

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。



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)



麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0488)

豐德麗之主要交易事項 有條件出售 **Cyber One Agents Limited** 之策略性權益 發展路氹地盤之合營安排 恢復股份買賣

交易事項

麗新發展及豐德麗各自之董事會聯合公佈，豐德麗於二零零六年四月八日與東亞衛視(豐德麗之間接附屬公司)(作為賣方)及買方(作為買方)訂立購股協議，據此，東亞衛視同意向買方出售，而買方同意向東亞衛視買入待售股份(佔於成交日期已發行Cyber One股份之40%)，代價為1,317,513,600港元。

豐德麗計劃向買方(全權酌情決定)以書面同意之第三方出售其於東亞衛視之三分之一權益。豐德麗於進行該合資格第三方出售事項時，將會遵守上市規則之有關規定。

倘合資格第三方出售事項並無於成交後一個月內完成，則買方可選擇以329,378,400港元之額外代價，額外購入已發行Cyber One股份之10%。

根據購股協議，買方及東亞衛視均同意，待售股份及額外Cyber One股份之價值不僅按路氹地盤之現行獲批總建築面積之基準計算，亦應按於成交日期後三年內因土地批授修訂而引致之總建築面積之任何隨後增加計算，惟須受地盤地積比率不超過3.96倍以及總建築面積上限為6,000,000平方呎(無取得買方同意下)或6,600,000平方呎(取得買方同意下)所限。假設買方購入待售股份及額外Cyber One股份，且總建築面積增加至6,000,000平方呎(於上文所述之期限及地積參數之限制內)，買方須支付相等於所增加之總建築面積每平方呎900港元之50%之進一步代價。買方首先須向澳門政府支付額外代價(在另外情況下，為欠負東亞衛視)作為補繳地價，餘款(即額外金額)須向東亞衛視支付。換言之，在最終批准之總建築面積之規限下，東亞衛視可收取(包括買方向澳門政府支付之補繳地價)最多達2,700,000,000港元(無取得買方同意下)或2,970,000,000港元(取得買方同意下)之總代價。

購股協議須待若干條件達成後方可作實。

Cyber One透過其全資附屬公司Cyber Neighbour，直接及間接擁有澳門公司，而澳門公司根據土地批授擁有路氹地盤之租賃權益。於成交時，東亞衛視、買方及Cyber One將訂立合營協議，以(其中包括)確定Cyber One之業務及事務之管治(當中特別包括項目之發展)。就此而言，於成交時，澳門公司及娛樂公司(買方之直接母公司之全資附屬公司)將與澳門公司訂立娛樂租賃選擇權契據，據此，澳門公司將就路氹地盤之部份及就發展項目之目的而言，分別向娛樂公司授出第一選擇權及第二選擇權以訂立第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議(及相關租金安排)。預期第一選擇權將於路氹地盤項目之總體計劃根據合營協議議定或釐定後行使。

於成交及簽立合營協議後，買方及東亞衛視(作為Cyber One之唯一股東)將各自按其各自之應佔比例(按該實體持有之Cyber One股份之百分比計算)出資(存入一個託管戶口)或提供(以不可撤銷信用狀方式)100,000,000美元(相當於約780,000,000港元)作為Cyber One之營運資金。上述各股東須受限於Cyber One可能需要之最多為相同金額之日後催繳資金。

交易事項之條款乃經公平磋商後釐定，而豐德麗之董事認為，交易事項及其條款均屬公平合理，且符合豐德麗及豐德麗股東之整體利益。

根據上市規則第14章，交易事項構成豐德麗之一項主要交易事項，故須獲得豐德麗股東於股東特別大會上通過後方可作實。

於本公佈日期，麗新發展(豐德麗之大股東)於豐德麗擁有相等於約34.83%之權益。麗新發展董事會認為，交易事項屬價格敏感資料，因此須根據上市規則第13.09(1)條刊發本公佈。

一般事項

一份載有(其中包括)交易事項之詳情及股東特別大會通告之通函，將會盡快寄發予豐德麗之股東。

暫停及恢復股份買賣

應麗新發展及豐德麗之要求，雙方各自之股份已由二零零六年四月十日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣。麗新發展及豐德麗已分別向聯交所申請，雙方各自之股份由二零零六年四月二十四日上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

由於成交須待若干條件達成後方可作實，故可能不會進行交易事項。麗新發展及豐德麗之股東及潛在投資者在買賣麗新發展及豐德麗之股份時務須審慎行事。

緒言

Cyber One於二零零一年十月根據一項合約獲澳門政府授出路氹地盤之土地使用權，年期由二零零一年十月十七日起，為期二十五年。有關年期可由澳門公司續期，最長至二零四九年十二月十九日，惟須受續期之時將與澳門政府磋商之條款所限。

於二零零五年二月四日，澳門公司向澳門政府提交經修訂之發展計劃書，建議興建電視／電影片場、演奏廳、會議及展覽中心及購物商場、兩間五星級及全套房酒店，總建築面積約為340,000平方米。於二零零五年五月三十日，豐德麗宣佈，澳門公司已接獲澳門政府發出日期為二零零五年五月十九日之書面通知，有條件批准路氹地盤之建議發展計劃。於二零零六年三月二十一日，澳門公司再接獲澳門政府發出日期為二零零六年三月六日之函件，確認建議發展計劃項下之建議應付地價，並附有土地批授之草擬租賃修訂。於二零零六年四月十日，有關接納建議地價之函件以及另一項要求修改土地批授之正式申請(以第一階段修訂要求之形式)已提交澳門政府待其批准。

豐德麗之前已於日期分別為二零零四年十一月十七日、二零零五年五月三十日、二零零五年七月四日及二零零五年十二月二十九日之公佈中披露，澳門公司已於二零零四年十一月十五日，就於路氹地盤範圍內一幅地皮上發展建議住宅物業項目與麗豐控股有限公司訂立合作備忘錄，有關備忘錄經日期為二零零五年六月二十九日及二零零五年十二月二十八日分別訂立之兩份補充合作備忘錄所補充。誠如豐德麗於二零零六年三月三十一日之公佈中所公佈，澳門公司及麗豐控股有限公司同意簽立一項終止協議終止執行合作備忘錄以終止該項安排。

麗新發展與豐德麗各自之董事會聯合公佈，豐德麗(連同豐德麗之間接附屬公司東亞衛視)於二零零六年四月八日訂立購股協議，據此，東亞衛視將出售待售股份(將佔東亞衛視之全資附屬公司Cyber One於成交日期之已發行股份之40%)予買方(一名獨立第三方)。於成交後，東亞衛視與買方(共同作為Cyber One唯一的股東)將各自與Cyber One簽立合營協議，據此，將各自(其中包括)指示澳門公司(一間由Cyber One直接及間接擁有及控制之實體)於路氹地盤發展項目，惟須在所有時間內受澳門政府之批准之限。

購股協議

日期：二零零六年四月八日

訂約方： (1) 東亞衛視
(2) 買方
(3) 豐德麗

出售事項之主體事宜：

東亞衛視已同意向買方出售而買方已同意向東亞衛視購買待售股份。

根據購股協議，東亞衛視之直接母公司有權於成交後一個月內，就東亞衛視已發行股本之三分之一向一名按買方以書面同意(買方對此有絕對酌情權)之第三方完成合資格第三方出售事項。倘合資格第三方出售事項並無於成交後起計一個月內完成，則東亞衛視必須於該一個月期間屆滿後第五個營業日內通知買方。之後，買方可於接獲東亞衛視該項通知日期起計三個月內向東亞衛視發出通知，選擇向東亞衛視購買額外Cyber One股份(即當時Cyber One已發行股份之額外10%，數目可於成交時釐定)。

