

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

**(1) 豐德麗控股有限公司之主要交易
有關
出售CYBER ONE AGENTS LIMITED之
60%股本及股東貸款**

及

**(2) 豐德麗控股有限公司之須予披露及關連交易
有關
收購 EAST ASIA SATELLITE TELEVISION (HOLDINGS) LIMITED
之33.33%股本**

豐德麗董事會謹此公佈，於二零一一年六月十五日，東亞衛視（豐德麗擁有多數股權之間接附屬公司）、豐德麗及 MCE 訂立買賣協議，據此，（其中包括）東亞衛視有條件同意按出售事項代價約 306,900,000 美元（相等於約 2,394,000,000 港元）出售而 MCE 有條件同意購買 Cyber One 轉讓證券及 Cyber One 轉讓證券所附之各項權利。完成出售事項須待出售事項條件獲達成後，方始作實，且將於完成日期落實。豐德麗乃買賣協議項下作為東亞衛視若干責任之擔保人。

此外，豐德麗董事會謹此公佈，於二零一一年六月十五日，Boom Faith（豐德麗之間接全資附屬公司）、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及豐德麗訂立豁免及終止協議，據此，（其中包括）CIR 有條件同意按收購事項代價 658,756,800 港元出售而 Boom Faith 有條件同意購買東亞衛視股份及東亞衛視股份所附之各項權利，以及協議訂約各方有條件同意終止東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議。完成收購事項須待完成出售事項落實後，方始作實，且將於完成日期落實。

由於出售事項之適用百分比率超過 25%但少於 75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成豐德麗之主要交易。因此，根據上市規則第 14.40 條，出售事項須由豐德麗股東於豐德麗股東特別大會上批准。

由於收購事項之適用百分比率超過 5%但少於 25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成豐德麗之須予披露交易。此外，於本公佈日期，CIR 持有東亞衛視之 33.33% 股權，而東亞衛視為豐德麗擁有 66.67% 權益之間接附屬公司。因此，根據上市規則，CIR 為東亞衛視之主要股東及豐德麗之關連人士。由於適用百分比率超過 5%，故收購事項構成豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第十四 A 章之申報、公佈及獲獨立豐德麗股東批准之規定。

豐德麗將委任由全體獨立非執行豐德麗董事組成之獨立董事委員會，以考慮豁免及終止協議之條款。豐德麗將委任獨立財務顧問，以就豁免及終止協議之條款向獨立董事委員會及獨立豐德麗股東提供意見。

緒言

豐德麗董事會謹此公佈，於二零一一年六月十五日：

- (a) 東亞衛視（豐德麗擁有多數股權之間接附屬公司）、豐德麗及 MCE 訂立買賣協議，據此，（其中包括）東亞衛視有條件同意按出售事項代價出售而 MCE 有條件同意購買 Cyber One 轉讓證券及 Cyber One 轉讓證券所附之各項權利；
- (b) Boom Faith（豐德麗之間接全資附屬公司）、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及豐德麗訂立豁免及終止協議，據此，（其中包括）CIR 有條件同意按收購事項代價出售而 Boom Faith 有條件同意購買東亞衛視股份及東亞衛視股份所附之各項權利，以及協議訂約各方有條件同意終止東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議；
- (c) 東亞衛視、New Cotai、MCE 與 MCE Cotai Investments Limited 訂立相互豁免及同意協議，據此，（其中包括）New Cotai 同意放棄其有關任何可能阻礙、限制根據買賣協議轉讓於 Cyber One 之權益或可能就此施加條件之條款之權利及豁免東亞衛視履行其根據該等條款之責任，並同意由東亞衛視根據買賣協議進行出售事項；及

- (d) 交割方訂立交割契據，據此，（其中包括）有關交割方同意按無須承擔責任之基準全面及最終解決各交割方之間因東亞衛視與 New Cotai 之間之澳門星麗門項目及相關合營公司產生或與此有關之所有爭議。

買賣協議

日期

二零一一年六月十五日

訂約方

賣方：東亞衛視

買方：MCE

東亞衛視責任擔保人：豐德麗

豐德麗確認，據豐德麗董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，MCE及其最終實益擁有人為獨立於豐德麗及豐德麗關連人士之第三方。

出售事項之主要事宜

Cyber One 轉讓證券指 (i) Cyber One 股份，即 Cyber One 現有已發行及繳足股本之 60%；及 (ii) Cyber One 貸款，即東亞衛視墊付予 Cyber One 之總額為 60,000,000 美元（相等於約 468,000,000 港元）之股東貸款。

