
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的財華社集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及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的銀行、持牌證券交易商、證券註冊機構或其他代理商，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（「聯交所」）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。



財華社
FINET

FINET GROUP LIMITED 財華社集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8317)

主要及關連交易 收購PINK ANGEL INVESTMENTS LIMITED 100%股權及股東貸款

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函所定義者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第16頁。載有獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供其推薦意見的函件載於本通函第17頁至第18頁。載有寶橋融資有限公司（獨立財務顧問）就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供其建議及推薦意見的函件載於本通函第19頁至第30頁。

本公司謹訂於二零一一年十月十日（星期一）上午十一時正假座香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心19樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第81頁至第83頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記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至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年九月二十一日

創業板的特點

創業板是為較於聯交所上市的其他公司附帶較高投資風險的公司提供上市機會的市場。準投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板具有較高風險及其他特點表示創業板為較適合專業投資者及其他資深投資者的市場。

由於創業板上市公司的新興性質，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券容易受到市場波動影響。在創業板買賣的證券亦不保證會有高流通量市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 本集團之財務資料	31
附錄二 — Pink Angel 之財務資料	32
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	56
附錄四 — 物業估值	62
附錄五 — 一般資料	70
股東特別大會通告	81

釋 義

在本通函內，除文義別有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方收購待售股份及股東貸款
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一一年八月二十九日訂立之有條件買賣協議，內容有關收購事項
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「過渡貸款」	指	一間持牌銀行於二零一一年四月二十七日批授予目標公司之銀行備用信貸，本金額15,000,000港元，並以物業按揭、租金轉讓契約及賣方之無限額擔保作為抵押
「營業日」	指	在香港的持牌銀行一般開門辦理銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日，或香港於上午十時正懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號的日子)
「本公司」	指	財華社集團有限公司*，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所創業板上市
「完成交易」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標公司於完成日期的未經審核綜合資產負債表，以及目標公司於截至完成日期止的會計參考期間的未經審核綜合收益表，前述各項須於完成日期後十個營業日內，由賣方交予買方
「完成日期」	指	買賣協議所載之先決條件悉數獲達致或豁免(視情況而定)後第五個營業日(或買賣協議各訂約方可能議定的有關其他時間及/或日期)
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義，而「關連」一詞須據此詮釋

釋 義

「代價」	指 即買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方的初步代價24,000,000港元，可予調整
「董事」	指 本公司董事
「產權負擔」	指 按揭、抵押(不論浮息或定息)、債券、質押、留置權、期權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益，其他任何類型之產權負擔或抵押權益，或任何其他具有類似效力之優先安排(包括但不限於所有權保留安排)
「經擴大集團」	指 緊隨完成交易後之本公司及其附屬公司
「創業板」	指 聯交所營運之創業板
「創業板上市規則」	指 創業板證券上市規則
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，旨在就買賣協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 寶橋融資有限公司，本公司委任之獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 除勞女士及其聯繫人士以外的股東，根據創業板上市規則，勞女士及其聯繫人士須就於股東特別大會上提呈以批准買賣協議之決議案放棄投票
「最後可行日期」	指 二零一一年九月十九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「最後完成日期」	指 二零一一年十月三十一日，或買賣協議各訂約方應當以書面決定及同意之其他較後日期

釋 義

「MCIL」	指	MAXX Capital International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司(最終實益擁有人為勞女士)，為本公司之控股股東，持有合共268,552,984股股份(佔最後可行日期本公司全部已發行股本約60.92%)
「物業按揭」	指	目標公司與一間持牌銀行於二零零八年五月十五日訂立之物業按揭契約，已在土地註冊處辦理註冊登記，註冊摘要編號為08052200030044，據此對該物業設立一項押記，作為提供予一間持牌銀行的抵押品
「物業按揭貸款」	指	一間持牌銀行於二零零八年四月二十九日批授予目標公司之銀行備用信貸，本金額21,218,000港元，並以物業按揭、租金轉讓契約及賣方之無限額擔保作為抵押
「勞女士」或「賣方」	指	勞玉儀女士，本公司主席及執行董事，為MCIL全部已發行股本之唯一最終實益擁有人
「該物業」	指	香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓901及920室
「租金轉讓契約」	指	目標公司與一間持牌銀行於二零零八年五月十五日訂立之租金轉讓契約，已在土地註冊處辦理註冊登記，註冊摘要編號為08052200030052，據此將凡應由承租人支付目標公司之任何款項之所有權利、業權權益及利益，以及之後凡就該物業或其任何部分之所有其他應計權利及利益，均轉讓予該持牌銀行
「待售股份」	指	10,000股目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之股份，為買賣協議日期目標公司之全部已發行股本
「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	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股東貸款」	指 目標公司不時結欠賣方的未清償股東貸款
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 Pink Angel Investments Limited，為一間投資控股公司，並為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要資產為該物業之100%擁有權權益
「租賃協議」	指 目標公司與一名租戶於二零一零年三月三十日簽立之現有租賃協議，據此，該物業已出租予租戶，為期兩年，自二零零九年十一月十九日起至二零一一年十一月十八日止，月租為88,410港元，附有可按當時市值租金續租兩年之選擇權。該選擇權已於二零一一年八月二十六日由租戶行使，據此，租約已重續，年期固定為一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止（包括首尾兩日），月租約128,784港元，並享有一個月免租期（由二零一二年十月十九日至二零一二年十一月十八日實施）
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指 百分比



財華社
FINET

FINET GROUP LIMITED
財華社集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8317)

執行董事：

勞玉儀女士
周永秋先生
姚永禧先生

非執行董事：

葉子暉先生

獨立非執行董事：

黃偉健先生
蕭兆齡先生
梁志雄先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street,
Hamilton HM11,
Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
11樓C室

主要及關連交易

收購PINK ANGEL INVESTMENTS LIMITED
100%股權及股東貸款

緒言

茲提述本公司二零一一年八月二十九日之公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之更多詳情。

* 僅供識別

董事會函件

買賣協議

日期： 二零一一年八月二十九日

訂約方： (a) 買方： Finet Group (BVI) Limited，本公司之直接全資附屬公司

(b) 賣方： 勞女士，目標公司之唯一合法實益擁有人。由於勞女士於最後可行日期亦為執行董事、本公司主席以及本公司主要控股股東MCIL的唯一最終實益擁有人，故根據創業板上市規則第20章，賣方為本公司一名關連人士

買賣：

根據買賣協議條款，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份，即目標公司全部已發行股本，連同股東貸款，代價為24,000,000港元。

將予收購的資產：

根據買賣協議，買方與賣方有條件同意，待完成交易時按代價24,000,000港元分別收購及出售待售股份，連同股東貸款。

待售股份

根據收購事項將予收購的待售股份包括目標公司的10,000股每股面值1.00美元的股份，即目標公司全部已發行股本。

股東貸款

根據買賣協議，於完成交易時，賣方應轉讓股東貸款隨附、累計或應計的全部實

董事會函件

益權益及權利予賣方，惟須依照買賣協議的條款及條件進行。上述轉讓將透過買方與賣方及目標公司訂立股東貸款轉讓契約實行。

於最後可行日期，賣方為目標公司100%股權的唯一實益擁有人。目標公司的股權架構詳情載於本通函下文「目標公司的股權架構」一節內。目標公司的唯一主要資產為該物業，由位於香港上環的兩處商用物業構成，實用面積約1,940平方呎。

目標公司就該物業100%權益支付的原買入成本價(不包括雜費及印花稅)為35,364,000港元，據賣方告知，該價格乃參考當時市場情況，進行公平磋商後釐定，並於二零零八年五月十五日完成。

代價：

收購事項之代價為24,000,000港元(可予調整)，由買方以現金支付。

代價由賣方與本公司公平磋商後釐定，以正常商業條款為基準，並已考慮以下因素：

- (i) 買方的專業測量師提供該物業於二零一一年八月十九日的初步估值為57,100,000港元，該估值乃採用收入法估算得出；
- (ii) 目標公司於二零一一年六月三十日的資產淨值為15,071,792港元，如目標公司的未經審核管理賬目所示；
- (iii) 於二零一一年六月三十日的股東貸款未償還結餘為4,213,270港元，如目標公司的未經審核管理賬目所示；
- (iv) 於二零一一年六月三十日結欠持牌銀行的物業按揭貸款未償還結餘為16,856,514港元及過渡貸款結餘15,000,000港元，如目標公司的未經審核管理賬目所示；

董事會函件

(v) 於二零一一年六月三十日，資產淨值及股東貸款結餘的總額為25,185,062港元(已就該物業於二零一一年八月十九日的初步估值57,100,000港元作出調整)。

該物業之估值報告已載於本通函附錄四，以供閣下參考。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

付款方式

收購事項之代價為24,000,000港元(可予調整)，須按以下方式支付：

- (i) 2,400,000港元在簽訂買賣協議時由買方以現金(作為可退回按金)支付予賣方；及
- (ii) 餘款21,600,000港元(可予調整)將於交易完成日期後十五個營業日內由買方以現金支付予賣方。

代價調整

由於目標公司的資產淨值及股東貸款的結餘由買賣協議日期至完成日期間將有所變化，故此代價須為可作調整，以反映前述變化，而該等變化將在交付完成賬目(將由賣方在完成日期後十個營業日內交予買方)後，根據以下算式釐定：

$$\text{調整} = (\text{資產淨值}_2 + \text{股東貸款}_2) - (\text{資產淨值}_1 + \text{股東貸款}_1)$$

而：

$$\text{調整} = \text{將對代價24,000,000港元作出的調整}$$

董事會函件

資產淨值 ₂	=	完成賬目所示目標公司於完成日期的資產淨值
資產淨值 ₁	=	目標公司之未經審核管理賬目所示目標公司於二零一一年六月三十日的資產淨值15,071,792港元
股東貸款 ₂	=	完成賬目所示股東貸款於完成日期的結餘
股東貸款 ₁	=	目標公司之未經審核管理賬目所示股東貸款於二零一一年六月三十日的結餘4,213,270港元

惟調整受限於完成交易時買方向賣方提供之代價上限為26,000,000港元。

倘賣方未能履行或遵守買賣協議下賣方的任何責任，或嚴重違反任何保證，或倘據買賣協議擬進行的交易因任何原因未能完成，買方應有權撤銷或終止買賣協議，而可退回之按金2,400,000港元應由賣方在終止後五個營業日內退回予買方。

資金來源

收購事項將以本公司內部資源提供資金。

先決條件：

收購事項須待下列條件獲妥善達成(或在適用情況下豁免)後，方告完成：

- (i) 目標公司擁有該物業之良好及可銷售所有權，已得到展示及證明；

董事會函件

- (ii) 經參考完成日期當日存續之事實及情況，於完成日期，賣方在買賣協議下提供的保證在任何方面均屬真實、準確及完整；
- (iii) 買賣協議日期後，目標公司業務、前景、營運或情況、財務或其他方面並無發生任何嚴重不利變動；
- (iv) 本公司獨立股東通過普通決議案，批准買賣協議及據此擬進行的交易，過程符合創業板上市規則的規定；
- (v) 就據買賣協議擬進行之交易，取得任何及所有公司審批及任何及所有政府或監管機構(包括聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會)的審批或同意；
- (vi) 就收購事項所需資金取得足夠財務資源，並為買方所滿意；
- (vii) 買方已進行法律、財務、業務及其他盡職審查並滿意審查結果，包括但不限於該物業的業權、有關目標公司以及目標公司持有或控制的其他資產及權利的報告；
- (viii) 買方已接獲買方的估值師就該物業的估值報告，顯示該物業的市值不少於57,100,000港元，並為買方滿意；
- (ix) 賣方取得就變更目標公司所有權所需的全部相關銀行同意，包括但不限於有關物業按揭、租金轉讓契約及施加於該物業的其他相關產權負擔的同意；
- (x) 賣方就物業按揭貸款及過渡貸款作出無限額個人擔保承諾，而該擔保將一直生效及有效，直至物業按揭貸款及／或過渡貸款清償為止；

董事會函件

- (xi) 由買賣協議日期至完成交易期間，本公司控股股東及主要股東並無變動；
- (xii) 賣方取得香港法律顧問的獨立法律意見，內容關於收購事項及據此擬進行之交易；
- (xiii) 取得英屬處女群島法律顧問發出的法律意見，內容關於(其中包括)註冊及成立目標公司以及於該物業的100%實益權益的有效性，並獲買方滿意；
- (xiv) 於買賣協議日期，概無在任何法定或政府機關、部門、委員會或代理機構，對目標公司、賣方、該物業或目標公司於該物業的100%實益權益，提出任何申索、爭訟、仲裁、檢控或其他法律程序或任何調查、研訊或任何訴訟或聆訊；
- (xv) 除買賣協議披露者外，該物業沒有產權負擔；
- (xvi) 目標公司的負債聲明已由目標公司提供，並獲買方滿意；
- (xvii) 目標公司提供的確認書，確認目標公司的財務狀況沒有重大變動，並獲買方滿意；及
- (xviii) 賣方已向買方提供目標公司之董事在職證明書及良好存續證明書，其形式應為可滿意者，而其簽發日期須為完成日期前不超過十個營業日。

買方有權以書面豁免任何條件(除上文第(iii)、(iv)、(v)、(viii)以及(x)項條件外)。倘任何條件未能於最後完成日期或之前達成(或在可豁免的情況下由買方以書面豁免)，買方毋須落實收購待售股份(連同股東貸款)，而買賣協議(除關於先決條件、保密性、成本及開支及管轄法律及司法權區的條文外)，將由最後完成日期起失效及無效，惟涉及任何先前違反

