

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合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，概不對因本聯合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。



**麗新製衣**

麗新製衣國際有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：191)



**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)



**麗豐控股**

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

## 聯合公佈

### 持續關連交易 重續酒店式服務住宅管理協議

茲提述麗豐日期為二零零九年五月五日有關二零零九年管理協議之公佈，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之服務式住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。二零零九年管理協議將於二零二零年四月三十日到期。

於二零二零年一月二十三日，麗興與雅詩閣訂立二零二零年管理協議，以重續二零零九年管理協議。

雅詩閣為凱德置地之全資附屬公司，而凱德置地為麗豐之間接主要股東。麗豐為豐德麗擁有50.53%權益之附屬公司；豐德麗為麗新發展擁有74.62%權益之附屬公司；而麗新發展為麗新製衣擁有56.07%權益之附屬公司。因此，根據上市規則，雅詩閣為麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之關連人士，而二零二零年管理協議項下擬進行之交易構成麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之持續關連交易。由於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自有關二零二零年管理協議項下擬進行交易之最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故就麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐而言，各自僅須就二零二零年管理協議項下擬進行之交易遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## A. 二零二零年管理協議

茲提述麗豐日期為二零零九年五月五日有關二零零九年管理協議之公佈，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之服務式住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。二零零九年管理協議將於二零二零年四月三十日到期。

於二零二零年一月二十三日，麗興與雅詩閣訂立二零二零年管理協議，以重續二零零九年管理協議。

二零二零年管理協議之主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年一月二十三日

**訂約方：**

- (1) 麗興，作為酒店式服務住宅之業主(或作為若干單位之承租人)；及
- (2) 雅詩閣，作為管理公司。雅詩閣主要從事服務式住宅之營運、管理、宣傳、市場推廣及維修業務。

**年期：**

自二零二零年五月一日起為期十(10)年，並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩(2)個五(5)年期。

根據上市規則第14A.52條，不獲豁免持續關連交易之年期在正常情況下不得超逾三(3)年，除非交易之性質需要訂立為期長於三(3)年之合約。為遵守上市規則，各麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會已委任紅日資本為獨立財務顧問，就二零二零年管理協議之年期(或期限)向其提供意見。獨立財務顧問認為，經考慮(其中包括)下列主要因素及理由後，二零二零年管理協議之年期超逾三(3)年乃符合麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之利益，而屬二零二零年管理協議類別之合約訂有有關期限實屬正常商業慣例：

- (i) 獨立財務顧問同意麗豐集團管理層之意見，服務式住宅業主根據服務式住宅管理公司之特定標準(包括(但不限於)建築質量、裝修及佈置)翻新服務式住宅乃屬一般規定。故此，更換服務式住宅管理公司可能導致重新裝修或重新裝置服務式住宅，以及於翻新期內暫停服務式住宅業務；

- (ii) 二零二零年管理協議可為麗豐提供與雅詩閣之長期具約束力合約關係，並能使麗豐減低於更換管理公司時需承擔較預期高昂之翻新及重塑品牌開支以及潛在溢利損失之機會；
- (iii) 從仲量聯行酒店及旅遊地產投資部及貝克·麥堅時律師事務所於二零一八年發佈之「趨勢與洞察：酒店管理合同研究－亞太區」報告中可知，二零二零年管理協議之年期與亞太區之市場慣例一致；及
- (iv) 從於聯交所上市之公司發表之各公佈中可見，其他上市公司訂立涉及向標的上市公司提供酒店管理服務且建議年期超逾三(3)年及介乎六(6)年至二十(20)年之協議屬一般市場慣例。

倘訂約各方於十(10)年之年期後決定重續二零二零年管理協議，則麗豐將遵守當時上市規則之規定。

**將予提供之服務：**

根據二零二零年管理協議，雅詩閣須就酒店式服務住宅向麗興提供若干管理服務，包括(但不限於)：

- (i) 招聘、培訓及監督妥善經營及維持酒店式服務住宅所需之所有人員；
- (ii) 在有合理需要之情況下，籌劃、啓動、監督及控制酒店式服務住宅之保養及維修，以確保酒店式服務住宅獲得適當之保養及營運；
- (iii) 按雅詩閣認為合適之有關條款磋商及簽發酒店式服務住宅單位或於酒店式服務住宅單位之其他空間(如適用)之許可證及特許經營權；
- (iv) 訂立所有租金、許可證費用及費率(包括(如適用)折扣或免費服務)及就收取、接收所有租金、許可證費用或任何性質之收入及就此發出收據進行監督、指示及控制；
- (v) 為酒店式服務住宅之廣告及宣傳計劃進行籌劃、籌備及訂立合約；
- (vi) 安排、籌劃、啓動及監督酒店式服務住宅之保安措施，包括實施一項酒店式服務住宅之保安計劃；及
- (vii) 整體而言，有效及妥善地履行、監督、指示及控制一切合理所需之行動，以經營、管理、宣傳、推廣及保養酒店式服務住宅。

