

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號: 01223)

(認股權證代號: 01537)

有關收購金鑫國際投資有限公司 80% 股權之 須予披露交易

收購金鑫事項

於二零一六年十二月十五日聯交所交易時段後，國建（本公司之間接全資附屬公司）與金鑫賣方訂立金鑫收購協議。據此，國建已同意收購，而金鑫賣方已同意出售金鑫銷售股份（相當於金鑫已發行股本之80%），代價為人民幣76,000,000元（約為港幣85,100,000元）。金鑫集團之主要資產為重慶物業，而主要負債則為該貸款。

收購金鑫事項已於二零一七年一月十二日完成，而金鑫已成為本公司間接擁有80%權益之附屬公司。

監管規定之涵義

收購金鑫事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於無心之失，本公司未能依照披露要求適時公告收購金鑫事項，董事會對此深表抱歉並會加強內部控制程序以避免同類事件發生。

* 僅供參考

董事會宣佈，於二零一六年十二月十五日聯交所交易時段後，國建（本公司之間接全資附屬公司）與金鑫賣方訂立金鑫收購協議。據此，國建同意收購，而賣方已同意出售金鑫銷售股份（相當於金鑫已發行股本之80%）。

(I) 金鑫收購協議

日期

二零一六年十二月十五日

訂約方

- (i) 國建有限公司，本公司之間接全資附屬公司（作為買方）；及
- (ii) 曾煥煌先生（即金鑫賣方）。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金鑫賣方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據金鑫收購協議，國建同意收購，而金鑫賣方同意出售金鑫銷售股份，該售銷售股份不附帶及免除任何產權負擔及第三方索賠（受其限制）及連同於金鑫收購協議日期有關銷售股份附帶之所有應計利益及權利。

於金鑫收購協議之日，金鑫賣方擁有金鑫 100% 已發行之股本，金鑫銷售股份相當於金鑫於金鑫收購協議日期已發行股本之 80%。金鑫之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

金鑫銷售股份之代價為人民幣76,000,000元（約為港幣85,100,000元），將按以下方式由國建以現金支付予金鑫賣方：

- (i) 於簽署金鑫收購協議時，支付人民幣50,000,000元（約為港幣56,000,000元）作為訂金及部分代價。倘金鑫賣方無法於二零一七年三月三十日(或訂約雙方協定之其他日期)提供文件證明雲太100%註冊資本已自上海贏翰資產管理有限公司（「上海贏翰」）轉讓予香港亞太，則可予退還；及

- (ii) 代價餘額人民幣26,000,000元(約為港幣29,100,000元)於金鑫賣方提供(a)有關雲太全部註冊資本被轉讓予香港亞太之港澳僑投資企業批准證書;及(b)證明雲太100%註冊資本已經自上海贏翰轉讓予香港亞太之文件正本後5個營業日內支付。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海贏翰及其各自的最終實質受益人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

金鑫銷售股份之代價乃由金鑫收購協議之訂約方經參考(i)雲太於2016年7月31日之資產淨額約人民幣37,100,000元(約為港幣41,600,000元)，當中包括重慶物業約人民幣233,800,000元的賬面價值(約為港幣261,900,000元)及該貸款；(ii)金鑫賣方保證重慶物業之估值不少於人民幣295,000,000元(約為港幣330,400,000元)。獨立估值師根據淨收入資本總額方法初步評估重慶物業於2016年11月30日之估值約人民幣335,400,000元(約為港幣375,600,000元)。

完成

根據金鑫收購協議，收購金鑫事項將不遲於二零一七年三月三十日完成。

收購金鑫事項已於二零一七年一月十二日完成，而金鑫已成為本公司間接擁有80%權益之附屬公司。

(II) 有關金鑫集團之資料

業務

金鑫為英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一投資控股公司。香港亞太為香港註冊成立的投資控股公司，為金鑫全資擁有之附屬公司。金鑫及香港亞太自註冊成立後均沒有任何重大資產及負債，亦沒有進行任何業務。

