
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之豐德麗控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交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註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及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，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份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)

(1) 主要交易

有關出售 CYBER ONE AGENTS LIMITED 之
60% 股本及股東貸款

及

(2) 須予披露及關連交易

有關收購 EAST ASIA SATELLITE TELEVISION (HOLDINGS) LIMITED
之 33.33% 股本

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



本封面頁所使用的詞彙擁有本通函內「釋義」一節所賦予之相同涵義。

董事會函件載於本通函第9頁至25頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見的獨立董事委員會函件載於本通函第26頁及27頁。載有天達融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見的天達融資函件載於本通函第28頁至40頁。

本公司謹訂於二零一一年七月二十三日(星期六)上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣二號宴會廳舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第66頁至68頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下無意親身出席股東特別大會，但欲行使閣下作為股東之權利，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一一年七月七日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	26
天達融資函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	41
附錄二 — 估值報告	45
附錄三 — 一般資料	51
股東特別大會通告	66
隨附文件：代表委任表格	

釋義

在本通函內，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
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「Boom Faith」	指	Boom Faith Limited，本公司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	嘉德置地有限公司，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及買賣
「CapitaLand Commercial」	指	CapitaLand Commercial Limited，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
「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
「通函」	指	本公司於二零一一年七月七日向股東及(僅供參考)購股權持有人發出之本通函
「本公司」	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)

釋義

「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	具上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「路氹地盤」	指	位於澳門氹仔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平方呎)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」	指	Cyber One及其每家附屬公司
「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	根據東亞衛視與Cyber One於二零一一年六月十五日訂立之股東貸款協議所述，東亞衛視自二零零六年十二月六日起向Cyber One墊付之免息股東貸款，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)

釋義

「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）
「董事」	指	本公司之董事
「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）
「東亞衛視合營協議」	指	Boom Faith、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及本公司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 及本公司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

釋義

「總建築面積」	指	獲澳門政府授權根據土地批授或任何土地批授修訂於路氹地盤興建之樓宇之總建築面積(以平方呎計算)(路氹地盤中任何部份指定作為車位或戶外面積之總建築面積(以平方呎計算)除外)
「本集團」	指	本公司及其不時之每家附屬公司
「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	為就收購事項以及豁免及終止協議向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，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董事組成
「獨立財務顧問」或 「天達融資」	指	天達融資亞洲有限公司(前稱卓怡融資有限公司)，可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關豁免及終止協議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於根據豁免及終止協議擬進行之交易中並無擁有重大權益之股東(即全體股東)
「獨立估值師」	指	香港獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「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，以及其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
「最後實際可行日期」	指	二零一一年七月五日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋義

「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、本公司及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	東亞衛視有限公司，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及買賣
「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、New Cotai、MCE及MCE Cotai Investments Limited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
「購股權持有人」	指	根據購股權計劃授出，授權持有人認購若干股份之購股權之持有人

釋義

「百分比率」	指	具上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「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（稱為「澳門星麗門」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、零售設施、娛樂設施、製作片場、演奏廳、劇院以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，詳情載於本公司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任何 Cyber One 集團公司董事之任何人士
「買賣協議」	指	東亞衛視、本公司與 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	嘉德置地、CIR、Cyber One、Cyber Neighbour Limited、東亞衛視、本公司、星麗門（香港）有限公司（前稱百偉企業有限公司）、澳門公司、New Cotai、New Cotai Entertainment, LLC（前稱 SP Asia Casino, LLC）、Oaktree Capital Management L.P.、Silver Point Capital L.P.、Robert Barry Goldberg、Gary Evan Moross、Skardon Francis Baker、Parag Mehesh Vora、Vitaly Umansky 及 David Friedman
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例

釋義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年七月二十三日(星期六)召開及舉行以批准本通函所述交易及事項之股東特別大會，大會通告載於本通函第66頁至68頁
「新加坡證交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「購股權計劃」	指	本公司於二零零五年十二月二十三日採納並自二零零六年一月五日起生效之購股權計劃
「股東」	指	股份之正式登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元之普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方呎」	指	平方英尺
「平方米」	指	平方米
「第一階段修訂」	指	澳門公司尋求作出之土地批授修訂，將由澳門政府發出或批准，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

釋義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	當時及不時成為本公司之附屬公司(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))
「主要股東」	指	具上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「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、東亞衛視及本公司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

於本通函內，(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，惟僅供說明用途。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。



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)

執行董事：

林建岳博士

呂兆泉先生(行政總裁)

張永森先生

張森先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

劉志強先生(主席)

余寶珠女士

羅國貴先生

羅凱栢先生

梁焯然小姐

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

獨立非執行董事：

唐家榮先生(副主席)

葉天養先生

吳麗文博士

敬啟者：

(1) 主要交易

有關出售 CYBER ONE AGENTS LIMITED 之

60% 股本及股東貸款

及

(2) 須予披露及關連交易

有關收購 EAST ASIA SATELLITE TELEVISION (HOLDINGS) LIMITED

之 33.33% 股本

緒言

謹此提述本公司於二零一一年六月十六日刊發之公佈，當中董事會公佈，於二零一一年六月十五日：

董事會函件

- (a) 東亞衛視(本公司擁有多數股權之間接附屬公司)、本公司及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(本公司之間接全資附屬公司)、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及本公司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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關交易事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項及豁免及終止協議向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項及豁免及終止協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)路氹地盤之估值報告；及(v)股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)(a)出售事項及買賣協議；與(b)收購事項以及豁免及終止協議。

載有獨立董事委員會之推薦意見的獨立董事委員會函件載於本通函第26頁及27頁。

載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見的獨立財務顧問函件載於本通函第28頁至40頁。

董事會函件

買賣協議

買賣協議之主要詳情載列如下：

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： 本公司

本公司確認，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，MCE 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

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，即根據東亞衛視與 Cyber One 於二零一一年六月十五日訂立之股東貸款協議所述，東亞衛視自二零零六年十二月六日起向 Cyber One 墊付之免息股東貸款，總額為 60,000,000 美元 (相等於約 468,000,000 港元)。

待完成出售事項後，本集團將不再持有 Cyber One 之任何股權，而 Cyber One 及其附屬公司將不再為本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

董事會函件

- (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) 根據Cyber One購股協議及東亞衛視購股協議，免除本集團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) 由獨立估值師根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及公司條例及上市規則之相關規定於二零一一年五月三十一日就路氹地盤之全部權益作出之估值約3,905,000,000港元。路氹地盤於二零一一年五月三十一日之估值報告詳情載於本通函附錄二；及
- (d) 各交割方之間仍正進行未完結之法律程序及爭議可能產生的費用，並已考慮於最後實際可行日期，本集團已產生約60,000,000港元的訴訟費用及開支，且董事認為，倘法律程序繼續進行，本集團將進一步產生金額龐大之費用。

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，股東在本公司之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，獨立股東在本公司之股東大會上通過決議案批准豁免及終止協議以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。

董事會函件

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；或
 - (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以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

董事會函件

- (b) 因東亞衛視未能於完成出售事項時履行其於買賣協議項下之義務，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

本公司向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

董事會函件

- (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

豁免及終止協議之主要詳情載列如下：

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)、東亞衛視及本公司(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)

於最後實際可行日期，CIR 持有東亞衛視之 33.33% 股權，而東亞衛視為本公司持有 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，並為本公司之關連人士。根據豁免及終止協議進行之收購事項構成本公司之關連交易，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，東亞衛視將成為本公司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。

董事會函件

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與本公司（一方）及CapitalLand 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。

根據東亞衛視購股協議，Boom Faith向CIR授出認沽期權，以向Boom Faith出售或交回CIR持有之全部（而非部份）東亞衛視股份，惟須受東亞衛視購股協議之條款及條件規限。CIR可以一美元對一美元之基準於二零一一年九月十二日起計30日內行使認沽期權。

董事會函件

根據豁免及終止協議，於完成收購事項及自其生效後，CIR持有之東亞衛視股份將由 Boom Faith 以認沽期權適用之相同基準收購，而認沽期權連同東亞衛視購股協議訂約方於東亞衛視購股協議下之所有其他權利及責任隨後將告終止。豁免及終止協議所載之機制將帶來與 CIR 行使認沽期權之相同影響及結果，Boom Faith 根據豁免及終止協議就東亞衛視股份應向 CIR 支付之總金額相等於倘 CIR 根據東亞衛視購股協議之條款行使認沽期權時 Boom Faith 須就東亞衛視股份向 CIR 支付之金額。

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，東亞衛視將以出售事項之所得款項償還 Boom Faith 及 CIR 分別根據東亞衛視購股協議墊付之股東貸款 80,022,198 美元（相等於約 624,200,000 港元）及 40,011,099 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該等違反而產生或與該等違反有關之其他補償。

董事會函件

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本公司、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，本公司、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，概無任何交割方根據交割契據之條款支付任何交割費用。

有關本集團及路氹地盤之資料

本公司

本公司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。本公司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。本公司亦擁有麗豐控股有限公司40.58%之股份權益，該公司為一間投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)，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，為本公司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。

董事會函件

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。

澳門公司

澳門公司，即東亞衛視有限公司，為 Cyber One 之間接全資附屬公司，乃根據澳門法例註冊成立(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。其主要業務為開發及投資一幅土地，主要資產為於路氹地盤之權益。

路氹地盤

路氹地盤指位於澳門氹仔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 平方呎)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。

項目

項目(稱為「澳門星麗門」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、零售設施、娛樂設施、製作片場、演奏廳、劇院以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

董事會函件

位置上獨立於酒店，或在法律上獨立於酒店之各種情況。於最後實際可行日期，總體計劃仍未獲澳門有關機關批准，故已暫停項目之發展及建設。

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，主要股東及領導人為何猷龍先生，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。

