
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。

閣下如已將名下之國盛投資基金有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

NationalInvestments

National Investments Fund Limited

國盛投資基金有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1227)

(1)須予披露及關連交易一 認購PREMIUM CASTLE發行之新可換股票據 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 川盟融資有限公司
Chanceton Capital Partners Limited

本封面頁所用之專有詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

獨立董事委員會函件載於本通函第24頁。

川盟融資函件（當中載有川盟融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見）載於本通函第25至48頁。

本公司將於二零一四年二月二十五日（星期二）上午十時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯商務中心舉行股東特別大會（定義見本通函），召開大會之通告載於本通函第71至73頁。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附代表委任表格按其上所印指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年二月七日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	24
獨立財務顧問函件.....	25
附錄一：估值報告.....	49
附錄二：一般資料.....	65
股東特別大會通告.....	71

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一三年十二月二十四日之公告
「北京證券」	指	北京證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為Premium Castle之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「本公司」	指	國盛投資基金有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	認購協議完成
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「轉換股份」	指	Premium Castle將發行及配發之最多3,033股新股份，相當於新可換股票據項下之轉換權按初步轉換價6,132港元獲轉換時Premium Castle經擴大已發行股權約29.9%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將會召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准（其中包括）認購協議及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「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查錫我先生、劉進先生及羅子璘先生組成之本公司獨立董事委員會，以就認購協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「川盟融資」	指	川盟融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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認購協議及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則規定就將於股東特別大會上提呈批准認購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄表決之股東
「最後可行日期」	指	二零一四年二月五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「應收貸款」	指	總金額約為18,600,000港元之款項，包括根據二零一一年可換股票據應付之本金額17,000,000港元及根據二零一一年可換股票據應計之利息約1,600,000港元
「最後完成日期」	指	二零一四年四月二十四日或Premium Castle與本公司書面協定之其他日期
「新可換股票據」	指	Premium Castle將發行之可換股票據，本金額18,600,000港元包括根據二零一一年可換股票據應付之未償還本金額17,000,000港元及未償還利息

釋 義

「舊認購協議」	指	Premium Castle與本公司於二零一零年十月十四日訂立之認購協議，據此，本公司認購二零一零年可換股票據
「未償還利息」	指	直至認購協議簽署日期止，就二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據累計之約1,600,000港元
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「Premium Castle」	指	Premium Castle Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「Premium Castle 集團」	指	Premium Castle及北京證券
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	認購新可換股票據
「認購協議」	指	Premium Castle與本公司於二零一三年十二月二十四日就認購事項訂立之認購協議
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「二零一零年可換股票據」	指	Premium Castle於二零一零年十月十四日所發行本金額為27,000,000港元之2厘可換股票據，於二零一三年十月十三日到期
「二零一一年可換股票據」	指	Premium Castle於二零一一年九月二十日所發行本金額為17,000,000港元之2厘可換股票據，於二零一三年十月十三日到期。二零一零年可換股票據已註銷，而Premium Castle已向本公司發行二零一一年可換股票據取代二零一零年可換股票據
「%」	指	百分比

National Investments

National Investments Fund Limited

國盛投資基金有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1227)

執行董事：

汪曉峰先生 (主席)

吳子惠先生 (行政總裁)

方志華先生

非執行董事：

楊曉峰女士

獨立非執行董事：

查錫我先生

劉進先生

羅子璘先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

14樓1401室

敬啟者：

(1)須予披露及關連交易—
認購PREMIUM CASTLE發行之新可換股票據
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，當中董事會宣佈於二零一三年十二月二十四日，Premium Castle與本公司訂立認購協議，據此，Premium Castle已有條件同意發行而本公司已有條件同意認購新可換股票據，票據於發行新可換股票據之日起計第五週年當日期到。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，以就認購協議之條款向獨立股東提供意見。本公司已就此委任川盟融資為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)認購協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會有關認購協議之意見）；及(iii)川盟融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件（當中載有川盟融資有關認購協議之意見），並向股東發出股東特別大會通告及提供上市規則規定之其他資料。

認購協議

日期：二零一三年十二月二十四日

- 訂約方：
1. Premium Castle，作為發行人；及
 2. 本公司，作為認購人

本公司主席兼執行董事汪曉峰先生目前持有Premium Castle約75.28%股權。因此，Premium Castle為本公司之關連人士（定義見上市規則）。

背景資料

於二零一零年十月十四日，Premium Castle與本公司訂立舊認購協議，據此，Premium Castle同意根據當中所載條款及在當中所載條件規限下發行二零一零年可換股票據，而本公司同意根據當中所載條款及在當中所載條件規限下認購二零一零年可換股票據。

於二零一一年，Premium Castle向本公司償還二零一零年可換股票據之未償還本金額10,000,000港元。其後，二零一零年可換股票據已被註銷，而Premium Castle已向本公司發行二零一一年可換股票據，以取代二零一零年可換股票據。本公司並無行使二零一一年可換股票據項下之轉換權，而二零一一年可換股票據項下本金額17,000,000港元已於二零一三年十月十三日到期償還。

本公司一直嘗試物色具資產增值潛力之合適投資機會，以為本集團及股東帶來更佳回報。於二零一三年十月及二零一一年可換股票據到期前，北京證券管理層已向本公司透露Premium Castle集團之可能上市計劃。因此，本公司要求Premium Castle提供業務計劃，當中載有涉及（其中包括）下列各項之發展：(i)尋求新客戶群；(ii)提供

董事會函件

更多元化之業務範圍；(iii)Premium Castle集團有意於未來數年內透過首次公開發售進行上市；及(iv)Premium Caslte集團需要保留更多財務資源以配合其上市計劃。經審閱及評估北京證券之近期財務表現，並與北京證券管理層討論有關北京證券之業務計劃後，本公司董事會認為(i)北京證券之收益及業務正不斷擴張及成長，盈利能力亦有所改善；及(ii)倘被逼清償二零一一年可換股票據及未償還利息，Premium Castle集團之現金及現金等值物狀況約23,000,000港元勢必增加北京證券之財政壓力。董事會估計Premium Castle集團有可能於未來數年落實其上市計劃。

基於上述理由，本公司於二零一一年可換股票據在二零一三年十月十三日到期時並無即時要求Premium Castle償還本金及累計利息。相反，本公司與Premium Castle開展磋商，討論不同償款方法，並建議訂立達五年較長年期之2厘票息新可換股票據，以取代應收貸款，致使Premium Castle集團可落實其上市計劃，而本公司亦可為股東創造更佳回報及增值。

有鑑於此，董事會認為，此安排可(i)使北京證券保留更多內部資源發展其業務，並配合未來上市計劃。北京證券一旦於未來數年落實上市意向，則此安排便可提供潛在投資增值；及(ii)使本公司繼續享有2厘穩定利息收入之餘，北京證券可同時減省其融資成本，促成其未來上市計劃。

因此，董事（不包括獨立非執行董事）認為，訂立認購協議屬公平合理，並符合獨立股東之整體利益。

於二零一二年四月，本公司主席兼執行董事汪曉峰先生取得Premium Castle約75.28%股權。因此，Premium Castle成為本公司之關連人士（定義見上市規則）。

董事會函件

認購事項之代價由本公司透過解除Premium Castle結清應收貸款之義務支付。為免生疑問，Premium Castle將不會就新可換股票據收取任何認購款項，而Premium Castle結清應收貸款之義務將於認購協議完成時解除。

認購事項之代價以及認購協議所載之條款及條件乃經本公司與Premium Castle按公平原則磋商後釐定，當中已考慮多項因素，包括但不限於(i)董事看好二零一四年香港金融市場前景；(ii)北京證券之業務性質及業務前景；(iii)北京證券於截至二零一三年三月三十一日止年度之財務表現較二零一二年同期有所改善；及(iv)根據獨立估值師於二零一三年九月三十日按收入法進行之業務估值，北京證券100%股權之公允價值初步估計為75,000,000港元。董事（不包括獨立非執行董事）認為認購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鑑於依據獨立估值師於二零一三年九月三十日進行之業務估值，北京證券100%股權之公允價值為75,000,000港元，以及Premium Castle集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值約為9,250,000港元，假設本公司悉數行使其於新可換股票據項下之轉換權，則本金額18,600,000港元較北京證券29.9%股權之公允價值折讓17.06%，另較Premium Castle集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值之29.9%溢價348%。

鑑於北京證券主要從事提供企業融資顧問服務，業務不屬資本密集性質，亦較少倚賴資產，由獨立估值師進行之業務估值較真實地反映北京證券之價值。董事（不包括獨立非執行董事）認為，新可換股票據本金額較北京證券29.9%股權公允價值之17.06%折讓而言屬公平合理。

認購事項之完成

待認購協議所載條件達成後第三個營業日（或認購協議訂約各方協定之較後日期），認購協議將告完成。於最後可行日期，本公司無意亦無計劃更改完成日期。

董事會函件

聲明、保證及承諾

Premium Castle向本公司承諾（其中包括）下列各項：

- Premium Castle如於認購協議之完成日期前知悉任何事件，可合理地預期有跡象顯示任何保證在任何方面可能會或可能已經成為不確、誤導或已遭違反，或可能會或可能已經對Premium Castle集團之整體業務、前景、資產或負債造成不利影響，則須知會本公司。
- 遵守及履行新可換股票據之條款，惟獲本公司豁免及／或同意之任何不履行或不遵守行為（以本公司施加之條件為限）則作別論。
- 在未經本公司事先書面同意前，不會出售或更改北京證券之現有股權架構，以及將促使北京證券不會發行任何新股份。

認購協議之主要條款

認購協議之主要條款概要載列如下。

日期：	二零一三年十二月二十四日（交易時段後）
發行人：	Premium Castle
認購人：	本公司
新本金額：	本金額18,600,000港元包括二零一一年可換股票據項下之未償還本金額17,000,000港元及未償還利息
轉換股份數目：	3,033股，相當於新可換股票據獲轉換後Premium Castle經擴大已發行股本約29.9%
初步轉換價：	每股轉換股份6,132港元（可按新可換股票據所載條款及條件調整）

董事會函件

- 到期日： 發行新可換股票據之日起計第五週年當日
- 轉換期： 由發行新可換股票據之日起直至緊接發行新可換股票據之日起計第五週年前15天期滿前當日
- 先決條件：
- (a) 本公司及Premium Castle取得有關新可換股票據及根據認購協議擬進行之交易之所有必要同意、批准、許可及／或授權（包括但不限於獲證監會批准）（如有）；及
 - (b) 按照上市規則之規定，獨立股東於股東大會上通過相關決議案，批准（其中包括）認購協議及據此擬進行之交易。
- 認購事項須待先決條件於最後完成日期或之前達成後，方可作實。
- 轉換股份之地位： 轉換股份將於所有方面與Premium Castle於轉換新可換股票據當日（「轉換日期」）所有其他現有已發行股份享有同等權益，且所有轉換股份均附帶權利參與記錄日期為轉換日期或之後之所有股息及其他分派。
- 利息： 新可換股票據由發行日起至到期日止，按新可換股票據本金額計息，年利率為2%。
- 贖回： Premium Castle或其任何附屬公司可隨時及不時按Premium Castle與本公司協定之任何價格購買新可換股票據。Premium Castle將立即註銷據此購買之任何新可換股票據。

董事會函件

除非之前已按條件轉換或購買及註銷，否則於向Premium Castle出示可換股票據證書正本後，Premium Castle即須於到期日按相等於新可換股票據未償還本金額100%以及應計利息之贖回金額，贖回新可換股票據。

倘新可換股票據未有於到期日獲悉數贖回，則有關新可換股票據條款之任何重續或更改將須遵守上市規則及所有其他有關及適用規則、法例及法規。

調整：

轉換價可不時按照下文所列調整，倘出現須作出任何有關調整之事件，而有關事件可歸屬於下文所列一個類別以上，則只歸屬於首個適用類別，而不歸屬於其餘類別：

- (i) 合併、拆細或重新分類：倘及當股份面值因進行合併、拆細或重新分類而改變，則轉換價須作調整，方式為將於緊接改變前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨改變後一股股份之面值；及

B為緊接改變前一股股份之面值。

董事會函件

有關調整於改變生效當日生效。

- (ii) 溢利或儲備資本化：倘及當Premium Castle透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬）資本化，而向股東發行任何股份，並入賬列作已繳足股款（包括以可供分派溢利或儲備及／或任何股份溢價賬繳足股款之股份），則轉換價須作調整，方式為將於緊接發行前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊接發行前一股股份之總面值；及

B為緊隨發行後一股股份之總面值。

有關調整於有關股份發行當日或（如已就此定出記錄日期）緊隨有關記錄日期後生效。

董事會函件

- (iii) 其他事件：倘Premium Castle或本公司釐定因新可換股票據所載條款及條件未有載列之一項或多項事件或情況，而應對轉換價作出任何調整，則Premium Castle將會諮詢Premium Castle之核數師或（視情況而定）由Premium Castle挑選並經本公司批准之商人銀行，於切實可行情況下儘早釐定就此而言屬公平合理之轉換價調整方法（如有）（如有關調整會導致轉換價減少），以及有關調整應生效之日期，費用由Premium Castle自行承擔。於Premium Castle之核數師或（視情況而定）商人銀行作出釐定後，有關調整（如有）將按照有關釐定作出及生效，惟倘導致根據新可換股票據所載條款及條件作出任何調整之事件或情況已經或將會導致對轉換價作出調整，或倘導致任何調整之事件或情況，乃因已經或將會導致對轉換價作出調整之事件或情況而出現，則須按照Premium Castle之核數師或（視情況而定）商人銀行可能認為就達成擬定結果而言屬合適之建議，對新可換股票據所載條款及條件條文之施行作出有關修改（如有）。

