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　閣下之持牌證券交易商、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）

非常重大收購
及
關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

Quam Financial Services Group　**華富嘉洛企業融資有限公司**

董事會函件載於本通函第4頁至第13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。華富嘉洛（獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問）函件載於本通函第15頁至24頁，載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司謹訂於二零零六年七月十七日星期一下午三時正假座香港香港仔深灣道8號香港仔深灣遊艇會4字樓舫橋廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第140頁至141頁。不論　閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，無論如何儘快於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回馬斯葛集團有限公司之過戶處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。　閣下於填妥及交回代表委任表格後，仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年六月三十日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

緒言 4

收購協議 5

Jet Star之資料 8

中國物業之資料 9

本公司之資料 10

進行收購事項之理由 10

收購事項之財務影響 11

股東特別大會 12

要求投票表決之程序 13

推薦意見 13

其他資料 13

獨立董事委員會函件 14

華富嘉洛函件 15

附錄一　－ 本集團財務資料 25

附錄二　－ Jet Star之會計師報告 64

附錄三　－ 本集團備考財務資料 79

附錄四　－ 經擴大集團財務資料 88

附錄五　－ 本集團物業估值 101

附錄六　－ Jet Star物業估值 129

附錄七　－ 一般資料 135

股東特別大會通告 140

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議，由Mascotte Group收購銷售股份及股東貸款
「收購協議」	指	賣方及Mascotte Group於二零零六年六月六日就收購事項所訂立之收購協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般公開營業之日子(除星期六及於上午九時正至下午五時正內任何時間香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日外)
「本公司」	指	馬斯葛集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	自收購協議所載先決條件獲達成或豁免(視情況而定)之日起計第五個交易日，或由賣方及Mascotte Group書面同意之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	合計金額92,000,000港元，根據收購協議，Mascotte Group須付予賣方金額以購入銷售股份及股東貸款
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經完成所擴大之本集團

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事黃銳良、呂惠山及張毅林所組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除陳女士及其聯繫人士以外之股東
「最後可行日期」	指	二零零六年六月二十九日，即本通函付印前為確定本通函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	二零零六年七月三十一日，或由賣方與買方書面同意之其他日期
「陳女士」或「賣方」	指	陳愛玲，本公司之主席兼執行董事，並為賣方(根據收購事項)
「Mascotte Group」或「買方」	指	Mascotte Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司，及買方(根據收購事項)
「Jet Star」	指	Jet Star Industries Limited，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國物業」	指	整幢廣宇大廈綜合樓，位於中國廣東省廣州市荔灣區十八甫路103號，總樓面面積為10,521.32平方米

「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第六類活動之持牌法團
「銷售股份」	指	賣方實益擁有之Jet Star 998股普通股及2股無投票權遞延股份，即Jet Star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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准收購協議及據此進行之股份交易
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於收購協議日期Jet Star結欠賣方之合計金額25,278,799港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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)

執行董事:
陳愛玲(主席)
林宇豪
鄭陸興
鄭俊傑
戢宏

獨立非執行董事:
黃銳良
呂惠山
張毅林

註冊辦事處:
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及
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:

非常重大收購
及
關連交易

緒言

本公司於二零零六年六月九日公佈,於二零零六年六月六日,買方(本公司之直接全資附屬公司,其主要從事投資控股)與陳女士就以總代價92,000,000港元收購Jet Star全部已發行股本及股東貸款而訂立收購協議。Jet Star之主要資產為其於中國物業之權益,即位於中國廣東省廣州市荔灣區一幢樓高20層之商業辦公室大廈。

經計入股東貸款後,根據上市規則第14章,收購事項構成本公司之一項非常重大收購,須經獨立股東於股東特別大會上批准。有關收購協議之進一步資料載於下文。

獨立董事委員會已成立，由獨立非執行董事黃銳良、呂惠山及張毅林組成，就收購事項向獨立股東提供意見。華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)收購事項之其他資料；(ii)有關本集團及Jet Star之財務資料；(iii)獨立董事委員會推薦意見；(iv)華富嘉洛函件；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料。

收購協議

日期　：　二零零六年六月六日

訂約方　：

(1)　賣方　：　陳女士，本公司之主席兼執行董事

(2)　買方　：　Mascotte Group，本公司之直接全資附屬公司

待收購之資產

銷售股份(Jet Star 998股普通股及2股無投票權遞延股份)，即Jet Star全部已發行股本，以及於最後可行日期，Jet Star結欠賣方之股東貸款25,278,799港元。

Jet Star之主要資產為其於中國物業之權益，進一步詳情載於下文「JET STAR之資料」及「中國物業之資料」一節。

先決條件

須待下列各項完成後，方告完成：

(a)　買方已完成其就Jet Star及中國物業之盡責審查(包括但不限於業務、法律、財務、商業及稅務各方面之審閱)，就此賣方全權認為所得結果在各方面均為恰當及可以接受；

(b) 買方已獲得在中國合資格執業之律師(買方所接納)發出之書面法律意見(其形式和內容獲買方全權酌情滿意及接納)確認(其中包括):

(i) Jet Star對中國物業之權利及業權;

(ii) 根據收購協議項下之交易將無需任何相關中國政府或監管機構之同意及批准;及

(iii) 買方全權酌情認為所需之其他有關事項;

(c) 根據收購協議之所有保證仍為真實及準確;

(d) 無需就有關放棄據此投票之股東於股東特別大會上通過普通決議案批准根據收購協議項下之交易;

(e) 買方已接獲專業估值師公司(買方所接納)發出就有關中國物業之估值報告,證明中國物業之價值將不少於125,000,000港元;及

(f) 買方已獲得有關收購協議及其項下之交易可能需要之所有必需同意、准許及批准(不論政府方面、監管方面或其他方面)。

根據收購協議之條款,買方將有權全權酌情,於任何時間以書面通知賣方豁免任何先決條件(全部或部份)(除上文先決條件第(d)及(f)段不能獲豁免外)。倘(i)任何載於上文第(a)至(f)段所載之先決條件於最後完成日期(即二零零六年七月三十一日)下午五時正或之前未能達成(或視情況而定,由買方豁免);或(ii)買方書面通知賣方對根據上文第(a)段所進行盡責審查之結果並不滿意,收購協議將自動終止,而收購協議之各訂約方均不得對收購協議下之任何其他訂約方提出任何性質或責任之索償(除任何先前違反其條款外)。

代價及付款條款

買賣銷售股份及股東貸款之總代價將為92,000,000港元。代價較Jet Star於二零零六年三月三十一日之未經審核資產淨值約81,400,000港元及股東貸款約25,300,000港元折讓約13.8%。代價乃由賣方與Mascotte Group按公平基準磋商，並參考銷售股份之資產淨值及計及股東貸款後釐定。董事會認為，代價為公平合理，而收購事項將不會影響本公司之營運資金及日常業務。

代價將由買方以下列方式支付：

(a) 48,000,000港元將由買方於完成時支付，將由內部現金資源48,000,000港元支付。僅於必要時，銀行貸款方會從本集團貸款中提取。

(b) 44,000,000港元（「**遞延付款**」）將依下表支付：

遞延付款	付款日期
5,500,000港元	二零零六年九月三十日
5,500,000港元	二零零七年三月三十一日
5,500,000港元	二零零七年九月三十日
5,500,000港元	二零零八年三月三十一日
5,500,000港元	二零零八年九月三十日
5,500,000港元	二零零九年三月三十一日
5,500,000港元	二零零九年九月三十日
5,500,000港元	二零一零年三月三十一日

(c) 遞延付款不時未清付之金額每年不時按一個月之HIBOR（香港銀行同業拆息率）加1.5%計息。利息由二零零六年十月一日起每日累積計算，並按實際過去的日子及以一年365日為基準計算，將於上述日期支付。

經計及本公司現時之財政狀況及完成時之初步開支48,000,000港元，訂約方同意代價中之44,000,000港元將以遞延付款之分期付款支付。然而，買方有權在預定付款前7個營業日向賣方發出書面通知，列出預付之遞延付款之金額及付款日期，從而預付全部或任何部分遞延付款（以5,500,000港元之倍數為準）。預付款項享有每年2.5%之折讓，並將根據收購協議之有關條款計算。

另一方面，倘買方之現金流量(計及買方業務不時所需之營運資金需求後)不足以按上文(b)段所列之任何原訂付款日期支付及履行其遞延付款責任(連同根據上文(c)段之累計利息)，則買方可延遲付款至其決定其財務狀況及流動資金狀況容許其還款之日期，而本公司將確保相同之付款不會對本集團構成任何重大不利財務影響。

截至二零零六年三月三十一日止年度，中國物業所產生之租金收入約為1,700,000港元，而截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團綜合純利約為6,560,000港元。誠如上文所述，本集團須每半年向賣方支付為數5,500,000港元之遞延付款。然而，鑒於(i)出租率上升(由截至二零零五年三月三十一日止財政年度之約34.9%上升至截至最後可行日期之約70%)令Jet Star營業額上升；(ii)獲得房地產證後有銀行貸款可供選擇；及(iii)上段所述之可彈性延遲遞延付款，董事認為本集團可為遞延付款提供資金。

完成

待上述先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)，完成將於完成日期進行。

JET STAR之資料

Jet Star為一家在二零零三年十月八日根據香港法例註冊成立之私人有限公司。截至最後可行日期，Jet Star之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，其中998股為普通股及2股為無投票權遞延股份，均為已發行及繳足股款股份，所有股份由陳女士實益擁有。截至最後可行日期，陳女士亦為Jet Star之董事兼公司秘書。

Jet Star主要從事房地產業務，包括投資控股及租賃中國物業。

根據Jet Star 之經審核財務報表，Jet Star於截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核淨收益錄得約64,200,000港元，包括(其中包括)從中國物業賺取之租金收入約753,339港元及中國物業之公平值增加約70,900,000港元，於截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核淨收益則約為15,600,000港元，包括(其中包括)從中國物業賺取之租金收入約1,700,000港元及中國物業之公平值增加約16,400,000港元。中國物業平均出租率由截至二零零五年三月三十一日止年度之約34.9%上升至截至二零零六年三月三十一日止年度之約41.3%。於最後可行日期，中國物業出租率超過70%。

Jet Star於二零零六年三月三十一日之經審核資產負債表錄得總資產值約為126,000,000港元，由價值約19,148港元之物業、機器及設備；價值約125,600,000港元之投資物業；價值約408,579港元之貿易及其他應收款項、按金及預付款項；以及約1,010港元之銀行結餘組成。Jet Star於二零零六年三月三十一日之經審核資產負債表錄得負債總額約為44,600,000港元，包括有關房地產證之未清付稅項及付款（約8,200,000港元）、股東貸款（約25,300,000港元）、遞延稅項（約8,900,000港元）、應付建造費用（約1,200,000港元）、租金、水電及其他已收按金（約500,000港元）、應付所得稅（約200,000港元）及其他政府稅項（約300,000港元）。

Jet Star 會計師報告載於本通函附錄二。

中國物業之資料

中國物業為樓高20層之廣宇大廈綜合樓全幢，為一幢位於廣東省廣州市荔灣區之商業辦公室大廈。根據有關房地產證，中國物業之地盤面積顯示為10,521.32平方米。中國物業附帶多項租約，可交吉出售及由Jet Star用作臨時辦公室。截至二零零五年三月三十一日止年度之平均出租率為34.9%，而截至二零零六年三月三十一日止年度之平均出租率為41.3%。

中國物業乃Jet Star在二零零四年六月三日在中國舉行之拍賣會上，以代價人民幣16,950,000元向中國工商銀行（廣州市第二支行）購買（「**轉讓**」）。

根據中國廣州一家法律公司恒益律師事務所給予本集團之法律意見（「**中國法律意見**」），Jet Star享有管有、使用中國物業及從中國物業賺取之收入（包括以租賃及其他合法途徑賺取之收入）之權利。然而，Jet Star無權在公開市場以轉讓或抵押之方式處置中國物業，直至其已獲得以Jet Star為名義之房地產證（「**房地產證**」）（於最後可行日期，房地產證已以中國工商銀行（廣州市第二支行）名義註冊登記）。為獲得房地產證，Jet Star將支付相關中國機關於二零零六年三月三十一日之未清付之稅項及付款約為人民幣8,500,000元（相等於約8,200,000港元），其中包括土地出讓金約人民幣7,100,000元、房地產交易手續費人民幣126,256元、產權轉移書據印花稅和權利許可證照印花稅人民幣33,900元、房屋所有權登記費和土地證書費人民幣80元及契稅約人民幣1,200,000元。於最後可行日期，為數約人民幣1,200,000元之契稅已支付予中國有關當局。根據中國法律意見，並無任何情況可導致Jet Star須承擔就獲得房地產證之未清付稅項及付款之任何罰款。中國法律意見進一步提供當Jet

Star已全數支付所有未清付之稅項及付款，並按相關申請手續申請房地產證，Jet Star以其名義獲得房地產證並無可見障礙。根據賣方，由於Jet Star並無意處置中國物業，其已決定並無急切需要獲得房地產證。有鑑於為中國物業提高長期市值及增加其租金回報率，故Jet Star動用資源為整幢大廈(於二零零四年八月前後動工，並已於二零零五年十月前後竣工)提供資金作裝修工程，以代替就獲得房地產證而需即時支付相關稅項及付款約人民幣8,500,000元(相等於約8,200,000港元)。買方將著手促使Jet Star取得房地產證，包括在完成後支付未繳稅款及有關付款，預期將由中國物業產生之收益及／或Jet Star可供應用之其他資金融資撥付。根據中國法律意見，董事相信，於支付所有未清付稅項及費用後，獲取房地產證將不會有任何障礙，而董事會對完成日期後三個月內獲得新房地產證持樂觀態度。

本公司之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事攝影、電器及多媒體產品配件之製造及銷售、物業投資及發展業務。

進行收購事項之理由

憑藉本集團在物業業務方面之豐富經驗，本集團歡迎物業投資機會，並決定進一步擴潤其投資物業組合至高質素商業大廈。董事會已積極在香港、澳門及中國物色合適之投資機會，並在其正常搜尋過程中物色到收購事項。董事會認為，收購事項配合本集團之業務策略。

收購事項乃本集團之良好機會，令本集團得以將其於中國物業市場之投資更多元化，並已考慮中國物業之(其中包括)地點、質素及市值。

董事會委聘獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司為中國物業進行估值，於估值日，中國物業之價值為人民幣130,000,000元。物業之估值報告載於本通函附錄四。於考慮收購事項時，董事會亦已考慮到廣州市之物業市場蓬勃。根據廣州統計資訊網統計數據，於二零零六年第一季度，辦公室樓宇投資達到約人民幣8,500,000,000元，較二零零五年同期上升99.5%。同時，於二零零六年第一季度，廣州房地產業企業景氣指數上升7.9點至145.2點。事實上，根據中國房地產資訊網，於過去幾個月，廣州辦公室物業之相對價格表現較北京、上海及天津為佳。中國物

業平均出租率由截至二零零五年三月三十一日止年度之約34.9%上升至截至二零零六年三月三十一日止年度之約41.3%。於最後可行日期，中國物業出租率超過70%。因此，董事會對中國物業潛力持樂觀態度。

董事會亦已考慮到近期在中國實施之打擊房地產短期炒賣及舒緩物業價格飆升之措施，但有關措施對其進行收購事項之決定造成之影響極低，原因為本集團擬持有中國物業作為長期投資。

有見及此，董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立收購協議(包括其項下擬進行之交易)乃符合本公司及股東之整體利益，且收購協議之條款為公平合理。

收購事項之財務影響

於完成後，Jet Star將成為本公司之間接全資附屬公司。下文載列僅供説明之下述方面之重要財務資料：(i)完成後經擴大集團截至二零零五年三月三十一日止年度之未經審核備考收益表(假設收購事項已於二零零四年四月一日完成)；及(ii)完成後經擴大集團於二零零五年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表(假設收購事項已於二零零五年九月三十日完成)。有關完成後經擴大集團之未經審核備考財務資料，請參考本通函附錄三。

於二零零五年九月三十日

	本集團	完成後之 經擴大集團	百分比變化
總資產(百萬港元)	255.1	333.2	+30.6%
總負債(百萬港元)	67.0	130.3	+94.4%
資產淨值(百萬港元)	188.1	202.9	+7.9%

截至二零零五年三月三十一日止年度

	本集團	完成後之 經擴大集團	百分比變化
純利(百萬港元)	6.8	6.7	-1.1%

負債資本比率

根據本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告，本集團之負債資本比率(參考銀行貸款總額34,000,000港元及本集團股東權益185,200,000港元而計算)為18.4%。

誠如本通函附錄三所載，假設完成已於二零零五年九月三十日完成，經擴大集團之負債資本比率(參考銀行貸款總額40,900,000港元外加應付董事(即陳女士)之款項44,000,000港元及本集團股東權益199,900,000港元而計算)為42.4%。

股東特別大會

經計入股東貸款後，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

陳女士為本公司之主席兼執行董事，彼亦為Jet Star全部已發行股本之實益擁有人，並為賣方(根據收購事項)。根據上市規則，陳女士為本公司之關連人士，根據上市規則，收購事項構成本公司之一項關連交易，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上透過以股數投票方式批准方可作實。

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及倘認為適合，批准收購協議及據此而進行之交易。於最後可行日期，陳女士及其聯繫人士持有本公司已發行股本約45.6%。陳女士及其聯繫人士將於股東特別大會上就收購協議放棄投票。

將於二零零六年七月十七日星期一下午三時正假座香港香港仔深灣道8號香港仔深灣遊艇會4字樓舫橋廳舉行之股東特別大會通告載於本通函第140頁至第141頁。不論　閣下能否出席股東特別大會，務請細閱通告，並將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，無論如何儘快於股東特別大會之指定舉行時間48小時前交回本公司之過戶處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。　閣下於填妥及交回代表委任表格後，仍可出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求投票表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，於本公司股東大會上提呈表決之任何決議案，除非於宣佈以舉手方式表決之結果當時或之前或於撤回另一以投票表決之要求時下列人士要求以投票表決，否則均須以舉手方式表決：

(a) 大會主席；或

(b) 最少三名親身出席並於當時有權於會上投票之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表；或

(c) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼或彼等代表全體有權於會上投票之股東的投票權總額不少於十分之一；或

(d) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼等須持有獲賦予權利於會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利的股份實繳股款總額十分之一。

推薦意見

獨立董事委員會經考慮華富嘉洛意見後，認為收購事項之條款及細則屬公平合理，收購事項符合本公司及獨立股東整體之利益，故建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之批准收購事項之普通決議案投贊成票。

獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。華富嘉洛函件全文載於本通函第15頁至第24頁，載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會
董事總經理
林宇豪
謹啟

二零零六年六月三十日

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)

敬啟者：

非常重大收購
及
關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就詳情載於本公司二零零六年六月三十日致股東之通函(「**通函**」，本函件為其一部份)之董事會函件之收購協議項下擬進行之交易向　閣下提供意見。除非文意另有所指，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

敬希　閣下垂注「華富嘉洛函件」，載有華富嘉洛就通函第15頁至第24頁所載之收購協議項下擬進行之交易之條款及細則是否公平合理向吾等及獨立股東提供意見。亦希　閣下垂注本通函第4頁至第13頁所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮華富嘉洛之意見及建議後，吾等認為收購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，而訂立收購協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之批准收購事項之普通決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會

黃銳良　　**呂惠山**　　**張毅林**

謹啟

二零零六年六月三十日

以下為獨立財務顧問華富嘉洛向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內，當中載述其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

Quam Financial Services Group
Quam Capital Limited 華富嘉洛企業融資有限公司
A Member of The Quam Group

敬啓者：

非常重大收購
及
關連交易

吾等茲提述吾等就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。收購事項詳情載於　貴公司在二零零六年六月三十日向股東刊發之通函(「**通函**」)內所載「董事會函件」內，而本函件乃其一部分。除文意另有所指者外，本函件所使用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

獨立非執行董事黃銳良先生、呂惠山先生及張毅林先生已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購事項是否符合一般商業條款、是否於　貴集團日常業務過程中進行、是否公平合理、是否符合　貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見；並就是否投票贊成收購事項向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責是向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

華富嘉洛獨立於　貴集團任何成員公司或其任何主要股東、董事或最高行政人員或其各自之任何聯繫人士且與他們概無關連，因此，符合資格就收購事項提供獨立意見。

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴　貴公司及其顧問所提供之資料及事實，以及　貴公司董事及管理層之意見及陳述。吾等假設通函所載或所述之所有資料及陳述在本函件刊發日期於各方面均屬真實、準確及可靠。吾等亦假設通函所載或所述之聲明及陳述在其作出當時屬真實，且於本函件刊發日期仍屬真實。吾等並無理由懷疑董事向吾等所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，據彼等所深知，本通函所提供及所提述資料中並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之一切合理措施以達致吾等之意見，以及吾等已審閱足夠現時可取得之資料，而該等資料在目前情況下可令吾等達致知情意見及為吾等意見所依賴通函所載之資料提供合理基礎屬公正合理。然而，吾等並無就資料展開獨立核實程序，亦無就　貴集團成員公司或Jet Star之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

收購事項

買方及賣方於二零零六年六月六日訂立收購協議，據此，買方(　貴公司全資附屬公司)已有條件同意自賣方收購Jet Star之全部已發行股本及股東貸款。賣方就收購事項應付之代價為92,000,000港元。

賣方為　貴公司之主席兼執行董事。此外，賣方及其聯繫人士於　貴公司擁有約45.6%股本權益。因此，賣方為　貴公司之關連人士。根據上市規則，收購事項構成　貴公司之「非常重大收購」及「關連交易」。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及Jet Star之業務

(a) 貴集團業務

貴集團主要從事(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。

貴集團截至二零零四年三月三十一日止年度(「**二零零四年財政年度**」)、截至二零零五年三月三十一日止年度(「**二零零五年財政年度**」)及截至二零零六年九月三十日止六個月(「**二零零五年財政年度上半年度**」)分別錄得純利約18,900,000港元、6,600,000港元及8,200,000港元。於上述各個期間， 貴集團物業業務分別佔總分類收益之約45.2%、17.5%及5.2%。

於二零零五年財政年度， 貴集團物業業務分類收益較二零零四年財政年度下降約7,600,000港元或73.2%。二零零五年財政年度物業業務分類收益之下降主要由於 貴集團於二零零四年三月出售位於西貢之投資物業所致。因此，於二零零五年財政年度，該物業並無賺取租金收入，而出售該物業所得收益約6,300,000港元僅為非經常性項目。於二零零六年財政年度上半年度，物業業務賺取租金收入約1,500,000港元，與二零零五年財政年度同期之約1,600,000港元相當。

貴集團於香港擁有數個投資物業。 貴集團於中國之投資物業組合包括(i)廣東省惠州市一家工廠綜合設施之90%權益；及(ii)廣東省深圳市商業物業太平洋商貿大廈1502號及1503號單位之100%權益。

鑒於上文所述物業投資為 貴集團主要業務之一，吾等認為收購事項乃於 貴集團日常業務過程中進行。

(b) Jet Star業務

Jet Star乃由賣方全資擁有。Jet Star主要從事房地產業務，包括投資控股及租賃中國物業。

中國物業乃位於廣東省廣州市荔灣區樓高20層之商業辦公室大樓。中國物業於一九八五年竣工，擁有總樓面面積10,521.32平方米。於二零零六年三月三十一日，中國物業之賬面值佔Jet Star經審核總資產值之約99.7%。

