
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有文化傳信集團有限公司（「本公司」）之股份，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，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CULTURECOM HOLDINGS LIMITED

文化傳信集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：343)

非常重大出售事項： 出售房地產

本公司謹訂於二零一一年三月二十一日（星期一）上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一樓皇悅廳一舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第34至第35頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司之網頁（www.hkex.com.hk）。

無論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請按印列之指示填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港九龍觀塘鴻圖道47號文化傳信中心6樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年二月二十八日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 附錄一—財務資料 | 9 |
| 附錄二—該物業可識別的淨收入之未經審核損益表及估值 | 14 |
| 附錄三—餘下集團之未經審核備考財務資料 | 16 |
| 附錄四—該物業之估值報告 | 22 |
| 附錄五—一般資料 | 26 |
| 股東特別大會通告 | 34 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 不時之董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 文化傳信集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據臨時協議之條款及條件完成出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司不時之董事，包括獨立非執行董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 遵照有關條款及條件由賣方出售該物業予買方 |
| 「正式協議」 | 指 | 買方與賣方將二零一一年三月二十三日或之前就買賣該物業訂立之正式協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一一年二月二十四日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「該物業」 | 指 | 位於九龍觀塘鴻圖道47號稱為「文化傳信中心」之一幢15層工業大廈 |
| 「臨時協議」 | 指 | 賣方與買方於二零一一年一月二十七日訂立有關買賣該物業之臨時協議，內容有關出售事項 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「買方」 | 指 | Liu & Chen Limited或其代名人，一家於香港註冊成立之有限公司，為臨時協議之買方 |
| 「餘下集團」 | 指 | 出售事項完成後之本集團 |
| 「股東」 | 指 | 不時之已發行股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，讓股東考慮並批准出售事項及據此擬進行之交易 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | Culturecom Centre Limited，本公司之全資附屬公司及該物業之實益擁有人 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |



CULTURECOM HOLDINGS LIMITED

文化傳信集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：343)

主席兼非執行董事：

朱邦復先生

執行董事：

關健聰先生

萬曉麟先生

鍾定縉先生

鄧宇輝先生

鄧焯泉先生

陳文龍先生

獨立非執行董事：

曾偉華先生

陳立祖先生

賴 強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道47號

文化傳信中心6樓

非常重大出售事項：

出售房地產

緒言

茲提述本公司日期為二零一一年一月二十八日之公佈，內容有關(其中包括)出售該物業。

於二零一一年一月二十七日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，內容有關出售該物業，有關代價為現金286,000,000港元。根據上市規則第十四章，根據臨時協議所擬進行之出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須在股東特別大會上獲股東批准後方可進行。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)估值師之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

臨時協議

日期：二零一一年一月二十七日(交易時段後)

訂約方：

賣方：Culturecom Centre Limited，本公司之全資附屬公司

買方：Liu & Chen Limited或其代名人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一家投資控股公司，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產：

該物業為位於九龍觀塘鴻圖道47號之一幢15層工業大廈，總建築面積約為109,974平方呎。該物業於一九九四年三月由賣方購入，購買價為115,500,000港元。於二零一零年十二月三十一日，該物業之賬面淨值約為167,052,000港元。現時除地下至三樓及六樓外，該物業已出租予租戶，該等租戶均為獨立第三方。誠如本通函附錄二內該物業可識別的淨收入之未經審核損益表所載，該物業於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一一年一月三十一日止十個月之應佔收入分別約為7,625,487港元、7,126,190港元及6,440,780港元。於截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一一年一月三十一日止十個月內，有關該物業之應佔除所得稅前溢利分別約為37,635,383港元及40,285,668港元；於截至二零零九年三月三十一日止年度內，有關該物業之應佔除所得稅前虧損約為22,241,517港元。於截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一一年一月三十一日止十個月內，有關該物業之應佔除稅後溢利分別約為31,367,288港元及33,837,642港元；於截至二零零九年三月三十一日止年度內，有關該物業之應佔除稅後虧損約為19,064,088港元。

根據臨時協議，該物業將連同租約出售。

代價：

該物業之代價為286,000,000港元，將由買方根據下列方式以現金支付：

- (a) 7,000,000港元為代價之按金及部份付款，已由買方於簽訂臨時協議時以現金支付予賣方之律師(作為股權持有人)；

董事會函件

- (b) 21,600,000港元為代價之進一步按金及部份付款，將由買方於二零一一年三月二十三日或之前簽訂正式協議時以現金支付予賣方；及
- (c) 代價結餘257,400,000港元，將由買方於二零一一年九月二十三日或之前以現金支付予賣方。

上文(a)所載之按金須待買方之律師有證據信納該物業之購買價結餘足以解除現有押記(如有)後退還予賣方，並已發放予賣方。於臨時協議日期及最後可行日期，該物業並無任何法定押記或按揭。

該物業之代價相當於每平方呎建築面積約2,600港元，乃由臨時協議之訂約方根據一般商業條款經考慮類似尺寸、特徵及位置之可比較物業之市價後按公平原則磋商釐定。

條件：

出售事項將於本公司股東於根據上市規則之規定召開及舉行之股東特別大會上，通過有關批准臨時協議、正式協議(如適用)及據此擬進行之交易之普通決議案(「**普通決議案**」)後，方告完成。

倘有關條件未能於二零一一年三月二十三日(或賣方與買方可能協定之有關較後日期)或之前獲履行，則賣方須立即退回買方所支付之全部訂金，不得延擱，臨時協議將停止和終結，而其各方對其他方概不負有任何義務及法律責任，惟先前違反其任何條款者除外。

