

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布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。



電視廣播有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：511

公佈 須予披露交易 收購物業

於二零零七年十二月二十一日，聯意(本公司之間接全資附屬公司)與八大電視訂立買賣協議。根據買賣協議，八大電視同意出售而聯意亦同意購買該物業。有關購買事宜之總代價為新台幣2,598,000,000元(約623,520,000港元)，不包括營業稅。此筆款項將會以現金分四期支付。第一期款項為新台幣259,800,000(約62,352,000港元)，已經在簽署買賣協議當日由聯意付予八大電視。第二期款項為新台幣259,800,000元(約62,352,000港元)，將會在八大電視向聯意之地政士交付有關之業權契據及房屋稅登記編號後，由聯意支付。第三期款項為新台幣2,026,440,000元(約486,345,600港元)，將會在聯意收到有關該物業之業權轉讓文件，而該物業亦已於聯意之按揭銀行辦妥按揭手續後五日之內，由聯意支付。第四期款項為新台幣51,960,000元(約12,470,400港元)，將會在聯意根據買賣協議正式接收該物業之後隨即由聯意支付。

根據上市規則，購買事宜構成本公司之一項須予披露交易。因此，購買事宜須遵照上市規則第14章之相關條文，符合申報、公告及刊發通函之規定。

本公司將會在可行情況下盡快向股東寄發載有關於購買事宜之進一步資料。

A. 買賣協議

1. 日期：

二零零七年十二月二十一日

2. 訂約方：

八大電視作為賣方

聯意作為買方

3. 將由聯意購買之物業

八大電視已同意出售而聯意亦已同意購買該物業。該樓宇及設施現時正在有關土地上施工，預期將於二零零八年一月三十一日或之前落成，而預期將會在二零零八年三月三十一日或之前取得有關之業權契據及房屋稅登記編號。該物業之移交接收手續將會在該樓宇及設施根據買賣協議之條款落成及取得使用執照之後六個月內辦妥。

4. 代價及付款之條款

該物業之購買事宜所涉及之總代價為新台幣2,598,000,000元（約623,520,000港元），不包括營業稅。有關之總代價包括一筆新台幣1,124,100,000元（約269,784,000港元）之有關土地價，相等於總代價約43.4%，另一筆新台幣1,473,900,000元（約353,736,000港元）之該樓宇及設施價，相等於總代價約56.7%。

聯意亦須透過八大電視支付營業稅新台幣73,695,000元（約17,686,800港元），此乃按該樓宇及設施價格之5%計算。

總代價乃按下列方式以現金分四期支付：

- (a) 新台幣259,800,000元（約62,352,000港元），相等於總代價之10%，在簽署買賣協議時支付；
- (b) 新台幣259,800,000元（約62,352,000港元），相等於總代價之10%，在八大電視於二零零八年四月五日或之前向聯意之地政士交付該物業之業權契據及房屋稅登記編號時支付；
- (c) 新台幣2,026,440,000元（約486,345,600港元），相等於總代價之78%，須在有關各方支付相關稅項、聯意收到有關該物業之業權轉讓文件，而該物業亦已於聯意之按揭銀行辦妥按揭手續後五日之內支付。第三期款項將會直接存入該銀行（該物業現時按予該銀行），以解除現時之按揭責任。八大電視現時結欠該銀行本金額新台幣880,000,000元（約211,200,000港元），此款項較聯意將予支付之第三期款項為低。第三期款項減去結欠該銀行之未償還貸款及已付利息後所餘款額將會在解除有關之按揭責任後付予八大電視；
- (d) 餘款新台幣51,960,000元（約12,470,400港元），相等於總代價之2%，將會在該物業根據買賣協議之條款移交聯意之後支付。

倘八大電視在落成該樓宇及設施或在取得該物業之業權契據或有關之物業買賣轉讓文據或移交方面出現任何延誤，則八大電視須就有關延誤支付違約金，按每日新台幣270,000元（約64,800港元）計算。

於本公佈發表日期，聯意已付予八大電視第一期款項新台幣259,800,000元（約62,352,000港元）。

購買事宜之總代價將會以本集團之內部資源與及向一家台灣持牌銀行取得之銀行貸款合共新台幣1,818,600,000港元（約436,464,000港元）（相等於購買事宜之總代價之70%）支付。該物業將會以第一按揭之形式抵押予該間持牌銀行，作為有關款項之抵押品。

