

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，概不對就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的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)

須予披露交易



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)

須予披露交易



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)

主要交易

聯合公佈

(1)收購出售資產；及
(2)就租賃與約務更替協議有關之使用權資產收購

收購出售資產

於二零二一年一月二十五日，買方與賣方訂立資產買賣協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意按代價售出出售資產，而出售資產於完成日期不附帶任何產權負擔。

租賃之約務更替

於二零二一年一月二十五日，業主、賣方及買方訂立約務更替協議，據此，作為買方根據約務更替協議所作出契諾之代價，賣方已有條件同意轉讓及更替，而買方已有條件同意自約務更替日期起於租賃項下獲得物業的所有產業、權利、所有權、利益及權益。

上市規則涵義

由於租賃物業根據香港財務報告準則第16號將於豐德麗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，訂立約務更替協議及其項下擬進行之交易將被視作豐德麗進行之資產收購。

由於資產買賣協議及約務更替協議由買方與同一訂約方訂立，並預期於12個月期間內完成，故根據上市規則第14.22及14.23條，資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易將合併為一連串交易。

豐德麗

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足100%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成豐德麗之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

由於概無豐德麗股東須於豐德麗就批准資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會上放棄投票，故豐德麗擬根據上市規則第14.44條，就批准資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易取得控股股東麗新發展(於本聯合公佈日期擁有豐德麗1,113,260,072股股份，佔豐德麗已發行股份總數約74.62%)之股東書面批准，以替代舉行豐德麗股東特別大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)資產買賣協議及約務更替協議詳情之通函將於本聯合公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予豐德麗股東。

麗新發展

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不足25%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成麗新發展之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

麗新製衣

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不足25%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成麗新製衣之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

收購出售資產

資產買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年一月二十五日

訂約方

- (1) 買方(作為買方)；及
- (2) 賣方(作為賣方)。

標的事項

根據資產買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意按代價售出出售資產，而出售資產於完成日期不附帶任何產權負擔。

代價

出售資產之總代價為56,000,000港元，其中：

- (a) 5,600,000港元(即代價之10%)須於簽署資產買賣協議後支付予賣方；及
- (b) 50,400,000港元須於完成時支付予賣方。

代價將以現金支付並將以豐德麗集團之內部資源支付。代價乃由賣方與買方經考慮(i)與出售資產類似之資產之現行市價及出售資產之現況；及(ii)下文「收購出售資產及租賃之約務更替之理由及裨益」一節所述進行收購之理由後，並經公平磋商後按一般商業條款釐定。

先決條件

資產買賣協議之完成須待下列條件於完成日期或之前達成或獲買方豁免後，方可作實：

- (a) 買方信納就出售資產及業務進行之盡職審查(包括但不限於實地考察及檢查出售資產)之結果，而倘於簽訂資產買賣協議後七(7)個營業日內並無提出重大問題，買方應視為信納盡職審查；
- (b) 每項約務更替協議及向買方轉讓有關許可及商標許可均於資產買賣協議同日訂立；
- (c) 已訂立經許可人同意，以實質上不遜於向賣方提供之條款及令買方信納之條款(許可人可能要求之公司擔保除外)，向買方轉讓使用與業務有關之IMAX系統「System Nine」特許使用權之協議；
- (d) 向有關機構提交將相關許可證(包括(i)公眾娛樂場所牌照；(ii)小食食肆牌照；及(iii)酒牌)轉讓予買方或買方提名人士之申請及全部必需之文件及資料；
- (e) 已向全部僱員送達終止僱傭關係通知書，而賣方已就終止僱傭關係之所有僱員供款、有關退休金、遣散費、經濟補償、稅項、成本、開支及其他負債作出悉數結算，並已向買方提供有關終止及結算之獲信納憑證；
- (f) 已按照《業務轉讓(債權人保障)條例》(香港法例第49章)就業務之轉讓刊發及完成(即刊發後一個月)轉讓通知，而在該通知刊發後但於該轉讓按照《業務轉讓(債權人保障)條例》完成前，除於完成前已解決之申索或賣方正在進行抗辯且賣方已提供有關申索屬無聊或無理的法律意見的訴訟外，並無就業務之經營向賣方發出法律程序或提出申索；
- (g) 賣方根據資產買賣協議作出之保證在所有重要方面仍屬真實準確；及

