

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有財華社集團有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

---



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）

#### 有關出售物業控股公司

#### 全部權益之

#### 主要及關連交易

#### 本公司之財務顧問

MESSIS  大有融資

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

---

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供其推薦意見的函件載於本通函第16頁至第17頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供其建議的函件載於本通函第18頁至第37頁。

本公司謹訂於二零二一年九月三十日（星期四）下午十二時三十分（或緊隨本公司於同日中午十二時正舉行的股東週年大會結束後）假座香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。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，惟無論如何須不遲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17M樓。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，於此情形，相關代表委任表格應被視為撤回。

#### 股東特別大會預防措施

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)所致環球疫情的近期發展及香港法例第599G章《預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例》，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保障出席股東特別大會的股東及其他與會者的安全：

- (i) 股東特別大會會場內的座位安排將顧及適當社交距離；
- (ii) 每位出席股東特別大會的人士均須於股東特別大會會場入口接受強制體溫檢查。任何體溫高於攝氏37.3度的人士一概不得進入股東特別大會會場；
- (iii) 任何正接受香港特別行政區政府檢疫令的出席人士均不得進入股東特別大會會場；
- (iv) 每位出席人士均須在股東特別大會會場內全程佩戴口罩；
- (v) 任何出席人士如拒絕接受任何上述措施，本公司保留權利拒絕該人士進入股東特別大會會場；及
- (vi) 股東特別大會將不會供應茶點及派發企業紀念品。

為保障股東的健康與安全，董事鼓勵股東透過委任股東特別大會主席為受委代表，以於股東特別大會上行使其投票權，而非親身出席股東特別大會。股東行使權利時毋須親身出席大會。

二零二一年九月十日

---

## 目 錄

---

	頁次
GEM的特色 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## GEM 的特色

---

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士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。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙或用語具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具有根據GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日及香港其他公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告之任何日子)
「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，其已發行股份於GEM上市
「完成」	指 完成出售事項
「完成日期」	指 本通函董事會函件「2.臨時協議 — 先決條件」一段載列之條件獲達成當日或賣方與勞女士書面協定之其他日期
「關連人士」	指 具有根據GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指 誠如本通函董事會函件「2.臨時協議 — 代價」一段所訂，勞女士根據臨時協議之條款就銷售股份及銷售債務應付之代價
「控股股東」	指 具有根據GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指 新型冠狀病毒(COVID-19)，一種被確定為引起呼吸道疾病爆發的冠狀病毒
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據臨時協議向勞女士出售銷售股份及銷售債務
「出售公司」	指 萬誠管理有限公司，於二零零四年九月二十四日在香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「財務顧問」	指	大有融資有限公司，根據香港法例第571章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)受規管活動之持牌法團，為本公司有關臨時協議及其項下擬進行之交易的財務顧問
「GEM」	指	聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM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董事會獨立董事委員會，旨在就臨時協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章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)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關臨時協議及其項下擬進行之交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據GEM上市規則須於股東特別大會就批准臨時協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄表決之股東以外之股東
「最後可行日期」	指	二零二一年九月一日，即本通函付印前為確認當中所載若干資料之最後可行日期
「最後完成日期」	指	二零二一年十二月三十一日或賣方與勞女士根據臨時協議可能以書面協定之日期
「勞女士」	指	勞玉儀女士，本公司最終控股股東(定義見GEM上市規則)、主席兼執行董事

---

## 釋 義

---

「代價淨額」	指	經本通函董事會函件「2.臨時協議 — 代價調整」一段所訂之出售公司相應代價調整作出調整之代價金額
「有形資產／負債淨值」	指	就出售公司而言，於完成日期可隨時轉換為現金或現金等值項目(不包括該物業、任何無形資產以及其他固定資產及遞延稅項)之全部有形資產總數，減所有負債總數(實際、或然或其他方式，但不包括銷售債務及遞延稅項)及出售公司之撥備
「該物業」	指	根據出售事項出售由出售公司持有之物業，地址為香港東亞銀行港灣中心11樓C室，進一步詳情載列於本通函董事會函件「4.有關出售公司及該物業之資料」一段
「臨時協議」	指	賣方與勞女士訂立日期為二零二一年八月十三日之臨時買賣協議，內容有關出售事項
「銷售債務」	指	出售公司於完成日期或完成日期任何時候所結欠賣方及其聯繫人(如有)或產生的所有債務，根據出售公司的經審核財務報表，於二零二一年三月三十一日約為6.2百萬港元
「銷售股份」	指	出售公司已發行股本中每股面值1港元之1股股份，即出售公司全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以批准(其中包括)臨時協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	本公司當時股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	艾升評值諮詢有限公司，本公司委任就該物業進行估值的估值師，並為於香港註冊成立的公司

---

## 釋 義

---

「賣方」	指 源利置業有限公司，於二零一七年一月十一日在香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指 本公司
「%」	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(主席)

林東明先生

獨立非執行董事：

黃偉健先生

蕭兆齡先生

梁志雄先生

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77-79號

富通大廈30樓

敬啟者：

### 有關出售物業控股公司 全部權益之 主要及關連交易

#### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年八月十三日的公告，內容有關臨時協議及出售事項。

本通函旨在向閣下提供資料，(其中包括)(i)臨時協議及出售事項的詳情；(ii)根據GEM上市規則須予披露之其他資料；(iii)獨立董事委員會就臨時協議及出售事項致獨立股



東之意見及推薦意見；(iv)獨立財務顧問就臨時協議及出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(v)股東特別大會通告。

### 2. 臨時協議

臨時協議之主要條款如下：

#### 日期

二零二一年八月十三日(交易時段後)

#### 訂約方

- (i) 源利置業有限公司，本公司間接全資附屬公司，作為賣方；
- (ii) 勞女士，作為買方；及
- (iii) 本公司，作為賣方擔保人。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。由於勞女士為本公司主席、執行董事兼控股股東，因此為本公司之關連人士。出售公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，而出售公司的主要資產為該物業。出售公司由賣方直接擁有100%股權。

#### 將予出售之資產

根據臨時協議，賣方有條件同意出售而勞女士有條件同意購買及承讓：

- (i) 銷售股份，佔出售公司於最後可行日期全部已發行股本之100%；及
- (ii) 銷售債務，即有關出售公司於完成日期結欠賣方及其聯繫人(如有)之所有債務的權利。根據出售公司之經審核財務報表，於二零二一年三月三十一日，出售公司結欠賣方及其聯繫人(即賣方擔保人及其附屬公司)約6.2百萬港元。

代價

銷售股份及銷售債務之代價約為58.0百萬港元，須按以下方式支付：

- (i) 於臨時協議日期已支付金額約為2.9百萬港元之按金（「按金」）；
- (ii) 將於完成後（受限於以下段落所披露之代價調整）支付餘額約55.1百萬港元；及
- (iii) 勞女士有權以本集團結欠彼之債務（「股東貸款」）抵銷將予支付之代價的任何部分。於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團結欠勞女士之股東貸款分別約為33.5百萬港元及34.1百萬港元。

股東貸款明細如下：

- (a) 於二零一九年四月，本集團與勞女士就金額約為15百萬港元的無抵押及免息貸款融資訂立一項2年期貸款融資協議。於二零二一年二月，訂約方其後就金額約為25百萬港元的無抵押及免息貸款融資重續2年期貸款融資協議。於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，上述貸款融資協議項下的未償還貸款結餘分別約為8.5百萬港元及8.5百萬港元，本集團分別於二零一九年九月及二零二一年二月提取約3.5百萬港元及5百萬港元，並自各提取日期起悉數用作本集團的營運資金。
- (b) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日以及二零二一年七月三十一日，本集團與勞女士訂立轉讓契據，當中本集團（作為轉讓人）向勞女士轉讓本集團若干負債（「轉讓負債」）。轉讓負債為本集團在相關財政年度所產生的若干開支，主要包括(i)本集團應付本集團關聯公司的租金開支，該公司由勞女士實益擁有；(ii)應付勞女士作為本集團主席兼執行董事的酬金；及(iii)本集團產生並由勞女士代其支付的一般及行政開支。於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，上述轉讓契據項下的未償還貸款結餘分別約為25.0百萬港元及25.6百萬港元，且為無抵押、免息及須於二零二三年二月償還。

經勞女士確認，彼擬行使權利以將股東貸款抵銷將予支付之代價的任何部分。

---

## 董事會函件

---

代價乃由雙方參考下列各項後經公平磋商而釐定：

- (i) 根據出售公司之經審核財務報表，於二零二一年三月三十一日，出售公司之資產淨值約為32.3百萬港元；及
- (ii) 誠如估值師於二零二一年七月三十一日進行之評估，該物業之估值約為50.4百萬港元。