董事會函件

除外，買賣協議訂約各方的責任及義務將終止及完結，然而該終止不會影響買方及賣方在該終止前已產生的任何權利或補償。根據買賣協議支付予賣方的任何及所有款項須於終止後五個營業日內由賣方退還予買方。

完成交易

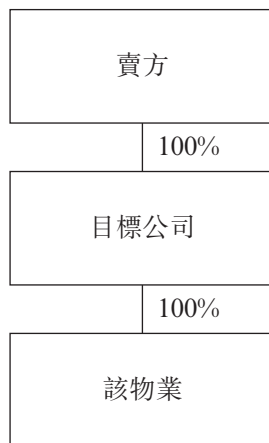
完成交易將於完成日期達成。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

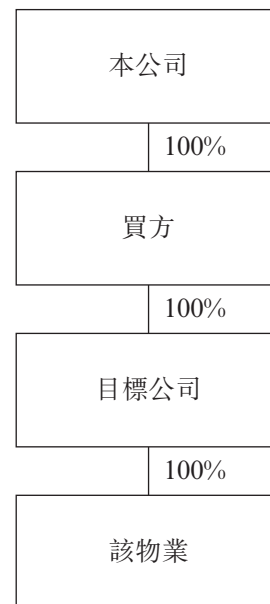
目標公司的股權架構

下圖為(i)於最後可行日期及(ii)緊隨完成交易後，目標公司的股權架構：

最後可行日期的股權架構



緊隨完成交易後的股權架構



本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事證券及期貨業務，專門提供網上證券及期貨買賣服務，以及開發、製作及提供財經資訊服務及技術解決方案予企業客戶及散戶。

賣方的資料

賣方勞女士為香港居民，乃目標公司之合法及實益擁有人。勞女士為本公司主席及執行董事，亦為MCIL之唯一最終實益擁有人。MCIL為本公司之主要控股股東，目前持有268,552,984股本公司股份(佔本公司全部已發行股本的60.92%)。因此，根據創業板上市規則第20章之定義，賣方為本公司之關連人士。

買方的資料

買方為投資控股公司，亦為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。

目標公司的資料

目標公司為一間於二零零七年十一月二十一日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司，由賣方全資擁有。於最後可行日期，目標公司之唯一主要資產為該物業之100%擁有權權益。

於完成交易後，本公司將透過買方成為目標公司之唯一股東，因而將實益擁有該物業之100%實益權益。目標公司之財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

該物業的資料

該物業包括位於香港中環信德中心招商局大廈9樓的兩個辦公室單位，實用面積約達1,940平方呎。

董事會函件

於最後可行日期，該物業有一項為期兩年的租約，自二零零九年十一月十九日起至二零一一年十一月十八日屆滿，根據租賃協議，每月租金為88,410港元。

根據租賃協議，租戶有權選擇再續租兩年，由租約屆滿之日二零一一年十一月十八日起計。租戶已於二零一一年八月二十六日行使該選擇權，據此，租約已重續，年期固定為一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止(包括首尾兩日)，月租約128,784港元，並享有一個月免租期(由二零一二年十月十九日至二零一二年十一月十八日實施)。

基於根據租賃協議所收取的每月租金收入，該物業目前之回報約為每年1,060,920港元。

勞女士透過彼於目標公司的100%股權間接擁有該物業。

收購事項的理由及裨益

該物業位於香港上環干諾道中168至200號信德中心招商局大廈。

本公司目前租用商用物業，租金約為每月295,000港元。有見於中區核心商業地段的甲級寫字樓租金急升，董事會計劃收購該物業供自用，並於租賃協議的租期屆滿後，將本公司商業辦事處搬至該物業以減省本公司的租金開支。

由於商業辦公室的租金急升，預期該物業將於收購事項及經續約的租賃協議到期後供自用，該租賃協議已於二零一一年八月二十六日續期，年期固定為一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止(包括首尾兩日)。

由於續約的選擇權已由租戶根據租賃協議行使，預期該物業將提供之回報約為每年1,416,623港元，計算依據為由二零一一年十一月十九日至二零一二年十一月十八日期間(包括首尾兩日)，每月租金收入為約128,784港元，連同一個月的免租期(由二零一二年十月十九日至二零一二年十一月十八日止)。

董事會函件

董事認為收購事項將產生穩定的租金收益及回報，為本集團提供資本增值的潛力。

再者，董事認為，本公司收購商用物業供日常業務用途，降低日後租金開支增加而面對的風險，誠屬公平合理。

經考慮上述因素，董事認為收購事項的條款屬於正常商業條款，誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

創業板上市規則之規定

由於收購事項涉及的相關百分比率(定義見創業板上市規則)多於25%但少於100%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守創業板上市規則第19章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

鑑於勞女士(執行董事、本公司主席及MCIL之唯一最終實益擁有人)亦為收購事項中之賣方，故根據創業板上市規則第20章，賣方為本公司之關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准方可作實。

由於勞女士同時身為賣方及本公司關連人士，勞女士被視作於收購事項中有重大利益。於最後可行日期，勞女士及其聯繫人士共持有268,552,984股股份，佔本公司全部已發行股本約60.92%。

因此，勞女士及其聯繫人士於股東特別大會上，須放棄就批准買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案投票。

如上所述，股東特別大會將會舉行，讓獨立股東考慮及酌情批准有關買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一一年十月十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心19樓舉行，召開股東特別大會的通告載於本通函第81頁至第83頁。於股東特別大會上，將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

根據創業板上市規則，於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案將由獨立股東以投票表決。

在股東特別大會上，任何於收購事項有重大利益之股東及其聯繫人士，須放棄就批准收購事項之普通決議案投票。

隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記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至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

其他資料

務請閣下垂注本通函各個附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
財華社集團有限公司
主席
勞玉儀
謹啟

二零一一年九月二十一日



財華社
FINET

FINET GROUP LIMITED
財華社集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8317)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹提述本公司於二零一一年九月二十一日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙具有通函內所界定的涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，及收購事項是否符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供吾等之意見。寶橋融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5頁至第16頁的「董事會函件」，當中載有(其中包括)收購事項的資料，以及載於通函第19頁至第30頁的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問對收購事項的意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(i)「董事會函件」所載收購事項的理由及裨益，以及(ii)「獨立財務顧問函件」所載寶橋融資有限公司就達致對收購事項的意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為買賣協議的條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東就股東特別大會通告所載有關收購事項的普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

黃偉健先生
獨立非執行董事

蕭兆齡先生
獨立非執行董事
謹啟

梁志雄先生
獨立非執行董事

二零一一年九月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就買賣協議條款及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

主要及關連交易
收購PINK ANGEL INVESTMENTS LIMITED
100%股權及股東貸款

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議條款及其項下擬進行之交易，向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，有關詳情載於 貴公司二零一一年九月二十一日之通函（「通函」）（本函件組成其一部分）所載之董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

董事會於二零一一年八月二十九日（交易時段後）宣佈，買方與賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購待售股份，即目標公司全部已發行股本，連同股東貸款，初步代價為24,000,000港元（可予調整）（「初步代價」）。

獨立財務顧問函件

由於收購事項涉及的相關百分比率(定義見創業板上市規則)多於25%但少於100%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成 貴公司之主要交易，故須遵守創業板上市規則第19章之申報、公佈、通函及股東批准規定。此外，鑑於勞女士(執行董事、 貴公司主席及MCIL全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，MCIL為 貴公司之主要控股股東)亦為收購事項中之賣方，故根據創業板上市規則第20章，賣方為 貴公司之關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准方可作實。由於勞女士同時身為賣方及 貴公司關連人士，勞女士被視作於收購事項中有重大利益。因此，勞女士及其聯繫人士於股東特別大會上，須放棄就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案投票。

獨立董事委員會已經成立，成員包括所有獨立非執行董事黃偉健先生、蕭兆齡先生及梁志雄先生，就買賣協議條款對獨立股東是否公平合理和收購事項是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，以及應如何就收購事項投票，向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供之資料，所表達之意見及聲明。吾等假設於通函所載列或提述之資料及聲明以及由 貴公司及／或 貴公司董事及／或管理層提供之資料及聲明(彼等個別及共同就此承擔責任)於作出時屬真實、準確及完整，且直至及包括通函日期為止仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內提出之所有看法、意見、期望及意向之陳述，均經過審慎查詢及周詳考慮始行合理作出。吾等認為吾等已獲取足夠資料，致使吾等達致知情意見並相信通函所載資料之準確性值得信賴，足以作為吾等之意見及推薦建議之合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載之資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事所表達意見之合理性。

獨立財務顧問函件

董事就提供有關 貴公司之資料，包括遵守創業板上市規則之規定而提供之資料，共同及個別負全責。董事已於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，通函所載之資料於所有重大方面為準確及完整且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事項，致使本函件或通函所作出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及為推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司董事及／或管理層所提供之資料進行任何獨立查證，亦無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查，吾等並無考慮 貴集團或股東因收購事項所導致之稅務影響。

本函件純粹供獨立董事委員會及獨立股東考慮買賣協議及其項下擬進行之交易作參考而發出，除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意前，本函件全部或部分內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。本函件之內容不應被視為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

所考慮之主要因素及理由

在達致吾等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴公司之背景資料

貴集團之主要業務

貴集團的主要業務為：(i)在香港及大中華地區開發、製作及提供財經資訊服務及技術解決方案予企業客戶及散戶；及(ii)證券及期貨業務，其專門提供網上證券及期貨買賣服務。

獨立財務顧問函件

過往財務資料

下表載列 貴集團於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(「二零一一年年報」))之概覽:

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益(附註)	34,005	30,935
除所得稅前虧損(附註)	(27,950)	(6,297)
年內持續經營業務虧損(附註)	(34,880)	(6,400)
年內虧損	(41,486)	(48,242)
	於三月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
非流動資產	31,598	24,359
流動資產	75,118	72,403
流動負債	25,907	9,814
非流動負債	9,561	2,940
資產淨值	71,248	84,008
現金及現金等值項目	20,106	33,681

附註：數字表示 貴集團來自持續經營業務之財務業績。

誠如上表所示， 貴集團截至二零一一年三月三十一日止年度錄得收益約34,010,000港元，較截至二零一零年三月三十一日止年度約30,940,000港元增加約9.92%。根據二零一一年年報，收益之增加淨額主要來自新收購證券及期貨業務約5,670,000港元之貢獻。

截至二零一一年三月三十一日止年度， 貴集團錄得持續經營業務虧損淨額34,880,000港元，為截至二零一零年三月三十一日止年度之虧損淨額6,400,000港元約4.45倍。持續經營業務虧損淨額增加乃主要由於一般及行政開支增加約14,000,000港元，以及其他經營開支增加約21,580,000港元。一般及行政開支之增加乃主要由於計入證券及期貨業務之開支，以及法律及專業費用增加。另外，其他經營開支之增加主要因

為(i)應收 貴公司一名前任董事款項之減值虧損約4,660,000港元，(ii)應收過往附屬公司款項之減值虧損約9,000,000港元，及(iii)持作買賣投資之公平值虧損約6,510,000港元。

於二零一一年二月， 貴集團出售其於網上遊戲業務之所有權益，以及該網上遊戲分部之財務業績在二零一一年年報已計入已終止經營業務。 貴集團之網上遊戲分部虧損由約41,840,000港元減少至約6,610,000港元，即較二零一零年下降84.21%。

貴集團之現金及現金等值項目大幅下降約40.30%，自二零一零年三月三十一日之約33,680,000港元減少至二零一一年三月三十一日之約20,110,000港元。根據二零一一年年報， 貴集團之銀行借貸自二零一零年約3,000,000港元下跌至二零一一年約2,760,000港元。於二零一一年三月三十一日， 貴集團之經審核綜合資產淨值約為71,250,000港元。

為加強 貴集團現有業務之業務基礎，並通過合併及收購把握未來戰略商機， 貴集團已擴大其財務資源，並透過二零一零年十月配售新股份集資約30,660,000港元(除開支前)，以及二零一一年六月公開發售新股份集資約88,160,000港元(除開支前)。 貴集團亦重新調動財務資源至其他業務領域，並於二零一一年二月向獨立第三方出售其於網上遊戲業務之所有權益。

II. 收購事項的理由及裨益

貴公司目前租用商用物業以供進行業務經營，租金約為每月295,000港元。有見於中區核心商業地段的甲級寫字樓租金急升，董事會計劃收購該物業自用，並於租賃協議的租期屆滿後，將 貴公司營業辦事處搬至該物業以減省 貴公司的租金開支。

誠如董事會函件所述，由於該物業的現有租戶已行使其選擇權重續租約，年期固定為一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止，故此預期 貴公司最早須待二零一二年十一月後方可將營業辦事處遷入該物業。雖然 貴公司在短期內未能減少其租金開支，收購事項依然可帶來穩定的租金收益(在 貴公司將其營業辦事處遷至該物業前)，可局部抵銷其租金開支，亦削減 貴集團在日後因租金不斷增加所承受的風險。

為瞭解香港商用物業市場的情況，吾等已分析香港甲級寫字樓市場，當中包括位於上環的該物業。更多詳情載於下文「香港商用物業市場概覽」分段。根據香港差餉物業估價署發

表的《香港物業報告2011》(「物業報告」)，吾等也注意到二零一零年新落成的全部甲級商用物業均位於非核心地區。根據物業報告，預期二零一一年新落成的甲級寫字樓大多數在非核心地區，例如鰂魚涌、觀塘、沙田、南區、荃灣及油麻地，當中觀塘及南區佔新供應總量95%。經過數年的高落成量後，二零一二年的商用樓宇落成量將大幅減少。經考慮香港黃金地段的商用物業供應有限及商用物業租金急升，吾等認為收購該物業供自用，減少租金開支，符合 貴公司的利益。

