

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聯合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，概不對就因本聯合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。



**麗新製衣**

麗新製衣國際有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：191)



**麗新發展**

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 聯合公佈

### 非常重大收購事項 獲授發展及營運海洋公園海洋酒店之標書 及 恢復股份買賣

茲提述麗新製衣及麗新發展日期為二零一三年十月十日及二零一四年四月二十四日有關發展及營運海洋公園海洋酒店之招標之聯合公佈，當中宣佈財閣已獲海洋公園公司選為招標之首選投標者，而海洋公園公司已就發展海洋酒店之契約修訂建議接獲地政總署批發之要約函。

麗新製衣董事會及麗新發展董事會現在欣然宣佈，於二零一四年五月十六日，財閣接獲海洋公園公司就該項目發出之招標確認書，以發展及營運海洋公園海洋酒店。

該項目涉及海洋酒店於該物業及配套工程中之規劃、設計、建設、發展、管理及維護。該物業鄰近海洋公園低地「海濱樂園」正門廣場，佔地面積約17,000平方米。海洋酒店將高達六層，總建築面積約34,000平方米，提供最多495間客房。

根據招標條款，財閣需於招標確認書內之規定時間內就海洋酒店及配套工程之設計、建設及發展與海洋公園公司訂立發展協議。於發展協議日期當日或之前，財閣亦將與酒店營運商萬豪集團就海洋酒店（作為一間萬豪旗下酒店）之開業前服務、營運及／或管理訂立酒店營運及管理協議。在海洋酒店發展完成後，海洋公園公司將與財閣訂立分租，向財閣分租該物業及其上之建築物，以繼續營運、監督及管理海洋酒店，年期直至二零四七年十二月十八日為止（可予續約或延期）。

該項目之投資總額估計約為4,100,000,000港元。麗新發展集團將以其內部及外部資源（包括銀行借貸）為該項目提供資金。

### 上市規則之涵義

麗新發展為麗新製衣之附屬公司。由於麗新製衣及麗新發展於該項目之投資總額之一個或以上適用百分比率均超過 100%，根據上市規則第 14 章，該項目均構成麗新製衣及麗新發展非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於該項目涉及透過在香港招標向海洋公園公司（一間政府控制機構）收購一項物業發展項目，該項目亦為合資格地產收購事項。根據上市規則第 14.33A 條，由於該項目乃由麗新發展（透過財閣）於其一般及日常業務過程中獨自承擔，故麗新製衣及麗新發展均獲豁免股東批准之規定。

酒店營運及管理協議項下擬進行之交易屬收入性質，並於麗新製衣集團及麗新發展集團各自之一般及日常業務過程中進行，因此毋須遵守任何上市規則第 14 章項下之規定。

一份載有上市規則所規定有關該項目之資料之通函將於二零一四年六月十日或之前寄發予麗新製衣之股東。

一份載有上市規則所規定有關該項目之資料之通函將於二零一四年六月十日或之前寄發予麗新發展之股東。

### 恢復股份買賣

應麗新製衣之要求，麗新製衣股份已自二零一四年五月十九日（星期一）上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。應麗新發展之要求，麗新發展股份及由Lai Sun International Finance (2012) Limited發行並由麗新發展提供擔保之債務證券（股份代號：4591）已自二零一四年五月十九日（星期一）上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。

麗新製衣及麗新發展已各自向聯交所申請自二零一四年五月二十日（星期二）上午九時正起恢復買賣麗新製衣股份、麗新發展股份及由Lai Sun International Finance (2012) Limited發行並由麗新發展提供擔保之債務證券（股份代號：4591）。

## **獲授標書**

茲提述麗新製衣及麗新發展日期為二零一三年十月十日及二零一四年四月二十四日有關發展及營運海洋公園海洋酒店之招標之聯合公佈，當中宣佈財閣已獲海洋公園公司選為招標之首選投標者，而海洋公園公司已就發展海洋酒店之契約修訂建議接獲地政總署批發之要約函。

麗新製衣董事會及麗新發展董事會現在欣然宣佈，於二零一四年五月十六日，財閣接獲海洋公園公司就該項目發出之招標確認書，以發展及營運海洋公園海洋酒店。

## **招標書日期**

二零一三年一月八日

## **招標確認書日期**

二零一四年五月十六日

## **參與招標之各方**

- (1) 海洋公園公司
- (2) 財閣，麗新發展之間接全資附屬公司，作為招標之中標者

據麗新製衣董事及麗新發展董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海洋公園公司及其最終實益擁有人均為分別獨立於麗新製衣及麗新發展及彼等各自之關連人士之第三方。

