

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀，或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之田生集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

本通函將於本公司及聯交所之網站刊發及可供查閱。

二零一四年三月二十日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	12
附錄二 – 物業估值報告 .....	15
附錄三 – 一般資料 .....	19

## 釋 義

於本通函內，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)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)之條款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日期為二零一四年三月四日之正式協議
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一四年三月十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「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
「項目」	指	涉及物業之重建項目
「物業」	指	位於香港九龍賈炳達道第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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「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



# 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)

執行董事：

李永賢先生(行政總裁)

顏文皓先生

非執行董事：

賴顯榮先生

獨立非執行董事：

顧福身先生

楊穎欣女士

龍洪焯先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第2座

12樓1209室

敬啟者：

主要交易：  
出售一間全資附屬公司  
之49%股本權益

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一四年一月十七日之公告，內容有關(其中包括)就出售銷售股份及銷售債項訂立臨時協議。另提述本公司日期為二零一四年三月四日之公告，內容有關就出售事項訂立正式協議。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。

## 董事會函件

本通函旨在按照上市規則向閣下提供有關出售事項、臨時協議及正式協議之進一步詳情。

### 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 Investments 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%))已於簽訂臨時協議時(即二零一四年一月十七日)支付予賣方(或賣方以書面授權之該等其他人士)；

## 董事會函件

- (b) 進一步按金港幣11,270,000元(相當於購買價百分之五(5%))已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);及
- (c) 購買價餘款將於完成日期支付予賣方。

進一步按金港幣11,270,000元已根據臨時協議之條款於二零一四年一月三十日支付。

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作為毀約賠償金(而非罰金)。

根據本集團之資產淨值(即按照本集團賬目於二零一三年十二月三十一日約為港幣443,697,000元)及經參考代理費用、法律及專業費用以及其他印刷費用及雜費等交易成本及根據臨時協議及正式協議之條款作出備考調整後，預期本公司將自出售事項實現約港幣3,600,000元之收益。誠如本通函附錄二物業估值報告所示，物業於二零一四年一月十七日之價值約為港幣450,000,000元。

就董事所深知、全悉及確信，出售事項之代價乃經參考目標集團之財務狀況、物業於二零一三年六月三十日之賬面值約港幣435,901,000元及最近數月市場發售價經公平磋商後釐定。儘管若干受益買方於最近數月接觸本公司，但該等發售價並不高於目前之購買價。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。



## 董事會函件

### 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、物業以及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，本通函項下之條款及條件將繼續有效及具約束力。

誠如本公司於日期為二零一四年三月四日之公告所披露，於二零一四年三月四日，賣方及買方經公平磋商後就出售事項訂立正式協議。正式協議之重大條款與臨時協議者實質上屬一致。

### 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」)。完成已於二零一四年三月十七日根據正式協議之條款進行。

### 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(「貸款人」)授出之若干貸款融資(「貸款融資」)給予之抵押。貸款融資包括上海商業銀行有限公司及上海商業儲蓄銀行香港分行(作為貸款人)授出以目標集團為受益人高達港幣234,000,000元之銀行貸款融資(該等銀行授出之銀行貸款融資分別為港幣157,591,836.73元及港幣76,408,163.27元)。貸款融資項下之抵押包括就目標集團公司股份作出之股份抵押、目標集團公司間相互擔保、目標公司及本公司之公司擔保以及有關目標集團公司資產之按揭及債券。賣方可於簽訂臨時協議後聯絡貸款人，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。倘貸款人提出要求，

## 董事會函件

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抵押。為免生疑問，買方應付之購買價乃基於目標公司及／或其附屬公司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及裝修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。倘目標公司及／或其附屬公司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；
- (e) 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；
- (f) 目標公司及各附屬公司之董事僅可由提名彼之股東罷免；及
- (g) 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。

