
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格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。



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：0136)

**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
若干中國物業**

**持續關連交易
及
重選退任董事**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**

**VEDA | CAPITAL
智略資本**

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁，其中載有其就股份出售協議及物業出售協議及當中擬進行之交易之推薦意見。智略資本有限公司之函件載於本通函第22頁至34頁，當中載有其就股份出售協議及物業出售協議及當中擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見。

馬斯葛集團有限公司謹訂於二零零七年十月十六日(星期二)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函。隨函亦附奉代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，且無論如何須盡快於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年九月二十八日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	6
股份出售	7
物業出售	13
理由、所得款項用途及財務影響	16
重選退任董事	17
一般資料	18
股東特別大會	19
要求進行投票表決之程序	19
推薦意見	20
其他資料	20
獨立董事委員會函件	21
智略資本函件	22
附錄一 — 本集團財務資料	35
附錄二 — 估值報告	37
附錄三 — 一般資料	
責任聲明	54
董事於證券之權益	54
主要股東	55
競爭及其他權益	56
服務合約	57
訴訟	57
專家及同意書	57
重大合約	58
其他事項	59
備查文件	59
一般資料	60
股東特別大會通告	61

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，其已發行股份在聯交所上市，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	下文「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香港物業A、香港物業B、香港物業C、香港物業D、香港物業E、香港物業F及香港物業G；
「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The Honeyard Trust為一項受益人為陳女士家族成員之全權信托；
「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；

釋 義

「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；
「最後可行日期」	指	二零零七年九月二十七日，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；
「租回」	指	本集團根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約於股份出售完成後租回香港物業A、香港物業B及香港物業D；
「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	指陳愛玲女士，為本公司之執行董事、主席及本公司之控股股東。陳女士為股份買方之最終實益擁有人、物業出售之買方及本公司之關連人士；
「普通決議案」	指	股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈及通過之普通決議案；
「保濟大廈租約(1)」	指	具下文「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	具下文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述之涵義；

釋 義

「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	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(經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂)；
「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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年十月十六日(星期二)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准普通決議案；
「股東特別大會通告」	指	將連同本通函寄發予股東之股東特別大會通告；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份；

釋 義

「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(經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂)；
「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27,200,000港元)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「智略資本」	指	智略資本有限公司，可從事證券及期貨條例第6類受規管業務(就企業融資提供意見)之持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東就股份出售協議及物業出售協議及據此擬進行之交易之獨立財務顧問；
「和豐大廈租約」	指	具下文「股份出售」一節「有關馬斯葛投資之資料」一段所述之涵義；

釋 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

「%」 指 百分比



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：0136)

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

Peter Temple Whitelam先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

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

敬啟者：

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
若干中國物業**

**持續關連交易
及
重選退任董事**

緒言

茲提述本公司日期為二零零七年八月八日之公佈，內容有關(其中包括)股份出售及物業出售。

董事會函件

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。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。股份出售協議及物業出售協議各自須經獨立股東於股東特別大會上按股數投票方式表決批准。

本通函旨在向閣下提供有關(i)股份出售及物業出售及據此擬進行之交易、獨立董事委員會推薦意見函件、獨立財務顧問智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(ii)重選退任執行董事；及(iii)股東特別大會通告之進一步詳情。

股份出售

股份出售協議

日期： 二零零七年八月八日(經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂，據此，達成下文「股份出售協議－條件」一段所載之條件及股份出售完成之最後時限已延後至二零零七年十月三十一日或之前(或股份出售賣方及股份買方議定之其他日期))

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27,200,000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）就香港物業之市值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。特許測量師衡量行之估值報告載於本通函附錄二。

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十月三十一日或之前（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十月三十一日或之前（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

上述月租金乃參考現行市場租金及鄰近地區類似物業應付租金後按公平原則磋商釐定。

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。於二零零七年七月十六日(即保濟大廈租約(1)開始日期)，附帶保濟大廈租約(1)之香港物業A之估值為6,900,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。

(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

上述月租乃經參考現行市場租金及鄰近地區類似物業應付租金後按公平原則磋商釐定。

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。於二零零七年七月十六日(即保濟大廈租約(2)開始日期)，附帶保濟大廈租約(2)之香港物業B之估值為1,860,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。

(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及倉庫，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

董事會函件

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

上述月租乃經參考現行市場租金及鄰近地區類似物業應付租金後按公平原則磋商釐定。

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及倉庫。

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。於二零零七年七月十六日(即和豐大廈租約開始日期)，附帶和豐大廈租約之香港物業D之估值為2,900,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。

(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香港物業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33,308.34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1,192,681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（經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂，據此，達成下文「物業出售協議－條件」一段所載之條件及物業出售完成之最後時限已延後至二零零七年十月三十一日或之前（或物業出售賣方及物業買方議定之其他日期））

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號商舖

總樓面面積： (約) 2,470.6平方呎

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」。中國物業之建設約於二零零七年三月完工。有關房地產權證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八月二十五日(即下文所述201號商舖之租約開始日期)前並無為本集團帶來收益。於最後可行日期，202及203號商舖仍然空置。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。

於二零零七年八月二十五日，已就201號商舖與獨立第三方訂立兩份租賃協議，總樓面面積分別為520平方米及275平方米，合共租金為(i)二零零七年八月二十五日至二零零七年八月三十一日期間為人民幣12,985元；(ii)二零零七年九月一日至二零一二年五月三十一日期間每月為人民幣55,650元；及(iii)二零一二年六月一日至二零一二年六月十四日期間為人民幣25,970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)，可於出售或轉讓時交吉)後，按公平原則磋商釐定。特許測量師衡量行之估值報告載於本通函附錄二。

條件：

物業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十月三十一日或之前（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十月三十一日（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。

理由、所得款項用途及財務影響

出售及租回之理由

經考慮香港及中國最近之物業市道後，各董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士，以及陳女士之女兒黃碧琪女士以及獨立非執行董事)認為，股份出售及物業出售乃變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，以及陳女士之女兒黃碧琪女士)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。於最後可行日期，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。各董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士，以及陳女士之女兒黃碧琪女士以及獨立非執行董事經考慮智略資本之意見後)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，並屬公平合理，及符合本公司及股東整體之利益。