訂立正式協議之日期：

於二零一一年三月二十三日或之前

完成：

出售事項將於二零一一年九月二十三日或之前完成。

進行出售事項之理由

本集團主要從事出版、物業投資、投資控股、原油勘探業務、中國資訊基建、電子卡服務、零售與批發及飲食服務。

董事會函件

鑑於近期香港房地產市道暢旺，而該物業價值已大幅升值，董事認為於利好市況下出售該物業以變現資本收益及加強本集團之營運資金乃符合本公司及其股東之利益。本集團於該物業經營之現有業務將於完成後重置於租賃物業。

董事認為，臨時協議乃由本集團及買方根據一般商業條款按公平原則磋商後訂立，臨時協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

現時估計，於完成後，本集團將錄得出售收益約115,948,000港元。有關收益乃根據出售事項之應收代價（即286,000,000港元）減該物業於二零一零年十二月三十一日之賬面淨值約167,052,000港元及其他相關成本及開支後估計。根據本通函附錄三「餘下集團之未經審核備考財務資料」，本集團之總資產將會因出售事項而增加約113,217,000港元，而本集團之總負債則將會因此而減少約18,502,000港元。

出售事項之所得款項淨額（經扣除地產代理佣金、法律費用、印刷費及一切有關開支）約為281,632,000港元，董事會計劃將所得款項淨額用作未來投資，而其可能屬於（亦可能不屬於）本集團之主要業務範圍。於本通函日期，本公司正計劃於中國進行將二維圖形轉型為三維圖形的技術開發項目。吾等獲進一步指示，項目的位置及投資額將參考多項因素後釐定，包括但不限於相關中國政策及地方政府支持。於本通函日期，本集團並無就有關項目訂立任何具約束力之協議。董事會亦將積極尋求合適投資商機，為股東創造重大回報。本公司將於適當時候另行發表公佈。於最後可行日期，除上文所披露者外，本公司尚未物色到合適的投資機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項按一般商務條款進行，而對本公司及其股東整體而言，屬公平合理。

本集團財務及業務前景

展望未來，本集團熱切期待未來之項目並對即將到來之發展歷程充滿信心。我們以敏銳的眼光辨別未來商機，我們為此感到自豪，並將會繼續建立與現有合作夥伴及業務夥伴之間的緊密關係。事實證明，我們繼續將對提高股東價值並盡可能減低風險的關注作為集團之首要任務。本集團堅信在中國開展業務之龐大潛力。中國零售市場於過去幾年發展迅速，不少新連鎖店網絡、商場及購物街不只於北京、廣州及上海等商業城市出現，更擴展至市郊地區，便是最佳證明。憑藉本集團於全球之龐大網絡、

對於中國商業心態之理解和認識以及專業的科技平台，本集團具備所需資源，可於中國有效地進行商業對商業的營商模式，並協助本地及國際零售商擴充業務。除零售與批發之外，本集團亦繼續將集團之核心業務動漫滲透至亞洲市場，例如，為藝術從業員和志同道合的漫畫家設立教育計劃及訓練場地。總言之，我們真心實意向全體股東致敬，並承諾將繼續謀求長遠而言有利於股東之最佳投資策略，並為此而努力奮鬥。

儘管上文所述，進行業務始終涉及多個風險因素。董事相信本集團之業務涉及若干風險，而此等風險可分類為：(1)與本集團業務有關之風險；(2)與本集團財務有關之風險；(3)與行業有關之風險；(4)與政治、經濟及法規有關之風險；及(5)與股份價格及股東之股權有關之風險。本集團之核心業務競爭激烈。儘管上文所述，本公司管理層將會盡力制定合適策略，以應對有關未來不確定挑戰。

本公司目前佔用該物業之一部分作為其主要營業地點，惟本公司與賣方並無就租賃該物業之該部分作為本集團辦事處而訂立租賃協議，而本公司亦無須就有關租賃向賣方支付租金。本公司現正考慮出售事項完成後之多個方案，包括(但不限於)與買方就繼續佔用辦事處訂立租賃協議或搬遷往新辦事處。截止最後可行日期為止，本公司尚未有確實計劃。有鑑於香港目前之物業市場狀況，董事認為，本公司物色合適辦事處時將不會有重大困難。

業務趨勢

全球經濟在過去幾年的衰退之後正走向復蘇，但這並不表示營商來得輕易。本集團繼續謹慎行事，以確保業務始終以最高效及最有效之企業運作。一如既往，本集團實施指引，定期重估其於市場上定位，並重新集中經營集團所擅長之漫畫授權業務，同時繼續進軍具龐大增長潛力之業務。儘管本集團已採取應對措施，但期內整體業績仍備受財務資產之公平價值變動所影響，因此錄得較預期為高之虧損。然而，本集團計劃於中國建立的多媒體孵化基地，旨在為中國的多媒體內容創作者和漫畫家提供製作平台及培訓中心，該項目經過多月的籌備，已經現雛形，並期待快將展現成果。總括而言，此項目的推動是令人興奮的，不同的資源及配套設施亦已開始整合，並期待造就非凡成就。

自刊發本公司二零一零年中期業績以來，本公司一直採取行動以擴大其股東回報。科技業務方面，集團正積極尋求合適的策略性夥伴，以提升其技術及將其進一步商業化。漫畫業務方面，集團已透過額外資源，加強其授權業務，積極爭取線上遊戲、動畫及影片製作商機，同時繼續延伸至其他媒體範疇。本公司一直以來的宏願，是要將中國文化帶進主流；為此，集團將以獨家的動漫引擎，開發具亞洲風格之動漫創作平台。普羅大眾可借助這個動漫引擎，利用集團豐富的動漫影像資料庫，參與製作過程；在降低成本的同時，亦可吸引新一代動漫畫師加入創作行列。除漫畫外，本集團在

