

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之內容概不負責，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之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，於二零二二年二月二十三日，租戶(本公司間接擁有95%權益之附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立租賃協議，內容有關續租該等物業，自二零二四年二月一日起計為期三十六(36)個月。該等物業現時用作本集團戲院營運及相關業務，而該等物業之現有租賃將於二零二四年一月三十一日屆滿。

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%，故租賃協議及其項下擬進行之交易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，於二零二二年二月二十三日，租戶(本公司間接擁有95%權益之附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立租賃協議，內容有關續租該等物業，自二零二四年二月一日起計為期三十六(36)個月。該等物業現時用作本集團戲院營運及相關業務，而該等物業之現有租賃將於二零二四年一月三十一日屆滿。

租賃協議之主要條款

下文載列租賃協議之主要條款：

- 日期：** 二零二二年二月二十三日
- 訂約方：** (1) 又一城(2011)有限公司(作為業主)；及
(2) 洲立影藝有限公司(本公司間接擁有95%權益之附屬公司，作為租戶)
- 該等物業：** 又一城UG、L1、L1A、L2及L2A層之部份，包括戲院物業及許可使用物業
- 年期：** 自二零二四年二月一日起計，為期三十六(36)個月
- 用途：** 根據租賃協議之條文用作戲院營運及相關業務
- 主要許可條文：** 根據租賃協議之條文，租戶須向第三方(將由業主指定)授出許可，以就經營餐室或咖啡店或任何類型之零售店使用及佔用許可使用物業。

租戶就許可使用物業應付業主之基本租金、營業額租金及其他費用之金額應相當於特許使用人根據相關許可協議按業主所釐定應付租戶之許可費、營業額許可費及其他費用之金額。根據許可使用物業之標準格式許可協議，業主有權要求特許使用人直接向業主支付許可費、營業額許可費及其他費用。為免生疑問，倘並無存續之許可協議，則租戶毋須就許可使用物業支付任何基本租金、營業額租金及其他費用。

- 代價總值：** 租戶根據租賃協議應付業主之款項包括戲院物業之基本租金、營業額租金及其他費用。

租賃協議期內就戲院物業應付之基本租金總額約為102,800,000港元(不計及差餉及其他支出)，而業主可能會根據租賃協議之條文收取每月營業額租金。

租戶就戲院物業應付之所有款項將由本集團之內部資源支付。

上述款項由業主與租戶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未來前景後公平磋商而釐定。

付款條款： 租戶須於每曆月之首日按月向業主預付基本租金。每月營業額租金(根據租賃協議之條款(倘適用))須於下月支付。

使用權資產

訂立租賃協議會產生使用權資產，其乃按租賃協議期內就戲院物業應付之基本租金總額之現值(採用增量借款利率貼現)計量。根據香港財務報告準則第16號，通過延長租賃年期重續租賃協議將構成租賃修訂。本集團預期於訂立租賃協議後就該租賃修訂入賬約98,000,000港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團為香港領先多廳戲院營運商之一。於本公佈日期，本集團於香港營運14家戲院，包括一家現時於該等物業營運的戲院，而於中國內地則營運3家戲院。

儘管COVID-19疫情下的營商環境充滿挑戰，本集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度。該等物業位於又一城，直達九龍塘港鐵站，為香港最受歡迎之購物及休閒地點之一。本集團自二零一六年六月起一直於該等物業經營Festival Grand Cinema。鑒於該等物業所處之戰略位置，本集團認為於現有租賃屆滿後繼續使用該等物業將對本集團之戲院營運有所助益，並將進一步提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。

租賃協議之條款乃由訂約方經考慮香港當時市況及經參考將於二零二四年一月三十一日屆滿之該等物業之現有租賃後按公平基準磋商議定。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。

租戶

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接擁有95%權益之附屬公司。租戶之主要業務為戲院營運。

業主

業主為一間於香港註冊成立之有限公司。業主之主要業務為物業投資及租賃。據董事所知、所悉及所信，業主由豐樹北亞商業信託(於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣的房地產投資信託)最終擁有。

據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%，故租賃協議及其項下擬進行之交易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；
「戲院物業」	指	該等物業不受許可條文規限之部份；
「本公司」	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)；
「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；
「又一城」	指	建於新九龍內地段第6181號，地址為香港九龍達之路80號名為「又一城」之發展項目；
「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；
「業主」	指	又一城(2011)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「許可使用物業」	指	受許可條文規限之位於又一城UG層之部份；
「許可條文」	指	租賃協議內有關許可使用物業之條款及條件，其主要條文於本公佈「租賃協議之主要條款 — 主要許可條文」一節概述；
「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	又一城UG、L1、L1A、L2及L2A層之部份，包括戲院物業及許可使用物業；
「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；
「租賃協議」	指	業主與租戶就續租該等物業而訂立日期為二零二二年二月二十三日之租賃協議；
「租戶」	指	洲立影藝有限公司(Multiplex Cinema Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接擁有95%權益之附屬公司；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，二零二二年二月二十三日

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。