

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**MASCOTTE HOLDINGS LIMITED**

**馬斯葛集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：136)

**主要及關連交易**  
**出售一間持有若干香港物業之公司100%權益**  
**及一項中國物業**  
**及**  
**持續關連交易**

**股份出售協議**

於二零零七年八月八日，Mascotte Group Limited (本公司全資附屬公司) 與股份買方訂立股份出售協議，據此，Mascotte Group Limited同意出售 (其中包括) 馬斯葛投資具投票權全部已發行股本予股份買方，現金代價為29,000,000港元。股份出售須待下文「股份出售」一節「股份出售協議 – 條件」一段所載條件達成後方可作實。

**物業出售協議**

於二零零七年八月八日，Mascotte Hui Zhou Limited (本公司全資附屬公司) 與物業買方訂立物業出售協議，據此，Mascotte Hui Zhou Limited同意出售中國物業予物業買方，現金代價為30,000,000港元。物業出售須待下文「物業出售」一節「物業出售協議 – 條件」一段所載條件達成後方可作實。

**租回**

本集團於股份出售完成後將根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約繼續使用香港物業A、香港物業B及香港物業D。

## 一般事項

根據上市規則，股份出售及物業出售於合計時構成本公司一項主要交易。股份出售及物業出售將須經股東於股東特別大會上批准。

根據上市規則第14A章，股份出售及物業出售構成本公司之關連交易，須經獨立股東於股東特別大會批准。陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就股份出售協議及物業出售協議之決議案放棄投票。

於股份出售完成後，保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約每項均根據上市規則第14A章構成本公司一項持續關連交易。根據上市規則第14A.33條及視乎獨立非執行董事審閱將由本公司委任之獨立財務顧問發出之意見函後之最終見解，保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及經獨立股東批准之規定。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將會成立，就股份出售協議及物業出售協議向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就股份出售協議、物業出售協議、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約向獨立董事委員會提供意見，及就股份出售協議及物業出售協議向獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)股份出售協議及物業出售協議詳情、獨立董事委員會致獨立股東推薦意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、根據上市規則第5章編製之估值報告以及股東特別大會通告之通函將根據上市規則盡快寄發予股東。

## 股份出售

### 股份出售協議

日期： 二零零七年八月八日

訂約各方： (1) Mascotte Group Limited作為股份出售賣方，為本公司全資附屬公司；及

(2) Kada International Investments Limited作為股份買方，為陳女士(本公司執行董事兼主席)全資擁有之投資控股公司

## 將出售之權益：

- (1) 銷售股份：馬斯葛投資股本中每股面值1港元之1,000股普通股，佔馬斯葛投資具有投票權之已發行股本100%
- (2) 股東貸款：馬斯葛投資於股份出售完成時結欠股份出售賣方之所有貸款金額（於股份出售完成時估計約24,000,000港元）

於股份出售完成時，馬斯葛投資持有之唯一重大資產將為香港物業。於股份出售完成時，馬斯葛投資將不再為本公司附屬公司。

## 股份出售代價：

29,000,000港元。股份出售代價須按下列方式由股份買方以現金支付：

- (a) 簽訂股份出售協議時，股份買方已向股份出售賣方支付10,000,000港元（即股份出售代價之部份款項）；及
- (b) 餘額19,000,000港元須於股份出售完成時支付。

股份出售代價乃經股份出售賣方與股份買方在考慮到獨立估值師（衡量行，特許測量師）就香港物業之市價於二零零七年六月三十日估值為28,590,000港元後，按公平原則磋商釐定。

## 條件：

股份出售完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案批准股份出售協議及其下擬定之交易；及
- (b) 就股份出售協議及其下擬定之交易取得一切所需豁免、同意、許可及批准（不論是政府、監管或其他，包括聯交所）。

倘任何條件未能於二零零七年九月三十日或之前（或股份出售賣方與股份買方可能同意之其他日期）達成，股份出售協議須予終止，而股份出售協議各方將不得對另一方有任何索償（惟先前違反條款者除外），惟股份出售賣方須立即向股份買方退還根據股份出售協議後者已支付之金額。

