
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之港台集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KTP HOLDINGS LIMITED (港台集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

主要及關連交易

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



大華證券(香港)有限公司
GRAND CATHAY SECURITIES (HONG KONG) LIMITED

董事會函件載於本通函第5頁至第13頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第15頁至第24頁。

本公司謹訂於二零零九年九月十五日(星期二)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈1樓C室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第42頁至第43頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之股份過戶登記處香港分處，香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零九年八月十三日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 本集團之財務資料	25
附錄二 — 物業估值報告	26
附錄三 — 一般資料	36
股東特別大會通告	42

釋義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中和邦盟評估」	指	中和邦盟評估有限公司，一間獨立合資格專業估值師行
「董事會」	指	董事會
「勇榮」	指	勇榮實業有限公司，賣方之全資附屬公司及餘下集團之成員公司
「本公司」或「賣方」	指	港台集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	出售事項根據買賣協議完成
「條件」	指	完成之先決條件，包括但不限於「買賣協議」一節下「先決條件」一段所載者
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款，賣方向買方出售待售股份及賣方以買方為受益人指讓股東貸款
「出售集團」	指	包括港台(BVI)及「港台(BVI)之資料」一節所列之公司

釋義

「東莞宏業」	指	東莞宏業製鞋有限公司，一間根據中國法例註冊成立之公司，並為港台(BVI)之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就買賣協議及出售事項之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「大華」	指	大華證券(香港)有限公司，獲本公司委任之獨立財務顧問，以就買賣協議項下擬進行之交易及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則有權於股東特別大會上投票之股東(李志強先生及其聯繫人士除外)
「港台(BVI)」	指	港台(英屬處女島)有限公司，一間於英屬處女島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「港台製鞋」	指	港台製鞋有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為港台(BVI)之全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月十日，即在本通函付印前，確定本通函中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零零九年十二月三十一日或訂約方可能相互書面協定之有關其他日期

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	陞峰控股有限公司，一間於英屬處女島註冊成立之有限公司，並由李志強先生(本公司之董事兼控股股東，持有59.76%已發行股份)全資擁有
「餘下集團」	指	本公司及其附屬公司(出售集團除外)
「買賣協議」	指	本公司與買方於二零零九年七月二十二日就出售事項訂立之買賣協議
「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	本公司將召開以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議之股東特別大會
「待售股份」	指	100股港台(BVI)每股面值1美元之股份，相當於港台(BVI)已發行股本之100%
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	港台(BVI)結欠本公司為數4,570,719美元之無抵押及免息債務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

美元乃按 1.00 美元兌 7.80 港元之概約匯率換算為港元，僅供參考。該等換算不應詮釋為表示有關金額經已、可能已或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



KTP HOLDINGS LIMITED
(港台集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

執行董事：

李志強(主席)

余美施

獨立非執行董事：

吳偉雄

李兆良

阮錫明

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍新蒲崗

大有街2-4號

旺景工業大廈

1樓C室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

謹此提述本公司於二零零九年七月二十四日刊發之公佈，其中董事會宣佈，於二零零九年七月二十二日，本公司訂立買賣協議，以出售於港台(BVI)之100%權益及股東貸款，代價為18,000,000美元(相等於約140,400,000港元)。

* 僅供識別

董事會函件

於完成後，本公司將不再於港台(BVI)擁有任何權益。港台(BVI)將不再為本公司之附屬公司，而港台(BVI)之資產、負債及財務業績將不再綜合併入本公司之綜合財務報表。

李志強先生(買方之最終唯一實益擁有人)為本公司之董事兼控股股東，持有已發行股份之59.76%，故為本公司之關連人士。

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14及14A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項發出之函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零零九年七月二十二日

訂約方：

賣方：港台集團有限公司

買方：陞峰控股有限公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，買方之主要業務為投資控股

根據買賣協議將予出售之資產

待售股份(相當於港台(BVI)已發行股本之100%)及為數4,570,719美元之股東貸款。

董事會函件

代價

待售股份及股東貸款之代價18,000,000美元(相等於約140,400,000港元)須由買方於完成時向賣方以美元(或等值港元或人民幣)現金支付。

董事確認，代價乃本公司與買方經考慮出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值10,700,000美元及股東貸款4,600,000美元(相等於總額約119,300,000港元)公平磋商後達致。所得款項將用作本公司之一般營運資金，並於機會出現時用作日後投資及派發完成所規定之特別股息。

先決條件

買賣協議須待(其中包括)以下條件獲達成後，方告完成：

1. 獨立股東於股東特別大會上通過批准買賣協議以及本公司宣派及派發0.3港元之特別股息之決議案；及
2. 本公司已遵守上市規則之所有規定。

倘任何條件未能於最後期限或之前獲達成或獲買方豁免(視情況而定)，則協議訂約方之所有權利及責任將告停止及終止，而各訂約方概不得向對方提出因買賣協議而產生或有關該協議之申索。

完成

完成將於最後一項條件獲達成或豁免之日期後14日或二零零九年九月三十日(以較遲者為準)或本公司與買方可能書面協定之有關其他日期進行。

由於出售事項產生利潤2,700,000美元(相等於約21,100,000港元)(即代價與於二零零九年三月三十一日之出售集團資產淨值及股東貸款合共15,300,000美元(相等於約119,300,000港元)間之差額)，故預期本集團將因此而受惠。於完成後，港台(BVI)將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

港台(BVI)之資料

港台(BVI)為一間於英屬處女島註冊成立之有限公司，並為下列公司之控股公司：

<u>公司名稱</u>	<u>港台(BVI) 所持有之 實際持股權益</u>	<u>註冊 成立地點</u>	<u>業務 性質之描述</u>
港台製鞋有限公司	100%	香港	投資控股
漢添實業有限公司	100%	香港	暫無營業
財豐貼合有限公司	100%	香港	暫無營業
東栢實業有限公司	100%	香港	投資控股
Kong Tai Shoes Manufacturing (BVI) Co. Ltd.	100%	英屬處女島	暫無營業
東柏投資有限公司	100%	香港	投資控股
Investmaster Limited	100%	英屬處女島	投資控股
威駿(香港)有限公司	100%	香港	投資控股
Kenmate Industrial Limited	100%	英屬處女島	暫無營業
東莞宏業製鞋有限公司	100%	中國	製鞋
東莞宏發鞋材有限公司	100%	中國	暫無營業

