

---

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主，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。

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。

---



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)

- (I)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  
及  
(II)股東大會之通告

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

---

本通函第6至20頁載有董事會函件，而本通函第21及22頁載有獨立董事委員會函件。本通函第23至40頁載有大有融資函件，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司將於二零一五年二月十三日上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東大會，大會通告載於本通函第61及62頁。無論閣下是否有意出席股東大會或其任何續會，敬請按照列印於隨附之代表委任表格上之指示填妥表格及交回本公司之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，而無論如何，必須於該大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零一五年一月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	21
大有融資函件 .....	23
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	41
附錄二 — 德勤•關黃陳方會計師行有關 二零一五年一月盈利警告之報告 .....	43
附錄三 — 財務顧問有關二零一五年一月盈利警告之報告 .....	45
附錄四 — 估值報告 .....	46
附錄五 — 一般資料 .....	55
股東大會通告 .....	61

---

## 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：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「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，為本公司及英皇國際之最終控股股東，由AY Trust實益擁有
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust，一項由楊博士創立之酌情信託
「董事會」	指	不時之董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新傳媒集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：708）
「董事」	指	本公司不時之董事
「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
「楊博士」	指	楊受成博士
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333）
「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

---

## 釋 義

---

「股東大會」	指	本公司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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，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
「獨立財務顧問」或 「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、Good Force、Rawlings及英皇國際)以及於出售事項(包括租回)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，並由新傳媒集團全資擁有

---

## 釋 義

---

「琦俊銷售貸款」	指	琦俊於物業出售協議完成日期應付新傳媒集團之股東貸款(根據參考琦俊之經審核綜合賬目,該筆款項於二零一四年六月三十日約為289,000,000港元)
「聯合公告」	指	本公司與恒大聯合刊發日期為二零一四年十二月二十三日之公告,內容有關購股協議、出售事項(連同租回)及要約
「最後可行日期」	指	二零一五年一月二十八日,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
「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	裕勝與新傳媒出版就租回而訂立日期為二零一五年一月二十三日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新傳媒集團」	指	新傳媒集團有限公司(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,並為本公司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,相當於本公司已發行股份總額約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銷售新傳媒集團之9.99%已發行股本
「新傳媒9.99%股份出售協議」	指	Right Bliss(作為賣方)與Rawlings(作為買方)就買賣新傳媒集團之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
「新傳媒出版」	指	新傳媒出版有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,並為本公司之間接全資附屬公司及餘下集團之成員公司

---

## 釋 義

---

「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
「要約股份」	指	已經由要約人或與其一致行動之人士擁有或同意將會購入之股份
「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，就本通函而言，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	新傳媒集團(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本集團
「Right Bliss」	指	Right Bliss Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「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	本公司股份
「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

---

## 釋 義

---

「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，有關詳情載於聯合公告
「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構成本公司之特別交易的出售事項(包括租回)
「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
「裕勝」	指	裕勝有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為琦俊之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

許佩斯女士 (行政總裁)  
李志強先生  
黃志輝先生  
范敏嫦女士

註冊辦事處：

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道82號  
新傳媒集團中心  
9樓

獨立非執行董事：

許惠敏女士  
關倩鸞女士  
陳嬋玲女士

敬啟者：

(I)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  
及  
(II)股東大會之通告

緒言

於二零一四年十二月二十三日宣佈：(i)於二零一四年十一月二十五日(交易時段結束後)，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)；(ii)於二零一四年十二月二十三日，新傳媒集團(本公司之附屬公司)與Good Force(英皇國際之附屬公司)訂立物業出售協議。據此，新傳媒集團同意向Good Force出售琦俊全部股權及新傳媒集團向琦俊墊支之股東貸款利益；及(iii)於二零一四



---

## 董事會函件

---

年十二月二十三日，Right Bliss (本公司之附屬公司) 與Rawlings (楊受成產業控股之附屬公司) 訂立新傳媒9.99%股份出售協議。據此，Right Bliss同意向Rawlings出售新傳媒集團之9.99%已發行股份。於二零一五年一月二十三日，裕勝與新傳媒出版訂立租回協議。據此，新傳媒出版同意租用裕勝擁有之該物業，每月租金為1,225,000港元，由購股完成及物業出售事項完成日期開始生效，為期三年。

出售事項(受限於其條件)將於購股完成時一同完成。

在購股完成後，要約人及與其一致行動人士將於新傳媒銷售股份中擁有權益，相當於本公司於最後可行日期之已發行股份約74.99%，而本公司將會成為英皇國際及其附屬公司之獨立第三方。

出售事項(連同租回)根據上市規則構成本公司之主要及關連交易，而根據收購守則規則25註釋4亦構成本公司之特別交易，其須待獨立股東於股東大會上以投票表決之方式批准，以及待獨立財務顧問公開表明，其認為有關交易之條款屬公平合理，方可作實。根據收購守則規則25，出售事項亦須取得執行人員之同意。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體非執行董事(即許惠敏女士、關倩鸞女士及陳嬋玲女士)，負責就建議出售事項(及租回)向獨立股東提供意見。大有融資已獲委聘為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委聘大有融資一事已獲獨立董事委員會批准。

刊發本通函之目的旨在向閣下提供(其中包括)有關：(i)建議出售事項(及租回)之進一步資料；(ii)獨立董事委員會提供之推薦建議；及(iii)大有融資就建議出售事項(及租回)而提供之意見；(iv)該物業之估值報告；(v)上市規則規定須披露之其他資料；及(vi)即將召開之股東大會(以考慮及酌情以投票表決之方式批准建議出售事項(及租回)及據此擬進行之各項交易)之通告。

### 物業出售協議

日期：二零一四年十二月二十三日

賣方：新傳媒集團，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司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。

## 主要事項

根據物業出售協議，新傳媒集團已同意出售而Good Force亦已同意購買：(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通函。請參閱本通函附錄二。

經參考：(i)琦俊之經審核資產淨值約91,500,000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)根據本通函附錄二內載列的估值報告，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416,500,000港元。根據物業集團過去的財務表現，除投資物業之公平值變動外，物業集團的綜合資產淨值概無重大波動，董事認為，以指標價值416,500,000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。當物業出售事項的最終代價敲定之後，本公司將會隨即刊發公告。

物業出售事項之代價乃根據：(i)琦俊在完成時之綜合資產淨值(而(ii)該物業之重新估值為420,000,000港元)及(iii)琦俊銷售貸款之公平值而釐定。上文第(i)及(iii)項之波動因素將會在按等額元值計算基準在計算物業出售事項之代價時全面反映。第(ii)項因素是本公司因進行物業出售事項而將會錄得收益或虧損的關鍵因素，亦即根據本公司綜合財務報表所示之該物業賬面值(及其有關之租賃物業裝修)與該物業之新估值420,000,000港元兩者之差額。根據本公司於二零一四年六月三十日之經審核綜合財務報表，董事認為餘下集團將變現物業出售事項收益約134,000,000港元，此乃經參考420,000,000港元與該物業(包括相關的租賃物業裝修)之賬面值約286,000,000港元之差額計算。換言之，有關代價將會較琦俊資產的綜合賬面淨值高出約134,000,000港元。

此筆預期收益相當於指標代價416,500,000港元相較：(i)琦俊之綜合資產淨虧絀6,500,000港元(此乃其綜合資產淨值91,500,000港元，已經就該物業及有關的租賃物業裝修之賬面值384,000,000港元按本集團綜合層面計算替換成為286,000,000港元(此乃該物業之成本值)而作出調整)與(ii)琦俊結欠新傳媒集團之股東貸款約289,000,000港元之總和所得出之差額。

---

## 董事會函件

---

Good Force將會於物業出售事項完成日期以現金支付有關代價。

### 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、英屬處女群島或其他地方取得與物業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。

上述之條件無論如何均不可豁免。於最後可行日期，條件(d)已獲達成。請參閱下文「有關該物業之租回協議」一段。

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)。

物業出售協議須待物業出售協議與租回協議兩者均獲本公司及英皇國際各有關獨立股東正式批准後，方可作實。倘若租回協議不獲其有關股東批准，則物業出售協議不能成為無條件，並將會根據其條款作廢失效。

### 物業出售事項完成

待物業出售協議之條件獲達成後，物業出售事項將於購股完成日期發生。

---

## 董事會函件

---

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較後日期未獲達成，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一事，而該物業及新傳媒集團之100%股權(而非90.01%)則保留於本集團。

### 有關琦俊及物業集團之資料

於最後可行日期，琦俊為本公司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。以下為琦俊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綜合淨溢利(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

琦俊於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值為91,500,000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。

於物業出售事項完成後，物業集團將不再為本公司之附屬公司。

### 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號一座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)，包括地面之停車場。

