

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)

聯合公佈 與豐德麗集團訂立之戲院租賃

背景

茲提述豐德麗(為麗新製衣及麗新發展之附屬公司)於二零二零年七月三十一日就承租人(為豐德麗之附屬公司)與麗新發展於二零一八年十一月二十六日訂立之戲院租賃刊發之公佈(「豐德麗二零二零年公佈」)，據此，麗新發展向承租人出租物業供其營運名為「MCL戲院」之戲院。誠如豐德麗二零二零年公佈所披露，根據上市規則戲院租賃構成豐德麗之持續關連交易。

於豐德麗二零二零年公佈日期(即二零二零年七月三十一日)，戲院租賃並未構成麗新製衣或麗新發展之持續關連交易。根據余氏股東於麗新製衣、麗新發展及豐德麗當時之權益披露，余氏股東於二零二零年七月三十一日分別於麗新製衣、麗新發展及豐德麗之已發行股本中擁有約29.41%、約21.16%及約9.99%權益。故此，余氏股東為主要股東並因此在發行人層面為麗新製衣之關連人士。因此，麗新發展成為關連附屬公司並進而成為麗新製衣之關連人士。儘管承租人(由於為豐德麗及麗新發展之附屬公司)當時亦構成麗新製衣之關連人士，但根據上市規則第14A.17條，麗新發展與承租人訂立之戲院租賃項下之交易並不構成麗新製衣之持續關連交易，原因是承租人僅因其為麗新製衣關連附屬公司(即麗新發展)之附屬公司而為麗新製衣之關連人士。

然而，於編製截至二零二三年七月三十一日止財政年度之財務報告過程中，麗新製衣及麗新發展注意到，根據余氏股東之權益披露，自二零二二年五月三十日起至二零二三年三月二十六日止期間(「有關期間」)，彼等於豐德麗之已發行股本中擁有約10.05%權益(透過彼等於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外)。因此，於有關期間，(i)由於余氏股東於豐德麗的權益，根據上市規則，豐德麗及承租人(即豐德麗之附屬公司)成為麗新發展之關連附屬公司，故此戲院租賃成為麗新發展之持續關連交易；及(ii)戲院租賃亦成為麗新製衣之持續關連交易，原因是承租人並非僅因其為麗新發展之附屬公司而構成麗新製衣之關連人士(因承租人亦為麗新製衣另一關連附屬公司(即豐德麗)之附屬公司)。由於戲院租賃其後於有關期間成為麗新製衣及麗新發展之持續關連交易，根據上市規則第14A.60條，麗新製衣及麗新發展均須就戲院租賃遵守披露及年度審閱之規定。考慮到余氏股東過去及現在並非麗新製衣、麗新發展或豐德麗之董事(或以其他方式與任何董事關聯)，上述情況屬無意疏忽性質。為免存疑，鑒於(根據余氏股東之權益披露)余氏股東自二零二三年三月二十七日起已不再為豐德麗之主要股東，故戲院租賃已不再為麗新製衣及麗新發展之持續關連交易。

戲院租賃

於二零一八年十一月二十六日，承租人與麗新發展就物業訂立戲院租賃，為四年固定期限，自二零一八年十一月二十六日起至二零二二年十一月二十五日止(包括首尾兩日)(「固定期限」)。於二零二二年十一月二十六日，根據戲院租賃之條款，承租人已將該租賃再續期三年(「首次續租期」)，並將於二零二五年十一月二十五日屆滿，且承租人有權選擇於首次續租期屆滿後將戲院租賃另再續期三年。

固定期限之基本租金總額約為23,300,000港元(不包括管理費及戲院租賃規定之其他費用)。續租期之基本租金(不包括其他費用及額外營業額租金)將由訂約雙方根據戲院租賃之條款共同釐定及協定。首次續租期之基本租金總額釐定為約13,500,000港元。承租人於戲院租賃項下之應付款項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)。該等款項乃由承租人與麗新發展經考慮現行市場租金及根據獨立物業估值師之估值，經公平磋商後釐定。

麗新製衣集團及麗新發展集團(各自均就出租人而言)各自己將戲院租賃項下之租賃付款確認為有關期間之租金收入。根據戲院租賃，麗新製衣或麗新發展作為出租人錄得之實際交易金額於二零二二年五月三十日至二零二二年七月三十一日約為1,300,000港元，及於二零二二年八月一日至二零二三年三月二十六日約為4,500,000港元。根據上述金額，麗新製衣及麗新發展各自之最高適用百分比率於截至二零二二年七月三十一日止財政年度低於0.1%，及於截至二零二三年七月三十一日止財政年度超過0.1%但低於5%。

根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」，豐德麗集團及麗新製衣集團(各自均就承租人而言)各自己於二零一九年八月一日該會計準則生效時，將戲院租賃項下之交易確認為一次性收購使用權資產。除基本租金外，承租人於戲院租賃項下之應付款項(例如物業管理費及任何額外營業額租金)記錄為豐德麗集團及麗新製衣集團(各自均就承租人而言)各自按戲院租賃於剩餘期限內產生之開支。該等款項受限於初步年度上限3,000,000港元，乃經參考戲院租賃之條款及經考慮物業內之MCL戲院之預期電影票房表現後釐定。

訂立戲院租賃之理由及裨益

麗新製衣集團及麗新發展集團各自均認為，根據戲院租賃向豐德麗集團出租物業乃於日常及一般業務過程中進行，將(就出租人而言)按市場租金自豐德麗集團產生穩定及持續之租金收入。

麗新製衣及麗新發展各自之董事(包括獨立非執行董事)認為戲院租賃乃(i)於麗新製衣集團(或麗新發展集團(視乎情況而定))之日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理之條款訂立，且符合麗新製衣(或麗新發展(視乎情況而定))及其股東之整體利益。

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、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、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%。

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(包括寰亞傳媒集團有限公司(自二零二三年三月十六日起為豐德麗之全資附屬公司)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。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連附屬公司」、「附屬公司」及「主要股東」各自具有上市規則賦予該詞之涵義，以及以下詞彙具有下列涵義：

- | | | |
|--------|---|--|
| 「戲院租賃」 | 指 | 承租人與麗新發展於二零一八年十一月二十六日訂立之租賃，內容有關麗新發展向承租人出租物業以營運名為「MCL戲院」之戲院； |
| 「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(包括寰亞傳媒集團有限公司(Media Asia Group Holdings Limited)及其附屬公司)；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「承租人」	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，為豐德麗間接持有95%權益之附屬公司；
「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)；
「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；
「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)；

「物業」	指	香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心地面、G56、G58、G59及一樓部份單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「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

香港，二零二三年七月三十一日

於本聯合公佈日期：

- (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；及
- (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。