

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：488)

持續關連交易

有關「Playboy Mansion Macao」

(澳門星麗門項目之一部分)之協議

Cyber One集團之成員公司已與花花公子集團之成員公司訂立若干協議，發展一個30,000至40,000平方呎之多元化娛樂場，定名為「Playboy Mansion Macao」。該等安排涉及成立一間由Cyber One擁有51%權益及由花花公子擁有49%權益之新合資公司，該合資公司將就娛樂場獲授一項可使用花花公子若干知識產權之特許，自娛樂場開業日期起初步為期十年。合資公司亦已就擬由New Cotai Entertainment在娛樂場內發展之一個5,000平方呎之專用娛樂空間，向New Cotai集團授出相同知識產權之再授特許。

根據上市規則，花花公子及New Cotai Holdings均為豐德麗之關連人士(原因載於下文)。因此，根據上市規則第14A章，豐德麗及其附屬公司(包括Cyber One集團之成員公司)與(i)花花公子集團之成員公司及／或(ii) New Cotai集團之成員公司之間之交易，構成豐德麗之關連交易。因此，特許協議及再授特許協議項下擬進行之交易構成豐德麗之持續關連交易。

合資公司毋須根據特許協議或再授特許協議支付任何金額直至娛樂場開幕。本公司將儘快根據上市規則之相關規定釐定特許協議及再授特許協議各自之年度上限，並將遵守該等規定。

背景

豐德麗及麗新發展已就Cyber One發展其「澳門星麗門」項目作出一系列公佈。

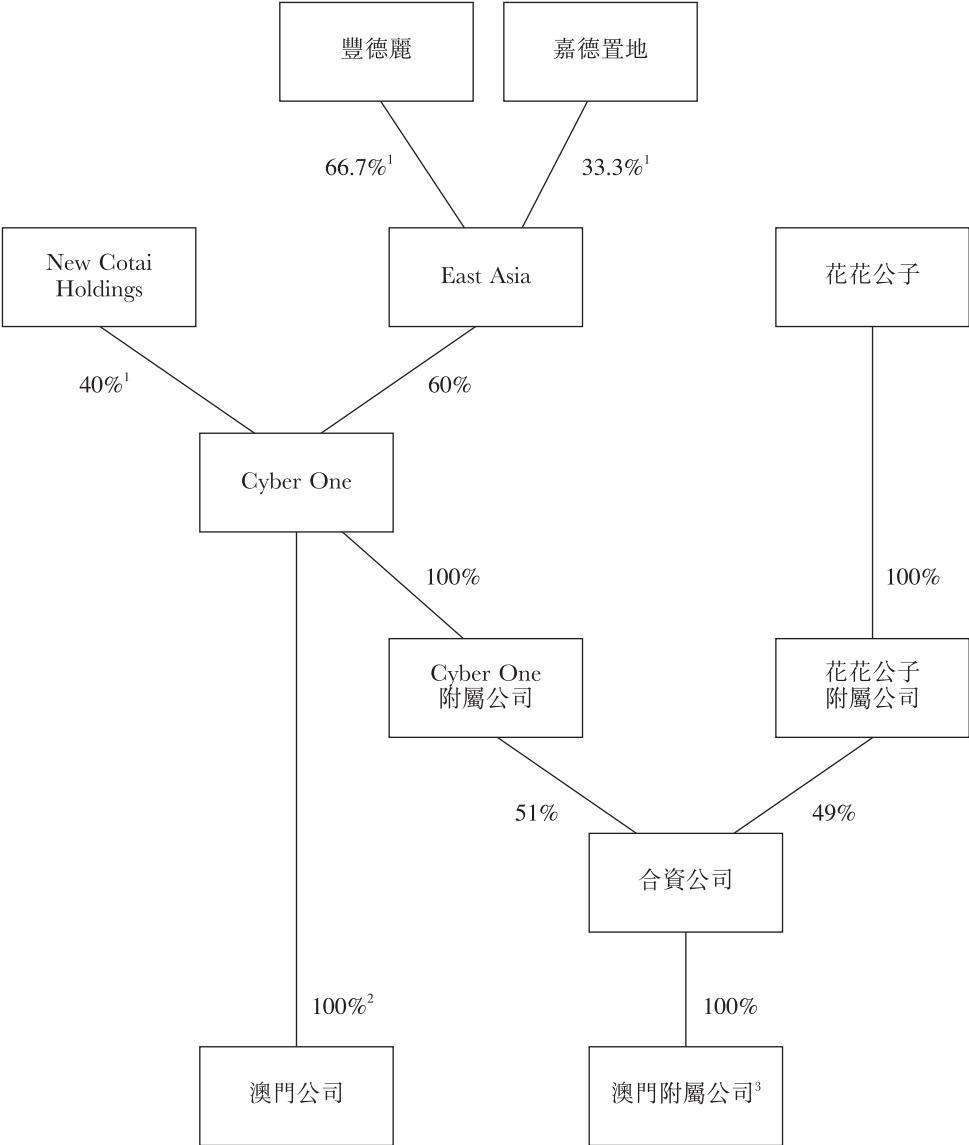
Cyber One乃豐德麗之間接非全資附屬公司，於豐德麗集團之賬目內以共同控制公司入賬。Cyber One之附屬公司澳門公司於路氹地盤擁有租賃權益，並擬於該地盤上發展項目，惟須取得澳門政府批准。

