

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。



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

本通函自其刊發日期起計最少一連七日登載於創業板網站(<http://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。

* 僅供識別

二零一零年十月十八日

創業板之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資人士應瞭解投資於該等公司的潛在投資風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色，表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「154號物業」	指	位於賈炳達道154號之整幢物業，為該等物業其中部分
「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)之大部分
「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，由本集團全資附屬公司田生地產有限公司之唯一董事區永華先生全資擁有，持有760,000,000股股份；(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
「經擴大集團」	指	經項目擴大之本集團
「正式買賣協議」	指	買方與賣方就買賣該等物業(自置物業除外)之大部分訂立之正式協議
「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

釋 義

「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
「最後可行日期」	指	二零一零年十月十五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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、152號及154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)所訂立日期分別為二零一零年七月三十日、二零一零年八月五日、二零一零年八月二十三日及二零一零年九月二十一日之臨時協議
「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	本通函所披露收購該等物業之未收購單位及重建該等物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	不時之股份持有人

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01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，該等物業之大部分之實益擁有人，並為獨立第三方
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

龐維新先生

李永賢先生

非執行董事：

李智聰先生

獨立非執行董事：

顧福身先生

賴顯榮先生

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：
物業發展項目

緒言

茲提述本公司所刊發日期分別為二零一零年七月三十日及二零一零年八月二十三日之公佈，內容有關涉及收購及重建之項目。

根據創業板上市規則第19章，項目構成本公司之主要交易。

本通函旨在按照創業板上市規則向閣下提供項目之進一步詳情。

* 僅供識別

董事會函件

收購

於二零一零年七月三十日、二零一零年八月五日、二零一零年八月二十三日及二零一零年九月二十一日，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，內容有關按現金總代價港幣318,971,900元收購該等物業(自置物業除外)之88.57%。

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。賣方為該等物業合共35個單位其中31個單位之擁有人，佔該等物業(自置物業除外)之88.57%。

買方為本公司全資附屬公司，主要業務為持有物業。

於訂立臨時買賣協議當日，本集團擁有自置物業。自置物業之收購成本約為港幣14,334,000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)之大部分，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82,000平方呎，共有35個相關單位(包括154號物業)，其中十二(12)個單位於收購時受現有租約或牌照所規限。該等物業其中十二個單位之總租金收入載列如下，以供參考：

	由二零一零年 十月十九日起至 二零一一年 六月三十日 止期間	由二零一一年 七月一日起至 二零一二年 六月三十日 止期間	由二零一二年 七月一日起至 二零一三年 六月三十日 止期間
該等物業之總租金 收入(港幣千元)	1,321	1,161	178

該等物業全部31個單位就本課稅年度應付之差餉及地租估計約為港幣150,000元。

董事會函件

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。

該等物業將於本集團之綜合財務報表分類為「開發中物業」。儘管該等物業部分於收購時受租約或牌照規限，惟基於收購乃主要作重建用途，本集團將不會重續任何該等租約及牌照，並可能提早終止該等租約及牌照。

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)之大部分之總代價為港幣318,971,900元，將按以下方式由買方以現金支付：

- (a) 港幣4,743,000元已於訂立臨時買賣協議時或之前向賣方支付作為按金；
- (b) 港幣15,612,000元將於訂立正式買賣協議時向賣方支付作為額外按金；
及
- (c) 餘額港幣298,616,900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。根據本通函附錄二所載艾升資產交易服務有限公司編製之估值報告，項目於二零一零年十月十五日現況下之市值約為港幣450,000,000元。

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二十二日或之前完成。收購完成後，本集團將擁有該等物業之91.43%。本集團將根據重建收購該等物業餘下未收購之少數單位。

重建

收購完成後，本集團將擁有該等物業(即賈炳達道142號至154號)之91.43%，並將收購該等物業餘下未收購之少數單位。董事會認為，本集團將不會就收購該等物業餘下未收購之少數單位遇到任何困難。

該等物業位於香港九龍城，毗鄰賈炳達道公園。董事會將重建該等物業為一個包括商舖及住宅單位之綜合商住發展項目。

該等物業之地盤面積約為9,112平方呎，而重建涉及之總發展面積約為82,000平方呎，當中合共約14,000平方呎撥作商舖及約68,000平方呎撥作住宅發展。初步發展計劃為將興建一幢具兩層商場及23層住宅單位之大廈(可能就最終重建計劃作出調整)。