董事會函件

公司名稱	港台(BVI) 所持有之 實際持股權益	註冊 成立地點	業務 性質之描述
PT Sung Shin Indonesia	35%	印尼	製造鞋底
中寶國際實業有限公司	100%	香港	投資控股
寶瑪仕體育用品有限公司	100%	香港	暫無營業
惠州中冠運動用品有限公司	100%	中國	即將開業

除其於上述公司之投資外，港台(BVI)並無從事任何其他業務活動。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，港台(BVI)之綜合總資產分別約為52,300,000美元(相等於約407,900,000港元)及約20,300,000美元(相等於約158,300,000港元)。於二零零八年及二零零九年三月三十一日，港台(BVI)之綜合資產淨值分別約為21,200,000美元(相等於約165,400,000港元)及約10,700,000美元(相等於約83,500,000港元)。於二零零八年及二零零九年三月三十一日，港台(BVI)之綜合營業額分別約為72,000,000美元(相等於約561,600,000港元)及約41,000,000美元(相等於約319,800,000港元)。港台(BVI)截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之綜合溢利／(虧損)淨額(除稅前及除稅後)如下：

百萬美元	截至二零零八年 三月三十一日止年度	截至二零零九年 三月三十一日止年度
除稅前(虧損)／溢利淨額	(3.5)	1.9
除稅後虧損淨額	(3.5)	(1.1)

於完成後，本集團將錄得未經審核收益及資產淨值之增加約2,700,000美元(相等於約21,100,000港元)，即出售事項之代價與於二零零九年三月三十一日出售集團之資產淨值及股東貸款(未扣除截至二零一零年三月三十一日止年度之一切所需開支)間之差

董事會函件

額。於完成後，收益2,700,000美元將受出售集團之營運業務績輕微影響。然而，出售事項所得之收益2,700,000美元將不會與於完成後之收益有重大差異。此外，本集團之銀行結餘及現金將增加約18,000,000美元(相等於約140,400,000港元)，即出售事項之代價。

出售事項所產生對本集團之財務影響將導致其總資產及資產淨值增加2,700,000美元。本集團之總資產及總負債將因應出售事項而減少，金額分別為出售集團之總資產及出售集團之總負債。由於出售集團之生產營運現時暫停，故本集團之營業額預期僅由勇榮產生。

由於本集團失去其主要客戶(該客戶於截至二零零九年三月三十一日止財政年度佔本集團營業額約64%，並佔出售集團之銷售營業額接近100%)，故本集團截至二零零九年六月三十日止三個月之營業額僅來自勇榮。

土地使用權

於最後實際可行日期，勇榮(本公司之全資附屬公司及餘下集團之成員公司)擁有使用一幅位於東莞市長安鎮宵邊社區第二工業區之土地(「該土地」)之合法權利。該土地上建有一間工廠及兩幢宿舍(「該等建築物」)，勇榮有權於一九九零年八月五日至二零四零年八月四日期間使用該工廠及其中一幢宿舍，並有權於一九九六年十二月一日至二零四六年十二月一日期間使用另一幢宿舍。截至二零零九年三月三十一日止年度，勇榮已就該土地及該等建築物錄得總賬面淨值500,000美元。然而，勇榮並無該土地之合法擁有權。

於二零零九年四月十五日，中國機關頒佈《東莞市已建房屋補辦房地產權手續總體方案》，透過向中國機關提出申請，該土地之擁有人可獲授一項權利(「該權利」)，以完善其就該土地及該等建築物之合法擁有權，否則中國機關將根據有關法例及法規，嚴格處理該等建築物。由於就作出上述有關申請而言，勇榮並非法律實體，故本公司於關鍵時間議決由東莞宏業代替勇榮申請取得該權利。東莞宏業已向中國機關提出有關該土地之相關申請，而於最後實際可行日期仍正待審批。所有有關申請該權利所產生之

董事會函件

成本將由東莞宏業負擔。本公司已嘗試取得該土地之估值，惟估值師中和邦盟評估因上述不明朗因素而未能作出任何估值。

根據買賣協議，本公司與買方同意：

- (a) 受下文(b)段所限，勇榮將有權使用該土地及該等建築物，直至二零四零年八月四日或二零四六年十二月一日(視情況而定)；及
- (b) 倘東莞宏業成功取得該土地及該等建築物之合法擁有權，而勇榮或餘下集團任何成員公司希望繼續使用該土地及該等建築物，則東莞宏業與勇榮或餘下集團任何成員公司(視情況而定)將就使用該土地(連同建於其上之建築物)之條款進行磋商。

買方進一步根據買賣協議向本公司授出可於東莞宏業取得該土地及該等建築物之合法擁有權後向東莞宏業購買或租賃該土地及該等建築物之選擇權，惟須受買方與本公司經考慮勇榮於二零零九年三月三十一日之賬目內該土地及該等建築物賬面值後磋商得出之該等條款及條件所限制。

因此，倘東莞宏業已取得該土地及該等建築物之合法擁有權，則勇榮可能考慮行使上述選擇權，惟現階段尚未確認任何詳情。

本公司及買方確認及同意，該權利(不論是否取得批准)於完成後仍屬東莞宏業所有，因此由買方實益擁有。

出售事項之理由及得益

本集團主要從事鞋類產品製造。

出售港台(BVI)之理由如下：

- 本集團位於中國深圳並由港台製鞋持有之主要生產基地，因中國當地政府收回土地而於二零零八年五月關閉，導致本集團之整體產能大幅下跌 50%；

董事會函件

- 金融危機導致二零零八年之全球訂單減少，以及本集團於二零零九年不再為最大客戶製造原設備製造產品訂單使本集團之業務情況進一步惡化。截至二零零九年三月三十一日止財政年度，最大客戶之銷售額佔本集團之營業額約64%，並佔出售集團之銷售營業額接近100%；及
- 出售事項產生之銷售所得款項將增加本集團之流動資金，而有關資金將用作派發特別股息予股東。

