

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，概不會就因本公佈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。



鳳凰衛視

PHOENIX SATELLITE TELEVISION HOLDINGS LIMITED

鳳凰衛視控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8002)

須予披露交易

董事宣佈，於二零零六年九月十四日，鳳凰中心(作為買方)及鳳凰香港(作為鳳凰中心的擔保人)與飛思卡爾(作為賣方)訂立買賣協議，據此鳳凰中心同意按買賣協議所載的條款及條件購買該物業、飛思卡爾於該租約中的權益及該等動產。

根據創業板上市規則第19章，該交易構成本公司的須予披露交易。一份載有該交易進一步詳情的通函將會於合理可行情況下盡快寄發予股東。

董事宣佈，於二零零六年九月十四日，鳳凰中心(作為買方)及鳳凰香港(作為鳳凰中心的擔保人)與飛思卡爾(作為賣方)訂立買賣協議，據此鳳凰中心同意按買賣協議所載的購買價、條款及條件購買該物業、飛思卡爾於該租約中的權益及該等動產。

科技園公司的批准

根據該租約的條款，飛思卡爾向鳳凰中心出讓其於該租約中的權益須事先取得科技園公司的批准。按照批准函件，科技園公司已原則上同意飛思卡爾擬向鳳凰中心出讓其於該租約中的權益，惟須受制於下列條件：(i)有關飛思卡爾向鳳凰中心出讓其於該租約中權益的轉讓契須取得科技園公司的律師的批准；(ii)鳳凰中心須於完成日期或之前簽訂一份該租約的變更契約。該租約的變更契約將以科技園公司所釐定格式訂立，但須載有以下條件，即於該租約中所指該物業的用途將更改為「電視、節目及電影製作、廣播、節目播放、出版、多媒體、娛樂及其他相關業務」，而鳳凰中心須承諾於該物業內安裝價值不少於105,000,000港元的新機器及設備，並於完成日期後18個月內開始運作(及於完成日期後48個月內完成)，以及鳳凰中心及飛思卡爾須共同及個別負責支付科技園公司於審批有關飛思卡爾向鳳凰中心出讓其於該租約中權益的轉認契所產生的法律費用及支出。科技園公司於草擬該租約的變更契約所產生的法律費用及其印花稅

(如有)須由鳳凰中心承擔。鳳凰中心已根據批准函件向科技園公司支付50,000港元，該筆款項將用作科技園公司於草擬該租約的變更契約所產生法律費用的部分付款，但倘若鳳凰中心未能於完成日期或之前簽訂該租約的變更契約，則該筆款項將由科技園公司悉數沒收，而科技園公司原則上同意飛思卡爾擬向鳳凰中心出讓其於該租約中的權益亦將無效。

買賣協議

日期

二零零六年九月十四日

訂約各方

賣方 : 飛思卡爾，獨立第三方

買方 : 鳳凰中心

擔保人 : 鳳凰香港

該物業

香港新界大埔大埔工業邨大景街2號大埔市地段第13號第I部分及其申延部分，以及矗立或建於其上的任何廠房及其他建築物及樓宇(總樓面面積約38,442平方米(413,788平方呎))，連同飛思卡爾於該租約中的權益及該等動產。

購買價

該物業(包括飛思卡爾於該租約中的權益及該等動產)的總購買價為15,500,000美元(相當於約120,900,000港元)，乃由鳳凰中心與飛思卡爾經公平磋商後達成，並參考於香港的現行市況及類似物業價值以及卓德萊坊測計師行有限公司於二零零六年八月八日編製的估值報告，據此報告該物業於二零零六年八月八日的市值為178,000,000港元。

支付購買價

- (a) 於二零零六年六月二十六日簽署無法律約束力的諒解備忘錄時，鳳凰中心已向飛思卡爾的律師(其作為保證金保存人保管該款項)支付為數775,000美元(相當於約6,045,000港元)作為誠意金，而該筆金額將於簽署買賣協議時撥作首筆按金向飛思卡爾發放，且首筆按金將作為該物業的部分購買價。

- (b) 鳳凰中心須於二零零六年九月二十五日或之前向飛思卡爾支付另一筆為數775,000美元(相當於約6,045,000港元)的按金。
- (c) 鳳凰中心須於二零零六年九月二十五日或之前向飛思卡爾支付為數1,550,000美元(相當於約12,090,000港元)，作為購買價的部分付款；及
- (d) 鳳凰中心須於完成日期向飛思卡爾支付購買價餘額即12,400,000美元(相當於約96,720,000港元)。

該物業的購買價將擬透過本公司的內部資金及資源支付。

主要條款

該物業乃就該租約所述的餘下年期(即直至二零四七年六月二十七日為止)而出售，須受該租約及政府批地書以及所有道路權、地役權、其他權利、特權及對該物業造成不利或有利影響的契諾所規限並以其利益為依歸。

於簽署買賣協議時，鳳凰中心將被視為已接納飛思卡爾對該物業的業權，而該物業的風險相對於飛思卡爾與鳳凰中心而言，由鳳凰中心承擔。

飛思卡爾須於完成日期向鳳凰中心交出該物業的空置管有權。飛思卡爾須於完成日期按其現有狀況及情況(正常損耗除外)向鳳凰中心提供及交付該等動產。

鳳凰中心須全部支付出讓該物業根據印花稅條例所應付的所有印花稅。該等印花稅的數額估計為4,533,750港元。飛思卡爾須支付科技園公司就批准有關向鳳凰中心轉讓該物業與出讓該物業及飛思卡爾於該租約下的權益而可能徵收的所有額外費用(如有)及同意費用及有關其他費用。