該物業的估值報告載於本通函附錄一，供閣下參考。

### 擔保

賣方擔保人(作為主要負責人而非僅為保證人)謹此無條件及不可撤回地向勞女士保證，亦須於完成日期無條件及不可撤回地向勞女士及出售公司保證，賣方將盡力遵守及履行臨時協議所載賣方方面須遵守及履行的所有協定、責任、承擔及承諾，而賣方根據臨時協議向勞女士及／或出售公司作出或提供的保證均屬真實、準確及無誤，且賣方擔保人承諾及同意就勞女士及／或出售公司由於或關於賣方任何未能履行任何保證責任或違反任何保證而可能蒙受的一切虧損、成本、開支及損失，向勞女士及出售公司作出彌償及維持全面彌償。

### 代價調整

賣方承諾於完成日期前最少五(5)日向勞女士或其律師呈交包括出售公司自本財政年度開始至完成日期期間之備考損益賬目及出售公司於完成日期之備考資產負債表之備考賬目。倘備考賬目所示之有形資產／負債淨值超過或少於零，則於完成後就結付代價而將予支付之付款餘額將按下列方式相應上調或下調(視情況而定)：

- (i) 其應加入備考賬目所示出售公司之全部流動及非流動有形資產結餘，包括有關該物業之應收租金(如適用)(截至及包括完成日期)、水電及其他雜費按金、預付差餉及地租以及其他開支(截至但不包括完成日期)；及

## 董事會函件

- (ii) 其應自備考賬目所示出售公司所有負債之結餘扣除(銷售債務及遞延稅項除外)。

賣方承諾自完成日期起30日內向勞女士或其律師呈交由執業會計師審核之自本財政年度開始至完成日期期間的財務報表。倘經審核財務報表所示之有形資產／負債淨值超過或少於備考賬目所示之有形資產／負債淨值，勞女士或賣方(視情況而定)須於經審核財務報表收到日期起計五(5)日內向另一方支付差額。

經參考出售公司於二零二一年三月三十一日之經審核財務報表，就代價調整根據(i)代價；及(ii)出售公司之有形負債淨值計算的估計代價淨額載列如下：

	千港元	千港元
代價		58,000
出售公司於二零二一年三月三十一日之有形資產：		
與該物業相關的水電按金	33	
現金及現金等值項目	<u>36</u>	
	<u>69</u>	
出售公司於二零二一年三月三十一日之有形負債：		
與該物業相關的有抵押銀行借款	<u>(11,718)</u>	
於二零二一年三月三十一日之有形負債淨值		<u>(11,649)</u>
於二零二一年三月三十一日之代價淨額		<u><u>46,351</u></u>

如上表所示，出售公司的有形負債淨值主要為與該物業相關的有抵押銀行借款。經參考出售公司於二零二一年三月三十一日之經審核財務報表，根據其有形負債淨值總額約11.6百萬港元計算，代價淨額將約為46.4百萬港元。

### 先決條件

出售事項須待下列先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後並以此為條件,方告完成:

- (i) 勞女士已完成其就出售公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查,並信納其結果;
- (ii) 賣方已促使出售公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提出及證明該物業之妥善業權;
- (iii) 臨時協議及其項下擬進行之交易已獲獨立股東於股東特別大會上批准;及
- (iv) 本公司已完成根據GEM上市規則有關出售事項所須之審批程序。

除上述先決條件(iii)及(iv)外,勞女士可行使絕對酌情權豁免臨時協議項下的其他先決條件。

根據臨時協議之條款,最後完成日期將為二零二一年十二月三十一日。賣方與勞女士應真誠磋商,並各自盡其一切合理努力在最後完成日期或之前(或賣方與勞女士可能以書面協定之較後日期)就出售事項訂立正式協議。倘賣方與勞女士在最後完成日期或之前未能就正式協議的條款達成協議,則臨時協議將繼續有效並具有十足作用及效力,訂約雙方將繼續履行其各自的責任。

倘上述任何先決條件於最後完成日期或之前尚未獲達成或豁免(視情況而定),則勞女士有權取消臨時協議項下的交易(「取消權」),而按金須不計利息由賣方退還予勞女士。經勞女士確認,除非上述先決條件(iii)及(iv)於最後完成日期或之前尚未達成,否則彼無意取消臨時協議項下的交易。

鑑於(a)倘上述先決條件(iii)及(iv)未能達成,本集團及勞女士將不會進一步進行出售事項;(b)本集團執行董事兼控股股東勞女士及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准臨時協議及出售事項的決議案放棄投票;(c)倘出售事項不會進行,不會對本集團造成重大不利影響;(d)完成須待先決條件(iii)達成方可作實,此將保障本公司及股東的整

體利益；及(e)勞女士確認其無意於上述最後完成日期前取消交易，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見，而由於勞女士被視為於出售事項中擁有重大權益，勞女士已就相關董事會決議案放棄投票)認為先決條件之條款為一般商業條款且屬公平合理。

### 完成

完成將於臨時協議之最後一項先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日後八(8)個營業日內或臨時協議訂約方可能書面同意之其他日期發生。

### 3. 有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為(i)在香港及中華人民共和國開發、製作及提供財經資訊、廣告及投資者關係服務及科技解決方案予企業客戶及零售客戶；(ii)提供經紀、包銷及資產管理服務；(iii)貸款業務；及(iv)物業投資。

勞女士(即出售事項之買方)為本公司之主席、執行董事兼控股股東。因此，根據GEM上市規則第20章，勞女士為本公司之關連人士。

賣方為在香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。

### 4. 有關出售公司及該物業之資料

出售公司為於二零零四年九月二十四日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由賣方全資擁有，並由本公司間接全資擁有。出售公司之主要資產為該物業，總實用面積約為1,755平方呎，位於香港東亞銀行港灣中心11樓C室。於最後可行日期，該物業為空置。

## 董事會函件

以下載列出售公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損	2,320	6,808
除稅後虧損	2,325	6,907

於二零二一年三月三十一日，出售公司之經審核資產淨值約為32.3百萬港元。

經參考本通函附錄一所載的物業估值報告，該物業於二零二一年七月三十一日的市值約為50.4百萬港元。

### 5. 出售事項之理由及裨益

於二零一七年八月二十四日，本集團向Pablos International Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，當時由勞女士間接全資擁有) 收購出售公司及該物業，代價淨額約為36.2百萬港元。於上述收購前，該物業被本集團租賃作其總辦事處，其後自上述收購日期起曾一直用作本集團證券業務的主要辦事處。本集團原先收購出售公司，讓本集團得以將該物業用作其證券業務之辦事處，從而減低有關辦公室租金之現金流出。然而，近年來，本集團之證券業務一直持續下行，此乃主要由於市場內激烈競爭。鑑於本集團證券業務出現上述下滑，本集團決定暫停擴張其證券業務，並已逐步將證券業務團隊成員重新分派至本集團目前位於灣仔富通大廈的總辦事處。該物業自二零二零年六月起一直空置。儘管本集團證券業務出現上述下滑，本集團無意於近期出售或停止其證券業務或任何現有業務。

經考慮該物業對本集團未來營運並非必需的，出售事項將不會對本集團營運造成重大不利影響，因此，本集團擬將該物業變現，以減輕該物業產生之行政及營運成本等財務負擔。自二零二零年九月起，本集團已嘗試將該物業出售或租賃予第三方，並已委任逾十間物

業代理公司(其中部份為香港知名房地產代理公司)安排潛在買家及承租人參觀該物業。然而，經本集團作出逾90次參觀安排後，鑑於潛在買家及承租人並無正面反饋，有關安排最終已告暫停。

完成後，出售公司連同其資產及負債(主要為該物業及與該物業有關之有抵押銀行借款)將轉讓予勞女士，而勞女士有權以股東貸款抵銷將予支付之代價的任何部分。因此，出售事項將使本集團得以(i)通過減少本集團之債務來提升本集團之財務狀況；及(ii)通過抵銷股東貸款來減少對勞女士(即控股股東)之財務依賴。此外，出售事項之所得款項淨額亦將使本集團得以補充其營運資金，並繼續專注於擴展及發展其財經資訊、廣告及投資者關係服務業務。

