

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  
**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)

須予披露交易  
有關出售目標公司100%股本權益

**出售事項**

董事會欣然宣布，於二零一八年四月四日（聯交所交易時段後），本集團兩間間接全資擁有的附屬公司，Excel Top Group Limited（「賣方甲」）及Avril Investments Limited（「賣方乙」）與添城有限公司（「買方」）就出售鉑富有限公司（「目標公司甲」）、Ample Apex Limited（「目標公司乙」）及彼等附屬公司，沈阳建新聯合置業有限公司（「瀋陽公司甲」）及沈阳建洋置業有限公司（「瀋陽公司乙」）訂立合作協議書（「協議」）。

根據協議，賣方甲與賣方乙有條件地同意出售及買方有條件地同意以代價人民幣505,311,615元（「代價」）收購目標公司甲及目標公司乙之出售股份及股東貸款。目標公司甲及目標公司乙分別為賣方甲與賣方乙之全資擁有附屬公司。

**上市規則之涵義**

根據上市規則第十四章，就出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公布規定。

**出售事項**

於二零一八年四月四日（聯交所交易時段後），買方（一獨立第三方）與賣方甲及賣方乙訂立協議，賣方甲與賣方乙分別有條件地同意出售及買方有條件地同意以代價人民幣505,311,615元收購目標公司甲及目標公司乙之出售股份及股東貸款。

\* 僅供參考

## 協議

### 日期:

二零一八年四月四日

### 訂約方:

- (i) Excel Top Group Limited，作為賣方甲；
- (ii) Avril Investments Limited，作為賣方乙；
- (iii) 添城有限公司，作為買方；
- (iv) 鉅富有限公司，作為目標公司甲；
- (v) Ample Apex Limited，作為目標公司乙；
- (vi) 瀋陽公司甲；及
- (vii) 瀋陽公司乙。

本公司間接(a) 透過賣方甲持有目標公司甲及(b) 透過賣方乙持有目標公司乙之100% 權益。目標公司甲及目標公司乙皆為本公司全資擁有附屬公司。

### 買方之資料:

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。除上文所述，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終受益人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 將予出售之資產:

根據協議，賣方甲與賣方乙分別有條件地同意出售及買方有條件地同意收購目標公司甲及目標公司乙之出售股份及股東貸款。出售股份相當於目標公司甲與目標公司乙100%已發行股本。

目標公司甲持有瀋陽公司甲全部已發行股本，目標公司乙持有瀋陽公司乙全部已發行股本。

瀋陽公司甲及瀋陽公司乙是位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北三塊土地（「瀋陽土地」）的登記持有人，該三塊土地為028號地塊（地塊面積為

94,450平方米)、110號地塊(地塊面積為44,237平方米)及111號地塊(地塊面積為55,101平方米)。瀋陽公司甲為110號地塊及028號地塊之登記持有人,瀋陽公司乙為111號地塊之登記持有人。

### 代價:

目標公司甲及目標公司乙之出售股份及股東貸款的代價為人民幣505,311,615元(或其美金等值),將由買方向賣方或其指定人按以下方式支付:-

- i. 待以下先決條件達成後五個工作天內支付人民幣10,000,000元(「**按金**」):
  - 
  - (a) 自協議日起三個工作天內向買方於中國之關聯方提供瀋陽工商局發出的確認收據,確認有關瀋陽公司甲及瀋陽公司乙之50%股權質押合同已遞交予瀋陽工商局;及
  - (b) 買方收悉由本公司向其發出的公司擔保。
- ii. 自收悉按金起計十個工作天內支付人民幣101,062,323元(或其美金等值)作為預付款(「**預付款**」)(相當於代價之20%),按金將退還予買方於中國之關聯方;
- iii. 就完成調整目標公司及瀋陽公司某些資產及債務(瀋陽土地及應付賣方款項除外)後的盡職調查報告發出後(或雙方就未處理事宜(倘有)達成共識後)七個工作天內,買方將支付人民幣252,655,808元(或其美金等值)(「**首期款項**」)。預付款將沖抵首期款項,買方將額外支付淨額人民幣151,593,485元(或其美金等值)(相當於代價之30%);及
- iv. 人民幣252,655,807元款項(或其美金等值)(「**第二期款項**」)(相當於代價餘下之50%)將於以下條件予以滿足後七個工作天內支付,以較早者為準:
  - 
  - (a) 瀋陽公司甲與瀋陽公司乙就110號地塊、111號地塊及028號地塊取得《商品房預售許可證》;或
  - (b) 自出售股份轉讓予買方後六個月。

