

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有的三丸東傑（控股）有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

---



**Mitsumaru East Kit (Holdings) Limited**  
**三丸東傑（控股）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2358)

須予披露交易

出售物業

---

二零零九年一月三十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義	1
<b>董事會函件</b>	
緒言	3
協議	4
出售之原因及效益	5
所得款項擬定用途及出售的財務影響	6
訂約方資料	6
上市規則應用	6
補充資料	6
<b>附錄 - 一般資料</b>	7

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	由賣方，買方及彼等各自代理機構就買賣物業而簽訂，日期為二零零八年十二月十日的買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	三九東傑（控股）有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	完成出售
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方應付合共人民幣22,468,988.96元之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據協議向買方出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零零九年一月二十九日，即本通函付印前為確定本通函中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	座落於中華人民共和國上海市閔行區顧戴西路2618號內的11,612平方米的國有工業用地之土地使用權、5,871.92平方米房屋建築物及構築物和其他相關輔助設備、設施等產權

---

**釋 義**

---

「買方」	指	上海市莘莊工業區經濟技術發展有限公司，於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「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	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	東傑電氣（上海）有限公司，於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，由本公司全資擁有
「%」	指	百分比



**Mitsumaru East Kit (Holdings) Limited**  
**三丸東傑(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2358)

*執行董事：*

張曙陽先生 (主席)  
梁觀誠先生

*獨立非執行董事：*

何志雄先生  
穆向明先生

*註冊辦事處：*

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681 GT  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

*香港主要營業地點：*

香港  
新界  
荃灣  
海盛路9號  
有線電視大樓  
39樓01號單位

二零零九年一月三十日

敬啟者：

**須予披露交易**  
**出售物業**

**緒言**

根據日期為二零零九年一月九日之公告，董事會宣佈，東傑電氣（上海）有限公司（本公司的全資附屬公司）於二零零八年十二月十日與買方（獨立第三方）就出售物業達成協議，出售代價為人民幣22,468,988.96元。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14章，由於代價比率超過5%但低於25%，該項出售構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關出售的進一步資料及上市規則要求披露的此類其他資料。

### 協議

日期： 二零零八年十二月十日

#### 協議方：

賣方： 東傑電氣（上海）有限公司，本公司的全資附屬公司。

買方： 上海市莘莊工業區經濟技術發展有限公司，於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司。

就董事所知、得悉及確信，且作出一切合理查詢後確認，買方及其最終實益持有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，亦非本公司的關連人士。

### 物業資料

物業包括座落於中華人民共和國上海市閔行區顧戴西路 2618 號內的 11,612 平方米的國有工業用地之土地使用權、5,871.92 平方米房屋建築物及構築物和其他相關輔助設備、設施等產權。

於出售前，物業用作裝配液晶電視機產品的生產基地，及未有於出售之前兩個財政年度產生任何利潤。

### 代價

出售代價為人民幣 22,468,988.96 元。根據協議，代價應於協議生效後五個工作日內，由買方向賣方以現金一次性支付。協議生效日為二零零八年十二月十九日，即上海聯合產權交易所出具相關產權交易憑證的日期。

---

## 董事會函件

---

於二零零八年十二月二十三日，賣方收到一張金額為人民幣21,000,000元的支票。鑒於賣方認為有關物業所有權的變更手續尚未全部完成，賣方同意買方的要求，於自二零零八年十二月十九日起三個月內支付代價之餘額。訂約雙方正在確認相關補充協議。

代價由訂約方經公平磋商後釐定，參考一份獨立于賣方和買方的第三方即上海城鄉資產評估有限責任公司提供的資產評估報告，報告認為於二零零八年十月三十一日物業市場價值為人民幣22,468,988.96元。未給予買方就上述物業市場價值之折價或者溢價。

### 完成交易

根據協議，要求賣方於上海聯合產權交易所出具相關產權交易憑證後60天內，於相關政府機構完成產權轉讓的交割。要求訂約雙方於上海聯合產權交易所出具相關產權交易憑證後90天內，完成有關物業所有權的變更手續，頒發新的以買方為名的所有權證書。交易將於產權轉讓的交割及物業所有權的變更手續完成時完成。