董事已考慮其他替代方案以減少本集團對勞女士的依賴，包括通過債務融資或股權融資籌集額外資金。然而，經考慮(i)本集團的固定資產(即該物業及本集團的投資物業)已就其銀行貸款融資向相關銀行作出質押，而本集團於最後可行日期已悉數動用其銀行貸款融資；(ii)本集團於截至二零二一年三月三十一日止連續五個年度均錄得淨虧損，被認為難以通過債務融資或股本融資籌集額外資金；及(iii)該物業自二零二零年六月起一直空置，儘管本集團已努力將該物業出售或租賃予第三方，潛在買家及承租人並無正面反饋，董事認為出售事項乃減少本集團對勞女士的依賴的最合適方式。

經考慮上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見，而由於勞女士被視為於出售事項中擁有重大權益，勞女士已就相關董事會決議案放棄投票)認為，儘管出售事項並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立，臨時協議之條款屬公平合理，且出售事項乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

## 6. 財務影響及所得款項用途

完成後，本公司將不再擁有出售公司的任何權益。出售公司將不再為本公司的附屬公司，其資產、負債及財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

本集團預期錄得出售事項收益淨額約7.8百萬港元，此乃經計及代價、出售事項應佔直接交易成本、出售公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值及銷售債務。出售事項產生的實際財務數字及財務影響將根據出售公司於完成時的財務狀況釐定，並須待本公司核數師



於完成後審閱及最終審核。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於補充本集團的營運資金及未來業務發展。

### 7. GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但少於75%，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告及股東批准之規定。

於最後可行日期，勞女士(即出售事項之買方)為本公司之主席、執行董事兼控股股東。因此，根據GEM上市規則第20章，勞女士為本公司之關連人士。故此，出售事項構成本公司之關連交易，因此，須遵守GEM上市規則第20章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

### 8. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二一年九月三十日(星期四)下午十二時三十分(或緊隨本公司於同日中午十二時正舉行的股東週年大會結束後)假座香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30樓舉行，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2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(其中包括)臨時協議及出售事項。於股東特別大會上提呈以批准之決議案將以投票表決，而本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

誠如上文「3.有關訂約方之資料」一段所披露者，勞女士為本公司之關連人士。因此，勞女士及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就批准臨時協議及出售事項之決議案投票。除上述者，概無股東將須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通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不少於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17M樓。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，於此情形，代表委任表格應被視為撤回。

## 9. 推薦意見

經考慮上文「5. 出售事項之理由及裨益」所載理由，董事（包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問之意見後於獨立董事委員會函件中發表意見）認為，儘管訂立臨時協議及出售事項並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立，惟乃按正常商業條款訂立，就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。因此，董事（包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問之意見後於獨立董事委員會函件中發表意見）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准臨時協議及出售事項。

務請閣下垂注(i)本通函第16頁至第17頁所載獨立董事委員會函件；(ii)本通函第18頁至第37頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iii)本通函附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
財華社集團有限公司  
主席兼執行董事  
勞玉儀  
謹啟

二零二一年九月十日



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：

**有關出售物業控股公司  
全部權益之  
主要及關連交易**

吾等謹提述本公司於二零二一年九月十日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除非另有所指，否則本函件所採用的詞彙具有通函內所界定的相同涵義。

吾等已告成立，以就臨時協議及出售事項向獨立股東提供意見。本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其意見詳情連同提供意見時其所考慮的主要因素及理由載於通函第18頁至第37頁所載獨立財務顧問函件。吾等務請閣下垂注董事會函件及其他載於通函附錄的資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問考慮的因素及理由以及其結論及意見後，吾等同意彼等的意見，並認為儘管臨時協議及出售事項並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立，乃按正常商業條款訂立，就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。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的決議案，以批准臨時協議及出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
蕭兆齡先生  
謹啟

黃偉健先生

梁志雄先生

二零二一年九月十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問紅日資本有限公司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。



香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
33樓3303室

電話：(852) 2857 9208  
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

### 有關出售物業控股公司 全部權益之 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等就出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，出售事項的詳情載於 貴公司於二零二一年九月十日向股東刊發的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二一年八月十三日的公告，於二零二一年八月十三日（交易時段後），賣方（ 貴公司間接全資附屬公司）與勞女士訂立臨時協議，據此，賣方有條件同意出售而勞女士有條件同意購買銷售股份及承讓銷售債務，代價約為58.0百萬港元（可予調整），應由勞女士以現金支付予賣方。

### GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但少於75%，出售事項構成 貴公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告及股東批准之規定。

於最後可行日期，勞女士(即出售事項之買方)為 貴公司之主席、執行董事兼控股股東。因此，根據GEM上市規則第20章，勞女士為 貴公司之關連人士。故此，出售事項及其項下擬進行的交易構成 貴公司之關連交易，因此，須遵守GEM上市規則第20章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

### 獨立董事委員會

由全體三名獨立非執行董事(即黃偉健先生、蕭兆齡先生及梁志雄先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見。吾等已獲委任，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)臨時協議的條款對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)臨時協議是否在 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)經計及獨立財務顧問的推薦建議，獨立股東應如何就擬於股東特別大會上提呈有關臨時協議的決議案投票。

### 獨立財務顧問

於最後可行日期，根據GEM上市規則第17.92條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此，吾等合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無根據GEM上市規則擔任 貴集團的獨立財務顧問。除了就獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常顧問費外，概無吾等據此可自 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

### 意見基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)提供的資料及聲明。吾等假設通函內載列或提述 貴公司、董

---

## 獨立財務顧問函件

---

事及管理層所提供之所有聲明、資料、意見及陳述(彼等須就此全權負責)於作出時屬真實準確及於最後可行日期繼續屬真實準確。

董事願就通函所載聲明、資料及陳述之準確性共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函概無遺漏其他重大事項，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致吾等所獲提供資料及向吾等作出的聲明失實、不準確或具誤導成分。吾等認為，吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情見解，並為吾等倚賴所獲提供資料提供理據，從而為吾等的意見提供合理基礎。

然而，就此工作而言，吾等並無對董事及管理層提供的資料、貴集團及勞女士及其各自股東以及附屬公司或聯屬公司的業務或事務或未來前景，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或其各自經營所在市場的前景進行任何獨立核實、調查或審計。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮臨時協議而向彼等發出，故除載入通函外，在未經吾等事先書面同意的情況下，概不得全部或局部引用或提述本函件，且本函件亦不得用作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團及該物業之背景

##### 1.1 貴集團之背景

貴集團的主要業務為(i)在香港及中國開發、製作及提供財經資訊、廣告及投資者關係服務及科技解決方案予企業客戶及零售客戶；(ii)提供經紀、包銷及資產管理服務；(iii)貸款業務；及(iv)物業投資。

## 1.2. 貴集團之財務資料

誠如 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報（「二零一九／二零二零年報」）及截至二零二一年三月三十一日止年度的年報（「二零二零／二零二一年報」）所載， 貴集團的主要收益來源為廣告及投資者關係服務收入，此乃最大經營分部，分別佔 貴集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度（分別為「二零一九財年」、「二零二零財年」及「二零二一財年」）總收益約89.2%、93.6%及87.0%。

以下為摘錄自二零一九／二零二零年報及二零二零／二零二一年報的 貴集團財務業績概要：

	二零一九 財年 千港元 (經審核)	二零二零 財年 千港元 (經審核)	二零二一 財年 千港元 (經審核)
收益	19,637	25,991	17,901
— 財經資訊服務、廣告及投資者 關係服務	17,518	24,324	15,578
— 物業投資業務	1,582	1,661	1,464
— 證券及期貨業務	274	6	856
— 貸款業務	263	—	3
毛利	17,436	24,115	16,212
貴公司擁有人應佔虧損	(28,870)	(20,293)	(12,830)

誠如二零一九／二零二零年報所載， 貴集團於二零二零財年錄得收益約26.0百萬港元，較二零一九財年約19.6百萬港元增加約32.4%，主要由於來自財經資訊服務、廣告及投資者關係服務的收入增加約6.8百萬港元。

誠如二零二零／二零二一年報所載， 貴集團於二零二一財年錄得收益約17.9百萬港元，較二零二零財年約26.0百萬港元減少約31.1%，主要由於受到COVID-19的影響，導致減少主辦活動，相關收益減少。於二零二一財年，來自提供財經資訊服務的服務收入維持較低水平，原因為近年此收益來源有所縮減。此外，由於市場競爭激烈，於二零二一財年， 貴集團的證券及期貨業務仍滿佈挑戰。二零二一財年的收益主要來自為證券交易提供的服務。