待完成出售事項後，豐德麗集團將不再持有 Cyber One 之任何股權，而 Cyber One 及其附屬公司將不再為豐德麗集團之共同控制公司。

出售事項之代價

出售事項代價約為 306,900,000 美元（相等於約 2,394,000,000 港元），包括以下部份：

- (a) MCE 就 Cyber One 轉讓證券應付東亞衛視之代價為 260,000,000 美元（相等於約 2,028,000,000 港元），指 (i) 轉讓 Cyber One 股份之付款為 200,000,000 美元（相等於約 1,560,000,000 港元）；及 (ii) 出讓 Cyber One 貸款之付款為 60,000,000 美元（相等於約 468,000,000 港元），該等款項須按下列方式以現金支付：

- (i) 於簽署買賣協議時，MCE 已向東亞衛視支付按金 65,000,000 美元（相等於約 507,000,000 港元），佔 Cyber One 轉讓證券代價之 25%；及
 - (ii) 於完成日期，MCE 須向東亞衛視支付 Cyber One 轉讓證券代價之餘額 195,000,000 美元（相等於約 1,521,000,000 港元）；及
- (b) 免除東亞衛視就第一階段修訂須向澳門政府支付未付地價約 377,000,000 澳門元（相等於約 366,000,000 港元）之責任。

出售事項代價乃由 MCE 及東亞衛視經公平合理磋商後，按一般商業條款釐定，並已考慮下列多項因素：

- (a) Cyber One 於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約 103,600,000 美元（相等於約 807,700,000 港元）；
- (b) 總額為 60,000,000 美元（相等於約 468,000,000 港元）之 Cyber One 貸款；
- (c) 由獨立專業物業估值師就路氹地盤作出之最新估值；及
- (d) 各交割方之間仍正進行未完結之法律程序及爭議所涉及的費用。

出售事項之先決條件

完成出售事項須待下列出售事項條件獲達成後，方始作實：

- (a) 根據上市規則，豐德麗股東在股東大會上通過決議案批准買賣協議及根據買賣協議擬進行之交易；及
- (b) 根據上市規則，獨立豐德麗股東在股東大會上通過決議案批准豁免及終止協議及根據豁免及終止協議擬進行之交易。

出售事項條件概不可豁免。倘出售事項條件於最後截止日期之前五個營業日屆滿當日下午四時正前仍未獲達成，則買賣協議將自動終止，並即時生效，而東亞衛視須向 MCE 退還按金連同其任何應計利息。

出售事項之完成

完成出售事項將於完成日期落實，完成日期為最後一項出售事項條件獲達成日期後五個營業日之日期（須不遲於最後截止日期）或買賣協議各訂約方以書面另行議定之其他日期。

終止

MCE 終止之權利

根據買賣協議所載之條款，MCE 有權於發生下列事項時發出書面通知以終止買賣協議：

- (a) 由買賣協議日期至完成日期與最後截止日期兩者中之較早者期間任何時間：
 - (i) 嚴重違反東亞衛視就以下各項作出之任何保證：(a) 東亞衛視於完成出售事項時或之前根據買賣協議及其擬簽立之任何文件執行、交付及行使其權利以及履行其義務之能力及權力，(b) Cyber One 轉讓證券之所有權及 (c) 東亞衛視之償債能力（統稱「**主要保證事項**」），條件是該等主要保證事項乃於買賣協議日期至完成日期與最後截止日期兩者中之較早者期間任何一日作出，惟倘嚴重違反任何主要保證事項之行為乃於最後截止日期前五個營業日之前發生，而於 MCE 獲通知或以其他方式知悉有關嚴重違反行為之日後 20 個營業日及最後截止日期前五個營業日屆滿之日兩者中之較早者當日或之前，該嚴重違反行為獲得補救並獲 MCE 合理信納，則 MCE 不可以此為由終止買賣協議；
 - (ii) 未經 MCE 事先書面同意，東亞衛視採取任何行動，導致或有合理可能性導致豁免及終止協議、相互豁免及同意協議及交割契據其中任何一項被修改、修訂、終止或取代，或任何上述文件之有效性遭法院質疑或進行仲裁；或
 - (iii) 嚴重違反東亞衛視就 Cyber One／澳門公司對路氹地盤之權利或土地批授之存在性／有效性作出之若干保證，條件是該等保證乃於買賣協議日期至完成日期與最後截止日期兩者中之較早者期間任何一日作出；或
- (b) 因東亞衛視未能於完成出售事項時履行其於買賣協議下之義務，導致完成出售事項並無於完成日期落實。

倘 MCE 行使其終止買賣協議之權利，則東亞衛視須向 MCE 退還按金連同其任何應計利息。

東亞衛視終止之權利

根據買賣協議所載之條款，倘因 MCE 未能於完成出售事項時履行其於買賣協議下之義務，導致完成出售事項未能於完成日期落實，則東亞衛視有權發出書面通知以終止買賣協議。