董事會函件

石油開採業務之投資已開始成形，為審慎起見，本集團於上半年全力做好勘探工作，力求精益求精，將大部份的石油開採工作留待下半年進行。因此，有關業務對整體財務業績的影響不大，但就至今所取得的地質數據來說，本集團有信心於勝利油田及潮水盆地之石油開採業務極具潛力，能夠於未來創造亮麗業績。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條出售事項之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須在股東特別大會上獲股東批准後方可進行。

股東特別大會

召開股東特別大會之股東特別大會通告載於本通函第34至第35頁，於股東特別大會上將向股東提呈決議案，以考慮並酌情批准出售事項。

就董事所知，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此概無股東會於股東特別大會上放棄投票。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備之指示，填妥隨本通函隨奉之代表委任表格，並且最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，出售事項乃符合本公司及股東之整體利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

其他資料

另外亦謹請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
文化傳信集團有限公司
主席
朱邦復

二零一一年二月二十八日

1. 財務概要

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年，本集團之經審核財務資料可分別參閱本公司截至二零零八年(第36至124頁)、二零零九年(第37至124頁)及二零一零年(第36至134頁)三月三十一日止年度之年度報告；及本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期綜合業績以及資產及負債可參閱本公司截至二零一零年九月三十日止六個月(第4至23頁)之中期報告。

上述財務資料已發佈於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.culturecom.com.hk)。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止財政年度，本公司核數師並未就本集團財務報表發出任何保留意見。

2. 債務聲明

於二零一零年十二月三十一日(為就本債務聲明而言，刊印本通函前之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為909,000港元，包括(i)應付一所聯營公司之同系附屬公司款項約675,000港元；(ii)應付聯營公司款項約131,000港元；及(iii)融資租賃承擔約103,000港元。

除上述或本通函之任何地方所披露者及集團間之負債外，本集團於二零一零年十二月三十一日營業時間結束時概無任何未償還之已發行及尚未發行或同意將予發行之其他貸款股本、銀行透支、貸款或其他相類債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

就此而言，外幣數額已按於二零一零年十二月三十一日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

董事已確認，自二零一零年十二月三十一日以來，本集團並無產生任何重大債務、質押及或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金的聲明

計及可供本集團運用的財務資源(包括出售事項的所得款項)，董事認為本集團將具備充裕之營運資金，以應付本通函刊發日期起計至少未來十二個月目前所需。

5. 管理層討論及分析

財務業績

本集團在截至二零一零年九月三十日止六個月期間之整體來自外部客戶之收益增長24.3%至22,464,000港元，其中約13,359,000港元、3,277,000港元、3,706,000港元、無、74,000港元、1,417,000港元及631,000港元(二零零九年九月三十日：12,402,000港元、3,311,000港元、2,192,000港元、167,000港元、無、無及無)乃分別來自本集團之出版、物業投資、原油勘探服務、中文資訊基建、電子卡服務及零售與批發及其他。

本集團之公司擁有人應佔綜合虧損淨額於二零零九年為2,174,000港元(或每股0.32港仙)，而於截至二零一零年九月三十日止六個月期間則約為19,245,000港元(或每股2.79港仙)，主要是因為按公平價值計入損益表之財務資產的公平價值減少13,968,000港元(二零零九年：增加16,972,000港元)。

本集團綜合業績轉虧為盈，於截至二零零九年三月三十一日止財政年度錄得本公司擁有人應佔綜合虧損淨額92,889,000港元，而截至二零一零年三月三十一日止財政年度則錄得溢利淨額11,731,000港元。而於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內，公司擁有人之每股虧損為13.1港仙，亦於截至二零一零年三月三十一日止財政年度改善為每股溢利1.7港仙。此表現之改善主要是由於出售金融資產、財務資產及投資物業之公平價值變動(經抵銷對原油勘探服務計提之減值支出)。總體而言，通過專注於核心業務，抓住中國零售市場亮麗之增長機會，並於投資決策時審慎行事，本集團得以從欠佳狀況中快速發展，變得更穩健、更有希望之現況。故此，本集團將對未來樂觀，因為一直以來所採取的步驟顯示，明天一定會更好。

另外，於二零一零年九月三十日，本集團之資產淨值為631,473,000港元，以本公司加權平均股數689,255,964股計算之每股資產淨值約為0.92港元(二零一零年三月三十一日：0.94港元)。

流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團有銀行結存及金融機構存款合共約123,016,000港元以及按公平價值計入損益表之財務資產為97,718,000港元。本集團並無面對重大外幣匯率波動風險。於二零一零年九月三十日，本集團有流動資產淨值約231,549,000港元(二零一零年三月三十一日：253,283,000港元)，流動比率為9.07(二零一零年三月三十一日：10.11)。本集團於二零一零年九月三十日之總負債約為83,574,000港元(二零一零年三月三十一日：84,016,000港元)，佔股東權益之槓桿比率約13.3%(二零一零年三月三十一日：13.1%)。本集團並無面對重大外匯波動風險。

鑒於上述各項，按其擁有充裕現金流量及其他資源之穩健財務狀況所反映，董事會相信本集團將具備充裕流動資金應付其日常營運。一如以往，本集團將就任何剩餘流動資金繼續遵循謹慎及嚴格之現金管理措施。

僱傭及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本集團合共聘有129位僱員（二零零九年九月三十日：129位）。於期內，薪酬開支合共約為9,826,000港元（二零零九年九月三十日：9,482,000港元）。薪酬福利計劃維持在具競爭力之水平，並且由管理層定期檢討。本集團會按個別長處與表現，向若干董事及僱員發放酌情花紅與具鼓舞性作用之購股權。