## 獨立財務顧問函件

以下為摘錄自二零一九／二零二零年報及二零二零／二零二一年報的 貴集團綜合財務狀況表概要：

	於三月三十一日		
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
總資產	120,723	112,143	119,303
— 物業、廠房及設備	55,696	53,448	51,843
— 投資物業	32,700	32,700	33,300
— 現金及現金等值項目	12,749	8,296	18,059
總負債	52,351	56,032	75,940
— 借款 — 一年內到期或按要求	14,436	12,603	23,540
— 股東貸款	14,725	22,926	33,490
— 遞延稅項負債	11,308	11,184	11,413
資產淨值	68,342	56,111	43,363

誠如二零一九／二零二零年報所載，於二零二零年三月三十一日， 貴集團的總資產主要包括投資物業，其中包括位於中國廣東省深圳市福田區的兩項物業。投資物業的公平值並無變動，於二零二零財年維持在約32.7百萬港元的相同估值水平。 貴集團總資產由約120.7百萬港元減少約7.1%，至112.1百萬港元，此乃由於 貴集團於二零二零財年的貿易應收款項以及現金及現金值項目綜合減少所致。

於二零二零年三月三十一日， 貴集團的總負債由約52.4百萬港元增加約7.0%，至56.0百萬港元，主要由於股東貸款由二零一九年三月三十一日的約14.7百萬港元增加約8.2百萬港元至二零二零年三月三十一日的約22.9百萬港元。

誠如二零二零／二零二一年報所載，於二零二一年三月三十一日， 貴集團總資產由約112.1百萬港元增加約6.4%至二零二一年三月三十一日的119.3百萬港元，主要由於 貴集團現金及現金等值項目增加約9.8百萬港元。於二零二一年三月三十一日， 貴集團的總負債增加約35.5%至約75.9百萬港元，主要由於 貴集團一年內到期或按要求償還的借款及股東貸款合計綜合增加約21.5百萬港元，股東貸款為總負債的最大組成部分，於二零二一年三月三十一日約為33.5百萬港元。

### 1.3. 出售公司及該物業之資料

出售公司為於二零零四年九月二十四日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，並為賣方全資擁有及為 貴公司間接全資擁有。

出售公司的主要財務數據概要載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損	(6,808)	(2,320)
除稅後虧損	(6,907)	(2,325)
資產淨值	34,654	32,329

出售公司之主要資產為該物業，總實用面積約為1,755平方呎，位於香港東亞銀行港灣中心11樓C室。於最後可行日期，該物業為空置。

### 2. 買方之背景

勞女士為 貴公司最終控股股東(定義見GEM上市規則)、主席兼執行董事，以及萬誠管理有限公司的董事，該公司為在香港註冊成立之有限公司。

### 3. 臨時協議之主要條款

吾等已審閱臨時協議及評估以下主要條款。

#### 日期

二零二一年八月十三日(交易時段後)

#### 訂約方

- (i) 源利置業有限公司，在香港註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，作為賣方；
- (ii) 勞女士， 貴公司最終控股股東及 貴公司關連人士，作為買方；及
- (iii) 貴公司，作為賣方擔保人。

誠如董事會函件所載，賣方為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。由於勞女士為 貴公司主席、執行董事兼控股股東，因此為 貴公司之關連人士。出售公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，而出售公司的主要資產為該物業。出售公司由賣方直接擁有100%股權。

### 3.1 將予出售之資產

根據臨時協議，賣方有條件同意出售而勞女士有條件同意購買及承讓：

- (i) 銷售股份，佔出售公司於最後可行日期全部已發行股本之100%；及
- (ii) 銷售債務，即有關出售公司於完成日期結欠賣方及其聯繫人(如有)之所有債務的權利。根據出售公司之經審核財務報表，於二零二一年三月三十一日，出售公司結欠賣方及其聯繫人(即賣方擔保人及其附屬公司)約6.2百萬港元。

### 3.2. 代價及付款安排

銷售股份及銷售債務之代價約為58.0百萬港元，須按以下方式支付：

- (i) 於臨時協議日期已支付金額約為2.9百萬港元之按金；
- (ii) 將於完成後(受限於以下段落所披露之代價調整)支付餘額約55.1百萬港元；及
- (iii) 勞女士有權以 貴集團結欠彼之債務抵銷將予支付之代價的任何部分。於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日， 貴集團結欠勞女士之股東貸款分別約為33.5百萬港元及34.1百萬港元。

股東貸款明細如下：

- (a) 於二零一九年四月， 貴集團與勞女士就金額約為15.0百萬港元的無抵押及免息貸款融資訂立一項2年期貸款融資協議。於二零二一年二月，訂約方其後就金額約為25.0百萬港元的無抵押及免息貸款融資重續2年期貸款融資協議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，上述貸款融資協議項下的未償還貸款結餘分別約為8.5百萬港元及8.5百萬港元，貴集團分別於二零一九年九月及二零二一年二月首次提取約3.5百萬港元及5.0百萬港元，並自各提取日期起悉數用作貴集團的營運資金。

- (b) 於二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，貴集團與勞女士訂立轉讓契據，當中貴集團(作為轉讓人)向勞女士轉讓貴集團若干負債，即貴集團在相關財政年度所產生的若干開支，主要包括(i) 貴集團應付貴集團關聯公司的租金開支，該公司由勞女士實益擁有；(ii) 應付勞女士作為貴集團主席兼執行董事的酬金；及(iii) 貴集團產生並由勞女士代其支付的一般及行政開支。於二零二一年三月三十一日及二零二一年七月三十一日，上述轉讓契據項下的未償還貸款結餘分別約為25.0百萬港元及25.6百萬港元，且為無抵押、免息及須於二零二三年二月償還。

經勞女士確認，彼擬行使權利以將股東貸款抵銷將予支付之代價的任何部分。

代價乃由雙方參考下列各項後經公平磋商而釐定：

- (i) 根據出售公司之經審核財務報表，於二零二一年三月三十一日，出售公司之資產淨值約為32.3百萬港元；及
- (ii) 根據貴公司委任之獨立估值師於二零二一年七月三十一日進行之評估，該物業之估值約為50.4百萬港元。

### 3.3. 擔保

賣方擔保人(作為主要負責人而非僅為保證人)謹此無條件及不可撤回地向勞女士保證，亦須於完成日期無條件及不可撤回地向勞女士及出售公司保證，賣方將盡力遵守及履行臨時協議所載賣方方面須遵守及履行的所有協定、責任、承擔及承諾，而賣方根據臨時協議向勞女士及／或出售公司作出或提供的保證均屬真實、準確及無誤，且賣方擔保人承諾及同意就勞女士及／或出售公司由於或關於賣方任何未能履行任何保證責任或違反任何保證而可能蒙受的一切虧損、成本、開支及損失，向勞女士及出售公司作出彌償及維持全面彌償。

### 3.4. 代價調整

賣方承諾於完成日期前最少五(5)日向勞女士或其律師呈交包括出售公司自本財政年度開始至完成日期期間之備考損益賬目及出售公司於完成日期之備考資產負債表之備考賬目。倘備考賬目所示之有形資產／負債淨值超過或少於零，則於完成後就結付代價而將予支付之付款餘額將按下列方式相應上調或下調(視情況而定)：

- (i) 其應加入備考賬目所示出售公司之全部流動及非流動有形資產結餘，包括有關該物業之應收租金(如適用)(截至及包括完成日期)、水電及其他雜費按金、預付差餉及地租以及其他開支(截至但不包括完成日期)；及
- (ii) 其應自備考賬目所示出售公司所有負債之結餘扣除(銷售債務及遞延稅項除外)。

賣方承諾自完成日期起30日內向勞女士或其律師呈交由執業會計師審核之自本財政年度開始至完成日期期間的財務報表。倘經審核財務報表所示之有形資產／負債淨值超過或少於備考賬目所示之有形資產／負債淨值，勞女士或賣方(視情況而定)須於經審核財務報表收到日期起計五(5)日內向另一方支付差額。

吾等已審閱及與管理層討論估計代價淨額的計算，並了解代價淨額乃經參考其於

## 獨立財務顧問函件

二零二一年三月三十一日之經審核財務報表，就代價調整根據(i)代價；及(ii)出售公司之有形負債淨值計算。代價淨額的計算詳情載列如下：

	於二零二一年三月三十一日	
	千港元	千港元
代價		58,000
出售公司之有形資產：		
與該物業相關的水電按金	33	
現金及現金等值項目	<u>36</u>	
	<u>69</u>	
出售公司之有形負債：		
與該物業相關的有抵押銀行借款	<u>(11,718)</u>	
有形負債淨值		<u>(11,649)</u>
代價淨額		<u>46,351</u>