再者，收購事項為 貴集團提供穩定的租金收入(在 貴公司將其營業辦事處遷至該物業前)，而倘香港的商用物業市場繼續增長， 貴公司可享受該物業的潛在資本增值，故此吾等贊同董事的意見，收購事項誠然符合 貴公司及股東的整體利益。

III. 香港商用物業市場概覽

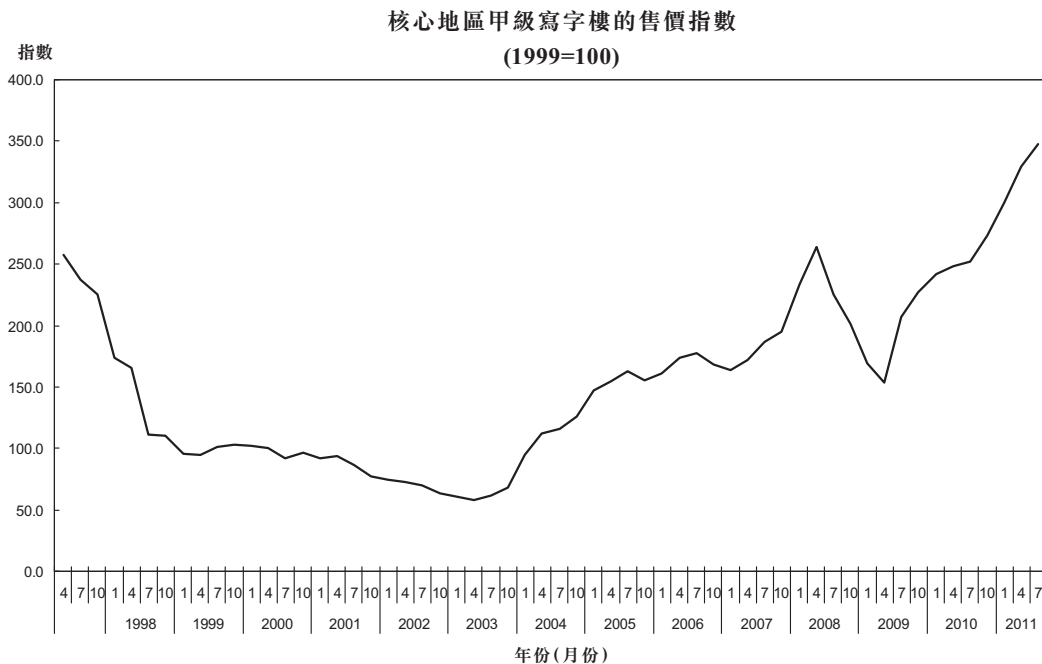
由於位於中區核心商業地段的辦公室需求增加而空置率減少，董事認為香港商用物業的長遠前景樂觀。根據萊坊(香港)有限公司刊發之《Hong Kong Prime Office Monthly Report — July 2011》(香港高級寫字樓月報 — 二零一一年七月[#])以及高力國際物業顧問(香港)有限公司刊發之「大中華區寫字樓及住宅市場 — 二零一一年第二季度」研究報告，預期香港商用物業近期將維持穩定，原因是借貸成本低、預期通脹率上升、最終用家需求強勁以及香港辦公室物業供應有限等多項因素支持。

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署公佈的市場數據，吾等得知自二零零三年第二季度起，香港核心地區的甲級辦公室售價指數已經反彈，並一直保持上升趨勢，直至二零零八年金融海嘯。於二零零九年第二季度，有關售價指數重拾增長勢頭，於二零一一年七月達348.0，顯示私人辦公室的市價升幅可觀。

[#] 僅供識認

獨立財務顧問函件

下表說明一九九七年一月一日至二零一一年六月三十日香港核心地區甲級辦公室之售價指數：



資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

吾等認為，雖然收購事項並不屬於 貴公司的日常及一般業務，但收購事項可令 貴公司控制其業務之租金開支，故此符合 貴公司及股東之整體利益。

IV. 買賣協議的主要條款

將予收購的資產

根據買賣協議，買方與 貴公司有條件同意，按初步代價24,000,000港元(可予調整)分別收購及出售待售股份，連同股東貸款。根據收購事項將予收購的待售股份包括目標公司的10,000股每股面值1.00美元的股份，即目標公司全部已發行股本。

目標公司的資料

目標公司為一間於二零零七年十一月二十一日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於最後可行日期，目標公司之唯一主要資產為該物業之100%擁有權權益。

獨立財務顧問函件

以下為目標公司截至二零一一年三月三十一日止兩個財政年度及由二零零七年十一月二十一日至二零零九年三月三十一日止期間的財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二：

	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日		
	止期間 千港元	截至三月三十一日止年度 二零一零年 二零一一年 千港元 千港元	
收益	886	354	1,017
除稅前(虧損)／溢利	(15,395)	11,501	18,819
目標公司擁有人應佔本期 間／年度(虧損)／溢利	(15,433)	11,576	18,700
	於三月三十一日		
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	21,195	33,420	51,567
總負債	(36,550)	(37,199)	(36,645)
淨(負債)／資產	(15,355)	(3,779)	14,922

截至二零一一年三月三十一日止年度，目標公司錄得經審核收益約1,020,000港元，全部來自該物業的租金收入，為上一個財政年度同期約2.87倍。目標公司截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利淨額分別約18,820,000港元及18,700,000港元，主要來自該物業的公平值增值。於二零一一年三月三十一日，目標公司的總資產為51,570,000港元，主要包括該物業。目標公司的總負債為36,650,000港元，主要包括無抵押免息股東貸款約18,850,000港元及按年利率一個月香港銀行同業拆息率(「香港銀行同業拆息率」)加1.25厘計息的物業按揭貸款約17,210,000港元。於二零一一年三月三十一日，目標公司的經審核淨資產約14,920,000港元。

由二零零七年十一月二十一日至二零零九年三月三十一日止期間，目標公司錄得經審核收益約890,000港元。目標公司由二零零七年十一月二十一日至二零零九年三月三十一日止期間的除稅前及除稅後虧損淨額分別約15,390,000港元及15,430,000港元。於二零零九年三月三十一日，目標集團的總負債為36,550,000港元，主要包括無抵押免

息股東貸款約16,200,000港及有抵押銀行貸款約20,040,000港元，息率按一個月香港銀行同業拆息率加2.75厘的年利率計算的利息。於二零零九年三月三十一日，目標公司的淨負債約為15,360,000港元。

該物業的資料

該物業包括位於香港上環信德中心招商局大廈9樓的兩個辦公室單位，實用面積約達1,940平方呎。

於最後可行日期，該物業受一份為期兩年的租賃協議（「租賃協議」）約束，自二零零九年十一月十九日起至二零一一年十一月十八日屆滿，根據租賃協議，每月租金為88,410港元。根據租賃協議每月租金收入88,410港元計算，該物業每年租金約為1,060,920港元。

根據租賃協議，租戶有權選擇由租約屆滿之日二零一一年十一月十八日起計再續租兩年。租戶已於二零一一年八月二十六日行使該選擇權，據此，租約已重續，月租約128,784港元，年期固定為一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止（包括首尾兩日），並享有一個月免租期，由二零一二年十月十九日至二零一二年十一月十八日實施。

代價

根據買賣協議，收購事項之初步代價24,000,000港元（可作調整），須以下列方式支付：

- (i) 2,400,000港元在簽訂買賣協議時由買方以現金（作為可退回按金）支付予賣方；及
- (ii) 餘款21,600,000港元（可予調整）將於完成日期後十五個營業日內由買方以現金支付予賣方。

誠如董事會函件所述，初步代價將按若干調整機制調整（按董事會函件披露），並於交付完成賬目（將由賣方在完成日期後十個營業日內交予買方）後根據方程式釐定。調整機制及方程式之詳情載於董事會函件。調整亦受限買方於完成交易時將向賣方支付的最高收購代價26,000,000港元。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司告知，初步代價乃賣方及 貴公司考慮下列因素後，按一般商業條款經公平磋商後釐定：(i)買方估值師所提供並採用收入法估算達致的該物業於二零一一年八月十九日的初步估值57,100,000港元；(ii)目標公司未經審核管理賬目所示目標公司於二零一一年六月三十日的資產淨值15,071,792港元；(iii)目標公司未經審核管理賬目所示未償還股東貸款於二零一一年六月三十日之結餘4,213,270港元；(iv)目標公司未經審核管理賬目所示應付一間持牌銀行的未償還物業按揭貸款及過渡貸款於二零一一年六月三十日之結餘分別16,856,514港元及15,000,000港元；及(v)資產淨值與股東貸款結餘於二零一一年六月三十日之總額25,185,062港元，經該物業於二零一一年八月十九日的初步估值57,100,000港元調整。

於評估初步代價是否公平合理時，吾等已考慮上文「目標公司的資料」一段所討論的目標公司財務狀況及由獨立專業估值師（「估值師」）於二零一一年八月十九日為該物業進行的估值。由估值師編製的估值報告全文載於本通函附錄四。

誠如上述估值報告披露，該物業於二零一一年八月十九日的估值為57,100,000港元。吾等與估值師進行討論，並已審閱及評估估值師為該物業進行估值時採用的基準、假設及方法。於達致該物業估值時，吾等注意到估值師考慮到自現有租賃協議的應收租金及物業權益的復歸潛力，因此採用收入法的投資法。

經估值師確認，上述方式普遍用於評估現時具有租賃協議的物業，亦符合一般市場慣例。吾等與估值師進行討論時，吾等並無察覺任何重大因素，令吾等懷疑估值師達致估值時所採用的主要基準及假設之公平及合理性，吾等認為上述估值基準屬公平合理。

由於目標公司的主要資產為該物業，吾等認為參考目標集團的資產淨值、該物業之價值及股東貸款之結餘以釐定收購之代價誠屬合適。根據目標公司於二零一一年六月三十日的未經審核資產淨值15,071,792港元及該物業之估值與該物業賬面值的差額約5,900,000港元，目標公司的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）約為20,971,792港元。

由於股東貸款於二零一一年六月三十日的結餘約為4,213,270港元，因此初步代價較經調整資產淨值與股東貸款於二零一一年六月三十日的結餘之總和折讓約4.71%。

鑑於(i)初步代價較經調整資產淨值與股東貸款於二零一一年六月三十日的結餘之總和折讓約4.71%；(ii)收購事項之代價主要參考獨立估值，其代表該物業之現時市值釐定；及(iii)初步代價調整反映目標公司資產淨值與股東貸款結餘自買賣協議日期起至完成日期期間之變動，吾等認為收購事項之代價就獨立股東而言屬公平合理。

V. 收購事項之財務影響

待完成交易後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，目標公司之業績將於 貴公司財務報表合併入賬。

盈利

根據二零一一年年報，截至二零一一年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額41,490,000港元。預期於租賃協議的租期完結前，收購事項將為 貴集團貢獻租金收入。另一方面，收購事項將減少 貴公司於未來因租金開支上升而面對的風險。

營運資金

誠如 貴公司告知， 貴公司擬藉內部資源為收購事項提供資金。根據載於本通函附錄三的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一一年三月三十一日完成，經擴大集團的流動資產將由約75,120,000港元減少至約51,440,000港元，而經擴大集團的流動資產淨值將由約49,210,000港元倒退至錄得流動負債淨額約11,480,000港元。

資產淨值

根據二零一一年年報， 貴集團於二零一一年三月三十一日的經審核資產淨值約為71,250,000港元。誠如董事告知，預期收購事項對 貴集團的資產淨值不會有重大影響。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)買賣協議之條款符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)雖然收購事項並非在 貴公司一般日常業務中進行，收購事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上，就批准買賣協議及據此擬進行的交易而提呈的普通決議案投贊成票。吾等故此亦推薦獨立股東就有關決議案投贊成票。

此 致

財華社集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一一年九月二十一日

A. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一一年六月三十日止三個月的財務資料於二零一一年八月十二日刊發的本公司截至二零一一年六月三十日止三個月之第一季報告第2頁至第6頁披露；(ii)截至二零一一年三月三十一日止年度的財務資料於二零一一年六月三十日刊發的本公司截至二零一一年三月三十一日止年度年報第28頁至第93頁披露；(iii)截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料於二零一零年六月三十日刊發的本公司截至二零一零年三月三十一日止年度年報第28頁至第87頁披露；及(iv)截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料於二零零九年七月一日刊發的本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報第28頁至第81頁披露。上述所有年報及季度報告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.finet.hk)。

B. 債項聲明

於二零一一年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團尚未償還的債務約為49,826,000港元，包括有抵押銀行貸款約49,538,000港元及融資租賃項下的責任約288,000港元。於二零一一年七月三十一日，有抵押銀行貸款約2,681,000港元由乃由本集團投資物業的法定押記所擔保，而有抵押銀行貸款約46,857,000港元由Pink Angel的投資物業的法定押記為抵押，並由賣方擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債以及日常業務過程中的一般應付賬款外，經擴大集團於二零一一年七月三十一日營業時間結束時並無已發行或同意將予發行而尚未償還的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

