

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LTD.

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)

## 主要交易

### 購買位於中國瀋陽的地塊

於2011年1月20日，本公司全資擁有附屬公司Ample Apex及鉑富成功以地價167,553,982.60元人民幣（即約197,587,243.63港元）競投得該位於中國遼寧省瀋陽市蒲河大道北側的該地塊。於2011年1月20日，Ample Apex及鉑富分別與國土局簽訂成交確認書，以確認Ample Apex及鉑富成功投得該地塊。

鑑於該收購事項依所適用比率超逾25%惟少於100%，因此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購事項構成本公司的主要交易。

根據上市規則，收購事項須經股東批准後方可作實。Well Success及Frensham為一組有密切聯繫的股東，分別持有本公司851,685,958股股份及83,999,430股股份。兩間公司合共持有本公司已發行股本約53.65%。由於概無股東須就收購事項放棄投票權，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項獲得Well Success及Frensham的書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。

一份載有（其中包括）收購事項相關資料的通函，將根據上市規則在2011年2月14日星期一或以前寄發予股東。

## 緒言

於2011年1月20日，本公司全資擁有附屬公司Ample Apex及鉑富成功以地價167,553,982.60元人民幣（即約197,587,243.63港元）競投得位於中國遼寧省瀋陽市蒲河大道北側的該地塊。於2011年1月20日，Ample Apex及鉑富分別與國土局簽訂成交確認書，以確認Ample Apex及鉑富成功投得該地塊。

## 收購事項詳情

- 成交日期 : 2010年1月20日
- 賣地方式 : 公開拍賣
- 訂約方 : (a) 國土局作為出讓方。本公司確認國土局及其最終實益擁有人乃獨立第三方；及  
(b) Ample Apex及鉑富作為受讓方。
- 估值 : 根據上市規則，本公司須委任獨立估值師為該地塊作出物業估值報告，該報告將載入將寄發予股東之通函內。

## 成交確認書

於2011年1月20日，Ample Apex及鉑富與國土局訂立成交確認書，確認Ample Apex及鉑富成功競得該地塊。根據成交確認書，該收購事項附帶條件，惟須待(a)該地塊之發展符合中國政府的拆遷計劃；(b)支付該地塊的地價；及(c)與國土局簽署有關該地塊的國有建設用地使用權出讓合同後方可作實。

## 地價及付款條款

收購該地塊的土地使用權之總地價為167,553,982.60元人民幣，即相等約197,587,243.63港元，以現金支付。該地塊的地價，乃於2011年1月20日由土地交易中心根據所適用中國法律及條例，並參考鄰近類似地段的平均市價，以公開拍賣競投方式而釐定。

於2010年12月28日，受讓方以結匯形式交付5,100,000.00美元（即相等約39,525,000.00港元）予土地交易中心，作為公開競投的保證金，該保證金會於日後全數作為地價之一部份。除非另行申請延期，地價之結餘將於與國土局簽訂成交確認書日起三個月內全部付清。

根據成交確認書，該地價須按以下方式以現金支付：

付款日期	應付款項
2010年12月28日	約33,517,200.00元人民幣 (約39,525,000.00港元)，作為競買保證金
於2011年1月28日或以前	約50,259,791.30元人民幣 (約59,268,621.82港元)
地價的餘款（相等於總地價的50%） 將於成交確認書簽訂日起三個月內付清	約83,776,991.30元人民幣 (約98,793,621.82港元)

#### 完成交易

預期該收購事項會於成交確認書簽訂日起三個月內完成。根據公開拍賣條款，受讓方與出讓方須簽訂國有建設用地使用權出讓合同。當受讓方完全付清地價後，將可申請獲發新土地使用證。

#### 該地塊資料

該地塊位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區蒲河大道北側。該地塊的詳情如下：

位置	: 中國遼寧省瀋陽市瀋北新區蒲河大道北側
地塊面積	: 約99,338平方米
最高可建築面積	: 約185,405平方米
批准土地用途	: 商業及住宅

地塊使用權年期 : 最多50年

### 該收購的財務影響

該收購的總代價為167,553,982.60元人民幣（即相等約197,587,243.63港元），資金會悉數以本集團的內部現金儲備支付。預期該收購所需資金將不會對本公司造重大影響。