董事會函件

- 轉換權： 本公司有權要求Premium Castle將新可換股票據之未償還本金額全部或部分（1,000,000港元或其完整倍數）轉換為轉換股份。轉換權須待以下條件達成後，方可行使：
- (i) 取得香港或其他地方之任何相關政府機關或其他相關第三方所有就有關行使及發行轉換股份而言屬必須或適當之同意或批准，包括向香港或其他地方之任何相關政府機關或其他相關第三方作出就有關行使及發行轉換股份而言屬必須或適當之存檔；
 - (ii) 符合所有相關適用法例、法規及上市規則之所有適用規定，以及不會導致Premium Castle集團之業務營運出現重大不利變動；
 - (iii) 轉換價不低於Premium Castle股份之面值；及
 - (iv) 本公司不會擁有或控制Premium Castle超過30%之投票權，以致違反上市規則第21.04(3)條之規定。
- 可轉讓性： 待符合所有相關適用法例及法規後，新可換股票據未償還本金額可全部或部分（1,000,000港元之完整倍數）出讓或轉讓。Premium Castle須促使有關新可換股票據出讓或轉讓進行。
- 表決權： 本公司不會僅因身為新可換股票據之持有人，而有權收取Premium Castle任何會議之通告、出席有關會議或於會上表決。

董事會函件

關於上述就(iii)其他事件作出之調整，於認購事項完成後，Premium Castle將向本公司承諾，Premium Castle如進一步發行任何股本及／或可換股證券，從而會導致Premium Castle於北京證券之股權出現任何潛在攤薄，則必須獲得本公司同意。本公司經諮詢財務顧問、核數師及其他專業人士後，獲確認由Premium Castle發行之股本／可換股證券可提高Premium Castle上市計劃之可能性及投資回報，方會准許有關攤薄，以保障本公司及股東之整體利益。

有關本公司之資料

本公司為一間投資公司，而本集團之主要業務為投資於上市及非上市公司之多元化投資組合。

有關Premium Castle集團之資料

Premium Castle

Premium Castle為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，持有北京證券全部權益。

除上述者外，於最後可行日期，Premium Castle並無持有任何其他投資，亦無任何業務活動。

北京證券

北京證券乃根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。北京證券專門從事企業融資活動，尤其是集資、併購、企業融資顧問、企業拯救以及證券經紀服務。該公司亦擁有兩項聯交所交易權。於最後可行日期，北京證券之法定股本為80,000,000港元，分為80,000,000股每股面值1.00港元之股份，而已發行股本則為77,000,000港元，分為77,000,000股每股面值1.00港元之股份。

董事會函件

北京證券於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料以及北京證券於截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務資料載列如下：

	截至	截至下列日期止年度	
	二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
收益	4,427	12,311	5,235
(虧損)／溢利淨額(除稅前)	(1,426)	3,566	(6,368)
(虧損)／溢利淨額(除稅後)	(1,426)	3,566	(6,368)

Premium Castle集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值約為13,880,000港元。

有關北京證券之管理層討論

截至二零一三年九月三十日止六個月

業務及財務回顧

於整個截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券繼續致力向其客戶提供證券買賣服務及企業融資顧問服務（「核心業務」）。北京證券亦開始開拓擔任配售代理之商業角色。

北京證券與國盛投資基金有限公司（股份代號：1227）（北京證券之投資者兼董事及持有75.28%權益之間接主要股東汪曉峰先生亦為本公司主席兼執行董事）分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十二月二十日訂立配售協議，據此，本公司同意進行配售而北京證券同意擔任本公司之配售代理，透過北京證券向個人、機構或其他專業投資者配售總本金額分別為70,000,000港元及30,000,000港元之配售票據，每份為10,000,000港元（「配售事項」）。配售佣金為所得款項總額之2%。於二零一三年九月三十日，配售事項已完成，而北京證券已確認配售佣金收入2,000,000港元。除配售事

董事會函件

項外，於整個截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券亦成功完成其他客戶之配售活動，並錄得配售佣金1,450,000港元。鑑於配售事項成功，加上北京證券可倚重之投資者資源充足，管理層對藉配售代理業務進一步擴大北京證券之收入來源充滿信心，該業務定能對其業務表現及未來業務發展產生正面影響。

截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券錄得營業額約4,430,000港元，較二零一二年同期約900,000港元增加約392.22%。有關增加主要由於開拓企業融資顧問服務及配售代理業務所致。來自證券買賣服務、企業融資顧問服務及配售代理服務之收益佔北京證券總收益逾97%。餘下收入為利息收入。

截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券錄得虧損淨額約1,430,000港元，而二零一二年同期之虧損淨額則約為1,450,000港元。截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券就處理證監會提出有關若干看似指控之若干查詢產生約1,350,000港元之一次性非經常性專業費用，令北京證券錄得與二零一二年幾乎相同之虧損狀況。僅供說明之用，撇除該筆專業費用，所產生之虧損將收窄至約62,000港元。於最後可行日期，上述由證監會提出之查詢已經解決。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券以其繳足股本及內部產生資源為其業務提供資金。於二零一三年九月三十日，北京證券之現金及現金等值物結餘約為23,000,000港元。於二零一三年九月三十日，北京證券之資產負債比率（即債務總額除以權益總額）為零。

持有之重大投資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券並無於任何公司之股權中持有任何重大投資。

或然負債

於二零一三年九月三十日，北京證券並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年九月三十日，北京證券並無抵押其資產。

董事會函件

外匯風險

於截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券之業務活動、資產及負債主要以港元列值。北京證券繼續採納保守之庫務政策，以港元存置所有銀行存款，將外匯風險減至最低。

附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

於截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券並無附屬公司及聯屬公司之任何重大收購及出售。

截至二零一三年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

於截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券一直致力向其客戶提供證券買賣服務、證券顧問服務及企業融資顧問服務。截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券錄得營業額約12,310,000港元，較二零一二年同期增加約135%。有關增加主要由於向吾等之現有客戶提供更多元化之企業融資顧問、證券顧問及證券買賣服務，並成功開拓新客源，使企業融資顧問服務營業額較二零一二年同期大幅增加約126%所致。來自核心業務之收益佔北京證券總收益約76%。餘下收益中：(i)約130,000港元為利息收入；(ii)約777,300港元與撥回貿易應收款項減值有關；及(iii)約2,080,000港元來自一般業務顧問及管理服務。

於二零一三年，北京證券之業績扭虧為盈，由截至二零一二年三月三十一日止年度之虧損淨額約6,370,000港元改善至溢利淨額約3,570,000港元。扭虧為盈主要由於收益增加，以及經營及行政開支由二零一二年約11,600,000港元減少至二零一三年約8,740,000港元，減幅約為24.66%。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券以其繳足股本及內部產生資源為其業務提供資金。於二零一三年三月三十一日，北京證券之現金及現金等值物結餘約為40,370,000港元。於二零一三年三月三十一日，北京證券之資產負債比率（即債務總額除以權益總額）為零。

董事會函件

持有之重大投資

於截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券並無於任何公司之股權中持有任何重大投資。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，北京證券並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，北京證券並無抵押其資產。

外匯風險

於截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券之業務活動、資產及負債主要以港元列值。北京證券繼續採納保守之庫務政策，以港元存置所有銀行存款，將外匯風險減至最低。

附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

於截至二零一三年三月三十一日止年度，北京證券並無附屬公司及聯屬公司之任何重大收購及出售。

截至二零一二年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

於截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券專門提供企業融資顧問服務及證券買賣服務。截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券錄得營業額約5,240,000港元，較二零一一年同期約3,290,000港元增加約59.27%。有關增加主要由於推行多元化業務策略，在證券顧問及買賣服務外開拓企業融資顧問服務業務，並成功開拓新客源，使企業融資顧問服務營業額較二零一一年同期大幅增加約45.79倍所致。來自企業融資顧問服務、證券顧問服務及證券買賣服務之收益佔北京證券總收益約85%。餘下收益中：(i)約237,000港元為利息收入；及(ii)約152,000港元與出售北京證券若干設備之收益有關。

董事會函件

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券以其繳足股本及內部產生資源為其業務提供資金。於二零一二年三月三十一日，北京證券之現金及現金等值物結餘約為19,540,000港元。於二零一二年三月三十一日，北京證券之資產負債比率（即債務總額除以權益總額）為零。

持有之重大投資

於截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券並無於任何公司之股權中持有任何重大投資。

或然負債

於二零一二年三月三十一日，北京證券並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，北京證券並無抵押其資產。

外匯風險

於截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券之業務活動、資產及負債主要以港元列值。北京證券繼續採納保守之庫務政策，以港元存置所有銀行存款，將外匯風險減至最低。

附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售

於截至二零一二年三月三十一日止年度，北京證券並無附屬公司及聯屬公司之任何重大收購及出售。

北京證券之業務計劃

鑑於二零一三年下半年全球經濟復蘇及中國經濟逐步增長，且如多家環球金融機構所指出，二零一四年恒生指數預測目標之平均值將約為25,427點，意味着香港股市前景向好。除證券買賣服務外，北京證券將更專注於提供額外企業融資顧問服務。按照北京證券管理層提供之資料，北京證券將會分配更多資源擴大企業融資活動之業務範圍，以納入及提供利潤更為豐厚之活動，其中包括(1)復牌顧問服務、(2)收購守

董事會函件

則範圍內之企業融資顧問及(3)可能之首次公開發售保薦業務，以期提高北京證券整體利潤增長率，並促成其本身之上市計劃。至於可能之首次公開發售保薦業務，北京證券現正籌備且有意於二零一四年中提交有關進行該類業務所需之相關牌照申請。

北京證券同時尋求其他金融相關服務之商機，包括但不限於取得第二類（期貨合約交易）及第九類（提供資產管理）牌照，以進行證券及期貨條例下期貨交易及提供資產管理之受規管活動，為其股東締造更大價值。與此同時，北京證券現正積極就未來集團擴充及業務發展而進行於聯交所上市之可行性研究。

訂立認購協議之理由及裨益

董事看好二零一四年香港金融市場前景，故亦推至香港證券及金融服務業。董事相信，認購事項乃本公司參與該行業理想發展機遇之有效途徑。

於二零一四年一月七日，本公司之投資組合約88%為上市股本證券投資性質。董事認為，屬於固定收入產品之新可換股票據可(i)分散投資風險；及(ii)平衡本集團投資組合成份，不單提供穩定票息收入，並讓本公司享有北京證券股份未來資本增值之機會。

就新可換股票據條款之2厘票息而言，董事認為可藉減低北京證券之融資成本，有助北京證券發展其業務及進行上市計劃，而本公司作為投資者，可於行使新可換股票據之轉換權時對北京證券給予支持。

再者，除穩定票息收入外，本公司可於轉換新可換股票據時取得Premium Castle集團業務之潛在增值，故認購事項為本公司提供更佳投資機會。

董事會函件

根據二零一一年可換股票據條款，Premium Castle須於到期日（即二零一三年十月十三日）按贖回金額（二零一一年可換股票據之未償還本金額之100%）贖回二零一一年可換股票據。然而，經審閱及評估北京證券之財務表現，並與北京證券管理層討論其業務計劃及潛在上市計劃後，董事（不包括獨立非執行董事）認為，北京證券具有潛在投資增值，且訂立認購協議清償應收貸款（而非於二零一一年可換股票據於二零一三年十月十三日到期時逼使北京證券將之贖回）屬有理據支持，並符合本公司及股東之整體利益。

新可換股票據贖回價之釐定基準主要以獨立估值師於本公司當時報告期結束時對北京證券進行之估值為依據。

本公司之意向為只會於(i)贖回價高於或相等於新可換股票據本金額另加截至贖回日期止之累計利息；及(ii)Premium Castle集團之潛在上市計劃於新可換股票據五年期內未能落實時，方會考慮接納Premium Castle之贖回申請。

此外，倘新可換股票據未有於到期日獲悉數贖回，則有關新可換股票據條款之任何重續或更改將須遵守上市規則及所有其他有關及適用規則、法例及法規。於更改任何條款（包括但不限於贖回新可換股票據）前，本公司將遵守上市規則下之所有相關規定。

有關認購協議贖回條款之詳情，請參閱本通函第9及10頁「贖回」所述者。董事會認為，上述機制可獲取新可換股票據之最大投資回報，並可根據新可換股票據條款保障2厘利息之最少投資回報。因此，董事認為，新可換股票據贖回價之釐定基準對本公司及股東之整體利益而言屬公平合理。

董事（不包括獨立非執行董事）認為認購協議及新可換股票據之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

