

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。



福田實業(集團)有限公司

Fountain Set (Holdings) Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：420)

**非常重大出售事項
及
主要及關連交易**

物業合同

於二零零九年四月二十七日，本公司之一間非全資附屬公司東莞福安訂立物業合同，據此東莞福安同意將該物業轉交予博業及博業同意根據中國之相關法律接管並處置該物業，總現金代價為人民幣255,000,000元（約288,136,000港元），以五次分期付款支付。

股份收購

於二零零九年四月二十七日，本公司之一間全資附屬公司福津與東莞紡織品、長安企業及福民發展訂立股權轉讓協議，據此福津同意以總代價77,326,205港元從轉讓方收購於東莞福安總計39%之股本權益。

同日，福津向華潤紡織發出承諾函，據此福津承諾於承諾函出具之日起一年後(i)於華潤紡織指定之日向華潤紡織支付7,616,000港元作為根據福安協議之補償費及(ii)根據華潤股權轉讓協議之條款及條件以現金代價12,211,232港元從華潤紡織處收購於東莞福安10%之股本權益。

福津、轉讓方及華潤紡織亦於二零零九年四月二十七日訂立註銷協議，據此訂約方同意以股權轉讓協議之有效性及實施為條件，將註銷福安協議，自二零零八年三月起生效，而根據福安協議應付轉讓方及華潤紡織之營運費用自二零零八年三月後將由福津收購於東莞福安之股本權益而應付彼等之代價償清。股權轉讓協議完成後，東莞福安將成為本公司之全資附屬公司。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條就物業合同計算之代價比率超過75%，故根據上市規則第14章物業合同及擬進行之交易構成非常重大出售，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

由於各轉讓方及華潤紡織乃本公司之附屬公司東莞福安之主要股東，各轉讓方及華潤紡織根據上市規則第14A章乃本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章股份收購構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關股份收購之所有適用百分比率超過2.5%及根據股份收購應付之總代價最大額超過10,000,000港元，股份收購須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關股份收購之代價比率超過25%但少於100%，根據上市規則股份收購亦構成本公司之主要交易並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

所有獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，旨在就股份收購及股份收購協議之公平性及合理性向獨立股東提供意見。工銀國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就股份收購及股份收購協議提供意見。

載有物業合同、股份收購及股份收購協議之詳情、工銀國際融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之通函、獨立董事委員會就股份收購及股份收購協議向獨立股東所作之推薦意見、有關本集團之資料及股東特別大會通告將根據上市規則寄予股東。

恢復買賣

應本公司要求，於聯交所之股份已於二零零九年四月二十七日（星期一）上午十一時四十四分起暫停交易，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請於二零零九年四月三十日（星期四）上午九時三十分起恢復股份買賣。

物業合同

日期：二零零九年四月二十七日

訂約方

A方：東莞福安

B方：博業

博業主要從事於物業投資。就董事所知，持有資料及經作出一切合理查詢後，博業及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

標的事項

根據物業合同，東莞福安同意將該物業轉交予博業，及博業同意根據中國之相關法律接管並處置該物業。

代價

物業合同之代價為人民幣255,000,000元（約288,136,000港元），博業將以如下方式支付：

- (i) 人民幣30,000,000元（約33,898,000港元）之金額將於簽訂物業合同時支付（「第一筆款項」）；
- (ii) 人民幣30,000,000元（約33,898,000港元）之金額將於合同日期六個月內支付（「第二筆款項」）；

- (iii) 人民幣40,000,000元(約45,198,000港元)之金額將於合同日期十二個月內支付(「第三筆款項」)；
- (iv) 人民幣77,500,000元(約87,571,000港元)之金額將於合同日期十八個月內支付(「第四筆款項」)；及
- (v) 人民幣77,500,000元(約87,571,000港元)之金額將於合同日期二十四個月內支付(「第五筆款項」)。

物業合同之代價乃經公平協商及考慮當前經濟狀況後由訂約方同意。

條件

物業合同須待董事於股東特別大會上批准後方可作實。倘未能於股東特別大會上獲得股東批准或自合同日期起六個月內不召開股東特別大會，物業合同將不再生效，且物業合同之任何訂約方不可向對方提出申索，惟東莞福安需於物業合同自動失效之日起7日內，將已收取之所有款項連同產生之利息退回博業。利息將按中國人民銀行所公佈之六個月存款基準利率計算。

