

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有新華文軒出版傳媒股份有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附的代理人委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



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的股份有限公司）
（股份代號：00811）

關連及須予披露交易 出售成都鑫匯28.5%的股權

向新華文軒出版傳媒股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東提供意見的
獨立財務顧問



聯昌國際證券（香港）有限公司

董事會函件載列於本通函第1至10頁。

獨立董事委員會函件載列於本通函第11頁。

獨立財務顧問聯昌國際證券（香港）有限公司的函件載列於本通函第12至22頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

本公司謹訂於二零一二年五月十七日（星期四）上午九時三十分於中華人民共和國（「中國」）四川省成都市古中市街8號四川新華國際酒店舉行二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」），有關通告載於本通函第38至40頁。

本通函隨附股東週年大會適用的代理人委任表格。無論閣下能否親身出席會議，務請儘快將隨附的代理人委任表格按其印列的指示填妥並交回。H股股東應交回代理人委任表格至本公司的H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；內資股股東應交回代理人委任表格至本公司於中國的總辦事處，且不遲於股東週年大會（或其任何續會）指定舉行時間或指定進行投票表決時間二十四小時前交回。閣下填妥並交回代理人委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年三月三十日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	1
緒言	1
該協議	3
成都鑫匯的一般資料	5
成都鑫匯的財務資料	6
出售事項的影響	7
進行出售事項的原因	8
有關本公司及華盛集團的資料	8
訂約方的關係及上市規則的涵義	8
股東週年大會	9
推薦建議	9
其他資料	10
獨立董事委員會函件	11
聯昌國際證券（香港）有限公司函件	12
附錄一 — 香港評估報告	23
附錄二 — 中國評估報告摘要	28
附錄三 — 一般資料	33
股東週年大會通告	38

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一二年五月十七日（星期四）上午九時三十分在中國四川省成都市古中市街8號四川新華國際酒店舉行的二零一一年度股東週年大會，以供（其中包括）獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「該協議」	指	日期為二零一二年三月二十三日由本公司與華盛集團訂立的協議，據此，本公司有條件同意出售而華盛集團有條件同意購買標的股權，代價為人民幣117,635,300元
「該等公告」	指	本公司日期為二零一二年一月十八日及二零一二年三月二十三日有關出售事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予此詞彙的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「成都鑫匯」	指	成都鑫匯實業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本通函日期為本公司的非全資附屬公司，由本公司及華盛集團分別擁有62.5%及37.5%的股權
「本公司」	指	新華文軒出版傳媒股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞彙的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予此詞彙的相同涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	本公司根據該協議出售標的股權
「出售方案」	指	按照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，通過公開掛牌程序出售標的股權的方案
「內資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元並由中國公民及／或中國註冊成立實體以人民幣認購的普通股，已入賬列為繳足
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份均在聯交所主板上市
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華盛集團」	指	成都市華盛（集團）實業有限公司，於最後實際可行日期，為本公司的股東，持有本公司約4.7%股權，亦為本公司的關連人士
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即韓小明先生、陳育棠先生及韓立岩先生）組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就該協議及其項下擬進行交易的獨立財務顧問，乃根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會許可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

釋 義

「獨立股東」	指	華盛集團及其聯繫人以外的股東
「該土地」	指	有關一幅位於中國成都錦江區面積約10,527平方米的土地之土地使用權，現時由成都鑫匯持有，並租賃予本集團獨立第三方用作商舖及臨時停車場用途
「最後實際可行日期」	指	二零一二年三月二十七日，即於本通函付印前為確定當中所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予此詞彙的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	本公司股東
「四川發展」	指	四川發展（控股）有限責任公司，一家在中國成立的國有實體，亦為本公司的最終控股股東
「四川出版集團」	指	四川出版集團有限責任公司，一家在中國成立的有限責任公司，為四川發展的全資附屬公司

釋 義

「四川國資委」	指	中國四川省政府國有資產監督管理委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予此詞彙的相同涵義
「標的股權」	指	成都鑫匯的28.5%股權
「新華發行集團」	指	四川新華發行集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東及四川發展的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌港元的匯率（如適用）乃採用人民幣1.00元兌1.23港元，僅作說明用途，並不表示任何金額已經、曾經可以或現時可以按此匯率或任何其他匯率兌換。



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的股份有限公司)

(股份代號：00811)

執行董事：

龔次敏先生 (董事長)
趙 苗先生 (副董事長)
羅 勇先生

非執行董事：

張成行先生
羅 軍先生
趙俊懷先生

獨立非執行董事：

韓小明先生
陳育棠先生
韓立岩先生

中國註冊辦事處：

中國
四川省成都市
青羊區
人民南路
一段86號12樓

中國總辦事處：

中國
四川省成都市
城北
商貿大道
文軒路6號
(郵編：610081)

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈8樓

敬啟者：

關連及須予披露交易 出售成都鑫匯28.5%的股權

緒言

謹此提述有關出售事項的該等公告。

於二零一二年三月二十三日，董事會宣佈，本公司與華盛集團訂立該協議，據此本公司有條件同意出售而華盛集團有條件同意購買成都鑫匯的28.5%股權（即標的股權），代價為人民幣117,635,300元（相等於約144,691,419港元）。出售事項已獲得四川

國資委及／或其他法定授權機構批准，並已依照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，通過公開掛牌程序進行。華盛集團已通過該等程序以人民幣117,635,300元的競標價格贏得標的股權的購買權。

於本通函日期，成都鑫匯為本公司的非全資附屬公司，而華盛集團為成都鑫匯的主要股東；同時，本公司前任董事武強先生為華盛集團的控股股東。因此，華盛集團被視為本公司的關連人士，而該協議下擬進行的出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於出售事項的相關百分比率（盈利比率除外）高於5%但低於25%，而該協議下的代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，出售事項須遵守有關申報、公告及取得獨立股東批准的規定。出售事項亦構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，僅須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關取得股東批准的規定。

鑒於華盛集團於該協議的利益，華盛集團及其聯繫人將於股東週年大會上就有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

為避免任何利益衝突，本公司非執行董事趙俊懷先生（其亦為華盛集團副董事長）已就有關批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(i)該協議的詳情、(ii)獨立董事委員會就該協議致獨立股東的函件、(iii)獨立財務顧問就該協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、(iv)香港獨立合資格物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就成都鑫匯持有的該土地而編製的香港評估報告、(v)中國獨立合資格評估機構四川華衡資產評估有限公司編製的成都鑫匯中國評估報告摘要、及(vi)即將召開的股東週年大會通告，以供（其中包括）獨立股東考慮及酌情批准出售事項。