認購事項之財務影響

於最後可行日期，應收貸款確認為本公司之其他應收款項。於完成後，應收貸款將於本公司綜合財務狀況表重新分類為金融資產（即新可換股票據），而根據新可換股票據條款產生之2厘利息將於本公司綜合全面收益表確認為利息收入。

除上述財務影響外，董事認為並無其他對本集團資產及負債之重大財務影響，亦無對本公司現金狀況及負債狀況之任何重大不利影響。認購事項將不會對本公司盈利構成任何即時影響。新可換股票據將按公允價值入賬，並由獨立估值師於報告期結束時進行估值。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.06條所界定之適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，認購協議構成本公司之須予披露交易。由於Premium Castle之主要股東為本公司主席兼執行董事汪曉峰先生，故Premium Castle為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，認購協議亦構成關連交易。因此，認購協議須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。主席、執行董事兼Premium Castle之主要股東汪曉峰先生被視為於認購協議中擁有重大利益，因此彼已於通過有關批准認購協議之決議案之董事會會議上放棄投票，而汪曉峰先生及其聯繫人士須就批准認購協議而將於股東特別大會上通過之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一四年二月二十五日（星期二）上午十時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯商務中心舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准根據認購協議擬進行之交易。召開大會之通告載於本通函第71至73頁。

董事會函件

適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函內。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上所印指示填妥，並盡快交回本公司之香港註冊辦事處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。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任何續會，並於會上投票。

按照上市規則第13.39(4)條，股東將於股東特別大會上以按股數點票方式表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條訂明之方式公佈按股數點票表決之結果。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第24頁之獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就認購協議致獨立股東之推薦建議）及載於本通函第25至48頁之川盟融資函件（當中載有川盟融資就認購協議致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見）。

董事（不包括獨立非執行董事）認為，認購協議之條款乃按公平原則磋商，為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（不包括獨立非執行董事）推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准根據認購協議擬進行之交易。

附加資料

務請閣下同時垂注載於本通函附錄之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
國盛投資基金有限公司
公司秘書
羅劍輝

二零一四年二月七日

NationalInvestments

National Investments Fund Limited

國盛投資基金有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1227)

敬啟者：

須予披露及關連交易－ 認購PREMIUM CASTLE發行之新可換股票據

吾等茲提述本公司日期為二零一四年二月七日之通函（「通函」），而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就認購協議之條款及據此擬進行之交易是否屬正常商業條款及對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。川盟融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第25至48頁所載之川盟融資意見函件，以及通函第4至23頁所載之董事會函件。經考慮（其中包括）(i)川盟融資於其意見函件所述之考慮因素及理由以及意見；(ii)北京證券之財務表現增長；(iii)進行認購事項之理由及背景資料；(iv)香港股市之投資環境前景正面；及(v)北京證券之未來前景及認購投資之潛在增值後，吾等認為認購事項及其條款符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

查錫我先生 劉進先生 羅子璘先生

謹啟

二零一四年二月七日



香港中環干諾道中64至66號
廠商會大廈23樓A室

敬啟者：

須予披露及關連交易－
認購PREMIUM CASTLE發行之新可換股票據

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就構成 貴公司關連交易之認購協議提供意見。關連交易之詳情載於 貴公司向股東所刊發日期為二零一四年二月七日之通函（「通函」）內之「董事會函件」（「董事會函件」）。本函件乃為載入通函而編製。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年十二月二十四日（交易時段後），Premium Castle與 貴公司訂立認購協議，據此，Premium Castle已有條件同意發行而 貴公司已有條件同意認購新可換股票據，票據於發行新可換股票據之日起計第五週年當日到期。由於上市規則第14.06條所界定之適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，認購協議構成 貴公司之須予披露交易。由於Premium Castle之主要股東為 貴公司主席兼執行董事汪曉峰先生，故Premium Castle為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，認購協議亦構成關連交易。因此，認購協議須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。 貴公司主席、執行董事兼Premium Castle之主要股東汪曉峰先生被視為於認購協議中擁有重大利益，因此彼已於通過有關批准認購協議之決議案之董事會會議上放棄投票，而汪曉峰先生及其聯繫人士須就批准認購協議而將於股東特別大會上通過之決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

查錫我先生、劉進先生及羅子璘先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就認購協議及據此擬進行之交易就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理，是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及於股東特別大會上如何就相關決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等會以獨立財務顧問身份就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等在達致吾等之意見及推薦意見時，已考慮（其中包括）(i)認購協議之條款；(ii)高緯評值及專業顧問有限公司（「估值師」）編製之估值報告；(iii)舊認購協議之條款；(iv) 貴公司之二零一三年中期報告及二零一二年年報；(v)北京證券於二零一三年九月三十日之管理賬目；(vi)北京證券之二零一零年、二零一一年及二零一二年經審核報告；(vii)由多家知名環球金融機構所進行之二零一四年香港股票市場預測；及(viii)通函所載之其他資料。

意見基準

吾等在達致吾等之推薦意見時，乃倚賴由 貴公司、董事及 貴公司代表向吾等提供之所有相關資料、意見及事實，以及所作出之聲明，包括認購協議之詳情。吾等已假設通函所載列或提述之所有該等資料、意見、事實及聲明（ 貴公司就此負全責）於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，可予以倚賴。吾等亦已假設董事於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之一切陳述均已進行周詳查詢及審慎考慮後合理作出。

吾等並無理由懷疑通函所載之資料及事實已隱瞞任何重大事實或資料，亦無理由懷疑該等資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等認為已採取足夠而必要之程序以遵照上市規則就吾等之推薦意見達致合理基礎及知情意見。

董事已就通函所載資料之準確性共同及各別承擔全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實，致使當中任何陳述產生誤導。吾等認為已取得充分資料達致知情意見，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。然

獨立財務顧問函件

而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮認購協議對 貴集團或股東之稅務影響。

有關認購事項之主要考慮因素及理由

於達致吾等有關認購協議之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

訂立認購協議之背景資料

於二零一零年十月十四日，Premium Castle與 貴公司訂立舊認購協議，據此，Premium Castle同意根據當中所載條款及在當中所載條件規限下發行二零一零年可換股票據，而 貴公司同意根據當中所載條款及在當中所載條件規限下認購二零一零年可換股票據。

於二零一一年，Premium Castle向 貴公司償還二零一零年可換股票據之未償還本金額10,000,000港元。其後，二零一零年可換股票據已被註銷，而Premium Castle已向 貴公司發行二零一一年可換股票據，以取代二零一零年可換股票據。 貴公司並無行使二零一一年可換股票據項下之轉換權，而二零一一年可換股票據項下本金額17,000,000港元已於二零一三年十月十三日到期償還。

貴公司一直嘗試物色具資產增值潛力之合適投資機會，以為 貴集團及股東帶來更佳回報。於二零一三年十月及二零一一年可換股票據到期前，北京證券管理層已向 貴公司透露Premium Castle集團之可能上市計劃。因此， 貴公司要求Premium Castle提供業務計劃，當中載有涉及（其中包括）下列各項之發展：(i)尋求新客戶群；(ii)提供更多元化之業務範圍；(iii) Premium Castle集團有意於未來數年內透過首次公開發售進行上市；及(iv) Premium Castle集團需要保留更多財務資源以配合其上市計劃。經審閱及評估北京證券之近期財務表現，並與北京證券管理層討論有關北京證券之業務計劃後， 貴公司董事會認為(i)北京證券之收益及業務正不斷擴張及成長，盈利能力亦有所改善；及(ii)倘被逼清償二零一一年可換股票據及未償還利息，Premium Castle集團之現金及現金等值物狀況約23,000,000港元勢必增加北京證券之財政壓力。董事會估計Premium Castle集團有可能於未來數年落實其上市計劃。

獨立財務顧問函件

基於上述理由，貴公司於二零一一年可換股票據到期時並無即時要求Premium Castle償還本金及累計利息。相反，貴公司與Premium Castle開展磋商，討論不同償款方法，並建議訂立達五年較長年期之2厘票息新可換股票據，以取代應收貸款，致使Premium Castle集團可落實其上市計劃，而貴公司亦可為股東創造更佳回報及增值。

認購協議之主要條款

認購協議及新本金額之主要條款列明如下。

- 日期：二零一三年十二月二十四日（交易時段後）
- 發行人：Premium Castle
- 認購人：貴公司
- 新本金額：本金額18,600,000港元包括二零一一年可換股票據項下之未償還本金額17,000,000港元及未償還利息
- 轉換股份數目：3,033股，相當於新可換股票據獲轉換後Premium Castle經擴大已發行股本約29.9%
- 初步轉換價：每股轉換股份6,132港元（可按新可換股票據所載條款及條件調整）
- 到期日：發行新可換股票據之日起計第五週年當日
- 轉換期：由發行新可換股票據之日起直至緊接發行新可換股票據之日起計第五週年前15天期滿前當日
- 先決條件：(a) 貴公司及Premium Castle取得有關新可換股票據及根據認購協議擬進行之交易之所有必要同意、批准、許可及／或授權（包括但不限於獲證監會批准）（如有）；及

獨立財務顧問函件

- (b) 按照上市規則之規定，獨立股東於股東大會上通過相關決議案，批准（其中包括）認購協議及據此擬進行之交易。

認購事項須待先決條件於最後完成日期或之前達成後，方可作實。

轉換股份之地位： 轉換股份將於所有方面與Premium Castle於轉換新可換股票據當日（「轉換日期」）所有其他現有已發行股份享有同等權益，且所有轉換股份均附帶權利參與記錄日期為轉換日期或之後之所有股息及其他分派。

利息： 新可換股票據由發行日起至到期日止，按新可換股票據本金額計息，年利率為2%。

贖回： Premium Castle或其任何附屬公司可隨時及不時按Premium Castle或該附屬公司與 貴公司協定之任何價格購買新可換股票據。Premium Castle將立即註銷據此購買之任何新可換股票據。

除非之前已按條件轉換或購買及註銷，否則於向Premium Castle出示可換股票據證書正本後，Premium Castle即須於到期日按相等於新可換股票據未償還本金額100%以及應計利息之贖回金額，贖回新可換股票據。

倘新可換股票據未有於到期日獲悉數贖回，則有關新可換股票據條款之任何重續或更改將須遵守上市規則及所有其他有關及適用規則、法例及法規。

獨立財務顧問函件

調整： 轉換價可不時按照下文所列調整，倘出現須作出任何有關調整之事件，而有關事件可歸屬於下文所列一個類別以上，則只歸屬於首個適用類別，而不歸屬於其餘類別：

- (i) 合併、拆細或重新分類：倘及當股份面值因進行合併、拆細或重新分類而改變，則轉換價須作調整，方式為將於緊接改變前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨改變後一股股份之面值；及

B為緊接改變前一股股份之面值。

有關調整於改變生效當日生效。

- (ii) 溢利或儲備資本化：倘及當Premium Castle透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬）資本化，而向股東發行任何股份，並入賬列作已繳足股款（包括以可供分派溢利或儲備及／或任何股份溢價賬繳足股款之股份），則轉換價須作調整，方式為將於緊接發行前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊接發行前一股股份之總面值；及

獨立財務顧問函件

B為緊隨發行後一股股份之總面值。

有關調整於有關股份發行當日或（如已就此定出記錄日期）緊隨有關記錄日期後生效。

- (iii) 其他事件：倘Premium Castle釐定因新可換股票據所載條款及條件未有載列之一項或多項事件或情況，而應對轉換價作出調整，則Premium Castle將會諮詢Premium Castle之核數師或（視情況而定）由Premium Castle挑選並經 貴公司批准之商人銀行，於切實可行情況下儘早釐定就此而言屬公平合理之轉換價調整方法（如有）（如有關調整會導致轉換價減少），以及有關調整應生效之日期，費用由Premium Castle自行承擔。於Premium Castle之核數師或（視情況而定）商人銀行作出釐定後，有關調整（如有）將按照有關釐定作出及生效，惟倘導致根據新可換股票據所載條款及條件作出任何調整之事件或情況已經或將會導致對轉換價作出調整，或倘導致任何調整之事件或情況，乃因已經或將會導致對轉換價作出調整之事件或情況而出現，則須按照Premium Castle之核數師或（視情況而定）商人銀行可能認為就達成擬定結果而言屬合適之建議，對新可換股票據所載條款及條件條文之施行作出有關修改（如有）。

轉換權：

貴公司有權要求Premium Castle將新可換股票據之未償還本金額全部或部分（1,000,000港元或其完整倍數）轉換為轉換股份。轉換權須待以下條件達成後，方可行使：

獨立財務顧問函件

- (i) 取得香港或其他地方之任何相關政府機關或其他相關第三方所有就有關行使及發行轉換股份而言屬必須或適當之同意或批准，包括向香港或其他地方之任何相關政府機關或其他相關第三方作出就有關行使及發行轉換股份而言屬必須或適當之存檔；
- (ii) 符合所有相關適用法例及法規及不會導致Premium Castle集團之業務營運出現重大不利變動；
- (iii) 轉換價不低於Premium Castle股份之面值；及
- (iv) 貴公司不會擁有或控制Premium Castle超過30%之投票權，以致違反上市規則第21.04(3)條之規定。

