

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

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。

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<sup>\*</sup>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：136)

須予披露交易  
出售銷售股份及股東貸款

---

\* 僅供識別

二零零八年九月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄 一 一般資料.....	11

---

## 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	賣方、買方、買方擔保人就買賣銷售股份及股東貸款所訂立日期為二零零八年九月八日之協議
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	馬斯葛集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成協議
「完成日期」	指	所有條件已根據協議獲達成或豁免之日後五個營業日內或買方與賣方以書面形式協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	112,000,000港元，根據協議買入銷售股份及股東貸款之價格
「代價股份」	指	買方擔保人股本中800,000,000股每股面值0.1港元之股份，將以入賬列為繳足方式配發及發行予賣方（或其代名人）
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售」	指	賣方根據協議之條款及條件向買方出售銷售股份及股東貸款

---

## 釋 義

---

「產權負擔」	指	按揭、抵押、質押、留置權、購買權、限制、索償、權益、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何類別之抵押權益，或任何其他具有類似效力之優先安排（包括（但不只限於）所有權轉讓或保留安排）及可設立或授出任何上述權力之任何協議或承擔
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人集團」	指	買方擔保人及其附屬公司
「擔保人股份」	指	買方擔保人股本中每股面值0.1港元之股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「捷勝」	指	捷勝實業有限公司(Jet Star Industries Limited)，一間於香港註冊成立之物業投資控股有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零零八年九月十八日，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
「最後完成日期」	指	二零零八年十一月十七日或各方另行書面議定之較後日期
「一方(各方)」	指	賣方、買方或買方擔保人或本公司之單獨一方或彼等之統稱
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「物業」	指	集富大廈，一幢總樓面面積為10,521.32平方米之20層高之綜合發展項目，位於中國廣東省廣州市荔灣區十八甫路103號
「買方」	指	Perfect Time Investments Limited (時美投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為買方擔保人之間接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	威利國際控股有限公司(Willie International Holdings Limited) (股份代號：273)，一間於聯交所上市之公司，透過其直接全資附屬公司Pearl Decade Limited間接擁有本公司股本中5.11%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	捷勝股本中998股每股面值1港元之普通股及2股每股面值1港元之無投票權遞延股份，乃捷勝之全部已發行股本，於協議日期均由賣方擁有
「股東貸款」	指	捷勝於完成時欠賣方之無抵押免息貸款 (須於要求時償還)，於二零零八年七月三十一日為35,096,142港元
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	協議項下所擬定之買賣銷售股份及股東貸款
「賣方」	指	Mascotte Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司一間直接全資附屬公司，乃銷售股份及股東貸款之賣方
「%」	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：

Peter Temple Whitelam先生(主席)

老元華先生(代理行政總裁)

歐陽啟初先生

林叔平先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳仕鴻先生

Kristi L Swartz女士

許惠敏女士

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  
出售銷售股份及股東貸款

1. 緒言

董事會宣佈，於二零零八年九月八日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，內容有關出售銷售股份及轉讓股東貸款，總代價為112,000,000港元。

根據上市規則第14章，出售構成本公司一項須予披露交易，上市規則第14.07條界定之適用百分比比率超過5%但低於25%。

本通函旨在向股東提供(其中包括)協議及其項下擬進行交易之詳情及上市規則所規定之其他資料。

\* 僅供識別

2. 協議

日期： 二零零八年九月八日

訂約方： 賣方： Mascotte Group Limited，本公司之直接全資附屬公司，為銷售股份及股東貸款之法定及實益擁有人。賣方之主要業務為投資控股。

賣方擔保人： 本公司

買方： Perfect Time Investments Limited (時美投資有限公司)，買方擔保人之間接全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

據董事所深知，所得悉及所信，並經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

買方擔保人： 威利國際控股有限公司(Willie International Holdings Limited)，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。

將予出售之資產：

銷售股份及股東貸款乃不附帶一切產權負擔及銷售股份所附帶或產生之所有權利，以及於完成日期或之後就銷售股份所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

銷售股份即捷勝之全部已發行股本，捷勝之主要業務為物業投資，其擁有之唯一物業位於中國廣東省。緊隨完成後，捷勝將不再被視為本公司之附屬公司，而捷勝之業績將不再與本集團之業績合併計算。

股東貸款即捷勝於完成時欠賣方之無抵押免息貸款，截至二零零八年七月三十一日，股東貸款為35,096,142港元。此筆款項原用作支付物業數年前重建及裝修所需。於完成時，賣方與買方將訂立轉讓契據，以將股東貸款由賣方轉讓予買方。

