

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有本公司股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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，概不對因本通函全部或任何部分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。

---



### 有關出售該物業之 主要交易

---

本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 — 物業估值報告 .....	15
附錄三 — 一般資料 .....	25

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「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

---

## 釋 義

---

「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、最高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
「最後實際可行日期」	指	2021年1月7日，即刊發本通函前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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，於最後實際可行日期持有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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中之普通股

---

## 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
「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

\* 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)本通函採用1.0港元兌新台幣3.678元的匯率，僅供表述。

**NEXTDIGITAL**  
**壹傳媒有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00282)

非執行董事：

葉一堅先生(主席)

執行董事：

張劍虹先生

周達權先生

陳裕鑫先生

註冊辦事處：

香港

新界

將軍澳

將軍澳工業邨

駿盈街8號1樓

獨立非執行董事：

Louis Gordon Crovitz先生

Mark Lambert Clifford博士

林中仁先生

敬啟者：

**有關出售該物業之  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2020年12月8日有關買賣協議及據此擬進行的出售事項之公告。本通函旨在提供有關出售事項的進一步資料。

**買賣協議**

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。買賣協議的主要條款摘要如下。

## 董事會函件

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

該物業為位於台灣台北市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。該物業將於成交時以「現狀」形式交付，惟須受上述現有租約規限，其將按現有的相同條款存續，並由買方(作為業主)承接。

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港元的其他固定資產(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，該物業出租部分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現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30日的最新估值新台幣1,758,300,000元\*(相當於約478,100,000港元\*)以及台灣房地產市場的現行市況，並考慮

---

## 董事會函件

---

到當前的全球疫情大流行下達成。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。誠如本通函附錄二估值報告所載，該物業位於台灣，所處地段甚為優越，但由於2019冠狀病毒病疫情持續，預期租借需求將會下跌。鑒於租借需求下跌可能會對該物業的估值構成不利影響，本公司管理層認為出售事項為本集團提供絕佳機會，在優化台灣業務的工作空間使用率之餘，亦可將該物業的資本價值套現，儘管代價較該物業的估值有輕微折現，但考慮到在估值的實際日期後，疫症仍然肆虐全球，上述折現可被視為合理。

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。賣方於成交時交付該物業後，上述銀行本票須退回予賣方。

賣方、買方及託管代理訂立託管協議，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。黎先生(本公司控股股東，於最後實際可行日期持有已發行股份約71.26%)已書面批准出售事項。因此，本公司不會舉行股東大會以批准出售事項。

### 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。

於最後實際可行日期，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(買方的兩名最大股東)持有買方60%以上的已發行股份。買方擁有超過10名股東，惟除上文所述的兩名最大股東外，該等股東概無於買方持股10%以上。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，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，包括加強現有的訂閱內容提供服務及相關營銷工作／拓闊用戶群。於最後實際可行日期，本公司並無訂立任何有關其未來發展的具體合約，亦無就此識別出任何新業務機遇／投資目標。

董事亦已審閱該物業於2020年10月30日的估值報告，包括就該物業最新估值在估值報告內所載的估值方法和假設(遵從上市規則第五章所載規定而編製的所述估值報告，載於本通函附錄二)，並認為儘管該物業的最新估值較買賣協議下的代價略微溢價約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，代價實屬合理。

---

## 董事會函件

---

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，其可用於本集團的業務營運及發展，包括本集團在香港及台灣的業務市場推廣及內容開發等方面。

### 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上市規則第14章下本公司之主要交易。

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。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，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。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
行政總裁及執行董事  
張劍虹  
謹啟

2021年1月8日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度各年以及截至2020年9月30日止六個月之財務資料分別於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nextdigital.com.hk/investor)刊發：

- 本公司截至2018年3月31日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0626/ltn20180626600\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0626/ltn20180626600_c.pdf))；
- 本公司截至2019年3月31日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0711/ltn20190711540\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0711/ltn20190711540_c.pdf))；
- 本公司截至2020年3月31日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0714/2020071400872\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0714/2020071400872_c.pdf))；  
及
- 本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1201/2020120102574\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1201/2020120102574_c.pdf))。