獨立非執行董事之推薦意見載於本通函內之「獨立董事委員會函件」。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東以投票表決方式批准股份出售及物業出售。

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，擬用作一般營運資金及／或日後其他投資。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變現淨收益約6,849,000港元(已計及轉讓股東貸款)，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；於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團收益預期減少約192,000港元(假設於二零零七年十月三十一日股份出售完成)及於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團開支預期增加約315,000港元，即本集團根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約(假設於二零零七年十月三十一日股份出售完成)應付之租金。此外，於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團行政開支預期減少約840,000港元，即馬斯葛投資之行政開支。

中國物業乃本集團以總代價約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二十五日之經審核賬面值人民幣28,000,000元；(2)撤銷預付裝修開支約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。由於201號商舖已訂立兩項租約，由二零零七年八月二十五日起生效(而中國物業之202及203號商舖於最後可行日期仍然空置及本集團並無就此獲得任何收入)，預期截至二零零八年三月三十一日止財政年度本集團之收益將減少約人民幣278,250元(假設於二零零七年十月三十一日物業出售完成)。

重選退任董事

Peter Temple Whitelam先生於二零零七年八月一日獲委任為執行董事。於股東特別大會上，Whitelam先生將根據上市規則所載之企業管治常規守則及公司細則退任，惟符合資格並願意膺選連任執行董事。就重選Whitelam先生為執行董事之決議案將於股東特別大會上提呈。除非根據下文「要求進行投票表決之程序」所述程序要求以股數投票方式表決，否則該決議案須以舉手方式進行表決。

Whitelam先生，78歲，為全球品牌及國際傳理學之專家顧問。彼自牛津大學Pembroke College畢業後，即加入BBC，直至取得Fulbright獎學金赴美國修讀教育廣播及電視。彼於紐約NBC-TV任職四年後，展開其於廣告界之漫長事業旅程，為英航、Unilever、Nabisco、ESPN、高露潔、吉百利、通用汽車、美國運通、野村證券及滿地可銀行等客戶籌辦國內及國際大型活動。Whitelam先生在波士頓、紐約、倫

敦、蒙特利爾、多倫多、東京及台灣出任創意策劃師，其創意為其帶來多個國際大獎。Whitelam先生近年一直為公司及政府機構建構品牌策略，將其在紀錄片方面之知識及興趣融會結合。Whitelam先生對亞洲有深入認識，彼曾到訪亞太區其中八個國家並在當地工作。

Whitelam先生與本公司簽訂委聘書，彼有權收取董事袍金每月30,000港元。應付Whitelam先生之董事袍金乃經參考其於本公司之職務及責任及當時之市場狀況釐定，再由董事會按照本公司之酬金政策及根據本公司股東於股東週年大會上給予之權力批准。Whitelam先生之任期為一年，其董事職位須根據本公司之細則輪值告退及膺選連任。Whitelam先生為香港上市公司民豐控股有限公司之獨立非執行董事。除上文所披露者外，彼於委任日期前三年並無出任任何其他上市公司之董事職位，於本公司或其附屬公司亦無出任任何其他職位。

Whitelam先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。Whitelam先生概無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何本公司股份權益。董事會並不知悉有關委任Whitelam先生之任何其他事宜須提呈本公司股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定予以披露。

一般資料

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。

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。於最後可行日期合共持有196,840,000股股份(佔本公司已發行股本約20.89%)之陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士(執行董事及陳女士之女兒)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，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。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第61頁至第62頁。動議批准(i)股份出售；(ii)物業出售；及(iii)重選執行董事之普通決議案將於股東特別大會上提呈。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請盡早按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求進行投票表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，提呈大會表決之決議案須以舉手表決方式進行，除非下列人士於宣佈舉手表決結果時或之前或撤銷任何其他按股數投票表決之要求時，正式要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席之股東(倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東當時有權於會上投票；或
- (c) 一名或多名親身出席之股東(倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東持有不少於全體有權出席大會並於大會投票之股東全部投票權十分之一；或

董事會函件

- (d) 一名或多名親身出席之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東所持獲賦予權利於大會投票之本公司股份之繳足股款合共不少於所有獲賦予該項權利股份之繳足股款總額十分之一；或
- (e) 倘聯交所規則規定，由個別或共同持有代表委任表格所涉及股份相當於大會總投票權百分之五或以上之一名或多名董事。

於股東特別大會上，有關股份出售及物業出售之普通決議案將以按股數投票方式表決。

推薦意見

各董事(包括擁有股份買方全部權益及作為物業買方之陳女士、陳女士之女兒黃碧琪女士以及獨立非執行董事)經考慮智略資本之建議後認為，股份出售及物業出售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，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份出售及物業出售以及據此擬進行交易之普通決議案。董事會亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准重選Peter Temple Whitelam先生為本公司執行董事之普通決議案。

敬請閣下垂注(i)本通函第21頁所載獨立董事委員會就股份出售及物業出售以及據此擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見；及(ii)本通函第22頁至第34頁所載智略資本函件，當中載有智略資本就股份出售及物業出售以及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見；以及智略資本在達致其推薦意見時曾考慮之主要因素。

其他資料

務請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
馬斯葛集團有限公司
董事會
執行董事
林宇豪先生
謹啟

二零零七年九月二十八日



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：0136)

敬啟者：

**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
若干中國物業**

吾等謹此提述本公司於二零零七年九月二十八日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

吾等作為本公司獨立非執行董事，已獲委任為獨立董事委員會成員，就股份出售協議及物業出售協議各自之條款以及據此擬進行之交易就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注載於通函第22頁至第34頁獲委任之獨立財務顧問智略資本函件及載於通函第6頁至第20頁之董事會函件。

經考慮載於智略資本函件之主要因素及理由後，吾等認為股份出售協議(包括租回)及物業出售協議以及據此擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款釐訂，並符合本公司及股東之整體利益，其相關條款就本公司及獨立股東整體而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准股份出售協議及物業出售協議以及據此擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