## 董事會函件

下文為捷勝按照香港財務報告準則編製截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
收益	4,465	2,829
除稅前虧損	19,885	3,387
除稅後虧損	20,402	545

  

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
資產淨值	71,381	83,764

捷勝截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度錄得虧損主要由於投資物業之公平值減少。上文所示捷勝於二零零八年三月三十一日之資產淨值所錄得物業之公平值約為115,000,000港元。

### 代價

銷售股份及股東貸款之代價為112,000,000港元，其中：

- (i) 股東貸款應佔代價之部份相等於股東貸款於完成時之賬面值；及
- (ii) 代價之餘額屬銷售股份之部份。

於完成時，代價112,000,000港元將悉數以買方擔保人向賣方（或其代名人）配發及發行代價股份之方式支付，代價股份為繳足股款股份，發行價為每股代價股份0.14港元，代價股份於完成日期附帶其所有之權利及不附帶一切產權負擔。代價股份在各方面與在配發及發行當日已發行之擔保人股份享有同等地位，包括在記錄日期為配發及發行之日後所作出或將予作出之所有股息、分派及其他付款。

## 董事會函件

代價股份之發行價每股0.14港元較：

- (i) 於二零零八年九月五日（協議簽立前擔保人股份之最後交易日）擔保人股份之收市價每股0.1310港元溢價約6.9%；
- (ii) 直至及包括二零零八年九月五日之五個交易日擔保人股份之平均收市價每股0.1406港元折讓約0.4%；
- (iii) 直至及包括二零零八年九月五日之十個交易日擔保人股份之平均收市價每股0.1513港元折讓約7.5%；
- (iv) 擔保人股份於最後可行日期之收市價每股0.105港元溢價約33.3%；及
- (v) 擔保人股份於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值每股0.9790港元（根據買方擔保人二零零七年年報所披露，擔保人集團經審核綜合資產淨值約1,486,000,000港元及擔保人股份於二零零七年十二月三十一日已發行數目1,517,931,298股計算）折讓約85.7%。

根據買方擔保人日期為二零零八年八月五日之發售章程所披露買方擔保人之已發行股本計算，代價股份佔買方擔保人現有已發行股本約32.66%及佔買方擔保人經發行代價股份後擴大之已發行股本約24.62%。截至本通函日期，本公司持有買方擔保人34,529,000股已發行普通股，假設本公司於完成前並無買賣擔保人股份，本公司將持有834,529,000股擔保人股份，佔買方擔保人經發行代價股份後擴大之已發行股本之25.68%。

代價乃按公平基準磋商釐定，並參考股東貸款於二零零八年七月三十一日之賬面值、捷勝於二零零八年七月三十一日之未經審核資產淨值、中國物業市場及由獨立專業估值師永利行國際集團於二零零八年七月三十一日就物業進行之估值人民幣104,000,000元（與二零零八年三月三十一日之估值相同）。物業估值乃使用直接比較法及收入資本化估值方法達致。代價股份之發行價乃參考擔保人股份近期之市場表現而釐定。

於完成時，代價股份將入賬為本集團流動資產項下之財務資產，乃以公平值入賬。

先決條件

出售須待下列條件在各方面達成或由其中一方豁免後，方告完成：

- (i) 倘上市規則規定，在本公司正式召開及舉行之股東大會上由其股東通過決議案之方式批准此協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 倘上市規則規定，在買方擔保人正式召開及舉行之股東大會上由其股東通過決議案之方式批准此協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 賣方及本公司所作出之擔保、聲明及承諾在所有重大方面仍為真實正確；
- (iv) 聯交所上市委員會批准根據協議之條款將予發行之代價股份上市及買賣；
- (v) 已取得包括任何第三方及聯交所之所有有關同意及批准，或其他有關監管機構及政府之批准；及
- (vi) 完成對捷勝及物業之盡職審查，而買方絕對酌情認為全面信納。

賣方及買方將盡其最大所能促使條件於最後完成日期或之前完成。買方可於完成日期下午五時正或之前（或訂約方可能同意之較後日期）隨時以書面方式豁免第(iii)及第(vi)項條件。概無條件可由賣方豁免。倘於最後完成日期下午五時正（或完成日期下午五時正）或訂約方可能同意之較後日期或之前任何條件未有達成（或豁免），協議將予終止。

