

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)

**有關須予披露交易
租賃協議**

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年二月二日（聯交所交易時段後），瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司（本公司間接全資擁有附屬公司）（「承租人」）與天津濱海開元房地產開發有限公司（「出租人」）訂立租賃協議，為期二十（20）年由二零一八年一月一日至二零三七年十二月三十一日止。

上市規則涵義

根據上市規則第十四章，就租賃協議其中適用的百分比率超過 5% 但低於 25%，租賃協議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。

於二零一八年二月二日（聯交所交易時段後），為獨立第三方的出租人與承租人訂立租賃協議，為期二十（20）年由二零一八年一月一日至二零三七年十二月三十一日止。

租賃協議主要條款如下：

租賃協議

日期：

二零一八年二月二日

訂約方：

- (i) 天津濱海開元房地產開發有限公司，作為出租人；及
- (ii) 瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司，作為承租人。

出租人為一間於中國註冊成立公司，其主要業務為物業投資及管理。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人及其最終受益人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

物業位置：

物業乃一間商用物業，名為「天津九號線廣場」，位於中國天津天津開發區第二大街與太湖路交界。物業為一棟三層高（連地下樓層）商用大廈，物業總建築面積為約35,287平方米，其中地上面積為26,887平方米，地下面積為8,400平方米。

物業用途：

根據租賃協議條款，物業出租予承租人用作購物中心分租用途及承租人的辦公場所。

租賃協議期：

根據租賃協議條款，租賃期限自二零一八年一月一日起至二零三七年十二月三十一日止，其中六個月即由二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日止為免租期（「免租期」）。免租期及整個租賃協議期內，承租人須支付其公共設施費用，包括但不限於水、電、燃氣、采暖、空調、電話、網絡及各種能源與通訊費用。

租金：

租賃協議期間承租人應付之每月租金（包含稅）將計算如下：

24,075.9675平方米（計租面積）乘以每平方米人民幣比率計算。

每平方米人民幣比率為由二零一八年每日曆月人民幣15元（免租期除外）至二零三七年每日曆月人民幣90元。

向出租人支付租賃協議項下二十（20）年的總租金為人民幣346,693,932元。

承租人另支付額外金額人民幣17,050,000元作為物業裝修、改造和新增設施設備的費用。

出租人可向承租人就管理購物中心超出年度收入人民幣300,000,000元的部分收取2%額外租金。

承租人將以來自分租客的租金收入向出租人支付租賃協議項下應付租金。

物業之租金乃經出租人及承租人公平磋商、按照一般商業條款及經參照由一獨立第三方估值師就物業使用權編製的物業估值報告後釐定，物業使用權之估值為人民幣200,000,000元。

按金：

自簽訂租賃協議起，二零一九年三月三十一日前，承租人將向出租人支付按金人民幣3,000,000元（「按金」）。

倘包括但不限於以下情況獲達成，承租人將於租賃協議期屆滿後三十日內予以退還按金（不計利息）：承租人已（甲）還原物業至交付狀況；（乙）履行租賃協議項下之所有付款義務；（丙）與出租人完成交付物業所有手續；及（丁）取消或轉移以使用物業為承租人註冊地址的所有公司及稅務登記。

擔保：

本公司將向出租人提供擔保促使承租人根據租賃協議履行其義務及賠償出租人因承租人違約行為(如有)所造成的損失。

租賃協議之原因

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、金融服務及物業投資與管理。

物業坐落於新開發區，與天津輕軌接連，交通方便。

由於建立交通流量、培養客戶的忠誠度及配合周邊地區成熟發展需時，為期二十年之租賃期符合行業慣例。本集團核心業務包括分別於瀋陽、重慶、安陽與廈門之奧特萊斯及社區奧特萊斯，物業的管理將得到本集團資深的奧特萊斯營運團隊全力支援，董事相信有關租賃協議可加強本集團於中國零售市場上的商業地位及促進其效率運作。

憑著本集團掌握對管理奧特萊斯的專業知識與人才，配合本集團與國際知名品牌的聯繫，預期此中國新渠道將受到品牌社區的關注和支持。

董事認為，租金及租賃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。

上市規則涵義

根據上市規則第十四章，其中適用的百分比率超過 5% 但低於 25%，租賃協議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。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新豐集團有限公司，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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	於二零一八年二月二日出租人與承租人簽訂有關物業之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「出租人」	指	天津濱海開元房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「承租人」	指	瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立、本公司全資間接擁有之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國

「物業」	指	一棟三層高（連地下樓層）的商用大廈，名為「天津九號線廣場」，位於中國天津天津開發區第二大街與太湖路交界，總建築面積為約35,287平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

承董事會命
新豐集團有限公司*
主席
 鄭盾尼

香港，二零一八年二月二日

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
 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