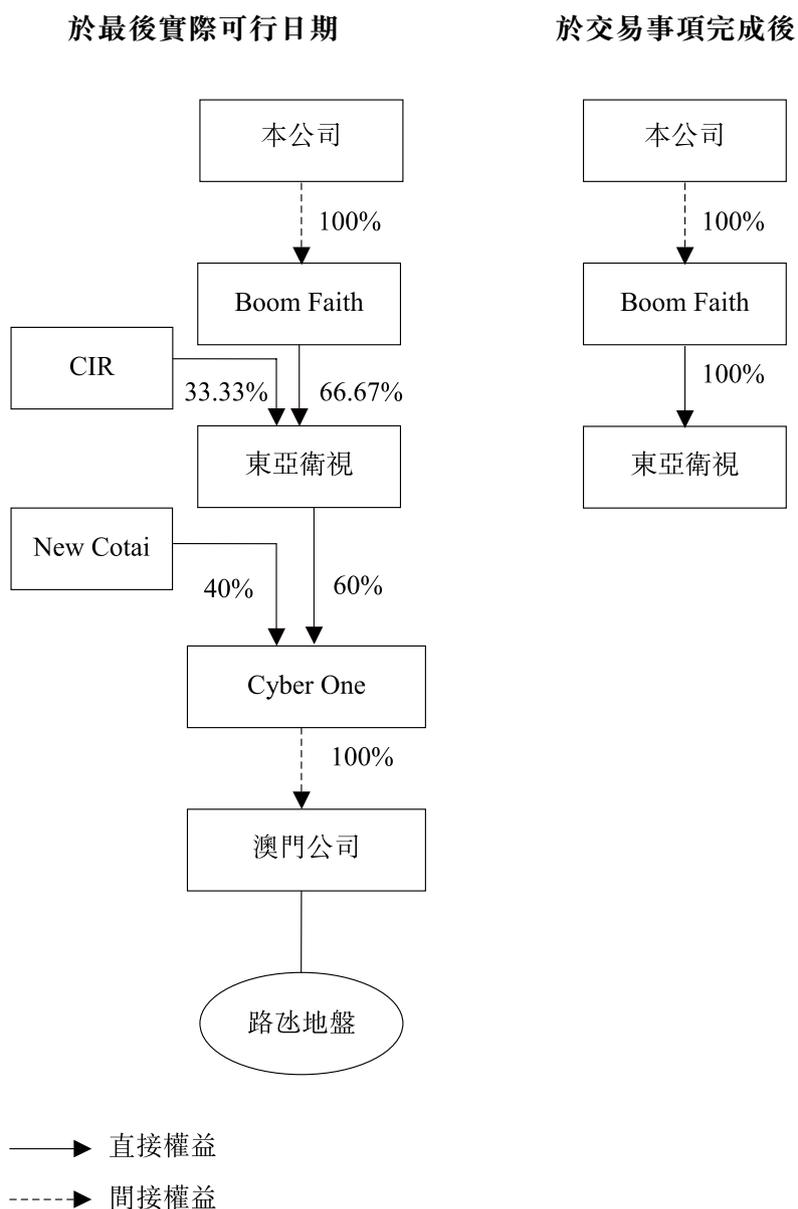
嘉德置地為亞洲最大的房地產公司之一，該跨國公司之總部設在新加坡並且在新加坡上市，其核心業務為房地產、酒店以及房地產金融服務，集中於亞太區與歐洲多個快速增長之城市經營。嘉德置地之房地產及酒店組合包括住宅、辦公室、大型購物中心、服務公寓及綜合發展項目，遍佈20多個國家超過110個城市。嘉德置地亦憑藉其重大資產基礎、房地產市場知識、金融技能以及廣闊的市場網絡於新加坡及亞洲地區發展房地產金融產品及服務。

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。

董事會函件

集團架構

下圖反映本集團相關公司分別 (i) 於最後實際可行日期；及 (ii) 於交易事項完成後之簡化股權結構。



董事會函件

進行交易事項之理由及利益

自二零零九年十月以來，本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。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，董事會認為，最好商業地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，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，其所持有之全部（而非部份）東亞衛視股份。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本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本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），使本集團能夠重新部署其他項目。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項代價及收購事項代價乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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，即Cyber One轉讓證券之出售事項代價約2,394,000,000港元；減免除本集團向澳門政府支付未付地價約366,000,000港元之責任；減東亞衛視向CIR償還之股東貸款約312,100,000港元；減東亞衛視股份之收購事項代價約658,800,000港元；減與交易事項有關之估計費用及開支約130,000,000港元及向CIR退還費用約4,300,000港元），現時擬用作一般營運資金。

董事會函件

交易事項之財務影響

預期完成交易事項後，本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
免除本集團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
終止認沽期權 ^{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：與交易事項有關之費用及開支	(130.0)
	<hr/>
本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）	<u>650.9</u>

附註：

1. 為第一階段修訂未付地價約366,000,000港元之60%。該款項於本集團分別根據 Cyber One 購股協議及東亞衛視購股協議向 New Cotai 及 CIR 出售其於 Cyber One 之60%實際權益後於本集團賬目中計為負債。
2. 為(i)本集團佔 Cyber One 於二零一零年十二月三十一日之資產淨值之60%約484,600,000港元及(ii) Cyber One 貸款。
3. 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。
4. 為於二零一零年十二月三十一日本集團綜合財務報表錄得之認沽期權之財務負債之撥回。

Cyber One 轉讓證券之現金代價約2,028,000,000港元超出 Cyber One 轉讓證券賬面淨值約1,075,400,000港元，此乃未計入收購事項之影響。

本公司將出售事項及收購事項視作一系列互為關連之交易事項。因此，計算交易事項之估計收益應包括出售事項及收購事項之整體相關成本。

誠如本公司二零一零年年報所披露，於二零一零年十二月三十一日，股東應佔綜合資產淨值約為6,198,800,000港元。於交易事項完成後，股東應佔綜合資產淨值將增加約650,900,000港元。

董事會函件

於完成收購事項後，東亞衛視將成為本公司之間接全資附屬公司。另一方面，於完成出售事項後，本集團將不再持有 Cyber One 之任何股權，而就本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本集團之共同控制公司。

上述財務影響及有關會計處理方法已由本公司之獨立核數師審閱。就會計目的而言，本集團將根據權益會計法繼續分佔 Cyber One 截至完成日期之業績。這將影響本集團分佔 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，本集團之綜合財務報表就交易事項錄得之實際財務影響，將需根據本集團於東亞衛視及 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，出售事項構成本公司之主要交易。因此，根據上市規則第 14.40 條，出售事項須由股東於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，收購事項構成本公司之須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，CIR 持有東亞衛視之 33.33% 股權，而東亞衛視為本公司擁有 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本公司之關連人士。由於適用百分比率超過 5%，故收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四 A 章之申報、公佈及獲獨立股東批准之規定。

據董事所知悉，概無股東於出售事項或收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東將須就將於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。

不可撤回投票承諾

於二零一一年六月十五日，麗新發展向本公司及 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。於最後實際可行日期，麗新發展持有本公司已發行股本中 447,604,186 股普通股，佔已發行股本之約 36.00%。除作為本公司控股股東擁有之權益外，麗新發展概無於根據買賣協議以及豁免及終止協議擬進行之交易及事宜中擁有任何重大權益。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年七月二十三日(星期六)上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣二號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第66頁至68頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下無意親自出席股東特別大會，但欲行使閣下作為股東之權利，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上作出之所有表決將以投票方式進行。

推薦意見

閣下敬請留意(i)獨立董事委員會就收購事項以及豁免及終止協議致獨立股東之函件；及(ii)獨立財務顧問就收購事項以及豁免及終止協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及收購事項各自之條款均屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議(i)股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項及買賣協議之普通決議案；及(ii)獨立股東投票贊成亦將於股東特別大會上提呈有關收購事項以及豁免及終止協議之普通決議案。

一般資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照
及列位購股權持有人 參照

代表董事會
豐德麗控股有限公司
主席
劉志強
謹啟

二零一一年七月七日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 有關收購

EAST ASIA SATELLITE TELEVISION (HOLDINGS) LIMITED 之 33.33% 股本

緒言

茲提述豐德麗控股有限公司日期為二零一一年七月七日之通函(「通函」)，而本函件為通函之組成部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就豁免及終止協議(有關詳情載於通函之董事會函件內)之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合本公司及其股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

天達融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注本通函第28頁至40頁所載之天達融資意見函件，當中載有天達融資之推薦意見及彼等達致推薦意見所考慮之主要因素，以及本通函第9頁至25頁所載之董事會函件，兩份函件均載有收購事項之主要詳情。

獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮豁免及終止協議之條款、董事會函件之內容以及天達融資所考慮之主要因素及理由及所提供之推薦意見後，吾等與天達融資一致認為，豁免及終止協議之條款(i)對獨立股東而言屬公平合理，及(ii)按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關豁免及終止協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
豐德麗控股有限公司
獨立非執行董事
唐家榮先生(主席)
葉天養先生
吳麗文博士
謹啟

二零一一年七月七日

天達融資函件

以下為天達融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室
Tel/電話: (852) 3187 5000
Fax/傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

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

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就豁免及終止協議提供意見。有關豁免及終止協議之詳情載於 貴公司於二零一一年七月七日致股東之通函（「通函」）內之「董事會函件」，本函件構成通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

買賣協議

於二零一一年六月十五日，東亞衛視（ 貴公司擁有多數股權之間接附屬公司）、 貴公司及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，其中出售事項代價包括出售Cyber One轉讓證券應佔之代價約2,028,000,000港元及免除 貴集團根據Cyber One購股協議及東亞衛視購股協議向澳門政府支付未付地價之責任應佔之約366,000,000港元。