經擴大集團的債務或或然負債自二零一一年七月三十一日後並無重大變動。

C. 重大負面變動

於最後可行日期，董事確認自本集團最近期刊發經審核財務報表編製日期以來，本集團之財務或經營狀況概無重大負面變動。

D. 營運資金聲明

董事經作出審慎周詳考慮後，認為經考慮經擴大集團之可用財務資源(包括內部產生資金、現有可用信貸融資及最近完成公開發售的所得款項淨額)，且在並無出現不可預見的情況下，以及於完成交易後，經擴大集團具有充足營運資金以應付自本通函日期起最少十二個月的現時需要。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下乃吾等所編製有關Pink Angel Investments Limited (「Pink Angel」) 於二零零七年十一月二十一日(註冊成立日期)至二零零九年三月三十一日止期間，以及截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入財華社集團有限公司(「貴公司」)所刊發日期為二零一一年九月二十一日之通函(「通函」)內，而通函之內容乃關於 貴公司根據日期為二零一一年八月二十九日之買賣協議，建議收購Pink Angel之全部已發行股本(「收購事項」)。

Pink Angel乃於二零零七年十一月二十一日根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)商業公司法(二零零四年)於英屬處女群島註冊成立的有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股。

由於英屬處女群島並無有關法定要求，故並未刊發Pink Angel自其註冊成立日期起之經審核財務報表。

就本報告而言，Pink Angel之董事已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，編製Pink Angel於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。

吾等按香港會計師公會頒佈之香港審計準則，對有關期間之相關財務報表進行獨立審核。吾等亦已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」，查核相關財務報表。

本報告所載Pink Angel於有關期間之財務資料，乃根據相關財務報表編製。於編製本報告以供載入通函時，吾等認為毋須對有關期間之相關財務報表作出調整。

Pink Angel之董事須就彼等批准刊發的相關財務報表負責。貴公司董事須就收納本報告的通函內容負責。吾等的責任是從相關財務報表，編纂本報告所載的財務資料，以及就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實及公允地反映Pink Angel於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日的事務狀況，以及Pink Angel於有關期間的業績及現金流量。

在吾等沒有發出保留意見之前提下，吾等敦請注意財務資料附註3，當中列示於二零一一年三月三十一日，Pink Angel之總流動負債超過其總流動資產，差額為36,285,835港元。此項情況連同附註3所載之其他事宜反映存在重大不穩定因素，可能對Pink Angel能否持續經營構成嚴重疑問。

A. 財務資料

全面收益表

		由二零零七年 十一月二十一日至 二零零九年三月 三十一日止期間	截至三月三十一日 止年度	
	附註	港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
收益	6	886,322	353,640	1,016,715
投資物業公平值(虧損)/收益	12	(15,742,090)	11,950,000	18,100,000
一般及行政開支		(33,287)	(268,329)	(43,814)
融資成本	7	<u>(505,554)</u>	<u>(533,920)</u>	<u>(253,754)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	8	(15,394,609)	11,501,391	18,819,147
所得稅(開支)/抵免	9	<u>(38,447)</u>	<u>74,766</u>	<u>(118,659)</u>
Pink Angel擁有人應佔期/年內 (虧損)/溢利		(15,433,056)	11,576,157	18,700,488
期/年內其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Pink Angel擁有人應佔期/年內 全面收入總額		<u>(15,433,056)</u>	<u>11,576,157</u>	<u>18,700,488</u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	—	58,760	45,200
投資物業	12	21,150,000	33,100,000	51,200,000
遞延稅項資產	17	—	93,654	—
		<u>21,150,000</u>	<u>33,252,414</u>	<u>51,245,200</u>
流動資產				
預付款項		—	—	14,886
現金及現金等值項目	13	44,585	167,739	307,029
可收回稅項		—	—	104
		<u>44,585</u>	<u>167,739</u>	<u>322,019</u>
總資產		<u>21,194,585</u>	<u>33,420,153</u>	<u>51,567,219</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	14	268,703	543,763	544,436
應付賣方款項	15	16,203,270	17,973,270	18,853,270
借貸	16	20,039,221	18,624,684	17,210,148
流動稅項負債		38,447	38,447	—
		<u>36,549,641</u>	<u>37,180,164</u>	<u>36,607,854</u>
流動負債淨額		<u>(36,505,056)</u>	<u>(37,012,425)</u>	<u>(36,285,835)</u>
總資產減流動負債		<u>(15,355,056)</u>	<u>(3,760,011)</u>	<u>14,959,365</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	17	—	18,888	37,776
(負債)／資產淨額		<u>(15,355,056)</u>	<u>(3,778,899)</u>	<u>14,921,589</u>
權益				
Pink Angel權益持有人				
應佔股本及儲備				
股本	18	78,000	78,000	78,000
(累計虧損)／保留溢利		<u>(15,433,056)</u>	<u>(3,856,899)</u>	<u>14,843,589</u>
總權益		<u>(15,355,056)</u>	<u>(3,778,899)</u>	<u>14,921,589</u>

權益變動表

	股本 港元 (附註18)	儲備 港元	(累計虧損) ／保留溢利 港元	總權益 港元
於註冊成立後發行股份	78,000	—	—	78,000
期內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15,433,056)</u>	<u>(15,433,056)</u>
於二零零九年三月三十一日 之結餘	78,000	—	(15,433,056)	(15,355,056)
年度溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,576,157</u>	<u>11,576,157</u>
於二零一零年三月三十一日 之結餘	78,000	—	(3,856,899)	(3,778,899)
年度溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,700,488</u>	<u>18,700,488</u>
於二零一一年三月三十一日 之結餘	<u>78,000</u>	<u>—</u>	<u>14,843,589</u>	<u>14,921,589</u>

現金流量表

	附註	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日 止期間 港元	截至三月三十一日止年度	
			二零一零年 港元	二零一一年 港元
經營業務的現金流量				
除所得稅前(虧損)/溢利		(15,394,609)	11,501,391	18,819,147
就下列項目作出調整：				
— 物業、廠房及設備折舊		—	9,040	13,560
— 利息開支		505,554	533,920	253,754
— 投資物業的公平值 (虧損)/收益		15,742,090	(11,950,000)	(18,100,000)
營運資金變動：				
— 預付款項		—	—	(14,886)
— 應計費用及其他應付款項		268,703	275,060	673
— 應付賣方款項		16,203,270	1,770,000	880,000
經營所得現金		17,325,008	2,139,411	1,852,248
已繳所得稅		—	—	(44,668)
已付利息		(505,554)	(533,920)	(253,754)
經營業務所得現金淨額		<u>16,819,454</u>	<u>1,605,491</u>	<u>1,553,826</u>
投資活動現金流量				
收購投資物業		(36,892,090)	—	—
購置物業、廠房及設備		—	(67,800)	—
投資活動所用現金淨額		<u>(36,892,090)</u>	<u>(67,800)</u>	<u>—</u>
融資活動的現金流量				
發行普通股所得款項		78,000	—	—
銀行貸款所得款項		21,218,000	—	—
償還銀行貸款		(1,178,780)	(1,414,537)	(1,414,536)
融資活動所得/(所用)現金淨額		<u>20,117,220</u>	<u>(1,414,537)</u>	<u>(1,414,536)</u>
現金及現金等值項目增加淨額				
於期/年初的現金及 現金等值項目		44,585	123,154	139,290
於期/年終的現金及 現金等值項目	13	<u>44,585</u>	<u>167,739</u>	<u>307,029</u>

財務資料附註

1 一般資料

Pink Angel於二零零七年十一月二十一日根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司法(二零零四年)，於英屬處女群島註冊成立為一家英屬處女群島有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。Pink Angel的主要業務為物業投資。Pink Angel的註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其主要營業地點位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心11樓C室。

財務資料以Pink Angel的功能貨幣港元呈列。

2 香港財務報告準則的應用

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，Pink Angel於有關期間一直貫徹採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，由二零一零年四月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、修改及解釋。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效的新訂及經修訂準則、修改或解釋：

香港財務報告準則(修改)	對二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則第1號(修改)	對首次採納者有關香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修改)	高度通貨膨脹及刪除首次採納者的固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修改)	披露：金融資產轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 ⁷
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ⁷
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ⁷
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁷
香港會計準則第1號(修改)	呈列其他全面收益項目 ⁶
香港會計準則第12號(修改)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁷
香港會計準則第24號(修訂)	關聯方披露 ³
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁷
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資企業的投資 ⁷
香港(國際財務報告解釋委員會)	最低資金規定的預付款 ³
— 解釋公告第14號(修改)	
香港(國際財務報告解釋委員會)	以權益工具取代金融負債 ²
— 解釋公告第19號	

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產分類及計量的新要求，將於二零一三年一月一日起生效，並准許提早應用。該準則要求屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量。具體而言，債權投資如(i)於目的為收取合約現金流量之業務模型下持有；及(ii)合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息，則全面按攤銷成本計量。所有其他債權投資及權益投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響Pink Angel金融資產之分類及計量。

Pink Angel的董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修改及解釋對編製及呈列Pink Angel業績及財務狀況不會有重大影響。

3 主要會計政策概要

編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及香港公司條例所規定的適當披露。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，並經就重估投資物業作出修訂，其按公平值列值。

編製符合香港財務報告準則規定的財務資料，須使用若干關鍵會計估計。其亦須管理層在應用Pink Angel的會計政策時行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範圍，在附註5內披露。

持續經營

財務資料已按持續經營基準編製。於二零一一年三月三十一日，Pink Angel之總流動負債超過其總流動資產，差額為36,285,835港元。其業務能否持續經營依賴其股東之持續財政支持。Pink Angel之股東勞女士已確認彼擬提供持續財政支持予Pink Angel，令Pink Angel於本身之債務到期時，能夠償債，並持續經營。故此，財務資料已按持續基準經營。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊列賬。歷史成本包括直接歸因於收購有關項目的支出。

資產入賬後的成本計入資產的賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)，惟後者的情況必須為Pink Angel可獲得相關的未來經濟利益且成本能可靠地計量。替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修保養成本於產生的財務期間內自全面收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃按直線法就下列估計有用年期分配其成本至剩餘價值：

租賃裝修： 5年

該公司於每個報告期末檢討及調整(如適當)資產的剩餘價值及有用年期。當一項資產的賬面價值高於其估計可收回金額時，該資產的賬面價值須立即撇減至可收回金額。

處置的損益按所得款與賬面值的差額釐定，並在全面收益表內「其他(虧損)/收益-淨額」中確認。當重估資產處置時，包括在其他儲備內的金額會轉往保留收益。

投資物業

為賺取長期租金收入或實現資本增值或兩者兼備而持有，且並非由Pink Angel佔用的物業，列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地，以及樓宇。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，會分類為投資物業及據此入賬。

投資物業初始按其成本計量，包含相關交易費用。初始確認後，投資物業按公平值計量。公平值根據活躍市場價格為基礎，如有需要，則就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。該等估值每年由外聘估值師檢討。

投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃的租金收入，以及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

按類似基準，公平值亦反映物業預期的任何現金流出。該等現金流出中，部分會確認為負債，包括分類為投資物業的土地有關的融資租賃負債；其他(包括或有租金付款額)則不會在財務報表內確認。

後續支出只有在有關某項資產的未來經濟利益很可能流入Pink Angel，而該項資產的成本能可靠地計量時，才計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於發生的財務期間在全面收益表支銷。

公平值變動在全面收益表內確認為「其他收入及收益」的一部分。

投資物業處置造成的損益在處置年度內的全面收益表確認。

非金融資產的減值

可使用年期無限的資產(例如商譽或未可供使用的無形項產)無須攤銷，但此等資產每年均須接受減值測試。資產每當發生任何事情或情況改變顯示未必能收回賬面值，該公司會進行減值檢查。確認的減值虧損為資產賬面值超過其可收回金額的金額。可收回金額為資產公平值減出售成本與其使用價值兩者中的

較高者。為了評估資產減值，資產會按可獨立地辨認現金流量的最低水平組合（現金產出單元）。除商譽外，蒙受減值的非金融資產會於每個報告日期進行審閱，以決定是否可轉回減值。

金融資產

分類

Pink Angel將其金融資產分為以下類別：以公平值計量且其變動計入損益、貸款和應收款項，以及可供出售。分類須視乎購入有關金融資產的目的。管理層會於初始確認時為其金融資產分類。

(a) 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產指為交易而持有的金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。在此類別的資產分類為流動資產。

(b) 貸款和應收款項

貸款和應收款項為在活躍市場上沒有報價惟具有固定或可釐定付款金額的非衍生工具金融資產。此等應收款項計入流動資產內，惟不包括到期日為報告期末起計12個月後者。該等應收款項會列作非流動資產。Pink Angel之貸款和應收款項包括在財務狀況表內的「現金及現金等值項目」。

(c) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產乃指定歸入本類別或未歸入任何其他類別的非衍生工具。除非管理層計劃於報告期末起計12個月內出售有關投資，否則將計入非流動資產。

確認和計量

以常規形式買賣金融資產均於交易日（即該集團承諾買賣資產當日）確認。就所有並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產而言，投資初始以公平值加交易費用確認。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產初始以公平值確認，而交易費用亦在全面收益表內支銷。當Pink Angel從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而Pink Angel已大致上將所有權的所有風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。可供出售的金融資產其後按公平值列值。貸款和應收款項使用實際利率法，按攤餘成本列值。

來自「以公平值計量且其變動計入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的損益，列入產生期間全面收益表內的「其他（虧損）收益-淨額」中。來自以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收益，當Pink Angel收取有關款項的權利確定時，在全面收益表內確認為部份其他收益。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動在其他全面收益中確認。

當歸類為可供出售的證券出售或減值時，其在權益中確認的累積公平值調整會計入全面收益表，分別作為投資證券損益。

可供出售的證券使用實際利率法計算的利息會在全面收益表中確認，作為其他收入的一部分。當Pink Angel收取款項的權利確立時，可供出售的權益性工具的股息會在全面收益表內確認，作為其他收入的一部分。

