

香港交易及結算所有限公司及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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

主要交易：

出售一間全資附屬公司之49%股本權益

臨時協議

於二零一四年一月十七日，本公司之一家全資附屬公司與買方(一名獨立第三方)訂立臨時協議，內容有關出售銷售股份及銷售債項，代價為港幣225,400,000元(可予調整)。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告及股東批准之規定。本公司已向兩(2)名合共持有超過本公司已發行股本50%之股東取得書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

一份載有(其中包括)出售事項詳情之通函，將根據上市規則在切實可行情況下盡快並自本公告日期起計15個營業日內向股東寄發，僅供參考。

董事會宣佈，於二零一四年一月十七日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(一名獨立第三方)訂立臨時協議，內容有關出售銷售股份及銷售債項，代價為港幣225,400,000元(可予調整)。

臨時協議

日期： 二零一四年一月十七日(交易時段後)

訂約方： (1) 世博環球有限公司，為本公司之全資附屬公司(作為賣方)
(2) Profit Vision Investment Limited(作為買方)

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

就董事所深知及全悉，買方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據臨時協議，賣方將出售銷售股份(即49股目標公司每股面值1.00美元之普通股，相當於目標公司49%股本權益)及銷售債項(即目標公司於完成後結欠及應付賣方全部貸款之49%)。

於二零一三年十二月三十一日，根據目標集團之未經審核財務報表，本公司結欠賣方款項約港幣216,031,000元。

代價

買賣銷售股份及銷售債項之應付代價將為港幣225,400,000元(「購買價」)，須按完成賬目所示目標集團之流動資產淨值(其定義為流動資產與流動負債之差額，不包括任何遞延稅項負債)調整。

購買價將由買方向賣方按以下方式支付：

- (a) 首期按金港幣11,270,000元(相當於購買價百分之五(5%))須於簽訂本臨時協議時支付予賣方(或賣方以書面授權之該等其他人士)；或
- (b) 進一步按金港幣11,270,000元(相當於購買價百分之五(5%))將於臨時協議日期起計滿14日當日或簽訂正式協議日期(以較早者為準)或之前支付予賣方(或賣方以書面授權之該等其他人士)；或
- (c) 購買價餘款將於完成日期支付予賣方。

倘買方未能支付進一步按金，則在不損害賣方尋求特定履約權利之情況下，首期按金將由賣方沒收作為毀約賠償金(而非罰金)。

倘買方(除因賣方違約外)未能根據臨時協議及/或正式協議之條款及條件完成購買，則在不損害賣方尋求特定履約權利之情況下，首期按金及進一步按金將由賣方沒收以作為毀約賠償金(而非罰金)。

根據物業賬面總值(即按照本集團賬目於二零一三年六月三十日約為港幣435,901,000元)，預期本公司將自出售事項實現合共約港幣11,809,000元之收益(並無計及將予產生之代理費用及其他專業費用)，即為於二零一三年六月三十日物業購買價與賬面值之差額。

就董事所深知、全悉及確信，出售事項之代價乃經參考(其中包括)物業於二零一三年六月三十日之賬面值及最近數月市場發售價經公平磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

條件

買賣銷售股份及銷售債項須受上市規則項下所規定取得所有必要同意及獲股東批准所規限，並須待前述者達成後，方可作實。

盡職審查

買方將有權對銷售股份、銷售債項、物業、目標集團進行盡職審查調查，並須自臨時協議日期起計20個營業日內完成該盡職審查調查。

正式協議

賣方與買方須在合理情況下盡一切努力於臨時協議日期起計20個營業日內訂立正式協議，否則，本公告項下之條款及條件將繼續有效及具約束力。

正式協議須：

- (a) 反映臨時協議之條款；
- (b) 載有有關銷售一間公司全部已發行股本49%之一般或慣常條款及條件，而該公司之唯一重大價值資產乃香港一項地產物業之權利、所有權、利益及權益；及

(c) 載有將由賣方及買方將於完成日期訂立之股東協議形式。

完成

銷售股份買賣及賣方出讓銷售債項予買方須於臨時協議日期或訂約方將協定之有關其他日期起計兩個月屆滿時之營業日完成及進行(「**完成日期**」)。

現有產權負擔

於臨時協議日期，銷售股份、銷售債項及目標集團受若干產權負擔(「**現有產權負擔**」)所規限，該等產權負擔乃根據若干銀行(「**借款人**」)授出之若干貸款融資(「**貸款融資**」)給予之證券。賣方可於簽訂臨時協議後聯絡借款人，以重組貸款融資或償還貸款融資項下所有尚未償還貸款，並安排解除或撤銷現有產權負擔。倘借款人提出要求，買方同意，其或其母公司將按比例及各自向其於目標公司之股權提供額外擔保或證券，惟賣方或其相聯實體須提供相同之擔保及證券。為免生疑問，買方應付之購買價乃基於目標集團於貸款融資項下應付之所有尚未償還債務已悉數償還，以及現有產權負擔將於完成時撤銷及／或解除之情況下計算。

