

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)

關連交易： 成立合營公司

及

持續關連交易： 收取服務費

本公司董事會欣然公佈，於二零一七年十二月六日，Marvel Day (本公司之間接非全資附屬公司) 與 Cosmic Dragon (麗新發展之間接非全資附屬公司) 訂立股東協議，據此，雙方同意成立 Love Grubers (由 Marvel Day 及 Cosmic Dragon 各自持有 50% 權益) 以設立一間全資附屬公司 — GTL，在位於香港九龍九龍灣偉業街 33 號德福花園 (新九龍內地段第 5744 號) 二樓 (部份) 及三樓之 MCL 德福戲院物業 (「德福物業」) 內經營一間餐廳 (「Grubers Cafe」)。根據股東協議，Love Grubers 將訂立一項特許安排，以向洲立影藝 (本公司之間接非全資附屬公司) 取得經營 Grubers Cafe 所需之地方。

由於 Cosmic Dragon 為本公司之關連人士，根據上市規則第 14A 章，成立合營公司 Love Grubers 構成本公司一項關連交易。由於有關股東協議之一項或多項適用百分比率 (定義見上市規則第 14.07 條) 高於 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，訂立股東協議須遵守有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

由於 GTL 為洲立影藝之關連人士，根據上市規則第 14A 章，特許安排構成本公司一項持續關連交易。由於就股東協議中之特許安排所訂之建議年度上限之一項或多項相關百分比率高於 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，依照股東協議擬進行之持續關連交易須遵守有關申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守本公司股東批准之規定。

此外，由於特許安排為期超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委聘創富融資有限公司為獨立財務顧問，以審閱特許安排及確認上述期限對於該類安排而言屬一般商業慣例。

股東協議

日期

二零一七年十二月六日

訂約方

- (i) Marvel Day，本公司之間接非全資附屬公司
- (ii) Cosmic Dragon，麗新發展之間接非全資附屬公司
- (iii) Love Grubers

資本承擔

Love Grubers董事會認為就GTL業務或營運而言可能所需之一切營運或投資資金或資本將由Cosmic Dragon及Marvel Day按各自之持股比例並依照Love Grubers董事會可能釐定之有關條款出資，當中(a)初步股本資金數額為2美元；及(b)Marvel Day及Cosmic Dragon將出資之資本承擔總額8,000,000港元將不遲於二零一八年七月三十一日由Marvel Day及Cosmic Dragon以免息股東貸款之方式各自向Love Grubers指定之香港銀行賬戶出資最多4,000,000港元。

向Love Grubers注資之金額乃經Marvel Day及Cosmic Dragon按公平原則磋商後釐定，當中已參考Grubers Cafe業務或營運所需之估計投資資金及營運資金。

董事會組成

Love Grubers董事會成員人數將不超過六(6)名董事。Marvel Day及Cosmic Dragon將有權委任不多於三(3)名董事。

與洲立影藝之特許安排

Love Grubers為一間投資控股公司，擁有GTL之全部股份，而GTL則將於德福物業內經營Grubers Cafe。Marvel Day已獲洲立影藝(Marvel Day之聯屬公司及本公司之間接非全資附屬公司)同意可使用約1,250平方呎之地方專門經營Grubers Cafe，另可按洲立影藝之酌情權共用其他地方，年期為自二零一七年十二月六日起至二零二四年九月三十日止(「特許安排」)。

根據股東協議，GTL將每月向洲立影藝支付服務費，金額為(i)每月138,000港元或(ii) Grubers Cafe自二零一七年十二月六日至二零一九年九月三十日每月總收入之10%及 Grubers Cafe自二零一九年十月一日至二零二四年九月三十日每月總收入之12%(以較高者為準) (「服務費」)，惟自二零一七年十二月六日至二零一七年十二月三十一日之服務費將獲豁免。

Grubers Cafe之管理

在股東協議範圍之外，惟根據GTL與麗新餐飲訂立之分包安排，麗新餐飲將收取 Grubers Cafe每月總收入4%之費用管理 Grubers Cafe。麗新餐飲為 Cosmic Dragon之聯屬公司，亦為一間經驗豐富之香港餐廳管理公司。雖然麗新餐飲為本公司之關連人士，但GTL (麗新餐飲與其訂有管理協議)並非本公司之附屬公司。因此，根據上市規則，分包安排並非本公司之關連交易。

訂立股東協議之理由及裨益

於本公佈日期，本集團透過洲立影藝在香港及中國內地經營合共12家戲院，並於港鐵九龍站之圓方 The Grand Cinema擁有30%之合營權益。

Grubers Cafe及MCL德福戲院將為顧客同時提供最新上映之電影及絕佳之餐飲選擇。顧客可於觀看電影前後享用食物及／或飲料，或只與好友共進午餐、晚餐或下午茶。本公司董事會認為，本集團將能充分利用麗新餐飲在經營管理香港及中國內地餐廳組合(尤其是榮獲《米芝蓮指南》認可之餐廳)方面之專業知識，提高MCL德福戲院之客流量。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，股東協議之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，且特許安排符合本公司及其股東之整體利益。

獨立財務顧問之意見

本公司已委聘創富融資有限公司為獨立財務顧問，以根據上市規則第14A.52條，就依照股東協議擬進行之特許安排提供獨立意見，說明特許安排為何有必要為期超過三年，並確認為期超過三年對於該類安排而言屬一般商業慣例。