倘買方並無向東亞衛視發出通知，選擇購買額外Cyber One股份，或於發出該項通知後，買方未能完成向東亞衛視購入額外Cyber One股份(在各情況下以上文所述之方式進行)，則東亞衛視之直接母公司可自由向其所提名之任何第三方，出售東亞衛視於當時已發行及發行在外普通股股本之三分之一，惟須取得買方之事先同意(該項同意不得不合理地不授出或延遲授出)，且該項出售事項須於後續之180日期間內完成。

東亞衛視、買方及Cyber One各自亦將於成交時訂立合營協議，有關協議將確定Cyber One之業務及事務之管治，亦將載有關於直接轉讓於Cyber One之權益以及轉讓於Cyber One之間接及上游權益之多項轉讓限制。有關合營協議之進一步資料(包括前述之轉讓限制)載於下文。

代價：

購買待售股份之代價為1,317,513,600港元，須由買方按下列方式支付予東亞衛視：

(i) 為數：

- (a) 98,813,520港元之款項須以按金方式於購股協議日期後五個營業日內以現金支付予一託管賬戶內(該等款項已存放於托管賬戶內)；及
- (b) 98,813,520港元之款項須於本公佈刊發於香港一份獲認可之報章之日起計三十日內以進一步按金之方式支付予一託管賬戶內；及

而託管賬戶內不時進賬之款項(連同一切應計利息及據此產生之其他盈利)將於成交時發還予東亞衛視；及

- (ii) 相等於(a)1,317,513,600港元之款項減(b)上文(i)所述之按金(連同所有應計利息及據此而產生之盈利)，須於成交時以現金支付予東亞衛視指定之賬戶。

代價1,317,513,600港元乃參照路氹地盤(就項目而言獲批之總建築面積為3,659,760平方呎)估計價值之經濟權益之40%(假設每平方呎900港元)釐定。每平方呎之價格乃由買方與東亞衛視按公平基準磋商及釐定，並假設東亞衛視承擔將就項目而使用之總建築面積之任何應付地價之成本。根據為非關連人士之合資格估值師Savills Valuation and Professional Services Limited，路氹地盤僅根據現行獲批之總建築面積3,659,760平方呎作出之初步估值約為3,370,000,000港元(相當於每平方呎約920.8港元)(受將出具的正式估值報告所限，該報告將收錄於將寄發予豐德麗之股東之通函內)，並假設(i)第一階段修訂已獲澳門政府批准；及(ii)有關地價已悉數支付；及(iii)澳門政府所授出之所有相關同意書、批文及執照將不附帶任何苛刻條件或出現不當延誤而可能影響價值。緊接成交前豐德麗集團於Cyber One之總投資額估計約為129,500,000港元(進一步資料請參閱下文「Cyber One之財務資料及出售於Cyber One之權益對豐德麗之財務影響」一節)。

豐德麗擬以合資格第三方出售事項之方式出售其於東亞衛視之三分之一權益。豐德麗於進行合資格第三方出售事項時將遵照上市規則之有關規定。

倘合資格第三方出售事項並無於成交後一個月內完成，而買方選擇向東亞衛視購入額外Cyber One股份，該項購入股份之代價將為329,378,400港元(按待售股份應付代價之相同基準釐定)，須於買賣額外Cyber One股份完成之日以現金支付予東亞衛視指定之賬戶。

倘由成交日期起計三週年前任何時間，東亞衛視向買方交付一份土地批授修訂，買方須向東亞衛視支付相當於(i)(a)當時由買方所持有之Cyber One股份之百分比；(b) 900港元；及(c)該土地批授修訂之總建築面積差額之積，與(ii)該項土地批授修訂之補繳地價(各款項為「額外金額」)之差額。

根據購股協議，買方及東亞衛視均同意，待售股份及額外Cyber One股份之價值不僅按路氹地盤之現行獲批總建築面積之基準計算，亦應按於成交日期後三年內因土地批授修訂而引致之總建築面積之任何隨後增加計算，惟須受地盤地積比率不超過3.96倍以及總建築面積上限為6,000,000平方呎(無取得買方同意下)或6,600,000平方呎(取得買方同意下)所限。假設買方購入待售股份及額外Cyber One股份，且總建築面積增加至6,000,000平方呎(於上文所述之期限及地積參數之限制內)，買方須支付相等於所增加之總建築面積每平方呎900港元之50%之進一步代價。買方首先須向澳門政府支付額外代價(在另外情況下，為欠負東亞衛視)作為補繳地價，餘款(即額外金額)須向東亞衛視支付。換言之，在最終批准之總建築面積之規限下，東亞衛視可收取(包括買方向澳門政府支付之補繳地價)最多達2,700,000,000港元(無取得買方同意下)或2,970,000,000港元(取得買方同意下)之總代價。

就上段所指土地批授修訂之各額外金額(倘有)，當中之四分之一須於買方從東亞衛視接獲土地批授修訂之日起計(i)一個月；(ii)六個月；(iii)十二個月；及(iv)十八個月支付。

澳門政府就第一階段修訂所徵收之任何地價將由東亞衛視承擔。澳門政府就任何隨後之土地批授修訂所徵收之任何地價將由買方承擔。倘東亞衛視或買方未能履行任何該等地價付款責任，將為非失責方提供權利(以認購新Cyber One股份之方式)選擇承擔失責方之地價支付責任，據此Cyber One將向澳門公司轉借按此認購之款項，從而讓澳門公司作出所需之付款。據此認購之新Cyber One股份之數目應相等於據此所承擔之地價付款責任，除以每股Cyber One股份當時之公平市價之80% (該公平價格按購股協議釐定)。

在計算代價時已剔除就進行澳門公司所持有之電視及廣播牌照下之任何業務之價值及實際或潛在負債，原因為該等牌照並不構成交易事項任何部份，且其將轉讓予豐德麗集團。

代價乃訂約各方經公平磋商後達致。

條件：

根據購股協議買賣待售股份有待下列條件獲達成或該等條件之達成僅受成交所限(或倘適用，買方就下文條件(ii)授出豁免或買方與東亞衛視一併(但並非單獨)就下文條件(iii)及(iv)授出豁免)，方告作實：

- (i) 豐德麗股東已通過股東特別大會決議案；
- (ii) 已取得第一階段修訂並仍具十足效力及效用；
- (iii) 第三方概無提出任何訴訟、仲裁或其他法律程序(於當中發出不利的頒令、禁制令、裁決、押記、法令或判決)，而其直接或間接影響為禁止、限制或防止任何訂約方履行購股協議下各自之重大責任；及
- (iv) 各集團公司之組織章程文件已作出修訂，或(倘適用)按東亞衛視及買方將予協定之格式(或根據購股協議所釐定之格式)被廢除或取替，而該組織章程文件按該修訂或取替具十足效力及效用。

成交：

購股協議之成交日期為東亞衛視通知買方：(a)上文「條件」一節內第(i)及(iv)段所指之條件獲達成(或就條件(iv)而言獲豁免)；及(b)其他條件獲達成或豁免(視情況而定)之日後第五個營業日或訂約各方可能協定之其他日期。

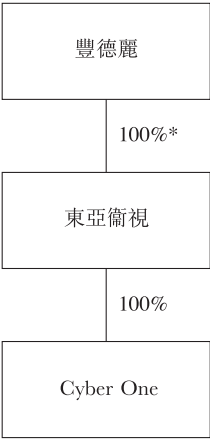
倘合資格第三方出售事項並無於成交後一個月內完成，而買方選擇購入額外Cyber One股份，則買賣額外Cyber One股份將於東亞衛視接獲買方之選擇通知後第五個營業日或訂約各方可能協定之其他日期成交。