資本架構

本集團管理資本之目標為：

- (a) 維護本集團繼續持續經營以向股東提供回報，向持股份者提供利益之能力；及
- (b) 維持理想資本架構，減少資本成本，同時支持本集團之穩定及增長。

本集團積極地定期檢討及管理其資本架構，並考慮到本集團日後之資本需求及資本效率、現行及預測盈利能力、預測經營現金流量、預測資本性開支，以及預測策略投資機會，以確保理想之資本架構及股東回報。本集團現時尚未採納任何正式股息政策。管理層或會調整購股權政策，以及發行認股權證及普通股之政策。

管理層認為，於二零一零年三月三十一日，總股本權益645,900,000港元（二零零九年：626,429,000港元）為資本，作資本管理用途。

分類資料

本集團基於定期向執行董事報告，以供彼等就向本集團業務組成部分分配資源作決定，以及供彼等覆核該等組成部分的表現之內部財務資料識別經營分類及編製分類資料。向執行董事報告之內部財務資料的業務組成部分，乃依照下列本集團之主要產品及服務類別而釐定。

本集團已經辨認以下須報告分類：

- 出版：漫畫出版及來自漫畫授權之版稅收入
- 物業投資：就位於香港之物業進行物業投資
- 原油勘探業務：在中國進行原油勘探服務
- 中文資訊基建：提供伺服器管理及數據寄存服務
- 電子卡服務：分設於便利店、超市、快餐店、酒店、網上購物及其他銷售點應用電子卡付款服務，如服務站及自動販賣機等
- 零售與批發：在香港及澳門零售衣服、化妝品及女士配飾，及在日本批發絕緣物料

於本公司截至二零一零年三月三十一日止財政年度之年報內，有關非屬須報告的其他業務活動及經營分類之資料乃合併並於「其他」中披露。其他包括在澳門之飲食服務。

上述各經營分類乃分開管理，因各個產品及服務類別所需資源及市場推廣方針並不相同。所有分類間轉讓乃按公平價格進行。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，三名(二零零九年：三名)客戶之交易佔本集團之收益超過10%。來自該三名(二零零九年：三名)客戶之總收益分別佔本集團年內收益之24%(二零零九年：44%)、18%(二零零九年：14%)及20%(二零零九年：11%)。於二零一零年三月三十一日，來自該三名(二零零九年：三名)客戶之應收貿易賬款總額分別佔其結餘之11%(二零零九年：11%)、12%(二零零九年：7%)及52%(二零零九年：69%)。向該等客戶之銷售已分別計入出版、出版及原油勘探服務分類當中。

收購事項

於二零零九年五月三十一日，本集團以總現金代價為人民幣7,000,000元收購上海旅聯信息服務有限公司(「上海旅聯」)之53%權益。上海旅聯之主要業務乃提供電子卡服務。

重大投資及業績

本公司及其附屬公司截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合營業額為43,106,000港元(二零零九年:46,811,000港元),其中26,464,000港元(二零零九年:34,983,000港元)來自本集團之漫畫出版業務、零港元(二零零九年:42,000港元)來自本集團之中文資訊基建業務、6,482,000港元(二零零九年:6,455,000港元)來自本集團物業投資的租金收入、8,786,000港元(二零零九年:5,331,000港元)來自本集團之原油勘探業務、145,000港元(二零零九年:零港元)來自本集團之電子卡服務、815,000港元(二零零九年:零港元)來自本集團之零售與批發業務,以及414,000港元(二零零九年:零港元)來自其他(包括餐飲服務)。計入稅項後,本公司擁有人應佔本年度溢利為11,731,000港元(二零零九年:虧損92,889,000港元)。每股盈利為1.7港仙(二零零九年:每股虧損13.1港仙)。

或然負債

或然負債乃於將購買價分配予在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期按公平價值初步予以計量,並在其後按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

董事已經確認,自二零一零年十二月三十一日以來,本集團並無發生任何重大債項、質押及或然負債。

該物業之損益表及估值

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)段，該物業截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一一年一月三十一日止十個月之損益表以及該物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日及二零一一年一月三十一日之估值載列如下。本公司董事認為，此等資料編製妥善，並來自本集團有關該物業之相關簿冊及紀錄以及估值報告。本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，根據由香港會計師公會所發出之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」審閱該等資料。香港立信德豪會計師事務所有限公司已比較此等資料，並且認為，此等資料編製妥善，並來自本集團之相關簿冊及紀錄以及由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司所編製之估值報告。

A. 該物業之損益表

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至 |
|--------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| | 二零零八年 港元 | 二零零九年 港元 | 二零一零年 港元 | 二零一一年 一月三十一日 止十個月 港元 |
| 收入 | 7,359,105 | 7,625,487 | 7,126,190 | 6,440,780 |
| 提供服務成本 | (4,544,815) | (4,011,844) | (4,234,282) | (3,800,260) |
| 毛利 | 2,814,290 | 3,613,643 | 2,891,908 | 2,640,520 |
| 其他收入 | 270,135 | 45,512 | 1,050 | - |
| 行政費用 | (4,859,947) | (2,009,701) | (1,731,260) | (1,433,799) |
| 該物業估值盈餘／(虧損) | 55,894,723 | (23,890,971) | 36,473,685 | 39,078,947 |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 54,119,201 | (22,241,517) | 37,635,383 | 40,285,668 |
| 所得稅(費用)／抵免 | (9,567,895) | 3,177,429 | (6,268,095) | (6,448,026) |
| 年度／期間溢利／(虧損) | <u>44,551,306</u> | <u>(19,064,088)</u> | <u>31,367,288</u> | <u>33,837,642</u> |

B. 該物業之估值

| | 於二零零八年 三月三十一日 千港元 | 於二零零九年 三月三十一日 千港元 | 於二零一零年 三月三十一日 千港元 | 於二零一一年 一月三十一日 千港元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 該物業之估值 | <u>200,000</u> | <u>163,000</u> | <u>205,000</u> | <u>250,000</u> |

附註：該物業之估值乃基於由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司根據公開市場現用基準參考類似物業之市場價格所編製之估值報告。

