
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。

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

**出售一家持有物業
之公司100%權益**

二零零七年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
協議	4
有關Hop Shing之資料	5
進行出售事項之理由	6
出售事項所得款項用途	6
出售事項之財務影響	7
一般資料	7
附錄一 一般資料	8

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	賣方與買方之間就出售事項於二零零七年五月三十日訂立之協議
「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，一家根據百慕達法律註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所上市及為賣方之控股公司
「完成」	指	出售事項之完成
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價總額30,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售銷售股份及股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Hop Shing」	指	Hop Shing Trading Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「Hop Shing集團」	指	Hop Shing及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零零七年六月二十二日，即本通函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
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該等物業」	指	A物業及B物業
「A物業」	指	與B物業連接之第1297號內地段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
「B物業」	指	與A物業連接之第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
「買方」	指	Great Asia Properties Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為獨立第三方
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股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（於完成時估計約為12,700,000港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Mascotte Group Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「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)

歐陽啟初先生

黃碧琪小姐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

黃銳良先生

呂惠山先生

張毅林先生

陳仕鴻先生

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

出售一家持有物業 之公司100%權益

緒言

本公司於二零零七年六月四日宣佈，於二零零七年五月三十日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意向買方出售(其中包括)Hop Shing全部已發行股本，代價為30,000,000港元。

根據上市規則第十四章，出售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出售事項之資料。

董事會函件

協議

日期： 二零零七年五月三十日

訂約方： (1) 本公司之全資附屬公司Mascotte Group Limited(作為賣方)；及
(2) Great Asia Properties Limited(作為買方)

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方為一家投資控股公司，買方(及其最終實益擁有人)為獨立第三方。

將予出售權益：

- (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(於完成時估計約為12,700,000港元)

於完成時，該等物業將為Hop Shing集團持有之唯一重大資產。於完成時，Hop Shing將不再為本公司之附屬公司。

代價：

30,000,000港元。代價將由買方以下列方式支付：

- (a) 於簽訂協議後，買方向賣方支付一筆10,000,000港元之款項(為代價之一部份)；及
- (b) 餘額20,000,000港元將於完成時以現金支付。

代價乃經考慮獨立估值師於二零零七年三月三十一日就該等物業之市值30,400,000港元之估值，按賣方與買方公平磋商後釐定。

條件：

完成須待(其中包括)達成下列各項後方能作實：

- (a) 完成轉讓B物業從本集團另一成員公司至Hop Shing集團；及

董事會函件

- (b) 賣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)。

買方有權全面或部份豁免上述任何條件(條件(b)除外)。倘任何條件未能於二零零七年六月三十日(或賣方及買方可能協定之其他日期)或之前達成(或視乎情況而定，由買方豁免)，而協議各方概無權對另一方作出任何申索(除事先違反有關條款除外)，但賣方須立即向買方退回其已支付之金額。

於最後可行日期，上述條件(a)及(b)已經達成。B物業已於二零零七年六月十三日由本公司之全資附屬公司馬斯葛投資有限公司轉讓予Hop Shing集團，代價為7,800,000港元。

此外，根據協議之條款，完成亦須視乎本集團已證實有該等物業之完好業權而定，惟尚待本集團接納。賣方之法律顧問仍在解答買方法律顧問提出有關該等物業之問題。

完成：

待達成或豁免上文所載之條件後，將於二零零七年六月三十日(或賣方及買方可能協定之其他日期)或之前落實完成。

有關HOP SHING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，及在上文「條件」一節所指，B物業於完成前已於二零零七年六月十三日由本公司之全資附屬公司馬斯葛投資有限公司轉讓予Hop Shing集團，Hop Shing集團之主要資產包括於二零零五年十二月Hop Shing集團收購之A物業。A物業位於香港堅尼地城厚和街4號，包括一幢三層高租賃樓宇，鄰接B物業(亦為一幢三層高租賃樓宇)。A物業佔用之地塊面積約為77.67平方米。A物業目前閒置。A物業於二零零七年三月三十一日之未經審核賬面值為6,340,000港元。

董事會函件

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為1,353,452港元及1,353,452港元。於二零零五年八月八日（即Hop Shing集團之註冊成立日期）至賬目日期期間，Hop Shing集團之收益約為5,000港元，乃來自A物業之租金收入。上文所指上述溢利1,353,452港元主要因A物業重估所得。根據Hop Shing集團之管理賬目，Hop Shing集團之未經審核綜合資產淨值於二零零七年三月三十一日為1,353,564港元，Hop Shing集團於截至二零零七年三月三十一日止財政年度之未經審核綜合除稅前及除稅後純利分別約為104港元及104港元，此乃重估A物業扣除本集團之開支後產生。Hop Shing集團於截至二零零七年三月三十一日止財政年度並無任何收益。

由於上文「條件」一節所指，B物業已於二零零七年六月十三日由本公司之全資附屬公司馬斯葛投資有限公司轉讓，代價為7,800,000港元。B物業位於香港堅尼地城厚和街2號，包括一幢三層高租賃樓宇，鄰接A物業。B物業佔用之地塊面積約為86.02平方米。B物業目前受多項租賃規限。B物業於二零零七年三月三十一日之未經審核賬面值為7,700,000港元。截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個年度各年，B物業從租金收入所得收益分別為488,335港元（經審核）及554,864港元（未經審核）。

進行出售事項之理由

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。

經考慮香港近來市場情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃取得收益大好良機，將為本集團帶來現金流。董事（包括獨立非執行董事）進一步認為，出售事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

出售事項所得款項用途

出售事項估計所得項款淨額約29,400,000港元擬用作營運資金。

出售事項之財務影響

Hop Shing由本集團按成本約20,300,000港元(包括收購產生之開支約300,000港元)收購，而B物業已於二零零七年六月十三日按成本約8,170,000港元(包括轉讓之代價7,800,000港元及轉讓產生之開支約370,000港元)轉讓予Hop Shing集團。因此，預期出售事項為本集團帶來總利潤淨額約1,300,000港元。於出售事項完成後，本集團之資產預計增加約1,300,000港元，根據該等物業之現有租約，本集團之收益預計於截至二零零八年三月三十一日止財政年度減少約182,600港元。

一般資料

敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
陳愛玲女士
謹啟

二零零七年六月二十五日

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
<u>1,000,000,000 股股份</u>	<u>100,000,000.00港元</u>
已發行(繳足或入賬列作繳足)：	
<u>524,800,100 股股份</u>	<u>52,480,010港元</u>

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		持有股份數目	持股百分比 (概約)
	之公司名稱	權益屬性		
陳愛玲女士	本公司	受控法團權益 (附註1)	193,340,000 (好)	36.84%
黃碧琪小姐	本公司	實益權益 (附註2)	3,500,000 (好)	0.67%

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) 黃碧琪小姐為陳愛玲女士之女兒。

(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)	36.84%
Golden Mount Limited (附註2)	本公司	實益權益	31,380,000 (好)	5.98%
Bestco Worldwide Investment Limited	本公司	實益權益	80,000,000 (好)	15.24%

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。