### 有關該物業之租回協議

日期：	二零一五年一月二十三日
業主：	裕勝
租戶：	新傳媒出版，為餘下集團之成員公司
物業：	該物業

---

## 董事會函件

---

- 年期： 由購股完成及物業出售事項完成日期起計，為期三年
- 租金： 每月1,225,000港元（於每月的第一日以現金預繳上期）  
不包括政府地租、差餉、管理費及其他開支
- 按金： 3,675,000港元，相當於三個月之租金

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。租回一事須待物業出售事項能夠完成，方可作實，並將會在物業出售事項與購股均完成後，方會生效。租回協議或物業出售協議各訂約方概不可豁免此項條件。在物業出售事項完成及購股完成後，裕勝將成為餘下集團的獨立第三方；否則，倘物業出售協議不能完成，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，並由本公司全資擁有。
- 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。

### 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已有條件同意出售新傳媒集團之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，新傳媒集團之綜合資產淨值之9.99%。

經參考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，以及於新傳媒9.99%股份出售協議完成後向本公司償還任何未償還之貸款後，新傳媒9.99%股份出售事項之代價將約為14,000,000港元。根據本集團過去的財務表現，本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。當新傳媒9.99%股份出售事項的最終代價敲定之後，本公司將會隨即刊發公告。

---

## 董事會函件

---

董事認為，於新傳媒9.99%股份出售事項完成時，有關代價將相等於新傳媒集團綜合資產淨值之9.99%，因此，新傳媒9.99%股份出售事項不會產生任何收益或虧損。換言之，代價相較新傳媒集團之資產的綜合賬面淨值不會出現任何超出或不足的金額。

Rawlings將會於購股完成之日以現金支付有關代價。

### 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) 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。

上述之條件無論如何不可豁免。於最後可行日期，各項條件尚未達成。

新傳媒9.99%股份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，則新傳媒9.99%股份出售事項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後，新傳媒9.99%股份出售事項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各訂約方可能協定之有關其他較後日期未能達成，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一事，而該物業及新傳媒集團之100%股權(而非90.01%)則保留於本集團。

---

## 董事會函件

---

### 有關新傳媒集團之資料

新傳媒集團為一間投資控股公司，其附屬公司乃執行本集團整體營運之公司。以下為新傳媒集團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經審核綜合業績。

	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	12.6	27.8
除稅後溢利	10.7	22.7

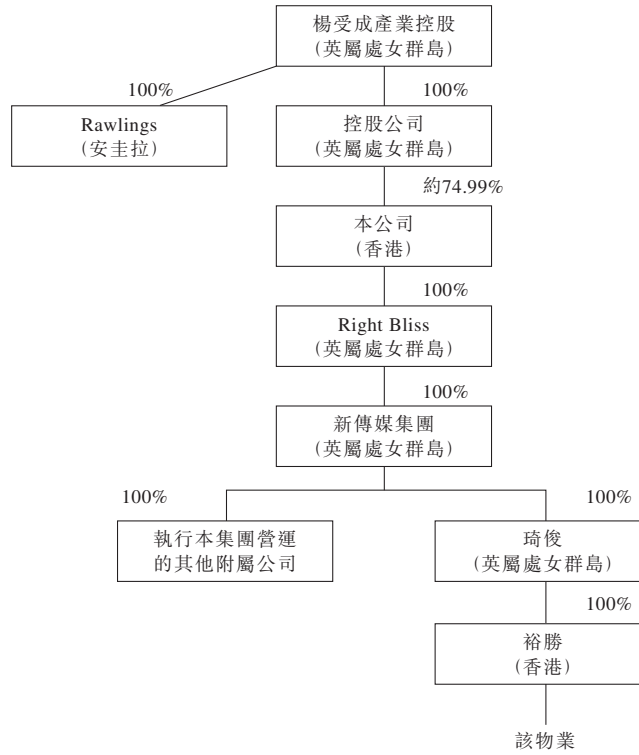
新傳媒集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值為170,000,000港元。經參考新傳媒集團於二零一四年六月三十日之經審核綜合業績，新傳媒9.99%股份出售事項佔約16,900,000港元之資產淨值。本公司於二零一四年六月三十日之綜合資產淨值456,000,000港元相較新傳媒集團於二零一四年六月三十日之綜合資產淨值170,000,000港元所出現之差異是由於本公司之資產主要包括一筆應收新傳媒集團之款額約281,000,000港元以及現金約5,000,000港元。

於新傳媒9.99%股份出售事項完成後，新傳媒集團將繼續為本公司之附屬公司並將由其間接持有90.01%權益。董事目前並無計劃出售新傳媒集團之餘下股份。

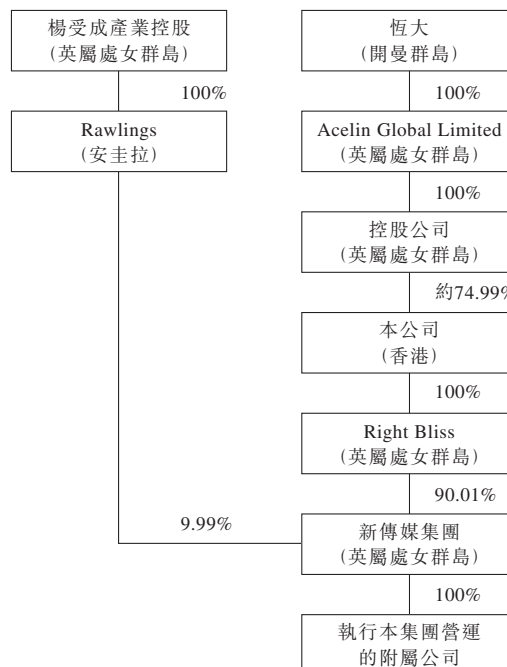
## 董事會函件

下列為本集團於購股完成及出售事項前後之集團架構：

### 於最後可行日期



### 於購股完成及出售事項後





### 進行出售事項之原因及所得款項用途

本公司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。

出售事項對本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%將由本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，於最後可行日期，要約人及本公司概未就本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%將用作本集團的一般營運資金。

儘管如此，要約人將於要約完成後對本集團之業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，旨在為本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。視乎審閱結果及倘若出現合適之投資或業務機會，則要約人可能考慮使本集團之業務變得多元化(其可能會或可能不會涉及調整上文所述出售事項(倘落實)所得款項淨額的用途)。

除以上所披露者外以及於最後可行日期，本公司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。本公司將遵守上市規則之規定於適當時候作出公告。

董事認為，基於下列的原因，出售事項(包括租回)乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益：

- (i) 物業出售事項有利本公司騰出現金以擴充現時的核心業務(傳媒及出版業務)，以及透過日後投資於中國的整容手術、美容及與保健相關的行業，順

利地發展業務。雖然現時尚未就新的投資落實任何條款或時間表，惟所得的款項將有助餘下集團在落實任何條款之時可以更靈活地及時作出承諾。無論如何，餘下集團在日後投資發展新業務之時將會需要現金。鑑於物業出售事項之價格乃公平合理並會帶來收益，因此，董事認為此乃出售該物業的大好時機；

- (ii) 要約人在要約完成後將會對本集團之業務運作及財務狀況進行詳細研究，旨在為本集團構思更詳盡及長遠的業務計劃或策略，以及物色其他商機或投資機會，加強日後的發展動力，而研究亦將會包括審視及討論假設租回協議被提前終止或假設在租回協議到期後不獲重續之時降低風險之方法，並就此制定應變方案。然而，董事認為，擴闊收入基礎對本公司長遠而言至為重要，而董事對本公司之管理層的靈活經營手腕以及對環境變化的適應能力充滿信心。鑑於本集團現時之業務乃倚重人力資源而非大型機器運作，董事認為，日後遷址不會出現任何選址上的困難，因搬遷而引致業務暫時中斷之影響亦僅屬輕微；
- (iii) 本公司控制權易手對本集團現有員工（泛指繼續經營餘下集團現有業務之員工）或會造成心理上的影響。相信AY Trust在新傳媒集團維持少於10%之權益能大大降低對現有員工工作表現上及對餘下集團日常的傳媒運作及出版業務之影響；及
- (iv) 根據新傳媒集團之資產淨值釐定新傳媒9.99%股份出售事項之代價乃公平合理，因為該資產淨值能更清楚反映新傳媒集團之財務狀況（相較其溢利或本公司之股價表現而言，此乃更為穩定及更易於確定）。上述資產淨值之增加差不多相當於年內所錄得之溢利，因為其中並無任何可影響資產淨值之非經營因素（例如重估物業\*）。就此而言，新傳媒集團之綜合資產淨值能準確地反映其經營業務表現（\*附註：該物業乃自用物業，因此毋須重估）。董事嘗試參考新傳媒9.99%股份出售事項之代價所代表的價值以計算新傳媒集團100%權益的隱含估值金額相對新傳媒集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核除稅後淨溢利計算之市價盈利比率（「市盈率」），並以此與從事與新傳媒集團類似業務之可作比較公司之市盈率互相比較。在甄選此等可作比較公司之時，須符合以下之範疇：(i)此等公司在聯交所上市；(ii)其主要業務為出版印刷傳媒刊物（包括報章及雜誌），與目標集團之主要業務相同，而其就此產生的業務分類收入佔其最近期財政年度之總收益不少於50%，現時是處於錄得盈利的狀況；及(iii)一半以上的業務分類收入乃來自