## 2. 債務

### 貸款

於2020年11月30日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有合共約267,800,000港元之未償還銀行貸款，以本集團若干土地及樓宇作抵押。所有銀行貸款均由本公司或本公司一間附屬公司擔保。

於2020年11月30日，本集團有本金總額651,400,000港元之未償還股東貸款，為無抵押、免息且應於貸款之各自提取日期起計36個月當日償還。

### 擔保

於2020年11月30日，本集團為向不同方授出的銀行融資提供合共36,400,000港元的擔保，其中3,500,000港元授予本集團一名客戶；約5,300,000港元授予網上訂閱者；及約27,600,000港元授予本集團先前在台灣出售的若干物業的買方。

### 待決訴訟

於2020年11月30日，本集團就其出版業務正常過程中在香港及台灣產生的多項法律訴訟而產生或然負債，於該日已作出撥備合共約45,300,000港元。該撥備乃根據本集團管理層就該等法律程序的可能結果諮詢若干法律顧問後的最佳估計而作出。

### 租賃負債

於2020年11月30日營業時間結束時，本集團有未償還租賃負債約51,400,000港元，主要由本集團支付的租賃按金作抵押。

### 一般資料

除上文所述以及集團內公司間負債及日常業務中正常應付賬款外，於2020年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行而未償還或已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、貸款或任何定期貸款(不論是有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸或租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或其他形式)、按揭、抵押、其他重大或然負債或擔保。

為編製債務聲明，以新台幣(「新台幣」)計值的部分銀行借貸、股東借款及擔保按2020年11月30日的現行匯率新台幣3.678元兌1.0港元換算為港元。

## 3. 營運資金

董事認為，經計及出售事項所得款項淨額及本集團可動用之現有財務資源(包括內部產生現金流及可用現有銀行融資)後，本集團具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起計至少十二個月之需求。

## 4. 本集團之財務及經營前景

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、書籍及雜誌銷售，並提供報紙、書籍及雜誌印刷及廣告服務。

出售事項將使本公司能夠變現及釋放該物業的相關資產價值，並提升本公司的營運資金狀況，以便重新分配資源，用於未來發展，尤其是網上內容創作、開發面向廣告商的數位內容合作產品及增加其資料分析。

截至2020年9月30日止六個月，印刷業務分部錄得分部虧損102,600,000港元，而2019年同期錄得分部虧損245,300,000港元。此乃主要由於期內有效控制成本所致。另一方面，截至2020年9月30日止六個月，本集團數碼業務分部錄得分部虧損31,700,000港元，而去年同期錄得分部虧損65,000,000港元，虧損金額減少51.2%或33,300,000港元。虧損額減少乃由於本集團採取措施以提高收入增長，以及本集團台灣業務重組所帶來的成本節約所致。

就本集團於本財政年度的經營前景而言，本集團計劃將現時於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，而出售事項預期不會對本集團於台灣的現有業務造成不利影響。

2019冠狀病毒病大流行的衝擊預期將繼續重創區內經濟及媒體業界，但市民對資訊、教育及娛樂的追求並無退減。一年前，本集團勇於求變，完全重塑其核心業務模式，現已奠定穩固根基，可藉此探索全新領域及逐步邁向盈利。

於本財政年度的剩餘時間內，本集團的主要焦點是善用其前所未見的數據主導個人化實力及卓越的編採內容，自數碼訂閱模式的初期佳績更上一層樓。本集團繼續高瞻遠矚，將透過客戶增長與挽留及銷售團隊的努力及見識，穩步提升網上訂閱收益及廣告收益。

本集團將繼續投資新銳數碼內容實力及鞏固矚目內容製作的聲譽以提升網上訂閱收益，藉此吸引新讀者及加強客戶忠誠度。本集團亦將於英文編採方面尋求更多機遇，為潛在未來訂閱模式奠下基礎。

量身定制技術及數據主導見解將成為本集團日益重要的競爭優勢來源。隨著其新銳的數管平台系統持續掌握及分析更多受眾活動，其將能更精準地產生讀者概要及分析受眾行為，讓本集團為廣告商創造出類拔萃的針對性廣告投放機遇。同時，於下半年轉移至先進的ARC出版系統將提升本集團製作量身定制廣告機遇的能力，擴大其對本地同業的優勢。