該協議的主要條款載列於下文。

該協議

日期

二零一二年三月二十三日

訂約方

賣方：本公司

買方：華盛集團

出售事項的詳情

受制於獨立股東於股東週年大會上批准，本公司將出售而華盛集團將購買標的股權（即成都鑫匯的28.5%股權），代價為人民幣117,635,300元。

代價及支付條款

標的股權的代價人民幣117,635,300元（相等於約144,691,419港元）將由華盛集團以現金按下列方式付清：

- (i) 代價的30%將於協議生效日期後五個工作日內支付；
- (ii) 餘款將於二零一三年三月二十二日前支付。

華盛集團作為公開掛牌程序的中標者，須依照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，就餘款按銀行貸款利率向本公司支付自該協議生效日期起至餘款結清日期間的利息，並提供不少於餘款金額的合法及有效擔保。上述擔保之詳細條款及條件有待本公司與華盛集團進一步協商及達成一致，如有需要，雙方可能就此訂立協議。本公司將遵守上市規則的相關規定，並適時就上述擔保作出進一步披露（如需）。

上述代價人民幣117,635,300元乃參照與標的股權相對應的成都鑫匯於中國評估基準日二零一一年六月三十日的淨資產評估值及華盛集團開出的競標價格而釐定。上述評估乃由中國合資格獨立專業評估機構四川華衡資產評估有限公司採用成本法作出，並已取得四川國資委及／或其他法定授權機構的批准及／或備案。有關成都鑫匯的中

董 事 會 函 件

國評估值的進一步詳情，請參閱下文題為「成都鑫匯的財務資料」一段及本通函附錄二有關成都鑫匯的中國評估報告摘要，當中載有（其中包括）評估方法、所採用的主要假設及評估結果概要。

有關本公司向成都鑫匯授出的委託貸款的安排

截至二零一一年六月三十日，本公司透過銀行向成都鑫匯授出四筆委託貸款，貸款總額為人民幣89,000,000元，有關詳情載列如下：

日期	貸款金額	期限	應付予本公司 的利率	銀行	銀行 所收取的 服務費	償還情況
二零零八年 十二月三十日	人民幣 5,875,000元	3年	每年5.4%	華夏銀行股份有 限公司（成都 分行）	每年1.5‰	悉數償還
二零零九年 十二月十八日	人民幣 1,875,000元	3年	每年4.86%	華夏銀行股份有 限公司（成都 金沙支行）	每年1.5‰	悉數償還
二零一零年 七月十九日	人民幣 18,750,000元	1年	每年5.31%	華夏銀行股份有 限公司（成都 金沙支行）	每年1.5‰	悉數償還
二零一一年 四月二十九日	人民幣 62,500,000元	3年	於實際發放貸款 當日中國人民 銀行所釐定的 基準貸款利率	成都銀行股份有 限公司（高新 支行）	人民幣 10,000元	部份償還（已 償還人民幣 21,812,500 元，包括貸款 金額人民幣 18,300,000元及 其應計利息）

上述授予成都鑫匯的四筆委託貸款均用作其一般營運資金。

訂約方協定，成都鑫匯將按下列方式償還上述委託貸款及其利息：(i)人民幣50,533,300元須於出售事項完成前償還；及(ii)人民幣52,681,300元須於二零一四年四月二十八日前償還。於該協議日期，成都鑫匯已償還人民幣28,720,800元（即自二零零八年至二零一零年期間授出的三筆委託貸款及其應計利息），而人民幣74,493,800元（即於二零一一年授出的委託貸款本金及其應計利息）尚未償還。

本公司與成都鑫匯進一步協定，倘於二零一一年六月三十日（即中國評估報告的評估日期）至出售事項完成期間，本公司向成都鑫匯授出任何新貸款，則成都鑫匯須於出售事項完成前償還所有該等貸款（連同利息，如適用），除非訂約方另有協定。

根據該協議，華盛集團作為標的股權的買方，已同意就上述由本公司於二零一一年授出的委託貸款及／或新貸款（如有）承擔連帶償還責任；倘成都鑫匯未能就該等貸款如期履行償還責任，本公司可要求華盛集團代成都鑫匯償還全部或部份該等貸款。

本公司及華盛集團亦同意，當出售事項完成後，本公司及華盛集團向成都鑫匯授予的貸款，應與彼等各自於成都鑫匯的股權比例相符。

成都鑫匯的一般資料

成都鑫匯為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及經營業務以及物業管理業務。於本通函日期，成都鑫匯為本公司的非全資附屬公司，由本公司及華盛集團分別擁有62.5%及37.5%的股權。

成都鑫匯現時擁有該土地，其位於中國成都錦江區，面積約10,527平方米。於最後實際可行日期，根據一份租賃協議，該土地中1,600平方米以月租金人民幣53,000元租賃予獨立第三方孫偉先生，租賃期由二零一一年十一月二十日起至二零一二年二月二十日止，上述租賃期已被同意延長至二零一二年五月十九日止；而根據另一份租賃協議，該土地中2,400平方米以年租金人民幣200,000元租賃予獨立第三方黃巍先生，租賃期由二零一一年五月十日起至二零一三年五月十日止；成都鑫匯亦根據一份停車場營運協議，與成都市錦江區春熙路商業步行街管理委員會辦公室及劉華明先生（兩者均為獨立第三方）將該土地的剩餘部份經營一個臨時停車場。停車場營運協議的所有訂約方均同意，彼等須共同負責經營臨時停車場，而成都鑫匯須提供土地作臨時停車場之用。彼等亦同意共同享有經營臨時停車場所得的收益。香港獨立合資格物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已編製該土地的評估報告，其已載列於本通函附錄一中。

成都鑫匯的財務資料

下文載列根據中國會計準則編製的及摘錄自中國評估報告的有關成都鑫匯的基本財務資料：

單位：人民幣千元
(概約)

於二零一一年六月三十日流動資產的中國評估值	790,169
於二零一一年六月三十日該土地（土地使用權）的中國評估值	460,333
於二零一一年六月三十日淨資產的中國評估值	412,756
於二零一一年六月三十日的淨資產賬面值	86,305
於二零一一年十二月三十一日的淨資產賬面值（經審核）	83,197
截至二零一零年十二月三十一日止年度除稅及 非經常項目前的淨利潤／（淨虧損）（經審核）	(3,914)
截至二零一零年十二月三十一日止年度除稅及 非經常項目後的淨利潤／（淨虧損）（經審核）	(3,914)
截至二零一一年十二月三十一日止年度除稅及 非經常項目前的淨利潤／（淨虧損）（經審核）	(6,425)
截至二零一一年十二月三十一日止年度除稅及 非經常項目後的淨利潤／（淨虧損）（經審核）	(6,425)

