

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聯合公告之內容概不負責，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聯合公告全部或任何部分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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購新傳媒股份之邀請或要約。



**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恒大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3333)



**新傳媒集團控股有限公司**

**NEW MEDIA GROUP HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：708)

**ACELIN GLOBAL LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

### 聯合公告

(1) 恒大地產集團有限公司  
就有關買賣新傳媒集團投資有限公司股份之  
購股協議之  
須予披露交易；

(2) 新傳媒集團控股有限公司就  
有關出售琦俊控股有限公司全部已發行股本  
及股東貸款(連同租回)以及  
新傳媒集團有限公司9.99%已發行股本  
之主要及關連交易以及特別交易；

(3) 新百利融資有限公司  
為及代表ACELIN GLOBAL LIMITED就  
新傳媒集團控股有限公司所有已發行股份(除要約人及與其一致行動人士  
已擁有或同意將予收購之股份外)提出之  
潛在無條件強制性現金要約；

及

(4) 新傳媒集團控股有限公司  
股份恢復買賣

**Acelin Global Limited**  
之財務顧問



**新百利融資有限公司**

**新傳媒集團控股有限公司**  
之財務顧問



**英皇融資有限公司**  
**Emperor Capital Limited**

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**大有融資有限公司**  
**MESSIS CAPITAL LIMITED**

## 背景

茲提述新傳媒及恒大日期為二零一四年十一月十四日之聯合公告，內容有關售股股東與恒大就恒大(或其附屬公司)可能收購控股公司銷售股份及潛在出售事項而訂立之諒解備忘錄。

## 購股協議

於二零一四年十一月二十五日，售股股東、要約人及恒大訂立購股協議(於二零一四年十二月二十三日作出補充)，據此售股股東已有條件同意出售而要約人已有條件同意購買控股公司(為所有新傳媒銷售股份之實益擁有人)全數已發行股本，即647,950,000股股份，佔於購股協議日期已發行股份總數約74.99%，總代價為950,000,000港元(相當於每股新傳媒銷售股份約1.466港元)，此乃由售股股東、要約人及恒大經公平磋商後協定。購股完成須待購股協議訂明之條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實，該等條件載於下文「購股協議」一節內「購股條件」分節。

## 出售協議

New Media Group於二零一四年十二月二十三就出售琦俊全數已發行股本及琦俊銷售貸款予Good Force而訂立物業出售協議。根據物業出售協議之條款，裕勝(為持有該物業之物業集團成員公司)將於物業出售完成前就該物業與餘下集團訂立租回協議。租回協議將於購股完成後於裕勝成為餘下集團的獨立第三方時生效。

Right Bliss已就出售New Media Group已發行股份總額之9.99%予Rawlings而訂立新傳媒9.99%股份出售協議。

出售協議將與購股完成同時完成。

## 潛在無條件強制性現金要約

於本公告日期，除由售股股東持有股份及訂立購股協議外，要約人及與其一致行動人士於任何股份、可兌換或轉換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他證券並無擁有權益。緊隨購股完成後，要約人及與其一致行動人士將於647,950,000股股份中擁有權益，佔新傳媒已發行股份總額約74.99%。於購股完成後，根據收購守則規則26.1，要約人將須就所有已發行股份(除要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份外)提出無條件強制性現金要約。

受限於及待購股完成後，新百利融資將代表要約人及遵照收購守則，按照根據收購守則將予發行之綜合文件所載列之條款提出要約，基準如下：

每股要約股份 . . . . . 現金1.467港元

於本公告日期，新傳媒合共已發行864,000,000股股份，其中67,500,000股股份在臺灣證券交易所上市為存託憑證。於購股完成後，要約將涉及216,050,000股股份，按要約價計算，價值為316,945,350港元。

## 上市規則及收購守則之涵義

由於其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，購股及要約共同構成恒大之須予披露交易，並須遵守上市規則有關匯報及公告之規定。

出售事項(連同租回)根據上市規則構成新傳媒之主要及關連交易及根據收購守則規則25註釋4構成新傳媒之特別交易(須取得獨立股東以投票表決之批准及執行人員之同意)。執行人員一般將要求獨立財務顧問公開聲明，其認為出售事項(連同租回協議)之條款屬公平合理，以作為取得執行人員同意之條件。

## **獨立董事委員會**

新傳媒已成立由許惠敏女士、關倩鸞女士及陳嬋玲女士(全部均為非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就出售事項及要約向獨立股東提供意見。大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。大有融資之委任已獲獨立董事委員會批准。

## **寄發文件**

一份提供出售事項及租回之詳情、該物業之估值報告及載列有關出售事項及租回之獨立董事委員會推薦建議及大有融資意見函件，以及載有股東大會通告之新傳媒通函，預期將由新傳媒於切實可行情況下盡快寄發予股東，而由於需要額外時間落實載於通函的資料，因此預期通函將於二零一五年一月二十六日或之前寄發。

由於要約須待購股完成方可作實，將根據收購守則規則8.2註釋2申請執行人員之同意，以將寄發綜合文件之期限延長至購股完成起計七(7)日內。綜合文件將載列(其中包括)要約之條件及條款(包括預期時間表)、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問對要約之意見及要約接納表格。要約人與新傳媒將就寄發綜合文件之時間作出進一步公告。

## **恢復買賣**

應新傳媒之要求，股份已自二零一四年十一月二十五日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。新傳媒已向聯交所申請自二零一四年十二月二十四日上午九時正起於聯交所恢復股份買賣。

## 警告

恒大及新傳媒各自之股東及有意投資者務須注意，購股完成及出售完成須待有關條件獲達成後方可作實。要約僅可在購股完成發生後提出。因此，購股完成及出售完成可能會亦可能不會發生，而要約可能會亦可能不會進行。恒大及新傳媒各自之股東及有意投資者於買賣恒大及新傳媒各自之證券時務請審慎行事，而倘彼等對自身情況有任何疑問，則應諮詢彼等之專業顧問。

茲提述新傳媒及恒大日期為二零一四年十一月十四日之聯合公告，內容有關售股股東與恒大就(其中包括)恒大(或其附屬公司)可能收購控股公司銷售股份及可能出售事項而訂立之諒解備忘錄。

於二零一四年十一月二十五日，售股股東、要約人及恒大訂立購股協議(於二零一四年十二月二十三日作出補充)，據此售股股東已有條件同意出售而要約人已有條件同意購買控股公司(為所有新傳媒銷售股份之實益擁有人)已發行股本總數，即647,950,000股股份，佔於購股協議日期已發行股份總數約74.99%，而總代價為950,000,000港元(相當於每股新傳媒銷售股份約1.466港元)。

## 購股協議

日期： 二零一四年十一月二十五日(交易時段後)(於二零一四年十二月二十三日(交易時段後)作出補充)

訂約方：

- (i) 楊受成產業控股，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於本公告日期由The Albert Yeung Discretionary Trust實益擁有，作為賣方；
- (ii) 要約人，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為恒大之間接全資附屬公司，作為買方；及
- (iii) 恒大，就要約人之相關付款責任作為要約人之擔保人。

楊受成產業控股為投資控股公司，以及於The Albert Yeung Discretionary Trust(楊受成博士為其創辦人)下持有各類投資，包括透過中介控股公司持有控股公司銷售股份及英皇國際股份(於本公告日期約74.83%)。

經董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，要約人及與其一致行動人士(包括恒大，但售股股東除外)為獨立於新傳媒及其關連人士之第三方。

經恒大董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，售股股東及其最終實益擁有人為獨立於恒大及其關連人士之第三方。

## 主要事項

根據購股協議，售股股東已有條件同意出售而要約人已有條件同意購買控股公司銷售股份。控股公司實益擁有647,950,000股股份，佔於購股協議日期及本公告日期新傳媒已發行股份總數約74.99%。於購股完成後，售股股東將不會直接或間接持有任何股份。

## 購股代價

控股公司銷售股份之代價為950,000,000港元(相當於每股新傳媒銷售股份約1.466港元)，乃由要約人、售股股東及恒大參考新傳媒集團於二零一四年六月三十日之經審核資產淨值、出售事項之條款(包括訂立租回協議)及新傳媒之上市地位而進行公平磋商後協定。