於二零零五年財政年度及截至二零零六年三月三十一日止年度(「**二零零六年財政年度**」)，Jet Star分別錄得營業額約800,000港元及1,700,000港元，全數代表從中國物業獲得的租賃收入。Jet Star之純利由二零零五年財政年度之64,200,000港元下跌至二零零六年財政年度之15,600,000港元。這主要是由於中國物業公平值增加顯著下跌約54,600,000港元。Jet Star自其成立日期(即二零零三年十月八日)至二零零四年三月三十一日期間及截至二零零六年三月三十一日止兩年之經審核財務報表載於本通函附錄二。

為提升中國物業之長遠市值並增加其租金回報，中國物業之裝修工程已於二零零四年八月前後展開並於二零零五年十月前後完成。裝修工程完成後，Jet Star已獲得更多租賃價格相對更高的租約。中國物業平均出租率由二零零五年財政年度之約34.9%上升至二零零六年財政年度之41.3%。應留意中國物業現時出租率超過70%。

根據Jet Star之經審核現金流量表，於二零零六年財政年度，雖然中國物業平均出租率僅為41.3%，Jet Star經營業務所得現金流量卻為約1,200,000港元。

2. 進行收購事項之理由

誠如　貴公司二零零六年財政年度上半年度之中期報告所載，管理層認為中國的經濟增長前景將一片光明，因而將藉此良機繼續在國內物業組合優化方面致力拓展其策略性業務發展。因此，吾等贊同董事意見，認為收購事項符合　貴集團業務發展策略，並令　貴集團可進一步開闢中國物業市場。

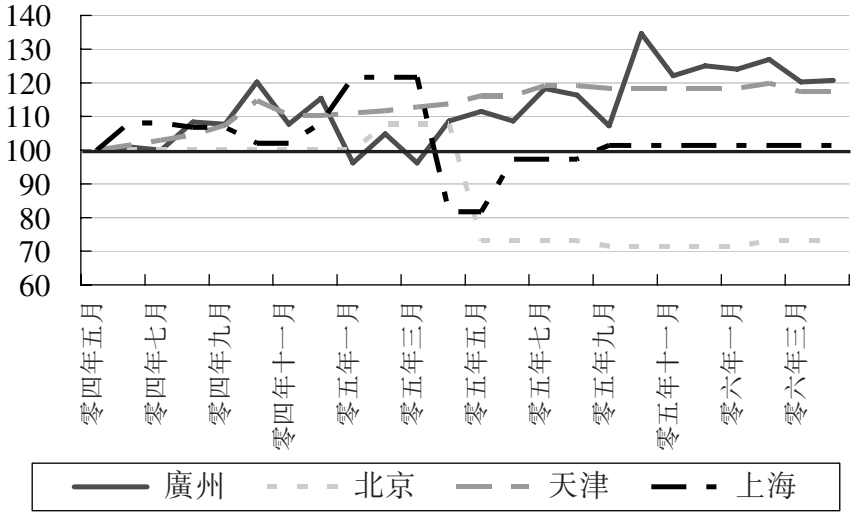
吾等留意到，　貴集團擬持有中國物業作長期投資。Jet Star於二零零六年財政年度錄得營業額約1,700,000港元。吾等注意到截至二零零六年三月三十一日，中國物業受多項租賃協議約束，租賃年期介乎一年至三年不等，詳情載於通函附錄六所載之中國物業估值報告。於二零零六年三月三十一日之每月租金收入(不包括管理費)為人民幣235,095元(相等於約227,172港元)，或每年租金收入約人民幣2,800,000元(相等於約2,700,000港元)。故預期收購事項未來將為經擴大集團帶來經常性收入。此外，根據　貴集團最近期之財務報表，　貴集團於二零零五年財政年度之純利約為6,600,000港元，而Jet Star於二零零六年財政年度之純利則約為15,600,000港元。因此，吾等認為收購事項符合　貴公司及股東整體之利益。

3. 廣州物業市場概覽

根據中國國家統計局公佈之二零零四年統計年報，二零零四年廣州人均生產總值(「**國內生產總值**」)居中國城市之首，超過北京及上海。於二零零五年，根據廣州統計信息網，廣州錄得國內生產總值增長率13.0%，超過全國國內生產總值增長率9.9%。

從廣州統計信息網所得統計數字，二零零六年第一季，投資辦公樓約達人民幣808,000,000元(相等於約780,800,000港元)，較去年同期上升99.5%。儘管政府推出為房地產市場降溫之嚴厲措施，年內第一季廣州房地產業企業景氣指數仍較二零零五年第四季增長7.9點至145.2點，顯示廣州房地產市場並未受政策不利影響。此外，於過去幾個月，廣州之寫字樓之相對價格表現勝過北京、上海及天津，見下表闡述。

中國寫字樓之相對價格表現



資料來源：中國房地產信息網

根據中國履行世界貿易組織之責任，中國政府將於二零零五年至二零零六年逐步放寬外國機構參與零售業、人民幣業務及物流行業之限制。因此，預期外國公司將紛紛在中國開展業務，繼而很可能於不久將來對寫字樓產生殷切需求。此外，實施泛珠三角洲合作計劃將促進內地九個省份(廣東、廣西、福建、江西、湖南、桂州、雲南、海南及四川)、香港及澳門在不久將來之經濟合作並締造更高收入。作為繼香港後於合作計劃中的第二大經濟城市(以國內生產總值計算)，廣州預期將為各個城市之間之日益增加的經濟合作提供重要平台。因此，更多國內外城市之公

司將被吸引至廣州設立辦事處，勢必推高廣州市內之寫字樓需求。基於上述各點，廣州作為南中國主要商業中心之角色，其日漸重要性將使其寫字樓備受青睞。就此，吾等認為收購事項符合　貴公司及股東之整體利益。

4. 收購事項之條款

(a) 收購事項之代價

該節陳述代價92,000,000港元已經賣方及買方按公平原則磋商釐定，相對於二零零六年三月三十一日Jet Star未經審核資產淨值約81,400,000港元及結欠賣方之股東貸款約25,300,000港元（「**賬面值**」）合計折讓約13.8%，或14,700,000港元。

吾等留意到，Jet Star之未經審核管理賬目所陳述的賬面值與本通函附錄二所載經審核數字相同。另外吾等亦應留意到，除中國物業外，資產負債表之其他項目乃基於其各自之賬面值。

根據Jet Star之會計政策，投資物業乃於初步確認後運用公平值模式進行計量。獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零零六年三月三十一日對中國物業之估值為125,000,000港元（假設中國物業已以Jet Star名義獲得房地產證（「**房地產證**」）並可於市場自由轉讓）。於估值中，威格斯資產評估顧問有限公司透過參照公開市場可資比較之銷售證據並按空置基準，運用直接比較法，此乃同類性質物業估值最普遍運用之方法。因此，吾等認為估值所採納之基準屬適當。中國物業估值報告載於本通函附錄六。

根據　貴集團所獲得之中國法律意見，Jet Star有權擁有並使用中國物業及中國物業所得之收入。中國律師亦認為，若Jet Star已支付所有未繳稅項及款項總額人民幣8,500,000元（相等於約8,200,000港元）並根據有關申請程序申請房地產證，Jet Star以其名義獲得房地產證將不會有任何障礙。此外，據吾等了解，人民幣8,500,000元乃根據多個政策機構發出之發票計算，因此，並無合理理由懷疑Jet Star在獲取房地產證方面會遇到阻礙。獲得房地產證後，中國物業將可於市場自由轉讓。

誠如本通函「董事會函件」所述，買方將著手促使Jet Star取得房地產證。吾等已與　貴公司確認，就取得房地產證之應付款項約8,200,000港元已於Jet Star二零零六年三月三十一日之經審核財務報表中作出。誠如通函「董事會函件」所披露，未償還款項約8,200,000港元預期將以中國物業產生之收入及／或Jet Star其他可動用資金撥付。據吾等了解，Jet Star之其他可動用資金包括集團間借款，該等借款將以經擴大集團內部資源及／或銀行借款撥付。

根據中國物業於二零零六年三月三十一日之每月租金收入總額(不包括管理費)人民幣235,095元(相等於約227,172港元)及代價92,000,000港元計算，中國物業之租金回報率約為每年3.0%。中國物業於二零零六年三月三十一日之佔用率約為62.5%。吾等注意到佔用率於最後可行日期已增加至超過70%。作為說明用途，中國物業之每年租金回報將約為4.9%，此乃假設中國物業被全部佔用及平均每平方米租金維持不變而計算。租金回報變動將視乎未來每平方米平均租金之變動，而租金變動則視乎廣州寫字樓之供求狀況。鑒於現時情況，吾等認為目前租金回報可以接受。

根據上文所述，尤其是吾等認為按賬面值釐定代價乃屬適當。鑒於代價相對賬面值之折讓，吾等認為代價符合一般商業條款並屬公平合理。

(b)　代價之支付條款

代價92,000,000港元中，48,000,000港元將於完成時由賣方支付。收購事項之代價餘款44,000,000港元(「**遞延付款**」)(即代價之約47.8%)將按下列時間表支付：

遞延付款	付款日期
5,500,000港元	二零零六年九月三十日
5,500,000港元	二零零七年三月三十一日
5,500,000港元	二零零七年九月三十日
5,500,000港元	二零零八年三月三十一日
5,500,000港元	二零零八年九月三十日
5,500,000港元	二零零九年三月三十一日
5,500,000港元	二零零九年九月三十日
5,500,000港元	二零一零年三月三十一日

按一個月香港銀行同業拆息率外加1.5厘計算之利息將不時自未償還之遞延付款收取。 貴集團無須就遞延付款提供任何抵押或擔保。此外，就遞延付款收取之相關利率將與 貴集團現有銀行貸款利率相近。

買方有權提早支付全部或部份遞延付款，年折扣率為2.5%。應留意根據收購協議，若買方之現金流量(扣除買方營運不時所需之營運資金後)於任何預計付款日期均不足以支付並結清其遞延付款債務(連同相關應付利息)，買方可推遲付款日期至買方財務及流動現金狀況允許時釐定。

誠如上文所述，根據收購協議，買方若願意提早支付遞延付款，可享有遞延付款預付折扣。另外，買方應付之遞延付款並無實際特定付款條款。此安排令 貴集團可大幅推遲未償還代價付款日期，直至 貴集團擁有足夠財務資源。因此，付款安排有利於 貴集團之財務狀況，皆因安排不會對 貴集團流動現金狀況構成任何重大不利影響。因此，吾等認為代價付款條款屬公平合理並符合 貴集團及股東之整體利益。

5. 收購事項對 貴集團之財務影響

買方於完成時應支付代價中48,000,000港元，將以 貴集團現有手頭現金撥付。僅於必要時，銀行貸款方會從 貴集團現有貸款中提取。買方應按上文4(b)所述之時間表以八期等額支付餘額44,000,000港元。

(a) 資產淨值

根據本通函附錄三所載收購事項完成後經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，經擴大集團之資產淨值增加約14,700,000港元，即代價相對賬面值之折讓。

(b) 營運資金狀況

貴集團於完成後應付之部份代價將以其內部資源撥付。僅於必要時，銀行貸款方會從 貴集團現有貸款中提取。根據收購事項完成後經擴大集團之備考綜合資產負債表，經擴大集團將有流動資產淨值約16,800,000港元(已計

及完成後一年內應付之遞延付款兩期款項11,000,000港元）。因此，經擴大集團將可以流動資產應付流動負債。吾等亦留意到，董事認為，計及內部資源及現有銀行貸款，於本通函日期後十二個月內，經擴大集團將擁有足夠營運資金應付日常業務。

根據經擴大集團之備考合併現金流量報表，倘若完成，來自經擴大集團經營活動之每年現金流入淨額將為約11,100,000港元。因此，視乎經擴大集團之未來財務表現，經擴大集團在未來未必能夠撥付兩筆每年為數11,000,000港元之遞延付款。然而，於接獲房地產證後，則可選擇申請銀行借款。此外，根據吾等於上文4(b)所述，向賣方支付遞延付款之日期乃由買方全權決定。安排令　貴集團可大幅推遲付款，直至　貴集團擁有足夠財務資源。

鑒於上文所述，收購事項將不會對經擴大集團營運資金狀況構成任何不利影響。

(c)　負債資本比率

於二零零六年三月三十一日，除股東貸款約25,300,000港元外，Jet Star並無任何其他貸款。股東貸款將以部份代價支付。因此，Jet Star於完成後將不會有任何貸款。

根據　貴公司之中期報告，於二零零五年九月三十日，　貴集團負債資本比率（總負債與總權益之比率）約為18.4%。根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，假設完成已發生，負債資本比率（經參考銀行借款及透支合共40,900,000港元加應付董事款項44,000,000港元（遞延付款）及股東權益約200,000,000港元計算）應為42.5%。負債資本比率上升主要由於遞延付款44,000,000港元所致。應留意遞延付款實質並無任何特定付款條款。因此，完成後經擴大集團之負債資本比率上升將不會對其財務狀況構成任何不利影響。

(d)　利息開支

利息將按一個月香港銀行同業拆息率外加1.5厘，不時自未償還之遞延付款金額收取。今年平均一個月香港銀行同業拆息率約為年率4.2厘。遞延付款之最高餘額44,000,000港元之年度利息開支將為約2,500,000港元（假設利息按每年5.7厘收取）。

應留意買方可推遲遞延付款利息支付，直至買方流動現金狀況允許付款。因此，代價利息開支付款將不會對　貴集團之營運現金狀況構成任何不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，特別是經考慮下列各項(應與本函件全文一起理解及詮釋)後：

- 收購事項將允許　貴集團進一步開闢中國物業市場；
- 代價相對賬面值折讓約14,700,000港元，或13.8%；
- 買方有權推遲向賣方支付遞延付款44,000,000港元及相關利息，直至買方流動現金狀況允許付款；
- 經擴大集團之資產淨值於完成後將增加約14,700,000港元；及
- 收購協議所賦予之彈性令代價及相關利息支付不會對經擴大集團之財務狀況構成任何重大不利影響，

吾等認為，收購事項乃按一般商業條款於　貴集團日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合　貴公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈之批准收購事項之決議案投贊成票。

此致

香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈
1樓
馬斯葛集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東　台照

代表
華富嘉洛證券融資有限公司
黃嘉倫
董事
謹啟

二零零六年六月三十日

1. 三年財務概要

下文載列本集團截至二零零五年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料概要，以及本集團截至二零零五年九月三十日止六個月及截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核財務資料概要，乃摘錄自本公司相關年報及中期報告。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	(未經審核)
業績					
營業額	182,661	159,832	186,707	101,337	88,700
銷售成本	(130,555)	(110,239)	(124,188)	(71,574)	(61,068)
毛利	52,106	49,593	62,519	29,763	27,632
其他經營收入	413	8,936	2,959	152	821
銷售及分銷成本	(9,297)	(7,069)	(9,181)	(5,400)	(4,982)
行政開支	(32,257)	(32,016)	(34,442)	(13,591)	(14,064)
重估投資物業盈餘	2,474	2,036	344	–	–
經營溢利	13,439	21,480	22,199	10,924	9,407
財務成本	(1,160)	(1,108)	(704)	(889)	(612)
除稅前溢利	12,279	20,372	21,495	10,035	8,795
所得稅	(5,519)	(1,121)	(10,511)	(1,755)	(693)
未計少數股東權益前溢利	6,760	19,251	10,984	8,280	8,102
少數股東權益	(200)	(347)	(119)	(62)	(145)
年內／期內溢利	6,560	18,904	10,865	8,218	7,957
每股盈利					
基本	1.5仙	4.5仙	2.6仙	1.9仙	1.9仙

	截至三月三十一日止年度			於九月三十日	
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	(未經審核)
資產及負債					
非流動資產	109,025	110,151	122,559	111,665	109,024
流動資產	127,844	139,717	112,884	143,490	127,844
總資產	236,869	249,868	235,443	255,155	236,868
流動負債	45,726	59,753	63,055	57,743	45,726
非流動負債	7,043	8,567	10,091	9,273	7,043
總負債	52,769	68,320	73,146	67,016	52,769
少數股東權益	2,854	2,653	2,306	2,915	2,853
股東應佔資產淨值	181,246	178,895	159,991	185,224	181,246

2. 本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文轉載載於本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報第16頁至50頁之本集團經審核綜合財務報表及其附註。

綜合收益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	港元	港元
營業額	*4*	182,660,980	159,831,573
銷售成本		(130,554,844)	(110,238,200)
毛利		52,106,136	49,593,373
其他經營收入	*5*	413,045	8,936,572
銷售及分銷成本		(9,297,546)	(7,069,568)
行政開支		(32,256,902)	(32,015,670)
重估投資物業盈餘		2,474,114	2,036,000
經營溢利	*4及6*	13,438,847	21,480,707
財務成本	*7*	(1,160,302)	(1,108,277)
稅前溢利		12,278,545	20,372,430
所得稅	*9*	(5,518,798)	(1,121,197)
未計少數股東權益之溢利		6,759,747	19,251,233
少數股東權益		(199,824)	(347,145)
本年度純利		6,559,923	18,904,088
已付股息	*10*	4,240,001	—
每股盈利	*11*		
基本		1.5仙	4.5仙

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日 二零零五年 港元	二零零四年 港元
非流動資產			
投資物業	*12*	29,880,000	27,130,000
物業、廠房及設備	*13*	53,802,312	56,895,277
商譽	*14*	7,042,015	8,125,402
已付按金	*15*	18,300,000	18,000,000
		109,024,327	110,150,679
流動資產			
存貨	*17*	8,229,626	7,257,258
應收貿易賬項	*18*	23,700,929	20,676,470
應收貸款	*19*	46,710,000	46,710,000
其他應收賬項及預付款項		14,488,322	52,245,166
可收回稅項		149,048	681,087
銀行結餘及現金		34,566,264	12,147,529
		127,844,189	139,717,510
流動負債			
應付貿易賬項	*20*	9,125,652	9,036,401
其他應付賬項及應計費用		8,725,105	9,750,735
應付股息		404,760	—
應付稅項		4,562,477	3,411,825
銀行借款	*21*	22,908,424	37,553,577
		45,726,418	59,752,538
流動資產淨值		82,117,771	79,964,972
總資產減流動負債		191,142,098	190,115,651
非流動負債			
銀行借款	*21*	(7,043,000)	(8,567,000)
		184,099,098	181,548,651
股本及儲備			
股本	*22*	42,400,010	42,400,010
儲備		138,845,843	136,495,220
		181,245,853	178,895,230
少數股東權益		2,853,245	2,653,421
		184,099,098	181,548,651

資產負債表

	附註	於三月三十一日 二零零五年 港元	二零零四年 港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	*16*	44,260,976	154,446,846
流動資產			
應收附屬公司之款項		110,185,870	—
其他應收賬項及預付款項		65,260	50,260
銀行結餘及現金		465,642	61,710
		110,716,772	111,970
流動負債			
其他應付賬項及應計費用		147,378	201,522
應付股息		404,760	—
應付予附屬公司之款項		15,874,353	10,576,049
		16,426,491	10,777,571
流動資產(負債)淨值		94,290,281	(10,665,601)
		138,551,257	143,781,245
股本及儲備			
股本	*22*	42,400,010	42,400,010
儲備	*24*	96,151,247	101,381,235
		138,551,257	143,781,245

綜合權益變動表

	股本	股份溢價	特別儲備	商譽儲備	負商譽儲備	換算儲備	儲備金	企業擴展儲備	保留溢利	合計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零三年四月一日	42,400,010	66,672,487	14,900,773	(10,638,038)	2,079,850	(1,150,305)	1,083,258	1,083,258	43,559,849	159,991,142
年內純利	–	–	–	–	–	–	–	–	18,904,088	18,904,088
於二零零四年三月三十一日	42,400,010	66,672,487	14,900,773	(10,638,038)	2,079,850	(1,150,305)	1,083,258	1,083,258	62,463,937	178,895,230
年內純利	–	–	–	–	–	–	–	–	6,559,923	6,559,923
已付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(4,240,001)	(4,240,001)
於附屬公司清盤時變現	–	–	–	–	–	30,701	–	–	–	30,701
於二零零五年三月三十一日	42,400,010	66,672,487	14,900,773	(10,638,038)	2,079,850	(1,119,604)	1,083,258	1,083,258	64,783,859	181,245,853

特別儲備指用作交換根據一九九七年九月五日集團重組而收購之附屬公司之股本面值總額而發行之本公司股本面值兩者之差額。

儲備金及企業擴展儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司按中國適用之相關法例規定設置之儲備。

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
經營業務		
經營溢利	13,438,847	21,480,707
已作出以下調整：		
呆賬撥備	1,603,127	1,500,000
存貨撥備	732,710	358,879
商譽攤銷	1,083,387	1,083,387
物業、廠房及設備及投資物業之折舊及攤銷	3,935,509	4,519,409
附屬公司清盤之虧損	30,701	—
出售物業、廠房及設備及投資物業之盈利	(55,234)	(6,337,072)
應收貸款撥回撥備	—	(750,000)
利息收入	(41,328)	(2,409,426)
重估投資物業盈餘	(2,474,114)	(2,036,000)
營運資金變動前之經營現金流量	18,253,605	17,409,884
存貨(增加)減少	(1,705,078)	541,790
應收貿易賬項(增加)減少	(3,024,459)	9,405,203
其他應收賬項及預付款項減少(增加)	1,153,717	(4,950,432)
應付貿易賬項增加(減少)	89,251	(1,299,955)
其他應付貿易賬項及應計費用(減少)增加	(1,025,630)	349,721
業務產生之現金	13,741,406	21,456,211
已付香港利得稅	(4,319,544)	(18,813,103)
已退回香港利得稅	516,147	—
已付香港以外稅項	(32,710)	(28,037)
經營業務之現金淨額	9,905,299	2,615,071

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
投資業務		
購置物業、廠房及設備	(1,295,066)	(1,930,167)
已付收購物業按金	(300,000)	(18,000,000)
出售投資物業所得款項	35,000,000	—
出售物業、廠房及設備所得款項	231,870	108,443
已收利息	41,328	109,426
應收貸款墊支	—	(13,750,000)
償還應收貸款	—	1,300,000
投資業務所得(所用)現金淨額	33,678,132	(32,162,298)
融資活動		
新增銀行貸款	16,803,738	16,703,992
償還銀行貸款	(33,915,665)	(3,161,102)
已付股息	(3,835,241)	—
已付利息	(1,160,302)	(1,108,277)
融資業務(所用)所得現金淨額	(22,107,470)	12,434,613
現金及等同現金項目之增加(減少)	21,475,961	(17,112,614)
年初之現金及等同現金項目	12,129,523	29,242,137
年終之現金及等同現金項目	33,605,484	12,129,523
現金及等同現金項目結餘分析		
銀行結餘及現金	34,566,264	12,147,529
銀行透支	(960,780)	(18,006)
	33,605,484	12,129,523

財務報表附註
截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一投資控股公司，其附屬公司主要從事照相、電器及多媒體產品配件之製造及銷售，並從事物業投資及發展。

