

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

NEXT DIGITAL

壹傳媒有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00282)

有關出售該物業之 主要交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於 2020 年 12 月 8 日，賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，代價為新台幣 1,750,000,000 元*（相當於約 475,800,000 港元*）（含營業稅），此乃視乎及根據（其中包括）買賣協議的條款而定。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的其中一個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25% 但低於 75%，故買賣協議項下擬進行的出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第 14 章的申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知、全悉及確信，及經作出一切合理查詢後，概無股東於買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，因此，倘於本公司股東大會上提呈出售事項以供股東考慮及批准，概無股東須就批准出售事項的決議案放棄投票。

於本公告日期，本公司控股股東黎先生持有 1,878,657,165 股股份（相當於全部已發行股份約 71.26%），彼有權出席本公司任何股東大會及於會上投票，已就出售事項給予書面同意。黎先生的股東書面批准已獲接納，以代替舉行股東大會；而本公司無須根據上市規則第 14.44 條就批准出售事項召開股東大會。

載有（其中包括）出售事項的更多詳情的通函將於實際可行範圍內盡快寄發予股東，惟不遲於本公告刊發起計 15 個營業日。

股東及投資者在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為 2020 年 11 月 26 日有關出售事項之公告。

董事會欣然宣佈，於 2020 年 12 月 8 日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，代價為新台幣 1,750,000,000 元*（相當於約 475,800,000 港元*）（含營業稅），此乃視乎及根據（其中包括）買賣協議的條款而定。

買賣協議

下文載列買賣協議的主要條款：

日期	2020 年 12 月 8 日
訂約方	(1) 賣方，本公司之間接全資附屬公司 (2) 買方

該物業

該物業位於台灣台北市 114 內湖區行愛路 141 巷 39 號的整棟建築物，連同合共 92 個車位，總面積約 15,323.48 平方公尺。目前，該物業主要由本集團用於其在台灣的業務營運，當中另有一小部份（樓面面積約 614.88 平方公尺）出租予一名獨立第三方。該物業將於成交時按「現狀」形式交吉，惟須受上述現有租約規限。

該物業由本集團興建，並於 2010 年 2 月前後竣工。其賬面值（已於 2020 年 3 月 31 日於本公司經審核綜合財務報表中根據歷史建築成本確認）為 278,600,000 港元。賬面值約為 3,800,000 港元為其他固定資產（於本公司截至 2020 年 3 月 31 日止年度的綜合財務報表中入賬）已包括在交易中的一部分。

根據賣方截至 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日止兩個年度的經審核財務報表（不包括集團間之交易），截至 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日止財政年度的該物業應佔虧損淨額於除稅及非經常項目前後分別約為 8,400,000 港元及 9,200,000 港元。截至 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日止財政年度，出租部分該物業的租金收入分別約為 2,300,000 港元及 2,300,000 港元，而截至 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日止財政年度的該物業應佔經營開支淨額分別約為 10,700,000 港元及 11,500,000 港元，其已反映於賣方截至 2020 年 3 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日止年度的經審核財務報表。

出售事項成交後，本集團將把目前在該物業經營的業務單位遷往本集團於台灣的其他租賃物業。預期出售事項不會對本集團在台灣的可有業務經營造成不利影響。

代價及支付條款

出售事項的代價為新台幣 1,750,000,000 元*（相當於約 475,800,000 港元*）（含營業稅），其乃經賣方與買方按正常商業條款公平磋商後，並參考（其中包括）該物業於 2020 年 10 月 31 日的最新估值新台幣 1,758,800,000 元*（相當於約 478,200,000 港元*）以及台灣房地產市場的現行市況，並考慮到當前的全球疫情大流行後達成。於釐定代價時，本公司管理層亦已考慮該物業的其他潛在買家於近期提出的要約。

