

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)



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 二零二三年商業出租框架協議

二零二三年商業出租框架協議

於二零二三年七月三十一日，麗新上市公司訂立二零二三年商業出租框架協議，以規管構成彼等各自之持續關連交易之交易，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止。

由於就各麗新上市公司而言，有關二零二三年商業出租框架協議之上限之最高適用百分比率超過0.1%但不足5%，故根據上市規則之關連交易規則(就各麗新上市公司而言)，其項下之交易及上限須遵守申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

背景資料

茲提述二零二零年聯合公佈。麗新製衣集團、麗新發展集團及麗豐集團均擁有或持有物業，且會不時訂立出租及／或許可麗新集團其他成員公司使用彼等各自之物業之交易並透過二零二零年商業出租框架協議進行規管，二零二零年商業出租框架協議之期限將於二零二三年七月三十一日屆滿。

二零二三年商業出租框架協議

於二零二三年七月三十一日，麗新上市公司訂立二零二三年商業出租框架協議，以規管構成彼等各自之持續關連交易之交易，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止。

二零二三年商業出租框架協議之主要條款如下：

- (i) 各項交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管；
- (ii) 各項交易項下應付之租金或費用(包括物業管理費)及其付款條款須參照當時市場或可比較租金或費用而釐定；及
- (iii) 各麗新上市公司可根據上市規則之規定釐定交易(構成其截至二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止三個財政年度各年之持續關連交易)之上限。

年度上限

承租人上市公司

各承租人上市公司根據其交易應付之款項包括租金、許可費及／或其他費用(包括物業管理費及可變租賃付款)。

固定租金

根據香港財務報告準則第16號，就具有固定租金之各項交易而言，各承租人上市公司須就該交易期限內之有關固定租金確認使用權資產(有關資產按應付租金總額之現值計量，並使用承租人增量借款利率進行貼現)。根據上市規則，各承租人上市公司須就期限內三個財政年度各年之有關交易之有關使用權資產估計總值設定上限。各承租人上市公司之有關上限如下：

承租人上市公司	截至 二零二四年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	截至 二零二五年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	截至 二零二六年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元
麗新製衣	22.0	29.0	35.0
麗新發展	16.0	15.0	14.0
豐德麗	7.0	12.0	16.0
麗豐	6.0	6.0	7.0

許可費及費用(固定租金除外)

各承租人上市公司根據其交易應付之許可費及各承租人上市公司根據其交易應付之其他費用(固定租金除外)(如物業管理費及可變租賃付款)(「許可費及其他費用」)乃入賬列作該承租人上市公司於該交易期限內產生之開支。根據上市規則，各承租人上市公司須就期限內三個財政年度各年之有關許可費及其他費用設定上限。各承租人上市公司之有關上限如下：

承租人上市公司	截至 二零二四年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	截至 二零二五年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	截至 二零二六年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元
麗新製衣	10.0	10.0	11.0
麗新發展	5.0	5.0	5.0
豐德麗	1.0	1.0	1.0
麗豐	1.0	1.0	1.0

承租人上市公司之上述上限乃參照(i)現有交易之條款；(ii)期限內某些交易之預期重續；(iii)對預期將於期限內訂立之新交易作出之估計；(iv)根據期限內存續之交易條款，對潛在租金調整作出之估計；及(v)根據期限內存續之交易及承租人上市公司於期限內因應預料之外之業務需要而可能予以訂立之任何其他交易，對市場利率及可變租金或費用(包括物業管理費(倘適用))之潛在波動而作出之緩衝而釐定。

出租人上市公司

根據上市規則，各出租人上市公司須就該出租人上市公司(及其附屬公司)根據期限內三個財政年度各年之交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用設定上限。各出租人上市公司之有關上限如下：

出租人上市公司	截至	截至	截至
	二零二四年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	二零二五年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元	二零二六年 七月三十一日止 財政年度 百萬港元
麗新製衣	25.0	26.0	29.0
麗新發展	22.0	23.0	26.0
麗豐	7.0	7.0	7.0