---

## 董事會函件

---

中國地區(包括香港及澳門)。新傳媒9.99%股份出售事項之代價所反映之市盈率乃處於此等可作比較公司之市盈率範圍內，與其平均數接近。

### 有關物業出售事項及租回之風險

在物業出售事項完成後，本集團將不再擁有該物業(本集團現時在此經營現有業務)。就此而言，已正式簽署租回協議，並將由物業出售事項完成及購股完成日期開始生效。現時不能確保租回協議在各有關租期終結之前不會被終止，亦不能確保在租回協議的三年期屆滿後是否定會重續。倘若租回協議被提前終止或不獲重續，則不能確保餘下集團定能及時按本公司願意接納之商業條款另行覓得替代的物業。倘若租回協議根據對餘下集團不利之若干條款及條件被終止，而倘若餘下集團未能在短時間內覓得理想的替代物業，則或會導致餘下集團之日常務被暫時中斷。

### 有關新傳媒9.99%股份出售事項之風險

董事認為由於新傳媒集團將繼續為本公司之附屬公司，而新傳媒集團之管理層不會出現任何變動，故此並無任何與新傳媒9.99%股份出售事項相關之風險因素。

### 出售事項對本集團造成之財務影響

#### 盈利

除：(i)物業出售事項所帶來之一次性收益(有關詳情載於本通函「物業出售事項代價」一段)；(ii)因產生新傳媒集團之非控股權益而令本公司擁有人應佔溢利將減少9.99%；及(iii)由餘下集團根據租回協議而支付之租金每月1,200,000港元相較能夠避免每月的折舊支出約1,000,000港元而言，因租回而產生的影響乃屬輕微之外，出售事項(連同租回)對餘下集團之盈利並無任何其他財務上之影響。董事認為，所有此等影響不會對餘下集團產生任何嚴重影響，因為：(i)由琦俊間接持有之該物業乃供本集團自用，且不會為本集團產生收入；及(ii)出售新傳媒集團之9.99%權益將不會影響餘下集團之日常運作。

#### 資產及負債

就物業出售事項而言，根據本集團於二零一四年六月三十日之經審核財務資料及該物業之價值為420,000,000港元，預期本集團之資產總值將會增加134,000,000港元，亦即相較該物業價值420,000,000港元所得出之差額，而該物業(包括其有關之租賃物業裝修)之賬面值約為286,000,000港元。由於琦俊所持之負債終止綜合入賬，根據琦俊於二零一四年六月三十日之經審核財務報表，預期本集團之負債總額將會減少4,200,000港元。

---

## 董事會函件

---

就新傳媒9.99%股份出售事項而言，根據本集團於二零一四年六月三十日之經審核財務資料，由於進行新傳媒9.99%股份出售事項所得款項14,000,000港元，因此，本集團之資產總值亦將會增加14,000,000港元。本集團之負債總額不會因新傳媒9.99%股份出售事項而有所改變。

### 有關買方之資料

物業出售協議項下之買方Good Force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。

新傳媒9.99%股份出售協議項下之買方Rawlings為一間投資控股公司，亦為楊受成產業控股之全資附屬公司。楊受成產業控股為一間投資控股公司，並持有AY Trust項下之多項投資，包括持有控股公司銷售股份及約74.83%之英皇國際股份。楊博士為AY Trust之創立人。

### 上市規則及收購守則項下出售事項對本公司之涵義

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%，出售事項構成本公司之主要交易。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本公司之關連交易。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本公司之關連交易。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。

出售事項(連同租回)根據收購守則規則25註釋4構成本公司之特別交易，並須取得執行人員之同意。本公司已向執行人員提交此項同意申請，而倘該項同意獲授出，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、Good Force、Rawlings及英皇國際)；(ii)要約人及與其一致行動之人士；及(iii)任何參與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，均會在股東大會上就特別交易所提呈之決議案放棄投票。於最後可行日期，控股公司控制(或有權控制)647,950,000股股份(或其投票權)，佔本公司之全數已發行股本約74.99%。董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，除控股公司外，概無其他股東須於股東大會上就出售事項及租回放棄投票。

---

## 董事會函件

---

由於黃志輝先生及范敏嫦女士亦為英皇國際之董事，彼等已就批准物業出售事項及租回而提呈之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於物業出售事項及租回中擁有重大權益，並須就批准該等交易而提呈之董事會決議案放棄投票。由於新傳媒9.99%股份出售事項與物業出售事項為互為條件，儘管黃志輝先生及范敏嫦女士並無於新傳媒9.99%股份出售事項中擁有重大權益，彼等亦已就批准新傳媒9.99%股份出售事項而提呈之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於新傳媒9.99%股份出售事項中擁有重大權益，並須就批准新傳媒9.99%股份出售事項而提呈之董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

本公司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)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。

### 股東大會

本公司將於二零一五年二月十三日上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東大會，大會通告載於本通函第61及62頁。在股東大會上將會提呈普通決議案，敦請獨立股東批准物業出售協議(連同租回協議)及新傳媒9.99%股份出售協議及據此擬進行之交易。為符合上市規則之規定，有關的普通決議案將會以投票方式表決，而在股東大會結束後將會刊發有關股東大會結果之公佈。

隨本通函附奉在股東大會上適用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東大會及於會上投票，敬請按照列印於隨附之代表委任表格上之指示填妥表格及交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，而無論如何，必須於該大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東大會或其任何續會及於會上投票。

### 推薦建議

董事會認為，出售協議(連同租回)之條款乃按一般商業條款而訂定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

閣下務請細閱：(i)本通函第21及22頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第23至40頁所載大有融資就建議出售事項及租回而致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以決定應否投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

閣下亦務請注意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  
執行董事兼行政總裁  
許佩斯  
謹啟

二零一五年一月二十九日

以下乃獨立董事委員會就建議出售事項(包括租回)而編製致獨立股東之函件全文，以供收錄於本通函。



**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)

敬啟者：

**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**

吾等茲提述本公司刊發日期為二零一五年一月二十九日致股東之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函內所採用之詞彙具有相同涵義。

吾等獲董事會委聘擔任獨立董事委員會成員，負責(其中包括)就建議出售事項(連同租回)之條款向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」。吾等謹請閣下留意獨立財務顧問大有融資之意見函件。獨立財務顧問受委聘就建議出售事項(連同租回)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見(載於通函第23至40頁)。董事會函件載於通函第6至20頁。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)大有融資就建議出售事項(連同租回)之條款所考慮之因素及理由及其提供之意見後,吾等認為建議出售事項(連同租回)(並非本公司之日常一般業務)之條款及條件乃按一般商業條款而訂定,對獨立股東乃公平合理,而建議出售事項(連同租回)亦符合本公司及股東之整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之有關普通決議案,以批准建議出售事項(連同租回)及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
新傳媒集團控股有限公司

許惠敏  
獨立非執行董事

關倩鸞  
獨立非執行董事

陳嬋玲  
獨立非執行董事

謹啟

二零一五年一月二十九日



以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



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

敬啟者：

**新傳媒集團控股有限公司**  
**之主要及關連交易以及特別交易**  
**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**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項(連同租回)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一五年一月二十九日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件亦為通函之其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年十二月二十三日，新傳媒集團(貴公司之附屬公司)就向Good Force(英皇國際之附屬公司)出售琦俊全部股權及琦俊銷售貸款訂立物業出售協議。根據物業出售協議之條款，於物業出售事項完成前，持有該物業之裕勝(物業集團之成員公司)與餘下集團亦會就該物業之租賃訂立租回協議。同日，Right Bliss(貴公司之附屬公司)已就向Rawlings(楊受成產業控股之附屬公司)出售新傳媒集團已發行股份總數之9.99%訂立新傳媒9.99%股份出售協議。出售協議為互為條件並須根據上市規則及收購守則待(其中包括)獨立股東於股東大會上批准後方可作實。請分別參閱聯合公告「物業出售事項條件」及「新傳媒9.99%股份出售事項條件」兩段所載有關各出售事項條件之進一步詳情。

---

## 大有融資函件

---

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 貴公司之主要交易。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 貴公司之關連交易。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 貴公司之關連交易。出售事項(連同租回)須待獨立股東於股東大會上批准後方可作實。

出售事項(連同租回)根據收購守則規則25註釋4構成 貴公司之特別交易，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、Good Force、Rawlings及英皇國際)；(ii)要約人及與其一致行動之人士；及(iii)任何參與特別交易或於此或據此擬進行之任何交易中擁有權益之股東，均會在股東大會上就特別交易所提呈之決議案放棄投票。