預期重建將於二零一五年或前後完成。

資本承擔

預期本集團就重建作出之資本承擔將約為港幣420,000,000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，但不包括收購及自置物業代價。

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。本集團亦多元化擴展其業務範疇，並開始涉足香港物業發展業務。

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聯營公司。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

董事會函件

本集團開拓物業發展市場之良機，長遠將提高股東價值。本集團於聯營公司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。

創業板上市規則之影響

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。

本公司根據創業板上市規則第19.67(6)(b)條編製該等物業於最近三個財政年度所產生租金收入之會計師報告時有所困難。特別是，賣方並無責任向本公司提供有關資料，而賣方本身亦可能並無有關資料。儘管本公司已作出合理查詢，惟仍未能取得充足資料以編製會計師報告，因此，本公司已申請豁免根據創業板上市規則第19.67(6)(b)條所規定編製該等物業最近三個財政年度所產生收入之會計師報告。

項目之財務影響

緊隨收購及重建完成後，項目將導致本集團總資產及總負債金額均有所增加。由於本集團擬以本集團內部資源及／或外界借貸支付收購及重建之成本及開支，與借貸相關金額有關之流動負債將增加，惟對本集團之資產淨值並無重大影響。預期項目將為本集團業績帶來正面貢獻。

經擴大集團之財務及經營前景

於截至二零一零年六月三十日止年度，本集團就持續經營及已終止業務錄得營業額約港幣310,709,000元，較上個財政期間約港幣118,399,000元增加約162%。營業額飆升，主要由於物業併購及經紀業務營業額錄得增長。物業併購及經紀業務於本年度為本集團營業額帶來約港幣308,851,000元之貢獻，較上一期間約港幣95,222,000元增加約224%，此乃由於自二零零九年年中起香港物業市場市況好轉，故年內完成較多物業併購項目所致。

在經濟復蘇、市場氣氛改善加上低息環境推動下，香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步反彈。物業市場暢旺，且法例出現有利轉變，造就對市區重建的需求，並為本集團業務營造利好營商環境。隨著物業市道暢旺，市場對住宅項目的需求維持強勁，物業發展商更積極增加土地儲備以配合未來需求。鑑於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途將為發展商其中一個主要土地供應來源。市場對本集團優質物業併購項目之需求，特別是市區物業併購項目之需求持續穩步上升。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來穩定收入。

儘管全球經濟復蘇存在不明朗因素，本集團對香港物業併購及經紀業務以及物業發展業務仍抱持樂觀態度。本集團致力按策略發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務，並積極尋找機會承辦最優質物業重建項目，從而推動本集團增長。本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購，並以舒緩香港舊區城市老化問題為己任，務求改善鄰里環境及生活質素。

誠如本公司日期為二零一零年五月十八日之公佈所公佈，為配合本集團現有物業買賣及併購業務以及擴大本集團之收益基礎，董事會決定將其現有業務多元化及拓展至物業發展市場。有見及香港物業發展市場潛力日增，董事會認為有關業務多元化將對本集團長遠發展有利。聯營公司於二零一零年五月十八日宣佈成立，而項目乃本集團打入香港物業發展行業之第一步，預期物業發展業務將可補足本集團其他現有業務，並帶來協同效益。

董事會函件

推薦意見

董事會認為，項目之條款屬公平合理，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

二零一零年十月十八日

1. 財務資料概要

以下為本集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度、二零零八年四月一日至二零零九年六月三十日止期間及截至二零一零年六月三十日止財政年度之經審核綜合業績以及資產及負債概要，乃摘錄自本集團之經審核綜合財務報表。所有有關財務資料應與本集團各份年報所載經審核綜合財務報表以及未經審核及隨附附註一併閱讀。