出租人上市公司之上述上限乃參照(i)現有交易之條款；(ii)期限內某些交易之預期重續；(iii)對預期將於期限內訂立之新交易作出之估計；(iv)根據期限內存續之交易條款，對潛在租金調整作出之估計；及(v)根據期限內存續之交易及承租人上市公司於期限內因應預料之外之業務需要而可能予以訂立之任何其他交易，對可變租金或費用(包括物業管理費(倘適用))之潛在波動而作出之緩衝而釐定。

內部監控措施

為確保遵守二零二三年商業出租框架協議內之定價基準，麗新集團將就各項交易採納以下內部監控措施：

- (i) 於訂立交易前，出租人上市公司與承租人上市公司將就該物業附近類似性質的物業從一名獨立估值師處獲得當時之市場租金或從兩名其他非關連獨立第三方處(倘可行)獲得報價，或評估向獨立第三方提供或由獨立第三方收取之市場租金；

- (ii) 出租人上市公司與承租人上市公司各自之相關營運部門及管理人員將審視建議租金，以確保有關租金由訂約方經公平磋商釐定及交易屬公平合理，並按一般商業條款且不遜於出租人上市公司(或，視乎情況而定，承租人上市公司)自獨立第三方取得之條款而訂立；
- (iii) 出租人上市公司與承租人上市公司各自之財務部將定期(a)審閱彼等之交易是否根據彼等各自之協議及二零二三年商業出租框架協議之條款進行；及(b)監察交易項下之金額確保不超過上限；及
- (iv) 出租人上市公司與承租人上市公司將就彼等各自之交易遵守上市規則之關連交易規則項下有關獨立核數師及獨立非執行董事進行年度審閱之規定。

透過實施上述措施，各麗新上市公司之董事(包括獨立非執行董事)認為，有關各麗新上市公司擁有適當之內部監控程序，以確保二零二三年商業出租框架協議項下之交易(構成有關麗新上市公司之持續關連交易)將按一般商業條款進行，並符合有關麗新上市公司及其股東之整體利益。

訂立二零二三年商業出租框架協議之理由及裨益

麗新製衣集團、麗新發展集團及麗豐集團擁有、出租及管理物業。二零二三年商業出租框架協議使麗新製衣集團、麗新發展集團及麗豐集團各自繼續出租及／或許可麗新集團之其他成員公司使用其物業。此舉維持及／或增加營運效益及協同效應，符合其利益。

除外董事各自已就麗新上市公司之相關董事會決議案放棄投票(在其為相關麗新上市公司董事之情況下)。除上文所述者外，概無麗新上市公司董事就有關董事會決議案放棄投票或於二零二三年商業出租框架協議中擁有重大權益。

各麗新上市公司之董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二三年商業出租框架協議乃(i)於麗新上市公司之日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按屬公平合理之條款訂立，並符合麗新上市公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

二零二三年商業出租框架協議項下擬進行之交易構成麗新上市公司之持續關連交易。二零二三年商業出租框架協議及各麗新上市公司據此擬進行之交易之上市規則之涵義概述如下：

1. 麗新製衣

余氏股東為麗新製衣之主要股東，因此根據上市規則，為麗新製衣之關連人士。根據余氏股東於麗新發展之最新權益披露，余氏股東於276,926,400股麗新發展股份(佔麗新發展已發行股本約19.05%)中擁有權益(透過彼等於麗新製衣之權益除外)。因此根據上市規則，麗新發展為麗新製衣之關連附屬公司，並因而為麗新製衣之關連人士。因此，麗新製衣集團(麗新發展集團除外)與麗新發展集團(為免存疑，包括豐德麗集團及麗豐集團)之間之交易構成麗新製衣之持續關連交易。

根據余氏股東於麗豐之最新權益披露，余氏股東於33,161,037股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約10.02%)中擁有權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益除外)。因此根據上市規則，麗豐為麗新製衣之關連附屬公司，並因而為麗新製衣之關連人士。因此，麗新製衣集團(麗豐集團除外)與麗豐集團之間之交易構成麗新製衣之持續關連交易。