天達融資函件

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。 貴公司乃買賣協議項下作為東亞衛視若干責任之擔保人。

因完成出售事項及在此規限下以及根據交割契據之條款， 貴公司、東亞衛視、嘉德置地及CIR同意，(其中包括)New Cotai及New Cotai Entertainment, LLC按無須承擔責任之基準全面及最終解決相關人士就項目產生之若干未決法律訴訟及所有爭議。

豁免及終止協議

於二零一一年六月十五日，Boom Faith (貴公司之間接全資附屬公司)、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及 貴公司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 貴公司之須予披露交易。

此外，CIR持有東亞衛視之33.33%股權，而東亞衛視為 貴公司擁有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 貴公司之關連人士。由於適用百分比率超過5%，故收購事項構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報、公佈及獲獨立股東批准之規定。

股東應注意：完成出售事項須待下列出售事項條件獲達成後，方始作實：

- (i) 根據上市規則，股東在 貴公司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
- (ii) 根據上市規則，獨立股東在 貴公司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。

天達融資函件

II. 獨立董事委員會

董事會現包括十二名董事，即執行董事為林建岳博士、呂兆泉先生(行政總裁)、張永森先生及張森先生；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；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。

由全體獨立非執行董事唐家榮先生、葉天養先生及吳麗文博士組成之獨立董事委員會已告成立以向獨立股東提供意見，而天達融資亦已獲 貴公司委任以向獨立董事委員會及獨立股東，就(i)豁免及終止協議之條款以及據此擬進行之交易就獨立股東而言是否公平合理；與(ii)豁免及終止協議以及據此擬進行之交易是否按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益，提供意見。

除就獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

III. 意見之基礎

於達致吾等特別就豁免及終止協議之條款(而非買賣協議之條款)作出之意見時，吾等乃依賴通函所載或所述之資料及陳述，以及由 貴公司及／或其高級管理人員(「**管理層**」)及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定通函所載或所述之所有資料及陳述，以及由 貴公司及／或管理層及／或董事提供之所有資料及陳述(彼等就此自行負全責)於其提供時屬真實及準確，且於通函日期仍為真實及準確。

吾等並無理由懷疑吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料或陳述乃屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實會導致吾等所獲提供之資料及陳述不真實、不準確或有誤導成份。

天達融資函件

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或聲明，致令通函(包括本函件)所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，能夠為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無深入調查 貴公司、東亞衛視及彼等之附屬公司之業務及事務，或彼等各自營運所在市場之前景。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關豁免及終止協議之條款之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及於東亞衛視之投資

貴集團之主要業務為發展、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。

如 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所述， 貴集團二零一零年之綜合營業額約86.7%來自娛樂節目、電影發行以及音樂唱片發行、版權及出版及藝人管理。

於最後實際可行日期， 貴集團擁有麗豐控股有限公司(一間於聯交所上市之公司，其主要業務為透過其附屬公司於中國從事物業發展作出售及物業投資作出租用途)之現有已發行及繳足股本約40.58%，及擁有Rojam Entertainment Holdings Limited(一間於聯交所創業板上市之公司，其主要業務為透過其附屬公司籌劃節目及提供節目管理服務以及於中國從事開發及發行用於提供增值電訊服務之軟件及技術)之現有已發行及繳足股本約51.14%權益。

貴集團亦透過東亞衛視持有項目之間接控制性權益，東亞衛視為 貴集團擁有66.7%權益之非全資附屬公司，已為項目作出大量投資，有關詳情載於本函件下文。如下文進一步論述，項目並無如預期取得進展，因此 貴集團為項目投入之大量資源並無取得回報，而項目之前景仍未明朗。

2. 貴集團參與東亞衛視及項目之歷史

(i) 參與項目之歷史

貴集團透過東亞衛視擁有 Cyber One 之間接控制性權益，而 Cyber One 則透過澳門公司擁有項目之 100% 權益。項目為建於路氹地盤上之發展項目，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，地盤面積約 140,789 平方米。項目擬發展成為綜合休閒度假項目，集劇院、演奏廳、現場表演設施以及博彩設施及酒店於一體。

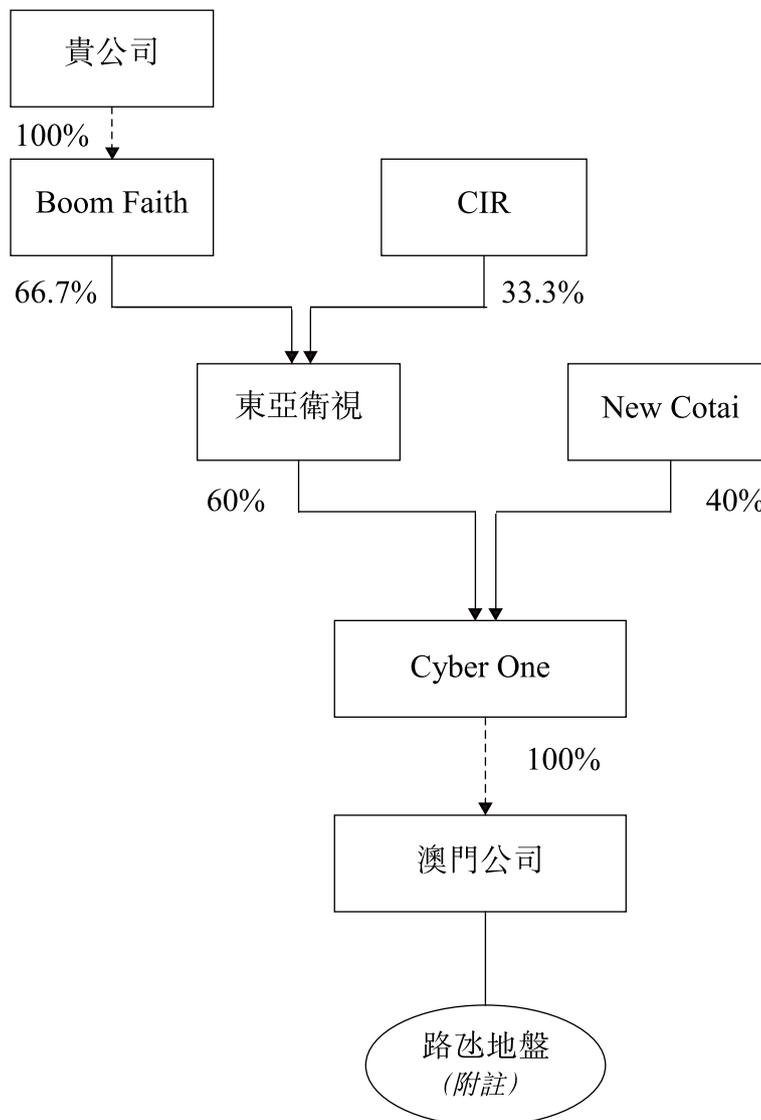
以下載列 貴集團參與項目之主要事件概要：

二零零一年十月	澳門公司獲澳門政府授予路氹地盤之土地使用權，由二零零一年十月十七日起為期 25 年，用於發展旅遊、娛樂及電影製作設施。
二零零五年二月四日	澳門公司提交建議發展計劃，內容有關於路氹地盤上興建電視 / 電影片場、演奏廳、會議及展覽中心及購物廣場、五星級酒店及一間套房酒店，總建築面積合共為約 340,000 平方米（「 建議發展計劃 」）。
二零零五年五月三十日	澳門公司獲澳門政府土地工務運輸局有條件批准路氹地盤之建議發展計劃。
二零零六年四月八日	貴公司透過其當時之間接全資附屬公司東亞衛視就出售 Cyber One 之 40% 股權予 New Cotai 訂立協議，該交易已於二零零六年十二月六日完成。
二零零七年一月九日	貴公司（透過 Boom Faith）與 CIR（及其他人士）訂立買賣協議，據此(i)Boom Faith 同意向 CIR 出售東亞衛視之三分之一股權；及(ii)Boom Faith 向 CIR 授出認沽期權。該交易已於二零零七年三月十二日完成。

天達融資函件

(ii) 集團架構

下圖載列 貴集團相關公司於最後實際可行日期之簡化股權架構：



—▶ 直接權益

- - -▶ 間接權益

天達融資函件

附註：

Cyber One 根據總體計劃將於路氹地盤發展之項目（稱為「澳門星麗門」項目）

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。CIR 持有東亞衛視已發行股本之 33.33% 權益。

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 之 60% 直接股權。

Cyber One — Cyber One 之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。

(iii) 項目之現況

迄今為止，項目並未按其原有計劃進行，並且未有取得所需之項目融資。據管理層告知，Cyber One 並未委任總承建商，且並未進行地基以外之上蓋建築工程。Cyber One 僅有少量員工。

3. 交易事項之背景

如於二零零九年九月二十五日刊登之 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績公佈所載，項目進展因多項因素而受拖延，其中包括東亞衛視與 New Cotai 於項目多方面之意見分歧。

如「董事會函件」所載，自二零零九年十月以來， 貴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爭議及相互展開法律訴訟。

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。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，東亞衛視（作為賣方）已與 MCE（作為買方）就出售 Cyber One 轉讓證券訂立買賣協議。待完成出售事項後， 貴集團將不再持有 Cyber One 之任何股權，而 貴集團將獲免除日期為二零零六年四月八日之 Cyber One 購股協議下代表澳門公司向澳門政府支付未付地價之過往責任。

天達融資函件

簽立買賣協議的同時，Boom Faith、CapitaLand Commercial、CIR、東亞衛視及 貴公司已訂立豁免及終止協議，據此，(其中包括) Boom Faith有條件同意按收購事項代價向CIR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。

