

聯交所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)



**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)

**豐德麗之主要交易 —  
適用於澳門星麗門之經修訂合資公司；**

**豐德麗之主要及持續關連交易 —  
與 New Cotai 集團之經修訂租賃協議；**

**豐德麗恢復買賣；**

**及**

**麗新發展之自願披露。**

豐德麗及麗新發展分別之董事會聯合公佈，於二零零七年十一月九日，豐德麗、New Cotai 及 Cyber One (及其他方) 已訂立一份具法律約束力之諒解備忘錄，內容有關「澳門星麗門」項目之多個方面，據此(其中包括)：

- (i) East Asia 及 New Cotai 已同意澳門公司申請增加項目之總建築面積，由 3,659,760 平方尺增加至 6,027,840 平方尺；
- (ii) East Asia 及 New Cotai 已同意加快額外代價之付款時間表，New Cotai 必須就澳門授出之任何額外總建築面積向 East Asia 支付額外代價；
- (iii) East Asia 及 New Cotai 已同意對 Cyber One 作出若干額外注資，並在需要之情況下就項目承擔若干項目融資支援；及
- (iv) 澳門公司及娛樂公司已同意對或就娛樂租賃選擇權契據及相關之娛樂租賃協議作出若干變動。

按上文(i)所述事宜之基礎，East Asia於項目之總資本承擔將增加至300,000,000美元，及East Asia將會提供最多60,000,000美元之項目融資支援(合計360,000,000美元(約2,808,000,000港元))，構成豐德麗之主要交易，需取得豐德麗股東之批准。

澳門公司與娛樂公司之間就上文(ii)協定之主要變動為：

- (a) 第一選擇權下之面積已協定為總建築面積383,339平方尺，其中約81.5%為基本空間，約18.5%為「屋後」空間；
- (b) 租賃結構及租金已經更新。在第一份聯合公佈，租金每平方尺125美元為初步基本租金；按照更新租金結構，各方確認及同意基本空間及屋後空間應按不同租金收費，導致綜合初步年度基本租金為約41,700,000美元(約325,260,000港元)；此外，各方已同意提供租金津貼，相等於初步年度基本租金基礎合共15個月之金額，將以本公佈所描述之兩種不同機制結算；及
- (c) 在進一步協議規限下，第一份娛樂租賃之初步年期已由二十年減至十四年或以下，惟續約年期將加入初步年期所扣減之年數而相應增加。

娛樂租賃協議(經修訂)構成豐德麗之主要交易及持續關連交易，連同所有其他娛樂租賃相關事宜需取得豐德麗獨立股東之批准。

一份有關交易事項之通函將於實際可行情況盡快寄發予豐德麗股東。通函將載有(其中包括)就批准經修訂合資協議下之額外資金承擔及項目融資支援以及娛樂租賃相關事項而召開之豐德麗股東特別大會之通告，亦將載有豐德麗之獨立財務顧問就娛樂租賃相關事項提供之意見。

麗新發展為豐德麗之主要股東，於本公佈日期，擁有豐德麗約34.75%權益。麗新發展除了擁有豐德麗之主要股東權益外，麗新發展於交易事項(包括但不限於娛樂租賃相關事宜)概無擁有權益，並已參與發出本公佈，向其股東提供自願披露。

應豐德麗之要求，豐德麗股份已於二零零七年十一月十二日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣。豐德麗股份已向聯交所作出申請，其股份於二零零七年十一月十五日下午二時三十分起恢復買賣。