控股公司銷售股份之代價將於購股完成後由要約人以現金支付。

## 購股條件

購股完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 要約人合理信納對控股公司及新傳媒集團各成員公司以及彼等各自之業務及營運(包括但不限於財務、公司資料、稅項、業務、營運、資產及負債)所進行之盡職審查結果；
- (b) 控股公司銷售股份及新傳媒銷售股份並無受限於任何產權負擔，且控股公司並無任何業務(持有新傳媒銷售股份除外)或任何負債；
- (c) 股份目前之上市地位並無被撤銷，股份於購股完成時或之前繼續於聯交所買賣(惟不包括任何不多於十(10)個連續交易日與購股協議項下擬進行之交易有關，或要約人可能同意之其他期間或其他情況之暫停買賣)，且聯交所及證監會均無表示其將基於任何原因反對股份繼續上市；
- (d) (i)根據收購守則及上市規則之規定，獨立股東於股東大會通過批准出售事項(連同租回協議)之決議案；(ii)取得證監會於收購守則規則25項下有關特別交易之同意；及(iii)出售事項(連同租回)成為無條件；
- (e) 購股協議內之保證於購股完成時仍然真實及準確，且於購股完成方面無誤導成分，猶如於購股完成時及由購股協議日期至購股完成之間任何時間內重複作出，且售股股東已完全履行及遵守其於購股協議項下之責任、契諾及協議；及
- (f) (i)概無出現已經或將合理預期對售股股東履行其於購股協議項下之責任之能力，或控股公司及新傳媒集團之業務、營運、資產及負債、條件(財務或其他方面)、營運業績或前景，或新傳媒之上市地位構成重大不利影響(不論單獨或累計)之變動、事件、情況或其他事宜，或(ii)概無出現要約人認為可能嚴重不利損害股份於次級市場買賣或市價之任何事件或一系列事件。

除條件(d)僅可由售股股東、要約人及恒大經相互同意後豁免外，要約人可隨時向售股股東作出書面通知以豁免全部或任何條件。

倘任何條件於二零一五年四月三十日之前尚未獲達成或獲豁免(倘適用)，則購股協議各訂約方將不會被約束進行購股協議，而購股協議將不再具任何效力(因任何先前違反協議所產生的申索除外)。

## 購股完成

購股完成將於上述所有條件獲達成或獲豁免(倘適用)當日後第5個營業日(或購股協議各訂約方可能以書面同意之其他日期)發生。倘除條件(d)以外的全部條件均已獲達成或獲豁免(倘適用)，而售股股東、要約人及恒大同意豁免條件(d)，則購股協議各訂約方可於並無發生出售完成及租回之情況下進行購股完成。換言之，倘出售事項及租回並未於股東大會上獲批准，或倘證監會並未授出收購守則規則25項下之同意，或倘出售協議之其他條件尚未獲達成或獲豁免(倘適用)，售股股東、要約人及恒大經協定後仍可選擇繼續進行購股完成，而該物業及New Media Group之100%股權(而非90.01%)則保留於新傳媒集團。(相反，購股協議之各訂約方可終止購股協議且不進行購股協議。)

售股股東已承諾，倘控股公司銷售股份之代價並未於購股完成時支付，售股股東仍將進行購股完成，據此，控股公司銷售股份的法定所有權及當中的實益權益將轉移至要約人。根據購股協議之條款，恒大將保證向售股股東支付購股之任何未繳付代價金額。

倘於購股完成時尚未支付代價，售股股東將進行購股完成，惟將保留權利就任何未清償、未支付代價採取法律行動以向要約人及／或恒大提出索償(惟於購股完成後任何情況下不可解除交易)。



購股完成後，要約人及與其一致行動人士將擁有647,950,000股股份，相當於新傳媒全部已發行股本之約74.99%。根據上述安排，售股股東被推定為與要約人一致行動，乃由於倘購股完成後並未悉數支付代價，要約人將結欠售股股東債務。

於購股完成後，要約人將根據收購守則就所有已發行股份(除要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者外)提出強制性無條件現金要約，其詳情載於下文「潛在無條件強制性現金要約」一段。

## 物業出售協議

日期： 二零一四年十二月二十三日

賣方： New Media Group，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新傳媒之間接全資附屬公司。

買方： Good Force，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為英皇國際之全資附屬公司。英皇國際為一間投資控股公司，其附屬公司主要於大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

於本公告日期，新傳媒及英皇國際由售股股東分別間接擁有約74.99%及約74.83%權益。因此，根據上市規則第14A章，Good Force為新傳媒之關連人士(直至購股完成為止，屆時售股股東將不再為新傳媒之主要股東及關連人士)。

## 主要事項

根據物業出售協議，New Media Group已同意出售而Good Force已同意購買(a)琦俊全部股權及(b)琦俊銷售貸款。

## 物業出售事項代價

物業出售事項之代價為(i)於物業出售事項完成時琦俊之綜合資產淨值(該物業之價值為420,000,000港元)，及(ii)琦俊銷售貸款之面值之總和。該物業之協定價值420,000,000港元乃參考由獨立估值師為該物業進行的估值而釐定。該物業之估值報告已載入本公告。請參閱本公告附錄。

經參考(i)裕勝之經審核資產淨值約91,000,000港元(該物業於二零一四年六月三十日的賬面值為384,000,000港元)；(ii)於二零一四年六月三十日，琦俊應付新傳媒集團之股東貸款約289,000,000港元；及(iii)根據本公告附錄內載列的估值報告，該物業之賬面值由420,000,000港元取代384,000,000港元，物業出售事項之代價將約為416,000,000港元。根據新傳媒集團過去的財務表現，新傳媒集團的綜合資產淨值概無重大波動，董事認為，以指示性價值416,000,000港元作為物業出售事項的代價屬公平合理，且預期代價將不會超過430,000,000港元。本公司將於物業出售事項的已落實代價釐定後作公告。

## 物業出售事項條件

物業出售協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 根據上市規則，英皇國際之獨立股東於英皇國際之股東特別大會上批准物業出售協議及租回協議以及其項下擬進行之交易；
- (b) 根據上市規則及收購守則，獨立股東於股東大會上批准物業出售協議及租回協議以及其項下擬進行之交易；
- (c) 取得證監會於收購守則規則25項下有關物業出售協議及租回協議項下擬進行之交易之同意；
- (d) 租回協議已獲正式簽訂；
- (e) 新傳媒9.99%股份出售協議成為無條件；及

(f) 於香港、英屬處女群島或與物業出售協議項下擬進行之交易有關之其他地方取得所有必要之批准、授權或同意。

物業出售協議各訂約方同意各自按竭誠盡力基準達成上述條件。倘任何條件於二零一五年四月三十日(或物業出售協議各訂約方可能協定之其他日期)之前尚未達成，則物業出售協議各訂約方將不會被約束進行物業出售協議，而物業出售協議將不再具任何效力(因任何先前違反協議所產生的申索除外)。

### 物業出售事項完成

待物業出售協議之條件獲達成或豁免(倘適用)，物業出售事項將於購股完成日期發生。

倘物業出售協議之條件於二零一五年四月三十日或訂約方可能協定之有關其他日期未獲達成，物業出售事項連同新傳媒9.99%股份出售事項(與物業出售事項為互為條件)將因而不會發生。然而，在有關情況下，購股協議訂約各方經協定後仍可選擇繼續進行購股完成，而該物業及New Media Group之100%股權(而非90.01%)則保留於新傳媒集團。

### 有關琦俊及物業集團之資料

於本公告日期，琦俊為新傳媒之間接全資附屬公司。琦俊為一間投資控股公司，僅透過裕勝於該物業持有權益。裕勝之業績主要指物業集團之業績。

以下為裕勝於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之經審核淨溢利(除稅前及除稅後)：

	截至 二零一四年 六月三十日止年度 (百萬港元)	截至 二零一三年 六月三十日止年度 (百萬港元)
除稅前溢利	35.9	39.9
除稅後溢利	33.9	38.0