東莞福安及博業之完成義務

就東莞福安而言

- (i) 東莞福安應於合同日期及收到第一筆款項起三日內，將物業合同中所列之有關該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證送交至博業。
- (ii) 東莞福安應於收到博業總計不少於人民幣100,000,000元起三十日內，協助博業辦理及／或處理有關變更該物業之所有權。
- (iii) 東莞福安應於收到博業全部代價起三十日內將物業合同中所列之該物業之管理及使用權轉讓及或交付予博業，騰空並撤出相關物業及樓宇。

就博業而言

東莞福安須根據物業合同之條款將該物業轉交予博業，而博業應根據物業合同之條款支付代價款項，不論日後是否出現政府征收土地事宜。

倘博業希望拆除該物業之建築及／或辦理有關該物業之公開招標程序(以較早者為準)，其必須已根據物業合同向東莞福安支付不少於人民幣100,000,000元。東莞福安獲取該款項前無需協助辦理有關該物業之權屬變更手續，惟權屬變更授方為長安鎮人民政府的除外。

博業已於物業合同確認其已了解並接受該物業之目前情況，並確認將以「現況」接管該物業，並不得以該物業之權屬變更以及該物業任何瑕疵作為拒付、延期支付及／或解除物業合同的任何理由。

違約事件

- (i) 倘無法支付或無法全數支付代價之任何一筆款項，博業將違犯物業合同。
- (ii) 倘博業於約定時間無法支付除第一筆款項外之任何分期付款但未超過60日，東莞福安按逾期款項金額的每日0.1%向博業收取滯納金。倘逾期超過60日，東莞福安有權解除物業合同，並沒收博業已付款項作為違約金。於該情況下，博業有義務在東莞福安發出解除物業合同通知之日起3日內將從東莞福安取得的所有物件全部歸還東莞福安，且須按博業已支付款項的每日0.1%向東莞福安支付滯納金。

該物業之詳情

該物業位於中國廣東省東莞市長安鎮霄邊大道福安紡織城內，該物業並無任何按揭或其他抵押安排。該物業先前被本集團用作主要生產基地之一，而現時用作投資。於合同日期，東莞福安已獲得有關該物業中約69畝土地之國有土地使用權證。

於二零零八年十二月三十一日，該物業之賬面淨值約為160,205,000港元。由獨立估值師所編製之該物業估值會載於根據上市規則將寄予股東之通函內。

於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，自該物業所產生之收益及該物業應佔之除稅前及除稅後之虧損載列如下：

	於截至十二月三十一日 止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收益總額	871,504	2,487,113
該物業及其他物業應佔之除稅前虧損	(173,296)	(13,345)
該物業應佔之除稅後虧損	(173,296)	(13,345)

物業合同之財務影響

本公司計劃撥用部分根據物業合同收取之所得款項淨額償清福津根據股份收購之應付代價，而將剩餘所得款項淨額作為一般營運資金及增強本集團總體流動資金狀況。

考慮該物業於二零零八年十二月三十一日及扣除相關成本後之賬面淨值，東莞福安由該項交易所獲之估計收益約為122,931,000港元。

股份收購

(a) 股權轉讓協議

日期：二零零九年四月二十七日

訂約方

轉讓方：東莞紡織品、長安企業及福民發展

受讓方：福津

擬收購資產

根據股權轉讓協議，福津同意收購由東莞紡織品持有15%，長安企業持有14%及福民發展持有10%之東莞福安共計39%之股本權益。

代價

股權轉讓協議之總代價為77,326,205港元，其中29,740,848港元應付予東莞紡織品，27,758,125港元應付予長安企業及19,827,232港元應付予福民發展。該代價按以下方式分五筆以現金支付：

- (i) 第一筆分期款項為3,499,011港元、3,265,744港元及2,332,674港元，以及自東莞福安收到根據物業合同之一筆款項至股東特別大會日期期間按股權轉讓協議中指定之中國人民銀行公佈之相關標準利率計算之利息，並須於東莞福安收到根據物業合同之第一筆款項之日起14日內及獲得股東批准有關物業合同後分別支付予東莞紡織品、長安企業及福民發展；
- (ii) 第二筆分期款項為3,499,011港元、3,265,744港元及2,332,674港元，須於東莞福安收到根據物業合同之第二筆款項之日起14日內，分別支付予東莞紡織品、長安企業及福民發展；
- (iii) 第三筆分期款項為4,665,148港元、4,354,139港元及3,110,100港元，須於東莞福安收到根據物業合同之第三筆款項之日起14日內，分別支付予東莞紡織品、長安企業及福民發展；
- (iv) 第四筆分期款項為9,038,839港元、8,436,249港元及6,025,892港元，須於東莞福安收到根據物業合同之第四筆款項之日起14日內，分別支付予東莞紡織品、長安企業及福民發展；及
- (v) 第五筆分期款項為9,038,839港元、8,436,249港元及6,025,892港元，須於東莞福安收到根據物業合同之第五筆款項之日起14日內，分別支付予東莞紡織品、長安企業及福民發展。