綜合收益表

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收入	310,709	118,399	143,155
銷售成本	(106,727)	(64,498)	(88,046)
毛利	203,982	53,901	55,109
其他收入	2,839	5,104	6,812
銷售及分銷開支	(5,092)	(3,529)	(10,102)
行政開支	(35,420)	(20,869)	(15,079)
經營業務溢利	166,309	34,607	36,740
融資成本	(5)	—	(2,587)
應佔聯營公司溢利	1	—	—
除所得稅前溢利	166,305	34,607	34,153
所得稅開支	(25,868)	(10,980)	(6,496)
本公司擁有人 應佔溢利	<u>140,437</u>	<u>23,627</u>	<u>27,657</u>
股息	<u>—</u>	<u>10,718</u>	<u>20,997</u>
本公司擁有人應佔 溢利之每股盈利 基本(仙)	<u>4.80</u>	<u>0.81</u>	<u>1.06</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況報表

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	618,512	505,004	157,825
流動資產	<u>515,319</u>	<u>298,447</u>	<u>651,866</u>
總資產	<u><u>1,133,831</u></u>	<u><u>803,451</u></u>	<u><u>809,691</u></u>
非流動負債	356	—	—
流動負債	<u>135,099</u>	<u>15,574</u>	<u>27,888</u>
總負債	<u><u>135,455</u></u>	<u><u>15,574</u></u>	<u><u>27,888</u></u>
資產淨值	<u>998,376</u>	<u>787,877</u>	<u>781,803</u>

2. 截至二零一零年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表

股東可參考登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司指定網站ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/之本集團財務報表。股東亦可參考登載於上述網站之本公司日期為二零一零年九月二十一日之年報所載本公司之經審核財務報表，以取得本集團截至二零一零年六月三十日止年度之綜合收益表(二零一零年年報第26頁)、本集團於二零一零年六月三十日之綜合財務狀況報表(二零一零年年報第28頁)，以及財務資料附註(二零一零年年報第33至80頁)。

3. 債務

於二零一零年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有借貸總額約港幣436,000元(即融資租賃負債)。

或然負債及擔保

於二零一零年八月三十一日，本集團已就聯營公司有關物業發展項目之銀行融資提供擔保港幣144,000,000元。

免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、任何貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文披露者外，董事確認，自二零一零年八月三十一日起直至最後可行日期為止，經擴大集團之債務及或然負債並無出現重大變動。

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

於最後可行日期，董事並不知悉本集團於二零一零年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日)之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

以下為艾升資產交易服務有限公司就九龍九龍城賈炳達道142、144、146、148、150、152及154號於二零一零年十月十五日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
灣仔軒尼斯道4-6號
先施保險大廈6樓B及C室
電話：3101-7988
傳真：3101-7987

敬啟者：

九龍九龍城賈炳達道142、144、146、148、150、152及154號

指示

吾等遵照田生集團有限公司(「貴公司」)之指示對上述位於香港之物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行物業視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年十月十五日(「估值日」)之市值之意見。

本函件構成吾等估值報告之其中部分，說明估值之基準及方法、澄清本估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指其市值，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估計金額」。

估值方法

吾等按市場基準對交吉之物業權益進行估值，根據可資比較物業實際銷售之實現價格進行比較而採用直接比較法。分析規模、特點及地點相似之可資比較物業，並仔細衡量各項物業各自之優點與缺點以達致市值之公平比較。

估值考慮

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板證券上市規則第8章及香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載所有規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方將物業權益以現況於公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無計及進行估值之物業權益之任何未支付或額外土地溢價、抵押、按揭或欠款，亦無計及進行出售可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於本文隨附之估值證書附註內。

業權調查

吾等在某些情況下已獲提供多份業權文件副本及有關物業權益之其他文件並已作出相關查詢。吾等亦已促使在土地註冊處查冊有關物業。吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或可能附於物業權益之任何重大繁重產權負擔或租賃修訂。

貴公司提供之所有法律文件僅供參考。本估值報告概不就物業權益之合法業權承擔責任。

限制條件

吾等已視察物業之外部。吾等已就物業作為發展地盤之現況下按重建基準進行估值。此乃假設有關於政府機關之全部同意書、批文及許可證於並無任何繁重條件情況下將予授出。吾等並無對土壤進行調查，以確定土壤狀況及設備等是否適合作日後發展。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均令人滿意，並於建築期內不會產生任何特殊開支或延誤。吾等並無計及可能由過往使用造成之任何土地污染(如有)。