物業集團之營業額包括該物業的公平值變動及新傳媒集團同系附屬公司為新傳媒集團日常營運而租賃該物業所支付之租金。

裕勝於二零一四年六月三十日之經審核資產淨值為91,000,000港元，而該物業於二零一四年六月三十日之公允價值為384,000,000港元。有關琦俊截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之經審核綜合淨溢利(除稅前及除稅後)及琦俊於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值之資料將載於新傳媒有關出售事項之通函。

上市規則第14.58(6)及14.58(7)條規定於本聯合公告中披露琦俊於二零一四年六月三十日的賬面淨值及最近兩個財政年度的應佔淨溢利(均為除稅及非經常性項目前及後)。就此規定而言，新傳媒已向聯交所申請豁免新傳媒嚴格遵守於本聯合公告中披露有關資料之規定。豁免申請的詳情載列於「上市規則及收購守則項下出售事項對新傳媒之涵義」一節。

於物業出售事項完成後，物業集團將不再為新傳媒之附屬公司。

#### **有關該物業之資料**

該物業包括位於香港九龍觀塘鴻圖道82號一幢樓高十層之工業大廈。該物業之地盤面積約為10,000平方呎(929.02平方米)。該物業之總面積約為89,500平方呎(8,314.75平方米)，包括地下之停車場。

#### **物業出售事項之財務影響**

上市規則第14.60(3)(a)條規定，本聯合公告須披露因物業出售事項而導致預期累計至新傳媒之收益或虧損及有關收益或虧損計算基準之詳情。就該等規定而言，新傳媒已向聯交所提出申請豁免新傳媒嚴格遵守於本聯合公告內披露該等資料之規定。有關物業出售事項之預期收益或虧損將於新傳媒寄發的通函內披露。有關豁免申請之詳情載於「上市規則及收購守則項下出售事項對新傳媒之涵義」一節。

## 有關該物業之租回協議

業主：	裕勝
租戶：	餘下集團之一間附屬公司
物業：	該物業
年期：	自購股完成日期起計三年
租金：	每月1,225,000港元 不包括政府地租、差餉、管理費及其他開支
按金：	3,675,000港元，相當於三個月租金

租回協議之條款乃經公平磋商後及按正常商業條款達致。租金乃由相關各方參考鄰近位置類似物業之現時市場租值後經公平磋商而釐定。根據物業出售協議之條款，租回協議將於物業出售協議完成前訂立。租回協議將於購股完成後於裕勝成為餘下集團的獨立第三方時生效；否則，倘物業出售協議不獲完成，租回協議將被終止。

## 新傳媒9.99%股份出售協議

日期：	二零一四年十二月二十三日
賣方：	Right Bliss，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由新傳媒全資擁有。
買方：	Rawlings，一家於安圭拉註冊成立之公司，並由楊受成產業控股全資擁有。

於本公告日期，新傳媒由售股股東（亦為Rawlings之控股公司）間接擁有約74.99%權益。因此，根據上市規則第14A章，Rawlings為新傳媒之關連人士。

## 主要事項

根據新傳媒9.99%股份出售協議，Rawlings已有條件同意購買而Right Bliss已有條件同意出售New Media Group之9.99%已發行股份。

### 新傳媒9.99%股份出售事項代價

新傳媒9.99%股份出售事項之代價應為於新傳媒9.99%股份出售事項完成時，New Media Group之綜合資產淨值之9.99%。

經參考新傳媒於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值，新傳媒9.99%股份出售事項之代價將約為14,000,000港元。根據新傳媒集團過去的財務表現，新傳媒集團的綜合資產淨值概無任何重大波動，董事認為以指示性價值14,000,000港元作為新傳媒9.99%股份出售事項的代價屬公平合理，且預計代價將不會超過16,000,000港元。一旦釐定後，新傳媒將於通函提供有關代價之詳情及將宣佈新傳媒9.99%股份出售事項的已落實代價。

### 新傳媒9.99%股份出售事項條件

新傳媒9.99%股份出售協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 根據上市規則及收購守則，獨立股東於股東大會上批准新傳媒9.99%股份出售協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 取得證監會於收購守則規則25項下有關新傳媒9.99%股份出售協議項下擬進行之交易之同意；
- (c) 物業出售協議成為無條件；及
- (d) 就於香港、英屬處女群島或其他地方取得與新傳媒9.99%股份出售協議項下擬進行之交易有關之所有必要之批准、授權或同意。

新傳媒9.99%股份出售協議各訂方同意各自按竭誠盡力基準達成上述條件。倘任何條件於二零一五年四月三十日(或新傳媒9.99%股份出售協議各訂約方可能協定之其他日期)之前尚未達成或獲豁免(倘適用)，則新傳媒9.99%股份出售協議各訂約方將不會被約束進行新傳媒9.99%股份出售事項，而新傳媒9.99%股份出售協議將不再具任何效力(因任何先前違反協議所產生的申索除外)。

### 新傳媒9.99%股份出售事項完成

待新傳媒9.99%股份出售協議之條件獲達成或獲豁免(倘適用)後，新傳媒9.99%股份出售協議將於購股完成日期發生。倘新傳媒9.99%股份出售協議之條件於二零一五年四月三十日或訂約方可能協定之有關其他日期未獲達成或豁免(倘適用)，新傳媒9.99%股份出售事項連同物業出售事項(與新傳媒9.99%股份出售事項為互為條件)將因而不會發生。然而，在此情況下，購股協議各訂約方經協定後仍可選擇繼續進行購股完成，而該物業及New Media Group之100%股權(而非90.01%)則保留於新傳媒集團。

### 有關New Media Group之資料

New Media Group為一間投資控股公司，其附屬公司乃執行新傳媒集團整體營運之公司。於二零一三年及二零一四年六月三十日，新傳媒集團除新傳媒及New Media Group(及其附屬公司)外概無其他公司。於新傳媒截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度之年報所披露之新傳媒集團淨溢利主要指New Media Group截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度之綜合淨溢利。

以下為新傳媒集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之經審核業績。

	截至 二零一四年 六月三十日止年度 (百萬港元)	截至 二零一三年 六月三十日止年度 (百萬港元)
除稅前溢利	12.9	27.4
除稅後溢利	11.0	22.3

上市規則第14.58(6)條及第14.58(7)條規定，本聯合公告內須披露New Media Group於二零一四年六月三十日之賬面淨值及於上兩個財政年度應佔淨溢利（均為除稅及非經常性項目前及後）。就此規定而言，新傳媒已向聯交所提出申請豁免新傳媒嚴格遵守於本聯合公告內披露該等資料之規定。有關豁免申請之詳情載於「上市規則及收購守則項下出售事項對新傳媒之涵義」一節。

有關New Media Group截至二零一三年及二零一四年六月三十日止年度之經審核綜合淨溢利（除稅前及除稅後）及New Media Group於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值之資料將載於新傳媒有關出售事項之通函。

