

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之任何損失承擔任何責任。



# 新華文軒出版傳媒股份有限公司

XINHUA WINSHARE PUBLISHING AND MEDIA CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：811)

## 關連交易 出售房地產

### 出售事項

董事會欣然宣佈，於2012年12月20日，本公司與洪村置業訂立房地產轉讓協議，據此，本公司同意向洪村置業出售目標房地產，代價為人民幣14,516,900元（約17,855,787港元）。

於本公告日期，本公司控股股東新華發行集團持有洪村置業之100%股權。因此，洪村置業為本公司之關連人士，故出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之各項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.32條，出售事項僅須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守有關取得獨立股東批准之規定。

### 緒言

於2012年12月20日，本公司與洪村置業訂立房地產轉讓協議，據此，本公司同意向洪村置業出售目標房地產，代價為人民幣14,516,900元（約17,855,787港元）。

## 房地產轉讓協議

房地產轉讓協議之主要條款概況載列如下：

- 日期： 2012年12月20日
- 訂約方： (1) 本公司（作為賣方）；及  
(2) 洪村置業（作為買方）
- 出售事項之性質： 本公司將出售及洪村置業將收購目標房地產
- 出售事項涉及之物業： 目標房地產包括(i)目標土地（一幅位於中國四川省成都市崔家店路731號用作倉庫用途之土地，總面積為11,530.16平方米）之土地使用權；及(ii)建於目標土地上之倉庫，總建築面積為6,434.00平方米
- 代價： 人民幣14,516,900元，將分兩期支付：
- (i) 首期款項人民幣7,258,450元（為代價之50%）將於房地產轉讓協議生效後5個工作日內支付；及
  - (ii) 第二期款項人民幣7,258,450元（為代價餘下之50%）將於完成目標房地產權屬變更登記手續後10日內支付
- 完成： 將於目標房地產之權屬變更登記手續完成且轉讓代價全部付清後落實

### 代價之基準

代價乃訂約方經參考中國合資格獨立專業估值師四川華衡房地產地價評估有限公司（本集團及洪村置業之獨立第三方）按收益法及成本法編製之估值報告並進行公平磋商後釐定。根據該估值報告，目標房地產於2012年8月31日之市值約為人民幣14,516,900元。

根據上市規則第14A.56條及本公司章程，龔次敏先生、趙苗先生、張成行先生及羅軍先生可能被視作於出售事項中擁有重大利益。因此，彼等已放棄就批准出售事項之董事會決議案投票。除上述之董事外，概無董事於出售事項中擁有重大利益。

## 出售事項之原因及好處

於2012年，成都市人民政府實施成都北改工程，據此，成都市人民政府計劃改造成都市內總面積為211平方公里區域（「改造區域」）之土地，並將征收未按照成都市人民政府北改工程的規劃要求改建之地塊。

由於目標房地產位於改造區域內，根據北改工程的規劃要求，其已不能繼續用作倉庫用途。同時，由於本公司並無改造目標房地產所需的房地產開發資質，目標房地產被成都市人民政府視作倉庫用途土地並以較低賠償金額征收的可能性較大。鑒於上述原因，為實現本公司之利益，董事會決議將目標房地產以較佳價格售予房地產發展商（即洪村置業）。

出售事項能有效盤活本公司現有土地資產，增加本公司之流動資金。其亦能優化本公司之物流及倉庫佈局，為本公司之業務提供更好的物流服務支持。

預期本公司從出售事項所得之收益約為人民幣14,516,900元。本公司計劃將出售所得款項用作一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為房地產轉讓協議乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立，且其條款為經訂約方進行公平磋商後釐定之一般商業條款，及出售事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本公司及洪村置業之資料

本公司主要從事出版物及電子出版物之銷售、影音產品之批發、電子出版物及影音產品之製作及發行及出版物出版等業務。

洪村置業為於中國成立之有限公司，主要從事房地產投資。

## 訂約方之關係及上市規則之涵義

於本公告日期，本公司控股股東新華發行集團持有洪村置業之100%股權。因此，洪村置業為本公司之關連人士，故出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

由於出售事項之各項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A.32條，出售事項僅須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守有關取得獨立股東批准之規定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新華文軒出版傳媒股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據房地產轉讓協議出售目標房地產
「洪村置業」	指	成都市洪村置業有限公司，於中國成立之有限公司，於本公告日期，新華發行集團持有其100%股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司之董事、監事、主要股東及主要行政人員（定義見上市規則）之人士或公司
「房地產轉讓協議」	指	本公司與洪村置業就出售事項而於2012年12月20日訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標土地」	指	一幅位於中國四川省成都市崔家店路731號用作倉庫用途之土地，總地盤面積為11,530.16平方米
「目標房地產」	指	目標土地之土地使用權及倉庫
「倉庫」	指	建於目標土地之9個倉庫，總建築面積為6,434.00平方米
「新華發行集團」	指	四川新華發行集團有限公司，於中國成立之有限責任公司，於本公告日期，為本公司之控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新華文軒出版傳媒股份有限公司**  
 董事長  
**龔次敏**

中國四川，2012年12月20日

於本公告日期，董事會成員包括(a)執行董事龔次敏先生、趙苗先生及羅勇先生；(b)非執行董事張成行先生、羅軍先生及趙俊懷先生；以及(c)獨立非執行董事陳育棠先生、韓小明先生及韓立岩先生。

\* 僅供識別