### 正式協議

於二零一四年三月四日，經公平磋商後，賣方與買方就出售事項訂立正式協議。正式協議之主要條款本質上與上文所披露臨時協議之主要條款一致。

## 董事會函件

根據正式協議，買方應付賣方之購買價為港幣225,400,000元，將按完成賬目(「**完成賬目**」)於二零一四年三月十七日所示目標集團之流動資產淨值調整。待出售事項完成後，賣方須編製或促使編製完成賬目，並須於完成後在合理可行情況下儘快根據完成賬目計算經流動資產淨值所上調(倘流動資產淨值為正數)或經流動資產淨值所下調(倘流動資產淨值為負數)之最後價格(「**最後價格**」)。賣方須於完成日期後四十五(45)日內向買方交付完成賬目及支付最後價格。就正式協議之調整而言，「**流動資產淨值**」指(a)完成賬目所示之目標集團公司之流動資產綜合金額，與(b)完成賬目所示目標集團公司於完成時之流動負債綜合金額(不包括發展中物業、銷售債項及任何遞延稅項負債)間差額之49%。

購買價概無任何上限或下限金額，但根據目標集團之財務報表，不大可能會作出重大調整，致使上市規則第14章項下交易之分類出現任何變動。倘因該調整導致分類出現任何變動，本公司將遵守上市規則。

### 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221,000,000元。出售事項之所得款項淨額於完成後已用作償還目標集團結欠之全部銀行貸款。本集團已以其內部資源支付銀行貸款之結餘。誠如上文所述，買方應付之購買價乃按目標公司及／或其附屬公司於貸款融資項下之所有未償還結欠債務獲悉數償還之基準釐定。

根據本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核賬目及上述出售事項之估計所得款項淨額，並經計及代理費用、法律及專業費用以及其他印刷費用及雜費等交易成本及根據臨時協議及正式協議之條款作出備考調整後，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3,600,000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。

於臨時協議日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

## 董事會函件

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收入及其他收入、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收入及其他收入、除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為港幣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450,726,000元及目標集團之未經審核資產淨值約為港幣216,489,000元(未計及應付賣方及本公司款項港幣215,911,000元)。根據目標集團之未經審核綜合財務報表，截至二零一三年十二月三十一日止六個月之收入及其他收入、除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為港幣6,000元、港幣(586,000)元及港幣(586,000)元。目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核總資產約為港幣450,815,000元及目標集團之未經審核資產淨值約為港幣216,024,000元(未計及銷售債務港幣216,031,000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。於最後實際可行日期，本集團已經向政府屋宇署呈交建築計劃，該計劃目前正待有關當局審批。

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

本集團於香港主要從事提供物業經紀服務、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

## 董事會函件

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。

### 推薦意見

董事會認為，出售事項及據其擬進行交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
田生集團有限公司  
執行董事  
李永賢  
謹啟

二零一四年三月二十日

## 1. 財務資料概要

本集團截至二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日止三個財政年度之財務資料源自聯交所網站www.hkexnews.hk所刊載本公司截至二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日止三個財政年度各年之年報。

## 2. 有關餘下集團之財務及貿易前景

住宅物業市場於二零一三年下半年交投仍屬淡靜。住宅物業買賣協議總數較去年大跌約47%。政府於二零一二年十月及二零一三年二月推出不同階段之需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅物業之價格，導致二零一四年首數個月之成交顯著放緩。住宅物業之供應仍然有限，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場進一步轉變。

雖然政府於二零一零年四月一日將舊樓強制拍賣門檻由90%下調至80%，但亦刺激業主及擁有人對舊樓之整體收購價格要求上升。整體樓價已大幅拋離一九九七年之高位。購買舊樓作重建用途，於近年成為新一類甚具價值之投資。收購價高昂，及政府推出需求管理措施，均對發展商之計劃造成影響，亦為本集團物業併購及經紀業務帶來嚴峻挑戰。