豐德麗將於適當時候作出進一步公佈，使豐德麗股東及市場知悉條件有否獲達成或獲豁免，以及訂約各方是否繼續進行(i)成交；及(ii)合資格第三方出售事項，或如未能進行上述事項則向買方出售額外Cyber One股份。倘無進行合資格第三方出售事項或向買方出售額外Cyber One股份而東亞衛視之直接母公司於預定之180日期間出售(或訂立協議出售)東亞衛視已發行股本之三分之一，豐德麗將於適當時候另行作出公佈，使豐德麗股東及市場知悉最新情況，並將遵照上市規則之任何適用規定。

倘上文「條件」一節內(i)段所載之條件並無於下列較早者：(a)股東特別大會之日；及(b)最後截止日期達成，則買方有權終止購股協議。倘上文「條件」一節內(i)段所載之條件並無於最後截止日期達成，則東亞衛視有權終止購股協議。倘任何其他條件於最後截止日期前並無或終止達成或豁免，則買方與東亞衛視均有權終止購股協議。

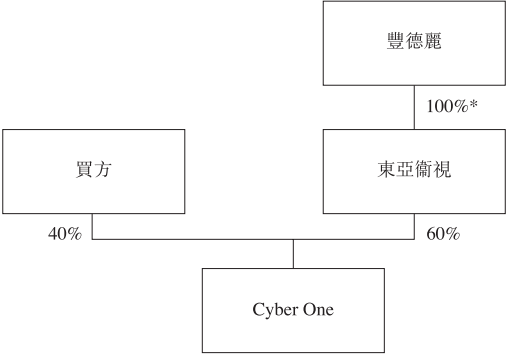
Cyber One之股權架構：

(i) Cyber One於出售待售股份前之簡化股權架構：



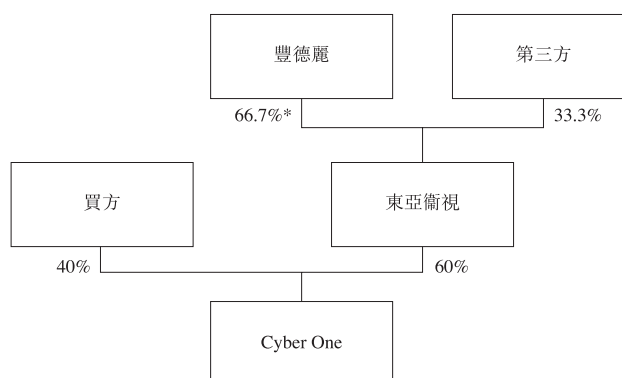
* 間接權益

(ii) Cyber One於緊隨成交(假設合資格第三方出售事項及出售額外Cyber One股份並無進行)後之簡化股權架構：



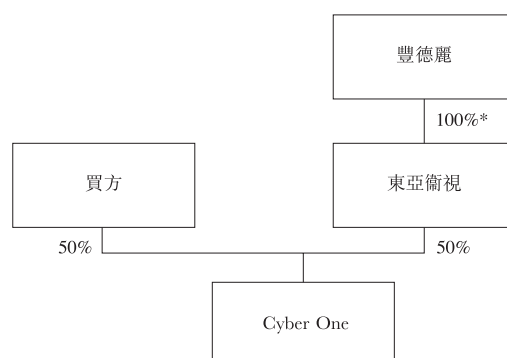
* 間接權益

(iii) Cyber One於成交及合資格第三方出售事項(假設出售額外Cyber One股份並無進行)完成後之簡化股權架構：



* 間接權益

(iv) Cyber One於成交及出售額外Cyber One股份(假設合資格第三方出售事項並無進行)完成後之簡化股權架構：



* 間接權益

終止及經算定損害賠償：

倘買方未能按照上文「代價」一節第(i)段支付任何或所有按金，則東亞衛視有權終止購股協議，在該情況下，東亞衛視將有權保留託管賬戶當時進賬之金額作為經算定損害賠償，以取代所有其他補償。

買方有權於成交前任何時間終止購股協議，在該情況下，東亞衛視將有權保留上文「代價」一節第(i)段所指託管賬戶當時進賬之金額作為經算定損害賠償，以取代所有其他補償。

在若干情況下，倘出現嚴重違反購股協議所載之若干保證及責任之情況，則購股協議訂明東亞衛視或買方具有於成交前終止之權利。

倘所有條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免：

- (i) 倘東亞衛視因買方嚴重違反其成交責任（而東亞衛視在其他情況下準備、願意及能遵行其成交責任）而終止購股協議，則東亞衛視將有權保留上文「代價」一節第(i)段所指託管賬戶當時進賬之金額，作為經算定損害賠償；及
- (ii) 倘買方因東亞衛視嚴重違反其成交責任（而買方在其他情況下準備、願意及能遵行其成交責任）而終止購股協議，買方將有權獲發還上文「代價」一節第(i)段所指託管賬戶當時進賬之金額，及自東亞衛視收回一筆相等於上文「代價」一節第(i)段所指託管賬戶當時進賬之金額之款項，作為經算定損害賠償。

在上述情況下，均取代所有其他補償。

解約費、終止費及償付費：

根據購股協議之條款，在發生若干事件之情況下，豐德麗及東亞衛視（共同及個別地）可能須向買方支付款項，作為三項獨立之另外補償（以取代所有其他補償，惟違反下文「獨有性」一段所概述之條文除外）。就此方面，倘買方因未能達成上文「條件」一節第(i)段所載之條件而終止購股協議，以及於股東特別大會之日，下列各項條件獲達成：(a)上文「條件」第(iii)段所載之條件已達成（或獲豁免）；及(b)並無嚴重違反由買方作出之任何擔保，而於發生下列事件時，東亞衛視及豐德麗將向買方支付下列金額：

(i) 倘：

- (a) 麗新發展放棄投票權（下文第(iii)段所指之情況除外）或就股東特別大會決議案投反對票；或
- (b) 豐德麗董事會並無正式推薦豐德麗股東應投票贊成股東特別大會決議案（或如已作出推薦，則更改或撤銷其推薦建議）；

則支付違約費20,000,000美元（相當於約156,000,000港元）；

(ii) 除下文第(iii)段適用外，倘於任何時間：

- (a) 於股東特別大會或之前，已普遍知會豐德麗股東一項競爭性收購建議，或以其他方式公開公佈，惟純屬市場傳言或推測（除非該項傳言或推測規定須由豐德麗發出聯交所公佈確認或表示出現競爭性收購建議）則除外；及
- (b) 於股東特別大會日期起計九個月期間內，東亞衛視或豐德麗或彼等各自之聯屬人訂立任何競爭方交易（合資格第三方出售事項除外）；

則支付為數15,000,000美元（相當於約117,000,000港元）之終止費；或

(iii) 倘麗新發展：

- (a) 須就股東特別大會決議案放棄投票或不獲准投票（不論以禁制令、監管令或以其他方式）；或
- (b) 投票贊成特別股東大會決議案，但有關票數就釐定股東特別大會決議案獲通過與否時不獲接納，

