

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。



**SIGNAL MEDIA AND COMMUNICATIONS HOLDINGS LIMITED**  
**烽火傳媒控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2362)

**須予披露交易**  
**收購澳門物業公司之權益**

於二零零六年五月二十六日，本公司及PIL(本公司一間全資附屬公司)與CRI訂立協議，據此，CRI同意提名PIL作為銷售股份(佔澳門公司全部已發行股本約8.7%)之買方及承讓人，並促使向PIL出售及轉讓銷售股份，以及以PIL之名義登記銷售股份，代價為100,000,000港元，已於協議日期由PIL向CRI以現金支付。

於二零零六年三月一日，CRI與買賣協議賣方訂立買賣協議，據此，買賣協議賣方同意向CRI(及／或CRI可能提名之任何其他人士)出售佔澳門公司全部已發行股本合共90%之股份，代價為1,035,000,000港元，須由CRI向買賣協議賣方支付。買賣協議預期於二零零六年六月一日或之前完成。CRI、買賣協議賣方及其各自之最終實益擁有人均為與本公司或其任何關連人士概無關連之獨立第三方。

該交易將於完成買賣協議及發生下述若干事件後完成。除支付代價外，PIL概無根據協議或就完成買賣協議支付任何其他款項之責任。

澳門公司為於澳門註冊成立之物業控股公司，其主要資產為該土地。該土地現為空置，以待發展。澳門公司之其他資料載於下文。代價乃經協議訂約各方公平磋商協定，並已參考該土地之獨立估值。董事會認為協議之條款及條件屬公平合理，並認為該交易將使本集團參與澳門物業市場，且符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則，協議構成本公司之一項須予披露交易。

### 產生協議之事件

於二零零六年三月一日，CRI與買賣協議賣方(作為其中訂約方)訂立買賣協議，據此，買賣協議賣方同意向CRI(及／或CRI提名之任何其他人士)出售佔澳門公司全部已發行股本合共90%之股份(並不附帶一切留置權、質押及產權負擔)，總代價為1,035,000,000港元。完成買賣協議預期於二零零六年六月一日或之前落實。根據本公司接獲有關之澳門法律意見，完成買賣協議毋須受限於任何澳門法定或其他政府機構之任何同意或批准。

PIL或本公司並非買賣協議訂約方。據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，買賣協議賣方及其最終實益擁有人各自均為與本公司或其任何關連人士概無關連之獨立人士。

根據協議，CRI同意按下述之條款及條件提名PIL作為銷售股份(佔澳門公司全部已發行股本約8.7%)之買方及承讓人。

## 協議

日期： 二零零六年五月二十六日

訂約各方：

- (i) PIL，本公司之全資附屬公司
- (ii) 本公司
- (iii) CRI

CRI之主要業務為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，CRI及其最終實益擁有人各自均為與本公司或其任何關連人士概無關連之獨立人士。

將予收購之資產：

銷售股份，佔澳門公司全部已發行股本約8.7%。

代價：

須於完成買賣協議或之前支付100,000,000港元，作為該交易之代價。

代價已於協議日期以現金支付。代價由本公司於二零零六年四月十一日公佈之配售新股份所得款項淨額撥付。PIL與本公司根據協議條款並無其他資本承擔，亦毋須就完成買賣協議支付任何其他款項。代價乃經協議訂約各方公平磋商協定，並經考慮該土地於二零零六年一月二十七日之獨立估值1,140,000,000港元(見下文)後釐定。

CRI須於發生任何以下事件後五個營業日內向PIL發出書面通知並退還全數代價(不計利息)：

- (i) 買賣協議撤回或終止；
- (ii) 買賣買賣協議銷售股份註銷或撤銷；
- (iii) 買賣協議賣方任何一方於完成買賣協議後並無豁免其有關澳門公司欠負之任何貸款、其他債務或其他負債之一切權利；
- (iv) 完成買賣協議於二零零六年七月一日前尚未落實；
- (v) 澳門公司於完成買賣協議後欠負任何買賣協議賣方之任何負債；或
- (vi) 買賣協議陳述之任何資料(有關澳門公司、買賣協議銷售股份及該土地者)為不真實、不正確或不準確。

完成：

完成該交易須於以下事件發生後方告完成：

- (i) PIL收到銷售股份之股票；
- (ii) PIL正式登記成為澳門公司股東名冊內持有銷售股份之股東；及
- (iii) PIL收到顯示PIL成為銷售股份股東之澳門公司最新股東名冊摘錄之經核證真實副本。

### 有關澳門公司及該土地之資料

澳門公司為於一九九三年五月十五日在澳門註冊成立之物業控股公司，其主要資產為該土地。本公司已接獲澳門法律顧問之法律意見，確認澳門公司擁有該土地之良好及有價業權，並不附帶任何質押或按揭。除於該土地之權益外，澳門公司並無任何其他重大資產。