於二零一一年六月三十日成都鑫匯流動資產的中國評估值約為人民幣790,169,000元，增值及增值率分別約為人民幣326,417,300元及70.39%，其乃由於該土地的價值增加所致，該土地記錄於成都鑫匯流動資產下存貨一欄中。

該土地於二零一一年六月三十日的中國評估值約為人民幣460,300,000元，較香港評估報告所載該土地於二零一二年一月三十一日的香港評估值約人民幣480,000,000元折讓約4.1%。該差額乃因中國及香港評估報告中(i)評估基準日不同及可資比較土地的市價改變；及(ii)採用不同的評估準則（即中國及香港適用的評估準則）所致，該等評估報告乃根據中國法律及法規及上市規則以及適用的評估準則而編製。

考慮到(i)出售事項涉及國有資產轉讓，據中國相關法律法規規定，須對標的股權進行中國評估，且標的股權的代價不能低於該中國評估報告中成都鑫匯相對應的淨資產評估值，而該中國評估報告亦須取得並已取得四川國資委及／或其他法定授權機構的批准及／或備案；(ii)該中國評估報告自其評估基準日（即二零一一年六月三十日）起有效期為一年，而自評估基準日起至最後實際可行日期止，據董事所知及在向四川華衡資產評估有限公司作出特定查詢後，董事並無發現有任何可導致中國評估結果產生重大變化的情況；及(iii)標的股權的代價乃華盛集團開出的競標價格，其不遜於其他獨立第三方給予本公司的價格，因此，董事（包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見）認為標的股權的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的影響

出售事項完成後，本公司於成都鑫匯的股權將由62.5%降至34%，而成都鑫匯將不再為本公司的附屬公司。因此，成都鑫匯的賬目將不再併入本集團的賬目。

根據中國公認會計準則及國際財務報告準則，本集團預期將因出售標的股權實現總收益約人民幣205,974,189元，即以下兩項收益的總和：(i)出售事項的收益（稅前）約人民幣93,924,205元，其為代價人民幣117,635,300元及與標的股權相對應的於二零一一年十二月三十一日成都鑫匯的經審核淨資產值約人民幣23,711,095元的差額；及(ii)因完成出售成都鑫匯28.5%的股權後，導致本集團失去對成都鑫匯作為本公司附屬公司的控制權，使成都鑫匯餘下的34%股權被重新計量而產生的權益保留的收益（稅前）約人民幣112,049,984元，即與成都鑫匯餘下34%股權相對應的於二零一一年六月三十日成都鑫匯的淨資產評估值約人民幣140,336,904元與於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約人民幣28,286,920元的差額。

預期本集團將通過出售標的股權獲得營運資金約人民幣117,635,300元。本公司擬將出售所得款項用作其一般營運資金。

進行出售事項的原因

為整合本集團的業務資源，專注發展其主營業務，以推進本公司建設中國一流文化傳媒集團既定發展戰略的實現，同時，考慮成都鑫匯過去的財務表現，本公司決定出售標的股權。

董事認為，一方面本公司可將出售事項所得款項用於本公司的未來業務發展，及投資於其具良好增長前景的主營業務，另一方面，鑑於本公司於成都鑫匯的持股比例減少，未來本公司將減少對成都鑫匯的投入力度，專注其主營業務，從而增強本公司的競爭力，並促進本集團的可持續發展。

該協議的條款乃根據四川國資委及／或其他法定授權機構批准的出售方案的條款，並由訂約方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為該協議乃於本公司的日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

有關本公司及華盛集團的資料

本公司主要經營出版物及電子出版物的銷售、影音產品的批發、電子出版物及影音產品的製作、發行及出版物出版等業務。

華盛集團為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產投資及信息服務、以及建築材料銷售等業務。

訂約方的關係及上市規則的涵義

於本通函日期，成都鑫匯為本公司的非全資附屬公司，而華盛集團為成都鑫匯的主要股東；同時，本公司前任董事武強先生為華盛集團的控股股東。因此，華盛集團被視為本公司的關連人士，而該協議下擬進行的出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於出售事項的相關百分比率（盈利比率除外）高於5%但低於25%，而該協議下的代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，出售事項須遵守有關申報、公告及取得獨立股東批准的規定。出售事項亦構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，僅須遵守有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守有關取得股東批准的規定。

鑒於華盛集團於該協議的利益，華盛集團及其聯繫人將於股東週年大會上就有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

為避免任何利益衝突，本公司非執行董事趙俊懷先生（其亦為華盛集團副董事長）已就有關批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

股東週年大會

本公司謹訂於二零一二年五月十七日（星期四）上午九時三十分在中國四川省成都市古中市街8號四川新華國際酒店舉行股東週年大會，以供（其中包括）獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。於股東週年大會上，表決將以投票方式進行。

股東週年大會通告載列於本通函第38至40頁。

本通函隨附股東週年大會適用的代理人委任表格。無論閣下能否親身出席會議，務請儘快將隨附的代理人委任表格按其印列的指示填妥並交回。H股股東應交回代理人委任表格至本公司的H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；內資股股東應交回代理人委任表格至本公司於中國的總辦事處，且不遲於股東週年大會（或其任何續會）指定舉行時間或指定進行投票表決時間二十四小時前交回。閣下填妥並交回代理人委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

本公司已委任聯昌國際證券（香港）有限公司為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文載列於本通函第12至22頁。

董事會函件

本公司已成立由全體獨立非執行董事（即韓小明先生、陳育棠先生及韓立岩先生）組成的獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供建議。獨立董事委員會函件載列於本通函第11頁，當中載有其就出售事項向獨立股東提供的推薦建議。

董事會認為，出售事項符合本公司及股東的利益，而該協議的條款及條件對本公司及股東整體而言屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關批准該協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注分別載於本通函附錄二及附錄三的成都鑫匯中國評估報告摘要及一般資料。

此致

列位股東 台照

代表
新華文軒出版傳媒股份有限公司
董事長
龔次敏
謹啟

二零一二年三月三十日

* 僅供識別



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的股份有限公司)

(股份代號：00811)

敬啟者：

關連及須予披露交易 出售成都鑫匯28.5%的股權

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，就該協議及其項下擬進行的交易提供意見。該協議及其項下擬進行交易的詳情載列於日期為二零一二年三月三十日致股東的通函（「**通函**」）內所載的董事會函件，而本函件乃通函的組成部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

聯昌國際證券（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行的交易向吾等提供意見。獨立財務顧問函件載列於通函第12至22頁。