則支付就磋商及記錄購股協議擬定進行之交易招致之償付費，金額相等於買方之實際費用及支出（最多為3,000,000美元（相當於約23,400,000港元））。

獨有性：

除合資格第三方出售事項外，豐德麗與東亞衛視各已同意並促使各集團公司及其與彼等各自之高級職員及董事及聯屬人同意：

- (i) 不會討論、磋商或以其他方式訂立任何收購建議；
- (ii) 不會向第三方提供任何資料，惟於日常業務過程中以及倘無理由相信該等資料或會用於評估任何該等收購建議則除外；
- (iii) 終止就收購建議與第三方之間之任何及一切合約、討論及磋商；及
- (iv) 倘買方獲任何第三方接觸或知悉就任何與收購建議相關之認真或真誠之興趣、要約或建議與任何第三方進行之任何磋商或討論，則即時通知買方。

上文所載之責任將於下列日期之較早者終止：(i)成交；或(ii)終止購股協議時終止。

合營協議

合營企業之管理層：

Cyber One透過其全資附屬公司Cyber Neighbour，直接及間接擁有澳門公司，而澳門公司則根據土地批授擁有路氹地盤之租賃權益。於成交時，東亞衛視、買方及Cyber One將訂立合營協議，以（其中包括）確立Cyber One業務及事務之管治（當中特別包括項目之發展）。

Cyber One之業務及事務將由Cyber One之董事會管理。Cyber One之董事會將由十名董事組成。東亞衛視及買方初步可委任五名董事，倘任何一方於Cyber One之股權被攤薄，相關權利將可不時予以調整（進一步詳情載於下文）。概無Cyber One董事擁有決定性投票權。

於Cyber One董事會會議提呈供批准之任何決議案可經董事會無利益衝突之董事之大多數之贊成票通過。Cyber One董事會所有已批准建議必須再提交予Cyber One股東供追認如下：

- (i) 倘已批准建議全部或大部分為有關一致同意事項，則該已批准建議須獲東亞衛視及買方之贊成票；及
- (ii) 於任何其他情況下，該已批准建議須獲以下之贊成票：
 - (a) 有權委任大多數董事之股東；或
 - (b) 倘股東均無權委任大多數董事，則須獲東亞衛視及買方之贊成票。

僵持事項：

只要東亞衛視或買方均無權委任Cyber One之大多數董事，則於下列情況下，所呈交予Cyber One董事會會議審批之未經董事會大多數無權益董事投贊成票批准之任何決議案仍可被視為獲董事會批准：

- (i) 該項決議案全部或大部分為有關買方僵持事項，而該項決議案已獲出席（親身或委任代表）該會議之買方所委任之董事會成員之大多數贊成票通過；或
- (ii) 該項決議案全部或大部分為有關東亞衛視僵持事項，而該項決議案已獲出席（親身或委任代表）該會議之東亞衛視所委任之董事會成員之大多數贊成票通過。

倘發生以下情況：

- (i) 東亞衛視及買方無法同意所呈交予Cyber One董事會之任何決議案是否全部或大部分為有關：(a)一致同意事項；或(b)倘東亞衛視或買方均無權委任大多數董事，則為買方僵持事項或東亞衛視僵持事項；或
- (ii) 發生僵持事項之事項為：(a)並非一致同意事項；或(b)並非屬東亞衛視僵持事項或買方僵持事項，

則股東可根據合營協議條文將事項交由專家決定。

額外資金安排：

於成交時（不論向買方出售額外Cyber One股份是否已完成），買方及東亞衛視，作為Cyber One唯有之股東，將各自按其各自之應佔比例（按該實體持有之Cyber One股份之百分比計算）出資（存入一個託管戶口）或提供（以不可撤銷信用狀方式）100,000,000美元（相等於約780,000,000港元）作為Cyber One之營運資金。Cyber One將有權自買方及東亞衛視各所提供之資本支取按比例計算之金額。該項款項之支取將會以買方及東亞衛視各自之貸款之方式安排。上述各股東須受限於Cyber One可能需要之最多為相同金額之日後催繳資金。

轉讓限制：

合營協議載有轉讓證券之各種限制，不論是於Cyber One股份或於東亞衛視及買方之上游權益而言。該等轉讓限制包括：

- (i) **無直接轉讓：**除已批准抵押、Cyber One之公開發售、優先認購權、代替違反合營協議損失之轉讓或根據購股協議所准許者外，東亞衛視或買方均不得直接轉讓其任何Cyber One股份；
- (ii) **轉讓予競爭對手：**除合營協議另有規定外，東亞衛視或買方所作出有利競爭對手(為持有特權或分權可在澳門經營賭場之人士)之控股權變動，而准許其他股東於支付60,000,000美元(相當於約468,000,000港元)控股溢價後，可取得Cyber One董事會之控制權；
- (iii) **於首年內之控股權變動：**除合營協議另有規定外，東亞衛視或買方於首年(成交後)發生控股權變動，而將准許其他股東於支付60,000,000美元(相當於約468,000,000港元)控股溢價後，可取得Cyber One董事會之控制權；
- (iv) **與控股公司控股權變動有關之優先認購權：**除發生控股公司或買方集團任何成員公司之公開發售外，倘於首年(成交後)後任何時間發生控股公司控股權變動，則東亞衛視可選擇購買(按轉讓人將通知東亞衛視之價格，為相等於控股權變動交易中每股股本證券之價格)等於以下較高者之控股公司之股本證券數目：
 - (a) 受控股權變動交易影響之股本證券數目；及
 - (b) 於進行購買後，將導致東亞衛視取得買方控股權之股本證券數目；及
- (v) **與中介人轉讓有關之優先認購權：**除根據合營協議條文另有准許外，於完成轉讓東亞衛視集團或買方集團任何股份前，轉讓股東必須向其他股東購買相當於將予轉讓之實際權益之Cyber One股份數目，價格為按經參考轉讓所提呈之價格而釐定之每股Cyber One股份價格。倘其他股東不行使該認購權，則轉讓股東可按不遜於提呈予其他股東之價格及條款提呈予承讓人。

溢利分配及分派：

支付或分派任何股息或其他分派將按各股東於Cyber One股份之權益比例作出。倘支付或分派任何股息或其他分派並非按比例基準作出，則須取得一致同意。

Cyber One之公開發售：

倘Cyber One董事會及股東根據合營協議批准Cyber One或其任何附屬公司進行公開發售，則東亞衛視及買方將作出商業上合理之努力，以協助Cyber One及／或該等附屬公司完成該公開發售。除作為公開發售之一部分外，由Cyber One或其任何附屬公司之任何首次公開招股之生效日前七日及由生效日起計之180日期間內(或有關上市機構可能施加之較長期間)，各股東將不得公開出售其於有關實體之任何股本證券。於Cyber One或其任何附屬公司之公開發售完成後，合營協議將會終止及不再具有效力。

娛樂租賃選擇權契據

就路氹地盤而言，根據合營協議，澳門公司與娛樂公司(為買方直接母公司之全資附屬公司)將有責任於成交時訂立娛樂租賃選擇權契據，據此，澳門公司將授予娛樂公司第一選擇權及第二選擇權，以分別訂立第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議，向澳門公司租用路氹地盤若干面積，作為項目開發用途。行使第一選擇權及第二選擇權與否由娛樂公司酌情決定。娛樂租賃選擇權契據及娛樂租賃協議(在各情況下，據此擬進行之交易)均為交易事項之重要部份。

第一選擇權：

第一選擇權預期將於雙方落實第一期發展之總體計劃後行使。而更明確為：

- (i) 倘第一期發展之總體計劃根據合營協議之條款及條件於成交日起之六個月期間內落實，則買方將有權於總體計劃落實日期起計六個月內行使第一選擇權；或
- (ii) 倘第一期發展之總體計劃無法根據合營協議之條款及條件於成交日期起之六個月期間內落實，則買方將有權於總體計劃落實日期起計三個月內行使第一選擇權。