## 背景

茲提述豐德麗及麗新發展於二零零六年四月二十一日及二零零七年一月九日刊發之聯合公佈。

第一份聯合公佈有關(其中包括)：

- (i) 豐德麗之附屬公司East Asia出售於Cyber One之40%權益予New Cotai；

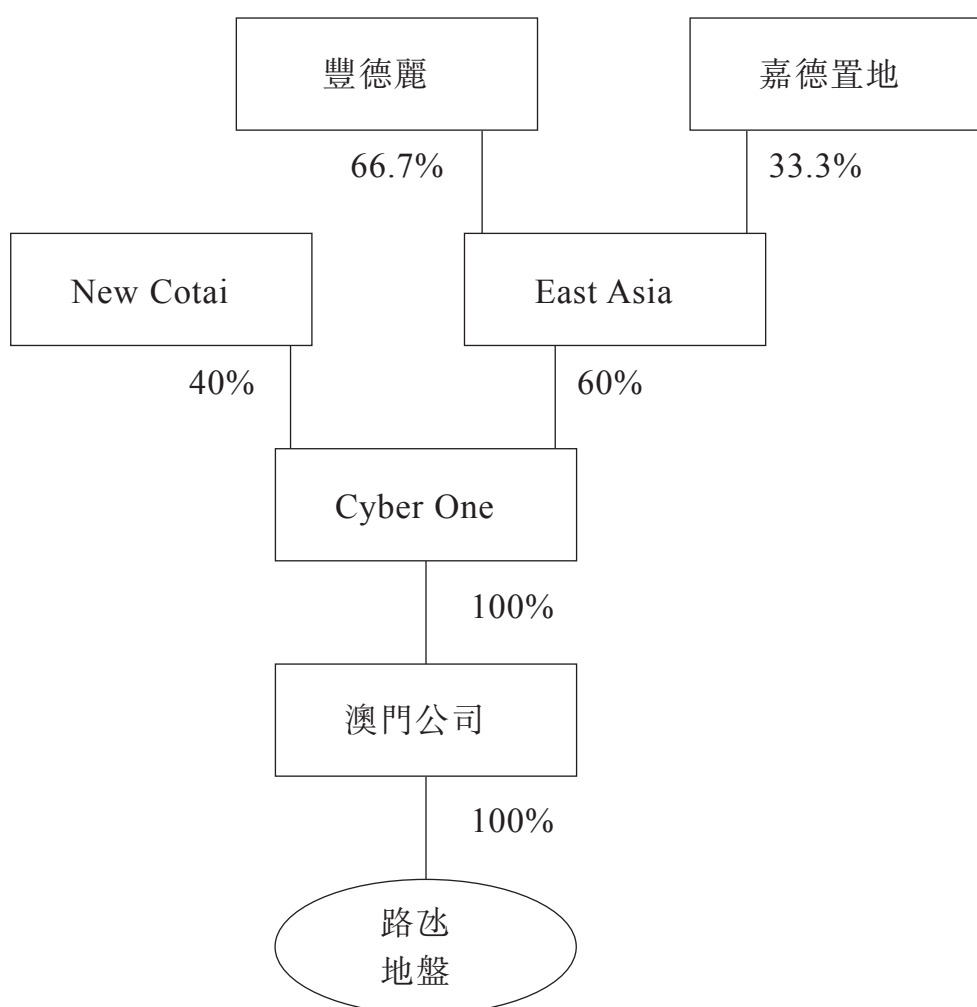
- (ii) East Asia與New Cotai有關經營Cyber One (澳門星麗門項目之發展商)之持續進行合資協議；及
- (iii) 澳門公司(Cyber One之全資附屬公司)同意授出獨立選擇權予娛樂公司(New Cotai之聯繫人士)以就路氹地盤之部分訂立兩份租賃協議之條款(「New Cotai交易事項」)。

New Cotai交易事項已獲豐德麗股東於二零零六年六月批准，並於二零零六年十二月完成。

第二份聯合公佈有關(其中包括)豐德麗之附屬公司Boom Faith出售於East Asia之三分之一權益予嘉德置地(「嘉德置地交易事項」)。

嘉德置地交易於二零零七年一月公佈，並於二零零七年三月完成。

由於完成該等出售，目前適用於Cyber One之簡要股東架構如下：



豐德麗及麗新發展分別之董事會聯合公佈，於二零零七年十一月九日，豐德麗、New Cotai 及 Cyber One (及其他方)已訂立一份具法律約束力之諒解備忘錄，內容有關項目之多個方面，據此(其中包括)：

- (i) East Asia 及 New Cotai 已同意澳門公司申請增加項目之總建築面積，由 3,659,760 平方尺增加至 6,027,840 平方尺；
- (ii) East Asia 及 New Cotai 已同意加快額外代價之付款時間表，New Cotai 必須就澳門授出之任何額外總建築面積向 East Asia 支付額外代價；
- (iii) East Asia 及 New Cotai 已同意對 Cyber One 作出若干額外注資，並在需要之情況下就項目承擔若干項目融資支援；及
- (iv) 澳門公司及娛樂公司已同意對或就娛樂租賃選擇權契據及相關之娛樂租賃協議作出若干變動。

## 諒解備忘錄

日期： 二零零七年十一月九日

訂約方：(1) 豐德麗；  
(2) East Asia；  
(3) New Cotai；  
(4) 娛樂公司；  
(5) Cyber One；  
(6) 澳門公司；及  
(7) 百偉企業；

諒解備忘錄乃就釐清、修訂及重訂各訂約方於該等協議及適用於項目之其他文件下之若干權利及責任而訂立，而鑑於自聯合公佈中所述之該等協議訂立以來，情況已有所改變，當中包括(舉例而言)有意透過土地批授修訂之單一申請增加土地批授之總建築面積，以及債務融資市場整體之轉變等，各訂約方亦認為訂立諒解備忘錄屬必要。

