓完成後，買方已向百城及千秋支付人民幣150,000,000元（約港幣154,950,000元）；
- (ii) 於二零零七年十二月十五日前，中順將向百城及千秋支付約人民幣43,810,000元（約港幣45,260,000元）；及
- (iii) 於二零零八年三月三十一日前，中順將向百城及千秋支付代價餘款約人民幣43,810,000元（約港幣45,260,000元）。

根據股份轉讓協議，中國光大房地產開發有限公司（即買方之直接控股公司）將擔保於兩年期內買方及中順將根據股份轉讓協議之條款妥為履約。

2.2 補充協議

下文概列補充協議之主要條款。

2.2.1 日期

二零零七年十一月九日

2.2.2 訂約方

買方

見上文2.1.2所載。

百城

見上文2.1.2所載。

董事會函件

金海誠

根據補充協議之條款，金海誠（一名獨立第三方）為金華星之收購方。

金華星

於該等協議日，金華星為本公司之共同控制公司，其註冊資本由買方及百城分別持有51%及49%。

中順

見上文2.1.2所載。

屈女士

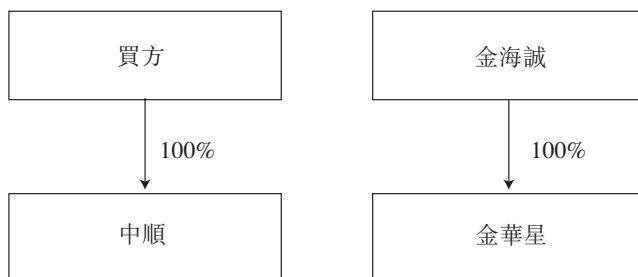
於補充協議日，屈女士（一名獨立第三方）為中順註冊資本10%之持有人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，百城、金海誠及彼等之最終實益擁有人及屈女士皆為獨立第三方。

2.2.3. 補充協議之主要事項

根據補充協議，(i)買方將透過其代名方以現金代價人民幣100,000,000元（約港幣103,300,000元）向屈女士收購其持有之中順10%註冊資本；及(ii)買方及百城將把彼等各自持有之金華星註冊資本無償處置予金海誠。由於中順及金華星各自之註冊資本中之相關股份轉讓已完成，買方已成為中順100%註冊資本之持有人概無擁有金華星任何註冊資本之權益。

以下載列中順及金華星於根據該等協議之條款完成註冊資本中之相關股份轉讓後之現時持股架構：



2.2.4 代價

向屈女士購買中順10%權益之代價為人民幣100,000,000元（約港幣103,300,000元）及已於中順註冊資本中之相關股份轉讓完成後由買方支付，代價乃經訂約方按公平原則磋商而釐定，並已計及項目之賬面值及獨立估值師於二零零七年六月三十日對項目進行之物業估值。

3. 進行該等協議之理由及益處

本集團主要從事(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)中國之房地產發展及投資。

董事對中國物業市場之增長潛力表示樂觀。該等協議讓本集團可剔除中順之少數股東權益，從而增加其於項目之權益，董事認為此舉將符合本公司及股東之整體利益。由於金華星於買方收購中順所有餘下權益完成後不再擁有任何重大資產，故本集團認為根據補充協議無償處置其於金華星之51%股權予金海誠屬恰當。

由於該等協議項下之總代價約人民幣337,620,000元（約港幣348,760,000元）乃主要經訂約方按公平原則磋商後訂立，並已計及項目之賬面值及獨立估值師於二零零七年六月三十日對項目進行之物業估值，董事認為該等協議之條款（包括代價）誠屬公平合理。

4. 可能造成之財務影響

董事會相信該等協議下擬進行之交易不會對本集團之盈利及資產及負債產生任何重大影響。

5. 附加資料

務請閣下垂注載於本文件附錄之其他資料。

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

二零零七年十二月十二日

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 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%
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	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目	於最後實際 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	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目	於最後實際 可行日期 佔Galactic 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	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					<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 可行日期 持有之 購股權數目	於最後實際 可行日期 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：

(甲) 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%

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
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.(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。
- (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。

(乙) 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%
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%
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%

主要股東名稱	身份	附屬公司名稱	股權 百分比
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. 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。

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. 其他資料

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 本公司秘書為李業華先生，彼為於香港執業之合資格律師。
- (iv) 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。
- (v) 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。