貴公司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，藉以(其中包括)就出售事項向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就：(i)出售事項(連同租回)是否按一般商業條款訂立及對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；及(ii)獨立股東於股東大會上應如何就批准出售事項(連同租回)之相關決議案投票表決，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

除就出售事項獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司及任何可合理被視為影響吾等之獨立性之其他人士並無關係亦不涉及任何權益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立人士，與 貴公司並無任何關連。

### 意見基礎

吾等在構思推薦建議時，曾依賴 貴公司提供之資料及事實，並假設吾等所獲提供之任何陳述均屬真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述之所有資料、陳述及意見，以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有資料、陳述及意見(彼等對此承擔全部責任)，於作出之時乃屬真實及準確，且於最後可行日期

仍然準確。倘若此等資料日後出現任何重大改變，貴公司應遵照收購守則第9.1條之規定在可行情況下盡快通知股東。獨立股東亦將會在最後可行日期後盡快獲知會有關通函所載之此等資料之任何重大改變以及吾等之見解。

各董事願就通函所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，並無遺漏其他事實，以致通函內任何聲明有所誤導。吾等認為已獲提供足夠資料，可作為吾等意見之合理基準。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會致使吾等所獲資料及向吾等所作聲明及意見失實、不確或具誤導成份。董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所深知，彼等相信通函並無遺漏其他事實或陳述，以致通函(包括本函件)內的任何聲明具有誤導成份。然而，吾等並無獨立核證董事及貴公司管理層所提供之資料，亦無獨立調查貴集團之業務及事務。

### 主要考慮因素及理由

於構思吾等就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### (a) 主要業務

貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事：(i)出版中文周刊雜誌及書籍；(ii)出售由貴集團出版之雜誌及書籍內廣告版位；及(iii)持有該物業。

##### (b) 過往財務資料

貴集團截至二零一四年六月三十日止三個財政年度之經審核綜合財務業績(摘錄自貴公司截至二零一三年六月三十日止財政年度之年報(「二零一二／一三年報」)及截至二零一四年六月三十日止財政年度之年報(「二零一三／一四年報」))概述如下。

## 大有融資函件

**表1：貴集團之綜合收益表**

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
營業額			
– 廣告收入	363,330	390,587	382,944
– 發行收入	73,432	89,648	108,457
– 數碼業務收入	16,711	12,816	11,748
– 提供雜誌內容業務	2,151	2,146	1,691
總營業額	455,624	495,197	504,840
毛利	155,733	162,063	163,674
除稅前溢利	12,914	27,433	35,805
貴公司擁有人應佔溢利	11,019	22,275	29,654

**表2：貴集團之綜合財務狀況表**

	於六月三十日		
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
非流動資產	320,084	332,101	344,122
流動資產	192,154	182,497	221,692
流動負債	53,603	60,803	128,086
流動資產淨值	138,551	121,694	93,606
貴公司擁有人應佔資產淨值	456,060	450,657	434,862

截至二零一三年六月三十日止財政年度與截至二零一二年六月三十日止財政年度之比較

截至二零一三年六月三十日止年度，營業額輕微減少約1.91%至約495,200,000港元，較上個財政年度約504,840,000港元有所下降。營業額減少乃主要由於發行收入(指雜誌及書籍之銷售額)由上個財政年度約108,460,000港元下降至約89,650,000港元。根據二零一二／一三年報，由於出版業向著數碼及社交媒體平台方向急速發展，實體雜誌及書籍分銷所產生之發行收入較上個財政年度有所下降，抵銷了數碼業務收入所帶來約9.09%之增幅。截至二零一三年六月三十日止年度，貴公司擁有人應佔溢利減少約24.88%至約22,280,000港元，較上個財政年度之29,650,000港元有所下降。溢利減少乃主要由於：(i)搬遷至新辦公大樓之後令折舊開支增加以致行政開支增加；及(ii)員工成本上升。

---

## 大有融資函件

---

於二零一三年六月三十日，貴集團之流動資產淨值及貴公司擁有人應佔資產淨值分別約為121,690,000港元及450,660,000港元。

截至二零一四年六月三十日止財政年度與截至二零一三年六月三十日止財政年度之比較

截至二零一四年六月三十日止年度，營業額輕微減少約7.99%至約455,620,000港元，較上個財政年度約495,200,000港元有所下降。營業額減少乃主要由於整體消費市道放緩致使市場營銷商均收緊廣告支出，導致廣告收入由上個財政年度約390,590,000港元下跌至約363,330,000港元。截至二零一四年六月三十日止年度，貴公司擁有人應佔溢利減少約50.53%至約11,020,000港元，較上個財政年度之22,280,000港元有所下降。溢利減少乃主要由於：(i)營業額減少；及(ii)主要由於擴展數碼業務，從而需要增聘人手及安裝設備，令員工成本及折舊開支同時增加以致行政開支增加。

於二零一四年六月三十日，貴集團之流動資產淨值及貴公司擁有人應佔資產淨值分別約為138,550,000港元及456,060,000港元。

## 2. 出售事項之背景及理由

### (a) 物業出售事項(連同租回)之背景

於二零一四年十二月二十三日，新傳媒集團(貴公司之附屬公司)就向Good Force(英皇國際之附屬公司)出售琦俊全部股權及琦俊銷售貸款訂立物業出售協議。根據物業出售協議之條款，於物業出售事項完成前，持有該物業之裕勝(物業集團之成員公司)與餘下集團亦會就該物業之租賃訂立租回協議。琦俊為一間投資控股公司，僅透過裕勝於該物業持有權益。

該物業包括位於香港九龍觀塘鴻圖道82號一座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)，包括地面之停車場。

---

## 大有融資函件

---

下文載列琦俊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 貴集團同系附屬公司就租賃該物業以作 貴集團日常營運之用所支付之租金。

琦俊於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值約為91,500,000港元，其中該物業於二零一四年六月三十日之賬面值為384,000,000港元。琦俊銷售貸款指琦俊於二零一四年六月三十日應付新傳媒集團之股東貸款約289,000,000港元。

### (b) 新傳媒9.99%股份出售協議之背景

於二零一四年十二月二十三日(即等同購股協議及物業出售協議訂立當日)，Right Bliss(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由 貴公司全資擁有)與Rawlings(一間於安圭拉註冊成立之公司，並由楊受成產業控股全資擁有)訂立新傳媒9.99%股份出售協議。據此，Rawlings已有條件同意購買而Right Bliss亦已有條件同意出售新傳媒集團之9.99%已發行股份。

新傳媒9.99%股份出售協議須待有關先決條件達成或獲豁免(如適用)後方告完成。待新傳媒9.99%股份出售協議之條件達成或獲豁免(如適用)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其他較後日期未獲達成或豁免(如適用)，則新傳媒9.99%股份出售事項連同物業出售事項(與新傳媒9.99%股份出售事項乃互為條件)亦隨之不會發生。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一事，而該物業及新傳媒集團之100%股權(而非90.01%)則保留於 貴集團。

在新傳媒9.99%股份出售事項完成後，新傳媒集團將繼續為 貴公司之附屬公司，並由 貴公司透過Right Bliss擁有90.01%權益及由Rawlings擁有9.99%權益。

---

## 大有融資函件

---

新傳媒集團為一間投資控股公司，其附屬公司乃執行 貴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， 貴集團除 貴公司、Right Bliss 及新傳媒集團（及其附屬公司）之外，旗下並無其他公司。就此而言，新傳媒集團及其附屬公司主要在香港從事：(i) 出版中文周刊雜誌及書籍；(ii) 出售由 貴集團出版之雜誌及書籍內廣告版位；及(iii) 持有該物業。

下文載列新傳媒集團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年度之經審核綜合財務資料概要。

**表3：新傳媒集團之財務概要**

	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	12.6	27.8
除稅後溢利	10.7	22.7

由於新傳媒集團乃一間投資控股公司，而其附屬公司繼續經營 貴集團之整體業務，吾等認為，由於 貴集團與新傳媒集團兩組財務資料的影響因素相同，所追隨之趨勢亦相若，上文「貴集團之背景資料」一節所載有關 貴集團財務資料之分析亦適用於新傳媒集團。

**(c) 訂立出售事項之理由及裨益**

誠如董事會函件所述，預期出售事項（倘落實）的所得款項淨額將由 貴集團主要以下列方式應用：(i) 10% 用作投資及擴展 貴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而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；(ii) 85% 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當中絕大部分可能會調度用作上述於中國設立醫院的資本開支；及(iii) 出售事項所得款項淨額餘下5%將用作 貴集團的一般營運資金。然而，於最後可行日期，要約人及 貴公司概未就 貴集團建議的有關資金調度達成任何確實條款或時間表。

經考慮：(i) 貴公司有意在中國發掘新的商機，特別是有意設立一間整型外科醫院以經營整容手術、美容及保健相關業務，而此舉需要投入大量資金；(ii) 倘若手上欠缺所需資金，則 貴公司在任何具發展潛力的機會出現時可能無法及時把握此等機會，從而阻礙 貴公司之未來發展；(iii) 物業出售事項之代價乃根