股東協議

待完成後，賣方與買方將就目標公司訂立一份股東協議(「**股東協議**」)。該股東協議須載有(其中包括)以下主要條款：

- (a) 目標公司之唯一業務須為持有目標集團各附屬公司全部已發行股份之一間投資控股公司之唯一業務；
- (b) 目標集團各附屬公司之唯一業務須為持有物業及實施物業翻新工程以及出售或出租物業或其任何部分(「**該項目**」)；
- (c) 目標集團之所有資金需求須初步以外部借款滿足。倘目標集團以外部借款方式籌集之資金不足，賣方及買方須按其各自於目標公司之股權比例，向目標集團提供及給予股東貸款；

- (d) 目標公司及目標集團各附屬公司之董事人數不得超過四名，其中，賣方及買方各自有權委任最多兩名董事。目標公司及其各附屬公司之董事會主席須為擁有決定性表決權之賣方提名之董事。董事僅可由提名彼之股東罷免；
- (e) 賣方及買方各自向對方授予賣方或買方(視情況而定)持有之股份或股本權益之優先購買權。該優先購買權之詳情載於股東協議。

所得款項用途及出售事項之預期財務影響

董事會估計出售事項之所得款項淨額(扣除相關費用及開支後)將約為港幣221,600,000元。出售事項之所得款項淨額擬撥作償還目標集團結欠之銀行貸款及本集團一般營運資金用途。

根據本集團於二零一三年六月三十日之經審核賬目及上述出售事項之估計所得款項淨額，預期本集團將於出售事項完成之財政年度因出售事項而錄得約港幣8,009,000元之收益，並錄得本集團資產淨值之相應增加。在任何情況下，董事會並不預期出售事項將對本集團之財務狀況產生任何重大不利影響。

目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

根據目標集團之未經審核綜合財務報表，截至二零一二年六月三十日止財政年度之營業額、除稅前純利及除稅後純利分別約為港幣619,000元、港幣311,000元及港幣231,000元。根據目標集團之未經審核綜合財務報表，截至二零一三年六月三十日止財政年度之營業額、除稅前淨虧損及除稅後淨虧損分別約為港幣68,000元、港幣(257,000)元及港幣(257,000)元。目標集團於二零一三年六月三十日之未經審核總資產約為港幣446,569,000元及目標集團之未經審核資產淨值約為港幣212,333,000元。

目標公司透過其附屬公司持有位於香港九龍賈炳達道第142、144、146、148、150、152及154號之物業。

目標公司於出售事項完成後將繼續為本集團擁有51%權益之附屬公司。

進行出售事項之理由

本集團主要從事於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣業務。

鑑於出售事項之收益，董事會認為出售事項為變現本集團在物業之投資之大好機會，同時讓本集團維持其於物業之重建項目之利益。此外，出售事項之所得款項可減少本集團之整體資本負債狀況及進一步加強本集團之現金狀況，並讓本集團可重新分配其資源作未來發展之用。

經考慮上文所述，董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，訂立臨時協議及進行出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告及股東批准之規定。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益及概無股東須於本公司召開股東大會以批准出售事項時放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條向龐先生及Richfield (Holdings) (兩者均於合共2,048,970,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約58.90%)取得書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項及據其擬進行交易。

一份載有(其中包括)出售事項詳情之通函，將在切實可行情況下盡快及自本公告日期起計15個營業日內向股東寄發，僅供參考。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 田生集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市

「完成」	指	根據臨時協議或正式協議(視情況而定)之條款完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議或正式協議(視情況而定)條款之出售銷售股份及銷售債項
「正式協議」	指	由賣方與買方就出售事項訂立之正式協議
「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
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬於獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龐先生」	指	龐維新先生，彼於1,288,970,000股本公司股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總額約37.05%
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於香港九龍城賈炳達道第142、144、146、148、150及152號之物業
「臨時協議」	指	由賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一四年一月十七日之臨時買賣協議
「買方」	指	Profit Vision Investments Limited，於香港註冊成立之有限公司
「Richfield (Holdings)」	指	Richfield (Holdings) Limited，於馬紹爾群島註冊成立之公司，為760,000,000股本公司股份之持有人，相當於本公司已發行股本總額約21.85%

「銷售債項」	指	目標公司於完成後結欠及應付賣方全部貸款之49%
「銷售股份」	指	49股目標公司股本中每股面值1.00美元之普通股
「賣方」	指	世博環球有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Plan Link Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「%」	指	百分比

承董事會命
田生集團有限公司
 執行董事
李永賢

香港，二零一四年一月十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李永賢先生及顏文皓先生；本公司非執行董事為賴顯榮先生；而本公司獨立非執行董事分別為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。