買方須按以下方式分三期以現金支付代價：

- (1) 首期新台幣 350,000,000 元*（相當於約 95,200,000 港元*），即代價 20% 及部分付款，將由買方於簽立買賣協議及向買方委任之土地管理代理人交存該物業之擁有權文件後，支付至託管賬戶；
- (2) 第二期新台幣 175,000,000 元*（相當於約 47,600,000 港元*），即代價 10% 及部分付款，將於股東在股東特別大會上（倘適用）批准出售事項後及取得出售事項適用的土地增值稅及契稅的稅務發票後三個營業日內，由買方支付至託管賬戶；及
- (3) 第三期新台幣 1,225,000,000 元*（相當於約 333,000,000 港元*），即代價 70% 及部分付款，將由買方的融資機構於土地管理代理通知完成所有產權轉移登記手續後的三日內，支付至託管賬戶（任何不足部分將由買方以現金支付）。賣方須向買方繳存一筆金額為新台幣 87,500,000 元*（相當於約 23,800,000 港元*）的銀行本票，作為賣方於成交時履行其責任的保證，屆時上述銀行本票須退回予賣方。

賣方、買方及託管代理將訂立託管協議，據此，買方須將代價的首期、第二期及第三期支付予王道商業銀行股份有限公司，而託管代理將根據託管協議的條款保管及於成交後解除有關代價。

稅項及費用

根據買賣協議：

- (1) 於交付該物業之日或之前就該物業累計的應付稅項及費用（包括房屋稅、地價稅、水電費、公共基金、公共修繕費及管理費）應由賣方承擔；於交付該物業之日或之後累計者則應由買方承擔；
- (2) 該物業的產權移轉時應付的印花稅、登記費及建物契稅應由買方承擔；
- (3) 該物業的產權移轉及設定抵押權的登記服務費應由買方承擔；
- (4) 該物業的產權移轉時應付的抵押權（如有）塗銷服務費及土地增值稅應由賣方承擔；及
- (5) 工程受益費（如有）(i)如屬於簽署買賣協議日期前已公告確定（若有，含緩徵），應由賣方支付；及(ii)如屬於簽署買賣協議日期前並未到期應付，應由賣方承擔（買方另行同意除外）。

條件

成交有待達成（其中包括）以下各項，方可作實：(i)倘適用，由股東於將予召開的股東特別大會上根據上市規則規定批准出售事項；及(ii)取得有關出售事項的監管機構披露批准。

倘條件於 2021 年 3 月 15 日或之前或訂約方協定的其他日期未獲達成，買賣協議將不再具有法律效力。在此情況下，賣方及買方將向彼此退還就出售事項已交付的所有文件、任何已付部分代價及其他已交付的物品。

本公司及賣方資料

本公司主要業務乃作為投資控股公司進行營運。本集團主要在香港、台灣及北美洲從事互聯網廣告、互聯網訂閱、內容提供及開發手機遊戲及應用程式業務。其亦於香港、台灣、北美洲、歐洲及大洋洲從事報紙銷售、提供報紙、書籍及雜誌印刷及廣告服務。

於本公告日期，賣方（本公司之間接全資附屬公司）主要從事持有該物業及提供物業租賃業務。

買方資料

買方在台灣註冊成立，主要從事開發遊戲軟件及其他應用軟件，以及經營遊戲平台。根據本公司可獲得的信息，蕭政豪先生本人並通過他所控制的公司（買方的前兩名股東）持有買方 60% 以上的已發行股份。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項讓本公司得以套現現金，並釋放該物業的資產價值。賣方自出售事項收取的所得款項淨額將加強本集團的現金流，並改善本集團的營運資金狀況，以便重新分配其資源作未來發展。董事亦已審閱該物業於 2020 年 10 月 31 日的最新估值，並認為買賣協議下的代價較最新估值略微溢價約 0.5%，考慮到目前受 2019 冠狀病毒病疫情影響的整體市場氛圍，實屬合理。

