

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

主要及關連交易

(1) 收購TRILLION EARNING LIMITED全部股權

及

(2) 出售GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED之42% 權益

收購事項及出售事項

於二零一四年七月二日聯交所交易時段後，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此(其中包括)，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份，代價約為481,500,000港元(可予調整)。待售股份即Trillion Earning全部已發行股本。代價約94,500,000港元將以現金結付，約215,200,000港元將透過轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款予賣方結付，約171,800,000港元將透過配發及發行代價股份(佔本公司現有已發行股本約11.00%及本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約9.91%)。

* 僅供識別

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項及出售事項構成本公司之主要交易。賣方為主要股東鄭先生之聯繫人士，亦為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。該協議及據此擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）須待獨立股東於股東特別大會上投票表決並獲得通過後，方可作實。於本公告日期，鄭先生及其聯繫人士合共持有261,000,000股股份（佔本公司已發行股本約11.03%），須於股東特別大會放棄投票表決。獨立董事委員會經已成立，以就投票表決向獨立股東提供推薦建議。本公司將就此委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。預期本公司將於二零一四年八月八日或之前向股東寄發一份通函，以騰出充足時間，籌備相關資料以供載入通函。通函載有該協議詳情、本集團及Trillion Earning集團之財務資料、北京物業及沈陽物業之估值報告、獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問意見、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料，

完成交易須等多項先決條件獲達成後，方可作實，故未必一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於二零一四年七月二日聯交所交易時段後，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此（其中包括），買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份，代價約為481,500,000港元（可予調整）。該協議之詳情載於下文。

該協議

日期：

二零一四年七月二日

訂約方：

- (i) GoldSilk Capital Limited，為賣方；及
- (ii) Cosmo Group Holdings Limited，為買方。

賣方主要從事投資控股，並由主要股東鄭先生全資及實益擁有。於本公告日期，鄭先生於261,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約11.03%。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

將予收購之資產：

根據該協議，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份（不附帶任何產權負擔），連同完成交易日期後待售股份所累計之一切利益及權利，以及就此所宣派之一切股息。待售股份代表Trillion Earning於該協議日期及於完成交易時之全部已發行股本。Trillion Earning之更多詳情載於下文「Trillion Earning集團之資料」一段。

將予出售之資產：

根據該協議，買方有條件地同意轉讓（作為部分代價），而賣方有條件地同意收購Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款（不附帶任何產權負擔），連同完成交易日期後Giant Eagle股份所累計之一切利益及權利，以及就此所宣派之一切股息。Giant Eagle股份代表Giant Eagle於該協議日期及於完成交易時全部已發行股本之42%。Giant Eagle之更多詳情載於下文「Giant Eagle集團之資料」一段。

代價：

代價為481,545,488港元(可予調整)，須按下列方式支付：

- (i) 9,986,315港元(「按金」)將在不遲於該協議日期後5個營業日以現金支付；
- (ii) 171,771,600港元透過於完成交易時由本公司按發行價每股0.66港元向賣方或其代名人配發及發行代價股份支付；
- (iii) 215,242,085港元透過出售事項(即由買方於完成交易時向賣方轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款)支付；及
- (iv) 餘額84,545,488港元於完成交易時以現金支付。

賣方承諾，於完成交易日期起計45日內向買方提供完成交易賬目。倘完成交易賬目所顯示之Trillion Earning集團綜合資產淨值少於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則差額須從代價扣除，而於完成交易時已支付的任何超額代價，須由賣方於完成交易賬目出具日期起計15個營業日內退回予買方。倘完成交易賬目所顯示之Trillion Earning集團綜合資產淨值高於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則該超出之金額須加入至代價，並由買方於完成交易賬目出具日期起計15個營業日內支付予賣方。儘管如此，最終代價不得超過490,000,000港元。就為上述調整釐定資產淨值而言，任何相關賬目中的遞延稅項負債金額均不予考慮。