物業市場於二零一三年波動不定，且於二零一四年將繼續緩滯。儘管政府於二零一三年增加土地供應，市區土地供應仍然不足。有鑒於香港土地供應稀少，對發展商而言，物業併購作重新發展繼續為土地供應之主要來源之一。本集團亦無改變其長久以來之核心業務，繼續回應舊樓業主之需求，並於適當時候積極向彼等提供協助。本集團將專注在港鐵沿線之多個黃金地段發展物業併購項目。本集團亦將定期檢討及管理項目組合，以維持盈利並賺取最高利潤，同時尋求適當時機重新分配其資源。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來可觀及穩健收入，並為股東締造最豐碩回報。

為多元化擴展業務範疇，本集團一直參與物業發展，以擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團一直開拓本地及國際商機。

由於香港市區住宅物業之需求日益殷切，本集團對本地物業併購及物業發展業務仍抱持樂觀態度。本集團將密切監察市況，並致力策略性發展物業併購、經紀業務以及物業發展業務，從而推動本集團業績上升。

本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購業務。除了積極發掘商機外，本集團於多年來亦努力改善城市舊區之環境，以及提高鄰里之生活質素。

### 3. 債務

#### (a) 借貸

於二零一四年一月三十一日辦公時間結束時(即本通函付印前就此債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之借貸總額約為港幣373,369,000元，當中包括銀行借貸約港幣371,353,000元及融資租賃負債約為港幣2,016,000元。

#### (b) 抵押及擔保

於二零一四年一月三十一日，本集團之借貸由本公司主要股東區永華先生提供之擔保(僅就銀行借貸約為港幣45,070,000元而言)作抵押，並以賬面淨值分別約為港幣99,299,000元、港幣190,000,000元及港幣442,186,000元之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業項下若干物業作抵押。

#### (c) 或然負債

(i) 於二零一四年一月三十一日，本公司已就其聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣144,000,000元之擔保，並以該等聯營公司持有之發展中物業作抵押。根據有關擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。

#### (ii) 訴訟

(A) 此乃有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。因此，本公司於截至二零一三年六月三十日止年度就法律索償作出撥備約港幣4,100,000元。本集團就有關

裁決向高等法院提出上訴。於本通函日期，該訴訟仍在進行中。

- (B) 於二零一三年九月，本集團及買方有一項物業代理訴訟。在此訴訟中，原告人為一幢舊樓一個單位之登記業主，意圖取得(其中包括)法庭頒令以撤銷臨時買賣協議。據此，原告人同意按協議之代價及所載之條款及條件向買方出售其物業。其後，訂約方於二零一四年二月訂立全面和解協議，訂約方尋求高等法院之同意，以容許其全面終止該協議項下各自之索償／反索償，且不出作出任何有關訟費之頒令。於本通函日期，該訴訟仍在進行中。

#### (d) 免責聲明

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一四年一月三十一日辦公時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一四年一月三十一日起至最後實際可行日期止期間(包括最後實際可行日期)，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣賬目已按於二零一四年一月三十一日辦公時間結束時之相若兌換率換算為港幣。

#### 4. 營運資金

董事經作出審慎周詳考慮並經計及本集團可獲得之財務資源(包括內部產生之資金、現有銀行及其他融資款項)後認為，本集團將具備充足營運資金以應付本通函日期起最少十二個月所需。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團於二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日)之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。





香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

**關於：九龍九龍城賈炳達道142、144、146、148、150、152及154號**

吾等遵照閣下之指示對田生集團有限公司(「貴公司」)全資附屬公司持作投資之上述物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行物業視察、作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一四年一月十七日現況下之市值之意見，以供載入通函。

吾等對該物業之估值為吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方經適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願之情況下於估值日交易資產或負債所得之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等獨立於田生集團有限公司，吾等根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章規定，編製吾等之估值。

吾等已參考市場上可取得之銷售憑證按市值基準，並於適當情況下按吾等獲提供之附表所示租金收入淨額以資本化基準進行估值。吾等已計及支出並就復歸收入潛力作出適當撥備。

吾等並無獲提供與該物業有關之任何所有權文件，但吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等概不就吾等對該等資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃閣下之法律顧問責任範圍。