2. 最新頒佈之會計準則之潛在影響

香港會計師公會於二零零四年頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則(統稱為「新香港財務報告準則」)，除香港財務報告準則3「業務合併」外，該等準則將於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納新香港財務報告準則。

香港財務報告準則3適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團並無訂立任何協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。因此，香港財務報告準則3於截至二零零五年三月三十一日止年度對本集團並無任何影響。

本集團已開始評估新香港財務報告準則之潛在影響，但尚不能確定該等新香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況之編製及呈報是否有重大影響。該等新香港財務報告準則或可導致業績及財務狀況之編製及呈報於未來有所變化。

3. 主要會計政策

本財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就重估投資物業作出修訂。

本財務報表乃按香港普遍採納之會計原則編製，所採用之主要會計政策現載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起計或計至出售生效日期止(視適用情況而定)列入綜合損益表內。

商譽

因綜合賬目產生之商譽乃指收購成本超出本集團於收購當日所佔一家附屬公司之可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零一年四月一日前因收購所產生之商譽仍然列入儲備中，並會於出售有關附屬公司時或於商譽已被釐訂會減值時於損益表中扣除。

於二零零一年四月一日後產生之商譽已資本化及按其可用年期按直線法攤銷。因收購附屬公司而產生之商譽會於資產負債表中獨立呈列。

如出售附屬公司，在計算出售之盈虧時，應佔未攤銷商譽／先前計入儲備之商譽之金額會計算在內。

負商譽

負商譽乃指本集團於收購當日所佔一家附屬公司之可識別資產及負債之公平值超出收購成本之數額。

於二零零一年四月一日前因收購附屬公司所產生之負商譽仍然會列入儲備中，並將於出售有關附屬公司時計入收入內。

附屬公司

本公司於附屬公司之投資按成本值載入本公司資產負債表，並扣除任何未識別之減值虧損。

收入確認

貨品之銷售乃於貨品交付及擁有權轉讓時確認。

租金收入、包括按經營租賃之物業之預繳發票租金，按有關租約年期以直線法確認。

利息收入乃按時間基準，經考慮未償還本金額以適用利率計算。

投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入均以公平交易原則釐定。

投資物業按於結算日專業評估之公開市值入賬，任何因投資物業重估而產生之盈餘或虧絀將轉撥至投資物業重估儲備或自投資物業重估儲備中撇除。若該儲備之結餘不足以抵銷虧絀，超出投資物業重估儲備結餘之虧絀將入賬列為開支。倘虧絀先前已入賬列為開支，而其後產生重估盈餘，則該盈餘會按先前扣除之虧絀數額計入收入內。

出售投資物業時，有關物業應佔之投資物業重估儲備之餘額將計入損益表內。

投資物業(租約或持有該投資物業之合營公司尚餘年期為二十年或以下者除外)概不計算折舊。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊或攤銷及累計減值虧損入賬。

物業、廠房及設備之折舊及攤銷乃以直線法按其估計可用年限撇銷其成本計算，有關之年率如下：

租賃土地	餘下租約年期
樓宇	五十年之估計可使用年期或租約年期或持有該等樓宇之有關合營公司之年期(以年期較短者為準)
租賃物業裝修	15%或租約年期(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	15%
廠房及機器	20%
汽車	20%

因一項資產之出售或退廢所產生之盈虧乃銷售所得款項及資產之面值之差額，並會列為年內之溢利或虧損淨額。

減值

於結算日，本集團會審閱其有形資產及無形資產之賬面值，以釐訂該等資產是否會有減值虧損。倘資產之可收回金額估計會少於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損會隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值會增至其可收回金額之經調整估計水平，致使所增加之賬面金額不會因而超過已釐訂之賬面金額，致使過往年度之資產概無確認減值虧損。減值虧損之撥回會隨即確認為收入。

存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，成本以先進先出法計算。

經營租約

根據經營租約應付之租金乃按各自之租期以直線法入賬列為開支。

外幣

以外幣進行之交易初步按交易日之匯率入賬。以此類貨幣為單位之貨幣資產及負債再按結算日之匯率換算。換算所引起之收益及虧損撥入該年度純利或虧損淨額處理。

在綜合賬目時，以港元以外貨幣列賬及在中國及海外營業之附屬公司之資產及負債均按結算日之匯率換算為港幣。收入及支出項目均按期內平均匯率換算。所產生之匯兑差額(如有)列作股本權益及撥入本集團換算儲備處理。有關換算差額於出售有關業務期間確認為收入或支出。

稅項

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表中所報溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括損益表內從未課稅或扣稅之項目。

遞延稅項為預期就財務報表資產及負債賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽(或負商譽)產生，或自不影響課稅溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表內扣除或計入收入表，惟倘與直接在股本權益中扣除或計入股本權益之項目相關，則遞延稅項亦於股本權益中處理。

退休金支出

應付予退休福利計劃之供款金額入賬列為開支。

4. 分類資料

業務分類

就管理而言，本集團目前將業務分為兩類：製造及銷售貨品及物業投資及發展(即物業租賃)。本集團會按此兩項業務分類呈報其首要分類資料。

此等業務之分類資料呈列如下：

二零零五年

	製造及銷售貨品 港元	物業投資及發展 港元	綜合 港元
營業額			
銷售予外界客戶	179,503,673	3,157,307	182,660,980
業績			
分類溢利	13,148,540	2,796,480	15,945,020
未分配其他經營收入			41,328
未分配公司費用			(2,547,501)
經營溢利			13,438,847
財務成本			(1,160,302)
稅前溢利			12,278,545
所得稅			(5,518,798)
未計少數股東權益之溢利			6,759,747
少數股東權益			(199,824)
本年度純利			6,559,923

資產負債表

	製造及銷售貨品 港元	物業投資及發展 港元	綜合 港元
資產			
分類資產	66,729,657	106,392,356	173,122,013
未分配公司資產			63,746,503
綜合總資產			236,868,516
負債			
分類負債	16,490,564	472,837	16,963,401
未分配公司負債			35,806,017
綜合總負債			52,769,418

其他資料

	製造及銷售貨品	物業投資及發展	未分配	綜合
	港元	港元	港元	港元
呆賬撥備(淨額)	—	1,430,000	173,127	1,603,127
存貨準備	732,710	—	—	732,710
商譽攤銷	1,083,387	—	—	1,083,387
資本開支	1,034,456	260,610	—	1,295,066
物業、廠房及設備及投資物業之折舊及攤銷	2,105,556	1,088,630	741,323	3,935,509
出售物業、廠房及設備之收益	55,234	—	—	55,234
重估投資物業產生之盈餘	—	2,474,114	—	2,474,114
附屬公司清盤之虧損	—	—	30,701	30,701

二零零四年

	製造及銷售貨品	物業投資及發展	綜合
	港元	港元	港元
營業額			
銷售予外界客戶	155,378,729	4,452,844	159,831,573
業績			
分類溢利	12,650,349	10,432,051	23,082,400
未分配其他經營收入			200,685
未分配公司費用			(1,802,378)
經營溢利			21,480,707
財務成本			(1,108,277)
稅前溢利			20,372,430
所得稅			(1,121,197)
未計少數股東權益之溢利			19,251,233
少數股東權益			(347,145)
本年度純利			18,904,088

資產負債表

	製造及銷售貨品	物業投資及發展	綜合
	港元	港元	港元
資產			
分類資產	64,608,333	141,436,421	206,044,754
未分配公司資產			43,823,435
綜合總資產			249,868,189
負債			
分類負債	16,651,877	1,196,142	17,848,019
未分配公司負債			50,471,519
綜合總負債			68,319,538

其他資料

	製造及銷售貨品	物業投資及發展	未分配	綜合
	港元	港元	港元	港元
呆賬撥備	–	1,500,000	–	1,500,000
存貨撥備	358,879	–	–	358,879
商譽攤銷	1,083,387	–	–	1,083,387
資本開支	576,605	1,353,562	–	1,930,167
物業、廠房及設備及投資物業之折舊及攤銷	2,355,755	1,390,313	773,341	4,519,409
出售物業、廠房及設備及投資物業之收益	–	6,337,072	–	6,337,072
重估投資物業產生之盈餘	–	2,036,000	–	2,036,000
應收貸款準備撥回	–	750,000	–	750,000

地區分類

本集團主要於歐洲、美國、香港及中國其他地區銷售貨品。物業投資及發展則於香港及中國其他地區進行。

下表為按地區市場劃分之本集團銷售分析(不論貨品／服務來源)：

	按地區市場分類之收入		經營溢利貢獻	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港元	港元	港元	港元
歐洲	107,650,143	85,806,932	7,885,311	8,140,817
美國	23,761,877	23,866,131	1,740,544	2,264,267
香港	19,251,752	24,123,930	431,087	8,373,637
中國其他地區	6,060,306	2,887,206	3,988,215	2,107,603
其他	25,936,902	23,147,374	1,899,863	2,196,076
	182,660,980	159,831,573	15,945,020	23,082,400
未分配其他經營收入			41,328	200,685
未分配公司費用			(2,547,501)	(1,802,378)
經營溢利			13,438,847	21,480,707

按資產所在地區劃分之分類資產賬面值及投資物業及物業、廠房及設備之增添之分析如下：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備之增添	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港元	港元	港元	港元
香港	201,945,213	214,649,594	809,713	208,952
中國其他地區	34,923,303	35,218,595	485,353	1,721,215
分類資產	236,868,516	249,868,189	1,295,066	1,930,167

5. 其他經營收入

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
銀行利息收入	22,101	23,243
其他利息收入	19,227	2,386,183
出售物業、廠房及設備及投資物業之收益	55,234	6,337,072
雜項收入	316,483	190,074
	413,045	8,936,572

6. 經營溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營溢利已扣除：		
呆賬撥備	1,603,127	1,500,000
存貨撥備	732,710	358,879
列於行政費用之商譽攤銷	1,083,387	1,083,387
核數師酬金		
－本年度	750,000	650,000
－過往年度撥備不足	10,000	50,000
物業、廠房及設備及投資物業之折舊及攤銷	3,935,509	4,519,409
租賃物業經營租約之最低租約付款	2,105,643	2,114,468
僱員成本(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	30,527,143	27,891,191
並已計入：		
出售物業、廠房及設備及投資物業之收益	55,234	6,337,072
投資物業之租金總收入	3,157,307	4,452,844
減：支出	(712,448)	(1,158,528)
	2,444,859	3,294,316
應收貸款準備撥回	—	750,000

7. 財務成本

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
下列各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行借款	971,765	856,011
毋須於五年內全數償還之銀行借款	188,537	252,266
	1,160,302	1,108,277

8. 董事酬金及最高薪酬僱員

董事酬金

董事酬金分析如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	215,000	200,000
	215,000	200,000
向執行董事支付之其他酬金：		
薪金及其他福利	5,759,146	3,764,000
退休福利計劃供款	12,000	13,000
就提供宿舍所付之租金／應課税價值(附註)	699,264	708,771
其他酬金總額	6,470,410	4,485,771
董事酬金總額	6,685,410	4,685,771

附註： 該金額包括向一名董事免費提供作為住宅之樓宇之貨幣價值，該樓宇應課税價值約為660,000港元(二零零四年：660,000港元)。

酬金金額範圍如下：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	8	5
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
1,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至4,000,000港元	1	—
	10	7

最高薪酬僱員

本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零零四年：兩名)執行董事，有關彼等酬金之詳情已載列於上文。其餘三名(二零零四年：三名)非本公司董事之最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪金及其他福利	2,225,788	1,868,259
退休福利計劃供款	24,000	24,000
就提供宿舍所付之租金／應課稅價值(附註)	293,280	469,080
	2,543,068	2,361,339

附註： 該金額包括向一名僱員免費提供作為住宅之樓宇之貨幣價值，該樓宇應課稅價值約為192,000港元(二零零四年：224,000港元)。

酬金金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	3	3

9. 利得稅

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
稅項支出包括：		
本年度		
香港	2,405,600	1,191,963
中國其他地區	315,990	28,037
	2,721,590	1,220,000
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	2,610,292	(98,803)
中國其他地區	186,916	—
	2,797,208	(98,803)
	5,518,798	1,121,197

香港利得稅按本年度之估計應課稅溢利以17.5%(二零零四年：17.5%)之稅率計算。在中國其他地區產生之稅項乃按有關司法權區適用之稅率計算。

根據中國之有關法例及規例，本集團之中國附屬公司自其首個獲利年度起獲豁免繳納中國所得稅兩年，其後三年可獲減稅50%。

本年度之稅項可與根據綜合損益表之稅前溢利計算之稅項對賬如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
稅前溢利	12,278,545	20,372,430
按本港之所得稅率17.5%計算稅項	2,148,745	3,565,175
釐定稅務時不可扣減支出之稅務影響	969,157	877,756
釐定稅務時毋須課稅收入之稅務影響	(216,535)	(1,347,340)
按平分50/50基準釐定離岸生產溢利之稅務影響	(2,640)	(1,095,975)
不予確認之稅務虧損之稅務影響	78,605	651,737
動用先前並無確認之可扣減暫時差額之稅務影響	(307,107)	(1,255,823)
一間中國附屬公司享有之稅務豁免之稅務影響	(75,835)	(73,928)
在其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	111,146	—
過往年度撥備不足(超額撥備)	2,797,208	(98,803)
其他	16,054	(101,602)
本年度稅項	5,518,798	1,121,197

於結算日，本集團可用作抵扣未來溢利之未使用稅項虧損約為9,795,000港元(二零零四年：9,343,000港元)。由於不可預知未來溢利，因此並無就遞延稅項資產予以確認。

於結算日，本集團有涉及加速會計折舊之可扣減暫時差額3,113,000港元(二零零四年：4,868,000港元)。由於不可能有應課稅溢利可動用可扣減暫時差額，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

於結算日，本公司可用作抵扣未來溢利之未使用稅項虧損約為2,121,000港元(二零零四年：1,999,000港元)。由於不可預知未來溢利，因此並無就遞延稅項資產予以確認。

10. 股息

於二零零四年九月九日，本公司已派發每股1港仙合共4,240,001港元予股東作為二零零四年末期股息。

董事建議向股東派發二零零五年末期股息每股1港仙，即合共4,240,001港元，惟須待股東於股東週年大會通過後方可作實。擬派末期股息金額按建議股息率及於報告日期已發行424,000,100股普通股份計算。

11. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃按本年度純利6,559,923港元(二零零四年：18,904,088港元)及本年度已發行之424,000,100股股份計算。

由於二零零五年或二零零四年均無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

12. 投資物業

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
估值		
年初	27,130,000	53,735,000
轉自物業、廠房及設備(附註13)	1,318,743	—
出售	—	(27,650,000)
重估影響	1,431,257	1,045,000
於年終	29,880,000	27,130,000
折舊及攤銷		
本年度撥備	1,042,857	991,000
重估時抵銷	(1,042,857)	(991,000)
於年終	—	—
賬面淨值		
於年終	29,880,000	27,130,000
於年初	27,130,000	53,735,000

本集團之投資物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值分析如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
於香港按長期租約持有	13,380,000	12,530,000
於中國按中期租約持有	16,500,000	14,600,000
	29,880,000	27,130,000

以經營租約租出之投資物業乃持作出租用途。於香港及中國之投資物業已於二零零五年三月三十一日由特許測量師衡量行按公開市值基準重估。重估產生之淨盈餘2,474,114港元(二零零四年：2,036,000港元)已入賬列為收入。

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 港元	租賃物業裝修 港元	傢俬、裝置及設備 港元	廠房及機器 港元	汽車 港元	合計 港元
本集團						
成本值						
於二零零四年四月一日	67,938,236	2,843,733	3,269,478	20,464,233	5,288,925	99,804,605
添置	–	260,610	130,608	296,403	607,445	1,295,066
轉至投資物業(附註12)	(1,318,743)	–	–	–	–	(1,318,743)
出售	–	–	–	–	(672,383)	(672,383)
於二零零五年三月三十一日	66,619,493	3,104,343	3,400,086	20,760,636	5,223,987	99,108,545
折舊及攤銷						
於二零零四年四月一日	14,458,718	2,189,390	2,457,625	19,334,644	4,468,951	42,909,328
本年度撥備	1,696,682	217,064	228,397	376,116	374,393	2,892,652
出售時抵銷	–	–	–	–	(495,747)	(495,747)
於二零零五年三月三十一日	16,155,400	2,406,454	2,686,022	19,710,760	4,347,597	45,306,233
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	50,464,093	697,889	714,064	1,049,876	876,390	53,802,312
於二零零四年三月三十一日	53,479,518	654,343	811,853	1,129,589	819,974	56,895,277

本集團之租賃土地及樓宇於二零零五年三月三十一日之賬面淨值分析如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
於香港按長期租約持有	11,862,890	12,094,499
於香港按中期租約持有	27,950,738	28,666,487
於中國其他地區按中期租約持有	10,650,465	12,718,532
	50,464,093	53,479,518

14. 商譽

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
總額		
於年初及年終	10,833,870	10,833,870
攤銷		
於年初	2,708,468	1,625,081
本年度攤銷	1,083,387	1,083,387
於年終	3,791,855	2,708,468
賬面值		
於年終	7,042,015	8,125,402
於年初	8,125,402	9,208,789

商譽分十年(其預計可使用年期)攤銷。

15. 已付按金

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
收購一項中國物業所付之按金	18,000,000	18,000,000
收購一項香港物業所付之按金	300,000	—
收購一項物業發展計劃權益所付之按金(附註)	6,000,000	6,000,000
	24,300,000	24,000,000
減：於其他應收款項及預付款項所示一年內應收賬款	(6,000,000)	(6,000,000)
	18,300,000	18,000,000

附註： 根據本集團與中國一間公司(「賣方」)於二零零零年十二月一日簽訂之協議(「該協議」)，本集團同意以代價6,000,000港元收購賣方一項物業發展計劃之19%權益。根據該協議，賣方有權於該協議日期起計15個月內，以6,000,000港元連同於支付按金日期起計以年利率10%計算之利息購回19%權益。根據本集團與賣方簽署之終止協議，賣方同意償還6,000,000港元代價。

根據本集團與賣方於二零零五年一月二十八日簽署之結算協議，賣方同意於一年內償還6,000,000港元代價及以利率10%計算之利息。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
非上市股份，按成本值	89,260,976	89,260,976
減：減值虧損	(45,000,000)	(45,000,000)
	44,260,976	44,260,976
應收附屬公司款項	—	110,185,870
	44,260,976	154,446,846

董事認為，二零零四年應收附屬公司款項不會於一年內償還，因此該筆款項列為非流動項目。於二零零五年，該筆款項列為流動資產。

附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情載於附註32。

17. 存貨

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
原料	5,399,890	4,850,336
在製品	620,136	440,129
製成品	2,209,600	1,966,793
	8,229,626	7,257,258

上述存貨包括原料及製成品分別為4,842,032港元(二零零四年：3,006,854港元)及1,053,688港元(二零零四年：876,805港元)，乃按可變現淨值列賬。

18. 應收貿易賬項

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
應收貿易賬項之賬齡分析：		
60日內	21,491,728	15,706,541
61日至180日	1,425,176	4,137,384
180日以上	784,025	832,545
	23,700,929	20,676,470

本集團向其貿易客戶提供介乎30日至60日之信貸期。

19. 應收貸款

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
物業發展項目之墊支貸款(附註)	46,710,000	46,710,000

附註：

(i) 根據本集團與多家中國公司(「借款人」)於二零零二年六月十五日(首次墊支日期)及其後之日期訂立之多項協議，本集團向借款人合共墊支34,710,000港元(二零零四年：34,710,000港元)，以作物業發展用途。

(ii) 根據本集團與一位中國人士(「該人士」)於二零零二年十一月十五日訂立之一項協議，本集團向該人士墊支12,000,000港元，以作物業發展用途。

根據本集團、借款人與該人士於二零零五年三月二十三日簽訂之多項結算協議，借款人及該人士同意於二零零六年三月前償還該等貸款及10%之回報或價值相等於該金額之物業。因此，該等貸款於結算日列作流動資產。

20. 應付貿易賬項

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
應付貿易賬項之賬齡分析：		
60日內	8,526,073	8,803,387
61日至180日	446,824	78,738
180日以上	152,755	154,276
	9,125,652	9,036,401

21. 銀行借款

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
銀行借款包括：		
銀行透支－無抵押	960,780	18,006
銀行貸款－有抵押	17,514,008	46,102,571
－無抵押	11,476,636	－
	29,951,424	46,120,577
須於下列期間償還之銀行借款：		
一年內	22,908,424	37,553,577
一年以上但不超過兩年	1,524,000	1,524,000
兩年以上但不超過五年	4,572,000	4,572,000
超過五年	947,000	2,471,000
	29,951,424	46,120,577
列為流動負債之一年內到期款項	(22,908,424)	(37,553,577)
一年後到期款項	7,043,000	8,567,000

22. 股本

	數目		數額	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
			港元	港元
每股面值0.10港元之普通股：				
法定股本：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000,000	100,000,000
已發行及繳足股本：				
年初及年終	424,000,100	424,000,100	42,400,010	42,400,010

23. 購股權計劃

根據本公司於一九九七年九月五日採納之購股權計劃(「該計劃」)，其主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵，該計劃將於採納日期後10年期滿後屆滿。本公司董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司之合資格僱員(包括執行董事)授予購股權以認購本公司之股份，價格為不少於緊接授出購股權日期前五個交易日股份在香港聯合交易所有限公司之平均收市價之80%或股份面值兩者之較高者。

根據該計劃可授出購股權(連同當時已行使及尚未行使之購股權)涉及之股數上限與任何其他購股權授出之股份，合計不得超過本公司不時已發行股本面值10%所代表之股份數目，而授予任何僱員之購股權涉及之股數上限不得超過根據該計劃可授出購股權涉及之股數上限之25%。於接納購股權時，承授人須就該項授予向本公司支付10港元作為代價。購股權可於購股權接納日期起計6個月期滿後之三年期間內隨時行使。

於截至二零零五年三月三十一日止兩個年度內概無購股權授出或獲行使，於二零零五年三月三十一日亦無購股權尚未行使。

24. 儲備

	股份溢價 港元	繳入盈餘 港元	累積虧損 港元	合計 港元
本公司				
二零零三年四月一日	66,672,487	76,440,973	(40,622,660)	102,490,800
本年度虧損淨額	—	—	(1,109,565)	(1,109,565)
二零零四年三月三十一日	66,672,487	76,440,973	(41,732,225)	101,381,235
本年度虧損淨額	—	—	(989,987)	(989,987)
已付股息	—	(4,240,001)	—	(4,240,001)
二零零五年三月三十一日	66,672,487	72,200,972	(42,722,212)	96,151,247

本公司之繳入盈餘指本集團附屬公司於集團重組生效日期之綜合股東資金與根據於一九九七年九月五日集團重組所發行之本公司股本面值之差額。

除保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，在下列情況公司不得從繳入盈餘中宣派或派付股息或作出分派：

(a) 公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或

(b) 公司資產之可變現價值會因此低於其負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事會認為，本公司於結算日可供分派予股東之儲備如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
繳入盈餘	72,200,972	76,440,973
累計虧損	(42,722,212)	(41,732,225)
	29,478,760	34,708,748