如上表所示，出售公司的有形負債淨值主要為與該物業相關的有抵押銀行借款。經參考出售公司於二零二一年三月三十一日的經審核財務報表，根據其有形負債淨值總額約11.6百萬港元計算，代價淨額將約為46.4百萬港元。

誠如董事會函件所載，吾等明白上述代價調整(「代價調整」)將主要因備考賬目及經審核財務報表所示的代價、有形資產／負債淨值之間的差額而釐定。此外，吾等亦明白代價調整將基於租金及水電按金以及其他雜費按金、銀行借款、應計費用、預收款項及該物業直至完成日期但不包括該日的其他開支負債。

在評估代價調整是否為香港物業相關交易的慣例時，吾等已於聯交所網站([www1.hkexnews.hk](http://www1.hkexnews.hk))進行搜索，並識別出七份由聯交所主板(「主板」)及GEM上市公司於截至二零二一年八月十三日(即訂立臨時協議之日)止十二個月期間(包括該日)

刊發有關涉及出售香港物業的須予公佈交易的通函。吾等注意到，該等已識別交易對代價的調整與代價調整一致，即代價將根據其代價、備考賬目的資產淨值及經審核賬目的資產淨值之間的任何差額進行調整，以反映交易完成時標的公司經更新的資產淨值。

考慮到代價調整(i)乃主要基於出售公司於完成日期的資產淨值，並就完成後勞女士將承擔的其他資產或其他負債按對額方式進行調整；(ii)為香港上市公司進行類似出售交易的慣例；及(iii)將保障 貴公司的利益，因為代價將基於經審核財務報表所示的有形資產／負債淨值計算，而非可能無法準確反映出售公司資產淨值的備考賬目，故吾等認為代價調整屬公平合理。

### 3.5. 先決條件

出售事項須待下列先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後並以此為條件，方告完成：

- (i) 勞女士已完成其就出售公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並信納其結果；
- (ii) 賣方已促使出售公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提出及證明該物業之妥善業權；
- (iii) 臨時協議及其項下擬進行之交易已獲獨立股東於股東特別大會上批准；及
- (iv) 貴公司已完成根據GEM上市規則有關出售事項所須之審批程序。

除上述先決條件(iii)及(iv)外，勞女士可行使絕對酌情權豁免臨時協議項下的其他先決條件。

誠如董事會函件所載，根據臨時協議之條款，最後完成日期將為二零二一年十二月三十一日。賣方與勞女士應真誠磋商，並各自盡其一切合理努力在最後完成日期或之前(或賣方與勞女士可能以書面協定之較後日期)就出售事項訂立正式協議。倘賣方與勞女士在最後完成日期或之前未能就正式協議的條款達成協議，則臨時協議將繼續有效並具有十足作用及效力，訂約雙方將繼續履行其各自的責任。

倘上述任何先決條件於最後完成日期或之前尚未獲達成或豁免(視情況而定)，則勞女士有權行使取消權，而按金須不計利息由賣方退還予勞女士。吾等從管理層獲悉，在訂立臨時協議前，貴公司已探討出售事項的替代方案，包括(其中包括)通過若干代理安排於房地產二級市場推出該物業。然而，貴公司其後發現潛在買家並無正面反饋或房地產二級市場的潛在代價並不理想。因此，貴公司認為與出售事項相比，在房地產二級市場出售該物業不符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等同意貴公司的意見，鑑於上述嘗試及發現，於最後可行日期，臨時協議乃在商業上出售出售公司的最佳渠道，且視乎上述先決條件(iii)及(iv)於完成日期或之前是否已告達成，勞女士無意取消臨時協議項下的交易。

誠如董事會函件所載，鑑於(a)倘上述先決條件(iii)及(iv)未能達成，貴集團及勞女士將不會進一步進行出售事項；(b) 貴集團執行董事兼控股股東勞女士及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准臨時協議及出售事項的決議案放棄投票；(c)倘出售事項不會進行，不會對貴集團造成重大不利影響；及(d)完成須待先決條件(iii)達成方可作實，此將保障貴公司及股東的整體利益；及(e)勞女士確認其無意於上述完成日期前取消交易，董事(包括獨立非執行董事及勞女士，由於彼被視為於出售事項中擁有重大權益，勞女士已就相關董事會決議案放棄投票)認為先決條件之條款為一般商業條款且屬公平合理。

由於出售事項為涉及香港上市公司出售物業的主要交易，吾等已瀏覽聯交所網站，並識別出十份由香港上市公司於截至二零二一年八月十三日(即訂立臨時協議之日)止十二個月期間(包括該日)刊發，涉及香港上市公司出售香港物業的主要交易的通函，並注意到大部分有關通函的先決條件與臨時協議所載者一致。

因此，吾等認為先決條件乃按一般商業條款達成，且就出售事項而言屬公平合理。



### 3.6. 完成

根據臨時協議，完成將於臨時協議之最後一項先決條件獲達成或豁免（視情況而定）當日後八(8)個營業日內或訂約方可能書面同意之其他日期發生。

## 4. 該物業的估值

根據董事會函件，由艾升評值諮詢有限公司（獲委任對該物業進行估值的獨立專業估值師（「估值師」）對該物業進行的估值（「估值」）為釐定代價的其中一項因素。鑒於出售事項為有關透過物業控股公司出售物業的交易，吾等認為參考物業估值釐定代價屬公平合理。根據估值報告（其詳情載於通函附錄一），該物業於二零二一年七月三十一日的市值約為50.4百萬港元。

在評估估值的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與估值師討論(i)對該物業進行估值時所使用的方法及假設，以及該等方法及假設是否合適及可以接受；(ii)彼等對該物業進行估值的工作範圍；及(iii)彼等作為物業估值師的相關專業資格。

### 4.1. 估值方法

吾等從估值報告注意到，估值師所採用的方法為直接比較法，即對與該物業的面積、特徵及地點相似的可比較物業之實際銷售變現價格進行比較及分析，並仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值達致公平比較。根據估值師，在可獲得相對豐富市場資訊的公開市場中，直接比較法被視為評估該物業市值最合適的估值方法。

吾等已盡最大努力對由主板及GEM上市公司於截至二零二一年八月十三日（即訂立臨時協議之日）止十二個月期間（包括該日）（「回顧期間」）刊發，涉及收購或出售(i)持作出售的房地產資產或(ii)持有房地產資產的可供出售公司的關連及／或主要及／或非常重大交易（不論交易規模）的31份通函進行獨立研究。考慮到(i)近期交易更能支持進

行估值的最新市場做法；及(ii)所有選定樣本均對其相關物業使用類似的估值方法，吾等認為十二個月回顧期間就評估直接比較法是否合適的估值方法而言屬合理，及選定樣本的數量就吾等的評估而言屬詳盡及具代表性。

吾等已從估值師取得可比較物業的資料並與估值師討論。吾等注意到，可比較物業位於該物業的周邊地區，用途相若。根據估值師，其已對可得的可比較對象進行徹底市場研究，並選定六項可比較物業交易（「**可比較物業**」）。吾等從估值師獲悉，該等選擇標準為估值的常用做法且被視為公平合理，因為其為就估值而言的最相關可比較對象。吾等注意到，可比較物業的選擇已考慮（其中包括）(i)相關交易的時間，即距離估值日期約六個月之內；(ii)地點，主要位於該物業所在的灣仔或附近；(iii)指定用途及等級；(iv)落成年份；(v)配備的設施；及(vi)相關交易的價格，介乎實用面積每平方呎約25,000港元至34,000港元（平均價約為每平方呎27,000港元及中位價約為每平方呎27,000港元）。計及上述因素後，估值師已將該物業的單位價格調整至每平方呎約29,000港元。該物業的總實用面積約為1,755平方呎，即估值數字為50.4百萬港元。

吾等亦從估值師獲悉，其已採納六個可比較物業，全部位於灣仔及金鐘地區，並於截至二零二一年八月十三日（即臨時協議的訂立日期）止六個月期間（包括該日）進行交易。其後，對(i)宏觀因素進行調整，包括（其中包括）時間及地點；及(ii)各可比較物業之間的其他微觀因素，包括（其中包括）樓齡、樓層、景觀及設施的可用性，例如升降機數量（統稱為「**估值調整因素**」），其對可比較物業之間造成約+/-11%至27%的百分比調整幅度。

鑒於上述情況，經考慮估值調整因素及其對可比較物業經調整價格範圍的影響，吾等認為可比較物業就估值而言屬合適，且吾等同意估值師的意見，直接比較法為釐定該物業市值的合適及常用方法。