股份出售及物業出售並非互為條件。

## 股份出售完成

在達成上述條件之規限下，股份出售完成日期將為二零零七年九月三十日或之前（或股份出售賣方與股份買方可能同意之其他日期）。

## 有關馬斯葛投資之資料

馬斯葛投資乃一家根據香港法例於一九九二年十二月十五日註冊成立之有限公司。馬斯葛投資之已發行股本包括(i)每股面值1港元之普通股1,000股（即銷售股份）；及(ii)1,000,000股每股面值1港元之無投票權遞延股份，該等股份並未附有權利領取股息或接收馬斯葛投資之任何股東大會通告或出席該等大會或於會上投票。於清盤時，該等無投票權遞延股份之持有人於第一筆100,000,000,000,000港元之款項平均分派予馬斯葛投資之普通股持有人後，有權領取馬斯葛投資一半之其餘資產。陳女士及董事總經理林宇豪先生各自持有500,000股該等無投票權遞延股份。馬斯葛投資主要從事持有投資物業，馬斯葛投資之主要資產包括以下之香港物業：

- (1) 位於香港黃竹坑道28號保濟工業大廈之1樓單位A及B及地下之第1、2及3號泊車位（「香港物業A」）

實用面積（不包括泊車位）：（約）8,835平方呎

獨立估值師（衡量行，特許測量師）於二零零七年六月三十日之市值估值（已考慮市場可資比較對象）（假設（其中包括）並無租回，此舉將增加物業價值及可於出售時交吉）：7,000,000港元

香港物業A目前由本集團用作總辦事處、陳列室及香港主要營業地點，並受以下於二零零七年七月十二日訂立之租約規限（「保濟大廈租約(1)」）：

租戶： 本公司全資附屬公司馬斯葛（香港）有限公司

租期： 自二零零七年七月十六日起為期2年

租金： 每月38,000港元（不包括租戶應付之差餉、管理費及公用設施費用）

按金： 76,000港元

租金乃參考鄰近地區類似物業應付租金後釐定。

此外，保濟大廈租約(1)訂明，租戶於租期內不得終止保濟大廈租約(1)，否則，租戶須按保濟大廈租約(1)之餘下租期作出賠償。倘租戶於首年內要求終止租賃，則業主有權扣除相等於一個月按金之額外金額作為賠償。

本集團訂立保濟大廈租約(1)，據此，其於股份出售完成後可繼續使用香港物業A作為總辦事處、陳列室及香港主要營業地點。

香港物業A於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為5,735,558港元。上述月租乃參照現行市場租金按公平原則磋商釐定。

(2) 位於香港黃竹坑道28號保濟工業大廈7樓之單位B(「香港物業B」)

實用面積：(約) 2,912平方呎

獨立估值師(衡量行，特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象)(假設(其中包括)並無租回，此舉將增加物業價值及可於出售時交吉)：1,895,000港元

香港物業B目前由本集團用作倉庫，並受以下於二零零七年七月十二日訂立之租約規限(「保濟大廈租約(2)」)：

租戶： 本公司全資附屬公司馬斯葛(香港)有限公司

租期： 自二零零七年七月十六日起為期2年

租金： 每月10,000港元(不包括租戶應付之差餉、管理費及公用設施費用)

按金： 20,000港元

租金乃參考鄰近地區類似物業應付租金後釐定。

此外，保濟大廈租約(2)訂明，租戶於租期內不得終止保濟大廈租約(2)，否則，租戶須按保濟大廈租約(2)之餘下租期作出賠償。倘租戶於首年內要求終止租賃，則業主有權扣除相等於一個月按金之額外金額作為賠償。

本集團訂立保濟大廈租約(2)，據此，其於股份出售完成後可繼續使用香港物業B作為倉庫。

香港物業B於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為1,785,698港元。上述月租乃參照現行市場租金按公平原則磋商釐定。

(3) 位於香港黃竹坑道28號保濟工業大廈地下之單位A(「香港物業C」)

建築面積：(約) 3,800平方呎

獨立估值師(衡量行，特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象及受現有租約規限)：3,790,000港元

香港物業C目前租予獨立第三方，每月租金為30,700港元，該租約之初步固定租期自二零零六年七月十五日起為期2年，租戶有權選擇續租1年。

香港物業C於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為3,750,000港元。

(4) 位於香港新界粉嶺業和街2號和豐紙品廠工業大廈1樓之單位A(「香港物業D」)

實用面積：(約) 6,219平方呎

獨立估值師(衡量行，特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象)(假設(其中包括)並無租回，此舉將增加物業價值及可於出售時交吉)：2,980,000港元

香港物業D目前由本集團用作分部辦事處，並受以下於二零零七年七月十二日訂立之租約規限(「和豐大廈租約」)：

租戶： 本公司全資附屬公司馬斯葛(香港)有限公司

租期： 自二零零七年七月十六日起為期2年

租金： 每月15,000港元(不包括租戶應付之差餉、管理費及公用設施費用)