據該物業現時之估值而釐定，而此乃根據估值報告所評估之市值計算，而吾等認為此乃公平合理（見下文第(3)節之分析）；及(iv)在急需資金以便及時對上述業務機會作出承諾之時，貴集團未必能夠即時為該物業成功物色自願的買家及／或在市場上以有利的條款出售該物業，吾等認為，從商業角度看來，以現時之代價（此乃根據估值所示該物業之估計市值而釐定）適時進行物業出售事項乃屬可以接受。

### 籌集資金以供日後投資於中國整容手術行業

預期 貴集團將會運用進行出售事項所得款項淨額其中大部分在國內投資於整容手術、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。出售事項可讓 貴集團為其可能兼營之有關行業騰出額外資本，根據要約人對 貴公司之意向（有關意向於董事會函件「進行出售事項之原因及所得款項用途」一節內載列），要約人有意在該等行業展開探索，為 貴集團日後擴充業務作部署。

因此，吾等從公開網域獲得資料並已開始研究有關中國整容手術事業（特別是整形外科手術）之前景。根據從事研究經濟、人口及政府數據之美國市場研究機構IBISWorld ([www.ibisworld.com](http://www.ibisworld.com))於二零一二年編製之最近期報告之概覽，中國著名的整形外科醫院皆以先進科技、專業的院士及具備大量醫療手術床知名。根據下文所述於紐約時報 (*The New York Times*) 及環球時報 (*The Global Times*)刊登的文章，由於國人對自我形象的態度轉變、科技進步、可支配收入上升以及人口老化，令國內近年對整形外科手術之需求上升。從公認信譽良好的傳媒紐約時報及環球時報的近期報導之中，吾等認為吾等已經對中國的整容外科手術行業的市場環境、現時的趨勢及前景得到一個具體的概念。根據紐約時報於二零一四年十二月二十三日所發表題為「整容旅遊業吸引中國人遠赴南韓」(*Plastic Surgery Tourism Brings Chinese to South Korea*)之文章，南韓接待211,218名醫療旅客，大部份尋求整容手術服務，當中中國旅客比例最高。南韓政府預期，該數字於二零二零年將增至每年1百萬人。吾等認為，中國的顯著需求意味着中國整形外科醫院存在發展潛力。

傳統上，女性為國內整形外科手術市場之主要消費者。過去五年，中國的男性整容手術蓬勃興起。整容手術不再是女性的專利。根據環球時報於二零一四年四月十五日所發表題為「美貌一族」(*A cut above*)之文章，一名北京大學第三醫院整形科主任提到，於其醫院接受手術之男性宗數由二零零九年之504宗增加至二零一三年之752宗，亦即增加約50%。一名天津8630整形醫院整形科主任亦提到，其醫院於二零一三年暑假為大學生施行超過600宗整容手術，當中30%為男性。根據吾等在公開網域進行的資料搜尋結果，除已頒佈的有關法例及法規之外，並無有關國內整容手術需求之官方數據。吾等認為上文所述在有關市場內操作的人士所述的個別醫院之情況能深入反映國內的整容手術行業趨勢。



中國整形外科手術之需求龐大，惟國內整形外科手術行業同時亦因整形程序的安全問題而蒙上陰影。為解決行業內之安全問題，於二零一二年八月，中國國家衛生和計劃生育委員會就加強規管整容手術機構、從業人員、不同整容手術程序及廣告之規例以及設立數據庫而頒布《關於進一步加強醫療美容管理工作的通知》。預期藉公佈衛生標準以規管中國整容手術行業，亦將提高入行門檻及淘汰不合格營運商。管理完善及資本投資充足的整形外科醫院可藉着此行業進行革新而受惠。隨著新富裕階層冒起及品味高尚的顧客日漸增加，國內整形外科手術行業存在進一步發展空間，特別是高檔市場之發展。考慮到上述因素，吾等對中國整容手術行業之前景感到樂觀。

### *貴集團於該物業之營運不受租回影響*

就物業出售事項而言，新傳媒集團及Good Force經參考獨立估值師高緯環球（「估值師」）進行之估值（「估值」）之後，雙方已於物業出售協議中協定該物業之價值為420,000,000港元。此意味著琦俊之綜合資產淨值將由二零一四年六月三十日約91,500,000港元增至約127,000,000港元，亦即增加約36,000,000港元（相當於該物業之重估盈餘）。因此，指標代價達416,000,000港元乃歸屬於：(i)重估該物業後，琦俊之綜合資產淨值達127,000,000港元；及(ii)琦俊銷售貸款達289,000,000港元。董事認為餘下集團將從物業出售事項變現一筆約134,000,000港元之收益，此乃經參考420,000,000港元與該物業及相關租賃物業裝修之賬面值約286,000,000港元兩者之差額而計算。

據悉，該物業原本由 貴集團用作其出版業務之營運基地。裕勝與新傳媒出版（餘下集團之成員公司）於二零一五年一月二十三日已就該物業正式簽訂租回協議。物業出售協議與租回協議乃互為條件。裕勝將出租該物業予新傳媒出版，由物業出售事項完成日期起計，為期三年，月租1,225,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及所有其他支出）。吾等留意到，根據物業出售協議之條款，物業出售協議須待（其中包括）物業出售協議與租回協議及據此擬進行之交易獲英皇國際之獨立股東根據上市規則在英皇國際之股東特別大會上批准後，方可完成，而另一方面，租回協議僅會在物業出售協議完成前訂立。誠如董事會函件所述，倘若物業出售協議不能完成，租回協議亦將會終止，而因此不會出現物業出售事項能夠完成而租回不能生效之情況。因此，在訂有租回協議之情況下，於物業出售事項完成後 貴集團於該物業之營運將不會受到影響。

鑑於：(i)該物業之估值乃根據估值報告所評估之價值而釐定，而吾等認為此乃公平合理（見下文第(3)節之分析）；(ii)進行物業出售事項能騰出資本以備 貴公司及時掌握日後之投資機會，特別是進軍國內的整容手術行業，否則， 貴公司或許無法對此等已認定之商機作出及時的承諾並受惠於其增長潛力；及(iii)投資於具備增長潛力、能帶來長遠回報及能為 貴集團之股東投資增值的商機，從而能緩解租金支出帶來之影響，吾等因此認為進行物業出售事項（連同租回）乃屬適當。此外，吾等認為就租回協議而言，提早終止此協議或在三年租期屆滿後不再續約之風險甚低，因為AY Trust（此乃一項由楊博士創立之全權信託，而楊博士亦為英皇國際之主要股東，而英皇國際則為物業出售協議之最終買方）將透過新傳媒9.99%股份出售事項而保持作為新傳媒集團之股東（見下文所述）。

### *保持AY Trust為新傳媒集團之股東*

就新傳媒9.99%股份出售事項而言，在新傳媒9.99%股份出售事項完成後， 貴公司將繼續擁有新傳媒集團之90.01%大多數股權，新傳媒集團連同其附屬公司將執行 貴集團之整體營運。誠如董事會函件所述，出售事項整體上不會影響 貴集團的日常營運。購股完成及出售事項完成後，餘下集團將繼續經營其現有業務。

吾等了解到，在購股及出售事項之磋商階段中，購股協議各訂約方曾考慮因 貴公司控股股東之變動對 貴集團現有員工（將會繼續經營餘下集團之現有業務）可能造成的心理影響。為減輕對現有員工之潛在影響及隨之對餘下集團之現有業務表現之影響，現經協定由AY Trust於新傳媒集團中維持少於10%之權益，以便順利過渡以及確保盡量減輕對 貴集團之傳媒及出版業務營運所造成之影響。鑒於 貴集團將透過新傳媒集團及其附屬公司執行 貴集團現有業務，吾等認為，經計及上述考慮因素，保留AY Trust為新傳媒集團之股東乃屬合理。

經考慮：(i)根據如下分析有關該物業之估值，物業出售事項之指標代價為416,000,000港元；(ii)進行物業出售事項可騰出額外資本，當中大部分擬由 貴集團用作在國內投資於整容手術、美容及保健相關業務；(iii)誠如上文分析，中國整形外科手術行業之前景樂觀；(iv)於二零一五年一月二十三日已正式簽訂租回協議（其與物業出售協議乃互為條件），確保於物業出售事項完成後 貴集團之出版業務營運不會受到影響；及(v)新傳媒9.99%股份出售事項有助 貴集團業務順利過渡及為 貴集團業務提供穩定性，吾等認為，出售事項屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 出售協議(連同租回)之主要條款

#### (a) 物業出售協議(連同租回)

物業出售事項之指標代價416,000,000港元乃指：(i)琦俊之綜合資產淨值合共127,000,000港元(該物業之價值為420,000,000港元)；及(ii)琦俊銷售貸款之面值合共289,000,000港元兩者之總和。該物業之協定價值420,000,000港元乃經參考估值師對該物業進行之估值釐定。