傳統印刷媒體仍是本集團業務的基石。本集團將繼續適時投資印刷內容，並採取以名人訪問、調查、分析、評論、副刊及特刊為重心的差異化編採策略。

於本財政年度的剩餘時間內，香港及台灣經濟預期將繼續承受2019冠狀病毒病大流行的影響，對廣告花費造成更大下行壓力。然而，本集團果斷調整其策略及營運以配合數碼格局的現行需求，同時恪守為大眾提供矚目編採內容的不變宗旨。於蘋果日報數碼平台的強大勢頭推動下，本集團將比以往更加努力及明智，盡顯付費數碼訂閱模式的潛力。

## 5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團的財務或經營狀況自2020年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。



以下為遠見不動產估價師事務所於2020年12月11日對該物業進行評估而發出之估值概要及估值證書，以供載入本通函。

遠見不動產估價師事務所  
台灣台北市中山區南京東路三段215號10樓  
電話：(886) 02-6608-0202  
傳真：(886) 02-6608-0248  
www.globalvision.com.tw



敬啟者：

## 前言

我們根據壹傳媒有限公司管理層之指示，對 貴公司將出售位於台灣之物業權益進行估值。我們確認我們已進行了實地視察、並作出相關查詢及查冊，以及蒐集我們認為必要之其他資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於2020年10月30日（「估值日」）之市值之意見。

## 估值基準

市場價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

我們對該物業權益進行估值時，已遵守於2001年10月17日中華民國內政部(90)台內地字第9077692號令發布之不動產估價技術規則、2000年10月4日總統(2000)華總一義字第8900237130號令發布之不動產估價師法及中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之各公報等所載之所有規定，法令及發布施行之公報均有跟隨國際評價準則(IVS)之內容而制定。目前法令及公報內容的

修訂，會跟隨國際評價準則(IVS)所更新之內容作修訂，法令自發布施行至今已修正3次內容，而公報也修正4次，再比對2017年所編定之國際評價準則與台灣法令與公報，整體評估原則與架構均相同，由上可知，法令及公報內容會參考現行國際上所制定之內容而有所變動。本報告之制訂亦符合香港聯合交易所主板上市規則對評估報告的有關披露要求。

### 估值假設

- (1) 除非報告書有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (2) 除非報告書有特別聲明，評估過程是在未考量不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- (3) 本報告書是在假設不動產所有業權人是負責可靠，且該不動產之管理情況將維持穩定情形下評估。
- (4) 報告書中引用他人之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (5) 勘估標中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘查中發現的條件不負責任。

### 視察物業

我們曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。除非在估價報告中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這些物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等這類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值，估價報告中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。然而，我們已於估值中假設該物業的外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，沒有任何非法僭建或結構性改建。

## 估值方法

本案因產品性質特殊，委託目的為全棟買賣之價值參考，故不同於一般分戶銷售按建坪單價計價方式，而以全棟出售之全棟均價方式評估，但由於市場上鮮少全棟之租賃實例，致無法採收益法評估其全棟之租賃單價，故本案以比較法及成本法為估價方法。另車位評估僅採用比較法評估。

比較法：以近鄰或類似地區蒐集之全棟買賣之比較標的交易價格為基礎，與勘估建物進行條件比較、分析及價格調整，求取勘估標的全棟之比較價格。另蒐集近鄰或類似地區科技工業區之土地交易案例，與勘估土地進行條件比較、分析及價格調整，求取勘估土地之比較價格。

項目	全棟	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	內湖區	內湖區	內湖區	內湖區
門牌	行愛路141巷39號 全棟	新湖三路241-270 號1-6樓	新湖二路146巷 1-30號1-7樓	行愛路121-150號 1-6樓
價格型態		成交價格	成交價格	成交價格
價格	評估/交易總價 (新台幣)	1,789,109,681	2,370,000,000	1,450,000,000
	評估/車位總價 (新台幣)	106,000,000	337,500,000	76,500,000
	評估/房地總價 (新台幣)	1,683,109,681	2,032,500,000	1,373,500,000
面積	評估/交易面積(坪)	4,635.35	7,234.30	3,689.92
	評估/車位面積(坪)	886.78	2,134.03	540.09
	評估/建物面積(坪)	3,748.57	5,100.27	3,149.83
	評估/交易單價(新台幣/坪)	449,000	398,508	436,055
勘察日期	2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10日

