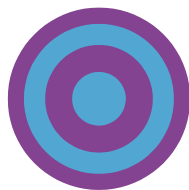


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

**有關
出售一間全資附屬公司全部權益之
非常重大出售事項
及
恢復買賣**

有條件協議

於二零一二年十一月十九日(交易時段後)，Mega Soar、本公司及買方訂立有條件協議，據此，(i) Mega Soar已同意出售而買方已同意購買SS股份；及(ii) Mega Soar已同意轉讓／或促使其聯繫人士轉讓SD貸款之利益及權益予買方，總代價為88,000,000港元。有條件協議之詳情載於下文「有條件協議」一節。

由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)大於75%，故根據上市規則第14章，訂立有條件協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情以投票表決方式通過決議案，以批准有條件協議及據此擬進行之交易。

一份載有(其中包括)有條件協議之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函，將於二零一二年十二月十三日或之前寄發予股東。

* 僅供識別

恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一二年十一月二十日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一二年十一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

引言

於二零一二年十一月十九日(交易時段後)，Mega Soar、本公司及買方訂立有條件協議，據此，(i) Mega Soar已同意出售而買方已同意購買SS股份；及(ii) Mega Soar已同意轉讓／或促使其聯繫人士轉讓SD貸款之利益及權益予買方，總代價為88,000,000港元。

有條件協議

以下載列有條件協議之主要條款：

日期：

二零一二年十一月十九日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 賣方：Mega Soar，本公司之全資附屬公司
- (2) 賣方之擔保人：本公司
- (3) 買方：中南証券財務

中南証券財務為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事放債。中南証券財務之直接控股公司及最終實益擁有人分別為金江投資有限公司及HEC Capital Limited。

本公司須就有條件協議擔任Mega Soar之擔保人。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中南証券財務及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

買賣SS股份及SD貸款

根據有條件協議，Mega Soar須(作為唯一登記及實益擁有人)出售而買方須購買SS股份，而Mega Soar須轉讓／或促使其聯繫人士轉讓SD貸款之利益及權益予買方，不受一切申索權、押記、留置權、產權負擔、衡平權益及其他不利申索及權益規限，惟連同一切已附帶、已累算或應累算之權利。

將予出售之資產

SS股份相當於Smart Style之全部已發行股本。Smart Style為銳僑之唯一股東。銳僑為該物業之登記及實益擁有人。

該物業之總建築面積約為11,187平方呎，位於北角港鐵站上蓋，亦有其他公共交通工具可達，交通方便。該物業現受一項法定押記／按揭(作為授予銳僑、於二零一二年十月三十一日之未償還本金額為24,000,000港元之按揭貸款(「按揭貸款」)之擔保)規限。根據一名獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於二零一二年十月三十一日之市值約為88,300,000港元。物業估值已考慮租賃物業裝修、傢俬及固定裝置，而有關資料將於即將寄發之通函所載之估值報告內披露。於有條件協議日期，該物業涉及兩份租賃，其中2511室由本公司佔用，2501室則出租予一名獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於二零一二年十月三十一日，SD貸款約為67,900,000港元。

代價

出售SS股份連同轉讓SD貸款之利益及權益之應付總代價合共88,000,000港元，全部將以本公司向中南証券財務借入本金額為100,000,000港元、每月利率1%之貸款融資於完成日期之未償還金額完全抵銷。

倘按揭貸款未能於完成日期或之前全數繳清，則代價將透過從上述88,000,000港元中扣除按揭貸款之本金額及累算至完成日期之任何未支付利息作出調整。

代價乃經Mega Soar、本公司及買方參考(i)該物業於二零一二年十月三十一日之市值約為88,300,000港元；(ii)按揭貸款；及(iii)根據Smart Style集團於二零一二年十月三十一日之管理賬目Smart Style集團之負債淨額約3,200,000港元後公平磋商釐定。

於完成後出租該物業

於完成後，根據有條件協議之條款，訂約方須促使銳僑(作為業主)與本公司或其代名人(作為租戶)訂立租賃協議，據此，銳僑須向本公司或其代名人出租該物業，為期一年，可選擇續租額外一年，月租223,000港元。月租乃經訂約方參考市況後公平磋商釐定。