25. 主要非現金交易

於二零零四年三月三十一日，出售物業、廠房及設備以及投資物業之代價35,000,000港元尚未償付。

26. 退休福利計劃

二零零零年十二月一日前，本集團為其在香港之合資格僱員提供定額供款退休福利計劃(「定額供款計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於由獨立信託公司所管理之基金。倘僱員於全數達到享用退休福利前退出定額供款計劃，所沒收供款之金額將用以減除本集團應付之未來供款。

自二零零零年十二月一日起，本集團已就所有香港僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃當局註冊登記。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於由獨立信託公司所管理之基金。根據強積金計劃之規則，僱

主及其僱員須各自按僱員每月薪金5%或每月1,000港元(以較少者為準)供款。本集團就強積金計劃而須履行之唯一責任為必須根據計劃作出所規定之供款。本集團概無已沒收之供款可用以減除於未來數年應付之供款。

定額供款計劃及強積金計劃之退休福利計劃供款已於收益表中扣除，為本集團按計劃規則所指定比率已付或應付之供款。

本集團之中國僱員亦參與按當地法規規定之退休及養老金計劃，該等計劃本質上亦屬定額供款計劃。

本年度內，本集團之退休福利計劃供款為720,130港元(二零零四年：670,809港元)，已扣除已於定額供款計劃動用之沒收供款零港元(二零零四年：12,792港元)。

於二零零五年及二零零四年三月三十一日，本集團並無任何因僱員退出計劃而產生並可用以扣減本集團應付供款之已沒收供款。

27. 經營租約安排

本集團

本集團作為承租人：

於結算日，本集團根據涉及土地及樓宇之不可撤銷經營租約於以下年度支付之未履行日後最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零五年	**二零零四年**
	港元	港元
一年內	1,277,566	1,134,006
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,275,286	2,175,487
	2,552,852	3,309,493

經商議之租約年期介乎一至三年不等。

本集團作為出租人：

於結算日，本集團已根據出租物業之不可撤銷經營租約與租戶訂立於以下年度支付之日後最低租金：

	本集團	
	二零零五年	**二零零四年**
	港元	港元
一年內	2,611,449	2,359,822
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,211,077	8,172,207
五年以上	2,306,340	4,342,479
	13,128,866	14,874,508

經商議之租約年期介乎一至八年不等。

本公司

本公司於結算日並無任何經營租約承擔。

28. 或然負債

本集團

於結算日，本集團有附追索權之貼現票據之或然負債2,347,737港元（二零零四年：2,581,405港元）。

本公司

於結算日，本公司就附屬公司獲授一般銀行融資而向銀行提供公司擔保約101,000,000港元（二零零四年：81,000,000港元）。附屬公司於結算日已動用之融資總額為數約29,951,000港元（二零零四年：46,121,000港元）。

29. 關連人士交易

本年度內曾進行以下關連人士交易：

(i) **與董事之關連公司之交易：**

公司名稱	董事之權益	交易性質	二零零五年 港元	二零零四年 港元
Dawnvast Ltd.	鄭陸興先生 鄭俊傑先生	租金支出	369,600	369,600
Techford Development Ltd.	陳愛玲女士	租金支出	156,000	156,000
Wing Nin Trading Co. Ltd.	陳愛玲女士之家族成員	租金支出	196,000	240,000

(ii) **與少數股東之交易：**

公司名稱	交易性質	二零零五年 港元	二零零四年 港元
東莞市橋光實業集團公司	租金支出	890,459	884,354
惠州市益發光學機電有限公司	管理費支出	—	5,101

租金收入及支出乃指有關公司各自之管理層之間參照市價而商定之金額。

管理費支出乃按雙方同意之條款商定。

.

30. 資產抵押

本集團賬面值分別為22,700,000港元（二零零四年：21,950,000港元）及28,185,380港元（二零零四年：34,714,076港元）之投資物業及租賃土地及樓宇已分別抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行貸款。

31. 訴訟

根據Mee Lee Shing Plastic Factory Limited(「MLS」)作為賣方、Cheang先生(「Cheang」)作為買方及本公司之全資附屬公司馬斯葛(香港)有限公司(「MIA」)作為Cheang之信託人於一九九九年八月二十五日訂立之代理協議及MLS作為轉讓人與MIA(作為Cheang之信託人)作為承讓人於一九九九年八月二十五日訂立之債務轉讓協議，MLS同意以Cheang承諾向MLS支付若干款額為代價，向Cheang之信託人MIA轉讓共約4,750,000港元之債項，為Vtech Communications Limited(「Vtech」)欠MLS之全部應收貿易賬項。其後，MIA代表Cheang從Vtech收取共約2,750,000港元之兩筆款項，MLS單方面終止上述代理協議，聲稱有權從轉讓之債項中獲取2,000,000港元之款額。Vtech在香港高等法院原訟法庭提出確定權利之訴訟，MLS及MIA均為訴訟之被告人。Vtech已將約2,000,000港元之款項存入法院，並向MIA(作為Cheang之信託人)支付轉讓該債項之餘款，並已獲解除該訴訟下之責任。於截至二零零五年三月三十一日止年度內，此訴訟已獲裁決，而Vtech已支付該金額。

32. 附屬公司

附屬公司於二零零五年三月三十一日之資料如下：

公司名稱	註冊成立或登記／營業地點	已發行及繳足普通股股本／註冊及投入資本	本集團所持應佔股本權益	主要業務
東莞德雅皮具製品廠有限公司(附註b)	中國	8,000,000港元	70%(附註c)	製造照相、電器及多媒體產品配件
Mana Industrial Limited	香港	10,000港元	100%	無經營
March Professional Bags Company Limited	香港／中國	50,000港元	100%	製造及買賣照相、電器及多媒體產品配件
馬斯葛(香港)有限公司	香港	2港元	100%	買賣照相、電器及多媒體產品配件
馬斯葛投資有限公司	香港	1,000港元 1,000,000港元 *	100%	持有物業
Mascotte Group Limited	英屬處女群島／香港	100美元	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立或登記／營業地點	已發行及繳足普通股股本／註冊及投入資本	本集團所持應佔股本權益	主要業務
馬斯葛志豪照相器材(惠州)有限公司(附註b)	中國	3,180,000美元	90%	持有物業及製造照相、電器及多媒體產品配件
Mascotte Hui Zhou Limited	英屬處女群島／中國	1美元	100%	投資控股
Mascotte Overseas Limited	英屬處女群島／澳門	1,795,000美元	100%	無經營
Mascotte Photographic Trading Limited	英屬處女群島／澳門	1美元	100%	無經營
新地興業有限公司	香港	9,998港元 2港元 *	100%	物業投資
資源企業有限公司	香港	2港元	100%	無經營
Tak Ya Leather Goods Manufactory Limited	英屬處女群島／中國	1美元	100%	投資控股

* 此為無投票權遞延股份(附註d)。

附註：

a. 除Mascotte Group Limited外，上述所有公司均由本公司間接持有。

b. 該等公司為合資合營公司。

c. 東莞德雅皮具製品廠有限公司由本集團與一獨立合夥人在中國成立，根據與中方訂立之數項協議，本集團可直至於二零零六年十二月三十一日止享有來自其業務所得之全部純利。

d. 並非由本集團持有之遞延股份實際並不享有股息，亦無權收取有關公司之任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票。於清盤時，遞延股份之持有人須待按公司組織章程細則之規定向有關公司之普通股持有人分派大部份款項後始有權獲得分派有關公司之剩餘資產。

33. 結算日後事項

於結算日後，

(a) 本集團向一第三方出售一項賬面價值為1,480,000港元之投資物業，代價為1,460,000港元。

(b) 本集團向一第三方購買物業，總代價為5,710,000港元。

3. 本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

下文轉載載於本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告第2頁至10頁之本集團未經審核綜合財務報表及其附註。

簡明綜合收入報表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核) (重列)
營業額	*3*	101,337	88,700
銷售成本		(71,574)	(61,068)
毛利		29,763	27,632
其他經營收入		152	821
銷售及分銷成本		(5,400)	(4,982)
行政開支		(13,591)	(14,064)
經營溢利	*3及4*	10,924	9,407
融資成本		(889)	(612)
除稅前溢利		10,035	8,795
所得稅	*5*	(1,755)	(693)
本期間溢利		8,280	8,102
以下人士應佔：			
本公司股東		8,218	7,957
少數股東權益		62	145
		8,280	8,102
中期股息	*6*	—	—
每股盈利			
基本	*7*	1.9仙	1.9仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零五年九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年三月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業		34,236	29,880
物業、廠房及設備		47,187	48,394
商譽		7,042	7,042
已付按金	*8*	18,000	18,300
預付租賃款項		5,200	5,408
		111,665	109,024
流動資產			
存貨		8,111	8,230
貿易應收款項及應收票據	*9*	34,247	23,701
應收貸款	*10*	46,710	46,710
其他應收款項及預付款項		13,295	14,488
可收回稅項		—	149
銀行結餘及現金		41,127	34,566
		143,490	127,844
流動負債			
貿易應付款項	*11*	15,274	9,126
其他應付款項及應計費用		11,402	8,725
應付股息		405	405
應付稅項		5,943	4,562
銀行借貸		24,719	22,908
		57,743	45,726
流動資產淨值		85,747	82,118
資產總值減流動負債		197,412	191,142
非流動負債			
銀行借貸		9,273	7,043
資產淨值		188,139	184,099
股本及儲備			
股本	*12*	42,400	42,400
儲備		142,824	138,846
股東權益		185,224	181,246
少數股東權益		2,915	2,853
總權益		188,139	184,099

簡明綜合權益變動表(未經審核)

	截至二零零五年九月三十日止六個月											
	本公司股東應佔											
					負商譽			企業拓展			少數股東	
	股本	股份溢價	特別儲備	商譽儲備	儲備	匯兑儲備	儲備基金	儲備	保留溢利	合計	權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年四月一日												
如前呈報	42,400	66,672	14,901	(10,638)	2,080	(1,119)	1,083	1,083	64,784	181,246	2,853	184,099
根據香港財務報告準則第3號作出之期初調整	–	–	–	–	(2,080)	–	–	–	2,080	–	–	–
重列	42,400	66,672	14,901	(10,638)	–	(1,119)	1,083	1,083	66,864	181,246	2,853	184,099
本期間純利	–	–	–	–	–	–	–	–	8,218	8,218	62	8,280
已付二零零五年末期股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(4,240)	(4,240)	–	(4,240)
於二零零五年九月三十日	42,400	66,672	14,901	(10,638)	–	(1,119)	1,083	1,083	70,842	185,224	2,915	188,139
於二零零四年四月一日	42,400	66,672	14,901	(10,638)	2,080	(1,150)	1,083	1,083	62,464	178,895	2,654	181,549
本期間純利	–	–	–	–	–	–	–	–	7,957	7,957	145	8,102
已付二零零四年末期股息–	–	–	–	–	–	–	–	–	(4,240)	(4,240)	–	(4,240)
於二零零四年九月三十日	42,400	66,672	14,901	(10,638)	2,080	(1,150)	1,083	1,083	66,181	182,612	2,799	185,411

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務所得(使用)現金淨額	12,249	(1,692)
投資業務(使用)所得現金淨額	(4,600)	34,647
融資活動使用現金淨額	(168)	(12,861)
現金及等同現金項目增加	7,481	20,094
期初之現金及等同現金項目	33,605	12,130
期終之現金及等同現金項目	41,086	32,224
現金及等同現金項目結餘分析		
銀行結餘及現金	41,127	33,099
銀行透支	(41)	(875)
	41,086	32,224

簡明財務報表附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載的相關披露規定及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務申報」而編製。

2. 主要會計政策

除下述者外，所採用的會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈的多項於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間有效的新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(於下文統稱為「新香港財務報告準則」)。採用新香港財務準則導致收益表、資產負債表及權益變動表的呈列方式有所更改。尤其少數股東權益的呈列方式已予更改。呈列方式的更改已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇的會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計期間的業績的編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第3號「業業合併」的過渡性條文，其主要影響概述如下:

商譽

於過往年度，於二零零一年四月一日前因收購而產生的商譽乃計入儲備內，而二零零一年四月一日後因收購而產生的商譽予以資本化並在其估計可用年期內攤銷。

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第3號的過渡性條文。就先前於資產負債表資本化的商譽，本集團由二零零五年四月一日起不再攤銷該等商譽，而商譽將至少每年或於收購進行的財政年度測試有否減值。於二零零五年四月一日後因收購而產生的商譽乃於最初確認後按成本減累計減值虧損(如有)列賬。因是項會計政策的轉變，本期間並無計算商譽攤銷。該項新訂會計政策為無追溯採納應用。

負商譽

於過往年度，於二零零一年四月一日前因收購而產生的負商譽乃計入儲備內。根據香港財務報告準則第3號的相關過渡性條文，本集團已於二零零五年四月一日將所有先前呈列於負商譽儲備內的負商譽重新分類，以致保留盈利因此作出相應增加。

金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」以及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用，而香港會計準則第39號一般不容許追溯確認、取消確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所產生的主要影響概述如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本公司已應用香港會計準則第39號的相關過渡性條文，內容是有關屬於香港會計準則第39號範疇內的財務資產及財務負債的分類及計算。

取消確認

香港會計準則第39號規定，有關取消確認財務資產的準則較過往期間所採用者更為嚴格。根據香港會計準則第39號，財務資產僅會於資產現金流量的合約權利到期時，或資產已轉讓及有關轉讓符合香港會計準則第39號的取消確認資格時，方會取消確認。結合風險及回報及控制測試的方式乃用作決定有關轉讓是否符合取消確認的資格。本集團已應用相關過渡性條文，並將經修訂的會計政策採納應用於二零零五年四月一日或以後轉讓的財務資產。因此，本集團並無重列於二零零五年四月一日前已取消確認並附帶全面追索權的應收票據。於二零零五年九月三十日，本集團並無取消確認附帶全面追索權的應收票據。取而代之，為數3,854,897港元的相關借款已於結算日確認。此項變動對本期間的業績並無構成重大影響。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃列入物業、機器及設備內且按成本減累計折舊，攤銷及減值虧損呈列。

於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇的土地與樓宇部分乃分開計算，除非租賃款項無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整份租賃一般會被視作為融資租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下的預付租賃款項，該租賃款項乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。該項會計政策變動已被追溯應用。此外，倘租賃款項無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將繼續列入物業、機器及設備。該項會計政策變動對收入報表及保留溢利並無影響。資產負債表內的比較數字已經重列，以反映租賃土地已重新分類。

3. 分類資料

本集團按業務分類及地區分類分析的營業額及經營溢利貢獻如下：

業務分類

	截至二零零五年九月三十日止六個月		
	製造及銷售貨品	物業投資及開發	綜合
	千港元	千港元	千港元
營業額			
售予外間客戶	99,842	1,495	101,337
業績			
分類溢利	11,034	603	11,637
未分配其他經營收入			32
未分配公司費用			(745)
經營溢利			10,924

	截至二零零四年九月三十日止六個月		
	製造及銷售貨品	物業投資及開發	綜合
	千港元	千港元	千港元
營業額			
售予外間客戶	87,123	1,577	88,700
業績			
分類溢利	8,666	1,016	9,682
未分配其他經營收入			27
未分配公司費用			(302)
經營溢利			9,407

地區分類

	截至九月三十日止六個月			
	按地區市場劃分之收入		對經營溢利之貢獻	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
歐洲	64,498	50,610	7,128	5,034
美國	13,062	11,857	1,443	1,179
香港	11,631	8,365	966	560
中國其他地區	2,705	3,553	1,057	1,485
其他	9,441	14,315	1,043	1,424
	101,337	88,700	11,637	9,682
未分配其他經營收入			32	27
未分配公司費用			(745)	(302)
經營溢利			10,924	9,407

4. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
呆賬撥備	433	—
列入行政開支之商譽攤銷(香港財務報告準則第3號)	—	542
折舊及攤銷	1,671	1,994
銀行借貸之利息	889	612

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
香港利得稅	1,519	660
其他司法權區	236	33
	1,755	693

香港利得稅乃就本期內之估計應課稅溢利按17.5%(二零零四年：17.5%)的稅率計算。其他司法權區的稅項按有關司法權區現行稅率計算。

概無任何重大之未撥備中期遞延稅項(二零零四年：無)。

6. 中期股息

董事於二零零五年七月二十七日舉行的會議上建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度的末期股息每股普通股1港仙，合共4,240,001港元，該股息已於二零零五年九月九日派發，列為截至二零零五年九月三十日止六個月期內的保留盈利分派。

董事不建議派發截至二零零五年九月三十日止六個月的中期股息(二零零四年：無)。

7. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃按截至二零零五年九月三十日止六個月本集團股東應佔溢利8,218,000港元(二零零四年：7,957,000港元)及本公司期內已發行424,000,100股股份(二零零四年：424,000,100股股份)計算。

由於截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故並無呈列期間的每股攤薄盈利。

8. 已付按金

	二零零五年	二零零五年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
收購國內一項物業之按金	18,000	18,000
收購香港一項物業之按金	—	300
	18,000	18,300

9. 貿易應收款項及應收票據

	二零零五年	二零零五年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
貿易應收款項	30,392	23,701
應收票據(香港會計準則第39號)	3,855	—
	34,247	23,701

賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
0-60日	28,990	21,492
61-180日	3,848	1,425
超過180日	1,409	784
	34,247	23,701

本集團向其信貸貿易客戶提供為期30至60日不等之信貸期。

10. 應收貸款

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
就物業發展項目墊付之貸款(附註)	46,710	46,710

附註：

(i) 根據本集團與多家中國公司(「借款人」)於二零零二年六月十五日(首次墊支日期)及其後日期訂立之多份協議，本集團向借款人作出總額34,710,000港元之墊款，以作物業發展用途。

(ii) 根據本集團與國內一名個人人士(「該名人士」)於二零零二年十一月十五日訂立之一份協議，本集團向該名人士作出總額12,000,000港元之墊款，以作項目發展用途。

根據本集團、借款人與該名人士於二零零五年三月二十三日訂立之多項結算協議，借款人及該名人士同意於二零零六年三月前償還該等貸款及10%之回報或價值相等於該金額之物業。

11. 貿易應付款項

賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
0-60日	15,003	8,526
61-180日	118	447
超過180日	153	153
	15,274	9,126

12. 股本

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
法定：		
1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
424,000,100股每股面值0.10港元之普通股	42,400	42,400

13. 關連人士交易

本期間曾進行以下關連人士交易：

(i) 與董事之關連公司之交易：

公司名稱	董事之權益	交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 千港元
Dawnvast Ltd.	鄭陸興先生 鄭俊傑先生	租金支出	185	185
Techford Development Ltd.	陳愛玲女士	租金支出	78	78
Wing Nin Trading Co. Ltd.	陳愛玲女士之家族成員	租金支出	96	100

(ii) 與一名少數股東之交易：

公司名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 千港元
東莞市橋光實業集團公司	租金支出	446	446

租金收入及支出乃指有關公司各自之管理層之間參照市價而商定之金額。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之會計師報告全文，以供載入本通函內。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就Jet Star Industries Limited(「該公司」)於二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日期間及截至二零零六年三月三十一日止兩個年度各年(「有關期間」)之財務資料而編製之報告，以供載入馬斯葛集團有限公司日期為二零零六年六月三十日就有關收購該公司100%權益之主要關連交易而刊發的通函(「通函」)內。

該公司於二零零三年十月八日於香港註冊成立，主要業務為物業租賃。於二零零六年六月六日，馬斯葛集團有限公司就收購該公司100%權益與該公司及馬斯葛集團有限公司董事兼主要股東陳愛玲女士訂立買賣協議。於收購事項完成後，該公司將成為馬斯葛集團有限公司之全資附屬公司。

吾等於有關期間擔任該公司之核數師。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之「售股章程及申報會計師」核數指引，審查該公司於有關期間之經審核財務報表(「相關財務報表」)。

本報告所載財務資料乃基於相關財務報表而編製。吾等認為相關財務報表毋須作出任何調整。

該公司董事須負責編製相關財務報表。馬斯葛集團有限公司董事須對通函(本報告載於其內)之內容負責。吾等之責任乃按照相關財務報表編製本報告所載財務資料，以就財務資料表達獨立意見，並向　閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料及相關附註真實公平地反映該公司於有關期間之業績及現金流量，以及該公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日之財務狀況。

A. 財務資料

收益表

	附註	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度 二零零五年	截至三月三十一日止年度 二零零六年
		千港元	千港元	千港元
營業額	*5及6*	–	753,339	1,717,085
直接經營成本		–	(295,920)	(575,372)
毛利		–	457,419	1,141,713
投資物業公平值之增加		–	70,948,885	16,371,925
其他收益	*7*	–	225,753	543,201
行政開支		(7,000)	(279,515)	(641,965)
除稅前(虧損)溢利	*8*	(7,000)	71,352,542	17,414,874
所得稅	*9*	–	(7,156,329)	(1,786,141)
期／年內(虧損)溢利		(7,000)	64,196,213	15,628,733

資產負債表

	附註	於三月三十一日 二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	*11*	–	1,760	19,148
投資物業	*12*	–	98,355,239	125,619,000
投資物業翻新按金		–	753,680	–
		–	99,110,679	125,638,148
流動資產				
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	*13*	–	236,521	408,579
銀行結餘	*14*	1,100	995	1,010
		1,100	237,516	409,589
流動負債				
其他應付款項、已收按金及應計費用	*15*	–	9,576,251	10,174,848
應付一名股東之款項	*16*	8,098	18,426,400	25,278,799
應付所得稅		–	61,440	211,968
		8,098	28,064,091	35,665,615
流動負債淨額		(6,998)	(27,826,575)	(35,256,026)
非流動負債				
遞延稅項	*17*	–	7,094,889	8,914,329
(負債)資產淨額		(6,998)	64,189,215	81,467,793
資本及儲備				
股本	*18*	2	2	1,000
儲備		(7,000)	64,189,213	81,466,793
		(6,998)	64,189,215	81,467,793

權益變動表

	股本	匯兑儲備	(虧絀) 保留溢利	總額
	港元	港元	港元	港元
於二零零三年十月八日發行之股份	2	–	–	2
期內虧損	–	–	(7,000)	(7,000)
於二零零四年三月三十一日	2	–	(7,000)	(6,998)
本年度溢利	–	–	64,196,213	64,196,213
於二零零五年三月三十一日	2	–	64,189,213	64,189,215
兑換成呈列貨幣之匯率變動 直接於股本確認	–	1,648,847	–	1,648,847
本年度溢利	–	–	15,628,733	15,628,733
本年度已確認溢利總額	–	1,648,847	15,628,733	17,277,580
已發行股份	998	–	–	998
於二零零六年三月三十一日	1,000	1,648,847	79,817,946	81,467,793