黃銳良先生 呂惠山先生
張毅林先生 陳仕鴻先生
謹啟

二零零七年九月二十八日

以下為智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智略資本
智略資本有限公司
香港灣仔港灣道8號
瑞安中心8樓809室

敬啟者：

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
及若干中國物業
及
持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股份出售協議、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及就股份出售協議及物業出售協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司於二零零七年九月二十八日發出之通函(「通函」)之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為通函一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於日期為二零零七年八月八日之公佈中所述，於二零零七年八月八日，(1) Mascotte Group Limited(貴公司之全資附屬公司)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之全部已發行股本予股份買方，現金代價為29,000,000港元；及(ii) Mascotte Hui Zhou Limited(貴公司之全資附屬公司)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。股份出售協議及物業出售協議已各自經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議所修訂，據此，達成下文「條件」一節所載條件之最後時限、股份出售完成及物業出售完成已延後至二零零七年十月三十一日或之前（或訂約方可能議定之其他日期）。

根據上市規則，股份出售及物業出售於合計時構成 貴公司一項主要交易。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 貴公司之關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

貴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。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 貴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吾等意見函件後之最終見解，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。

貴公司已成立獨立董事委員會，就股份出售及物業出售是否符合 貴公司及獨立股東整體利益提供意見。獨立董事委員會（由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組成，彼等不涉及股份出售、物業出售、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約或於當中擁有權益，故具獨立性）已告成立。獨立董事委員會將就股份出售及物業出售向獨立股東提供意見。智略資本獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就(i)股份出售及物業出售之條款是否在 貴公司日常業務過程中按一般商業條款訂立及是否公平合理以及符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(ii)獨立股東應否投票贊成有關批准股份出售及物業出售之決議案而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。智略資本亦獲委任就保濟大廈租約(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。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等乃依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述及貴公司、貴公司董事及管理層提供予吾等之資料及陳述。吾等並無理由相信吾等所依賴達致吾等意見之任何資料及陳述乃失實、不正確或有誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實致使吾等所獲提供之資料及向吾等作出之陳述失實、不正確或產生誤導。吾等已假設通函所載或所提述之一切資料、陳述及意見(由貴公司、貴公司董事及管理層提供且純粹由彼等負全責)於作出時屬真確無誤，並於本通函刊發日期仍然真確。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

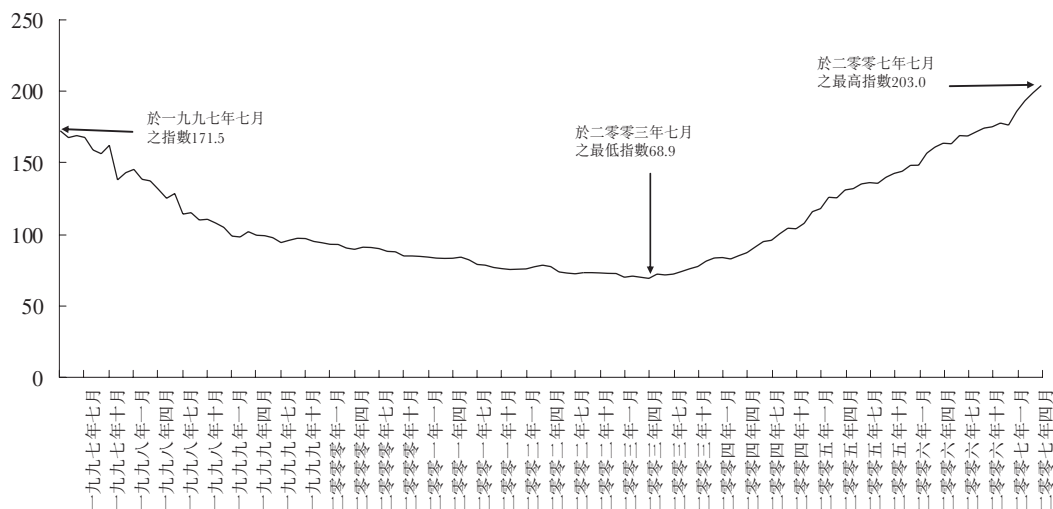
在評估股份出售、物業出售、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約及向獨立董事委員會及獨立股東(視情況而定)提供吾等之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

A. 進行股份出售、物業出售及租回之原因

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。

誠如董事會函件所述，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，以及陳女士之女兒黃碧琪女士)認為，股份出售及物業出售乃實現股份出售收益之良機，並為貴集團貢獻現金流量。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，以及陳女士之女兒黃碧琪女士)於物業投資方面擁有不少於10年經驗，而貴集團分別擁有香港物業A、香港物業B及香港物業D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)進一步上升之潛力有限。

私人分層工廠之10年價格指數
(一九九九年 = 100)



資料來源：香港差餉物業估價署網站

因大部份香港物業位於私人分層工廠，吾等以香港差餉物業估價署網站之資料，繪製上圖所示自一九九七年七月至二零零七年七月共十年期間私人分層工廠之價格指數，並以一九九九年為基數100。從上圖可見，私人分層工廠之價格指數由一九九七年七月之171.5降至二零零三年七月之最低點68.9，隨後價格指數逐漸攀升，二零零七年七月升至現時所知之最新指數水平，亦即最近十年之最高點203.0。鑒於私人分層工廠之價格指數近四年來處於持續上升趨勢，吾等同意董事之觀點，即股份出售乃為香港物業實現收益之良機。

根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約分別租回香港物業A、香港物業B及香港物業D，有助 貴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，吾等同意董事之觀點，即該等安排可為 貴集團節省時間及搬遷費用。

誠如董事會函件所述， 貴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 貴集團更好、更靈活地把握可能出現之投資機會。於最後可行日期，董事確認 貴集團尚未物色到任何投資，亦未進行任何有關擬投資之磋商。

B 主要及關連交易

(1) 條件

股份出售協議

股份出售完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則之規定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十月三十一日或之前（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向另一方索償（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其根據股份出售協議已支付之金額。吾等同意董事之觀點，即股份出售協議之條件乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