代價乃由買方與賣方根據下列各項經公平磋商後釐定：(i) Trillion Earning集團於二零一四年五月三十一日之綜合資產淨值約481,500,000港元，包括北京物業，按其初步估值列賬約為557,000,000港元；(ii) Giant Eagle股份於二零一四年五月三十一日應佔Giant Eagle集團綜合資產淨值約3,500,000港元，包括沈陽物業，於二零一三年十二月三十一日按其初步估值列賬約為人民幣370,400,000元(相當於約463,000,000港元)；及(iii) Giant Eagle貸款於二零一四年五月三十一日的面值約153,300,000港元。

代價股份：

代價股份將根據即將於股東特別大會上尋求獨立股東授出之特別授權發行，佔本公司現有已發行股本約11.00%，及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約9.91%。

賣方可自發行日期起任何時間出售、轉讓或轉移最多160,000,000股代價股份，或同意作出此舉。除非獲買方同意並取得買方之書面批准，否則賣方在二零一五年八月三十一日或之前不得出售、轉讓或轉移或以其他方式處置其餘100,260,000股代價股份或當中任何權益，或同意作出此舉。

代價股份將與配發及發行日期所有其他已發行股份份享有同等地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

發行價每股代價股份0.66港元乃參考股份之當前市價經公平磋商後釐定，較：

- (i) 股份於二零一四年七月二日(即該協議日期)每股收市價0.55港元溢價20.0%；
- (ii) 股份於直至及包括該協議日期止五個交易日每股平均收市價0.56港元溢價約17.9%；
- (iii) 每股資產淨值約0.85港元(根據本公司年報所披露，本公司擁有人於二零一三年十二月三十一日應佔經審核權益約1,788,800,000港元及於該日已發行股份2,103,683,580股計算)折讓約22.4%。

先決條件：

完成交易須待下列條件於二零一四年九月三十日或之前達成後方告作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及

(ii) 該協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份及出售事項)獲獨立股東(根據上市規則獲准就相關決議案投票)批准。

倘該協議未能成為無條件或被終止或撤銷，則賣方須應要求即時向買方退回按金，而不計利息。倘該協議因賣方違返任何該協議及其相關文件而遭終止，則賣方須應要求即時向買方退回按金，另加由按金付款日期(包括該日)至按金退回日期(不包括該日)按年利率12%計算之利息。

完成交易：

完成交易將於上述條件達成後第10個營業日落實。

擔保及彌償：

賣方向買方作出聲明，就完成交易起計三個曆年各年，華聯置業經審核或最近期之管理賬目所顯示之淨營業額不得少於25,000,000港元。倘於該三個曆年任何年間，淨營業額低於25,000,000港元，則賣方須應要求向買方以現金支付全數差額。於華聯置業刊發經審核或最近期之管理賬目後，倘淨營業額超過25,000,000港元，則一筆相等於超出25,000,000港元之金額按下列百分比計算之款項須由買方支付予賣方：

超出25,000,000港元之金額	將向賣方支付	將由買方保留
最高500,000港元	70%	30%
500,001港元至1,000,000港元	65%	35%
1,000,001港元至1,500,000港元	60%	40%
1,500,001港元至2,000,000港元	50%	50%
2,000,000港元以上	40%	60%

根據該協議，賣方及鄭先生將承諾，就(其中包括)由下列各項產生或其所涉及之任何稅務責任(不論未來、現時或具追溯性)共同及個別向Trillion Earning集團及買方各自作出彌償：

- (i) 任何或全部北京物業及／或當中任何權益於該協議日期前後任何時間之任何重估收益；及／或
- (ii) 於該協議日期後任何時間且沒有時間限制，出售或處置(不論是為獲取全數價值)任何或全部北京物業及／或當中任何權益及／或就此設立任何權益，

惟前提是倘稅項乃參考超出金額合共557,000,000港元或其於參考計算稅項日期按其他貨幣的等價計算，則賣方毋須就有關稅項負責。

TRILLION EARNING集團之資料

本公司獲鄭先生告知：

Trillion Earning為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Trillion Earning集團主要從事投資控股。Trillion Earning之投資成本為1美元，而華聯置業於二零零四年按原收購成本約人民幣94,000,000元(相當於約117,500,000港元)收購北京物業。