倘東亞衛視根據上述條文行使其終止買賣協議之權利，則東亞衛視除可享有其他權利外，亦有權保留按金連同其任何應計利息。

擔保

豐德麗向 MCE 不可撤銷及無條件地擔保，東亞衛視將根據買賣協議適當及準時履行以下付款／還款責任：

- (a) 倘買賣協議由 MCE 根據買賣協議終止，向 MCE 退還按金連同其任何應計利息；
- (b) 因違反任何一項主要保證事項而須作出之任何付款；
- (c) 因相關人士作出任何欺詐行為而須作出之任何付款；或
- (d) 於買賣協議日期至完成日期期間，因違反買賣協議有關未經授權從任何 Cyber One 集團公司之銀行賬戶支付款項之任何條款而須作出之任何付款。

豁免及終止協議

日期

二零一一年六月十五日

訂約方

賣方： CIR

買方： Boom Faith

其他方： CapitaLand Commercial（作為 CIR 於東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議之責任之原擔保人）、東亞衛視及豐德麗（作為 Boom Faith 於東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議之責任之原擔保人）

於本公佈日期，CIR 持有東亞衛視之 33.33% 股權，而東亞衛視為豐德麗持有 66.67% 權益之間接附屬公司。因此，根據上市規則，CIR 為東亞衛視之主要股東，並為豐德麗之關連人士。根據豁免及終止協議進行之收購事項構成豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第十四 A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

收購事項之主要事宜

東亞衛視股份佔東亞衛視現有已發行及繳足股本之 33.33%。待完成收購事項後，東亞衛視將成為豐德麗之間接全資附屬公司。

收購事項之代價

Boom Faith 就東亞衛視股份應付 CIR 之收購事項代價為 658,756,800 港元。

收購事項代價指 CIR 根據東亞衛視購股協議而支付之東亞衛視股份購買代價之退款，乃由 CIR 與東亞衛視經公平合理磋商後按一般商業條款釐定，該款項將於完成日期以現金支付。

收購事項之先決條件

完成收購事項須待完成出售事項落實後，方始作實。

收購事項之完成

完成收購事項將於完成日期落實。

東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議之同意及豁免

自豁免及終止協議日期起，豁免及終止協議各訂約方經相互之間同意及考慮後，協定以下事項：

- (a) 同意並認可豁免及終止協議之任何訂約方須採取之任何措施；及
- (b) 不可撤銷及無條件地放棄彼等於東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議下之任何及一切權利，

以上兩種情況均為涉及或有關根據各自之條款訂立買賣協議（及就該協議將訂立之任何協議）與豁免及終止協議者。

終止東亞衛視購股協議及東亞衛視合營協議

豁免及終止協議各訂約方不可撤回地同意及確認，自完成收購事項起：

- (a) 東亞衛視購股協議各訂約方於東亞衛視購股協議下之所有權利及責任立即終止，Boom Faith 與豐德麗（一方）及 CapitaLand Commercial 與 CIR（另一方）概不得就該終止或就終止時根據東亞衛視購股協議產生之任何權利及責任向對方提出任何申索，且東亞衛視購股協議之各訂約方明確表示放棄提出任何有關申索之任何權利；及
- (b) 東亞衛視合營協議各訂約方於東亞衛視合營協議下之所有權利及責任立即終止，東亞衛視合營協議各訂約方概不得就該終止或就終止時根據東亞衛視合營協議產生之任何權利及責任向其他方提出任何申索，且東亞衛視合營協議之各訂約方明確表示放棄提出任何有關申索之任何權利。

償付費用

於完成日期，Boom Faith 須根據原有函件協議向 CIR 償付 548,600 美元（相等於約 4,300,000 港元），即 CIR 及 CapitaLand Commercial 就有關 Cyber One 之法律訴訟合理產生之法律及行政成本、支出及費用（包括差旅費）。

償還股東貸款

完成收購事項後，東亞衛視須根據東亞衛視購股協議償還分別由 Boom Faith 及 CIR 墊付之股東貸款 80,000,000 美元（相等於約 624,200,000 港元）及約 40,000,000 美元（相等於約 312,100,000 港元）。

相互豁免及同意協議

於二零一一年六月十五日，東亞衛視、New Cotai、MCE 與 MCE Cotai Investments Limited 訂立相互豁免及同意協議，據此（其中包括）：

- (a) New Cotai 將放棄其有關任何可能阻礙、限制轉讓於 Cyber One 之權益或可能就此施加條件之條款之權利，及豁免東亞衛視履行其根據該等條款之責任，或放棄其有關就有條件轉讓於 Cyber One 之權益訂立正式文件之權利，包括但不限於 Cyber One 公司章程及 Cyber One 合營協議就東亞衛視根據買賣協議轉讓於 Cyber One 之權益擬規定之優先要約權、優先購買權及有關通知要求，及將不得執行 New Cotai 可能就此針對東亞衛視擁有之任何權利或補償；及