金融資產的減值

(a) 以攤餘成本計量的資產

Pink Angel於每一報告期末對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。僅於存在客觀證據表明資產初始確認後發生的一個或多個事項（「虧損事項」）導致減值，而該一個（或多個）虧損事項對金融資產或金融資產組的預計未來現金流量的影響能可靠地估計，金融資產或金融資產組方會視為出現減值而發生減值虧損。

Pink Angel用來決定是否存在客觀證據表明發生減值虧損的準則包括：

- 發行人或義務人發生重大財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金的支付；
- Pink Angel因有關借款人的財務困難的經濟或法律理由而給予借款人在其他情況下貸款人不會考慮的優惠；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；
- 該金融資產因財務困難而不再存在活躍市場；或
- 可觀察數據顯示，自金融資產組合初始確認以來，來自金融資產組合的預計未來現金流量出現可計量的減少，雖然有關減少尚未能辨認為與組合內的個別金融資產有關，包括：
 - (i) 組合內借款人的付款狀況出現不利變動；
 - (ii) 與拖欠組合內資產相聯繫的國內或當地經濟條件。

Pink Angel首先要評估是否有客觀證據表明發生減值。

就貸款和應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面金額和估計未來現金流量以金融資產初始實際利率折現的現值（不包括尚未發生的未來信用損失）之差計量。資產的賬面金額會減少。減值虧損金額在全面收益表中確認。如果貸款或持有至到期日的投資按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為有關合約內所釐定的現行實際利率。為方便實行起見，Pink Angel可能根據使用可觀察市場價格所得的工具公平值計量減值。

如果在以後的期間減值虧損的金額減少，而且這種減少的情況客觀上與確認減值後發生的事件相關（例如債務人的信用評級改善），則轉回之前確認的減值虧損在全面收益表中確認。

(b) 分類為可供出售的資產

Pink Angel於每一報告期末對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。對於債務證券，則Pink Angel使用上文(a)所述的準則。對於被歸類為可供出售的權益性投資，證券的公平值明顯或持續地跌至低於其成本被視為資產減值的證據。如果可供出售的金融資產存在任何有關減值證據，累積虧損（按其收購成本與當前公平值之間的差額減去金融資產任何以前在損益中確認的減值虧損計量）會從權益轉出，並在分開的全面收益表內確認。權益性工具在分開的全面收益表內確認的減值虧損不得在分開的全面收益表轉回。如果在以後的期間，歸類為可供出售的債務工具的公平值增加，並且該增加客觀上與減值虧損計入損益後發生的事項有關，則轉回的減值虧損計入分開的全面收益表。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初始按公平值確認，其後以使用實際利率法計算的攤餘成本減去減值撥備計量。在有客觀證據表明Pink Angel將無法按應收款項的原訂條款收回全部到期款項時，須就貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量使用實際利率折現後的現值兩者之間的差額。資產的賬面值會透過使用撥備賬而減少，而虧損金額在全面收益表中確認。當應收賬款不能收回時，其會與應收賬款撥備賬互相抵銷。先前撇銷的款項其後收回，會記入全面收益表貸方。

現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及其他期限短、流動性強、且原到期日為三個月或以下的投資，以及銀行透支。銀行透支在財務狀況表內列於流動負債中的借款。

股本

普通股乃列作股本權益。

直接歸因於發行新股份或購股權的增加成本，在權益內列為所得款項的減項（扣除稅項）。

應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中從供應商購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬款的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），則其被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

應付賬款初步按公平值確認入賬，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

借款

借款初步按公平值扣除已產生的交易成本確認入賬。借款其後按已攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利息法於綜合全面收益表確認。

除非集團有延遲償還負債直至報告期末後最少十二個月的無條件權利，否則借款歸類為流動負債。

當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在全面收益表中確認，但與在其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

當期所得稅支出根據Pink Angel經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃採用資產負債表負債法確認，該方法乃按財務報表計算的資產及負債的稅基與資產與負債賬面值之間的暫時性差異計算。然而，如遞延所得稅乃源自商業合併以外的交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務利潤或虧損，則不會入賬處理。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅就日後很可能獲得應課稅利潤以用作抵扣暫時性差異而確認。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

撥備

當Pink Angel因過去事項而承擔了現時的法定義務或推定義務；履行該義務很可能要求資源流出；及金額可以可靠地估計時，該公司便會確認撥備。

如有多項類似義務，在履行該等義務時須流出資源的可能性，會於考慮義務整體類別後釐定。即使與同一義務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備以為履行義務所預計需要產生的支出的現值計量，計算此等現值使用的稅前折現率能夠反映當前市場的貨幣時間價值及該負債特有的風險。時間流逝導致撥備金額的增加，確認為利息開支。

收入確認

Pink Angel於收入金額能可靠計量、未來經濟利益很可能流入實體時按以下基準確認收入：

- (a) 出租物業的租金收入在物業出租期間，按直線法在租賃期內確認。

租賃

資產所有權的大部分風險和報酬仍由出租人保留的租賃會分類為經營租賃入賬。將資產所有權的大部分風險和報酬轉讓給承租人的租賃會分類為融資租賃入賬。

*Pink Angel*作為出租人(經營租賃)

當根據經營租賃租出資產時，資產會根據資產性質包括在財務狀況表內。

租賃收入按直線法於租賃期間確認。

或有負債及或有資產

或有負債指因過去事項而產生的潛在義務，其存在僅能通過不完全由Pink Angel控制的一個或數個不確定未來事項的發生或不發生予以證實。其亦可能指因過去事項而產生，但因下列原因而未予確認的現時義務：履行該義務不是很可能要求含有經濟利益的資源流出企業；或該義務的金額不可以足夠可靠地計量。或有負債不得確認，但會在財務報表附註內披露。當流出的可能性出現改變，以致流出變為很有可能，則確認為撥備。

或有資產指因過去事項而產生的潛在資產，其存在僅能通過不完全由Pink Angel控制的一個或數個不確定未來事項的發生或不發生予以證實。或有資產不得確認，但當經濟利益很有可能流入時，會在財務報表附註內披露。當基本上肯定會流入時，則確認資產。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

Pink Angel之業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。Pink Angel的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對Pink Angel財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

Pink Angel並無面臨重大的交易性貨幣風險。Pink Angel透過當地進行商業交易所產生的現金流量提供其當地經營業務及投資，從而管理在本地經營業務的一般業務活動及投資過程中所產生的外匯風險敞口。Pink Angel目前並無外幣對沖政策。然而，管理層密切監察外幣風險敞口，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

(ii) 價格風險

董事認為，Pink Angel於相關期間並無面臨重大價格風險。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

Pink Angel面臨的市場利率變動的風險主要與Pink Angel以浮動利率計息的計息銀行借款相關。

Pink Angel的政策是減少或維持其現時水平的計息借款來管理利息風險。由於Pink Angel預期將不會大幅提高其計息借款水平，因此，Pink Angel並無採用任何利率互換以對沖其面對的利率風險。

下表顯示Pink Angel扣除所得稅前(虧損)/溢利(透過浮動利率借款的影響)及Pink Angel權益對利率合理可能變動的敏感度，所有其他變項均保持不變。

	基點增 加/(減少)	扣除所得稅前 (虧損)/溢利 增加/(減少) 港元	權益增 加/(減少)* 港元
二零一一年			
港元	50	12,688	—
港元	(50)	(12,688)	—
二零一零年			
港元	50	26,696	—
港元	(50)	(26,696)	—
二零零九年			
港元	50	25,278	—
港元	(50)	(25,278)	—

* 不包括保留盈利

(b) 信貸風險

Pink Angel定期檢討其金融資產的可收回金額，以確保及早對交易對方的潛在信貸風險作出管理，並對潛在欠款計提足夠撥備。此外，Pink Angel持續監察應收款項結餘，以及並無面臨重大壞賬風險。

Pink Angel並無重大集中的信貸風險。Pink Angel之其他金融資產之信貸風險包括現金及現金等值項目，這些金融資產的信貸風險源自因交易對方違約，最大風險相等於這些工具的賬面值。

(c) 流動性風險

Pink Angel的董事會須為流動性風險管理負上最終責任，該公司管理流動性風險時，會維持足夠的儲備及備用借款融資、持續監察預測及實際現金流量，以及將金融資產與負債的到期情況配對。

於各有關期間末，根據合約未折現付款額，Pink Angel之金融負債的到期情況如下：

	按要求或 於1年內付還 港元	超過1年 但少於5年 港元	超過5年 港元	合計 港元
二零一一年				
應計費用及其他應付款項	535,460	—	—	535,460
應付賣方款項	18,853,270	—	—	18,853,270
借貸	17,210,148	—	—	17,210,148
二零一零年				
應計費用及其他應付款項	535,460	—	—	535,460
應付賣方款項	17,973,270	—	—	17,973,270
借貸	18,624,684	—	—	18,624,684
二零零九年				
應計費用及其他應付款項	268,703	—	—	268,703
應付賣方款項	16,203,270	—	—	16,203,270
借貸	20,039,221	—	—	20,039,221

為管理流動資金風險，管理層根據下文列述的貸款協議所載的計劃還款期，檢討Pink Angel的借貸涉及的預期現金流資料：

	按要求或 一年內 港元	超過1年 但少於5年 港元	超過5年 港元	總計 港元
二零一一年 借款	<u>1,414,536</u>	<u>5,658,144</u>	<u>10,137,468</u>	<u>17,210,148</u>
二零一零年 借款	<u>1,414,536</u>	<u>5,658,144</u>	<u>11,552,004</u>	<u>18,624,684</u>
二零零九年 借款	<u>1,414,536</u>	<u>5,658,144</u>	<u>12,966,541</u>	<u>20,039,221</u>

4.2 資本風險管理

Pink Angel資本管理的目標為保障Pink Angel繼續按持續經營基準營業的能力，以為股東帶來回報及為其他持份者帶來得益，並維持最佳的資本架構，以減低資金成本。

維持或調整資本架構時，Pink Angel可能會調整支付予股東的股息、退還資本予股東或發行新股份。

Pink Angel以槓桿比率監察資本。槓桿比率按財務狀況表所示的總借款除以總權益計算。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，槓桿比率如下：

	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
總借款 (附註14、15及16)	36,247,491	36,602,954	36,068,418
總權益	<u>(15,355,056)</u>	<u>(3,778,899)</u>	<u>14,921,589</u>
槓桿比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>242%</u>

4.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公平值入賬的金融工具。不同層次的定義如下：

- 活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)(第1層)。
- 除第1層次所含標價之外的、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據(第2層)。
- 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入變量(不可觀察輸入變量)(第3層)。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，Pink Angel並無任何資產及負債按上述公平值計量級別計量。

4.4 金融工具分類

有關金融工具的會計政策已應用於下列項目：

	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
財務狀況表內的金融資產			
貸款及應收款項：			
現金及現金等值項目	44,585	167,739	307,029
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
財務狀況表內的金融負債			
攤銷成本：			
計入應計費用及其他應付款項的金融負債	268,703	535,460	535,460
應付賣方款項	16,203,270	17,973,270	18,853,270
借款	20,039,221	18,624,684	17,210,148
合計	36,511,194	37,133,414	36,598,878

5 重要會計估計及判斷

Pink Angel按過往經驗及其他因素持續評估估計及判斷，包括於該等情況下對日後事件作出合理估計。

Pink Angel對未來作出估計及假設。就此得出的會計估計按定義很少會與相關實際結果相同。很大風險會導致在下一個財政年度對資產負債賬面值作出重大調整的估計及假設在下文討論。

投資物業的估計公平值

投資物業的公平值每年由獨立合資格估值師釐定，估值按市場價值及現有用途基準按淨收入計算，並計及復歸潛力。於作出判斷時，已經考慮到主要以各有關期間末的現有市況為基礎的假設。

6 收益及分部資料

收益，亦即Pink Angel的營業額，指物業租賃之已收及應收租金總額。

7 融資成本

	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日 止期間 港元		
	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
毋須於五年內悉數償還之銀行借款之利息開支	505,554	533,920	253,754

8 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日 止期間 港元		
	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
核數師酬金	—	—	—
董事酬金	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	—	9,040	13,560
員工成本(附註)	—	—	—

附註：於整個相關期間內，Pink Angel並無僱用任何員工。

9 所得稅

有關期間之香港利得稅按於香港產生或來自香港的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日 止期間 港元	截至三月三十一日止年度	
		二零一零年 港元	二零一一年 港元
當期稅項 — 香港利得稅	38,447	—	6,118
遞延稅項 (附註17)	—	(74,766)	112,541
所得稅開支／(抵免)	<u>38,447</u>	<u>(74,766)</u>	<u>118,659</u>

Pink Angel有關除所得稅前(虧損)／溢利之稅項，與採用香港利得稅稅率16.5%計算之理論稅額之差額如下：

	由二零零七年 十一月二十一日 至二零零九年 三月三十一日 止期間 港元	截至三月三十一日止年度	
		二零一零年 港元	二零一一年 港元
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(15,394,609)</u>	<u>11,501,391</u>	<u>18,819,147</u>
按香港利得稅稅率計算的稅項	(2,540,110)	1,897,729	3,105,159
未確認暫時差額的稅務影響	(18,888)	(745)	—
重估物業之影響	<u>2,597,445</u>	<u>(1,971,750)</u>	<u>(2,986,500)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>38,447</u>	<u>(74,766)</u>	<u>118,659</u>

