

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佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何  
部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CULTURECOM HOLDINGS LIMITED

### 文化傳信集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：343)

#### 非常重大出售事項： 出售房地產 及 恢復買賣

#### 1. 臨時協議

於二零一一年一月二十七日，賣方與買方訂立臨時協議，內容有關出售該物業，代價286,000,000港元將由買方根據下列方式以現金支付：

- (a) 7,000,000港元為代價之按金及部份付款，已由買方於簽訂臨時協議時以現金支付予賣方之律師（作為股權持有人）；
- (b) 21,600,000港元為代價之進一步按金及部份付款，將由買方於二零一一年三月二十三日或之前簽訂正式協議時支付予賣方；及
- (c) 代價結餘257,400,000港元，將由買方於二零一一年九月二十三日或之前以現金支付予賣方。

由於根據上市規則第14.07條出售事項之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。本公司將於二零一一年二月二十三日寄發一份通函予股東，當中載有（其中包括）出售事項的進一步詳情、本集團之財務資料、本公司之一般資料及股東特別大會通告。

## 2. 恢復買賣

應本公司要求，股份於二零一一年一月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已經向聯交所申請批准股份由二零一一年一月三十一日上午九時三十分起恢復買賣。

### 臨時協議

日期： 二零一一年一月二十七日(交易時段後)

訂約方： 賣方： Culturecom Centre Limited，本公司之全資附屬公司

買方： Liu & Chen Limited或其代名人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一家投資控股公司，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予出售之資產：

該物業為位於九龍觀塘鴻圖道47號之一幢15層工業大廈，總建築面積約為109,994平方呎。

該物業於一九九四年三月由賣方購入，購買價為115,500,000港元。於二零一零年十二月三十一日，該物業之賬面淨值約為167,052,000港元。現時除地下至三樓及六樓外，該物業已出租予租戶，該等租戶均為獨立第三方。賣方於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度及緊接臨時協議前最近九個月已收取之年度租金分別約為6,455,000港元、6,482,000港元及4,552,000港元。

根據臨時協議，該物業將連同租約出售。

### 代價：

該物業之代價為286,000,000港元，將由買方根據下列方式以現金支付：

- (a) 7,000,000港元為代價之按金及部份付款，已由買方於簽訂臨時協議時以現金支付予賣方之律師(作為股權持有人)；
- (b) 21,600,000港元為代價之進一步按金及部份付款，將由買方於二零一一年三月二十三日或之前簽訂正式協議時支付予賣方；及

(c) 代價結餘257,400,000港元，將由買方於二零一一年九月二十三日或之前以現金支付予賣方。

上文(a)所載之按金將於買方之律師有證據信納該物業之購買價結餘足以解除現有押記(如有)後退還予賣方。於臨時協議日期，該物業並無任何法定押記或按揭。

該物業之代價相當於每平方呎建築面積約2,600港元，乃由臨時協議之訂約方根據一般商業條款經考慮類似尺寸、特徵及位置之可比較物業之市價後按公平原則磋商釐定。

**條件：**

出售事項將於本公司股東於根據上市規則之規定召開及舉行之股東特別大會上，通過有關批准臨時協議、正式協議(如適用)及據此擬進行之交易之普通決議案(「**普通決議案**」)後，方告完成。

倘若有關條件未能於二零一一年三月二十三日(或賣方與買方可能協定之有關較後日期)或之前獲履行，則賣方須立即退回買方所支付之全部訂金，不得延擱，臨時協議將停止和終結，而其各方對其他方概不負有任何義務及法律責任，惟先前違反其任何條款者除外。

**訂立正式協議之日期：**

於二零一一年三月二十三日或之前

**完成：**

出售事項將於二零一一年九月二十三日或之前完成。

**進行出售事項之理由**

本公司主要從事出版、物業投資、投資控股、原油勘探業務、中國資訊基建、電子卡服務、零售與批發及飲食服務。

鑑於近期香港房地產市道暢旺，而該物業價值已大幅升值，董事認為於利好市況下出售該物業以變現資本收益及加強本集團之營運資金乃符合本公司及其股東之利益。本集團於該物業經營之現有業務將於完成後重置於租賃物業。

董事認為，臨時協議乃由本集團及買方根據一般商業條款按公平原則磋商後訂立，臨時協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### **出售事項之財務影響及所得款項擬定用途**

現時估計，於完成後，本集團將錄得出售收益約115,948,000港元。有關收益乃根據出售事項之應收代價（即286,000,000港元）減該物業於二零一零年十二月三十一日之賬面淨值167,052,000港元及其他相關成本及開支後估計。

出售事項之所得款項淨額（經扣除地產代理佣金、法律費用、印刷費及一切有關開支）約為283,000,000港元，董事會計劃將所得款項淨額用作未來投資，而其可能屬於（亦可能不屬於）本集團之主要業務範圍。於本公佈日期，本公司正計劃於中國進行將二維圖形轉型為三維圖形的技術開發項目。吾等獲進一步指示，項目的位置及投資額將參考多項因素後釐定，包括但不限於相關中國政策及地方政府支持。於本公佈日期，本集團並無就有關項目訂立任何具約束力之協議。儘管於本公佈日期，本公司尚未物色到其他投資機會，董事會將積極尋求合適投資商機，為股東創造重大回報。本公司將於適當時候另行發表公佈。

### **一般事項**

由於根據上市規則第14.07條出售事項之若干適用百分比率超過75%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。本公司將於二零一一年二月二十三日寄發一份通函予股東，當中載有出售事項的進一步詳情、本集團之財務資料、本公司之一般資料及股東特別大會通告。鑑於農曆新年公眾假期以及需編製及落實該物業之估值報告以供載於通函內，預期通函之寄發日期將為二零一一年二月二十三日或之前。

### **恢復買賣**

應本公司要求，股份於二零一一年一月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已經向聯交所申請批准股份由二零一一年一月三十一日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	不時之董事會
「本公司」	指	文化傳信集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據臨時協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	遵照有關條款及條件由賣方出售該物業予買方
「正式協議」	指	買方與賣方於二零一一年二月二十三日或之前就買賣該物業訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於九龍觀塘鴻圖道47號之一幢15層工業大廈

「臨時協議」	指	買方與賣方於二零一一年一月二十七日訂立有關買賣該物業之臨時協議，內容有關出售事項
「買方」	指	Liu & Chen Limited或其代名人，一家於香港註冊成立之有限公司，為臨時協議之買方
「股東」	指	不時之已發行股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Culturecom Centre Limited，本公司之全資附屬公司及該物業之實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命  
文化傳信集團有限公司  
主席  
朱邦復

香港，二零一一年一月二十八日

截至本公佈日期，董事會由執行董事包括關健聰先生、萬曉麟先生、鍾定縉先生、鄧宇輝先生、鄧焯泉先生及陳文龍先生；非執行董事朱邦復先生；以及獨立非執行董事包括曾偉華先生、陳立祖先生及賴強先生組成。

\* 僅供識別