可轉讓性： 待符合所有相關適用法例及法規後，新可換股票據未償還本金額可全部或部分（1,000,000港元之完整倍數）出讓或轉讓。Premium Castle須促使有關新可換股票據出讓或轉讓進行。

表決權： 貴公司不會僅因身為新可換股票據之持有人，而有權收取Premium Castle任何會議之通告、出席有關會議或於會上表決。

關於上述就(iii)其他事件作出之調整，於認購事項完成後，Premium Castle將向貴公司承諾，Premium Castle如進一步發行任何股本及／或可換股證券，從而會導致Premium Castle於北京證券之股權出現任何潛在攤薄，則必須獲得貴公司同意。貴公司經諮詢財務顧問、核數師及其他專業人士後，獲確認由Premium Castle發行之股本／可換股證券可提高(i)Premium Castle上市計劃之可能性及(ii)投資回報，方會准許有關攤薄，以保障貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

有關 貴公司及Premium Castle集團之資料

貴公司為一間投資公司，而 貴集團之主要業務為投資於上市及非上市公司之多元化投資組合。認購事項乃於 貴公司之日常及一般業務過程中進行。

Premium Castle為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，持有北京證券全部權益。除上述者外，於通函日期，Premium Castle並無持有任何其他投資，亦無任何業務活動。

北京證券乃根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。北京證券專門從事企業融資活動，尤其是集資、併購、企業融資顧問、企業拯救以及證券經紀服務。該公司亦擁有兩項聯交所交易權。於最後可行日期，北京證券之法定股本為80,000,000港元，分為80,000,000股每股面值1.00港元之股份，而已發行股本則為77,000,000港元，分為77,000,000股每股面值1.00港元之股份。北京證券於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料載列如下：

	截至	截至下列日期止年度	
	二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
收益	4,427	12,311	5,235
(虧損)／溢利淨額(除稅前)	(1,426)	3,566	(6,368)
(虧損)／溢利淨額(除稅後)	(1,426)	3,566	(6,368)

Premium Castle集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值約為13,880,000港元。

獨立財務顧問函件

北京證券之業務計劃

鑑於二零一三年下半年全球經濟復蘇及中國經濟逐步增長，且如多家環球金融機構所指出，二零一四年恒生指數預測目標之平均值將約為25,427點，意味着香港股市前景向好。除證券買賣服務外，北京證券將更專注於提供額外企業融資顧問服務。按照北京證券管理層提供之資料，北京證券將會分配更多資源擴大企業融資活動之業務範圍，以納入及提供利潤更為豐厚之活動，其中包括(1)復牌顧問服務、(2)公司收購、合併及股份購回守則範圍內之企業融資顧問及(3)可能之首次公開發售保薦業務，以期提高北京證券整體利潤增長率，並促成其本身之上市計劃。至於可能之首次公開發售保薦業務，北京證券現正籌備且有意於二零一四年中提交有關進行該類業務所需之相關牌照申請。

北京證券同時尋求其他金融相關服務之商機，包括但不限於取得第二類（期貨合約交易）及第九類（提供資產管理）牌照，以進行證券及期貨條例下期貨交易及提供資產管理之受規管活動，為其股東締造更大價值。與此同時，北京證券現正積極就未來集團擴充及業務發展而進行於聯交所上市之可行性研究。

訂立認購協議之理由及裨益

董事看好二零一四年香港金融市場前景，故亦推至香港證券及金融服務業。董事相信，認購事項乃 貴公司參與證券業錦綉前景所帶來機遇之有效途徑。

再者，認購事項可提供穩定利息收入之餘，於新可換股票據獲轉換後， 貴公司可享有Premium Castle集團業務之潛在增值，對 貴公司而言實屬較佳投資機會。

獨立財務顧問函件

提供穩定利息收入及潛在增值，並符合 貴公司投資策略及目標之理想投資

吾等注意到， 貴公司為一間投資公司， 貴集團之主要業務為投資於香港及中國上市及非上市公司之多元化投資組合，而 貴公司之主要投資目標為藉投資於主要在香港及中國之上市及非上市公司，取得短期至中期（即少於一年以至五年）資本增值。 貴集團一直施行多元投資策略，旨在物色具資產升值潛力之合適投資機會，為 貴集團及股東帶來更佳回報。 貴集團亦將繼續採納及秉承審慎而具前瞻性之投資方針，密切監察投資組合表現，深信相關投資組合將可交出成績，為股東增值。

Premium Castle所發行之5年期年票息2厘之新可換股票據為 貴公司提供另一種符合 貴公司投資策略及目標之投資方法。Premium Castle之全資附屬公司北京證券為一家證券行，其主要業務主要位於香港。

吾等已與 貴公司討論訂立認購協議之理由，而 貴公司高級管理層解釋，於二零一三年十月及二零一一年可換股票據到期前，北京證券管理層已向 貴公司透露Premium Castle集團之未來業務發展計劃。因此， 貴公司要求Premium Castle提供業務計劃，當中載有涉及（其中包括）下列各項之發展：(i)尋求新客戶群；(ii)提供更多元化之金融相關業務範圍；(iii) Premium Castle集團有意於未來數年內透過首次公開發售方式或其他上市方法於聯交所或任何海外證券交易所進行上市；及(iv) Premium Castle集團需要保留更多財務資源以配合其業務發展及擬定上市計劃。吾等亦注意到，經審閱及評估北京證券之近期財務表現，並與北京證券管理層討論有關北京證券之業務計劃後，董事會認為基於(i)北京證券之收益及業務正不斷擴張及成長，盈利能力亦有所改善，Premium Castle集團有可能於未來數年落實其上市計劃；及(ii)倘於二零一一年可換股票據到期時被逼清償二零一一年可換股票據，Premium Castle集團於二零一三年九月三十日之現金及現金等值物狀況約23,000,000港元勢必影響Premium Castle集團之財務狀況，並拖慢其業務發展進度。因此， 貴公司於二零一一年可換股票據到期時決定不會即時要求Premium Castle贖回二零一一年可換股票據。相反， 貴公司

獨立財務顧問函件

與Premium Castle開展磋商，討論不同償款方法，並最終於二零一三年十二月二十四日訂立認購協議。董事認為，透過認購事項結清應收貸款之安排具有理據支持，而認購協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經審閱北京證券於截至二零一三年三月三十一日止年度前過去三年之經審核財務報表後，吾等注意到(i)北京證券之收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約3,290,000港元大幅增加至截至二零一三年三月三十一日止年度約12,310,000港元，增幅約為3.74倍；及(ii)北京證券之業績轉虧為盈，由截至二零一一年三月三十一日止年度之虧損淨額約9,630,000港元改善至截至二零一三年三月三十一日止年度之純利約3,570,000港元。如Premium Castle之管理層所提供，Premium Castle於二零一三年十月三十一日之未經審核綜合現金及現金等值物約為22,000,000港元。

吾等獲告知，由二零一二年度起，北京證券一直透過拓展新客戶網絡及提供更多元化之顧問服務，積極擴充企業融資顧問業務，同時採納嚴謹之成本監控管理，務求提高北京證券之盈利能力，準備進行上市計劃。吾等注意到，北京證券之經營成本由截至二零一一年三月三十一日止年度約12,930,000港元減少至截至二零一三年三月三十一日止年度約8,740,000港元，減幅約為32.41%。

吾等亦注意到，於整個截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券繼續致力向其客戶提供證券買賣服務及企業融資顧問服務。北京證券亦開始開拓擔任配售代理之商業角色。截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券錄得營業額約4,430,000港元，較二零一二年同期增加約4.91倍。有關增加主要由於開拓企業融資顧問服務及配售代理業務所致。截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券錄得虧損淨額約1,430,000港元，而二零一二年同期之虧損淨額則約為1,450,000港元。截至二零一三年九月三十日止六個月，北京證券就處理證監會提出有關若干看似指控之若干查詢產生約1,350,000港元之一次性非經常性專業費用。於最後可行日期，上述由證監會提出之查詢已經解決。

獨立財務顧問函件

吾等已與北京證券之管理層討論北京證券之業務計劃，包括北京證券之上市計劃。北京證券之管理層告知，鑑於二零一三年下半年全球經濟復蘇及中國經濟逐步增長，且如多家環球金融機構所指出，二零一四年恒生指數預測目標之平均值將約為25,427點，意味着香港股市前景向好。

吾等亦已評估新可換股票據之首次公開發售前投資回報之潛在增值。據吾等盡最大努力後所深知，並根據聯交所網站可供查閱之資料，吾等已物色六間公司（「可資比較公司」），有關公司(i)主要業務與北京證券從事者相近，並於直至最後可行日期前三年期間內在聯交所上市；及(ii)市盈率可作比較用途。

鑑於(i)吾等未能取得私人公司所進行任何類似交易之資料；及(ii)上市公司之市盈率代表自願買方與自願賣方在公開市場上進行該上市公司股份交易之價格，吾等相信，可資比較公司乃吾等能公開取得之最合適資料，可用以評估新可換股票據之首次公開發售前投資回報之潛在增值。

吾等已採納市盈率方法進行分析，結果載列如下：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	上市日期	於最後 可行日期之 每股價格 (港元)	概約 每股盈利 (港元)	市盈率 (倍)
中國銀河證券股份有限公司(6881)	提供經紀、銷售和交易、投資銀行和投資管理等綜合性證券服務	二零一三年 五月二十二日	5.27	0.31	17.00
中信證券股份有限公司 (6030)	經營投資銀行；股票交易；固定收益交易；經紀網絡；資產管理及私募股權投資	二零一一年 十月六日	17.16	0.49	35.02
海通證券股份有限公司 (6837)	證券和期貨合同交易與經紀業務、自營買賣、孖展及其他融資、承銷、資產管理以及提供投資顧問及諮詢服務	二零一二年 四月二十七日	11.04	0.42	26.29

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	上市日期	於最後 可行日期之 每股價格 (港元)	概約 每股盈利 (港元)	市盈率 (倍)
東方滙財證券國際控股有限公司(8001)	提供經紀服務；包銷及配售服務；及包括證券及首次公開招股孖展融資之融資服務	二零一四年 一月十五日	2.09	0.03	69.67
國泰君安國際控股有限公司(1788)	證券、期貨及槓桿式外匯買賣及經紀、貸款及融資活動、企業融資、資產管理及投資業務	二零一零年 七月八日	3.97	0.08	49.63
昌利(控股)有限公司(8098)	提供證券、期貨及期權經紀及買賣、保證金及貸款融資服務、配售及包銷服務、財富管理服務以及證券顧問服務	二零一一年 三月八日	0.23	0.02	10.22
				最高： 最低： 平均：	69.67 10.22 34.64
北京證券	從事企業融資活動，尤其是集資、併購、企業融資顧問、企業拯救以及證券經紀服務	不適用	0.97	0.046	21.09

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 就可資比較公司而言，每股價格乃根據可資比較公司各自於最後可行日期之收市價計算。
2. 每股盈利乃源自最近期公佈之經審核財務報表。

獨立財務顧問函件

如上述分析所說明，可資比較公司之市盈率介乎最低約10.22倍至最高約69.67倍，平均約為34.64倍。北京證券之市盈率約為21.09倍，乃參照北京證券100%股權之評估公允價值75,000,000港元，以及北京證券於二零一三年三月三十一日之最近期經審核股本77,000,000股每股面值1.00港元之股份及純利約3,570,000港元計算，因此，北京證券之市盈率處於可資比較公司之市盈率範圍內，並低於可資比較公司之平均市盈率。認購事項之市盈率較可資比較公司之平均市盈率折讓約31.26%。吾等認為，倘北京證券能落實其上市計劃，則能提高市盈率，而吾等同意董事之觀點，認為新可換股票據具有增值潛力，可就此為股東財富增值。

按照上述因素，吾等認為(a)北京證券之收益及業務正不斷擴張及成長，盈利能力亦有所改善；(b)基於北京證券擬於聯交所或任何海外證券交易所上市，且北京證券於過去三年之財務表現穩健並逐步改善，吾等同意董事之觀點，認為北京證券有可能於未來數年落實其上市計劃。此外，基於吾等為評估認購事項潛在增值而進行之市盈率分析（假設北京證券可於未來數年落實其上市計劃），吾等同意董事之觀點，認為新可換股票據之潛在增值具有吸引力。

誠如 貴公司管理層所提供， 貴公司於二零一四年一月七日之現金及現金等值物結餘約為10,500,000港元。經向 貴公司管理層了解後，吾等注意到，彼等目前無意於短期內將現有投資組合內之投資變現，現時亦無將會投資之特定投資產品。視乎供股之結果，供股將籌集足夠現金流量及所得款項淨額約100,000,000港元（有關詳情已於 貴公司日期二零一三年十二月二十日之通函內披露）。

獨立財務顧問函件

此外，吾等已就於北京證券投資之策略向 貴公司管理層查詢。董事會確認，於 貴公司將新可換股票據轉換為北京證券實質股份前， 貴公司必須委任一名獨立估值師對北京證券進行業務估值以作評估。此外，董事確認倘北京證券屆時之估計價值低於75,000,000港元（即北京證券於二零一三年九月三十日之公允價值，構成釐定認購事項條款及條件之其中一項因素），則 貴公司將不會行使其於新可換股票據下之轉換權。吾等認為，由於 貴公司行使轉換權可享北京證券日後之潛在增值，且即使 貴公司經周詳審慎評估後決定不行使新可換股票據所附之轉換權，仍可於新可換股票據年期內享有2%票息，故上述周詳審慎之政策可為 貴公司及股東提供新可換股票據之投資回報保障及最大回報。