按金： 30,000港元

租金乃參考鄰近地區類似物業應付租金後釐定。

此外，和豐大廈租約訂明，租戶於租期內不得終止和豐大廈租約，否則，租戶須按和豐大廈租約之餘下租期作出賠償。倘租戶於首年內要求終止租約，則業主有權扣除相等於一個月按金之額外金額作為賠償。

本集團訂立和豐大廈租約，據此，其於股份出售完成後可繼續使用香港物業D作為本集團分部辦事處。

香港物業D於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為2,503,816港元。上述月租乃參照現行市場租金按公平原則磋商釐定。

(5) 位於香港海怡半島之2個住宅單位(「香港物業E」)

獨立估值師(衡量行,特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象)(假設(其中包括)可於出售時交吉):6,960,000港元

香港物業E目前按與本集團訂立之服務合約條款以免租形式用作員工宿舍。假設股份出售完成後,香港物業E將不作員工宿舍,本集團將不會向馬斯葛投資租回物業E。香港物業E於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為5,307,394港元。

(6) 香港利興街10號港灣工貿中心18樓7號工場(「香港物業F」)

建築面積:(約)1,145平方呎

獨立估值師(衡量行,特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象及受現有租約規限):600,000港元

香港物業F目前租予獨立第三方,每月租金為3,200港元。該租約之初步固定租期自二零零五年八月一日起為期2年。租約已於二零零七年七月三十一日到期,而各方已同意按相同條款及條件續約至二零零八年一月三十一日。香港物業F於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為595,000港元。

(7) 位於香港謝斐道509號美漢大廈銅鑼坊二樓S18號舖及S97號舖(「香港物業G」)

實用面積:(約)95平方呎

獨立估值師(衡量行,特許測量師)於二零零七年六月三十日之市值估值(已考慮市場可資比較對象及受現有租約規限):5,365,000港元

香港物業G目前根據2份租賃協議租予獨立第三方,每月總租金為33,308港元。該等租賃協議之租期自二零零五年十月二十七日起為期2年。

香港物業G於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為5,320,000港元。

根據馬斯葛投資之未經審核賬目,馬斯葛投資於二零零七年三月三十一日(「賬目日期」)之未經審核資產淨值為1,688,370港元,而馬斯葛投資於截至賬目日期止財政年度之未經審核除稅及非經常項目前後之純利分別為1,243,341港元及1,192,680港元。馬斯葛投資於截至二零零六年三月三十一日止財政年度之經審核除稅及非經常項目前後之純利分別為2,004,302港元及2,291,792港元。香港物業於二零零七年三月三十一日之未經審核賬面值為24,997,466港元。

## 物業出售

### 物業出售協議

日期： 二零零七年八月八日

訂約各方： (1) Mascotte Hui Zhou Limited (物業出售賣方)，本公司全資附屬公司；及

(2) 陳女士 (物業買方)，本公司執行董事兼主席

### 將予出售物業：

地址： 中國廣東省廣州市海珠區前進路65號嘉滙華庭二樓201、202及203號商鋪

樓面面積： (約) 2,470.6平方米

中國物業乃本集團以總代價22,000,000港元 (另加收購費用約500,000港元) 購得。中國物業包括四層商場之二樓全層，該商場與三幢住宅組成之商住綜合物業又名為「嘉滙華庭」。中國物業之建設於二零零七年三月完工，中國物業現為空置。中國物業尚未為本集團帶來任何收益。有關房地產權証已簽發證明為陳女士名下，陳女士作為物業出售賣方之受托人持有中國物業。中國物業於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值為人民幣28,000,000元。

### 物業出售代價：

30,000,000港元。物業出售代價須按下列方式由物業買方以現金支付：

(a) 簽訂物業出售協議時，物業買方已向物業出售賣方支付10,000,000港元 (即物業出售代價之部份款項)；

(b) 餘額20,000,000港元須於物業出售完成時支付。

物業出售代價乃經物業出售賣方及物業買方在考慮到獨立估值師 (衡量行，特許測量師) 就中國物業於二零零七年六月三十日之市值估值 (在可能情況下已考慮市場可資比較對象) 為人民幣28,300,000元 (假設 (其中包括) 並無租回，可於出售或轉讓時交吉) 後，按公平原則磋商釐定。



**條件：**

物業出售完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案批准物業出售協議及其下擬定之交易；及
- (b) 就物業出售協議及其下擬定之交易取得一切所需豁免、同意、許可及批准（不論是政府、監管或其他，包括聯交所）。