第二選擇權：

第二選擇權預期將於發生下列最後期事件之60日內行使：

- (i) 澳門公司接獲澳門政府正式土地批授修訂之書面通知，准許增加第二期發展之授權總建築面積；
- (ii) 第二期發展之總體計劃根據合營協議條款落實當日；及
- (iii) Cyber One董事會議決開始第二期發展之施工日期，而該建築工程預期即將動工。

惟在任何情況下，第二選擇權不得於成交日後十二個月前行使。

時間表之估計：

估計第一期發展之總體計劃將會於二零零六年底修訂及落實。其後，第一份娛樂租賃協議之首筆經營租金付款預期將於二零零九年第一季前後支付，而第二份娛樂租賃協議之首筆經營租金付款預期將於二零一一年第一季前後支付。謹請豐德麗及麗新發展之股東及有意投資之人士注意，上述時間表僅為估計，及須受各方控制之外之各種因素所規限（包括澳門政府批准），因此，現時無法保證該等事件將會於估計時限內發生（或是否會發生）。

娛樂租賃協議

年期及續約：

於行使第一選擇權及第二選擇權後，澳門公司、娛樂公司及控股公司（作為娛樂公司租賃責任之擔保人）將就路氹地盤之若干分散之面積訂立第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議。第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議之年期將於二零二八年屆滿，惟土地批授須成功續期。倘土地批授並無成功續期，第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議各自之期限將與土地批授於同一時間或據此之較早日期屆滿。確實之屆滿日期將視乎各娛樂租賃協議之日期而定。娛樂公司（作為承租人）將（視乎土地批授及若干條款及條件而定）擁有將該娛樂租賃協議由有關娛樂租賃協議屆滿日期起續期十五年之選擇權。倘土地批授之餘下年期少於十五年，則適用之續約期間將為土地批授之整個餘下年期。除已更新租約之租金（將為根據有關娛樂租賃協議條款釐定之當時公平市場租金）外，已更新租約將會按與有關娛樂租賃協議及租金檢討協議之相同條款及條件訂立。

位置及總建築面積：

娛樂租賃協議下之準確位置及總建築面積，將於總體計劃獲澳門政府批准後由澳門公司及娛樂公司互相協定後釐定。澳門公司及娛樂公司將按經批核之總體計劃之界定內作出決定，而娛樂租賃協議所屬物業將位於路氹地盤範圍內。

根據娛樂租賃選擇權契據，娛樂公司可選擇租賃不少於200,000平方呎但不超過500,000平方呎之總建築面積。假設澳門公司接獲澳門政府就正式土地批授修訂發出之書面通知，允許授權總建築面積可增加至6,000,000平方呎，則娛樂公司可選擇接受所有可使用總建築面積（即500,000平方呎）。然而，倘娛樂公司選擇不接受所有可使用總建築面積，則澳門公司將有權將額外總建築面積租予第三方，用作發展項目用途。

租金：

於簽訂各娛樂租賃協議後及營運日期前，娛樂公司每年須向澳門公司支付1美元之象徵式租金作為營運前租金。於營運日期後，娛樂公司就在娛樂租賃協議所屬之物業經營娛樂業務應付澳門公司之營運租金如下：

(i) 就第一份娛樂租賃協議而言：

(a) 應付年租金為：

1. 就首三年而言，初步每年基本租金25,000,000美元（相當於約195,000,000港元），以娛樂公司租賃之總建築面積相等於200,000平方呎為基準，惟倘娛樂公司租賃之總建築面積逾200,000平方呎，則可按其每平方呎租金向上調整；及其後
2. 自第四年起及其後每三年可予調整，每年基本租金為：(x)初步每年基本租金（經調整*）另加增幅10%；及(y)參考盈利（從經營第一份娛樂租賃協議所屬之物業所得之收益減經營開支以及應付澳門政府之博彩稅）計算之每年租金，以較高者為準；及

* 僅供參考，以娛樂公司租賃之總建築面積相等於200,000平方呎為基準：

- (A) 第四年之經調整每年基本租金為：(x) 27,500,000美元（即初步每年基本租金25,000,000美元之110%）或(y)參考盈利（減開支及稅項）計算之每年租金（由第三年娛樂公司租賃之總建築面積計算得出），以較高者為準；
- (B) 第七年之經調整每年基本租金為(x) 30,250,000美元（即第六年之每年基本租金之110%）或(y)參考盈利（減開支及稅項）計算之每年租金（由第六年娛樂公司租賃之總建築面積計算得出），以較高者為準；及
- (C) 第十年、第十三年、第十六年、第十九年之每年基本租金之釐定方法如此類推。

(b)基本月租必須相等於每年應付租金之十二分之一；及

(ii) 就第二份娛樂租賃協議而言：

(a) 應付年租金為：

1. 就首三年而言，參考根據第一份娛樂租賃協議同期應付之每年基本租金（經調整）計算之初步每年基本租金；及其後
2. 自第四年起及其後每三年可予調整，每年基本租金為：(x)初步每年基本租金（經調整**）另加增幅10%；或(y)參考盈利（從經營第二份娛樂租賃協議所屬之物業所得之收益減經營開支以及應付澳門政府之博彩稅）計算之每年租金，以較高者為準；及

** 僅供參考：

- (A) 第四年之經調整每年基本租金為：(x)於營運日期第二份娛樂租賃協議之初步每年基本租金之110%；或(y)參考盈利(減開支及稅項)計算之每年租金(由第三年娛樂公司租賃之總建築面積計算得出)，以較高者為準；
- (B) 第七年之經調整每年基本租金為(x)即第六年之每年基本租金之110%；或(y)參考盈利(減開支及稅項)計算之每年租金(由第六年娛樂公司租賃之總建築面積計算得出)，以較高者為準；及
- (C) 第十年、第十三年、第十六年、第十九年之每年基本租金之釐定方法如此類推。

(b) 基本月租必須相等於每年應付租金之十二分之一，

無論任何情況均須根據簽立娛樂租賃協議時將予訂立之獨立租金修訂協議計算及支付。估計時間請參閱上文「時間表之估計」一節。

建築工程責任：

誠如娛樂租賃協議規定，娛樂公司須負責撥付根據娛樂租賃協議所租賃範圍內之所有建築工程成本以及將建於其上之所有固定裝置、裝置、傢俱、設施及設備之一切成本。豐德麗須根據由娛樂公司提供並獲澳門政府批准之總體計劃、相關計劃、規格及工程計劃負責有關建築工程。

提早終止：

根據娛樂租賃協議，倘其中一方嚴重失責(包括拖欠租金、被任何管轄法院裁定破產或無償債能力或未能遵守當中任何契諾)，非失責之一方將有權終止娛樂租賃協議。

有關Cyber One之資料

至今為止，Cyber One僅被用作特別目的投資機構，豐德麗僅透過Cyber One持有其於路氹地盤之間接權益，於成交後，Cyber One將成為合營機構，買方及東亞衛視將透過Cyber One帶領項目之發展。豐德麗集團於緊接成交前於Cyber One之投資總額，估計將約為129,500,000港元(進一步資料請參閱下文「Cyber One之財務資料及出售於Cyber One之權益對豐德麗之財務影響」)。

