
此乃要件 請即處理

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，並表明不會就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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已悉數出售或轉讓名下所有新傳媒集團控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主，或經手買賣之銀行或股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。



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)

主要交易
收購物業

二零一零年十一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	6
附錄二 – 物業估值	7
附錄三 – 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購該物業一事
「該協議」	指	買賣雙方於二零一零年十一月二日就買賣該物業而訂立之臨時協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新傳媒集團控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零一零年十一月十九日，即本通函付印前可確定其中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
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「該物業」	指	香港九龍鴻圖道82號觀塘內地段646號。該物業佔地約10,000平方呎，為一幢10層高的工業大廈，總建築面積約為89,500平方呎
「買方」	指	裕勝有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	A11 Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	港幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米



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)

董事：

許佩斯女士⁺ (行政總裁)
李志強先生⁺
黃志輝先生⁺
范敏嫦女士⁺
許惠敏女士*
謝顯年先生*
關倩鸞女士*

註冊及主要辦事處：

香港
柴灣
利眾街14-16號
德昌大廈10樓

⁺ 執行董事

* 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易
收購物業

緒言

於二零一零年十一月二日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，以代價255,000,000港元收購該物業。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此，根據上市規則第14.40條須經由股東批准後方可作實。本公司已取得Velba Limited(為本公司之控股股東，於450,000,000股股份(即本公司已發行股本62.50%)中擁有實益權益)就收購事項發出之書面批准，而由於已獲得該項書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司毋須亦不會召開股東特別大會以批准收購事項。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

於二零一零年十一月二日訂立之該協議

於二零一零年十一月二日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，以代價255,000,000港元收購該物業。

訂約各方

買方： 裕勝有限公司，為本公司之全資附屬公司

賣方： A11 Limited，為一家主要從事物業投資之公司。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關該物業之資料

該物業位於香港九龍鴻圖道82號觀塘內地段646號。該物業佔地約10,000平方呎，為一幢10層高的工業大廈，總面積約為89,500平方呎(包括泊車位)。該物業將於收購事項完成時交付予買方。根據土地註冊處之資料，該物業乃由賣方於二零零八年四月二十八日以160,000,000港元購入。根據賣方之資料，該物業自賣方收購該物業以來為空置。

代價及付款條款

買方就收購事項已付／應付之代價為255,000,000港元，須按下列方式支付：

- (a) 首期按金及部分付款12,400,000港元已於簽訂該協議時支付予賣方之律師代為保管；
- (b) 另一筆按金及部分付款38,600,000港元已於二零一零年十一月十六日支付予賣方之律師代為保管；及
- (c) 餘款204,000,000港元須於交易完成時(預期為二零一一年四月二十八日)支付予賣方。

該物業之代價乃於參考鄰近地點的類型相近物業之市場交易後，經訂約各方按公平原則磋商後釐定。代價將以本集團之內部資源及銀行融資撥付。

交易完成

根據該協議，正式買賣協議原計劃於二零一零年十一月十六日或之前簽訂。於最後可行日期，就買賣之正式協議尚未簽訂。該物業須於二零一一年四月二十八日或之前完成買賣。

進行收購事項之理由

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)發行及市場推廣中文周刊雜誌及書籍；及(ii)出售在本集團出版之雜誌及書籍內廣告版位。

本集團一直租用物業作辦公室及生產用途。董事認為，在擴展本集團業務範疇及提升本集團營運能力方面，收購事項能為本集團提供較大的地方以配合本集團的未來發展。另一方面，擁有本身的辦公物業亦可讓本集團避免受日後租金波動影響，從而使本集團更有效控制其營運開支。於收購事項完成後，本集團之辦公室及生產線將於適當時候遷至該物業。董事亦認為，基於上述理由，該協議之條款屬標準及一般商業條款，乃公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

由於本集團有意將該物業用作其辦公室及生產用途，故預期本集團之盈利不會受到重大影響。

於收購事項完成時，收購事項之代價255,000,000港元將以現金及新造銀行借貸撥付悉數支付予賣方。根據二零一零年六月三十日之經審核財務狀況，於收購事項後，本集團之物業、廠房及設備預期將增加約265,958,000港元，此包括代價及資本化開支(例如約10,838,000港元之印花稅及專業費用)；而本集團之資產淨值預期將維持不變，因物業、廠房及設備之增加將被本集團現金及銀行結餘減少約185,958,000港元與負債增加約80,000,000港元所抵銷。

股東批准

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，因此，根據上市規則第14.40條須經由股東批准後方可作實。本公司已取得Velba Limited(為本公司之控股股東，於450,000,000股股份(即本公司已發行股本62.50%)中擁有實益權益)就收購事項發出之書面批准，而由於已獲得該項書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司毋須亦不會召開股東特別大會以批准收購事項。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新傳媒集團控股有限公司
行政總裁
許佩斯

二零一零年十一月二十三日

財務概要

下文概述本集團截至二零零八年三月三十一日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止三個年度之綜合業績、資產及負債。於二零零八年三月三十一日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日三個年度之財務資料乃摘錄自本公司於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nmg.com.hk)「給投資者」一節「財務報告」分節刊載之相應年報。於本公司網站之檔案詳情如下：