4. 訂立豁免及終止協議之理由

於達致吾等有關豁免及終止協議之意見時，吾等已考慮下列主要因素：

(i) 進行出售事項之背景

買賣協議乃由東亞衛視、 貴公司及MCE於二零一一年六月十五日就(其中包括)出售事項訂立，代價為約306,900,000美元(相等於約2,394,000,000港元)。

如「董事會函件」所述，完成收購事項須待完成出售事項落實後方始作實，而完成出售事項須待(其中包括)獨立股東在 貴公司股東大會上通過決議案批准豁免及終止協議及據此擬進行之交易後，方始作實。吾等注意到，交易事項帶給 貴集團之估計收益淨額為約650,900,000港元。

董事認為，鑒於根據豁免及終止協議，收購事項對促成出售事項乃屬必要，且交割契據將了結法律訴訟(於下文定義)，藉此為管理層解除訴諸法律行動之耗時工作(無必勝把握)，令彼等得以重新調整時間，專注於 貴公司之業務及營運，故收購事項(以出售事項為條件，且收購事項及出售事項實際被視為相互關連交易)乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等同意董事之觀點。

(ii) 有關項目未來之不明朗因素

由於進行法律訴訟，Cyber One並無委任總承建商，而於二零一零年項目之建造工程亦無進展。倘項目重新動工進一步延期，則澳門政府會否及何時行使其權力(包括但不限於其重新取回土地之權力)，以及在此情況下 貴集團須承擔何種不利之財務後果，仍為未知之數。

天達融資函件

鑒於上述不明朗因素可能對路氹地盤之可銷售性造成不利影響，管理層認為，出售事項是 貴公司可按依據商業基準釐定之代價退出項目之難得機會。因此，董事認為， 貴公司訂立買賣協議符合股東之最佳利益。

(iii) 解決與New Cotai間之持續法律訴訟（「法律訴訟」）

自二零零九年十月以來， 貴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法律訴訟及爭議。於最後實際可行日期，法律訴訟之結果仍不明朗。

董事會認為，進行法律訴訟是保障股東利益之必要舉措，但法律訴訟迄今已消耗管理層大量時間及精力以及產生不菲之法律費用。

鑒於上述理由，董事會認為，最好商業地透過圓滿完成交易事項解決僵局，即完成以下各項：(i) 東亞衛視根據買賣協議向MCE出售Cyber One轉讓證券；及(ii) Boom Faith根據豁免及終止協議向CIR購買東亞衛視股份。

根據交割方於二零一一年六月十五日訂立之交割契據並在完成出售事項之規限下，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項目及東亞衛視與New Cotai之間相關合營公司產生或與此有關之所有爭議。

管理層認為，法律訴訟之解決（須待交易事項落實後方始作實）將讓董事及管理層得以全面投入及重新分配其時間及精力於 貴集團之業務營運及事務。此外， 貴公司將不再就法律訴訟產生額外費用及開支。

董事認為，交割契據之落實將極大地提升及加強 貴集團經營其業務及與貿易對手進行商業磋商之能力。尤其是，這亦將消除持續未決訴訟可能對 貴公司股價造成之任何潛在影響，從而避免損害股價作為 貴集團融資貨幣之作用。

天達融資函件

(iv) 消除 貴公司可能就法律訴訟承擔潛在負債之不明朗因素

於交易事項完成及交割契據落實後，各交割方之間有關路氹地盤之所有爭議將得以解決，而法律訴訟完結後，貴公司可能就路氹地盤承擔潛在負債之不明朗因素將得以消除。

5. 豁免及終止協議之主要條款

(i) 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%。

(ii) 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Boom Faith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。

認沽期權下之權利

倘交易事項未能繼續進行，根據東亞衛視購股協議，CIR有權於二零一一年九月十二日起計30日內行使認沽期權，而屆時Boom Faith必須以658,756,800港元之價格（即為有關股份支付之購買代價）向CIR購買東亞衛視股份。此外，根據東亞衛視購股協議，東亞衛視亦須向CIR歸還CIR根據東亞衛視合營協議作出之任何及所有營運或其他注資。

股東應注意，Boom Faith根據豁免及終止協議就東亞衛視股份應向CIR支付之總金額相等於倘CIR根據東亞衛視購股協議之條款行使認沽期權時Boom Faith須就東亞衛視股份向CIR支付之金額。

天達融資函件

此外，董事會認為，倘CIR行使其於認沽期權下之權利(倘若不進行交易事項則於二零一一年九月十二日起計30日內可予行使)，會對 貴集團之預期現金流量造成重大不利影響。另一方面，進行收購事項可令 貴集團完成出售事項，並變現 貴集團根據交易事項全面應佔之收益淨額。

所考慮之其他理由

鑒於項目前景不明朗，出售事項為 貴公司以按商業基準釐定之代價退出項目之難得機會。此外，交易事項之估計收益淨額約為650,900,000港元，且交割契據將了結法律訴訟，而 貴公司將避免進一步產生與法律訴訟有關之費用及開支。

因此，經考慮上述因素及本函件所載之其他理由後，吾等認為收購事項代價乃屬公平合理，且符合股東之整體利益。

(iii) 其他條款

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80,022,198美元(相等於約624,200,000港元)及40,011,099美元(相等於約312,100,000港元)。

根據原有函件協議，Boom Faith須向CIR償付548,600美元(相等於約4,300,000港元)，即CIR及CapitaLand Commercial就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)(「償付」)。

據管理層告知，作出償付之責任乃因應法律訴訟而磋商及協定，以使東亞衛視採取迅速及果斷措施，而無需牽涉CIR及CapitaLand Commercial到法律訴訟的各個階段，藉此令東亞衛視可以採取一種以保障其利益的訴訟策略。

天達融資函件

6. 交易事項可能產生之財務影響

(i) 溢利及資產淨值

預期完成交易事項後，貴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後)。

如「董事會函件」所載，於二零一零年十二月三十一日，股東應佔綜合資產淨值約為6,198,800,000港元。於交易事項完成後，股東應佔綜合資產淨值將增加約650,900,000港元。

(ii) 營運資金

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)。因此，完成交易事項後，貴集團之現金狀況預期將得以提升。

V. 推薦意見

經考慮上文所載主要因素及理由，尤其是：

- (i) 收購事項將促成出售事項及交割契據將了結法律訴訟，藉此為管理層解除訴諸法律行動之耗時工作(無必勝把握)，令彼等得以重新調整時間，專注於貴公司之業務及營運；
- (ii) 消除貴公司可能就法律訴訟承擔潛在負債之不明朗因素，避免法律訴訟引致額外費用及開支以及避免進一步消耗管理層時間；
- (iii) Boom Faith根據豁免及終止協議就東亞衛視股份應向CIR支付之總金額相等於認沽期權之交割金額，有關金額為倘CIR自二零一一年九月十二日起計30日內行使認沽期權時Boom Faith無論如何應向CIR支付之金額。進行收購事項可令貴集團完成出售事項，並變現貴集團根據交易事項全面應佔之收益淨額；

天達融資函件

- (iv) 於完成交易事項後，貴集團將錄得估計總體淨收益約650,900,000港元；及
- (v) 交易事項預期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後)，擬用作一般營運資金，

吾等認為，儘管收購事項、出售事項及訂立交割契據並非於貴公司日常業務過程中訂立，但豁免及終止協議之條款及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立豁免及終止協議符合貴集團及股東之整體利益。

因此，吾等對獨立董事委員會及獨立股東提供建議，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准豁免及終止協議以及據此擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零一一年七月七日

1. 財務資料

本集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零一一年三月二十九日刊發之本公司二零一零年年報第50至163頁披露；(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零一零年四月十六日刊發之本公司二零零九年年報第46至145頁披露；及(iii)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零九年四月九日刊發之本公司二零零八年年報第46至142頁披露。該等財務報表均已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.esun.com>)。

2. 債項

於二零一一年五月三十一日(即本通函付印前就編製本債項聲明之最後實際可行日期)，本集團之未償還借貸總額(包括應計利息)約為488,200,000港元，包括有抵押及無擔保銀行借貸約12,200,000港元、來自本公司前股東之無抵押及無擔保其他借貸約163,700,000港元、無抵押及無擔保之應付非全資附屬公司之非控制性權益款項約311,900,000港元及無抵押及無擔保之應付融資租賃約400,000港元。

此外，於二零一一年五月三十一日，Cyber One集團由本公司間接擁有66.67%之附屬公司東亞衛視持有60%股權。Cyber One集團公司根據上市規則被視為本公司之附屬公司。於二零一一年五月三十一日，Cyber One集團擁有應付Cyber One一名持有40%股權股東(東亞衛視以外)之無抵押及無擔保款項約312,000,000港元。

於二零一一年五月三十一日，本集團之有抵押銀行借貸以本集團約13,000,000港元之銀行存款作抵押。

此外，於二零一一年五月三十一日，一間銀行向本集團授出循環有期貸款融資約60,000,000港元。上述貸款融資須每年由該銀行進行檢討，並以質押本集團於二零一一年五月三十一日之賬面值約為55,800,000港元之土地及樓宇作抵押。另一方面，於二零一一年五月三十一日，為籌集資金滿足因CIR可能行使認沽期權而產生之資金需求，本集團已獲一間融資公司授予一筆500,000,000港元之無抵押有期貸款融資，以撥付本集團根據該認沽期權可能承擔之任何付款責任。於二零一一年五月三十一日，本集團尚未動用上述循環有期貸款融資及無抵押有期貸款融資。

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一一年五月三十一日，本集團並無任何重大未償還(i)債務證券(不論已發行及尚未償還、法定或以其他方式設定但未發行)或有期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該項抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借貸或屬於借貸性質之債項，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔，不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債(本通函附錄三中「訴訟」一節所載之未決訴訟除外)。

