

聯交所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)

關 連 交 易
及
恢 復 買 賣

關 連 交 易

茲提述本公司日期為二零零七年四月十八日之公佈及通函。另提述本公司日期為二零零八年五月三十日之公佈，內容關於(其中包括)可能延長履行田生地產盈利保證之期限。

根據田生地產管理層之預測，田生地產自完成日期起計12個月期間於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後之未經審核純利(有待審核)約為港幣40,000,000元。因此，估計不足之數約為港幣110,000,000元。出現不足之數主要原因為於二零零七年下半年物業價格大幅上升。然而，股東務請注意，實際盈利及不足之數須待審核田生地產截至二零零八年五月二十八日止年度之賬目後方可確定。

於二零零八年六月十二日，賣方以押記人名義簽立向作為承押記人之買方作出之股份抵押，以賣方實益擁有之760,000,000股已發行股份作出第一固定抵押。經考慮田生地產之物業合併及經紀服務業務前景以及其發展潛力後，賣方、買方及區先生於二零零八年六月十二日訂立清償協議，有關詳情載於下文。

* 僅供識別

於本公佈日期，賣方於760,000,000股已發行股份中享有權益，相當於本公司現有股本約26%。鑑於賣方在本公司及清償協議中享有權益，根據創業板上市規則第20.13條，清償協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，必須獲獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄表決。將於股東特別大會上就清償協議及其項下擬進行交易提呈之決議案須獲獨立股東以按股數表決方式批准。

本公司將成立獨立董事委員會，以就清償協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)清償協議進一步詳情、獨立董事委員會建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及股東特別大會通告之通函，將根據創業板上市規則之規定於可行情況下盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零八年六月十三日上午九時三十分起於聯交所創業板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請由二零零八年六月十六日上午九時三十分起恢復於聯交所創業板買賣股份。

茲提述本公司日期為二零零七年四月十八日之公佈及通函。另提述本公司日期為二零零八年五月三十日之公佈，內容關於(其中包括)可能延長履行田生地產盈利保證之期限。

背景

於二零零七年四月十日，買方就收購與賣方及擔保人訂立收購協議。代價於計及基礎盈利後釐定。代價相當於基礎盈利之3.98倍市盈率，已考慮田生地產現有項目的潛在盈利能力、未來十二個月各項目進度、項目成功率、成功整合有關物業的預期售價及業務擴展(就在建項目數目及聘任員工人數而言)。

於完成前身為田生地產全部已發行股本唯一實益擁有人之區先生向本集團保證，田生地產可取得基礎盈利。倘田生地產無法取得基礎盈利，不足之數乘以3.98(即市盈率倍數)之積數應與向由區先生全資擁有向賣方發行之承兌票據及可換股債券之面值互相抵銷。倘有關積數超過當時未行使之承兌票據及可換股債券之面值，賣方應向本集團支付現金作為補償。收購之詳情載於通函。

收購於二零零七年五月二十九日完成，而本金總額港幣456,000,000元之可換股債券已正式向賣方發行，作為部分代價。賣方已將可換股債券全數兌換為合共760,000,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約26%。因此，根據創業板上市規則第20.11條，賣方為本公司之關連人士。

根據田生地產管理層之預測，田生地產自完成日期起計12個月期間於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後之未經審核純利(有待審核)約為港幣40,000,000元。因此，估計不足之數約為港幣110,000,000元。出現不足之數主要因為於二零零七年下半年物業價格大幅上升。然而，股東務請注意，實際盈利及不足之數須待審核田生地產截至二零零八年五月二十八日止年度之賬目後方可確定。

於二零零八年六月十二日，賣方以押記人名義簽立向作為承押記人之買方作出之股份抵押，以賣方實益擁有之760,000,000股已發行股份作出第一固定抵押，於清償協議日期，該等股份之市值為港幣69,160,000元。經考慮田生地產之物業合併及經紀服務業務前景以及其發展潛力後，賣方、買方及區先生於二零零八年六月十二日訂立清償協議，有關詳情載於下文。

清償協議

日期： 二零零八年六月十二日

訂約方： (i) Richfield (Holdings) Limited，區先生全資擁有之公司(作為賣方)；
(ii) Vastwood Limited，本公司全資擁有之附屬公司(作為買方)；及
(iii) 區先生(作為擔保人)

