

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SING TAO NEWS CORPORATION LIMITED 星島新聞集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1105)

主要交易 及 關連交易 附有條件的出售及租回物業

有關於二零零五年六月二十七日就發行免費中文報章刊發公佈之提述

董事會欣然宣佈，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方及代理已於二零零五年七月八日訂立臨時協議，據此協議及按照其條款及條件之規定，賣方附有條件地同意以港幣370,000,000元之代價出售該物業予買方。於完成時，有關交易將導致於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度出現一筆約港幣190,897,000元之會計盈利（有待週年審核）。緊隨完成後，賣方將與買方訂立一項租賃協議，藉此以月租港幣1,666,666元（不包括管理費、空調費用及政府差餉）租回該物業其餘部份，首段期間為期九個月，而待租賃協議首段期間屆滿後，賣方有全權可自行選擇進一步延長租賃三、六或九個月。根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，須要遵守上市規則項下之申報、公佈及獲股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，出售事項須獲股東在股東大會上以大多數票表決批准。然而，以股東給予書面批准代替召開股東大會之方式可予接納，條件為概無股東須於股東大會上就批准出售事項放棄表決權利，並已獲得股東書面批准，該等股東須持有本公司之證券面值50%以上及有權出席本公司股東大會並於會上投票。由於並無股東須於股東大會上就批准出售事項放棄表決權利，根據上市規則第14.44條，上述股東書面批准將獲接納為代替召開本公司股東大會之方式。

賣方將於完成時向戴德梁行支付代理費港幣2,500,000元，相當於代價約0.676%。鑑於戴德梁行之股本乃由本公司非執行董事梁振英先生、其家人及受託人共同直接或間接持有，從而可於戴德梁行之股東大會上行使或控制行使30%以上之表決權，因此根據上市規則之規定，戴德梁行乃本公司之關連人士，故訂立臨時協議以作為該物業之銷售代理一事，根據上市規則第14A.32條之規定構成本公司一項關連交易，須遵守有關申報及公佈規定，但可獲豁免有關獲股東批准之規定。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容載有（除別的以外）出售事項及租回物業之其他詳情，連同根據上市規則第5章項下規定而就該物業編製之估值報告，以作參考。

應本公司之要求，本公司股份已於二零零五年七月十一日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年七月十三日上午九時三十分起在聯交所恢復本公司股份之買賣。

主要交易－臨時協議

日期

二零零五年七月八日

訂約方

賣方：Global China Properties Holdings Limited

買方：億京發展及策劃有限公司或其代理人

代理：戴德梁行有限公司

將予出售之物業

該物業包括於土地註冊處以新九龍內地段5925號登記之全塊或全幅地皮，連同其所有家宅、建築物及大廈，現稱九龍宏光道1號星島大廈（包括其租賃土地改善工程及固定裝置），土地總面積約44,714平方呎。該物業現時為一幢八層高之工業大廈，樓面總面積約277,720平方呎。

本集團將該物業之大部份範圍用作辦公室，並已將該物業五樓B座（月租港幣150,000元，不包括管理費、空調費用及政府差餉）及該物業三個泊車位（總月租港幣6,900元）租予施樂事達（亞洲）股份有限公司（據董事所深知，該公司及其最終實益擁有人均為獨立第三者），由二零零四年九月一日至二零零六年八月三十一日止為期兩年，而施樂事達（亞洲）股份有限公司有權於二零零五年八月三十一日後之任何時間內，向本集團發出不少於三個月之事先書面通知或法律批准之其他較長期間通知，藉以終止上述租賃事宜。根據臨時協議之規定，該物業將於上述租賃之規限下出售。

出售事項之代價及溢利

出售該物業之代價為港幣370,000,000元，由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 於簽訂臨時協議時支付臨時訂金港幣14,800,000元；
- (ii) 於二零零五年七月二十八日或以前簽訂買賣協議時須另外支付訂金港幣22,200,000元；

