重要提示

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之馬斯葛集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購馬斯葛集團有限公司證券之邀請或要約。

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份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。

MASCOTTE HOLDINGS LIMITED
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)

須予披露交易

收購一家持有一項物業之公司100%權益

二零零六年十一月二十七日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

緒言 4

協議 5

有關Hop Shing之資料 7

進行收購事項之理由 8

一般資料 9

附錄－一般資料 10

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方購買銷售股份及股東貸款
「毗鄰物業」	指	與物業毗鄰之第1297號內地段G段1分段A段之剩餘部分連同其上之宅院建築及樓宇之物業，現為香港厚和街2號
「協議」	指	買方與賣方之間就收購事項於二零零六年十一月二日訂立之協議
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	馬斯葛集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市及為買方之控股公司
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價總額20,000,000港元
「代價股份」	指	於完成後將向賣方配發及發行之20,000,000股股份及按每股代價股份0.40 港元入賬列作繳足股款，以支付部分代價
「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

「Hop Shing」	指	Hop Shing Trading Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司
「Hop Shing 集團」	指	Hop Shing及其附屬公司
「最後可行日期」	指	二零零六年十一月二十三日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	與毗鄰物業相連之內地段1297號G段1分段B段之剩餘部分，連同其上之宅院建築及樓宇之物業，現為香港厚和街4號
「買方」	指	Mascotte Group Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	Hop Shing股本中1股面值1.00美元之股份，相當於Hop Shing之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	於完成時，Hop Shing應付賣方之所有貸款款項，不低於4,900,000港元(截至二零零六年三月三十一日未償款項約4,924,340港元)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	Investlink Venture Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為獨立於本公司之第三方及並非本公司之關連人士
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

MASCOTTE HOLDINGS LIMITED
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)

執行董事：
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
戢宏女士

獨立非執行董事：
黃鋭良先生
呂惠山先生
張毅林先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈
1樓

敬啟者：

須予披露交易

收購一家持有一項物業之公司100%權益

緒言

本公司於二零零六年十一月三日宣佈，於二零零六年十一月二日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方(一獨立第三方)訂立協議，據此，買方同意向賣方收購(其中包括)Hop Shing全部已發行股本，代價為20,000,000港元。協議已於二零零六年十一月二十三日完成。

根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在根據上市規則為股東提供有關收購事項之資料。

協議

日期 ： 二零零六年十一月二日

訂約方 ： (1) Investlink Venture Limited(作為賣方)；及

(2) 本公司之全資附屬公司Mascotte Group Limited(作為買方)

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所得資料及所信，賣方為一家投資控股公司，賣方(及其最終實益擁有人)為獨立於且與本公司或其任何其附屬公司之董事、行政人員或主要股東或彼待各自之聯繫人士概無關連之第三方。

所收購權益：

(1) 銷售股份： Hop Shing股本中每股面值1.00美元之一股股份，佔Hop Shing全部已發行股本

(2) 股東貸款： Hop Shing於完成時欠負賣方之全部貸款金額，不少於4,900,000港元

代價：

20,000,000港元(其中15,100,000 港元為銷售股份，4,900,000港元為股東貸款)。代價由買方以下列方式支付：

(a) 於簽訂協議後，買方已向賣方支付一筆5,000,000港元之款項(為代價之一部份)；及

(b) 餘額15,000,000港元已於完成時以下列方式支付：

(i) 8,000,000港元透過本公司向賣方以入賬列為繳足方式按每股代價股份0.40港元配發及發行代價股份而支付。代價股份已根據本公司於二零零六年八月二十三日所舉行之股東週年大會向董事授出之一般授權而作發行；及