- (h) 豐德麗股東已根據上市規則以股東書面批准代替根據上市規則第14.44條舉行股東特別大會或(倘聯交所不允許)在正式召開及舉行之豐德麗股東特別大會上批准資產買賣協議及其項下擬進行之交易。

除條件(f)及(h)外，所有上述條件均可由買方豁免。

倘上述任何先決條件(未獲買方豁免)未能於完成日期或之前達成，則買方可於該日選擇(惟將不影響其可能擁有的任何其他權利或補救措施)向賣方發出通知，藉此：

- (a) 豁免未達成之先決條件；
- (b) 向賣方發出書面通知，訂明新的完成日期(不超過初始完成日期後三十(30)日)，惟須受買方可能合理訂明之條件所規限；或
- (c) 終止資產買賣協議，而賣方須於五(5)個營業日內以不計息方式向買方退還按金。

完成

完成將於完成日期落實。

租賃之約務更替

於二零二一年一月二十五日，業主、賣方及買方訂立約務更替協議，據此，作為買方根據約務更替協議所作出契諾之代價，賣方已有條件同意轉讓及更替，而買方已有條件同意自約務更替日期起於租賃項下獲得物業的所有產業、權利、所有權、利益及權益。

約務更替協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年一月二十五日

訂約方：

- (1) 業主(作為業主)；
- (2) 賣方(作為原承租人)；及
- (3) 買方(作為替代承租人)。

物業： 香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號維港文化匯K11人文購物藝術館L4及L5

- 期限：由約務更替日期(包括該日)起計直至根據租賃授予之年期結束為止，即由二零二一年三月一日至二零三一年一月三日(包括首尾兩日)118個月
- 用途：用作豐德麗集團戲院營運及相關業務
- 應付代價總值：於約務更替協議期限內之應付基本租金總額約為243.8百萬港元，惟須受根據約務更替協議之條款及條件可徵收之每月營業額租金所規限。
- 買方根據約務更替協議應向業主支付之款項包括基本租金、營業額租金、空調費、管理費、政府地租及差餉以及其他費用及支出；並將由豐德麗集團之內部資源支付。該等金額乃由買方、賣方及業主經考慮物業附近可資比較物業之現行市價及香港戲院業務之商業發展機遇及未來前景後，經公平磋商後釐定。
- 支付條款：基本租金須由買方按月於每個曆月首日向業主預付。每月營業額租金(倘根據約務更替協議之條款及條件適用)須由買方於接獲業主之繳款通知書後七(7)日內支付予業主。
- 印花稅：印花稅須由賣方及買方平均分擔。
- 替代賣方：就租賃而言，業主已同意由買方取代賣方。
- 先決條件：約務更替協議將於約務更替日期生效，並須於完成資產買賣協議後，方可作實。

出售資產及使用權資產之資料

出售資產

出售資產包括與業務有關之許可權、設備、固定裝置及配件、機器及家俱、物料、營業牌照及使用許可證。根據賣方提供之財務資料，於二零二零年十二月三十一日，出售資產之未經審核賬面淨值約為90百萬港元。

出售資產本身並非為盈利性資產。為利用物業之出售資產，豐德麗集團將建立自有銷售點系統作日常營運用途，包括但不限於票務、營銷及獎勵方案管理。此外，豐德麗集團會將其發行權用於來自有關發行渠道的將於物業播放的電影及其他另類娛樂節目。

約務更替協議有關之使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，豐德麗集團將就約務更替協議確認使用權資產，乃以約務更替協議期限內應付總基本租金之現值計量，並採用增量借貸利率折讓。豐德麗於約務更替日期將予確認之有關使用權資產價值預期約為228百萬港元。

收購出售資產及租賃之約務更替之理由及裨益

豐德麗集團主要從事戲院營運、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。於本聯合公佈日期，豐德麗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，共計77塊屏幕及超過10,000個座位。儘管自二零二零年初爆發COVID-19以來，戲院營運不可避免地受到影響，但豐德麗集團仍對娛樂業的基本需求審慎樂觀，並一直謹慎評估收購新的戲院場地及升級其現有戲院設施的機會，以維持及增加其市場份額。豐德麗之董事會認為收購出售資產，加之物業的戰略性地位，符合豐德麗集團鞏固其戰略佈局的策略，從而加強豐德麗集團於戲院行業的領先地位與競爭力。