(iii) 於完成日期須支付代價餘款港幣333,000,000元。

該代價乃賣方與買方經考慮香港現時市況及一獨立物業估值師對該物業進行估值後，按公平原則磋商後而釐訂。截至二零零五年三月十五日，獨立物業估值師就該物業進行之估值顯示，該物業以「現況」基準計算其於公開市場之現有使用價值附帶期望價值（即倘買方頗為肯定可取得有關批准，藉以就擬發展項目發展替代用途並最終取得盈利，則買方將支付若干溢價），而其現有使用價值為港幣250,000,000元。根據上述估值，賣方致力按更高於估值之價格出售該物業。董事會認為，出售事項之條款實屬公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該物業於出售時之賬面值約港幣175,328,000元。如本公佈所載，於本年年底前成功完成時，本集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之綜合損益表將有一筆約港幣190,897,000元之會計盈利入賬。

先決條件

待取得持有本公司證券面值50%以上並有權出席本公司股東大會及於會上投票之股東發出書面批准該出售事項後，該出售事項方可作實。倘於完成日期前未能取得有關批准，出售事項將告失效，租回物業亦將不會進行，而臨時協議及買賣協議將告無效及失效。

完成

於遵守或履行先決條件後，出售事項及租回物業將於完成日期完成。

租回物業

為盡量減輕對本集團業務構成之任何不必要干擾或影響，本集團將租回該物業其餘部份。緊隨出售事項完成後，賣方（作為租戶）將與買方（作為業主）訂立一項租賃協議，據此協議，賣方將根據以下主要條款租回該物業其餘部份：

首段期間	:	自完成日期起計九個月
租金	:	每月港幣1,666,666元（不包括管理費、空調費用及政府差餉）
差餉、管理費及空調費用	:	由賣方支付
按金	:	港幣3,333,332元，相等於兩個月之租金
續租權	:	根據租賃協議，於租賃協議首段期間屆滿後，賣方有全權可自行選擇按租賃協議（續租權除外）相同條款及條件進一步延長租賃三、六或九個月

上述月租乃賣方與買方於參照由一獨立物業估值師建議之現時市場租金後，按公平原則磋商後協訂。

進行出售事項及租回物業之原因

在二零零三年非典型肺炎疫潮過後，低迷市況已告結束，而隨著近期本港經濟逐漸復甦，九龍灣鄰近之工廠物業之價值現已普遍上升至非典型肺炎疫潮過後之新高。董事認為，是次出售物業將有助本集團獲得該建築用地之潛在重建價值。出售事項之所得款項淨額，將進一步鞏固本集團之財政狀況，以作進一步業務發展。此外，租回物業將可減輕因出售而須重新安置對本集團業務構成之任何不必要干擾或影響。經考慮上述原因後，董事認為是次出售物業符合本公司及股東之整體利益，而出售事項及租回物業之條款亦屬公平及合理。

出售事項所得款項用途

出售事項之所得款項淨額估計約港幣366,225,000元。董事會擬將該等款項用作一般營運資金及長期業務發展。

一般資料

本集團主要從事(i)媒體出版及服務，包括出版報章、雜誌及書籍，以及提供媒體相關服務，(ii)人力資源管理，包括招聘及持續教育媒體、企業培訓服務，及(iii)寬頻技術及服務。

買方主要從事物業發展。

就董事作出一切合理查詢後深知、了解及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司之獨立第三者。

根據上市規則第14.07(4)條之計算，出售事項之代價比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。因此，出售事項須以公佈披露，並向股東寄發通函，以及須獲股東於股東大會上以大多數票表決批准。

根據上市規則第14.44條，以股東給予書面批准作為代替召開股東大會之方式可予接納，條件為概無股東須於股東大會上就批准出售事項放棄表決權利，並已獲得股東書面批准，該等股東須持有本公司之證券面值之50%以上並有權出席本公司股東大會及於會上投票。由於並無股東須於股東大會上就批准出售事項放棄表決權利，根據上市規則第14.44條，上述股東書面批准將獲接納為代替召開本公司股東大會之方式。本公司已取得股東書面批准，乃由於Luckman Trading Limited實益擁有本公司股份849,896,000股，約佔有權出席股東大會及於會上投票之本公司證券面值46.33%；Stagelight Group Limited則實益擁有本公司股份163,919,000股，約佔有權出席股東大會及於會上投票之本公司證券面值8.94%，而Luckman Trading Limited及Stagelight Group Limited已確認將投票贊成有關批准出售事項之決議案。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容載有（除別的以外）出售事項及租回之其他詳情，連同根據上市規則第5章項下規定而就該物業編製之估值報告，以作參考。