## 額外總建築面積

按照諒解備忘錄之條款，澳門公司(在 East Asia 及 New Cotai 之支援下)已於二零零七年十一月九日申請土地批授修改，其效能為增加項目之總建築面積，由 340,000 平方米(3,659,760 平方尺)增加至 560,000 平方米(6,027,840 平方尺)。澳門公司已尋求延長允許完成項目發展之時間至不早於二零一三年四月十七日。

## 加快付款

按照諒解備忘錄之條款，New Cotai同意改變額外金額(於East Asia、New Cotai及本公司日期為二零零六年四月八日之股份購買協議中界定)之付款結算日期，方法為加快額外金額之第二分期付款日期到第一分期付款日期之相同日期，惟第一分期付款日期將不會早於二零零八年一月六日，並受限於(其中包括)New Cotai、East Asia及本公司簽署之決定性文件。

## 額外資金及項目融資支援

誠如第一份聯合公佈所載及根據New Cotai交易事項之條款(於二零零六年六月獲豐德麗股東批准)，East Asia及New Cotai已根據合資協議，按彼等各自之應佔比例出資100,000,000美元(約780,000,000港元)，作為Cyber One之營運資金。此外，Cyber One要求，East Asia已同意按應佔比例額外出資100,000,000美元。

於諒解備忘錄協議中，East Asia及New Cotai已同意於二零零七年十一月三十日前再出資100,000,000美元。豐德麗就應佔比例之出資額60,000,000美元將以其內部資源撥付。此外，East Asia及New Cotai已同意按個別基準，增加彼等提供予Cyber One之投資資金，額外金額相等於彼等各自應佔之比例，即300,000,000美元(約2,340,000,000港元)，惟(倘需要)須待豐德麗股東批准方可作實。有關金額乃經參考項目之建築規劃之現金流量需求後協定。

作出該等額外出資之實際時間仍有待決定，而East Asia及New Cotai已同意，彼等將共同於有需要時按各自應佔之比例出資，以確保Cyber One集團得以持續經營，並符合Cyber One尋求之項目融資文件所載之任何適用規定(或與之保持一致)。倘違反有關作出上述額外出資之較具體協定，New Cotai及East Asia已同意於二零零八年上半年內，分三期每期100,000,000美元支付彼等應佔之資金比例。

除上述資本承擔外，就Cyber One集團為項目尋求之項目融資而言，East Asia及New Cotai已同意承擔(a)建築成本超支；及(b)Cyber One集團根據項目融資文件所產生或欠付之債務一部份((a)及(b)項負債於本公佈指述為「項目融資支援」)，總金額相等於彼等應佔比例最多為100,000,000美元(約780,000,000港元)。

因此，East Asia應佔總資本承擔之份額已由120,000,000美元(即New Cotai交易事項下原定之資本承擔200,000,000美元之60%)，增至300,000,000美元(即總額500,000,000美元之60%)，其亦已承擔一項項目融資支援責任最多為60,000,000美元(即額外100,000,000美元項目融資支援(如諒解備忘錄所規定)之60%)。根據有關嘉德置地交易事項簽定之補充協議之條款，按嘉德置地於East Asia之三分一股權，其已同意負責其於整項500,000,000美元之資本承擔中之應佔比例(即100,000,000美元)及諒解備忘錄所規定之20,000,000美元項目融資支援。

豐德麗將以其先前自 (i) 出售 Cyber One 之權益予 New Cotai 及 (ii) 出售 East Asia 之權益予嘉德置地而產生或仍待產生之應佔所得款項比例(如第一份聯合公佈及第二份聯合公佈所載)，撥付其於額外資本承擔及項目融資支援之應佔比例份額。

豐德麗擬修訂由 Boom Faith Limited、CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd、East Asia、豐德麗及 CapitaLand Commercial and Integrated Development Limited 於二零零七年三月十二日訂立之合資協議(「East Asia 合資協議」)之條款，以使 East Asia 股東之資本出資符合諒解備忘錄所述之資本出資責任。

## 上市規則之含義

East Asia 原先之總資本承擔 120,000,000 美元(約 936,000,000 港元)(目前已出繳其中一半)，已根據上市規則獲批准為豐德麗之主要交易。East Asia 之額外資本承擔 180,000,000 美元(約 1,404,000,000 港元)及項目融資支援承擔 60,000,000 美元(約 468,000,000 港元)，合共為 240,000,000 美元(約 1,872,000,000 港元)，相當於豐德麗另一項主要交易。此外，按總額基準，原先承擔及新承擔(120,000,000 美元加 240,000,000 美元 = 360,000,000 美元(約 2,808,000,000 港元))仍為豐德麗之主要交易。預期對 East Asia 合資協議作出之修訂構成本公佈所述之整體豐德麗主要交易之部分。