(ii) 餘額7,000,000港元已由賣方以現金支付。

每股代價股份之發行價為0.40港元，較二零零六年十一月二日（即股份在二零零六年十一月三日在聯交所暫停買賣前之最後交易日）每股股份之收市價0.45港元折讓約11.11%；並較截至（並包括）二零零六年十一月二日前連續五個交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價0.452港元折讓約11.50%。代價股份佔本公司於完成前已發行股本約4.72%，並佔本公司於完成後之經擴大已發行股本約4.50%。發行代價股份不會造成本公司控制權之變動。代價股份在各方面與配發及發行代價股份之日之已發行股份享有同等地位，包括有權獲取記錄日期為配發及發行有關股份之日後所作出或將予作出之所有股息、分派及其他派付。

代價乃由賣方與買方按公平磋商原則而釐訂，並經計及 (i)獨立估值師就物業於二零零六年九月三十日之估值為6,500,000港元之估值報告，其中假設物業可交吉出售（根據賣方資料，物業於二零零六年九月三十日為空置）及在可行情況下已考慮可比較市場資料；(ii) 獨立估值師就物業以及毗鄰物業於二零零六年九月三十日之價值為30,000,000港元而發出之估值報告，基準為物業及毗鄰物業有重建潛力，因此可再發展為建築物（規劃）條例之「B類」地盤，並且於二零零四年十一月二日屬於城市規劃條例第9(1)(a)節所批准之堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖下「住宅（甲類）」分區，其中假設倘出售物業，且在可行情況下已考慮市場可比較資料，則物業可交吉出售而毗鄰物業附帶現有租約，詳情載於下文「進行收購事項之理由」一節；及(iii)就發行價每股代價股份0.40港元而言，已考慮最近股價表現及股份成交量。

達成條件及完成：

協議所載下列條件已獲達成，而協議已於二零零六年十一月二十三日完成：

(a) 買方已完成對Hop Shing集團（包括物業）之盡職審查，而買方絕對認為其結果對買方而言在所有方面屬合理及可接納；

(b) 聯交所已批准代價股份上市及買賣；

(c) 賣方根據協議向買方作出或授出之所有聲明、保證、承諾及彌償，於完成時仍然正確及準確；及

(d) 買方已獲得所有有關協議以及協議所述有關本公司之交易之所需之豁免、同意、許可及批准（不論政府、監管或其他，包括聯交所之豁免、同意、許可及批准）。

有關HOP SHING之資料

根據賣方提供之資料，Hop Shing於二零零五年八月八日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司。Hop Shing集團主要從事持有投資物業，及Hop Shing集團之主要資產(包括其於二零零五年十二月所收購位於香港堅尼地城厚和街4號之物業)。根據上述估值報告，物業包括一幢三層高租賃樓宇，鄰接毗鄰物業(亦為一幢三層高租賃樓宇)。物業佔用之地塊面積約為77.67平方米，物業及毗鄰物業所佔地塊之總面積約為163.69平方米。物業目前空置。物業於二零零六年九月三十日之賬面淨值為6,500,000港元。

根據Hop Shing集團之經審核賬目，Hop Shing集團於二零零六年三月三十一日(「賬目日期」)之經審核綜合淨資產約為1,353,460港元，而Hop Shing集團於二零零五年八月八日(即 Hop Shing之註冊成立日期)起至賬目日期止期間之除稅前及除稅後經審核綜合純利分別約為1,353,452港元及1,353,452港元。於上述期間，Hop Shing集團之盈利為有關物業一個單位於二零零五年十二月約兩個星期期間之租金收入約5,000港元。根據賣方，受上述所限，自其由Hop Shing集團於二零零五年十二月收購起，物業直至賬目日期止為空置。上述溢利約1,353,452港元主要因物業重估所得。

於收購事項完成後，Hop Shing將成為本公司之全資附屬公司，而Hop Shing集團之賬目將併入本集團之賬目。由於該物業現時空置及沒有帶來任何收益，於賬目日期Hop Shing集團之經審核綜合資產淨值約1,353,460港元，相當於賬目日期本集團之經審核綜合資產淨值約0.71%。因此，董事認為，收購事項將不會對本集團之盈利及資產造成重大影響。