作為項目發展一部分之零售及娛樂設施中，Cyber One計劃發展一個30,000至40,000平方呎之多元化娛樂場，定名為「Playboy Mansion Macao」。

繼該等擬定安排後，Cyber One集團之成員公司已與花花公子集團之成員公司及New Cotai集團之成員公司訂立若干協議，詳見下文。

由於New Cotai Holdings為Cyber One之主要股東，而Cyber One為豐德麗之間接非全資附屬公司，New Cotai Holdings及其聯繫人（包括New Cotai）被視為豐德麗之關連人士。此外，儘管花花公子在本公佈所述與娛樂場有關之協議訂立前，乃獨立於豐德麗及豐德麗之關連人士，惟因花花公子已成為合資公司（其本身為豐德麗之間接非全資附屬公司）之主要股東，花花公子及其聯繫人亦被視為豐德麗之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，豐德麗及其附屬公司（包括Cyber One集團之成員公司）與(i)花花公子集團之成員公司及／或(ii)New Cotai集團之成員公司之間之持續交易，構成豐德麗之持續關連交易。

與下述安排有關之各方如下圖所示：



附註：

- 1. 間接持股權益
- 2. 直接及間接持股權益
- 3. 待成立之公司

成立合資公司

於二零零七年六月二十一日，Cyber One之一間全資附屬公司與花花公子之一間全資附屬公司訂立一份合資協議，成立一間合資公司以發展娛樂場。

訂約方

(i) Cyber One附屬公司 (Cyber One之全資附屬公司)；及

(ii) 花花公子附屬公司 (花花公子之全資附屬公司)。

花花公子合資公司

Cyber One附屬公司與花花公子附屬公司已成立合資公司作為特殊目的公司，由Cyber One附屬公司與花花公子附屬公司分別擁有51%權益及49%權益。就豐德麗而言，合資公司為其上市規則規定下之間接非全資附屬公司。合資公司由五名成員組成之董事會管理，其中三名成員由Cyber One附屬公司委任，兩名成員由花花公子附屬公司委任。

儘管Cyber One附屬公司控制合資公司之董事會，合資公司不時建議訂立之若干重大交易 (包括下文所述建議向澳門公司租賃娛樂場) 以及對再授特許協議作出任何重大修訂仍須徵得花花公子附屬公司同意。

合資公司之業績將按逐項對應基準在Cyber One之賬目內全面綜合入賬 (少數股東權益一項將扣減由花花公子附屬公司於合資公司持有之49%少數股東權益)。Cyber One之賬目將按權益會計法作為現行香港財務報告準則項下之共同控制實體於East Asia之賬目入賬，而East Asia之賬目將於豐德麗之賬目內全面綜合入賬 (少數股東權益一項將扣減由嘉德置地於East Asia持有之33.3%少數股東權益)。