就董事所深知，賣方為一家投資控股公司。

清償安排：

根據清償協議，賣方向買方不可撤回地擔保及保證，自二零零八年四月一日起計36個月期間之新保證盈利將不少於按以下方式計算之金額：

新保證盈利 = ((保證盈利－實際盈利) x 3.98－港幣120,000,000元(即承兌票據之面值)) x 1.06(即利率)

倘田生地產自二零零八年四月一日起計36個月期間於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後之實際經審核純利(「第三期實際盈利」)低於新保證盈利，則賣方須向買方支付按以下方式計算之金額：

$B = (\text{新保證盈利} - \text{第三期實際盈利})$

其中B指賣方須向買方支付之金額。於此情況下，買方或其代名人有權發放賣方根據股份抵押已向買方抵押之證券所屬股票。賣方及買方將共同促使按當時可合理取得之最佳價格出售於股份抵押項下所抵押之證券，然後於有關銷售完成後立即向買方支付有關銷售之所得款項淨額，而所得款項淨額餘款(如有)將交還賣方。賣方亦同意，買方可動用買方所持有於股份抵押項下所抵押證券之股息、付款、利息或其他金額(「其他款項」)，用以抵銷任何不足之數，方法為自B扣除有關所得款項淨額。賣方已向買方承諾，彼將於向買方支付有關所得款項淨額及以有關其他款項抵銷不足之數之同時，以現金向買方支付任何不足之數，方法為自B扣除有關所得款項淨額及其他款項。

倘將田生地產截至二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報表所示之經審核純利及/或虧損淨額(於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後)相加後將令田生地產錄得虧損，則上述三個財政年度之第三期實際盈利將被視為零。

倘出現以下任何情況，買方將於七個營業日內向賣方或其代名人發放於股份抵押項下抵押之所有證券：

- (1) 截至二零零九年三月三十一日止年度於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後田生地產實際經審核純利(「第一期實際盈利」)相等於或高於新保證盈利；
- (2) 截至二零一零年三月三十一日止兩個年度於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後田生地產實際經審核純利(「第二期實際盈利」)相等於或高於新保證盈利；或
- (3) 截至二零一一年三月三十一日止三個年度於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後田生地產實際經審核純利相等於或高於新保證盈利。

代價：

作為買方同意修訂保證盈利條款之代價，賣方同意買方毋須支付：

- (i) 承兌票據之任何未償付本金額及按承兌票據條款累計之利息，而承兌票據將於清償協議完成時交還買方註銷。於清償協議日期，承兌票據之未償付本金額為港幣120,000,000元，而按年利率1厘計算之未償還賣方應計利息則約為港幣1,200,000元；及
- (ii) 任何按可換股債券規定累計之利息，於清償協議日期，按年利率1厘計算之未償還賣方應計利息約為港幣400,000元。

代價乃由買方與賣方經參考估計不足之數、承兌票據未償付本金額及新保證盈利之計算方法後公平磋商得出。

條件：

清償協議須待獨立股東於即將召開及舉行之股東特別大會上通過批准清償協議及其項下擬進行交易所需之決議案後，方告完成。

倘上述條件未能於二零零八年九月三十日或賣方與買方可能協定之其他時間及日期前達成，各方於清償協議項下之所有權利、義務及責任(並非收購協議)將告終止及停止，各方互不追究，惟先前出現之違約情況除外。

完成：

清償協議將於上述條件達成後第三個營業日或賣方與買方可能協定之其他時間及日期完成。

訂立清償協議之理由

本集團於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、合併與重建計劃及從事物業買賣業務，並從事二手電腦買賣以及皮袋及配飾之零售及批發業務。

政府收緊規管樓宇高度限制及舊樓之維修費用過於高昂，均對舊樓業主造成負擔，惟整體而言對本集團有利。有關變動將可降低物業整合之成本，且加快物業重建之進度。當局建議修改符合強制出售物業供重建所需之業權百分比，將為本集團業務營造有利環境。

儘管於二零零七年下半年物業價格大幅上漲，導致多項主要物業合併計劃暫時擱置，惟預期於二零零八年物業價格將轉趨平穩且輕微上升，此環境有利於物業合併業務。因應此等急遽轉變，本集團已將其資源自半山區物業市場轉移至現行物業價格升幅較輕微之地區，如港島區之西環、鰂魚涌及筲箕灣等，以及九龍區之何文田、深水埗及旺角等。此目標轉向將於日後為本集團帶來更高及較穩定之回報。