## 娛樂租賃選擇權契據之變動及相關事項

根據諒解備忘錄，澳門公司及娛樂公司已同意修訂及重訂娛樂租賃選擇權契據及相關娛樂租賃協議，以記錄及使彼等之間協定之若干變動生效。娛樂租賃選擇權契據及娛樂租賃協議為 New Cotai 交易事項一部份，New Cotai 交易事項已於二零零六年六月獲豐德麗股東批准。

誠如第一份聯合公佈所述，娛樂租賃選擇權契據為有關娛樂公司可向澳門公司租賃總建築面積合共不少於 200,000 平方尺但不多於 500,000 平方尺之選擇權。訂約方原先預計娛樂公司會行使第一選擇權，以每平方尺 125 美元(約 975 港元)之初步每年租金租賃總面積 200,000 平方尺，即 25,000,000 美元。

澳門公司與娛樂公司之間協定之主要變動為：

- (a) 第一選擇權下之面積已協定為總建築面積 383,339 平方尺；
- (b) 各方已批准實行二級租金政策，確認基本空間及屋後空間之不同租金比率；根據此重新結構租金系統，約 81.5% 已行使之面積屬於基本空間，而餘下 18.5% 屬於屋後空間；導致初步綜合年度基本租金為約 41,700,000 美元(約 325,260,000 港元)；
- (c) 澳門公司須向娛樂公司提供租金獎勵，相等於 15 個月初步年度租金比率，分兩個階段結算；首先，澳門公司將會豁免首三個月由娛樂公司支付之租金；其次，Cyber One 將給予娛樂公司相等於 12 個月初步綜合基本租金之信貸額(不計及三個月免租期)，金額將以可用現金流量償付；及

- (d) 娛樂公司已同意對澳門公司作出建築退款出資，相等於每平方尺總建築面積163.23美元，在第一份娛樂租賃協議中行使；及
- (e) 在進一步協議規限下，第一份娛樂租賃之初步年期已由二十年減至十四年或以下，惟續約年期將加入初步年期所扣減之年數而相應增加。

New Cotai與澳門公司確認，娛樂公司已正式行使第一選擇權。

### 第一份娛樂租賃協議

第一份娛樂租賃協議與第一期物業有關。上文所述之「基本空間」將構成娛樂公司之公眾設施位置，而「屋後」空間將為員工空間，用作其他附屬用途，例如訓練設施。

### 經修訂租金

根據第一份娛樂租賃協議(經修訂)，娛樂公司就首三年應付之初步每年基本租金為每年約41,700,000美元(約325,260,000港元)。在第一份聯合公佈，預計初步年度基本租金將為25,000,000美元(約195,000,000港元)，基於娛樂公司將會租賃200,000平方尺之總建築面積。

經參考上述初步基本租金，自第四年起及其後每三年可予調整，每年基本租金將繼續以第一份聯合公佈所載之方式計算，即(a)初步每年基本租金另加增幅10%，每三年複合計算；及(b)每個第三年(第三、六、九年，如此類推)參考協定盈利百分比(從經營第一期物業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。

租金及所有其他有關因素，包括免租期、建築退款出資及租賃相關獎勵(如下文所述)，乃經New Cotai、豐德麗及嘉德置地公平磋商後釐定。

根據於二零零六年取得有關路氹地盤之獨立估值(乃就New Cotai與嘉德置地收購彼等各自於Cyber One之權益而進行)，路氹地盤之估值為每平方尺900港元。根據由豐德麗委託進行之另一項獨立物業估值(乃就編製有關一項非相關非常重大收購事項之通函(於二零零七年四月刊發)而進行)，路氹地盤之估值為每平方尺1,200港元。

### 租賃開始

根據諒解備忘錄所載之修訂，娛樂公司將毋須支付租金，直至(A)(i)取得澳門政府就第一期物業發出之佔用許可證之日起計三個月後之日期；及(ii)路氹地盤第一期之酒店達至若干協定里程碑之日，包括若干比例之客房可供入住；及(B)在三個月免租期規限下，娛樂公司開放第一期物業作營業之日止，以較早者為準。

## 建築退款出資

澳門公司與娛樂公司已同意，根據第一份娛樂租賃協議(經修訂)，娛樂公司將就第一期物業，向澳門公司退還一筆建築退款金額，計算方法為總建築面積每平方尺163.23美元。