經考慮該協議的條款及條件、獨立財務顧問提供的意見及其就達致該等意見時考慮的主要因素及理由後，吾等認為該協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益，且該協議的條款及條件對本公司及股東整體而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關批准該協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

韓小明先生

獨立非執行董事

陳育棠先生

謹啟

獨立非執行董事

韓立岩先生

二零一二年三月三十日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問就該協議的條款及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函而編製：



CIMB

聯昌國際證券（香港）有限公司

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

敬啟者：

**關連及須予披露交易
出售成都鑫匯28.5%的股權**

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就該協議的條款（有關詳情載於 貴公司於二零一二年三月三十日致股東的通函（「**通函**」）內，而本函件為通函的一部分）是否公平合理及是否屬正常商業條款，以及出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年三月二十三日， 貴公司與華盛集團訂立該協議，據此 貴公司有條件同意出售而華盛集團有條件同意購買成都鑫匯的28.5%股權，代價為人民幣117,635,300元。

鑒於(i)華盛集團為成都鑫匯的主要股東，而成都鑫匯為 貴公司的非全資附屬公司；及(ii)前任董事武強先生為華盛集團的控股股東，故根據上市規則，華盛集團為 貴公司的關連人士，而該協議下擬進行的出售事項構成 貴公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於出售事項的相關百分比率（盈利比率除外）高於5%但低於25%，而代價（定義見下文）超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，出售事項須遵守有關申報、公告及取得獨立股東批准的規定。出售事項亦構成 貴公司於上市規則第14章項下的須予披露交易。

為避免利益衝突，非執行董事趙俊懷先生（其亦為華盛集團副董事長）已就有關批准該協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。鑒於華盛集團於該協議的利益，華盛集團及其聯繫人亦將於股東週年大會上就有關批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括韓小明先生、陳育棠先生及韓立岩先生，全部均為獨立非執行董事，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

意見基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條規定（包括上市規則所載附註）審閱足夠及有關資料及文件，並採取合理步驟以達致知情意見及就吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等已倚賴通函所載或提述的資料及事實以及 貴公司提供的資料。吾等亦假設通函所載或提述的資料、事實及陳述於作出之時且直至舉行股東週年大會日期均屬正確無誤。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、華盛集團或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及財務狀況或前景進行深入調查。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供及呈列的資料、事實及陳述的真實性、準確性及完備性。吾等亦獲 貴公司告知，並相信通函並無遺漏重大事實。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對該協議及其項下擬進行交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 協議的背景

於二零一二年一月十八日，貴公司根據上市規則第13.09條發出有關貴公司擬出售成都鑫匯28.5%股權（即標的股權）的公告（「**第13.09條公告**」）。誠如第13.09條公告所披露，建議出售事項已獲得四川國資委及／或其他法定授權機構批准，並將嚴格依照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，通過公開掛牌程序（「**公開掛牌**」）進行。

於二零一二年三月二十三日，貴公司宣佈，華盛集團已通過公開掛牌程序以人民幣117,635,300元的競標價格贏得標的股權的購買權，依照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，貴公司與華盛集團於二零一二年三月二十三日訂立該協議。根據該協議，貴公司有條件同意出售而華盛集團有條件同意購買標的股權，代價為人民幣117,635,300元（「**代價**」），相等於華盛集團就公開掛牌開出的競標價格。該協議的詳情載列於通函內的董事會函件（「**董事會函件**」）。

於最後實際可行日期，成都鑫匯由貴公司及華盛集團分別擁有62.5%及37.5%的股權。出售事項完成（「**完成**」）後，貴公司於成都鑫匯的股權將由62.5%降至34%。

2. 訂立該協議的原因及益處

(i) 貴公司的主要業務

貴公司主要經營出版物及電子出版物的銷售、影音產品的批發、電子出版物及影音產品的製作、發行及出版物出版等業務。

據 貴公司所告知，出售事項旨在令 貴公司整合 貴集團之業務資源，以使 貴集團聚焦於其主營業務，推進 貴公司建設中國一流文化傳媒集團的既定發展戰略的實現，並考慮了成都鑫匯過往的財務業績。 貴公司亦認為，鑑於 貴公司於成都鑫匯的持股比例減少，進行出售事項可減低 貴公司日後向成都鑫匯投入的資金，並可將出售事項所得款項用於 貴集團的未來業務發展，及投資於其具良好增長前景的主營業務，藉此增強 貴公司的競爭力，及促進 貴集團的可持續發展。

(ii) 成都鑫匯的資料

誠如董事會函件所述，成都鑫匯於中國註冊成立，主要從事房地產開發及經營業務以及物業管理業務。目前，成都鑫匯持有位於中國成都錦江區的該土地。誠如通函附錄一所載香港獨立專業物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「香港評估師」）於二零一二年三月三十日編製的香港評估報告（「香港評估報告」），該土地的地盤面積約為10,527平方米，計劃發展為辦公室、酒店及商業綜合大樓。於二零一二年一月三十一日（即評估日期），該土地的詳細發展計劃仍有待批准。該土地的部份乃由成都鑫匯及兩名獨立第三方佔用以經營停車場業務，餘下部份由成都鑫匯租賃予另外兩名獨立第三方。根據香港評估報告，該土地於二零一二年一月三十一日現況下的市值為人民幣480,000,000元。四川華衡資產評估有限公司（中國獨立合資格評估機構，「中國評估師」）已根據有關轉讓國有資產的中國法例及法規的規定就標的股權編製一份中國評估報告（「中國評估報告」）。中國評估報告所載土地於二零一一年六月三十日的評估值約為人民幣460,300,000元，較香港評估報告所載土地於二零一二年一月三十一日的價值折讓約4.1%。誠如董事會函件所載，該差額乃因中國及香港評估報告中(i)評估基準日不同及可資比較土地的市價改變；及(ii)採用不同的評估準則（即中國及香港適用的評估準則）所致，該等評估報告乃分別根據中國法律及法規及上市規則以及適用的評估準則而編製。

吾等已審閱成都鑫匯根據中國公認會計準則編製截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料，其概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	(「二零一一 財政年度」)	(「二零一零 財政年度」)
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
營業額	1,212	1,148
除稅及非經常項目前的淨虧損	(6,425)	(3,914)
除稅及非經常項目後的淨虧損	(6,425)	(3,914)

據 貴公司所告知，成都鑫匯於二零一零財政年度及二零一一財政年度各年錄得淨虧損，主要由於有關期間內產生的經營開支（主要為行政開支及財務開支）超出了成都鑫匯賺取的租賃收入。