在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。此外，概無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積均僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業之地盤面積，並已假設送交吾等之文件副本所示地盤面積乃屬準確無誤。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，且已接納吾等獲提供有關(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積及於確認物業權益之所有其他相關事項之意見。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等獲 貴公司通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本估值報告之負責對象僅限於接收本報告之客戶，用途亦僅以此為限。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔責任。

本報告僅可用作本文所述之用途，閣下或第三方不得使用或依賴作任何其他用途。在未取得書面同意下，閣下不得於 閣下所編製及/或分派予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或吾等之全部或部分報告內容。

匯率

除另有註明外，本報告所載有所有貨幣數額均以港元(「港元」)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

田生集團有限公司
香港
九龍廣東道30號
新港中心第2座12樓1209室
董事會 台照

代表
艾升資產交易服務有限公司

聯席董事
吳國輝
MBA BSc(EstMan) BSc MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啓

二零一零年十月十八日

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾7年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月十五日 現況下 之市值 港幣
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呈長方形地盤上之七幢五層高唐樓，於一九五三年前後落成。地盤面積約9,112平方呎。	部分物業受限於多份租約及許可證，餘下部分物業則為空置或由業主佔用。	450,000,000 (港幣 四億五千萬元正)
新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號以及新九龍內地段第3715號A、E及F段	貴公司表示，該等唐樓將拆卸作發展用途。	根據 貴公司指示，吾等已按空置管有權之基準進行估值。	
	新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號根據多份政府租契持有，該等租契自一八九八年七月一日起為期75年，可重續24年。		
	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，可重續24年。		
	物業條款已根據法律條文延長至二零四七年六月三十日。每年物業應付地租為當時應課差餉租值3%。		

附註：

1. 物業之登記業主如下：

樓層 登記業主

賈炳達道142號

地下 貴公司全資附屬公司和風控股有限公司
 1樓 獨立第三方 Ma Shu Tau 及 Leung Wai Fong (聯權共有人)
 2樓 獨立第三方 Glory Top International Industrial Limited
 3樓 獨立第三方 Wong Yun Kwai
 4樓 獨立第三方 Wong Yat Chiu 及 Wong Shiu On (分權共有人)

賈炳達道144號

地下 獨立第三方 Huge Success Industrial Limited
 1樓 獨立第三方 Yu Miu Wan
 2樓 獨立第三方 Fong Fu Keung
 3樓 獨立第三方 Law Ying Fong
 4樓 獨立第三方 Lam Lit Ki

賈炳達道146號

地下 獨立第三方 Choi Yuk Kai 及 Choi Yuk Shan (遺囑執行人)
 1樓 獨立第三方 Lau Sau Ying
 2樓 獨立第三方 Lee Bik King 及 Lee Bik Kuen (聯權共有人)
 3樓 獨立第三方 Wong Yu Yam 及 Wong Wai Ling (聯權共有人)
 4樓 獨立第三方 Wu King Sun 及 Wong Chi Ling (聯權共有人)

賈炳達道148號

地下 獨立第三方 Shang Sin Chun Tong
 1樓 獨立第三方 Ngai Mun Kit, Amelia
 2樓 獨立第三方 Fong Kwai Ying 及 Hui Choon Hong (聯權共有人)
 3樓 獨立第三方 Chhanulal Jhunjhnuwala
 4樓 獨立第三方 Lui Mei Yee

賈炳達道150號

地下 獨立第三方 So Cheong
 1樓 獨立第三方 Tse Gary Bock Hong
 2樓 獨立第三方 Tsang Yuen Mei
 3樓 獨立第三方 Au Yeung Kin Lam
 4樓 獨立第三方 Yeung Hon Kwan、Yeung Yuk Kwan 及 Yeung Hung Kwan
 (分權共有人)

賈炳達道152號

地下 獨立第三方 Fung Katherine Ka Ling、Fung Kun Ling Jacqueline、Francis Fung 及 Fung Mui Ling (聯權共有人)
 1樓 獨立第三方 Beng Dy、Or Lai Fun、Kua Kam Fung、Kua Kam Ying Edith 又名 Ho Kam Ying Edith 及 Hoh Kam Chi (聯權共有人)
 2樓 獨立第三方 Lau Yin Ching Hazel
 3樓 獨立第三方 Ng Yiu Hung Anthony
 4樓 獨立第三方 Poon Ching Hung 及 Poon Ko Soon Din (聯權共有人)