## 租賃期

誠如豐德麗股東先前所批准，第一份娛樂租賃協議之實際年期取決於該協議之訂立日期，且以土地批授屆滿為限。假設土地批授成功續期，第一份娛樂租賃協議(及第二份娛樂租賃協議)將於二零二八年屆滿，而娛樂公司有權按公平市值續期連續15年。

根據諒解備忘錄，擬定第一份娛樂租賃協議之初步年期將減至14年或以下，而初步續期將增至加入初步年期所扣減之年數，最遲延至二零二八年十二月三十一日。

由於豐德麗股東已批准租賃期至二零二八年，第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議(經修訂)將確認，只要娛樂公司仍為豐德麗之關連人士，於二零二八年後之續期須受上市規則規限及(倘需要)獲豐德麗獨立股東批准。

## 第二份娛樂租賃協議

澳門公司及娛樂公司已同意修訂第二份娛樂租賃協議之格式，致使其格式大致上與第一份娛樂租賃協議(經修訂)相同。

## 上市規則之含義

於娛樂租賃選擇權契據訂立之時，娛樂公司為與豐德麗並無關連之獨立第三方。娛樂租賃選擇權契據(及相關娛樂租賃協議)已於股東大會上獲豐德麗股東批准，以按豐德麗集團與New Cotai集團所協定作為項目之整體安排一部份。

由於New Cotai現時為Cyber One之主要股東，而Cyber One為豐德麗之間接附屬公司(至少就上市規則而言)，故New Cotai及其聯繫人士，包括娛樂公司在內均為豐德麗之關連人士。

因此，第一份娛樂租賃協議(經修訂)就豐德麗而言為一項持續關連交易。此外，於第二選擇權獲行使時，第二份娛樂租賃協議(經修訂)就豐德麗而言將為另一項持續關連交易。

上市規則第14A.35(1)條規定持續關連交易一般為不超過三年之固定年期。倘交易之性質要求合約為超過三年之年期，可允許較長之年期。在該情況下，第一份娛樂租賃協議及第二份娛樂租賃協議之初步年期將為14年，且可由娛樂公司選擇作初步續期，至二零二八年十二月三十一日屆滿。豐德麗之獨立財務顧問將會於寄發予豐德麗之股東之通函中解釋，在此情況下之特別情形需要娛樂租賃協議有該等年期，並將給予其在此方面有關一般商業慣例之意見。



根據上市規則所要求，兩項娛樂租賃協議在未經豐德麗獨立股東批准前，均不得續期至二零二八年後。

豐德麗董事信納，上述條款符合同類租賃之一般商業慣例，且就取得初期與New Cotai訂立之合資安排而言，乃屬必要及合理。

## 上限

誠如上文「經修訂租金」一節所述，每年基本租金每三年可予上調，按(a)初步每年基本租金增加10%，每三年複合計算及(b)於每個第三年(第三、六、九年，如此類推)適用於第一期物業之協定盈利百分比計算，以較高者為準。

豐德麗參考增額基本租金模型(即上文(a))來作出估計，澳門公司可能收取之租金：

- (i) 根據第一份娛樂租賃協議(倘協議獲續期，則租賃期將於二零二八年屆滿)，從應付租金起首年預期為二零一零年，為最多每年74,000,000美元；及
- (ii) 根據第二份娛樂租賃協議(同上，如租賃期至二零二八年屆滿)，從應付租金起首年預期為二零一二年(惟受限於第二選擇權之行使(及行使時間))，為最多每年20,000,000美元。

因此，就澳門公司於該兩個情況下應收之最高每年租金，已根據上市規則第14A.35(2)條之規定，就第一份娛樂租賃協議設定年度上限74,000,000美元(「第一份娛樂租賃租金上限」)；而就第二份娛樂租賃協議設定之年度上限則為20,000,000美元(「第二份娛樂租賃租金上限」)。

由於Cyber One根據第一份娛樂租賃協議(經修訂)應收之估計每年租金及第一份娛樂租賃租金上限分別導致上市規則第14A.34條所載之一個或以上之百分比比率超過2.5%，故此，第一份娛樂租賃協議(包括其可續期至二零二八年之條款)構成豐德麗一項持續關連交易及主要交易，其效力須待豐德麗獨立股東批准方可作實。第一份娛樂租賃協議亦構成主要交易，乃參考上市規則14.04(1)(d)，對豐德麗集團之經營造成重大影響之經營租賃，由於豐德麗集團目前並無自物業租賃交易中取得任何重大收入。

