香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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。

馬斯葛集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：136)

非常重大收購
及
持續關連交易
以及
恢復買賣

收購事項

於二零零六年六月六日，買方(本公司之直接全資附屬公司，其主要從事投資控股)與陳女士就以總代價92,000,000港元收購Jet Star全部已發行股本及股東貸款而訂立收購協議。Jet Star之主要資產為其於中國物業之權益，即位於中國廣州市荔灣區一幢樓高20層之商業辦公室大廈。

經計入股東貸款後，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購，須經獨立股東於股東特別大會上批准。有關收購協議之進一步資料載於下文。

陳女士為本公司之主席兼執行董事。彼亦為Jet Star全部已發行股本之實益擁有人。有關Jet Star之進一步資料載於下文。

根據上市規則，陳女士為本公司之關連人士，本集團建議收購Jet Star之全部已發行股本，根據上市規則，構成本公司之一項關連交易，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上透過以股數投票方式批准方可作實。

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及據此而進行之交易。

於本公佈日期，陳女士及其聯繫人士持有本公司已發行股本約45.6%。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就收購協議放棄投票。

一份載有(其中包括)收購協議之進一步資料、有關本集團及Jet Star之財務資料、股東特別大會通告及根據上市規則規定之其他資料之通函將盡快寄發予股東。

嘉洛證券融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就有關收購協議向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零零六年六月七日上午九時三十分開始在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年六月十二日上午九時三十分起恢復買賣本公司股份。

股東應注意收購協議完成為有條件。股東及公眾投資者於買賣本公司股份時，敬請審慎行事。

日期為二零零六年六月六日之收購協議

1. 訂約方

賣方： 陳女士，本公司之主席兼執行董事

買方： Mascotte Group Limited，本公司之直接全資附屬公司

2. 待收購之資產

銷售股份(Jet Star 998股普通股及2股無投票權遞延股份)，即Jet Star全部已發行股本，以及於本公佈日期，Jet Star應欠賣方之股東貸款25,278,799港元。

Jet Star之主要資產為其於中國物業之權益，進一步詳情載於下文「JET STAR之資料」及「中國物業之資料」一節。

3. 先決條件

須待下列各項完成後，方告完成：

(a) 買方已完成其就Jet Star及中國物業之盡責審查(包括但不限於業務、法律、財務、商業及稅務各方面之審閱)，就此賣方全權認為所得結果在各方面均為恰當及可以接受；

(b) 買方已獲得在中國合資格執業之律師(買方所接納)發出之書面法律意見(其形式和內容獲買方全權酌情滿意及接納)確認(其中包括)：

(i) Jet Star對中國物業之權利及業權；

(ii) 根據收購協議項下之交易將無需任何相關中國政府或監管機構之同意及批准；及

(iii) 買方全權酌情認為所需之其他有關事項。

(c) 根據收購協議之所有保證仍為真實及準確；

(d) 無需就有關放棄據此投票之股東於其股東特別大會上通過普通決議案批准根據收購協議項下之交易；

(e) 買方已接獲專業估值師公司(買方所接納)發出就有關中國物業之估值報告，證明中國物業之價值將不少於125,000,000港元；及

(f) 買方已獲得有關收購協議及其項下之交易可能需要之所有必需同意、准許及批准(不論政府方面、監管方面或其他方面)。

根據收購協議之條款，買方將有權全權酌情，於任何時間以書面通知賣方豁免任何先決條件(全部或部份)(除上文先決條件第(d)及(f)段不能獲豁免外)。倘(i)任何載於上文第(a)至(f)段所載之先決條件於最後完成日期(即二零零六年七月三十一日)下午五時正或之前未能達成(或視情況而定，由買方豁免)；或(ii)買方書面通知賣方對根據上文第(a)段所進行盡責審查之結果並不滿意，收購協議將自動終止，而收購協議之各訂約方均不得對收購協議下之任何其他訂約方提出任何性質或責任之索償(除任何先前違反其條款外)。

4. 代價及付款條款

買賣銷售股份及股東貸款之總代價將為92,000,000港元。代價較Jet Star於二零零六年三月三十一日之未經審核資產淨值約81,400,000港元及股東貸款約25,300,000港元折讓約13.8%。代價乃由賣方與Mascotte Group按公平基準磋商，並參考銷售股份之資產淨值及計及股東貸款後釐定。董事會認為，代價為公平合理，而收購事項將不會影響本公司之營運資金及日常業務。

代價將由買方以下列方式支付：

(a) 48,000,000港元將由買方於完成時支付，將由本公司之可動用手頭現金28,000,000港元及本公司可供提取之現有銀行貸款20,000,000港元所支付；及