倘任何條件未能於二零零七年九月三十日或之前（或物業出售賣方與物業買方可能同意之其他日期）達成，物業出售協議須予終止，而物業出售協議各方將不得對另一方有任何索償（惟先前違反條款者除外），惟物業出售賣方須立即向物業買方退還根據物業出售協議後者已支付之金額。

物業出售及股份出售並非互為條件。

**物業出售完成：**

待上述條件達成後，物業出售完成將於二零零七年九月三十日（或物業出售賣方及物業買方可能同意之其他日期）或之前作實。

物業出售協議亦訂明，物業出售賣方倘自物業買方收取物業出售代價之部份款項後，未能完成物業出售，則須向物業買方歸還該部份款項之兩倍。倘物業買方未能完成物業出售，則物業出售賣方將有權沒收該部份款項，並將中國物業重售予任何方。

倘物業出售賣方未能將中國物業交付予物業買方，或倘物業買方未能於物業出售協議所訂明之時間向物業出售賣方支付物業出售代價，則違約方須就違約之每一天向無違約方支付相等於中國物業總價值0.05%之罰金。倘違約超過10天，無違約方將有權終止物業出售協議，並有權收取相等於中國物業價值5%之罰金。

## 出售及租回之理由

本集團主要從事(i)攝影、電器及多媒體產品配件之製造及銷售；及(ii)物業投資。

經考慮香港及中國最近之物業市道後，執行董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士，以及陳女士之女黃碧琪女士)認為，股份出售及物業出售乃實現股份出售收益之良機，並為本集團貢獻現金流量。執行董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士，以及陳女士之女黃碧琪女士)於物業投資方面擁有不少於10年經驗及本集團擁有香港物業A、香港物業B及香港物業D各自超過10年，亦認為香港物業A、香港物業B及香港物業D(均屬工業物業)之進一步潛在上升有限。根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約租回該等物業有助本集團於股份出售完成後，按合理條款繼續使用香港物業A、香港物業B及香港物業D，從而為本集團節省時間及搬遷費用。。

本集團尋求長遠可帶來豐厚資金收益之策略投資，而股份出售及物業出售所得款項將有助本集團更好、更靈活地運用可能出現之投資機會。於本公佈日期，本公司尚未物色到任何投資，亦未進行任何有關擬投資之磋商。執行董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士，以及陳女士之女黃碧琪女士)進一步認為，股份出售、物業出售、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約各自之條款乃按公平基準訂立，符合一般商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。經考慮上文所述且視乎本公司將予委任之獨立財務顧問之見解，獨立非執行董事黃銳良先生、呂惠山先生、張毅林先生及陳仕鴻先生認為保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約乃按公平基準訂立，符合一般商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。獨立非執行董事將將於審閱獨立財務顧問(將由本公司聘任)之意見函件後就股份出售及物業出售達成彼等之見解。。

## 出售所得款項用途

股份出售及物業出售估計所得款項淨額分別約為28,630,000港元及29,700,000港元，未來擬用作一般營運資金及／或其他投資。本公司尚未確定所得款項淨額撥作一般營運資金及投資用途之金額。

## 出售之財務影響

股份出售預期將為本集團實現淨收益約6,849,000港元(已考慮轉讓股東貸款)，即下列兩者之差額：(i)股份出售代價29,000,000港元；及(ii)馬斯葛投資於二零零七年六月三十日之估計未經審核資產淨值約21,781,000港元(連同股份出售之相關開支約370,000港元)。股份出售完成後，本集團資產預期將增加約6,849,000港元。

中國物業乃本集團以總代價22,000,000港元(另加收購費用約500,000港元)購得。物業出售預期將令本集團產生淨虧損約100,000港元，即下列兩者之差額：(i)物業出售代價30,000,000港元；及(ii)(1)中國物業於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值人民幣28,000,000元；(2)撇銷預付裝修開支約1,800,000港元；及(3)物業出售相關開支約300,000港元。物業出售完成後，本集團資產預期將減少約100,000港元。

## 一般資料

根據上市規則，股份出售及物業出售於合計時構成本公司一項主要交易。股份出售及物業出售將須經股東於股東特別大會上批准。

由於股份買方為陳女士之聯繫人士而物業買方為陳女士(陳女士為本公司之執行董事兼主席及本公司之控股股東)，根據上市規則第14A章，股份出售及物業出售各自構成本公司之關連交易。本公司須於股東特別大會上尋求獨立股東以股數投票表決方式批准股份出售協議及物業出售協議。於本公佈日期合共持有196,840,000股股份(佔本公司已發行股本約31.2%)之陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士(執行董事及陳女士之女)及其各自之聯繫人士，將於股東特別大會上就股份出售協議及物業出售協議之決議案放棄投票。