按估值報告所載，估值師已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行業權查冊，並在若干情況下獲提供有關該物業的文件摘要。然而，估值師並未核實該物業之擁有權，以核實未有載於估值師所獲提供副本上之任何修訂。

#### 4.2. 估值假設及基準

吾等注意到，該物業的估值乃指市值，就香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日期各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成公平交易之估計金額」。

於進行估值時，除另有指明外，估值師已假設(i)該物業的賣方將物業權益按物業現況在公開市場上出售，且並無附有可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排；(ii)物業權益已按指定年期支付年度名義土地使用費獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金；(iii)該物業的擁有人擁有該物業的可強制執行業權，並有權於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業；(iv)該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；及(v)交予估值師之文件副本上所示面積均屬正確。

吾等亦注意到，估值師依賴 貴集團提供之資料，並已接納 貴集團就有關事宜提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜，並基於獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏任何重大因素。

根據吾等的獨立研究，吾等注意到上述基準及假設在對聯交所其他上市公司的類似物業進行的物業估值中普遍採用。因此，吾等認為該物業估值所採用的基準及假設屬公平合理。

#### 4.3. 估值師的工作範圍及能力

經審閱其委聘函中詳述的估值師工作範圍後，吾等認為工作範圍就要求提供的意見而言屬合適，吾等並不知悉可能會對估值報告所提供的保證程度造成不利影響的任何工作範圍限制。

吾等已審閱估值師在編製估值報告方面的資格及經驗，並注意到估值師為專注於房地產領先專業服務公司，在物業估值方面擁有豐富經驗。具體而言，簽發估值報告的主事人為(i)香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)，在香港及中國

物業估值方面擁有逾10年經驗；及(ii)名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

#### 4.4. 物業估值概要

綜上所述，吾等認為(i)估值師所採用的估值方法為對該物業進行估值的常用方法；(ii)估值師所採用的估值基礎及假設屬公平合理；(iii)估值師的工作範圍就對該物業進行估值而言屬充足及合適；及(iv)估值師有足夠的經驗及能力對該物業進行估值。因此，吾等認為估值師對該物業的估值屬公平合理。

考慮到上文所討論的因素，吾等認為，代價與估值報告下該物業的估值相比存在約15.1%溢價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 5. 代價淨額的公平性及合理性

於釐定代價淨額約46.4百萬港元(從代價約58.0百萬港元扣除有形負債淨值約11.6百萬港元得出，詳情載於本函件「3.4.代價調整」一段)的公平性時，吾等已比較代價淨額與出售公司的公平交易價值。根據吾等對出售公司資產負債表的評估，吾等注意到(i)該物業於二零二一年七月三十一日的公平值約50.4百萬港元為出售公司的大部分資產，佔出售公司於二零二一年七月三十一日總資產約99.9%及(ii)除與該物業相關的有抵押銀行借款約11.1百萬港元(即出售公司的負債約59.8%)外，出售公司應付 貴集團附屬公司的總額約為7.0百萬港元，佔出售公司總負債約37.5%，吾等進一步了解該等負債旨在促使出售公司部分營運資金用作一般開支。經考慮到其於二零二一年七月三十一日的未經審核管理賬目所載的資產淨值水平。計算所得的出售事項公平值約為38.9百萬港元(「交易價值」)，即：

- (a) 出售公司的資產淨值約31.9百萬港元(根據出售公司於二零二一年七月三十一日的未經審核管理賬目)；

(b) 加回出售公司應付 貴集團附屬公司的總額約7.0百萬港元(根據出售公司於二零二一年七月三十一日的未經審核管理賬目)；

鑒於上述情況，經考慮出售公司資產及負債的上述性質以及代價淨額約46.4百萬港元較交易價值約38.9百萬港元高約7.5百萬港元，吾等認為出售事項的代價淨額就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 6. 訂立臨時協議的理由及裨益

貴集團的主要業務為(i)在香港及中國開發、製作及提供財經資訊、廣告及投資者關係服務及科技解決方案予企業客戶及零售客戶；(ii)提供經紀、包銷及資產管理服務；(iii)貸款業務；及(iv)物業投資。

按董事會函件所載，於二零一七年八月二十四日， 貴集團向Pablos International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，當時由勞女士間接全資擁有)收購出售公司及該物業，代價淨額約為36.2百萬港元。於上述收購前，該物業被 貴集團租賃作其總辦事處，其後自上述收購日期起曾一直用作 貴集團證券業務的主要辦事處。 貴集團原先收購出售公司，讓 貴集團得以將該物業用作其證券及期貨業務之辦事處，從而減低有關辦公室租金之現金流出。然而，近年來， 貴集團之證券及期貨業務一直持續下行，此乃主要由於市場內激烈競爭。

鑑於 貴集團證券業務出現上述下滑， 貴集團決定暫停擴張其證券業務，並已逐步將證券業務團隊成員重新分派至 貴集團目前位於灣仔富通大廈的總辦事處。該物業自二零二零年六月起一直空置。儘管 貴集團證券業務出現上述下滑， 貴集團無意於近期出售或停止其證券業務或任何現有業務。鑒於上述情況， 貴集團擬將該物業變現，以減輕該物業產生之行政及營運成本等財務負擔。

此外，誠如上文所討論及董事會函件所載，自二零二零年九月起， 貴集團已嘗試將該物業出售或租賃予第三方，並已委任逾十間物業代理公司(其中部份為香港知名房地產代理公司)安排潛在買家及承租人參觀該物業，經 貴集團作出逾90次參觀安排後，鑑於潛在買家及承租人並無正面反饋，有關安排最終已告暫停。

---

## 獨立財務顧問函件

---

完成後，出售公司連同其資產及負債（主要為該物業及與該物業有關之有抵押銀行借款）將轉讓予勞女士，而勞女士有權以股東貸款抵銷將予支付之代價的任何部分。於評估出售事項的理由及裨益時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 出售事項通過減少 貴集團有關該物業之債務來提升 貴集團之財務狀況；
- (ii) 出售事項通過抵銷股東貸款（於最後可行日期約為34.1百萬港元）來減少 貴集團對勞女士（即控股股東）之財務依賴；
- (iii) 按 貴公司日期為二零一七年八月四日的通函所載，位於該物業的辦公室擬用作經營 貴集團的證券及期貨業務。吾等從管理層進一步了解到，出售事項可通過將其業務從該物業的辦公室搬遷至 貴集團位於香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30樓的主要辦事處，從而加強 貴集團對其證券及期貨業務的成本控制，此乃由於證券及期貨業務市場內激烈競爭以及 貴集團證券及期貨業務的收益模式相對未成熟，導致分部收益不斷下滑；
- (iv) 出售事項之餘下所得款項淨額亦將使 貴集團得以補充其營運資金，並繼續專注於擴展及發展其財經資訊、廣告及投資者關係服務業務（即最大經營分部，於二零一九財年、二零二零財年及二零二一財年分別佔 貴集團總收益約89.2%、93.6%及87.0%）；及
- (v) 通過訂立臨時協議， 貴集團將毋須委聘物業代理以尋找及物色另一名潛在買家。因此， 貴集團將進一步節省 貴集團通過物業代理進行出售事項可能產生的代理費用。

董事已考慮其他替代方案以減少 貴集團對勞女士的依賴，包括通過債務融資或股權融資籌集額外資金。然而，經考慮(i) 貴集團的固定資產（即該物業及 貴集團的投資物業）已就其銀行貸款融資向相關銀行作出質押，而 貴集團於最後可行日期已悉數動用其銀行貸款融資；(ii) 貴集團於截至二零二一年三月三十一日止連續五個年度均錄得淨虧損，被認為較難通過債務融資或股本融資籌集額外資金；及(iii)該物業自二零二零年六月起一直空置，儘管 貴集團已努力將該物業出售或租賃予第三方，潛在買家及承租人並無正面反饋，董事認為出售事項乃減少 貴集團對勞女士的依賴的最合適方式。

除上文所述外，吾等已審閱領先的環球房地產服務供應商就香港辦公室物業市場發表的研究報告，包括第一太平戴維斯編製的「香港寫字樓租賃報告 — 二零二一年七月」<sup>1</sup>、仲量聯行編製的「香港地產市場觀察 — 二零二一年七月」<sup>2</sup>及戴德梁行編製的「Hong Kong MarketBeat — 二零二一年第二季」<sup>3</sup>（統稱「該等研究報告」）。