檔案名稱

07/08年報

08/09年報

09/10年報

業績

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 千港元 (經審核)	二零零八年 四月一日至 二零零九年 六月三十日 止期間 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
營業額	<u>437,762</u>	<u>553,512</u>	<u>452,373</u>
除稅前溢利	56,073	48,384	39,633
稅項(支出)抵免	<u>(10,468)</u>	<u>(9,622)</u>	<u>(8,459)</u>
本年度／期間溢利及 全面收益總額	<u>45,605</u>	<u>38,762</u>	<u>31,174</u>
每股盈利 —基本及攤薄(港仙)	<u>7.60</u>	<u>6.46</u>	<u>6.63</u>

資產及負債

	於六月三十日 二零一零年 千港元 (經審核)	於六月三十日 二零零九年 千港元 (經審核)	於三月三十一日 二零零八年 千港元 (經審核)
資產總值	296,750	250,378	222,051
負債總額	<u>(90,286)</u>	<u>(77,519)</u>	<u>(73,234)</u>
資產淨值	<u>206,464</u>	<u>172,859</u>	<u>148,817</u>
權益總額	<u>206,464</u>	<u>172,859</u>	<u>148,817</u>



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：九龍觀塘鴻圖道82號

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對新傳媒集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（此後統稱為「貴集團」）擬收購作自用之上述物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、相關查冊及查詢，並取得吾等認為必須之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一零年十月三十一日之市值之意見，以供載入通函。

吾等對該物業之估值乃為吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方經適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣物業所得之估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最優惠價格。此估計尤其不包括特別條款或情況，如特殊之融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何人就銷售所授出之特殊代價或優惠、或任何具特殊價值之事項而引致之估計價格升跌。評估物業之市值時亦無考慮買賣之成本，亦無抵銷任何相關稅項。

吾等乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司所頒佈上市規則第5章之規定，編製吾等之估值。

吾等已於參考於市場上可取得之銷售憑證後對該物業進行估值，並假設於出售完成時該物業可即時交吉。

吾等並無獲提供與該物業有關之任何所有權文件，但吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等概不就吾等對該等資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃閣下之法律顧問之責任範圍。

吾等在頗大程度上依賴吾等從相關政府部門取得之資料，且已接納吾等獲提供之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等曾視察所估物業之外部，並在可行情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，但於吾等視察過程中，並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀及任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無計及任何押記、按揭或就該物業結欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能導致之任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該物業概無附帶足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
柴灣
利眾街14-16號
德昌大廈10樓
新傳媒集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零一零年十一月二十三日

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年起為合資格估值師，於評估香港物業價值方面累積約25年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之市值
九龍觀塘鴻圖道82號 觀塘內地段646號	<p data-bbox="507 451 770 640">該物業為一幢10層高之工業大廈，佔地之註冊地盤面值約為10,000平方呎(929.02平方米)。現存樓宇於一九七零年落成，現正進行裝修。</p> <p data-bbox="507 676 770 866">根據所提供之資料，該物業之總建築面積約為89,500平方呎(8,314.75平方米)，包括位於地下之停車場面積(包括9個泊車位)。</p> <p data-bbox="507 902 770 1153">觀塘內地段646號乃根據政府租契持有，租期於一九九七年六月二十七日屆滿，已續期至二零四七年六月三十日，毋須補地價，惟每年地租已修訂為該物業當其時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為空置。	255,000,000港元

- 附註：
- (1) 該物業之登記業主為A11 Limited。
 - (2) 該物業已按予香港上海滙豐銀行有限公司，並以該銀行為受益人作租金轉讓。
 - (3) 該物業附帶政府發出之修訂書，容許在該樓宇壽命期內在政府土地上加建簷篷及外牆。
 - (4) 該物業附帶政府發出之同意書，容許在該樓宇壽命期內修改地下停車場圖則。
 - (5) 該物業現位於日期為二零零八年七月十五日之觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/16下之「其他指定用途(商業)」地區。
 - (6) 根據觀塘內地段646號之政府租契，有關地盤之用途及發展限作工業／貨倉用途，而在地盤上興建／或將予興建之樓宇高度限制為主水平基準上一百七十呎。

1. 責任聲明

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

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(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之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄者；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司購股權之好倉

董事姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
許佩斯女士 (附註)	實益擁有人	5,000,000	5,000,000
李志強先生 (附註)	實益擁有人	2,500,000	2,500,000

附註： 該等購股權乃根據本公司之首次公開招股前購股權計劃授出。

(b) 於相聯法團股份／相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔已發行	
			普通股／ 相關股份數目	股本之概約 百分比
黃志輝先生 (「黃先生」)	英皇集團(國際)有限公司 (「英皇國際」) (附註)	實益擁有人	15,000,000	0.51%
	英皇娛樂酒店有限公司 (「英皇酒店」) (附註)	實益擁有人	5,000,000	0.39%
范敏嫦女士 (「范女士」)	英皇國際 (附註)	實益擁有人	15,000,000	0.51%
	英皇酒店 (附註)	實益擁有人	5,000,000	0.39%