關連交易

賣方與戴德梁行等已訂立臨時協議，委任戴德梁行為出售事項之代理。賣方將於完成時向戴德梁行支付代理費港幣2,500,000元，相當於代價約0.676%。根據委任條款，戴德梁行須就有關出售該物業事項上擔任代理。

鑑於戴德梁行之股本乃由本公司非執行董事梁振英先生、其家人及受託人共同直接或間接持有，從而可於戴德梁行之股東大會上行使或控制行使30%以上之表決權，因此根據上市規則之規定，戴德梁行乃本公司之關連人士，故訂立臨時協議以作為該物業之銷售代理一事，亦根據上市規則第14A.32條之規定構成本公司一項關連交易，須遵守有關申報及公佈規定，但可獲豁免有關獲股東批准之規定。

鑑於給予戴德梁行之代理費按有關比率計算超過0.1%但少於2.5%，根據上市規則第14A.32條之規定，訂立臨時協議以作為該物業之銷售代理構成本公司一項關連交易，須要遵守有關申報及公佈規定，但可獲豁免有關獲股東批准之規定。

董事（包括所有獨立非執行董事）認為，委任戴德梁行作為出售事項及租回物業之代理，乃符合本公司及股東之整體利益，而委任之條款亦屬公平及合理。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已於二零零五年七月十一日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年七月十三日上午九時三十分起在聯交所恢復本公司股份之買賣。

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：

「代理費」	指	港幣2,500,000元，即賣方於完成時支付戴德梁行之代理費
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	星島新聞集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	出售事項及租回物業完成
「完成日期」	指	出售事項及租回物業之完成日期，即二零零五年十二月八日或以前
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣370,000,000元，即買方支付賣方之該物業出售價

「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議及買賣協議出售該物業
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，臨時協議項下之代理
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租回物業」	指	租賃協議項下之租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	於土地註冊處以新九龍內地段5925號登記之全塊或全幅地皮，連同其所有家宅、建築物及大廈，現稱九龍宏光道1號星島大廈（包括其租賃土地改善工程及固定裝置）
「臨時協議」	指	賣方、買方及代理於二零零五年七月八日訂立之買賣臨時協議
「買方」	指	億京發展及策劃有限公司或其代理人，屬獨立第三者
「該物業其餘部份」	指	該物業不計五樓B座及三個泊車位之範圍
「買賣協議」	指	賣方及買方於二零零五年七月二十八日或以前就出售事項訂立之正式買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方及買方緊隨出售事項完成後訂立之租賃協議，主要條款已於上文載列
「賣方」	指	Global China Properties Holdings Limited，於香港註冊成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司

公佈

謹此提述於二零零五年六月二十七日發表有關本公司即將出版一份免費中文報章(「報章」)之公佈。董事會欣然宣佈,該份報章《頭條日報》已於二零零五年七月十二日發行。該報章將於星期一至星期五早上繁忙時段內由專人派發,派發地點遍及港九新界多個主要交通樞紐、住宅區及商業區。

承董事會命
星島新聞集團有限公司
主席
何柱國

香港,二零零五年七月十二日

於本公佈日期,董事會成員包括(1)執行董事:何柱國先生(主席)、盧永雄先生(行政總裁)、賈紅平先生、詹瑞慶先生、黎廷瑤先生、劉仲文先生、施黃楚芳女士及楊耀宗先生;(2)非執行董事:梁振英先生以及(3)獨立非執行董事:Timothy David DATTELS先生、何超瓊女士、金元成先生、李祖澤先生及董建成先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於星島日報的內容。