物業出售協議

物業出售完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則之規定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十月三十一日或之前(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向另一方索償(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其根據物業出售協議已支付之金額。吾等同意董事之觀點，即股份出售協議之條件乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

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，則違約方須就違約按日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。吾等認為物業出售協議之上述安排乃按一般商業條款作出，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

股份出售及物業出售並非互為條件。

(2) 代價

股份出售協議

(i)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%；及(ii)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為27,200,000港元)將由股份出售賣方以29,000,000港元之股份出售代價予以出售。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。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。

智略資本函件

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：

物業	地址	樓宇及可銷售		現時月租金 (港元)	於二零零七年	於二零零七年	於二零零七年
		面積之類型 (平方呎)	現時用途		六月三十日 之估值 (港元)	七月十六日 之估值 (港元)	三月三十一日 之經審核 賬面值 (港元)
香港物業A	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	私人分層工廠 8,835	目前由 貴集團 用作總辦事處、 陳列室及香港主要 營業地點，並受 保濟大廈租約 (1)規限	38,000	7,000,000 (附註1)	6,900,000 (附註4)	5,735,558
香港物業B	香港黃竹坑道28號 保濟工業大廈7樓 B單位	私人分層工廠 2,912	由 貴集團用作 倉庫，並受保濟 大廈租約(2)規限	10,000	1,895,000 (附註1)	1,860,000 (附註5)	1,785,698
香港物業C	香港黃竹坑道28號 保濟工業大廈地下 之單位A	私人分層工廠 3,800	租予獨立第三方	30,700	3,790,000 (附註3)	不適用	3,750,000
香港物業D	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	私人分層工廠 6,219	由 貴集團用作 分部辦事處，並受 和豐大廈租約規限	15,000	2,980,000 (附註1)	2,900,000 (附註6)	2,503,816
香港物業E	香港海怡半島 之2個住宅單位	住宅 不適用	用作員工宿舍。 於股份出售完成後， 香港物業E將不作員 工宿舍， 貴集團 將不會向馬斯葛投資 租回物業E。	免租	6,960,000 (附註2)	不適用	5,307,394

智略資本函件

物業	地址	樓宇及可銷售		現時月租金 (港元)	於二零零七年	於二零零七年	於二零零七年
		面積之類型 (平方呎)	現時用途		六月三十日 之估值 (港元)	七月十六日 之估值 (港元)	三月三十一日 之經審核賬 面值 (港元)
香港物業F	香港利興街10號 港灣工貿中心18樓 7號工場	私人分層工廠	租予獨立第三方	3,200	600,000 (附註3)	不適用	595,000
香港物業G	香港謝斐道509號 美漢大廈銅鑼坊 二樓S18號舖及 S97號舖	零售	租予獨立第三方	33,308	5,365,000 (附註3)	不適用	5,320,000
總計					28,590,000		24,997,466

附註：

1. 估值乃假設(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. 估值乃假設(其中包括)可於出售時交吉。
3. 按假設條件(包括是否取得各自之租賃協議)進行估值。
4. 於二零零七年七月十六日(即保濟大廈租約(1)開始日期)，附帶保濟大廈租約(1)之香港物業A之估值為6,900,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。
5. 於二零零七年七月十六日(即保濟大廈租約(2)開始日期)，附帶保濟大廈租約(2)之香港物業B之估值為1,860,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。
6. 於二零零七年七月十六日(即和豐大廈租約開始日期)，附帶和豐大廈租約之香港物業B之估值為2,900,000港元，估值師認為租金較市值租金略低。

鑒於股份出售代價29,000,000港元較：

- (i) 獨立估值師對香港物業於二零零七年六月三十日之市值進行之估值總額28,590,000港元(詳見通函附錄二)溢價約1.43%；
- (ii) 獨立估值師對香港物業於二零零七年六月三十日之市值(不包括於二零零七年七月十六日進行估值之香港物業A、香港物業B及香港物業D)進行之估值總額28,375,000港元溢價約2.20%(詳見通函附錄二)；
- (iii) 香港物業於二零零七年三月三十一日之經審核賬面值總額24,997,466港元溢價約16.01%；及
- (iv) 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(連同股份出售相關開支約370,000港元)溢價約30.92%，

故吾等認為股份出售代價就 貴公司及獨立股東之利益而言屬公平合理。

物業出售協議

貴集團以現金代價30,000,000港元出售中國物業。中國物業之詳情載列如下：

中國物業之地址：	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號商舖
總樓面面積：	約2,470.6平方米
貴集團之收購代價：	22,000,000港元(另加收購費用約500,000港元)

智略資本函件

目前用途： 於二零零七年八月二十五日就201號商舖與獨立第三方訂立兩份租賃協議

202及203號商舖仍然空置

貴集團所得收益： 於二零零七年八月二十五日前並無產生收入
每月租金總額為人民幣55,650元

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

於二零零七年六月三十日之估值： 人民幣28,300,000元

附註：假設人民幣1元=1港元

鑒於物業出售代價30,000,000港元較：

- (i) 獨立估值師對中國物業之市值進行之估值28,300,000港元(詳見通函附錄二)溢價約6%；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港元之總額約30,100,000港元輕微折讓約0.33%，

故吾等認為物業出售代價就 貴公司及獨立股東之利益而言屬公平合理。

C. 持續關連交易

根據自香港差餉物業估價署網站獲得之二零零七年九月《香港物業報告－每月補編》，二零零七年七月香港分層工廠之收益率約為6.5%。根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約，香港物業A、香港物業B及香港物業D之租回協議分別於二零零七年七月十二月訂立，自二零零七年七月十六日起為期兩年，月租金分別約為38,000港元、10,000港元及15,000港元。按二零零七年六月三十日對香港物業A、香港物業B及香港物業D之市值所作之估值分別為7,000,000港元、1,895,000港元及2,980,000港元計算，各項租賃之收益率分別約為6.51%、6.33%及6.04%。香港物業A、香港物業B及香港物業D之年租金總額756,000港元，按香港物業A、香港物業B及香港物業D於二零零七年六月三十日之市場估值總額11,875,000港元計算，收益率約為6.37%，較香港分層工廠於二零零七年七月之收益率約6.5%略低。此外，正如通函附錄二所述，估值師認為香港物業A、香港物業B及香港物業D之租金較市值租金略低。基於上文，吾等認為香港物業A、香港物業B及香港物業D之租值屬公平合理。