- (b) 自完成出售事項起及完成出售事項的同時，New Cotai 將同意東亞衛視根據買賣協議進行出售事項，不可撤回地豁免東亞衛視由於其進行出售事項而出現任何違反有關協議任何規定之行為，及將不得向東亞衛視宣稱任何申索或提出任何訴訟因由，尋求任何損害賠償或由於任何違反而產生或與違反有關之其他補償。

交割契據

本公司之過往公佈已提述東亞衛視於二零零九年十月二十九日在香港向New Cotai及其他人士提起之法律訴訟，以及 (i) New Cotai Entertainment, LLC (「NCE」) (New Cotai之聯屬公司) 於二零一零年十月十四日向豐德麗、東亞衛視、澳門公司、嘉德置地及CIR，及 (ii) New Cotai於二零一零年十月二十九日向東亞衛視及Cyber One展開之法律訴訟。

現因完成出售事項及在此規限下以及根據交割契據之條款，豐德麗、東亞衛視、嘉德置地及 CIR 同意，(其中包括) New Cotai 及 NCE 按無須承擔責任之基準全面及最終解決：

- (a) 下列法律訴訟 (包括上述法律訴訟)：(i) HCA 2189/2009 (包括 CACV 160/2010 上訴)；(ii) HCA 1545/2010；(iii) HCA 1546/2010；(iv) HCMP 2218/2009 (包括 CACV 161/2010 上訴)；及(v) HCMP 2185/2010；及
- (b) 各交割方之間因東亞衛視與 New Cotai 之間之澳門星麗門項目及相關合營公司產生或與此有關之所有爭議。

交割包括解除交割方之間之責任，概無交割方根據交割契據之條款支付任何交割費用。

有關豐德麗集團及路氹地盤之資料

豐德麗

豐德麗乃一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司及其附屬公司之主要業務包括發展、經營及投資媒體、娛樂以及音樂製作及發行、投資、製作及發行電影及影像光碟產品、提供廣告代理服務以及化妝品銷售。豐德麗亦擁有麗豐控股有限公司 40.58%之股份權益，該公司為一間於聯交所主板上市之投資控股公司而其附屬公司之主要業務為於中國從事物業投資及發展業務。

Boom Faith

Boom Faith 乃一間於二零零六年一月十二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為豐德麗之間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股，其主要資產為於東亞衛視股權之 66.67%直接權益。

東亞衛視

東亞衛視乃一間於二零零一年三月二十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為 Boom Faith 擁有 66.67% 權益之直接附屬公司。其主要業務為投資控股，其主要資產為於 Cyber One 股權之 60% 直接權益。

東亞衛視於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度之淨虧損（除稅項及非經常性項目前以及除稅項及非經常性項目後）分別約為 30,100,000 港元及 56,900,000 港元。東亞衛視於二零一零年十二月三十一日之負債淨額約為 130,200,000 港元。

Cyber One

Cyber One 乃一間於二零零零年八月二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要業務為投資控股，其主要資產為透過其間接全資附屬公司澳門公司於路氹地盤擁有之間接權益。

Cyber One 於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合淨虧損（除稅項及非經常性項目前以及除稅項及非經常性項目後）分別約為 47,300,000 港元及 94,700,000 港元。Cyber One 於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合淨資產約為 807,700,000 港元。

有關 MCE 之資料

MCE 為專注於澳門市場之一間發展商及資產擁有者，其透過一間附屬公司 Melco Crown Gaming (Macau) Limited 在澳門經營博彩及娛樂場度假村業務。Melco Crown Gaming (Macau) Limited 為六間持牌公司之一，透過特許權或分特許權在澳門經營賭場。

MCE 目前經營位於澳門氹仔的博彩酒店澳門新濠鋒（前身為澳門皇冠）及位於澳門路氹城的博彩及綜合娛樂場度假村新濠天地。此外，MCE 之業務亦包括摩卡娛樂場，現擁有八間娛樂場，角子機總數約達 1,600 台，為澳門最大的非賭場模式營運之電子檯機娛樂場之一。

MCE 於二零零四年十二月根據開曼群島法例註冊成立，名稱為 Melco PBL Entertainment (Macau) Limited，其後於二零零六年十一月根據香港法例註冊成立為海外公司。MCE 於二零零八年五月更名為 Melco Crown Entertainment Limited。