於二零零五年十二月三十一日，澳門公司之經審核資產淨值約為970,000澳門元（或約940,000港元），包括資產總值約213,140,000澳門元（或約206,930,000港元）及負債總額約212,170,000澳門元（或約205,990,000港元）。上述澳門公司於二零零五年十二月三十一日之負債總額包括未償還股東貸款約211,010,000澳門元（或約204,860,000港元）。於完成買賣協議或之前，澳門公司之現有股東將豁免有關貸款。

該土地為一幅位於澳門Baia de Praia Grande（南灣湖區）名為「Fecho BPG - Zona A - Lote 9」之土地，總地盤面積3,449平方米。該土地現為空置，以待發展。該土地經獨立專業估值師行按住宅發展地盤以現況進行估值後，其於二零零六年一月二十七日之市值為1,140,000,000港元。

根據買賣協議及協議之條款，預期完成買賣協議後，CRI將為澳門公司之單一最大股東，持有澳門公司大部分已發行股本，而PIL將持有澳門公司全部已發行股本約8.7%。該土地已獲有關澳門機關批核，將其用途由商業用地改為住宅用地，惟須支付相關之補地價（如有）。根據買賣協議，買賣協議賣方將負責支付上述補地價。

CRI及PIL擬將該土地發展為豪宅公寓獲利或作其他方面之收益。

買賣協議之條款中，載有買賣協議賣方須於（其中包括）發生以下任何一項事件後，向買賣協議銷售股份之買方退還全數買賣協議代價（包括利息）：

- (i) 未獲有關澳門機關就興建住宅公寓發出該土地之樓宇及發展優惠計劃之批准；及
- (ii) 該土地之土地使用權因任何理由而被終止或失效。

根據協議，倘上述第(i)項之優惠計劃未能於協議日期起計12個月屆滿前取得，PIL有權書面要求CRI於接獲有關書面要求起計五個營業日內退還代價（不計利息）。

## 進行該交易之理由

本集團主要於中國從事投資控股、提供財經及企業傳訊服務及化學農藥銷售及市場推廣業務。本集團已增加其於大中華地區之投資。

董事已注意到澳門近期之經濟增長，外商投資不斷增加，投入澳門博彩業及旅遊業等行業。鑑於有關界別及行業之外資激增，董事認為澳門豪宅需求將會增加。由於澳門豪宅之供應特別有限，故董事認為位於黃金地段之豪宅物業將具有良好前景。董事認為，該土地位於南灣湖區黃金地段，屬澳門之重要中心商業區，定能吸引不少投資機遇，而該交易將有助本集團參與澳門物業市場。

董事認為，協議之條款對股東而言屬公平合理，而該交易亦符合本公司及其股東之整體利益。

## 一般資料

根據上市規則，該交易構成本公司之一項須予披露交易。載有(其中包括)有關協議資料之通函將會在可行情況下盡快寄發予股東。

於本公佈日期，董事會成員包括五位執行董事松島庸(Isao Matsushima)先生、郭敬仁先生、中野治(Osamu Nakano)先生、川西崇介(Sosuke Kawanishi)先生及岡田隆太郎(Ryutaro Okada)先生，以及三位獨立非執行董事孫聚義先生、軒一霞女士及趙菁女士。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有規定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	PIL、本公司與CRI就該交易於二零零六年五月二十六日訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	烽火傳媒控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	該交易之總代價100,000,000港元
「CRI」	指	Castle Rock Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	一幅位於澳門Baia de Praia Grande (南灣湖區) 名為「Fecho BPG - Zona A - Lote 9」之土地，總地盤面積3,449平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門公司」	指	畔景灣置業發展有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「PIL」	指	Performing Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「銷售股份」	指	佔完成買賣協議後澳門公司全部已發行股本約8.7%之澳門公司股份
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	CRI與買賣協議賣方(作為其中訂約方)就建議CRI或CRI提名之人士收購買賣協議銷售股份而於二零零六年三月一日訂立之買賣協議
「完成買賣協議」	指	預期於二零零六年六月一日或之前完成買賣協議
「買賣協議代價」	指	向買賣協議賣方支付之買賣協議銷售股份總代價1,035,000,000港元
「買賣協議銷售股份」	指	佔完成買賣協議後澳門公司全部已發行股本合共90%之澳門公司股份
「買賣協議賣方」	指	買賣協議下之買賣協議銷售股份賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據協議由CRI提名PIL作為銷售股份之買方及承讓人，並促使向PIL出售及轉讓銷售股份，以及以PIL之名義登記銷售股份
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本公佈所採用之匯率為1.03澳門元兌1.00港元，以供參考。

承董事會命  
烽火傳媒控股有限公司  
董事  
郭敬仁

香港，二零零六年五月三十日

\* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」