福津根據股權轉讓協議之支付責任須待東莞福安根據物業合同獲得支付款項後方可作實。福津以東莞福安未能根據物業合同獲得任何款項為原因而未能根據股權轉讓協議支付，將不構成根據股權轉讓協議之違約。倘根據股權轉讓協議，東莞福安之股本權益轉讓之法律程序於根據物業合同所支付有關代價之前完成，轉讓方將放棄根據股權轉讓協議之要求代價款項之權利，直至博業根據物業合同支付有關代價。

條件

根據股權轉讓協議之交易須按簽訂及履行物業合同後方可完成。倘出於任何原因物業合同無法生效或執行，股權轉讓協議將不再有效，且轉讓方將於自福津發出書面終止通知日期起14日內將已收的款項退回福津。

獨立股東之批准

轉讓方、華潤紡織及福津已同意股權轉讓協議須待獨立股東批准後方可作實。

完成

轉讓方及福津會於二零一零年四月或之前辦理關於東莞福安之股本權益轉讓之相關審批及股權變更程序。股權轉讓協議完成後，福安將成為本公司持有90%之附屬公司。根據股權轉讓協議，於完成後福津將享有並承擔東莞福安之債權及債務。

(b) 承諾函

日期：二零零九年四月二十七日

訂約方

福津向華潤紡織作出承諾函

標的事項

作為根據股份收購之部分安排，於二零零九年四月二十七日，福津向華潤紡織作出承諾函。根據承諾函，福津承諾於承諾函日期一年後：

- (a) 於華潤紡織指定之日期，向華潤紡織一次性支付7,616,000港元（「補償金」）作為根據福安協議之補償金；及
- (b) 訂立承諾函附隨之股權轉讓協議（「華潤股權轉讓協議」）以現金代價12,211,232港元根據華潤股權轉讓協議之條款從華潤紡織收購東莞福安10%之股本權益。

獨立股東之批准

轉讓方、華潤紡織及福津同意承諾函將須待獨立股東批准後方可作實。

(c) 華潤股權轉讓協議之主要條款

訂約方

- (1) 福津
- (2) 華潤紡織

標的事項

根據華潤股權轉讓協議，福津將從華潤紡織收購於東莞福安10%之股本權益。

代價

華潤股權轉讓協議之代價為12,211,232港元並以分期方式支付。於自東莞福安獲得物業合同之代價之分期付款或簽訂華潤股權轉讓協議之相關日期(以較晚者為準)起14日內，福津將按東莞福安於相關日期根據物業合同已獲代價金額佔物業合同之總代價比例向華潤紡織支付部分華潤股權轉讓協議之代價，即福津將於東莞福安獲得第四筆款項日起14日內向華潤紡織支付6,105,616港元(計算已包括根據承諾函已付之款項7,616,000港元)及於東莞福安獲得第五筆款項日起14日內向華潤紡織支付6,105,616港元。

福津根據華潤股權轉讓協議之支付責任須待東莞福安獲得根據物業合同之款項後方可作實。福津以東莞福安未能根據物業合同獲得任何分期付款為原因而未能根據華潤股權轉讓協議支付款項將不構成根據華潤股權轉讓協議之違約。倘根據華潤股權轉讓協議於東莞福安之股本權益轉讓之法律程序於根據物業合同所支付有關代價前完成，華潤紡織將放棄根據華潤股權轉讓協議之要求代價款項之權利，直至博業根據物業合同支付有關代價。

條件

華潤股權轉讓協議須按根據物業合同之交易完成後方可作實。倘出於任何原因物業合同無法執行或完成，華潤股權轉讓協議將不再有效，且華潤紡織將於自福州發出書面終止通知日期起14日內將已收的款項退回福州。