於新傳媒9.99%股份出售事項完成後，New Media Group將繼續為新傳媒之附屬公司。

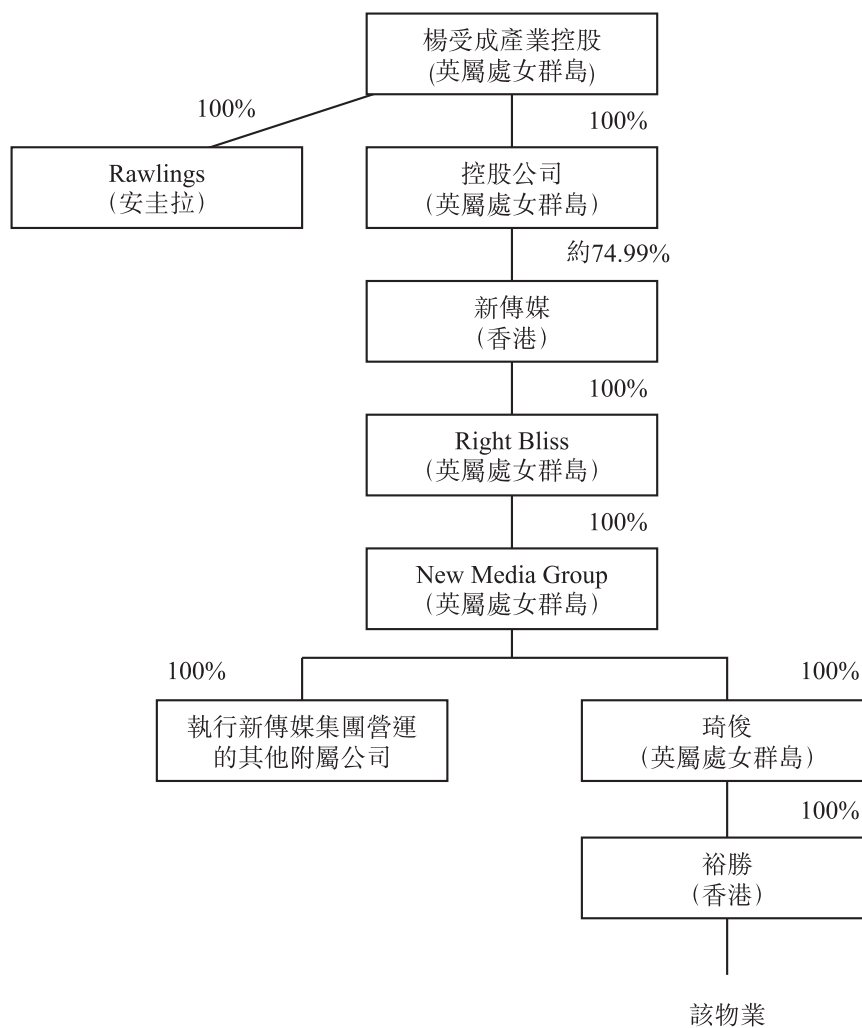
### **新傳媒9.99%股份出售事項之財務影響**

上市規則第14.60(3)(a)條規定，本聯合公告須披露因新傳媒9.99%股份出售事項而導致預期累計至新傳媒之收益或虧損及有關收益或虧損計算基準之詳情。就該等規定而言，新傳媒已向聯交所提出申請豁免新傳媒嚴格遵守於本聯合公告內披露該等資料之規定。有關新傳媒9.99%股份出售事項之預期收益或虧損將於新傳媒將予稍後寄發的通函內披露。有關豁免申請之詳情載於「上市規則及收購守則項下出售事項對新傳媒之涵義」一節。

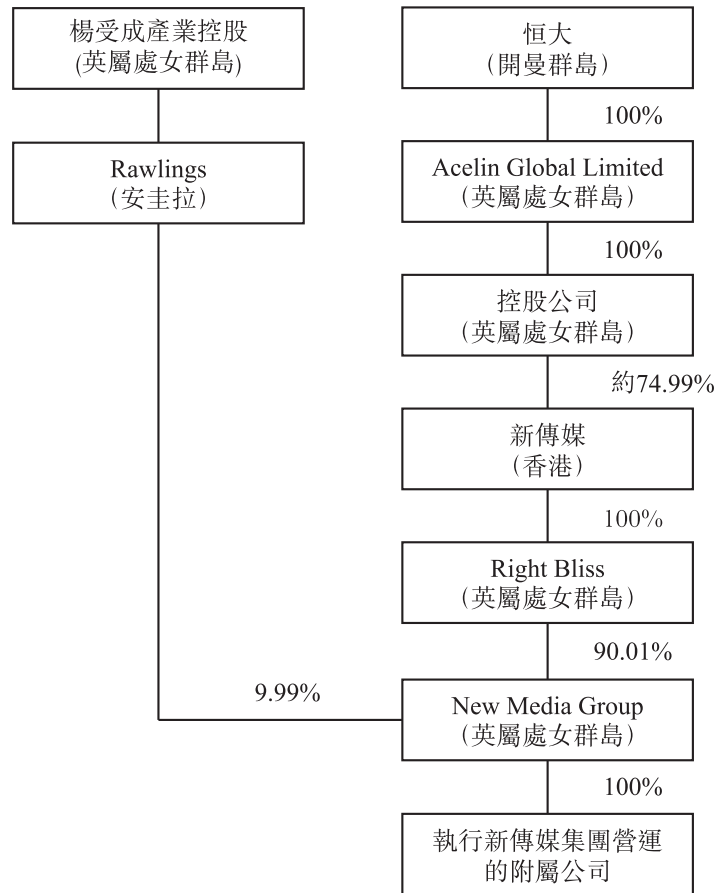


下列為新傳媒集團於購股完成及出售事項前後之集團架構：

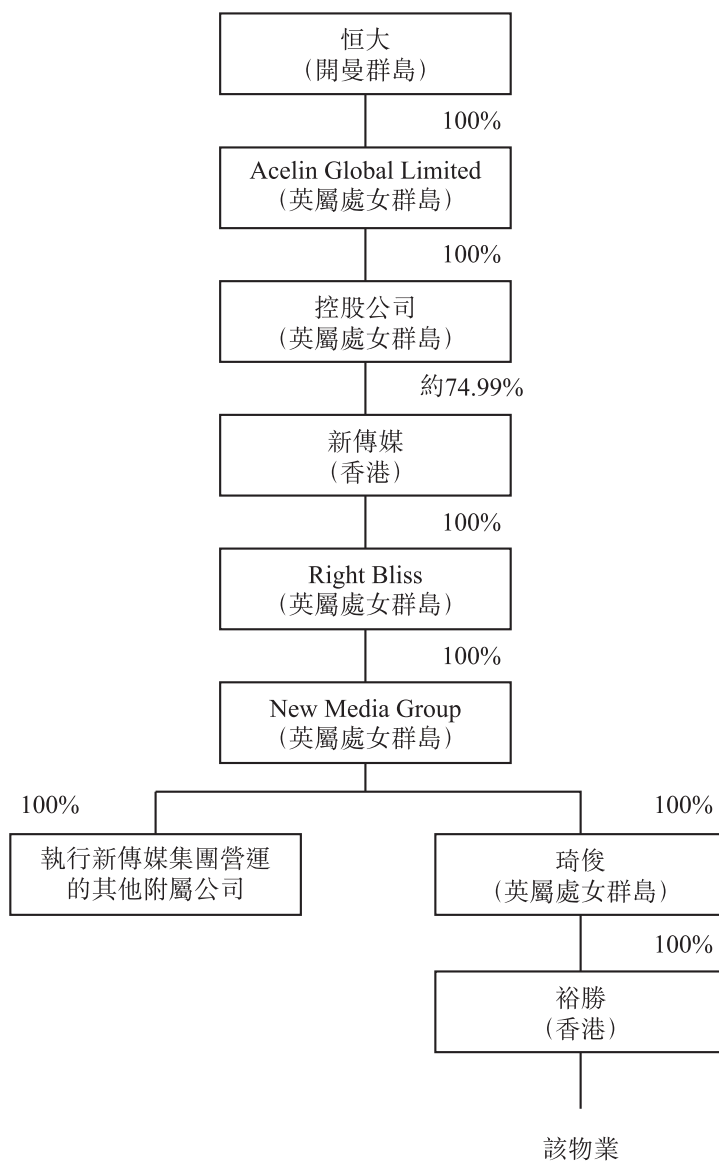
於本公告日期



於購股完成及出售事項後



## 於購股完成後但並無發生出售事項



## 出售事項之原因及所得款項用途

新傳媒為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)出版及市場推廣中文周刊雜誌及書籍；及(ii)出售由新傳媒集團出版之雜誌及書籍內廣告版位。

出售事項對新傳媒集團之日常營運並無影響。於購股完成及出售事項完成後，餘下集團將繼續其現有業務。

出售事項的所得款項淨額預期約為430,000,000港元。董事及要約人經過磋商後，預期出售事項(倘落實)的所得款項淨額將由新傳媒集團主要以下列方式應用：

- (1) 約10%將用作投資及擴展新傳媒集團的現有業務營運，包括但不限於升級數碼基建及伺服器以及透過購買一間辦公室擴大現有的多媒體製作工作室。藉以推進數碼媒體的業務發展；
- (2) 約85%將由新傳媒集團用作投資中國的整容手術、美容及保健相關業務，其中可能包括(但不限於)在中國設立一家整形外科醫院。要約人預計此部分的出售事項所得款項淨額顯著部分可能會調度用作上述於中國設立醫院的資本開支。然而，於本公告日期，要約人及新傳媒概未就新傳媒集團建議的有關資金調度達成任何確實條款或時間表；
- (3) 出售事項所得款項淨額餘下5%將用作新傳媒集團的一般營運資金。

