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公佈的內容概不負責，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的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)

持續關連交易
與麗新發展訂立之戲院租賃

背景

於二零一八年十一月二十六日，承租人(為豐德麗集團之成員公司)與麗新發展訂立戲院租賃，據此，麗新發展向承租人出租物業，供其營運名為「MCL戲院」之戲院。

戲院租賃乃根據協議備忘錄訂立，期限已於二零二零年七月三十一日屆滿。儘管協議備忘錄之期限已屆滿，戲院租賃將於其剩餘期限內繼續有效。

戲院租賃

於二零一八年十一月二十六日，承租人與麗新發展就物業訂立戲院租賃，為四年固定期限，自二零一八年十一月二十六日起至二零二二年十一月二十五日止(包括首尾兩日)(「**固定期限**」)。承租人有權選擇於固定期限屆滿後將戲院租賃再續期三年(「**首次續租期**」)，並有權選擇於首次續租期屆滿後將戲院租賃另再續期三年(「**第二次續租期**」)。因此，租賃期上限合共為十年。

固定期限之基本租金總額約為23,300,000港元(不包括管理費及空調費、政府差餉、地租及額外營業額租金)。首次續租期及第二次續租期之基本租金將由訂約雙方所委任及協定之獨立測量師釐定，而首次續租期及第二次續租期之相關基本租金分別不得超過每月582,030港元及每月727,540港元(在各情況下均不包括其他費用及額外營業額租金)。戲院租賃項下之每曆月基本租金須於該曆月之首日支付。任何曆月之額外營業額租金(如有)須於下一曆月之第三十日前支付。

承租人於戲院租賃項下之應付款項包括基本租金及其他費用(包括物業管理費及任何額外營業額租金)。該等款項乃由承租人與麗新發展於訂立戲院租賃時,經考慮現行市場租金及根據獨立專業物業估值師之估值,經公平磋商後釐定。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號(就豐德麗集團而言,自二零一九年八月一日起生效),豐德麗集團已就戲院租賃確認使用權資產,其乃按於戲院租賃剩餘期限內應付之基本租金總額之現值(採用增量借款利率貼現)計量,並於剩餘期限內折舊。預期該使用權資產於二零二零年八月一日之金額將為約48,300,000港元。

年度上限

除基本租金外,承租人於戲院租賃項下之應付款項(例如物業管理費及任何額外營業額租金)記錄為豐德麗集團按戲院租賃於剩餘期限內產生之開支。該等款項受限於截至二零二八年七月三十一日止各八個財政年度之年度上限3,000,000港元及截至二零二九年七月三十一日止財政年度之年度上限1,000,000港元。該等年度上限乃經參考戲院租賃之條款及經考慮物業內之MCL戲院於未來數年之預期電影票房表現後釐定。

上市規則之涵義

麗新發展為豐德麗之控股公司,因此根據上市規則為豐德麗之關連人士。因此,戲院租賃為豐德麗之持續關連交易。

根據上市規則第14A章,由於(i)豐德麗有關上述使用權資產之價值及(ii)有關上述年度上限之適用百分比率之最高者超過0.1%但少於5%,故就豐德麗而言,戲院租賃及上述年度上限須遵守有關申報、公佈及年度審閱之規定,惟獲豁免遵守有關通函及股東批准之規定。

倘出現超出上述任何年度上限之情況或於戲院租賃獲續期或於其條款出現變動時,豐德麗均將會遵守上市規則第14A章之規定。

獨立財務顧問意見

根據上市規則第14A.52條，由於戲院租賃為期超過三年，故須委任獨立財務顧問，以解釋為何戲院租賃需為期超過三年及確認上述期限對於此類協議(即戲院租賃及許可事項)而言屬一般商業慣例。為此，創富融資已於承租人訂立戲院租賃前獲豐德麗委任為豐德麗董事會之獨立財務顧問。

於評估戲院租賃為期超過三年之原因及確認上述期限對於此類協議而言屬一般商業慣例時，創富融資已考慮下列因素：

(i) 該租期符合豐德麗集團本身之租賃慣例；

(ii) 長租期之選擇將可肯定豐德麗集團能夠進一步有效地管理其業務營運，並透過利用承租人於香港之現有戲院網絡及營運戲院之經驗實現營運效益及協同效應；

(iii) 於香港市場上經營戲院之可資比較公司之租期普遍為期超過三年，中位數為十年；及

(iv) 就戲院營運商於香港租賃商場或屋苑內商業物業之樓面空間以經營戲院而言，該租期符合長租期之一般商業慣例。

經考慮上述因素後，創富融資認為戲院租賃之期限有需要超過三年，而且就戲院租賃而言上述期限屬一般商業慣例。

訂立戲院租賃之理由及裨益

豐德麗集團於其日常及一般業務過程中，定時就其戲院營運根據地點、租金及交通等多個因素考慮不同物業。物業(位於香港九龍麗新商業中心，步行可達長沙灣港鐵站及荔枝角港鐵站)被視為適合用作豐德麗集團之戲院營運。戲院租賃乃按正常商業條款訂立，以讓豐德麗集團獲得位於西九龍區合適地段之大型空間，使其擁有合理地較長之時間可於香港擴充其戲院營運。

概無豐德麗董事於戲院租賃中擁有任何重大權益。

豐德麗之董事(包括獨立非執行董事)認為戲院租賃乃(i)於豐德麗集團之日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理之條款訂立，且符合豐德麗及其股東之整體利益。

一般事項

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在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%。麗新發展之控股股東為麗新製衣，而麗新製衣之最終控股股東為林博士。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司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以及戲院營運。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「戲院租賃」	指	承租人與麗新發展於二零一八年十一月二十六日訂立之租賃，內容有關麗新發展向承租人出租物業以營運名為「MCL戲院」之戲院；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「林博士」	指	林建岳博士，為麗新製衣及麗新發展之最終控股股東、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事及寰亞傳媒之主席兼執行董事；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，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)；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」；

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司(Lai Fung Holdings Limited)，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)；
「麗新集團」	指	麗新製衣、麗新發展、豐德麗、麗豐及寰亞傳媒以及彼等各自之附屬公司；
「麗新上市公司」	指	麗新製衣、麗新發展、豐德麗、麗豐及寰亞傳媒，均為麗新集團之上市成員公司；
「承租人」	指	洲立影藝有限公司(Multiplex Cinema Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為豐德麗間接持有95%權益之附屬公司；
「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(Lai Sun Development Company Limited)，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(Lai Sun Garment (International) Limited)，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：191)；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「寰亞傳媒」	指	寰亞傳媒集團有限公司(Media Asia Group Holdings Limited)，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8075)；
「協議備忘錄」	指	麗新上市公司之間就出租及／或許可使用物業所訂立日期為二零一三年五月二十四日之協議備忘錄(經更新及修訂)；

「創富融資」	指	創富融資有限公司(Opus Capital Limited)，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第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，並獲委任為豐德麗董事會之獨立財務顧問；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「物業」	指	香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心地面、G56、G58、G59及一樓部份單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；及
「%」	指	百分比。

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

香港，二零二零年七月三十一日

於本公佈日期，豐德麗之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(亦為余寶珠女士之替代董事)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。