

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)

重續持續關連交易 該等物業管理服務協議

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈，內容有關(其中包括)(i)先前創新方文化創意物業管理服務協議；及(ii)先前創新方娛樂物業管理服務協議。

該等物業管理服務協議

鑒於先前創新方文化創意物業管理服務協議將於二零二二年八月三十一日屆滿，董事會宣佈，於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方文化創意訂立創新方文化創意物業管理服務協議，以重續先前創新方文化創意物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易，自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。

鑒於先前創新方娛樂物業管理服務協議將於二零二二年七月三十一日屆滿，董事會宣佈，於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立創新方娛樂物業管理服務協議，以重續先前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，自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。

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，由於創新方文化創意及創新方娛樂各自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，故此該等公司均為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，該等物業管理服務協議各自構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，該等物業管理服務協議各自項下之交易將合併為一系列交易計算。

由於有關年度上限之一項或多項適用百分比率按合併基準計算高於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，所有該等物業管理服務協議均須遵守有關申報、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。

重續持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈，內容有關(其中包括)(i)先前創新方文化創意物業管理服務協議；及(ii)先前創新方娛樂物業管理服務協議。

鑒於先前創新方文化創意物業管理服務協議將於二零二二年八月三十一日屆滿，董事會宣佈，於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方文化創意訂立創新方文化創意物業管理服務協議，以重續先前創新方文化創意物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易，自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。

鑒於先前創新方娛樂物業管理服務協議將於二零二二年七月三十一日屆滿，董事會宣佈，於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立創新方娛樂物業管理服務協議，以重續先前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，自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。

(I) 創新方文化創意物業管理服務協議

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方文化創意訂立創新方文化創意物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為創新方文化創意提供物業管理服務，主要條款於下文載列。

訂約方： (a) 創新方商業管理(作為服務供應商)；及

(b) 創新方文化創意(作為客戶)。

將予管理之物業： 創新方一期內可用面積約4,948平方米用作經營國家地理探險家業務之若干面積，有關面積乃由麗新文創根據雙方所訂立日期為二零一九年一月十四日之租賃協議(經不時補充)租予創新方文化創意，為期10年。

標的事項： 創新方商業管理將為創新方文化創意提供多項物業管理服務，服務範圍包括公共空間之維修及保養、公共設施之經營及保養、清潔、綠化及園景維護、停車位及停車場的管理、保安監控及建築圖紙之檔案管理。

創新方文化創意物業管理服務協議項下之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。

年期： 由二零二二年九月一日至二零二五年七月三十一日

付款及定價政策： 創新方文化創意將向創新方商業管理支付每月服務費人民幣257,296元(含增值稅)。

就創新方商業管理將提供之服務作出之付款乃經參考在性質及規模上可資比較之服務之市價可用面積每平方米人民幣52元後，按公平磋商基準釐定。本公司認為，創新方商業管理根據創新方文化創意物業管理服務協議將收取之費用屬類似範圍之服務收取之市場費用之合理範圍內。

歷史年度上限(含增值稅)： 截至二零二零年、二零二一年七月三十一日止年度及截至二零二二年七月三十一日止年度根據先前創新方文化創意物業管理服務協議應付創新方商業管理之金額之歷史年度上限載於下文：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度	截至 二零二一年 七月三十一日 止年度	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度
		(百萬港元)	
歷史年度上限	4.8	5.2	5.2

歷史交易金額(含增值稅)： 二零一九年九月一日至二零二零年七月三十一日期間、截至二零二一年七月三十一日止年度及二零二一年八月一日至二零二二年六月三十日期間先前創新方文化創意物業管理服務協議項下之歷史交易金額載於下文：

	二零一九年 九月一日至 二零二零年 七月三十一日	截至 二零二一年 七月三十一日 止年度	二零二一年 八月一日至 二零二二年 六月三十日
		(百萬港元)	(附註)
交易金額	1.7	3.8	4.1

附註：二零二二年六月三十日，為於本公佈日期歷史交易金額之最後可行日期。

年度上限(含增值稅)： 二零二二年九月一日至二零二三年七月三十一日期間、截至二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度根據創新方文化創意物業管理服務協議應付創新方商業管理之最高年度金額將不會超過下文所載之上限：

	二零二二年 九月一日至 二零二三年 七月三十一日	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度
	(百萬港元)		
費用總額	3.7	4.0	4.0

釐定年度上限之基準： 上述年度上限乃經參考(i)創新方文化創意於創新方一期佔用並需要相關物業管理服務之可用面積；(ii)創新方文化創意按年應付創新方商業管理之物業管理費總額；及(iii)為應付任何預期以外之物業管理工作及匯率波動預留之合理緩衝後釐定。

