

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

### 主要交易

### 收購一項位於英國倫敦之物業

麗新製衣董事會及麗新發展董事會欣然公佈，買方於二零一四年十一月八日與賣方就該物業之收購事項訂立該協議。

收購事項分別構成麗新製衣及麗新發展之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

#### 麗新製衣

收購事項須於麗新製衣股東大會上取得麗新製衣股東之批准。一份載有收購事項之進一步詳情、該物業之估值報告及召開麗新製衣股東大會通告之通函將預期於刊發本聯合公佈後十五個營業日內寄發。

#### 麗新發展

根據上市規則第 14.44 條，麗新製衣及其全資附屬公司（合共持有麗新發展之已發行股本超過 50%）將就收購事項發出書面批准以代替舉行股東大會，惟須待麗新製衣取得麗新製衣股東批准收購事項。因此，麗新發展無須就批准收購事項召開股東大會。一份載有收購事項之進一步詳情及該物業之估值報告之通函將預期於刊發本聯合公佈後十五個營業日內寄發。

## 收購事項

該協議之主要條款概述如下：

日期：二零一四年十一月八日

訂約方：

(i) 賣方：Nordcapital Immobilienfonds London 1 GMBH & Co. KG

(ii) 買方：Frontier Dragon Limited，麗新發展之一間全資附屬公司

該物業：英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號（予租賃）。

代價及按金：收購事項之代價為 107,000,000 英鎊（約 1,317,170,000 港元）。

買方已支付按金 5,350,000 英鎊（約 65,858,500 港元，即代價之 5%）作為代價之部份款項。代價餘額將於完成時支付，並將扣除於完成後賣方根據租約應佔期間之任何已收租金。

完成：完成須待取得賣方投資者批准、麗新製衣股東批准及麗新發展股東批准後方告落實，且不得遲於最後完成日期。

違約事項：賣方之違約事項

倘賣方未能於二零一四年十一月三十日下午二時正（倫敦時間）前取得其投資者批准，該協議任何一方可向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，按金將連同任何應計利息退回買方。

買方之違約事項

(a) 倘於指定日期下午二時正（倫敦時間）前未能取得任何麗新製衣股東批准及麗新發展股東批准或兩者之批准，在下文 (b) 段之規限下，該協議任何一方可向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，按金將連同任何應計利息退回買方，而買方將向賣方支付指定金額，作為違約賠償金；及

(b) 買方可於指定日期前、當日或緊隨該指定日期後向賣方發出書面通知進行完成，基準為於最後完成日期當日或之前取得麗新製衣股東批准及麗新發展股東批准。倘於最後完成日期下午二時正（倫敦時間）前未能取得任何麗新製衣股東批准及麗新發展股東批准或兩者之批准，該協議任何一方可向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，則賣方將會沒收全數按金連同任何應計利息作為違約賠償金。

代價乃經考慮可比較物業之現行市價後釐定，並將以內部資源及銀行融資支付。

該協議之條款及條件以及收購事項之代價乃按一般商業條款訂立，並經買方及賣方公平磋商後釐定。

### **賣方之資料**

賣方乃根據德意志聯邦共和國法律成立之德國有限合夥企業。就董事所知及所悉，賣方為位於漢堡之德國封閉式基金管理人 Nordcapital Real Estate 之一項投資，其增設銀團商業物業基金。Nordcapital Real Estate 為 Nordcapital 集團之一部分，其投資於船運、房地產、私募基金及能源。

就麗新製衣董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於麗新製衣及其關連人士之第三方。

就麗新發展董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於麗新發展及其關連人士之第三方。

### **麗新製衣及麗新發展之資料**

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、酒店及餐廳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、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。

## 進行收購事項之理由及裨益

該物業位於倫敦市金融區中心。該物業由地庫、地下低層及九樓高層組成，提供約126,539平方呎（約11,755.8平方米）之辦公室及配套住宿。

根據賣方所提供之資料，該物業目前出租予ACE Global Markets Limited，租期為期16年，於二零一八年一月十七日屆滿，每年產生租金收入總額6,250,000英鎊（約76,937,500港元）。將該租金收入與代價107,000,000英鎊（約1,317,170,000港元）相比，得出之歷史總租金收益率約5.8%。

麗新製衣董事會及麗新發展董事會認為，由於收購事項將提升及擴大麗新製衣集團於英國倫敦市之策略性物業投資組合，故收購事項分別符合麗新製衣及麗新發展之利益。

麗新製衣董事認為，收購事項符合麗新製衣及麗新製衣股東之整體利益，且收購事項之條款屬公平合理。麗新發展董事認為，收購事項符合麗新發展及麗新發展股東之整體利益，且收購事項之條款屬公平合理。

## 上市規則之涵義

由於適用百分比率高於25%但少於100%，故收購事項構成麗新製衣及麗新發展各自之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

## 麗新製衣

收購事項須取得麗新製衣股東於麗新製衣股東大會以股數投票表決之方式批准。一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情、該物業之估值報告及召開麗新製衣股東大會通告之通函將預期於刊發本聯合公佈後十五個營業日內由麗新製衣寄發予麗新製衣股東。

## 麗新發展

據麗新發展董事經作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，概無麗新發展股東或彼等任何各自之聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘麗新發展召開股東大會以取得股東批准收購事項，概無麗新發展股東須根據上市規則放棄投票。

於本聯合公佈日期，麗新製衣擁有及透過其全資附屬公司（即欣楚有限公司及 Zimba International Limited）控制合共10,425,699,353股麗新發展股份，佔麗新發展全部已發行股份約51.97%。根據上市規則第14.44條，麗新製衣、欣楚有限公司及 Zimba International Limited將就收購事項發出書面批准以代替舉行股東大會，惟須待麗新製衣取得麗新製衣股東批准。因此，麗新發展無須就批准收購事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情及該物業之估值報告之通函將預期於刊發本聯合公佈後十五個營業日內由麗新發展寄發予麗新發展股東。

## 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：

「收購事項」	指	根據該協議之條款及條件，買方從賣方收購該物業；
「該協議」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為二零一四年十一月八日之協議；
「董事會」	指	董事會；
「完成」	指	完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「按金」	指	金額為 5,350,000 英鎊（約 65,858,500 港元）之按金；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「租約」	指	該物業之租約；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零一五年二月十二日；

「麗新發展」	指	Lai Sun Development Company Limited (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；
「麗新發展股東」	指	麗新發展之股東；
「麗新發展股東批准」	指	麗新發展股東就收購事項之批准；
「麗新發展股份」	指	麗新發展已發行股本中之股份；
「麗新製衣」	指	Lai Sun Garment (International) Limited (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)，亦為麗新發展之最終控股公司；
「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；
「麗新製衣股東大會」	指	麗新製衣將召開及舉行以批准收購事項之股東大會；
「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；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣之股東；
「麗新製衣股東批准」	指	麗新製衣股東就收購事項之批准；
「該物業」	指	位於英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號屬永久業權之物業；
「買方」	指	Frontier Dragon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為麗新發展之全資附屬公司；
「指定日期」	指	二零一四年十二月三十一日；

「指定金額」	指	350,000 英鎊（約 4,308,500 港元）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Nordcapital Immobilienfonds London 1 GMBH & Co. KG；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本聯合公佈而言，英鎊已按 1 英鎊兌 12.31 港元之匯率兌換成港元，僅供參考。

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，二零一四年十一月九日

於本聯合公佈日期，

- (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。