
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，請諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部烽火傳媒控股有限公司股份，請立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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

* 僅供識別

二零零六年六月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
產生協議之事件	5
協議	5
有關澳門公司及該土地之資料	7
進行該交易之理由	8
該交易之財務影響	8
其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「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
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「日圓」	指	日圓
「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，總地盤面積為3,449平方米
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月十三日，即本通函刊印前就確定當中所載若干資料而言之最後實際可行日期

釋 義

「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	佔澳門公司已發行股本約8.7%之澳門公司股份
「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	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CRI及／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並於二零零六年六月二日增補之買賣協議
「完成買賣協議」	指	於二零零六年六月三日完成買賣協議
「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	佔澳門公司已發行股本合共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

釋 義

「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

本通函所採用之匯率為1.03澳門元兌1.00港元，以供參考。



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)

執行董事：

松島庸 (Isao Matsushima) (主席兼首席執行官)

郭敬仁 (首席財務官)

中野治 (Osamu Nakano)

獨立非執行董事：

孫聚義

軒一霞

趙菁

註冊辦事處：

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681GT

George Town

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期

3604-05室

敬啟者：

**須予披露交易
收購澳門物業公司之權益**

緒言

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，現金代價為100,000,000港元。

根據上市規則，該交易構成本公司之一項須予披露交易。該交易已於二零零六年六月三日完成。本通函為閣下提供(其中包括)協議之進一步資料及本集團之資料。

* 僅供識別

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可能提名之其他人士出售佔澳門公司已發行股本合共90%之買賣協議銷售股份(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。完成買賣協議已於二零零六年六月三日落實。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，除一名買賣協議賣方於澳門公司之權益外，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，除於該交易及根據買賣協議進行之交易之權益外，CRI及其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人士。

所收購之資產：

銷售股份，佔澳門公司已發行股本約8.7%。

代價：

代價100,000,000港元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。

截至最後實際可行日期，上述事項概未發生。

完成：

完成該交易已於二零零六年六月三日在以下事件發生後落實：

- (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、按揭或其他產權負擔。除於該土地外，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)。緊接完成買賣協議前，澳門公司當時之現有股東豁免有關貸款。

完成買賣協議後，CRI已成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持有澳門公司已發行股本約8.7%。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。

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，總地盤面積為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。

該土地已獲有關澳門機關批准，將其用途由商業用地改為住宅用地，以於該土地上開發住宅公寓而言，惟須獲得有關澳門機關發出該土地樓宇及發展優惠協議之修訂之批准及支付相關之補地價(如有)。根據買賣協議，買賣協議賣方將負責支付上述補地價(如有)。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將於該土地上興建住宅公寓發出該土地之樓宇及發展優惠協議之批准；及
- (ii) 該土地之土地使用權因任何理由而被終止或失效。

董事會函件

根據協議，倘上述第(i)項之樓宇及發展優惠協議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，尤其澳門之外商投資不斷增加，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。

該交易之財務影響

該交易完成後對本集團之資產總值、負債總額及業績並無任何重大影響。本集團於澳門公司之投資將於本集團綜合資產負債表內按成本記錄為投資。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
烽火傳媒控股有限公司
董事
郭敬仁

二零零六年六月十九日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且並無遺漏其他事項，致使本通函之內容有所誤導。

權益披露

董事權益

- (i) 於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁或任何彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債券中，擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被視作或當作擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司購股權之權益

董事	購股權行使期	尚未行使 購股權數目	行使價
松島庸 (Isao Matsushima) 先生	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十四日	16,998,600	0.305港元
郭敬仁先生	二零零五年十一月十五日至 二零一五年十一月十五日	5,666,200	0.305港元
	二零零六年十一月十五日至 二零一五年十一月十五日	5,666,200	0.305港元
	二零零七年十一月十五日至 二零一五年十一月十五日	5,666,200	0.305港元

於*i-cf, Inc.*股份購股權之權益

董事	購股權行使期	尚未行使 購股權數目	行使價
中野治 (Osamu Nakano) 先生	二零零七年二月一日至 二零一四年十二月三十一日	30	380,869日圓

除上文所披露者外，概無董事及本公司行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等規定被當作或視為擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

- (ii) 於最後實際可行日期，除中野治先生為i-cf International Limited（擁有101,472,000股股份之股東）之執行董事及非執行董事外，概無董事及本公司行政總裁或某家公司之董事或僱員於股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司行政總裁所知，以下人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益及每位此等人士於此等證券之權益，連同就此等資本之任何購股權：

股東	身分／ 權益性質	所持／所涉 及股份數目	佔已發行 股本總額 百分比 (%)
i-cf, Inc. (附註1)	受控法團權益	968,472,000	36.0
Suiko Enterprise Co., Ltd. (附註1)	實益擁有人	867,000,000	32.2
i-cf International Limited (附註1)	實益擁有人	101,472,000	3.8
Cathorne Holdings Limited (附註2及3)	實益擁有人	302,503,600	11.3
Yatsumi Kawakami先生 (附註2)	受控法團權益	302,503,600	11.3

股東	身分／ 權益性質	所持／所涉 及股份數目	佔已發行 股本總額 百分比 (%)
Catot Limited (附註3)	代名人	302,503,600	11.3
Newcorp Limited (附註4)	受控法團權益	302,503,600	11.3
Newcorp Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	302,503,600	11.3
Power Multi Equity No.3 Investment Partnership (附註5)	實益擁有人	187,983,781	7.0
Crown West Global Limited (附註6)	實益擁有人	471,290,141	17.5
Paul Chen先生 (附註6)	受控法團權益	471,290,141	17.5
Anglo-Asian S.A. (附註7)	實益擁有人	244,177,681	9.1
David Roberts先生 (附註7)	受控法團權益	244,177,681	9.1

附註：

1. i-cf, Inc.全資擁有Suiko Enterprise Co., Ltd.及i-cf International Limited全部股份，故根據證券及期貨條例，被視為合共擁有968,472,000股股份之權益。
2. Yatsumi Kawakami先生全資擁有Cathorne Holdings Limited股份之全部實益權益，故根據證券及期貨條例，被視為擁有該302,503,600股股份之權益。
3. 由於Catot Limited作為Yatsumi Kawakami先生之代名人持有Cathorne Holdings Limited全部股份，故根據證券及期貨條例，被視為擁有該302,503,600股股份之權益。
4. Catot Limited為Newcorp Limited之全資附屬公司，而Newcorp Limited則為Newcorp Holdings Limited之全資附屬公司。
5. 本公司(作為發行人)與Power Multi Equity No.3 Investment Partnership(「PME」，作為認購人)於二零零五年十一月十一日訂立協議，據此，PME認購由本公司發行，本金額合共為51,000,000港元之零息可換股票據，故根據證券及期貨條例，PME於187,983,781股股份擁有權益。
6. Paul Chen先生全資擁有Crown West Global Limited股份之全部實益權益，故根據證券及期貨條例，被視為擁有471,290,141股股份之權益。

7. David Roberts先生全資擁有Anglo-Asian S.A.股份之全部實益權益，故根據證券及期貨條例，被視為擁有244,177,681股股份之權益。

競爭權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自之聯繫人士概無直接或間接於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面對威脅之重大訴訟或索償。

服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司簽訂任何服務合約（不包括於一年內屆滿或由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

一般資料

- (i) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (ii) 本公司之秘書及合資格會計師為陳耀華先生(FCPA)。
- (iii) 本通函之中英文內容如有任何歧義，概以英文版本為準。