項目	全棟	比較標的1	比較標的2	比較標的3
價格日期	2020年10月30日	2018年4月20日	2019年4月15日	2019年7月29日
使用分區	科技工業區(C區)	科技工業區(C區)	科技工業區(C區)	科技工業區(C區)
建築樓層	9層	6層	7層	6層
比較標的樓層	1-9	1-6	1-7	1-6
興建日期	2010年2月26日	2003年7月30日	2011年3月23日	2009年6月19日
屋齡	10.7年	14.8年	8.1年	10.1年
結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造
臨路情況(M)	12	15	12	20
交通條件	巷道	次要道路	巷道	次要道路
公共設施	完備	完備	完備	完備
整體條件	可	可	可	可
車位型式		坡道平面225個	坡道平面51個	升降平面／升降 機械25個
案名		-	-	-
資料來源		實價登錄	實價登錄	實價登錄
備註		上述成交單價均 已扣除車位價 格及面積	上述成交單價均 已扣除車位價 格及面積	上述成交單價均 已扣除車位價 格及面積

備註：

(新台幣／平方公尺)

1平方公尺 = 0.3025坪

成本法：指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，亦即為下述建物成本法及土地成本法之和。依前項方法所求得之價格為成本價格。

(甲) 建物成本法：使用與本案建物相同或類似之建築材料並依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會於2018年11月15日發布的第四號公報頒訂營造或施工費標準，重新建造相同建物所需要之營造費用，加計其他間接費用、資本利息及利潤後再扣除必要之折舊以求取建物成本價格。營造費用計算標準係以標的所在地區新成屋售價為基準，再考量本案標的所興建總樓層數決定營造費用區間，營造費用區間之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本；間接費用包含廣告費、銷售費、管理費及稅捐費，廣告費、銷售費、管理費及稅捐費之費率也是依據第四號公報所訂定標準提列；資本利息計算係依據中華民國五大銀行之平均1年期定存利率及放款利率計算，五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行；利潤也是依據第四號公報所訂定「開發或建築利潤率」。

(乙) 土地成本法：先以比較法及土開法求取土地素地價格每地坪為新台幣1,000,000元，再加計開發建築過程所需的廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、開發利潤等求取土地成本價格。上述廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、開發利潤等費率提列也是依據第四號公報所規定之費率及五大銀行之平均定存利率及放款利率計算。

該物業的價值根據相關經驗及實務因素，並經由價格推論過程可知，成本法係基於區域內新成屋房價水準與各項營造成本資料推算土地成本及建物成本，對於各項推算過程中之成本資料尚稱充足，且以勘估土地各項條件於開發上均能掌握，因此成本法價格具有相當可信度；另，根據比較法選取之交易案例均為全棟之交易，並針對案例與本案標的之差異作調整，因此比較價格

也具有相當可信度。再評估兩種評估方法之評估總價，兩者差距約3.5%，由此可證，兩法均具有相當可信度，故分別賦予比較價格與成本價格各50%的權重。

### 資料來源

- (I) 不動產權利狀態是以2020年12月9日由中華民國台北市中山地政事務所所管轄核發之電子謄本為準及委託人提供之租約影印本。
- (II) 不動產個別條件及區域環境內容，是親自赴標的現場勘察，並依都市計劃及地籍等相關資料查證紀錄之。
- (III) 不動產價格評估依據，是於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依本所檔案資料共同整理而得。
- (IV) 本案評估標的為行愛路141巷39號等8戶及地下二層坡道平面式停車位28個、機械式停車位64個，行愛路141巷39號部分已出租，面積約186坪。除該租約外，全棟建物為壹傳媒集團自用，各層使用現況為：1樓主要係以供電視台及雜誌之攝影棚使用為主，2樓-6樓主要係供壹傳媒集團辦公空間使用，7樓為員工餐廳。

### 查核業權

我們已就位於台灣之物業於中華民國台北市中山地政事務所進行業權調查。在可能的情況下，我們已審閱文件正本以核實位於台灣之物業權益之業權現狀，以及可能附帶於物業權益之任何重大負擔。