儘管如此，要約人將於要約完成後對新傳媒集團之業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，旨在為新傳媒集團制訂更為詳盡及可持續之業務計劃或策略，以及探索其他業務或投資機會，藉以加強其日後之發展。視乎審閱結果及倘出現合適之投資或業務機會，要約人可能考慮使新傳媒集團之業務變得多元化(其可能會或可能不會涉及上文所述調整出售事項(倘落實)所得款項淨額的用途)。

除以上所披露者外以及於本公告日期，新傳媒尚未物色到任何合適之投資機會，亦未就任何投資項目進行討論。新傳媒將遵守上市規則之規定於適當時候作出公告。

### **潛在無條件強制性現金要約**

於本公告日期，除由售股股東持有股份及訂立購股協議外，要約人及與其一致行動人士於任何股份、可兌換或轉換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他證券中並無擁有權益。

緊隨購股完成後，要約人及與其一致行動人士將於647,950,000股股份中擁有權益，佔新傳媒已發行股份總數約74.99%。根據收購守則規則26.1，要約人將須於購股完成後就所有已發行股份(除要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份外)作出無條件強制性現金要約。

## 要約之主要條款

受限於及待購股完成後，新百利融資將代表要約人及遵照收購守則，按照根據收購守則將予發行之綜合文件所載列之條款提出要約，基準如下：

每股要約股份 . . . . . 現金1.467港元

要約項下每股要約股份1.467港元之要約價乃經參考購股協議項下由控股公司所持每股新傳媒銷售股份之購買價後釐定。

於本公告日期，新傳媒合共已發行864,000,000股股份，其中67,500,000股股份在臺灣證券交易所上市為存託憑證。新傳媒概無未兌換或轉換為股份之證券、期權、衍生工具或認股權證，亦無就發行新傳媒該等證券、期權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

## 價值比較

每股要約股份1.467港元之要約價較：

- (i) 每股股份於最後交易日在聯交所所報之收市價約4.50港元折讓約67.40%；
- (ii) 每股股份於股份緊接最後交易日(包括該日)前連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價約3.64港元折讓約59.70%；
- (iii) 每股股份於股份緊接最後交易日(包括該日)前連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價約2.14港元折讓約31.45%；

- (iv) 每股股份於二零一四年十一月十三日(即開始要約期前之最後營業日(定義見收購守則))在聯交所所報之收市價約0.475港元溢價約208.84%；及
- (v) 新傳媒集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值每股股份約0.528港元(根據本公告日期已發行合共864,000,000股股份及新傳媒集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值約456,060,000港元計算得出)溢價約177.84%。

### 股份之最高價及最低價

緊接二零一四年十一月十四日(即根據收購守則規則3.7開始要約期之日期)前六個月期間及截至最後交易日(包括該日)止期間，股份於二零一四年五月十四日及十六日在聯交所所報之最低收市價為每股股份0.241港元，而股份於二零一四年十一月二十一日在聯交所所報之最高收市價為每股股份5.58港元。

### 要約之價值

於本公告日期，新傳媒合共已發行864,000,000股股份，其中67,500,000股股份於臺灣證券交易所上市為存託憑證。於購股完成後，要約將涉及216,050,000股股份，按要約價計算，價值為316,945,350港元。

### 要約人可動用之財務資源

要約人擬以其內部資源為要約人根據要約應付之代價撥款。要約人有關要約之財務顧問新百利融資信納要約人現有並將維持充足的財務資源，以應付悉數接納要約所需之資金金額。

### 付款

接納要約之現金付款將盡快作出，但無論如何須於要約人收到相關所有權文件令各項接納均為完整及有效當日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內作出。

## 稅務意見

股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。要約人、恒大及新百利融資及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不會對任何人士因接納或拒絕要約所產生之任何稅務影響或債務承擔責任。

## 接納要約之影響

透過接納要約，相關股東將向要約人出售其股份，該等股份不附帶任何留置權、押記及產權負擔，並連同其附帶的所有權利，包括收取於要約相關的綜合文件日期或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派的權利。除非收購守則允許，否則要約一經接納，即屬不可撤銷及不得撤回。

## 海外股東

向登記地址位於香港以外司法權區之人士提出要約或會受有關司法權區之適用法例影響。登記地址位於香港以外司法權區之股東應自行了解及遵守彼等身處之司法權區任何與接納要約有關之任何適用法例規定(包括由有關股東就有關司法權區取得任何可能規定之政府或其他同意或辦理其他必要之正式手續，以及支付任何應付轉讓或其他稅項)。

在適用法律的規限下，要約將透過託管銀行(其不時作為託管商持有由臺灣存託憑證代表的股份)及於臺灣的臺灣存託憑證存託機構間接引伸其至臺灣存託憑證持有人。臺灣存託憑證之持有人可在遵守適用法律下根據要約指示臺灣存託憑證存託機構及託管銀行通過新傳媒及臺灣存託機構將在臺灣證券交易所維持之公開資訊觀測站網頁披露之機制(及時限內)出售以彼等的臺灣存託憑證代表的股份。

## 買賣新傳媒證券及於其中之權益

除訂立購股協議外，要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)於二零一四年十一月十四日(即根據收購守則規則3.7開始要約期之日期)前六個月期間內概無買賣股份、可兌換或轉換為股份之期權、衍生工具、認股權證或其他證券。

## 香港印花稅

於香港，因接納要約而產生之賣方從價印花稅須由相關股東支付，稅率乃按(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就接納相關要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算，並將自要約人應付予接納要約之相關股東之現金款項中扣除。要約人將會安排代表接納要約之相關股東支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。

## 其他安排

要約人及售股股東確認，除於本聯合公告所披露者外，於本公告日期，

- (i) 除售股股東持有股份及訂立購股協議外，要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)概無擁有、控制或指示新傳媒股份或其可換股證券、期權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利；
- (ii) 要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)概無就新傳媒證券訂立任何尚未行使之衍生工具；
- (iii) 概無就要約人之股份或股份訂立收購守則規則22註釋8所述類別而對要約而言可能屬重大之任何其他安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)；
- (iv) 除購股協議及據此擬進行之交易外，要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)概無訂立任何可能會或可能不會援引或尋求援引要約之前提條件或條件之情況之協議或安排；
- (v) 要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)概無收到任何有關接納要約之不可撤銷承諾；及
- (vi) 要約人及與其一致行動人士(包括售股股東)概無借入或借出新傳媒之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。



## 有關控股公司及新傳媒之資料

控股公司於英屬處女群島註冊成立，並為售股股東之直接全資附屬公司。控股公司之主要業務為投資控股。控股公司除於647,950,000股股份（佔新傳媒於購股協議日期及本公告日期之已發行股份總數約74.99%）中擁有實益權益外，控股公司並無任何其他重大資產，且自其註冊成立以來未有進行其他重大業務。

新傳媒之主要業務為投資控股。新傳媒之附屬公司主要於香港及中國從事媒體及出版業務。

以下載列新傳媒於截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止財政年度之經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自新傳媒之二零一三／二零一四年之年報：

	截至以下日期止財政年度	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 六月三十日
	千港元	千港元
營業額	455,624	495,197
除稅前溢利	12,914	27,433
年內溢利及全面收益總額	11,019	22,275

誠如新傳媒截至二零一四年六月三十日止財政年度之二零一三／二零一四年之年報所披露，新傳媒於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值約為456,060,000港元。

下表載列新傳媒於緊接購股完成前及緊隨購股完成後之股權架構：

	緊接購股完成前		緊隨購股完成後及要約前	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人	—	—	647,950,000	74.99
售股股東	<u>647,950,000</u>	<u>74.99</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
要約人及與其一致 行動人士小計	647,950,000	74.99	647,950,000	74.99
公眾股東	<u>216,050,000</u>	<u>25.01</u>	<u>216,050,000</u>	<u>25.01</u>
總計	<u><u>864,000,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>864,000,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