於二零零六年十二月十九日，MCE 於納斯達克股票市場上市，股份代號為「MPEL」，在此過程中成功集資逾 1,140,000,000 美元。

MCE 得到其主要股東新濠國際發展有限公司及 Crown Limited 之全力支持。新濠國際發展有限公司為於聯交所上市之公司，主要股東為何猷龍先生，他本人亦為 MCE 之聯席主席、董事兼行政總裁。Crown Limited 為澳洲證券交易所上市榜首 50 家企業之一，由行政主席 James Packer 先生領導，他本人亦為 MCE 之聯席主席兼董事。

有關 CAPITALAND COMMERCIAL 及 CIR 之資料

CIR 為一間投資控股公司及為嘉德置地之間接全資附屬公司。CapitaLand Commercial 為嘉德置地之全資附屬公司。

嘉德置地為亞洲最大的房地產公司之一，該跨國公司之總部設在新加坡並且在新加坡上市，其核心業務為房地產、酒店以及房地產金融服務，集中於亞太區與歐洲多個快速增長之城市經營。嘉德置地之房地產及酒店組合包括住宅、辦公室、大型購物中心、服務公寓及綜合發展項目，遍佈 20 多個國家超過 110 個城市。嘉德置地亦憑藉其重大資產基礎、房地產市場知識、金融技能以及廣闊的市場網絡於新加坡及地區發展房地產金融產品及服務。

嘉德置地集團之上市公司包括 Australand、Capitamalls Asia、CapitaMall Trust、CapitaCommercial Trust、Ascott Residence Trust、CapitaRetail China Trust、CapitaMalls Malaysia Trust 及 Quill Capita Trust。

進行交易事項之理由及利益

自二零零九年九月以來，豐德麗集團一直與有關交割方就路氹地盤項目之地位、發展方向及建設存在不同法律訴訟及爭議。澳門政府隨後因項目發展及建設進度之滯延而向澳門公司發出違約通知。豐德麗董事會認為，繼續僵持可能會導致澳門政府採取行動，從而或會對土地批授造成重大不利影響。因此，豐德麗董事會認為，最好透過圓滿完成交易事項解決僵局。

此外，根據東亞衛視購股協議中，Boom Faith 向 CIR 授出之認沽期權，CIR 可行使其權利向 Boom Faith 出售或交回，其於二零一一年九月十二日（即自根據東亞衛視購股協議完成買賣東亞衛視股份日期起計 54 個月之日）起計 30 日內，以一美元對一美元之基準，所持有之全部（而非部份）東亞衛視股份。豐德麗董事會認為，倘 CIR 根據認沽期權行使其權利，則在未進行交易事項之情況下或會對豐德麗集團之預期現金流量造成重大不利影響。

於完成收購事項及完成出售事項後，交易事項將進一步使豐德麗集團錄得重大估計總體淨收益，並避免因與有關交割方進行法律訴訟及爭議而令法律費用及人力資源方面產生額外開支。交易事項亦將提供額外現金流入淨額約 922,800,000 港元（扣除與交易事項有關之估計費用及開支約 130,000,000 港元後），使豐德麗集團能夠重新部署其他項目。

豐德麗董事認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合豐德麗股東之整體利益。

豐德麗董事（不包括豐德麗獨立非執行董事，彼等將為獨立董事委員會成員，將於考慮將就收購事項獲委任之獨立財務顧問之意見後，在即將刊發之通函中表達其觀點）認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合豐德麗股東之整體利益。

交易事項所得款項之用途

經計及收購事項以及與交易事項有關之全部費用及開支後，出售事項之估計所得款項淨額約為 118,300,000 美元（相等於約 922,800,000 港元），將用作一般營運資金及用於未來投資。

交易事項之財務影響

預期完成下述交易事項後，豐德麗集團將於其綜合收益表中錄得估計總體淨收益約 650,900,000 港元（扣除與交易事項有關之估計費用及開支約 130,000,000 港元後）：

	(百萬港元)
出售 Cyber One 轉讓證券所收之代價	2,028.0
免除東亞衛視就第一階段修訂支付未付地價之責任 ^{附註 1}	219.5
減：東亞衛視所持 Cyber One 轉讓證券之價值 ^{附註 2}	(952.6)
CIR 所持東亞衛視股份之價值 ^{附註 3}	5.4
註銷認沽期權 ^{附註 4}	143.7
減：收購東亞衛視股份所支付之代價	(658.8)
減：向 CIR 退還費用	(4.3)
減：與交易事項有關之成本及開支	(130.0)
豐德麗集團之估計總體淨收益（扣除與交易事項有關之估計費用及開支後）	650.9