此外，由於Cyber One根據第二份娛樂租賃協議(經修訂)應收之估計每年租金及第二份娛樂租賃租金上限將(假設第二選擇權獲行使)分別導致上市規則第14A.34條所載之一個或以上之百分比比率超過2.5%，故此，第二份娛樂租賃協議(包括其可續期至二零二八年之條款)構成豐德麗一項持續關連交易及主要交易，其效力須待豐德麗獨立股東批准後，方可作實。第二份娛樂租賃協議亦構成主要交易，乃參考上市規則14.04(1)(d)，對豐德麗集團之經營造成重大影響之經營租賃，由於豐德麗集團目前並無自物業租賃交易中取得任何重大收入。

## 租賃相關獎勵

作為娛樂租賃相關事項一部份，澳門公司將會豁免首三個月之綜合租金，而 Cyber One 將會給予 New Cotai 金額約 41,700,000 美元(約 325,260,000 港元)之信貸額(「租賃相關獎勵」)，相等根據第一份娛樂租賃協議(經修訂)首 12 個月初步基本租金之幣值之信貸額(就此而言，有關計算已撇除三個月免租期)。

租賃相關獎勵為各方之間整體協議之新特色，於第一份娛樂租賃協議原先起稿中並無規定。該協定乃由於如上文所述，娛樂公司同意接受將免租期由原先之 24 個月減少至三個月。

租賃相關獎勵將由 Cyber One 以其可動用現金(即已就 Cyber One 集團之資本開支及其他營運資金需求作出適當儲備後)盡快支付。

由以下較後日期(包括當日)起之期間，租賃相關獎勵將不會累計利息：

- (a) 首次就第一份娛樂租賃協議支付租金之日起計滿九週年之日；及
- (b) Cyber One 以項目融資方式就項目取得之有期貸款(或最後一筆有期貸款)之到期日起計滿 18 個月之日。

租賃相關獎勵之任何未付結餘將按複合年利率 12 厘每年一月一日計息。

## 上市規則之含義

由於 New Cotai 為豐德麗之關連人士，故租賃相關獎勵將構成豐德麗一項關連交易。租賃相關獎勵作為娛樂租賃相關事項一部份，其效力須獲豐德麗獨立股東批准方可作實。

## 訂立諒解備忘錄之理由及得益

「澳門星麗門」為豐德麗之旗艦項目，亦為豐德麗一直銳意與經驗豐富及資源充沛之策略性夥伴共同開發之項目，而 New Cotai 及嘉德置地已證明彼等均為稱職夥伴。

由於項目屬長期性質，故各合作夥伴須能靈活變通，以適應不斷變化之情況，從而達致共同目標。自合資協議訂立(二零零六年十二月)以來，訂約方預期可達成之土地批授修訂之條款已明朗化，而據此，訂約方亦可進一步釐清有關事宜，如根據日期為二零零六年四月八日之股份購買協議應付 East Asia 之總額(此乃視乎根據土地批授修訂取得之總建築面積)、New Cotai 地盤及第一期物業之設計規劃等。此外，自二零零六年十二月以來，受「美國次按信貸收緊」拖累，以致債務融資市場整體轉趨惡化，促使 East Asia 及 New Cotai 重新評估項目之整體資金組合，從而決定各自對項目進一步出資及作出財務承擔。

諒解備忘錄包含訂約方就項目之多個範疇作出之一系列協定，而豐德麗董事尤其注意到，協定之進一步資金承擔為項目之整體融資提供穩固平台，且預期有助加快就項目安排第三方融資之能力。此外，就第一份娛樂租賃協議而言，經修訂娛樂租賃協議將為Cyber One提供一項長期及穩定收入來源，從而令項目本身成為切實可行之建議。而倘娛樂公司選擇行使第二選擇權，則亦將成為Cyber One另一項類似之長期收入來源。

豐德麗對項目之投入堅定不移，並深信憑藉本身於該領先多用途綜合項目(包括零售、娛樂及世界級酒店)持有主要股權，有望為其帶來長遠利益。

豐德麗董事(包括豐德麗之獨立非執行董事，惟就娛樂租賃相關事項而言，須待豐德麗之獨立財務顧問提供意見方可作實)認為，諒解備忘錄之條款為公平合理，並符合豐德麗及其股東整體最佳利益。

## 通函

一份有關交易事項之通函將於實際可行情況盡快寄發予豐德麗股東。通函將載有(其中包括)就批准經修訂合資協議下之額外資金承擔及項目融資支援以及娛樂租賃相關事項而召開之豐德麗股東特別大會之通告，亦將載有豐德麗之獨立財務顧問就娛樂租賃相關事項提供之意見。