**基本管理費：**

雅詩閣有權於整段二零二零年管理協議期間之各財政年度內收取按總收益之X%+經營毛利之Y%計算之基本管理費，

其中：

- (i) 倘達到預算總收益，則X = 2.0%，否則X = 1.5%；
- (ii) 「總收益」指於該財政年度經營酒店式服務住宅之應計或所產生之所有收入；
- (iii) 倘達到預算經營毛利：
  - 倘經營毛利率低於50%，則Y = 3；
  - 倘經營毛利率低於55%但高於或相等於50%，則Y = 4；
  - 倘經營毛利率低於60%但高於或相等於55%，則Y = 4.5；及
  - 倘經營毛利率高於或相等於60%，則Y = 5；
- (iv) 倘未達到預算經營毛利：
  - 倘經營毛利率低於50%，則Y = 2；
  - 倘經營毛利率低於55%但高於或相等於50%，則Y = 3；
  - 倘經營毛利率低於60%但高於或相等於55%，則Y = 3.5；及
  - 倘經營毛利率高於或相等於60%，則Y = 4；
- (v) 「經營毛利」指於該財政年度經營酒店式服務住宅之應計或所產生之經營毛利；
- (vi) 「經營毛利率」指經營毛利呈列為總收益之百分比；及
- (vii) 為免生疑慮，倘經營毛利為負數，則基本管理費將不計及「經營毛利之Y%」之部份。

基本管理費須於麗興每個月接獲雅詩閣之估算後三十(30)日內支付。

### 其他服務費：

此外，雅詩閣將會向麗興提供下列服務，有關收費詳情載列如下：

服務	費用
(i) 提供用於酒店式服務公寓管理及經營之電腦模件程式	每酒店式服務住宅單位每月人民幣150元(相等於約169港元)
(ii) 中央預訂費	每月人民幣24,000元(相等於約27,000港元)
(iii) 所有餘下服務費	每年人民幣2,000,000元(相等於約2,248,000港元)

該等服務費須於麗興每個月接獲雅詩閣之估算後三十(30)日內支付。

### B. 根據二零二零年管理協議應付之費用年度上限

於二零二零年管理協議之年期內，麗興應付雅詩閣之總費用之最高金額將不超過每年人民幣15,000,000元(相等於約16,860,000港元)（「年度上限」），此乃根據二零二零年管理協議所載之合約管理費率及麗豐董事經參照：(i) 對雅詩閣而言處於相若等級之上海酒店式服務公寓每個單位之每日平均租金；(ii) 酒店式服務住宅之單位數目；(iii) 酒店式服務住宅之預期入住率；及(iv) 經參照中國之消費者物價指數計算之酒店式服務住宅每個單位之每日平均租金預期年增長率，就二零二零年管理協議期內酒店式服務住宅之收益及溢利作出之最佳估計而計算。

## C. 訂約各方之資料

雅詩閣集團為國際領先的公寓業主兼營運商之一。在亞太區、中亞、歐洲、中東、非洲及美利堅合眾國等地擁有約69,000個經營單位，以及46,000多個在建單位，合共擁有約115,000個單位。其物業組合遍佈30多個國家超過180個城市。雅詩閣集團擁有超過三十(30)年的行業往績和屢獲殊榮的品牌，在全球享有盛名。

麗興為麗豐之全資附屬公司。麗豐集團之主要業務包括在中國從事物業發展作出售及物業投資，以及發展、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

豐德麗為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。豐德麗為一間投資控股公司，豐德麗集團之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作出售及物業投資，以及發展、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐之已發行股份總數約50.53%。

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新發展集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新發展擁有豐德麗之已發行股份總數約74.62%。

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新製衣擁有麗新發展之已發行股份總數約56.07%。

#### D. 訂立二零二零年管理協議之理由及裨益

根據二零零九年管理協議，雅詩閣自二零一零年五月起已管理麗豐集團之酒店式服務住宅。各麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會均認為，雅詩閣於二零零九年管理協議期內已就酒店式服務住宅提供具競爭力之優質服務，並希望繼續維持與雅詩閣之既定合作關係。