本公司已同意向買方(業主)租用25樓全層(2501及2511室)，以享受較優惠之租金，根據有條件協議，本公司可自由分租而毋須向買方付還任何款項。董事會認為，本公司租用兩個單位，再將一個單位分租予獨立第三方較為有利，成本效益亦較高。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 買方已對該物業進行並完成一切商業、技術、法律及財務事宜之盡職審查及業權調查以及買方按其絕對酌情權認為就Smart Style集團及該物業而言必須之所有其他事宜之盡職審查，而買方按其絕對酌情權信納有關盡職審查及業權調查之結果；
- (b) (如需要)根據上市規則獲准投票之股東批准有條件協議及據此擬進行之交易；
- (c) 本公司及其附屬公司遵守上市規則之一切必要規定；
- (d) (如適用)就簽立及履行有條件協議及據此擬進行之任何交易獲得政府或監管機關或第三方(包括該物業之現有承按人)發出之一切必要同意或豁免；及

(e) 於完成日期或之前並無發生已經或可能構成違反有條件協議之任何條文(包括但不限於當中訂明之聲明及保證)之事情、事實或情況。

終止

倘上述條件於二零一三年五月三十一日或之前(或在 Mega Soar、本公司及買方可能書面協定之有關較後日期)未能達成或獲豁免(視情況而定)，或買方向賣方發出書面通知闡述任何有關條件未能於該日或之前達成之理由，則有條件協議須予終止並即告無效及再無其他效力(惟事前已違反者則作別論)，而 Mega Soar、本公司及買方之所有責任將告終止及終結，惟有關終止不得損害訂約方在終止前已享有之任何權利或補償。

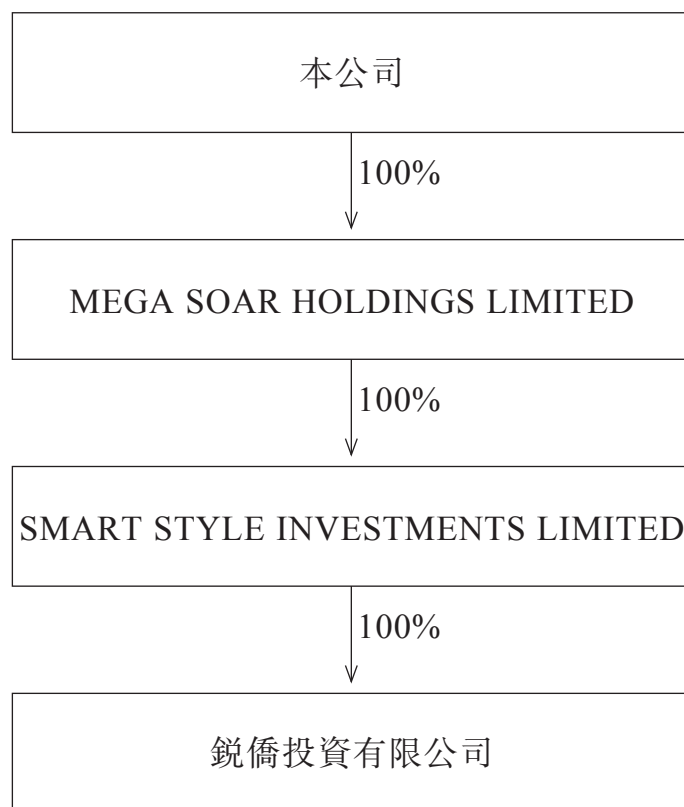
完成

完成將於上述條件達成或(如適用)獲訂約方豁免日期後之第三個營業日發生。

Mega Soar 及買方將促使自完成起計十二個月期間，本公司現時就現有按揭貸款所提供之公司擔保將獲解除。

本公司及 SMART STYLE 集團之持股架構

於本公佈日期，有關本公司及 Smart Style 集團之持股架構如下：



SMART STYLE 集團之資料

Smart Style 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事銳僑之投資控股。銳僑為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事於香港投資該物業。銳僑為 Smart Style 之全資附屬公司。