此外，為維持市場佔有率及回報之持續發展，田生地產將其物業合併專業隊伍由約25人擴充至70人，並將於二零零八年年底前進一步擴充至約90人。預期有關擴充將增加未來數年所進行及完成之物業合併計劃數目。

由於二零零八年物業合併業務之經營環境較為有利，並計及田生地產之發展潛力，本集團有信心田生地產未來數年之表現將有所改善。考慮到物業合併與經紀業務之前景及田生地產之潛力，董事認為，清償協議條款屬公平合理，而訂立清償協議符合本公司及股東整體利益。

創業板上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方於760,000,000股已發行股份中享有權益，相當於本公司現有股本約26%。鑑於賣方在本公司及清償協議中享有權益，根據創業板上市規則第20.13條，清償協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，必須獲獨立股東於股東特別大會上批准方可作實。賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄表決。將於股東特別大會上就清償協議及其項下擬進行交易提呈之決議案須獲獨立股東以按股數表決方式批准。

本公司將成立獨立董事委員會，以就清償協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)清償協議進一步詳情、獨立董事委員會建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及股東特別大會通告之通函，將根據創業板上市規則之規定於可行情況下盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零八年六月十三日上午九時三十分起於聯交所創業板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請由二零零八年六月十六日上午九時三十分起恢復於聯交所創業板買賣股份。

釋義

「收購」	指	買方根據收購協議收購田生地產之全部股本權益
「收購協議」	指	賣方、買方與擔保人就收購所訂立日期為二零零七年四月十日之收購協議
「實際盈利」	指	田生地產於完成日期起計12個月期間於支付應付田生地產管理層花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後的實際經審核純利
「聯繫人士」	指	具創業板上市規則所賦予涵義
「基礎盈利」或 「保證盈利」	指	港幣150,000,000元，即田生地產於完成日期起計12個月期間於支付應付田生地產管理層花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後的經審核純利
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(星期六或星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」之日除外)
「通函」	指	本公司就收購所刊發日期為二零零七年五月十日之通函
「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
「完成」	指	根據收購協議完成收購
「完成日期」	指	二零零七年五月二十九日，即收購之完成日期
「關連人士」	指	具創業板上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購之總代價港幣597,000,000元，根據收購協議須以可換股債券、承兌票據及現金支付
「可換股債券」	指	發行予賣方(或其代名人)本金總額港幣456,000,000元之可換股債券，以支付部分代價

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准清償協議及其項下擬進行之交易
「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
「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
「獨立董事委員會」	指	將成立之獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生，以就清償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除須於股東特別大會上放棄表決之賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「區先生」或「擔保人」	指	區永華先生，為賣方全部已發行股本之持有人及根據收購協議擔保賣方妥為履行其責任之擔保人
「新保證盈利」	指	田生地產自二零零八年四月一日起計36個月期間於支付應付田生地產管理層之花紅(如有)前及除稅及任何非經常性或特殊項目後之經審核純利，即賣方向買方擔保及保證之新保證盈利
「承兌票據」	指	本公司向賣方發行本金額港幣120,000,000元之承兌票據，以支付部分代價
「買方」	指	Vastwood Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「田生地產」	指	田生地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「清償協議」	指	賣方、買方與擔保人就新保證盈利所訂立日期為二零零八年六月十二日之清償及修訂協議

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份
「股份抵押」	指	賣方(作為押記人)於二零零八年六月十二日向買方(作為承押記人)簽立之股份抵押，以賣方實益擁有之760,000,000股已發行股份作出第一固定抵押
「股東」	指	股份持有人
「不足之數」	指	實際盈利低於保證盈利之差額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Richfield (Holdings) Limited，於馬紹爾註冊成立之公司，由區先生全資擁有
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「%」	指	百分比

承董事會命
執行董事
龐維新先生

香港，二零零八年六月十三日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生；本公司非執行董事為李智聰先生；而本公司之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。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定，提供有關本公司之資料，各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：
(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導成分；(2)本公佈並無遺漏其他事項，以致本公佈所載任何陳述有所誤導；及(3)本公佈表達之所有意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。

本公佈自刊發日期起計將最少一連七日刊載於創業板網站(www.hkgem.com)之「最新公司公佈」及本公司之指定網站ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/內。