吾等在頗大程度上依賴貴公司提供之資料，且已接納吾等獲提供之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積以吾等獲提供之文件及租約所載之資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察所估物業之外部，並在可行情況下視察該物業之內部。吾等之視察已由Victor Chow先生，MHKIS於二零一四年二月十日進行。然而，並無進行任何結構測量，但於吾等視察過程中，並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無計及任何押記、按揭或就該物業結欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能導致之任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該物業概無附帶足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心第2座  
12樓1209室  
田生集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一四年三月二十日

附件

附註：陳超國先生，特許產業測量師，自一九八七年起為合資格估值師，擁有約29年香港物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月十七日 現況下之市值
九龍九龍城賈炳達道 142、144、146、148、 150、152及154號	該物業包括建於一幅長形地盤 上之七幢五層高唐樓(各豎立於 一個地段上)，總註冊地盤面積 約9,122.5平方呎(847.5平方米)。 該等樓宇於一九五三年落成。	除賈炳達道144 號地下及賈炳 達道148號地下 根據各自之租 賃(最後到期日 於二零一六年 十一月)按每月 港幣42,000元 之總租金出租 外，該物業之 所有單位均為 空置。	港幣 450,000,000元
新九龍內地段第 3715 <sup>附註(2)</sup> 、3956、3957 及3958號以及新九龍 內地段第3715號A、E 及F段	除賈炳達道142號地下外，各樓 宇於地下至4樓均包括一個住 宅單位。賈炳達道142號地下 用途由住宅用途改為商舖用途 之改建及加建圖則已獲政府於 一九六一年一月二十三日批准。		
	該物業之總實用面積(庭院盥 洗室、庭院及屋頂平台除外)為 34,355平方呎(3,191.70平方米)。		
	新九龍內地段第3715號A、E及 F段，以換地條件第UB4754號 持有，自一八九八年七月一日 起為期75年，已續期24年(不 包括最後三天)，並已延長至二 零四七年六月三十日(不計地 價)，惟各地段按當時應課差餉 租值3%作為計算經修訂之年度 地租。		
	新九龍內地段第3715、3956、 3957及3958號各自根據政府租 契持有，該租契自一八九八年 七月一日起為期75年，已續期 24年(不包括最後三天)，並已延 長至二零四七年六月三十日(不 計地價)，惟各地段按當時應課 差餉租值3%作為計算經修訂之 年度地租。		

附註：

- (1) 根據我們近期之土地查冊及 貴公司提供之資料，該物業由 貴公司一間全資附屬公司之多間附屬公司持有。物業所有權詳情載於下表：

物業	登記業主
賈炳達道142號地下	和風控股有限公司(貴公司擁有100%應佔權益)
賈炳達道142號1樓至4樓	陞巒有限公司(貴公司擁有100%應佔權益)
賈炳達道144、146、148、150及152號	陞巒有限公司(貴公司擁有100%應佔權益)
賈炳達道154號	凱偉有限公司(貴公司擁有100%應佔權益)

- (2) 賈炳達道150號根據新九龍內地段第3715號政府租契持有。吾等知悉，根據換地條件第4754號持有之同一地段編號之地段細分為不同分段，即賈炳達道142、146及148號之A、E及F段。儘管賈炳達道150號地段與賈炳達道142、146及148號地段之地段編號相同，其實際屬不同地段。吾等相信，日期為一九六八年八月十五日有關賈炳達道150號之政府租契於編製時存在文書錯誤，原因為新九龍內地段第3715號已於一九五二年三月二十六日根據換地條件第4754號授出。吾等認為有關文書錯誤不會影響物業價值。
- (3) 該物業受以上海商業銀行有限公司為受益人之多份按揭所規限。
- (4) 根據該物業近期之土地查冊記錄，已於土地註冊處就該物業登記建築事務監督根據建築物條例頒佈之多項建築頒令或通告。於估值時，吾等已計及於遵守該等已登記之建築頒令或通告時未完成之修補工程成本。
- (5) 該物業位於馬頭角分區計劃大綱圖所劃分地區「住宅(甲類)2」。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		股權概約百分比
	個人權益	總計	
李永賢(「李先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顏文皓(「顏先生」)	248,000 1,000,000	248,000 1,000,000 (附註)	0.01% 0.03%
賴顯榮(「賴先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顧福身(「顧先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
龍洪焯(「龍先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
楊穎欣(「楊女士」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%