進行收購事項之理由

本集團主要從事(i)攝影、電器及多媒體產品配件之製造及銷售及(ii)物業投資及發展。

誠如本公司日期為二零零六年六月三十日之通函所載，本集團有意利用其物業業務之經驗尋找香港、澳門及中國之物業投資機會。

目前，本集團擁有位於香港堅尼地城厚和街2號之毗鄰物業。根據上述估值報告，毗鄰物業包括與物業鄰接之一座三層高租賃樓宇。毗鄰物業所佔地塊之面積約為86.03平方米。毗鄰物業於二零零六年三月三十一日由獨立估值師獨立估值，價值約為7,650,000港元。根據上述本集團取自獨立估值師之估值報告，物業及毗鄰物業於二零零六年九月三十日按上述重建潛力為基準而估值為30,000,000港元。

經考慮(其中包括)位置、市值及重建潛力之價值，董事認為收購事項能夠提升本集團目前擁有之毗鄰物業之價值，且訂立協議為其進一步投資香港物業市場提供一個良好機會及符合本集團業務策略。本集團目前有意將物業及毗鄰物業一併重建，但現階段尚未擬定有關重建之發展計劃及時間表。然而，倘向本集團之提價具吸引力，本集團並不排除出售物業及毗鄰物業之可能。於此情況下，本公司將根據上市規則之規定於適當時候作進一步公佈。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款及包括發行代價股份之代價乃公平合理及符合股東整體利益。代價之現金部份12,000,000港元已由本集團之內部資源撥付。董事確認，考慮到上述現金代價之支付，本集團將有充裕之營運資金經營其業務。

一般資料

敬請　閣下留意本通函附錄所載其他資料。

聯交所已於二零零六年十一月十六日向本公司批准代價股份上市及買賣。

此致

列位股東　台照

承董事會命
主席
陳愛玲女士
謹啟

二零零六年十一月二十七日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其中任何內容有所誤導。

2. 本公司股本

於最後可行日期，法定及已發行股本如下：

法定：

		面值
		港元
1,000,000,000	股股份	100,000,000.00

已發行(繳足及入賬列作繳足)：

424,000,100	股完成前之已發行股份	42,400,010.00
20,000,000	股根據協議於完成後配發及發行之代價股份	2,000,000.00
444,000,100	股股份	44,400,010.00

3. 董事於證券之權益

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據該證券及期貨條例之規定當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條所指定本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

姓名	所持有權益或淡倉之公司名稱	權益屬性	持有股份數目	持股百分比(概約)
陳愛玲女士	本公司	受控法團權益 *(附註)*	193,340,000 (好)	43.55%
林宇豪先生	本公司	實益權益	24,376,000 (好)	5.49%
鄭陸興先生	本公司	實益權益	5,664,000 (好)	1.28%
鄭俊傑先生	本公司	實益權益	6,300,000 (好)	1.42%

附註： 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust(一項受益人為本公司主席兼執行董事陳愛玲女士家族成員之全權信託)持有。

(好) 指於股份之好倉

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據該證券及期貨條例之規定當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條所指定本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東

於最後可行日期，據董事所知，除董事或本公司主要行政人員以外，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益：

名稱	所持有權益或淡倉之公司名稱	權益屬性	股份數目	持股百分比（概約）
Honeyard Corporation *(附註1)*	本公司	實益權益	193,340,000（好）	43.55%
Golden Mount Limited *(附註2)*	本公司	實益權益	110,558,000（好）	24.90%

附註：

(1) 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust（一項受益人為本公司主席兼執行董事陳愛玲女士家族成員之全權信託）持有。

(2) Golden Mount Limited為一間由詹培忠先生控制之公司。

（好） 指於股份之好倉

除上文所述者外，於最後可行日期，據董事所知，除董事或本公司主要行政人員以外，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約。

7. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團各附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員有任何未了結或正面臨之任何重大訴訟或索償。

8. 其他資料

(a) 本公司之股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(b) 本公司之公司秘書及合資格會計師為註冊會計師(執業)趙永強先生，彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

(c) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。