吾等認為，(i)認購事項符合 貴公司之一般及日常業務過程範圍；(ii)認購事項具有分散現有投資組合之作用，現時投資組合有78%為新可換股票據（亦為符合 貴公司投資策略及目標之固定收入產品）；(iii) 貴公司之財務狀況及流動資金並無即時壓力，可使 貴公司訂立認購協議繼續投資於北京證券之潛在增值（理由見下文），且認購事項不會對 貴集團之現金流量及管理現有組合能力構成重大影響；及(iv) 貴公司於轉換新可換股票據前會透過獨立估值，對新可換股票據之投資採取周詳審慎策略。

Premium Castle集團之業務發展前景

Premium Castle為一間投資控股公司，而北京證券（Premium Castle之全資附屬公司）主要從事提供專業金融服務，專門從事企業融資活動以及證券經紀服務，並為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。

獨立財務顧問函件

根據認購協議，假設 貴公司悉數行使其於新可換股票據下之轉換權， 貴集團將直接擁有Premium Castle經擴大已發行股本總數約29.9%，因而持有北京證券29.9%股權。

誠如 貴公司日期為二零一三年十二月二十日之通函所披露，鑑於國內生產總值穩步上揚，以及中國採購經理人指數增長，中國經濟復甦，恒生指數自二零一三年上半年之波動及下行走勢反彈，於二零一三年下半年呈現之上升趨勢有利近期股票市場表現，董事因而對整體投資市況持樂觀態度，故彼等將繼續投資中國及香港市場。此外，誠如 貴公司日期為二零一三年十二月二十日之通函所披露，摘錄自全球多間金融機構之研究報告及分析員意見得出之研究所指，預測二零一四年恒生指數目標之平均值將約為25,427點，與二零一三年十二月十七日恒生指數收市時相比增長約10.22%。吾等認為鑑於全球及中國經濟復甦，相信恒生指數將受惠於香港及中國上市公司之財務表現改善，故聯交所上市公司之股價因而上升。

根據北京證券提供之資料，北京證券已發展為知名商人銀行公司，建立往績紀錄、投資者基礎、客戶群及業務標準。於過往二十年間，北京證券管理層已處理多宗繁複之集資及併購交易，在香港、大中華及海外市場均備受高度肯定。吾等已審閱北京證券截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。吾等認為，北京證券之財務表現持續改善，扭轉截至二零一二年三月三十一日止財政年度之虧損狀況，將可於香港金融市場逐步復甦之投資氣氛下受惠。

董事看好二零一四年香港金融市場前景，故亦推至香港證券及金融服務業，吾等同意有關觀點，並認同董事之見解，認為認購事項乃 貴公司參與該行業理想發展機遇及潛在增值之有效途徑。認購事項讓 貴公司可選擇將新可換股票據轉換為轉換股份，把握北京證券在財務表現方面之潛在增值。

獨立財務顧問函件

新可換股票據主要條款分析

倘轉換權獲悉數行使，則本金額較北京證券之公允價值有所折讓

根據認購協議，本金額18,600,000港元包括二零一一年可換股票據項下之未償還本金額17,000,000港元及未償還利息。假設 貴公司悉數行使其於新可換股票據項下之轉換權， 貴集團將直接擁有Premium Castle經擴大已發行股本總數約29.9%，因而持有北京證券29.9%股權。

吾等注意到， 貴集團已委聘獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司（「獨立估值師」），評估北京證券100%股權於二零一三年九月三十日之公允價值（構成認購事項條款及條件釐定因素之一）。依據獨立估值師於二零一三年九月三十日以收入法進行之業務估值，北京證券100%股權之公允價值為75,000,000港元，意味北京證券29.9%股權之估值最多約為22,425,000港元。假設 貴公司悉數行使其於新可換股票據項下之轉換權，則本金額18,600,000港元較北京證券29.9%股權之公允價值折讓17.06%。

新可換股票據投資期與 貴公司主要投資目標一致

貴公司為一間根據上市規則第21章上市之投資公司，主要投資目標為透過投資於以香港及中國為主之上市及非上市公司，取得短期至中期（即少於一年以至五年）資本增值。 貴公司亦擬投資於可能於聯交所或任何海外證券交易所尋求上市之非上市公司。因此，吾等認為，新可換股票據為期五年，符合 貴公司所詮釋短期至中期之定義，因而符合 貴公司之主要投資目標，且屬 貴公司一般及日常業務過程範圍內。

獨立財務顧問函件

北京證券業務估值分析

為評估北京證券估值是否公平合理，據吾等盡最大努力後所深知，並根據聯交所網站可供查閱之資料，吾等已物色五間公司（「可資比較公司」），有關公司(i)為證券及期貨條例下之持牌法團，屬中小型規模，並於聯交所上市，市值不超過450,000,000港元；及(ii)主要業務與北京證券從事者相近。由於可資比較公司從事之業務與北京證券相近，故吾等認為可資比較公司可能有助提供基準估值，可用以與北京證券作比較。吾等已於分析中採納市賬率（「市賬率」，為公司估值常用基準），載列如下。

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最近期公佈 利潤率	市值/估值 ¹ (千港元)	股東應佔 資產淨值 ² (千港元)	市賬率 (倍)
域高金融集團有限公司 (8340)	於香港提供企業融資財務顧問服務及其他金融服務	14.48%	92,800	27,187	3.41
卓亞資本有限公司 (8295)	提供企業顧問服務及相關業務，包括投資活動	3.31%	164,160	118,537	1.38
滙盈控股有限公司(821)	從事金融服務業務（其中包括證券、期貨及期權經紀及買賣；提供首次公開發售、合併與收購及其他企業融資相關顧問服務）	不適用 ³	424,160	527,902	0.80
敦沛金融控股有限公司 (812)	期貨經紀、證券經紀及孖展融資、企業融資、財富管理及保險代理、放債及坐盤買賣	不適用 ³	351,485	161,764	2.17
中國富強金融集團有限公司(290)	證券及保險經紀、孖展融資、提供企業融資服務及放債服務	不適用 ³	273,471	301,178	0.91
				最高：	3.41
				最低：	0.80
				平均：	1.73

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最近期公佈 利潤率	市值/估值' (千港元)	股東應佔 資產淨值' (千港元)	市賬率 (倍)
北京證券	從事企業融資活動，尤其是集資、 併購、企業融資顧問、企業拯救 以及證券經紀服務	28.97%	75,000	27,788	2.70

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 就可資比較公司而言，市值乃根據可資比較公司各自於最後可行日期之收市價計算。
2. 股東應佔資產淨值乃源自最近期公佈之財務報表。
3. 不適用表示錄得虧損。

如上述分析所說明，可資比較公司之市賬率介乎最低約0.80倍至最高約3.41倍之間。北京證券之市賬率約為2.70倍，乃參照北京證券100%股權之評估公允價值計算，因此，北京證券於二零一三年三月三十一日之最近期經審核資產淨值處於可資比較公司範圍內，表示如以資產淨值為衡量標準，北京證券之估值誠屬合理。此外，吾等亦注意到，三間可資比較公司錄得虧損，而北京證券則錄得利潤率約28.97%。因此，吾等認為就此而言，經獨立估值師評估之北京證券公允價值75,000,000港元屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

贖回機制

吾等注意到，認購協議之其中一項條款為，倘新可換股票據未有於到期日獲悉數贖回，則有關新可換股票據條款之任何重續或更改將須遵守上市規則及所有其他有關規則、法例及法規。吾等認為，股東有權決定及批准有關新可換股票據條款之任何重續或更改（須遵守所有有關監管規定）。

獨立財務顧問函件

如「董事會函件」所述，吾等亦注意到Premium Castle或其任何附屬公司可隨時及不時按Premium Castle與 貴公司協定之任何價格購買新可換股票據，而新可換股票據贖回價之釐定基準主要以獨立估值師於 貴公司報告期結束時對北京證券進行之估值為依據。 貴公司之意向為只會於(i)贖回價高於或相等於新可換股票據本金額另加截至贖回日期止之累計利息；及(ii) Premium Castle集團之潛在上市計劃於新可換股票據五年期內未能落實時，方會考慮接納Premium Castle之贖回申請。吾等認為，上述釐定贖回價之機制給予 貴公司另一種途徑，參照北京證券於贖回時之合理公允價值享有投資於北京證券之回報。

鑑於上文所述，吾等同意董事會之觀點，認為上述機制可獲取新可換股票據之最大投資回報，並可根據新可換股票據條款保障2厘利息之最少投資回報。因此，吾等亦同意董事之觀點，認為新可換股票據贖回價之釐定基準就 貴公司及其股東之整體利益而言屬公平合理。

於北京證券之投資具穩定利息收入，並具升值潛力

再者，認購協議可推延Premium Castle根據舊認購協議償還本金額之即時還款需要，因而可保留資金用於北京證券之業務發展及一般營運資金，使日後轉換轉換股份時，於北京證券之投資回報將可享更大之升值潛力。

為說明新可換股票據之利息收入，吾等已蒐集香港大型銀行於二零一三年十二月三十日敘造一年定期存款及恒生銀行五年定期存款之現時利率資料，並載列如下：

香港銀行	於二零一三年 十二月三十日 敘造一年 定期存款 之利率	於二零一三年 十二月三十日 敘造五年 定期存款 之利率
香港渣打銀行	0.70%	不適用
東亞銀行	0.38%	不適用
滙豐銀行	0.20%	不適用
恒生銀行	0.20%	0.30%

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，香港多間銀行於二零一三年十二月三十一日之一年定期存款年利率介乎0.20%至0.70%，而恒生銀行之五年定期存款年利率則為0.30%，遠低於新可換股票據之票息率。就新可換股票據之五年年期而言，實際年利率為1.92%，遠高於恒生銀行五年定期存款0.30%之實際利率。按照彭博之官方網站，於二零一三年一月十五日，五年期美國政府債券之票息率為1.5%，亦低於2%之票息率及新可換股票據1.92%之實際利率。吾等認為，認購事項不單可使 貴公司利用轉換新可換股票據之選擇權，得享北京證券業務發展帶來之升值潛力，新可換股票據之2%息率亦將為 貴公司產生穩定利息收入。因此，相比香港一年定期存款利率等其他無風險投資策略，此舉乃一項理想投資。

吾等注意到，根據二零一一年可換股票據之條款，按照二零一一年可換股票據本金額之2%年利率計算之利息協定由Premium Castle於到期日支付，而由於北京證券透露其潛在上市計劃，加上已因應上述「提供穩定利息收入及潛在增值，並符合 貴公司投資策略及目標之理想投資」一段所列之理由而開始討論不同償款方法及可能實行之還款時間表，還款一事暫未進行。經考慮(i) Premium Castle與 貴公司於二零一一年可換股票據到期前後持續就償款方法及時間表進行溝通及磋商，顯示北京證券有意清償二零一一年可換股票據；及(ii)北京證券之流動資金狀況良好，吾等認為北京證券有能力履行其於新可換股票據下之義務。

吾等注意到，儘管不清償二零一一年可換股票據本金及利息涉及時間價值及機會成本，惟新可換股票據本金額已計及到期利息（就二零一一年可換股票據下之未付款項，由到期日起至新可換股票據簽訂日期止按年利率2厘計算）。經考慮(i)有關償款方法及時間表之磋商於二零一一年可換股票據到期前已展開，且一直進行中；及(ii)認購事項之建議安排所帶來之潛在利益不單提供穩定利息收入，亦可於北京證券為落實可能上市計劃而保留更多資源發展業務時，讓 貴公司享有北京證券股份未來資本增值之機會後，吾等認為此項安排屬公平合理。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，貴公司之投資組合約78%為上市證券性質。董事認為，屬於固定收入產品之新可換股票據可分散投資風險，並可平衡貴公司投資組成份。

就新可換股票據條款之2厘票息而言，董事認為可藉減低北京證券之融資成本，有助北京證券發展其業務及進行潛在上市計劃，並以投資者身份對北京證券給予支持。董事認為就此而言，該等條款（包括2厘票息）具有理據支持。

吾等亦注意到，認購協議之其中一項條款為，倘新可換股票據未有於到期日獲悉數贖回，則有關新可換股票據條款之任何重續或更改將須遵守上市規則及所有其他有關規則、法例及法規。吾等認為，股東有權決定及批准有關新可換股票據條款之任何重續或更改（須遵守所有有關監管規定）。

有鑑於此，吾等同意董事之觀點，認為新可換股票據乃一項提供穩定利息收入之理想投資機會之餘，同時可讓貴公司於轉換新可換股票據時得享Premium Castle業務之升值潛力。

吾等認為認購協議中有關轉換之條款及條件屬公平合理，並符合股東及貴公司之整體利益。

貴集團與Premium Castle業務之協同作用

作為專業金融服務供應商，北京證券與貴公司已建立穩固之業務關係，管理貴集團之投資組合。誠如貴集團二零一二年年報所披露，貴公司已訂立有關提供專業金融服務之協議，現概述如下：