有關路氹地盤之資料

路氹地盤3,659,760平方呎之獲批總建築面積之現值為3,293,784,000港元，該價值乃根據每平方呎900港元之議定價值計算，且假設東亞衛視將承擔有關總建築面積之任何額外應付地價之費用。然而，誠如之前披露，倘澳門政府批准總建築面積增加，買方已同意向東亞衛視作出進一步付款，惟總建築面積對地盤面積之發展密度不得高於3.96倍。根據並非為關連人士之合資格估值師Savilles Valuation and Professional Services Limited，路氹地盤之初步估值僅根據現行獲批之總建築面積3,659,760平方呎作出之初步估值約3,370,000,000港元（相當於每平方呎約920.8港元）作出（受將出具的正式估值報告所限，該報告將收錄於將寄發予豐德麗之股東之通函內），並假設(i)第一階段修訂已獲澳門政府批准；及(ii)有關地價已悉數支付；及(iii)澳門政府所授出之所有相關同意書、批文及執照將不附帶任何苛刻條件或出現不當延誤而可能影響價值。

根據迄今已獲批之土地批授及東亞衛視將於適當時間申請之土地批授修訂之總建築面積分別約為3,659,760平方呎及5,573,830平方呎（最低）。購股協議允許東亞衛視申請超過5,573,830平方呎之額外總建築面積，惟其亦須取得現時獲批超過1,407,813平方呎之額外地盤面積。

於二零零五年五月三十日，豐德麗公佈，澳門公司接獲從澳門政府發出日期為二零零五年五月十九日之書面通知，有條件批准路氹地盤之建議發展計劃，包括興建電視／電影片場、演奏廳、會議及展覽中心及購物商場，兩間五星級及全套房酒店。其預期，倘娛樂公司（作為娛樂租賃協議之租戶）選擇行使第一選擇權，其將從澳門政府尋求所需之牌照及批文，就將由其租賃之路氹地盤上經營博彩業務，但在現階段並無作出有關申請。在該情況下，倘與博彩稅有關之任何法例適用於豐德麗，其將遵照有關規定。

有關豐德麗之資料

豐德麗集團之主要業務包括開發、經營及投資媒體、娛樂、音樂製作及發行、廣告代理服務、衛星電視營運及發展路氹地盤為多用途綜合建築。

豐德麗為一家擁有附屬公司及聯營公司權益之控股公司，該等附屬公司及聯營公司之主要業務包括衛星電視營運、娛樂及相關業務。豐德麗目前亦擁有Media Asia Entertainment Group Limited約37.33%之股股權益，該公司於百慕達註冊成立，從事製片及發行，其於Singapore Exchange Securities Trading Limited之買賣及自動報價系統上市。於本公佈刊發日期，豐德麗亦持有麗新發展約40.80%之權益。

有關買方之資料

買方由以康乃狄格州格林威治為基地並根據特拉華州法例組織而成之美國投資基金經理公司Silver Point Capital, L.P.控制，其下管理資金約5,000,000,000美元，而買方之大部份股本證券由Silver Point Capital, L.P.所管理之基金所擁有。買方成立為一家特別目的投資機構，持有基金擁有的項目權益。該等基金乃由美國本土及國際投資者廣泛持有，投資於全球證券。由於該基金投資之行業範疇多元化，該等投資包括但不限於投資於娛樂事業。

買方之重大股權由David Friedman先生擁有。Friedman先生在酒店及博彩行業具備逾二十年廣泛行政經驗，備受認同為首屈一指之國際博彩發展專家之一。

Friedman先生為Venetian Casino Resort, LLC首名僱員，擔任Venetian Casino Resort LLC、Las Vegas Sands Inc.、Interface Group-Nevada, Inc.及彼等之關連公司董事會主席之助理。Friedman先生其後合作創立3700 Associates, LLC，並擔任其主席，與及以拉斯維加斯及內華達為基地之逾5,000,000平方呎混合酒店、賭場、零售、公寓大廈及娛樂項目用途之Cosmopolitan之開發人。

Friedman先生已計劃並完成逾5,000,000,000美元之項目融資，並開展多個主要賭場、酒店及零售項目。任職Las Vegas Sands, Inc.時，Friedman先生憑藉其過往佳績，於澳門取得發展及經營賭場之權利，並取得有關項目之融資。於過去二十年，Friedman先生領有內華達及澳門等全球多個博彩司法權區之博彩牌照。

娛樂公司為買方之直接控股母公司之全資附屬公司。

買方、娛樂公司及彼等各自之最終母公司為非關連人士。

進行交易之理由及利益

誠如豐德麗二零零五年之中期報告所述，於二零零五年五月，豐德麗集團就其路氹地盤總建築面積約340,000平方米之多項設備之建議發展計劃接獲有條件批准。為致力落實該項目，豐德麗及東亞衛視決定於本公佈較前部分所述條件所限之情況下，出售Cyber One之策略性權益予買方，與該策略性夥伴組成合營企業，利用路氹地盤於澳門發掘及開發商機。

豐德麗董事會擬為發展該項目負責地進行資源分配作為優先重點。豐德麗董事會認為買方為合適策略性夥伴。於甄選買方為豐德麗策略性夥伴時，考慮因素包括：(a)其現有財務資源，以及其對外集資之能力；及(b)管理層於澳門之娛樂／酒店／零售業及發展與完成綜合項目之相關知識及經驗，包括計劃、物流及行政能力。豐德麗董事會相信，買方符合該等條件，尤其David Friedman先生將代表買方獲委任為該項目之聯席行政總裁。豐德麗董事會相信，Friedman先生之於博彩、娛樂及酒店業所具備之寶貴經驗及專業知識，正如上文「有關買方之資料」一節所述，將有助該項目之發展。豐德麗之董事張永森先生亦將獲委任為項目之聯席行政總裁。

就此而言，於成交時或之前，豐德麗集團將與買方就該項目訂立合營協議。買方作為合營夥伴，將向該項目出資、提供專業知識(包括財務及營運上)，以及分配人力資源。豐德麗集團對該項目之主要貢獻為路氹地盤及其於香港、澳門及中國大陸之開發、酒店及娛樂業務的經驗。豐德麗董事相信，交易事項為其從事該項目發展之一大良機。

豐德麗董事(包括豐德麗非執行董事)亦相信，交易事項之條款公平合理，並符合豐德麗股東整體之最佳利益。

Cyber One之財務資料及出售於Cyber One之權益對豐德麗之財務影響

截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度，Cyber One之經審核綜合純損(除稅前及除稅後)分別約為1,300,000港元及約900,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，Cyber One之經審核綜合資產淨值短缺約5,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，豐德麗集團墊支股東貸款為數合共約80,400,000港元予Cyber One及其附屬公司。於二零零五年十二月三十一日，Cyber One經審核綜合資產負債表計有其他應付賬項及應計費用約54,100,000港元，將由豐德麗集團根據購股協議之條款於成交前解除。豐德麗集團擬進一步向Cyber One提供股東貸款，以解除有關負債，因此，於緊接成交前，向Cyber One提供之股東貸款將按相若之金額增加。計及豐德麗集團將予解除於二零零五年十二月三十一日之應付賬項及應計費用後，緊隨完成前之股東貸款估計約為134,500,000港元。計及於二零零五年十二月三十一日Cyber One之經審核綜合資產淨值短缺約5,000,000港元後，豐德麗集團於緊接成交前於Cyber One之總投資額估計約為129,500,000港元。