香港物業A目前由 貴集團用作總辦事處、陳列室及香港主要營業地點。香港物業B目前由 貴集團用作倉庫，而香港物業D目前由 貴集團用作分部辦事處及倉庫。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 貴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 貴集團節省時間及搬遷費用。

D. 貴集團之財務影響

(1) 盈利

股份出售預期將為 貴集團實現淨收益約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)。 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度(假設股份出售於二零零七年十月三十一日完成)之收益預期減少約192,000港元，而 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度(假設股份出售於二零零七年十

月三十一日完成)之支出預期增加約315,000港元,該支出指 貴集團根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約支付之租金。此外,於截至二零零八年三月三十一日止財政年度 貴集團之行政開支預期減少約840,000港元,即馬斯葛投資之行政開支。

物業出售預期將令 貴集團產生淨虧損約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。 貴集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度之收入預期減少約278,250港元(假設股份出售完成於二零零七年十月三十一日發生),即中國物業之應收租金。

(2) 資產淨值

股份出售完成後, 貴集團之資產淨值預期增加約6,849,000港元,而物業出售完成後,貴集團之資產淨值預期減少約100,000港元。實際影響乃 貴集團之資產淨值增加約6,749,000港元。

(3) 現金流量淨額

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。因此, 貴集團之現金流量淨額將增加約58,330,000港元。

經考慮 貴集團現金流量淨額及資產淨值之增加,吾等認為 貴集團因根據保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約支付租金而增加之開支,就貴公司及獨立股東而言乃可以接受。

E. 推薦意見

總括而言,經考慮以上所述各種主要因素及理由後,吾等認為,股份出售協議、物業出售協議及保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約之條款整體而言對獨立股東而言屬公平合理,及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。吾等亦認為,股份出售協議、物業出售協議及保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和

智略資本函件

豐大廈租約之條款乃在 貴公司日常業務過程中按一般商業條款訂立。吾等推薦獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成為批准股份出售協議及物業出售協議而提呈之有關普通決議案。

此 致

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
智略資本有限公司
董事總經理 執行董事
王顯碩 方敏
謹啟

二零零七年九月二十八日

1. 債務

於二零零七年七月三十一日(即本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借款約60,000,000港元(其中約39,000,000港元以本集團若干物業之固定押記作抵押),包括短期及長期貸款及信託收據貸款。此外,本集團於該日期有根據租購合約及融資租賃尚未履行之責任約200,000港元。

除上文所述或本通函另作披露及除集團公司間之負債外,於二零零七年七月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及流通在外或同意將予發行之未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認,除上文所披露者外,自二零零七年七月三十一日以來,本集團之債務或或然負債並無任何重大變動。

2. 重大變動

除上文所披露者外,董事並不知悉自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)以來,本集團於財物務或貿易地位概無任何重大不利變動。

3. 營運資金

董事認為,計及本集團財務資源及可動用銀行融資(包括股份出售所得款項、物業出售所得款項及內部產生之資金)及假設本集團之現有銀行融資不被撤回,倘無不可預見之情況,本集團將有足夠營運資金應付本通函日期起計十二個月的目前所需。

4. 財務及營運前景

本集團繼續專注於開拓本集團核心業務(即照相、多媒體及電器產品配件)的新收益渠道。數碼單鏡反光相機袋的需求超逾市場預測,讓本集團不單可保持照相業務穩定的營業額,更可擴闊本集團之現有核心客戶基礎。於二零零六年九月在德國科隆每兩年舉行一次的Photokina盛大照相配件展覽會上,本集團不單向現有客戶基礎介紹最新型號的產品,亦有助本集團在照相配件行業中建立新客戶。本集團繼

續鞏固與Eleksen (www.eleksen.com) 及NXT (www.nxtplc.com) 等電子及多媒體技術合作夥伴的關係。本集團於二零零七年一月出席在拉斯維加斯舉行之消費電子產品展，並於四月和十月出席香港電子產品展，有助本集團以傳統剪裁縫紉方式製作之多媒體及電器配件業務以及整合產品業務出現上述的增長百分比。

歐洲預料仍是本集團最大市場。管理層對該市場有足夠的認識及充滿信心，並會堅持利用既定策略加大對該市場的滲透力度。本集團繼續專注於擴大美國的市場佔有率。本集團繼續就可穿戴電子產品之創新研發工作上作出審慎投資，並就本集團持有中國專利之革新手袋太陽能技術開拓商機。此舉將進一步加深本集團對可穿戴電子產品及整合產品之專業知識。本集團謹慎控制成本，集中發展其專長核心業務，來年定必竭盡所能進一步擴大其於電子及多媒體配件之市場滲透率。

隨著本集團於二零零六年七月二十四日完成收購位於中國廣州的一項中國20層高商業辦公室大廈後，預期該項收購將為本集團未來數年的經營業績帶來正面影響。

本集團正物色可為本集團帶來具吸引長期資本收益的策略性投資，股份出售所得款項及物業出售所得款項將使本集團處於更有利及更靈活的位置，可在投資機會湧現時加以利用。於最後可行日期，本集團尚無發現任何此等投資或就任何擬作出之投資展開任何磋商。

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



敬啟者：

關於：馬斯葛集團有限公司於香港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二零零七年六月三十日（「估值日」）之資本值之意見，以供載入貴公司日期為二零零七年九月二十八日之通函。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。

於二零零七年六月三十日，物業1至5為自用而物業6至9為出租。餘下物業（即物業10）於估值報告日期為空置。然而，自二零零七年七月十六日起，物業1、2及3須受銷售及租賃安排所規限，有關此3項物業之詳情載於估值證書內。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，而已出租或受銷售及租回安排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。