由於上述對本集團業務造成不利之影響，董事會認為，港台(BVI)將增加本集團之經營成本，及不會為本集團帶來任何貢獻。於該等情況下，出售事項將減低本集團之經營成本，而本集團將仍為鞋類產品製造商。於完成後，勇榮(為鞋底製造商)將成為本集團之主要附屬公司。

鑑於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議後提供)認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款乃經公平磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

李志強先生(買方之最終唯一實益擁有人)為本公司之董事兼控股股東，持有已發行股份之59.76%，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。此外，由於有關出售事項之適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項亦構成本公司之主要出售事項。因此，出售事項將須取得獨立股東之批准。李志強先生及其聯繫人士將就有關出售事項之決議案放棄投票。

於完成後，由於勇榮(本集團之主要附屬公司)將繼續經營製鞋之主要業務，故本公司仍將具有上市規則第13.24條規定之足夠營運水平或足夠有形資產價值及／或足夠無形資產潛在價值，以保證本公司股份之持續上市地位。勇榮截至二零零九年三月三十一

董事會函件

日止年度及截至二零零九年六月三十日止三個月帶來之營業額分別為22,800,000美元及5,000,000美元，分別佔截至二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止三個月之總營業額約35.4%及100%，此顯示本公司於完成後將具有足夠營運水平。

鑑於上文所述，由於本集團於完成後仍具有足夠營運水平，故根據上市規則第14.82條，本公司於完成後將不會成為一間現金資產公司。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零九年九月十五日(星期二)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈1樓C室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第42頁至第43頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之股份過戶登記處香港分處，香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載之決議案，以批准(其中包括)買賣協議項下擬進行之交易及出售事項。

一般事項

閣下務請垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及本通函各附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
李志強

二零零九年八月十三日



KTP HOLDINGS LIMITED
(港台集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等提述本公司於二零零九年八月十三日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語具有通函「釋義」一節所賦予之相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就買賣協議之條款、據此擬進行之交易及出售事項就獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

閣下務請垂注通函第15頁至第24頁所載之獨立財務顧問意見函件及通函第5頁至第13頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)通函第15頁至第24頁所載之獨立財務顧問意見函件所述獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為買賣協議之條款、據此擬進行之交易及出售事項就獨立股東而言乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關買賣協議項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
吳偉雄

獨立非執行董事
李兆良
謹啟

獨立非執行董事
阮錫明

二零零九年八月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問大華致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃編製以供載入本通函。

大華證券(香港)

GRAND CATHAY SECURITIES (HONG KONG) LIMITED

香港中環花園道3號中國工商銀行大廈7樓705至706室

Room 705-706, 7/F., ICBC Tower, Citibank Plaza, 3 Garden Road, Central, Hong Kong

Tel: 852-2521-2982 Fax: 852-2521-0085 www.gcsc.com.tw

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述 貴公司於二零零九年八月十三日向其股東寄發之通函(「通函」，本函件為其中一部分)，以及吾等獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」(「函件」)內，本函件亦收錄於通函內。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語與通函所賦予者具有相同涵義：

於二零零九年七月二十二日， 貴公司與買方訂立買賣協議，以出售於港台(BVI)之100%權益及股東貸款，代價為18,000,000美元(相等於約140,400,000港元)。

李志強先生(買方之最終唯一實益擁有人)為 貴公司之董事兼控股股東，持有已發行股份之59.76%，故為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之關連交易。此外，由於有關出售事項之適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項亦構成 貴公司之主要出售事項。因此，出售事項將須取得獨立股東之批准。李志強先生及其聯繫人士將就有關出售事項之決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

全體獨立非執行董事吳偉雄先生、李兆良先生及阮錫明先生已獲董事會委任，以組成獨立董事委員會，就買賣協議之條款及是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

背景資料

貴集團之業務

貴集團主要從事鞋類產品製造。根據 貴公司截至二零零九年三月三十一日止財政年度之年報(「年報」)， 貴集團之營業額由截至二零零八年止財政年度約94,600,000美元下跌32%至截至二零零九年三月三十一日止財政年度約64,300,000美元。 貴集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之營業額減少，乃主要由於 貴集團最大客戶發出之訂單由二零零八年財政年度約5,700,000對減少至二零零九年財政年度約2,700,000對，以及環球金融危機所致。此外，根據 貴公司於二零零九年五月六日刊發之公佈(「該公佈」)及 貴公司管理層，基於未能與 貴集團之最大客戶達成一套可行之訂價模式， 貴集團已不再為上述客戶生產原設備製造鞋類產品。

由於上文所述，董事預期 貴集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度之營業額將因來自 貴集團最大客戶之原設備製造鞋類訂單減少而受到重大及不利影響，此亦引致就截至二零零九年三月三十一日止財政年度大幅撇減過剩之生產設施約5,500,000美元。

根據買賣協議將予出售之資產

待售股份(相當於港台(BVI)已發行股本之100%)及為數4,570,719美元之股東貸款。誠如函件所述，於二零零八年及二零零九年三月三十一日，出售集團之綜合資產淨值分別約為21,200,000美元(相等於約165,400,000港元)及約10,700,000美元(相等於約83,500,000港元)。根據通函附錄二，於二零零九年六月三十日，出售集團物業之價值

獨立財務顧問函件

約為人民幣63,500,000元(相等於約76,200,000港元)(「重估」)。截至二零零九年三月三十一日止兩個年度，出售集團之綜合營業額及溢利／(虧損)淨額(除稅前及除稅後)如下：

百萬美元	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零九年
營業額	72	41
除稅前(虧損)／溢利淨額	(3.5)	1.9
除稅後虧損淨額	(3.5)	(1.1)