融資

Cyber One附屬公司與花花公子附屬公司目前已承諾按比例出資提供股本總額10,000,000美元(約78,000,000港元)。Cyber One附屬公司與花花公子附屬公司將於合資公司成立時按比例注入750,000美元股本，其餘部分將於合資公司收到完成建設娛樂場所需之債務融資慣常承諾函時按比例注入。

合資公司將就娛樂場之建設及營運尋求第三方融資。

預計租賃安排

按現時之計劃，合資公司或其擬成立之附屬公司澳門附屬公司將向Cyber One之另一間非全資附屬公司分租娛樂場之地盤(不包括New Cotai Entertainment場地)，而Cyber One則向澳門公司(作為最終擁有人)租賃娛樂場。

New Cotai集團擬在娛樂場內發展一個5,000平方呎之專用娛樂空間，詳見下文再授特許協議一節。該空間將由澳門公司於稍後按獨立租約租賃予New Cotai集團之相關成員。

特許協議

於二零零七年六月二十一日，花花公子授予合資公司一項就合資經營使用花花公子若干知識產權之特許。

訂約方

- (i) 花花公子；及
- (ii) 合資公司。

特許

根據特許協議，花花公子已就娛樂場授予合資公司使用若干商標(包括「Playboy」、「Playmate」及「bunny logo」)之獨家及專有權利。此外，合資公司已獲授出售「Playboy Mansion Macao」商品之全球獨家及專有權利。

代價－特許費

合資公司將向花花公子支付通過經營娛樂場所賺取之年度收益之定額部分作為特許費。特許費乃按Cyber One與花花公子經公平磋商後而釐定。

年期

特許協議之初步年期為自娛樂場開業日期起計十(10)年。倘合資公司達致若干表現目標，合資公司可選擇將年期延展十(10)年。由於Cyber One認為發展娛樂場及New Cotai Entertainment場地需要中長期承擔，故此，特許協議之年期較長，以具備商業可行性。

終止

如一方違約，另一方擁有終止特許協議之若干慣常權利。此外，倘合資公司至二零零八年一月十五日仍未取得完成建設娛樂場所需之債務融資慣常承諾函，任何一方均可終止特許協議。此外，倘未能按時實現若干項目進度(包括娛樂場至二零一零年十二月三十一日仍未開業)，則花花公子擁有若干其他終止權利。倘終止特許協議，將不會根據特許協議支付任何補償；尤其是，合資公司將不會因特許協議並未終止而須支付特許協議項下任何到期之未來特許費。

再授特許協議

於二零零七年六月二十一日，合資公司向New Cotai集團之若干成員公司授出一項純粹就New Cotai Entertainment場地使用花花公子若干知識產權之再授特許。

訂約方

(i) 合資公司；

(ii) New Cotai Entertainment；及

(iii) New Cotai Entertainment (Macau) Limited。

New Cotai Entertainment及New Cotai Entertainment (Macau) Limited為New Cotai(Cyber One 40%權益之擁有人)之聯繫人。

再授特許

為使New Cotai集團能按照使用若干花花公子商標之方式發展New Cotai Entertainment場地，合資公司已就特許協議所述之相同知識產權向New Cotai集團之若干成員公司授出一項再授特許，純粹就New Cotai Entertainment場地使用。

代價

合資公司有權收取New Cotai Entertainment場地應佔之絕大部分年度收益淨額。New Cotai Entertainment將收取New Cotai Entertainment場地年度收益之一小部分固定百分比作為經營New Cotai Entertainment場地之代價。前述代價乃按Cyber One、花花公子與New Cotai Entertainment經公平磋商後而釐定。New Cotai Entertainment將提供之服務包括根據一切適用法律及法規管理相關之專用娛樂空間及設施。