然而，鑒於於估值日二零零七年六月三十日後物業1、2及3受租回安排所規限，吾等認為吾等就該三項物業於二零零七年七月十六日（即租回安排之開始日期）之市值發表意見乃恰當。吾等對該等物業價值之意見載於各物業之有關估值證書之附註2。

吾等獲告知第10項物業之其中一部分，即A1及A2（建築面積分別為520平方米及275平方米及組成廣州嘉匯華庭二層201室之部分）乃附帶租約，租期由二零零七年八月二十五日起至二零一二年六月十四日屆滿。有關上述兩個單位之租約年期如下：

單位	建築面積 (平方米)	租金 (人民幣)	租約年期
A1	520	8,493	25-08-2007 至 31-08-2007
		36,400	01-09-2007 至 31-05-2012
		16,987	01-06-2012 至 14-06-2012
A2	275	4,492	25-08-2007至31-08-2007
		19,250	01-09-2007至31-05-2012
		8,983	01-06-2012至 14-06-2012

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、樓宇建設之完成日期、房地產所有權證、佔用詳情（包括租賃詳情）、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（即第1項至第9項物業），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。

有關中國之物業權益（即第10項物業），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之副本僅用作參考。估值證書所列之一切尺寸、量度及面積（包括樓面面積及地盤面積）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（即第10項物業）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。吾等亦假設有關於物業之所有批文、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東恒益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，就物業權益之市值發表意見。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，吾等須以有關物業權益各自之地方貨幣（即香港物業以港元計值而中國物業以人民幣計值）就全部物業權益之市值提出吾等之意見。

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
鄭志光

FRICS FHKIS MIS(M) PDABV

謹啟

二零零七年九月二十八日

附註：鄭志光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，彼一直在香港、中國內地、亞太區、歐洲及美國從事物業及其他資產之專業估值以及提供專業顧問服務超逾25年。彼於中國物業估值方面擁有約15年經驗。

估值概要

物業	物業分類	於二零零七年六月三十日 現狀下之市值 (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	持作自用之物業	7,000,000
2. 香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 7樓B單位	持作自用之物業	1,895,000
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	持作自用之物業	2,980,000
4. 香港 海怡路7號 海怡半島 7座(怡美閣)3樓A室	持作自用之物業	3,480,000
5. 香港 海怡路7號 海怡半島 7座(怡美閣)3樓B室	持作自用之物業	3,480,000
6. 香港 黃竹坑道28號 保濟工業大廈 地下A單位	持作投資之物業	3,790,000

物業	物業分類	於二零零七年六月三十日 現狀下之市值 (港元)
7. 香港 利興街10號 港灣工貿中心 18樓7號工場	持作投資之物業	600,000
8. 香港 謝斐道509號 美漢大廈銅鑼坊 2樓S97號舖位	持作投資之物業	2,895,000
9. 香港 謝斐道509號 美漢大廈銅鑼坊 2樓S18號舖位	持作投資之物業	2,470,000
10. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 海珠區 前進路65號 嘉滙華庭 2樓201、202及203號舖位	持作投資之物業	人民幣28,300,000元

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 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	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。	於估值日，上述兩個單位及三個車位之物業訂有兩年租回安排，租期於二零零七年七月十六日起至二零零九年七月十五日止，租金為每月38,000港元(不包括差餉及管理費)。	7,000,000港元
香港仔內地段 348號358份之 29份	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。	

附註：

- (1) 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) 基於物業之租賃安排，吾等認為物業於二零零七年七月十六日(安排開始日期)之市值為6,900,000港元。
- (3) 吾等認為現時受租回安排限制之租金較市值租金略低。
- (4) 吾等對物業之估值乃按100%應佔權益計算。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 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	<p data-bbox="435 342 771 555">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。</p> <p data-bbox="435 604 771 668">該物業之實用面積約為270.53平方米(2,912平方呎)。</p> <p data-bbox="435 717 771 891">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。</p>	於估值日，該物業訂有兩年租回安排，租期由二零零七年七月十六日起至二零零九年七月十五日止，租金為每月10,000港元(不包括差餉及管理費)。	1,895,000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) 基於物業之租賃安排，吾等認為物業於二零零七年七月十六日之市值為1,860,000港元。
- (3) 吾等認為現時受租回安排限制之租金較市值租金略低。
- (4) 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	於二零零七年 六月三十日 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 丈量約份第51 約地段第5180 號餘段1,392份 之60份	<p>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。</p> <p>該物業之實用面積約為577.76平方米(6,219平方呎)。</p> <p>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%。</p>	<p>於估值日，該物業訂有兩年租回安排，租期由二零零七年七月十六日起至二零零九年七月十五日止，租金為每月15,000港元(不包括差餉及管理費)。</p>	2,980,000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) 基於物業之租賃安排，吾等認為物業於二零零七年七月十六日之市值為2,900,000港元。
- (3) 吾等認為現時受租回安排限制之租金較市值租金略低。
- (4) 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	於二零零七年 六月三十日 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 A單位 鴨脷洲內地段 第121號餘段 168,000份之16份	<p data-bbox="435 342 771 629">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。</p> <p data-bbox="435 678 771 817">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)。</p> <p data-bbox="435 866 771 1004">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。</p>	<p data-bbox="813 342 1023 442">於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。</p>	<p data-bbox="1107 342 1265 368">3,480,000港元</p>

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。

			於二零零七年 六月三十日 現狀下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 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	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>	於估值日，該物業由貴集團佔用作職員宿舍用途。	3,480,000港元

附註：

- (1) 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) 吾等對物業之估值乃按100%應佔權益計算。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現狀下之市值
6. 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	<p data-bbox="435 342 771 555">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。</p> <p data-bbox="435 604 771 778">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)。</p> <p data-bbox="435 832 771 1004">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。</p>	於估值日，物業附帶初步估值年期為兩年之租約，由二零零六年七月十五日起至二零零八年七月十四日屆滿，每月租金30,700港元(不包差餉及管理費)。租戶可選擇重續租約一年。	3,790,000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。