2. 麗新發展

麗新製衣為麗新發展之控股公司，因此根據上市規則，為麗新發展之關連人士。因此，麗新發展集團與麗新製衣集團(麗新發展集團除外)之間之交易構成麗新發展之持續關連交易。

余氏股東為麗新發展之主要股東，因此根據上市規則，為麗新發展之關連人士。根據余氏股東於麗豐之最新權益披露，余氏股東於33,161,037股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約10.02%)中擁有權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益除外)。因此根據上市規則，麗豐為麗新發展之關連附屬公司，並因而為麗新發展之關連人士。因此，麗新發展集團(麗豐集團除外)與麗豐集團之間之交易構成麗新發展之持續關連交易。為免存疑，根據上市規則，豐德麗並非麗新發展之關連附屬公司，而麗新發展集團(豐德麗集團除外)與豐德麗集團之間之交易並不構成麗新發展之持續關連交易(附註)。

3. 豐德麗

麗新製衣及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。麗豐為麗新製衣及麗新發展各自之附屬公司，因此為豐德麗之關連人士。因此，豐德麗集團與麗新製衣集團(麗新發展集團除外)及麗新發展集團(包括麗豐集團)各自之間之交易構成豐德麗之持續關連交易。

4. 麗豐

麗新製衣及麗新發展為麗豐之控股公司，因此根據上市規則，為麗豐之關連人士。豐德麗為麗新製衣及麗新發展各自之附屬公司，因此為麗豐之關連人士。因此，麗豐集團與麗新製衣集團(麗新發展集團除外)及麗新發展集團(包括豐德麗集團)各自之間之交易構成麗豐之持續關連交易。

附註：根據余氏股東之最新權益披露，余氏股東於豐德麗已發行股本中擁有約8.53%之權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益除外)，因此根據上市規則，余氏股東並非豐德麗之主要股東。在此基礎上，由於余氏股東於豐德麗之權益，豐德麗並非麗新製衣及麗新發展之關連附屬公司。根據余氏股東之權益披露，於二零二二年五月三十日至二零二三年三月二十六日期間(「有關期間」)，彼等於豐德麗已發行股本中擁有約10.05%之權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益除外)，因此，根據上市規則，余氏股東於有關期間為豐德麗之主要股東。基於余氏股東於有關期間亦為麗新製衣及麗新發展各自之主要股東，根據上市規則，豐德麗於有關期間因余氏股東於豐德麗之權益而為麗新製衣及麗新發展各自之關連附屬公司。

由於余氏股東於豐德麗之權益，二零二零年聯合公佈所載之年度上限乃於豐德麗並非為麗新製衣及麗新發展之關連附屬公司時釐定。因此，截至二零二三年七月三十一日止三個財政年度(「二零二三財年」)之實際交易金額並未超過二零二零年聯合公佈所載之相應年度上限。然而，於編製本聯合公佈及二零二三財年之財務報告過程中，麗新製衣及麗新發展注意到，由於余氏股東於有關期間成為豐德麗之主要股東，二零二零年商業出租框架協議項下於二零二三財年：(a)麗新製衣(作為其關連人士之承租人)錄得之實際交易金額(即使用權資產價值)預期將較相應年度上限15,100,000港元超出約2,500,000港元；及(b)麗新發展(作為其關連人士之出租人)錄得之實際交易金額(即租金收入)預期將較相應年度上限6,100,000港元超出約4,600,000港元。於二零二三財年，有關實際交易金額之所有適用百分比率(定義見上市規則)仍不足5%。經計及余氏股東過去及現在並非任何麗新上市公司之董事(或以其他方式與任何董事關聯)，上述情況屬無意疏忽性質。除上述者外，二零二零年聯合公佈所載之年度上限及一般原則維持不變(包括二零二零年商業出租框架協議項下之交易乃按一般商業條款進行，並符合各麗新上市公司及彼等各自股東之整體利益)。