於完成後，港台(BVI)將不再為 貴集團之附屬公司，而鞋底製造商勇榮將成為 貴集團之主要附屬公司。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等倚賴通函所載或所述之資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層及董事向吾等提供之資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述之一切資料、意見及陳述以及 貴公司管理層及董事提供之一切資料、意見及陳述(彼等須單獨對此負全責)於作出時及於本函件日期仍然屬真實、準確及完整。

因此，吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載之資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司管理層及董事所發表意見之合理性。董事共同及個別對通函內資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，於通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且無遺漏其他事實致使通函任何聲明有所誤導。此外，吾等倚賴 貴公司向吾等提供充分資料以達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等倚賴該等資料及意見，惟並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東之稅務影響。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對出售事項之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 出售事項之理由及得益

誠如上文「貴集團之業務」及「根據買賣協議將予出售之資產」兩個分節所述之資料所示，吾等得悉 貴集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之業務表現因 貴集團之最大客戶訂單減少而受不利影響。截至二零零九年三月三十一日止財政年度， 貴集團最大客戶應佔之銷售額分別佔 貴集團及出售集團之營業額 64% 及接近 100%。

此外，根據該公佈， 貴公司不再為其最大客戶製造原設備製造產品訂單將引致 貴集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度之營業額大幅減少。根據 貴集團之管理層， 貴集團截至二零零九年六月三十日止三個月之營業額全部來自勇榮，較去年同期減少 79%。

根據 貴集團之管理層，面對上述情況， 貴集團之政策為進一步綜合其生產設施及暫停出售集團之全部生產業務，以達致生產效率及減低經常性成本。出售集團之生產設施現時閒置。鑑於出售集團之現行及未來業務前景之不明朗因素，董事認為出售集團之生產設施將於短期內繼續閒置，該等生產設施之運作成本將增加 貴集團之營運成本而並於短期內不會為 貴集團帶來任何貢獻。 貴集團管理層估計出售集團生產設施之每年最低運作成本為每年約 1,000,000 美元。為找出上述運作成本之詳細資料，吾等要求 貴公司之管理層提供 (a) 出售集團生產設施現時之運作成本分析，以檢閱 (i) 上述運作成本之項目及 (ii) 上述項目之金額；及 (b) 上述支持文件。吾等發現上述運作成本主要為 (i) 中國政府徵收之有關稅項；及 (ii) 經常性成本，如僱員薪金及保險。根據上文所述，吾等認為，上述 貴公司管理層就每年最低運作成本作出之估計乃合理地編製。

獨立財務顧問函件

吾等認為，由於出售集團之生產設施現時正在閒置，且將使 貴集團每年產生約 1,000,000 美元之運作成本，且於短期內將不會為 貴集團帶來任何貢獻。根據上文「貴集團之業務」一分節所述 貴集團目前及預期之營運業務，出售事項將減輕 貴集團之經營成本，並將增加 貴集團之現金狀況(有關詳細資料，請參閱下文「出售事項之代價」一節)，出售事項對 貴集團及股東整體有利。

根據(i) 貴集團現時及預期業務狀況之不明朗因素；(ii) 出售集團之生產設施將於短期內維持閒置；及(iii) 貴集團之經營成本減少，吾等認同董事之觀點，認為出售事項屬有理由支持，且對 貴集團及股東整體有利。

2. 出售事項之代價

(i) 代價之基準

誠如函件所述，待售股份及股東貸款之代價 18,000,000 美元(相等於約 140,400,000 港元)須由買方於完成時向賣方以美元(或等值港元或人民幣)現金支付。根據董事，彼等確認代價乃經 貴公司與買方經考慮出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值 10,700,000 美元及股東貸款 4,600,000 美元(相等於合共約 119,300,000 港元)公平磋商後達致。所得款項將用作 貴公司之一般營運資金，並於機會出現時用作日後投資及派發完成所規定之特別股息。

為評估出售事項之代價之公平性，吾等擬將出售事項之代價與(i) 出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值總額(「賬面值」)及股東貸款；及(ii) 出售集團於二零零九年三月三十一日之總資產淨值(經考慮重估)及股東貸款比較。此外，吾等亦擬將出售事項與於聯交所上市且近期進行類似業務之其他公司所進行之類似交易作比較，然而，就吾等所深知及根據聯交所網站資料，吾等未能發現上述交易。

獨立財務顧問函件

誠如函件所述，賬面值及股東貸款分別約為10,700,000美元及4,600,000美元。因此，出售事項之代價較賬面值及股東貸款溢價約17.6%。吾等認為，由於出售事項之代價較賬面值及股東貸款之總額有所溢價，故出售事項之代價屬公平合理。

誠如函件所述及根據通函附錄二所述之估值報告（「估值報告」），出售事項之代價較出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值總額（經考慮重估）及股東貸款折讓約14%。

根據估值報告，估值報告之估值基準為市場上具有自願買家及自願賣家。經與 貴公司管理層商討後，吾等得悉，由於上述工業綜合大樓乃為 貴集團之業務（即製造鞋類產品）而設，因此，其限制市場之潛在買家數目。此外，除買方外，於該公佈日期至最後實際可行日期，並無其他潛在買家與 貴公司接洽。

基於(i)如上文所述缺乏市場性；(ii)如上文「出售事項之理由及得益」一節所述，出售事項將每年減低 貴集團之整體運作成本約1,000,000美元；及(iii)如上文「貴集團之業務」一節所述，出售集團之營運狀況於短期內將仍然不明朗，故吾等認為，儘管出售事項之代價較出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值總額（經考慮重估）及股東貸款有所折讓，惟其仍屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認為，出售事項之代價與(i)賬面值及股東貸款之總額；及(ii)出售集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值總額(經考慮重估)及股東貸款比較，乃屬公平合理。