配售協議

貴公司分別於二零一二年七月十二日及二零一二年十二月二十日與北京證券（「配售代理」）訂立配售協議，據此，貴公司同意透過配售代理向個人、機構或其他專業投資者配售總本金額分別為70,000,000港元及30,000,000港元之配售票據（每份配售票據之面額為10,000,000港元）。

獨立財務顧問函件

鑑於 貴公司（從事投資於香港及中國上市及非上市公司之多元化投資組合）與 Premium Castle 及其附屬公司（「Premium Castle 集團」）之業務性質， 貴集團與北京證券之間有可能作進一步合作。經考慮(i)認購事項乃於 貴公司之日常及一般業務過程中進行；(ii)已建立之業務關係；及(iii)進一步利用北京證券於金融業之網絡及專業知識為 貴集團管理投資組合之潛力，認購事項將可使 貴公司維持並鞏固與 Premium Castle 之關係，並締造持續合作之利好環境。

Premium Castle 流動資金狀況良好，拖欠款項風險不高

根據北京證券於二零一三年三月三十一日之現金及銀行結餘以及經營業務現金流量，吾等已就新可換股票據之責任分析北京證券之流動資金狀況及還款能力。吾等注意到，北京證券之經營業務現金流量對收益之比率為60.9%，屬穩健水平，反映 Premium Castle 有能力產生穩定之經營業務現金流量，支持其流動資金狀況，並擁有正面投資素質。此外，北京證券之償債比率為24.3%，說明其償還債務能力。

基於上文所述，吾等同意董事之觀點，認為 Premium Castle 就認購協議無力償債及違約之機會不大。因此，延遲到期日對 貴公司面臨流動資金風險之影響不大。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，認購事項及認購協議之條款及條件乃屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東於即將舉行之股東特別大會上投票贊成批准認購事項及認購協議之決議案。

此 致

國盛投資基金有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

川盟融資有限公司

董事總經理

黃錦華

謹啟

二零一四年二月七日

以下為獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零一三年九月三十日對北京證券有限公司進行之估值發出之函件全文，乃為載入本通函而編製。

高緯評值及專業顧問有限公司
香港中環雪廠街2號
聖佐治大廈9樓
電話：(852) 2956 3888
傳真：(852) 2956 2323



www.cushmanwakefield.com

敬啟者：

吾等遵照國盛投資基金有限公司（「貴公司」）之指示進行估值工作，以就北京證券有限公司（「目標公司」）100%股權於二零一三年九月三十日（「估值日」）之市值發表獨立意見。吾等進行估值工作時受本報告所述之假設及限制條件所規限。

本報告概述所評值之業務、行業概覽、意見基準、估值方法、基準及假設、風險因素、限制條件及吾等對價值之意見。

委聘目的

本估值旨在就目標公司全部股權於估值日之市值發表獨立意見。本報告概述吾等獲得之結果及得出之估值結論，並僅為公開記錄參考用途而編製。

估值基準

吾等按市值基準進行估值。按照國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則（二零一三年版），所謂市值，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易之估計金額」。

公司概覽

北京證券有限公司於一九九七年八月成立，為一間根據證券及期貨條例可於香港從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。該公司主要從事提供有關企業融資活動之服務（如集資、併購、企業融資顧問及企業拯救）以及證券經紀服務。該公司亦擁有兩項香港聯合交易所有限公司交易權。

依照吾等與目標公司及 貴公司管理層（統稱「管理層」）之討論，吾等獲知目標公司現時之主要收入來源為提供企業融資服務（包括但不限於擔任債務或股本工具之配售代理、財務顧問／獨立財務顧問及參與併購交易等）以及證券經紀。據吾等所理解，目標公司將會繼續採取有關業務策略。

目標公司之法定股本為80,000,000港元，分為80,000,000股每股面值1港元之股份，而已發行股本則為77,000,000港元。目標公司於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料載列如下：

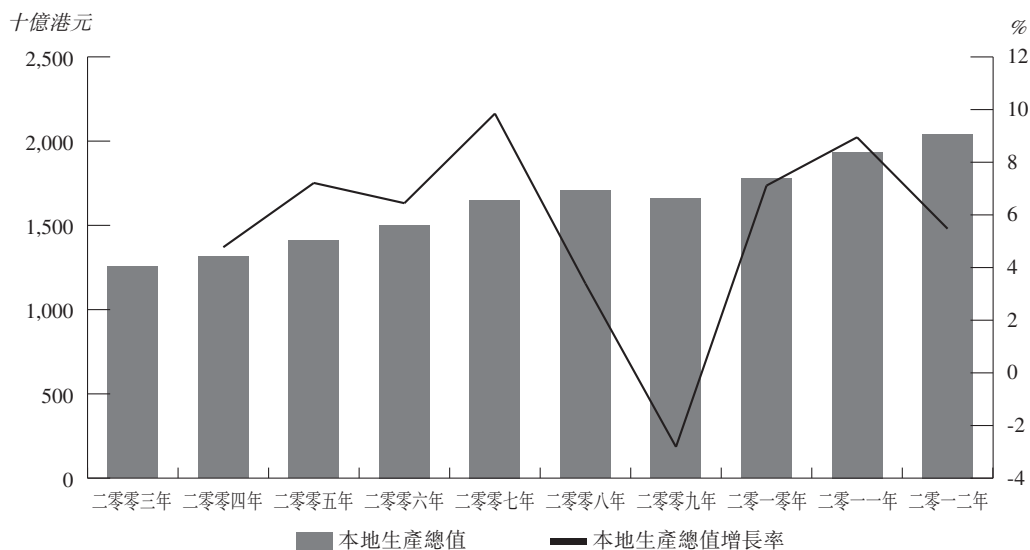
	截至下列日期止年度	
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
收益	12,311	5,235
除稅後溢利／（虧損）淨額	3,566	(6,368)

依照獲提供之管理賬目，目標公司於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨值約為26,360,000港元。

經濟概覽

自二零零三年以來，香港於過去十年之本地生產總值增長率平均為5.5%。二零零三年香港經歷嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)一役後，香港經濟逐步復蘇，本地生產總值於二零零七年攀升至歷史高位。然而，二零零七年爆發信貸危機，令全球經濟受到沉重打擊。香港本地生產總值其後於二零零八年回落至3.4%，並於二零零九年進一步放慢至-2.8%。二零一零年，本地生產總值強勁反彈7.1%，香港經濟重拾增長勢頭，出口及旅遊業發展理想，令二零一一年之本地生產總值上升約8.9%。然而，市場對歐洲債務危機憂慮日深，香港經濟年增長率於二零一二年有所放緩，錄得5.5%，並於截至二零一三年九月止六個月進一步下跌至5%以下。

香港本地生產總值金額及增長率



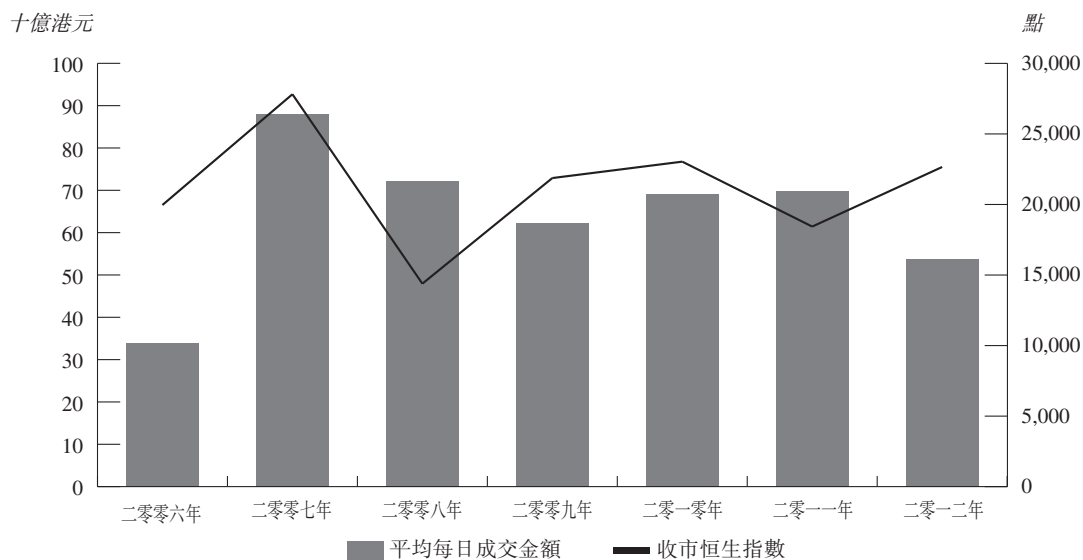
資料來源：香港政府統計處

行業概覽

由於目標公司大部分收益來自競爭激烈之香港金融市場，故吾等於評值時必須考慮目標公司之營商環境作為其中一項基準。

香港為國際銀行業與金融業中心。根據國際證券交易所聯會之資料，按截至二零一三年九月底證券交易所市值計，香港位列全球第六。

香港經紀公司之業務量會隨交易活動而有所不同，而交易活動一般須視乎市場氣氛而定。下圖顯示全年收市恒生指數及平均每日成交金額。

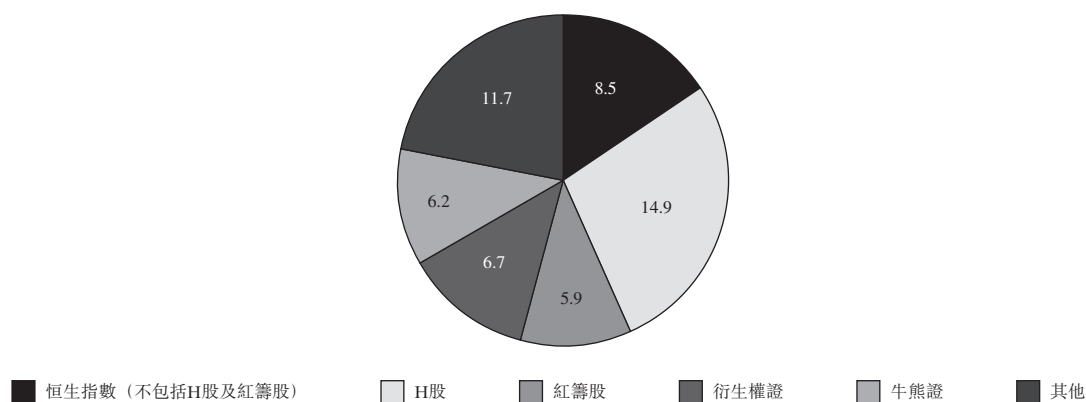


資料來源：香港聯交所、彭博

香港股票市場於二零零七年交投非常活躍，平均每日成交金額由二零零六年之339億港元飆升160%至881億港元。同年，恒生指數創下31,898點之歷史新高。二零零八年，恒生指數急跌48%，為自一九七四年以來最大之跌幅，現金市場之平均每日成交金額減少18.1%至720億港元。二零零九年上半年之交易活動仍然淡靜，惟下半年隨着市場氣氛轉好及資金流入增加而有所改善。儘管如此，整體平均每日成交金額僅為620億港元，較二零零八年之數字減少14%。交易活動其後於二零一零年及二零一一年再稍有增加，平均每日成交金額於兩年均維持於690億港元，較二零零九年增加11%。鑑於歐美經濟環境不明朗，二零一二年之交投情況停滯不前，平均每日成交金額較二零一一年下跌23%至540億港元，較二零一一年減少23%。