附註： 該等購股權乃根據英皇國際及英皇酒店購股權計劃授予英皇國際及英皇酒店董事黃先生及范女士。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士並無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

3. 其他人士之權益

於最後可行日期，就本公司之任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於本公司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分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權如下：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有或視作 擁有權益之 已發行 普通股數目	佔已發行 股本之 百分比
Velba Limited (「Velba」)	實益擁有人	450,000,000	62.50%
億偉控股有限公司 (「億偉」) (附註)	控股公司權益	450,000,000	62.50%
STC International Limited (「STC International」) (附註)	受託人	450,000,000	62.50%
楊受成博士 (「楊博士」) (附註)	該信託之創立人	450,000,000	62.50%
陸小曼女士 (「陸女士」) (附註)	家族	450,000,000	62.50%

附註： 該等股份由Velba持有。Velba之全部已發行股本由楊博士設立之全權信託The Albert Yeung Discretionary Trust (「該信託」) 之受託人STC International全資擁有之億偉持有。楊博士作為該信託之創立人被視為擁有Velba所持有450,000,000股股份之權益。作為楊博士之配偶，陸女士亦被視為擁有上述股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，並無其他人士於本公司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分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，本集團財務或經營狀況或前景自本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表之結算日二零一零年六月三十日以來並無任何重大不利變動。

5. 債務

本集團於二零一零年六月三十日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之抵押、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用責任、租購或財務租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一零年六月三十日起至最後可行日期止，本集團之債務狀況並無重大變動。

6. 營運資金

計及收購事項及本集團之備用財務資源(包括其內部產生資金及現行備用銀行融資)，董事認為，本集團具備充足營運資金應付本通函日期起計最少十二個月之現行所需。

7. 前景

儘管消費市場於二零一零年上半年逐步緩慢復甦，惟預期整體經濟仍不穩定。出版業的演變一直都是快速的，要迎合便需要不時作出調整。毋庸置疑，本集團在來年將演化為更多樣化及跨媒體的平台。

本集團將繼續鞏固其在週刊市場之優勢及形象，同時巧妙地調配資源，在傳統出版行業與網上及社交媒體新時代之間創造出更好的協同效應。本集團已於本年度成立一個獨立網上團隊，並已經開始運作。本集團將在離線與在線世界探索更多跨界商機，並將之以最好最有創意的方式加以利用。

儘管本集團於目前階段仍為新行業之初學者，惟本集團已作好準備，打破常規，透過網上、手機及其他電子媒體的新傳播途徑，創造更多的增長動力，以吸引更多的讀者，產生更大影響。

8. 物業估值

估值報告顯示該物業於二零一零年十月三十一日之市值為255,000,000港元，詳情載於本通函附錄二。根據土地註冊處之資料，該物業乃由賣方於二零零八年四月二十八日以160,000,000港元購入。

9. 重大合約

以下合約(並非於日常業務中訂立者)乃由本集團成員公司於本通函日期對上兩年內訂立：

- (a) 本公司與Velba Limited(作為認購人)訂立日期為二零一零年九月二十九日之補足認購協議，內容有關按每股股份0.75港元之價格認購最多120,000,000股新股份；及
- (b) 該協議。

10. 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或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或提出指控或面臨指控之重大訴訟或索償。

11. 專業人士及同意書

以下為本通函內提及或提供本通函內所載意見或建議之各專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)	特許測量師及獨立估值師

第一太平戴維斯已就以本通函現時刊行之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

第一太平戴維斯並無於本集團之任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可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(不論是否在法律上可強制執行)。

第一太平戴維斯並無於本集團任何成員公司自本公司最近期已公佈經審核賬目之結算日二零一零年六月三十日以來所收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

12. 董事於競爭業務之權益

本集團執行董事兼行政總裁許佩斯女士之配偶乃鴻樂有限公司（「鴻樂」）董事兼控股股東，鴻樂在香港以「Cool Factory」營業，其主要業務為從事公共關係及項目市場推廣、模特兒與人才之預約及挑選。鴻樂之業務可能與本集團業務構成競爭。

除上述所披露者外，於最後可行日期，董事相信各董事或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭之業務中擁有任何權益。

13. 董事於合約及資產之權益

概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司於自本集團最近期已公佈經審核綜合賬目之結算日二零一零年六月三十日以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

14. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立本集團不作出賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

15. 本公司之公司秘書

本公司之公司秘書為廖翠英女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

16. 備查文件

下列文件可由本通函日期起14日內任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分，於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓查閱：

- 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- 本通函附錄二所載該物業之估值證書及報告；
- 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- 本公司截至二零零九年六月三十日止十五個月及截至二零一零年六月三十日止年度之年報；及
- 自本公司最近期已公佈經審核賬目之結算日二零一零年六月三十日以來本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之各通函。

17. 其他事項

- 本公司之註冊辦事處及主要辦事處為香港柴灣利眾街14-16號德昌大廈10樓。
- 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。