## 有關豐德麗及諒解備忘錄對手方之資料

豐德麗為擁有附屬公司及聯營公司權益之控股公司，其業務活動包括媒體、娛樂、音樂製作及發行、廣告代理服務及衛星電視運作，以及其透過East Asia擁有之「澳門星麗門」權益。East Asia為一家控股公司，由豐德麗擁有66.7%及嘉德置地擁有33.3%，其為此等公司對Cyber One作出投資之媒介。

New Cotai及娛樂公司為New Cotai集團之成員，New Cotai集團由Silver Point Capital, L.P(一家以康尼狄克州格林威治為基地之美國投資基金管理公司，根據特拉華州之法律成立)控制。New Cotai集團之大部分股本權益由David Friedman先生擁有，他於酒店及博彩業擁有逾21年之廣泛執行經驗，獲公認為國際博彩發展之領導專家之一，曾於Venetian Casino Resort LLC工作，其後共同創辦以內華達拉斯維加斯為基地之Cosmopolitan之發展商3700 Associates, LLC，Cosmopolitan為一個超過500萬平方尺之混合用途酒店、賭場、零售、公寓及娛樂項目。

Cyber One為一家控股公司，由East Asia擁有60%及New Cotai擁有40%，是負責發展「澳門星麗門」之媒介。Cyber One集團包括Cyber One之全資附屬公司澳門公司、土地批授持有人及Cyber One之全資附屬公司百偉企業，Cyber One集團與East Asia及New Cotai已以Cyber One為受益人存入若干款項。

## 麗新發展之自願披露

麗新發展為豐德麗之主要股東，於本公佈日期，擁有豐德麗約34.75%權益。麗新發展除了擁有豐德麗之主要股東權益外，麗新發展於交易事項(包括但不限於娛樂租賃相關事宜)概無擁有權益。因此，麗新發展已無條件及不可撤回地向New Cotai承諾，在上市規則及聯交所之全部許可範圍內，就批准所有或任何交易事項之所有決議案投贊成票。

麗新發展之董事不認為交易事項構成麗新發展之股價敏感資料，但本公佈已與豐德麗共同發佈，以向麗新發展之股東提供麗新發展之董事相信對股東可能有興趣及相關之資料。

## 暫停及恢復買賣豐德麗股份

應豐德麗之要求，豐德麗股份已於二零零七年十一月十二日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣。豐德麗股份已向聯交所作出申請，於二零零七年十一月十五日下午二時三十分起恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「百偉企業」	指	Bestwood Enterprises Limited，於香港註冊成立，為Cyber One之全資附屬公司；
「Boom Faith」	指	Boom Faith Ltd，於英屬處女群島註冊成立，為豐德麗之全資附屬公司；
「嘉德置地」	指	CapitaLand Integrated Resorts Pte., Ltd.，嘉德置地有限公司之間接全資附屬公司，為一家有限公司，其股份於新加坡證券交易所上市；
「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平方尺)之土地，如「Boletim Oficial de Região Administrativa Especial De Macau — IISerie」42-17-10-2001號第5731頁刊載之圖則所標示；
「Cyber One」	指	Cyber One Agents Limited, 於英屬處女群島註冊成立，並為一家60%之共同控制實體(就East Asia之會計而言)；

「Cyber One 集團」	指	Cyber One 及其附屬公司；
「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；
「娛樂租賃協議」	指	將由娛樂公司(或聯營實體)及澳門公司訂立之第一份娛樂租賃協議、第二份娛樂租賃協議及關聯之租賃協議，而「娛樂租賃協議」須按此詮釋；
「娛樂租賃選擇權契據」	指	日期為二零零六年十二月六日有關第一選擇權及第二選擇權之契據；
「娛樂租賃相關事宜」	指	娛樂租賃選擇權契據之建議修訂，包括娛樂租賃協議(經修訂)及關聯或與其相關(包括但不限於)之租金上限及租金相關獎勵之所有事宜；
「娛樂公司」	指	New Cotai Entertainment, LLC, 一家特拉華州有限公司及/或，就本公佈而言，其全資附屬公司New Cotai Entertainment (Macau) Limited，一家在澳門註冊成立之公司；
「豐德麗」或「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，其股份在聯交所上市；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「豐德麗獨立股東」	指	就本公佈所述之一切事宜，獨立於New Cotai及其聯繫人士之豐德麗股東；
「豐德麗股東」	指	豐德麗之股東；
「第一份娛樂租賃協議」	指	由澳門公司、娛樂公司及控股公司就第一期物業將訂立之娛樂租賃協議；
「第一份聯合公佈」	指	豐德麗及麗新發展於二零零六年四月二十一日刊發之聯合公佈；