於二零一一年五月，本集團接受一間銀行所授予20,000,000港元之無抵押循環貸款融資。該銀行於二零一一年六月確認本集團可動用該項貸款融資。

另外，於二零一一年六月九日，本集團已完成收購Rojam Entertainment Holdings Limited(一間於聯交所創業板上市之公司，以下稱為「**Rojam**」)約51.30%之控制性股權。因此，根據香港公司收購及合併守則第26條，本公司須提出無條件強制性現金要約，以收購Rojam已發行股本中尚未由本公司及其一致行動人士擁有或同意被本公司及其一致行動人士收購之所有股份類別。於最後實際可行日期，該無條件強制性現金要約仍在進行中。根據由(其中包括)Rojam(作為發行人)及本公司(作為其中一名認購方)分別於二零一一年三月二十三日及二零一一年六月九日訂立之認購協議及補充協議，(i)於二零一一年六月九日，Rojam向認購方(包括本集團)發行本金總額約為371,400,000港元之無抵押及無擔保三年期零息可換股票據，其中本集團及其他認購方所獲發之本金總額分別為約163,100,000港元及約208,300,000港元；及(ii)Rojam有條件同意於上述完成日期二零一一年六月九日之第一個週年日向各認購方(包括本集團)發行而各認購方(包括本集團)有條件同意於當日認購本金總額約為224,900,000港元之無抵押及無擔保三年期零息可換股票據，其中本集團及其他認購方將獲發之本金總額分別為約153,200,000港元及約71,700,000港元。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本公司之財政或經營狀況出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金、可動用銀行融資及交易事項之估計所得款項淨額)後,董事認為,在無不可預見之不利情況下,本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少十二個月之現時所需。

5. 財務及貿易前景

電影製作及發行

本公司將繼續投資或製作更多在本地及國際市場上具有吸引力之優質華語電影。Rojam將投資主要針對中國市場之觀眾之電影。

本集團控制之電影片庫包括約180部華語電影,並將會繼續向主要國際地區發行此等電影,包括澳洲、法國、德國、印尼、日本、韓國、馬來西亞、俄羅斯、西班牙、南美洲、新加坡、台灣、泰國、英國及越南。

現場表演節目

於二零一一年,本公司及Rojam預期合共舉辦約12個本地及亞洲流行歌手之演唱會及娛樂表演節目。本集團亦將參與舉辦世界巡迴演唱會,合共涉及約66場表演。本集團仍熱切希望擴大其於香港及全球之娛樂節目宣傳及組織業務。

音樂製作、發行及出版

鑒於本集團面對實物唱片銷售持續縮減及消費模式由實物音樂銷售轉為數碼音樂銷售之挑戰,本集團將繼續為音樂發行發掘新媒體渠道,致使本集團得以利用更有效之方式發行音樂產品。本集團預期,本集團之新媒體發行渠道將日漸受目前選擇以數碼形式購買音樂產品之網民之歡迎,從而增加音樂銷量。

電視劇及內容製作以及發行

由於若干電視劇之表現不穩定,電視劇製作及發行之溢利有所下滑。然而,本集團將繼續物色商機投資收視良好及利潤豐厚之新劇。於二零一一年五月,Rojam與一名獨立動畫片製作公司訂立協議,以透過電腦動畫製作一系列電視動畫片,包括超過100集針對中國少兒市場之動畫片。本集團亦考慮增加對若干電視劇之投資比率,以提高二零一一年之發行收入。

新媒體

Goyeah.com是本集團藉以擴闊其媒體及娛樂業務之信息發佈之新媒體平台。該平台於二零一零年九月成功取得北京工業和信息化部授予ICP許可證。本集團將新媒體業務擴展至中國取得良好開始。除獲得本集團多個媒體及娛樂業務之有力支持外，最近推出之電子商務服務預期將吸引更多網民對GoYeah網上社區之關注及支持，並增加商業機會。

此外，本集團於二零一零年九月開始製作及推出自家視頻節目，並獲得年輕網民之廣泛好評。其中一個名為「50蚊有找」之節目曾獲CNN報導及關注。本集團於二零一一年將增加其自家作品之數目。

藝人管理

本集團之藝人管理小組一直致力於香港及中國吸引及挽留若干當紅明星及具潛力之演員。藝人管理小組將會持續提供新力軍及於區內不同地區之多個娛樂項目。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於二零一一年五月三十一日之估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

EA牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：澳門路氹填海區 G300、G310 及 G400 地段（「該物業」）

吾等遵照閣下之指示，對豐德麗控股有限公司（下稱為「貴公司」）及其附屬公司以及聯營公司（下文統稱「貴集團」）位於澳門之該物業進行估值，吾等確認已對該物業進行外部檢查，並進行吾等認為必要之相關查詢及調查，以向閣下提供吾等就貴集團持有之該物業於二零一一年五月三十一日（稱為「估值日」）之價值之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對相關該物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及公司條例及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第五章之相關規定而編製。

估值方法

吾等已假設該物業將按照澳門政府(「政府」)土地工務運輸局(「土地工務運輸局」)於二零零六年十一月二十二日發出之函件所述之基本條款開發而對該物業進行估值。吾等已假設方案之一切所需批准已在並無繁重條件或限制下向相關政府主管部門取得。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，經參考市場之現有可資比較交易，並已考慮完成建議發展項目將耗用之發展成本，以反映項目之預期質素。

業權調查

吾等已向澳門物業登記局查冊有關土地。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或核實吾等所獲提供文件內並無載述之任何地契修訂。吾等概不就吾等對該等資料作出之任何詮釋承擔責任，因為此乃閣下法律顧問之責任範圍。

估值假設

吾等之物業估值乃假定該物業以其現況於市場出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排之任何影響，從而影響該物業之價值。此外，吾等於估值時並未考慮任何有關或可能影響出售該物業之選擇權或優先購買權。

吾等於估值該物業時，假設該物業業主有權於各自授出之未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及轉讓該物業。於期限屆滿後，可以在支付一項固定地價(相當於現行政府地租之十倍)後申請將政府租契續期十年，惟承授人須已(a)遵照政府租契及(b)繳納年度政府地租。批地之年期可延續至二零四九年十二月十九日止。

有關該物業之其他特別假設(如有)已於估值證書附註中說明。

估值考慮

吾等在相當大程度上依賴 貴集團所提供之資料。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等而對估值影響重大之資料之真實性及準確性，並接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、地盤與建築面積及所有其他相關事宜而給予吾等之意見。吾等並無核實有關資料之真實性及準確性，且吾等依賴於 貴集團就所提供之資料概無遺漏任何重要事實所作之確認。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情觀點。估值證書所載之尺寸、量度及面積，均根據吾等所獲提供之文件及租契內所載資料而計算，故僅為約數。

吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適用在此進行物業發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況均屬滿意且建築期間內將不會發生任何特別開支或延誤而編製。吾等並無進行實地測量，以核實該物業地盤面積之準確性，並假設吾等所獲文件所示之地盤面積均屬準確。

吾等之報告並無考慮任何該物業所欠之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

除另有說明外，所有本文所載金額均以港元（「港元」）列值。本報告所採納之匯率為估值日適用之匯率1港元兌1.03澳門元。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
豐德麗控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
資深董事
凌國維
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一一年七月七日

附註：凌國維先生為註冊專業測量師（產業測量），是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於評估香港物業價值方面累積約26年經驗，於評估澳門物業價值方面經驗豐富。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值
澳門路氹填海區 G300、G310及 G400地段	該物業包括澳門路氹城新近填海區之一幅土地，可發展地盤面積為130,789平方米(1,407,813平方呎)。	該物業現為空置。	3,905,000,000 港元 (100%權益)
	根據政府土地工務運輸局於二零零六年十一月二十二日發出之函件，該物業計劃發展成全面娛樂發展項目，包括一間五星級酒店、一間三星級公寓式酒店、一座電影城(電影製作設施)連同多種配套設施。建築面積之分佈如下：		1,562,000,000 港元 (貴集團應佔 40%權益)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	五星級酒店	80,000	
	三星級公寓式酒店	180,000	
	電影城(電影製作設施)	80,000	
	小計	340,000	
	停車場(五星級酒店)	6,821	
	停車場(三星級公寓式酒店)	12,814	
	停車場(電影城(電影製作設施))	29,756	
	露天範圍(五星級酒店)	12,085	
	露天範圍(三星級公寓式酒店)	16,094	
	露天範圍(電影城(電影製作設施))	26,773	
	該物業按政府租賃批地持有，由二零零一年十月十七日起計為期二十五年，可另續期至二零四九年十二月十九日為止。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為 Cyber One 之全資附屬公司東亞衛視有限公司，而 Cyber One 則由東亞衛視擁有 60% 權益。東亞衛視為 貴公司間接擁有 66.67% 權益之附屬公司。
- (2) 截至二零一一年六月十四日吾等進行土地查冊時，吾等注意到該物業並無獲登記任何重大產權負擔。
- (3) 根據二零零一年十月十七日公報第 100/2001 號，該物業可發展作一個附設旅遊及娛樂設施之電影城（電影製作設施），其總建築面積約為 144,650 平方米（1,557,013 平方呎）。
- (4) 根據政府土地工務運輸局於二零零六年十一月二十二日發出之函件內提供有關該物業租契修訂之基本條款，上述租契修訂允許進行建議發展項目，惟須向政府支付地價。該建議已獲接納，而適用地價亦已支付，惟鑒於下文附註(5)所討論之進一步申請，修訂仍未正式刊憲。於二零零六年十一月二十二日函件所述之該物業發展及用途如下：