附註：

- 為第一階段修訂未付地價金額約 366,000,000 港元之 60%，即豐德麗集團於過往年度出售於 Cyber One 之 60% 實際權益時應計入豐德麗集團賬目之金額。
- 為(i)豐德麗集團佔 Cyber One 資產淨值約 484,600,000 港元之 60%及(ii)Cyber One 貸款。
- 為於二零一零年十二月三十一日東亞衛視經調整資產淨值約 16,100,000 港元之約 33.33%，該金額經根據東亞衛視合營協議加回東亞衛視賬目錄得但並非由 CIR 承擔之應計地價約 146,300,000 港元調整後計作東亞衛視負債淨額約 130,200,000 港元。
- 與於二零一零年十二月三十一日豐德麗集團綜合財務報表錄得之認沽期權之財務負債相抵銷。

如豐德麗二零一零年年報所披露，於二零一零年十二月三十一日豐德麗股東應佔綜合資產淨值約為 6,199,000,000 港元。於交易事項完成後，豐德麗股東應佔綜合資產淨值將增加約 650,900,000 港元。

於完成收購事項後，東亞衛視將成為 Boom Faith 之全資附屬公司及豐德麗之間接全資附屬公司。另一方面，於完成出售事項後，豐德麗集團將不再持有 Cyber One 之任何股權，而就豐德麗集團綜合財務報表及東亞衛視財務報表之會計目的而言，Cyber One 及其附屬公司將不再是豐德麗集團之共同控制公司。

上述財務影響及有關會計處理方法須待豐德麗之獨立核數師審閱。就會計目的而言，豐德麗集團將繼續分佔 Cyber One 根據權益會計法處理之截至完成日期之業績。這將影響豐德麗集團分佔 Cyber One 於完成日期之 60% 資產淨值之實際賬面值。於完成交易事項後，豐德麗集團之綜合財務報表就交易事項錄得之實際財務影響，將需根據豐德麗集團於東亞衛視及 Cyber One 之資產淨值中，所擁有權益之實際賬面值及認沽期權財務負債，於完成日期之實際賬面值重新進行計算，因此，實際財務影響預期不同於上文所披露之金額。

上市規則之涵義

由於出售事項之適用百分比率超過 25% 但少於 75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成豐德麗之主要交易。因此，根據上市規則第 14.40 條，出售事項須由豐德麗股東於豐德麗股東特別大會上批准。

由於收購事項之適用百分比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成豐德麗之須予披露交易。此外，於本公佈日期，CIR 持有東亞衛視之 33.33% 股權，而東亞衛視為豐德麗擁有 66.67% 權益之間接附屬公司。因此，根據上市規則，CIR 為東亞衛視之主要股東及豐德麗之關連人士。由於適用百分比率超過 5%，故收購事項構成豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第十四 A 章之申報、公佈及獲獨立豐德麗股東批准之規定。

豐德麗將委任由全體獨立非執行豐德麗董事組成之獨立董事委員會，以考慮豁免及終止協議之條款。豐德麗將委任獨立財務顧問，以就豁免及終止協議之條款向獨立董事委員會及獨立豐德麗股東提供意見。

由於概無豐德麗股東於出售事項或收購事項中擁有重大權益，故概無豐德麗股東須就將於豐德麗股東特別大會上提呈以批准（其中包括）交易事項之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i) 有關交易事項之進一步資料；(ii) 獨立董事委員會致獨立豐德麗股東有關收購事項之函件；(iii) 將委任之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立豐德麗股東有關收購事項之意見函件；(iv) 路氹地盤之獨立估值報告；及 (v) 豐德麗股東特別大會通告之通函，預期將於二零一一年七月八日或之前寄發予豐德麗股東。

不可撤回投票承諾

於二零一一年六月十五日，麗新發展向豐德麗及 MCE 作出不可撤回投票承諾，據此，麗新發展將在上市規則適用規定之規限下，投票贊成將於豐德麗股東特別大會上提呈以批准（其中包括）交易事項之決議案。於本公佈日期，麗新發展持有豐德麗已發行股本中 447,604,186 股普通股，佔已發行股本之約 36.00%。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 Boom Faith 根據豁免及終止協議向 CIR 收購東亞衛視股份
「完成收購事項」	指 於最後截止日期或之前完成收購事項
「收購事項代價」	指 收購事項之代價
「Boom Faith」	指 Boom Faith Limited，豐德麗之間接全資附屬公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI
「營業日」	指 星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「嘉德置地」	指 CapitaLand Limited，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證交所上市
「CapitaLand Commercial」	指 CapitaLand Commercial Limited，一家於新加坡註冊成立之公司，其註冊辦事處位於 39 Robinson Road, #18-01 Robinson Point, Singapore 068911
「CIR」	指 CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 39 Robinson Road, #18-01 Robinson Point, Singapore 068911