該等研究報告一般提供有關香港辦公室物業市場的最新資料及其各自的觀點，其中吾等注意到，二零二一年第一季寫字樓價格及租金跌勢未止，尤其是灣仔／銅鑼灣區甲級寫字樓的實際租金按季下跌約3.0%，連續八季下挫，主要是由於(i)作為COVID-19的後續影響，商業活動水平恢復緩慢；(ii)關閉共享辦公空間以遵守政府實施的社交距離限制；(iii)金融機構及商業服務供應商縮減規模或搬遷；及(iv)竣工時間表顯示至二零二三年第四季末港島新增超過1,600,000平方呎甲級寫字樓供應。

吾等進一步注意到，該等研究報告對可見未來香港辦公室物業市場前景的態度相對保守，如下文所述，該等研究報告的相關結果與從差餉物業估價署（「差餉物業估價署」）取得的結果相符。

考慮到該等研究報告可能不夠客觀，無法真實及公平地反映香港物業市場的情況，吾等對差餉物業估價署網站([www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk))提供的數據進行進一步研究，並注意到灣仔／銅鑼灣地區甲級私人寫字樓的租金及價格指數整體呈穩定下降趨勢，由二零二零年六月約248.8跌至二零二一年六月約230.3，按年下降約7.43%。

此外，吾等進一步注意到，核心地區（按差餉物業估價署所界定及公佈包括上環／中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀）甲級私人寫字樓價格指數於二零二零年六月處於約587.7的水平，而在估值師得出於二零二一年七月三十一日的估值為50.4百萬港元時，核心地區甲級私人寫字樓價格指數已下降至二零二一年六月約453.7的水平，跌幅約為22.8%。吾等認為，有關跌幅反映核心地區甲級私人寫字樓的增長潛力相對有限，以及整體商業區辦公室物業市場的保守市場情緒。

---

<sup>1</sup> <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/hong-kong-research/hong-kong-office/off06-2021.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.jll.com.hk/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/apac/ap/hong-kong-property-market-monitor-July-2021-en.pdf>

<sup>3</sup> <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q2/apac-and-gc/hong-kong-office-q2-2020-en.pdf?la=en&rev=54d72cabb0dc430daf58521f99ef46d4&hash=5A750D722E70BB63EA4CF38E54A23AFC>

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述情況後，董事認為，儘管出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，惟臨時協議之條款屬公平合理，且出售事項乃按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 7. 出售事項的財務影響及所得款項用途

完成後， 貴公司將不再擁有出售公司的任何權益。出售公司將不再為 貴公司的附屬公司，其資產、負債及財務業績將不再於 貴集團的財務報表中綜合入賬。

根據銷售股份及銷售債務的代價、出售公司於二零二一年三月三十一日的資產淨值，以及出售事項的相關交易成本， 貴集團預期錄得出售事項收益淨額約7.8百萬港元。 貴公司擬將出售事項之所得款項淨額用於補充 貴集團的營運資金及未來業務發展。

貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合財務報表將錄得的出售事項收益之確實金額須待 貴公司核數師審閱及最終審核方可作實。其將根據該物業於出售事項完成日期的賬面淨值(扣除任何附帶開支)計算，因此可能與上文所載收益的估計金額不同。

### 推薦意見

鑒於以上主要因素及原因，吾等認為，(i)臨時協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；及(ii)儘管訂立臨時協議及其項下擬進行的交易並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟乃按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准出售事項。

此 致

財華社集團有限公司獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
蕭永禧  
謹啟

二零二一年九月十日

蕭永禧先生為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾22年經驗



以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本通函而編製之函件全文、估值概要及估值證書，內容有關本集團所持物業權益於二零二一年七月三十一日之估值。



香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心  
21樓2102室  
[www.ascent-partners.com](http://www.ascent-partners.com)  
電話：(852) 3679-3890  
傳真：(852) 3579-0884

敬啟者：

### 指示

吾等遵照閣下之指示，對財華社集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（「貴集團」）所持有位於香港之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二一年七月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二一年九月十日之通函。

本函件構成吾等估值報告的一部分，解釋本估值的估值基準及方法、釐清假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等對物業權益的估值乃指市值(「**市值**」)，就香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日期各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成公平交易之估計金額」。

市值理解為一項資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對該物業進行估值時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司GEM的證券上市規則第8章所載的全部規定，以及由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)。

## 估值方法

吾等按市場基準對物業權益進行估值，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售變現價格進行比較。吾等就面積、特徵及地點相似之可比較物業進行分析，並仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值達致公平比較。

## 業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行業權查冊。在若干情況下，吾等已獲提供有關該物業的文件摘要。然而，吾等並未核實該物業之業權，以核實未有載於吾等所獲提供副本上之任何修訂。所有文件僅供參考。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方將物業權益按物業現況在公開市場上出售，且並無附有可增加物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排。

在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設物業權益已按指定年期支付年度名義土地使用費獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金。吾等亦假設該物業的擁有人擁有該物業的可強制執行業權，並有權於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值考慮因素

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等已視察該物業之外部，並於可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

### 備註

吾等已根據吾等於估值日期可得之相關資料及市場數據編製估值。然而，吾等注意到，除近期因國際貿易爭端而引起的緊張局勢外，COVID-19疫情爆發已對全球政治、社會及經濟造成巨大干擾，而可能導致物業市場波動。鑒於疫情持續，因此應注意估值日期後的任何干擾或其他意外情況可能影響該物業的價值。

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉有關物業權益之估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈30樓  
財華社集團有限公司  
董事會 台照

為及代表  
艾升評值諮詢有限公司

主管

**楊英偉**

*MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS (GP)*

謹啟

二零二一年九月十日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

## 估值證書

## 貴集團於香港持作出售物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 七月三十一日 現況下的市值
香港告士打道56號 東亞銀行港灣中心 11樓C室	該物業位於一幢30層高大樓內11樓之辦公室單位，該大樓於一九九零年落成。	據 貴公司告知，該物業為空置。	50,400,000港元  ( 貴集團應佔 100%權益： 50,400,000港元)
內地段2817號M段和 F段餘段及D段餘段及 內地段2818號餘段 19581678份中之 188410份	根據自屋宇署取得的建築圖則，該物業的實用面積約為1,755平方呎。  內地段2817號乃根據政府租約持有，年期自一九二九年三月二十六日起為期99年，可再續期99年。  內地段2818號乃根據政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起為期99年，可再續期99年。  該地塊應付之地租總額為每年329港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為萬誠管理有限公司，詳情見日期為二零零七年四月二十日之註冊摘要編號07051800570026。
- (2) 該物業附帶以下產權負擔：
  - (i) 估用許可證第H111/90號，詳情見日期為一九九零年十月三十一日之註冊摘要編號UB4676952；
  - (ii) 大廈公契及管理大廈協議，詳情見日期為一九九一年一月三日之註冊摘要編號UB4942689(先前於一九九一年一月三日登記之註冊摘要編號UB4699812)；
  - (iii) 大廈公契分契，詳情見日期為二零零四年一月十二日之註冊摘要編號UB9121304；
  - (iv) 大廈公契再分契，詳情見日期為二零零五年一月十日之註冊摘要編號UB9466701；
  - (v) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，詳情見日期為二零零七年四月二十日之註冊摘要編號07051800570032；及
  - (vi) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租金轉讓契約，詳情見日期為二零零七年四月二十日的註冊摘要編號07051800570041。

- (3) 該物業根據日期為二零一八年五月四日之核准圖則編號S/H5/28灣仔分區計劃大綱圖劃入「商業」地區內。
- (4) 該物業位於灣仔告士打道一側，毗鄰謝斐道及盧押道。灣仔為香港本島主要商業中心之一，該地區主要包括多幢寫字樓以及五星級酒店，例如夏慤大廈、香港會議展覽中心、瑞安中心、中環廣場、香港君悅酒店、萬麗酒店、六國酒店等。政府大樓如香港入境事務大樓及稅務大樓位於其對面。附近亦設有諸如豪華車展示室、娛樂設施，包括各種咖啡館、酒吧及餐館的高檔商鋪。交通便利，其中專線巴士、電車、公共小巴及的士均可直達該區，灣仔港鐵站亦在步行範圍以內。
- (6) 嚴倩儀女士(特許金融分析師)於二零二一年五月二十五日對該物業進行視察。
- (7) 貴集團已確認以下事項：
- (i) 並無有關或影響物業之選擇權或優先購買權；
  - (ii) 並無環境問題，例如違反環境條例；
  - (iii) 並無影響物業之通告、未解決訴訟、違反法例或所有權不完整；
  - (iv) 並無物業之建設、整修、改善或發展計劃；及
  - (v) 並無出售該物業或改變該物業用途的計劃。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度的財務資料詳情載列如下：