地盤面積	:	130,789 平方米	
用途	:	一綜合項目，包括一間五星級酒店、一間三星級公寓式酒店、一座電影城（電影製作設施）及旅遊娛樂配套設施	
總建築面積	:	五星級酒店	80,000 平方米
		三星級公寓式酒店	180,000 平方米
		電影城（電影製作設施）	80,000 平方米
		小計	<u>340,000 平方米</u>
		停車場（五星級酒店）	6,821 平方米
		停車場（三星級公寓式酒店）	12,814 平方米
		停車場（電影城（電影製作設施））	29,756 平方米
		露天範圍（五星級酒店）	12,085 平方米
		露天範圍（三星級公寓式酒店）	16,094 平方米
		露天範圍（電影城（電影製作設施））	26,773 平方米
年租	:	於建築期間內：	
		2,615,780.00 澳門元	每平方米 20.00 澳門元
		於建築完成時：	
		4,225,044.00 澳門元	
		五星級酒店	每平方米 15.00 澳門元
		三星級公寓式酒店	每平方米 10.00 澳門元
		電影城（電影製作設施）	每平方米 6.00 澳門元
		停車場（五星級酒店）	每平方米 10.00 澳門元
		停車場（三星級公寓式酒店）	每平方米 7.50 澳門元
		停車場（電影城（電影製作設施））	每平方米 6.00 澳門元
		露天範圍（五星級酒店）	每平方米 10.00 澳門元
		露天範圍（三星級公寓式酒店）	每平方米 7.50 澳門元
		露天範圍（電影城（電影製作設施））	每平方米 6.00 澳門元
建築契諾期	:	由二零零七年四月十七日起計四年	

- (5) 根據 貴公司提供之資料，於二零零七年三月提出土地批授修訂之新申請，涉及將批准建築面積增加至 560,000 平方米 (約 6,027,840 平方呎)，政府於二零零八年九月最終就此發出修訂之指示性要約，指出其準備允許 560,000 平方米之發展項目之建設。指示性要約於二零零八年十月獲接納，惟修訂尚未獲提出可予接受及於短期內刊憲之正式要約。於二零零九年一月，政府致函該物業業主，要求有關較廣泛項目發展之進一步資料，根據 貴公司，至今該要求仍未獲實質回應，惟 貴公司之附屬公司及其合營夥伴已於二零一零年五月分別向政府提交回應。於二零零九年十月， 貴公司之附屬公司向其合營夥伴 New Cotai 及其他人士展開訴訟，理由眾多，包括導致妨礙及延遲該物業業主之土地批授修訂申請。鑒於此等事宜，尤其是與訴訟有關之固有不確定性以及上述修訂申請仍未獲批准，吾等認為上文附註(4)所述政府於二零零六年十一月二十二日發出之函件為該物業估值較適當及審慎之基準。
- (6) 根據 貴公司提供之資料，按照政府於二零零八年九月二十六日發出之函件，政府已準備將建築契諾期延長六年，由二零零七年四月十七日起至二零一三年四月十七日。
- (7) 根據 貴公司提供之資料，於估值日，已就該物業之地基工程及相關費用產生總建築成本 612,000,000 港元。
- (8) 於吾等進行估值時，吾等假設該物業之建議發展項目符合現有政府租契及其任何修訂之規定，以及所有其他法定規定，而所有地價(如有)已正式支付予政府。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺瞞成份，亦無遺漏其他事實致使本通函內所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，下列本公司董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定持有或被視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述之登記冊(「登記冊」)；或(iii)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

(1) 本公司

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉				總數	佔已發行股本概約百分比
		股份數目		相關股份(購股權)數目			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	447,604,186 (附註1)	無	450,398,629	36.23%	
張永森	實益擁有人	2,194,443	無	無	2,194,443	0.18%	
梁綽然	實益擁有人	無	無	1,267,810 (附註2)	1,267,810	0.10%	

附註：

1. 林建岳博士(「林博士」)被視為於麗新發展所擁有之本公司已發行股本中447,604,186股股份(約36.00%)中擁有權益，乃由於其個人擁有及被視作擁有麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)約38.06%之股權。麗新發展由麗新製衣以及麗新製衣旗下兩間全資附屬公司Zimba International Limited及欣楚有限公司持有約47.97%之權益。麗新製衣分別由林博士及林博士實益擁有50%權益之善晴有限公司擁有約8.07%及約29.99%之權益。
2. 已於二零零八年二月二十日根據購股權計劃向梁綽然小姐授出購股權。行使價為每股股份6.52港元，行使期限為自二零一一年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間。

(2) 相聯法團

- (i) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之聯營公司

董事姓名	身份	於麗豐股份之好倉			佔已發行股本概約百分比
		持有每股面值0.10港元之股份數目			
		個人權益	公司權益	總數	
林博士	受控制公司擁有人	無	3,265,688,037	3,265,688,037	40.58%
			(附註)		

附註：

林博士由於其個人及被視作擁有本公司約36.23%之股權，故被視作於麗豐已發行股本中之3,265,688,037股股份(約40.58%)中擁有權益。進一步詳情請參閱本「董事之權益」一節上文第2(a)(1)段附註1。

(ii) Rojam Entertainment Holdings Limited — 本公司之附屬公司

董事姓名	身份	於 Rojam 之股份及相關股份之好倉				總數	佔已發行股本概約百分比
		持有每股面值 0.10 港元 之股份數目	相關股份 (可換股票據) 數目	根據證券 及期貨條例 第 317 條 被視為擁有之 權益 (附註 2)	被視為擁有之 權益 (附註 2)		
林博士	受控制公司擁有人	5,150,000,000 (附註 1)	15,695,000,000 (附註 1 及 2)	12,003,929,486	32,848,929,486	327.24%	

附註：

1. 林博士被視為於本公司一間全資附屬公司 Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) 擁有之 Rojam 之股份及相關股份(可換股票據)中擁有權益。林博士擁有本公司約 36.23% 權益。進一步詳情請參閱本「董事之權益」一節上文第 2(a)(1) 段附註 1。
2. 根據證券及期貨條例第 317 條，本公司被視為於其他認購方及彼等各自之最終實益擁有人持有的 Rojam 股份及相關股份(可換股票據)中擁有權益。有關認購方及可換股票據之進一步詳情，請參閱 Rojam、本公司及 Perfect Sky 聯合刊發並分別於聯交所及本公司網站刊登之日期為二零一一年六月十六日之綜合要約及回應文件。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須如上述規定知會本公司及聯交所或登記在登記冊中。

(b) 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，於股份及相關股份之好倉中擁有5%或以上權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上之投票權（「投票權」）（即具有上市規則主要股東之涵義）之法團或人士（本公司董事或主要行政人員除外）之詳情載列如下：

姓名	身份	性質	於股份之好倉	
			股份數目	佔已發行股本概約百分比
主要股東				
麗新發展有限公司 (附註1)	受控制公司擁有人	公司權益	447,604,186	36.00% (附註4)
Zimba International Limited	受控制公司擁有人	公司權益	447,604,186	36.00% (附註4)
麗新製衣國際有限公司 (附註2)	受控制公司擁有人	公司權益	447,604,186	36.00% (附註4)
Transtrend Holdings Limited	受控制公司擁有人	公司權益	447,604,186	36.00% (附註4)
其他人士				
袁立明	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	個人權益/ 公司權益	63,404,000	5.01% (附註5)

附註：

- 於最後實際可行日期，執行董事林博士、張永森先生、呂兆泉先生及張森先生亦為麗新發展之執行董事。非執行董事余寶珠女士亦為麗新發展之非執行董事。
- 於最後實際可行日期，執行董事林博士及呂兆泉先生亦為麗新製衣之執行董事。非執行董事余寶珠女士及梁綽然小姐亦為麗新製衣之非執行董事。
- 於最後實際可行日期，執行董事林博士及呂兆泉先生亦為Rojam之執行董事。
- 進一步詳情請參閱本「董事之權益」一節上文第2(a)(1)段附註1。
- 袁立明先生個人擁有38,134,000股股份，並被視為於其全資擁有之Fortune Key Limited控制之Oriental Finance Limited擁有之25,270,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉任何其他法團或人士（本公司之董事或主要行政人員除外）於最後實際可行日期在根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定而須備存之登記冊所記錄之股份或相關股份中擁有投票權或任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本（包括涉及該等股本的任何購股權）面值 10% 或以上之權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	所持有之 已發行股本概約百分比
北京東亞澤誠廣告有限公司	北京佐伊廣告有限公司	40%
中影寰亞音像制品有限公司	中影音像出版社	30%
Cyber One (附註)	New Cotai	40%
東亞衛視	CIR	33.33%
大岳娛樂有限公司	柯上閔	20%
	王慧忠	10%
	張博宇	10%
紅館製造有限公司	王日祥	25%
紅館藝人管理集團有限公司	王日祥	25%
Rojam	陽泰投資有限公司	10.92%
麗星(廣州)廣告有限公司	廣州市廣告有限公司	10%
新華娛樂(香港)有限公司	韓家樂	20%
振戎能源船務有限公司	Fu Chuanyu	25%
振戎能源船務(香港)有限公司	Fu Chuanyu	25%

附註：

就會計目的而言，Cyber One 被視為共同控制公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員知悉有任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）在本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本（包括涉及該等股本的任何購股權）面值 10% 或以上權益。

3. 董事之權益

(a) 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立之服務合約（並非於一年內屆滿或由本集團相關成員公司不作補償（法定補償除外）而終止之合約）。

(b) 本集團之資產

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起本公司或本集團任何成員公司已收購或出售或向彼等租賃，或建議由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或向彼等租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 本集團之合約

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立任何於該日仍然存續並對本集團業務而言至為重要之合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事被視為與本集團之業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益：

林博士、呂兆泉先生、張永森先生、張森先生及余寶珠女士（統稱「有權益董事」）於在香港及中國從事物業投資及發展業務之公司擁有股權及 / 或董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司之董事會，而上述董事並不能控制董事會。此外，有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，並一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能按公平原則以獨立於該等公司業務之方式經營其業務。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何待決或本集團任何成員公司面對之重大訴訟或申索。