以下為本集團之未經審核備考綜合資產淨值報表及未經審核備考綜合收益表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，其乃根據上市規則第4.29段編製，以說明出售事項對餘下集團之財務狀況的影響(假設出售文化傳信中心(其位於九龍觀塘鴻圖道47號)(「該物業」)(「出售事項」)於二零一零年九月三十日已完成)以及對餘下集團之業績的影響(假設出售事項於二零一零年四月一日已完成)。

由於未經審核備考財務資料的編製僅為說明的用途，且基於有關資料的假設性質，有關資料可能未能真實全面反映餘下集團於出售事項完成後的財務狀況及業績。

未經審核備考財務資料以本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合資產淨值及本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合收益表(乃摘錄自本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之已發表的未經審核中期財務報告)為基礎，加以(i)直接因出售事項而起，且不涉及未來事件或決策；及(ii)具有事實根據的出售事項備考調整。

未經審核備考財務資料基於若干假設、估計及不確定性。因此，未經審核備考財務資料無意描述假設出售事項分別於二零一零年九月三十日及二零一零年四月一日已完成，餘下集團會達到的實際財務狀況及業績。未經審核備考財務資料無意預測餘下集團之未來財務狀況或業績。

1. 未經審核備考綜合資產淨值報表

| | 本集團於 二零一零年 九月三十日 千港元 | 備考調整 | | 備考 餘下集團於 二零一零年 九月三十日 千港元 |
|-----------------------|-------------------------------|------------|------------|--------------------------------------|
| | | 附註1 千港元 | 附註2 千港元 | |
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 90,547 | (16,076) | | 74,471 |
| 投資物業 | 151,236 | (151,236) | | - |
| 長期按金 | 2,330 | | | 2,330 |
| 應佔聯營公司權益 | 23,220 | | | 23,220 |
| 商譽 | 2,617 | | | 2,617 |
| 無形資產 | 164,861 | | | 164,861 |
| 可供出售財務資產 | 20,000 | | | 20,000 |
| | <u>454,811</u> | | | <u>287,499</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 2,861 | | | 2,861 |
| 應收貿易賬款 | 17,104 | | | 17,104 |
| 其他應收款、按金及預付款項 | 16,798 | | | 16,798 |
| 應收一所關連公司款項 | 2,655 | | | 2,655 |
| 應收聯營公司款項 | 48 | | | 48 |
| 可退回稅款 | 36 | | | 36 |
| 按公平價值計入損益表之財務資產 | 97,718 | | | 97,718 |
| 銀行結存及金融機構存款 | 123,016 | 281,632 | (1,103) | 403,545 |
| | <u>260,236</u> | | | <u>540,765</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 6,400 | | | 6,400 |
| 其他應付款及應計費用 | 20,818 | | (1,103) | 19,715 |
| 應付一所聯營公司之同系附屬 公司款項 | 677 | | | 677 |
| 應付聯營公司款項 | 32 | | | 32 |
| 融資租約承擔—一年內到期 | 43 | | | 43 |
| 應繳稅項 | 717 | | | 717 |
| | <u>28,687</u> | | | <u>27,584</u> |
| 流動資產淨值 | <u>231,549</u> | | | <u>513,181</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>686,360</u> | | | <u>800,680</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 融資租約承擔—一年後到期 | 70 | | | 70 |
| 遞延稅項負債 | 54,817 | (17,399) | | 37,418 |
| | <u>54,887</u> | | | <u>37,488</u> |
| 資產淨值 | <u>631,473</u> | | | <u>763,192</u> |

附註：

- (1) 該調整反映於出售事項時撤銷該物業之賬面值167,312,000港元以及從出售事項收取之淨現金281,632,000港元。所收取之淨現金乃出售所得款項286,000,000港元與出售事項完成時所發生之估計直接交易費用4,368,000港元兩者之差。該調整亦反映轉回有關該物業於以前年度內確認之加速稅務折舊及重估有關之遞延稅項負債17,399,000港元。

根據Culturecom Centre Limited (「賣方」) 與Liu & Chen Limited或其代名人 (「買方」) 訂立之臨時買賣協議 (「臨時協議」)，買方同意從賣方購買該物業，有關現金代價為286,000,000港元。

- (2) 該調整反映向買方轉移租金押金1,103,000港元。根據臨時協議，在買方簽立並交付彌償契據予賣方及該物業各租客的規限下，賣方須於出售事項完成後將租客根據該物業之租賃協議所支付之租金押金全數轉移予買方而並不作何扣減或抵消。
- (3) 就編製備考綜合資產淨值報表而言，於出售事項完成後，假設出售事項之收益屬資本性質而無須繳交香港利得稅。

2. 未經審核備考綜合收益表

| | 本集團截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 千港元 | 附註1 千港元 | 附註2 千港元 | 備考 餘下集團 截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 千港元 |
|----------------------------|--|------------|------------|---|
| 收入 | 22,464 | (3,038) | | 19,426 |
| 銷售成本 | (12,880) | 1,860 | | (11,020) |
| 毛利 | 9,584 | | | 8,406 |
| 其他收入 | 15,644 | | | 15,644 |
| 行政費用 | (31,988) | 1,474 | | (30,514) |
| 按公平價值計入損益表之財務 資產的公平價值減少 | (13,968) | | | (13,968) |
| 出售投資物業及物業、 廠房及設備之收益 | – | | 115,948 | 115,948 |
| 應佔聯營公司虧損 | (499) | | | (499) |
| 財務費用 | (74) | | | (74) |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (21,301) | | | 94,943 |
| 所得稅抵免 | 1,571 | | 17,399 | 18,970 |
| 期間(虧損)/溢利 | <u>(19,730)</u> | | | <u>113,913</u> |
| 應佔期間(虧損)/溢利： | | | | |
| 本公司擁有人 | (19,245) | 296 | 133,347 | 114,398 |
| 非控股權益 | (485) | | | (485) |
| 期間(虧損)/溢利 | <u>(19,730)</u> | | | <u>113,913</u> |