未扣除開支前，出售Cyber One 40%權益並預期計入豐德麗綜合賬目之收益估計約為1,085,300,000港元。由於豐德麗擁有麗新發展(其擁有豐德麗約34.83%股權)約40.80%股權，預期因交叉持股影響所產生額外分攤之溢利約179,800,000港元將於成交後計入豐德麗之綜合賬目。計及交叉持股影響後，因出售Cyber One 40%股權而產生且預期將於成交後計入豐德麗之綜合賬目之估計總收益(未扣除開支)為1,265,100,000港元。倘合資格第三方出售事項未能於成交後一個月內完成，而買方行使其選擇權購買Cyber One額外10%股權，預期因該出售事項而產生之額外估計收益約316,300,000港元(經計及豐德麗與麗新發展之間之交叉持股影響)將計入豐德麗之綜合賬目。出售Cyber One 40%權益或50%權益(倘適用)之收益金額將需根據Cyber One於成交當日之實際綜合資產淨值重新計算，且預期將與上文所披露之金額有別。

根據合營協議(將於成交時訂立)，豐德麗將不再擁有Cyber One董事會組成之控制權，並須就批准有關任何一致同意事項之任何已批准建議取得東亞衛視及買方兩者一致同意，而在並無Cyber One股東有權委任Cyber One大部分董事期間，必須東亞衛視及買方各自投一贊成票，方可批准任何其他已批准建議(詳情請參閱上文「合營企業之管理層」一節)。於成交時，Cyber One將不再為豐德麗之附屬公司，且其後將作為豐德麗之共同控制公司入賬。該項有關Cyber One之會計處理已由豐德麗集團之核數師審閱。

出售Cyber One權益對麗新發展之財務影響

由於麗新發展擁有豐德麗約34.83%股權，而豐德麗擁有麗新發展約40.80%股權，豐德麗出售Cyber One 40%權益估計將令麗新發展之綜合收益表確認約440,600,000港元之收益。倘買方行使其選擇權購買Cyber One額外10%之權益，麗新發展之綜合收益表估計將確認額外約110,200,000港元之收益。該等金額須根據出售後應計入豐德麗綜合賬目之實際收益重新計算，預期有別於上文所披露之金額。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，交易事項構成豐德麗本身一項主要交易事項。就豐德麗董事所深知，麗新發展或其聯繫人並無於交易事項中擁有有別於其他豐德麗股東之權益。

一份載有(其中包括)交易事項之詳情及股東特別大會通告之通函，將會盡快寄發予豐德麗之股東。豐德麗將於股東特別大會上徵求豐德麗股東批准交易事項。一旦取得有關批准，將不須要就簽立合營協議、娛樂租賃選擇權契據及(倘適用)娛樂租賃協議(以及在各情況而言，履行據此而進行之交易及責任)取得進一步批准。

麗新發展之價格敏感資料

於本公佈日期，麗新發展(豐德麗之大股東)於豐德麗擁有相等於約34.83%之權益。有關對麗新發展之財務影響，請參閱「出售Cyber One權益對麗新發展之財務影響」一段。麗新發展董事會認為，交易屬價格敏感資料，因此須根據上市規則第13.09(1)條刊發本公佈。

暫停及恢復股份買賣

應麗新發展及豐德麗之要求，雙方各自之股份已由二零零六年四月十日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣。麗新發展及豐德麗已分別向聯交所申請，雙方各自之股份由二零零六年四月二十四日上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

由於成交須待若干條件達成後方可作實，故可能不會進行交易。麗新發展及豐德麗之股東及潛在投資者在買賣麗新發展及豐德麗之股份時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「收購建議」	指	就待售股份或路氹地盤任何直接或間接出售或其他處理，與第三方之任何明確協議、意向書或任何其他明確安排；
「額外Cyber One股份」	指	東亞衛視持有相當於Cyber One於有關時間已發行股本10%之Cyber One股份數目；
「補繳地價」	指	就任何土地批授修訂（澳門政府於授出該土地批授修訂時所釐定）應付澳門政府之補繳地價總額。補繳後，路氹地盤之授權總建築面積逾3,659,760平方呎（為釋疑起見，並不包括第一階段修訂）；
「額外金額」	指	倘澳門政府就路氹地盤超過3,659,760平方呎至總建築面積上限之總建築面積授出一份或多份土地批授修訂，買方應付東亞衛視之額外代價；
「關聯交易」	指	有關東亞衛視或買方（就此釋義而言，每名「相關股東」）之任何協議、合約或承諾：(i)由Cyber One或任何其附屬公司（作為其中一方）與相關股東、任何相關股東之關連人士或任何彼等各自之高級人員、董事或權益持有人（作為另一方）（根據合營協議條款提供營運資金或項目融資之交易除外）；或(ii)相關股東、任何相關股東之關連人士或任何彼等各自之高級人員、董事或權益持有人擁有作為Cyber One直接或間接權益持有人以外之直接或金錢利益；
「已批准建議」	指	任何經Cyber One董事會批准，或視為屬於待Cyber One董事會批准之合營協議內之決議案；
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子；
「成交」	指	根據購股協議完成買賣待售股份；
「成交日期」	指	成交之日；

「競爭性收購建議」	指	指任何真誠之建議、提議或協議(無論是否具有約束力或有條件),並包括與任何第三方(非買方之關聯人士)就待售股份或路氹地盤任何直接或間接出售或其他處置而訂立之意向書、條款表或其他安排;
「競爭方交易」	指	就待售股份或路氹地盤直接或間接與第三方進行任何交易(合資格第三方出售事項除外)之明確或具約束力協議或意向書;
「路氹地盤」	指	Zona de Aterro entre Taipa e Coloane, Lotes G300, G310 e G400, Estrada Flor de Lotus, Taipa, Macau整塊或整幅面積約140,789平方米(或1,520,000平方呎)之土地,如「Boletim Oficial da Regiao Administrativa Especial de Macau — II Serie」42-17-10-2001號第5731頁刊載之圖則所標示;
「Cyber Neighbour」	指	Cyber Neighbour Limited,一家於英屬處女群島註冊成立之公司,亦為Cyber One之全資附屬公司;
「Cyber One」	指	Cyber One Agents Limited,一家於英屬處女群島註冊成立之公司,亦為東亞衛視之全資附屬公司;
「Cyber One股份」	指	Cyber One已發行股本中每股面值1美元之普通股;
「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公司,亦為豐德麗之間接全資附屬公司;
「東亞衛視僵持事項」	指	<p>(i) 委任合資格人士作為Cyber One聯席主席、聯席行政總裁或財政總監及將彼等自該等職位撤回;</p> <p>(ii) 所有有關娛樂租賃選擇權契據或娛樂租賃協議之酌情行使或豁免權益,或其下任何責任之酌情表現之事項;及</p> <p>(iii) 所有有關轉讓澳門公司持有之電視及廣播牌照之事項;</p>
「東亞衛視集團」	指	東亞衛視及其任何現有或不時成立之直接或間接母公司;

「娛樂公司」	指	New Cotai Entertainment, LLC，德拉華州一家有限責任公司；
「娛樂租賃協議」	指	第一份娛樂租賃協議、第二份娛樂租賃協議及娛樂公司與澳門公司將訂立與該等協議有關之租賃協議，據此，澳門公司將向娛樂公司出租部分路氹地盤；而「娛樂租賃協議」應按此詮釋；
「娛樂租賃選擇權契據」	指	有關(其中包括)澳門公司授予娛樂公司訂立娛樂租賃協議之選擇權，該契據將於成交時訂立；
「豐德麗」或「本公司」	指	豐德麗控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「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	豐德麗與不時之每家豐德麗附屬公司；
「豐德麗股東」	指	豐德麗之股東；
「第一份娛樂租賃協議」	指	澳門公司、娛樂公司及控股公司就路氹地盤若干分散面積訂立之娛樂租賃協議；
「第一選擇權」	指	根據娛樂租賃選擇權契據，澳門公司向娛樂公司授出訂立第一份娛樂租賃協議之選擇權；
「總建築面積」	指	根據土地批授或任何土地批准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(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除外)；
「總建築面積差額」	指	就土地批授修訂而言，為下列者之差額(如有)(i)(a)土地批授修訂生效後之總建築面積；及(b)總建築面積上限之較低者，與(ii)(x)隨接土地批授修訂前之總建築面積及(y) 3,659,760平方呎之較高者；
「集團公司」	指	Cyber One及其各附屬公司；
「控股公司」	指	New Cotai Holdings, LLC，為一間美國特拉華州之有限責任公司；

