

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分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。

winshare 文軒

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 收購物業

收購物業

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十九日的公告，內容有關本公司擬購買該等物業。於二零二零年十二月九日，本公司與新華創智訂立了商品房買賣合同，據此，本公司同意收購及新華創智同意出售該等物業，現金代價為人民幣193,480,283.70元（相等於約229,661,096.8港元）。

上市規則的涵義

新華創智為本公司控股股東四川新華出版發行集團的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，新華創智為本公司的關連人士，故商品房買賣合同項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於上述交易的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故上述交易須遵守申報及公告的規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十九日的公告，內容有關本公司擬購買該等物業。於二零二零年十二月九日，本公司與新華創智訂立了商品房買賣合同，據此，本公司同意收購及新華創智同意出售該等物業，現金代價為人民幣193,480,283.70元（相等於約229,661,096.8港元）。

商品房買賣合同主要條款

日期： 二零二零年十二月九日

訂約方： 本公司(作為買方)

新華創智(作為賣方)

將予收購的資產

將予收購的該等物業為位於中國成都市溫江區花土路936號「中國西部文化城」38棟、39棟、50棟的三宗辦公用途不動產。該等物業由新華創智開發建設，總建築面積為16,613.46平方米，所佔用的土地規劃用途為辦公，土地使用權終止日為二零五三年四月六日。

代價

商品房買賣合同項下擬進行之收購該等物業的代價為人民幣193,480,283.70元(相等於約229,661,096.8港元)，乃由訂約方以公平原則磋商後釐定。收購該等物業的代價人民幣193,480,283.70元(相等於約229,661,096.8港元)乃根據訂約方認可之獨立評估機構四川天健華衡資產評估有限公司以二零二零年七月三十一日為評估基準日以市場法和收益法對該等物業之市場估值人民幣195,434,700元(相等於約231,980,988.9港元)釐定。該等物業於二零二零年十月十四日的賬目值為人民幣139,323,093.11元(相等於約165,376,511.5港元)。

付款條款

收購該等物業的代價須以現金分三期支付：(i)30%的代價(即人民幣58,044,085.11元)須於商品房買賣合同簽訂後本公司收到新華創智出具的不動產增值稅專用發票後5個工作日內支付；(ii)50%的代價(即人民幣96,740,141.85元)須於新華創智向本公司交付合格的該等物業後，本公司收到新華創智出具的不動產增值稅專用發票後5個工作日內支付；及(iii)剩餘20%的代價(即人民幣38,696,056.74元)須於新華創智為本公司辦理完畢《不動產權證書》並實際交付本公司後，本公司收到新華創智出具的不動產專用發票後5個工作日內支付。

收購該等物業的代價將以本集團之自有資金撥付。董事認為收購該等物業將不會對本集團之財政狀況造成重大影響。

交割

商品房買賣合同項下擬進行的交易須分別遵守上市規則項下有關關連交易及《上海證券交易所股票上市規則》項下有關關聯交易的相關規定後方可進行。

新華創智須於二零二零年十二月三十一日或之前將該等物業交付予本公司。於交付時，該等物業須已取得建設工程竣工驗收備案證明文件及已取得該等物業測繪報告書。

在本公司向新華創智全數付清代價後，新華創智應把該等物業交付予本公司，並由雙方共同向房屋登記機構申請辦理所有權轉移登記。

收購之理由及裨益

近年來，隨著互聯網的迭代發展，傳統的電商行業已從單純的線上零售向多業態轉變。為應對行業發展變化，本集團在新一輪《戰略規劃》中將電子商務業務轉型升級為供應鏈服務，提出了以互聯網、大數據賦能出版傳媒產業，提升供應鏈服務模式創新能力的發展目標。為了推動新一輪戰略的落地實施，本集團將構建包含出版物電子商務、數字出版發行、數字閱讀、知識服務、內容創意延伸等在內的供應鏈服務集群，加大對供應鏈服務業務的投入，為本集團供應鏈產業發展奠定基礎。

擬購買的物業所在地成都市溫江區具有產業聚集、人才、政策優勢，可為本集團供應鏈服務業務發展提供良好的營商環境、政策支持、人才和技術發展支撐等；該等物業所在園區已入駐的多家文化、科技、教育等機構，能與本集團供應鏈服務業務形成有效的外部聯動，有利於促進本集團供應鏈服務產業的發展。故購買該等物業作為供應鏈服務集群的工作基地，可以滿足供應鏈服務業務未來不斷增長的需要。從長遠角度而言，本集團可自該等物業資本增值獲益。

本公司計劃購買該等物業，以進一步支撐供應鏈服務產業發展。董事（包括獨立非執行董事）認為，商品房買賣合同按正常商業條款訂立，當中所載的條款及條件為公平合理，且該交易符合本公司及股東的整體利益。

本集團及交易方之資料

本集團主要從事出版物及電子出版物之批發及零售、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。

新華創智主要從事項目投資與資產管理（不得從事非法集資、吸收公眾資金等金融業務）；房地產開發經營；組織、策劃、交流各類文化活動；計算機軟件開發；教育信息諮詢服務（不含出國留學諮詢）；會議展示展覽服務；房地產經紀服務；商務信息諮詢服務等。

上市規則的涵義

新華創智為本公司控股股東四川新華出版發行集團的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，新華創智為本公司的關連人士，故商品房買賣合同項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於上述交易的一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，故上述交易須遵守申報及公告的規定，惟豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A.68條及本公司章程，董事何志勇先生、陳雲華先生、羅軍先生及張鵬先生可能會被視為於商品房買賣合同擁有重大利益。因此，彼等已放棄就有關批准商品房買賣合同的董事會決議案投票。除上文所述的董事外，概無董事於商品房買賣合同擁有重大利益而需放棄投票。

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	本公司董事會
「工作日」	指	除中國法定休息日和法定節日或假日以外的、各機構普遍工作的任何日
「商品房買賣合同」	指	本公司與新華創智訂立的日期為二零二零年十二月九日的商品房買賣合同，內容有關本公司自新華創智收購該等物業

「本公司」	指	新華文軒出版傳媒股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其A股及H股分別在上海證券交易所及聯交所上市
「新華創智」	指	成都市新華創智文化產業投資有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為四川新華出版發行集團的全資附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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）
「該等物業」	指	商品房買賣合同項下之目標資產，即位於中國成都市溫江區花土路936號的三宗辦公用途不動產（總建築面積為16,613.46平方米）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東

「四川新華出版 發行集團」	指	四川新華出版發行集團有限公司(原名為四川新華發行集團有限公司)，於中國成立的國有實體，為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

在本公告內，以人民幣計值的金額均以人民幣1元兌1.187港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。

承董事會命
新華文軒出版傳媒股份有限公司
董事長
何志勇

中國 • 四川，二零二零年十二月九日

於本公告日期，董事會成員包括(a)執行董事何志勇先生及陳雲華先生；(b)非執行董事羅軍先生、張鵬先生及韓小明先生；以及(c)獨立非執行董事陳育棠先生、肖莉萍女士及方炳希先生。

* 僅供識別