附註：此等股份指本公司於二零一二年十月二十六日根據新計劃授出之購股權所涉及股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東**

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約百分比
龐維新(「龐先生」)	實益擁有人	371,576,000 (附註1)	10.68%
	受控制公司之權益	936,794,000 (附註1)	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,308,370,000	37.61%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	936,794,000	26.93%
區永華(「區先生」)	實益擁有人	8,400,000 (附註3)	0.24%
	受控制公司之權益	760,000,000 (附註4)	21.85%
江碧芬(附註5)	家族權益	768,400,000	22.09%
Richfield (Holdings) Limited	實益擁有人	760,000,000 (附註4)	21.85%

附註：

1. 936,794,000股股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。371,576,000股股份由龐先生個人擁有，其中8,400,000股股份即本公司根據舊計劃於二零一零年七月九日授予彼之購股權所涉及股份，而11,000,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予彼之購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
3. 此等8,400,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予區先生之購股權所涉及股份。
4. 此等760,000,000股股份由區先生全資擁有之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，區先生被視為於Richfield (Holdings) Limited擁有之股份中擁有權益。
5. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事及本公司行政總裁外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，獨立非執行董事顧先生、楊女士及龍先生已與本公司簽訂為期一年之委聘書，其中顧先生及龍先生之任期自二零一三年三月二十三日起至二零一四年三月二十二日止屆滿，而楊女士之任期則由二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止屆滿。

非執行董事賴先生與本公司簽訂為期一年之委聘書，其任期自二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止屆滿。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一三年六月一日起計為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣68,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一一年十二月十二日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣62,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或主要股東或其各自任何聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團有兩項訴訟索償。其中一項訴訟是有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴。於最後實際可行日期，該訴訟仍在進行中。

於二零一三年九月，本集團及買方有一項物業代理訴訟。在此訴訟中，原告人為一幢舊樓一個單位之登記業主，意圖取得(其中包括)法庭頒令以撤銷臨時買賣協議。據此，原告人同意按協議之代價及所載之條款及條件向買方出售其物業。其後，訂約方於二零一四年二月訂立全面和解協議，訂約方尋求高等法院之同意，以容許其全面終止該協議項下各自之索償／反索償，且不出作出任何有關訟費之頒令。於最後實際可行日期，該訴訟仍在進行中。

#### 6. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概不存在本公司或其任何附屬公司所訂立於最後實際可行日期對本集團業務關係重大且任何董事於當中直接或間接擁有重大權益之合約或安排。

概無董事或下文第8段所述專家於自二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間於本公司或其任何附屬公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 臨時協議；及
- (b) 正式協議。

## 8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)自二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)起概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯概無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，亦無任何權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

第一太平戴維斯已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件及／或報告及／或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。

- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(自二零一四年三月三十一日起，地址改為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。
- (d) 本公司之公司秘書為李永賢先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，彼亦為本公司之執行董事。
- (e) 本公司之監察主任為李永賢先生。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二零一四年四月三十日(包括該日)止之任何營業日正常營業時間內，在本公司香港主要營業地點香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年六月三十日止三個財政年度各年之年報及本公司截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「專家」一段所述第一太平戴維斯之書面同意書；
- (d) 本通函附錄二所載有關物業之物業估值報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (f) 本附錄「董事之服務合約」一段所述董事之服務合約；及
- (g) 本通函。