現金流量表

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度 二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
經營業務			
除稅前(虧損)溢利	(7,000)	71,352,542	17,414,874
根據以下項目調整：			
折舊	–	128	2,176
利息收入	–	(1,495)	(3,225)
投資物業公平值之增加	–	(70,948,885)	(16,371,925)
營運資金變動前經營現金流量	(7,000)	402,290	1,041,900
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項增加	–	(236,521)	(165,983)
其他應付款項、已收按金及應計費用增加	–	9,576,251	352,609
經營所得(所用)現金	(7,000)	9,742,020	1,228,526
已收利息	–	1,495	3,225
經營業務所得(所用)現金淨額	(7,000)	9,743,515	1,231,751
投資業務			
購買物業、廠房及設備	–	(1,888)	(19,519)
購買投資物業	–	(27,406,354)	(7,592,316)
投資物業翻新按金	–	(753,680)	–
投資業務所用現金	–	(28,161,922)	(7,611,835)
融資業務	8,098	18,418,302	6,379,075
股東墊款	2	–	998
發行股份所得款項	8,100	18,418,302	6,380,073
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,100	(105)	(11)
期／年初之現金及現金等價物	–	1,100	995
外匯匯率變動之影響	–	–	26
期／年終之現金及現金等價物(以銀行結餘代表)	1,100	995	1,010

B. 財務資料附註

1. 一般資料及財務資料呈報基準

該公司為一家於香港註冊成立之私人有限公司，主要業務為物業租賃。該公司之註冊辦事處地址為香港九龍觀塘順天邨天衡樓410室。該公司之主要營業地點為中華人民共和國(中國)廣東省廣州市荔灣區十八甫路103號廣宇大廈。

該公司之功能貨幣為人民幣。由於該公司於香港註冊成立，故財務資料乃以港元呈報，而該公司董事透過使用港元以控制及監察該公司之表現及財務狀況。

財務資料乃按持續經營基準編製，原因為一名股東同意向該公司提供足夠資金以全面履行其於可見將來到期應付之財務債項。

2. 採納新財務報告準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈多項新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「新香港財務報告準則」)，該等準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。財務資料乃按照該等新香港財務報告準則編製。香港會計師公會亦已頒佈下列於有關期間內並未生效之新準則及詮釋。該公司並未提前應用該等新準則及詮釋。該公司董事正在評估該等新準則及詮釋之潛在影響，並由此得出結論，認為應用該等新準則及詮釋將不會對該公司之財務資料構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露[1]
香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露[2]
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額[2]
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法[2]
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值之選擇權[2]
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約[2]
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源[2]
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃[2]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號	於解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利[2]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號	因參與特定市場-廢棄電力及電子設備產生之負債[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號惡性通脹經濟之財務報告項下之重列法[4]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍[5]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內含衍生工具之重估[6]

1 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
2 於二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效。
3 於二零零五年十二月一日或其後開始之年度期間生效。
4 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。
5 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。
6 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟如下文所載會計政策所解釋，投資物業乃按公平值計量。

所採用之主要會計政策如下：

收入確認

金融資產之利息收入乃參考未償還本金及按適用實際利率以時間基準累計，有關利率為於金融資產預計可用年期內之估計未來現金收入較該資產賬面淨值之確實折讓。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按其成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目以直線法於其估計可使用年期及計入其估計剩餘價值後計算折舊，以撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。因解除確認該資產而產生之任何收益或虧損(以該項目之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃計入該項目解除確認之期間／年度之收益表內。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之損益計入所產生期間之損益內。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久停用或預期出售該資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。因解除確認該資產而產生之任何收益或虧損(以該項目之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃計入該項目解除確認之年度之收益表內。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則該等租約概分類為融資租賃。所有其他租約均分類為經營租賃。

該公司作為出租人

經營租賃產生的租金收入於有關租期以直線法於收益表確認。於洽談及安排訂立經營租賃之初期直接成本乃加入租賃資產賬面值內，並於租賃期內以直線法確認為開支。

外幣

於編製財務資料時，以該公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期之現行匯率入賬。於各結算日，以外幣

計值之貨幣項目乃按結算日之現行匯率重新換算。以外幣計值、以公平值列賬之非貨幣項目，乃於釐定其公平值之日按現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目換算產生之匯兑差額乃於產生期間確認為損益。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兑差額乃計入期內之損益，惟重新換算有關損益直接於股本確認之非貨幣項目所產生之差額除外，在此情況下，有關匯兑差額亦直接於股本確認。

就財務資料之呈報而言，該公司之資產與負債乃按結算日之現行匯率換算為該公司之呈報貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按期／年內之平均匯率換算，惟倘匯率於期內出現大幅波動除外，在此情況下，則採用交易日期之匯率換算。所產生之匯兑差額(如有)乃確認為股本之獨立部份(匯兑儲備)。該等匯兑差額乃於出售業務之期間內確認為損益。

金融工具

當該公司成為工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時，於金融資產或金融負債之公平值加入或扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

金融資產－應收款項

應收款項為並非於交投活躍之市場上報價且附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，應收款項使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示該等資產已減值，則於損益內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可客觀地與資產可收回金額增加形成關係，減值虧損於其後期間撥回，惟須受於撥回日期資產賬面值不得超過倘無確認減值而產生之攤銷成本之限制所規限。

金融負債

金融負債包括其他應付款項、已收按金及應付一名股東之款項，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具為證明該公司於扣除其全部負債後其資產之剩餘權益之任何合約。該公司發行之股本工具乃以已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

減值

於各有關報告日期，該公司會審閱其資產之賬面值，以釐訂是否有跡象顯示該等資產已有減值虧損。倘資產之可收回金額估計會少於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損會隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該資產之賬面值會增至其可收回金額之經調整估計水平，致使所增加之賬面值不會超過倘於過往年度並無確認減值虧損而應已釐訂之賬面值。減值虧損之撥回會隨即確認為收入。

稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本期間／年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他期間／年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。該公司之即期稅項負債採用截至各結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按資產負債表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額時確認。倘暫時差額因於不影響課稅溢利或會計溢利之交易中初次確認其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益扣除或計入，惟倘與直接在股本扣除或計入之項目有關，則遞延稅項亦於股本處理。

4. 財務風險管理目標及政策

該公司之主要金融工具為貿易及其他應收賬款、按金、銀行結餘、其他應付款項、已收按金及應付一名股東之款項。該等金融工具之詳情於各有關附註內披露。與該等金融工具相關之風險及為減低該等風險而採用之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保適當措施以及時且有效之方式實施。

信貸風險

倘對手方於各結算日未能履行其就每類已確認金融資產須履行之義務，則該公司須承受之最高信貸風險為該等資產於各資產負債表列值之賬面值。為將信貸風險減至最低，該公司管理層設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務，並於各結算日審閱個別債務之可收回款額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，該公司董事認為該公司之信貸風險得以大幅減低。

雖然銀行結餘集中於若干對手方，惟由於該等對手方均為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

該公司之應收款項並無重大集中之信貸風險，有關風險乃分散至多個對手方。

流動性風險

該公司於各結算日有流動負債淨額，故流動性風險乃視乎其股東之財務支持。

5. 地區及業務分類

該公司主要於中國從事物業租賃業務。於本報告並無提供按地區及業務分類之分析。

6. 營業額

營業額指於有關期間內已收及應收之租金收入。

7. 其他收入

其他收入包括於二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日期間及截至二零零六年三月三十一日止兩個年度各年之利息收入零港元、1,495港元及3,225港元。

8. 除稅前(虧損)溢利

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：			
核數師酬金	—	—	—
折舊	—	128	2,176
董事酬金	—	—	—

核數師酬金乃由一名股東承擔。

9. 所得稅

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
稅項支出包括：			
中國所得稅	—	61,440	148,949
遞延稅項	—	7,094,889	1,637,192
	—	7,156,329	1,786,141

中國所得稅乃按中國現行稅率計算。期／年內之所得稅可與收益表內除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
除稅前(虧損)溢利：	(7,000)	71,352,542	17,414,874
按中國所得稅率10%計算之稅項	(700)	7,135,254	1,741,487
不可扣稅開支之稅務影響	700	54,310	113,895
毋須課稅收入之稅務影響	—	(33,235)	(69,241)
期／年內所得稅	—	7,156,329	1,786,141

10. 每股盈利

本報告並無呈報每股盈利，原因為就本報告而言，該資料不具意義。

11. 物業、廠房及設備

	傢俬及裝置 港元	辦公室設備 港元	總額 港元
二零零四年			
成本			
於二零零三年十月八日	—	—	—
添置	—	—	—
於二零零四年三月三十一日	—	—	—
折舊			
於二零零三年十月八日	—	—	—
本期間撥備	—	—	—
於二零零四年三月三十一日	—	—	—
賬面值			
於二零零四年三月三十一日	—	—	—
二零零五年			
成本			
於二零零四年四月一日	—	—	—
添置	895	993	1,888
於二零零五年三月三十一日	895	993	1,888
折舊			
於二零零四年四月一日	—	—	—
本年度撥備	100	28	128
於二零零五年三月三十一日	100	28	128
賬面值			
於二零零五年三月三十一日	795	965	1,760
二零零六年			
成本			
於二零零五年四月一日	895	993	1,888
匯兌調整	23	25	48
添置	8,262	11,257	19,519
於二零零六年三月三十一日	9,180	12,275	21,455
折舊			
於二零零五年四月一日	100	28	128
匯兌調整	2	1	3
本年度撥備	560	1,616	2,176
於二零零六年三月三十一日	662	1,645	2,307
賬面值			
於二零零六年三月三十一日	8,518	10,630	19,148

上述物業、廠房及設備項目按以下年率以直線法折舊：

傢具及裝置	15%
辦公室設備	15%

12. 投資物業

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度 二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
公平值			
期／年初	—	—	98,355,239
匯兑調整	—	—	2,526,480
添置	—	27,406,354	8,365,356
公平值增加	—	70,948,885	16,371,925
期／年終	—	98,355,239	125,619,000

投資物業位於中國，乃以中期租約承租。

於結算日投資物業之公平值乃基於與該公司並無關連之獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於該等日期所作估值計算。威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會成員，並具有適當資格及於近期有就位於有關地段同類物業進行估值之經驗。該項估值符合香港測量師學會估值準則，乃參考同類物業之市場交易價格資料釐定。

根據於二零零四年六月三日所簽署之一項拍賣確認及悉數結付於拍賣確認所註明之代價後，該物業已轉讓予該公司，此後該公司有權佔用該物業、向現有租戶收取租金及獲取源自該物業之任何收入。該公司現正等待獲發房地產所有權證，待有關政府機關發出以該公司名義登記之房地產所有權證後，該公司將有權於公開市場上轉讓、租賃及抵押該物業。以上估值乃基於該物業已取得以該公司名義發出之房地產所有權證及該項物業可於市場上自由轉讓之基準作出。

13. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

該公司向其租戶提供5至30日之平均信貸期。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日 二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
30日以內	—	28,757	62,238
31-60日	—	14,587	546
61-90日	—	14,587	—
91-365日	—	43,762	13,671
	—	101,693	76,455
其他應收賬款、按金及預付款項	—	134,828	332,124
	—	236,521	408,579

於結算日貿易及其他應收賬款及按金之公平值與其各自之賬面值相若。

14. 銀行結餘

於結算日該款項之公平值與其各自之賬面值相若。

15. 其他應付款項、已收按金及應計費用

於結算日其他應付款項及已收按金之公平值與其各自之賬面值相若。

16. 應付一名股東之款項

該款項乃無抵押、免息及須按通知償還。

於結算日該款項之公平值與其各自之賬面值相若。

17. 遞延稅項

以下為與該公司所確認之投資物業重估有關之遞延稅項負債及其於有關期間之變動。

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
期／年初	—	—	7,094,889
匯兌調整	—	—	182,248
於期／年內收入扣除	—	7,094,889	1,637,192
期／年終	—	7,094,889	8,914,329

18. 股本

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
每股面值1港元之普通股			
法定			
期／年初	—	10,000	10,000
期／年內增加	10,000	—	—
轉換為無投票權遞延股份	—	—	(2)
期／年終	10,000	10,000	9,998
已發行及繳足			
期／年初	—	2	2
期／年內發行	2	—	998
轉換為無投票權遞延股份	—	—	(2)
期／年終	2	2	998

	二零零三年十月八日至二零零四年三月三十一日	截至三月三十一日止年度 二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
每股面值1港元之無投票權遞延股份			
法定			
期／年初	—	—	—
轉換自普通股	—	—	2
期／年終	—	—	2
已發行及繳足			
期／年初	—	—	—
轉換自普通股	—	—	2
期／年終	—	—	2

該公司註冊成立時之法定股本為10,000股每股面值1港元之普通股，合計10,000港元。於註冊成立時，按面值向認購人發行兩股每股面值1港元之普通股，以向該公司提供初步資金。

於二零零五年十二月二十二日，該公司按面值向其股東發行998股每股面值1港元之普通股，以籌集額外資金。

同日，兩股每股面值1港元之普通股轉換為每股1港元之無投票權遞延股份。

該等無投票權遞延股份實際上無權獲派股息，亦不附帶收取該公司任何股東大會之通告或出席大會或在會上投票之權利。於清盤時，遞延股份持有人僅有權獲分派該公司根據公司章程規定將其大部份資產分派予普通股持有人後剩餘之公司資產。

19. 經營租賃安排

於結算日，該公司已與租戶訂約以收取下列未來最低租約付款：

	於三月三十一日 二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港元	港元	港元
一年內	—	747,781	2,627,952
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	859,063	1,502,872
	—	1,606,844	4,130,824

租約經議定之年期介乎1至5年。

20. **資本承擔**

	於三月三十一日		
	二零零四年	**二零零五年**	**二零零六年**
	港元	港元	港元
已訂約惟未於財務報表撥備與投資物業翻新有關之資本開支	—	2,581,354	21,850

C. 結算日後財務報表

該公司並無編製二零零六年三月三十一日以後任何期間之經審核財務報表。

此致

香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈1樓
馬斯葛集團有限公司
列位董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年六月三十日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之函件全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

致馬斯葛集團有限公司董事之有關未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就馬斯葛集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(本文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料提呈報告，旨在提供擬收購Jet Star Industries Limited可能會對所呈列財務資料造成之影響，並僅供說明用途，以載於日期為二零零六年六月三十日之通函(「通函」)附錄三。編製未經審核備考財務資料之基準載於本通函第81頁至第87頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計準則第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」之規定而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任乃遵照上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成一項意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於以往吾等就任何用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之報告，吾等不會承擔任何超出於資料簽發當日吾等對於報告指定收納人士所負之責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之投資通函申報準則之委聘事項第300號之「投資通函之備考財務資料之會計師報告」進行審查。吾等之工作主要涉及以未經調整財務資料與原文件作比較、審閱作出調整之支持證據並與　貴公司董事討論未經審核備考財務資料。審查並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等規劃並進行工作，以取得吾等認為必需之資料及解釋，藉以為吾等提供合理保證，未經審核備考財務資料是否乃根據與　貴集團之會計政策一致之基準由　貴公司董事妥為編製；就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露之該等未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

本未經審核備考財務資料基於　貴公司董事評估及假設，僅供說明用途，而因其假設性質，並不保證或表示任何事件將於日後發生，未必對下列事項具指示性：

- 貴集團於二零零五年九月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料乃根據　貴公司董事所述之基準妥為編製；

(b) 基準乃與　貴集團之會計政策貫徹一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之該等未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈1樓
馬斯葛集團有限公司
董事會　台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年六月三十日

A. 緒言

隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為反映本集團收購Jet Star之影響而編製。

未經審核備考財務資料僅供說明，基於本集團董事之判斷及假設，而鑒於其性質，備考財務資料並不能保證或顯示未來將發生任何事件且未必能反映：

- 經擴大集團之財務狀況、業績或現金流量(若收購事項實際於顯示日期完成)；或

- 未來任何日期或期間經擴大集團之財務狀況、業績或現金流量。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告)及Jet Star於二零零六年三月三十一日之經審核資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)而編製(猶如收購事項已於二零零五年九月三十日完成)。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及現金流量表乃根據本集團之經審核綜合收益表及現金流量表(摘錄自本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年報)及Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核收益表及現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)而編製(猶如收購事項已於二零零四年四月一日完成)。

隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃列入隨附附註所述之備考調整後，根據本集團經審核及未經審核歷史資料(載於附錄一)及Jet Star之經審核歷史財務資料(載於附錄二)而編製。(i)直接屬於交易；及(ii)事實上可支持之收購備考調整描述已概述於附註內。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(載於附錄一)、Jet Star之財務資料(載於附錄二)及本通函其他部份所載之其他財務資料一併理解。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表	Jet Star 於二零零六年三月三十一日之經審核綜合資產負債表	小計	備考調整	附註	收購完成後經擴大集團之備考綜合資產負債表
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
非流動負債						
投資物業	34,236	125,619	159,855			159,855
物業、廠房及設備	47,187	19	47,206			47,206
商譽	7,042	–	7,042			7,042
已付按金	18,000	–	18,000			18,000
預付租約款項	5,200	–	5,200			5,200
	111,665	125,638	237,303			237,303
流動資產						
存貨	8,111	–	8,111			8,111
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	47,542	409	47,951			47,951
應收貸款	46,710	–	46,710			46,710
銀行結餘及現金	41,127	1	41,128	(48,000)	*(1)*	(6,872)
	143,490	410	143,900			95,900
流動負債						
應付賬項	15,274	–	15,274			15,274
其他應付款項、按金及應計款項	11,402	10,175	21,577			21,577
應付股東款項	–	25,279	25,279	(25,279)	*(2)*	–
應付董事款項	–	–	–	11,000	*(1)*	11,000
應付股息	405	–	405			405
應付稅項	5,943	212	6,155			6,155
銀行貸款	24,719	–	24,719			24,719
	57,743	35,666	93,409			79,130

	本集團於二零零五年九月三十日之未經審核綜合資產負債表	Jet Star 於二零零六年三月三十一日之經審核綜合資產負債表	小計	備考調整	附註	收購完成後經擴大集團之備考綜合資產負債表
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
流動資產／（負債）淨值	85,747	(35,256)	50,491			16,770
總資產減流動負債	197,412	90,382	287,794			254,073
非流動負債						
應付董事款項	–	–	–	33,000	*(1)*	33,000
銀行貸款	9,273	–	9,273			9,273
遞延稅項	–	8,914	8,914			8,914
	9,273	8,914	18,187			51,187
資產淨值	188,139	81,468	269,607			202,886
股本及儲備						
股本	42,400	1	42,401	(1)	*(1)*	42,400
儲備	142,824	81,467	224,291	(81,467)	*(1)*	157,571
				14,747	*(2)*	
以下人士應佔總權益：						
股東	185,224	81,468	266,692			199,971
少數股東權益	2,915	–	2,915			2,915
	188,139	81,468	269,607			202,886

C. 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表	Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核收益表	小計	備考調整	附註	收購完成後經擴大集團之備考綜合收益表
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
營業額	182,661	1,717	184,378			184,378
銷售成本	(130,555)	(575)	(131,130)			(131,130)
毛利	52,106	1,142	53,248			53,248
其他經營收入	413	543	956			956
銷售及分銷成本	(9,297)	–	(9,297)			(9,297)
行政開支	(32,257)	(642)	(32,899)			(32,899)
投資物業公平值增加淨值	2,474	16,372	18,846	(16,372)	*(3)*	2,474
經營溢利	13,439	17,415	30,854			14,482
財務成本	(1,160)	–	(1,160)	(968)	*(4)*	(2,128)
除稅前溢利	12,279	17,415	29,694			12,354
所得稅	(5,519)	(1,786)	(7,305)	1,637	*(3)*	(5,668)
年內溢利	6,760	15,629	22,389			6,686
以下人士應佔：						
本公司股東	6,560	15,629	22,189			6,486
少數股東權益	200	–	200			200
	6,760	15,629	22,389			6,686

D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表	Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核現金流量表	小計	備考調整	附註	收購完成後經擴大集團之備考綜合現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
經營業務						
經營溢利	13,439	17,415	30,854	(16,372)	*(3)*	14,482
調整:						
呆賬撥備	1,603	–	1,603			1,603
存貨撥備	733	–	733			733
商譽攤銷	1,083	–	1,083			1,083
物業、廠房及設備折舊及攤銷	3,935	2	3,937			3,937
附屬公司清盤虧損	31	–	31			31
出售物業、廠房及設備收益	(55)	–	(55)			(55)
利息收入	(41)	(3)	(44)			(44)
投資物業公平值增加淨值	(2,474)	(16,372)	(18,846)	16,372	*(3)*	(2,474)
營運資金變動前之經營現金流量	18,254	1,042	19,296			19,296
存貨增加	(1,705)	–	(1,705)			(1,705)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加	(1,871)	(166)	(2,037)			(2,037)
應付賬項增加	89	–	89			89
其他應付款項、已收按金及應計款項(減少)增加	(1,025)	352	(673)			(673)
業務產生之現金	13,742	1,228	14,970			14,970
已收利息	0	3	3			3
已付香港利得稅	(4,320)	0	(4,320)			(4,320)
已退回香港利得稅	516	0	516			516
已付香港以外稅項	(33)	0	(33)			(33)

	本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表	Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核現金流量表	小計	備考調整	附註	收購完成後經擴大集團之備考綜合現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
經營業務之現金淨額	9,905	1,231	11,136			11,136
投資業務						
購置物業、廠房及設備	(1,295)	(19)	(1,314)			(1,314)
購置投資物業	–	(7,592)	(7,592)			(7,592)
已付收購物業按金	(300)	–	(300)			(300)
出售投資物業所得款項	35,000	–	35,000			35,000
出售物業、廠房及設備所得款項	232	–	232			232
收購Jet Star	–	–	–	(48,000)	*(1)*	(48,000)
已收利息	41	–	41			41
投資業務所得(所用)現金淨額	33,678	(7,611)	26,067			(21,933)
融資業務						
新增銀行貸款	16,804	–	16,804			16,804
償還銀行貸款	(33,916)	–	(33,916)			(33,916)
股東預付款項	–	6,379	6,379			6,379
發行股份所得款項	–	1	1			1
已付股息	(3,835)	–	(3,835)			(3,835)
已付利息	(1,160)	–	(1,160)			(1,160)
融資活動所得(所用)現金淨額	(22,107)	6,380	(15,727)			(15,727)
現金及等同現金項目增加／(減少)	21,476	–	21,476			(26,524)
年初之現金及等同現金項目	12,129	1	12,130			12,130
年末之現金及等同現金項目	33,605	1	33,606			(14,394)
現金及等同現金項目結餘分析						
銀行結餘及現金	34,566	1	34,567	(34,567)	*(1)*	–
銀行透支	(961)	0	(961)	(13,433)	*(1)*	(14,394)
	33,605	1	33,606	(48,000)		(14,394)

E. 附註

(1) 調整指收購事項完成時抵銷Jet Star之資金1,000港元及儲備81,467,000港元，總代價為92,000,000港元，將以內部現金資源48,000,000港元及應付陳女士之董事貸款44,000,000港元支付。如有必要，將自本集團現有銀行貸款提取銀行貸款。

(2) 調整指收購Jet Star所產生之折讓（猶如收購事項已於二零零五年三月三十一日進行）。收購Jet Star所產生之折讓約14,747,000港元乃代價92,000,000港元扣減所收購之Jet Star之淨資產（於二零零六年三月三十一日為約81,468,000港元）扣減本公司將收購之一筆股東貸款（即Jet Star結欠其股東陳女士之款項）（於二零零六年三月三十一日為約25,279,000港元）所得。收購事項之折讓被視為一項視作股東注資，因而計入權益。