5. 代價之基準

購買事宜之代價乃經八大電視與聯意參考該物業所在地點附近之物業市價後，經公平磋商而釐定。

董事認為購買事宜之條款乃按一般商業條款訂定，誠屬公平合理，亦符合本集團及股東之整體利益。

B. 進行交易之理由

聯意主要在台灣經營電視節目製作、電視頻道廣播及營運業務。聯意在一九九三年九月二十八日開始營業，自此以來一直擴充發展業務。現時經營三條二十四小時廣播的有線電視頻道及一條衛星電視頻道。

聯意現時在台北市八德路一幢物業其中五層自置樓經營業務，另外亦在台北市其他地點租用多項物業以經營業務。在聯意的各項租用物業當中，其主要的錄影廠設施（面積約共8,370平方米）位於台北市南港區重陽路72號。該南港錄影廠的租約將於二零一一年初到期，惟聯意有權提早終止租約。現時已確實肯定南港錄影廠之業主不會重續有關租約。此外，現時之錄影廠所提供之面積不足以供聯意作進一步之業務擴展。聯意有意把其所有辦事處及主要營運設施由各個不同物業遷往該物業，使聯意之台灣業務可在同一地點集中營運。

董事認為，購買一個永久的業務基地（尤其有關錄影廠設施）乃符合聯意之利益，因為此舉可以提升營運效率及配合聯意在台灣之未來發展方針。該物業將會合乎聯意之要求，實為聯意在台北設立永久業務基地之上佳機會。

C. 本集團、聯意與八大電視之資料及主要業務

本集團主要從事電視廣播、節目發行及製作、雜誌出版及其他與廣播相關之業務。

聯意主要在台灣從事電視節目製作、電視頻道廣播及營運之業務。

八大電視乃一家台灣電視經營商，在台灣製作音像錄影節目及經營有線電視頻道。就董事在作出一切查詢後所確知、得悉及相信，八大電視及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本集團及本集團之關連人士概無任何關連。

D. 上市規則之規定

根據上市規則，購買事宜構成本公司之一項須予披露交易。因此，購買事宜須遵照上市規則第14章之相關條文，符合申報、公告及刊發通函之規定。

E. 一般事項

本公司將會在可行情況下盡快向股東寄發載有關於購買事宜之進一步資料之通函。

F. 釋義

在本公佈內，除文義別有所指外，本公佈採用之詞語具有以下涵義：

「該銀行」	指	上海商業儲蓄銀行，其為台灣持牌銀行
「該樓宇及設施」	指	「八大電視股份有限公司內湖總部B座新建工程」建築物全棟，其建築許可證編號為台北市92建字第024號，登記總面積為8,110.22坪(約26,780平方米)，連同將會根據買賣協議之特別規格附表在此安裝之設施
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	電視廣播有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「八大電視」	指	八大電視股份有限公司，根據台灣法例註冊成立之有限公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定幣值港元
「有關土地」	指	台灣台北市內湖區西湖段四小段107地號土地，面積3,375.96平方米
「聯意」	指	聯意製作股份有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新台幣」	指	台灣法定幣值新台幣
「該物業」	指	有關土地及將在有關土地上興建之該樓宇及設施
「購買事宜」	指	聯意根據買賣協議向八大電視購買該物業
「買賣協議」	指	聯意(作為買方)與八大電視(作為賣方)於二零零七年十二月二十一日就購買事宜而訂立之買賣協議
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比率

以新台幣定值之款額已按新台幣1元兌0.24港元之兌換率換算為港元，惟僅供說明用途。有關之換算不應當作表示有關款額已經、原本可以或將來可以或定可按任何兌換率兌換。

承董事局命
麥佑基
 公司秘書

香港，二零零七年十二月二十一日

於本公布日期，本公司董事局之成員包括：

執行董事： 邵逸夫爵士G.B.M. (行政主席)
梁乃鵬博士G.B.S., LL.D., J.P. (副行政主席)
方逸華 (副主席兼署理董事總經理)

非執行董事： 周亦卿博士G.B.S.
利陸雁群
羅仲炳

獨立非執行董事： 鄭維新S.B.S., J.P.
利乾
李達三博士DSSc. (Hon.), J.P.
蕭炯柱G.B.S., J.P.
史習陶

替任董事： 利憲彬 (利陸雁群之替任董事)