

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

董事會欣然宣佈，於二零零五年五月十二日，鳳凰衛視、鳳凰置業及Oasiscity訂立一份協議，根據此協議，(其中包括)鳳凰衛視應在該建築物興建落成後將鳳凰衛視所享有該建築物的10,000平方米轉讓於Oasiscity，作價為人民幣60,000,000元(相等於約55,800,000港元)，分三期以現金支付。鳳凰衛視於二零零五年六月三日收取首期付款人民幣20,000,000元，第二期付款人民幣20,000,000元須待該建築物主體結構封頂後收取，而第三期付款人民幣20,000,000元則須待該建築物最終興建落成後收取。Oasiscity亦會按面值額外獲配發33股鳳凰置業股份，至令配發後Oasiscity持有鳳凰置業約70%的權益，而鳳凰衛視於鳳凰置業的股權比率則由40%降至30%，及鳳凰衛視享有該建築物的面積由20,000平方米減至10,000平方米。此協議乃上述訂約各方先前於二零零三年十月二十九日所簽署另一份協議的補充協議。

根據創業板上市規則第19.06條，該交易構成一項須予披露交易。一份載有(但不限於)須予披露交易資料的通函將會在可行情況下盡快寄予本公司股東。

背景

於二零零一年六月十一日，鳳凰衛視控股有限公司(「本公司」)的全資附屬公司鳳凰衛視有限公司(「鳳凰衛視」)與深圳市規劃國土局(為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」))的第三方)簽訂購買一塊位於中華人民共和國深圳的深圳市內編號為B205-0012之土地(「該塊土地」)

的土地使用權協議，以發展一幢建築物（「該建築物」）（其包括一個製作中心）。購買土地使用權的總代價約為57,354,000港元，並已由鳳凰衛視悉數支付。有關該發展項目的交易及更新詳情已於本公司的二零零零年－二零零一年年報及隨後的報告中披露。根據創業板上市規則，上述交易於當時並不構成一項須予公佈的交易。

於截至二零零二年六月三十日止年度內，鳳凰衛視將價值7,354,000美元（57,354,000港元）的土地使用權權益連同現金合共8,854,000美元（69,012,000港元）作為資本投資轉移予深圳鳳凰置業有限公司（「合作公司」）（一家於中國註冊成立的中外合作公司），其中鳳凰衛視持有合作公司90%的股本權益，而北京市宏達建設工程有限責任公司（「宏達」）當時及現在仍持有其餘下10%的股本權益。宏達及宏達的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。合作公司當時根據股本權益比率計算而被視為由本公司擁有90%權益的非全資附屬公司。根據創業板上市規則，注入土地及現金予合作公司於當時並不構成一項須予公佈的交易。

於二零零三年九月二十三日，鳳凰衛視將其於合作公司的90%權益轉移予鳳凰置業有限公司（「鳳凰置業」）（於當時為鳳凰衛視的全資附屬公司）。由於鳳凰衛視與鳳凰置業在當時均為本公司的全資附屬公司，故合作公司當時根據股本權益比率計算而被視為由本公司擁有90%權益的附屬公司。

根據鳳凰衛視與中新集團（控股）有限公司（前稱「科建集團有限公司」）（其股份於聯交所主板上市）的全資附屬公司Oasiscity Limited「Oasiscity」於二零零三年十月二十九日訂立的協議（「該協議」），Oasiscity按面值每股1美元自鳳凰衛視收購鳳凰置業60%的權益（其已獲悉數支付）。按面值發行股份予Oasiscity乃有關商業安排的一部份，Oasiscity須負責向鳳凰置業提供及／或促使發展該建築物的一切所需資金，及攤佔鳳凰衛視因發展該建築物而引致的部分開支，而在落成後鳳凰衛視應享有該建築物的20,000平方米面積，以供其使用。Oasiscity及鳳凰衛視（為鳳凰置業的股東，從而亦為合作公司的主要股東）將促使該建築物其中的該等面積分配予鳳凰衛視。收購事項於二零零四年一月十三日完成。自那時起，鳳凰置業因本集團僅持有其40%權益而不再為本集團的全資附屬公司。由於本集團於鳳凰置業之40%股權的唯一經濟利益是享有該建築物的20,000平方米面積，故本集團認為並經其核數師確認，該筆投資應記錄作物業按金及發展成本。