北京物業包括位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號10號樓之二十一層高大樓「莊勝廣場」內的多個單位。大樓用作商業辦公室用途。北京物業的總建築面積為10,471.88平方米。於本公告日期，北京物業已出租予10名租戶，彼等均為獨立於賣方、其實益擁有人、本公司及其關連人士的第三方，月租合共約為人民幣1,790,000元(相當於約2,240,000港元)。根據獨立估值師採用市場法及收入法進行之初步估值，於二零一四年六月十三日北京物業估算約為557,000,000港元。

Trillion Earning集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務報表載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 百萬港元 (未經審核)	二零一四年 百萬港元 (未經審核)
除稅及非經常項目前純利	10.68	498.60
除稅及非經常項目後純利	10.66	498.60

Trillion Earning集團截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利包括北京物業之公平值變動收益約481,300,000港元。

Trillion Earning集團於二零一四年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值約481,500,000港元。

GIANT EAGLE集團之資料

Giant Eagle集團於中國從事物業持有及投資控股。於本公告日期，Giant Engle集團持有沈陽物業，組成部分為中國沈陽：(i)一幅商業用地之全部權益，地塊面積約55,101平方米，位於中國遼寧省沈陽沈北新區道義經濟開發區蒲河大道北側；及(ii)兩幅住宅用地之88%權益，總地塊面積約138,687平方米；毗鄰上述商業用地。沈陽物業目前為空地。

Giant Eagle集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料之列載如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 百萬港元 (未經審核)	二零一三年 百萬港元 (未經審核)
除稅及非經常項目前淨溢利／(虧損)	0.82	(0.84)
除稅及非經常項目後淨溢利／(虧損)	0.39	(0.87)

Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值約達8,300,000港元。Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日結欠買方之股東貸款總額約365,000,000港元。

對本公司持股架構之影響

下表列載本公司於：(i)本公告日期；及(ii)完成交易後及緊隨配發及發行代價股份後之持股架構：

	於本公告日期		於完成交易後及 緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份	概約百 分比	股份	概約百 分比
Well Success Investment Limited (附註1)	664,677,468	28.09	664,677,468	25.30
鄭先生(附註2)	261,000,000	11.03	261,000,000	9.94
賣方(附註2)	—	—	260,260,000	9.91
陳庭川先生(附註3)	8,950,000	0.38	8,950,000	0.34
	934,627,468	39.50	1,194,887,468	45.49
公眾股東	1,431,656,112	60.50	1,431,656,112	54.51
總計	2,366,283,580	100.00	2,626,543,580	100.00

附註：

- Well Success Investment Limited直接持有664,677,468股股份的權益，並由First Dynamic International Limited、Frensham Investments Limited及張聰淵先生分別擁有40%、40%及20%權益。
- 賣方為鄭先生全資實益擁有之公司。賣方及鄭先生將合共持有521,260,000股股份，佔本公司於完成交易後已發行股本約19.85%。

3. 陳庭川先生為執行董事及董事會主席。彼直接擁有8,950,000股股份的權益，並為Royal Pacific Limited的主要股東，Royal Pacific Limited持有First Dynamic International Limited超過三分之一的已發行股本。

進行收購事項及出售事項之理由

本集團的主營業務為：(i)零售及銷售；(ii)於香港及中國投資及持有物業；(iii)於中國管理及經營名牌特價購物中心；及(iv)發展及管理「PONY」品牌。

根據北京物業之現有租約及上述初步估值，北京物業之租金回報率約為每年4.8%。董事認為，收購事項為本集團進一步擴大物業組合、即時產生合理租金回報率及經常收益之良機，亦令本集團受惠於北京物業之進一步資本增值。發行代價股份以結付部分代價讓本集團得以減少完成收購事項所需之現金流出，同時擴大大公司之股本基礎。

沈陽物業包括商業用地總建築面積為逾110,000平方米，而住宅用地總建築面積則為逾260,000平方米。賣方熟悉中國及香港的物業投資，且經驗豐富。轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款以結付部分代價，可令賣方加入成為開發沈陽物業之夥伴，並減少本集團於撥付沈陽物業未來發展成本之資本開支。