10 股息

自二零零七年十一月二十一日註冊成立以來，Pink Angel並無派付或宣派任何股息。

11 物業、廠房及設備

	租賃裝修 港元	總計 港元
於二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日，扣除累計折舊	—	—
添置	67,800	67,800
年內折舊撥備	<u>(9,040)</u>	<u>(9,040)</u>
年終賬面淨值	<u>58,760</u>	<u>58,760</u>
於二零一零年三月三十一日		
成本	67,800	67,800
累計折舊	<u>(9,040)</u>	<u>(9,040)</u>
賬面淨值	<u>58,760</u>	<u>58,760</u>
於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日，扣除累計折舊	58,760	58,760
年內折舊撥備	<u>(13,560)</u>	<u>(13,560)</u>
年終賬面淨值	<u>45,200</u>	<u>45,200</u>
於二零一一年三月三十一日		
成本	67,800	67,800
累計折舊	<u>(22,600)</u>	<u>(22,600)</u>
賬面淨值	<u>45,200</u>	<u>45,200</u>

12 投資物業

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
期／年初	—	21,150,000	33,100,000
添置	36,892,090	—	—
公平值（虧損）／收益	<u>(15,742,090)</u>	<u>11,950,000</u>	<u>18,100,000</u>
期／年終	<u>21,150,000</u>	<u>33,100,000</u>	<u>51,200,000</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，投資物業的公平值由獨立專業測量師利駿行測量師有限公司於當天進行估值而釐定，估值按市場價值並以現有用途為基準按淨收入計算，並計及復歸潛力。

Pink Angel之投資物業位於香港，並按長期租約持有。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，銀行貸款(附註16)乃由上述投資物業作抵押，該等投資物業之賬面值分別為21,150,000港元、33,100,000港元及51,200,000港元。

根據不可撤銷經營租賃，未來最低應收租金總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
一年內	—	1,016,715	884,100
一年後但不遲於五年	—	884,100	—
	<u>—</u>	<u>1,900,815</u>	<u>884,100</u>

13 現金及現金等值項目

銀行結餘乃存於信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

14 應計費用及其他應付款項

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
應計費用	5,000	5,000	5,000
已收租賃按金	263,703	530,460	530,460
預收款項	—	8,303	8,976
	<u>268,703</u>	<u>543,763</u>	<u>544,436</u>

15 應付賣方款項

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
勞玉儀女士	<u>16,203,270</u>	<u>17,973,270</u>	<u>18,853,270</u>

有關款項指向Pink Angel作出的現金墊款，乃屬非貿易性質。有關款項為無抵押、不計息及按要求償還。

16 借貸

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
流動負債			
有抵押銀行貸款 — 浮息	<u>20,039,221</u>	<u>18,624,684</u>	<u>17,210,148</u>

參考貸款協議及不計算任何按要求還款條文的影響，Pink angel之計劃本金還款日期如下：

銀行貸款的還款期如下：

一年內	1,414,536	1,414,536	1,414,536
一年至兩年	1,414,536	1,414,536	1,414,536
兩年至五年	4,243,608	4,243,608	4,243,608
超過五年	<u>12,966,541</u>	<u>11,552,004</u>	<u>10,137,468</u>
	<u>20,039,221</u>	<u>18,624,684</u>	<u>17,210,148</u>

銀行貸款均以Pink Angel的投資物業抵押，以及賣方提供的無限個人擔保作抵押。

於二零一一年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，浮息銀行貸款的利率(亦相等於合約利率)分別為香港銀行同業拆息加年利率1.25厘、香港銀行同業拆息加年利率1.25厘及香港銀行同業拆息加年利率2.75厘。

由於折現的影響輕微，因此銀行貸款的賬面值與其公平值相若。

銀行貸款的賬面值以港元計算。

17 遞延稅項資產／負債

以下是遞延稅項資產賬的變動情況：

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
期／年初	—	—	93,654
計入／(扣除自)全面收益表	<u>—</u>	<u>93,654</u>	<u>(93,654)</u>
期／年終	<u>—</u>	<u>93,654</u>	<u>—</u>

遞延稅項資產源自己確認未動用稅項虧損。

以下是遞延稅項負債賬的變動情況：

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
期／年初	—	—	18,888
自全面收益表扣除	—	18,888	18,888
期／年終	—	18,888	37,776

遞延稅項負債源自加速稅項折舊。

18 股本

	於三月三十一日		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
法定：			
50,000股每股面值1美元之普通股	50,000美元	50,000美元	50,000美元
相當於	390,000港元	390,000港元	390,000港元
已發行及繳足：			
10,000股每股面值1美元之普通股	10,000美元	10,000美元	10,000美元
相當於	78,000港元	78,000港元	78,000港元

19 經營租賃承擔

Pink Angel根據經營租賃安排租入其部分辦公室物業。經協商後，物業租賃期為一年至兩年不等。

於各有關期間末，根據不可撤銷經營租賃，未來最低應收租金總額如下：

	於三月三十一日		
	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
一年內	—	1,016,715	884,100
一年後但不遲於五年	—	884,100	—
	—	1,900,815	884,100

20 報告期後事項

於二零一一年四月二十七日，Pink Angel獲一間持牌銀行授予本金額為15,000,000港元的銀行融資，該筆融資以Pink Angel的投資物業抵押及賣方提供的無限擔保作抵押。

21 其後之財務報表

Pink Angel概無就二零一一年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表

此 致

財華社集團有限公司
列位董事 台照

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師
香港
謹啟

二零一一年九月二十一日

1. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

以下為經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表（「經擴大集團之未經審核備考財務資料」）乃根據創業板上市規則第7.31條編製，僅供說明，以提供有關收購事項可能影響本集團淨資產之資料，猶如此等交易已於二零一一年三月三十一日進行。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按本公司董事之判斷及假設編製，僅供說明，並由於其假設性質使然，並非提供任何保證或指示任何事件將來會發生，亦未必能反映本集團於二零一一年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (附註1)	Pink Angel 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,911	45			3,956
投資物業	25,848	51,200	5,900	3	82,948
無形資產	950	—			950
商譽	—	—	3,179	4	3,179
法定按金及其他資產	405	—			405
可供出售金融資產	484	—			484
	<u>31,598</u>	<u>51,245</u>			<u>91,922</u>
流動資產					
應收賬項	6,681	—			6,681
預付款項、按金及其他					
應收款項	8,308	15			8,323
持作買賣投資	30,879	—			30,879
客戶信託銀行結餘	9,145	—			9,145
現金及現金等值項目	20,105	307	(24,000)	5	(3,588)
	<u>75,118</u>	<u>322</u>			<u>51,440</u>
流動負債					
應付賬項	14,664	—			14,664
應付賣方款項	—	18,853			18,853
應計費用及其他應付款項	8,822	544	402	6	9,768
遞延收入	1,827	—			1,827
應付融資租賃 — 一年內償還	345	—			345
借款 — 一年內償還	249	17,211			17,460
	<u>25,907</u>	<u>36,608</u>			<u>62,917</u>

	本集團 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (附註1)	Pink Angel 於二零一一年 三月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
非流動負債					
應付融資租賃 — 一年後到期	177	—			177
借款 — 一年後到期	2,514	—			2,514
遞延稅項負債	6,870	38			6,908
	<u>9,561</u>	<u>38</u>			<u>9,599</u>
資產淨值	<u>71,248</u>	<u>14,921</u>			<u>70,846</u>

附註：

- 數字乃摘錄自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之已刊發年報所披露本集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- 數字乃摘錄自Pink Angel於二零一一年三月三十一日之經審核財務狀況表，披露於本通函附錄二「Pink Angel之財務資料」內。
- 此為對Pink Angel名下投資物業之公平值調整，乃根據本通函附錄四「物業估值」所載之估值報告作出，計算如下：

	千港元
投資物業於二零一一年八月十九日之公平值	57,100
減：投資物業於二零一一年三月三十一日之公平值	<u>(51,200)</u>
公平值調整	<u>5,900</u>

- 此為收購事項產生之商譽，計算如下：

	千港元
收購Pink Angel之代價	24,000
減：可識別資產及負債之公平淨值 (註(i))	<u>(20,821)</u>
商譽	<u>3,179</u>

- Pink Angel之可識別資產及負債之公平淨值根據其資產及負債於二零一一年三月三十一日之賬面金額約14,921,000港元，及經由投資物業公平值變動約5,900,000港元作出調整 (附註3)。

由於Pink Angel之資產及負債於收購事項完成日期之公平值，與編製經擴大集團之未經審核備考財務資料所用之公平值相差甚遠，將予確認因收購事項產生之可識別資產及負債及商譽公平淨值實際數額，可能有別於本附錄三所載之數額。

5. 代價24,000,000港元將由現金支付，並包括可退還按金2,400,000港元(已於二零一一年八月二十九日全數支付)；以及餘額21,600,000港元(可予調整)將於完成日期後十五個營業日內支付。就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設代價24,000,000港元已於二零一一年三月三十一日以現金支付。

由於支付代價之實際日期與編製上述經擴大集團之未經審核備考財務資料所用假設不同，產生自收購事項之實際財務狀況可能與本附錄所示財務狀況有所不同。

6. 此為直接歸屬於收購事項之法律及專業費用約402,000港元。
7. 經擴大集團之備考財務資料並無計及於經擴大集團之備考財務資料所載財務報表日期(即二零一一年三月三十一日)後進行之任何買賣或其他交易。尤其是，並無作出調整以反映本公司於二零一一年四月十八日公佈並於二零一一年六月左右完成的公開發售。於二零一一年五月二十日，本公司實行股份合併，將本公司股本中每五股每股面值0.05港元的已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.25港元的合併股份。於二零一一年六月八日，本公司完成公開發售，基準為每持有一股合併股份可獲配發四股發售股份，導致發行352,655,104股每股面值0.25港元的股份，有關認購價為每股發售股份0.25港元，本公司由此籌集款項淨額約85,000,000港元。

2. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表的會計師報告

以下為本公司核數師國衛會計師事務所(英國特許會計師、香港執業會計師)致本公司董事的報告全文，僅供載入本通函而編製。



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表之會計師報告

緒言

吾等就財華社集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)及Pink Angel Investments Limited(統稱「經擴大集團」)之未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)作出報告，有關報表乃由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)倘於二零一一年三月三十一日進行，可能對 貴集團資產淨值的影響，以供載入 貴公司二零一一年九月二十一日之通函(「通函」)。經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第一節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上

市規則」)第7.31條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製經擴大集團之未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據創業板上市規則第7.31(7)段之規定就經擴大集團之未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前用作編製經擴大集團之未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發報告當日吾等對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持該等調整之憑證以及與貴公司董事討論經擴大集團未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等策劃及進行工作以取得吾等認為必需之資料及解釋，令吾等獲提供足夠憑證以作出合理保證經擴大集團未經審核備考財務資料已由貴公司董事按上述基準妥為編製，有關基準與貴集團之會計政策一致，有關調整就根據創業板上市規則第7.31(1)條披露之經擴大集團未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據貴公司董事之判斷及假設編製，並因其假設性質使然，其未能確保或反映任何日後將會發生之任何事件，亦對貴集團於二零一一年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況無指標作用。

意見

吾等認為：

- a. 經擴大集團未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按上述基準妥為編製；
- b. 上述基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 有關調整就根據創業板上市規則第7.31(1)條披露之經擴大集團未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此 致

財華社集團有限公司

列位董事 台照

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港

謹啟

二零一一年九月二十一日

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團即將收購的物業權益於二零一年八月十九日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



閱讀本報告的人士謹請留意，以下報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」（「香港測量師學會準則」）訂定的指引編製。該項準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如閱讀本報告人士的法律代表）進一步調查可能證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字之效力。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別，於本報告並無法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽署，本報告英文以外之語文之譯本僅供參考，不應被視為本報告之代替品。對本報告斷章取義地引用乃屬不恰當，本估值師行概不就該等被斷章取義引用的部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查結果及結論以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘有其他文件及事實可予提供，估值師保留修訂本報告及其結論的權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等遵照財華社集團有限公司（下文稱為「貴公司」）管理層向吾等發出的指示，對 貴公司及其附屬公司（連同 貴公司下文統稱為「貴集團」）擬收購的一項位於香港的物業進

行估值。吾等確認吾等已進行實質視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，支持吾等對物業權益的調查結果及於二零一一年八月十九日(下文稱為「估值日期」)的價值結論，以供 貴公司內部管理參考之用。

吾等明白使用吾等的估值報告(不論呈報方式)將會構成 貴公司盡職審查的部分，而吾等並無獲委聘就特定買賣交易發表推薦建議或就融資安排提供意見。吾等亦明白，吾等的估值報告概不能取代 貴公司管理層就該所審閱物業作出商業決定時須進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料，以供 貴公司管理層於其內部盡職審查時參考，吾等的工作不應為 貴公司參考的唯一因素。

應 貴公司管理層之要求，吾等編製此概要報告(包括本函件及估值證書)以概括估值報告內之調查結果及結論，為於本報告日期載入本通函，供 貴公司股東參考。本函件所用詞彙(如無定義)應與估值報告中所用者具相同涵義，估值報告內所採用之假設及說明亦適用於本概要報告。

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則，估值準則可分為市值評估基準及非市值評估基準兩種。就是次委聘而言，吾等按市值基準提供有關物業估值之結論。

根據香港測量師學會準則之定義，「市值」一詞指：「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下，於估值日交易換取之估計金額」。

除另有指明者外，於估值日期對該物業權益進行估值時，吾等假設：

1. 於該物業中擁有合法權益一方有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；及
2. 於該物業中擁有合法權益一方以該物業之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該物業權益之價值而獲益。