根據該協議，Oasiscity須負責向鳳凰置業提供及／或促使發展該建築物的一切所需資金，及攤佔鳳凰衛視因發展該建築物而引致的部分開支。於此方面，Oasiscity已注入現金(其應視作鳳凰置業的股東貸款)並由合作公司以(其中包括)該塊土地及該建築物為抵押而取得用於興建該建築物所需資金的銀行借貸。

以62,515,000港元(即土地使用權費用合共57,354,000港元加鳳凰衛視因發展該建築物所產生的其他相關費用)為基準，以及鑑於鳳凰衛視於鳳凰置業所持有的股份數目維持不變，Oasiscity可(倘若其將繼續向鳳凰置業提供及／或促使發展該建築物的一切所需資金)不時增加其於鳳凰置業(以按面值配發新股之方式)的股權直至Oasiscity及鳳凰衛視各自於鳳凰置業所持有的股份數目與彼等向鳳凰置業提供及／或促使發展該建築物的資金數額成比例(「股份增加規定」)。根據該協議，股份增加規定進一步規定Oasiscity可最終將其於鳳凰置業的股權比率增至最高80%。

本集團毋須為發展該建築物向鳳凰置業或合作公司進一步提供任何資金，惟於發展項目完成時，本集團應享有該建築物的20,000平方米非出售面積(包括一個製作中心及寫字樓)。鳳凰衛視提名兩位代表擔任鳳凰置業(其總共有五個董事會席位)的董事。所有鳳凰置業股份均具有同等權利(包括投票權及收取股息的權利)。

Oasiscity亦訂立一項以鳳凰衛視為受益人的股份抵押書，據此，Oasiscity質押其擁有鳳凰置業的30%股本權益，作為其全面履行根據該協議所承擔責任之保證(「該抵押書」)。此外，中新集團(控股)有限公司已作出一項以鳳凰衛視為受益人保證Oasiscity履行根據該協議及該抵押書所承擔責任的擔保。

鳳凰衛視所享有的20,000平方米非出售面積於二零零四年十二月三十一日的賬面值約為62,515,000港元，即土地使用權費用合共57,354,000港元加其他因發展該建築物產生的相關費用。

訂立該協議的原因是為了取得於物業開發方面擁有專長的夥伴，以興建該建築物。

補充協議

日期： 二零零五年五月十二日

訂約各方： (1) 鳳凰衛視
(2) Oasiscity
(3) 鳳凰置業(一家本公司當時擁有40%權益的聯營公司)

有關事項： 鳳凰衛視享有該建築物(現時正在興建中)的10,000平方米非出售面積的權利。

代價： 人民幣60,000,000元(相等於約55,800,000港元)，分三期支付。鳳凰衛視於二零零五年六月三日收取首期付款人民幣20,000,000元，第二期付款人民幣20,000,000元須待該建築物主體結構封頂後(估計將於二零零五年十一月或左右)收取，而第三期付款人民幣20,000,000元則須待該建築物最終興建落成後(估計將於二零零六年七月或左右)收取。

於二零零五年五月十二日，所出讓資產(即該建築物的10,000平方米非出售面積)的賬面值約為33,201,000港元，即土地使用權的一半費用加其他因發展該建築物產生的相關費用(如撇銷全部設計費用)。代價乃由訂約各方經參考附近類似物業的市值後按公平協商原則釐定。

根據補充協議(「補充協議」)，Oasiscity亦會按面值額外獲配發33股鳳凰置業股份(至令配發後Oasiscity持有鳳凰置業約70%的權益)，並對股份增加規定作出修訂，以令Oasiscity可最終將其於鳳凰置業的股權比率增至最高90%。

該交易已於二零零五年五月十二日即訂立補充協議當日完成。於進行該交易後，本集團享有該建築物非出售面積的相關部份權益屆時會由20,000平方米減至10,000平方米。剩餘部份將主要用於建立製作中心。於配發股份予Oasiscity後，鳳凰衛視於鳳凰置業的股權比率會由40%降至30%。儘管鳳凰衛視於鳳凰置業的股權比率下降，但其作為鳳凰置業股東的權利仍維持不變。在轉讓10,000平方米非出售面積的權利後，於為估計稅項作出撥備之前及之後的所得收益分別為約22,599,000港元及約19,299,000港元。在為估計稅項作出撥備後的所得收益已記入截至二零零五年六月三十日止三個月的未經審核簡明綜合收益表中「其他收入淨額」項下。本公司核數師已審閱本公司的二零零五年半年度報告，並同意於進行該交易時(而非等到該建築物落成時)記錄該筆所得收益。由於鳳凰衛視於進行該交易時已將其享有的該建築物的10,000平方米轉讓予Oasiscity(其須負責興建該建築物)，故於進行該交易時記錄該筆所得收益較等到該建築物落成時記錄更為適當。