(II) 創新方娛樂物業管理服務協議

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立創新方娛樂物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為創新方娛樂提供物業管理服務，主要條款於下文載列。

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)。

- 將予管理之物業： 創新方一期內可用面積約22,874平方米用作經營獅門娛樂天地業務之若干面積，有關面積乃由麗新文創根據雙方所訂立日期為二零一九年一月十四日之租賃協議(經不時補充)租予創新方娛樂，為期10年。
- 標的事項： 創新方商業管理將為創新方娛樂提供多項物業管理服務，服務範圍包括公共空間之維修及保養、公共設施之經營及保養、清潔、綠化及園景維護、停車位及停車場的管理、保安監控及建築圖紙之檔案管理。
- 年期： 由二零二二年八月一日至二零二五年七月三十一日
- 付款及定價政策： 創新方娛樂將向創新方商業管理支付每月服務費人民幣1,189,448元(含增值稅)。
- 就創新方商業管理將提供之服務作出之付款乃經參考在性質及規模上可資比較之服務之市價可用面積每平方米人民幣52元後，按公平磋商基準釐定。本公司認為，創新方商業管理根據創新方娛樂物業管理服務協議將收取之費用屬類似範圍之服務收取之市場費用之合理範圍內。

歷史年度上限(含增值稅)： 截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止年度以及截至二零二二年七月三十一日止年度根據先前創新方娛樂物業管理服務協議應付創新方商業管理之金額之歷史年度上限載於下文：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度	截至 二零二一年 七月三十一日 止年度	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度
	(百萬港元)		
歷史年度上限	23.8	23.8	23.8

歷史交易金額(含增值稅)： 截至二零二零年、二零二一年七月三十一日止年度以及二零二一年八月一日至二零二二年六月三十日期間先前創新方娛樂物業管理服務協議項下之歷史交易金額載於下文：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度	截至 二零二一年 七月三十一日 止年度	二零二一年 八月一日至 二零二二年 六月三十日
	(百萬港元)		(附註)
交易金額	9.5	17.6	19.2

附註：二零二二年六月三十日，為於本公佈日期歷史交易金額之最後可行日期。

年度上限(含增值稅)： 截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度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最高年度金額將不會超過下文所載之上限：

	截至七月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(百萬港元)		
費用總額	18.3	18.3	18.3

釐定年度上限之基準：

上述年度上限乃經參考(i)創新方娛樂於創新方一期佔用並需要相關物業管理服務之可用面積；(ii)創新方娛樂按年應付創新方商業管理之物業管理費總額；及(iii)為應付任何預期以外之物業管理工作及匯率波動預留之合理緩衝後釐定。

訂立該等物業管理服務協議之理由及裨益

董事認為訂立該等物業管理服務協議符合本集團之利益，原因在於該等協議合共將可為本公司提供穩定收益，並符合本集團將其橫琴資產組合之物業管理集中化之業務策略。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)各該等物業管理服務協議各自之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)各該等物業管理服務協議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。麗新發展集團主要從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及經營、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、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擁有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，由於創新方文化創意及創新方娛樂各自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，故此該等公司均為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，該等物業管理服務協議各自構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，該等物業管理服務協議各自項下之交易將合併為一系列交易計算。

該等物業管理服務協議

由於有關年度上限之一項或多項適用百分比率按合併基準計算高於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，所有該等物業管理服務協議均須遵守有關申報、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。

周福安先生、林孝賢先生、余寶珠女士及李子仁先生已各自申報基於其與麗新發展及因此與創新方文化創意及創新方娛樂之關係而於該等物業管理服務協議中擁有之權益，因此，已就有關該等物業管理服務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，概無董事於該等物業管理服務協議中擁有權益，故此概無其他董事就有關該等物業管理服務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	該等物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易之建議年度上限；
「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；
「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；
「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；
「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，為業佳間接擁有70%權益之附屬公司；
「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务協議」	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务所訂立之協議，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；

「先前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)於二零一九年七月十六日就提供物業管理服務所訂立之協議，年期由二零一九年九月一日起至二零二二年八月三十一日止，為期三年，詳情於本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈中披露；
「先前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)於二零一九年七月十六日就提供物業管理服務所訂立之協議，年期由二零一九年八月一日起至二零二二年七月三十一日止，為期三年，詳情於本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈中披露；
「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；
「該等物業管理服務協議」	指	創新方文化創意物業管理服務協議及創新方娛樂物業管理服務協議之統稱；
「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；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
麗豐控股有限公司
主席
周福安

香港，二零二二年七月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括六名執行董事，即周福安先生（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、鄭馨豪先生及李子仁先生；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。