該物業之估值報告(「估值報告」)載列於通函附錄二。就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢估值師有關進行估值之資格及經驗。從估值師提供之資料，吾等注意到，負責進行估值之董事具備逾17年相關物業估值經驗。此外，估值師在對香港上市公司之交易以及於香港首次公開招股個案進行估值方面具備豐富經驗。估值師確認其為 貴公司之獨立第三方。估值師亦確認， 貴公司提供之所有相關重大資料均已載入估值報告內，概無 貴公司就該等物業向估值師提供或作出之其他重大相關資料或陳述不被納入估值中。此外，吾等亦審閱估值師之委聘條款，並注意到其工作範圍就其將須提供的意見而言乃屬適合，且就吾等所知，其工作範圍並不存在任何可能對估值報告所提供之保證程度構成不利影響的限制。

吾等亦就估值所採用之方法、基準及假設向估值師作出詢問，有關詳情載於估值報告。有關的估值已按照由香港測量師學會頒佈並自二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。該物業之估值代表其市值，而市值意指「自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日公平交易達成資產或負債易手之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

根據估值報告，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。由於該物業乃根據長期租賃權益持有，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該物業。此外，在估值報告內亦無計及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，現假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。根據估值報告，於二零一四年十一月二十五日估值日期，鑒於：(i)該物業之按揭已經全數償還；(ii)概無與該物業有關之已登記租約協議；及(iii)概無與該物業有關之繁重產權負擔、限制及支銷，吾等認為上述假設屬公平合理。

---

## 大有融資函件

---

吾等注意到，於估值時乃採納直接比較法作為主要估值方法。吾等了解到，直接比較法涉及分析類似物業最近的市場銷售及租賃證據，從而與被估值的物業作比較。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適當的單位價格。鑒於估值師表示，直接比較法乃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之一，以及在近期市況下，近期之可資比較市場銷售項目與物業出售事項的性質類似，吾等認為採納直接比較法以進行估值乃屬適當。

吾等了解到，估值師已於估值期間從 貴公司取得獲批的有關樓宇圖則、單位面積表、該物業之識別資料及所有其他有關事宜之資料及建議，並曾對該物業的外貌及內部進行視察。估值師亦於土地註冊處進行查冊，以調查有關物業權益之業權。估值師已審查有關估值之所有相關基準及假設，並於估值報告呈列該物業之背景、估值方法、資料來源、工作範圍、主要假設、意見及其結論之所有相關資料。就此而言，吾等已審閱估值師提供有關估值之支持文件。在吾等與估值師之討論過程中，吾等並無發現任何令吾等懷疑就估值而採納之主要基準及假設之公平性、合理性及完整性之重大因素。

於二零一四年十一月二十五日（即估值日期），根據估值報告，該物業之市值為420,000,000港元。

就有關該物業之租回協議而言，裕勝將出租該物業予新傳媒出版，由購股完成日期起計，為期3年，月租1,225,000港元（不包括政府地租及差餉、管理費及所有其他支出）。物業出售協議與租回協議乃互為條件。租金乃參考鄰近地點的類似物業之現時市場租值後釐定。誠如估值報告所述，估值師已參考附近類似之物業的現時市場租金，並認為建議月租1,225,000港元屬公平合理。

經考慮：(i)物業出售事項（不包括琦俊銷售貸款）之代價將根據琦俊於物業出售事項完成時之綜合資產淨值計算，而該物業之價值為420,000,000港元；(ii)根據估值報告，該物業於二零一四年十一月二十五日（即估值日期）之市值為420,000,000港元；(iii)估值所採用之方法、基準及假設屬公平合理；(iv)轉讓琦俊銷售貸款之代價為該貸款按等額基準計算之面值；及(v)估值師已參考附近類似之物業的現時市場租金，並認為建議月租1,225,000港元屬公平合理，吾等認為，物業出售事項之代價及租回協議之條款乃按一般商業條款而訂定，對獨立股東乃公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 新傳媒9.99%股份出售協議

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，新傳媒集團之綜合資產淨值之9.99%。

經參考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，以及於出售事項完成後向 貴公司償還任何未償還之貸款後，新傳媒9.99%股份出售事項之代價將約為14,000,000港元。根據 貴集團過去的財務表現， 貴集團的綜合資產淨值概無任何重大波動，董事認為以該筆具指示性的款額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，而預計代價將不會超過16,000,000港元。

在評估代價之公平性及合理性時，吾等已嘗試參考新傳媒9.99%股份出售事項之代價所代表的價值以計算新傳媒集團100%權益的隱含估值金額相對新傳媒集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核除稅後淨溢利計算之市價盈利比率（「市盈率」），並以此與從事與新傳媒集團類似業務之其他公司之市盈率互相比較（此方法被視為對有經常收入基礎之公司進行估值之其中一個最常用之估值方法）。該等公司乃根據以下準則甄選：(i)屬於聯交所上市之公司；(ii)來自提供出版印刷媒體（包括報章及雜誌）（類似於目標集團之主要業務）之分部收入不少於最近期財政年度總收入之50%並處於盈利狀況；及(iii)分部收入之一半以上乃來自中國地區（包括香港及澳門）。吾等已物色及參考符合上述準則的僅此6間公司（「經選定公司」）。吾等認為由於經選定公司之主要業務及收入來源地與新傳媒集團之主要業務及收入來源地相似，故經選定公司為公平及具代表性比較樣本。吾等之分析詳情載於下表：

## 大有融資函件

表4：經選定公司之分析

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (附註1) (a) 概約 千港元	最近期財政 年度之 除稅後溢利 (附註2) (b) 概約 千港元	市盈率 (c)=(a)/(b) 倍
香港經濟日報 集團有限公司 (423)	(i)印刷媒體分部； (ii)財經通訊社、 資訊及軟件分部； (iii)招聘廣告及培訓分部； 及(iv)優質生活網站分部	707,824	28,138	25.16
世界華文媒體 有限公司(685)	(i)出版及印刷分部；及 (ii)旅遊及與旅遊有關服 務分部	3,121,389	376,241	8.30
壹傳媒 有限公司(282)	(i)報章出版及印刷； (ii)書籍及雜誌出版及 印刷；及(iii)數碼業務	1,409,984	330,768	4.26
萬華媒體集團 有限公司(426)	雜誌出版及數碼媒體業務	224,000	28,646	7.82
東方報業集團 有限公司(18)	(i)出版報章；及 (ii)其他經營分部	2,086,189	90,361	23.09
星島新聞集團 有限公司(1105)	(i)發行和分派報章、 雜誌及書籍； (ii)攝影器材貿易；及 (iii)其他經營分部	931,339	105,662	8.81
			平均數	12.91
			中位數	8.56
			最高	25.16
			最低	4.26
新傳媒9.99%股份 出售事項(附註3)				12.73

附註：

- (1) 根據各經選定公司於二零一四年十二月二十三日(即新傳媒9.99%股份出售協議之訂立日期)在聯交所所報之收市價，以及其於二零一四年十二月三十一日之已發行股份數目計算。
- (2) 根據各經選定公司之最近期年報計算。
- (3) 根據新傳媒9.99%股份出售事項之代價所隱含的新傳媒集團全部股本之估值約140,000,000港元，以及新傳媒集團截至二零一四年六月三十日止年度之經審核除稅及非經常性項目後溢利約11,000,000港元計算。

誠如上表所示，經選定公司之市盈率介乎最低4.26倍至最高25.16倍，平均數為12.91倍。新傳媒9.99%股份出售事項之代價所代表之市盈率約12.73倍處於經選定公司之範圍內及與其平均數相若。因此，吾等認為新傳媒9.99%股份出售事項之代價乃公平合理。

鑑於新傳媒集團為一間投資控股公司，而其附屬公司經營 貴集團之整體業務，吾等知悉其股份價格由二零一四年十一月十三日(即 貴公司與恒大根據收購守則第3.7條刊發聯合公告(內容有關就(其中包括)購股而訂立諒解備忘錄)之日前之最後交易日以及在要約期間開始前之最後營業日(見收購守則之定義))之0.475港元上升至最後可行日期之2.16港元。吾等認為股份價格急劇上升乃主要由於市場對購股行動的推測所致，惟並不反映 貴集團之基本因素(包括財務表現及財務狀況)，亦不能用作新傳媒集團權益估值之適當參考資料。然而，吾等曾比較新傳媒9.99%股份出售事項之代價所隱含之市盈率與其他從事與新傳媒集團類似之業務的公司之市盈率，而吾等認為此等資料能反映市場所評估此等業務之估值(參考彼等之財務表現而計算的市盈率)，亦為評估代價之公平合理程度的較適合採用之方式。