如上述任何情況並非如此，則將會對所報告估值帶來不利影響。

估值方法

目前有三種公認估值方法以絕對業權為基準估算物業之市值，分別為銷售比較法（或稱為市場法）、成本法及收入法。

於對物業進行估值時，吾等已採納收益法之投資法（或由於復歸權益及回報率乃由市場衍生，故有時稱為市場法其中一項方法），根據現有租賃協議之現時應收租金及物業權益之復歸收入潛力計算。此估值法採用之相關假設為投資者就有關物業所付金額，不會多於其就另一項收入流金額、時期及確定性均屬可比較的物業所須支付之金額。

可能影響呈報估值的事項

吾等於估值時並無考慮該估物業所涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

於吾等之估值中，吾等假設該物業可在市場上買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構）。倘情況並非如此，將會對所報告估值造成重大影響。謹請讀者自行對有關問題進行法定盡職審查工作。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後可行日期，吾等並無發現任何有關該物業而可能影響吾等工作結果中所呈報估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該物業之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告內所呈報估值。

確立業權

吾等已向香港土地註冊處進行查冊，並獲得物業之租賃協議副本。吾等並無核查文件正本，以核實所有權及產權負擔或查證交予吾等之副本中可能未有列出之任何協議修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等不合資格確定物業之業權，亦不能報告是否有任何已登記之產權負擔。所有文件及協議僅作為參考。吾等概不承擔任何責任。

根據香港測量師學會準則估值準則第4號視察及調查物業

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部，就此而言，吾等已獲提供是次委聘所要求之相關資料。吾等並無視察物業內被覆蓋、未暴露或無法進入之部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作成果亦不應視為對有關部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟在吾等之視察過程中，吾等並無注意到物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何公用設施(如有)進行測試，亦無法確定該等被覆蓋、未暴露或無法進入之公用設施。

吾等並無進行實地測量以核實物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件所載之面積及正式圖則乃正確無誤。一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害物料，因此，吾等無法申報物業在此方面並無上述各項風險，於估值中亦無考慮有關因素。

資料來源及根據香港測量師學會準則估值準則第5號對其進行之核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本而並無向有關機構及／或部門作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等對文件正本進行任何查詢或查證，以核實所有權或核實在呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就 貴公司管理層所提供文件之合法性及效力發表建議及評論。

吾等僅依賴 貴公司管理層或其委任人員所提供資料，未有進一步核實，並已全部採納所獲提供有關規劃批文或法定通告、位置、所有權、地役權、年期、佔用、出租、租金、土地及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。

估值範圍乃經參考 貴公司管理層所提供之物業清單而釐定。清單所列之物業已載於吾等之估值內。 貴公司管理層已向吾等確認，目標公司(定義見本通函)並無擁有交予吾等之清單所列以外之物業權益。

其他人士所提供資料乃吾等報告全部或部分之依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值或工作並不構成對所提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等報告之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據供應商及 貴公司管理層或所委任人員提供之工作結果，彼等得出數字所採納之假設及說明亦適用於本報告。吾等進行之程序毋須提供審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表任何審核意見。

吾等並不就 貴公司管理層或所委任人員未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得 貴公司管理層或所委任人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等之分析及估值乃根據 貴公司已向吾等全面披露可能對吾等之工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或所委任人員向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑 貴公司隱瞞任何重大資料。

除另有指明者外，所有金額均以港元(「港元」)列值。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對該物業之調查結果及估值結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指定之公司使用。吾等或吾等之人員毋須因本概要報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等估值時，乃假設並無對該物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對該物業之建築測量。吾等亦假設該物業並無腐朽及內在危險或不適用的材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等方獲知之事件或情況。

在未獲得吾等之書面允許前，本概要報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告以供 貴公司股東參考。

吾等於是項委聘提供之服務所涉及之責任範圍(不論行動模式，亦不論是因合約、疏忽或其他理由引致)僅以產生責任之服務或工作結果部分及以吾等收取之收費為限。在任何情況下，吾等並不就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於所損失利潤及機會成本等)負責，儘管已獲知會可能出現上述情況。

貴公司須就吾等被追討、支付或產生任何與吾等之報告有關資料之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之職員所投入時間)向吾等作出彌償保證及確保吾等及吾等之職員免受任何上述損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹因吾等負責人員於工作時疏忽大意而引致則除外。此項規定於吾等基於任何理由終止受聘後仍然有效。

聲明

吾等之報告乃根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章所載規定及香港測量師學會準則所載之指引而編製。本次工作由符合估值資格之估值師(作為外界估值師)作出(見本節末附註)。

吾等將保留本報告連同編製本報告之資料，並根據香港法例將該等數據及文件由本報告日期起保存6年，隨後銷毀。吾等認為此等記錄為機密，除非取得 貴公司授權及與吾等作出事先安排，吾等將不允許任何人士獲得有關記錄(司法機構或法庭頒令除外)。此外，吾等會將 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以作日後參考。

該物業之估值完全依賴於本報告所作假設，所有該等假設並非均可輕易量化或精確查明。倘若日後部份或全部假設證實不準確，則將對所呈報之估值有重大影響。

吾等謹此證實，此服務之費用並不會因估值結論而更改，而吾等於該物業、貴集團、目標公司或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

謹隨函附上估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
11樓C室

財華社集團有限公司
董事會 台照

代表

利駿行測量師有限公司

董事

吳紅梅

B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

聯席董事

陳雲玉

B.Com RPS (GP)

謹 啟

參與估值師：

馮志蘅 *B.Sc. M.Sc.*

二零一一年九月二十一日

附註：

1. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起投身房地產物業估值工作。彼在香港及中國大陸的物業估值方面經驗豐富。彼為香港測量師學會會員，亦是香港測量師學會所出版供上市資料與通函轉載或引述之估值以及就收購合併進行之估值工作之物業估值師名冊上之估值師。
2. 陳雲玉女士為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會員及註冊專業測量師。彼於香港物業估值方面累積逾六年經驗及於中國物業估值方面累積逾四年經驗。
3. 馮志蘅先生為畢業測量師，彼已於香港及中國參與房地產物業估值逾六年。彼獲得房地產碩士學位並已參與多項資產估值、礦場估值及農業物業資產估值。

估值證書

貴集團即將收購位於香港並按市值基準估值之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
			八月十九日 現況下之估值金額 港元
香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 9樓901室及920室	該物業包括建於一幢39層高(連同三層地庫)商業大樓9樓之兩個相連辦公室單位，該大樓於一九八五年前後落成。	經 貴公司管理層於估值日期進行視察及確認，該物業正根據租賃協議用作辦公室用途。(見附註3)	57,100,000 (100%)
內地段8517號33,888份之40份(「該地段」)	該物業總實用面積約為180.23平方米(或1,940平方呎)。 該地段根據批地規約UB11612號持有，租期75年，自一九八零年十二月三十一日起，可再續期75年。 該地段每年應付地租為1,000港元。		

附註：

- 該物業之註冊業主為Pink Angel Investments Limited(透過二零零八年五月十五日訂立的轉讓契約)，於二零零八年五月二十二日向土地註冊處註冊，註冊摘要編號為08052200030030，代價為35,640,000港元。
- 該物業附帶下列產權負擔：
 - 於二零零八年五月十五日由香港上海滙豐銀行承按之按揭，於二零零八年五月二十二日向土地註冊處註冊，註冊摘要編號為08052200030044；及
 - 於二零零八年五月十五日由香港上海滙豐銀行承按之租金轉讓契約，於二零零八年五月二十二日向土地註冊處註冊，註冊摘要編號為08052200030052。
- 根據Pink Angel Investments Limited與Money Swap Exchange Limited(下文指稱為「租戶」)於二零一零年三月三十日簽訂的租賃協議，該物業於二零零九年十一月十九日至二零一一年十一月十八日期間出租，為期兩年，每月租金88,410港元，不包括冷氣費、管理費、地租及差餉。另外，租戶享有優先權，按當時市場租金延續租賃協議，為期兩年。根據吾等所得之資料，租戶行使優先權延續租賃協議，為期一年，由二零一一年十一月十九日起至二零一二年十一月十八日止，每月租金約128,784港元，不包括管理費、冷氣費、差餉及租戶的其他開支，免租期一個月(於二零一二年十月十九日至二零一二年十一月十八日期間生效)。

1. 責任聲明

本文件(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照《創業板上市規則》及收購守則的規定而提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何聲明或本文件產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條款彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或擁有須根據證券及期貨條例第352條記入當中所載的登記冊之權益或淡倉，或在其他情況下擁有根據創業板上市規則第5.46至5.67條所述的上市發行人董事進行買賣的規定標準而須知會本公司之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目		股份總數	佔已發行 股份的 百分比 (附註2)
	實益 擁有人	受控制 法團權益	實益 擁有人	受控制 法團權益		
執行董事：						
勞女士	—	268,552,984 (附註1)	—	—	268,552,984	60.92%

附註：

- 該等268,552,984股股份乃由MAXX Capital International Limited(「MCIL」)持有，其為Pablos International Limited(「Pablos」)所全資擁有，Pablos亦由勞女士全資擁有。因此，Pablos及勞女士均被視為(根據證券及期貨條例)擁有由MCIL所持有之268,552,984股本公司股份之權益。
- 於最後可行日期，本公司有440,818,880股已發行股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無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)的股份、相

關股份及債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條款彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至5.67條所述上市發行人董事進行買賣的規定標準而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所知，以下人士（非本公司董事或主要行政人員）於本公司的股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

	股份數目及 持有股份之身分		相關股份數目及 持有股份之身分		股份總數	佔已發行股 份的百分比 (附註2)
	實益 擁有人	受控制 法團權益	實益 擁有人	受控制 法團權益		
主要股東						
MCIL (附註3)	268,552,984	268,552,984	—	—	268,552,984	60.92%
	(附註1)					
Pablos (附註3)	—	268,552,984	—	—	268,552,984	60.92%

附註：

- 該等268,552,984股股份乃由MAXX Capital International Limited（「MCIL」）持有，其為Pablos International Limited（「Pablos」）所全資擁有，Pablos亦由勞女士全資擁有。因此，Pablos及勞女士均被視為（根據證券及期貨條例）擁有由MCIL所持有之268,552,984股本公司股份之權益。
- 於最後可行日期，本公司有440,818,880股已發行股份。
- MCIL及Pablos均為本公司控股公司，因此為本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

(c) 須披露權益之其他人士

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，概無其他人士於本公司的股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

除下文所披露者外，概無董事已與本公司或本公司任何成員公司訂立任何服務合約（不包括快將屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

- (a) 於二零一零年八月二十六日，周永秋先生（「周先生」）及姚永禧先生（「姚先生」）分別與本公司訂立委任函，據此，周先生及姚先生各自由二零一零年八月二十六日起獲委任為執行董事，為期一年，將於二零一一年八月二十五日屆滿，董事袍金定為每年60,000港元。於二零一一年八月二十六日，周先生及姚先生之任期由二零一一年八月二十六日延長至二零一二年八月二十五日，董事袍金定為每年60,000港元。另外，本公司可全權酌情向周先生及姚先生授予購股權，以認購本公司股份。除上述的委任函外，本公司與周先生或姚先生較早前並無訂立任何合約。
- (b) 於二零一零年九月十三日，蕭兆齡先生（「蕭先生」）及黃偉健先生（「黃先生」）分別與本公司訂立委任函，據此，蕭先生及黃先生各自由二零一零年九月十三日起獲委任為獨立非執行董事，為期一年，將於二零一一年九月十二日屆滿，董事袍金定為每年60,000港元。於二零一一年八月二十六日，蕭先生及黃先生的任期由二零一一年八月二十六日延長至二零一二年八月二十五日，董事袍金定為每年60,000港元。另外，本公司可全權酌情向蕭先生及黃先生授予購股權，以認購本公司股份。除上述的委任函外，本公司與蕭先生或黃先生較早前並無訂立任何合約。
- (c) 本公司亦已於二零一一年二月二十三日與勞女士訂立一份服務協議，由二零一一年二月一日起為期兩年，其後將繼續有效，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知為止，並須根據本公司組織章程細則於本公司股東大會上輪值告退及膺選連任。

根據服務協議，勞女士有權獲得月薪300,000港元。此外，本公司可全權酌情(i)視乎勞女士的表現及本集團的整體業務狀況，於各財政年度末，向勞女士發放額外花紅；及(ii)授予勞女士購股權以認購本集團一家或多家公司的股份。除上述的委任函外，本公司與勞女士較早前並無訂立任何合約。

- (d) 於二零一一年三月九日，梁志雄先生（「梁先生」）與本公司訂立委任函，據此，梁先生由二零一一年二月二十三日起獲委任為獨立非執行董事，為期一年，將於二零一二年二月二十二日屆滿，董事袍金定為每年60,000港元。於二零一一年八月二十六日，委任梁先生的任期由二零一一年八月二十六日延長至二零一二年八月二十五日，董事袍金定為每年60,000港元。另外，本公司可全權酌情向梁先生授予購股權，以認購本公司股份。除上述的委任函外，本公司與梁先生較早前並無訂立任何合約。
- (e) 於二零一一年八月二十六日，葉子暉先生（「葉先生」）與本公司訂立委任函，據此，葉先生由二零一一年八月二十六日起獲委任為非執行董事，為期一年，將於二零一二年八月二十五日屆滿，董事袍金定為每年60,000港元。另外，本公司可全權酌情向葉先生授予購股權，以認購本公司股份。除上述的委任函外，本公司與葉先生較早前並無訂立任何合約。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士被視作擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務的權益，或與本集團之間存在或可能存在創業板上市規則所指之任何其他利益衝突。