附註：

- (1) 該調整反映將該物業於截至二零一零年九月三十日止六個月之收入及開支排除，假設出售事項於二零一零年四月一日已完成。
- (2) 該調整反映經計及出售所得款項總額286,000,000港元減該物業於二零一零年四月一日之賬面值165,684,000港元及有關出售事項之估計直接交易費用4,368,000港元，出售該物業之收益為115,948,000港元，假設出售事項於二零一零年四月一日已完成。該調整亦反映轉回有關該物業於以前年度內確認之加速稅務折舊及重估有關之遞延稅項負債17,399,000港元，假設出售事項於二零一零年四月一日已完成。
- (3) 就編製備考綜合收益表而言，於出售事項完成後，假設出售事項之收益屬資本性質而無須繳交香港利得稅。

3. 餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之會計師報告的全文，以供載入本通函：



香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港干諾道中一百一十一號

永安中心二十五樓

電話:(八五二)二五四一 五〇四一

傳真:(八五二)二八一五 二二三九

敬啟者：

吾等謹此呈報文化傳信集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供建議出售文化傳信中心(其位於九龍觀塘鴻圖道47號)可能如何影響 貴集團所呈報之財務資料有關的資料，以供載入 貴公司日期為二零一一年二月二十八日發出之通函(「通函」)內附錄三。 貴集團未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。除於報告刊發日期對該等報告的發出對象負責外，吾等概不就編製未經審核備考財務資料時所採用吾等過往發出的報告的財務資料承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函中備考財務資料的會計師報告」行事。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等策劃及進行工作旨在取得吾等認為必要的資料及解釋，以便獲得充分證據可合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編製，有關基準與 貴集團會計政策一致，所作調整亦符合上市規則第4.29(1)段有關未經審核備考財務資料的披露要求。

貴集團之未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明，顧名思義，並不保證或表示日後會出現任何事項，亦可能未能反映：

- 貴集團於二零一零年九月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一零年九月三十日止六個月或任何未來期間的業績。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥善編製 貴集團的未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整恰當。

此致

香港
九龍觀塘
鴻圖道47號
文化傳信中心6樓
文化傳信集團有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
歐耀均
執業證書號碼：P05018
謹啟

香港，二零一一年二月二十八日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就文化傳信集團有限公司及其附屬公司於二零一一年一月三十一日持有物業權益估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等茲遵照閣下之指示，對文化傳信集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）持有之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一一年一月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此項估值之限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃指吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估計價格，特別條款或情況例如非一般的融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業市值進行估計時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

吾等進行估值的過程中，吾等透過參考市場可資比較之交易及吾等所獲文件顯示撥充資本之收入淨額(如適用)，採用直接比較法評估物業權益的價值。吾等已考慮有關支銷，並已在適當情況下考慮復歸收入潛力。

估值考慮因素

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載全部規定。

估值假設

除另有指明外，吾等於進行估值時假設，按指定年期支付年度名義土地使用費之物業權益已獲授可轉讓土地使用權，亦已全數支付任何應付地價。吾等亦假設，物業權益之業主擁有物業權益之可強制執行業權，有權於各獲批年期屆滿前之整段期間內自由及不受干預地使用、佔用或出讓物業權益。

業權調查

吾等已致使在相關土地註冊處就物業權益進行查冊。然而，吾等並無檢查正本文件，以核實業權或核實是否存在並無於吾等獲提供之文件上載列之任何租約修訂。貴公司所提供之所有法律文件僅用作參考。是次估值不會就此處所述物業權益之業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察該物業之外部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但是在吾等視察該物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何詳細量度以核實有關該物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載的面積為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無作任何實地量度。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積以及辨識該物業等事項給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

於吾等之估值內，並無計及任何物業之任何押記、按揭或結欠之債項或出售時可能產生之任何支出或稅項。除非另有說明，否則吾等假設，該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁苛支銷。

匯率

本報告內所述之所有金額均以港元(「港元」)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
九龍鴻圖道47號
文化傳信中心6樓
文化傳信集團有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事
林浩文

MHKIS, MRICS, RPS(GP), MHKSI, MSc, BSc(Hons)

謹啟

二零一一年二月二十八日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

林浩文先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有11年經驗。林先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 二零一一年 一月三十一日 現況下之市值 港元 |
|------------------------|---|--|---------------------------------|
| 九龍 鴻圖道47號 文化傳信中心 | 該物業為整幢於一九八三年落成之15層工業大廈，其以加固混凝土建造，外牆鋪有磚片。 | 該物業中可租賃面積合共約6,108.05平方米(65,747平方英尺)之部分有多項租賃， | 250,000,000 |
| 觀塘內地段 第248號 | 該物業之總建築面積合共約10,216.83平方米(109,974平方英尺)。 該物業乃根據政府租契持有，由一九六一年七月一日起為期21年，可續期15年減3日。吾等在吾等之估值內假設政府租契之租賃期會延長至二零四七年六月三十日而無須補繳地價，並由延長日期起按該物業之應課差餉租值的百分之三支付地租。 | 月租合共457,740港元，最後屆滿者將於二零一四年九月二十日屆滿；該物業中可租賃面積約1,342.44平方米(14,450平方英尺)及2,006.97平方米(21,603平方英尺)之其餘部分則由貴公司及其附屬公司佔用；而該物業剩餘可租賃面積合共約603.86平方米(6,500平方英尺)之其餘部分則為空置。 | |