該物業之建築面積約為 11,187 平方呎，位於北角港鐵站上蓋，亦有其他公共交通工具可達，交通方便。

根據 Smart Style 集團之未經審核綜合賬目，從註冊成立日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十月三十一日期間之綜合除稅前及後虧損淨額，以及於二零一二年三月三十一日及二零一二年十月三十一日之綜合負債淨額如下：

	從註冊成立日至 二零一二年三月 三十一日期間 (未經審核) 港元	二零一二年 四月一日至 二零一二年十月 三十一日期間 (未經審核) 港元
除稅及非經常項目前虧損淨額	2,200,000	1,000,000
除稅及非經常項目後虧損淨額	2,200,000	1,000,000
	於二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 港元	於二零一二年 十月三十一日 (未經審核) 港元
負債淨額	2,200,000	3,200,000

於完成後，Smart Style 及銳僑將不再為本公司之附屬公司。

完成有條件協議之財務影響及出售事項之所得款項用途

根據初步評估，本集團預期於完成後確認虧損淨額約 1,700,000 港元，乃總代價 88,000,000 港元減本公司給予 Smart Style 集團之 SD 貸款總額約 67,900,000 港元及於二零一二年十月三十一日之按揭貸款未償還金額 24,000,000 港元(如「代價」一節所披露，將於完成後落實調整)，再加回於二零一二年十月三十一日之負債淨額 3,200,000 港元，並計入出售事項之估計交易成本約 1,000,000 港元。

出售事項之所得款項淨額約 63,000,000 港元將用作抵銷本公司向中南証券財務借入本金總額為 100,000,000 港元、每月利率 1% 之貸款融資於完成日期之金額。於二零一二年十月三十一日，本公司向中南証券財務借入之貸款本金已全數用作本集團之營運資金。

進行出售事項之理由及好處

本集團主要從事在台灣製造太陽能級多晶硅、證券投資及買賣、提供融資、物業投資及照相及多媒體產品配件製造及銷售業務。

本公司之流動資金緊絀，原因如下：

於本公佈日期，本集團之多晶硅業務尚未完成，實施回收廠房及其他設施之資金相當倚賴本集團之內部資源，仍未確定本集團多晶硅業務之商業生產日後會否進一步延遲。因本集團多晶硅業務之性質，商業生產之任何進一步延遲必會影響預期流入本公司之經濟利益(如收益、純利及現金流量淨額)。

本公司最近已用盡辦法透過建議供股及配售新股份集資，應付財政困難。本公司於二零一二年七月十七日最先宣佈有意建議進行供股，所得款項總額約465,810,000港元主要用作償還現有債項及支付利息，以及提升本集團多晶硅業務之生產設施。可惜，本公司在建議供股方面之過程意外冗長。過去四個月，本公司之股價下跌了超過20%，因應股價下跌，建議認購價可能會下調，因而減少建議供股將籌集之所得款項淨額，令本公司日後之流動資金進一步受壓。

另外，誠如於二零一二年十一月八日所宣佈，本公司訂立配售協議以籌集所得款項淨額約11,100,000港元作一般營運資金用途，該金額不足以讓本公司償還其未償還債項(於下文披露)。因此，股東在於二零一二年九月二十五日舉行之股東週年大會上授予董事以配發、發行及處理本公司當時已發行股本20%之一般授權已獲全數動用。

於二零一二年十月三十一日，本集團之未償還債項主要形式為(i)於二零一四年一月到期、未償還總額1,260,000,000港元及按年利率2.5%計息之代價債券；(ii)於二零一四年七月到期、未償還總額1,419,000,000港元、按年利率5%計息及可按每股股份8港元(經調整)之轉換價轉換為新股份之可換股債券；(iii)於二零一三年一月到期、未償還本金額100,000,000港元、按每月1%計息之中南証券財務提供之貸款融資；及(iv)該物業之未償還按揭貸款24,000,000港元。

出售事項為本集團減債之吸引選擇及最佳方案，因為該物業能否於短時間內售出、其他尚未確定潛在買家可能協定之售價以及本公司能否租回該物業以供本公司使用，在現階段均費時、不確定或對本公司不具成本效益。