於二零一一年十二月三十一日，成都鑫匯的經審核淨資產值約為人民幣83,200,000元，主要為其股權持有人注入的註冊資本減累積虧損。於二零一一年十二月三十一日，成都鑫匯的經審核總資產及經審核總負債分別約為人民幣463,400,000元及人民幣380,200,000元。總資產主要包括物業發展的相關支出合共約人民幣449,000,000元，佔總資產約96.9%。總負債主要包括金額約人民幣349,700,000元的長期借貸，佔總負債約92.0%。

吾等的意見

考慮到(i) 貴公司於完成後能夠更靈活地整合其資源於其主營業務（即出版物及電子出版物業務）；(ii)成都鑫匯於過去兩個財政年度錄得虧損；及(iii)誠如下文所分析代價乃公平合理，故吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為出售事項乃符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 該協議的主要條款

(i) 代價

出售事項的代價為人民幣117,635,300元。誠如董事會函件所述，上述代價乃由訂約方參照(i)標的股權應佔成都鑫匯於二零一一年六月三十日（即中國評估報告的評估基準日）的淨資產評估值；及(ii)華盛集團開出的競標價格（其不遜於獨立第三方於公開掛牌給予貴公司的價格）後按公平原則磋商釐定。上述評估乃由中國評估師採取成本法進行，並已取得四川國資委及／或其他法定授權機構的批准及／或備案。

根據標的股權應佔成都鑫匯於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約人民幣23,700,000元，及經計入標的股權應佔該土地的增值約人民幣98,600,000元（即香港評估報告所述該土地於二零一二年一月三十一日的市值人民幣480,000,000元，減該土地於二零一一年十二月三十一日的經審核賬面值約人民幣134,100,000元，再乘以28.5%（即標的股權應佔部份）），標的股權應佔成都鑫匯的經調整淨資產值（「經調整淨資產值」）將約為人民幣122,300,000元。代價人民幣117,635,300元較經調整淨資產值約人民幣122,300,000元輕微折讓約3.8%。吾等認為有關折讓可以接受，且代價與經調整淨資產值相若。

吾等亦已審閱香港評估報告，並與香港評估師討論香港評估師所採用的評估方法，吾等注意到香港評估師採用直接比較估值法，當中假設物業權益在現況下騰空交吉，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。根據吾等的討論，吾等明白直接比較估值法乃評估土地使用權市值的最常用評估方法之一。

經考慮上述因素，吾等認為代價屬公平合理。

(ii) 付款

代價將由華盛集團以現金按下列方式付清：

- (a) 代價的30%即人民幣35,290,600元將於該協議生效日期後五個工作天內支付；及
- (b) 餘款將於二零一三年三月二十二日前支付。

華盛集團作為公開掛牌的中標者，須依照中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定，就餘款（即代價的70%）提供合法及有效擔保及按銀行貸款利率向 貴公司支付自該協議生效日期起至餘款結清日期間的利息。

吾等注意到付款方式與中國法律及法規有關轉讓國有資產的規定一致。

誠如董事會函件所述，上述擔保之條款及條件詳情有待 貴公司與華盛集團進一步協商及達成一致，如有需要，雙方可能就此訂立協議。 貴公司將遵守上市規則之相關規定，並將就上述擔保作出進一步披露（如需要）。

(iii) 有關 貴公司向成都鑫匯授出的委託貸款的安排

誠如該協議所述， 貴公司透過銀行向成都鑫匯授出四筆委託貸款，本金總額為人民幣89,000,000元，有關詳情載列如下：

委託貸款 協議日期	本金額 (人民幣千元)	年利率	期限	目的
二零零八年 十二月三十日 (「貸款1」)	5,875	5.4%	自二零零八年 十二月三十日 起三十六個月	一般營運資金
二零零九年 十二月十八日 (「貸款2」)	1,875	4.86%	自二零零九年 十二月十八日 起三十六個月	一般營運資金
二零一零年 七月十九日 (「貸款3」)	18,750	5.31%	自二零一零年 七月十九日 起十二個月	一般營運資金
二零一一年 四月二十九日 (「貸款4」)	62,500	於實際發放 貸款當日 中國人民銀行 所釐定的 基準貸款利率	由二零一一年 四月二十九日 至二零一四年 四月二十八日 止三年	一般營運資金

誠如 貴公司告知，於該協議日期，各貸款1、貸款2及貸款3已清償。關於尚未償還的貸款4（總額為人民幣74,493,800元，即本金額及應計利息之總和），成都鑫匯須於完成前償還部份金額人民幣21,812,500元，而餘款須於二零一四年四月二十八日前償還。誠如董事會函件所載，完成出售事項後， 貴公司持有的成都鑫匯的股權將會減少，而 貴公司及華盛集團亦同意，當完成後， 貴公司及華盛集團向成都鑫匯授予的貸款，應與其等各自於成都鑫匯的股權比例相符。

現進一步協定，倘於二零一一年六月三十日（即中國評估之評估日期）至完成日期內，貴公司向成都鑫匯授出任何新貸款（「新貸款」），則成都鑫匯須於完成前償還所有該等貸款（連同利息（如適用）），惟訂約雙方另有協定除外。

該協議亦規定，倘成都鑫匯未能就尚未償還的貸款4及／或新貸款（如有）如期履行其還款責任，華盛集團已同意就成都鑫匯向貴公司償還上述貸款承擔連帶責任。據貴公司所告知，貴公司可要求華盛集團代成都鑫匯償還全部或部分該等貸款。

吾等的意見

經考慮上述因素，吾等認為該協議的主要條款對貴公司及股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

4. 出售事項可能產生的財務影響

(i) 盈利

誠如董事會函件所述，於完成後，貴公司於成都鑫匯的股權將由62.5%降至34%。成都鑫匯的賬目將不再併入貴集團的賬目，而成都鑫匯將成為貴公司的聯營公司，其業績及資產與負債將採用權益會計法計入貴公司的財務報表。

雖仍有待審核，但根據中國公認會計準則及國際財務報告準則及根據成都鑫匯於二零一一年十二月三十一日的經審核賬目計算，預期貴公司將實現總收益約人民幣205,974,189元，即以下兩項收益的總和：(i)出售事項的收益（稅前）約人民幣93,924,205元，即代價人民幣117,635,300元與標的股權所對應的成都鑫匯於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約人民幣23,711,095元的差額；及(ii)因出售事項完成後導致貴集團失去對成都鑫匯作為貴公司附屬公司的控制權，而成都鑫匯餘下的34%股權被重新計量而產生的權益保留的收益（稅前）約人民幣112,049,984元（「**權益保留收益**」），即貴公司於成都鑫匯餘下的34%股權所對應的由中國評估師於二零一一年六月三十日作出的淨資產評估值約人民幣140,336,904元（「**淨資產評估值**」）與於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約人民幣28,286,920元的差額。股東務須注意，上述權益保留收益並未計入成都