經考慮上文所述之分析及因素後，吾等認為新傳媒9.99%股份出售事項之代價屬公平合理。

#### 4. 出售事項之潛在財務影響

##### (a) 物業出售事項(連同租回)

##### 盈利及現金流量

於二零一四年六月三十日，該物業之賬面值將於重估後更改為420,000,000港元，預期在出售該物業之後，將會產生一筆物業出售事項之收益約134,000,000港元，此乃參考420,000,000港元與該物業及有關的租賃物業裝修之賬面值約

286,000,000港元之差額而計算。在物業出售事項完成後，貴集團將不再持有該物業之任何權益。預期貴集團將會收取即時現金流入所得款項約416,000,000港元，而預期其中大部分款額將投放於中國的整容手術、美容及保健相關業務之資本開支。在物業出售事項完成前，裕勝與新傳媒出版亦訂立了為期三年之租回協議。租回協議生效後，將產生按金約3,675,000港元之即時現金流出，相當於三個月租金。每月租金約1,225,000港元之定期現金流出亦將因此而產生。該款額預期將於貴集團賬目確認為開支。

### 資產淨值

在該物業重估為420,000,000港元後，預期餘下集團之物業出售事項產生的收益將約為134,000,000港元。經考慮重估盈餘約36,000,000港元（根據該物業於二零一四年六月三十日之賬面值約384,000,000港元及該物業之估值420,000,000港元計算），在重估該物業之後，預期琦俊之綜合資產淨值將由二零一四年六月三十日約91,500,000港元增至約127,000,000港元，該金額將於物業出售事項完成時變現。

### 現金資源

根據二零一三／一四年報，貴集團於二零一四年六月三十日之銀行結餘及現金約為90,240,000港元。於物業出售事項完成後，由於貴集團應收物業出售事項之估計所得款項約為416,000,000港元，因此，預期餘下集團之銀行結餘及現金將會增加及有所改善。

### 流動比率

根據二零一三／一四年報，貴集團於二零一四年六月三十日之流動資產及流動負債分別為192,150,000港元及53,600,000港元。因此，貴集團之流動比率（即流動資產相對流動負債之比率）約為3.58。物業出售事項將帶來額外流動資金及增強餘下集團之財務狀況。預期於物業出售事項完成後，流動比率將有所改善。



### (b) 新傳媒9.99%股份出售事項

#### 盈利

在新傳媒9.99%股份出售事項完成後，新傳媒集團將成為 貴公司之非全資附屬公司，而新傳媒集團之業績亦將會綜合列入 貴集團之賬目內，而新傳媒集團之9.99%綜合除稅後淨溢利將會撥作少數股東權益，因此，股東應佔溢利將會減去此筆款額。

#### 現金資源

於新傳媒9.99%股份出售事項完成後，由於 貴集團應收新傳媒9.99%股份出售事項之估計所得款項約14,000,000港元，預期 貴集團之銀行結餘及現金將會增加及有所改善。現金資源增加，可應用於日後在國內發展整容手術、美容及保健相關業務。

### 推薦建議

經計及(包括但不限於)以下因素：

- 物業出售事項之代價乃根據第3節「出售協議之主要條款」一節所分析該物業之市值計算；
- 進行物業出售事項可騰出額外資本，當中大部分擬由 貴集團用作在國內投資於整容手術、美容及保健相關業務；
- 誠如上文分析，中國整形外科手術行業之前景樂觀；
- 於二零一五年一月二十三日已正式簽訂租回協議(其與物業出售協議為互為條件)，確保於物業出售事項完成後 貴集團之出版業務營運不會受到影響；
- 貴集團藉著新傳媒9.99%股份出售事項可順利過渡及對 貴集團員工有心理上的安撫作用；及
- 誠如上文分析，物業出售事項(連同租回)及新傳媒9.99%股份出售事項各自之代價均屬公平合理，

---

## 大有融資函件

---

吾等認為，進行出售事項(連同租回)並非 貴公司之一般日常業務程序，出售協議(連同租回)之條款乃按一般商業條款而訂定，對獨立股東乃公平合理，而出售事項(連同租回)亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會應建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以批准出售事項(連同租回)。

此致

新傳媒集團控股有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
大有融資有限公司  
執行董事  
蕭永禧  
謹啟

二零一五年一月二十九日

蕭永禧先生為證監會之註冊持牌人並為大有融資有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例下之第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)之受規管活動。彼於企業融資行業積逾十五年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個年度各年之財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報。該等年報刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.nmg.com.hk>)。

- 本公司刊發日期為二零一四年九月十八日，截至二零一四年六月三十日止年度之年報(第53至118頁)。
- 本公司刊發日期為二零一三年九月二十四日，截至二零一三年六月三十日止年度之年報(第53至116頁)。
- 本公司刊發日期為二零一二年九月二十六日，截至二零一二年六月三十日止年度之年報(第56至118頁)。

## 2. 債項

於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前釐定本集團債務之最後可行日期，本集團並無任何未償還借款。

除上文所述及除集團內公司間負債以及於日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他未償還按揭、質押、債權證及其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、財務融資或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 重大不利變動

除本公司於刊發日期為二零一五年一月十九日之公告所載，內容有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月期間之中期業績之外，的盈利警告聲明(見下文所載)，董事已確認彼等並不知悉自二零一四年六月三十日(即編製本公司最近期刊發經審核賬目之日期)以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

「本公司董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據現有資料，預計本集團按截至2014年12月31日止6個月之中期業績所錄得本集團擁有人之應佔溢利將會較截至2013年12月31日止同期出現大幅減少。該減少主要由於本期間廣告印刷需求下降以致廣告收入下跌。」

#### 4. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源、從營運所得之現金流量、現時可用之融資以及出售事項之所得款項，在沒有不可預見之情況下，本集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少十二個月之現時所需。

#### 5. 本集團之財務及營運前景

於出售事項完成後，本集團將繼續專注於香港發展傳媒及出版業務。此外，要約人將於要約完成後對本集團之業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，旨在為本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，本公司或會在國內投資於整容手術、美容及保健相關業務，而此舉或會包括(但不限於)設立一間整型外科醫院。倘若出現合適之投資或業務機會，要約人可能考慮使本集團之業務變得多元化(其可能會或可能不會涉及調整出售事項(倘落實)所得款項淨額的用途)(見「進行出售事項之原因及所得款項用途」一節)。

以下為本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行純粹為了載入本通函而編製之有關聲明之報告全文。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

截至二零一四年十二月三十一日止六個月之盈利預測

吾等謹提述下列聲明，此乃載於新傳媒集團控股有限公司（「貴公司」）就 貴公司董事會刊發日期為二零一五年一月十九日之公告而作出，內容有關 貴公司之盈利警告（「盈利警告聲明」）：

「本公司董事會（「董事會」）謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據現有資料，預計本集團按截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期業績所錄得本集團擁有人之應佔溢利將會較截至二零一三年十二月三十一日止同期出現大幅減少。該減少主要由於本期間廣告印刷需求下降以致廣告收入下跌。」

### 責任

盈利警告聲明乃根據 貴公司董事根據 貴公司與其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核管理賬目（「二零一四年十二月管理賬目」）而作出之初步評估（「盈利預測」）而編製。

貴公司之董事對盈利預測負全責。吾等之責任為根據吾等之工作就達致盈利預測之會計政策及計算方式發表意見。

### 意見的基準

吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告業務準則第500號「盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明報告」及參考香港核證委聘準則第3000號「審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事所作假設妥為編製盈利預測，而盈利預測之呈列基準於各重要方面是否與貴集團一般採納之會計政策保持一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並不發表審核意見。

### 意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，盈利預測已根據董事採納以編製二零一四年十二月管理賬目之基準妥為編撰，並按與貴集團截至二零一四年六月三十日止年度之綜合財務報表所採納之會計政策在各重要方面均一致的基準呈列。

此 致

新傳媒集團控股有限公司

香港

九龍觀塘

鴻圖道82號

新傳媒集團中心

9樓

董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

二零一五年一月二十九日

以下為財務顧問英皇融資有限公司純粹為了載入本通函而編製之有關聲明之報告全文。



英皇融資有限公司  
Emperor Capital Limited

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓  
電話：2835-6688／傳真：2893-5276

敬啟者：

除文義另有所指者外，本函件所採用之詞彙與新傳媒集團控股有限公司刊發日期為二零一五年一月二十九日之通函（內容有關主要及關連交易以及特別交易，而本函件亦構成其一部份）所界定者具有相同之涵義。吾等謹提述 貴公司刊發日期為二零一五年一月十九日之公告內作出之有關 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月期間之中期業績之盈利警告聲明（「聲明」），現謹載列於下文：

「本公司董事會（「董事會」）謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據現有資料，預計本集團按截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期業績所錄得本集團擁有人之應佔溢利將會較截至二零一三年十二月三十一日止同期出現大幅減少。該減少主要由於本期間廣告印刷需求下降以致廣告收入下跌。」