近年，越來越多內地公司於香港聯交所上市，內地公司股份成交金額成為香港股票市場中之單一最大組別。

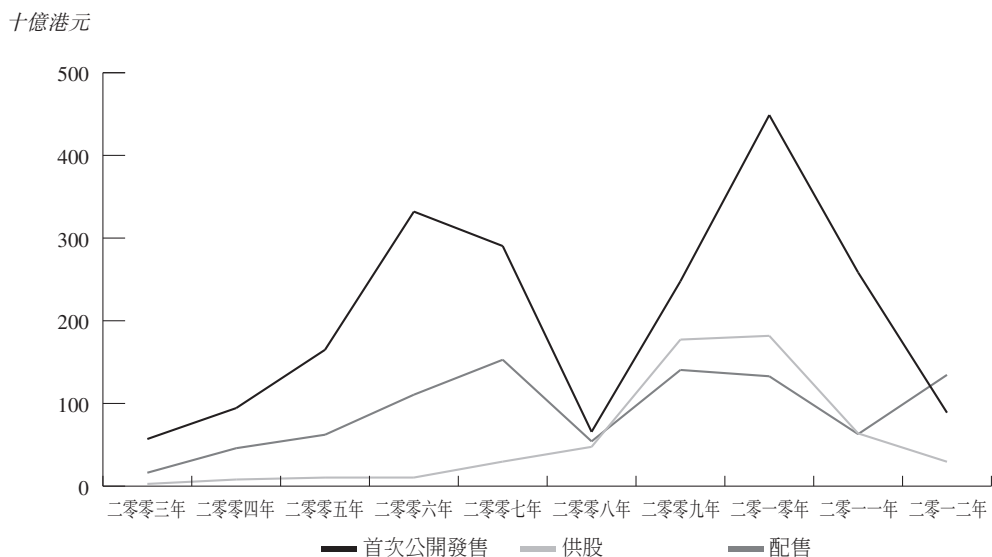
二零一二年香港股票市場按類別劃分之每日市場成交金額（以10億港元計）



資料來源：證券及期貨事務監察委員會

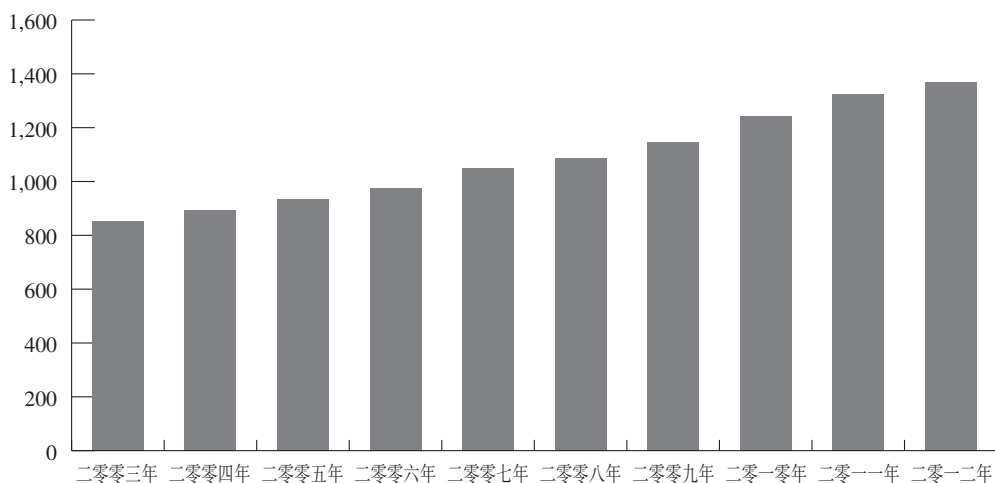
儘管透過香港股票市場籌集之資金額出現波動，惟過去十年整體呈上升趨勢。首次公開發售集資額與市場氣氛息息相關，故波幅最為明顯。另一方面，供股及股份配售集資額於期內相對穩定。自二零零三年以來，首次公開發售活動數目一直增加，惟於二零零七年出現金融危機後，首次公開發售市場於二零零八年及二零零九年轉趨平靜，其後於二零一零年則重上另一高位。於過去十年，即使香港經歷多次經濟衰退，香港上市公司數目仍穩步上揚，由二零零三年之852間增加至二零一二年之1,368間。

透過香港股票市場籌集之資金



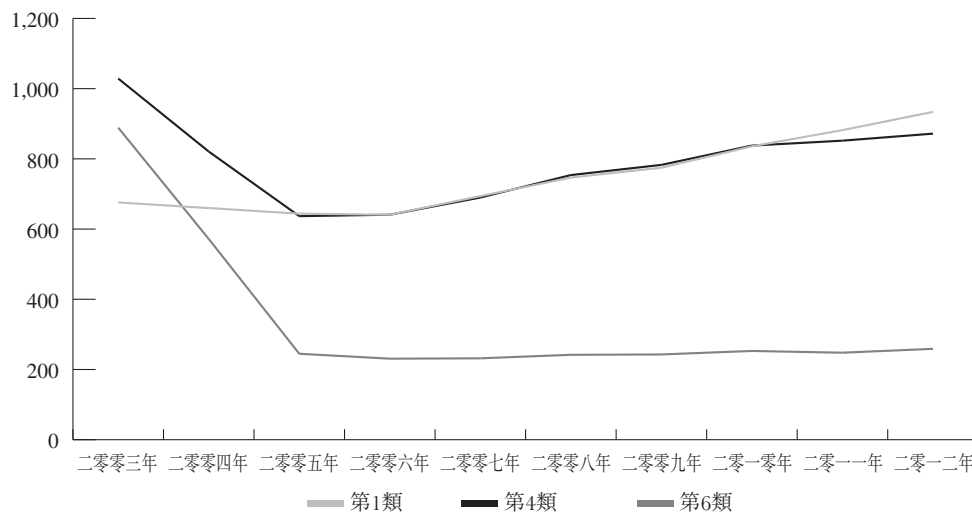
資料來源：證券及期貨事務監察委員會

香港上市公司數目



資料來源：證券及期貨事務監察委員會

另一方面，領有第1類及第4類牌照（證券交易及就證券提供意見）之持牌法團數目自二零零五年起一直增加。相反，領有第6類牌照（就機構融資提供意見）之持牌法團數目於同期則保持平穩。



資料來源：證券及期貨事務監察委員會

概論

展望將來，香港將定必保持環球金融中心之地位。隨着領有第1類及第4類牌照（證券交易及就證券提供意見）之持牌法團數目不斷增加，經紀業務將仍會面對重重挑戰。然而，企業融資業務會因領有第6類牌照（就機構融資提供意見）之持牌法團數目保持平穩而更具優勢。吾等相信，由於香港上市公司數目增加，加上中國內地嚴控信貸增長，故日後股權或債務形式之集資活動會更加頻繁。

意見基準

估值乃按照國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則編製。所採納之估值程序包括審閱標的業務之經濟及財務狀況，以及評估目標公司作出之主要假設、估計及陳述。本報告披露吾等認為對妥為了解估值至關重要之所有事宜。

下列因素亦構成吾等意見之基準之重大部分：

- 整體經濟前景；
- 所涉及營運之業務性質及歷史；
- 目標公司之財務狀況及預測財務表現；
- 經營類似業務之公司之投資回報；及
- 目標公司之財務及業務風險。

吾等規劃及進行估值時旨在取得吾等認為必要之所有資料及解釋，使吾等能獲得足夠憑證發表吾等有關目標公司之意見。

資料來源

於進行有關目標公司之估值時，吾等已考慮、審閱及倚賴下列由管理層及公眾提供之主要資料。

- 目標公司之背景資料及相關公司資料；
- 目標公司之營業執照；
- 目標公司截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止財政年度之經審核財務報表；
- 目標公司截至二零一三年九月三十日止六個月期間之未經審核財務報表；
- 由管理層編製之目標公司財務預測；及
- 彭博資料庫及其他可靠之市場資料來源。

吾等已與目標公司之管理層進行討論，並從公開資料來源進行研究，以評估獲提供之資料是否公平合理。吾等並無理由懷疑管理層提供予吾等之資料之真確性及準確性，並於達致吾等對價值之意見時在很大程度上倚賴獲提供之資料。

估值方法

評估目標公司市值之方法普遍有三種，為市場法、資產法及收入法。該等方法各自乃適用於一個或多個情況。

市場法

以市場法評估資產價值之過程為透過與市場交易中類似資產之近期銷售進行比較，並調整所示市價，以反映所評值資產相比市場可資比較資產之狀況及用途。儘管此方法於評值時被廣為使用，惟最主要之難題在於欠缺有關類似資產銷售之財務資料及全面詳情。

資產法

資產法乃參照替換或以現況重現資產時產生之累計成本，評估資產之價值。如評估產生收入之資產，則此方法並不視為合適，原因為當中一般並無考慮資產之預期回報。

收入法

收入法乃參照擁有資產之市場參與者假定可賺取之收入、可獲得之現金流量或可節回之成本之資本化價值，評估資產之價值。

此方法之原則為資產價值可按將於資產年期內收取之經濟利益之現值計量。此方法估計未來經濟利益，並就與變現該等利益相關之一切風險，利用合適之貼現率將該等利益貼現至現值。

挑選估值方法

吾等認為於上述三個方法中，收入法就評估目標公司價值而言最為適當。

儘管資產法可切合若干目的，惟當中並無考慮目標公司日後之獲利潛力。至於市場法，由於吾等未能識別足夠之可資比較市場交易，故可能難以應用。就此，吾等已考慮利用資產法及市場法評估目標公司之價值，惟最終決定不採用該等方法。吾等認為，鑑於收入法會考慮目標公司業務日後之增長潛力，故就評估目標公司價值而言較為適合。

為釐定目標公司之市值，吾等已採納貼現現金流量法，此乃運用金錢時間值概念之其中一種收入法。於採納貼現現金流量法時，吾等利用未來自由現金流量預測，並以貼現率將之貼現，以達致現值。

估值假設

一般假設

於釐定目標公司之市值時已採納下列主要假設：

- 吾等已假設可在目標公司管理層之努力下達致預測業務表現；
- 吾等已假設現時之政治、法律、技術、財政或經濟狀況將不會有任何可能對目標公司業務構成不利影響之重大變動；
- 吾等已假設目標公司管理層乃經審慎周詳考慮後按合理基準編製該等資料；
- 吾等已假設目標公司將繼續聘有能夠勝任之管理人員、主要人員及技術人員，以支持目標公司持續營運及發展；
- 吾等已假設目標公司可取得其營運所必要之一切執照及許可，並可於相關執照及許可到期時重續；
- 吾等已假設並無與所估值資產相關而未有公開或未能預計之狀況，可能會對所呈報價值構成不利影響。再者，吾等並不對估值日後之市況變動承擔任何責任。

管理層編製財務預測時採納之主要假設：

- 預測年期為直至二零二三年財政年度止十年；

於二零一三年四月至二零一三年十二月，北京證券之收益約為7,200,000港元，而每月收益按年增長約2%。北京證券之管理層表示，證監會就若干看似指控所提出之查詢已經解決，北京證券之業務增長預期將超越通脹率。經考慮北京證券之業務性質，收入來源主要為經紀及企業融資顧問業務，管理層預期經紀業務將平穩增長，實際增長率將為每年5%（即7.65%之名義增長率），而企業融資顧問業務之增長將較快，增長率介乎二零一四年之15%（即17.65%之名義增長率）及二零一五年之35%（即37.65%之名義增長率），由二零一九年起穩定於15%（即17.65%之名義增長率）。自指控於二零一三年十月解決以來，北京證券之管理層計劃分配更多資源擴大企業融資顧問服務之業務範圍，以納入及提供利潤更為豐厚之活動，其中包括(1)復牌顧問服務、(2)公司收購、合併及股份購回守則範圍內之企業融資顧問及(3)向上市及非上市公司客戶提供首次公開發售前及其他增值諮詢服務，以期由二零一五年起提高北京證券整體實質經營收入增長率及利潤率，並促成其本身之上市計劃。北京證券之管理層表示，彼等計劃擔任保薦人，並正籌備並將於二零一四年中向證監會提交有關進行該類業務所需之相關文件，且預期於二零一五年第二季取得證監會批准。於達致有關條件後，北京證券可將其顧問服務拓展至首次公開發售保薦及相關經紀業務；

- 通脹率每年2.65%乃以香港於二零零五年至二零一二年間之歷史通脹率為基礎；
- 管理層表示，於截至二零一三年九月三十日止六個月之約1,350,000港元一次性非經常性專業費用乃就處理證監會提出之若干查詢而產生，而有關查詢於最後可行日期已經解決。因此，在管理層之預測中，並無再進一步產生有關證監會查詢之開支；
- 假設經營開支佔不同分部收益之百分比於預測期內維持穩定；及
- 企業稅率假設為16.5%。

貼現率

於就本估值應用貼現現金流量法時，吾等已採用加權平均資本成本（「WACC」）作為貼現率。WACC為就此類投資而言，債務及權益持有人之估計經調整風險回報率之加權平均數。

WACC計算如下：

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times (1-T) \times W_d$$

其中：

R_e	=	股權權益成本
R_d	=	債務成本
W_e	=	屬股權權益之融資百分比
W_d	=	屬債務之融資百分比
T	=	所得稅稅率

可資比較上市公司

吾等於本估值中選擇可資比較公司時乃按下列標準挑選：

- 香港聯交所上市公司；
- 主要於香港經營業務之公司；及
- 經營之業務與目標公司類似之公司。

吾等計算貼現率時採納之可資比較上市公司列示如下：

公司名稱	股票代號
海通國際證券集團有限公司	665.HK
英皇證券集團有限公司	717.HK
敦沛金融控股有限公司	812.HK
國泰君安國際控股有限公司	1788.HK
耀才證券金融集團有限公司	1428.HK

所需股本回報率

所需股本回報率指權益持有人預期獲得之回報，以補償所承擔之風險。資本資產定價模型（「CAPM」）乃參照可資比較上市公司之資料，利用有關代表公司之貝他系數以釐定公司之權益成本。

CAPM僅計量系統性風險成份，但不考慮非系統性風險成份。為彌補投資之非系統性風險，吾等已計入其他風險調整，如小規模風險溢價及公司特定風險溢價。

估計股權權益成本計算如下：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + SP + CSR$$

其中：

R_f	=	無風險回報率
β	=	資本權益貝他系數
R_m	=	預期市場回報率
$R_m - R_f$	=	市場風險溢價
SP	=	規模溢價
CSR	=	公司特定風險溢價