### 貨幣及匯率

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以新台幣(新台幣)呈列。隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港新界將軍澳  
將軍澳工業邨  
駿盈街8號1樓  
壹傳媒有限公司  
董事會 台照

代 表  
遠見不動產估價師事務所  
不動產估價師  
陳 謹  
遠見不動產估價師事務所  
所長  
謹啟

2021年1月8日

*附註*：陳謙先生係經中華民國不動產估價師考試及格且依法令向中華民國內政部領有不動產估價師證書之專業不動產估價師，彼於中華人民共和國、台灣、美國及其他亞太地區進行估值擁有超逾四十年經驗。陳先生所註冊成立之公司，為各台灣各上市上櫃公司、銀行等，所名列之不動產估價名單內，且並為台灣不動產估價師公會註冊認可之不動產估價師。

於台灣進行之估值乃由陳謙先生所領導的所出具之遠見不動產估價師事務所之估價報告書(台北市不動產估價師公會會員證書：(109)北市估證字第009號)。

## 估值概要

## 貴集團於台灣擁有之物業權益

編號	物業		於2020年 10月30日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2020年 10月30日 現況下之市值
1.	台灣台北市內湖區行愛路 141巷39號等8戶	3,748.57坪	新台幣1,652,265,030元	100%	新台幣1,652,265,030元
2.	地下二層坡道平面式停車位28個、 地下三層機械式停車位64個	886.78坪	新台幣106,000,000元	100%	新台幣106,000,000元
	總計：	<u>4,635.35坪</u>	<u>新台幣1,758,265,030元</u>		<u>新台幣1,758,265,030元</u>



## 估值證書

## 貴集團於台灣擁有之物業權益

物業	概況及年限	估用詳情	貴集團應估	
			於2020年 10月30日 現況下之市值	於2020年 10月30日 現況下之市值
台灣台北市內湖區行愛路141巷39號等8戶及地下二層坡道平面式停車位28個、機械式停車位64個	該物業包括台灣台北市內湖區行愛路141巷39號、39號三樓、39號五樓、39號六樓、39號七樓、39號八樓、39號九樓、39號地下一層及地下二層坡道平面式停車位28個、機械式停車位64個	除行愛路141巷39號，面積約186坪出租外，其餘皆為自用	新台幣 1,758,265,030元	新台幣 1,758,265,030元
	地價稅徵收期間為每年 1/1-12/31，最近一次地價稅為新台幣1,233,520元 (2019/1/1-2019/12/31)；房屋稅徵收期間為每年7/1-6/30，最近一次房屋稅為新台幣2,006,658元(2018/7/1-2019/6/30)			

## 附註：

根據日期為2020年12月9日之土地及建物登記謄本第642183號，該物業(土地登記台北市內湖區舊宗段24-1、24-2、24-3、24-9地號等4筆，建築物登記台北市內湖區舊宗段(3874-3881建號)之登記業主為壹傳媒傳訊播放股份有限公司。

1. 本案物業係位於內湖科技工業區內，是首座因勢利導，由民間投資及政府放寬產業進駐而發展出來的都會型高科技園區，園區內資訊、通訊、生技產業林立，更有全球知名的光寶、仁寶、明基等多家企業營運總部及關係企業、研發中心、三大固網廠商和新興的IPS、SDC總公司布局於此。且擁有優越的地理位置、健全的生活機能、活絡的交通網路、先進的資訊脈絡、高效率的專業服務窗口，

吸引包括製造業、資訊、通訊、生技、等高附加價值的產業，並引進企業營運總部之進駐，園區已發展成為聚集豐沛資金、技術與人才的科技重鎮。目前進駐廠商家數超過3,500家，園區近5年的營業額，以每年平均近三成的速度成長，是全台灣企業營收最高的科技園區。

依據信義全球資產針對內湖科技工業區的調查研究，面對商辦稀缺以及科技業高階產能回流台灣，建商、壽險持續加碼搶地，除傳統大型建商如長虹、華固、興富發、宏普、遠雄外，許多開發商亦投入辦公／廠房產品熱潮，未來七年內將有近20棟商辦完工。北市辦公平均售價在新台幣852,000元，租金資本化率落在2.54%。內科市場，平均售價在新台幣527,000元，租金資本化率落在2.71%。內科整體平均空置率持平在新台幣1,188元／坪，空置率在4.62%。