吾等已審閱聲明及其他有關資料及文件（董事就此負全責），吾等亦曾與董事及 貴公司高級管理層討論作出聲明所依據之基準。此外，吾等已考慮及依賴德勒•關黃陳方會計師行致董事會有關作出聲明所依據之會計政策及計算方式而提交之報告。

基於上文所述，吾等認為聲明（董事就此負全責）乃經周詳審慎考慮後始行作出。

此 致

新傳媒集團控股有限公司  
香港  
九龍觀塘  
鴻圖道82號  
新傳媒集團中心  
9樓  
董事會 台照

代表  
英皇融資有限公司

二零一五年一月二十九日

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，乃編製以供載入本通函。

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

## 新傳媒集團控股有限公司

香港九龍  
觀塘  
鴻圖道82號  
新傳媒集團中心

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

二零一五年一月二十九日

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
總計：	<b>420,000,000</b>		<b>420,000,000</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%。		

於二零一四年  
十一月二十五日  
現況下的市值  
港元

物業

概況及年期

佔用詳情

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	7,126	662.02
總計	<u>69,817</u>	<u>6,486.16</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
	(磅/平方尺)	(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)： 每平方米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)： 每平方米5,700港元至7,200港元

14. 就根據公司收購及合併守則第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。



## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。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屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份；及並無遺漏其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事願就本通函所載之資料(有關要約及要約人之資料除外)的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，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函概無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明有所誤導。

本通函所載有關要約及要約人之資料乃摘錄自或源自聯合公告。董事願就轉載或呈列有關資料之正確性及公平性承擔全部責任。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)，或擁有本公司根據證券及期貨條例第352條備存之權益登記冊所記錄之權益及淡倉；或擁有根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司或聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 於相聯法團之好倉權益

#### (i) 普通股

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 普通股數目	概約持股 百分比
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	5,000,000	0.14%

## (ii) 購股權

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持相關 股份數目	概約持股 百分比
黃志輝先生	英皇國際	實益擁有人	10,769,475 (附註)	0.29%
范敏嫦女士	英皇國際	實益擁有人	5,769,475 (附註)	0.16%

## 附註：

該等購股權乃根據英皇國際之購股權計劃授予英皇國際董事黃志輝先生及范敏嫦女士。

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無董事及本公司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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或擁有根據證券及期貨條例第352條備存之權益登記冊所記錄之權益或淡倉；或擁有根據標準守則須另行知會本公司或聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後可行日期，就董事所深知，除董事或本公司之主要行政人員外，下列人士或法團於股份或相關股份中擁有或被視為擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之權益登記冊之權益或淡倉，或預期直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何成員公司之股東大會上享有投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益：

## 股份之好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	概約持股百分比
控股公司	實益擁有人	647,950,000	74.99%
楊受成產業控股	於受控公司之權益	647,950,000	74.99%
STC International Limited	受託人	647,950,000	74.99%
楊博士	酌情信託之創立人	647,950,000	74.99%
陸小曼女士	配偶權益	647,950,000	74.99%

## 附註：

控股公司之全部已發行股本由楊受成產業控股全資擁有，而楊受成產業控股由AY Trust之受託人STC International Limited持有。楊博士為AY Trust之創立人，其被視為於控股公司持有之上述股份中擁有權益。由於作為楊博士之配偶，陸小曼女士亦被視為於相同股份中擁有權益。上述人士在購股完成後將不再擁有上述股份(亦為新傳媒銷售股份)之任何權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司之主要行政人員外，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上享有投票權利之任何類別股本面值10%或以上之權益或就有關股本持有任何購股權。

### 3. 董事於服務合約之權益

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有任何現時仍然有效或建議訂立之服務合約(不包括在一年內到期或可以由僱主在一年內終止而毋須支付賠償金(法定賠償除外)之合約)。

### 4. 董事於競爭業務之權益

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

除上文所披露者外，董事相信各董事或彼等各自之聯繫人士(按上市規則之定義)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。

## 5. 董事於重要合約之權益

於最後可行日期，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無參與訂立任何董事於其中直接或間接擁有重大權益而與本公司業務有關之重要合約。

## 6. 董事及專家於資產之權益

董事或大有融資或高緯評值及專業顧問有限公司自二零一四年六月三十日（即編製本公司最近期刊發經審核賬目）以來，並無於本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於本通函刊發前兩年內訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 物業出售協議；
- (b) 新傳媒9.99%股份出售協議；及
- (c) 租回協議。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及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無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 專家及同意書

大有融資、高緯評值及專業顧問有限公司及德勤•關黃陳方會計師行已就本通函之刊行發出書面同意書，表示同意以其所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

名稱	資格
大有融資有限公司	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
高緯評值及專業顧問有限公司	專業產業測量師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (a) 並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名人士認購本集團任何成員公司的任何附有投票權之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何權利(不論可否依法行使)；或
- (b) 並無自編製本公司最近期刊發經審核財務報表之日期(即二零一四年六月三十日)以來，於本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 備查文件

下列文件於直至股東大會日期(包括該日)止之一般辦公時間內，在本公司之總部及主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心9樓：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本附錄「7. 重大合約」一段所指之重大合約；
- (c) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所指之書面同意書；
- (d) 本通函第21及22頁所載之獨立董事委員會函件；

- (e) 本通函第23至40頁所載之大有融資函件；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行就二零一五年一月盈利警告而編製之函件，全文載於附錄二；
- (g) 財務顧問英皇融資有限公司就二零一五年一月盈利警告而編製之函件，全文載於附錄三；
- (h) 本通函附錄四所載高緯評值及專業顧問有限公司之估值；
- (i) 本公司截至二零一三年六月三十日止年度及截至二零一四年六月三十日止年度之年報；及
- (j) 本通函。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為廖翠英，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼在公司秘書方面擁有逾10年經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道82號新傳媒集團中心9樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。



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)

股東大會通告

茲通告新傳媒集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年二月十三日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

批准、追認及確認由：(1) 新傳媒集團有限公司(作為賣方)與(2) Good Force Investments Limited(作為買方)訂立日期為二零一四年十二月二十三日之物業出售協議及據此擬進行之交易，內容有關買賣琦俊控股有限公司之全部股權以及由新傳媒集團有限公司之股東向琦俊控股有限公司墊支的股東貸款之利益(註有「A」字樣之物業出售協議副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)；並授權本公司任何一名或多名董事進行一切其認為屬必要、合適或權宜之行動及事宜，以落實據此擬進行之交易(連同經由本公司董事批准對該協議的條款作出之任何修訂(泛指與該協議之目的並無任何分歧之修訂))；

(2) 動議：

批准、追認及確認由：(1)裕勝有限公司(作為業主)與(2)新傳媒出版有限公司(作為租戶)訂立日期為二零一五年一月二十三日之租回協議及據此擬進行之交易，內容有關由物業出售協議完成及購股完成(定義見本公司日期為二零一五年一月二十九日之通函)開始，租用由裕勝有限公司擁有之該物業，為期三年，月租為1,225,000港元(註有「B」字樣之租回協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；並授權本公司任何一名或多名董事進行一切其認為屬必要、合適或權宜之行動及事宜，以落實據此擬進行之交易(連同經由本公司董事批准對該協議的條款作出之任何修訂(泛指與該協議之目的並無任何分歧之修訂))；及

## 股東大會通告

### (3) 動議：

批准、追認及確認由：(1) Right Bliss Limited (作為賣方) 與(2) Rawlings Limited (作為買方) 訂立日期為二零一四年十二月二十三日之新傳媒9.99%股份出售協議及據此擬進行之交易，內容有關買賣新傳媒集團有限公司已發行股份其中之9.99%，就此涉及之總代價為現金14,000,000港元(註有「C」字樣之新傳媒9.99%股份出售協議副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)；並授權本公司任何一名或多名董事進行一切其認為屬必要、合適或權宜之行動及事宜，以落實據此擬進行之交易(連同經由本公司董事批准對該協議的條款作出之任何修訂(泛指與該協議之目的並無任何分歧之修訂))。]

承董事會命  
新傳媒集團控股有限公司  
公司秘書  
廖翠英

香港，二零一五年一月二十九日

#### 註冊及主要辦事處：

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道82號  
新傳媒集團中心  
9樓

#### 附註：

- (i) 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位(如彼持有一股以上股份)代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格須由委任人或獲其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為一間公司，代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件核實副本，最遲須於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處「卓佳秘書商務有限公司」，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (iii) 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名首位者方有權就此投票，其他聯名持有人的投票則不予受理。
- (iv) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可隨意願親身出席大會及於會上投票。
- (v) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有決議案將於大會上以點票方式表決。倘主席以真誠原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則該決議案以舉手方式表決。
- (vi) 若於上述大會當日上午八時三十分後至大會開始時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告信號，則大會將延期舉行。本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.nmg.com.hk>)發佈公告以知會股東重新安排之會議日期、時間及地點。