董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

根據出售事項的預期所得款項總額約 475,800,000 港元及直接應佔開支約 13,800,000 港元計算，出售事項的預期所得款項淨額為約 462,000,000 港元。經計及預期所得款項淨額及本公司於 2020 年 3 月 31 日的經審核綜合財務報表所記錄的該物業及其他固定資產賬面價值（即賬面值）約 282,400,000 港元，預期出售事項將為本集團帶來估計收益（未計利得稅）約 179,600,000 港元。於出售事項成交後，本集團的租金收入將每年減少約 2,300,000 港元。預期以出售事項所得款項償還若干銀行借貸後，本集團融資成本將每年減少約 4,800,000 港元。

所得款項用途

賣方將自出售事項收取預期所得款項淨額約 462,000,000 港元，此將改善本集團整體現金狀況，以作為一般營運資金及供未來可能出現的商機之用。視乎實際情況及董事會的決定，本公司擬將(i)約新台幣 634,800,000 元*（相當於約 172,600,000 港元*）用於向王道商業銀行股份有限公司償還銀行貸款及解除該物業的押記，及(ii)餘下 289,400,000 港元用作一般營運資金。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的其中一個適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但低於 75%，故買賣協議項下擬進行的出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第 14 章的申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知、全悉及確信，及經作出一切合理查詢後，概無股東於買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，因此，倘於本公司股東大會上提呈出售事項以供股東考慮及批准，概無股東須就批准出售事項的決議案放棄投票。

於本公告日期，本公司控股股東黎先生持有 1,878,657,165 股股份（相當於全部已發行股份約 71.26%），彼有權出席本公司任何股東大會及於會上投票，已就出售事項給予書面同意。黎先生的股東書面批准已獲接納，以代替舉行股東大會；而本公司無須根據上市規則第 14.44 條就批准出售事項召開股東大會。

本公司預期，載有（其中包括）出售事項的更多詳情的通函將於實際可行範圍內盡快寄發予股東，惟不遲於本公告刊發起計 15 個營業日。

一般資料

股東及投資者在買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 壹傳媒有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |

「成交」	指	根據買賣協議，以移交該物業的方式完成出售事項
「條件」	指	成交的先決條件
「代價」	指	根據買賣協議，買方就買賣該物業應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議載列的有關條款及條件出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准（其中包括）出售事項及買賣協議項下擬進行之交易（倘適用）
「託管賬戶」	指	託管代理就出售事項開立的託管賬戶
「託管代理」	指	王道商業銀行股份有限公司，一家於台灣註冊成立的公司，由賣方及買方共同委任為出售事項的託管代理
「託管協議」	指	賣方、買方及託管代理就（其中包括）持有及解除代價而將訂立的協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團任何成員公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連（定義見上市規則）之人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「黎先生」	指	本公司控股股東黎智英先生，於本公告日期持有 1,878,657,165 股股份，相當於全部已發行股份約 71.26%
「新台幣」	指	新台幣，台灣之法定貨幣
「該物業」	指	位於台灣台北市 114 內湖區舊宗段 24-1、24-2、24-3、24-9 號的整塊地皮，總面積約 3,022.25 平方公尺，以及建於台灣台北市 114 內湖區行愛路 141 巷 39 號的一幢辦公大樓，總面積約 15,323.48 平方公尺
「買方」	指	網銀國際股份有限公司，一家於台灣註冊成立之有限公司及買賣協議項下該物業之買方
「買賣協議」	指	賣方與買方就（其中包括）買賣該物業於 2020 年 12 月 8 日訂立之協議
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台灣」	指	中華民國台灣
「賣方」	指	壹傳媒傳訊播放股份有限公司，一家於台灣註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
行政總裁及執行董事
張劍虹

香港，2020 年 12 月 8 日

* 該數字已湊整至最接近十萬位數及（如適用及除非另有指明）本公告採用 1.0 港元兌新台幣 3.678 元的匯率，僅供表述。

於本公告日期，董事會包括：-

執行董事：

黎智英先生（主席）

張劍虹先生

周達權先生

陳裕鑫先生

非執行董事：

葉一堅先生

獨立非執行董事：

Louis Gordon Crovitz 先生

Mark Lambert Clifford 博士

林中仁先生