無風險回報率(R_f)：無風險回報率1.84%依照於估值日之10年期香港外匯基金債券孳息計算。

貝他系數(β)：可資比較公司於估值日之平均資本權益貝他系數1.11乃用作目標公司之股本權益貝他系數。

預期市場回報率(R_m)：預期市場回報率為投資者期望透過持有市場投資組合可獲得之回報率。依照紐約大學Aswath Damodaran教授之研究，香港之市場風險溢價為6.20%。按10年期香港外匯基金債券回報率計算之無風險孳息率為1.84%。因此，計算股權所需回報所用之預期市場回報率為8.04%。

市場風險溢價($R_m - R_f$)：市場風險溢價為市場投資組合預期回報與無風險回報率之間之差額，當中假設市場投資組合之理性投資者將要求額外回報以抵銷市場投資組合內含之額外風險。香港市場風險溢價6.20%乃參照紐約大學Aswath Damodaran教授之研究釐定。

規模溢價(SP)：低市值公司風險及回報均較大市值公司高。規模溢價為理性投資者要求以抵銷低市值公司內含額外風險之額外回報。目標公司之估值介乎1,139,000美元及253,761,000美元之間。依照Ibbotson SBBI Valuation Yearbook 2013採納之規模溢價為6.03%。

公司特定風險溢價(CSR)：除一般市場因素及目標公司規模所產生之風險外，亦應就公司特定因素考慮額外風險溢價，如目標公司之管理質素及業務波動。計及以上各項後，吾等已採納3%之公司特定風險溢價，以反映目標公司內含之額外風險。

股權權益成本(R_e)：按照吾等於計算經調整CAPM時所用者，於估值日之股權權益成本定為17.73%。

計算WACC

除上述者外，吾等於達致估值日之WACC時已進一步考慮下列參數：

債務成本(R_d)：債務成本5.25%乃參照於估值日之香港最優惠借貸利率釐定。

所得稅稅率(T)：依照於估值日之香港通行企業稅率採納16.5%之所得稅稅率。

資本架構中之債務百分比(W_d)：資本架構中之債務百分比30.2%乃參照可資比較公司之平均債務對權益比率釐定。

資本架構中之股權權益百分比(W_e)：資本架構中之股權權益百分比為69.8%。

計及以上各項後，吾等計算出之WACC為13.7%，並已於本估值工作中應用。

缺乏市場流動性之折價（「DLOM」）

市場流動性之概念乃關於所有權權益之流動性，即倘所有人選擇出售時，有關權益可轉換為現金之速度及方便程度。缺乏市場流動性之折價是反映私人持有之公司並無現成之股份市場。與公眾上市公司之類似權益比較，私人持有之公司之所有權權益之市場流通性一般較低。因此，私人持有之公司之股份價值通常低於公眾持有公司之可資比較股份。

於本估值中乃使用期權定價模型估算DLOM。認沽期權（可對沖私人持有之股份出售前之價格變動）之成本乃用作釐定缺乏市場流動性之折價。距離流動性事件之時間越近，引伸DLOM則越低。採納期權定價模型後，於本估值中應用之DLOM為25%。

風險因素

對財務預測之倚賴

於本估值中，吾等在很大程度上倚賴管理層提供之財務預測。倘目標公司之實際財務收入（包括但不限於收益及成本）大幅偏離管理層所預計者，則吾等所呈報之目標公司股權價值會因而受到影響。

成功實行業務計劃

本估值連同財務預測取決於成功實行業務計劃，此因素包括但不限於目標公司申領及重續執照以進行受規管活動、挽留主要人員等之能力。倘實際結果有別於管理層之預期，則吾等所呈報之目標公司股權價值會因而受到重大影響。

訴訟風險

目標公司主要參與企業融資業務，須接觸證券及期貨事務監察委員會（證監會）及香港聯交所（港交所）。一如其他業內公司，目標公司面對訴訟風險，並可能招致較高之法律及專業費用（如必要）。

限制條件

吾等之估值對閣下而言屬機密文件，僅供閣下用於所指特定用途。吾等並不就其內容對任何第三方負上任何責任。

就吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬合理，並已準確地釐定。曾於制訂本分析時使用而由其他人士編備之數據、意見或估計乃從可靠之資料來源收集，惟吾等並不就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

於達致吾等之估值意見時，吾等相當倚賴管理層提供之資料。吾等未能核實所獲之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真確性及準確性，亦無理由懷疑獲提供之資料中遺漏任何重要事實。吾等並不就未曾向吾等提供之營運及財務資料承擔任何責任。

本報告中有關吾等對標的公司市值之意見僅對所列目的及僅於評值有效日期有效。該估值反映於估值日期存在之事實及狀況，而未有考慮往後發生之事件。吾等並不就任何市況變動負上任何責任，亦無義務修正本報告以反映本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況變動。

吾等不擬就評值師所慣用者以外而需要法律或其他專門專業知識或知識之事宜發表任何意見。吾等之結論乃假設於合理及必需之期間，為維持所評估資產之特徵及完整性，目標公司會持續進行審慎管理。

價值結論

吾等認為，根據吾等所獲得之資料，目標公司100%股權於二零一三年九月三十日之市值合理估計為75,000,000港元（港幣七千五百萬元正）。

此價值結論乃基於普遍接納之估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴多項假設及考慮多種不明朗因素，惟並非所有假設或不明朗因素均可輕易衡量或確定。儘管吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟當中本身受限於重大之業務、經濟及競爭性不確定因素及或然因素，而該等因素許多並非高緯評值及專業顧問有限公司所能控制。務請閣下仔細考慮本報告所披露假設之性質，並審慎詮釋本報告。

吾等謹此證明，吾等於貴公司或所呈報價值中並無任何現時或未來權益。

此致

香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心14樓1401室
國盛投資基金有限公司
董事會 台照

代表

高緯評值及專業顧問有限公司

大中華區董事－評值及諮詢部

張翹楚

註冊專業測量師 (產業測量)

BSc(Hons) MBA MRICS MHKIS

香港區助理董事－評值及諮詢部

姚賜祥

CFA, ACCA

謹啟

二零一四年二月七日

參與估值師：

劉偉傑 CFA, FRM

張翹楚先生持有工商管理碩士學位，為註冊專業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾16年經驗。彼於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。

姚賜祥先生負責管理高緯評值及專業顧問有限公司之企業價值評估服務，於會計、核數、股票研究、企業顧問及估值方面積逾10年專業經驗。彼為特許財務分析師及英國特許公認會計師公會會員。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事及投資經理之董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函內任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士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、相關股份及債券中，擁有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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行 股本總額權益 之概約百分比 (附註2)
汪曉峰先生	受控制法團之權益	73,814,113	22.26%

附註：

- 該權益由CCM Asia Investment Corporation持有，該公司由汪曉峰先生全資實益擁有。
- 本公司之股權百分比乃經參考於最後可行日期之已發行股份數目計算得出。

於購股權之好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行
			股本總額權益 之概約百分比 (附註)
汪曉峰先生	實益擁有人	165,408	0.05%
吳子惠先生	實益擁有人	165,408	0.05%
方志華先生	實益擁有人	165,408	0.05%
楊曉峰女士	實益擁有人	165,408	0.05%
查錫我先生	實益擁有人	165,408	0.05%
劉進先生	實益擁有人	165,408	0.05%

附註：本公司之股權百分比乃經參考於最後可行日期之已發行股份數目計算得出。

於最後可行日期，除所披露者外，概無其他根據本公司之購股權計劃向現任董事授予涉及股份之購股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益及淡倉

於最後可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（不包括董事或本公司主要行政人員）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XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有在任何情況下可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或擁有該等股本之購股權。

4. 本公司與其主要投資、其主要股東及董事之關係以及董事於資產／合約之權益

下文載列於二零一二年、二零一一年及二零一零年十二月三十一日，董事於其任期內在本集團重大（前十大買入）投資中所擁有之權益：

於二零一二年十二月三十一日，執行董事兼主席汪曉峰先生於Premium Castle Limited股本中之7,100股股份中擁有權益，相當於Premium Castle Limited之已發行股本約75.28%。於二零一三年六月二十七日，彼亦於馬斯葛集團有限公司已發行股本中之66,240,000股股份中擁有權益。

於二零一零年十二月三十一日，汪曉峰先生全資及實益擁有之公司East Spirit Ventures Ltd.於新洲發展控股有限公司已發行股本中之400,000股股份中擁有權益。

於二零一零年十二月三十一日，非執行董事楊曉峰女士於招商銀行股份有限公司已發行股本中之45,000股股份中擁有權益，及於二零一零年十二月三十一日，楊曉峰女士於新洲發展控股有限公司已發行股本中之394,000股股份中擁有權益。

於二零一零年十二月三十一日，獨立非執行董事方志華先生之配偶張賢瑩女士於招商銀行股份有限公司已發行股本中之733股股份中擁有權益。

於最後可行日期，董事概無亦未曾直接或間接於本公司或其任何附屬公司自二零一二年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）起分別已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

本集團任何成員公司概無訂立任何於最後可行日期仍然生效，而任何董事於當中擁有重大權益且對本集團整體業務屬重大之合約或安排。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
川盟融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動業務之持牌法團
高緯評值及專業顧問有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，川盟融資及高緯評值及專業顧問有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行），且並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即編製本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）起分別已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

川盟融資及高緯評值及專業顧問有限公司已各自發出其同意書，同意刊發本通函，並按現時之格式及內容轉載其各自之報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本公司可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司並無任何懸而未決或令其面對威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

董事認為，於最後可行日期，參照本公司發行之所有公告及通函，本集團之財務或經營狀況自二零一二年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核賬目之日期）起概無出現任何重大不利變動。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (1) 本公司與北京證券有限公司所訂立日期為二零一二年七月十二日之配售協議，內容有關按盡力基準配售本金總額最高達70,000,000港元之票據；
- (2) 本公司與北京證券有限公司所訂立日期為二零一二年十二月二十日之配售協議，內容有關按盡力基準配售本金總額最高達30,000,000港元之票據；
- (3) 本公司與北京證券有限公司所訂立日期為二零一三年四月八日之配售協議，內容有關按盡力基準配售本金總額最高達20,000,000港元之票據，惟於本通函日期僅配售10,000,000港元；
- (4) 本公司與民豐證券有限公司所訂立日期為二零一三年六月二十日之配售協議，內容有關根據一般授權按盡力基準配售36,850,000股股份，所得款項淨額約為9,940,000港元；
- (5) 本公司與威華股票有限公司所訂立日期為二零一三年七月八日之包銷協議。包銷佣金為563,846.07港元；
- (6) 本公司與威華投資管理有限公司（前稱富聯投資管理有限公司）所訂立日期為二零一三年七月十一日之投資管理協議。每月投資管理費為100,000港元，服務期為十二個月；

- (7) 本公司與民豐證券有限公司所訂立日期為二零一三年十一月十八日之包銷協議。包銷佣金將為5,592,158.37港元；及
- (8) 認購協議。

10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本於由本通函日期起計第十四日或之前之正常營業時間在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- a) 章程大綱及章程細則；
- b) 本公司截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報以及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24頁；
- d) 川盟融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，全文載於本通函第25至48頁；
- e) 有關北京證券之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- f) 本附錄「專家及同意書」項下有關段落所述之同意書；
- g) 本附錄「重大合約」項下有關段落所披露之重大合約；及
- h) 本通函。

股東特別大會通告

NationalInvestments

National Investments Fund Limited

國盛投資基金有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1227)

股東特別大會通告

茲通告國盛投資基金有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年二月二十五日（星期二）上午十時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯商務中心舉行股東特別大會（「大會」），以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認Premium Castle Limited（作為發行人）（「發行人」）與本公司（作為認購人）（「認購人」）所訂立日期為二零一三年十二月二十四日之有條件認購協議（「認購協議」），內容有關由發行人發行本金總額為18,600,000港元之可換股票據（「可換股票據」），賦予其持有人權利將其本金額轉換為發行人之普通股（「轉換股份」），初步轉換價為每股轉換股份6,132港元（可予調整）（註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別），以及據此擬進行之交易；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事在彼等可能酌情認為，為或就實行認購協議及據此擬進行之交易而言屬必要、適當或權宜之情況下，作出所有事宜及

股東特別大會通告

行動，包括但不限於簽立彼等認為就實行認購可換股票據及／或使其生效而言屬必要或權宜之所有有關文件並予以蓋章（如適用），並作出所有必要行動，以實行根據認購協議擬進行之交易。

承董事會命
國盛投資基金有限公司
公司秘書
羅劍輝
謹啟

香港，二零一四年二月七日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心
14樓1401室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會及於會上投票之本公司任何股東，均有權委任一名或以上獨立代表出席大會，並根據本公司組織章程細則規定代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 適用於大會之代表委任表格隨附於本公司日期為二零一四年二月七日之通函。
3. 符合指定格式之代表委任表格連同簽署代表委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件之經核證副本須盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或任何續會（視情況而定）並於會上投票。
4. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派受委代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名股東（或其受委代表）方有權就有關股份投票並獲接納，而其他聯名登記持有人概無權就有關股份投票。
5. 大會之投票將以按股數投票方式進行。

於本通告日期，本公司董事會包括三名執行董事汪曉峰先生（主席）、吳子惠先生（行政總裁）及方志華先生；一名非執行董事楊曉峰女士；以及三名獨立非執行董事查錫我先生、劉進先生及羅子磷先生。