賈炳達道154號

地下 獨立第三方 Ma Wing Kwong、Ma Wing Fai 及 Ma Wing Fung (分權共有人)
 1樓 獨立第三方 Cheung Mei Shun
 2樓 獨立第三方 Tsang Kwong Yan
 3樓 獨立第三方 Yu Kai Yun
 4樓 獨立第三方 Wong Kum Hah 及 Ip Cham Kay Danny (管理人)

2. 除由獨立第三方擁有之賈炳達道148號地下及三樓、賈炳達道152號地下以及已由其全資附屬公司擁有之142號地下外，貴公司與其附屬公司已就收購物業與各業主簽立臨時買賣協議。
3. 物業受建築事務監督根據建築物條例頒佈之建築頒令或通告限制。於吾等估值之過程中並無計及該等建築頒令及通告。
4. 根據日期為二零零八年十一月之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/20，該物業指定為「住宅(甲類)2」。分區計劃大綱圖隨附之附註載有(其中包括)以下發展條件：

「…任何新發展，或任何現有建築物之加建、改動及／或修改，或現有建築物之重建，不得引致建築物在發展及／或重建後之地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物之7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分之9.0倍，或現有建築物之地積比率，兩者中以數目較大者為準…」

「…面積為400平方米或以上之用地，容許之最高建築物高度限制為主水平基準以上100米…」
5. 根據有關新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號之政府租契，載有(其中包括)以下發展契約：

「…不會或不可將上述該塊或該幅土地或其任何部分或建於該處之任何樓宇或該樓宇之任何部分作工業用途。…」

「…於此轉管租約持續期內或此轉管租約期後或期內任何時間，從事銅工、屠宰、製皂貿易或業務。…或從事任何其他發出噪音、散發惡臭或令人厭惡之貿易或業務。…」
6. 根據新九龍內地段第3715號A、E及F段之換地條件UB4754號，載有(其中包括)以下發展契約：

「…不應作工業用途及於其上興建工廠樓宇。…」

「…應興建不多於七幢民居。…」
7. 物業受以下產權負擔限制：
 - (i.) HKCB Finance Limited為受益人之法定押記／按揭(關於：賈炳達道142號二樓)；
 - (ii.) 中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(關於：賈炳達道144號地下)；
 - (iii.) 恒生銀行有限公司為受益人之按揭(關於：賈炳達道146號地下)；
 - (iv.) GE Capital (Hong Kong) Limited為受益人之首次法定押記及GE Capital (Hong Kong) Limited以安信信貸有限公司作受益人之物業按揭轉讓及租金轉讓(關於：賈炳達道148號4樓)；及
 - (v.) H.C.M.H.檔案編號為二零一零年40號之查封令(關於：賈炳達道154號1樓)。

本集團未經審核備考資產負債表

下文所載本集團未經審核備考資產負債表乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第7章第7.31段編製，旨在說明物業發展項目之影響，猶如物業發展項目已於二零一零年六月三十日完成。編製未經審核備考資產負債表僅供說明，基於其性質使然，未必能夠真實呈現本集團於其編製當日或任何未來日子之財務狀況。

本集團未經審核備考資產負債表乃按照本集團於二零一零年六月三十日之經審核綜合財務狀況報表及反映物業發展項目影響之備考調整而編製。有關經審核綜合財務狀況報表乃摘錄自日期為二零一零年九月二十一日本公司截至二零一零年六月三十日止年度之已刊發年報。

未經審核備考資產負債表乃以上述歷史數據為基礎，並已作出隨附附註所述之備考調整。(i)直接與該等交易有關；及(ii)有事實支持之物業發展項目備考調整說明，於隨附之附註內概述。

本集團未經審核備考資產負債表乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現有資料而編製。基於該等假設、估計及不明朗因素，隨附本集團之未經審核備考資產負債表並不旨在顯示本集團日後之實際財務狀況。

