

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(i)本公司日期為二零二三年九月二十日及二零二三年九月二十七日之公佈，內容有關先前麗新文創物業管理服務協議；及(ii)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)先前創新方文化創意物業管理服務協議。

該等物業管理服務協議

鑒於先前麗新文創物業管理服務協議將於二零二五年七月三十一日屆滿，於二零二五年七月三十一日，創新方商業管理與麗新文創訂立麗新文創物業管理服務協議，以重續先前麗新文創物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年。

鑒於先前創新方文化創意物業管理服務協議將於二零二五年七月三十一日屆滿，於二零二五年七月三十一日，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，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年。

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，由於麗新文創及創新方文化創意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，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。

該等物業管理服務協議

茲提述(i)本公司日期為二零二三年九月二十日及二零二三年九月二十七日之公佈，內容有關先前麗新文創物業管理服務協議；及(ii)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)先前創新方文化創意物業管理服務協議。

鑒於先前麗新文創物業管理服務協議將於二零二五年七月三十一日屆滿，於二零二五年七月三十一日，創新方商業管理與麗新文創訂立麗新文創物業管理服務協議，以重續先前麗新文創物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年。

鑒於先前創新方文化創意物業管理服務協議將於二零二五年七月三十一日屆滿，於二零二五年七月三十一日，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，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年。

(I) 麗新文創物業管理服務協議

於二零二五年七月三十一日，創新方商業管理與麗新文創訂立麗新文創物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為麗新文創提供物業管理服務，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) 麗新文創(作為客戶)。

將予管理之物業： 創新方一期辦公室，惟出租予獨立第三方之區域除外，以及已售予獨立第三方之若干文化工作室及文化工作坊，其相關管理費用由麗新文創提供部分補貼。

標的事項： 創新方商業管理將為麗新文創提供以下服務，其中包括多項物業管理服務，服務範圍包括公共空間之清潔及保養、綠化及園景維護、保安監控、停車位及停車場的管理、公共設施之保養及管理以及消防監控。

麗新文創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： 直至二零二六年七月三十一日止，為期一年

付款及定價政策： 麗新文創將向創新方商業管理支付物業管理費，該費用將根據適用於不同類型物業之已協定每月收費及將予管理之相關物業的建築面積計算。

物業管理費的每月收費詳列如下：

物業類型	每月管理費 (根據建築面積計算) (人民幣元／平方米)
辦公室	22
文化工作室	9
文化工作坊	6

於釐定物業管理費之合理性時，本集團考慮(其中包括)(i)在中國提供可資比較之物業管理服務之獨立物業管理公司所收取之價格；及(ii)本集團向其他客戶提供可資比較之服務時所收取之物業管理費用。

基於上文所述，本公司認為創新方商業管理根據麗新文創物業管理服務協議收取之物業管理費用乃按一般商業條款、公平原則訂立，且相當於／不低於市場上提供類似服務之其他獨立第三方所提出／所報之價格。

歷史年度上限
(含增值稅)： 截至二零二四年七月三十一日止年度及截至二零二五年七月三十一日止年度根據先前麗新文創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 二零二四年 七月三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度
歷史年度上限	17.0	13.0
年度上限(含增值稅)：	截至二零二六年七月三十一日止年度根據麗新文創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2,000,000港元之上限。	
釐定年度上限之基準：	上述年度上限乃經參考(i)創新方一期需要物業管理服務之不同類型物業之建築面積；(ii)將予管理之不同類型物業之建築面積之預期變動；(iii)麗新文創物業管理服務協議項下之交易條款；及(iv)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) 創新方文化創意物業管理服務協議

於二零二五年七月三十一日，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：	直至二零二六年七月三十一日止，為期一年										
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118,752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24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)：	由二零二二年九月一日至二零二三年七月三十一日止期間、截至二零二四年七月三十一日止年度及截至二零二五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： <table> <tr> <th></th><th>二零二二年 九月一日至 二零二三年 七月三十一日</th><th>截至 二零二四年 七月三十一日 止年度 (百萬港元)</th><th>截至 二零二五年 七月三十一日 止年度</th></tr> <tr> <td>歷史年度上限</td><td>3.7</td><td>4.0</td><td>4.0</td></tr> </table>				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 (百萬港元)	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度	歷史年度上限	3.7	4.0	4.0
	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 (百萬港元)	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度								
歷史年度上限	3.7	4.0	4.0								
年度上限(含增值稅)：	截至二零二六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2,000,000港元之上限。										

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。

內部監控措施

為確保遵守該等物業管理服務協議之條款，本集團已制定內部監控程序及外部監督措施，當中包括：

- (a) 本公司之財務部負責定期審閱相關交易，以確保遵守相關定價政策，而相關交易乃各自根據該等物業管理服務協議進行，並不超過相關年度上限總額；
- (b) 董事會將於必要時採取適當措施，根據上市規則修訂年度上限，並遵守相關公佈及／或股東批准之規定；及
- (c) 本公司將就該等物業管理服務協議項下訂立之交易遵守上市規則項下有關獨立核數師及獨立非執行董事進行年度審閱之規定。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司擁有適當之內部監控程序，以確保該等物業管理服務協議項下之持續關連交易將按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

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，原因在於該協議將可為本公司提供經常性收益，並更有效管理創新方一期物業並確保設有優質物業管理措施，與本集團之利益相符。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)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)年度上限屬公平合理；及(iii)該等物業管理服務協議各自項下擬進行之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。

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，由於麗新文創及創新方文化創意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，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。

除外董事已各自申報基於其與麗新發展及因此與麗新文創及創新方文化創意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。

有關本集團、麗新發展集團、創新方商業管理、業佳、麗新文創及創新方文化創意之資料

本集團

本公司為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。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、麗新文創及創新方文化創意

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(其中包括)：(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；及(b)透過創新方文化創意(業佳之間接全資附屬公司)從事國家地理探險家業務。

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相同涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「除外董事」	指	林建岳博士、林建康先生、林孝賢先生及余寶珠女士；
「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；
「麗新文創物業管理服務協議」	指	創新方商業管理(作為服務供應商)及麗新文創(作為客戶)於二零二五年七月三十一日就提供物業管理服務所訂立之協議，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年；
「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；
「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	創新方商業管理(作為服務供應商)及創新方文化創意(作為客戶)於二零二五年七月三十一日就提供物業管理服務所訂立之協議，直至二零二六年七月三十一日止，為期一年；
「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；
「先前麗新文創物業管理服務協議」	指	創新方商業管理(作為服務供應商)及麗新文創(作為客戶)於二零二三年九月二十日就提供物業管理服務所訂立之協議，為期自二零二三年十月一日起至二零二五年七月三十一日止，詳情於本公司日期為二零二三年九月二十日及二零二三年九月二十七日之公佈中披露；
「先前創新方文化創意物業管理服務協議」	指	創新方商業管理(作為服務供應商)及創新方文化創意(作為客戶)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，為期自二零二二年九月一日起至二零二五年七月三十一日止三十五個月，詳情於本公司日期為二零二二年七月二十九日之公佈中披露；
「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	麗新文創物業管理服務協議及創新方文化創意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
林建岳

香港，二零二五年七月三十一日

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。