

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。

本公佈僅作為提供資料之用，並不構成向任何人士收購、購買或認購本公司或其任何附屬公司證券之邀請或要約。



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
及
更改公司秘書、法定代表
及合資格會計師
及
恢復股份買賣**

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。代價將按以下方式支付：12,000,000港元以現金支付，8,000,000港元通過由本公司按每股代價股份0.40港元(入賬列作繳足)配發及發行代價股份支付。

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。一份載有(其中包括)收購事項之詳情及上市規則所規定資料之通函，將根據上市規則之相關規定寄發予股東。

董事會宣佈委任趙永強先生為本公司之公司秘書、法定代表及合資格會計師，以接替區建輝先生，由二零零六年十一月二日起生效。

股份已於二零零六年十一月三日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待就有關收購事項刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零六年十一月六日上午九時三十分起恢復股份買賣。

收購事項

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、所悉及所信，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概無關連之第三方。

將予收購權益：

- (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，將不少於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港元將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。代價股份將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發行；及
 - (ii) 餘額7,000,000港元透過向賣方以現金支付。

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本公佈日期現有已發行股本約4.72%，並佔本公司於完成後之經擴大已發行股本約4.50%。代價股份於配發及繳足後，將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。

條件：

完成須待（其中包括）達成下列各項後方能作實：

- (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）。

買方有權全面或部份豁免上述任何條件（條件 (b)及(d)除外）。倘 (i) 任何條件未能於二零零六年十一月二十三日（或賣方或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）；或 (ii) 買方不信納條件(a)所述盡職審查之結果，協議將自動終止，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。

完成：

待達成或豁免上文所載之條件後，將於二零零六年十一月二十三日（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

根據賣方獲提供之資料，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。物業目前閒置。物業於二零零六年九月三十日之賬面淨值為6,500,000港元。本公司之法律顧問正就物業業權履行法律職責。

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集團之盈利為物業之租金收入約5,000港元，而上述溢利約1,353,452港元主要因物業重估所得。

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港元將以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

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。一份載有（其中包括）收購事項之詳情及上市規則所規定資料之通函，將根據上市規則之相關規定寄發予股東。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

更改公司秘書、法定代表及合資格會計師

董事會宣佈，區建輝先生（「區先生」）基於私人理由，辭任本公司之公司秘書、法定代表及合資格會計師，由二零零六年十一月二日起生效。區先生確認彼與董事會之間並無須股東注意之其他事項。

董事會亦宣佈，趙永強先生（「趙先生」）獲委任為本公司之公司秘書、法定代表及合資格會計師，由二零零六年十一月二日起生效。趙先生為註冊會計師(執業)，亦為香港會計師公會及英國特許會計師公會之資深會員。彼持有香港大學之理學學士學位及李徹斯特大學之工商管理碩士學位。彼曾擔任一間香港上市公司之財務總監及公司秘書，於核數、財務及會計方面累積深厚經驗。

董事會僅此感謝區先生在其任內對本公司作出之貢獻及歡迎趙先生加入本公司。

暫停及恢復股份買賣

股份已於二零零六年十一月三日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待就有關收購事項刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零六年十一月六日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋 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；
「完成」	指	完成收購事項；
「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；
「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港元列賬作繳足股款，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；
「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；

「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；
「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；
「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（按上市規則定義）；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元

承董事會命
主席
陳愛玲女士

香港，二零零六年十一月三日

於本公佈日期，董事會包括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、鄭俊傑先生及戢宏女士；獨立非執行董事黃銳良先生、呂惠山先生及張毅林先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」