本集團未經審核備考資產負債表應與本公司截至二零一零年六月三十日止年度之年報所載本集團過往財務資料及本通函其他部分載列之其他財務資料一併閱讀。

	於二零一零年 六月三十日 之本集團 (經審核) 港幣千元	備考調整 (未經審核) 港幣千元	附註	備考結餘 (未經審核) 港幣千元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	10,957			10,957
租賃土地	17,193			17,193
商譽	474,000			474,000
可供出售金融資產	116,304			116,304
租金及其他訂金	58			58
	<u>618,512</u>			<u>618,512</u>
流動資產				
持作買賣物業	37,450			37,450
發展中物業	14,334	662,514	(i)	676,848
應收賬款	102,445			102,445
預付款項、訂金及其他應收款	18,438			18,438
應收聯營公司款項	42,867			42,867
按公平值計入損益之金融資產	3,696			3,696
現金及現金等價物	231,842	(213,797)	(ii)	18,045
受限制銀行存款	64,247			64,247
	<u>515,319</u>			<u>964,036</u>
流動負債				
銀行透支	389			389
銀行借貸	—	448,717	(ii)	448,717
預提費用及其他應付款	97,346			97,346
融資租賃負債	97			97
應付稅項	37,267			37,267
	<u>135,099</u>			<u>583,816</u>
流動資產淨值	<u>380,220</u>			<u>380,220</u>
總資產減流動負債	<u>998,732</u>			<u>998,732</u>
非流動負債				
融資租賃負債	356			356
資產淨值	<u>998,376</u>			<u>998,376</u>
權益				
股本	29,285			29,285
儲備	969,091			969,091
權益總額	<u>998,376</u>			<u>998,376</u>

附註：

- (i) 該項調整乃為反映完成物業發展項目對未經審核備考資產負債表之影響，猶如物業發展項目已於二零一零年六月三十日完成。發展中物業之成本如下：

	附註	港幣千元
已收購物業成本——項物業 (本集團於二零一零年六月三十日已收購)	(a)	14,334
將予收購物業成本——31項物業	(b)	331,577
將予收購物業成本——3項物業	(c)	61,864
建築成本	(d)	221,760
法律費用及其他成本	(e)	3,870
銀行借貸之借貸成本	(f)	43,443
		<u>662,514</u>
		<u><u>676,848</u></u>

附註：

- (a) 本集團於二零一零年六月三十日收購此項物業，並分類為發展中物業。
- (b) 此項為該等物業之購買價及其他附帶成本。於二零一零年七月三十日至二零一零年九月二十一日止期間，本集團已與該等物業之業主訂立多份臨時買賣協議。於二零一零年八月二十七日，兩項物業之收購已完成。
- (c) 截至本報告日期，本集團仍未收購該等物業。據管理層所深知，該等物業將透過第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下之強制拍賣進行收購。該等物業之成本包括該等物業之估值港幣59,290,000元及其他附帶成本港幣2,574,000元。該等物業之估值由獨立專業合資格估值師公司艾升資產交易服務有限公司經參考重建工程於二零一零年六月三十日之現況之估計市值而進行。
- (d) 建築成本指拆卸工程、地盤平整工程、土地工程可行性研究、地基、樁帽及上蓋開支之預計成本。有關預計成本由獨立專業合資格建築師公司Ho & Partners Architects Limited 認證。
- (e) 此項為強制拍賣之法律費用、有待建築事務監督批准之圖則之設計可行性研究費用以及其他直接應佔成本。
- (f) 此項為下文附註(ii)所述銀行借貸之預計利息及相關銀行收費。借貸成本乃按香港會計準則第23條撥充資本。

上文附註(c)所述該等物業之實際收購成本將按該等物業於強制拍賣時之實際市價入賬，可能有別於預計成本港幣61,864,000元。於完成時，附註(d)之實際建築成本、附註(e)之實際法律費用及其他成本以及附註(f)之實際借貸成本將有別於就編製未經審核備考資產負債表所使用者。因此，發展中物業於完成時之實際成本可能有別於上文所述者。

- (ii) 物業發展項目將以本集團之內部營運資金及銀行借貸撥資。截至本報告日期，本集團獲授銀行融資之最高金額為港幣490,000,000元。於本報告日期，此等銀行融資尚未動用。將撥作發展用途之銀行融資金額很大程度上取決於本集團之未來現金流量。此項調整乃基於董事經參考本集團於二零一零年六月三十日之現金結餘後，預期有關銀行借貸中港幣448,717,000元將用作發展(如有)而作出。因此，於完成時就物業發展項目實際動用之銀行借貸中金額可能有別於上文所呈列者。