### 物業的租賃

根據賣方和買方於二零零八年十二月十九日訂立的租賃合同，買方同意將物業出租給賣方三年，自二零零八年十二月十九日起至二零一一年十二月十八日止，租金為第一年每月人民幣125,000元，第二年每月人民幣155,833元及第三年每月人民幣186,667元。

### 出售之原因及效益

董事認為出售的代價已實際反映物業的長期投資潛力，故此出售為本集團提供機會將其物業投資變現。此外，考慮到出售將為本集團帶來未經審核利潤約人民幣10,580,333.53元（未計支出及稅項），出售將有助改善本集團目前營運資金的狀況。

董事會亦認為協議之條款為正常商業條款，並且為公平及合理，達成協議乃符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 所得款項擬定用途及出售的財務影響

於二零零八年十月三十一日，物業的賬面淨值為人民幣11,888,655.43元。代價人民幣22,468,988.96元與上述賬面淨值人民幣11,888,655.43元之間的差額產生未經審核利潤約人民幣10,580,333.53元（未計支出及稅項），本集團將於物業轉讓完成時作為一項收益入賬。於完成交易時，預期本集團之總資產將增加約人民幣10,600,000元，其主要反映了出售的收益。出售預期產生所得款項現金淨額，將用作本集團的一般營運資金。除披露者外，董事會認為出售不會對本集團的收益和資產及負債產生任何實質重大的影響。

### 訂約方資料

本公司為本集團的控股公司，主要從事設計、開發及銷售電視機機芯、物料採購及組裝。

賣方的主要業務為電視機產品銷售。

買方的主要業務為莘莊工業區內的投資，開發及建設。

### 上市規則應用

根據上市規則第14章，由於代價比率超過5%但低於25%，該項出售構成本公司之須予披露交易。

### 補充資料

提請閣下留意載於本通函附錄的補充資訊。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
三九東傑（控股）有限公司  
主席  
張曙陽  
謹啓



## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政首長於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股本、相關股份或債券中擁有根據：(a)證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的（包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼等擁有或被視為擁有的權益或淡倉）；或(b)證券及期貨條例第 352 條規定存置的登記冊所記錄的；或(c)上市發行人之董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的，權益及淡倉如下：

### 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	已發行/相關股份數目	百分比
張曙陽先生	受控制公司權益 (附注 1)	249,000,000	62.25%
	實益擁有人 (附注 2)	2,300,000	0.58%

附注：

1. 張曙陽先生于股份中的權益被視為透過Z-Idea Company Limited（由張曙陽先生全資擁有的公司）的公司權益。
2. 于披露的代表2,300,000相關股份中的權益乃與本公司授予張曙陽先生之購股權有關。該購股權於二零零四年六月二十五日授出，並於二零零四年六月二十五日至二零一四年六月二十四日期間可行使，行權價為1.068港元。

## 3. 主要股東及其他人士的權益

就董事所知悉，於最後實際可行日期，下列人士（並非本公司董事或行政首長）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 分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有在一切情況下在有關本集團內任何其他成員的股東大會上投票的權利）面值 5%或以上的權益，或擁有任何涉及該等股本的期權：

名稱	於股份中的好倉 身份	股份數目	百分比
Z-Idea Company Limited (附注 1)	實益擁有人	249,000,000	62.25%
Good Day International Limited (附注 2)	實益擁有人	45,000,000	11.25%
吳黎霞女士 (附注 3)	受控制公司權益	45,000,000	11.25%
數源科技股份有限公司	實益擁有人	38,088,000	9.52%

附注：

1. Z-Idea Company Limited 由本公司執行董事張曙陽先生全資擁有。
2. Good Day International Limited 由吳黎霞女士及張烜誠先生分別擁有其中的95%及5%。張烜誠先生是張曙陽先生的兒子，及吳黎霞女士是張烜誠先生的母親。
3. 吳黎霞女士于股份中的權益被視為透過Good Day International Limited（由吳黎霞女士擁有95%權益的公司）的公司權益。

#### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知悉，本公司及其附屬公司概無任何尚未了結的實質重大的訴訟或索賠，亦無任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的實質重大的訴訟或索償要求。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員訂立不可於一年內無償（法定賠償除外）終止之服務合約。

#### 6. 董事于競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則），除本集團業務以外，在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

#### 7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書及合資格會計師為鄭錫光先生，ACCA, CPA。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓39樓01號單位。
- (d) 在中文文本內容不一致的情況下，以本通函之英文文本為準。