(b) 44,000,000港元(「遞延付款」)將依下表支付：

遞延付款	付款日期
5,500,000港元	二零零六年九月三十日
5,500,000港元	二零零七年三月三十一日
5,500,000港元	二零零七年九月三十日
5,500,000港元	二零零八年三月三十一日
5,500,000港元	二零零八年九月三十日
5,500,000港元	二零零九年三月三十一日
5,500,000港元	二零零九年九月三十日
5,500,000港元	二零一零年三月三十一日

(c) 遞延付款不時未清付之金額每年不時按一個月之HIBOR(香港銀行同業拆息率)加1.5%計息。利息由二零零六年十月一日起每日累積計算，並按實際過去的日子及以一年365日為基準計算，將於上述日期支付。

經計及本公司現時之財政狀況及完成時之初步開支48,000,000港元，訂約方同意代價中之44,000,000港元將以遞延付款之分期付款支付。然而，買方有權在預定付款前7個營業日向賣方發出書面通知，列出預付之遞延付款之金額及該付款日期，從而預付全部或任何部分遞延付款(以5,500,000港元之倍數為準)。預付款項享有每年2.5%之折讓，並將根據收購協議之有關條款計算。

另一方面，倘買方之現金流量(計及買方業務不時所需之營運資金需求後)不足以按上表(b)段所列之任何原訂付款日期支付及履行其遞延付款責任(連同根據上文(c)段之累計利息)，則買方可延遲付款至其決定其財務狀況及流動資金狀況容許其還款之日期。

5. 完成

待上述先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)，完成將於完成日期進行。

JET STAR之資料

Jet Star為一家在二零零三年十月八日根據香港法例註冊成立之私人有限公司。截至本公佈日期，Jet Star之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，其中998股為普通股及2股為無投票權遞延股份，均為已發行及繳足股款股份，所有股份由陳女士實益擁有。截至本公佈日期，陳女士亦為Jet Star之董事兼公司秘書。

Jet Star主要從事房地產業務，包括投資控股及租賃中國物業。

按其最近期之未經審核管理賬目，Jet Star於截至二零零五年三月三十一日止年度之未經審核淨收益錄得約為64,200,000港元，包括(其中包括)從中國物業賺取之租金收入約753,339港元及中國物業之公平值增加約為70,900,000港元，於截至二零零六年三月三十一日止年度之未經審核淨收益則約為15,600,000港元，包括(其中包括)從中國物業賺取之租金收入約為1,700,000港元及中國物業之公平值增加約為16,400,000港元。

Jet Star於二零零六年三月三十一日之未經審核資產負債表錄得總資產值約為126,000,000港元，由價值約19,148港元之物業、機器及設備；價值約125,600,000港元之投資物業；價值約408,579港元之貿易及其他應收款項、按金及預付款項；以及約1,010港元之銀行結餘組成。Jet Star於二零零六年三月三十一日之未經審核資產負債表錄得負債總額約為44,600,000港元。

Jet Star之經審核財務報表由核數師編製，並將載入就收購事項寄發予股東之通函內。

中國物業之資料

中國物業為樓高20層之廣宇大廈綜合樓全幢，為一幢位於廣東省廣州市荔灣區之商業辦公室大廈。根據有關房地產證，中國物業之地盤面積顯示為10,521.32平方米。中國物業附帶多項租約，可交吉出售及由Jet Star用作臨時辦公室。截至二零零五年三月三十一日止年度之平均出租率為34.9%，而截至二零零六年三月三十一日止年度之平均出租率為41.3%。

中國物業乃Jet Star在二零零四年六月三日在中國舉行之拍賣會上，以代價人民幣16,950,000元向中國工商銀行(廣州市第二支行)購買(「轉讓」)。

根據中國廣州一家法律公司給予本集團之法律意見(「中國法律意見」)，Jet Star享有管有、使用中國物業及從中國物業賺取之收入(包括以租賃及其他合法途徑賺取之收入)之權利。然而，Jet Star無權在公開市場以轉讓或抵押之方式處置中國物業，直至其已獲得以Jet Star為名義之房地產證(「房地產證」)。為獲得房地產證，Jet Star將支付相關中國機關未清付之稅項及付款約為人民幣8,500,000元(相等於約8,200,000港元)，其中包括土地出讓金約人民幣7,100,000元、房地產交易手續費人民幣126,256元、產權轉移書據印花稅和權利許可證照印花稅人民幣33,900元、房屋所有權登記費和土地證書費人民幣80元及契稅約人民幣1,200,000元。中國法律意見進一步提供當Jet Star已全數支付所有未清付之稅項及付款，並按相關申請手續申請房地產證，Jet Star以其名義獲得房地產證並無可見障礙。根據賣方，由於Jet Star並無意處置中國物業，其已決定並無急切需要獲得房地產證。有鑑於為中國物業提高長期市值及增加其租金回報率，故Jet Star動用資源為整幢大廈(於二零零四年八月前後動工，並已於二零零五年十月前後竣工)提供資金作裝修工程，以代替就獲得房地產證而需即時支付相關稅項及付款約人民幣8,500,000元(相等於約8,200.000港元)。買方將著手促使Jet Star取得房地產證，包括在完成後支付未繳稅款及有關付款，預期將由中國物業產生之收益及／或Jet Star可供應用之其他資金融資撥付。