於二零零七年
六月三十日
現狀下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 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	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>	<p>於估值日，該物業訂有兩年租約，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)。</p> <p>業主及租戶已同意按相同條款及條件延長租約至二零零八年一月三十一日。</p>	600,000港元

附註：

- (1) 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) 吾等對物業之估值乃按100%應佔權益計算。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現狀下之市值
8. 香港 謝斐道509號 美漢大廈 銅鑼坊2樓 S97號舖位 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	<p>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，可由謝斐道進入。該大廈在一九六七年前後建成。</p> <p>該物業之實用面積約為4.74平方米（51平方呎）。</p> <p>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。</p>	<p>於估值日，該物業訂有兩年租約，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）。</p>	2,895,000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。

			於二零零七年 六月三十日 現狀下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 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，可由謝斐道進入。該大廈在一九六七年前後建成。	於估值日，該物業訂有兩年租約，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）。	2,470,000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。

於二零零七年
六月三十日
現狀下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣															
10. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 海珠區 前進路65號 嘉滙華庭2樓 201、202 及203號鋪位	<p>該物業包括位於一幢31層商／住綜合樓宇4層商場之2樓整層之三間商業或零售鋪位。商場下為兩層地下室停車場。該發展項目面向廣州市海珠區一條繁華街道前進路。</p> <p>該發展項目在二零零四年建成，佔地面積約為2,571.0524平方米（約27,675平方呎）。</p> <p>上述商場之上為5樓，即商場之平臺。大廈6-31樓為住宅單位。</p> <p>商場計劃設有酒樓餐館、零售店及文娛設施。</p> <p>該物業之總樓面面積約為2,470.63平方米（約26,594平方呎），由如下單位組成：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>總樓面面積</th> <th>實用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>201</td> <td>992.3410</td> <td>772.1096</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>1,099.6515</td> <td>855.6045</td> </tr> <tr> <td>203</td> <td>378.6402</td> <td>294.6081</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>2,470.6327</u></td> <td><u>1,922.3222</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授國有土地使用權，由二零零二年十二月二十五日起計為期40年，作商業及非住宅用途。</p>	單位	總樓面面積	實用面積	201	992.3410	772.1096	202	1,099.6515	855.6045	203	378.6402	294.6081	總計	<u>2,470.6327</u>	<u>1,922.3222</u>	於估值日，由三間商鋪所組成之該物業乃空置及待出租。	28,300,000元
單位	總樓面面積	實用面積																
201	992.3410	772.1096																
202	1,099.6515	855.6045																
203	378.6402	294.6081																
總計	<u>2,470.6327</u>	<u>1,922.3222</u>																

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於二零零六年十一月十七日發出之多份房地產所有權證：粵房地證字第C5005790號、第C5005791號及第C5005792號，有關該物業之業權已授予陳愛玲。
- (2) 經 貴集團告知，該物業由陳愛玲女士代Mascotte Hui Zhou Limited持有。該物業於二零零三年八月一日以代價22,000,000港元購入。
- (3) 吾等倚賴 貴集團所提供之所有資料及 貴集團中國律師之法律意見，且吾等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、租賃或按揭該物業之土地使用權剩餘期限。
 - (ii) 所有土地及其他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、施工及完成符合當地規劃規定，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。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供之資料及 貴集團中國律師之法律意見，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：

房地產所有權證(粵房地證字第C5005790號、第C5005791號及第C5005792號) — 已獲得

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			持股百分比 (概約)
	公司名稱	權益屬性	股份數目	
陳愛玲	本公司	受控法團權益 (附註1)	193,340,000 (好)	20.52%
黃碧琪	本公司	實益權益 (附註2)	3,500,000 (好)	0.37%

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。

附註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。

3. 主要股東

(a) 本公司

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		股份數目	持股百分比 (概約)
	公司名稱	權益屬性		
Honeyard Corporation (附註1)	本公司	實益權益	193,340,000 (好)	20.52%
Bestco Worldwide Investment Limited	本公司	實益權益	80,000,000 (好)	8.49%
萊福資本投資 有限公司	本公司	實益擁有人	76,768,000 (好)	8.15%
合一投資控股 有限公司	本公司	實益擁有人	106,126,000 (好)	11.26%

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。

(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。

(b) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(除董事或本公司主要行政人員以外)直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本公司附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本或涉及該等股本之任何購股權之10%或以上權益。

4. 競爭及其他權益

(a) 董事於競爭業務之權益

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)。

(b) 董事於本集團資產之權益

於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益(股份出售協議及物業出售協議除外)。

(c) 董事於本集團合約之權益

於最後可行日期，各董事概無於對本集團業務屬重大而於最後可行日期仍然存在之任何合約或安排當中擁有任何重大權益(股份出售協議及物業出售協議除外)。

5. 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。

6. 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。

7. 專家及同意書

(a) 以下為出具載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
智略資本	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
廣東恒益律師事務所	中國律師
衡量行	特許測量師

(b) 於最後可行日期，智略資本、廣東恒益律師事務所及衡量行概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(不論可否依法強制執行)。

(c) 於最後可行日期，智略資本、廣東恒益律師事務所及衡量行概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購、出售或租用或建議收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 智略資本、廣東恒益律師事務所及衡量行各自已就本通函之刊行發出書面同意書，同意按本通函所載之格式及內容轉載彼等各自之函件或報告(視情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回該同意書。

8. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立）乃本集團成員公司緊接本通函日期前兩年內訂立之可能屬重大之合約：

