

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，概不會就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的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的有限公司)

(股份代號：02008)

**須予披露交易
該物業之建設及裝修**

謹此提述本公司二零零六年九月十四日的公告及二零零六年十月四日的通函，內容有關本集團購買該物業，並構成本公司一項須予披露交易。

該等交易構成上市規則下本公司一項須予披露交易。此外，因上市規則第14.22條的緣故，該等交易與買賣協議下的交易合併計算後，將構成上市規則下本公司一項須予披露交易。

該等合同

謹此提述本公司二零零六年九月十四日的公告及二零零六年十月四日的通函，內容有關本集團以購買價15,500,000美元(相當於約120,900,000港元)購買該物業，並構成本公司一項須予披露交易。

該物業的買賣於二零零七年五月三十一日完成後，該物業已開發成本集團的總部，用作本集團於香港的辦事處及製作設施。本集團已購入多套廣播設備，並聘用不同承建商進行相關建設工程。本集團於二零零九年三月由當時位於九龍紅磡的總部遷往該物業。

截至二零零九年四月三十日，本集團所產生的建設工程總費用約為225,800,000港元，絕大部份與下列各項有關：

- (a) 拆卸及裝修費用約99,800,000港元，有關(i)設計及顧問服務、(ii)結構改建工程；及(iii)購置、更換及安裝該物業內的防火系統及設備，以及升降機；
- (b) 鳳凰衛視資訊台的裝修費用約40,500,000港元，有關為因應本集團所經營鳳凰衛視資訊台的要求及規格，在該物業內所進行攝影廠的裝修及間隔工程；
- (c) 空調裝修費用約33,000,000港元，有關購置及安裝該物業的空調系統，包括排氣喉、管道設置、風櫃及其他配件；及
- (d) 該物業上的辦事處的裝修費用約33,000,000港元。

本公司預期，建設工程將須於來年進一步產生約20,000,000港元費用。

於二零零七年至二零零九年期間，本集團曾與相關承建商訂立該等合同，以進行相關建設工程。該等合同的合同金額乃本集團與相關承建商經公平磋商後協定，並已參考同類工程及服務的現行市價。就各項主要合同（包括改裝及加建工程合同、攝影廠裝置工程合同，以及辦事處裝置工程合同）而言，已竣工並經驗收工程對應的合同金額已經並將會由本集團按月支付予相關承建商。於本公告日期，該等主要合同下的全部工程均已竣工，但尚未繳足全款。其他該等合同方面，合同金額已經及將會按每月進度基準（或在某些情況下，以工程竣工階段為基準按經協定付款時間表）向相關承建商繳付款項。根據各合同，相關合同金額的5%會由本集團留置一段固定期間並以最後驗收為準，而餘款則會於抵銷本集團的任何申索後支付予相關承建商。該等合同的全部合同金額均已經或將會從本集團的內部資金撥付。

該等合同的承建商主要從事與建設有關之業務，包括建築物建設、室內及裝修工程，以及供應及安裝建築物料及設備。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，該等合同各承建商及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士。

進行該等交易的原因及利益

本集團是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。

該物業具備更先進現代的製作設施，並提供更多攝影廠選擇。因此，該物業有助本集團更有效地製作節目，並能夠提升實力，製作出更為精彩的節目效果。此外，該物業保證有足夠空間供本集團在香港的業務及營運活動的進一步擴充，無須承受因日後租金上調導致不利影響的風險。董事認為，位於該物業的新總部將提升本集團的競爭力，並會保持在中國廣播的衛星電視營運商的領導地位。

董事(包括獨立非執行董事)相信，該等合同的條款乃按一般商業條款訂立，且公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的含義

該等交易構成上市規則第14章下本公司一項須予披露交易。因上市規則第14.22條的緣故，該等交易與買賣協議下的交易合併計算。由於經合併交易的適用百分比率超過5%但不足25%，故該等交易仍構成上市規則下本公司一項須予披露交易。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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，其股份於聯交所上市
「建設工程」	指	有關將該物業開發成本集團新總部的建設及裝修工程

「該等合同」	指	本集團與相關承建商就進行相關建設工程而訂立的多份合同
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港新界大埔工業邨大景街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	就本集團購買該物業於二零零六年九月十四日訂立的買賣協議（有關詳情見本公司日期為二零零六年九月十四日的公告及日期為二零零六年十月四日的通函）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據該等合同擬進行的交易
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元

承董事會命
主席
劉長樂

香港，二零零九年六月四日

於本公告發表日期，董事會包括執行董事劉長樂先生(主席)、崔強先生及王紀言先生；非執行董事魯向東先生、高念書先生、Paul Francis AIELLO先生、劉禹亮先生及龔建中先生；及獨立非執行董事羅嘉瑞醫生、梁學濂先生及Thaddeus Thomas BECZAK先生。高群耀博士為Paul Francis AIELLO先生及劉禹亮先生的替任董事。