由於就各麗新上市公司而言，有關二零二三年商業出租框架協議之上限之最高適用百分比率超過0.1%但不足5%，故根據上市規則之關連交易規則(就各麗新上市公司而言)，其項下之交易及上限須遵守申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

倘超出有關麗新上市公司之任何上限或倘更新二零二三年商業出租框架協議或二零二三年商業出租框架協議之條文出現重大變動，則各麗新上市公司將遵守上市規則之關連交易規則之規定。

一般事項

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、製作及發行電影和電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、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55.60%。

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、製作及發行電影和電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、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63.40%及麗豐之已發行股份總數約55.08%。

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，其附屬公司(包括寰亞傳媒及其附屬公司)之主要業務包括製作及發行電影和電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理及戲院營運。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗豐集團之主要業務包括於中國從事物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

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：

「二零二零年商業出租 框架協議」	指	麗新上市公司(及寰亞傳媒)所訂立日期為二零二零年七月三十一日的商業出租框架協議，內容有關出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、銷售辦事處、餐廳物業、酒店式服務公寓、商業店舖、示範單位(為免存疑，不包括戲院物業)；
「二零二零年聯合公佈」	指	麗新上市公司(及寰亞傳媒)日期為二零二零年七月三十一日的聯合公佈，內容有關二零二零年商業出租框架協議；
「二零二三年商業出租 框架協議」	指	麗新上市公司所訂立日期為二零二三年七月三十一日的商業出租框架協議，內容有關出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業(為免存疑，不包括戲院物業)；
「董事會」	指	董事會；
「上限」	指	各麗新上市公司根據上市規則之關連交易規則就二零二三年商業出租框架協議所設定之年度上限；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「關連附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「權益披露」	指	根據香港法例第571章證券及期貨條例第XV部或其他規例披露之權益；

「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(包括寰亞傳媒及其附屬公司)；
「除外董事」	指	林建岳博士、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗新集團」	指	麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐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、豐德麗及麗豐，於本聯合公佈日期均為麗新集團之上市成員；
「承租人上市公司」	指	就任何交易而言，指為承租人或特許使用人之麗新上市公司(或其一間附屬公司)(有關交易構成麗新上市公司之持續關連交易)。麗新上市公司各自均為承租人上市公司；
「出租人上市公司」	指	就任何交易而言，指為出租人或授權人之麗新上市公司(或其一間附屬公司)(有關交易構成麗新上市公司之持續關連交易)。麗新製衣、麗新發展及麗豐各自均為出租人上市公司，惟豐德麗並非出租人上市公司；
「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，其已發行股份於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(為免存疑，包括豐德麗集團及麗豐集團)；
「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)；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司(為免存疑，包括麗新發展集團)；
「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，經私有化並自二零二三年三月十六日起為豐德麗之全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言不包括香港、澳門及台灣；
「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；
「期限」	指	二零二三年商業出租框架協議之期限，即自二零二三年八月一日至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩日)為期三年；

「交易」 指 任何麗新上市公司(或其任何附屬公司)與另一麗新上市公司(或其任何附屬公司)之間不時出租及/或許可使用物業作不同物業用途(包括(視情況而定)辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業)(為免存疑，不包括戲院物業)，並構成一間或兩間該等麗新上市公司之持續關連交易；

「余氏股東」 指 余卓兒先生及余少玉女士；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
主席
林建岳

承董事會命
麗新發展有限公司
主席
林建岳

承董事會命
豐德麗控股有限公司
主席
劉志強

承董事會命
麗豐控股有限公司
主席
林建岳

香港，二零二三年七月三十一日

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(主席)、楊耀宗先生、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)；一名非執行董事，即周福安先生(副主席)；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四名執行董事，即林建岳博士(主席)、劉樹仁先生(行政總裁)、林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及周福安先生(副主席)；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生；
- (c) 豐德麗之董事會包括三名執行董事，即呂兆泉(行政總裁)、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；及
- (d) 麗豐之董事會包括六名執行董事，即林建岳博士(主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)(亦為余寶珠女士之替代董事)、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；一名非執行董事，即周福安先生(副主席)；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。