鑫匯持有土地權益相關的土地增值稅、企業所得稅及其他徵稅（如有）對淨資產評估值的影響。倘該等稅項及徵稅納入考慮，預期權益保留收益將會減少。

(ii) 淨資產值

經計及上述出售事項的預期總收益，出售事項將導致 貴集團的淨資產值增加約人民幣206,000,000元，惟須視乎成都鑫匯於完成日期的淨資產值而定。與 貴集團於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約人民幣4,768,000,000元相比，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為 貴集團緊隨完成後的淨資產值不會受到重大影響。

(iii) 營運資金

鑒於代價將以現金悉數支付，預期 貴公司將收取出售事項所得款項（未扣除費用）約人民幣117,635,300元，並誠如董事會函件所述， 貴公司擬將出售所得款項用作其一般營運資金。

該協議亦規定，成都鑫匯須向 貴公司償還未償還貸款4，當中人民幣21,812,500元的部份須於完成前償還，而餘款須於二零一四年四月二十八日前償還。

假設於完成前，成都鑫匯將以其現金結餘（於二零一一年十二月三十一日為人民幣12,508,590元，並已計入 貴集團於二零一一年十二月三十一日的現金結餘）及金額為人民幣9,303,910元的股東貸款及／或銀行借款（按成都鑫匯認為合適者）償還部份款項人民幣21,812,500元， 貴集團將收取額外現金人民幣9,303,910元。

(iv) 資產負債比率

考慮到上文所述預期 貴集團的淨資產值因出售事項而有所增加，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為 貴集團緊隨完成後的資產負債比率（即按總負債除以總資產計算）不會受到重大影響。

推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益，而該協議條款乃屬正常商業條款，屬公平合理，且符合 貴集團及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成即將於股東週年大會上提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此致

新華文軒出版傳媒股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券（香港）有限公司

企業融資部主管

企業融資部副主管

劉志華

鄭敏華

謹啟

二零一二年三月三十日

以下為獨立物業評估師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製有關於二零一二年一月三十一日對物業權益進行估值的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下的指示，對新華文軒出版傳媒股份有限公司（「貴公司」）的附屬公司成都鑫匯實業有限公司（「成都鑫匯」）於中華人民共和國（「中國」）持有的一幅土地進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業於二零一二年一月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃於知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採用直接比較法，對物業權益進行估值，當中假設物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，而並無憑借任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，而並無憑借任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則；以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及成都鑫匯提供的資料，並已接納提供予吾等有關於年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況以及所有其他相關事宜的意見。

吾等曾獲出示有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用證及官方圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實位於中國的物業權益目前的業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就中國物業權益是否有效所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司及成都鑫匯提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及成都鑫匯確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

吾等曾視察物業。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

除另有註明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

中國
四川省
成都市
青羊區
人民南路一段86號
12樓
新華文軒出版傳媒股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一二年三月三十日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有18年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

於中國持有的用作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 一月三十一日 現況下的資本值
一幅位於中國 四川省成都市 錦江區 城守東大街 24號的土地	該物業包括一幅地盤面積約10,527平方米的土地，將計劃發展為辦公室、酒店及商業綜合大樓。 據成都鑫匯告知，該物業落成後的計劃總建築面積約為105,267平方米。吾等獲告知詳細發展計劃仍有待批准。 該物業的土地使用權已出讓予成都鑫匯作商業用途，年期於二零四四年九月十二日屆滿。	該物業現時由成都鑫匯與兩名獨立第三方佔用，以經營停車場業務（惟現時已租賃予另外兩名獨立第三方的土地部份除外）。	人民幣 480,000,000元 貴集團應佔 62.5%權益： 人民幣 300,000,000元

附註：

1. 於報告出具日，成都鑫匯為 貴公司擁有62.5%權益的附屬公司。
2. 根據成都國土資源局所發出日期為二零零四年十一月十六日的國有土地使用證－成國用(2004)字第1446號，一幅地盤面積約10,527平方米的土地的土地使用權已出讓予成都鑫匯作商業用途，年期於二零四四年九月十二日屆滿。
3. 根據成都銀行股份有限公司與成都鑫匯訂立的抵押協議－合約編號200010101001280201，該物業的土地使用權已作抵押，因而可獲合共最高人民幣280,000,000元的貸款金額，而該抵押貸款年期將於二零一二年十一月二日屆滿。
4. 根據停車場營運協議，有關土地的一部份乃用作停車場。於報告出具日，成都鑫匯與另外兩名獨立第三方共同經營停車場業務。上述協議將於該物業的建築工程展開時屆滿。據成都鑫匯告知， 貴公司的年度分派收入約為人民幣294,300元。
5. 根據兩份租賃協議，有關土地的餘下部份（出租面積約為4,000平方米）已按不同年期租賃予另外兩名獨立第三方，屆滿日期已由訂約方同意延長至二零一二年五月十九日及二零一三年五月十日，現時的年租總額約為人民幣836,000元。目前，兩名第三方已興建多個臨時臨時店舖作租賃用途。
6. 楊銘軍及張穎於二零一一年八月十三日進行首次實地視察。楊銘軍為中國合資格房地產估價師，而張穎擁有關於物業估值的學術背景。其後梁綱於二零一二年二月二十一日再次對物業進行視察。梁綱為皇家特許測量師學會的初級會員。

7. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該物業權益於二零一二年一月三十一日的法律意見，其中包括下列各項：
- a. 就該幅土地的土地使用權而言，成都鑫匯已取得法定權屬證書，並有權佔用、使用、租賃、抵押或以其他方式合法處分該物業；
 - b. 截至估值日（即二零一二年一月三十一日），該物業發展計劃的建築工程尚未展開。根據閒置土地處置辦法，倘自國有土地有償使用合同生效之日起或土地行政主管部門頒發建設用地批准書之日起滿1年尚未動工進行開發建設的土地，可被認為閒置土地。因此，成都國土資源局可將有關土地分類為閒置土地。根據閒置土地處置辦法，市、縣人民政府下屬土地管理部門應告知土地使用者該土地是否為閒置土地及擬定該土地處置方案。成都鑫匯確認，截至最後實際可行日期，並無收到成都國土資源局的通知，表示有關土地被列作閒置土地及發出處置該土地的指令；
 - c. 該物業已作抵押，成都鑫匯無權轉讓該土地，除非成都鑫匯事先通知並獲抵押權人同意或付還全數抵押款項。否則成都鑫匯僅有權自由租賃該物業。然而，貴公司無須通知抵押權人，因貴公司出售成都鑫匯28.5%股權完成之前及之後，有關土地的土地使用權仍然屬於成都鑫匯名下；
 - d. 有關停車場營運協議及租賃協議為合法有效。於成都國土資源局在二零零四年十一月發出的國有土地使用證的有效期內，成都鑫匯有權按其酌情權租賃或使用上述有關土地，惟有關租賃或使用須符合中國法例；及
 - e. 上述附註4及5所述有關協議並無於地方政府部門註冊。然而，其不會影響該等協議的有效性。