此外，根據該抵押書，該抵押書須(但不限於)在Oasiscity為興建該建築物(或與其相關)支付人民幣90,000,000元後解除。於二零零五年五月十二日，Oasiscity已為興建該建築物向鳳凰置業注資超過人民幣130,000,000元(作為股東貸款)，因此該抵押書已解除。

因應補充協議，鳳凰置業於二零零五年五月十二日發行33股新股份予Oasiscity，而本集團及Oasiscity於二零零五年六月三十日則分別擁有鳳凰置業30%及70%的股權。在為估計稅項作出撥備後的所得收益約為19,299,000港元。

訂立補充協議的原因

該交易是基於本公司衡量在可見將來集團之樓宇面積需求下調所作出之決定。本集團就出讓錄得一筆過收益約為19,299,000港元。出售所得款項將用作本集團的一般營運資金。本公司董事相信該交易的條款乃屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關本公司的資料

本公司乃一家以香港為基地的電視廣播公司。鳳凰衛視的頻道包括鳳凰衛視中文台、鳳凰衛視電影台、鳳凰衛視資訊台、鳳凰衛視歐洲台及鳳凰衛視美洲台，共同向亞太區以及歐洲、北美洲及北非的觀眾廣播，覆蓋範圍超過100個國家及地區。本公司亦經營 www.phoenixtv.com 網站及出版鳳凰衛視週刊，以將其業務多元化發展至非廣播媒體。

有關Oasiscity的資料

Oasiscity乃中新集團(控股)有限公司(其股份於聯交所上市)的全資附屬公司。Oasiscity主要於中國從事物業投資及開發業務。

有關鳳凰置業、合作公司及該塊土地與該建築物的資料

鳳凰置業乃一家於二零零三年五月三十日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。鳳凰置業自其註冊成立以來並無編製任何賬目，其唯一資產是於合作公司的90%股權權益。合作公司乃一家由鳳凰衛視與宏達為發展該建築物而於二零零二年一月九日在中國成立的中外合作公司。

根據Oasiscity提供予吾等的鳳凰置業的最近管理賬目(非綜合結餘)，其於二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日的總資產分別約為69,066,000港元及70,256,000港元。總資產增加主要是由於在合作公司的投資增加約1,170,000港元所致。鳳凰置業於二零零四年六月三十日的資產淨值為約1,000港元，而鳳凰置業於二零零五年六月三十日的負債淨額則約為10,000港元，減少是由於在該年度內產生的營運開支11,000港元所致。截至二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止兩個年度均無任何收益。截至二零零四年六月三十日止年度概無任何稅前及稅後溢利。截至二零零五年六月三十日止年度的稅前及稅後虧損均為11,000港元。

根據Oasiscity提供予吾等的合作公司的最近管理賬目，其於二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日的總資產分別約為人民幣81,702,851元及人民幣337,019,696元。於二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日的資產淨值分別約為人民幣65,577,000元及人民幣71,566,000元。資產淨值增加是由於Oasiscity向合作公司直接注資人民幣8,236,891元所致。截至二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止兩個年度均無任何收益。截至二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止年度的稅前及稅後虧損分別為人民幣704,000元及人民幣1,469,000元。

該建築物將為一幢集寫字樓、服務式住宅及購物商場為一體的綜合性建築，總建築面積達80,000平方米，其中約48,700平方米作公開銷售，而約31,300平方米則作自用。該發展項目於二零零四年四月三十日開始興建，並預期將於二零零六年七月落成。

一般資料

本公司確認，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Oasiscity及Oasiscity的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。

根據創業板上市規則第19.06條，該交易構成一項須予披露交易，及本公司須刊發公佈及通函。本公司已延遲就該項須予披露交易刊發獨立公佈。雖然該交易的主要條款已經於本公司的二零零五年半年度報告中披露，但是次延遲仍違反創業板上市規則。聯交所現保留其對本公司及／或董事就上述違反事項採取適當行動的權利。一份載有(但不限於)須予披露交易資料的通函將會在可行情況下盡快寄予本公司股東。

承董事會命
劉長樂
主席

香港，二零零五年十月十七日

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承擔全部責任。各董事於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)本公佈內表達之一切意見乃經審慎周詳之考慮後方作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

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GUTHRIE Michelle Lee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。

本公佈將自其刊發日期起至少一連七日在創業板網頁「最新公司公告」一欄內刊登。