



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)

須予披露交易 合作備忘錄

項目主管(本公司之間接全資附屬公司)已與建議夥伴就項目主管原則上授予建議夥伴權利以參與澳門一項建議住宅物業項目之發展及溢利分攤而訂立一份具約束力之合作備忘錄。根據合作備忘錄，訂約方將在達成若干條件下於不遲於二零零五年七月(或訂約方可能同意之較後日期)訂立有關項目之正式合作協議。

合作備忘錄項下之建議交易可能或未必進行。根據目前所得資料，建議交易根據上市規則將構成本公司之須予披露交易。本公司將於簽署正式合作協議後另行發出公佈。

應本公司之要求，本公司股份已自二零零四年十一月十五日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零四年十一月十八日上午九時三十分起恢復買賣其股份。由於合作備忘錄項下之建議交易可能或未必進行，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

備忘錄

日期：二零零四年十一月十五日

訂約方

1. 項目主管
2. 建議夥伴

於本公佈日期，麗新發展及其全資附屬公司持有本公司約42.54%權益，而麗新製衣及其全資附屬公司則持有麗新發展約42.25%權益。

於本公佈日期，麗新製衣及其全資附屬公司持有建議夥伴合共約45.13%權益。

於本公佈日期，林百欣先生為麗新製衣、建議夥伴及麗新發展之董事。林先生由二零零四年五月二十五日起退任本公司董事會。林百欣先生連同其妻子余寶珠女士(持有約0.26%)持有麗新製衣約33.99%權益。彼亦分別擁有建議夥伴及麗新發展約1.96%及5.28%權益。

就董事所知、所得資料及所信，除上文所述之關係外，建議夥伴乃獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

代價

建議夥伴將分兩期向項目主管支付為數46,000,000港元之款項作為保證金，以讓建議夥伴參與項目。

主要條款

備忘錄載列訂約方之主要條款及具約束力意向，以磋商及訂立將有建議交易詳細條款之正式協議。備忘錄構成對訂約方具有法律約束力之協議，惟訂約方須受合約約束而須履行彼等各自於備忘錄項下之責任，並有權行使彼等各自於備忘錄項下之權利。倘一方無法履行其於備忘錄所指定責任，另一方則有權透過法律行動強制執行其權利。備忘錄之主要條款包括：

1. 項目主管已原則上授予建議夥伴參與權；
2. 建議夥伴已於簽訂備忘錄時向項目主管支付保證金之首期為數15,000,000港元；
3. 保證金餘額為數31,000,000港元須由建議夥伴於根據上市規則披露建議交易資料之日期起計4個月內向項目主管支付；倘上市規則項下有關備忘錄之披露及/或批准規定並無於此四個月期間內由訂約方完成，則建議夥伴有權要求項目主管更改建議交易之條款，或要求項目主管退還已收取保證金金額(不計利息)予建議夥伴；
4. 項目主管須於不遲於二零零五年六月(或建議夥伴可能同意之較後日期)取得有關項目工程設計之政府特許或批准；倘項目主管無法於指定時限前取得該特許或批准，則建議夥伴有權於二零零五年七月一日至三十一日止期間內從建議交易撤回，並要求項目主管退還保證金(不計利息)；倘建議夥伴未有於指定時限內行使該權利，該權利將會失效；及
5. 於項目主管取得有關項目工程設計之政府特許或批准後，建議夥伴須於二零零五年七月初向項目主管送達一份書面通知，以確認建議交易，而訂約方須於該通知日期起計14日(或訂約方可能同意之較後日期)內訂立正式協議。

假設訂約方完成彼等各自於備忘錄項下之責任，則正式協議將於不遲於二零零五年七月(或訂約方可能同意之較後日期)訂立。倘上市規則項下有關備忘錄之披露及/或批准規定並無於本公佈日期起計四個月內由訂約方完成，或倘項目主管無法於二零零五年六月前取得有關項目工程設計之政府特許/批准，則建議夥伴有權從建議交易撤回。在該情況下，訂約方將不會訂立正式協議，而建議交易將不會進行。

背景資料

本公司為擁有附屬公司及聯營公司權益之控股公司，其業務活動主要包括於衛星電視營運之100%權益、娛樂及相關業務。其現時亦擁有於百慕達註冊成立之公司Media Asia Entertainment Group Limited(最近已於新加坡證券交易所交易及自動報價系統上市)約38%持股權益。Media Asia Entertainment Group Limited乃從事電影製作及發行。項目主管為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事衛星電視營運，並為一幅位於澳門氹仔與路環之間填海區域之土地之土地使用者。該幅土地之地盤面積約為141,000平方米，而地盤乃位於該幅土地之內。