年期

再授特許協議之年期預計與特許協議之年期一致。因此，倘特許協議終止，則再授特許協議將自動終止；倘特許協議獲延展，則再授特許協議亦將自動延展。

終止

如一方違約，則另一方擁有終止再授特許協議之若干慣常權利。此外，倘任何監管部門要求New Cotai Entertainment或其任何受規管聯屬人士終止其與合資公司或花花公子之聯繫人關係，則New Cotai Entertainment可終止再授特許協議。倘終止再授特許協議，將不會根據再授特許協議支付任何補償；尤其是，合資公司將不會因再授特許協議並未終止而可以收取再授特許協議項下任何到期之未來特許費。

特許協議及再授特許協議之有效期

根據上市規則第14A.35(1)條，聯昌國際證券(香港)有限公司(「聯昌國際」)獲委任為獨立財務顧問，就特許協議及再授特許協議規定之有效期向豐德麗董事提供意見。由於特許協議及再授特許協議之年期超過三年，聯昌國際須解釋期限須超過三年之原因，並確認這為此類特許之正常商業慣例。據此，聯昌國際已考慮以下因素：

- Cyber One認為發展娛樂場及New Cotai Entertainment場地需要中長期承擔。因此，與花花公子訂立之商業安排需要較長有效期，以具備商業可行性；
- 娛樂場將定名為「Playboy Mansion Macao」，符合 Cyber One取得花花公子相關商標之長期獨家使用權之利益，以便持續宣傳及推廣娛樂場；
- Cyber One告知豐德麗董事，花花公子目前之策略為與其在全球各地之其他獲授特許人訂立之年期與特許協議之年期相若；
- 根據公開資料，聯昌國際已檢討股份於聯交所上市之其他公司所訂立涉及多個行業之類似商標特許協議之年期，並注意到該等商標特許協議之年期亦介乎四至十年；及
- 特許協議及再授特許協議將為合資公司及New Entertainment場地帶來之長期裨益，

聯昌國際認為訂立特許協議及再授特許協議屬公平合理且符合豐德麗及其股東之整體利益，而具有特許協議及再授特許協議性質之特許具有此年期乃屬正常商業慣例。

特許協議及再授特許協議適用之年度上限

合資公司毋須根據特許協議或再授特許協議支付任何金額直至娛樂場開幕。本公司將儘快根據上市規則之相關規定釐定特許協議及再授特許協議各自之年度上限，並將遵守該等規定。

豐德麗董事之意見

豐德麗董事(包括豐德麗之獨立非執行董事)認為，特許協議及再授特許協議均屬公平合理且符合豐德麗及其股東之整體最佳利益。彼等進一步信納該兩項協議之有效期(包括延展期)屬合理且符合此類交易之通常慣例。

豐德麗董事信納合資公司根據特許協議應向花花公子支付及根據再授特許協議應向New Cotai Entertainment支付之款項均屬公平合理，並注意到向兩方支付款項之計算公式已根據相關協議釐定且不得在未經合資公司書面同意之情況下作出修訂或調整，且就合資公司作出修訂特許協議之任何決定而言，花花公子及花花公子向合資公司董事會委派之代名人不得就此事項進行表決。對於再授特許協議之任何修訂，New Cotai Holdings及New Cotai Holdings向合資公司董事會或Cyber One董事會委派之代名人亦不得就此事項進行表決。

因此，豐德麗董事信納特許協議及再授特許協議概不得由相關關連人士為該關連人士之利益作出修訂。於任何情況下，倘日後對特許協議或再授特許協議作出任何重大修訂，豐德麗將(如有必要)根據上市規則第14A.36條之規定重新遵守上市規則。

一般資料

豐德麗主要從事媒體、娛樂、音樂製作及分銷業務、廣告代理服務、衛星電視業務之開發、經營及投資及將路氹地盤發展成為集零售、娛樂及世界級酒店於一體之多元化綜合項目(即「澳門星麗門」)。