### 該收購的理由及益處

該地塊鄰近本集團興建中的名牌折扣購物中心，有見於各種周邊配套設施和繁榮的商業氛圍，本公司有計劃在該地塊上建立一個在瀋北新區具影響力的城市商業綜合體，包括商業辦公設施及附屬住宅項目。是次收購將進一步完善本集團的價值和規模。

董事認為，發展該地塊是一項切實可行的投資，將有助擴大本集團的資產和盈利基礎。收購事項將加強本公司的土地儲備，並可帶來商機和經濟效益。是次收購符合本公司及其股東的整體利益。董事亦認為，該地塊的地價及確認書的條款符合本公司及其股東的利益，屬公平而合理的。

### 國土局資料

國土局為中國地方政府機關，負責規劃、經營、管理及監察中國遼寧省瀋陽市的土地資源。

### 本公司資料

本公司為一投資控股公司，主要於香港及中國從事包括鞋履製造及營銷、物業投資及投資控股的業務。本公司於大中華的品牌建立及零售方面具有豐富經驗，旗下現正發展多個著名及歷史悠久的品牌組合。於中國，本公司合共管理逾300個銷售點，並擁有廣泛的網絡與品牌營銷的專業知識。Ample Apex及鉑富為本公司全資擁有附屬公司，主要業務為投資控股。

## 上市規則的涵義

根據收購事項涉及的總代價之100%計算，並依上市規則第14.06(3)條，該收購事項構成本公司的主要交易。

根據上市規則，收購事項須經股東批准後方可作實。Well Success及Frensham為一組有密切聯繫的股東，分別持有本公司851,685,958股股份及83,999,430股股份。兩間公司合共持有本公司已發行股本約53.65%。由於概無股東須就收購事項放棄投票權，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項獲得Well Success及Frensham的書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。

一份載有（其中包括）收購事項相關資料的通函，將根據上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

收購事項	根據成交確認書成功競買收購該地塊的土地使用權
Ample Apex	Ample Apex Limited，於香港成立的有限責任公司
董事會	本公司董事會
鉑富	鉑富有限公司，於香港成立的有限責任公司
本公司	新豐集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01223）
成交確認書	受讓人與國土局於2011年1月20日簽訂的成交確認書，以確認受讓人成功以167,553,982.60元人民幣的地價競得該地塊
董事	本公司執行董事、非執行董事及獨立非執行董事

聯交所	香港聯合交易所有限公司
Frensham	Frensham Investments Limited，於英屬處女群島成立的有限責任公司，並直接持有本公司4.82%股份權益
本集團	本公司及其附屬公司
港元	港元，香港的法定貨幣
香港	中國香港特別行政區
獨立第三者	以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，是為本公司及本公司的關連人士以外的獨立第三者（定義見上市規則）
國土局	瀋陽市規劃和國土資源局
該地塊	位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區蒲河大道側的兩塊地塊
土地交易中心	瀋陽市土地儲備交易中心，獲國土局授權組織該公開拍賣
上市規則	聯交所證券上市規則
公開拍賣	土地交易中心於2011年1月20日舉行公開拍賣該地塊
中國	中華人民共和國
地價	該收購事項的地價
買方	Ample Apex及鉑富
人民幣	人民幣，中國的法定貨幣
股份	本公司股本中每股0.25港元的股份

股東	股份持有人
賣方	國土局
Well Success	Well Success Investment Limited，於英屬處女群島成立的有限責任公司，並直接持有本公司48.83%股份權益
美元	美元，美國的法定貨幣

於本公布僅作說明之用，人民幣值及美元值兌港元之換算率為0.848元人民幣 = 1.000港元 = 0.129美元。任何人民幣值或美元值經或以上述換算率或任何其他或全部之換算不作聲明。

承董事會命  
主席  
陳庭川

香港·2011年1月20日

於本公告日，本公司董事為：

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）  
張聰淵先生（副主席）  
詹陸銘先生  
陳芳美女士  
何挺博士

非執行董事：李義男先生

獨立非執行董事：

鄭家成先生  
馮雷明先生  
何成澤先生  
黃勝藍先生

\* 僅供識別

# 非官方英語音譯或翻譯僅供識別