

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)

須予披露交易 與租賃協議有關之使用權資產收購

租賃協議

董事會公佈，於二零二一年一月二十五日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業(自二零二三年四月八日開始至二零三三年四月七日止(包括首尾兩日)，為期十(10)年)用作本集團戲院營運及相關業務。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產，故就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本公司進行之資產收購。

由於租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故租賃協議構成本公司之須予披露交易，並因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

董事會公佈，於二零二一年一月二十五日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業(自二零二三年四月八日開始至二零三三年四月七日止(包括首尾兩日)，為期十(10)年)用作本集團戲院營運及相關業務。

租賃協議之主要條款

下文載列租賃協議之主要條款：

- 日期：二零二一年一月二十五日
- 訂約方：(1) The One Property Limited (作為出租人)；及
(2) Fascinating Screens Limited (本公司之間接全資附屬公司，作為承租人)
- 該等物業：香港九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE六層、七層、八層、九層、十層及十一層(亦指L6、L7、L8、L9、L10及L11)之戲院部份
- 年期：自二零二三年四月八日開始至二零三三年四月七日止(包括首尾兩日)，為期十(10)年
- 免租期：自二零二三年四月八日至二零二三年七月六日(包括首尾兩日)之九十(90)天
- 用途：用作本集團戲院營運及相關業務
- 應付代價總值：租賃協議期內應付之基本租金總額約為122,500,000港元，惟須根據租賃協議之條款及條件可能繳納之每月營業額租金而定。
- 承租人根據租賃協議應付之款項包括基本租金、營業額租金、服務費以及其他費用及支出，並將由本集團之內部資源支付。有關款項由承租人與出租人經考慮該等物業附近相若物業之當前市價，以及香港戲院業務之業務發展機遇及未來前景後公平磋商而釐定。
- 付款條款：基本租金須於每曆月之首日按月預付。每月營業額租金(根據租賃協議之條款及條件(倘適用))須於下月支付。
- 差餉：承租人須承擔租賃協議期內之差餉。
- 印花稅：印花稅須由出租人與承租人平均分擔。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議確認使用權資產，其乃按租賃協議期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。本公司預期於租賃協議期開始後確認之該使用權資產之價值約為114,000,000港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

承租人為本公司間接擁有95%權益之附屬公司寰亞洲立集團有限公司(香港主要多廳戲院營運商之一)之同系附屬公司。於本公佈日期，本集團於香港經營十一(11)家戲院及中國內地經營三(3)家戲院。儘管新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發帶來了挑戰，本集團對基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並一直探索進一步擴大其於戲院行業之機遇。本集團認為，鑒於該等物業所處之戰略位置，該等物業之未來用途將對本集團之戲院營運有所助益，並將進一步提升本集團作為香港主要多廳戲院營運商之市場定位。

租賃協議之條款乃由訂約方按公平基準磋商後議定。董事認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且租賃協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司及訂約方之資料

本公司

本公司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。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務包括發展、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。

承租人

Fascinating Screens Limited為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。承租人之主要業務為戲院營運。

出租人

The One Property Limited 為於香港註冊成立之有限公司。出租人之主要業務為物業投資。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產，故就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本公司進行之資產收購。

由於租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故租賃協議構成本公司之須予披露交易，並因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

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；
「本公司」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，及其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「租賃協議」	指	承租人與出租人就出租該等物業而訂立之日期為二零二一年一月二十五日之租賃協議；
「承租人」	指	Fascinating Screens Limited，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「出租人」	指	The One Property Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」或 「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	指	香港九龍尖沙咀彌敦道100號The One六層、七層、八層、九層、十層及十一層(亦指L6、L7、L8、L9、L10及L11)之戲院部份；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.5港元之普通股之正式登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；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，二零二一年一月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，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。