完成

完成將於完成日期或訂約方可能同意之其他時間及地點進行。

3. 有關買方擔保人之資料

買方擔保人為一家於聯交所上市之公司，主要從事於物業投資、買賣證券投資、借貸及收購、開採及開發天然資源。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，擔保人集團錄得經審核除稅前及除稅後綜合虧損分別約115,000,000港元及198,000,000港元。擔保人集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為1,486,000,000港元。

#### 4. 進行出售之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為(i)攝影、電器及多媒體產品配件之製造及銷售；(ii)物業投資；及(iii)證券投資。

捷勝為物業投資公司，持有一幢位於中國廣州之20層高商業物業，該物業於二零零六年七月購得。董事經考慮近期之中國物業市場後認為，物業於不久將來大幅升值之機會有限。本集團一直在物色能夠在中期及長期帶來具吸引力資本收益之策略投資，因此，出售將使其符合上述策略，並透過將持有物業投資轉變為流動證券，加強本公司之流動資金及財政靈活性。根據捷勝於二零零八年七月三十一日之最近期未經審核管理賬目，所錄得資產淨值約76,000,000港元及股東貸款約35,000,000港元，相較代價112,000,000港元，出售對本集團之盈利及資產負債情況將不會構成重大財務影響。

另一方面，完成之後，本集團將於800,000,000股代價股份中擁有權益，佔因發行代價股份而擴大及作為交易之投資而持有之買方擔保人已發行股本約24.62%。於本通函日期，本公司持有34,529,000股買方擔保人已發行普通股，假定完成前本公司並無購買及出售擔保人股份，本公司將持有834,529,000股擔保人股份，佔經發行代價股份擴大之買方擔保人已發行股本25.68%。誠如二零零七年十二月三十一日之買方擔保人最近期經審核綜合賬目所反映，按借貸淨額比總股本基準計算之資產負債比率僅為2.5%，資產淨值則約為1,486,000,000港元。經參考截至二零零七年十二月三十一日已發行之普通股數目1,517,931,298股，買方擔保人之每股資產淨值則約為0.98港元。與擔保人股份於二零零八年九月五日（即協議簽立前擔保人股份之最後交易日）之收市價0.131港元比較，擔保人股份按較二零零七年十二月三十一日之每股資產淨值折讓86%之價格交易。董事認為擔保人股份以往之資產淨值為考慮的主要及合適因素，並進一步考慮到擔保人股份在中長期具有優厚之市值上升潛力，本公司可於回報理想時變現任何該等股份。出售後，本集團將終止計算來自捷勝之穩定租金收入，惟將集中精力發掘其他回報更大之潛在投資機會。

基於上文所述，董事會認為訂立協議符合本公司及股東整體利益，且協議之條款屬公平合理。

5. 上市規則之規定

由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，出售構成本公司之須予披露交易。

6. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
馬斯葛集團有限公司  
代理行政總裁  
老元華  
謹啟

二零零八年九月二十六日

## 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. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員權益

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(a)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(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

姓名	身份	持有股份數目 (好倉)	持股百分比 (概約)
林叔平先生	實益擁有人	3,000,000	0.1%

附註：林叔平先生為本公司執行董事。

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(a)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(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### (b) 股東權益

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊，且就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附有在任何情況下均可於

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%或以上權益，而該等人士各自所持相關證券及涉及該等股本的購股權數目如下：

股東名稱	身份	股份數目 (好倉)	持股百分比 (概約)
合一投資控股有限公司 (附註1)	受控制法團權益	174,273,000	6.10%
威利國際控股有限公司 (附註2)	受控制法團權益	146,336,000	5.11%
民豐控股有限公司 (附註3)	受控制法團權益	143,076,000	5.00%

附註：

- 合一投資控股有限公司 (股份代號：913) 為聯交所上市公司，透過其全資附屬公司Gufalore Investments Limited及間接全資附屬公司Great Panorama International Limited (Gufalore Investments Limited之直接全資附屬公司) 間接於本公司股本中擁有權益。
- 威利國際控股有限公司 (股份代號：273) 為聯交所上市公司，透過其直接全資附屬公司Pearl Decade Limited間接於本公司股本中擁有權益。
- 民豐控股有限公司 (股份代號：279) 為聯交所上市公司，透過其全資附屬公司Asia Hunter Global Limited及間接全資附屬公司Smart Jump Corporation (Asia Hunter Global Limited之直接全資附屬公司) 間接於本公司股本中擁有權益。

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。

### 3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與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。

#### 4. 董事於競爭業務中之權益

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或在當中擁有權益。

#### 5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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。

#### 6. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書及合資格會計師為老元華先生，彼為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

#### 7. 其他資料

本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。