「完成日期」	指	最後之出售事項條件達成當日後五個營業日當日或買賣協議訂約方可能以書面另行協定之其他日期（不遲於最後截止日期）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「路氹地盤」	指	位於澳門路氹填海區蓮花路之 G300、G310 及 G400 地段，整塊或整幅面積約 140,789 平方米（或約 1,520,000 平方英尺）之土地，如「Boletim Oficial de Região Administrativa Especial de Macau – II Serie」42-17-10-2001 號第 5731 頁刊載之圖則所標示
「Cyber One」	指	Cyber One Agents Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，由東亞衛視及 New Cotai 分別擁有 60% 及 40% 權益
「Cyber One 公司章程」	指	Cyber One 之組織章程細則
「Cyber One 集團公司」	指	Cyber One 或其任何附屬公司
「Cyber One 合營協議」	指	Cyber One、東亞衛視與 New Cotai 於二零零六年十二月六日就 Cyber One 之管理及擁有權以及業務及事務之管治訂立之合營協議
「Cyber One 貸款」	指	東亞衛視向 Cyber One 墊付之股東貸款，總額為 60,000,000 美元（相等於約 468,000,000 港元）
「Cyber One 股份」	指	Cyber One 現有已發行及繳足股本中之 6,000 股每股面值 1 美元之 A 類股份，佔 Cyber One 現有已發行及繳足股本之 60%，並由東亞衛視持有
「Cyber One 購股協議」	指	Cyber One、東亞衛視與 New Cotai 於二零零六年四月八日就買賣 Cyber One 之策略權益訂立之購股協議（於二零零六年四月十二日修訂及重述，並分別於二零零六年五月二十四日及二零零六年十二月四日進一步修訂）
「Cyber One 轉讓證券」	指	Cyber One 股份及 Cyber One 貸款

「按金」	指 MCE 於簽訂買賣協議日期向東亞衛視支付之按金，為數 65,000,000 美元（相等於約 507,000,000 港元）
「出售事項」	指 東亞衛視根據買賣協議向 MCE 出售 Cyber One 轉讓證券
「完成出售事項」	指 於最後截止日期或之前完成出售事項
「出售事項條件」	指 完成買賣協議之先決條件
「出售事項代價」	指 出售事項之代價
「東亞衛視」	指 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI，並由 Boom Faith 及 CIR 分別擁有 66.67%及 33.33%權益
「東亞衛視集團企業」	指 東亞衛視或於買賣協議日期為東亞衛視之附屬公司企業或母公司企業或東亞衛視母公司企業之附屬公司企業之企業（但不包括任何 Cyber One 集團公司、CIR 及 CapitaLand Commercial Limited）
「東亞衛視合營協議」	指 Boom Faith、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及豐德麗於二零零七年三月十二日就東亞衛視之管理及擁有權以及業務及事務之管治訂立之合營協議
「東亞衛視股份」	指 東亞衛視現有已發行及繳足股本中之 100 股每股面值 1 美元之股份，佔東亞衛視現有已發行及繳足股本之 33.33%，並由 CIR 持有
「東亞衛視購股協議」	指 Boom Faith、CapitaLand Commercial、CIR 及豐德麗於二零零七年一月九日就買賣東亞衛視股份訂立之購股協議
「豐德麗」	指 豐德麗控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：571）
「豐德麗董事會」	指 豐德麗之董事會

「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其每家附屬公司
「豐德麗股東特別大會」	指	豐德麗將召開及舉行以批准本公佈所述事項之股東特別大會
「豐德麗股東」	指	豐德麗股份之正式登記持有人
「豐德麗股份」	指	豐德麗股本中每股面值 0.50 港元之普通股
「總建築面積」	指	根據土地批授或任何土地批授修訂獲澳門政府授權於路氹地盤興建之樓宇之總建築面積（以平方英尺計算）（路氹地盤中任何部分指定作為車位或戶外面積之總建築面積（以平方英尺計算）除外）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為就豁免及終止協議向獨立豐德麗股東提供意見而將予成立之豐德麗董事會之獨立委員會，由並無於根據豁免及終止協議擬進行之交易中擁有利益之全體獨立非執行豐德麗董事組成
「土地批授」	指	澳門政府透過租賃方式向澳門公司授出路氹地盤之合約，由二零零一年十月十七日起為期二十五年，可根據澳門適用法例續期至二零四九年十二月十九日，以及不時作出之所有修訂、變更及補充
「土地批授修訂」	指	土地批授之任何修訂
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、增補或以其他方式修改）
「最後截止日期」	指	自買賣協議日期起計 120 日當日或東亞衛視、豐德麗及 MCE 可能以書面協定之其他較後日期
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：488）