5. 董事的合約及資產權益

除本附錄五所披露者及收購事項外，於最後可行日期，並無任何仍然有效的合約或安排，為董事擁有重大權益，並對本集團業務而言屬重大。

除本附錄五所披露者及收購事項外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以後已收購或出售或租賃的任何資產，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

本公司於二零一一年四月及五月收到由前附屬公司China Game & Digital Entertainment Limited（「China Game」）兩位少數股東（即The Pride of Treasure Fund及The Pride Venture Capital Fund（合稱「索償人」））透過其法律顧問所發出若干函件，聲稱就本公司已往通過當時之主席及董事余剛博士（「余博士」），作出若干不實的陳述，及曾經違反與索償人於二零零七年所訂下有關彼等投資在China Game共5,000,000美元之合約中某

些條款。索償人在函件中表明或會就有關聲稱損失向本公司提出不少於5,000,000美元另加利息及成本的索償。余博士已自二零一零年九月三十日起離任本公司董事。

於二零一一年五月二十日，本公司接獲索償人發出的傳訊令狀(高等法院訴訟編號2011年849號)(「該令狀」)，就違反指稱中的二零零七年股份認購協議(由本公司與The Pride of Treasure Fund訂立)、指稱中的二零零七年股份認購協議(由本公司與The Pride Venture Capital Fund訂立)、指稱中索償人與本公司口頭訂立之股東協議，以及余博士對East Treasure Limited業務之價值作出失實陳述，因而導致之損失另加利息及費用，對本公司提出索償。

於二零一一年六月二十七日，本公司接獲索償人(即The Pride of Treasure Fund(「第一起訴人」)及The Pride Venture Capital Fund(「第二起訴人」))發出的經修訂傳訊令狀(「經修訂令狀」)(高等法院訴訟編號2011年849號)及索償書(「索償書」)。根據經修訂令狀所述，(其中包括)就違反(i)指稱中本公司與第一起訴人於二零零七年所訂立的股份認購協議；(ii)指稱中本公司與第二起訴人於二零零七年所訂立的股份認購協議；及(iii)指稱中余博士作出失實陳述而導致之損失另加利息及費用，對本公司提出索償。

索償人在索償書中另外指稱本公司(其中包括)就上述股份認購協議所作出的若干陳述為不正確及失實，或不在乎其真實性，及違反上述股份認購協議中的隱含條款，就(i)有待評估的損失；(ii)利息；(iii)費用；及(iv)另外及其他補償，對本公司提出索償。

董事會已經就有關聲稱違反事項及可能被提出之索償作出調查，同時向本公司的法律顧問就此事尋求法律意見。根據本公司的法律顧問提出的初步意見，本公司擁有合理基礎就可能被提出之索償作出抗辯。本公司於二零一一年八月二十二日就有關索償提出抗辯。根據目前所得資料，本公司相信可就上述索償提出有力抗辯。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團所有成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

7. 專家及同意書

以下為本通函載有其函件及報告的專家的資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司(「寶橋」)	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國衛會計師事務所(「國衛」)	英國特許會計師 香港執業會計師
利駿行測量師有限公司 (「利駿行」)	專業測量師

寶橋、國衛及利駿行均已就本通函的刊發發出同意書，同意按所示形式及內容轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

於最後可行日期，寶橋、國衛及利駿行概無擁有本集團任何成員公司任何股權及可認購或可委派他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，寶橋、國衛及利駿行概無於本集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目的編製日期)以後已收購或出售或租賃的任何資產，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

下列合約(並非按日常業務過程中所訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接該公佈日期前兩年內所訂立，屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司與Opulent Oriental International Limited (「Opulent」)於二零零九年九月二十二日訂立的包銷協議，有關本公司以公開發售的方式，按於二零零九年十月三十日每持有一股本公司當時已發行每股面值0.01港元的現有股份獲發一股發售股份的比例，向本公司當時的合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.07港元，詳情載於本公司於二零零九年九月二十五日的公佈及於二零零九年十一月四日的章程內；

- (b) 余博士於二零零九年九月二十二日向Opulent及本公司作出的不可撤回承諾，有關本公司以公開發售的方式，按於二零零九年十月三十日每持有一股本公司當時已發行每股面值0.01港元的現有股份獲發一股發售股份的比例，向本公司當時的合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.07港元，詳情載於本公司於二零零九年九月二十五日的公佈及於二零零九年十一月四日的章程內；
- (c) 本公司與深圳市瓦爾雷思科技開發有限公司，就建議以220,000,000港元之代價收購深圳市瓦爾雷思科技開發有限公司之全部股權，於二零一零年一月二十六日訂立之諒解備忘錄；
- (d) 黃建文、Iso Masahito及Hanai Mitsuru (作為賣方) 以及本公司 (作為買方) 就本公司以總代價約10,245,000港元收購富國投資(亞洲)有限公司全部已發行股本，於二零一零年二月十一日訂立之買賣協議；
- (e) 本公司與深圳市瓦爾雷思科技開發有限公司，就建議以220,000,000港元之代價收購深圳市瓦爾雷思科技開發有限公司之全部股權，於二零一零年四月十六日訂立之補充諒解備忘錄；
- (f) 本公司與太平基業證券有限公司就配售73,000,000股新股份於二零一零年九月二十九日訂立的配售協議；
- (g) 本公司與Joint Success Top Rich Limited於二零一一年二月二十八日訂立的買賣協議，有關本集團以現金代價435,000港元出售持有的China Game全部股權；
- (h) Opulent、余博士與本公司全資附屬公司Finet Asset Management Limited於二零一一年三月二十一日訂立的有條件買賣協議，有關本集團建議以現金代價3,100,000港元收購China Capital Management Limited全部已發行股本；
- (i) 本公司與MCIL於二零一一年三月二十五日訂立的包銷協議，有關本公司以公開發售的方式，按於二零一一年五月十九日每持有一股現有股份獲發四股發售股份的比例，向當時的本公司合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.25港元，詳情

載於本公司於二零一一年三月二十五日的公佈、於二零一一年四月二十六日的通函及於二零一一年五月二十日的章程；

- (j) 勞女士於二零一一年三月二十五日向本公司作出的不可撤回承諾，有關本公司以公開發售的方式，按於二零一一年五月十九日每持有一股現有股份獲發四股發售股份的比例，向當時的本公司合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.25港元，詳情載於本公司於二零一一年三月二十五日的公佈、於二零一一年四月二十六日的通函及於二零一一年五月二十日的章程；
- (k) 勞女士於二零一一年三月二十五日向本公司及MCIL作出的不可撤回承諾，有關本公司以公開發售的方式，按於二零一一年五月十九日每持有一股現有股份獲發四股發售股份的比例，向當時的本公司合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.25港元，詳情載於本公司於二零一一年三月二十五日的公佈、於二零一一年四月二十六日的通函及於二零一一年五月二十日的章程；
- (l) MCIL於二零一一年三月二十五日向本公司作出的不可撤回承諾，有關本公司以公開發售的方式，按於二零一一年五月十九日每持有一股現有股份獲發四股發售股份的比例，向當時的本公司合資格股東提呈認購股份，認購價為每股0.25港元，詳情載於本公司於二零一一年三月二十五日的公佈、於二零一一年四月二十六日的通函及於二零一一年五月二十日的章程；及
- (m) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止期間於正常營業時間上午九時正至下午五時正（星期六及公眾假期除外），在本公司之總辦事處（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心11樓C室）可供查閱，亦可在本公司網站 www.finet.hk 查閱：

- (a) 本公司的組織細則；
- (b) 本公司截至二零一一年三月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本公司截至二零一一年六月三十日止三個月的季度報告；
- (d) 本附錄五「重大合約」一段所指的重大合約；

- (e) 本附錄五「董事服務合約」一段所指的服務合約；
- (f) 本公司根據創業板上市規則第19及／或20章的規定於二零一一年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來刊發的各份通函的副本；
- (g) 董事會函件，函件全文載於本通函第5頁至第16頁；
- (h) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第17頁至第18頁；
- (i) 寶橋的意見函件，全文載於本通函第19頁至第30頁；
- (j) 由國衛發出有關Pink Angel的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (k) 本通函附錄五「專家及同意書」一節所提述寶橋、利駿行及國衛的同意書；
- (l) 國衛就經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的函件，其全文載於本通函附錄三；
- (m) 本通函附錄四所載該物業之估值報告；及
- (n) 買賣協議。

10. 董事詳情

執行董事

勞玉儀女士 (「勞女士」)

勞女士，51歲，於過去20年為尖端科技及創業資本方面之資深投資者，彼之經驗涵蓋範圍廣闊，包括生物科技，互聯網業務以及中華人民共和國、美利堅合眾國及香港之金融業。勞女士於成為一名企業家之前曾於銀行、保險及金融業工作。彼於二零零二年至二零零六年曾為一間香港上市公司之行政總裁兼主席。

周永秋先生 (「周先生」)

周先生，45歲，自二零零六年五月起擔任CFD Associates Limited董事。彼於財務控制、公司秘書、企業風險管理及集資活動等領域擁有超逾15年經驗。自一九九五年起，周先生於香港多間公營及私營公司擔任多個高級金融及管理方面職位。彼畢業於澳洲麥考瑞大學並取得經濟學士學位，彼亦為香港會計師公會及澳洲會計師公會成員。

姚永禧先生 (「姚先生」)

姚先生，31歲，持有香港大學學士學位，主修經濟及金融。彼於亞洲之證券買賣及資產管理方面擁有豐富經驗。姚先生在亞洲，例如印尼及菲律賓等地，發展採礦項目方面擁有超過五年經驗。彼目前負責主要涉及重金屬及稀有礦物之商品貿易。

非執行董事*葉子暉先生 (「葉先生」)*

葉先生，42歲，彼於證券及期貨行業擁有逾二十年經驗。葉先生於二零零二年獲澳洲雪梨麥考瑞大學頒授財務管理學碩士學位。葉先生現為Broadwood Asset Management Limited，一間按照證券及期貨條例進行第9類受規管活動(提供資產管理)的持牌機構的負責人員。

獨立非執行董事*黃偉健先生 (「黃先生」)*

黃先生，52歲，為執業會計師，現為本港一家會計師事務所之經營人。黃先生獲會計文憑，為英國特許公認會計師公會和香港會計師公會會員。黃先生已擁有逾28年之會計、審計、稅務及企業融資之專業經驗。

蕭兆齡先生 (「蕭先生」)

蕭先生，58歲，為蕭兆齡律師事務所之合夥人。蕭先生現為聯交所主板上市公司Incutech Investments Limited(股份代號：356)及聯交所創業板上市公司凱順能源集團有限公司(股份代號：8203)之獨立非執行董事。蕭先生持有香港大學法律學士學位

及專業法律文憑。彼於一九九二年成為香港律師，自一九九三年獲認可為英格蘭及威爾斯之事務律師，主要處理商業及企業財務事宜。

梁志雄先生 (「梁先生」)

梁先生，55歲，自一九七六年起開始其專業會計培訓，現為多家國際會計機構之會員。梁先生亦為香港執業會計師，並為富立會計師行有限公司之董事。彼分別為大同集團有限公司(股份代號：544)及泰潤國際投資有限公司(股份代號：204)之獨立非執行董事。彼曾於二零零二年四月十七日至二零一零年六月一日擔任多金控股有限公司(股份代號：628)之獨立非執行董事。

14. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心11樓C室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Codan Services Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之股份過戶登記香港分處為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
- (e) 本公司之公司秘書為黃家文先生。黃先生於二零一一年二月二十三日起獲委任為本公司之公司秘書。黃先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計、審計及稅務方面擁有逾二十年經驗。
- (f) 董事會已根據創業板上市規則第5.28條成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，即黃偉健先生、蕭兆齡先生及梁志雄先生，其中黃偉健先生獲委任為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為檢討及監督本公司的財務申報程序及內部監控制度。
- (g) 如本文件之中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。



財華社
FINET

FINET GROUP LIMITED
財華社集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8317)

股東特別大會通告

茲通告財華社集團有限公司(「本公司」及其附屬公司(「本集團」))謹訂於二零一一年十月十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心19樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(無論有否作出修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司之直接全資附屬公司Finet Group (BVI) Limited (「買方」)與勞玉儀女士(「賣方」，彼為本公司執行董事兼主席，並為MAXX Capital International Limited全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而MAXX Capital International Limited為本公司之控股股東，合共持有本公司268,552,984股股份，佔本通告日期本公司全部已發行股本約60.92%)於二零一一年八月二十九日訂立的買賣協議(「買賣協議」，其副本已註上「A」字樣並送交本大會，且經本大會之主席簽署以資識別)，內容有關買方收購Pink Angel Investments Limited之100%股權及股東貸款(「收購事項」)，代價為24,000,000港元(根據收購完成日期目標公司資產淨值及股東貸款餘額之總和，可予調整)，將以現金支付，及據此擬進行之交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事在彼等全權酌情認為就買賣協議屬必要或附帶、附屬或相關之情況下，代表本公司簽立(及加蓋公司印鑑(如需要))任何有關文件、文據及協議，及進行任何有關行動或事宜。」

承董事會命
主席
勞玉儀

香港，二零一一年九月二十一日

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：

香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
11樓C室

附註：

1. 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。
2. 委任受委代表文據必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或經由高級職員或授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
3. 凡有權出席以上通告召開的大會並可於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多於一名代表，代其出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的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48小時前交回本公司香港之股份過戶登記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，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席已召開之大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

股東特別大會通告

6. 如屬任何本公司股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名有關聯名持有人出席上述大會，則只有排名最先之聯名持有人可親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃依據本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
7. 所有於大會上表決之決議案將以投票形式進行。