

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。



# 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)

## 修訂持續關連交易之條款 創新方娛樂物業管理服務協議

董事會宣佈，於二零二四年十一月十九日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立補充協議，以修訂創新方娛樂物業管理服務協議。根據補充協議，創新方娛樂根據創新方娛樂物業管理服務協議應付創新方商業管理之每月服務費應由人民幣1,189,448元(含增值稅)調整為(i)由二零二四年四月一日至二零二四年九月三十日期間之人民幣237,889.60元(含增值稅)；及(ii)由二零二四年十月一日至二零二五年七月三十一日期間之人民幣356,834.40元(含增值稅)。創新方娛樂物業管理服務協議之其他條款及年度上限維持不變。

### 上市規則之涵義

麗新發展為本公司之中間控股公司，於本公司擁有約55.08%持股權益，因此，為本公司於發行人層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A.16(2)條，由於創新方娛樂為業佳之間接附屬公司，而業佳為由麗新發展間接控制20%權益之本公司之關連附屬公司，故此創新方娛樂為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，創新方娛樂物業管理服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，而補充協議則構成創新方娛樂物業管理服務協議條款之重大變動。

由於有關年度上限之一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，惟所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，創新方娛樂物業管理服務協議項下擬進行之交易須遵守有關申報、年度審核及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十九日之公佈，內容有關(其中包括)(i)創新方文化創意物業管理服務協議；及(ii)創新方娛樂物業管理服務協議。

### 補充協議

董事會宣佈，於二零二四年十一月十九日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立補充協議，以修訂創新方娛樂物業管理服務協議。補充協議之條款概述如下：

訂約方： (a) 創新方商業管理(作為服務供應商)；及

(b) 創新方娛樂(作為客戶)。

標的事項： 創新方娛樂根據創新方娛樂物業管理服務協議應付創新方商業管理之每月服務費應由人民幣1,189,448元(含增值稅)調整為(i)由二零二四年四月一日至二零二四年九月三十日期間之人民幣237,889.60元(含增值稅)；及(ii)由二零二四年十月一日至二零二五年七月三十一日期間之人民幣356,834.40元(含增值稅)。

創新方娛樂物業管理服務協議之其他條款及年度上限維持不變。

## 訂立補充協議之理由及裨益

於COVID-19疫情期間，旅遊業遭受重創，旅客人數大減。創新方娛樂物業管理服務協議項下作為旅客景點之獅門娛樂天地®及獅門娛樂天地業務亦深受影響。儘管疫情之影響已經消退，但目前娛樂市場競爭愈趨激烈，大量旅客改為前往區內多個新景點及其他景點。在此充滿競爭之環境中，獅門娛樂天地®面臨重重挑戰，故需要時間及資源調整業務策略及提升競爭力，以實現長遠之可持續經營及發展。

此外，獅門娛樂天地®包括設備保養、僱員薪金及場地租金在內之營運成本相對較高。隨著收入減少，高昂之營運成本已對獅門娛樂天地業務造成沉重負擔。

由於調整業務策略及提升獅門娛樂天地業務之競爭力需要大量時間及資源，以及鑒於創新方娛樂之財務狀況，創新方商業管理與創新方娛樂訂立補充協議。補充協議項下之每月服務費乃經參考下列各項後按公平磋商基準釐定：(i)上述獅門娛樂天地®及獅門娛樂天地業務之近期經營業績；(ii)向獅門娛樂天地®之物業提供管理服務之實際成本及其經調整營業時間；及(iii)創新方娛樂維持獅門娛樂天地®可持續經營之能力，而本公司認為這對於整個橫琴創新方(尤其是由創新方商業管理提供物業管理服務之創新方一期物業綜合體)之吸引力及整體表現而言至關重要。

董事會相信，補充協議將有助創新方娛樂(本集團之成員公司)以更可持續之方式經營及發展獅門娛樂天地業務，從而符合本公司及股東之整體利益，並考慮到(i)獅門娛樂天地®之可持續性將對於創新方一期作為娛樂熱點之長遠成功以至由創新方商業管理提供物業管理服務之整個物業綜合體之吸引力而言至關重要；(ii)與一般零售租戶不同，獅門娛樂天地®之業務性質獨特且不易被取代；及(iii)鑒於創新方娛樂為本集團擁有80%權益之綜合成員公司，獅門娛樂天地業務之成功將有利於本集團。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)補充協議之各項條款乃按公平合理之一般商業條款訂立；(ii)年度上限各自屬公平合理；及(iii)創新方娛樂物業管理服務協議(經補充協議修訂)項下擬進行之各項持續關連交易於現時及將來均在本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