(ii) 出售事項之所得款項用途

根據函件，出售事項之所得款項將用作 貴公司之一般營運資金，並於機會出現時用作日後投資及派發完成所規定之特別股息。

吾等認同董事之觀點，認為出售事項之所得款項用途符合 貴集團開拓商機，並作出可擴闊 貴集團收益基礎之投資之政策。

就派付特別股息而言，吾等認為，由於全體股東均可獲派特別股息，此乃 貴公司為股東帶來回報之良機。

基於上述各點，吾等認為出售事項之所得款項用途乃屬有理由支持。

3. 土地使用權

誠如函件所述，勇榮(貴公司之全資附屬公司及餘下集團之成員公司)擁有使用該土地之合法權利。勇榮有權於一九九零年八月五日至二零四零年八月四日期間使用工廠及其中一幢宿舍，並有權於一九九六年十二月一日至二零四六年十二月一日期間使用另一幢宿舍(「該等建築物」)。根據自 貴公司之中國法律顧問取得之中國法律意見(「中國法律意見」)，勇榮擁有合法權利使用該土地(但無權轉讓上述權利)，惟並無該土地之合法擁有權。

於二零零九年四月十五日，中國機關頒佈《東莞市已建房屋補辦房地產權手續總體方案》(「該法例」)，該土地之擁有人可獲授一項權利(「該權利」)，以嚴格根據有關法例及法規完成其就該土地及該等建築物之合法擁有權。根據中國法律意

獨立財務顧問函件

見，由於就作出上述有關申請而言，勇榮並非法律實體，故 貴公司於關鍵時間議決由東莞宏業代替勇榮取得該權利。東莞宏業已向中國機關提出有關該土地之相關申請（「該申請」），而於最後實際可行日期仍待審批。所有有關申請該權利及該土地所產生之成本將由東莞宏業承擔。

根據 貴集團管理層及中國法律顧問，吾等得悉(i)於最後實際可行日期，勇榮及東莞宏業均無該土地擁有權之合法所有權；(ii)中國機關批准該申請之最後期限為二零一二年四月十九日或之前；及(iii)該申請可能或未必獲批准，而倘該申請成功，勇榮將於東莞宏業所作出之有關申請完成時失去該土地之使用權；或倘該申請不獲批准或未能於關鍵時間完成，則該權利將會屆滿，而中國機關將嚴格根據有關法例及法規處理該土地連同該等建築物。因此，誠如 貴集團管理層及中國法律意見所表示，勇榮將／可能於東莞宏業所作出之該申請完成時失去該土地連同該等建築物之使用權，或倘該申請不成功，則須就該土地之使用權與中國機關作進一步磋商。

根據 貴公司管理層，於決定哪間附屬公司申請該權利時，管理層將考慮附屬公司之(i)法律地位及(ii)財務實力。

根據 貴公司管理層，於該申請日期，兩間公司漢添運動用品(深圳)有限公司（「漢添」）及東莞宏業均為中國全外資企業，並符合申請該權利之法律規定。然而， 貴公司管理層認為，由於(i)東莞宏業之註冊資本遠高於漢添；及(ii)東莞宏業之財務及流動資金狀況均遠勝漢添，故東莞宏業較適合作出該申請。

由於中國機關僅可允許一名申請人作出該申請，因此， 貴公司管理層基於上述因素選擇東莞宏業申請該權利。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認為，儘管漢添及東莞宏業均符合申請該權利之法律地位資格，惟選擇一間財務背景較強健之公司申請該權利更為實際可行。

誠如函件所述，於東莞宏業取得該土地及該等建築物之合法擁有權後，買方根據買賣協議向 貴公司授出可向東莞宏業購買或租賃該土地及該等建築物之選擇權（「選擇權」），惟須受買方與 貴公司經考慮勇榮於二零零九年三月三十一日之賬目內該土地及該等建築物賬面值後磋商得出之該等條款及條件所限制。

吾等認為，由於(i)上述選擇權將計及於勇榮之賬目內該土地及該等建築物之賬面值；(ii)根據《東莞市已建房屋補辦房地產權手續總體方案》，不論有否該申請，勇榮均可能失去該土地及該等建築物之使用權；(iii)有關申請該權利及該土地之所有成本將由東莞宏業承擔；及(iv)倘東莞宏業提出之條款遜於其他獨立方，則勇榮可以以更有利之條款遷移至其他位置。基於上述各點，吾等認為上述安排屬有理據支持。

4. 出售事項對 貴集團之財務影響

本節載列出售事項對 貴集團之潛在財務影響之多項分析，乃根據 貴集團之經審核財務資料及餘下集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之綜合管理賬目編製。謹請注意，本節所示之數字及財務影響僅供說明。

根據 貴集團之管理層， 貴集團將於完成時錄得未經審核利益約2,700,000美元（相等於約21,100,000港元）（即出售事項之代價與於二零零九年三月三十一日之出售集團資產淨值及股東貸款（經扣除截至二零一零年三月三十一日止年度之一切所需開支）間之差額）。此外，出售事項之代價代表 貴集團之銀行結餘及現金將增加約18,000,000美元（相等於約140,400,000港元）。

獨立財務顧問函件

對出售事項之推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其是(i) 貴集團之業務；(ii)出售事項之理由及得益；(iii)代價之基準；(iv)出售事項之所得款項用途；及(v)出售事項對 貴集團之財務影響後，吾等認為買賣協議之條款屬一般商業條款、對獨立股東而言屬公平合理，且出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

港台集團有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表

大華證券(香港)有限公司

董事
陳劍陵

董事
陳家良

謹啟

二零零九年八月十三日

1. 本集團之財務及經營前景

本集團將於出售事項後仍為鞋類產品製造商。未來12個月將繼續挑戰重重，而本集團將繼續採取嚴格措施加強其營運資金管理，並透過提高生產力調整其成本架構。

此外，誠如本通函董事會函件「出售事項之理由及得益」一節所述，出售事項將減低本集團之經營成本，並將使本集團差不多以零借貸經營，並可增加流動資金，使本集團可於新投資機會出現時加以把握，從而提高其競爭力及股東價值。

