

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

與重續租賃有關之使用權資產收購

重續租賃

董事會公佈，於二零二六年九月七日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立重續要約函件，內容有關續租該等物業，自二零二六年十月一日起計至二零二九年九月三十日屆滿(包括首尾兩日)，為期三年。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二零二六年九月三十日屆滿。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團以承租人身份訂立重續要約函件後，應於其綜合財務報表內確認使用權資產。因此，租戶訂立重續要約函件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。

由於重續要約函件之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故重續要約函件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。

重續租賃

董事會公佈，於二零二六年九月七日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)訂立重續要約函件，內容有關續租該等物業，自二零二六年十月一日起計至二零二九年九月三十日屆滿(包括首尾兩日)，為期三年。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二零二六年九月三十日屆滿。

根據重續要約函件，業主與租戶將適時訂立正式租賃協議(按重續要約函件隨附之形式)。下文載列重續要約函件及租賃協議之主要條款：

訂約方：	(1) 香港鐵路有限公司(業主)；及 (2) 洲立影藝有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(租戶)
該等物業：	德福廣場上層及下層的部份地方，如租賃協議附件的樓面平面圖所示
年期：	自二零二六年十月一日起計至二零二九年九月三十日屆滿(包括首尾兩日)，為期三年
用途：	根據租賃協議之條文用作戲院營運及其他輔助用途
租戶應付的租金及其他款項：	於租賃有效期內，租戶應向業主支付的基本租金、管理費及空調費合計約為25,200,000港元(不包括差餉、地租及其他支出)，業主可根據租賃協議條文收取額外營業額租金。
付款條款：	租戶應支付業主的每月基本租金及任何管理費及空調費須於每個曆月的首日按月預付。應付之額外營業額租金(如有)應根據租賃協議條文於每年年末到期後支付。

租戶根據重續要約函件及／或租賃協議應付的所有款項，將由本集團內部資源支付。每月基本租金、管理費及空調費的金額及額外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條，通過延長租期續租租賃協議將構成租約修改。於訂立重續要約函件時，本集團將確認一項使用權資產，該資產按上述函件項下擬定的租賃期限內應付基本租金總額的現值計量，並使用遞增借款利率貼現。本集團於訂立重續要約函件時確認的使用權資產價值約為18,300,000港元。

訂立重續要約函件之理由及裨益

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14家戲院(包括一家目前正於該等物業以「MCL德福戲院」商業名稱營運之戲院)，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。

該等物業位於德福廣場，該廣場是東九龍區的熱門娛樂中心，直通九龍灣港鐵站。MCL德福戲院自二零零八年起一直於該等物業經營。鑒於該等物業所處的戰略位置，本集團管理層認為，於現有租約屆滿後繼續使用該等物業將有利於本集團的戲院經營，並將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，重續要約函件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，而重續要約函件及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的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其附屬公司主要經營下列核心業務：於香港、中國內地和數個海外城市參與鐵路設計、建造、營運、維修及投資；在香港及中國內地提供與鐵路及物業發展業務相關的項目管理；經營香港及中國內地鐵路網絡內的車站商務，包括商舖租賃、列車與車站內的廣告位租賃，以及鐵路沿綫電訊服務的接通；於香港及中國內地經營物業業務，包括物業發展及投資，以及投資物業(包括購物商場及寫字樓)的物業管理及租賃管理；投資於八達通控股有限公司；提供鐵路管理、工程及技術培訓；以及投資相關新技術。

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，本集團以承租人身份訂立重續要約函件後，應於其綜合財務報表內確認使用權資產。因此，租戶訂立重續要約函件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。

由於重續要約函件之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故重續要約函件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；
「中國內地」	指	中國(不包括香港、澳門及台灣)；
「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；
「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	香港鐵路有限公司(MTR Corporation 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：66)；
「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)；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	德福廣場上層及下層的部份地方，如租賃協議附件的樓面平面圖所示；

「重續要約函件」	指	業主與租戶於二零二六年九月七日就續租該等物業而發出及簽訂之具法律約束力要約函件；
「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；
「德福廣場」	指	該購物商場現稱「德福廣場」，其乃新九龍內地段第5744號之部份發展建造項目；
「租賃協議」	指	業主與租戶根據重續要約函件就該等物業簽立之正式租賃協議(按重續要約函件隨附之形式)；
「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，二零二六年九月七日

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。