## **招標之主要事項**

招標乃海洋公園公司進行之公開招標，據此，海洋公園公司邀請招標者就該項目投標。作為中標者，財閣將獲授予發展、設計、建設及完成海洋酒店，以及其後營運、管理及維護海洋酒店直至二零四七年十二月十八日（可予續約或延期）之權利，惟須接納契約修訂及向海洋公園公司支付所需費用。

## **該項目之詳情**

## **該項目之範圍**

該項目涉及海洋酒店於該物業及配套工程中之規劃、設計、建設、發展、管理及維護。

## **該物業**

該物業鄰近海洋公園低地「海濱樂園」正門廣場，佔地面積約 17,000 平方米。東、北兩面連接黃竹坑路，西、南兩面則連接海洋公園本身之園區。

## **海洋酒店**

海洋酒店將高達六層，總建築面積約 34,000 平方米，提供最多 495 間客房。大樓三翼的中心將形成一個中央庭院，設有一個礁湖主題游泳池、兒童遊樂區及露天茶座。

## **建設及發展海洋酒店及分租該物業**

財閣需於招標確認書所規定之時間內就海洋酒店及配套工程之設計、建設及發展與海洋公園公司訂立發展協議。

配套工程包括有關建設及發展海洋酒店之規劃、設計、建設及維護之進入規定、公用設施相關工程、重置、配套及其他相關工作。

海洋公園正門附近工地之拆卸工程及建設將於二零一四年後期展開。預期該項目將於發展協議日期起計 30 至 36 個月期間進行發展。

在海洋酒店發展完成後，海洋公園公司將與財閣訂立分租，向財閣分租該物業及其上之建築物，以繼續營運、監督及管理海洋酒店，年期直至二零四七年十二月十八日為止（可予續約或延期）。

## **該項目之投資總額**

該項目之投資總額估計約為4,100,000,000港元，乃根據該項目可能產生及政府可能接納之預期經濟效益而釐定。財閣須於二零一四年五月二十日或之前向海洋公園公司支付160,000,000港元。麗新發展集團將以其內部及外部資源（包括銀行借貸）為該項目提供資金。

麗新製衣董事及麗新發展董事認為該項目之投資總額誠屬公平合理。

## **酒店管理協議及其他相關協議**

於發展協議日期當日或之前，財閣亦將與酒店營運商萬豪集團就海洋酒店（作為一間萬豪旗下酒店）之開業前服務、營運及／或管理訂立下列酒店營運及管理協議。

### *技術服務協議*

財閣將與酒店營運商或其聯屬公司訂立技術服務協議，委任後者為海洋酒店之技術服務顧問，提供所有必要之技術意見，讓財閣可以令海洋酒店之設計及建設達致相關品牌及發展協議項下所擬定之標準。

### *酒店管理協議*

財閣將與酒店營運商或其聯屬公司訂立酒店管理協議，以規管海洋酒店之管理及營運。

### *其他酒店相關協議*

財閣將與酒店營運商及／或其聯屬公司就開業前期間及海洋酒店之營運及／或管理訂立任何其他有關海洋酒店在酒店營運商管理品牌下之表現之協議，如牌照或專利權協議及服務協議。

### **提供擔保及履約保證金**

為確保財閣妥為履行於發展協議及分租項下之責任，財閣須向海洋公園公司提交(a)麗新發展發出之母公司之擔保；及(b)香港註冊銀行或財務機構發出金額為 10,000,000 港元之履約保證金。

### **進行該項目之理由及裨益**

近年，訪港旅客人數穩步上揚。二零一三年旅客總數超過 54,000,000 人，較二零一二年增加 11.7%。酒店房間供應量增長亦因而有所上升，平均入住率介乎 80%至 90%，日均房價介乎每晚 1,400 港元至 1,600 港元。