- (a) 於二零零六年六月六日，Mascotte Group Limited（本公司之全資附屬公司）與陳愛玲女士（主席兼執行董事）訂立之協議，內容有關以總代價92,000,000港元收購捷勝實業有限公司（「捷勝」，為一間根據香港法例註冊成立之私人有限公司）之全部已發行股本及捷勝結欠之股東貸款；
- (b) 於二零零六年十一月二日，Mascotte Group Limited（本公司之全資附屬公司）與獨立第三方Investlink Venture Limited訂立之協議，內容有關以總代價20,000,000港元收購Hop Shing Trading Limited（「Hop Shing」，為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司）之全部已發行股本及 Hop Shing結欠之股東貸款；
- (c) 於二零零七年五月三十日，Mascotte Group Limited（本公司之全資附屬公司）與獨立第三方Great Asia Properties Limited訂立之協議，內容有關以總代價30,000,000港元出售Hop Shing之全部已發行股本及 Hop Shing結欠之股東貸款；
- (d) 日期為二零零七年六月八日之臨時協議及日期為二零零七年六月十五日之正式協議，由Mascotte Group Limited（本公司之全資附屬公司）與獨立第三方Century Hero Limited訂立，內容有關馬斯葛投資有限公司以總代價29,000,000港元出售位於香港樂活道2B號禮頓山第5座15樓B室及兩個泊車位；
- (e) 於二零零七年六月八日，本公司與配售代理中南証券有限公司訂立之配售協議，據此，本公司有條件同意透過該配售代理按包銷基準以每股0.45港元之價格向獨立投資者配售64,800,000股新股份；
- (f) 於二零零七年七月十七日，本公司與配售代理中南証券有限公司訂立之配售協議，據此，該配售代理同意按包銷基準以每股0.45港元之價格向獨立投資者配售104,960,000股新股份；

- (g) 於二零零七年七月十七日，本公司與配售代理中南証券有限公司訂立之配售協議，據此，該配售代理同意按盡力基準向獨立投資者配售本金額為500,000,000港元之零息可換股票據，該等票據於二零一零年十二月十五到期及可按每股0.40港元之初步轉換價轉換為1,250,000,000股股份；
- (h) 股份出售協議；及
- (i) 物業出售協議。

9. 其他事項

- (a) 就董事所知，於最後可行日期，(i)陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士並無就彼等於本公司之股權訂立任何投票信託、其他協議、安排或諒解或受其約束；及(ii)概無將股東之責任或應享權利轉移，致使其已經或可能已經向第三方暫時或永久交出其行使股份表決之控制權（不論屬全面性質或按個別情況）。
- (b) 就董事所知，於最後可行日期，除陳女士、Honeyard Corporation及黃碧琪女士（彼等於最後可行日期合共擁有196,840,000股股份（約佔本公司已發行股本之20.89%）及於股份出售及物業出售中擁有權益）外，本通函所披露之股東於本公司所擁有之實益股本權益，與彼等於股東特別大會上控制或有權控制投票權之股份數目並無差異。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至二零零七年十月十六日（即股東特別大會日期）（包括該日）止期間任何週日（公眾假期除外）之正常辦公時間內，於高蓋茨律師事務所之辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期35樓）可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零七年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表；
- (c) 智略資本函件，其全文載於本通函內；
- (d) 本通函附錄二所載特許測量師衡量行發出之估值報告；

- (e) 本附錄「重大合約」一節所披露之該等合約、保濟大廈租約(1)、保濟大廈租約(2)及和豐大廈租約之副本；
- (f) 廣東恒益律師事務所之法律意見；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述智略資本、廣東恒益律師事務所及衡量行各自發出之同意書；及
- (h) 本通函及本公司自二零零七年三月三十一日起刊發之各份通函。

11. 一般資料

- (a) 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。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港仔黃竹坑道28號保濟工業大廈1樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Corporate Services Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (f) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版本為準。



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：0136)

茲通告馬斯葛集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十月十六日(星期二)上午九時正假座香港北角馬寶道28號華匯中心30樓舉行股東特別大會，以審議並酌情通過(不論作出修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. **動議**批准由Mascotte Group Limited(「股份出售賣方」，本公司之全資附屬公司)與Kada International Investments Limited於二零零七年八月八日就股份出售賣方按總代價29,000,000港元出售(其中包括)馬斯葛投資有限公司(根據香港法例註冊成立之有限公司)之全部已發行股本附投票權而訂立之協議(「股份出售協議」)(經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂)(註有「A」字樣之股份出售協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及批准股份出售協議項下擬進行之交易；並授權本公司一名或多名董事代表本公司採取彼等酌情認為必需及適宜之一切行為、行動、事宜及事情以根據股份出售協議之條款使上述任何事項生效及執行該等事項。」
2. **動議**批准由Mascotte Hui Zhou Limited(「物業出售賣方」，本公司之全資附屬公司)與陳愛玲女士於二零零七年八月八日就物業出售賣方按總代價30,000,000港元出售位於中華人民共和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號商舖而訂立之協議(「物業出售協議」)(經日期為二零零七年九月二十七日之補充協議修訂)(註有「B」字樣之物業出售協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及批准物業出售協議項下擬進行之交易；並授權本公司一名或多名董事代表本公司採取彼等酌情認為必需及適宜之一切行為、行動、事宜及事情以根據物業出售協議之條款使上述任何事項生效及執行該等事項。」

股東特別大會通告

3. 重選Peter Temple Whitelam先生為本公司執行董事，並授權本公司董事會釐定其酬金。

承董事會命
馬斯葛集團有限公司
執行董事
林宇豪先生

香港，二零零七年九月二十八日

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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

於本通告日期，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。

附註：

- (1) 隨附大會適用之代表委任表格。
- (2) 有權出席大會並於會上投票之本公司股東有權委任另一名人士作為其代表出席大會並於會上投票。點票時，可以親身或由委任代表作出表決。受委任之代表毋須為本公司股東。股東可同時委任一名以上受委代表出席同一大會。
- (3) 委任代表文件必須由委任人或其以書面正式委託之授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則須加蓋其印章或由高級人員或獲正式委託之授權人親筆簽署。
- (4) 委任代表文件及經簽署之委託書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等委託書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則該委任代表文件將被視作無效。
- (5) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士可於大會上就該等股份投票(不論親身或委任代表)，猶如彼為唯一獲授權人士，惟倘超過一位聯名登記持有人出席大會(親自或委任代表)，則僅就該等股份於股東登記冊內名列首位之人士有權投票。
- (6) 上述第1及2項決議案將以股數投票方式進行表決。