於股份出售完成後，馬斯葛投資將成為陳女士(陳女士為本公司之執行董事兼主席及本公司之控股股東)之聯繫人士。因此，於股份出售完成後，根據上市規則第14A章，保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約各自構成本公司之持續關連交易。根據香港物業A、香港物業B及香港物業D之固定月租總額63,000港元計算，本集團自二零零七年七月十六日起兩年內每年根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約支付予馬斯葛投資之總金額將各為756,000港元，故適用百分比比率為高於0.1%但低於2.5%。根據上市規則第14A.33條及視乎獨立非執行董事審閱將由本公司委任之獨立財務顧問發出之意見函後之最終見解，保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及經獨立股東批准之規定。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將會成立，就股份出售協議及物業出售協議向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就股份出售協議、物業出售協議、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約向獨立董事委員會提供意見，及就股份出售協議及物業出售協議向獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)股份出售協議及物業出售協議詳情、獨立董事委員會致獨立股東推薦意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、根據上市規則第5章編製之估值報告以及股東特別大會通告之通函將根據上市規則盡快寄發予股東。

## 釋義

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	馬斯葛集團有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之公司，其已發行份在聯交所上市，乃股份出售賣方及物業出售賣方各自之控股公司；
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港物業」	指	上文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述由馬斯葛投資擁有之物業；
「Honeyard Corporation」	指	一間根據英屬處女群島法例註冊成立並由Honeyard Trust全資擁有之公司，而Honeyard Trust為一項受益人為陳女士家族成員之全權信托；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃就股份出售協議及物業出售協議向獨立股東提供建議而成立；
「獨立股東」	指	除陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士(執行董事及陳女士之女兒)以及彼等各自之聯繫人士；

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「馬斯葛投資」	指	馬斯葛投資有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，乃本公司之全資附屬公司；
「陳女士」或 「物業買方」	指	陳愛玲女士，為本公司之執行董事、主席及控股股東。陳女士為物業出售之買方及本公司之關連人士；
「保濟大廈 租約(1)」	指	具上文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述之涵義；
「保濟大廈 租約(2)」	指	具上文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國物業」	指	中國廣東省廣州市海珠區前進路65號嘉滙華庭二層201、202及203號商舖物業；
「物業出售」	指	物業出售賣方向物業買方出售中國物業；
「物業出售協議」	指	物業出售賣方與物業買方就物業出售於二零零七年八月八日訂立之協議；
「物業出售完成」	指	物業出售之完成；
「物業出售代價」	指	物業出售之代價總額30,000,000港元；
「物業出售賣方」	指	Mascotte Hui Zhou Limited，本公司之全資附屬公司及物業出售之賣方；
「銷售股份」	指	馬斯葛投資股本中每股面值1港元之1,000股普通股，相當於馬斯葛投資附投票權之全部已發行股本；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准股份出售協議及物業出售協議而舉行之股東特別大會；
「股份出售」	指	股份出售賣方向股份買方出售銷售股份及股東貸款；

「股份出售協議」	指	股份出售賣方與股份買方就股份出售於二零零七年八月八日訂立之協議；
「股份出售完成」	指	股份出售之完成；
「股份出售代價」	指	股份出售之代價總額29,000,000港元；
「股份出售賣方」	指	Mascotte Group Limited，本公司之全資附屬公司及股份出售之賣方；
「股份買方」	指	Kada International Investments Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立並由陳女士全資擁有之公司，乃股份出售之買方。股份買方為本公司之關連人士；
「股東」	指	本公司股東；
「股東貸款」	指	於股份出售完成時馬斯葛投資應付股份出售賣方之所有貸款（於股份出售完成時估計約為24,000,000港元）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「和豐大廈租約」	指	具上文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述之涵義；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

承董事會命  
執行董事  
林宇豪先生

香港，二零零七年八月八日

於本公布日期，董事會包括執行董事陳愛玲女士（主席）、林宇豪先生（董事總經理）、歐陽啟初先生、黃碧琪女士及Peter Temple Whitelam先生；獨立非執行董事黃銳良先生、呂惠山先生、張毅林先生及陳仕鴻先生。