附註：

- 根據日期為一九九四年三月三十一日之契約備忘錄第UB5987806號，該物業之註冊業主為Culturecom Centre Limited (前稱為Scope Charter Limited)。
- 根據觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/16，該物業位於劃作「其他指定用途」的區域內。
- 該物業受日期為一九八三年十二月七日之新樓宇佔用許可證(許可證編號NK86/83)所規限，可作以下准許用途：

| | |
|--------|-----------------------|
| 地下： | 工場、停車場、變壓室及非住宅用途之附屬處所 |
| 1至12樓： | 工場及非住宅用途之附屬處所 |
| 13樓： | 工場、飯堂及非住宅用途之附屬處所 |
| 14樓： | 辦公室及非住宅用途之附屬處所 |
- 吾等已按該物業之現況及現有用途對該物業進行估值。在吾等之估值過程中，吾等並無考慮到該物業之任何重新發展潛力，亦並無計及該物業之任何其他用途對該物業之價值的影響。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關發行人的資料，發行人董事對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份；本通函亦無遺漏其他事項致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的證券的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在所述登記冊內；或(c)根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司股份之權益

| 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 持有 股份數目 | 佔已發行 股本之概約 百分比 |
|-------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------|
| 張偉東先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 188,600 (附註1) | 0.02% |
| 朱邦復先生 | (i) 實益擁有人 (ii) 受控公司之權益 | 個人權益 公司權益 | 16,018,000 12,287,200 (附註2) | 2.74% |
| 鄭國民先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 200,000 (附註3) | 0.02% |
| 萬曉麟先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 50,000 | 0.01% |
| 鄧焯泉先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 570,000 | 0.06% |

附註：

- (1) 張偉東先生已於二零一一年一月一日辭任本公司執行董事職位。
- (2) 12,287,200股股份乃由Bay-Club Enterprises Inc.持有，該公司之全部已發行股本由朱邦復先生實益擁有。
- (3) 鄭國民先生已於二零一零年九月十三日退任本公司執行董事職位。

上述所有權益均為好倉。

於本公司聯營公司股份之權益

| 聯營公司 名稱 | 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 持有股份數目 | 佔聯營公司 已發行股本 之百分比 |
|----------------------|-------|-------|------|------------------|------------------------|
| 中國生物 資源控股 有限公司 | 關健聰先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 16,000,000 (附註1) | 0.20% |
| | 鍾定縉先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 3,200,000 (附註2) | 0.04% |
| | 鄧宇輝先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 4,000,000 (附註3) | 0.05% |
| | 曾偉華先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 2,505,420 (附註4) | 0.03% |
| | 陳文龍先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 16,000,000 (附註5) | 0.20% |
| | 萬曉麟先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 12,000,000 (附註6) | 0.15% |

附註：

1. 關健聰先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司16,000,000份購股權之權益。
2. 鍾定縉先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司1,200,000股普通股及2,000,000份購股權之權益。
3. 鄧宇輝先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司4,000,000份購股權之權益。
4. 曾偉華先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司2,505,420股普通股。
5. 陳文龍先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司16,000,000份購股權之權益。
6. 萬曉麟先生實益擁有於中國生物資源控股有限公司12,000,000份購股權之權益。

上述所有權益均為好倉。

於本公司購股權之權益

| 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 購股權數目 | 每股 行使價 港元 | 行使期 | 佔已發行 股本之概約 百分比 |
|-------|-------------|------|------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------|
| 張偉東先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 400,000 (附註1) | 2.65 | 二零零三年十二月十九日至 二零一三年十二月十八日 | 0.06% |
| 關健聰先生 | (i) 實益擁有人 | 個人權益 | 800,000 | 1.01 | 二零零六年七月七日至 二零一六年七月六日 | 0.25% |
| | (ii) 實益擁有人 | 個人權益 | 100,000 | 2.37 | 二零零七年六月二十九日至 二零一七年六月二十八日 | |
| | (iii) 實益擁有人 | 個人權益 | 800,000 | 1.56 | 二零零七年十一月六日至 二零一七年十一月五日 | |
| 鄭國民先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 100,000 (附註2) | 2.65 | 二零零三年十二月十九日至 二零一三年十二月十八日 | 0.01% |
| 萬曉麟先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 300,000 | 2.65 | 二零零三年十二月十九日至 二零一三年十二月十八日 | 0.04% |
| 鄧宇輝先生 | (i) 實益擁有人 | 個人權益 | 100,000 | 2.65 | 二零零三年十二月十九日至 二零一三年十二月十八日 | 0.26% |
| | (ii) 實益擁有人 | 個人權益 | 1,600,000 | 2.95 | 二零零五年三月二十四日至 二零一五年三月二十三日 | |
| | (iii) 實益擁有人 | 個人權益 | 100,000 | 1.01 | 二零零六年七月七日至 二零一六年七月六日 | |
| 鄧焯泉先生 | 實益擁有人 | 個人權益 | 50,000 | 1.01 | 二零零六年七月七日至 二零一六年七月六日 | 0.01% |
| 陳文龍先生 | (i) 實益擁有人 | 個人權益 | 1,300,000 | 2.95 | 二零零五年三月二十四日至 二零一五年三月二十三日 | 0.66% |
| | (ii) 實益擁有人 | 個人權益 | 650,000 | 1.01 | 二零零六年七月七日至 二零一六年七月六日 | |
| | (iii) 實益擁有人 | 個人權益 | 1,100,000 | 2.37 | 二零零七年六月二十九日至 二零一七年六月二十八日 | |
| | (iv) 實益擁有人 | 個人權益 | 1,500,000 | 1.56 | 二零零七年十一月六日至 二零一七年十一月五日 | |