(a) 與 Passport Special Opportunities Master Fund, LP 及 Passport Global Master Fund SPC Limited (「Passport」) 之訴訟

於二零零八年十二月，本公司尋求透過股份配售活動籌集約 60,000,000 港元（倘承配人全數行使附帶之認股權證，則可望籌集額外 60,000,000 港元）。配售股份將佔本公司經擴大後已發行股本約 8.82%（而全數行使認股權證時發行之股份將佔本公司進一步經擴大後已發行股本約 8.10%）。

該配售主要擬用作撥付本集團之媒體及娛樂業務，及在其他情況下作一般營運資金用途。由於本公司當時之主要股東 Passport 於二零零八年十二月二十二日從香港原訟法庭取得單方面禁制令，以暫時禁制本公司繼續進行配售，故配售最終並無進行。基本上，Passport 指稱本公司並無充份的商業理由進行配售，並指其唯一或主要目的是攤薄 Passport 於本公司之持股量。

於二零零九年一月六日舉行之聆訊上，法院已下令進一步聆訊於二零零九年一月二十二日舉行，於此期間，惠及 Passport 而發出有關配售之禁制令將維持有效。儘管配售之最後期限已獲延長一次，而配售之條件仍未獲達成，故配售協議於二零零九年一月九日失效。

於二零零九年一月二十二日舉行之法院聆訊上，Passport於二零零八年十二月二十二日取得之禁制令，已由於本公司與配售代理訂立之配售協議失效而獲解除。然而，本公司與Passport之訴訟繼續進行，以裁定(其中包括)臨時禁制令是否有效，以及董事批准配售事項時是否違反其誠信責任。此外，多名承配人獲得許可作為介入人參與訴訟，就彼等之經濟損失向Passport索取損害賠償。法院已下令Passport須提供為數120,000,000港元之銀行擔保以加強其對本公司損害賠償之承諾，有關承諾隨後就所有介入人之利益引申適用。

隨後之審訊已於二零零九年十一月至二零一零年一月期間在高等法院進行初審。Passport及其聯屬人士於二零一零年四月三十日出售其於本公司之全部股權。

有關判決已於二零一一年六月八日下發。法官裁定，Passport針對本公司及其董事之申索被駁回。未來將進一步進行聆訊，以考慮費用問題及就是否應執行Passport作出之損害賠償交叉承諾給予指示。本公司法律顧問已確認，Passport針對該判決提交上訴通知書之最後期限為二零一一年七月六日。於最後實際可行日期，Passport尚未針對該判決提交上訴通知書。

(b) 與New Cotai之訴訟

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視於香港對New Cotai及於該公司擁有權益之人士(「**New Cotai**一方」，包括New Cotai向Cyber One集團委派之董事(「**New Cotai**董事」))展開法律程序(HCA 2189/2009)。其中，東亞衛視向其申索違反或引起違反合約之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團之成員公司向其申索違反對Cyber One集團有關成員公司負有之誠信責任和不誠實地協助違反有關誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元(約18,600,000,000港元)。東亞衛視亦正透過呈請(根據HCMP 2218/2009)尋求頒令New Cotai將其於Cyber One集團之權益轉讓予東亞衛視。採取有關程序乃本公司為保障東亞衛視於項目發展及繼續進行之利益。

New Cotai董事已向香港原訟法庭提出多項非正審申請質疑若干有關申索。根據原訟法庭於二零一零年七月十六日之判決(「**原訟法庭判決**」)，原訟法庭已剔除若干申索，包括本公司/東亞衛視代表Cyber One集團成員公司提出之衍生申索。須注意，New Cotai一方並無就有關違反合約之損害賠償約689,000,000港元之申索申請提出質疑。

於二零一零年七月三十日，東亞衛視已就原訟法庭判決取得上訴許可，上訴時間訂於二零一一年五月十二日及十三日，上訴法庭已於二零一一年六月十四日下發其判決（「**上訴法庭判決**」）。上訴法庭判決推翻了原訟法庭判決的其中一項，即東亞衛視就引起違反 Cyber One 購股協議而向 New Cotai 董事提出之申索（「**購股協議申索**」）不應被剔除。上訴法庭亦裁定，就購股協議申索而言，其有意行使酌情權以支持不駁回向司法權區以外之 New Cotai 董事送達 HCA 2189/2009。上訴法庭已要求各方就該特定事項提交更多資料。總而言之，上訴法庭判決生效後，將重開東亞衛視針對 New Cotai 董事之購股協議申索。就上訴之其他方面，上訴法庭維持香港原訟法庭於原訟法庭判決中之裁斷。

New Cotai 一方於二零一零年九月二十七日就 HCA 2189/2009 提出抗辯，東亞衛視於二零一零年十一月五日對此作出回應，而 New Cotai 一方於二零一零年十二月二十日進一步作出答辯。

於二零一零年十月，New Cotai 及相關人士向東亞衛視、本公司及相關方提出三宗訴訟：

- (i) 於二零一零年十月十四日，New Cotai Entertainment, LLC 於香港高等法院對澳門公司、本公司、東亞衛視、嘉德置地及 CIR 展開訴訟（HCA 1545/2010），尋求強制履行簽立賭場租約以及申索違反合約及誘使或引起違反合約而未能執行賭場租約之損害賠償。本公司及東亞衛視於二零一零年十二月九日提出抗辯，New Cotai Entertainment, LLC 於二零一零年十二月二十日對此作出回應，而澳門公司並未作出申述。嘉德置地各公司則由 Freshfields 代表申請駁回向其發送法律程序文件。

東亞衛視及本公司之抗辯概述如下：

- (I) 在澳門公司未能取得刊憲土地批授修訂，且項目尚未開始實質發展之情況下，澳門公司簽立賭場租約後是否應立即承擔負債尚存有疑問；
- (II) 根據日期為二零零八年十二月五日之電子郵件，合營企業之法律顧問認為，因目標物業尚未可用，故賭場租約之有效性尚存在疑問，並建議澳門公司應就此事尋求外界法律意見；
- (III) 東亞衛視任命之 Cyber One 董事已盡力促使澳門公司就其訂立賭場租約之責任及根據該租約之義務尋求適當之法律意見，並已按此合理行事；

(IV) 然而，New Cotai 及 New Cotai Entertainment, LLC 雙方均已妨礙及阻撓東亞衛視就此作出行動；及

(V) 因此，澳門公司未能獲得獨立意見，故並無簽立賭場租約。

東亞衛視及本公司認為其抗辯有充分理據，尤其是在項目之現況方面。

- (ii) 於二零一零年十月十四日，New Cotai 董事對 Cyber One 及東亞衛視展開訴訟 (HCA 1546/2010)，就東亞衛視對其展開之法律程序進行抗辯而產生之所有費用及開支尋求彌償。東亞衛視之法律顧問建議，東亞衛視不應被附屬訴訟引開注意力，而應主要著重於核心法律程序。因此，東亞衛視原則上同意 Cyber One 可償付 New Cotai 董事提出之索償作為彌償，惟須附帶若干條件。例如，New Cotai 董事必須證明其法律費用之產生乃屬合理及適當，並須向 Cyber One 董事會提供充分證據證明有關費用之性質。此外，Cyber One 作出任何付款之前提是，New Cotai 董事必須承諾，倘最終在司法上確定 New Cotai 董事不可獲得有關彌償，則彼等須將有關法律費用退還予 Cyber One。

New Cotai 董事已拒絕同意東亞衛視提出之若干條件。例如，彼等不同意其法律費用必須為合理產生，亦未約定向 Cyber One 或東亞衛視出示任何該等費用之詳情。因此，東亞衛視不可能與 New Cotai 董事解決此事。於是，東亞衛視於二零一一年一月十二日提出防護抗辯。

- (iii) 於二零一零年十月二十九日，New Cotai 亦向香港高等法院提出反呈請 (HCMP 2185/2010)，尋求頒令東亞衛視將其於 Cyber One 集團之權益轉讓予 New Cotai。New Cotai 之呈請實質上是東亞衛視呈請之翻版。法院表示，兩項呈請將同時舉行聆訊，且每項呈請中提交之證據亦會作為另一項呈請之證據。因此，New Cotai 提交以支持其本身呈請之證據亦屬於東亞衛視呈請之反面證據，而東亞衛視於二零一一年二月十四日提交之證據為 New Cotai 呈請之反面證據。New Cotai 已於二零一一年五月三日提交回覆證據。

New Cotai一方接納東亞衛視及本公司之建議，即上述所有訴訟程序（即HCA 2189/2009、HCA 1545/2010、HCA 1546/2010、HCMP 2218/2009及HCMP 2185/2010）將同時舉行聆訊，且呈請程序中提交之證據亦將作為高等法院三宗訴訟HCA 2189/2009、HCA 1545/2010及HCA 1546/2010之證據。於二零一一年三月二十一日，三宗訴訟案在高等法院作出文件透露。

根據交割契據，所有訴訟程序將在完成出售事項後全面及最終解決。有關詳情請參閱本通函董事會函件中「交割契據」一節。

6. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司已訂立下列屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 麗新製衣與本公司於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，據此，本公司以協定價格約3,704,800,000港元向麗新製衣轉讓其於麗新發展之全部股權（佔麗新發展之已發行股本約36.72%），以按協定價格約3,883,200,000港元交換麗新製衣於麗豐之全部股權（佔麗豐之已發行股本約40.58%），該等價格之差額將由本公司向麗新製衣轉讓約178,400,000港元之現金結算；
- (b) Rojam與金利豐證券有限公司於二零零九年十月五日訂立之配售協議，內容有關根據Rojam股東於其二零零九年股東週年大會上授予其董事配發、發行及處理額外股份之一般授權，以配售Rojam每股面值0.10港元之380,000,000股新股份；
- (c) Rojam與Golden Coach Limited分別於二零一零年九月三十日及二零一一年三月四日訂立之認購協議及補充協議，內容有關認購及發行Rojam本金金額為25,000,000港元之可換股債券；
- (d) Rojam與Golden Coach Limited分別於二零一零年九月三十日及二零一一年三月四日訂立之購股權認購協議及補充協議，內容有關以行使價每股0.05港元認購Rojam 250,000,000股新股份；