代價乃由賣方及買方經參考中國瀋陽瀋北新區可比較之土地拍賣結果及完成調整目標公司及瀋陽公司狀況後按公平基準磋商後釐定。目標公司的核心資產包括瀋陽土地,瀋陽土地於二零一七年十二月三十一日之賬面價值為人民幣402,104,000元。

## 目標公司之資料

目標公司甲與目標公司乙為於香港成立的投資控股有限公司。兩間目標公司為本集團全資擁有附屬公司。

以下載列目標公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，根據香港財務報告準則編制之經審核綜合財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一七年 港元
收入	-	-
除稅前盈利	2,793,360	6,676,222
除稅後（虧損）/盈利	2,003,467	(2,765,902)

## 進行出售事項之原因

本集團主要業務包括零售及採購、奧特萊斯、免稅業務、品牌推廣、金融服務、物業投資及持有物業。

目標公司甲與目標公司乙之核心資產為瀋陽土地。買方之母公司為中國著名之房地產發展商，該收購將有助買方完善物業組合。出售事項不但讓本集團產生正現金流，買方亦可進一步推動瀋陽土地的發展，讓我們持有及營運的瀋陽奧特萊斯鄰近地區人流將得以改善，預期我們的瀋陽奧特萊斯將直接受益於人流量的增長和消費的增加。

隨著本集團的安陽國旅尚柏奧特萊斯於去年九月正式啟業，加上廈門奧特萊斯的籌備工作已全面展開，董事認為本集團應專注投入時間及資源於核心業務，時機成熟時，向有興趣的買家出售其他資產。

出售事項完成後，經調整目標公司及其中國附屬公司之若干資產及債務（不包括瀋陽土地及應付賣方款項（「股東貸款」），股東貸款將最終轉讓予買方）、交易開支及中國留置稅項後，本集團預期應計稅前未審核收益為大約 196,799,000 港元。本集團會將有關收益用作本集團一般營運資金。

出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司。

董事認為，協議條款屬公平合理且為一般商業條款，符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，就出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的第十四章申報及公布規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「協議」	指	賣方甲、賣方乙、買方、目標公司及瀋陽公司就出售目標公司全部股本權益所訂立日期為二零一八年四月四日之有條件合作協議書
「董事會」	指	本公司董事會
「工作天」	指	中國銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子（星期六及星期日除外）
「本公司」	指	新灃集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議出售目標公司100%股本權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	添城有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「出售股份」	指	目標公司甲及目標公司乙分別各1股普通股，分別相當於目標公司甲及目標公司乙全部股本
「瀋陽公司甲」	指	沈阳建新联合置业有限公司，於中國註冊成立
「瀋陽公司乙」	指	沈阳建洋置业有限公司，於中國註冊成立
「瀋陽公司」	指	瀋陽公司甲及瀋陽公司乙
「瀋陽奧特萊斯」	指	本公司持有並營運的奧特萊斯，位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區虎石台發展區蒲河大道北，地塊面積為100,146平方米
「028號地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北的一副地塊，地塊面積為94,450平方米（即本公司已刊發截至二零一六年十二月三十一日止年報中提及的124號地塊）
「110號地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北的一副地塊，地塊面積為44,237平方米（即本公司已刊發截至二零一六年十二月三十一日止年報中提及的88號地塊）
「111號地塊」	指	位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北的一副地塊，地塊面積為55,101平方米（即本公司已刊發截至二零一六年十二月三十一日止年報中提及的89號地塊）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司甲及目標公司乙
「目標公司甲」	指	鉑富有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「目標公司乙」	指	<b>Ample Apex Limited</b> ，於香港註冊成立之有限公司
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙

「賣方甲」	指	Excel Top Group Limited
「賣方乙」	指	Avril Investments Limited
「廈門奧特萊斯」	指	位於中國福建省廈門市兩塊相連國有土地的奧特萊斯，總地塊面積約為60,273平方米，位處中國福建省廈門市集美區海翔大道與天水路交叉口北側
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新豐集團有限公司\***  
 主席  
**鄭盾尼**

香港，二零一八年四月四日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：  
 鄭盾尼先生 (主席及首席執行官)  
 陳嘉利先生  
 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

\* 僅供識別