完成

華潤紡織及福州將於自簽訂華潤股權轉讓合同日期起14日內開始辦理關於東莞福安之股本權益轉讓之相關審批及股權變更程序。華潤股權轉讓協議完成並基於股權轉讓協議完成後，福州將成為本公司之全資附屬公司。根據華潤股權轉讓協議，於完成後福州將享有並承擔東莞福安之債權及債務。

股份收購之代價乃經福州、轉讓方及華潤紡織參考東莞福安於二零零八年十二月三十一日之資產淨值及於東莞福安成立時，彼等最初所佔其之註冊資本而公平協商後達成。

(d) 註銷協議

日期：二零零九年四月二十七日

訂約方：

福州、轉讓方及華潤紡織

標的事項

作為股份收購之部分安排，福州、轉讓方及華潤紡織於二零零九年四月二十七日訂立註銷協議。註銷協議訂約方同意以股權轉讓協議之有效性及實施為條件，將註銷福安協議，自二零零八年三月起生效，根據福安協議轉讓方及華潤紡織自二零零八年三月後應付之運營費用將由福州收購於東莞福安之股本權益而應付彼等之代價進行沖抵。

獨立股東之批准

福州、轉讓方及華潤紡織已同意註銷協議須待獨立股東批准後方可作實。

東莞福安之詳情

東莞福安乃一間於一九八八年七月十九日根據中國法律成立之中外合營企業。其目前註冊資本為586,980,000港元。於本公告日期，東莞福安之51%由福津持有，15%由東莞紡織品持有，10%由華潤紡織持有，14%由長安企業持有，而10%由福民發展持有。

福津之主要業務為包括投資控股。

於本公告日期，東莞福安擁有及／或占用該物業。

根據東莞福安按照中國公認會計準則所編製之經審核財務報表，於二零零八年十二月三十一日，東莞福安之經審核資產淨值約為人民幣359,469,000元（約406,180,000港元）。

根據東莞福安按照中國公認會計準則所編製之經審核財務報表，於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度內，東莞福安之除稅前及除稅後經審核虧損如下表所示：

	(經審核)	
	於截至十二月三十一日止年度 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前虧損	(173,296)	(13,345)
除稅後虧損	(173,296)	(13,345)

物業合同及股份收購之理由及利益

物業合同

基於本公司之截至二零零八年二月二十九日止六個月之中期報告中所述理由，東莞福安之生產能力已被大幅縮減，而剩餘能力已計劃遷移至本集團之其他生產地點。因此，董事會認為此乃對於本集團將投資物業變現之一次良機，並可透過該項交易增加本集團之資金流動性。

因此，董事認為物業合同之條款及條件乃正常商業條款，乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

股份收購

於物業合同完成後，東莞福安除獲得博業之款項外將無任何重大業務及資產。董事會已評估多個可選方案並決定股份收購乃能盡早使用由物業合同之交易所產生的現金之最有效，並為東莞福安股東，即轉讓方及華潤紡織可以接受之方法。

因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮本公司就股份收購而委任之獨立財務顧問工銀國際融資有限公司之建議後提供彼等之意見)認為股份收購之條款及條件乃普通商業條款，乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條就物業合同計算之代價比率超過75%，故根據上市規則第14章物業合同及擬進行之交易構成非常重大出售，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於各轉讓方及華潤紡織乃本公司之一間附屬公司東莞福安之主要股東，各轉讓方及華潤紡織乃本公司根據上市規則第14A章之關連人士。因此，根據上市規則第14A章股份收購構成本公司之關連交易。

由於所有根據上市規則第14.07條計算之有關股份收購之適用百分比率超過2.5%及根據股份收購應付之總代價最大額超過10,000,000港元，股份收購須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關股份收購之代價比率超過25%但少於100%，根據上市規則股份收購亦構成本公司之主要交易並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，旨在就股份收購及股份收購協議之公平性及合理性向獨立股東提供意見。概無獨立非執行董事於物業合同、股份收購或股份收購協議中擁有重大利益。

工銀國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就股份收購及股份收購協議提供意見。

經作出一切合理查詢後，就董事所知，持有資料及經作出一切合理查詢後，於合同日期，(a)概無博業、轉讓方或彼等各自之聯繫人士為一名股東及(b)概無股東於物業合同、股份收購或股份收購協議中擁有重大利益或須放棄於股東特別大會上投票。

載有物業合同、股份收購及股份收購協議之詳情、工銀國際融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之通函、獨立董事委員會就股份收購及股份收購協議向獨立股東所作之推薦意見、有關本集團之資料及股東特別大會通告將根據上市規則盡快寄予股東。