本公司之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事攝影、電器及多媒體產品配件之製造及銷售、物業投資及發展業務。

進行收購事項之理由

憑藉本集團在物業業務方面之豐富經驗，本集團歡迎物業投資機會，並決定進一步擴潤其投資物業組合至高質素商業大廈。董事會已積極在香港、澳門及中國物色合適之投資機會，並在其正常搜尋過程中物色到收購事項。董事會認為，收購事項配合本集團之業務策略。

收購事項乃本集團之良好機會，令本集團得以將其於中國物業市場之投資更多元化，並已考慮中國物業之(其中包括)地點、質素及市值。

董事會委聘獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司為中國物業進行估值，於估值日，中國物業之價值為人民幣130,000,000元。物業之估值報告將載入一份就收購事項將寄發予股東之通函內。於考慮收購事項時，董事會亦已考慮到廣州市之物業市場蓬勃。

董事會亦已考慮到近期在中國實施之打擊房地產短期炒賣及舒緩物業價格飆升之措施，但有關措施對其進行收購事項之決定造成之影響極低，原因為本集團擬持有中國物業作為長期投資。

有見及此，董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立收購協議(包括其項下擬進行之交易)乃符合本公司及股東之整體利益，且收購協議之條款為公平合理。

股東特別大會

經計入股東貸款後，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

陳女士為本公司之主席兼執行董事，彼亦為Jet Star全部已發行股本之實益擁有人，並為賣方(根據收購事項)。根據上市規則，陳女士為本公司之關連人士，根據上市規則，收購事項構成本公司之一項關連交易，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上透過以股數投票方式批准方可作實。

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及倘認為適合，批准收購協議及據此而進行之交易。於本公佈日期，陳女士及其聯繫人士持有本公司已發行股本約45.6%。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就收購協議放棄投票。

一般資料

一份載有(其中包括)收購協議之進一步詳情、有關本集團及Jet Star之財務資料、股東特別大會通告及根據上市規則規定之其他資料之通函將盡快寄發予股東。

嘉洛證券融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就有關收購協議向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東應注意收購協議完成為有條件。股東及公眾投資者於買賣本公司股份時，敬請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零零六年六月七日上午九時三十分開始在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年六月十二日上午九時三十分起恢復買賣本公司股份。

本公佈所用詞語

「收購事項」	指	根據收購協議，由Mascotte Group收購銷售股份及股東貸款
「收購協議」	指	賣方及Mascotte Group於二零零六年六月六日就收購事項所訂立之收購協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般公開營業之日子(除星期六及於上午九時正至下午五時正內任何時間香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日外)
「本公司」	指	馬斯葛集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項

「完成日期」	指	自收購協議所載先決條件獲達成或豁免(視情況而定)之日起計第五個交易日，或由賣方及Mascotte Group書面同意之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	合計金額92,000,000港元，根據收購協議，Mascotte Group須付予賣方金額以購入銷售股份及股東貸款
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零六年七月三十一日，或由賣方與買方書面同意之其他日期
「陳女士」或「賣方」	指	陳愛玲，本公司之主席兼執行董事，並為賣方(根據收購事項)
「Mascotte Group」或「買方」	指	Mascotte Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司，及買方(根據收購事項)
「Jet Star」	指	Jet Star Industries Limited，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國物業」	指	整幢廣宇大樓綜合樓，位於中國廣州市荔灣區十八甫路103號，總樓面面積為10,521.32平方米
「銷售股份」	指	賣方實益擁有之Jet Star 998股普通股及2股無投票權遞延股份，即Jet Star全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供為獨立股東考慮及酌情批准收購協議及據此進行之股份交易。
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於收購協議日期Jet Star結欠賣方之合計金額25,278,799港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
馬斯葛集團有限公司
董事總經理
林宇豪

香港，二零零六年六月九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳愛玲女士（主席）、林宇豪先生（董事總經理）、鄭陸興先生、鄭俊傑先生及戢宏女士，本公司之獨立非執行董事為黃銳良先生、呂惠山先生及張毅林先生。