於達致其意見時，獨立財務顧問已根據上市規則第 14A.52 條的規定考慮下列因素：

- (a) 誠如二零一四年施政報告所提及，九龍東將蛻變及發展成為全新之核心商業區。九龍灣為九龍東的主要焦點之一，而德福廣場則策略性坐落於九龍灣的主要購物中心之一。德福廣場之較長租期使本公司得以最大限度地提高位於德福物業之 MCL 德福戲院及 Grubers Cafe 營運之經營效率及協同效應；
- (b) 特許安排對洲立影藝之業務別具戰略意義，而在 MCL 德福戲院旁邊經營 Grubers Cafe 將間接地有助提高德福物業之客流量。鑒於德福廣場為坐落於九龍東黃金地段之主要購物中心，建於九龍灣港鐵站上蓋且鄰近大型私人屋苑德福花園，這亦鞏固洲立影藝於九龍之業務；
- (c) 麗新餐飲目前所經營之餐飲業務的租期介乎三至七年。因此，特許安排符合麗新餐飲就餐飲業務訂立年期多於三年之特許協議之現行慣例；及
- (d) 於考慮特許安排為期超過三年是否屬一般商業慣例時，其亦已按盡力基準對香港其他餐飲營運商（「可資比較對象」）進行深入研究。於審閱過程中，其發現可資比較對象之餐飲租賃協議年期一般均超過三年。

經考慮上文所載之因素後，獨立財務顧問認為，特許安排為期超過三年乃屬一般商業慣例。

持續關連交易之建議年度上限

由於依照股東協議擬進行之特許安排為與麗新發展集團之新持續關連交易，故概無歷史數據可作為釐定建議年度上限之參考。

根據股東協議內規定使用約 1,250 平方呎之地方專門經營 Grubers Cafe 所涉及之服務費，本公司預期截至二零二五年七月三十一日止各財政年度，由 GTL 支付予洲立影藝之金額將不多於 2,400,000 港元。

上市規則之涵義

股東協議

Love Grubers 為 Marvel Day 及 Cosmic Dragon 成立之合營公司，雙方分佔 50:50 權益。麗新發展為本公司之控股股東及本公司之關連人士。Cosmic Dragon 為麗新發展之間接非全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，成立合營公司 Love Grubers 構成本公司一項關連交易。由於有關股東協議之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，訂立股東協議須遵守有關申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

GTL 之特許安排

GTL 為 Love Grubers 之全資附屬公司，而 Love Grubers 為麗新發展之聯繫人。因此，GTL 被視為本公司控股股東之聯繫人（定義見上市規則第 14A 章），亦為本公司之關連人士。洲立影藝為本公司之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第 14A 章，依照 GTL 與洲立影藝所簽訂之股東協議擬進行之特許安排構成本公司一項持續關連交易。

此外，由於特許安排為期超過三年，根據上市規則第 14A.52 條，本公司已委聘創富融資有限公司為獨立財務顧問審議有關安排，而獨立財務顧問確認該類安排為期如上實屬一般商業慣例。更多詳情請參閱本公佈「獨立財務顧問之意見」一節。

由於就股東協議中之特許安排所訂之建議年度上限之一項或多項相關百分比率高於 0.1% 但低於 5%，根據上市規則第 14A 章，依照股東協議擬進行之持續關連交易須遵守有關申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守本公司股東批准之規定。

一般事項

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。本公司為投資控股公司，而本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、戲院營運、化妝品銷售、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

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、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於本公佈日期，麗新發展擁有本公司已發行股份總數約36.94%。

Marvel Day為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。Marvel Day主要從事投資控股業務。

Cosmic Dragon為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為麗新發展之間接非全資附屬公司。Cosmic Dragon主要從事投資控股業務。

洲立影藝為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。洲立影藝為香港一大型戲院院綫之擁有人及營運商。

Love Grubers為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Marvel Day及Cosmic Dragon分別直接擁有其50%權益。Love Grubers主要從事投資控股業務。

GTL為一間於香港註冊成立之有限公司，並為Love Grubers之全資附屬公司。GTL為Grubers Cafe之營運公司。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙各自具有下列涵義：

- | | | |
|--------|---|------------------------------|
| 「聯屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司或Love Grubers之董事會（視情況而定）； |

「本公司」	指	豐德麗控股有限公司，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)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「Cosmic Dragon」	指	Cosmic Dragon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗新發展之間接非全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「GTL」	指	Grubers Telford Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為Love Grubers之直接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，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，即本公司按照上市規則第14A.52條所委聘以提供意見之獨立財務顧問；
「麗新餐飲」	指	麗新餐飲管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗新發展之非全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Love Grubers」	指	Love Grubers Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Marvel Day及Cosmic Dragon分別各自實益擁有50%權益；

「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，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；
「Marvel Day」	指	Marvel Day Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「洲立影藝」	指	洲立影藝有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「建議年度上限」	指	股東協議項下擬進行之特許安排截至二零二五年七月三十一日止各財政年度之建議年度上限；
「股東協議」	指	Marvel Day、Cosmic Dragon 及 Love Grubers 所訂立日期為二零一七年十二月六日之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；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，二零一七年十二月六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉(行政總裁)、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；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。