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)

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，於二零二六年十一月十二日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)就該等物業訂立租賃協議，租賃期自二零二七年五月一日起計為期三十六個月。該等物業將用作本集團戲院營運及相關業務。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團以租戶身份訂立租賃協議後，應於其綜合財務報表內確認使用權資產。因此，租戶訂立租賃協議將被視為本集團收購資產，根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。

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。

租賃協議

董事會公佈，於二零二六年十一月十二日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)就該等物業訂立租賃協議，租賃期自二零二七年五月一日起計為期三十六個月。該等物業將用作本集團戲院營運及相關業務。

下文載列租賃協議之主要條款：

日期： 二零二六年十一月十二日

訂約方： (1) 又一城(2011)有限公司(作為業主)；及

(2) 昇輝興業有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為租戶)

該等物業： 又一城L1A、L2及L2A層的部份地方

租賃期： 自二零二七年五月一日起計為期三十六個月

用途： 根據租賃協議之條文用作戲院營運及相關業務

代價總值： 租戶就該等物業根據租賃協議應付業主的款項包括基本租金、營業額租金及其他費用。

於租賃協議有效期內，就該等物業應付的基本租金及其他費用總額約為19,700,000港元(不包括差餉及其他支出)，業主可根據租賃協議條文收取每月營業額租金。

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))須於下月第15日前支付。

租戶就該等物業應付的所有款項，將由本集團內部資源支付。基本租金及其他費用的金額及每月營業額租金的計算基準，乃業主與租戶經考慮該等物業附近相若物業的現行市值租金及其他應付費用，以及香港戲院業務的未來前景後，按公平原則磋商釐定。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，於訂立租賃協議時，本集團將確認一項使用權資產，該資產按租賃協議期內就該等物業應付基本租金總額的現值計量，並使用遞增借款利率貼現。本集團於訂立租賃協議時確認的使用權資產價值約為12,300,000港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團為香港主要的多廳戲院營運商之一。截至本公佈日期，本集團於香港經營十四家戲院，並於中國內地營運一家戲院。本集團亦於香港擁有另外兩家由合營夥伴營運之戲院之50%權益。

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又一城經營Festival Grand Cinema。鑒於業主計劃對又一城內現由Festival Grand Cinema所佔用區域推行資產優化措施，故現有物業待業主與本公司另一附屬公司所訂立之現有租約於二零二七年一月屆滿後騰空。鑒於又一城所處的戰略位置，本集團管理層認為，與業主就新該等物業訂立租賃協議將有利於本集團的戲院營運，有望於業主對又一城的資產優化措施計劃完成後，以全新面貌重開Festival Grand Cinema，從而維持及提升其作為香港主要的多廳戲院營運商的市場地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，而租賃協議的條款乃由訂約方按公平原則磋商，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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，其附屬公司的主要業務包括製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理及戲院營運。

租戶

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。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，業主由豐樹泛亞商業信託(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均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團以租戶身份訂立租賃協議後，應於其綜合財務報表內確認使用權資產。因此，租戶訂立租賃協議將被視為本集團收購資產，根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。

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；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「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L1A、L2及L2A層的部份地方，如租賃協議附件的樓面平面圖所示；

「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	業主與租戶就該等物業而訂立日期為二零二六年十一月十二日之租賃協議；
「租戶」	指	昇輝興業有限公司(Shine Kingdom Limited)，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；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
楊耀宗

香港，二零二六年十一月十二日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，即楊耀宗(行政總裁)、張森(集團首席財務總監)及林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)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、潘國興及葉天養諸位先生。