一般資料

本集團主要從事於生產及銷售針織面料。本集團亦提供針織、染色、印花及整理服務並從事銷售原料紗、色紗、縫紉線及成衣。

各轉讓方及華潤紡織主要從事於投資控股。

恢復買賣

應本公司要求，於聯交所之股份已於二零零九年四月二十七日(星期一)上午十一時四十四分起暫停交易，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請於二零零九年四月三十日(星期四)上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「合同日期」	指	二零零九年四月二十七日，及物業合同之簽訂日期
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「博業」	指	東莞市博業實業投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「註銷協議」	指	由福津、轉讓方與華潤紡織於二零零九年四月二十七日訂立之有關註銷福安協議之協議
「長安企業」	指	東莞市長安企業總公司，一間於中國成立之公司
「本公司」	指	福田實業(集團)有限公司，一間於香港成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。
「華潤紡織」	指	華潤紡織有限公司，一間於香港成立之有限責任公司
「關連人士」	指	上市規則第14A章所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「東莞福安」	指	東莞福安紡織印染有限公司，一間於中國成立之中外合營企業，本公司擁有其51%之權益，而其餘49%由其他主要股東持有

「東莞紡織品」	指	廣東省東莞紡織品進出口有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「福津」	指	福津有限公司，一間於香港成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司
「福安協議」	指	由福津、轉讓方及華潤紡織於二零零一年七月三日訂立之承包經營合同，據此福津將於自二零零一年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間承包經營東莞福安並向東莞福安支付固定回報2,240,000港元，該金額將根據股東於東莞福安之控股比例派發予東莞福安之股東
「福民發展」	指	福民發展有限公司，一間於香港成立之有限責任公司
「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，考慮並酌情批准物業合同、股份收購及股份收購協議及擬進行之交易
「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	獨立董事委員會由全部獨立非執行董事包括伍國棟先生、王幹芝先生及周永健先生構成，旨在就股份收購及股份收購協議向獨立股東提供意見。
「獨立股東」	指	根據上市規則並不被禁止在股東特別大會上就批准股份收購及股份收購協議之決議案投票之股東

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中國，僅就本公佈而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及臺灣
「該物業」	指	位於中國廣東省東莞市長安鎮霄邊大道福安紡織城內，面積約為180畝之數幅土地（東莞福安已獲得有關約69畝）土地之國有土地使用權證，連同建築、設備及配套設施
「物業合同」	指	由東莞福安與博業於二零零九年四月二十七日訂立之有關該物業之合同
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股份收購」	指	福津收購目前由轉讓方及華潤紡織持有之於東莞福安之全部股本權益之安排，其中涉及(i)福津及華潤紡織訂立股權轉讓協議，(ii)福津向華潤紡織發出承諾函，並隨後由福津及華潤紡織訂立華潤股權轉讓協議，及(iii)由轉讓方福津及華潤紡織訂立註銷協議
「股份收購協議」	指	股權轉讓協議、承諾書、華潤股權轉讓協議及註銷協議
「股權轉讓協議」	指	由轉讓方東莞紡織品、長安企業及福民發展與受讓方福津就收購分別由東莞紡織品、長安企業及福民發展持有於東莞福安合共39%之股本權益訂立日期為二零零九年四月二十七日之協議

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓方」	指	東莞紡織品、長安企業及福民發展
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「承諾書」	指	由福津於二零零九年四月二十七日向華潤紡織發出之承諾書，據此福津同意從華潤紡織處收購於東莞福安10%之股本權益
「%」	指	百分比

承董事會命
福田實業(集團)有限公司
夏松芳
 主席

香港，二零零九年四月二十九日

於本公告日期，董事會由十位董事組成，包括執行董事夏松芳、柳康遠、夏錦安、嚴震銘及衛億民；非執行董事夏漢權及馮葉儀皓；以及獨立非執行董事伍國棟、王幹芝及周永健，銀紫荊星章，太平紳士。

除非文義另有所指，以人民幣為單位之金額已按1港元兌人民幣0.885元之匯率換算為港元，僅為列示參考，並不表示任何人民幣或港元金額可以或已於相關日期按上述匯率或其他匯率兌換。

於本公告中，中國成立之公司／實體之英文名稱僅為彼等官方中文名稱之譯文。倘有歧異，概以中文名稱為準。