2. 債務聲明

除集團內公司間負債外，於二零零九年六月三十日（即本通函付印前為確定有關本債務聲明之若干資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未贖回或已同意發行之債務證券，銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸（一般應付貿易款項或貿易票據除外）、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認自二零零九年六月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，董事認為，經考慮可供本集團動用之內部資源及出售事項之估計所得款項淨額後，在無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金應付其目前及本通函日期起計未來十二個月所需。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零九年三月三十一日（本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就港台集團有限公司將予出售之物業於二零零九年六月三十日之估值編製之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

關於： 多項位於中華人民共和國(「中國」)之物業估值

指示

吾等遵照港台集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)將出售位於中國之物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐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於二零零九年六月三十日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值，市值乃指「自願買家與自願賣家在適當市場推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

估值方法

吾等採用比較法按公開市值基準評估該等物業，假設該等物業可按現況交吉出售，並參考有關市場上可資比較之出售憑證／估盤價，繼而作出適當調整，以考慮該等物業及可資比較物業在樓齡、時間、地點、樓層及其他相關因素上之差異。如適用，吾等亦已在適當情況下採納投資法，考慮根據該等物業之組成單位之現有租約所產生之現行租金及倘若物業已或將租予租戶之租約之復歸潛力。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供之業權文件副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他有關文件。由於中國土地登記系統之性質，吾等無法檢查文件正本，以核實所有權或確定可能不出現於提供予吾等之副本上之任何修訂文件存在，因此，於吾等估值過程中，吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市首創律師事務所東莞分所提供之有關該中國物業業權之意見及資料。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等之估值已假設該等物業於公開市場上出售，而並無將會影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。此外，吾等亦無考慮有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權，及於吾等估值中，已假設並無任何方式之脅迫銷售情況。

對1號物業進行估值時，吾等已依賴 貴集團及其法律顧問北京市首創律師事務所東莞分所提供之意見，表示 貴集團擁有該物業之可自由轉讓有效可強制執行業權，並有權於相關獲批年期屆滿前整段期間內，自由及不受干預地使用該物業，惟須支付年度地租及／或土地使用費，並全數清償一切所需地價／應付購買代價。

估值考慮因素

吾等曾視察該等物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量或對該等物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及接納 貴集團給予吾等有關批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別及其他有關資料等之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業地盤／建築面積之正確性，惟已假設於吾等獲提供之文件上顯示之地盤／建築面積正確。

除另有指明外，估值證書所載尺寸、測量及面積乃按照吾等獲 貴集團提供文件所載之資料計算，故此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性，而 貴集團亦已告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以供吾等達致知情意見。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或債項，或於進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等之估值乃依循香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)》及英國皇家特許測量師學會出版之《英國皇家特許測量師學會估值準則(第六版)》編製，並已根據英國皇家特許測量師學會(香港分會)及香港測量師學會出版之《香港物業資產估值指引備忘》，載有估值基準之所有重要詳情。

吾等之估值已按照公認估值程序及遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定編製。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴公司或估物業或所呈報之估值中概無任何現時及未來權益。

除另有指明外，本函件所述所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

九龍新蒲崗

旺景工業大廈

1樓C室

港台集團有限公司

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),

MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,

MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIIE

高級董事

陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零零九年八月十三日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾16年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾16年經驗，另在中華人民共和國物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值概要

貴集團於中國特有作業主自用之物業

編號	物業	於二零零九年 六月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零九年 六月三十日 應佔之價值 人民幣
1.	位於中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 宏業工業區 宏業八路 13-16 號及宏業九路 13-16 號之 工業區	63,500,000	100%	63,500,000
2.	位於中國 廣東省 深圳市 龍崗區 平湖鎮 輔城坳村 金城路 2 號之 工業區 (稱為平湖鞋城)	無商業價值	100%	無
	總計：	63,500,000		63,500,000

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年六月三十日現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省東莞市塘廈鎮宏業工業區宏業八路及九路13-16號及宏業九路13-16號之工業區	該物業包括三幅總地盤面積約為91,902平方米(或約989,233平方呎)之地塊及建於其上之十三幢於一九九三年至一九九七年落成之低至中層樓宇。 該物業之十三幢樓宇之總建築面積(「建築面積」)約為94,749.01平方米(或約1,019,878平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，由一九九三年七月起至二零四三年七月止一般為期50年，作工業用途。 地租不適用於中國物業。然而，該物業須繳付土地使用稅及物業稅。	該物業建築面積為24,359.27平方米之部份涉及一份租約，月租人民幣259,635元(不包括水電費及保養費用，惟包括年度土地管理費每平方米人民幣3元)，租期一年零六個月，於二零一零年十二月三十一日屆滿，而該物業總建築面積70,389.74平方米之餘下部分現為空置。 (詳情請參閱附註5。)	63,500,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣63,500,000元)

附註：

- 根據兩份東莞市人民政府均於一九九四年十二月十三日發出之國有土地使用證，總地盤面積為60,586平方米(或約652,148平方呎)之該物業兩幅地塊之土地使用權已授予東莞宏業製鞋有限公司(「東莞宏業」)，由一九九三年七月起至二零四三年七月止一般為期50年，作工業用途。其詳情概述如下：

編號	證書編號	年期	用途	地盤面積 (平方米)
1	東府國用(1993)字第特319號	一九九三年七月 至二零四三年七月	工業	31,295
2	東府國用(1993)字第特321號	一九九三年七月至 二零四三年七月	工業	29,291
總計：				<u>60,586</u>

2. 根據一份東莞市人民政府於一九九四年十二月十三日發出之國有土地使用證，東府國用(1993)字第特320號，該物業餘下一幅地盤面積為31,316平方米(或約337,085平方呎)之土地使用權已授予東莞宏發鞋材有限公司(「宏發鞋材」)，由一九九三年七月起至二零四三年七月止為期50年，作工業用途。
3. 根據十份東莞市人民政府均於一九九九年九月六日發出之房地產權證，該物業之十幢總建築面積為54,561.59平方米(或約587,301平方呎)之樓宇由東莞宏業持有。其詳情概述如下：