海洋公園為全球首屈一指的遊樂園之一，二零一二年的年均訪客人數超過 7,000,000 人。海洋公園於二零一二年榮獲瑞典里瑟本主題公園頒授崇高的 Applause Award（全球最佳主題樂園）。該獎項廣受全球景點業界認可，每兩年於國際遊樂園及景點協會 (IAAPA) 博覽會上頒發，旨在表揚於管理、營運及創意方面有傑出表現之主題樂園。海洋公園為該獎項自一九八零年設立以來，首個榮獲該項國際殊榮之亞洲主題樂園。

該項目位於海洋公園正門，毗鄰港鐵站，連接各種地面交通工具，並臨近中環、金鐘及銅鑼灣等熱門旅遊景點。預期港鐵南港島線（東段）投入服務後，交通將會更為便捷。港鐵南港島線（東段）之建設工程預期於二零一五年竣工。

鑒於酒店業之基本利好因素、海洋公園之強勁表現及酒店營運商之專業知識，該項目預期將會為麗新製衣及麗新發展股東帶來長遠價值。

基於上述理由，麗新製衣董事會及麗新發展董事會各自認為該項目之條款乃按一般商業條款訂立，且有關條款誠屬公平合理，而該項目符合麗新製衣及麗新發展各自股東之整體利益。

### 海洋公園公司之資料

海洋公園公司為根據香港法例第 388 章海洋公園公司條例成立之獨立法團。海洋公園公司之主要業務包括透過以大自然為主題之遊樂園為遊客及賓客提供富娛樂性及教育意義之設施以及相關設施。

### 財閣、麗新製衣及麗新發展之資料

財閣為一間於香港註冊成立之有限公司。財閣之主要業務包括發展及營運海洋酒店。

麗新製衣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。麗新製衣集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及食肆投資及營運以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新製衣擁有麗新發展之全部已發行股份約 51.97%。

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、酒店及食肆投資及營運以及投資控股。

### 上市規則之涵義

麗新發展為麗新製衣之附屬公司。由於麗新製衣及麗新發展於該項目之投資總額之一個或以上適用百分比率均超過 100%，根據上市規則第 14 章，該項目均構成麗新發展及麗新製衣非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於該項目涉及透過在香港招標向海洋公園公司（一間政府控制機構）收購一項物業發展項目，該項目亦為合資格地產收購事項。根據上市規則第 14.33A 條，由於該項目乃由麗新發展（透過財閣）於其一般及日常業務過程中獨自承攬，故麗新製衣及麗新發展均獲豁免股東批准之規定。

酒店營運及管理協議項下擬進行之交易屬收入性質，並於麗新製衣集團及麗新發展集團各自之一般及日常業務過程中進行，因此毋須遵守任何上市規則第 14 章項下之規定。

### 寄發通函

一份載有上市規則所規定有關該項目之資料之通函將於二零一四年六月十日或之前寄發予麗新製衣股東。

一份載有上市規則所規定有關該項目之資料之通函將於二零一四年六月十日或之前寄發予麗新發展股東。

### 恢復股份買賣

應麗新製衣之要求，麗新製衣股份已自二零一四年五月十九日（星期一）上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。應麗新發展之要求，麗新發展股份及由Lai Sun International Finance (2012) Limited發行並由麗新發展提供擔保之債務證券（股份代號：4591）已自二零一四年五月十九日（星期一）上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。

麗新製衣及麗新發展已各自向聯交所申請自二零一四年五月二十日（星期二）上午九時正起恢復買賣麗新製衣股份、麗新發展股份及由Lai Sun International Finance (2012) Limited發行並由麗新發展提供擔保之債務證券（股份代號：4591）。

### 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

- |        |  |
|--------|--|
| 「配套工程」 | 指 發展協議所載之規劃、設計、建設及維護之進入規定、公用設施相關工程、重置、配套及其他相關工程；               |
| 「董事會」  | 指 董事會；   |
| 「財閣」   | 指 財閣有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗新發展之間接全資附屬公司；                        |
| 「關連人士」 | 指 具有上市規則第 1.01 條賦予該詞之涵義；                                       |
| 「發展協議」 | 指 海洋公園公司及財閣將予訂立之發展及分租協議，據此，財閣將獲授（其中包括）承接該項目並於海洋酒店發展完成後訂立分租之權利； |
| 「政府」   | 指 香港政府；  |
| 「港元」   | 指 港元，香港法定貨幣；   |
| 「香港」   | 指 中華人民共和國香港特別行政區；  |