- (i) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告於 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628330\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628330_c.pdf)) 可供查閱；
- (ii) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年度報告於 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0702/2020070200802\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0702/2020070200802_c.pdf)) 可供查閱；及
- (iii) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年度報告於 ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063003258\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063003258_c.pdf)) 可供查閱。

## 2. 本集團之債項

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債項：

- (i) 尚未償還的有抵押銀行借款約為23.2百萬港元，由本集團若干土地及樓宇以及投資物業作質押，且本公司主席已為本集團借款提供個人擔保；
- (ii) 流動及非流動租賃負債，分別約為0.7百萬港元及0.5百萬港元；及
- (iii) 尚未償還勞女士(即控股股東)約為34.1百萬港元的貸款，乃無抵押、不計息及應於二零二三年二月或之前償還。

除上文所披露者以及日常業務過程中的集團內負債、一般貿易及其他應付賬款外，本集團於二零二一年七月三十一日營業時間結束時並無任何已發行或同意將予發行而尚未償還的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事經作出審慎周詳考慮後，認為經考慮出售事項之財務影響及本集團之可用財務資源(包括內部產生資金及現有可用信貸融資)，且在並無出現不可預見的情況下，本集團將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。

#### 4. 本集團之財務及經營前景

自二零二零年年初爆發的COVID-19嚴重影響全球經濟活動，並減少市場推廣支出的需求。金融市場正在復甦惟預期明年仍將頗具挑戰。

本集團將繼續分配資源，以鞏固其於提供金融新聞服務方面的領先地位。透過結合本集團三網兩端(財華網、現代電視網、財華智庫網、現代電視APP及財華財經Pro APP)多個平台之競爭優勢及長處，本集團得以進一步加強中國及香港媒體行業的市場份額，並更為鞏固數字營銷業務發展。

為增加及多元化本集團的收益，本集團將繼續加強其銷售及市場推廣團隊。此外，預期現代電視將為本集團的投資者關係業務(「投資者關係業務」)提供強勁支持。投資者關係業務預計將在未來數年成為本集團的可盈利業務。投資者關係業務將覆蓋上市公司與首次公開發售前項目。本集團一直以來提供的服務包括以下各項：(1)製作宣傳視頻；(2)安排新聞發佈會與慶功會；(3)安排投資者會議；(4)編撰投資者關係文章；(5)發佈有關上市公司及首次公開發售前項目的新聞；及(6)線上業績公告。本集團現代電視的傑出製作團隊將繼續支持投資者關係業務的發展及擴張。

同時，財華證券有限公司(「財華證券」)(本集團的證券公司)將繼續使用其現有資源借助全權託管投資組合管理、私募基金投資諮詢及管理等服务自基金管理業務產生可觀的管理費及表現費收入。

#### 5. 重大負面變動

於最後可行日期，董事並未獲悉自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)起，本集團之財務或經營狀況的任何重大負面變動。



## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 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

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有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GEM上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行買賣的規定標準須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司及其相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團的名稱	股份數目及持有股份之身份		佔現有股權 概約百分比 (附註2)
		實益擁有人	受控制 法團權益	
<b>執行董事：</b>				
勞女士	本公司	43,458,058 (L)	391,597,678 (L)	65.27%
勞女士	Maxx Capital International Limited (「Maxx Capital」) (附註1)	—	2股普通股	100%
勞女士	Pablos International Limited (「Pablos」) (附註1)	1,000股普通股	—	100%
勞女士	Wise Capital International Limited (附註1)	1,000股普通股	—	100%
勞女士	坤盛有限公司 (附註1)	2股普通股	—	100%

(L) 表示好倉

附註：

1. 該343,997,678股普通股乃由Maxx Capital持有，該公司由Pablos全資擁有，而Pablos由勞女士全資擁有。33,000,000及14,600,000股股份分別由Wise Capital International Limited及坤盛有限公司持有。因此，根據證券及期貨條例，勞女士被視為於435,055,736股普通股中擁有權益。
2. 於最後可行日期，本公司擁有666,538,774股已發行普通股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人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根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行買賣的規定標準須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### (b) 主要股東於本公司股份之權益及淡倉

於最後可行日期，就董事所知，除本公司之董事或主要行政人員以外的人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉如下：

##### 於本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名	身份	所持股份數目	佔現有股權 概約百分比 (附註2)
主要股東：			
Pablos (附註1)	實益擁有人	343,997,678 (L)	51.61%
Maxx Capital (附註1)	受控制法團權益	343,997,678 (L)	51.61%
Broadgain International Limited	實益擁有人	47,052,000 (L)	7.06%
Wang Yuan	實益擁有人	39,000,000 (L)	5.85%

(L) 表示好倉

附註：

1. 343,997,678股普通股乃由Maxx Capital持有，該公司由Pablos全資擁有，而Pablos由勞女士全資擁有。勞女士亦分別為Maxx Capital及Pablos之董事。
2. 於最後可行日期，本公司擁有666,538,774股已發行普通股。

### 3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或有該等任何人士與本集團有或可能有之任何其他利益衝突。

### 4. 董事於合約或安排中之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(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。

除本通函所披露者外，概無董事於在最後可行日期存續對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，董事並未與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約(僱主可免付賠償金(法定賠償金除外)而於一年內到期或終止之合約除外)。

### 6. 重大訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團的任何成員公司概無任何尚未了結或威脅採取或面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 專家資格及同意書

以下為本通函所載提供意見之專家及其資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據香港法例第571章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)受規管活動之持牌法團
艾升評值諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已分別就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及內容載入其函件及報告並引述其名稱，且迄今並未撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃的任何資產，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接之股權或可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。

## 8. 重大合約

除臨時協議所披露者外，本集團概無成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)。

## 9. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (ii) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30樓。
- (iii) 本公司的秘書為香港會計師公會會員陳志良先生。
- (iv) 本公司的合規主任為董事會主席兼執行董事勞玉儀女士。

- (v) 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，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (vi) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本，將自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（星期六及公眾假期除外）上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正，在本公司之總辦事處及主要營業地點香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30樓可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 臨時協議；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第5頁至第15頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16頁至第17頁；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第18頁至第37頁；
- (g) 本通函附錄一所載由估值師發出之該物業之物業估值報告；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (i) 本通函。



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」)謹訂於二零二一年九月三十日(星期四)下午十二時三十分(或緊隨本公司於同日中午十二時正舉行的股東週年大會結束後)假座香港灣仔告士打道77-79號富通大廈30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(不論有否修訂)為本公司普通決議案。除非文義另有所指，否則本通告所用未有定義的詞彙與本公司於二零二一年九月十日刊發之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認通函所述賣方與買方訂立之日期為二零二一年八月十三日之臨時協議(其副本註有「A」字樣並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司作出其全權絕對酌情認為對執行及落實臨時協議及其項下擬進行之交易而言屬權宜及合適的有關行動及事情。」

承董事會命  
財華社集團有限公司  
主席兼執行董事  
勞玉儀

香港，二零二一年九月十日

---

## 股東特別大會通告

---

### 附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名受委代表(或如持有兩股股份或以上，可委任多名受委代表)，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司股份聯名持有人，則排名較前者親自或由受委代表作出的投票方獲接納而排除其他聯名持有人的投票，排名先後以股東名冊內的排名先後釐定。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的受權人親筆簽署，或如委任人為一家公司，則須加蓋印鑑或由負責人、受權人或正式獲授權的其他人士親筆簽署，且必須(連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的授權書或其他授權文件副本)不遲於股東特別大會指定舉行時間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17M樓)，方為有效。
4. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後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，而在該情況下，代表委任表格應被視作將予撤回。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年九月二十七日(星期一)至二零二一年九月三十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二一年九月二十四日(星期五)下午四時三十分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1712-1716號舖)以作登記。
6. 隨函附奉供股東特別大會使用的代表委任表格。
7. 倘香港政府於股東特別大會日期上午七時正後任何時候宣佈八號(或以上)颱風信號、「黑色」暴雨警告訊號或「超強颱風後的極端情況」生效，則股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.finet.hk](http://www.finet.hk)及GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新上市公司公告」頁面刊發公告，以通知本公司股東重新安排的大會日期、時間及地點。

於本通告日期，執行董事為勞玉儀女士及林東明先生；獨立非執行董事為黃偉健先生，蕭兆齡先生及梁志雄先生。