「合營協議」	指	東亞衛視、買方及Cyber One於成交時將予訂立之合營協議(有關條款屬協定形式)，載有各方就Cyber One之管理及擁有權，以及業務及事務之管治之條款；
「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約至二零四九年十二月十九日，而其中不時作出所有修訂、變動及補充；
「土地批授修訂」	指	澳門政府刊登澳門政府憲報修訂土地批授以增加總建築面積，經生效後令：(i)總建築面積不少於3,659,760平方呎；(ii)總建築面積少於總建築面積上限；(iii)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，惟在有關土地批授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每幅指定土地的租賃權益一次；(iv)項目建築期不須早於二零一一年四月十七日完結；及(v)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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零零六年十二月三十一日，或購股協議各方可能同意之其他日期；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一家在香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門公司」	指	East Asia-Televisão Por Satélite, Limitada，一家根據澳門法例註冊成立的公司(已於Macau Commercial and Moveable Properties Registry註冊)，其註冊地址為澳門北京街澳門金融中心14樓E座；
「總體計劃」	指	根據合營協議就路氹地盤所定的總設計計劃(有待釐定)；
「總建築面積上限」	指	總建築面積5,573,830平方呎，或在若干情況下6,000,000平方呎或在買方同意下增至最多6,600,000平方呎；

「營運日期」	指	就第一份娛樂租賃協議而言，以下列最遲發生者為準：(a)由第一份娛樂租賃協議日期起計三年；(b)澳門公司向娛樂公司分發與第一份娛樂租賃協議所屬物業相關根據澳門法例有效發出的入伙證及向公眾開放賭場授權的日期起計24個月；或(c)第一期發展項目綜合建築物之酒店開業日期；或就第二份娛樂租賃協議而言，以下列最遲發生者為準：(a)第二份娛樂租賃協議日期起計三年；(b)澳門公司根據澳門法例以第二份娛樂租賃協議為前提下，向娛樂公司分發與第二份娛樂租賃協議所屬的物業相關根據澳門法例有效發出的入伙證及向公眾開放賭場授權的日期24個月；或(c)第二期發展項目之項目建築師證明有關建築已大致完成；
「第一期發展項目」	指	設計、興建、實施及營運路氹地盤酒店、酒店房間、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，總建築面積不多於3,659,760平方呎；
「第二期發展項目」	指	設計、興建、實施及營運路氹地盤酒店、酒店房間、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，總建築面積不多於5,573,830平方呎，除非獲買方同意或於若干情況下達6,000,000平方呎；
「買方」	指	New Cotai, LLC，為一間美國特拉華州之有限責任公司；
「買方僵持事項」	指	(i) 委任合資格人士出任Cyber One之聯席主席、聯席行政總裁或營運總裁，以及替換該等職位之安排； 及 (ii) 項目之所有相關融資事宜；
「買方集團」	指	New Cotai及買方現存或不時成立之任何直接或間接母公司；
「項目」	指	Cyber One根據總體計劃於路氹發展之項目，將會加入東亞衛視與買方同意訂立之購股協議，包括(但不限於)發展及建設酒店、酒店房間、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；

「合資格第三方出售事項」	指	東亞衛視直接母公司由成交計起一個月內銷售相當於東亞衛視三分之一普通股股本予買方(按其全權酌情)以書面同意的第三方；
「待售股份」	指	於成交日期佔Cyber One股份已發行股份數目之40%之該等Cyber One股份；
「第二份娛樂租賃協議」	指	澳門公司、娛樂公司及控股公司就路氹地盤若干分散面積訂立之娛樂租賃協議；
「第二選擇權」	指	根據娛樂租賃選擇權契據澳門公司向娛樂公司授出之選擇權，藉以訂立第二份娛樂租賃協議；
「股東特別大會」	指	就考慮並(倘合適)批准股東特別大會決議案而舉行之豐德麗股東特別大會；
「股東特別大會決議案」	指	就批准(i)出售待售股份及額外Cyber One股份；及(ii)根據上市規則或聯交所其他方式規定，須豐德麗股東批准訂立及實行購股協議下擬訂立及履行之任何其他交易或協議(包括合營協議、娛樂租賃選擇權契據及娛樂租賃協議)；
「購股協議」	指	豐德麗、東亞衛視及買方於二零零六年四月八日就買賣Cyber One策略性權益而訂立之有條件股份購買協議(已於二零零六年四月十二日修訂及重列)；
「第一階段修訂」	指	澳門公司就土地批授尋求作出之第一階段土地批授修訂，將由澳門政府於澳門政府憲報刊登，經生效後令：(i)總建築面積不少於3,659,760平方呎；(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；

「交易事項」	指	東亞衛視出售待售股份及額外Cyber One股份(倘適合)；簽立稅務契約、合營協議、娛樂租賃選擇權契據及(據此授出之第一份及第二份選擇權獲得行使後)娛樂租賃協議及就每一事項而言，根據該等文件或購股協議項下擬進行之交易；
「一致同意事項」	指	<p>(i) Cyber One或其任何附屬公司之組成文件作出任何修訂，將對一股東相對其他股東之權益構成不合比例之不利影響；</p> <p>(ii) Cyber One及其各附屬公司之稅項選擇變更，就繳納美國聯邦所得稅而言將被視為合資公司；</p> <p>(iii) Cyber One主營業務之重大改變或開展主營業務以外之重大業務；</p> <p>(iv) 除根據合營協議另有批准外，Cyber One(或其任何附屬公司)股本之變動或增設、配發及發行Cyber One(或其任何附屬公司)之股本證券或任何其他證券(包括購股權或其他可換股工具)；</p> <p>(v) Cyber One(或其任何附屬公司)之削減股本或改變任何級別股本證券附帶之權利；及</p> <p>(iv) 非按比例派付或宣派任何股息或其他派發予Cyber One(或其任何附屬公司)每名股東；</p>
「非關連人士」	指	據豐德麗董事會所深知並作出所有合理查詢後，一名人士為與豐德麗董事、行政總裁、主要股東或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。

承董事會命
豐德麗控股有限公司
 公司秘書
楊錦海

承董事會命
麗新發展有限公司
 公司秘書
楊錦海

本文件所載若干美元金額分別以1.00美元兌7.8港元之匯率兌換成港元金額。該等換算純粹為方便本公佈讀者而提供，並不代表任何美元金額實際代表該等港元金額，或可能已經或可能按該等或任何其他特定匯率兌換為港元。

於本公佈日期，豐德麗之執行董事為連宗正先生、李寶安先生、林建岳先生、張永森先生及廖毅榮先生，非執行董事為林建名先生、譚惠珠女士及余寶珠女士，及獨立非執行董事為葉天養先生、劉志強先生及唐家榮先生。

於本公佈日期，麗新發展之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生及張永森先生，非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。

香港，二零零六年四月二十一日