

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)



**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

### 麗新製衣、麗新發展及豐德麗後續變為有關連之持續交易

於二零一五年十月三十一日，豐德麗之間接全資附屬公司廣東電影城(作為承租人)與麗豐之間接全資附屬公司中山寶麗(作為出租人)訂立中山五月花電影院租約，以將中山棕櫚彩虹花園若干物業之租期進一步延長15年。

於二零一五年十一月一日，廣東電影城(作為承租人)與麗豐之間接全資附屬公司廣州捷麗(作為出租人)訂立廣州五月花電影院租約，以將廣州五月花商業廣場若干物業之租期進一步延長15年。

誠如(i)麗新製衣、麗新發展、Holy Unicorn Limited、豐德麗與麗豐於二零二零年五月十四日刊發之聯合公佈及(ii)麗新發展、Holy Unicorn Limited與麗豐於二零二零年五月二十八日刊發之聯合公佈所披露，麗豐要約已於二零二零年五月十四日於所有方面宣佈為無條件，並已於二零二零年五月二十八日截止。麗豐要約於所有方面成為無條件後，麗豐不再為豐德麗之附屬公司，惟成為麗新發展(豐德麗之控股股東)之全資附屬公司Holy Unicorn Limited之附屬公司，因而根據上市規則為豐德麗之關連人士。

余氏股東為麗新製衣之主要股東，因此根據上市規則，為麗新製衣在發行人層面之關連人士。根據余氏股東於麗新發展之最新權益披露，余氏股東擁有129,325,410股麗新發展股份(佔麗新發展已發行股本約21.16%)之權益(透過彼等於麗新製衣之權益者除外)。由於余氏股東已成為麗新發展之主要股東，故麗新發展已成為麗新製衣之關連附屬公司。根據上市規則，豐德麗(作為麗新發展之附屬公司)因而成為麗新製衣之關連附屬公司，故為麗新製衣之關連人士。

余氏股東為麗新製衣及麗新發展各自之主要股東，因此根據上市規則，為麗新製衣及麗新發展在發行人層面之關連人士。根據余氏股東於麗豐之最新權益披露，余氏股東擁有34,729,037股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約10.49%)之權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益者除外)。由於余氏股東已成為麗豐之主要股東，根據上市規則，麗豐已成為麗新製衣及麗新發展各自之關連附屬公司，故為麗新製衣及麗新發展各自之關連人士。

五月花電影院租約已成為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之持續關連交易。

## 五月花電影院租約

### 1. 中山五月花電影院租約

於二零一五年十月三十一日，中山寶麗與廣東電影城訂立中山五月花電影院租約，以將中山棕櫚彩虹花園用於經營中山五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日(包括首尾兩日)止。該15年租期之基本租金總額(不包括物業管理費、冷氣費及額外營業額租金)約為人民幣20,000,000元(相等於約22,156,000港元)。各曆月之基本租金須於該曆月之第五天支付。額外營業額租金(如有)應按年支付。

### 2. 廣州五月花電影院租約

於二零一五年十一月一日，廣州捷麗與廣東電影城訂立廣州五月花電影院租約，以將廣州五月花商業廣場用於經營廣州五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日(包括首尾兩日)止。該15年租期之基本租金總額(不包括物業管理費、冷氣費及額外營業額租金)約為人民幣50,000,000元(相等於約55,390,000港元)。各曆月之基本租金須於該曆月之第五天支付。額外營業額租金(如有)應按年支付。

根據各五月花電影院租約應付之金額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)。有關金額乃由該五月花電影院租約之訂約方經計及廣州或中山(視情況而定)於訂立該五月花電影院租約時之現行市場租金(根據獨立專業物業估值師進行之估值得出)後經公平磋商釐定。

## **持續關連交易**

如上文所解釋，五月花電影院租約已成為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之持續關連交易。

由於豐德麗於訂立五月花電影院租約時已是麗豐之主要股東，故於五月花電影院租約根據協議備忘錄被訂立時，五月花電影院租約已構成麗豐之持續關連交易，而麗豐已遵守上市規則第14A章項下之適用規定。儘管豐德麗已不再為麗豐之主要股東，但因其為麗新發展(麗豐之控股股東)之附屬公司，故其仍為麗豐之關連人士。因此，五月花電影院租約仍為麗豐之持續關連交易。

五月花電影院租約乃根據年期已於二零二零年七月三十一日屆滿之協議備忘錄訂立。儘管協議備忘錄之年期屆滿，惟各五月花電影院租約將於其餘下年期繼續有效。

## **使用權資產**

根據麗新集團自二零一九年八月一日起生效之香港財務報告準則第16號，豐德麗集團已就五月花電影院租約確認一項使用權資產，有關資產按於各五月花電影院租約餘下年期應付之基本租金總額之現值計量、使用增量借款利率進行貼現並於餘下年期內計提折舊。有關使用權資產於二零二零年八月一日之總金額預期約為37,300,000港元。

## **麗新製衣、麗新發展及豐德麗之年度上限**

承租人根據各五月花電影院租約應付之金額(基本租金除外)(如物業管理費及任何額外營業額租金)乃入賬列作於該五月花電影院租約餘下年期內產生之開支。有關金額須受麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自於截至二零二零年七月三十一日止十個財政年度各年之年度上限人民幣6,000,000元(相等於約6,647,000港元)及截至二零三一年七月三十一日止財政年度之年度上限人民幣1,500,000元(相等於約1,662,000港元)規限。有關年度上限乃參考五月花電影院租約之條款釐定，並計及未來幾年中山五月花電影院及廣州五月花電影院的預期票房表現。