資產買賣協議及約務更替協議各自的條款由訂約方經公平磋商達致。鑒於上文，豐德麗、麗新發展及麗新製衣各自的董事會認為，資產買賣協議及約務更替協議乃於豐德麗日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平和合理，且訂立資產買賣協議及約務更替協議符合豐德麗、麗新發展及麗新製衣以及其股東之整體利益。

訂約方、豐德麗、麗新發展及麗新製衣之資料

賣方

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為戲院業務及營運。

經豐德麗、麗新發展及麗新製衣之董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人根據上市規則為獨立於豐德麗、麗新發展及麗新製衣以及彼等各自之關連人士。

業主

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資。

經豐德麗、麗新發展及麗新製衣之董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人根據上市規則為獨立於豐德麗、麗新發展及麗新製衣以及彼等各自之關連人士。

買方

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為豐德麗之間接全資擁有附屬公司。買方之主要業務為戲院營運。

豐德麗

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及戲院營運。

麗新發展

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。麗新發展及其附屬公司主要從事物業投資、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

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。麗新製衣及其附屬公司主要從事物業投資、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56.13%。

上市規則涵義

由於租賃物業根據香港財務報告準則第16號將於豐德麗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，訂立約務更替協議及其項下擬進行之交易將被視作豐德麗進行之資產收購。

由於資產買賣協議及約務更替協議由買方與同一訂約方訂立，並預期於12個月期間內完成，故根據上市規則第14.22及14.23條，資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易將合併為一連串交易。

豐德麗

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足100%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成豐德麗之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

由於概無豐德麗股東須於豐德麗就批准資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會上放棄投票，故豐德麗擬根據上市規則第14.44條，就批准資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易取得控股股東麗新發展(於本聯合公佈日期擁有豐德麗1,113,260,072股股份，佔豐德麗已發行股份總數約74.62%)之股東書面批准，以替代舉行豐德麗之股東特別大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)資產買賣協議及約務更替協議詳情之通函將於本聯合公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予豐德麗股東。

麗新發展

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不足25%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成麗新發展之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

麗新製衣

由於有關資產買賣協議及約務更替協議合併計算之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不足25%，故資產買賣協議、約務更替協議及其項下擬進行之交易構成麗新製衣之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「資產買賣協議」	指	買方與賣方就買賣出售資產訂立日期為二零二一年一月二十五日之出售資產協議；
「董事會」	指	董事會；
「業務」	指	物業內的戲院業務及營運；
「營業日」	指	香港商業銀行於其正常營業時間一般開門營業之日(不包括星期六)；
「完成」	指	根據資產買賣協議之條款完成資產買賣協議；
「完成日期」	指	二零二一年三月一日(星期一)或達成資產買賣協議之所有先決條件翌日(以較遲者為準)，或買方與賣方可能另行協定的日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買賣出售資產之代價；

「按金」	指	5,600,000 港元；
「僱員」	指	業務賣方的僱員；
「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，其已發行股份於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；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「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；
「業主」	指	香島發展有限公司 (Hong Kong Island Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及物業租賃之業主；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣 (股份代號：488)；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣 (股份代號：191)；
「約務更替協議」	指	買方、賣方及業主就更替租賃而以買方為受益人訂立之日期為二零二一年一月二十五日之約務更替及修訂協議；
「約務更替日期」	指	二零二一年三月一日 (星期一) 或買方、賣方及業主相互協定之有關其他日期；

「中國」或「中國內地」	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；
「物業」	指	香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號維港文化匯K11人文購物藝術館L4及L5；
「買方」	指	Fascinating Screens Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為豐德麗之間接全資擁有附屬公司；
「相關許可證」	指	業務所需的牌照及許可證；
「出售資產」	指	根據資產買賣協議協定將予出售的資產；
「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；
「租賃」	指	賣方與業主就物業訂立之租賃協議，物業之利益(作為租戶)歸賣方所有；
「賣方」	指	娛藝院線有限公司(U A Cinema Circuit Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；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
麗新發展有限公司
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

香港，二零二一年一月二十五日

於本聯合公佈之日期，

- (a) 麗新製衣之董事會包括五名執行董事，即林建岳博士(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) 麗新發展之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(亦為余寶珠女士之替代董事)及譚承蔭諸位先生；一名非執行董事，即余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生；及
- (c) 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。