### 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，亦為恒大之間接全資附屬公司。除訂立購股協議外，要約人自其註冊成立以來並無進行任何業務。

恒大為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（股份代號：3333）。恒大集團之主要業務為於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店及其他業務。

### 進行購股及要約之原因以及要約人對新傳媒之意向

恒大認為購股及要約為其提供機會投資於香港及中國之媒體及出版業務，以及提供另一個上市平台供其在適當時候為其業務發展透過資本市場集資。

緊隨購股完成後，要約人擬繼續進行餘下集團之主要業務，包括於香港及中國之媒體及出版業務。

於要約完成後，要約人將對新傳媒集團之業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，從而為新傳媒集團制訂更詳盡及可持續之業務計劃或策略，以及探索其他業務或投資機會，以加強其日後發展，包括但不限於可能投資中國的整容手術、美容及保健相關業務，其中可能包括(但不限於)在中國設立一家整形外科醫院。視乎審閱結果及倘出現合適之投資或業務機會，要約人可能考慮將新傳媒集團之業務多元化，其可能會或可能不會涉及如上文「出售事項之原因及所得款項用途」一節所載調整出售事項(倘落實)所得款項的用途。然而，於本公告日期，要約人概無就向新傳媒集團注入任何資產或業務而訂立協議、安排、諒解或磋商。

要約人無意終止聘用新傳媒集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動(惟下文「建議更改新傳媒董事會之組成」一節所詳述之建議更改董事會之組成除外)，或出售或重新分配不屬於新傳媒集團日常及一般業務過程中之新傳媒集團資產。

### **建議更改新傳媒董事會之組成**

要約人擬提名新董事加入董事會，自收購守則允許之最早時間起生效。董事會之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行，並將於適當時候另行刊發公告。

### **公眾持股量及維持新傳媒之上市地位**

要約人擬於要約結束後維持股份在聯交所之上市地位，並將向聯交所承諾於要約結束後將會盡快採取適當步驟，確保維持充足之股份公眾持股量。在許可情況下，新傳媒與要約人將於有需要時就任何有關減持之決定另行刊發公告。

聯交所已聲明，倘於要約結束後，公眾人士持有之股份少於新傳媒適用的最低指定百分比（即25%），或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之股份不足以維持有秩序市場，則其將會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

## 交易披露

根據收購守則規則3.8，新傳媒及要約人各自之聯繫人（定義見收購守則，亦包括擁有或控制任何類別有關證券5%或以上之人士）務須根據收購守則披露彼等買賣新傳媒證券之交易。根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

### 「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉收購守則規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬港元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」

### 上市規則項下購股及要約對恒大之涵義

由於其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，購股及要約共同構成恒大之須予披露交易，並須遵守上市規則有關匯報及公告之規定。

## 上市規則及收購守則項下出售事項對新傳媒之涵義

根據上市規則，由於有關出售事項之其中一個適用百分比率介乎25%至75%，出售事項構成新傳媒之主要交易。物業出售事項之買方Good Force由售股股東間接控制，因此物業出售事項(連同租回)亦根據上市規則構成新傳媒之關連交易。新傳媒9.99%股份出售事項之買方為售股股東之全資附屬公司，因此根據上市規則，新傳媒9.99%股份出售事項亦構成新傳媒之關連交易。出售事項(連同租回)須待獨立股東於股東大會上批准方可作實。

上市規則第14.58(6)及14.58(7)條規定於本聯合公告披露物業出售協議及新傳媒9.99%股份出售協議項下之目標公司於二零一四年六月三十日之賬面值及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止年度之淨溢利(均為除稅及非經常性項目前及後)(統稱「所需財務資料」)。上市規則第14.60(3)(a)條規定，本聯合公告須披露有關因物業出售事項及新傳媒9.99%股份出售事項而導致預期累計至新傳媒之收益或虧損及有關收益或虧損之計算基準(統稱「財務影響」)之詳情。本公司現時可得的所需財務資料及財務影響為未經審核數據，倘於本聯合公告中披露該等數據，將構成收購守則規則10所指的溢利預測，需於該等資料刊發前由新傳媒核數師及財務顧問作出報告或審閱。如為遵守收購守則規則10而待就該等財務資料作出報告始發表本聯合公告，將對新傳媒造成負擔。因此，新傳媒已向聯交所申請豁免新傳媒嚴格遵守於本聯合公告披露所需財務資料及財務影響。經審核所需財務資料及財務影響將於新傳媒將予寄發有關出售事項之通函及新傳媒於寄發通函後之公告中披露。

出售事項(連同租回)根據收購守則規則25註釋4構成新傳媒之特別交易，並須取得執行人員之同意。有關同意(倘獲授出)將須待獨立財務顧問公開聲明，其認為特別交易之條款屬公平合理；及獨立股東於股東大會上以投票表決之方式批准特別交易後，方可作實。股東包括：(i)楊受成產業控股及與其一致行動之人士(包括控股公司)；(ii)要約人及與其一致行動之人士；及(iii)

任何涉及或於特別交易或據此擬進行之任何交易中擁有權益之股東將於股東大會上就為特別交易所提呈之決議案放棄投票。

新傳媒將會向執行人員申請其收購守則規則25註釋4項下有關特別交易之同意。

### **獨立董事委員會**

新傳媒已成立由許惠敏女士、關倩鸞女士及陳嬋玲女士(全部均為非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就出售事項(連同租回)及要約向獨立股東提供意見。大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。大有融資之委任已獲獨立董事委員會批准。

### **寄發文件**

要約人及董事會均有意將要約文件及被要約方董事會通函件合併為一份綜合文件。

根據收購守則規則8.2，載列(其中包括)要約之條款及條件(包括預期時間表)、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問對要約之意見及隨附要約接納表格之綜合文件，一般須由要約人或其代表於本公告日期起計21日內寄發予股東。根據收購守則規則8.2註釋2，倘全面要約須待事先達成若干先決條件後方可作出且該等先決條件未能於收購守則規則8.2擬定時限內達成，則須取得執行人員之同意。鑒於要約須待獨立股東批准出售事項後方可作實，預期要約將不會於本公告日期起計21日內發生。因此，將按收購守則規則8.2註釋2向執行人員提出申請其同意將綜合文件之寄發日期延後至購股完成起計七(7)日內之日。

一份載有(其中包括)(i)出售協議(包括租回協議)之詳情；(ii)獨立董事委員會有關特別交易之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問有關特別交易意見函

件；(iv)該物業之估值報告及(v)召開股東大會通告之新傳媒通函將於切實可行情況下盡快寄發予股東，而由於需要額外時間落實載入通函的資料(尤其是所需財務資料及財務影響)，因此預期通函將於二零一五年一月二十六日或之前寄發。

## 股東大會

股東大會將於購股完成前召開，以供獨立股東批准出售協議(連同租回協議)及據此擬進行之交易。

## 恢復買賣

應新傳媒之要求，股份已自二零一四年十一月二十五日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公告。新傳媒已向聯交所申請自二零一四年十二月二十四日上午九時正起於聯交所恢復股份買賣。

## 警告

恒大及新傳媒各自之股東及有意投資者務須注意，購股完成及出售完成須待有關條件獲達成後方可作實。要約僅可在購股完成發生後提出。因此，購股完成及出售完成可能會亦可能不會發生，而要約可能會亦可能不會進行。恒大及新傳媒各自之股東及有意投資者於買賣恒大及新傳媒各自之股份時務請審慎行事，而倘彼等對自身情況有任何疑問，則應諮詢彼等之專業顧問。

## 釋義

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「本公告日期」	指	二零一四年十二月二十三日
「楊受成產業控股」 或「售股股東」	指	楊受成產業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為新傳媒及英皇國際之最終控股股東