「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「澳門公司」	指 East Asia-Televisão Por Satélite, Limitada，為 Cyber One 之間接全資附屬公司，一家根據澳門法例註冊成立之公司（已於 Macau Commercial and Moveable Properties Registry 註冊），其註冊辦事處位於澳門蘇亞利斯博士大馬路 323 號中國銀行大廈 32 樓 C 座
「總體計劃」	指 根據 Cyber One 合營協議就路氹地盤所定之總設計計劃（有待釐定）
「MCE」	指 Melco Crown Entertainment Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，其註冊辦事處位於 Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1 – 9005, Cayman Islands，其股份在紐約證券交易所上市
「澳門元」	指 澳門元，澳門法定貨幣
「相互豁免及同意協議」	指 東亞衛視與 New Cotai 於二零一一年六月十五日訂立之相互豁免及同意協議
「New Cotai」	指 New Cotai, LLC（前稱 SP Asia, LLC），一家特拉華州有限公司，其註冊辦事處位於 National Corporate Research Limited, 615 South Dupont Highway, Dover, DE 19901, the United States of America
「百分比率」	指 具上市規則所賦予之相同涵義
「中國」	指 中華人民共和國
「項目」	指 Cyber One 根據總體計劃將於路氹地盤發展之項目，而 Cyber One 購股協議之訂約方預期將包括（但不限於）發展及建設酒店、酒店房間、公寓酒店、度假別墅、會客中心、會議中心、商場、娛樂設施、製作片場、演奏廳、劇院及其他旅遊及娛樂相關設施（可由東亞衛視與 New Cotai 協定），不論位於一家酒店之範圍內或位置上獨立於酒店，或在法律上獨立於酒店之各種情況
「認沽期權」	指 Boom Faith 根據東亞衛視購股協議授予 CIR 之選擇權，詳情載於豐德麗日期為二零零七年一月九日之公佈內

「相關人士」	指 不時身為(i)東亞衛視集團企業；(ii)東亞衛視集團企業之董事、高級人員或僱員或(iii)由東亞衛視集團企業提名之 Cyber One 集團公司董事之任何人士
「買賣協議」	指 東亞衛視、豐德麗與 MCE 於二零一一年六月十五日就（其中包括）出售事項訂立之有條件買賣協議
「交割契據」	指 交割方於二零一一年六月十五日訂立之有條件交割契據
「交割方」	指 CapitaLand Limited、CIR、Cyber One、Cyber Neighbour Limited、東亞衛視、豐德麗、星麗門（香港）有限公司（前稱 Bestwood Enterprises Limited）、澳門公司、New Cotai、New Cotai Entertainment, LLC（前稱 SP Asia Casino, LLC）、Oaktree Capital Management L.P.及 Silver Point Capital L.P.、Robert Barry Goldberg、Gary Evan Moross、Skardon Francis Baker、Parag Mehesh Vora、Vitaly Umansky 及 David Friedman
「新加坡」	指 新加坡共和國
「平方英尺」	指 平方英尺
「新加坡證交所」	指 新加坡證券交易所有限公司
「第一階段修訂」	指 澳門公司尋求作出之土地批授修訂，將由澳門政府發出及批准經生效後令：(i)總建築面積不少於 3,659,760 平方英尺；(ii)澳門公司轉讓路氹地盤內任何指定土地之租賃權益不受限制，惟在第一階段修訂授權興建之樓宇竣工前，澳門公司僅可在毋須額外取得澳門政府批准下轉讓土地批授中每幅指定土地的租賃權益一次；(iii)項目建築期不須早於二零一一年四月十七日完結；及(iv)就籌集路氹地盤建築融資之租賃按揭，可以包括在澳門並無設有總辦事處或分行辦事處之銀行作為受益人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指 當時及不時成為豐德麗之附屬公司（定義見香港法例第 32 章公司條例及／或百慕達一九八一年公司法第 86 條（經不時修訂、增補或以其他方式修改））之公司
「主要股東」	指 具上市規則所賦予之相同涵義
「交易事項」	指 收購事項及出售事項
「豁免及終止協議」	指 Boom Faith、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及豐德麗於二零一一年六月十五日就（其中包括）收購事項訂立之有條件豁免及終止協議
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指 百分比

於本公佈內，(i)美元金額乃按 1 美元兌 7.8 港元之匯率換算為港元及(ii)澳門元金額乃按 1 港元兌 1.03 澳門元之匯率換算為港元，惟僅供參考用途。此等換算並不構成任何相關金額已按、可按或可能按上述或任何其他匯率兌換或可兌換之聲明。

承豐德麗董事會命
豐德麗控股有限公司
 公司秘書
郭兆文

香港，二零一一年六月十六日

於本公佈日期，豐德麗控股有限公司之執行董事為林建岳、呂兆泉（行政總裁）、張永森及張森諸位先生；非執行董事為劉志強先生（主席）、余寶珠女士、羅國貴先生、羅凱栢先生及梁綽然小姐；以及獨立非執行董事為唐家榮先生（副主席）、葉天養先生及吳麗文博士。