成都鑫匯實業有限公司
中國評估報告摘要
〔川華衡〕評報字(2011)第122號

以下內容摘錄自四川華衡資產評估有限公司於二零一一年十月十三日出具的有關新華文軒出版傳媒股份有限公司擬出讓其持有成都鑫匯實業有限公司28.5%的股權價值評估項目的資產評估報告書〔川華衡〕評報字(2011)第122號)全文。

評估目的

新華文軒出版傳媒股份有限公司(「**新華文軒**」)擬將其擁有的成都鑫匯實業有限公司(「**被評估企業**」或「**成都鑫匯**」)的28.5%的股權對外轉讓，為此需對上述行為所涉及的成都鑫匯28.5%的股權進行評估，以確定成都鑫匯的28.5%的股權價值，為上述股權轉讓行為提供價值參考意見。

四川華衡資產評估有限公司接受新華文軒出版傳媒股份有限公司委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則的規定，本著獨立、客觀和公正的原則並按照必要的評估程序，對成都鑫匯經審計後的資產和負債進行了評估。本次評估選用的價值類型為市場價值，以成本法(又稱「資產基礎法」)評估結果作為評估結論。評估基準日為二零一一年六月三十日。

評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 特殊性假設

1. 假定成都鑫匯按目前的經營方式並將保持持續經營。
2. 假定成都鑫匯目前從事的行業的產業政策不會發生重大變化，沒有新的法律法規(不論有利或不利)將會頒佈。

3. 假設成都鑫匯未來將採取的會計政策和編寫此份評估報告（或其摘要）時所採用的會計政策在各重要方面基本一致。

（二）一般性假設

1. 對於被評估企業及其所涉及資產的法律描述或法律事項（包括其權屬或負擔性限制），參與本次評估的註冊資產評估師按評估準則要求進行一般性的調查。除在評估報告中已有揭示外，假定被評估企業及其所涉及資產的權屬為良好和可在市場上進行交易，同時也不涉及任何留置權、地役權，亦沒有受侵犯或其他負擔性限制。
2. 對於評估結論所依據而由委託方及相關當事方提供的信息資料，參與本次評估的註冊資產評估師假定其為可信並根據相關評估程序進行了必要的驗證，但註冊資產評估師對這些信息資料的真實性、合法性或完整性不做任何保證。
3. 對於本次價值估算所依據的資產使用方式所需的由有關國家或地方政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律性或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得更新。
4. 除非另有說明，假設成都鑫匯完全遵守所有有關的法律法規。
5. 假定成都鑫匯管理層負責任地履行資產管理者的義務。
6. 除評估報告中另有說明，假設現行稅收法律制度將不發生重大變化，稅率將保持不變，所有適用的法規都將得到遵循。
7. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，本公司將不承擔由於上述假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

根據國家有關法律、法規和資產評估准則的規定，本公司的評估人員本著獨立、客觀和公正的原則並按照必要的評估程序，對被評估企業實施了實地勘查、市場調查與詢證，得出評估結論如下：

總資產約人民幣46,566.56萬元，評估值約人民幣79,211.64萬元，評估增值約人民幣32,645.08萬元，增值率70.10%。

總負債約人民幣37,936.08萬元，評估值約人民幣37,936.08萬元，無評估增減值。

淨資產約人民幣8,630.48萬元，評估值約人民幣41,275.56萬元，評估增值約人民幣32,645.08萬元，增值率378.25%。

被評估企業的資產評估結果詳見下表。

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元
(概約)

項目	序號	帳面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A*100%
流動資產	1	46,375.15	79,016.88	32,641.73	70.39
存貨 (附註1)	2	38,453.45	71,095.19	32,641.74	84.89
非流動資產	3	191.41	194.76	3.35	1.75
持有至到期投資	4	—	—	—	—
長期股權投資	5	—	—	—	—
投資性房地產	6	—	—	—	—
固定資產	7	103.48	106.83	3.35	3.24
在建工程	8	—	—	—	—
油氣資產	9	—	—	—	—
無形資產	10	—	—	—	—
其中：土地使用權	11	—	—	—	—
其他非流動資產	12	87.93	87.93	0	0
資產總計	13	46,566.56	79,211.64	32,645.08	70.10
流動負債	14	6,498.58	6,498.58	—	—
非流動負債	15	31,437.50	31,437.50	—	—
負債總計	16	37,936.08	37,936.08	—	—
淨資產	17	8,630.48	41,275.56	32,645.08	378.25

附註1： 存貨增值約人民幣32,641.74萬元乃由於該土地的土地使用權的價值增加所致。

在未考慮非控股股權折價和未考慮缺乏市場流動性折扣對評估結論的影響的情況下，成都鑫匯28.5%的股權價值約為人民幣11,763.53萬元。

本評估報告所揭示的評估結論僅對本文新華文軒所列明的評估目的有效。評估結果有效期自評估基準日二零一一年六月三十日起有效期為一年。

在使用本評估結論時，特別提請報告使用者使用本評估報告時注意本評估報告中所載明的特殊事項以及期後重大事項。

四川華衡資產評估有限公司之專業資格

四川華衡資產評估有限公司於一九九二年五月三日註冊成立，企業法人營業執照號510000000031150。

本公司具有資產評估資質，持有由中國財政部頒發的資產評估資格證書，同時具備從事證券業務資產評估許可證等，其中：

資產評估資格證書批准文號：川資評管[1999]134號

證券期貨相關業務評估資格證書批准文號：財企[2009]2號

下列參與本次評估的評估師為經中國財政部批准及登記的註冊資產評估師：

姓名	證書編號	證書發出日期	註冊日期
唐燕	51000035	2006年9月4日	1999年10月19日
袁仕榮	51000401	2006年8月31日	1998年6月12日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露董事、監事及主要行政人員的權益

(a) 於本公司及其相聯法團的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定本公司董事、監事或主要行政人員被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)須予記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條保存的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或主要行政人員或彼等的配偶或十八歲以下子女獲授予或已行使任何權利，以認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股本或債務證券。