(3) Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之收益表（載於本通函附錄二）乃根據符合於二零零五年一月一日或之後生效之香港財務報告準則之會計政策而編製。根據香港會計準則第40號「投資物業」，投資物業公平值之增加於產生之期間計入損益表，與本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表所採納之會計政策有所不同，除非儲備餘額不足以涵蓋重估減值，否則重估盈餘或虧損不計入或自投資物業重估盈餘扣減，在此情況下，重估減值超過投資物業重估儲備餘額之部份自收益表扣減。若減值過往已自收益表扣減而重估盈餘隨後產生，該盈餘將計入收益表至過往減值扣減之水平。因此，Jet Star截至二零零六年三月三十一日止年度之投資物業公平值增加16,372,000港元將悉數計入重估儲備，而投資物業公平值增加之相應遞延稅項1,637,000港元亦將自重估儲備扣除。

(4) 該款項指應付陳女士之股東貸款44,000,000港元之利息，乃按照1.5厘外加香港銀行同業拆息率（約2.2厘）而計算。貸款及利息乃假定按合約所載之日期支付。

1. 管理層討論及分析

(a) 本集團

下文轉載載於本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度之年報之管理層討論及分析。

截至二零零五年九月三十日止六個月

業務回顧

截至二零零五年九月三十日止六個月期間，本集團錄得營業額約為101,300,000港元，較去年同期上升14.2%。

截至二零零五年九月三十日止期間的除稅前溢利及股東應佔溢利分別約為10,000,000港元及8,200,000港元(二零零四年：8,800,000港元及7,900,000港元)。是項溢利增加的主要原因在於本集團製造及銷售業務營業額上升。

照相、電器及多媒體配件的製造及銷售

回顧期內，市場對本集團產品保持強勁及穩健需求，本集團的營業額及溢利分別增加約為99,800,000港元及11,000,000港元，較去年同期上升14.6%及27.3%。歐洲仍然是本集團的最大市場，約佔期內本集團營業額的約63.6%。對歐洲的出口銷售總額增加至64,500,000港元，較去年同期上升27.4%。管理層對該市場有深厚認識及充滿信心，故將秉承既有策略以進一步佔有該龐大市場。

於二零零五年，本集團亦在美國市場重新分配及投入更多營銷資源，美國市場佔本集團回顧期內銷售營業額的約12.9%。本集團已在北美市場增添一名資深營銷管理人員(彼在多媒體及音響配件行業擁有逾十八年經驗)，並對在已取消配額年代增加該市場份額抱樂觀態度。

物業組合優化

回顧期內，本集團的物業租金收入保持穩定，約為1,500,000港元，而去年同期則為1,600,000港元。

管理層認為中國的經濟增長前景將一片光明，因而將藉此良機繼續在國內物業組合優化方面致力拓展其策略性業務發展。

財務回顧

流動資金及負債資本比率

於二零零五年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘合共為41,100,000港元(二零零五年三月三十一日為34,600,000港元)。此外，本集團有流動資產143,500,000港元(二零零五年三月三十一日為127,900,000港元)。股東權益為185,200,000港元(二零零五年三月三十一日為181,200,000港元)，而銀行借貸總額為34,000,000港元(二零零五年三月三十一日為29,900,000港元)，因此負債資本比率為18.4%(二零零五年三月三十一日為16.5%)。

資產抵押

截至二零零五年九月三十日，本集團已將賬面值28,500,000港元(二零零五年三月三十一日為22,700,000港元)的投資物業與賬面值27,600,000港元(二零零五年三月三十一日為28,200,000港元)的租賃土地及樓宇抵押予銀行，作為本集團所獲銀行信貸的擔保。

或然負債

於二零零五年九月三十日，本公司向銀行提供85,000,000港元(二零零五年三月三十一日為101,000,000港元)公司擔保，作為各附屬公司所獲銀行信貸的擔保。截至二零零五年九月三十日各附屬公司已動用信貸總額為34,000,000港元(二零零五年三月三十一日為29,900,000港元)。

僱員數目及酬金政策

於二零零五年九月三十日，本集團聘用超過1,000名員工，其中約95%僱用於中國的製造業務。本集團按員工的工作表現及參照當時的勞動市場情況釐訂僱員酬金。

前景

管理層繼續以務實的態度持續專注於開拓本集團的核心業務(即照相、多媒體及電器配件)的新收益渠道。數碼單鏡反光相機袋的需求增長有助照相

業務於市場滑落下保持穩定的營業額，而加深與多媒體名牌生產商的關係亦有助本集團把業務擴展至蓬勃的音響市場。儘管前景充滿挑戰，但本集團有信心可保持其於照相市場的領先地位，同時擴大其於多媒體市場的市場份額。

於過往年度，本集團與英國科技公司Eleksen Limited（www.eleksen.com）簽署多項合作及製造協議。該公司擁有軟性布料開關及感測器的專利權。經進行若干涉及深入研發及市場研究的特殊項目後，Eleksen現已推出附有通用控制器的衣着物及可與大部份移動設備相兼容的一種藍牙鍵盤，於二零零六年第一季交付試單及送貨。本集團為Eleksen客戶生產通用感測器及多種合成產品。管理層預見，本集團持續投資於結合產品（紡織及電子結合品），以及與NXT PLC（www.nxtplc.com）及Eleksen等為多媒體及音響行業供應專利獨特產品的技術夥伴進一步發展關係，將會為本集團帶來理想增長潛力。管理層相信，該等項目將為本集團將來年度的業績產生正面貢獻。

截至二零零五年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團實現營業額182,700,000港元，較去年同期增加14.3%。

截至二零零五年三月三十一日止年度稅前溢利為12,300,000港元（二零零四年：20,400,000港元）。稅前溢利減少主要由於本年度未有出現如上年度錄得一項投資物業出售盈利6,300,000港元。

經計及過往年度額外稅項撥備2,800,000港元，截至二零零五年三月三十一日止年度之純利為6,600,000港元，較去年錄得之18,900,000港元減少65.3%。每股盈利為1.5港仙（二零零四年：4.5港仙）。

照相、電器及多媒體配件之製造及銷售

於本財政年度內，市場對本集團產品之需求保持強勁及穩健，本集團實現營業額約179,500,000港元，較上個財政年度增加15.5%。該製造及銷售業務於本財政年度內之溢利為約13,100,000港元，較上個財政年度同期之12,700,000港元僅增加4.0%。

歐洲是本集團之最大銷售分部，管理層對該市場具備豐富知識及充滿信心。於回顧年度，本集團對該最大市場之銷售額為約107,700,000港元，而去

年則為85,800,000港元，增加25.4%。管理層預期將於明年從該巨大市場把握更多商機。

於回顧年度內，照像及多媒體市場競爭激烈，令本集團產品之毛利備受下滑壓力。原料成本整體增加連同勞工及其他經營成本驟升亦對國內工廠之生產造成不利影響。該等因素導致毛利下跌約2.5%，同時，儘管營業額錄得可觀增加，整體純利亦因此遭受負面影響。

重整物業組合

於二零零四年三月，本集團出售一項位於西貢之投資物業予獨立第三方，現金代價為35,000,000港元，並於上個財政年度實現盈利6,300,000港元(經審核)。該已出售投資物業於本財政年度並無租金收入貢獻，故本集團錄得營業額3,200,000港元，較上個財政年度減少29.1%。

於二零零四年末，本集團在中國廣州市斥資建造31層高商業及住宅綜合發展項目，首期建築工程將近落成。於本公佈日期，該項目正在接受各種檢查及待各政府部門頒發批文。

財務回顧

流動資金及資本負債比率

於二零零五年三月三十一日，本集團錄得現金及銀行結餘總額34,600,000港元(二零零四年三月三十一日：12,100,000港元)。此外，本集團之流動資產為127,900,000港元(二零零四年三月三十一日：139,700,000港元)。股東資金為181,200,000港元(二零零四年三月三十一日：178,900,000港元)及銀行借款總額為29,900,000港元(二零零四年三月三十一日：46,100,000港元)，因此，資本負債比率為16.5%(二零零四年三月三十一日：25.8%)。管理層認為現時之資本負債比率處於穩健水平。

資產抵押

本集團賬面值分別為22,700,000港元(二零零四年：21,950,000港元)及28,185,380港元(二零零四年：34,714,076港元)之投資物業及租賃土地及樓宇已分別抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行貸款。

或然負債

於結算日，本公司就附屬公司獲授一般銀行融資而向銀行提供公司擔保約101,000,000港元(二零零四年：81,000,000港元)。附屬公司於結算日已動用

之融資總額為數約29,951,000港元(二零零四年：46,121,000港元)。

外幣風險管理

佔本集團銷售額最大之地區為歐洲市場，當地獨佔本集團銷售營業額之50至60%。為避免波動的歐元帶來的貨幣風險，管理層選擇採取較審慎之銷售政策，主要為接受以美元報價之銷售定單，因而管理層能在穩定的外幣兑換環境下發展正常貿易業務。本集團定期採取合適之對沖政策以對沖外幣往來銀行結餘及外幣銷售定單之流入現金。

隨著最近人民幣相對美元及港元升值約2%，管理層已著手考慮其對本集團中國製造業務所帶來之影響及風險。

僱員數目及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團之僱員超過1,000名，而其中約95%在中國受僱從事本集團之製造業務。本集團按僱員之工作表現視乎勞動市場之當前情況釐定僱員之酬金。

展望

儘管前路挑戰重重，本集團仍有信心保持其於照相行業之翹楚地位。此外，本集團亦於年內成功提升其在多媒體行業之市場地位。有鑒於本集團年內為提高營運及成本效益而採取各項額外措施，管理層相信該等措施將對本集團來年之整體業績作出積極貢獻。基於管理層務實之工作作風、進取精神以及提供最佳服務及產品予客戶，管理層對來年之業務前景審慎樂觀。

截至二零零四年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額159,800,000港元，較上年度下跌14.4%。

儘管本財政年度內營業額下跌，惟除稅前溢利相對平穩，為20,400,000

港元(二零零三年：21,500,000港元)。營業額下降乃由於製造及銷售活動放緩，惟此由出售一項投資物業之獲利6,300,000港元抵銷。

繼本年度內稅務局完成稅務審查及並無如上年度需為進一步之額外稅務撥備賬項，股東應佔溢利為18,900,000港元，上年度同期為10,900,000港元。

照相、電器及多媒體配件之製造及銷售

備受非典型肺炎疫潮爆發之不利影響，加上市場對較小型或袋裝照相器材之趨勢及喜愛，本財政年度內製造及銷售活動方面出現放緩，錄得營業額155,400,000港元，較上一財政年度下跌14.8%。製造及銷售活動方面之溢利為12,700,000港元，上一財政年度同期為18,100,000港元。

本財政年度第一及第二季度內，非典型肺炎疫潮之爆發令海外採購商對香港望而卻步。市場對較小型或袋裝照相器材之趨勢及喜愛亦對本集團產生影響，因本集團之較小型包類及袋類製品的單位售價亦較低，需以較高的生產量及銷售量予以彌補。儘管本集團能自本財政年度第三季度迅速恢復至正常水平，惟整個財政年度之總體銷售營業額仍蒙受不利影響。

重整物業組合

二零零四年初，香港物業市道出現若干情緒性反彈；惟董事對該樂觀情緒之持續性抱審慎態度。二零零四年三月，本集團出售一項位於西貢之投資物業予一獨立第三方，現金代價35,000,000港元，管理層認為，是項出售乃收益變現之良機，獲利6,300,000港元(經審核後)。出售詳情載於日期為二零零四年三月一日致股東之通函內。

二零零三年末，本集團在中國廣州投資之31層高商業及住宅綜合發展項目之住宅單位已公開發售。直至本年報日期，該等住宅單位已售逾50%。董事預期，此發展項目將會為本集團未來兩年之經營業績及現金流量締造正面貢獻。

財務回顧

流動資金及資本負債比率

於二零零四年三月三十一日，本集團錄得現金及銀行結餘總額12,100,000港元(二零零三年三月三十一日：29,600,000港元)。此外，本集團之流動資產淨值為139,700,000港元(二零零三年三月三十一日：112,900,000港元)。股東

資金為178,900,000港元(二零零三年三月三十一日：159,900,000港元)及銀行借款總額為46,100,000港元(二零零三年三月三十一日：32,900,000港元)，因此，借款負債比率為25.8%(二零零三年三月三十一日：20.6%)。承目前低息借款環境，管理層認為放寬借款負債比率以撥資優化中國物業組合無損其財政健康狀況。

資產抵押

本集團賬面值分別為21,950,000港元(二零零三年：41,590,000港元)及34,714,076港元(二零零三年：35,943,995港元)之投資物業及租賃土地及樓宇已分別抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行貸款。

或然負債

於結算日，本公司就附屬公司獲授一般銀行融資而向銀行提供公司擔保約81,000,000港元(二零零三年：73,000,000港元)。附屬公司於結算日已動用之融資總額為數約46,121,000港元(二零零三年：32,917,000港元)。

截至二零零三年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約186,700,000港元，較去年增加12.2%。

稅前日常業務溢利及股東應佔溢利分別為約21,500,000港元及約10,900,000港元(二零零二年：14,900,000港元及13,400,000港元)。稅前日常業務溢利增加與營業額增長一致。股東應佔溢利減少乃由於綜合損益表內稅項附註所載之潛在額外稅項負債之會計處理所致。

照相、電子及多媒體配件之製造及銷售

於回顧財政年度，儘管全球經濟持續放緩，惟本集團之核心業務照相、電子及多媒體配件銷售重新錄得增長。於回顧財政年度，本集團錄得約29,100,000港元之美國市場銷售額，較上一財政年度增加58.2%。錄得此巨額

及可觀復甦乃主要由於管理層將更多市場推廣資源重新調配往此地區市場，令上一財政年度於美國發生之九一一恐怖襲擊之後遺症得以解除所致。

歐洲市場一直為本集團之最大市場，於近年保持佔本集團銷售額約60%。於本回顧財政年度，本集團於該最大市場之銷售額約為107,400,000港元，上一財政年度則為98,100,000港元，增幅9.4%。管理層對此市場深具認識及信心，並相信近期歐元之強勢已提升本集團眾多主要歐洲客戶之購買力及消費意欲，因此管理層將貫徹其固有策略，以進一步滲入此地區市場。

重整物業組合

儘管受到疲弱經濟及香港物業市場整體租金下降影響，本集團仍能維持穩定之出租物業收入4,400,000港元，上一財政年度則為4,100,000港元，此乃主要由於上一財政年度收購位於香港堅尼地城厚和街2號之物業大廈之全年租金貢獻之會計處理所致。

管理層預期香港疲弱之物業市道將持續一段頗長時間，但相對而言，管理層對中國蓬勃之物業市場充滿信心。於本財政年度，本集團1)向位於中國廣州一項商住綜合發展項目墊支20,900,000港元，該項目現已完成頂層31層及2)向位於中國廣州另一商業發展項目墊支12,000,000港元，該項目現正處於收購土地階段。管理層預期該兩項發展項目將為本集團未來兩年之經營業績帶來正面貢獻。

財務回顧

流動資金及資本負債比率

於回顧財政年度內，本集團一直保持良好流動資金狀況。於二零零三年三月三十一日，本集團錄得現金及銀行結餘總額29,600,000港元(於二零零二年三月三十一日：23,100,000港元)。此外，本集團之流動資產淨值為112,900,000港元(於二零零二年三月三十一日：81,700,000港元)。股東資金為159,900,000港元(於二零零二年三月三十一日：153,400,000港元)及銀行借款總額為32,900,000港元(於二零零二年三月三十一日：6,400,000港元)，因此，借款負債比率為20.6%(於二零零二年三月三十一日：4.2%)。借款負債比率較上個財政年度年結日增加16.4%。

乘目前低息借款環境，管理層認為放寬借款負債比率以撥付優化中國物業組合無損財政健康狀況。

資產抵押

本集團賬面值分別為41,590,000港元（二零零二年：27,800,000港元）及35,943,995港元（二零零二年：5,545,531港元）投資物業及租賃土地及樓宇已分別抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行貸款。

或然負債

於結算日，本公司就附屬公司獲授一般銀行融資而向銀行提供公司擔保約73,000,000港元（二零零二年：43,770,000港元）。附屬公司於結算日已動用之融資總額為數約32,917,000港元（二零零二年：6,366,000港元）。

(b) JET STAR

截至二零零六年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，Jet Star錄得營業額約1,700,000港元，較去年同期上升128%。

截至二零零六年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為15,600,000港元（二零零五年：64,200,000港元）。溢利下跌主要由於截至二零零六年三月三十一日止年度中國物業公平值上升16,400,000港元，較截至二零零五年三月三十一日止年度中國物業公平值上升70,900,000港元為低所致。

截至二零零六年三月三十一日止年度中國物業之平均出租率為41.3%（二零零五年：34.9%）。出租率上升主要由於整幢大廈之裝修工程於二零零五年十月或前後完成後，取得高租金回報率之若干新租賃協議所致。

借貸及負債比率

於二零零六年三月三十一日，賣方向Jet Star墊支股東貸款25,278,799港元（二零零五年：18,426,400港元），以為Jet Star裝修及營運提供資金。該筆股東貸款為無抵押、免息，及並無固定還款期。

於二零零六年三月三十一日，Jet Star之資產淨值約81,400,000港元(二零零五年：64,200,000港元)。按負債總額44,600,000港元(二零零五年：35,200,000港元)及資產總值126,000,000港元(二零零五年：99,300,000港元)計算之負債比率約為35.4%(二零零五年：35.4%)。

僱員數目及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，Jet Star有4名僱員(二零零五年：4名僱員)主要負責爭取及磋商租賃中國物業。Jet Star 按僱員之工作表現視乎勞動市場之當前情況釐定僱員之酬金。

自二零零三年十月八日(註冊成立日期)至二零零四年三月三十一日期間及截至二零零五年三月三十一日止年度

業務回顧

Jet Star自二零零三年十月八日(註冊成立日期)至二零零四年三月三十一日期間暫停營業。

Jet Star主要從事房地產業務，包括投資控股及租賃中國物業。

Jet Star截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額為753,339港元。截至二零零五年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為64,200,000港元，此乃主要由於中國物業公平值增加70,900,000港元所致。

截至二零零五年三月三十一日止年度中國物業之平均出租率僅為34.9%，此乃主要由於中國物業於二零零四年八月或前後動工為整幢大廈進行裝修工程，以期為中國物業提高長期市值，並增加其租金回報率。因此，Jet Star於裝修期間終止若干舊有租賃協議。

借貸及負債比率

於二零零五年三月三十一日，賣方向Jet Star墊支股東貸款18,426,400港元，以為Jet Star裝修及營運提供資金。該筆股東貸款為無抵押、免息，及並無固定還款期。

於二零零五年三月三十一日，Jet Star之資產淨值約64,200,000港元。按負債總額35,200,000港元及資產總值99,300,000港元計算之負債比率約為35.4%。

2. 本集團及JET STAR之財務及貿易前景

(a) 本集團

誠如二零零五年中期報告所披露，本集團已積極開拓商機，首要重點為優化中國物業之投資組合。考慮到(其中包括)中國物業之地點、質素及市場價值，本集團已決定進一步擴充其於高質素商業大廈之投資物業組合。收購事項對本集團而言實屬一次良機。

完成收購事項後，預期本集團於中國之物業投資組合日後會加速增長，與中國的蓬勃經濟增長同步發展。

本公司將對本集團之營運進行定期檢討，以期加強其現有製造與銷售業務及物業投資與發展業務。本公司將繼續建立業務規模及積累專業知識，並積極物色新的潛在市場及其他投資良機。

(b) JET STAR

Jet Star主要從事房地產業務，包括投資控股及租賃中國物業。Jet Star於收購事項完成後，將成為本公司之間接附屬公司。

中國物業為樓高20層之廣宇大廈綜合樓全幢，為一幢位於廣東省廣州市荔灣區之商業辦公室大廈。中國物業之地盤面積為10,521.32平方米。在整幢大廈之裝修工程於二零零五年十月或前後完成後，Jet Star已能夠爭取更多新租賃協議，而新租賃協議之租金回報率較裝修前該等舊有租賃協議高。此外，中國物業現時之出租率逾70%，較截至二零零六年三月三十一日止年度平均出租率41.3%有所改善。

中國物業市場之商業大廈類別表現強勁。就此而言，高質素商業大廈正好配合中國經濟蓬勃發展所帶來之日趨殷切需求。董事認為，收購事項對本集團日後之經營業績帶來正面貢獻。

3. 負債聲明

(a) 借貸

於二零零六年四月三十日營業時間結束時(即就本負債聲明而言之最後可行日期)，經擴大集團(包括Jet Star)之借貸如下：

	附註	本集團 百萬港元	Jet Star 百萬港元	經擴大集團 百萬港元
有抵押銀行貸款	*(i)*	17.2	—	17.2
有抵押銀行透支	*(ii)*	2.3	—	2.3
無抵押銀行貸款	*(iii)*	5.8	—	5.8
附追索權之應收票據	*(iv)*	2.6	—	2.6
		27.9	—	27.9
無抵押之其他貸款 ——名股東	*(v)*	—	25.3	25.3
		27.9	25.3	53.2

附註：

(i) 有抵押銀行貸款約17,200,000港元，其中約9,300,000港元須於一年內償還，約2,300,000港元須於一年後但二年內償還，而約5,600,000港元須於二年後但五年內償還；

(ii) 有抵押銀行透支約2,300,000港元須於一年內償還；

(iii) 無抵押銀行貸款約5,800,000港元須於一年內償還；

(iv) 附追索權之應收票據約2,600,000港元須於一年內償還；

(v) 應付一名股東之無抵押其他貸款25,300,000港元並無固定還款期。

(b) 證券及擔保

與本集團借貸有關之證券及擔保詳情載列如下：

(i) 有抵押銀行借貸將賬面值分別為28,100,000港元及26,900,000港元之若干本集團投資物業及租賃土地及樓宇按予銀行，作為本集團獲授予銀行信貸之抵押。

(ii) 本公司向銀行提供企業擔保約71,000,000港元，作為附屬公司獲授予一般銀行信貸之抵押。

(iii) 除上文或本通函其他部份所披露者及本集團成員公司間之債項外，本集團於二零零六年四月三十日營業時間結束時，並無任何已發行及尚未償還或經同意將予發行之借貸資本、銀行透支、其他貸款或其他類似債項、承兑負債或承兑信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，計及內部資源、可動用銀行融資，經擴大集團有足夠之營運資金以供自本通函日期起計未來十二個月之日常業務之用。

5. 重大不利影響

於最後可行日期，就董事所知，自二零零五年三月三十一日(本公司最近期公佈之經審核財務報表編製至該日為止)以來，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師衡量行就其於二零零六年三月三十一日之估值編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

Chung, Chan & Associates
特許測量師
物業、資產、廠房、機械及設備之估值師
專業地產代理及顧問

衡量行

敬啟者：

關於：馬斯葛集團有限公司於香港、澳門及中華人民共和國之物業權益之估值。

吾等遵照　閣下之指示對馬斯葛集團有限公司(「　貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「　貴集團」)於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，並曾就此進行視察及作出有關查詢，以及蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向　閣下提供吾等對該等物業於二零零六年三月十一日(「估值日」)之資本值之意見，以供載入　貴公司日期為二零零六年六月三十日之通函。吾等於本報告所作之估值符合上市規則第5章及應用指引12。