完成交易後，Trillion Earning將成為本公司全資附屬公司，而其賬目將綜合入賬至本集團賬目。Giant Eagle將仍為本集團擁有58%權益之附屬公司，其賬目將繼續綜合入賬至本集團財務報表。

基於將以轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款結付之代價部分約215,200,000港元，Giant Eagle股份應佔Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之未經審核資產淨值約為3,500,000港元，而Giant Eagle貸款面值約為153,300,000港元，出售事項預期會確認儲備及資產淨值增加約58,400,000港元，惟須本公司核數師審核後，方告作實。謹請股東及投資者注意，轉讓之實際財務影響可能異於上述數字，且視乎Giant Eagle集團於完成交易時之資產淨值而定。

本公司有意藉本集團內部資源支付代價之現金部分。

董事相信，該協議之條款誠屬公平合理，而收購事項及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項及出售事項構成本公司之主要交易。賣方為主要股東鄭先生之聯繫人士，亦為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。

該協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份及出售事項)須待獨立股東於股東特別大會上投票表決並獲得通過後，方可作實。於本公告日期，鄭先生及其聯繫人士合共持有261,000,000股股份(佔本公司已發行股本約11.03%)，須於股東特別大會放棄投票表決。獨立董事委員會經已成立，以就投票表決向獨立股東提供推薦建議。本公司將就此委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於二零一四年八月八日或之前向股東寄發一份通函，以騰出充足時間，籌備相關資料以供載入通函。通函載有該協議詳情、本集團及Trillion Earning集團之財務資料、北京物業及沈陽物業之估值報告、獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問意見、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料，

完成交易須等若干先決條件獲達成後，方可作實，且未必一定會發生。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	建議買方根據該協議向賣方收購待售股份
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之有條件買賣協議，日期為二零一四年七月二日
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「北京物業」	指	Trillion Earning集團持有之莊勝廣場內之若干單位，位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號10號樓，為一座二十一層高的商業辦公大樓
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業進行正常銀行業務之日(星期六及星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新灃集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：01223)
「完成交易」	指	根據該協議完成收購事項及出售事項
「完成交易賬目」	指	Trillion Earning集團將予編製之截至完成交易當日之未經審計綜合管理賬目

「代價」	指	收購事項應付代價
「代價股份」	指	將予發行之260,260,000股新股份，為代價一部分
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款，作為部分代價
「Giant Eagle」	指	Giant Eagle Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該協議日期為買方之全資附屬公司
「Giant Eagle集團」	指	Giant Eagle及其附屬公司
「Giant Eagle貸款」	指	Giant Eagle集團於完成交易時結欠買方之全數金額之42%
「Giant Eagle股份」	指	Giant Eagle股本中42股每股面值1美元之已發行股份，將轉讓予賣方作為代價之一部分
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員為全體獨立非執行董事，成立目的為就該協議及據此擬進行之交易投票表決向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	鄭先生及其聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄭先生」	指	主要股東鄭盾尼先生

「淨營業額」	指	北京物業之租金營業額，已扣除所有相關稅項及代理費用
「中國」	指	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
「買方」	指	Cosmo Group Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「待售股份」	指	Trillion Earning股本中1股面值1美元之普通股，即Trillion Earning於該協議日期及完成交易時之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「沈陽物業」	指	Giant Eagle集團持有之三幅地塊，位於中國遼寧省沈陽沈北新區道義經濟開發區浦和大北路
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trillion Earning」	指	Trillion Earning Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Trillion Earning集團」	指	Trillion Earning及其附屬公司
「賣方」	指	GoldSilk Capital Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭先生全資實益擁有

「華聯置業」	指	華聯置業有限公司(Worldwide Properties Limited)，於香港註冊成立之有限公司，為Trillion Earning之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

為於本公告作說明，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.25港元的匯率換算為港元，惟並非代表任何人民幣金額已經或可以按以上匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
新豐集團有限公司*
 主席
陳庭川

香港，二零一四年七月二日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

陳庭川先生(主席)
 施新新先生(副主席及董事總經理)
 陳芳美女士
 陳嘉利先生

獨立非執行董事：

鄭家成先生
 何成澤先生
 沈培基先生
 華宏驥先生

* 僅供識別