編號	房地產權證編號	樓宇用途	層數	建築面積 (平方米)
1	粵房地證字第1677756號	員工宿舍	5	1,505.25
2	粵房地證字第1677757號	員工宿舍	5	1,505.25
3	粵房地證字第1677758號	宿舍	6	7,744.55
4	粵房地證字第1677759號	4號廠房	4	8,467.20
5	粵房地證字第1677760號	3號廠房	3	8,740.20
6	粵房地證字第1677761號	2號廠房	3	3,318.79
7	粵房地證字第1677762號	1號廠房	3	3,318.79
8	粵房地證字第1677763號	員工宿舍	5	3,346.84
9	粵房地證字第1677764號	廠房	3	12,138.00
10	粵房地證字第1677765號	宿舍	7	4,476.72
總計：				54,561.59

4. 根據三份東莞市人民政府均於一九九九年九月六日發出之房地產權證，總建築面積為40,187.42平方米(或約432,577平方呎)之該物業三幢樓宇由宏發鞋材持有。其詳情概述如下：

編號	房地產權證編號	樓宇用途	層數	建築面積 (平方米)
1	粵房地證字第1677766號	A廠房	5	14,523.04
2	粵房地證字第1677767號	B廠房	5	14,265.74
3	粵房地證字第1677768號	宿舍	7	11,398.64
總計：				40,187.42

5. 根據一份東莞宏業(「業主」)與東莞華強三洋馬達有限公司(「租戶」)於二零零八年十二月四日訂立之廠房、宿舍租賃合同，總建築面積為24,359.27平方米之該物業三幢樓宇涉及一份租約，月租人民幣259,635元，租期一年零六個月，由二零零九年六月一日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。其詳情概述如下：

編號	房地產權證編號	樓宇用途	層數	建築面積 (平方米)
1	粵房地證字第1677758號	宿舍	6	7,744.55
2	粵房地證字第1677764號	廠房	3	12,138.00
3	粵房地證字第1677765號	宿舍	7	4,476.72
總計：				24,359.27

6. 根據一份東莞市工商行政管理局於二零零八年五月十五日發出之企業法人營業執照(編號：441900400067417)，東莞宏業於一九九三年六月三十日成立，註冊資本為125,480,000港元，營業期限由一九九三年六月三十日起至二零一三年六月二十九日，作生產及銷售皮鞋、運動鞋、靴、涼鞋及嬰兒鞋等業務。
7. 根據一份東莞市工商行政管理局於二零零七年十二月二十五日發出之企業法人營業執照(編號：441900400067409)，宏發鞋材於一九九三年六月三十日成立，註冊資本為86,290,000港元，營業期限由一九九三年六月三十日起至二零一三年六月二十九日，作生產及銷售鞋底及鞋模業務。
8. 根據 貴集團提供之資料，業權及主要批准及執照授予狀況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |
9. 中國法律顧問北京市首創律師事務所東莞分所於二零零九年八月十日向 貴集團提供之意見如下：
- a. 土地使用權及房屋所有權合法歸屬於東莞宏業及宏發鞋材；
- b. 於該物業之土地使用權有效期內，東莞宏業及宏發鞋材有權使用、佔用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- c. 該物業不受按揭或任何其他第三方權益規限。
10. 吾等根據下列假設編製吾等之估值：
- a. 所有地價及附屬公用設施之其他成本已獲全數支付；及
- b. 該物業之設計及建築符合當地規劃規例，並已獲相關政府機關批准。
11. 誠如 貴集團所告知，該物業於二零零九年三月三十一日之賬面成本為3,600,000美元。
12. 誠如 貴集團所告知，東莞宏業及宏發鞋材為 貴集團之全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 輔城坳村金城路2 號之工業區(稱為 平湖鞋城)	該物業包括兩幅總地盤面 積約為16,230平方米(或約 174,700平方呎)之地塊, 及 建於其上之八幢於一九九三 年至一九九七年落成之低至 中層樓宇。 該物業之八幢樓宇之總建 築面積(「建築面積」)約為 38,172平方米(或約410,883 平方呎)。	於估值日, 該物業為 空置。	無商業價值 (貴集團應佔100% 權益: 無)
		地租不適用於中國物業。然 而, 該物業須繳付土地使用 稅及物業稅。		

附註:

1. 根據深圳市龍崗區平湖鎮輔城坳村委(「輔城坳村委」)與漢添實業有限公司(「漢添」)於一九九三年二月一日訂立之土地使用權租賃合同及土地使用權有償轉讓協議書, 一幅位於輔城坳村狼地地段面積為12,370平方米之工業土地之土地使用權已租予漢添, 為期50年, 屆滿日期為二零四三年一月三十一日, 地價1,237,000港元, 單價每平方米100港元。
2. 根據輔城坳村委與漢添於一九九三年九月八日訂立之租用土地補充協議, 於進行實地測量後, 附註1所述之土地使用權租賃合同(「租賃合同」)所述地塊之實際大小比租賃合同所述之原有面積12,370平方米大360平方米。漢添同意向輔城坳村委支付額外地價54,000港元(單價每平方米150港元), 以租賃該額外360平方米土地。
3. 根據群益實業股份有限公司(「群益」)與漢添於一九九六年十二月五日訂立之土地轉讓合同, 一幅地盤面積為3,500平方米之土地之土地使用權已訂約, 將由群益轉讓予漢添, 為期50年, 屆滿日期為二零五六年十二月四日, 代價為人民幣525,000元, 單價每平方米150港元。

4. 根據漢添於一九九八年九月二日編製平湖鞋城土地及樓宇確認書，附註1至3所述之文件及該物業八幢樓宇之詳情於一九九八年十月十日獲深圳市龍崗區平湖鎮人民政府確認。詳情列示如下：

a. 該物業之八幢漢添建於附註1至3所述地塊上之樓宇於一九九三年至一九九七年落成。其詳情概述如下：

編號	樓宇用途	層數	建築面積 (平方米)
1	1號廠房	6	12,675
2	2號廠房	5	7,733
3	危險品倉庫	1	143
4	發電機房	1	295
5	高級員工宿舍	6	2,188
6	宿舍	6	6,679
7	新宿舍	6	5,197
8	新宿舍	4	3,262
總計：			38,172

b. 該物業之八幢樓宇之所有權於50年租期內屬漢添所有。倘漢添擬轉讓該物業之土地使用權或租賃該物業之樓宇，則必須向輔城坳村委發出通知，如有需要，輔城坳村委須協助漢添辦理相關登記。