麗新發展主要從事待售物業發展、物業投資、經營和投資酒店及餐廳及投資控股。麗新發展持有豐德麗約34.75%權益。由於豐德麗為麗新發展之重大聯營公司，麗新發展之董事相信麗新發展聯合發表本公佈乃合適之舉，儘管本公佈所述事宜並無根據上市規則第14及14A章分別構成麗新發展之交易或關連交易，而麗新發展之董事亦不認為有關事宜是麗新發展之股價敏感資料。

花花公子為一間以品牌為導向之國際多媒體娛樂公司，在全球各地發行花花公子雜誌，經營電視網絡及在全球發行節目，擁有Playboy.com(一個主導男士時尚娛樂網站)，及在全球各地就各類消費品及服務授出花花公子商標特許。

New Cotai為豐德麗之美國合資夥伴。於二零零六年十二月，豐德麗集團完成向New Cotai出售Cyber One(澳門星麗門之投資控股公司)之40%權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者組成之財團，該等投資者包括David Friedman先生(一位富有經驗之渡假及娛樂發展商)、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「嘉德置地」 指 嘉德置地有限公司，股份於新加坡證券交易所上市之有限公司；

「路氹地盤」	指	位於澳門路氹地盤填海蓮花路之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，一間於英屬處女群島註冊成立之公司；
「Cyber One集團」	指	Cyber One及其附屬公司；
「Cyber One附屬公司」	指	MSC-P LLC，一間特拉華州有限責任公司，亦為Cyber One之全資附屬公司；
「East Asia」	指	East Asia Satellite Television (Holdings) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其為豐德麗之間接非全資附屬公司；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「合資協議」	指	本公佈所載Cyber One附屬公司及花花公子附屬公司日期為二零零七年六月二十一日訂立之合資協議；
「合資公司」	指	MSC-PEI Club, LLC，一間特拉華州有限責任公司，由Cyber One附屬公司及花花公子附屬公司分別擁有其51%及49%權益；

「特許協議」	指	本公佈所載花花公子及合資公司日期為二零零七年六月二十一日之特許協議；
「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；
「澳門」	指	中華人民共和國之澳門特別行政區；
「澳門公司」	指	東亞衛視有限公司，一間根據澳門法律註冊成立之公司；
「澳門附屬公司」	指	擬於澳門註冊成立之合資公司全資附屬公司；
「New Cotai」	指	New Cotai, LLC，一間特拉華州有限責任公司，亦為New Cotai Holdings之附屬公司；
「New Cotai Entertainment」	指	New Cotai Entertainment, LLC，一間特拉華州有限責任公司，亦為New Cotai Holdings之附屬公司；
「New Cotai Entertainment場地」	指	擬位於娛樂場內約5,000平方呎之專用娛樂地區；
「New Cotai集團」	指	New Cotai Holdings及其附屬公司；
「New Cotai Holdings」	指	New Cotai Holdings, LLC，一間特拉華州有限責任公司；
「花花公子」	指	Playboy Entertainment International, Inc.，一間特拉華州公司；

「花花公子集團」	指	花花公子及其附屬公司；
「花花公子附屬公司」	指	Playboy Macao, LLC，一間特拉華州有限責任公司，亦為花花公子之附屬公司；
「項目」	指	總面積約3,650,000平方呎之項目，名為「澳門星麗門」，將於路氹地盤上興建，預計將包括零售、酒店、住宅、娛樂、綜合電視及未來片場及其他設施；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「再授特許協議」	指	本公佈所載由合資公司、New Cotai Entertainment及New Cotai Entertainment (Macau) Limited日期為二零零七年六月二十一日之再授特許協議；
「娛樂場」	指	擬由合資公司發展之30,000至40,000平方呎多元化娛樂場，名為「Playboy Mansion Macao」。

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

香港，二零零七年九月二十一日

於本公佈日期，豐德麗的執行董事為林建岳先生、廖毅榮先生、張永森先生、梁綽然女士及劉傑良先生；非執行董事為連宗正先生、林建名先生、譚惠珠女士及余寶珠女士，而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，麗新發展的執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生、梁綽然女士及張森先生；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，而獨立非執行董事為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。