吾等對上述各項物業權益之估值是按吾等對市值之意見而作出。所謂市值，是指自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日達成物業易手之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易。

吾等之估值乃假設業主將物業權益於現況下在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議、管理協議或任何類似安排，從而增加該物業之價值。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或可影響到物業銷售之期權或優先購買權，並假設並無任何形式之強迫性出售情況。

對官批地契於一九九七年六月三十日前到期之　貴集團於香港擁有及佔用之第3項物業權益估值時，吾等已考慮《大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題之聯合聲明》附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載之規定，該土地契約可續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，而由續期當日起每年須繳交相等於當時應課差餉租值之3%之地稅。

於二零零六年三月三十一日，若干物業由　貴集團佔用，而若干物業則出租。因此，對自用或出租之物業乃按市值基準進行估值，假設該等物業出售時可交吉，而已出租賃或受租約規限之物業則按市值基準將租賃或租約所得收入扣除開支後之淨額資本化之方式進行估值，並在適當時間為復歸收入潛力及在可能情況下參照市場可比較案例作出撥備。

吾等在頗大程度上依賴　貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇之完成日期、合約及協議、佔用詳情(包括租約及租賃詳情)、樓面面積、地盤面積及其他有關事項之意見。

有關香港之物業權益，吾等並未獲提供有關該物業之業權文件及其他文件之副本，惟吾等已於土地登記處進行查冊。然而，吾等並未審核文件之正本，以確認所有權或查明有否並無在吾等所獲之副本上呈現之任何租約修改。

有關澳門之物業權益，吾等在頗大程度上依賴　貴集團所提供之資料。雖然大部分文件顯示物業之所有權，然而，吾等並未審核文件之正本，以確認所有權或查明有否並無在吾等所獲之副本上呈現之任何租約修改。

有關物業權益之所有文件及合約之副本僅用作參考。估值證書所列之一切尺寸、量度及面積僅為約數，並以　貴集團向吾等提供之資料為依據。此外，文件副本上及　貴集團提供予吾等之資料中所列之全部地盤面積或樓面面積均假設為正確。吾等並無為確定物業之樓面面積或為核證有關面積之準確性而對有關物業進行實地量度。

為中國之物業進行估值時，吾等假設物業之土地使用權乃可予轉讓，以及除另有說明外，任何應付之土地出讓金已悉數支付或將會悉數支付。吾等亦假設有關物業之所有批文、同意書、證書、許可證及執照已獲有關中國政府機關授出或將會授出，而並無附帶可影響物業價值之任何繁瑣條件或不必要之延誤。有關物業與 貴集團於物業之權益所涉及之多份協議及文件是否合法及有效，吾等依據 貴集團提供之意見， 貴集團已建議吾等向其中國法律顧問廣州啓興律師事務所及其中國法律顧問尋求法律意見。就吾等之估值而言，吾等假設物業之業權(不論是否由已歸 貴集團所有或有待授出)乃可依法強制執行。

吾等亦假設 貴集團於授出租約之有效期內可自由及不間斷地使用、轉移、轉讓、租賃或按揭於中國之物業，而全部有關收購物業之成本已悉數支付。

吾等相信 貴集團向吾等提供有關估值之一切資料乃屬真實及正確，並假設吾等獲提供之資料概無重大遺漏。

吾等獲指示以外部估值師之身份，就物業權益之資本值發表意見。吾等並無進行任何樓宇結構測量以匯報物業之修葺情況或狀況，惟吾等於進行視察時並無留意到有任何嚴重損壞。然而，吾等必須表明吾等無法對未有視察之物業部份發表意見或提供建議，亦無法呈報物業中遭覆蓋、遮蔽或不可通達之部份是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞(不論是否隱伏的)。就吾等之估值而言，上文所述之物業部份乃假設處於良好修葺及狀況，而本報告不應被詮釋為對該部份之狀況作出任何默示陳述或聲明。吾等並無對物業之設施進行測試。

吾等並無安排任何調查或進行任何測試以確定興建組成物業之樓宇及建築物或構成物業之部份時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害之物料，因此吾等未能呈報該等樓宇及建築物在此方面並無上述各項風險。惟就吾等之估值而言，吾等已假設縱然進行該等調查，亦不會發現有大量使用該等物料之情況。

吾等之估值中並無就該等物業權益之任何抵押、按揭或欠款或在出售時可能產生之任何稅項責任或支出作出準備。除另有說明外，吾等假定物業並無可能影響其價值之一切產權負擔、限制和繁重支出。

遵照　閣下指示，吾等須以港元就全部物業權益(包括於澳門及中國物業權益)之市值作出吾等之意見。於有關日期將於中國之物業權益之價值由人民幣兌換為港元所採納之匯率約為人民幣1.030元 = 1.00港元。吾等明白，人民幣兌港元匯率於採納該匯率之日至本函件刊發日期並無重波動。

茲隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致
香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈1樓
馬斯葛集團有限公司
列位董事　台照

代表
衡量行
Peter C. K. Chung
FRICS FHKIS MIS (M)
謹啟

二零零六年六月三十日

附註：　Peter Chung先生為特許測量師及英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會資深會員，自一九八零年起，一直在香港、中國內地、澳門及亞太區進行物業及其他資產之專業估值以及提供專業顧問服務。

估值概要

	物業	於二零零六年三月三十一日現況下之市值（港元）
1.	香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 1樓A及B單位 以及地下1、2及3號車位	6,850,000
2.	香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 7樓B單位	1,850,000
3.	香港 新界 粉嶺 業和街2號 和豐紙品廠工業大廈 1樓A單位	2,900,000
4.	香港 海怡路7號 海怡半島 7座（怡美閣）3樓B室	3,250,000
5.	香港 置富花園 置富道1A號 雅緻洋房 1座地下B室包括天井 及B停車場第2層3號車位	4,250,000

	物業	於二零零六年三月三十一日現況下之市值（港元）
6.	位於中華人民共和國 廣東省 惠州市 惠陽縣 平潭鎮 惠山高速公路 地段第14-03-128至14-03-129號 之廠房	27,000,000
7.	澳門 羅理基博士大馬路600E號 第一國際商業中心 16樓P1607及P1608單位	1,700,000
8.	香港 海怡路7號 海怡半島 7座（怡美閣）3樓A室	3,250,000
9.	香港 樂活道2B號 禮頓山 5座15樓B室連A/C平台 及1樓A108號及B33號車位	28,500,000
10.	中華人民共和國 廣東省 中山市 石岐區 悅來南路2-4號 君悅豪庭 2座31樓03單位	690,000

	物業	於二零零六年三月三十一日現況下之市值（港元）
11.	香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 地下A單位	3,680,000
12.	香港 利興街10號 港灣工貿中心 18樓7號工場	590,000
13.	香港 厚和街2號	7,650,000
14.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 羅湖區 嘉賓路4028號 太平洋商貿大廈 15樓1502及1503單位	1,350,000
15.	香港 謝斐道509號 美漢大廈銅鑼坊 2樓S97號舖位	2,900,000
16.	香港 謝斐道509號 美漢大廈銅鑼坊 2樓S18號舖位	2,480,000

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
1.	香港 黃竹坑道28號保濟工業大廈1樓A及B單位以及地下第1、2及3號車位 香港仔內地段348號358份之29份	該物業包括位於一座16層工業大廈1樓之兩個相鄰工業單位及地下三個車位。該大廈面向黃竹坑道，背接次要入口通道香葉街。相信該大廈在一九七五年前後建成。 上述兩個工業單位之實用面積約為820.79平方米(8,835平方呎)。 該物業根據售地條件第9600號持有，年期由一九六九年十二月二十二日起為期75年，可再續租75年。該地段之應繳地租為每年248港元。	於估值日，上述兩單由 貴集團佔用一部份作辦公室、陳列室及倉庫用途。車位供 貴集團作泊車之用。	6,850,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
2.	香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 7樓B單位 香港仔內地段 348號358份之 10份	該物業包括位於一座16層工業大廈7樓之一個工業單位。該大廈面向黃竹坑道，背接次要入口通道香葉道。相信該大廈在一九七五年前後建成。 該物業之實用面積約為270.53平方米(2,912平方呎)。 該物業根據售地條件第9600號持有，年期由一九六九年十二月二十二日起為期75年，可再續租75年。該地段之應繳地租為每年248港元。	於估值日，該物業由　貴集團佔用作倉庫用途。	1,850,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(　貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
3.	香港 新界 粉嶺 業和街2號 和豐紙品廠工業 大廈1樓A工場	該物業包括粉嶺安樂村輕工業區一座5層工業大廈1樓之一個工場單位。相信該大廈在一九八零年前後建成。 該物業之實用面積約為577.76平方米(6,219平方呎)。	於估值日，該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。	2,900,000港元
	丈量約份第51約地段第5180號餘段1,392份之60份	該物業根據新批地契第11188號持有，年期為99年減最後三日，並根據一九八八年之新界土地契約(續期)條例可再續租50年至二零四七年六月三十日。該地段之應繳地租相當於該地段應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
4.	香港 海怡路7號 海怡半島 7座(怡美閣) 3樓B單位 鴨脷洲內地段 第121號餘段 168,000份之16份	該物業包括位於海怡半島一座41層帶地下停車場之住宅大廈內一個住宅單位。海怡半島為鴨脷洲一個設施齊全之屋苑，由多座類似大廈組成。相信該屋苑在一九九二年建成，擁有一個商業中心及其他便利住戶之設施。 該物業之總樓面面積約為87.33平方米(940平方呎),其實用面積約為70.61平方米(760平方呎)。 該物業根據換地條款第11998號持有，年期由一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日。	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,250,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
5.	香港 置富花園 置富路1A號 雅緻洋房1座 地下B室及天井一部分， 以及 B停車場 第2層3號車位 內地段8442號A段910份之13份（指住宅單位） 內地段8442號D、B、F及J段33,137份之12份（指車位）	該物業包括雅緻洋房1座地下一住宅單位及一車位。 雅緻洋房為置富花園一部分，屬低密度住宅發展樓宇。 置富花園乃設施齊全之屋苑，在二十世紀七十年代末至八十年代初期間建成。 該住宅單位之總樓面面積約為97.45平方米（1,049平方呎）,其中露天花園之面積約為23.97平方米（258平方呎）。 該物業根據換地條款第11106號持有，年期由一九七六年十月十九日起為期75年，可再續租75年。	於估值日，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	4,250,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司（　貴公司全資附屬公司）。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
6.	位於中華人民共和國廣東省惠州市惠陽縣平潭鎮惠山高速公路地段第14-03-128至14-03-129號之廠房	該物業包括一個工業區，佔有兩塊不規則之相連土地，每塊土地之面積均為62,750平方米（675,441平方呎）。總地盤面積為125,500平方米（1,350,882平方呎）。 該工業區由一幢單層廠房、二幢三層廠房、一座單層危險品倉庫、一座五層宿舍樓、一座六層宿舍樓、一座二層食堂樓，以及一座包括水泵房、設備房及壓縮機房之附屬建築組成。所有廠房及建築相信都是建於一九九四年至一九九七年。 該等廠房及建築之總樓面面積分別約為：	於估值日，該物業之一部份，包括一幢單層廠房、一座單層危險品倉庫、一座五層宿舍樓及一座附屬建築，總樓面面積約為7,257.98平方米，已於一九九五年四月一日起出租，租期15年，租金為每月90,000港元，並可每三年一次根據檢討時之主要市況予以調整。 該物業餘下部份，包括一幢三層廠房、一座六層宿舍樓及一座二層食堂樓，總樓面面積約為10,563.04平方米，已於一九九七年九月一日起出租，租期15年，租金為每月80,000港元，並可可每三年一次根據檢討時之主要市況予以調整。 吾等被告知，二幢三層廠房之一（2號廠房）由　貴集團佔用，作為工場及附屬辦公室。	27,000,000港元

	概約總樓面面積	
	平方米	平方呎
單層1號廠房	3,270.24	35,201
三層2號廠房	4,285.44	46,128
三層3號廠房	4,363.76	46,972
單層倉庫（危險品）	130.10	1,400
五層宿舍樓	3,411.20	36,718
六層宿舍樓	4,597.98	49,493
二層食堂樓	1,643.06	17,686
水泵房	78.82	848
設備房	339.49	3,654
單層壓縮機房	28.13	303
總計	22,148.22	238,403

應當說明，工業區入口處之36平方米門衛房並未計入上述樓面面積表，但已算入吾等之估值中。

該物業已獲土地使用權，期限自一九九四年一月十八日至二零四四年一月十七日。

附註：

1. 根據由惠陽縣土地管理局(「甲方」)與Zhi-Hao(「乙方」)於一九九四年一月十八日訂立之土地使用權出讓合同，甲方同意將涉及該物業一部份之土地使用權授予乙方。上述合同之主要條款如下：

   i. 地盤面積 : 94.125 畝 (62,750 平方米)

   ii. 用途 : 用於發展照相設備及產品之工業區。

   iii. 土地出讓金 : 人民幣8,157,500元

2. 根據由惠陽縣土地管理局(「甲方」)與Zhi-Hao(「乙方」)於一九九四年一月十八日訂立之土地使用權出讓合同，甲方同意將涉及該物業另一部份之土地使用權授予乙方。上述合同之主要條款如下：

   i. 地盤面積 : 94.125 畝 (62,750 平方米)

   ii. 用途 : 用於乙方已有生產基地之擴展

   iii. 土地出讓金 : 8,157,500人民幣

3. 根據兩份由廣東省人民政府頒發，註冊日期均為一九九六年八月之國有土地使用權證，惠陽府國用第(96)13211400037號及惠陽府國用第(96)13211400038號， 該物業之兩塊總地盤面積為125,500平方米之土地使用權已授予Market Group Zhi-Hao Photographic Equipment (Huizhou) Industry and Trade Co., Ltd.(以下稱 Zhi-Hao)，作工業、產房及倉庫用途，期限自一九九四年一月十八日至二零四四年一月十七日。

4. 根據五份由惠陽市人民政府頒發，註冊日期均為一九九六年四月十六日之房產證，組成該物業一部份，總樓面面積約為7,229.85平方米之下列樓宇之所有權，已由Market Group Zhi-Hao Photographic Equipment (Huizhou) Industry and Trade Co., Ltd.獲得。上述房產證之詳情概述如下：

房產證編號	樓宇	總樓面面積
0477274	水泵房	78.82 平方米
0477278	設備房	339.49平方米
0477279	單層危險品倉庫	130.10 平方米
0477281	單層光學廠房	3,270.24平方米
0477282	五層宿舍樓	3,411.20平方米

5. 吾等被告知，下列樓宇之房產證已獲得：

樓宇	總樓面面積
三層2號廠房	4,285.44平方米
三層3號廠房	4,363.76平方米
六層宿舍樓	4,597.98平方米
二層食堂樓	1,643.06平方米
單層壓縮機房	28.13平方米

6. 根據由Market Group Machinery & Electronic Development Company(「甲方」)與馬斯葛(香港)有限公司(「乙方」)於一九九三年五月三日訂立之合資企業合同，及雙方於一九九三年十月十八日訂立之補充合同，該等合同之主要條款概述如下：

i.	股權合資公司	:	Market Group Zhi-Hao Photographic Equipment (Huizhou) Industry and Trade Co., Ltd.
ii.	註冊資本	:	3,180,000 美元(甲方注資630,000美元，佔註冊資本20%；乙方注資2,550,000美元，佔註冊資本80%)。
iii.	合資企業期限	:	25年
iv.	溢利分配	:	甲方與乙方間之溢利分配安排，以雙方之股權參與比例為基準

7. 根據廣東省惠州市對外經濟貿易委員會簽發日期為一九九六年九月二十二日之文件(惠市經貿委字(1996)第255號)，Market Group Machinery & Electronic Development Company(合資公司Market Group Zhi-Hao Photographic Equipment (Huizhou) Industry and Trade Co., Ltd.之甲方)已更名為Market Group Photology Industrial Company。

該合資公司之總註冊資本不變，但其股權已作如下變更：

Market Group Machinery & Electronic Development Company(甲方)	:	註冊資本之10%
馬斯葛(香港)有限公司(乙方)	:	註冊資本之90%

8. 根據由馬斯葛(香港)有限公司(甲方)與Mascotte Hui Zhou Limited(乙方)於一九九六年十二月八日訂立之股權轉讓協議，甲方已將其所有90%權益，包括債務及債權，轉讓予乙方。

9. 根據註冊日期為一九九九年八月十一日之營業執照(企合粵惠總府字第000785號)，有關詳情如下：

i.	股權合資公司	:	Mascotte Zhi Hao Photographic Equipment (Hui Zhou) Co., Ltd.
ii.	註冊資本	:	4,180,000 美元(甲方股權變更為註冊資本之10%，即418,000美元；乙方股權變更為註冊資本之90%，即3,762,000美元)。
iii.	合資企業期限	:	25年(自一九九三年五月二十七日至二零一八年五月二十六日)

10. 根據廣東省惠州市對外貿易經濟合作局簽發日期為二零零三年十二月十五日之文件(惠外經貿字(2003)第493號)，Market Group Zhi Hao Photographic Equipment (Huizhou) Co., Ltd.已改名為Mascotte Zhi Hao Photographic Equipment (Hui Zhou) Co., Ltd.。

11. 吾等倚賴 貴集團提供所有資料，且所作估值乃依據下列基準：

i. 貴集團持有該物業之法定業權，並且有權毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他費用而轉讓該物業之土地使用權剩餘期限。

ii. 所有土地出讓金及其他價金以及有關水電供應及配套服務之其他費用已全部付清。

iii. 該等樓宇及建築之設計及施工符合當地規劃規定，並經相關政府主管部門批准。

iv. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

v. 該物業可自由出售給中國境內或境外之買家。

12. 根據 貴集團向吾等提供之資料，該物業權益之所有權及有關該物業權益之發展、使用及銷售之必要批文、同意書、證書、許可證及執照之狀態如下：

國有土地使用權證	—	已獲得
土地使用權出讓合同	—	已簽署
合資企業合同	—	已簽署
營業執照	—	已獲得

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
7.	澳門 羅理基博士大馬路 600E號 第一國際商業中心 16樓P1607及P1608單位	該物業包括位於一座現代化多層商業／辦公室大廈16樓之兩個辦公室單位。該大廈位於澳門外港填海區，距碼頭及澳門商業中心皆僅8分鐘車程。該大廈在二十一世紀初建成。 P1607及P1608單位之總樓面面積分別為117.71平方米（1,267平方呎）及140.19平方米（1,509平方呎），而該兩個單位之實用面積分別約為81.81平方米（881平方呎）及97.55平方米（1,050平方呎）。 吾等明白，根據葡國政府及中華人民共和國政府之聯合聲明，該物業之租期由一九九九年十二月二十日起為期50年。	於估值日，該物業由　貴集團佔用作辦公室用途。	1,700,000港元

附註：

1. 根據陳愛玲與Mascotte Hui Zhou Limited於二零零二年三月二十六日訂立之信託書，該物業之權益乃由陳愛玲受Mascotte Hui Zhou Limited（實益持有人）之委託而持有。

5. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
8.	香港 海怡路7號 海怡半島 7座(怡美閣) 3樓A室 鴨脷洲內地段 121號餘段 168,000份之16份	怡半島一座41層帶地下停車場之住宅大廈內一個住宅單位。海怡半島為鴨脷洲一個設施齊全之屋苑，由多座類似大廈組成。相信該屋苑在一九九二年建成，擁有一個商業中心及其他便利住戶之設施。 該物業之總樓面面積約為87.33平方米(940平方呎),而實用面積則為70.61平方米(760平方呎)。 該物業根據換地條款第11998號持有，租期由一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日止。	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	3,250,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
9.	香港 樂活道2B 禮頓山 5座15樓B室連A/C平台及1樓信車場A108號及B33號車位 內地段8882號餘段279,997份之374份	該物業包括位於禮頓山15樓一住宅單位及兩個車位。禮頓山為包括8座樓宇之豪宅發展項目，座落於面向跑馬地馬場之山坵上。該發展項目之建築工程於二零零二年完成。 該住宅單位之總樓面面積約為207.92平方米（2,238平方呎），而實用面積則為161.84平方米（1,742平方呎）。 該物業根據售地條件第12519號持有，租期由一九九八年五月十四日起為期50年。	於估值日，該物業由 貴集團佔用作員工宿舍用途。	28,500,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司（ 貴公司全資附屬公司）。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
10.	中華人民共和國 廣東省 中山市 石岐區 悅來南路2-4號 君悅豪庭 2座31樓03單位	該物業包括一座31層帶地庫綜合發展大廈之一個31樓住宅單位。該大廈面向中山市石岐區一條較繁華街道悅來南路。 根據該物業之商品房買賣合同，該物業之總樓面面積約為153.71平方米 該物業獲授土地使用權為期70年，由二零零一年七月十日起至二零七一年七月十三日屆滿，作住宅用途。	於估值日，於估值日，該物業由　貴集團佔用作員工宿舍用途。	690,000港元

附註：

1. 根據中山市Jun Yue Real Estate Development Co. Ltd.(「甲方」)與陳愛玲(「乙方」)於二零零二年十二月十八日訂立之廣東省商品房買賣合同(「合同」)，該物業位於中山市石岐區悅來南路2-4號君悅豪庭31樓，總樓面面積為153.71平方米。有關土地獲授土地使用權為期70年，由二零零一年七月十日起至二零七一年七月十三日屆滿，作商業及住宅用途。

   該物業之代價為人民幣699,650元。根據陳愛玲及Mascotte Hui Zhou Limited 於二零零二年十二月十八日訂立之信託書，該物業之權益乃由陳愛玲受Mascotte Hui Zhou Limited(「實益持有人」)之委託而持有。

2. 吾等倚賴　貴集團提供所有資料，且所作估值乃依據下列基準：

   i. 貴集團持有該物業之法定業權，並且有權毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他費用而轉讓該物業之土地使用權剩餘期限。

   ii. 所有土地出讓金及其他價金以及有關水電供應及配套服務之其他費用已全部付清。

   iii. 該等樓宇及建築之設計及施工符合當地規劃規定，並經相關政府主管部門批准。

   iv. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

   v. 該物業可自由出售給中國境內或境外之買家。

3 根據　貴集團向吾等提供之資料，該物業權益之所有權及有關該物業權益之發展、使用及銷售之必要批文、同意書、證書、許可證及執照之狀態如下：

   廣東省商品房買賣合同　－　已簽署

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
11.	香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 地下A單位 香港仔內地段 348號358份之 14份	該物業包括位於一座16層工業大廈地下之一個工場。該大廈面向黃竹坑道，背接次要入口通道香葉道。相信該大廈在一九七五年前後建成。 該物業之總樓面面積約為353.03平方米(3,800平方呎),而實用面積(包括洗手間)則約為271平方米(2,917平方呎)。 該物業根據售地條件第9600號持有，租期由一九六九年十二月二十二日起為期75年。該地段之應繳地租為每年248港元。	於估值日，該物業受兩年租約所限，租期由二零零四年四月十六日起至二零零六年四月十五日止，租金為每月29,000港元(不包括差餉及管理費)	3,680,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(「貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
12.	香港 利興街10號 港灣工貿中心 18樓7號工場 鴨脷洲內地段 116號餘段236, 843份之183份	該物業包括位於鴨脷洲西北部工業區一座24層工業大廈18樓之一個工場。相信該大廈在一九九三年前後建成。 該物業之總樓面面積約為106.37平方米(1,145平方呎)，而實用面積則為76.74平方米(826平方呎)。 該物業根據換地條款第11820號持有，租期由一九八零年十月一日起為期75年，可再續租75年。該地段之應繳地租為每年1,000港元。	於估值日，該物業受兩年租約所限，租期由二零零五年八月一日起至二零零七年七月三十一日止，租金為每月3,200港元(不包括差餉及管理費)	590,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(　貴公司全資附屬公司)。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
13.	香港 厚和街2號 內地段1297號 G段1分段 A段餘段	該物業包括位於西區堅尼地城之一座4層住宅樓宇，面向厚和街，厚和街乃與卑路乍街平行之橫街。相信該樓宇在一九七六年前後建成。 吾等獲告知該樓宇各單位及樓層之總樓面面積如下： 該物業根據兩份政府租契持有，年期由一八九二年六月二十四日起計為期999年。該地段G段1分段A段之應繳地租為每年9港元。	於估值日，該物業所有樓層及單位均已出租。租賃所得總租金為每月52,800港元。租賃之詳情見下表所示。	7,650,000港元 (請參閱下文附註2)