麗豐集團能藉著訂立二零二零年管理協議繼續借助雅詩閣集團在經營服務式住宅方面的豐富經驗及專業知識，以及為酒店式服務住宅建立高檔次之品牌形象，從而提高酒店式服務住宅對麗豐集團之價值。

麗興根據二零二零年管理協議應付雅詩閣之費用，乃由訂約各方參照二零零九年管理協議之條款以及其他類似管理公司就區內類似之服務式住宅在目前市場上收取之管理費水平後，經公平磋商釐定。

各麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會(包括彼等各自之獨立非執行董事)均認為，二零二零年管理協議乃按一般商業條款訂立，而其項下擬進行之交易乃分別於麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團及麗豐集團之一般及日常業務過程中進行。各麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會均認為，二零二零年管理協議之條款及條件及年度上限屬公平及合理，且符合麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐以及彼等各自之股東之整體利益。

麗豐之非執行董事羅臻毓先生及潘子翔先生(亦為羅臻毓先生之替代董事)各自已申報基於其與凱德置地之關係(據此與雅詩閣之關係)而於二零二零年管理協議中擁有之權益，並已就二零二零年管理協議之相關麗豐董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無麗新製衣董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗豐董事於二零二零年管理協議中擁有權益，故此概無其他麗新製衣董事、麗新發展董事、豐德麗董事或麗豐董事須就麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之二零二零年管理協議相關董事會決議案放棄投票。

## E. 上市規則之涵義

雅詩閣為凱德置地之全資附屬公司，而凱德置地為麗豐之間接主要股東。麗豐為豐德麗擁有50.53%權益之附屬公司；豐德麗為麗新發展擁有74.62%權益之附屬公司；而麗新發展為麗新製衣擁有56.07%權益之附屬公司。因此，根據上市規則，雅詩閣為麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之關連人士，而二零二零年管理協議項下擬進行之交易構成麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之持續關連交易。由於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐各自有關二零二零年管理協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故就麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐而言，各自僅須就二零二零年管理協議項下擬進行之交易遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## F. 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年管理協議」	指	麗興與雅詩閣於二零零九年五月五日就酒店式服務住宅之管理所訂立之服務式住宅管理協議；
「二零二零年管理協議」	指	麗興與雅詩閣於二零二零年一月二十三日就酒店式服務住宅之管理所訂立之服務式住宅管理協議；
「年度上限」	指	於二零二零年管理協議之年期內麗興應付雅詩閣之總費用之最高金額，即每年人民幣15,000,000元（相等於約16,860,000港元）；
「雅詩閣」	指	雅詩閣物業管理（上海）有限公司，一間於中國成立之有限公司，為凱德置地之全資附屬公司；
「雅詩閣集團」	指	雅詩閣、其附屬公司及聯營公司；
「凱德置地」	指	凱德置地有限公司，一間於新加坡成立之有限公司，為麗豐之間接主要股東；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；

「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗董事會」	指	豐德麗之董事會；
「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；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」或 「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就二零二零年管理協議之年期(或期限)向麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會提供意見之獨立財務顧問；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐董事會」	指	麗豐之董事會；
「麗豐董事」	指	麗豐之董事；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗興」	指	上海麗興房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，為麗豐之全資附屬公司；
「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，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；

「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)；
「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣之董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「酒店式服務住宅」	指	由麗豐集團擁有及租賃予其並位於中國上海黃浦區淮海中路282號之酒店式服務公寓單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
麗新製衣國際有限公司  
執行董事兼副主席  
周福安

承董事會命  
豐德麗控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
呂兆泉

承董事會命  
麗新發展有限公司  
執行董事兼行政總裁  
劉樹仁

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
主席  
周福安

香港，二零二零年一月二十三日

於本聯合公佈日期，

- (a) 麗新製衣董事會包括六名執行董事，即林建名博士(主席)、林建岳博士(副主席)、周福安先生(副主席)、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生；
- (b) 麗新發展董事會包括五名執行董事，即林建岳博士(主席)、周福安(副主席)、劉樹仁(行政總裁)、林孝賢及譚承蔭諸位先生；兩名非執行董事，即林建名博士及余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢、葉澍埜及梁宏正諸位先生；
- (c) 豐德麗董事會包括四名執行董事，即呂兆泉(行政總裁)、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；一名非執行董事，即余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即劉志強(主席)、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士；及
- (d) 麗豐董事會包括八名執行董事，即周福安先生(主席)、林建名博士(副主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及譚承蔭諸位先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生(亦為羅臻毓先生之替代董事)；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。

就本聯合公佈而言，人民幣乃按概約匯率人民幣1.00元 = 1.124港元換算為港元。