「董事會」	指	不時之董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理日常銀行業務之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「綜合文件」	指	將由要約人及新傳媒聯合刊發之綜合要約及回應文件，其中根據收購守則載列(其中包括)要約之詳情
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	新傳媒不時之董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款進行之物業出售事項及新傳媒9.99%股份出售事項(根據收購守則構成特別交易)
「出售協議」	指	物業出售協議及新傳媒9.99%股份出售協議
「出售完成」	指	出售協議之完成
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：163)
「恒大」	指	恒大地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)
「恒大集團」	指	恒大及其附屬公司



「股東大會」	指	新傳媒將予召開及舉行以考慮及酌情批准(其中包括)建議出售事項(包括租回)及據此擬進行之各項交易之股東大會
「Good Force」	指	Good Force Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為英皇國際之全資附屬公司
「港元」	指	港元
「控股公司」	指	新傳媒集團投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。控股公司為售股股東之直接全資附屬公司，並為所有新傳媒銷售股份之實益擁有人
「控股公司銷售股份」	指	一股控股公司已發行股份，相當於控股公司於購股協議日期及於購股完成時之全部已發行股份
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」／ 「大有融資」	指	大有融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，以及獨立董事委員會及／或獨立股東有關出售事項(包括租回)及要約之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由所有非執行董事組成之獨立董事委員會，為向獨立股東提供有關出售事項及要約之條款之意見而成立
「獨立股東」	指	售股股東、要約人及與彼等任何一方之一致行動之人士(包括控股公司)以及於該等出售事項(包括租回)及／或要約中擁有權益或參與其中之人士以外之股東

「琦俊」	指	琦俊控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為新傳媒之間接全資附屬公司
「琦俊銷售貸款」	指	於物業出售協議完成日期琦俊應付New Media Group之股東貸款
「最後交易日」	指	二零一四年十一月二十四日，即緊接股份在聯交所暫停買賣(以待刊發本聯合公告)前之最後交易日
「租回」	指	緊隨物業出售事項完成後裕勝將該物業出租予餘下集團
「租回協議」	指	裕勝與餘下集團一間附屬公司就租回訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新傳媒」	指	新傳媒集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：708)
「New Media Group」	指	New Media Group Limited(前稱新傳媒企業投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為新傳媒之間接全資附屬公司
「新傳媒銷售股份」	指	即647,950,000股已發行股份，相當於新傳媒已發行股份總額約74.99%
「新傳媒9.99%股份出售事項」	指	Right Bliss根據新傳媒9.99%股份出售協議向Rawlings銷售New Media Group之9.99%已發行股本

「新傳媒9.99%股份出售協議」	指	Right Bliss與Rawlings就買賣New Media Group之999股股份(佔其已發行股本之9.99%)而於二零一四年十二月二十三日訂立之協議
「新傳媒集團」	指	新傳媒及其附屬公司
「要約」	指	待購股完成後，新百利融資根據收購守則代表要約人提出強制性無條件現金要約以收購所有要約股份
「要約價」	指	每股要約股份1.467港元
「要約股份」	指	要約人或與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之股份
「要約人」	指	Acelin Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為恒大之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港九龍鴻圖道82號(稱為觀塘內地段646號)之大廈
「物業出售事項」	指	出售於物業集團之100%股權及琦俊銷售貸款
「物業出售協議」	指	New Media Group(作為賣方)與Good Force(作為買方)就物業出售事項而於二零一四年十二月二十三日訂立之買賣協議
「物業集團」	指	琦俊及裕勝
「Rawlings」	指	Rawlings Limited，一間於安圭拉註冊成立之公司，並為楊受成產業控股之全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之新傳媒集團

「Right Bliss」	指	Right Bliss Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為新傳媒之全資附屬公司
「售股股東」	指	楊受成產業控股
「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
「股份」	指	新傳媒股份
「購股」	指	要約人根據購股協議之條款及條件向售股股東購買控股公司銷售股份
「購股協議」	指	售股股東、要約人及恒大就買賣控股公司銷售股份而於二零一四年十一月二十五日訂立之買賣協議(於二零一四年十二月二十三日作出補充)
「購股完成」	指	完成購股協議
「股東」	指	股份持有人
「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為要約人之財務顧問
「特別交易」	指	根據收購守則規則25構成新傳媒特別交易之出售事項(包括租回協議)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則
「臺灣存託憑證」	指	於臺灣證券交易所上之新傳媒臺灣存託憑證

「裕勝」 指 裕勝有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為琦俊之直接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事局命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

承董事會命  
新傳媒集團控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
許佩斯

承唯一董事命  
**Acelin Global Limited**  
董事  
黃賢貴

香港，二零一四年十二月二十三日

恒大及要約人之董事願就本聯合公告所載資料(有關新傳媒集團、售股股東、控股公司、英皇國際及與彼等任何一方一致行動之任何人士(除恒大及要約人外)除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告中的任何陳述有所誤導。

於本公告日期，要約人之唯一董事為黃賢貴先生。

於本公告日期，恒大之執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、謝惠華先生、徐文先生及黃賢貴先生；及獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。

於本公告日期，新傳媒之執行董事為許佩斯女士、李志強先生、黃志輝先生及范敏嫦女士；及獨立非執行董事為許惠敏女士、關倩鸞女士及陳嬋玲女士。

新傳媒之董事願就本聯合公告所載資料(有關要約人及與其一致行動之人士(除售股股東外)除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告中的任何陳述有所誤導。

本聯合公告之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

**附錄**  
**高緯評值及專業顧問有限公司**  
**發出之估值報告**

以下為獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其對新傳媒集團控股有限公司的物業權益於二零一四年十一月二十五日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本公告。

高緯評值及專業顧問有限公司  
香港中環雪廠街二號  
聖佐治大廈九樓  
電話：(852) 2956 3888  
傳真：(852) 2956 2323



[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

敬啟者：

**前言**

我們根據閣下的指示，對位於香港九龍觀塘鴻圖道82號由新傳媒集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港擁有權益之物業（「物業」）進行估值。我們確認已進行實地視察，並作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零一四年十一月二十五日（「估值日」）的市值的意見。

## 估值基準

我們對有關物業權益的估值乃指其「市值」。所謂市值，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值乃根據由香港聯合交易所有限公司發出之證券上市規則第5章；由證券及期貨事務監察委員會發出之公司收購、合併及股份回購守則(二零一四年三月版本)及；由香港測量師學會頒佈並自二零一三年一月三日起生效的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版本)所載列的規定而編製。

## 估值假設

我們的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於物業乃根據長期租賃權益持有，我們已假設業主於租賃權益未屆滿的整段期間內有權自由且不間斷地使用物業。

我們的報告並未考慮任何被估值的物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能需產生的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟已假設文件及／或註冊圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合同均僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

## 實地視察

我們於二零一四年十一月二十五日曾視察物業的外貌及內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何樓宇設施進行測試。

我們並未注意到有任何不利地面狀況正影響物業，且並未進行地面及土壤視察。我們並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等對任何將來發展(如有)的適合性。我們的估值基於該等方面令人滿意且興建期間將不會產生任何非經常性開支或延誤的假設下編製。

於我們最近的視察，物業經已接通電力、食水及鹹水。此外，中央空調、消防裝置如自動花灑系統、閉路電視及出入控制系統亦已於物業內提供。謹請注意我們並未對任何樓宇設施進行測試。

## 估值方法

於釐定物業在估值日之市值時，我們採納直接比較法作為主要估值方法，其被普遍認為對大部分形式的房地產進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業最近市場銷售及租賃證據，從而與被估值的處所比較。每項可資比較項目基於其單位價格進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與被估值項目比較，如有差異之處，則調整單位價格以達致就標的而言適當的單位價格。此乃透過按各種因素(如地點、樓宇質素、可達度等)對單位價格進行百分比調整而達致。

## 資料來源

我們在一定程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就樓宇規劃批文、單位面積表、物業識別及所有其他有關事宜等方面向我們提供的意見。



我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真確性和準確性。我們亦獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

**業權調查**

我們已於土地註冊處進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於物業的任何重大產權負擔。

**貨幣**

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以港元(港元)為單位。我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港九龍  
觀塘  
鴻圖道82號  
新傳媒集團中心  
新傳媒集團控股有限公司

