

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： 出售物業

#### 協議

於二零一四年四月十五日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(一名獨立第三方)已訂立協議，內容有關以購買價39,000,000英鎊出售物業。

#### 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。本公司已就出售事項向兩(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，以取代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，將根據上市規則於本公告刊發日期起計15個營業日內在切實可行情況下儘快寄發予股東，僅供參考。

董事會宣佈，於二零一四年四月十五日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(一名獨立第三方)已訂立協議，內容有關以購買價39,000,000英鎊出售物業。

## 協議

日期： 二零一四年四月十五日(交易時段後)

訂約方： (1) Ace Decade Developments Limited，為本公司之全資附屬公司(作為賣方)

(2) Bayswater Road (112) Limited (作為買方)

賣方為一家於英格蘭及威爾斯註冊之有限公司，主要從事物業控股業務。

據董事所深知及全悉，買方為一家於澤西島註冊之有限公司，主要從事物業投資及開發業務。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。

買方可選擇向買方以外之實體轉讓物業，惟(其中包括)買方於完成日期前不遲於15個營業日向賣方發出有關承讓人身份之書面通知。該承讓人須獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與其概無關連。

### 將予出售之資產

根據協議，待賣方根據上市規則向股東取得必要批文以批准協議及據其擬進行之交易後，賣方方可出售而買方方可按協議條款之購買價購買物業。

物業為位於英國倫敦市中心之物業重建項目，總面積約為8,300平方呎，總內部面積合共約為33,000平方呎。出售物業須根據並符合該等租約增設之佔用權利益，惟於完成時須將其騰空。

根據物業之總賬面值(根據本集團未經審核管理賬目，於二零一三年十二月三十一日約為港幣338,372,000元)及出售事項之估計所得款項淨額約為港幣500,600,000元，預期本公司將自出售事項實現收益合共約港幣162,000,000元，即出售事項估計所得款項淨額與物業於二零一三年十二月三十一日賬面值之差額。

據董事所深知、全悉及確信，購買價乃參考(其中包括)物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值及最近幾個月市場報價並經公平磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

## 代價

買賣物業應付之代價為購買價。

購買價39,000,000英鎊應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 按金3,900,000英鎊須於協議日期支付；
- (b) 購買價之結餘(可予調整，如分攤款項)須於完成時支付予賣方。

據董事所深知、全悉及確信，出售事項之代價乃參考(其中包括)物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值及最近數月之市場報價並經公平磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

## 條件

買賣物業須待賣方根據上市規則向股東取得必要批准，以批准協議及據其擬進行之交易後，方可落實。

倘條件於完成日期前五個營業日當日正午或之前仍未達成，則賣方或買方可向對方送達書面通知，協議將告終止，賣方須立即將按金連同應計利息退還予買方。

龐先生及Richfield (Holdings) (其佔本公司已發行股本合共超過50%之權益)已就出售事項發出書面批准。有關詳情，請參閱下文「上市規則之涵義」一節。

## 完成

待條件達成後，當所有分攤款項及其他款項按直接進賬之方式支付時，出售事項將於二零一四年六月十六日完成(「完成日期」)。

倘實際完成於完成日期後發生，且並非因賣方之行為或違約所致，則在並毋損賣方任何其他權利之情況下：

- (a) 倘按金金額少於購買價10%，則買方須即時進一步向賣方律師支付按金(金額相當於該10%之結餘)；

- (b) 買方須向賣方償付於完成日期或之後賣方就其強制執行或完成協議任何程序產生之任何適當費用(包括法律費用)；及
- (c) 賣方在各情況下有權於相同期間根據協議條款獲支付利息及享有來自物業之收入。

### **出售事項所得款項用途及預期財務影響**

董事會估計，在未計算相關機關徵收之任何有關費用及稅項(如有)前，出售事項所得款項總額(未扣除相關費用及開支)將約為39,000,000英鎊(相當於約港幣507,000,000元)。預期估計所得款項淨額將約為38,500,000英鎊(相當於約港幣500,600,000元)。出售事項之所得款項淨額擬撥作本集團一般營運資金及業務發展用途。

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估計出售事項之所得款項淨額，預期本集團將於完成出售事項之財政年度中錄得出售事項應佔收益約港幣162,000,000元及相應增加本集團之資產淨值。無論如何，董事會並不預期出售事項將會為本集團之財務狀況帶來任何重大不利影響。

### **進行出售事項之理由**

本集團主要提供物業經紀服務、提供物業整合、結合與重建之計劃、物業買賣以及物業發展。

鑑於出售事項之收益，董事會認為出售事項為變現本集團物業投資之良機。此外，出售事項所得款項能進一步提升本集團之現金流量，並讓本集團重新分配其資源作未來發展。

考慮到前述因素後，董事認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且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，訂立協議及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或倘本公司須召開股東大會以批准出售事項時須放棄投票。

本公司已就出售事項根據上市規則第14.44條向龐先生及Richfield (Holdings) (彼等於合共於2,048,970,000股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約58.90%)取得書面批准，以取代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之交易。

一份載有(其中包括)出售事項詳情之通函，將於本公告刊發日期起計15個營業日內在切實可行情況下儘快寄發予股東，僅供參考。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就買賣物業所訂立日期為二零一四年四月十五日之條件合約
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Bayswater Road (112) Limited，於澤西島註冊成立之有限公司
「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	根據協議之條款完成出售事項
「按金」	指	買方應於協議日期支付予賣方之按金3,900,000英鎊
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	協議項下擬進行之物業出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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其各自最終實益擁有人

「該等租約」	指	賣方與獨立第三方就授予第三方持續使用、佔用或享用物業之權利之任何安排訂立之多份租約，連同訂立協議前任何該等文件項下所授出、更改、補充或附帶之各份文件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龐先生」	指	龐維新先生，1,288,970,000股本公司股份之持有人，相當於本公司已發行股本總額約37.05%
「物業」	指	稱為119-122 Bayswater Road, London W2 3JH業權編號為LN62008、272756及436171之永久業權物業
「購買價」	指	39,000,000英鎊，即協議項下之購買價
「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%
「賣方」	指	Ace Decade Developments Limited，一家於英格蘭及威爾斯註冊之公司及本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	香港之法定貨幣港幣
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「%」	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，二零一四年四月十五日

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。