

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)

須予披露交易
出售物業
及
暫停股份買賣

出售事項

於 2021 年 7 月 14 日，賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購買該物業，代價為新台幣 500,000,000 元*（相當於約 139,200,000 港元*）（包含營業稅），以買賣協議之條款為準。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）多於 5% 但均少於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守通告及公告的規定。

暫停股份買賣

股份已於 2021 年 6 月 17 日（星期四）上午九時正起短暫停止買賣，以待發出有關本公司近期發展的內幕消息公告。於聯交所的股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

緒言

茲提述本公司日期為 2021 年 6 月 30 日之公告，內容有關該物業之建議出售事項之意向書。

於 2021 年 7 月 14 日，賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售及買方同意購買該物業，代價為新台幣 500,000,000 元*（相當於約 139,200,000 港元*）（包含營業稅），以買賣協議之條款為準。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2021 年 7 月 14 日

訂約方： (1) 蘋果日報出版發展有限公司，本公司的一家間接非全資附屬公司
(2) 永豐餘工業用紙股份有限公司，一家於台灣註冊成立的公司

該物業

該物業包括位於台灣桃園市新屋區永福路 550 號之十五幅地塊（總建築面積約為 19,734 平方米）及建於其上之五座建築物（總建築面積約為 17,382 平方米）。該物業的屋頂現正出租以安裝太陽能發電設備，該物業於成交時應以「現狀」形式交吉，但須受該現有租約（應轉讓予買方）規限。

賣方已從台中商業銀行股份有限公司獲取為數新台幣 310,000,000 元*（相當於約 86,300,000 港元*）的貸款，作為本集團的一般營運資金，該貸款以押記作擔保。於本公告日期，該物業所抵押的貸款項下的未償還本金為新台幣 310,000,000 元*（相當於約 86,300,000 港元*）。該貸款須於成交前以託管賬戶內的資金全數償還。

根據賣方截至 2020 年 3 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日止財政年度之未經審核管理賬目，該物業所佔虧損淨額（除稅前及除稅後）分別為約 40,800,000 港元及 43,900,000 港元。截至 2020 年 3 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日止財政年度之租賃屋頂以安裝太陽能發電設備產生約 2,000 港元及 3,000 港元的租金收入，以及截至 2020 年 3 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日止財政年度，該物業應佔經營開支淨額分別約 40,800,000 港元及 43,900,000 港元。

代價

出售事項的代價為新台幣 500,000,000 元*（相當於約 139,200,000 港元*）（包含營業稅），此乃賣方及買方經公平磋商後按一般商業條款訂立，當中參考（其中包括）該物業的估值及台灣物業市場的近期整體市況。

根據日期為 2021 年 6 月 28 日的獨立評估事務所遠見不動產估價師事務所依據不動產估價技術規則以及台灣估價實務及經驗法則，並參考標的建築物的成本、標的地塊的估計年度淨收入以及附近可比較地塊的交易價格所出具的估價報告，於 2021 年 3 月 31 日，該物業的市值為約新台幣 442,600,000 元*(相當於約 123,200,000 港元*)。

代價應由買方分三期以現金按下列方式支付：

- (1) 首期：新台幣 100,000,000 元*（相當於約 27,800,000 港元*），佔代價 20% 的部分付款，應由買方於簽立買賣協議後，於備齊為執行該物業的產權轉讓所需的所有相關文件、簽立並加蓋公司印鑑時支付；
- (2) 第二期：新台幣 100,000,000 元*（相當於約 27,800,000 港元*），佔代價 20% 的部分付款，應由買方於就出售事項的土地增值稅單、契稅單核發領回後三個工作日內支付；及
- (3) 第三期：新台幣 300,000,000 元*（相當於約 83,600,000 港元*），佔代價 60% 的餘下金額付款，買方須於承辦地政士通知後三天內支付：(i) 賣方獲得抵押權的承押人同意，包括在償還貸款後解除抵押權；及 (ii) 承辦地政士從賣方及買方收到就出售事項應付的所有稅項及收費的支付證明。

根據買賣協議條款，賣方及買方將與託管代理訂立託管協議，據此，第一、第二及第三期代價將由買方支付至託管賬戶，用於在完成產權轉讓登記程序後償還貸款項下的所有未償還款項（如託管賬戶中的資金不足，賣方應立即將差額金額預付到託管賬戶）。託管賬戶中的任何餘額應由託管代理在成交時根據託管協議的條款發放給賣方。取得貸款還款證明後，賣方須將其交付承辦地政士申請解除押記。

倘於成交前就雙方的重大權利或義務，或該物業的已知重大缺陷或維修出現任何爭議，託管代理應停止從託管賬戶付款，直至爭議解決。

稅項及費用

- (1) 於交付該物業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、電話費、煤氣費、公共基金、公共修繕費及管理費）應由賣方承擔；於交付該物業之後累計者則應由買方承擔。

- (2) 該物業的產權轉讓時應付的印花稅、登記費及契稅應由買方承擔。
- (3) 該物業的產權轉讓的登記費及買方就該物業收取的任何費用（如有）的登記費應由買方承擔。
- (4) 就出售事項應付的勘察費、鑑界費以及該物業的產權轉讓時應付的抵押權塗銷登記代書費及土地增值稅應由賣方承擔。
- (5) 工程受益費（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）。
- (6) 賣方須自費聘請獨立合資格人士於 2021 年 10 月 15 日就該物業出具土壤污染測試報告。倘檢測結果不合法定標準，賣方須負責在訂約方同意的時限內補救任何該等不合規情況，否則訂約方可同意終止買賣協議。在此情況下，訂約方應自行承擔承辦地政士費用的一部分，而已支付的任何部分代價應退還給買方。