- (e) Rojam、陽泰投資有限公司、Next Gen Entertainment Limited、Memestar Limited、On Chance Inc.、Grace Promise Limited及Perfect Sky(「**Rojam認購方**」)於二零一一年三月二十三日訂立之認購協議，內容有關(其中包括)(i)認購Rojam股本中每股面值0.01港元之普通股；及(ii)認購可換股票據(定義見Rojam、Perfect Sky及本公司於二零一一年三月三十一日聯合刊發之公佈)，並經下文(f)項所述日期為二零一一年六月九日之補充協議修訂，據此，(其中包括)Perfect Sky將以代價82,400,000港元認購Rojam之5,150,000,000股股份及本金總額為316,295,000港元之兩批可換股票據；
- (f) Rojam與Rojam認購方於二零一一年六月九日就修訂上文(e)項所述認購協議的若干條款及條件而訂立之補充協議；
- (g) 買賣協議；
- (h) 豁免及終止協議；
- (i) 相互豁免及同意協議；及
- (j) 交割契據。

7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為郭兆文先生(「**郭先生**」)。郭先生為英國特許秘書及行政人員公會、英國財務會計師公會及香港特許秘書公會(「**香港特許秘書公會**」)之資深會員及香港證券專業學會會員。彼亦具備仲裁、稅務、財務策劃及人力資源管理等方面之專業資歷。此外，彼持有會計學文學士學位及法律深造文憑，並通過英國及威爾斯之普通法專業考試。彼曾擔任香港特許秘書公會國際會員資格考試「香港公司秘書實務/企業秘書」之評卷人員及主考官約達十年，並保持了香港特許秘書公會理事會成員及董事服務年資最長的記錄。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八金鐘匯中心二十六樓。

8. 專家資格

以下為於本通函提供意見或建議之專家(「專家」)之名稱及資格：

名稱	資格
天達融資	證券及期貨條例下可進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港合資格物業測量師及估值師

9. 專家於資產之權益

各專家已確認於最後實際可行日期並無於本集團任何成員公司持有任何股權，或擁有認購或任命其他人士認購本集團任何成員公司之任何證券之任何權利(不論可合法強制執行與否)。

各專家已進一步確認，於最後實際可行日期，其於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起已由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或向彼等租賃，或建議由本公司或本集團任何成員公司收購或出售或向彼等租賃之任何資產或任何證券中，概無擁有任何直接或間接權益。

10. 專家同意

各專家均已就本通函之刊發分別發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其函件及/或引述其名稱，且彼等迄今並無撤回其同意書。

11. 於股東特別大會上表決

根據上市規則第13.39(4)條，就提呈大會表決之決議案進行之投票將以投票方式表決。根據本公司之公司細則，除非上市規則或任何其他適用法例規定以投票表決方式表決，否則於本公司任何股東大會上，決議案須以舉手方式表決，惟於宣佈以舉手方式所得表決結果之前或當時或撤回任何其他以投票方式表決要求時，以下人士要求以投票方式表決則除外：

- (a) 大會主席；或

- (b) 至少三名當時於大會上有權投票並親身或由受委代表出席之股東；或
- (c) 任何一名或多名親身或由受委代表出席之股東，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投票權之十分之一；或
- (d) 任何一名或多名親身或由受委代表出席之股東，而由其持有附帶權利可於大會上投票之本公司股份之已繳股款總額，不少於附帶該項權利之所有股份之已繳股款總額之十分之一。

任何一名股東之委任代表人士(或股東如為公司，則其正式授權代表)所提呈之要求，均視為猶如該股東所提呈之要求。

以投票方式表決時，每名親身或由受委代表(或股東如為公司，則其正式授權代表)出席之股東將就其為持有人之每股已繳足股份擁有一票投票權。

本公司將刊發公佈通知其股東有關以投票方式表決之結果。

12. 一般資料

本通函在詮釋方面如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

除非(i)懸掛八級或以上熱帶氣旋警告訊號；或(ii)發出黑色暴雨警告訊號，以下文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期止任何工作日(不包括公眾假期)，於星期一至星期五(不包括香港公眾假期)的一般營業時間(由上午九時三十分至下午一時正及由下午二時正至下午五時三十分)，在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 買賣協議；
- (c) 豁免及終止協議；
- (d) 相互豁免及同意協議；
- (e) 交割契據；

- (f) 東亞衛視與 Cyber One 於二零一一年六月十五日訂立之股東貸款協議；
- (g) Cyber One 合營協議；
- (h) Cyber One 購股協議；
- (i) 東亞衛視合營協議；
- (j) 東亞衛視購股協議；
- (k) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (l) 董事會函件，其全文載於本通函第9至25頁；
- (m) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第26及27頁；
- (n) 天達融資函件，其全文載於本通函第28至40頁；
- (o) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年之年報及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (p) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (q) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (r) 本附錄「專家同意」一節所述各專家發出之書面同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告豐德麗控股有限公司(「本公司」)股東謹訂於二零一一年七月二十三日(星期六)上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣二號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited (「東亞衛視」)、Melco Crown Entertainment Limited (「MCE」) 及本公司於二零一一年六月十五日就東亞衛視出售 Cyber One Agents Limited 之 60% 股本及股東貸款予 MCE 訂立之買賣協議(「買賣協議」)，更多細節載述於本公司日期為二零一一年七月七之通函(「通函」)(其註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及買賣協議項下擬進行之所有交易、事項及修訂，以及簽立、履行及實行買賣協議及買賣協議項下擬進行之所有附帶事項；及
- (b) 授權本公司任何董事就本公司及 / 或任何其附屬公司 / 共同控制公司採取一切步驟，並授權本公司任何兩名董事或任何一名董事及公司秘書在所有該等文件上蓋上本公司印鑑，並將該等對實行或實施買賣協議條款及買賣協議項下擬進行之交易及事項及附帶協議或文件而言彼等認為必要或合宜之文件作為本公司之契據送達(包括但不限於簽立、履行及實行任何文件以及與行使或執行在此之下之任何權利有關之文件)，並授權本公司任何董事對買賣協議及買賣協議項下擬進行之附帶協議或文件條款以其絕對酌情權代表本公司作出及同意其認為合宜、恰當或必要並符合本公司利益之改動。」

股東特別大會通告

2. 「動議」：

- (a) 待上文所載第1項決議案獲通過為普通決議案後，批准、確認及追認 Boom Faith Limited (「**Boom Faith**」)、東亞衛視、CapitaLand Commercial Limited、CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd. (「**CIR**」) 及本公司於二零一一年六月十五日就 Boom Faith 向 CIR 收購東亞衛視之 33.33% 股本訂立之豁免及終止協議 (「**豁免及終止協議**」，更多細節載述於通函) (其註有「**B**」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別) 以及豁免及終止協議項下擬進行之所有交易、事項及修訂，以及簽立、履行及實行豁免及終止協議以及豁免及終止協議項下擬進行之所有附帶事項；及
- (b) 授權本公司任何董事就本公司及 / 或任何其附屬公司 / 共同控制公司採取一切步驟，並授權本公司任何兩名董事或任何一名董事及公司秘書在所有該等文件上蓋上本公司印鑑，並將該等對實行或實施豁免及終止協議條款以及豁免及終止協議項下擬進行之交易及事項及附帶協議或文件而言彼等認為必要或合宜之文件作為本公司之契據送達 (包括但不限於簽立、履行及實行任何文件以及與行使或執行在此之下之任何權利有關之文件)，並授權本公司任何董事對豁免及終止協議以及豁免及終止協議項下擬進行之附帶協議或文件條款以其絕對酌情權代表本公司作出及同意其認為合宜、恰當或必要並符合本公司利益之改動。」

承董事會命
豐德麗控股有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，二零一一年七月七日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：
香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會(或其任何續會)(「股東特別大會」)及在會上投票之本公司股東，均有權委派一位(或倘其持有兩股或以上股份，則可委派一位以上)受委代表出席，並根據本公司之公司細則於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效，否則受委代表將被視為無效。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票而不受任何限制。
3. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司股東須於二零一一年七月二十一日(星期四)下午四時正前將有關過戶文件及股票送交登記處辦公室，以作登記。
4. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士無異。惟倘多於一位聯名持有人出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，不論其為親自或委派代表出席，則只有一位就該等股份而在本公司股東名冊/分冊內排名於首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，就上述通告提呈之決議案進行之投票將以投票方式表決。根據本公司之公司細則，除非上市規則或任何其他適用法例規定以投票表決方式表決，否則於任何本公司之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，惟於宣佈以舉手方式表決結果之前或當時或撤回任何其他以投票方式表決要求時，以下人士要求以投票方式表決則除外：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 至少三名當時於大會上有權投票並親身出席之本公司股東或受委代表；或
 - (iii) 任何一名或多名親身出席之本公司股東或受委代表，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之本公司股東總投票權之十分之一；或
 - (iv) 任何一名或多名親身出席之本公司股東或受委代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份之已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份之已繳股款總額不少於十分之一。

根據上市規則有關要求及實踐良好之公司管治，股東特別大會之主席將按照本公司之公司細則行使其權力務求使每一項於上述通告所述之決議案以投票方式表決。