
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有豐德麗控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

須予披露交易

合作備忘錄

二零零四年十二月六日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	4
備忘錄	5
背景資料	7
建議交易之理由	7
一般事項	8
其他資料	9
附錄 — 一般資料	10

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙各自具有旁側之涵義：

「大名」	指	大名娛樂有限公司，一間於一九八八年在香港註冊成立之私人公司，董事林建名先生為該公司之董事及控股股東
「董事會」	指	本公司董事會
「加元」	指	加拿大元
「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
「東亞娛樂」	指	東亞娛樂有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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	將由訂約方於二零零五年七月或訂約方可能同意之較後日期前（須待訂約方完成彼等各自於備忘錄項下之責任）簽訂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
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十二月二日
「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

釋義

「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，指項目主管將由訂約方於二零零五年七月或訂約方可能同意之較後日期前（須待訂約方完成彼等各自於備忘錄項下之責任）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	東亞衛視有限公司，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	項目主管根據本通函所披露正式協議之條款及訂約方根據正式協議可能同意之其他條款授予建議夥伴參與權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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 ^{附註} 一幅面積約20,000平方米之土地

釋義

附註：「澳門Zona de Aterro entre Taipa e Coloane Lotes G300, G310 e G400, Estrada Flor de Lotus, Taipa」為指述一幅位於澳門氹仔與路環之間填海區域一幅面積約141,000平方米之土地。地盤乃位於此幅土地內。

「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



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：

連宗正 (主席)
李寶安 (行政總裁)
林建岳
廖毅榮

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

林建名
譚惠珠
余寶珠
蕭繼華
趙維

主要辦事處：

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：

葉天養
劉志強
唐家榮

敬啟者：

**須予披露交易
合作備忘錄**

緒言

於二零零四年十一月十五日，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

董事會函件

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構成本公司之須予披露交易。於二零零四年十一月十七日，本公司就合作備忘錄發出公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關合作備忘錄其他詳情之資料。本公司將於簽署正式合作協議後另行發出公佈。

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

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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。

經作出一切合理查詢及就董事所知、所得資料及所信，除上文所述之關係外，建議夥伴及其主要股東均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三者。

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。

董事會函件

主要條款

備忘錄載列訂約方之主要條款及具約束力意向，以磋商及訂立將載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，則另一方有權透過法律行動強制執行其權利。備忘錄之主要條款為：

1. 項目主管已原則上授予建議夥伴參與權，容許建議夥伴提供及分佔項目發展成本及溢利之40%；
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）自澳門政府有關土地及／或樓宇監管部門取得有關項目工程設計之特許或批准；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，則該權利將會失效，而建議夥伴將不得撤回保證金；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。

董事會函件

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／或批准規定並無於二零零四年十一月十七日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投資控股公司。本集團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。其現時亦擁有一名聯繫人士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，而該公司乃為一間於百慕達註冊成立之公司。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權持有人。該幅土地之建築面積約為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，可進一步續期直至二零四九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。項目項下之獨立住宅房屋將視乎項目完成後之物業市場狀況而予以出售或租賃。基於下述理由，現時估計項目之總發展或潛在發展成本乃屬言之尚早。

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租賃用途之物業投資。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%，且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

董事會函件

合約安排而生效。訂約方之詳細合作條款、權利及責任(包括就建議夥伴作為項目經理及按此基準計算而應向其支付之酬金)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(一間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時空置狀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。由於建議夥伴已向本集團支付保證金以獲授予項目之參與權，故保證金將於簽署正式協議後在截至二零零五年十二月三十一日止財政年度入賬為來自項目之收入。由於目前尚處於發展初期，故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，故訂約方尚未就資本承擔之金額(不論為股本、貸款或其他形式)或提供任何賠償保證或擔保達成協議。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或採取其他行動，則將會根據上市規則另行作出披露。

鑑於上述各項，董事相信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

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構成本公司之須予披露交易。於二零零四年十一月十七日，本公司就備忘錄發出

董事會函件

公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關備忘錄其他詳情之資料。本公司將於簽署正式合作協議後另行發出公佈。

其他資料

務請閣下同時參閱本通函之附錄。

此致

列位股東 台照

代表董事會
豐德麗控股有限公司
主席
連宗正
謹啓

二零零四年十二月六日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 董事權益披露

(a) 於本公司之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定登記於該規定所提述之登記冊（「登記冊」）中之權益及淡倉；或(c)須根據本公司所採納董事進行證券交易之守則及上市公司董事進行證券交易的標準守則規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	身份	總數	估已發行 股份之 概約百分比
連宗正	931,800	無	無	實益擁有人	931,800	0.14%
李寶安	5,195,934	無	無	實益擁有人	5,195,934	0.77%
廖毅榮	3,321,215	無	無	實益擁有人	3,321,215	0.49%
余寶珠	無	285,512,791 (附註)	無	實益擁有人	285,512,791	42.54%