擔保

鑑於飛思卡爾與鳳凰中心訂立買賣協議，鳳凰香港不可撤回地在買賣協議中向飛思卡爾擔保，鳳凰香港將遵守其於買賣協議中的契諾及協議，而倘若鳳凰中心(並非因飛思卡爾違約)違反或未履行買賣協議，鳳凰香港將根據買賣協議的條款向飛思卡爾賠償因有關違反或未履行而致使飛思卡爾遭受的一切損失及損害，猶如鳳凰香港違反協議一樣。

進行該交易的理由

隨著本集團不斷擴展其業務及營運，本集團需要更寬敞的場地作為其於香港的製作設施及人員的處所。本集團現時位於香港紅磡海濱廣場的辦公室及製作間無法為本集團的進一步擴展提供足夠且租金較低的場所。收購該物業不但可確保為本集團於香港日

後擴展其業務及營運提供足夠辦公室及場所，而且亦可為本集團節省定期租金支出。於本集團完成將其辦公室及製作設施遷入該物業後，預計本集團可能不會續租其於紅磡海濱廣場之現有租賃，亦可能會於租期屆滿前向業主退租該等租賃或其中任何一項租賃。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

本集團及飛思卡爾的資料

本集團乃一家衛星電視營運商，並透過其附屬公司成為一家在中國廣播媒體領先的衛星電視營運商。

飛思卡爾乃一家半導體或相關產品的設計及製造商。

經董事作出一切合理查詢後所知悉及相信，飛思卡爾及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見創業板上市規則)的第三方。

一般事項

根據創業板上市規則第19章，該交易構成本公司的須予披露交易。一份載有該交易進一步詳情的通函將會於合理可行情況下盡快寄發予股東。

就於本公佈所用匯率而言，美元乃按7.8港元兌1美元的匯率兌換為港元，惟僅供說明之用，並不表示任何以美元或港元計值的款額可按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

釋義

「批准函件」	指	科技園公司於二零零六年七月十九日向鳳凰中心發出的函件，據此科技園公司原則上同意飛思卡爾向鳳凰中心出讓其於該租約中的權益
「本公司」	指	鳳凰衛視控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於創業板上市
「該等動產」	指	各種裝置、動產、設備、電器等，更多詳情載於買賣協議附表內，包括空調系統、防火系統、電氣系統、空氣壓縮系統、真空系統、數據輸入(DI)系統、污水再循環系統、污水處理系統、保安系統、公共廣播系統及排氣系統

「完成日期」	指	二零零七年五月三十一日或鳳凰中心、鳳凰香港及飛思卡爾可能不時書面同意之有關其他日期
「科技園公司」	指	香港科技園公司(前稱香港工業邨公司)，根據《香港科技園公司條例》(香港法例第565章)成立的公司實體，並為該租約下的出租人
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「飛思卡爾」	指	飛思卡爾半導體香港有限公司(前稱萬力半導體香港有限公司)，於香港註冊成立的有限公司
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則
「政府批地書」	指	於一九八三年三月二日發出並於土地註冊處註冊為新批租約編號11981的批地協議及條件，經下列函件修訂及補充：(i)於一九八七年十二月十五日發出並以備忘錄編號TP277747於土地註冊處註冊的修訂函件；(ii)於一九九零年五月四日發出並以備忘錄編號TP321046於土地註冊處註冊的若干租約續期詳情及條件；(iii)於一九九零年十月十八日發出並以備忘錄編號TP336012於土地註冊處註冊的修訂函件；(iv)於一九九一年六月十四日發出並以備忘錄編號TP363519於土地註冊處註冊的申延函件，內容有關批授大埔市地段第13號的申延部分；(v)於一九九三年三月三日發出並以備忘錄編號TP414921於土地註冊處註冊的申延函件，內容有關批授大埔市地段第13號的其他申延部分；及(vi)於二零零二年六月二十八日發出並以備忘錄編號TP688930於土地註冊處註冊的修訂函件；
「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
「獨立第三方」	指	(i)與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自的任何聯繫人士概無關連；及(ii)並非本公司關連人士(定義見創業板上市規則)的獨立第三方
「該租約」	指	科技園公司與飛思卡爾於一九九七年四月二十二日訂立並以備忘錄編號TP525315於土地註冊處註冊的租約，以及科技園公司與飛思卡爾於一九九七年四月二十二日訂立並以以備忘錄編號TP528462於土地註冊處註冊的租約續期及修訂契據
「鳳凰中心」	指	鳳凰中心(香港)有限公司(前稱宜德集團有限公司)，於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「鳳凰香港」	指	鳳凰衛視有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港新界大埔大埔工業邨大景街2號大埔市地段第13號第I部分及其申延部分，以及矗立或建於其上的任何廠房及其他建築物及樓宇(總樓面面積約38,442平方米(413,788平方呎))
「買賣協議」	指	鳳凰中心、鳳凰香港及飛思卡爾於二零零六年九月十四日訂立的有關購買該物業(包括飛思卡爾於該租約中的權益及該等動產)的協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該交易」 指 根據買賣協議擬進行的交易

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

承董事會命
主席
劉長樂

香港，二零零六年九月十四日

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司《創業板證券上市規則》之規定而提供有關本公司之資料。本公司各董事願共同及個別對上述資料負全責。各董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(2)並無遺漏任何其他事實致使本公佈所載任何內容產生誤導；且(3)本公佈內表達的一切意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，並以公平合理的基準和假設為依據。

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為劉長樂先生及崔強先生，本公司的非執行董事為Michelle Lee GUTHRIE女士、劉禹亮先生、張鎮安先生、許剛先生(替任董事：龔建中先生)及張新兵先生，而本公司的獨立非執行董事為羅嘉瑞醫生、梁學濂先生及Thaddeus Thomas BECZAK先生。

本公佈於其張貼之日起計最少一連七天於創業板網站「最新公司公告」網頁內刊登。