雲太於中國從事物業及投資控股業務。於金鑫收購協議之日，雲太持有重慶物業，其為一酒店/商用綜合物業位於中國重慶市渝北區山茶路70號，總工地面積為11,904.60平方米，而樓面面積為18,296.21平方米。部份重慶物業可供出租的總面積約為12,308.50平方米，而最後的租賃期於二零三零年二月屆滿。餘下部份重慶物業目前空置。

雲太全部註冊資本之前由上海贏翰持有。於金鑫收購協議簽署後，金鑫賣方提供

文件（如上文「代價」一節所述）證明雲太全部註冊資本已轉讓予香港亞太，而雲太已於二零一六年十一月二十三日成為香港亞太全資擁有附屬公司。

財務資料

以下載列雲太分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	2014 年		2015 年	
	人民幣	約港幣	人民幣	約港幣
	'000	'000	'000	'000
除稅及非經常項目前(虧損)	(2,432)	(2,724)	(1,764)	(1,976)
除稅及非經常項目後(虧損)	(2,432)	(2,724)	(1,764)	(1,976)

於二零一六年七月三十一日，雲太未經審核之資產淨額約為人民幣 37,100,000 元（約為港幣 41,600,000 元），主要包括重慶物業及該貸款。

(III) 進行收購之原因及裨益

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事發展及管理奧特萊斯、品牌推廣、零售及採購、於香港及中國的物業投資及持有物業、金融服務及免稅業務。

本公司現正擴展社區奧特萊斯之管理及投資業務。重慶物業為本公司第一個社區奧特萊斯投資，因而深化本集團之物業組合及為本集團產生經常性租金收入。

金鑫收購事項之代價擬定由本集團之內部資源撥付。

鑑於以上原因，董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均認為，金鑫收購協議之條款屬公平合理，且金鑫收購事項符合本集團及股東之整體利益。

(IV) 監管規定之涵義

金鑫收購事項構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於無心之失，本公司未能依照披露要求適時公告收購金鑫事項，董事會對此深表抱歉並會加強內部控制程序以避免同類事件發生。

(V) 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「香港亞太」	香港亞太興國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為金鑫之全資擁有附屬公司
「董事會」	董事會
「營業日」	星期六、星期日或法律或行政命令授權或規定英屬處女群島或香港之商業銀行機構不開放營業之其他日子或香港公眾假期以外之任何日子
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「重慶物業」	由雲太持有，位於中國重慶市渝北區山茶路70號之商業物業
「本公司」	新灃集團有限公司，一間於百慕達成立之有限公司，其股份及認股權證於聯交所主板上市（股份代號：1223及認股權證代號：1537）
「完成」	根據金鑫收購協議之條款完成金鑫收購事項
「該貸款」	於金鑫收購協議日，雲太結欠一獨立於本公司及其關連人士之金融機構本金為人民幣 200,000,000 元之債務
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「金鑫」	金鑫國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「金鑫集團」	金鑫及其附屬公司
「金鑫收購事項」	根據金鑫收購協議之條款及條件由國建向金鑫賣方收購金鑫銷售股份之收購建議
「金鑫收購協議」	國建與金鑫賣方就金鑫收購事項訂立日期為二零一六年十二月十五日之協議
「金鑫銷售股份」	金鑫股本中每股面值 1.0 美元之 40,000 股普通股，相當於於金鑫收購協議日金鑫已發行股本之 80%
「金鑫賣方」	曾煥煌先生
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「國建」	國建有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	本公司之股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「雲太」	重慶雲太美每家商業運營管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及香港亞太之全資擁有附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「美元」	美元，美國的法定貨幣
「平方米」	平方米

「%」	百分比
-----	-----

上述人民幣折合為港元的匯率為 1 人民幣等於 1.12 港元。

承董事會命
新灃集團有限公司*
 主席
鄭盾尼

香港，二零一七年一月二十四日

於本公告日期，董事為：

執行董事： 鄭盾尼先生 (主席及首席執行官)
 陳嘉利先生

非執行董事： 方錦祥先生

獨立非執行董事： 沈培基先生
 華宏驥先生
 周宇俊先生

* 僅供參考