列位董事 台照

代表

**高緯評值及專業顧問有限公司**

大中華區總監暨評值及專業顧問部主管

**張翹楚**

註冊專業產業測量師

房地產(榮譽)理學士、

工商管理碩士、

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

謹啟

二零一四年十二月二十三日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界積逾17年經驗。張先生於香港、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的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員。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的註冊商業估值師。

## 估值概要

### 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

物業	於二零一四年 十一月二十五日 現況下的市值 港元	貴集團 應佔的權益	貴集團 應佔於 二零一四年 十一月二十五日 現況下的市值 港元
香港 九龍 觀塘 鴻圖道82號	420,000,000	100 %	420,000,000
	<hr/>		<hr/>
總計：	<b><u>420,000,000</u></b>		<b><u>420,000,000</u></b>

## 估值證書

### 貴集團於香港擁有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月二十五日現況下的市值 港元
----	-------	------	---------------------------

香港 九龍觀塘 鴻圖道82號	該物業包括於地盤上建有的一棟10層工業樓宇，根據附於觀塘內地段646號政府租契之規劃，其註冊地盤面積約為10,000平方尺（約929.02平方米）。該物業於一九七零年落成。	該物業現由擁有人佔用。	420,000,000 (肆億貳仟萬)
----------------------	--	-------------	------------------------

觀塘內地段 646號 (「觀塘內地段 646號」)	根據我們的實地視察，該物業的5樓、9樓及東南方外牆現正進行翻新，而根據貴公司資料，該物業剩餘部分之翻新工程已於二零一一年與二零一二年之間竣工。根據日期為二零一零年四月二十六日之註冊同意書（註冊摘要編號10042901810046），地面層提供2個停泊、上落貨物之停車位、5個停車位以及1個供殘疾人士使用的停車位。		
------------------------------------	--	--	--

觀塘內地段646號乃根據政府租契自一八九八年七月一日開始按年期99年持有，並已於法律上免補地價重續直至二零四七年六月三十日，但其經修訂政府年租為該物業現時應課差餉租值的3%。

根據我們取自日期為二零零九年六月三十日及二零一一年十一月十一日就「改建及增建」工程之最新經批准樓宇規劃的比例測量，該物業之總實用面積約為69,817平方尺（6,486.16平方米）或左右。實用面積細項如下列示：

樓層	實用面積	
	(平方尺)	(平方米)
於地面層之 儲物室	399	37.07
1樓至3樓	8,958	832.22
4樓	7,082	657.93
5樓至8樓	7,084	658.12
9樓	<u>7,126</u>	<u>662.02</u>
總計	<u><u>69,817</u></u>	<u><u>6,486.16</u></u>

該物業每層之樓面負重量及樓層高度概括如下：

樓層	樓面負重量		樓層高度 (尺)
	(磅/平方尺)		
地面層	不適用		15.0
1樓至9樓	150		11.5

附註：

1. 該物業之估值由張翹楚先生編製。
2. 該物業已由張翹楚先生、Michelle S. F. Man女士及Christy L. Y. Wong女士於二零一四年十一月二十五日進行視察。張翹楚先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員、香港測量師學會的會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於房地產估值方面擁有逾17年經驗。Michelle S. F. Man女士為英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及香港測量師學會的會員，於房地產估值方面擁有6年經驗。Christy L. Y. Wong女士於房地產估值方面擁有逾1年經驗，擁合理學士(測量學)學位。
3. 根據我們日期為二零一四年十一月二十四日的土地查冊記錄，該物業目前的註冊擁有人為裕勝有限公司，見日期為二零一一年四月二十八日的註冊摘要編號11051601200064。
4. 根據上述土地查冊記錄，該物業已按揭予創興銀行有限公司，代價為全部有關金錢，見日期為二零一一年四月二十八日的註冊摘要編號11051601200073。如 貴公司所告知，上述按揭已經全數償還，而自物業出售事項之所得款項淨額將不會用於償還由上述按揭所抵押之任何債務。
5. 該物業受地政總署所發出日期為二零一零年四月二十六日之修訂書(註冊摘要編號10042901810037)所限，該修訂書承認現有頂棚及外牆突出至地盤範圍以外鴻圖道，突出的外牆不得於有關地盤的地面層至地盤的地面層上2.5米之間興建。此外，突出的外牆不得突出至有關地盤範圍以外200毫米的鴻圖道。
6. 該物業受地政總署所發出日期為二零一零年四月二十六日之同意書(註冊摘要編號10042901810046)所限，該同意書批准該物業永久改建其地面層停車場的佈局。
7. 根據上述土地查冊記錄，概無與該物業有關的已註冊租約協議。此外，我們獲 貴公司告知，該物業現時由擁有人佔用。
8. 根據於二零一四年七月十八日刊憲之觀塘南部分區計劃大綱編號S/K14S/19，目前該物業位於劃分為「其他指定用途(商貿)」之地區。

根據分區計劃大綱之附註，該分區擬主要用作一般商貿用途。新「商貿」樓宇一般獲准進行資訊科技與電訊行業的混合行業、非污染工業、辦公室及其他商業用途。於現有工業或工業辦公室樓宇一般獲准進行火警風險偏低之辦公室用途，當中不涉及直接提供客戶服務或向一般大眾直接提供貨物。

概無最新發展，或增建、改建及／或改裝或重新發展現有樓宇，將導致超出最高地積比率12及超出最高樓宇高度主水平基準以上100米或現有樓宇之地積比率及高度(以較高者準)的整體發展及／或重新發展。

9. 根據觀塘內地段646號政府租契，有關地盤之用途限於工業及／或倉庫用途，而於地盤上所建或將建之樓層高度限於高度主水平基準以上壹佰柒拾尺。
10. 根據我們的實地視察，並參考「改建及增建」工程之最新經批准樓宇規劃，兩項改建工程如下所示。
  - a. 地面層停車空間之部分將封閉並用作儲物室，使原本的儲物室面積擴大。經擴大儲物室亦建有閣樓。
  - b. 於地面層面向鴻圖道之停車場入口處興建一個禮品換領中心。

於我們的估值中，我們已假設該物業的配置與佈局符合最新經批准樓宇規劃(包括「改建及增建」工程之規劃)，但我們並無考慮相關復原成本。

11. 誠如 貴公司所告知，物業出售協議(定義見 貴公司日期為二零一四年十二月二十三日之公告)項下之買家現時概無計劃於完成合出售或改變該物業用途。
12. 根據 貴公司資料，有一份有關該物業的售後租回協議草稿(「該協議」)。根據該協議，該物業將由裕勝有限公司出租予新傳媒出版有限公司，年期為緊隨購股完成後3年，月租1,225,000港元(不包括差餉、管理費及所有其他支出)。

如 貴公司所告知，售後租回協議的條款乃經按公平原則磋商後達致，並屬正常商業條款。此外，租金亦由相關訂約方參考周邊地區類近物業之現行市場租金後按公平原則磋商而釐定。

參考附近種類相近之物業的現時市場租金，我們認為，建議月租1,225,000港元就現時而言屬公平合理。

13. 該物業附近環境之一般描述及市場資料概括如下：

地點：該物業位於九龍觀塘鴻圖道。該地區為香港主要工業區之一，並正轉型為商業區。該物業鄰近以舊工業及倉儲樓宇為主的社區，並有部分現代辦公室發展項目及酒店場所散落於該地區。

交通：港鐵觀塘線及多個專利巴士及小巴路線途經有關地區並可達至香港其他地區，交通便利。由觀塘港鐵站步行至該物業需時10分鐘。

鄰近地區之市場收益率  
(整棟買賣交易)：約2.7%至3.9%

鄰近地區之市場月租  
(工業物業分層地契)：每平方尺15.4港元至19.6港元

鄰近地區之市場價格  
(工業物業分層地契)：每平方尺5,700港元至7,200港元

14. 就根據公司收購、合併及股份回購守則第11.3條項下須予披露之潛在稅務債項而言，倘該物業以貿易性質出售，而目前稅率為16.5%，可能被稅務局徵收利得稅，儘管該潛在稅務債項自該物業之一項出售而形成之可能性微乎其微。