

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佈之內容概不負責，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佈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。



RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED
田 生 集 團 有 限 公 司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8136)

主要交易：
物業發展項目

董事會欣然宣佈，於二零一零年七月三十日，買方與賣方訂立臨時買賣協議，內容有關按總現金代價208,346,900港元收購該等物業(自置物業除外)之大部份。

董事會將於收購完成後重建該等物業。重建涉及總發展面積約70,000平方呎，合共約10,000平方呎作店舖用途，另約60,000平方呎作住宅用途。

根據創業板上市規則，項目(包括收購及重建)構成本公司主要交易。根據創業板上市規則第19.44條，本公司已接獲各控股股東就項目發出之書面批准，可代替召開股東大會以批准項目，控股股東於合共2,048,970,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約69.96%。本公司不會就批准項目召開股東大會。

載有(其中包括)項目詳情之通函將於本公佈日期起計15個營業日內，在可行情況下盡快寄交股東，以供參考。

董事會欣然宣佈實行涉及收購及重建之項目。

* 僅供識別

收購

於二零一零年七月三十日，作為本公司全資附屬公司之買方與賣方訂立臨時買賣協議，內容有關按總現金代價208,346,900港元收購該等物業(自置物業除外)之83.33%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，每名賣方及(如適用)彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方為該等物業(自置物業除外)之83.33%之擁有人。

買方為本公司全資附屬公司，主要業務為物業控股。

於本公佈日期，本集團擁有自置物業。自置物業之收購成本約為14,300,000港元。

將收購之資產：

根據臨時買賣協議，賣方同意出售而買方同意按照臨時買賣協議之條款及條件收購該等物業(自置物業除外)之大部份，並受該等條款及條件規限。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等物業之總面積約為29,400平方呎，若干該等物業亦受租約或牌照規限。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，每名租戶及/或持牌人及(如適用)彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關該等物業及重建之進一步詳情，請參閱下文「重建」一節。

代價：

該等物業(不包括自置物業)之大部份之總代價為208,346,900港元，將按以下方式由買方以現金支付：

- (a) 2,080,000港元將於訂立臨時買賣協議時或之前向賣方支付作為按金；
- (b) 11,952,500港元將於訂立正式買賣協議時向賣方支付作為額外按金；
- (c) 10,569,000港元將向賣方律師(作為按金保存人)支付並將於收購完成時向賣方發放；及
- (d) 餘額183,745,400港元將於收購完成時向賣方支付。

該等物業各自之代價，乃經每份臨時買賣協議之訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，並已考慮該等物業市價及與大小、特徵及地點相若之可資比較物業市價所作比較。建議發展項目之土地價值及總發展價值之初步估值已自獨立估值師中取得。根據初步估值，於項目之土地價值約為300,000,000港元，而項目之總發展價值則約為526,000,000港元。獨立估值師就項目發出之估值報告將載入寄發予股東之通函內。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議之條款屬公平合理，為一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

完成

收購將於二零一零年十月十九日至二零一零年十月二十二日完成。收購完成後，本集團將擁有該等物業之86.67%。本集團將根據重建收購該等物業餘下未收購之小部分單位。

重建

於收購完成後，本集團將擁有該等物業之86.67%(即賈炳達道142至152號)，並將收購該等物業餘下未收購之小部分單位。董事會認為，本集團收購該等物業餘下未收購之小部分單位並無困難。該等物業位於香港九龍城，毗鄰賈炳達道公園。董事會會將該等物業重建為綜合商住發展項目，設有商舖及住宅單位。

該等物業地盤面積約7,700平方呎，而重建涉及總發展面積約70,000平方呎，其中合共約10,000平方呎作商舖及約60,000平方呎作住宅用途。初步重建計劃為發展兩層商場及一幢25層高住宅單位，惟可能根據最終重建計劃作出調整。

重建預期將於約二零一五年前後完成。

資本承擔

預期本集團就重建作出之資本承擔將約為260,000,000港元，有關金額包括該等物業餘下未收購單位之交易成本、成本及開支、建設成本、諮詢費用、銀行借貸利息、市場推廣費用及發展管理費用，但不包括收購代價。

本集團擬以其內部資源以及銀行及其他金融機構之對外借貸撥付收購代價及重建之資本承擔。

進行項目之理由

本集團主要於香港提供物業經紀服務、提供物業整合、合併與重建計劃及物業買賣業務。

董事一直積極務求令其業務範疇更多元化，並認為從事物業發展將擴闊本集團之收益基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。茲提述本公司日期為二零一零年五月十八日之公佈，內容有關就香港九龍聯合道18-32號之物業發展項目成立本集團合營企業。鑑於香港物業市場需求增長，董事認為項目(包括收購及重建)為本集團開拓物業發展市場之良機，長遠將提高股東價值。本集團於合營物業發展項目中獲得之經驗及專業亦將適用於項目，加上本集團於香港物業市場之經驗，董事會對重建後出售及／或租賃重建物業單位表示樂觀。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，項目之條款屬公平合理，為一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

一般事項

根據創業板上市規則，項目(包括收購及重建)構成本公司主要交易，並須遵守創業板上市規則第19章通知、公告及股東批准規定。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於項目中擁有重大權益，如本公司就批准項目召開股東大會，亦無股東須放棄表決。

根據創業板上市規則第19.44條，本公司已接獲各控股股東就項目發出之書面批准，可代替召開股東大會以批准項目，控股股東於合共2,048,970,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約69.96%。本公司不會就批准項目召開股東大會。

載有(其中包括)項目詳情之通函將於本公佈日期起計15個營業日內，在可行情況下盡快寄交股東，以供參考。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購」	指	受限於及根據臨時買賣協議及正式買賣協議之條款及條件收購該等物業(自置物業除外)之大部份
「董事會」	指	不時之董事會
「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，其已發行股份於創業板上市
「控股股東」	指	下列各方之統稱：(i) Richfield (Holdings) Limited，於馬紹爾註冊成立之公司，由區永華先生全資擁有，區永華先生為本集團全資附屬公司田生地產有限公司之唯一董事，持有760,000,000股股份及；(ii)執行董事龐維新先生，持有352,176,000股股份；及(iii) Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由龐維新先生全資擁有，持有936,794,000股股份
「董事」	指	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「正式買賣協議」	指	買方與賣方將就買賣該等物業(自置物業除外)之大部份訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	根據創業板上市規則，按董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「自置物業」	指	香港九龍城賈炳達道142號地下，為該等物業之一
「項目」	指	物業重建項目，包括收購及重建
「該等物業」	指	位於香港九龍城賈炳達道142號、144號、146號、148號、150號及152號之該等物業
「臨時買賣協議」	指	買方與賣方就買賣該等物業(自置物業除外)所訂立日期為二零二零年七月三十日之臨時協議
「買方」	指	於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「重建」	指	本公佈所披露收購該等物業之未收購單位及重建該等物業
「股東」	指	不時之股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	臨時買賣協議之賣方，該等物業之大部份之實益擁有人，並為獨立第三方

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「平方呎」 指 平方呎

承董事會命
田生集團有限公司
董事
李永賢

香港，二零一零年七月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生及李永賢先生；本公司非執行董事為李智聰先生；而本公司獨立非執行董事分別為顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生。

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之規定而提供有關發行人之資料。各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，以致本公佈所載內容或本公佈有所誤導。

本公佈自其刊發日期起計最少一連七日登載於創業板網站(www.hkgem.com)之「最新公司公告」一頁及本公司之指定網站ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/內。