項目主管已根據合約於二零零一年十月取得澳門政府發出有關地盤及其相鄰土地之土地使用權，該份合約由二零零一年十月十七日起計為期25年，可進一步續期直至二零零九年十二月十九日為止。項目將位於地盤之上。地盤乃指定作住宅用途。

建議交易之理由

建議夥伴及其附屬公司之主要活動為於中國內地進行作銷售之物業發展及作住宅用途之物業投資。建議夥伴及其附屬公司之物業投資組合現時包括於上海之香港廣場、於廣州之東風廣場，及於廣州、中山及上海多個發展中或規劃中之發展項目。建議夥伴及其附屬公司於發展住宅物業方面具有廣泛經驗。

預計建議夥伴將分別提供及分佔項目發展成本及溢利之40%，並亦將根據正式協議之條款成為項目之項目經理。訂約方之合作或會透過成立合營公司或透過訂約方之合約安排而生效。訂約方之詳細合作條款、權利及責任將載入正式協議。本公司將於簽署正式協議時另行發出公佈及遵守上市規則第14章項下之有關規定。

董事會認為，引入於物業發展方面具廣泛經驗之夥伴應可補足項目主管(於澳門註冊成立及擁有業務之公司)於澳門之當地經驗。潛在合營夥伴之參與亦應有助減低本公司於項目之財務及業務風險，同時使本公司保留其於項目之任何潛在利益之60%主要權益。

保證金之金額及付款條款乃訂約方經公平磋商後釐定。保證金之金額亦為經參考獨立估值師卓德測計師行有限公司就地盤作出之估值(地盤於二零零四年十一月現況下之市值估計約為115,000,000港元)而釐定。所收取之保證金將用作本集團之營運資金，並將於簽署正式協議後入賬為來自項目之收入。由於目前尚處於發展初期，估計發展成本之重要資料如項目之主題及設計、政府對項目施加之條件(如有)及地盤之支援基礎建設及設施尚未釐定或獲提供。因此，釐定保證金之金額時並無參考項目之發展或潛在發展成本。由於估計項目之總發展成本及訂約方之潛在資本承擔乃屬言之尚早，故訂約方尚未同意賠償保證金之額(不論為股本、貸款或其他形式)或提供任何賠償保證或擔保。倘本公司知悉有任何情況因項目之資本承擔之規模而須根據上市規則作出進一步披露及遵守，則將會根據上市規則另行作出披露。

鑑於上述各項，董事會認為備忘錄之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

一般事項

建議交易可能或未必進行。根據目前所得資料，建議交易根據上市規則將構成本公司之須予披露交易。本公司將於簽訂正式協議後另行發出公佈。

股份恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零零四年十一月十五日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零四年十一月十八日上午九時三十分起恢復買賣其股份。由於合作備忘錄項下之建議交易可能或未必進行，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	建議夥伴將向項目主管支付46,000,000港元作為收購參與權之保證金
「正式協議」	指	有關授出參與權之正式合作協議，載有訂約方合作之詳細條款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「備忘錄」	指	項目主管與建議夥伴就建議交易訂立日期為二零零四年十一月十五日之合作備忘錄
「參與權」	指	建議交易之主題內容，指項目主管授予建議夥伴權利，容許建議夥伴提供及分佔項目發展成本及溢利之40%
「項目」	指	位於地盤之建議物業發展項目，以興建約30幢獨立住宅房屋，總建築面積約20,000平方米
「項目主管」	指	East Asia — Televisão por Satélite, Limitada，一間於澳門註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「建議夥伴」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「建議交易」	指	項目主管根據正式協議之條款授予建議夥伴參與權
「股東」	指	本公司股東
「地盤」	指	位於澳門Zona de Aterro entre Taipa e Coloane Lotes G300, G310 e G400, Estrada Flor de Lotus, Taipa一幅面積約20,000平方米之土地(位於澳門氹仔與路環之間填海區域一幅建築面積約141,000平方米之土地)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章香港公司條例所界定之涵義

承董事會命
豐德麗控股有限公司
公司秘書
楊錦海

香港，二零零四年十一月十七日

本公司之執行董事為連宗正先生、李寶安先生、林建岳先生及廖毅榮先生，非執行董事為林建名先生、譚惠珠女士、余寶珠女士、蕭繼華先生及趙維先生，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。