樓層	單位	總樓面面積 (平方呎)
地下	A1	140
	A2	170
	B	390
	C	110
	D	50
1樓		590
2樓		590
3樓		440
總計		2,480

於估值日，各樓層及單位之狀態如下：

物業		租賃期限	月租(元)	
地下	A1單位	二零零五年四月一日至二零零五年六月三日(於二零零五年七月一日至二零零六年三月三十一日期間空置)	7,500	不包括差餉、政府地租及物業稅
地下	A2單位	二零零四年九月一日至二零零七年八月三十一日	6,000	包括差餉、政府地租及物業稅
地下	B單位	二零零五年六月一日至二零零七年五月三十一日	11,500	不包括差餉及政府地租但包括物業稅
地下	C單位	二零零二年六月四日至二零零七年六月三日	6,800	不包括差餉及政府地租但包括物業稅
地下	D單位	二零零四年十一月十六日至二零零六年十一月十五日	1,800	不包括差餉及管理費
1樓及2樓		二零零五年七月一日至二零零七年六月三十日	14,700	不包括差餉、政府地租及物業稅
3樓		二零零五年六月二十三日至二零零七年三月二十二日	4,500	包括差餉、政府地租及管理費
總計			52,800	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司(「貴公司全資附屬公司)。

2. 該物業被視為租賃物業，受現有租期所限，且包括所有裝置、裝飾及安裝但不計任何再發展潛力。

3. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
14.	中華人民共和國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路4028號太平洋商貿大廈15樓1502及1503單位	該物業包括位於一幢25層商業／辦公樓宇第15層之兩個相連辦公室單位，該樓宇面向深圳市羅湖區一條較繁華之街道嘉賓路。 根據該兩單位之房地產所有權證， 1502單位之總樓面面積約102.56平方米，而1503單位之總樓面面積約130.94平方米。 每單位均獲授土地使用權50年，由一九九三年十二月二十八日起至二零四三年十二月二十七日止。	於估值日，組成本物業之該兩個單位均為空置及有待出租。	1,350,000港元

附註：

1. 根據Zheng Yuan Zhong（「甲方」）與陳愛玲（「乙方」）於二零零四年二月五日就1502單位訂立之深圳市買賣合同（「合同」），由1502單位組成之物業位於深圳市羅湖區嘉賓路太平洋商貿大廈15樓，總樓面面積約102.56平方米。此合同之房產證號碼為2000024035號。上述合同已於二零零四年二月五日於中華人民共和國廣東省深圳市登記處登記。

2. 根據Zheng Yuan Zhong（「甲方」）與陳愛玲（「乙方」）於二零零四年二月五日就1503單位訂立之深圳市買賣合同（「合同」），由1503單位組成之物業位於深圳市羅湖區嘉賓路太平洋商貿大廈15樓，總樓面面積約130.94平方米。此合同之房產證號碼為2000024033號。上述合同已於二零零四年二月五日於中華人民共和國廣東省深圳市登記處登記。

3. 根據深圳市國有土地資源與規劃局於二零零四年二月九日發出之房地產所有權證（深房地字第2000184601號），由1502單位組成之物業總樓面面積約102.56平方米，以代價人民幣615,360元購得；而根據深圳市國有土地資源與規劃局所於二零零四年二月九日發出之房地產所有權證（深房地字第2000184603號），由1503單位組成之物業面積約130.94平方米，以代價人民幣785,640元購得。物業之土地使用權為50年，由一九九三年十二月二十八日起至二零四三年十二月二十七日止。

   根據陳愛玲與Mascotte Hui Zhou Limited於二零零四年二月五日訂立之信託書，該物業之權益乃由陳愛玲受Mascotte Hui Zhou Limited（實益持有人）之委託而持有。

4. 吾等倚賴 貴集團提供所有資料，且所作估值乃依據下列基準：

i. 貴集團持有該物業之法定業權，並且有權毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他費用而轉讓該物業之土地使用權剩餘期限。

ii. 所有土地出讓金及其他費用以及有關水電供應及配套服務之其他費用已全部付清。

iii. 樓宇之設計及施工符合當地規劃規定，並經相關政府主管部門批准。

iv. 吾等對物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

v. 該物業可自由出售給中國境內或境外之買家。

5. 根據 貴集團向吾等提供之資料，該物業權益之所有權及有關該物業權益之發展、使用及銷售之必要批文、同意書、證書、許可證及執照之狀態如下：

深圳市買賣合同（就1502及1503單位而言）	—	已簽署
買賣合同登記證（就1502及1503單位而言）	—	已獲得
房地產所有權證（深房地字第2000184601號及第2000184603號）	—	已獲得

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
15.	香港 謝斐道509號 美漢大廈 銅鑼坊2樓 S97號舖位	該物業包括位於一個多層商業商舖綜合發展項目2樓之商場舖位，該發展項目面向謝斐道道，可由謝斐道進入。該大廈在一九六七年前後建成。	於估值日，該物業受兩年租約所限，租期由二零零五年十月二十七日起至二零零七年十一月二十六日止，租金為每月18,141.67港元（不包括差餉、政府地租及管理費）	2,900,000港元
	內地段2836號D段餘段及海旁地段第52號L段餘段及其延伸部分314份之18.75份之12,786份之102份	該物業之實用面積約為4.74平方米（51平方呎）。 該物業根據兩份政府租契持有，內地段2836號D段餘段之年期由一九二九年九月三十日起計為期99年，可再續租99年。該地段之應繳地租為每年152港元。海旁地段52號L段餘段及其延伸部分年期由一八四三年六月二十五日起計為期999年。該地段之應繳地租為每年4港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司（ 貴公司全資附屬公司）。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日現狀下之市值
16.	香港 謝斐道509號 美漢大廈 銅鑼坊2樓 S18號舖位	該物業包括位於一個多層商業商舖綜合發展項目2樓之商場舖位，該發展項目面向謝斐道道，可由謝斐道進入。該大廈在一九六七年前後建成。	於估值日，該物業受兩年租約所限，租期由二零零五年十月二十七日起至二零零七年十一月二十六日止，租金為每月15,166.67港元（不包括差餉、政府地租及管理費）	2,480,000港元
	內地段2836號D段餘段及海旁地段第52號L段餘段及其延伸部分314份之18.75份之12,786份之88份	該物業之實用面積約為4.09平方米（44平方呎）。 該物業根據兩份政府租契持有，內地段2836號D段餘段之年期由一九二九年九月三十日起計為期99年，可再續租99年。該地段之應繳地租為每年152港元。海旁地段52號L段餘段及其延伸部分年期由一八四三年六月二十五日起計為期999年。該地段之應繳地租為每年4港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為馬斯葛投資有限公司（「貴公司全資附屬公司）。

2. 吾等對該物業之估值乃以可佔100%權益為基準。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司對該等物業於二零零六年三月三十一日之估值所編製以供本通函轉載之函件及估值證書全文。

VIGERS
威格斯

敬啟者：

吾等遵照　閣下之指示，為馬斯葛集團有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱為「貴集團」)收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值，以供載入本公司日期為二零零六年六月三十日之通函。吾等確認曾視察該等物業權益，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對該等物業權益於二零零六年三月三十一日(「估值日」)之公開市場價值之意見。

吾等對該物業權益之估值，乃吾等對該物業權益之市值之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業於估值日適當地進行市場推銷後，自願買方及自願賣方於公平交易下，並在雙方知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易之估金額。」

吾等對該物業權益進行估值時，乃按照公開市場基準採用直接比較法，當中假設物業權益在現況下騰空交吉。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售有關物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何其他類似安排，以提升或減低該等物業之價值。此外，吾等之估值不考慮任何有關或影響物業銷售之選擇或優先購買權，及假設並無任何程度形式之強迫性出售情況。

於物業權益之估值時，吾等已假設業主於有關土地使用權之整段未屆滿期間中，擁有自由及不間斷之權利使用、佔有及轉讓該物業權益。此外，吾等亦假設有關中國政府機構就物業權益之發展而發出所有同意書、批文及牌照，並無任何繁苛條件或不合理延遲。

於估值過程中，吾等並無於中國有關政府部門查核物業權益之業權。然而，吾等曾被提供有關物業權益業權之文件摘錄。然而，吾等於交予吾等之文本中亦未曾查核文件正本以核實業權、產權負擔或任何繼後查核之修改。所有文件僅供參考用途。所有估值證書中之尺寸、量度及面積乃基於　貴集團提供之文件所載之資料及均為約數。

吾等在頗大程度上依賴　貴集團提供之資料，並已接納　貴集團在若干事項所提供之意見，如圖則批文或法定通告、地役權、年期、佔用期、出租、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜。吾等亦獲知會，吾等所獲之資料並無隱藏或遺漏任何重大事實，及未立獨地核實　貴集團提供之資料。

此外，吾等已依賴　貴集團之中國法律顧問廣東恒益律師事務所(「中國法律意見」)提供之法律意見。估值證書中所載列之業權現況、所獲得之主要批文、執照及文件之詳情乃按中國法律意見提供。吾等對於本函件及估值證書中任何有關物業權益之法律業權之法律事宜概不負責。

吾等曾視察有關物業之外部，並在可能情況下視察此等物業之內部。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞，然而，由於吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等在進行物業權益之估值時，已遵守《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》第5章及應用指引第12條。此外，吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第1版)編製。

吾等在估值時並無考慮該等物業所結欠之抵押、按揭或金額或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有款額均以人民幣呈列，所採納的匯率為於二零零六年三月三十一日之匯率，即1港元=人民幣1.04元。於該日直至本函件編製日期期間，該等匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等編製的估值概要及估值證書。

此致

香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈1字樓
馬斯葛集團有限公司
列位董事　台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
註冊專業測量師
何繼光
MRICS, MHKIS, MSc (e-com)
謹啟

二零零六年六月三十日

附註： 何繼光先生，MRICS MHKIS, MSc (e-com)，為特許測量師，彼積逾十九年於香港及澳門物業進行估值之經驗，及逾十二年於中華人民共和國物業進行估值之經驗。

估值證書

貴公司將於中國收購之作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年三月三十一日之市值
中國 廣東省 廣洲市 荔灣區 十八甫路103號 廣宇大廈之綜合樓 全幢	該物業為一幢連地庫之20層高大廈，於一九八五年落成。 該物業之總建築面積約為10,521.3206平方米	根據　貴集團提供資料，該物業附帶多項租約，可交吉出售及由Jet Star Industries Limiated用作臨時辦公室。 租約詳情見附註4	無商業市值

附註：

1. 根據於二零零六年一月五日之廣州房地產轉讓登記紀錄，該物業之總建築面積約為10,521.3206平方米，其物業擁有權已由中國工商銀行(廣州市第二分行)以代價人民幣16,950,000元轉讓至Jet Star Industries Limited。

2. 根據房地產所有權證(文件編號：穗房地証字第0406503)，該物業現時登記持有人為中國工商銀行(廣州市第二分行)。

3. 根據廣州房地產所有權紀錄(註冊編號：文字30430)，該物業現時登記持有人為中國工商銀行(廣州市第二分行)。

4. 根據　貴公司提供之資料，於估值日，部分物業乃受多份租約之規限，該等租約之詳情載列如下：

單位	建築面積(平方米)	租期	月租(不包括管理費)(人民幣)
102A	43	二零零四年十月一日至二零零七年九月三十日	2,750
102B	60.13	二零零四年十月一日至二零零七年九月三十日	2,970
501A	32	二零零五年十一月十日至二零零六年十一月十九日	1,376
501B	46	二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日	1,748
502	122.67	二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日	4,662
503-505	146.62	二零零四年八月一日至二零零七年十二月三十一日	4,500
506	73.31	二零零五年七月一日至二零零七年十二月三十一日	2,199
601B	36.5	二零零五年十月十二日至二零零六年十月十一日	1,533
604-606	219.93	二零零四年八月一日至二零零八年六月三十日	4,770
607-608	144.39	二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日	4,332
701	78.02	二零零六年三月一日至二零零八年二月二十九日	3,793
704-705	146.62	二零零六年二月二十日至二零零八年二月十九日	6,821
801A	42	二零零五年九月二十日至二零零六年九月十九日	1,764
801B	36.5	二零零五年九月二十日至二零零六年九月十九日	1,500
802	122.67	二零零五年十二月十一日至二零零七年十二月十日	4,661
806	73.31	二零零六年三月十四日至二零零八年三月十三日	2,932

單位	建築面積 (平方米)	租期	月租 (不包括管理費) (人民幣)
807	73.31	二零零六年三月十六日至二零零八年三月十五日	3,006
808	71.08	二零零六年四月一日至二零零八年三月三十一日	2,985
901-902	200.69	二零零五年十月一日至二零零八年十二月三十一日	8,429
904-905	146.62	二零零五年十一月五日至二零零八年十一月四日	5,572
906-907	146.62	二零零六年三月七日至二零零九年三月六日	6,158
908	71.08	二零零六年三月十三日至二零零七年三月十二日	2,914
1001-1008	565.01	二零零五年十月二十一日至二零零七年九月三十日	17,990
1101	78.02	二零零五年九月五日至二零零六年九月四日	2,965
1102	122.67	二零零五年十二月一日至二零零七年十一月三十日	4,661
1104-1106	219.93	二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日	8,357
1107	73.31	二零零五年九月二十八日至二零零六年九月二十七日	2,932
1201A	52	二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日	2,236
1201B	42	二零零六年一月二十五日至二零零七年九月三十日	1,596
1202A	42	二零零六年三月十三日至二零零七年三月十二日	1,932
1202C	47	二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日	1,786
1205	73.31	二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日	2,786
1206	73.31	二零零六年四月一日至二零零六年七月三十一日	2,786
1207	73.31	二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日	2,786
1301-1302	200.69	二零零四年十月一日至二零零七年九月三十日	6,090
1303-1307及 1504-1505	439.86	二零零四年八月一日至二零零七年二月二十八日	12,540
1401-1407	510.01	二零零四年十月一日至二零零七年九月三十日	16,800
1402A	55	二零零五年九月一日至二零零七年九月三十日	1,925
1501-1502、 1506-1508及 1704-1708	807.98	二零零五年七月一日至二零零七年六月三十日	28,279
1602	68.86	二零零四年八月一日至二零零八年十二月三十一日	6,000
1603-1605	144.06	二零零四年八月一日至二零零七年十二月三十一日	4,500
1606-1607	144.06	二零零五年八月一日至二零零七年七月三十一日	5,474
1608	71.29	二零零五年八月一日至二零零七年七月三十一日	2,709
1701-1702及 1801-1808	541.19	二零零四年十月一日至二零零七年九月三十日	16,590
總數	6,577.94		235,095

5. 根據中國法律意見，吾等明白業權現況、所獲得之主要批文、執照及物業文件均載列如下：

(甲) 房地產所有權證

6. 吾等評估物業為無商業市值，乃因於公開市場中未能透過Jet Star Industries Limited之名義獲得有關房地產所有權證及該物業之權益並非自由轉讓及按揭

然而，如該物業透過Jet Star Industries Limited之名義已獲得房地產所有權證及 於市場中可自由轉讓，於估值日時，其市價約為人民幣130,000,000元(相等於125,000,000港元)(僅供參考用途)。

7. 吾等已獲得由中國法律顧問廣東恒益律師事務所提供有關物業權益業權之中國法律意見，其中載列以下資料：

(甲) 根據房地產所有權證，物業之現時登記持有人為中國工商銀行(廣州市第二分行)，其有權借用及於市場出售物業；

(乙) 根據「中華人民共和國拍賣法」、「拍賣管理規定」、「拍賣監察管理暫行規定」及「中華人民共和國公司法」，由中國工商銀行(廣州市第二分行)以拍賣形式轉讓至Jet Star Industries Limited之物業為合法有效及根據中國法律可強制執行；

(丙) Jet Star Industries Limited有權佔用物業、收取現有租戶之租金及獲取於中國工商銀行(廣州市第二分行)交付物業後任何來自該物業之收入；

(丁) 自中國物業交付(即二零零四年八月一日)以來，Jet Star Industries Limited享有管有、使用中國物業及從中國物業賺取之收入(包括以租賃及其他合法途徑賺取之收入)之權利。當Jet Star Industries Limited取得有關政府組織發出登記名稱為Jet Star Industries Limited之房地產所有權證後，Jet Star Industries Limited隨即有權於公開市場轉讓及按揭該物業；及

(戊) Jet Star Industries Limited仍未取得以其名稱登記之房地產所有權證，原因為尚未全數繳有關稅項及付款。如Jet Star Industries Limited已完全數繳清所有有關稅項及付款及按照廣州房地產交易中心之申請程序申請房地產所有權證，Jet Star Industries Limited在獲得以其名義發出之房地產所有權證方面將無可預見之障礙。

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. 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	所持有權益或淡倉之公司名稱	權益屬性	持有股份數目	持股概約百分比
陳女士	本公司	受控法團權益(附註)	193,340,000(好)	45.60%
林宇豪先生	本公司	實益權益	24,376,000(好)	5.75%
鄭陸興先生	本公司	實益權益	8,000,000(好)	1.89%
鄭俊傑先生	本公司	實益權益	8,200,000(好)	1.93%

附註： 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust(一項受益人為陳女士家族成員之全權信託)持有。

(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。

3. 主要股東

於最後可行日期，据董事所知，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經擴大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	持股概約百分比
Honeyard Corporation (附註)	本公司	實益權益	193,340,000 (好)	45.60%
陳女士	Jet Star	實益權益	998股普通股及2股無投票權遞延股份	100%

附註： 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust(一項受益人為陳女士家族成員之全權信託)持有。

(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經擴大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及各人在該等證券之權益數額或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益。

4. 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)。

5. 其他權益

除收購協議外，概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無任何董事於經擴大集團任何附屬公司自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來(i)買賣或(ii)租賃或(iii)建議買賣或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益，惟下述者除外：(i)陳女士於Jet Star之股權；(ii)執行董事鄭陸興及鄭俊傑於Dawnvast Ltd.全部已發行股本之權益，而Dawnvast Ltd.已以月租30,800港元出租其位於香港新界粉嶺安樂村業和街2號和豐紙品廠工業大廈1樓D單位之物業；(iii)陳女士於Techford Development Ltd.全部已發行股本之權益，而Techford Development Ltd.已以月租13,000港元向本集團出租其位於香港香港仔利興街10號港灣工貿中心21樓10號單位之物業；及(iv)陳女士之家族成員於Wing Nin Trading Co. Ltd.全部已發行股本之權益，而Wing Nin Trading Co. Ltd.已以月租16,000港元出租其位於香港灣仔新業街9號新業工業大廈8樓B及C單位之物業。

6. 重大合約

於緊接最後可行日期前兩年內，經擴大集團已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 收購協議。

7. 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。

8. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，經擴大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。

9. 專家及同意書

下列為本通函所提及或意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師事務所(「**德勤**」)	執業會計師
華富嘉洛	根據證券及期貨條例可從事第六類活動之持牌法團
衡量行	特許測量師
威格斯資產評估顧問有限公司(「**威格斯**」)	專業估值師
恒益律師事務所	中國律師

德勤、華富嘉洛、衡量行、威格斯及恒益律師事務所均已就刊發本通函發出書面同意書，同意在本通函引述其名稱，並以現時所示之格式及文意轉載其函件，且迄今並無撤回其同意書。

德勤、華富嘉洛、衡量行、威格斯及恒益律師事務所並無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何持股權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論法律上可執行與否)。

於最後可行日期，德勤、華富嘉洛、衡量行、威格斯及恒益律師事務所並無於經擴大集團任何成員公司自二零零五年三月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

10. 備查文件

以下文件於本通函日期起直至及包括截止二零零六年七月十七日(即股東特別大會日期)之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港香港仔黃竹坑道28號保濟工業大廈1樓)可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

(b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；

(c) 本公司截至二零零五年三月三十日止兩個年度之已公佈經審核綜合財務報表；

(d) 本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告；

(e) 載於本通函附錄二之Jet Star會計師報告；

(f) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告(載於本通函附錄三)；

(g) 載於本通函附錄五之本集團物業估值報告；

(h) 載於本通函附錄六之Jet Star物業估值報告；

(i) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

11. 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區建輝先生，彼為香港會計師公會會員。

(c) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

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）

股東特別大會通告

茲通告馬斯葛集團有限公司（「**本公司**」）謹訂於二零零六年七月十七日星期一下午三時正假座香港香港仔深灣道8號香港仔深灣遊艇會4字樓舫橋廳舉行股東特別大會，審議並酌情以本公司普通決議案方式通過下列決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

「**動議**：

(a) 確認、批准及追認馬斯葛集團有限公司（「**本公司**」）之全資附屬公司Mascotte Group Limited（「**Mascotte Group**」）」（作為買方）與陳愛玲女士（「**賣方**」）（作為賣方）於二零零六年六月六日所訂立之買賣協議（「**收購協議**」，註有「A」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別）及收購協議項下擬進行之交易之履行及實施，而收購協議內容有關(i)買賣（「**收購事項**」）Jet Star Industries Limited（「**Jet Star**」）股本中998股每股面值1.00港元之股份及Jet Star股本中2股無投票權遞延股份；及(ii) Jet Star於收購協議日期結欠賣方之總額為25,278,799港元之股東貸款；及

(b) 授權本公司董事進行彼等認為就認購協議及其項下擬進行之所有交易實施生效所需或權宜之一切行動及事宜，並簽立就此所需或權宜之一切文件。」

代表董事會
馬斯葛集團有限公司
林宇豪
董事總經理
謹啟

香港，二零零六年六月三十日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
香港仔
黃竹坑道28號
保濟工業大廈
1樓

附註：

1. 有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委任一位或(倘彼為兩股或以上股份之持有人)多位代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，連同其他授權文件或簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權文件或授權文件副本，須於該大會指定舉行時間48小時前送抵本公司在香港之股份過戶登記處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，方為有效。

3. 於本通告日期，本公司董事會包括：

執行董事：	陳愛玲(主席)	林宇豪(董事總經理)
	鄭陸興	鄭俊傑
	戢宏	
獨立非執行董事：	黃銳良	呂惠山
	張毅林	