成交

該物業須於成交擁有權過戶登記後三個工作天內交付予買方。

本集團及賣方資料

本集團於 2021 年 6 月 24 日停止在香港出版 *蘋果日報* 及 *壹周刊* 的印刷版及電子版後，主要於台灣及北美洲從事互聯網廣告、互聯網訂閱及內容供應，以及於香港從事供應書籍及雜誌之印刷。

於本公告日期，賣方（本公司之間接非全資附屬公司）主要從事在台灣出版報紙和出售報紙廣告位。

買方資料

買方主要從事製造工業用紙及紙包裝。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的控股公司為永豐餘投資控股股份有限公司，一家台灣上市公司，其唯一最大股東及第二大股東為何壽川先生及信誼基金會，分別持有約 10.28% 及 5.66% 的永豐餘投資控股股份有限公司股份權益，按永豐餘投資控股股份有限公司網頁上的公開信息，截至 2021 年 3 月 19 日其餘八大股東各自持有少於 5% 的永豐餘投資控股股份有限公司股份權益。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）的獨立第三方。

進行出售事項之理由及益處

茲提述本公司日期為 2021 年 5 月 14 日之公告，內容有關本集團自 2021 年 5 月 18 日起停止本集團在台灣之報紙（即台灣蘋果日報）以印刷形式出版的戰略性計劃。該物業用於本集團在台灣之印刷媒體業務及用作為員工宿舍。由於本集團不再於台灣從事印刷媒體業務，故該物業未能獲充分使用。出售事項預期能使本集團將該物業折現及以公平市值釋放其投資價值。此外，代價高於該物業的估值，預計出售事項將使本集團能夠確認約 41,900,000 港元*的未經審核盈利，即淨收益約 130,400,000 港元*與該物業賬面值約 88,500,000 港元*之間的差額。

鑒於上文所述，董事認為，買賣協議的條款屬正常商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東整體的利益。

進行出售事項的財務影響

考慮到該物業於 2021 年 6 月 30 日的賬面價值（其相等於賬面值）為約新台幣 317,700,000 元*（相當於約 88,500,000 港元*）（根據本公司於 2021 年 6 月 30 日的固定資產登記冊及管理賬目所錄得），直接應佔開支約新台幣 31,600,000 元*（相當於約 8,800,000 港元*）。於成交時，本集團預期會因為出售事項而累積取得估計總額新台幣 150,700,000 元*（相當於約 41,900,000 港元*）的除利得稅前盈利。然而，財務成本於償付若干銀行借貸後減少，更重要的是本集團的營運成本將每年減少約新台幣 5,500,000 元*（相當於約 1,500,000 港元*）。

所得款項用途

從代價扣除直接歸屬於出售事項的開支，包括稅項、律師費、託管費、承辦地政士的佣金，賣方自出售事項將收取的所得款項淨額預計約為新台幣 468,400,000 元*（相當於約 130,400,000 港元*）。視乎實際情況及董事會的決策，在出售事項中賣家收取的所得款項淨額主要用作償還貸款和清償押記。償還若干銀行貸款後，將減低本集團的融資成本。所得款項淨額之剩餘金額擬用作一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）多於 5%但均少於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司一項須予披露的交易事項，須遵守通告及公告的規定。

暫停股份買賣

股份已於 2021 年 6 月 17 日（星期四）上午九時正起短暫停止買賣，以待發出有關本公司近期發展的內幕消息公告。於聯交所的股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

釋義

於本公告內，以下詞語應具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「押記」	指	對該物業作出的押記
「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上市
「成交」	指	以交付該物業之方式完成出售事項
「代價」	指	根據買賣協議買方就買賣該物業應付予賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	於買賣協議所載條款及條件規限下之出售該物業事項
「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	永豐商業銀行股份有限公司，一家於台灣註冊成立的公司，其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、買方及託管代理將訂立的協議，內容關於（其中包括）持有及解除代價
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	金額為新台幣 310,000,000 元*（相當於約 86,300,000 港元*）的貸款融資，由賣方從台中商業銀行股份有限公司獲得，旨在為本集團的一般營運資金撥資，由（其中包括）押記作抵押
「新台幣」	指	新台幣，台灣的法定貨幣
「該物業」	指	位於台灣桃園市新屋區永福路 550 號之十五幅地塊（總建築面積約為 19,734 平方米）及建於其上之五座建築物（總建築面積約為 17,382 平方米）
「買方」	指	永豐餘工業用紙股份有限公司，一家於台灣註冊成立的公司
「買賣協議」	指	賣方及買方就（其中包括）買賣該物業於 2021 年 7 月 14 日訂立的協議
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「台灣」	指	台灣，中華民國
「賣方」	指	蘋果日報出版發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及本公司的一家間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
葉一堅

香港，2021年7月14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 3.593 元的匯率，僅供表述。

於本公告日期，董事會包括：

非執行董事：
葉一堅先生（主席）

獨立非執行董事：
Louis Gordon Crovitz 先生
Mark Lambert Clifford 博士
林中仁先生