## **有關本集團、麗新發展集團、創新方商業管理、業佳、創新方文化創意及創新方娛樂之資料**

### **本集團**

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務包括在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。

### **麗新發展集團**

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經營、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。

### **創新方商業管理**

創新方商業管理為本公司於中國成立之全資附屬公司。其主要從事為本集團於中國廣東省珠海市橫琴之物業提供物業管理服務。

### **業佳、創新方文化創意及創新方娛樂**

業佳為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，分別由麗豐(橫琴)(本公司之間接全資附屬公司)及BHL(麗新發展之間接全資附屬公司)直接擁有80%及20%權益。業佳主要(a)透過麗新文創(業佳之間接非全資附屬公司)從事項目發展；(b)透過創新方文化創意從事國家地理探險家業務；及(c)透過創新方娛樂從事獅門娛樂天地業務。業佳分別於創新方文化創意及創新方娛樂持有100%股權及70%股權。

### **上市規則之涵義**

麗新發展為本公司之中間控股公司，於本公司擁有約55.08%持股權益，因此，為本公司於發行人層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A.16(2)條，由於創新方娛樂為業佳之間接附屬公司，而業佳為由麗新發展間接控制20%權益之本公司之關連附屬公司，故此創新方娛樂為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，創新方娛樂物業管理服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，而補充協議則構成創新方娛樂物業管理服務協議條款之重大變動。

由於有關年度上限之一項或多項適用百分比率高於0.1%但低於5%，惟所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，創新方娛樂物業管理服務協議項下擬進行之交易須遵守有關申報、年度審核及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

林建岳博士、林孝賢先生、余寶珠女士、李子仁先生、張森先生及林秉軍先生已各自申報基於其與麗新發展及因此與創新方娛樂之關係而於創新方娛樂物業管理服務協議及補充協議中擁有之權益，因此，已就有關補充協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於創新方娛樂物業管理服務協議或補充協議中擁有權益，故此概無其他董事就有關補充協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

## 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：

「年度上限」	指	本公司日期為二零二二年七月二十九日之公佈所提述之創新方娛樂物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限；
「BHL」	指	Bravo Heart Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗新發展之間接全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	麗豐控股有限公司，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)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「麗新文創」	指	珠海橫琴麗新文創天地有限公司，一間於中國成立之有限公司，為業佳之間接非全資附屬公司；
「該土地」	指	位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之土地；
「獅門娛樂天地業務」	指	使用Lionsgate LBE, Inc.授出之知識產權授權進行名為獅門娛樂天地®之主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、發展及營運；
「麗豐(橫琴)」	指	麗豐(橫琴)發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「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，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；
「國家地理探險家業務」	指	使用National Geographic Partners, LLC授出之知識產權授權進行名為國家地理探險家中心之主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、發展及營運；

「創新方商業管理」	指	珠海橫琴創新方商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「創新方文化創意」	指	珠海橫琴創新方文化創意有限公司，一間於中國成立之有限公司，為業佳之間接全資附屬公司；
「創新方文化創意物業管理服務協議」	指	創新方文化創意(作為客戶)及創新方商業管理(作為服務供應商)於二零二二年七月二十九日就提供物業管理服務所訂立之協議，年期由二零二二年九月一日起至二零二五年七月三十一日止，為期35個月；
「創新方娛樂」	指	珠海橫琴創新方娛樂有限公司，一間於中國成立之有限公司，為業佳間接擁有70%權益之附屬公司；
「創新方娛樂物業管理服務協議」	指	創新方娛樂(作為客戶)及創新方商業管理(作為服務供應商)於二零二二年七月二十九日就提供物業管理服務所訂立之協議，年期由二零二二年八月一日起至二零二五年七月三十一日止，為期三年；
「創新方一期」	指	珠海橫琴創新方項目一期，為建於該土地上之物業(包括文化相關設施)；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「項目發展」	指	持有該土地，以及擁有、承接發展及經營創新方一期之發展項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

「業佳」	指	業佳控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由麗豐(橫琴)及BHL直接擁有80%及20%權益；
「股份」	指	本公司股本中每股面值5.00港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「補充協議」	指	創新方娛樂與創新方商業管理於二零二四年十一月十九日訂立之創新方娛樂物業管理服務協議之補充協議；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
主席  
林建岳

香港，二零二四年十一月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，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)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及張森諸位先生；以及六名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森、石禮謙及歐海豐諸位先生。