

---

## 重要提示

---

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或轉讓之銀行、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。

---



馬斯葛集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：136)

須予披露交易

出售物業

---

二零零七年六月二十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
臨時協議 .....	4
進行出售事項之理由 .....	5
出售事項所得款項用途 .....	6
出售事項之財務影響 .....	6
一般資料 .....	6
<b>附錄 — 一般資料 .....</b>	<b>7</b>

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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及為賣方之控股公司
「完成」	指	出售事項之完成
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價總額29,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零零七年六月二十六日，即本通函付印前可確定其中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
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	香港樂活道2B禮頓山第5座15樓B室及B33號及A108號泊車位

## 釋 義

「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零零七年六月八日訂立之臨時協議
「買方」	指	千豪有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，乃獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租約」	指	賣方與本公司全資附屬公司馬斯葛(香港)有限公司於二零零七年六月七日就物業訂立之現有租賃協議
「賣方」	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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

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

黃碧琪小姐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

黃銳良先生

呂惠山先生

張毅林先生

陳仕鴻先生

總辦事處

及香港主要營業地點：

香港

香港仔

黃竹坑道28號

保濟工業大廈

1樓

敬啟者：

須予披露交易

出售物業

緒言

本公司於二零零七年六月十二日宣佈，於二零零七年六月八日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意在租約之規限下向買方出售物業，代價29,000,000港元。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在根據上市規則為股東提供有關出售事項之資料。

臨時協議

日期： 二零零七年六月八日

訂約方： (1) 本公司之全資附屬公司馬斯葛投資有限公司(作為賣方)；及  
(2) 千豪有限公司(作為買方)

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方為一家投資控股公司，買方(及其最終實益擁有人)為獨立第三方。

物業：

地址： 香港樂活道2B禮頓山第5座15樓B室及B33號及A108號泊車位

建築面積： 約2,238平方呎(不包括泊車位)

代價：

29,000,000港元。代價須由買方按以下方式支付：

- (a) 於簽訂臨時協議時，買方已向賣方支付1,000,000港元；
- (b) 於二零零七年六月十五日簽訂正式協議時，買方已向賣方支付7,700,000港元；及
- (c) 餘額20,300,000港元須於完成時支付。

代價乃經考慮獨立估值師於二零零七年三月三十一日就物業之市值29,100,000港元之估值及類似物業之現時市值，按賣方與買方公平磋商後釐定。

主要條款：

買方同意在租約之規限下收購物業：

租戶：本公司之全資附屬公司馬斯葛(香港)有限公司

租約期：自二零零七年六月八日起計36個月

租金：每月80,000港元(不包括差餉、政府地租及雜項支出)

按金：160,000港元

完成：

須於二零零七年六月二十九日或之前完成。

正式協議：

根據臨時協議之條款及條件，賣方與買方於二零零七年六月十五日就出售事項訂立正式協議，及買方於簽訂正式協議時進一步向賣方支付7,700,000港元。

根據正式協議，賣方須向買方提供妥善業權，而正式協議須待聯交所授出所有必要豁免、同意及批准，且本公司據此擬進行之交易達致及符合聯交所及／或上市規則之有關規定後，方告完成。

於最後可行日期，上述條件已達成。

進行出售事項之理由

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

物業現時由一名董事根據與本公司訂立之服務合約免租佔用，而本集團訂立租約之理由為於完成後繼續向該董事提供住宿。經考慮香港近期物業市道，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項為變現收益提供一個良好機會，並將對本集團之現金流量作出貢獻。董事(包括獨立非執行董事)進一步認為，出售事項之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

## 出售事項所得款項用途

估計出售事項所得款項淨額約28,600,000港元，擬用作營運資金。

## 出售事項之財務影響

物業由本集團於二零零二年十月前後按成本約21,000,000港元(包括收購產生之開支約700,000港元)購入。於二零零七年三月三十一日，物業之賬面成本約為18,700,000港元。因此，預期出售事項將為本集團變現合共淨收益約9,900,000港元。自本集團收購物業以來，一名董事已根據其與本公司訂立之服務合約之條款以免交租金方式佔用物業。於出售事項完成後，預期本集團之資產將增加約9,900,000港元，以及根據物業之租約，預期截至二零零八年三月三十一日止財政年度本集團之租金付款開支將增加約800,000港元。

## 一般資料

敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
陳愛玲女士  
謹啟

二零零七年六月二十八日



## 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. 本公司股本

於最後可行日期，法定及已發行股本如下：

法定：

面值

1,000,000,000 股股份

100,000,000.00 港元

已發行(繳足或入賬列作繳足)：

524,800,100 股股份

52,480,010.00 港元

### 3. 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		持有股份數目	持股百分比 (概約)
	公司名稱	權益屬性		
陳愛玲	本公司	受控法團權益 (附註1)	193,340,000 (好)	36.84%
黃碧琪	本公司	實益權益 (附註2)	3,500,000 (好)	0.67%

附註：

- (1) 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust（一項受益人為本公司主席兼執行董事陳愛玲女士家族成員之全權信託）持有。
  - (2) 黃碧琪女士為陳愛玲女士之女兒。
- (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。

#### 4. 主要股東

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，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或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益：

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	持股百分比 (概約)
Honeyard Corporation (附註1)	本公司	實益權益	193,340,000 (好)	36.84%
Golden Mount Limited (附註2)	本公司	實益權益	31,380,000 (好)	5.98%
Bestco Worldwide Investment Limited	本公司	實益權益	80,000,000 (好)	15.24%

附註：

- (1) 該等股份由Honeyard Corporation持有。Honeyard Corporation之全部已發行股本由The Honeyard Trust (一項受益人為本公司主席兼執行董事陳愛玲女士家族成員之全權信託) 持有。
  - (2) Golden Mount Limited為一間由詹培忠先生控制之公司。
- (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或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益。

#### 5. 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)。

## 6. 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。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本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。

## 8. 其他事項

- (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註冊會計師趙永強先生，彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。