附註：

1. 張偉東先生已於二零一一年一月一日辭任本公司執行董事職位。
2. 鄭國民先生已於二零一零年九月十三日退任本公司執行董事職位。
3. 購股權行使期自授予十年之日開始。若購股權已歸屬，則購股權可於購股權期內任何時候行使。於二零一零年九月三十日，所有購股權已歸屬。

上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及行政總裁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）之證券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述之登記冊內；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後可行日期，就本公司任何董事或高級行政人員所知，以下人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司，或根據本公司按證券及期貨條例第336條規定予以保存之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

於本公司股份之權益

| 名稱 | 身份 | 持有 股份數目 | 佔已發行 股本之概約 百分比 |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|
| L&W Holding Limited | 實益擁有人 | 81,498,600 | 7.88% |
| Harvest Smart Overseas Limited | 實益擁有人及受控 公司之權益 (附註1) | 94,081,300 | 9.10% |
| 李柏思先生 | 受控公司之權益及 配偶權益 (附註2) | 203,124,700 | 19.65% |
| 周麗華女士 | 實益擁有人、 受控公司之權益及 配偶權益 (附註3) | 203,124,700 | 19.65% |

附註：

1. Harvest Smart Overseas Limited (「Harvest Smart」) 實益擁有94,071,900股本公司股份，及根據證券及期貨條例被視為擁有Chamberlin Investments Limited (「Chamberlin」) 所持之9,400股本公司股份之權益。Harvest Smart於金網資本有限公司 (「金網資本」) 擁有控制性權益(35.76%)，而Chamberlin乃金網資本之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，Harvest Smart被視為擁有9,400股本公司股份之權益。
2. 李柏思先生 (「李先生」) 分別於L&W Holding Limited (「L&W」) 及Harvest Smart擁有65%及98.64%之控制性權益。李先生之妻子周麗華女士 (「周女士」) 實益擁有27,544,800股本公司股份之權益。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有203,124,700股本公司股份之權益。
3. 周女士實益擁有27,544,800股本公司股份之權益。周女士乃李先生之妻子，且於L&W擁有控制性權益。因此，根據證券及期貨條例，周女士被視為擁有175,579,900股本公司股份之權益。

上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事所知，並無任何其他人士 (不包括本公司董事及行政總裁) 於股份或相關股份 (包括有關此等股本之購股權之任何權益) 中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下可於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，各董事與本集團任何成員公司概無訂立或建議訂立任何服務合約 (將於一年內屆滿或可由僱主在毋須支付賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約除外)。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務 (董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外) 中擁有權益。

訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或申索。

專家及同意

以下為於本通函提供意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|---------|
| 立信德豪 | 執業會計師 |
| 永利行評值顧問有限公司 | 獨立專業估值師 |

立信德豪及永利行評值顧問有限公司各自已就本通函之刊行發出同意書，同意按其所載形式及涵義載入其函件或其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

立信德豪及永利行評值顧問有限公司各自在本集團任何成員公司中並無擁有任何股權，亦無任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

立信德豪及永利行評值顧問有限公司各自並無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審計綜合賬目之結算日期）以來所收購及出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

重大合約

以下乃本公司或其任何附屬公司在緊接最後可行日期前兩年期間內訂立之重大或可屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 文化傳信有限公司（本集團之全資附屬公司）與有容影視投資基金有限公司（「有容影視」），於二零一零年六月二十九日訂立之授權協議，內容有關文化傳信有限公司向有容影視授出開發漫畫系列龍虎門之若干權利；

該協議由二零一零年六月二十九日起為期3年，至二零一三年六月二十八日到期。自開始日期以來，賺取自本集團與有容影視之協議的總收入為230,000港元；

- (b) 文化傳信集團有限公司（「本公司」）與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零一零年十二月十七日之包銷協議，內容有關建議以供股形式發行344,627,982股供股股份（基準為於記錄日期每持有兩股股份可獲發一股供股股份，有關認購價為每股供股股份0.35港元）；及

- (c) 有關買賣該物業之臨時協議。

董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 於最後可行日期，各董事自二零一零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除上文披露者外，於最後可行日期，各董事自二零一零年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來，於本集團任何成員公司所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中概無擁有任何直接或間接之重大權益。

其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司在香港之總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道47號文化傳信中心6樓。
- (c) 本公司在香港之股份過戶登記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。
- (d) 本公司之公司秘書為唐偉深先生，彼為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

可供查閱之文件

下列文件之印本由即日起至股東特別大會日期（包括該日）止正常營業時間內於本公司之主要營業地點香港九龍觀塘鴻圖道47號文化傳信中心6樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 餘下集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；

- (e) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 永利行評值顧問有限公司有關該物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意書；及
- (i) 如適用，根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定，自二零一零年三月三十一日（亦即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）以來刊發之各份通函之印本。



CULTURECOM HOLDINGS LIMITED

文化傳信集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：343)

茲通告文化傳信集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年三月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一樓皇悅廳一舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認由Culturecom Centre Limited(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)與Liu & Chen Limited或其代名人(一家於香港註冊成立之公司)(作為買方)於二零一一年一月二十七日就買賣位於香港九龍觀塘鴻圖道47號之一幢15層工業大廈訂立之臨時買賣協議(可經將於二零一一年三月二十三日或之前訂立之正式買賣協議修改及/或與其合併及/或由其取代)(「該協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，並授權本公司董事(「董事」)在彼等認為就該協議及據此擬進行之交易之生效及實施而言屬必要、值得或適宜之情況下，作出所有行動及事宜，以及簽立一切文件。」

承董事會命
文化傳信集團有限公司
主席
朱邦復

香港，二零一一年二月二十八日

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道47號
文化傳信中心6樓

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東均有權委派另一位代表出席大會，並代其出席大會及於會上投票。擁有兩股或以上股份之股東可委派超過一位代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘鴻圖道47號文化傳信中心6號)，方為有效。
3. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格應被視為已予撤銷。