(b) 其他權益

於最後實際可行日期，據董事所知：

- (i) 概無本公司董事及監事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接利益；
- (ii) 概無本公司董事及監事與本公司或其任何附屬公司訂立與本集團整體業務有重大關係且仍然生效的任何合約或安排中擁有重大利益；及

- (iii) 除本通函所披露者外，概無董事及彼等各自的聯繫人於與本公司業務構成或可能構成競爭的業務（本公司業務除外）中擁有任何利益或擁有根據上市規則第8.10條須予披露的與本公司有任何其他衝突的任何利益。

3. 披露主要股東的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知，概無其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉、或根據證券及期貨條例第324條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉、或直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股東名稱	股份數目	身份	股份類別	相關股份 類別中的 概約百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比
四川發展	616,961,024 (L) (附註2)	所控制的法團 權益	國有股	96.42%	54.35%
新華發行集團	592,809,525 (L) (附註2)	實益擁有人	國有股	92.65%	52.22%
華盛集團	53,336,000 (L) (附註3)	實益擁有人	社會法人股	100.00%	4.70%
全國社會保障基金 理事會	35,336,100 (L)	實益擁有人	H股	7.99%	3.11%
Brandes Investment Partners, L.P.	22,120,500 (L)	投資經理	H股	5.01%	1.95%

附註：

- 「L」指有關實體於本公司股份的好倉。
- 四川發展全資擁有新華發行集團，因此根據證券及期貨條例第XV部，四川發展被視為擁有與新華發行集團相同的本公司權益，持有592,809,525股股份。
- 華盛集團於二零零八年五月三十日將其持有的全部股份進行了質押。

4. 競爭業務

執行董事趙苗先生為四川出版集團的董事長，而四川出版集團為本公司最終控股股東四川發展的全資附屬公司。於最後實際可行日期，四川出版集團的主要業務包括但不限於出版物業務投資及教材出版等業務。因此，趙先生被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事及彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭的業務中擁有權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事及監事與本集團訂立或擬訂立任何本集團不給予賠償（法定賠償除外）則不可在一年內終止的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，據董事所知，亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅或針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一一年十二月三十一日（即本公司最期刊發的經審核賬目的編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

8. 專業機構及同意書

於本通函所提及或為本通函提供其意見或建議的專業機構的資格如下：

名稱	資格
聯昌國際證券（香港）有限公司	根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會許可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	香港獨立合資格物業評估師及顧問
四川華衡資產評估有限公司	中國財政部及中國證券監督管理委員會批准從事資產評估業務的中國合資格評估機構

聯昌國際證券（香港）有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司以及四川華衡資產評估有限公司以下統稱為「**該等專業機構**」。

於最後實際可行日期，該等專業機構概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益、或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論在法律上是否可強制執行）。

該等專業機構各自已就刊發本通函出具同意書，同意以本通函刊載的形式及文義轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

聯昌國際證券（香港）有限公司的函件及推薦建議乃於本通函日期提供以載入本通函。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就成都鑫匯所持有的該土地編製一份日期為二零一二年三月三十日的香港評估報告，而四川華衡資產評估有限公司已就成都鑫匯編製一份日期為二零一二年十月十三日的中國評估報告摘要以載入本通函。

概無該等專業機構於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有或曾經擁有權益。

9. 備查文件

該協議的副本將可自本通函日期起計十四日內的任何工作日（不包括公眾假期）的正常營業時間內，於香港中環環球大廈22樓李偉斌律師行的辦事處查閱。



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的股份有限公司)

(股份代號：00811)

二零一一年股東週年大會通告

茲通告新華文軒出版傳媒股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年五月十七日(星期四)上午九時三十分假座中華人民共和國(「中國」)四川成都古中市街8號四川新華國際酒店舉行二零一一年股東週年大會(「股東週年大會」)，藉以審議及酌情通過以下決議案：

除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零一二年三月三十日有關出售成都鑫匯28.5%股權的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 審批本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的董事會報告。
2. 審批本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的監事會報告。
3. 審批本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及核數師報告。
4. 審批本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利分配計劃及宣派末期股息及特別股息事宜。
5. 審批截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司董事及監事的薪酬。
6. 審批續聘德勤•關黃陳方會計師行及德勤華永會計師事務所有限公司分別為本公司二零一二年的國際及國內核數師，並授權董事會釐定本公司的國際及國內核數師的薪酬。
7. 批准及確認該協議(其註有「1」字樣的副本已呈交股東週年大會，並由股東週年大會主席簽署以茲識別)、其條款及條件及其項下擬進行的交易及其實行。

股東週年大會通告

8. 批准、追認及確認授權任何一位董事代表本公司（其中包括）簽署、執行、完成、交付或授權簽署、執行、完成及交付所有有關文件及契據，並作出或授權作出彼等酌情認為必須、恰當或合適的所有行為、事情及事宜，以實施及實行該協議，以及按彼等可能酌情認為適合並符合本公司及股東整體利益的情況下，豁免遵守該協議任何條款或就該協議任何條款作出及同意其非重大的修改，及董事的一切上述行為。

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
二零一二年三月三十日

附註：

1. 本公司將自二零一二年四月十七日起至二零一二年五月十七日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不接受任何股份過戶登記。欲出席股東週年大會並於會上投票的股東，須不遲於二零一二年四月十六日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送交本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股持有人而言）或本公司於中國的總辦公室（就內資股股東而言），以作登記。
2. 有權出席股東週年大會並於會上投票的股東可委任一位或多位代理人代其出席及在按股數投票表決時代其投票。受委任的代理人毋須為本公司股東。
3. 代理人委任表格必須最遲於股東週年大會或其續會舉行時間或按股數投票表決指定進行時間的二十四小時前，由H股持有人親身送達或郵寄至本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；及由內資股持有人親身送達或郵寄至本公司於中國的總辦公室，方為有效。倘代理人委任表格由經授權書或其他授權文件授權的人士簽署，須於代理人委任表格所述相同時間，送呈經公證人簽署證明的授權書或授權文件文本。填寫及寄回代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會及於會上投票。
4. 股東或其代理人須於出席股東週年大會時出示身份證明文件。如委任代理人，則代理人亦須攜帶其代理人委任表格。
5. 擬出席股東週年大會的股東須填妥回條，並不遲於二零一二年四月二十六日下午四時三十分，由H股持有人親身送達或郵寄至本公司H股過戶登記處，或由內資股持有人親身送達或郵寄至本公司於中國的總辦公室。

股東週年大會通告

6. 預期股東週年大會的會期不超過一天。出席股東週年大會的股東或其代理人須自行承擔交通及住宿費。
7. 本公司於中國的總辦公室載列如下：

中國
四川省成都市
城北商貿大道
文軒路6號
郵編：610081

* 僅供識別