依據今年4月商業不動產服務業者世邦魏理仕(CBRE)發布亞太企業租戶即時意向調查，因受新冠肺炎之影響，有51%企業看壞下半年經濟動能。CBRE預估，若疫情持續惡化，台北商辦增租需求將減弱。且依據12月資誠全球聯盟組織(PwC)與城市土地學會(Urban Land Institute)共同發布「2021年亞太地區房地產趨勢調查報告(Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2021)」，報告中顯示雖然台灣房地產市場有不錯表示，但近2年自住型買盤在等不到更低價格後逐漸進場，加上老舊公寓屋主換新電梯大樓的趨勢，使得預售及部份新成屋市場的去化速度加快，市場看似熱絡，但基本上是呈現超跌後的反彈格局僅是恢復至2014年之房價水準。

2. 按照該物業的用途而區分，該物業的所屬類別為持作投資的物業，其用途為出租予第三方及內部使用。
3. 依照使用執照所載，本案建物核准作為G2策略性產業、攝影棚使用，其餘相關規定以「台北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目」為準。
4. 依據日期為2020年12月9日之土地及建物登記謄本第642183號，本案標的設定有貳個最高限額抵押權予王道商業銀行股份有限公司，權利價值合計新台幣1,116,000,000元正，此外無預告或法院查封等限制登記情事。另外依委託人公司法務表示本物業現無訴訟等事情。
5. 在並無明顯理由質疑潛在污染或該物業受任何限制的情況下，盡我們所知所信，該物業被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
6. 該物業之部分已訂約出租，其條款如下：

行愛路141巷39號出租予壹傳媒電視廣播股份有限公司，為期十年，由2013年6月1日起至2023年5月31日屆滿，每月租金約新台幣783,947元(含稅)。

租金檢討條款：租賃標的物租金應於第四個租賃年度與第七個租賃年度分別進行調漲。調漲時應依照行政院主計總處公告之前一年度(即2015年1月至12月及2018年1月至12月)之「消費者物價指數(房租類)」之累計平均年增率調漲租金。

優先承租權：如出租人擬於本租約租賃期間屆滿(含展延之期間)後將租賃標的物出租予第三人時，出租人應以書面將該第三人擬承租租賃標的物之租金、租賃期間及其他重要契約條件通知承租人，承租人如擬以同一條件承租租賃標的物，承租人應於收到出租人書面通知後10日內以書面將承租人行使優先承租權之意思送達予出租人，再由雙方依相同條件另行簽訂租賃契約。出租人如逾期未收到承租人通知，應視同承租人不行使優先承租權。

## 1. 責任聲明

本通函根據上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完整及不含誤導或欺詐成份，並無遺漏任何其他事實可致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及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之有關條文，董事或本公司最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存之登記冊中之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之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：

### 於普通股及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目				於股本衍生工具下	股份總計	佔已發行股份 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	持有的相關股份 數目		
張劍虹	1,117,699	-	-	-	15,693,430 (附註1及2)	16,811,129	0.64
周達權	1,224,539	-	-	-	14,273,722 (附註1及2)	15,498,261	0.59
陳裕鑫	536,480	-	-	-	-	536,480	0.02
葉一堅	10,200,377	2,630,000	-	-	-	12,830,377	0.49

附註：

- 該等權益指根據本公司於2014年7月31日採納之購股權計劃向承授人(作為實益擁有人)授出的購股權。

2. 董事根據本公司於2014年採納之購股權計劃項下授予的購股權在相關股份中的權益詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價 (港元)	未行使 購股權數量
張劍虹	2019年11月29日至 2024年7月30日	0.274	15,693,430
周達權	2016年2月4日至 2024年7月30日 2019年11月29日至 2024年7月30日	0.420 0.274	1,500,000 12,773,722

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，董事或本公司最高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、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存之登記冊中之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第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，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉：

姓名	所持股份／相關 股份數目	佔已發行 股份百分比
黎先生	1,878,657,165 (附註1)	71.26
李韻琴	1,878,657,165 (附註2)	71.26