「酒店管理協議」	指 財閣與酒店營運商或其聯屬公司就規管海洋酒店之管理及營運而將予訂立之協議（以海洋公園公司批准之形式）；
「酒店營運及管理協議」	指 技術服務協議、酒店管理協議及與酒店營運商及其聯屬公司就海洋酒店之開業前期間、營運及／或管理訂立之任何其他有關海洋酒店在酒店營運商管理品牌下表現之協議（如牌照或專利權協議及服務協議）之統稱；
「酒店營運商」	指 萬豪集團，為根據酒店管理協議管理及營運海洋酒店之酒店營運商；
「批地」	指 (a)日期為一九七七年三月二十四日、由政府及海洋公園公司就鄉郊建屋地段第 1020 號向土地註冊處遞交及登記之批地協議及條件批地條件第 11036 號（經日期為一九七八年十一月四日並以註冊摘要編號 UB1645793 向土地註冊處登記之修訂書，及另一份日期為一九八零年五月十六日並以註冊摘要編號 UB1889655 向土地註冊處登記之修訂書更改及／或修訂）；及 (b)有關延長鄉郊建屋地段第 1020 號並以註冊摘要編號 UB2669195 向土地註冊處登記之日期為一九八四年四月二十六日之延期函件（經日期為一九八四年四月二十六日並以註冊摘要編號 UB2680264 向土地註冊處登記之修訂書，及日期為一九九七年四月二十五日並以註冊摘要編號 UB7081361 向土地註冊處登記之豁免函件）（就鄉郊建屋地段第 1020 號及其延期而言），以及日期為二零零七年二月十三日並以註冊摘要編號 07022302750027 向土地註冊處登記之修訂書（就鄉郊建屋地段第 1020 號之餘下部分及其延期而言）更改及／或修訂），並包括契約修訂；
「契約修訂」	指 按海洋公園公司與地政總署所協定，建議修訂條款之批地項下有關發展海洋酒店之條件；
「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，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：488）；



「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：191）；
「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣之董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司，包括麗新發展集團；
「海洋酒店」	指	根據發展協議之條款將於該物業上建設及竣工之酒店發展項目；
「海洋公園」	指	位於香港南區黃竹坑及南朗山一帶之一個海洋哺乳類動物公園、海洋館、動物主題公園和遊樂園；
「海洋公園公司」	指	海洋公園公司，根據香港法例第388章海洋公園公司條例成立之獨立法團；
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義；
「該物業」	指	位於海洋公園低地「海濱樂園」正門廣場附近之一幅土地，佔地面積約17,000平方米，東、北兩面連接黃竹坑道，西、南兩面為海洋公園本身之園區；
「該項目」	指	根據發展協議之條款，設計、融資、發展、建設、營運、管理及維護海洋酒店；
「合資格地產收購事項」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予該詞之涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「分租」	指	在海洋酒店發展完成後，海洋公園公司根據發展協議之條款將分租予財閣之該物業及其上之建築物；

「技術服務協議」	指	將由財閣與酒店營運商或其聯屬公司訂立之技術服務或開業前服務協議，據此，酒店營運商或其聯屬公司將獲委任為海洋酒店之技術服務顧問，以提供所有必要之技術意見，讓財閣可以令海洋酒店之設計及建設達致相關品牌及發展協議項下所擬定之標準；
「招標」	指	海洋公園公司根據招標書之條款就該項目進行之公開招標；
「招標確認書」	指	由海洋公園公司向財閣發出日期為二零一四年五月十六日之確認書，確認財閣獲授標書；
「招標書」	指	海洋公園公司就該項目發出之日期為二零一三年一月八日之招標書；
「年期」	指	分租之年期，初步年期由海洋公園公司指定之日期起至二零四七年十二月十八日止（可予續約或延期）；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
麗新製衣國際有限公司  
執行董事兼副主席  
周福安

承董事會命  
麗新發展有限公司  
執行董事兼副主席  
周福安

香港，二零一四年五月十九日

於本聯合公佈之日期，

- (a) 麗新製衣之董事會包括六名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）、周福安先生（副主席）、余寶珠女士、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及林建康先生；以及三名獨立非執行董事，即周炳朝、林秉軍及梁樹賢諸位先生；及
- (b) 麗新發展之董事會包括四名執行董事，即林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；兩名非執行董事，即林建名博士及余寶珠女士；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。