董事會決定將出售事項之銷售所得款項淨額用作抵銷將於兩個月內到期之未償還中南証券財務貸款。本公司向中南証券財務借入之餘下貸款將重組，並須於完成後或本公司與中南証券財務可能協定之其他日期進行進一步協商。

同時，本公司正等待／尋求可動用財務資源以支持本集團多晶硅業務之財務需要，同時降低其債務水平及提升其營運資金，包括但不限於債務重組及／或其他集資活動。儘管若干債項將不會於本公佈日期起計12個月期間內到期，惟本公司有必要致力於應付未來資金需要，以於到期時支付債項及相關融資成本。

此外，透過訂立租賃協議，本集團將能於完成後以議定租金獲得該物業之租賃一年，並可選擇續租額外一年。另外，本公司將按市況適用條款及條件向其現有租戶分租2501室，並繼續收取正常租金收入。

另外，董事會認為，參考一名獨立專業估值師最近進行之該物業估值，出售事項之代價屬公平理想。

董事會認為，有條件協議之條款乃按公平原則磋商。經考慮上述訂立有條件協議之條款及理由後，董事會認為有條件協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)大於75%，故根據上市規則第14章，訂立有條件協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情以投票表決方式通過決議案，以批准有條件協議及據此擬進行之交易。

一份載有(其中包括)有條件協議之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函，將於二零一二年十二月十三日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一二年十一月二十日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一二年十一月二十三日上午九時正起恢復買賣。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指董事會
「營業日」	指香港持牌銀行開放營業之日，以下日子除外： (i) 星期六； (ii) 星期日； (iii) 公眾假期；或 (iv) 上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日
「英屬處女群島」	指英屬處女群島
「中南証券財務」	中南証券財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事放債

「本公司」	馬斯葛集團有限公司(股份代號：136)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指完成根據有條件協議買賣SS股份及轉讓SD貸款之利益及權益
「完成日期」	指有條件協議之所有先決條件達成或獲協議訂約方豁免後第三個營業日(或協議訂約方可能不時協定之有關其他日期及／或時間)，完成將於當時進行
「有條件協議」	指Mega Soar、本公司及買方於二零一二年十一月十九日訂立之有條件協議(包括其附表及證物)，內容有關(其中包括)(i)買賣Smart Style之全部股本；及(ii)向買方轉讓SD貸款之利益及權益，總代價為88,000,000港元
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指本公司董事
「出售事項」	指根據有條件協議向買方出售Smart Style之全部股本及轉讓SD貸款之利益及權益
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「港元」	指港元，香港法定貨幣
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Mega Soar」	指Mega Soar Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「該物業」	指稱為香港北角馬寶道28號華匯中心25樓(包括2501及2511室)之辦公室物業
「買方」	中南証券財務
「SD貸款」	指於有條件協議日期本公司及其附屬公司(不包括Smart Style集團)給予Smart Style集團之未償還股東貸款
「股東特別大會」	指本公司即將召開以考慮及酌情批准有條件協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指本公司股東
「銳僑」	指銳僑投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Smart Style之全資附屬公司
「Smart Style」	指Smart Style Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Mega Soar之全資附屬公司
「Smart Style集團」	指Smart Style及銳僑
「SS股份」	指Mega Soar合法及實益擁有之一股Smart Style已發行股本中每股面值1.00美元之股份，相當於Smart Style之全部已發行股本
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指本公司或其代名人(作為租戶)與銳僑(作為業主)將於完成後訂立之租賃協議(大致上以有條件協議所載之格式訂立)，據此，銳僑須出租而本公司或其代名人須租用該物業，為期一年，可選擇續租額外一年，月租223,000港元

「美元」

指美元，美利堅合眾國法定貨幣

承董事會命
馬斯葛集團有限公司
董事總經理
老元華

香港，二零一二年十一月二十二日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

Peter Temple Whitelam 先生 (主席)

老元華先生 (董事總經理)

胡耀東先生

孫益麟先生

劉勁恒先生

吳以舜博士

獨立非執行董事：

繆希先生

Agustin V. Que 博士

Robert James Iaia II 先生