附註：

- 此包括黎先生實益擁有的1,720,594,935股股份、Wisdom Click Limited(一間由黎先生全資擁有的英屬維爾京群島註冊成立公司)持有的93,124,000股股份及一項信託(黎先生為其受託人及根據證券及期貨條例第XV部被視為於其中擁有權益)持有的64,938,230股股份。

2. 該等股份指根據證券及期貨條例第XV部黎先生擁有權益的相同股份總數。李韻琴女士為黎先生配偶及被視為於該等股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外及(就本集團其他成員公司而言)本公司除外)於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第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，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

#### **4. 競爭業務**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

#### **5. 於資產之權益**

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020年3月31日(本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)以來所購入、出售、租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### **6. 於合約或安排之權益**

於最後實際可行日期，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

#### **7. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序，以及就董事所知，本集團之任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁、行政程序或申索。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立而屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (i) 買賣協議及託管協議；
- (ii) 本公司的間接全資附屬公司蘋果日報出版發展有限公司(為賣方)與大鏞科技股份有限公司訂立日期為2019年2月28日的買賣協議，內容有關本集團以代價新台幣310,000,000元出售位於台灣高雄市岡山區本工五路68號之地塊及建於其上之3層高樓宇，更多詳情載於本公司日期為2019年2月28日之公告；
- (iii) 壹本便利出版有限公司台灣分公司(本公司的間接全資附屬公司)與壹動畫工作室有限公司台灣分公司(由黎先生全資擁有的公司)訂立日期為2019年4月16日的租賃協議，內容有關以月租新台幣654,033元(含稅)租賃台灣物業，租期由2019年4月16日至2022年4月15日(包括首尾兩日)，詳情載於本公司日期為2019年4月16日之公告；
- (iv) 黎先生與本公司分別於2019年11月15日、2020年6月10日及2020年11月16日就日期為2018年11月8日的股東貸款協議訂立的三份補充協議，據此黎先生同意向本公司提供金額合共為756,000,000港元的無抵押定期貸款融資；
- (v) 本公司(為擔保人)、壹傳媒雜誌有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(為賣方A)、Ideal Vegas Limited(本公司另一家間接全資附屬公司)(為賣方B)及Gossip Daily Limited(為買方)訂立日期為2019年11月8日的和解契據，內容有關就訂約方就日期為2017年8月25日的買賣協議作出任何索償的和解；

- (vi) 本公司與壹動畫工作室有限公司訂立日期為2020年3月30日的業務框架協議，內容有關提供動畫服務、廣告服務及支援服務，自2020年4月1日起計至2023年3月31日(包括首尾兩日)止為期三年，詳情載於本公司日期為2020年3月30日的公告；及
- (vii) 本公司與壹動畫工作室有限公司訂立日期為2020年3月30日的知識產權收益分配協議，內容有關知識產權的收益分配安排，自2020年4月1日起計至2023年3月31日(包括首尾兩日)止為期三年，詳情載於本公司日期為2020年3月30日的公告。

## 10. 專家資格及同意書

下列專家已在本通函中被提名或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
遠見不動產估價師事務所	獨立物業估值師

上述提及的專家已就本通函的刊發及以其所示形式及內容載入其報告及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述提及的專家並無於本集團任何成員公司之股權中直接或間接擁有實益權益，亦無擁有任何可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利，或於本集團任何成員公司自2020年3月31日(即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



**11. 一般事項**

- (i) 本公司之公司秘書為周達權先生，彼為香港會計師公會資深會員及澳洲執業會計師。
- (ii) 本公司註冊辦事處及主要營業地點位於香港新界將軍澳將軍澳工業邨駿盈街8號1樓。

**12. 備查文件**

下列文件將由本通函日期起至2021年1月22日(包括當日)止期間之任何營業日之一般辦公時間內在本公司之香港營業地點可供查閱，地址為香港新界將軍澳將軍澳工業邨駿盈街8號1樓：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 本公司截至2019年3月31日及2020年3月31日止兩個年度之年報及本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告；
- (iii) 本附錄「9.重大合約」一節所述之重大合約；
- (iv) 本附錄「10.專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (v) 由遠見不動產估價師事務所編製該物業的估值證書及報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (vi) 本通函。