## 麗新製衣及麗豐之年度上限

根據五月花電影院租約應向出租人支付之租金及其他金額(包括物業管理費及任何額外營業額租金)須受麗新製衣及麗豐各自於截至二零三零年七月三十一日止十個財政年度各年之年度上限人民幣9,000,000元(相等於約9,970,000港元)及截至二零三一年七月三十一日止財政年度之年度上限人民幣3,000,000元(相等於約3,323,000港元)規限。有關年度上限乃參考五月花電影院租約之條款釐定，並計及未來幾年中山五月花電影院及廣州五月花電影院的預期票房表現。

## 上市規則之涵義

由於麗豐、豐德麗、麗新發展及麗新製衣各自有關其五月花電影院租約年度上限(就豐德麗、麗新發展及麗新製衣而言，則有關其上述使用權資產價值)之最高適用百分比率超過0.1%但不足5%，故就麗豐而言，五月花電影院租約及麗豐之有關年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

倘超過任何上述年度上限，或倘更新五月花電影院租約時或倘該等之條款變動時，麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐將遵守上市規則第14A章之規定。

## 獨立財務顧問之意見

由於五月花電影院租約之年期超過三年，故須根據上市規則第14A.52條委任一名獨立財務顧問，以解釋為何五月花電影院租約之年期須為超過三年之期間，並確認此類協議(即電影院租約及許可)具有該年期屬一般商業慣例。出於此目的，麗豐已於其訂立五月花電影院租約時委任創富融資作為麗豐董事會之獨立財務顧問。

於評價五月花電影院租約之年期超過三年之理由時及為確認此類協議具有該年期屬一般商業慣例，創富融資已考慮下列因素：

- (i) 較長租期將令麗豐集團擁有穩定之租金收入來源；及
- (ii) 經已或擬在聯交所及深圳證券交易所上市之公司訂立之租賃交易於中國之可資比較市場證實，該租期符合在商場擁有租賃樓面空間之電影院運營商為其電影院營運而訂立長租期之慣常做法。

經計及上述因素，創富融資認為五月花電影院租約超過三年之年期有必要，且五月花電影院租約具有該年期屬一般商業慣例。

### 訂立五月花電影院租約之理由及裨益

中山棕櫚彩虹花園為麗豐集團開發之住宅及商用項目，包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓。廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質商業物業。豐德麗集團認為，中山棕櫚彩虹花園及廣州五月花商業廣場提供了便利的交通網絡及穩定的客戶群，非常適合用作其電影院營運。按正常商業條款訂立五月花電影院租約令豐德麗集團能夠為其於中國之電影院業務在廣州及中山之合適地點取得合理長時間之可觀空間。

麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自之董事(包括獨立非執行董事)認為，五月花電影院租約乃(i)於其集團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，並符合其公司及其股東之整體利益。

麗豐集團認為，向豐德麗集團出租五月花電影院租約項下之有關物業乃於麗豐集團之日常及一般業務過程中進行。麗豐集團將根據五月花電影院租約按市價從豐德麗集團取得穩定可持續之租金收入，而麗豐集團將可憑藉豐德麗集團於香港及中國經營及管理電影院之專業知識增加到中山棕櫚彩虹花園及廣州五月花商業廣場之客流。

麗新製衣及麗豐各自之董事(包括獨立非執行董事)認為，五月花電影院租約乃(i)於其集團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，並符合其公司及其股東之整體利益。

於五月花電影院租約訂立時，概無麗新製衣、麗新發展、豐德麗或麗豐之董事於當中擁有任何重大權益。

## 一般事項

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在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56.22%。麗新製衣之最終控股股東為林建岳博士。

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%及擁有麗豐之已發行股份總數54.56%。麗新發展之最終控股股東為林建岳博士。

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，其已發行股份在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、經營及投資於文化、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：

「董事會」	指	董事會；
「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；

「林建岳博士」	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以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；
「廣東電影城」	指	廣東五月花電影城有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為豐德麗之間接全資附屬公司；
「廣州五月花電影院租約」	指	廣東電影城與廣州捷麗就租賃位於中國廣州越秀區中山五路68號五月花商業廣場六樓之若干物業而訂立之日期為二零一五年十一月一日之協議；
「廣州捷麗」	指	廣州捷麗置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為麗豐之全資附屬公司；
「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，香港之法定貨幣；
「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、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；
「麗豐要約」	指	香港上海滙豐銀行有限公司代表Holy Unicorn Limited (麗新發展之全資附屬公司) 提出之有條件自願性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份 (麗新發展、Holy Unicorn Limited 或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購者除外) 及註銷麗豐全部尚未行使之購股權；
「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 (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，其已發行股份在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，其已發行股份在聯交所 GEM 上市及買賣 (股份代號：8075)；
「五月花電影院租約」	指	中山五月花電影院租約及廣州五月花電影院租約；
「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)，一間可根據香港法例第 571 章證券及期貨條例可進行第一類 (證券交易) 及第六類 (就機構融資提供意見) 受規管活動之持牌法團，並獲委任為麗豐董事會之獨立財務顧問；
「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)；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「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；
「余氏股東」	指	余卓兒先生及余少玉女士；
「中山寶麗」	指	中山市寶麗房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為麗豐之全資附屬公司；
「中山五月花電影院租約」	指	廣東電影城與中山寶麗就中國廣東省中山西區康健路 29 號棕櫚彩虹花園商業中心一座一至四樓之租賃部分而訂立之日期為二零一五年十月三十一日之協議；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  
執行董事兼副主席  
周福安

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；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、葉澍堃及梁宏正諸位先生；
- (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；及
- (d) 麗豐之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)(亦為余寶珠女士之替代董事)、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。

於本聯合公佈中，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1078港元之概約匯率換算為港元，僅供說明之用。