5. 由於欠缺國有土地使用證及房屋所有權證，故吾等並無賦予該物業商業價值。

6. 中國法律顧問北京市首創律師事務所東莞分所於二零零九年八月十日向 貴集團提供之意見如下：

a. 根據中華人民共和國土地管理法，漢添有權使用該物業之地塊及樓宇；

b. 由於並無取得土地使用證及房屋所有權證，故漢添無權轉讓、租賃及按揭該物業；及

c. 該物業並不具備中國政府有關機關之土地授出，而可成功申請有關該物業之合法業權之可能性不大。

7. 誠如 貴集團告知，該物業之土地及樓宇於二零零九年三月三十一日之賬面成本約為3,500,000美元，而於折舊及減值後為零。

8. 誠如 貴集團所告知，漢添為 貴集團之全資附屬公司。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於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，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或視為擁有之權益及淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉（如有）；或根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

於股份之好倉

董事	持有／擁有 權益股份數目	佔已發行股本 百分比
李志強（「李先生」）	203,581,484（附註）	59.76%
余美施（「余女士」）	203,581,484（附註）	59.76%

附註：

合共203,581,484股股份之權益乃由Wonder Star Securities Limited（「Wonder Star」）持有之92,977,184股股份及其全資擁有之附屬公司Top Source Securities Limited持有之110,604,300股股份組成。Wonder Star之全部已發行股本由李先生擁有。此外，余女士為李先生之妻子，彼被視為擁有此等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何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或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及最高行政人員被視為或視作擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據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

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉(如有)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉(如有)，或於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之股東(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

於股份之好倉

名稱	持有股份數目、身份及權益類別			估已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過所控制法團	總額	
Wonder Star Securities Limited (「Wonder Star」)(附註)	92,977,184	110,604,300	203,581,484	59.76%
Top Source Securities Limited (「Top Source」)	110,604,300	—	110,604,300	32.47%

附註：

Wonder Star之權益包括92,977,184股由Wonder Star直接持有之股份及110,604,300股由Wonder Star全資附屬公司Top Source持有之股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)通知，表示於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或任何涉及該股本之購股權。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約(不包括一年內屆滿或本集團相關成員公司在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約)。

5. 董事合約及資產權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然生效並與本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零九年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核賬目之結算日)後本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或其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。

6. 重大合約

除本通函所述之買賣協議外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本公司或其附屬公司概無訂立現時或可能屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重要訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟、仲裁或申索。

8. 專家資格及同意

以下載列已於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
大華	根據證券及期貨條例註冊之持牌法團，從事證券及期貨條例所指之第1類（證券交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動
中和邦盟評估	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，大華及中和邦盟評估各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或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（不論在法律上是否可予行使）。

於最後實際可行日期，大華及中和邦盟評估各自概無於自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日）後本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

大華及中和邦盟評估各自己給予書面同意，同意刊發本通函及其所示形式及文意收納其函件及引述其名稱，並且未有撤回其書面同意。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港主要營業地點位於香港九龍新蒲崗大友街2-4號旺景工業大廈1樓C室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本公司之秘書為余美施女士，彼為香港會計師公會資深會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至二零零九年九月十五日(包括該日)止於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍新蒲崗大友街2-4號旺景工業大廈1樓C室)可供查閱，亦將於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14頁；
- (e) 大華證券函件，其全文載於本通函第15頁至第24頁；

- (f) 中和邦盟評估之估值報告，其全文載於本通函第26頁至第35頁；
- (g) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之書面同意；及
- (h) 本公司於二零零九年八月十三日刊發之本通函。

股東特別大會通告



KTP HOLDINGS LIMITED

(港台集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

股東特別大會通告

茲通告港台集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年九月十五日(星期二)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈1樓C室舉行股東特別大會，以便考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准就名列於本公司股東名冊之股東於二零零九年九月十五日持有之本公司已發行股本中每股普通股派付特別股息0.3港元，該股息須於本公司董事(「董事」)可能按其絕對酌情權釐定之有關時間及日期，並批准本公司與陞峰控股有限公司(「買方」)於二零零九年七月二十二日訂立之買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意收購港台(英屬處女島)有限公司(本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本及港台(英屬處女島)有限公司結欠本公司為數4,570,719美元之股東貸款，總代價為18,000,000美元(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易，並在各方面批准、確認及追認董事簽立買賣協議；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權董事(或彼等任何一人)在其可能認為合適之情況下，按其可能不時認為就使本通告擬通過事項及本決議案而言屬必須、適宜或權宜者，就或對或因有關事項採取有關措施、作出有關安排、作出一切有關行為及行使有關酌情權。」

承董事會命
公司秘書
余美施

香港，二零零九年八月十三日

附註：

- 一、 凡有資格出席大會並可於大會上投票之股東，均有權委派一位代表出席及代其投票，代表人毋須為本公司股東。
- 二、 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或獲正式授權之代表或其他人士親筆簽署。
- 三、 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，方為有效。
- 四、 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名聯名登記持有人就所持有之股份，親身或委派代表，均可如其獨自擁有一樣作出投票。若多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則本公司只會接納在股東名冊內就該等股份排名首位之親身或委派代表出席聯名登記持有人之投票，而其他聯名登記持有人再無投票權。
- 五、 本公司訂於二零零九年九月八日(星期二)至二零零九年九月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權收取建議特別股息及出席並於股東大會上投票之資格，股東需確保所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零九年九月七日(星期一)下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- 六、 日期為二零零九年八月十三日提供買賣協議詳情之通函已寄發予本公司股東。

於本通告日期，董事會包括執行董事李志強先生及余美施女士；以及獨立非執行董事吳偉雄先生、李兆良先生及阮錫明先生。