附註：

余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有285,512,791股本公司股份之權益。麗新發展及其全資附屬公司實益擁有285,512,791股本公司股份。麗新製衣及其全資附屬公司持有麗新發展已發行普通股股本約42.25%之權益。林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益（包括其配偶之權益），故被視為擁有該等本公司股份之權益。

林百欣先生、林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉登記在登記冊中或須如上述知會本公司及聯交所。

(b) 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，以下董事被視為在直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益：

林建名先生為大名之董事兼控股股東。該公司是一間於一九八八年在香港註冊成立之私人公司，主要從事製作流行音樂會業務。大名於過去十二個月內並無積極參與娛樂事業。另一方面，本公司的間接全資附屬公司東亞娛樂於過往數年積極經營娛樂事業以及製作流行音樂會，與大名的業務性質類似。儘管大名與東亞娛樂的業務性質類似，可能互相競爭，但由於大名的業務範圍及規模有限，而林建名先生於東亞娛樂並無任何董事或管理職務，故董事認為林建名先生於大名之權益對本集團業務並無任何重大影響。

由於董事會獨立於大名之董事會，而林建名先生不能控制董事會，亦非東亞娛樂董事，因此本集團能以獨立及與大名基於各自獨立的利益方式經營其業務。除非屬本公司章程細則所指之例外情況，林建名先生不得就任何批准其本身或其任何聯繫人士擁有重大權益之合約或安排或任何其他建議之董事會決議案投票（亦不得計入法定人數）。

除上文所披露者外，根據上市規則，董事或其聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

(c) 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團並無任何非於一年內屆滿或本集團不可免付補償(法定補償除外)而予以終止之現存或擬訂立之服務合約。

3. 主要股東及其他人士權益

就董事或本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，下列人士(部分為董事或本公司之前任董事)於本公司股份及股本衍生工具之相關股份中擁有如下之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	權益性質 (附註1)	股數	百分比
麗新發展	實益擁有人	公司	285,512,791 (附註2)	42.54%
麗新製衣	實益擁有人	公司	285,512,791 (附註3)	42.54%
林百欣	實益擁有人	公司	285,512,791 (附註4)	42.54%
余寶珠	實益擁有人	家族	285,512,791 (附註5)	42.54%
賴元芳	實益擁有人	家族	285,512,791 (附註6)	42.54%
Silver Ace Limited	實益擁有人	公司	46,425,600 (附註7)	6.92%

股東姓名／名稱	身份	權益性質 (附註1)	股數	百分比
Lagonda Resources Limited	實益擁有人	公司	46,425,600 (附註7及8)	6.92%
李志強	實益擁有人	公司及家族	46,425,600 (附註7及9)	6.92%
王海萍	實益擁有人	公司及家族	46,425,600 (附註7及10)	6.92%
Lovendale International Inc.	於股份擁有 抵押權益 之人士	公司	285,512,791 (附註7)	42.54%
Onshine Finance Limited	於股份擁有 抵押權益 之人士	公司	100,000,002 (附註7)	14.90%

附註：

1. 家族及公司分別表示家族權益及公司權益。
2. 該權益已以抵押方式質押予一名不合資格放債人。
3. 該等本公司權益由麗新發展及其附屬公司持有。鑑於麗新製衣及其全資附屬公司共同持有麗新發展已發行普通股股本約42.25%之權益，故麗新製衣被視為擁有麗新發展及其附屬公司所持有該等285,512,791股本公司股份之權益。
4. 林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益（包括其配偶之權益），故被視為擁有該等本公司股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。
5. 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有285,512,791股本公司股份之權益。
6. 賴元芳女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有285,512,791股本公司股份之權益。
7. 按上市規則應用指引第5項界定之「其他人士」類別。
8. 鑑於Lagonda Resources Limited於Silver Ace Limited之公司權益，故被當作擁有由Silver Ace Limited實益擁有之46,425,600股本公司股份之權益。
9. 鑑於李志強先生於Silver Ace Limited之公司及家族權益，故被當作擁有46,425,600股本公司股份之權益。