「第一選擇權」	指 由澳門公司根據娛樂租賃選擇權契據授予娛樂公司之選擇權，以訂立第一份娛樂租賃協議；
「總建築面積」	指 獲澳門政府根據土地批授或任何土地批授修改批准於路氹地盤興建大廈之總建築面積，不包括路氹地盤指定用作泊車或室外地點之任何部分總建築面積；
「控股公司」	指 New Cotai Holdings, LLC, 一家特拉華州有限公司；
「聯合公佈」	指 第一份聯合公佈及第二份聯合公佈；
「合資協議」	指 East Asia、New Cotai 及 Cyber One 於二零零六年十二月六日訂立之合資協議，載列之協議條款有關 Cyber One 之管理及所有權，以及業務及事務管治；
「土地批授」	指 澳門政府以租賃方式向澳門公司授出路氹地盤之合約，年期由二零零一年十月十七日起計25年，可按照澳門適用法律重續，直到二零四九年十二月十九日，及其不時作出之一切修訂、變動及補充；
「土地批授修改」	指 由澳門政府於澳門政府公佈刊發修訂土地批授以增加總建築面積，於生效後(其中包括)：(i) 總建築面積大於3,659,760平方尺；(ii) 總建築面積不多於最高總建築面積；(iii) 澳門公司在路氹地盤指定之任何地段之租賃權益轉讓並無任何限制，除就有關土地批授修改批准建築之樓宇竣工前，在未取得澳門政府進一步批准下，澳門公司僅可就土地批授之各地段轉讓有關租賃權益一次；(iv) 關於項目之建築期間結束時間不遲於二零一三年四月十七日；及(v) 為路氹地盤籌集建築融資之租賃按揭可以一家或多家銀行為受益人作出，並可包括在澳門並無總行或分行之銀行；
「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，其股份在聯交所上市；
「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, 根據澳門法例註冊成立(已於Macau Commercial and Moveable Properties Registry註冊), 其註冊地址為澳門蘇亞利斯博士大馬路323號中國銀行大廈32樓C座;
「最高總建築面積」	指 總建築面積5,573,830平方尺, 或在若干情況下為6,000,000平方尺, 在取得New Cotai之同意後最高6,600,000平方尺;
「諒解備忘錄」	指 如本公佈所述, 由豐德麗、East Asia、New Cotai、娛樂公司、Cyber One、澳門公司及百偉企業於二零零七年十一月九日訂立之具法律約束力諒解備忘錄;
「New Cotai」	指 New Cotai, LLC C, 一家特拉華州有限公司;
「New Cotai集團」	指 控股公司及其附屬公司, 包括New Cotai及娛樂公司;
「New Cotai優先債務」	指 如本公佈所述, 由New Cotai根據第一份娛樂租賃協議(經修訂)向娛樂公司支付12個月租金之幣值;
「第一期物業」	指 總建築面積383,339平方尺, 位於路氹地盤內, 將由娛樂公司(或聯營實體)根據第一份娛樂租賃協議向澳門公司租用;
「第二期物業」	指 總建築面積最高約115,000平方尺, 位於路氹地盤內, 將由娛樂公司根據第二份娛樂租賃協議向澳門公司租用;
「項目」	指 正由Cyber One於路氹地盤發展之項目, 建議包括(但不限於)酒店、酒店公寓、零售設施、娛樂設施、製作室、音樂廳、劇院、電影院及East Asia與New Cotai或會協定之其他旅客及娛樂相關設施;
「租金上限」	指 本公佈所述之第一份娛樂租賃租金上限及第二份娛樂租賃租金上限;
「第二份娛樂租賃協議」	指 由澳門公司、娛樂公司及控股公司就第二期物業將會訂立之娛樂租賃協議;
「第二份聯合公佈」	指 豐德麗及麗新發展於二零零七年一月九日刊發之聯合公佈;
「第二選擇權」	指 由澳門公司根據娛樂租賃選擇權契據授予娛樂公司之選擇權, 以訂立第二份娛樂租賃協議;

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易事項」	指	本公佈所述之諒解備忘錄項下擬進行之交易及事宜；
「港元」	指	港元；
「美元」	指	美元；及
「%」	指	百分比

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，二零零七年十一月十四日

本文件包含換算若干美元金額為港元金額，匯率分別為1美元兌7.8港元。換算僅為方便本公佈讀者而提供，並不表示任何有關美元金額實際上代表相關之港元金額，或曾經或可能按有關指定匯率或任何特定匯率轉換，甚至完全不能轉換。

於本公佈日期，豐德麗之執行董事為林建岳先生、梁綽然女士、廖毅榮先生、張永森先生及劉傑良先生；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，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、張永森先生、張森先生及梁綽然女士；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，及獨立非執行董事為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。