10. 鑑於王海萍女士於Silver Ace Limited之公司及家族權益，故被當作擁有46,425,600股本公司股份之權益。
11. 董事林建岳先生亦為麗新發展及麗新製衣之董事。
12. 董事林建名先生、余寶珠女士、趙維先生及蕭繼華先生亦為麗新發展及麗新製衣之董事。
13. 本公司行政總裁兼董事李寶安先生亦為麗新製衣之董事。

除上文所披露者外，就本公司董事或行政總裁所知，概無其他人士於本公司股份及股本衍生工具之相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本百分之十或以上之權益。

4. 專家聲明

為地盤進行估值之專家之資格如下：

名稱	資格
卓德測計師行有限公司（「專家」）	特許測量師及獨立估值師

專家並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。估值聲明乃於二零零四年十一月八日作出，且並非為載入本通函而作出。專家已就本通函之刊發發出書面同意，同意按本通函載列之形式及文義轉載專家聲明，且迄今並無撤回其書面同意。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團涉及以下對本集團而言屬重大之訴訟或申索或申索和解：

- (a) 於二零零二年，本集團就一項由Canadian Pacific Hotels Corporation（「買方」）提出之訴訟達成和解，該項訴訟是有關出售其於Delta Hotels Limited之50%權益。根據和解條款，本集團獲發放由買方扣存作申索抵押品之部分購買價，將約1,700,000加元（相等於約9,900,000港元）交予另一託管

- 戶口(「託管款項」)託管一年，以待限期屆滿或其他不利申索得以解決。據本公司之二零零三年年報所匯報，董事認為上述一年期限屆滿後將可獲得託管款項，因此毋須作出呆賬撥備。自當時起，本集團已獲得1,650,000加元(相等於約10,600,000港元)託管款項，而結餘將於二零零四年十二月支付，以待於延長期間內有任何不利申索出現。
- (b) 於二零零二年，本公司之全資附屬公司東亞娛樂及本公司擁有70%權益之附屬公司Active Union Limited(「AUL」)已透過原訟法庭，向AUL之少數股東Australasian Entertainment Corporation Limited(「AEC」)及其他關連人士發出傳訊令狀，要求申索(其中包括)在舉辦一項稱為「Spectaculum」之娛樂表演節目時蒙受之損失及損害賠償(金額有待評估)。AEC就該項娛樂表演節目產生而未償付之開支提出1,486,779港元之反申索。自二零零三年起，該項訴訟已暫告休止。AEC目前正被債權人清盤，董事將會繼續監察情況，以採取任何進一步行動。本公司已就東亞娛樂於二零零二年所蒙受之損失作出撥備。董事認為，該宗由AEC提出數額為1,486,799港元之反申索不會對本集團造成重大不利影響，現階段毋須為申索計提任何撥備。
- (c) 二零零二年，本公司一間全資附屬公司景耀國際有限公司(「景耀國際」)透過原訟法庭，向兩位被告人Belford Pacific Limited和謝宏中(「謝先生」)發出傳訊令狀，追討156,900美元(約1,223,820港元)連利息，款項為兩位被告人之所欠貸款(「該筆貸款」)，該筆貸款之原貸款人已經將貸款轉讓給景耀國際。本集團已於往年之財政報告中就該筆貸款計提全數撥備。二零零三年，在謝先生並無入稟抗辯下，本集團已獲判勝訴，謝先生答應定期付款，以償還該筆貸款。於二零零三年，本集團已從謝先生收取總額84,000港元之款項。於二零零四年十月三十一日，本集團再從謝先生收取合共140,000港元。
- (d) 於二零零四年六月八日，Wong Ching Wa Bangi先生(「申索人」)向東亞娛樂發出訴訟前索求書，就指稱於二零零二年五月二日在香港體育館蒙受之人身受傷要求賠償。東亞娛樂以其於意外發生時為「憶蓮演唱會2002」之主辦者兼香港體育館佔用人之身份被控。申索人亦已向其直接僱主及東亞娛樂之代理人發出訴訟前索求書。於最後實際可行日期，磋商或法律行動尚未展開。因此，董事認為於本通函中載入任何潛在申索

之數額並不恰當。董事亦認為，倘於上述程序中被裁定須負上法律責任，則該宗潛在申索對本集團不會造成重大不利影響，現階段亦毋須為申索計提任何撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無進行任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無待決或面對任何重大訴訟或申索。

6. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為楊錦海先生。彼為特許公司秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員，亦為香港證券專業學會會員。
- (d) 本公司之合資格會計師為譚美卿小姐。譚小姐為本集團之財務總監，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本通函中、英文本如有歧義，概以英文本為準。