未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港執業會計師均富會計師行就未經審核備考財務資料發出之會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。



均富國際有限公司的成員所

敬啟者：

田生集團有限公司

吾等謹此就田生集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考資產負債表」)作出報告。未經審核備考資產負債表乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以就收購物業作重建用途及有關重建成本(「物業發展項目」)可能對已呈列之財務資料構成之影響提供資料，以載入 貴公司日期為二零一零年十月十八日刊發之通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考資產負債表之編製基準載於通函附錄三「未經審核備考財務資料」一節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7章第7.31段，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考資產負債表。

吾等之責任是按照創業板上市規則第7章第7.31(7)段之規定，對未經審核備考資產負債表發表意見，並向閣下匯報。對於吾等以往就編製未經審核備考資產負債表所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告發出當日之收件人負責之外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整之證據，以及與貴公司董事討論未經審核備考資產負債表。吾等之工作不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在計劃及執行工作時，旨在取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考資產負債表已由貴公司董事按所述基準妥為編製、該等基準與貴集團之會計政策貫徹一致，以及就根據創業板上市規則第7章第7.31(1)段所披露之未經審核備考資產負債表而言，所作調整乃屬恰當。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等概不就未經審核備考資產負債表發表任何該等保證。

未經審核備考資產負債表乃根據貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明之用，基於其假設性質，未經審核備考資產負債表不可作為任何事件將於日後發生之保證或指標，亦未必能作為貴集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產負債表已由貴公司董事按照所列基準妥善編製；
- (b) 該基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7章第7.31(1)段所披露之未經審核備考資產負債表而言，所作調整乃屬恰當。

此致

香港
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

均富會計師行
執業會計師
香港
干諾道中41號
盈置大廈6樓
謹啟

二零一零年十月十八日

1. 責任聲明

本通函乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願就本通函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，本通函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，且本通函並無遺漏其他事項，以致本通函內任何內容或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，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被視為擁有(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(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

(i) 股份之好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
龐維新先生 (「龐先生」)	實益及公司 (附註1及2)	1,288,970,000	44.01%

附註：

- 此等股份中，352,176,000股為龐先生個人權益，936,794,000股為由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之公司權益。
- 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生本身及透過彼所控制公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定須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

於最後可行日期，就董事所知，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有或被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於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	持有股份數目	持倉	佔本公司 已發行股本 概約百分比
董晶怡女士(附註1)	1,288,970,000	好倉	44.01%
Virtue Partner Group Limited (附註2)	936,794,000	好倉	31.99%
區永華先生(「區先生」) (附註3)	760,000,000	好倉	25.95%
江碧芬女士(附註4)	760,000,000	好倉	25.95%
Richfield (Holdings) Limited (附註3)	760,000,000	好倉	25.95%
Vastwood Limited(附註3)	760,000,000	好倉	25.95%
田生集團有限公司(附註3)	760,000,000	好倉	25.95%

附註：

1. Virtue Partner Group Limited為龐先生全資擁有之公司。
2. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生本身及透過彼所控制公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
3. 此等股份由區先生全資擁有之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所擁有股份中擁有權益。於二零零八年六月十二日，Richfield (Holdings) Limited(作為押記人)向田生集團有限公司全資附屬公司Vastwood Limited(作為承押人)就以該760,000,000股股份作出固定抵押簽立一項股份押記。因此，根據證券及期貨條例，田生集團有限公司被視為於Vastwood Limited所擁有股份中擁有權益。
4. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生本身及透過彼所控制公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被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(包括有關該等股本之購股權之任何權益)，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 董事服務合約

執行董事兼行政總裁龐維新先生及非執行董事李智聰先生並無與本公司簽訂任何服務合約或委聘書。

李永賢先生(「李先生」)已與本公司訂立服務協議，獲委任為執行董事，自二零一零年六月一日起計初步為期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書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣47,000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以及彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。李先生須根據本公司之組織章程細則退任及/或由本公司股東重選連任。

本公司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已與本公司重新訂立委聘書，任期自二零一零年三月二十三日起計為期一年，於二零一一年三月二十二日屆滿。彼等之委任須根據本公司之組織章程細則輪值告退及/或重選連任。

除上述者外，擬於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂有任何本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

於最後可行日期，除上述者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約或管理協議，不包括一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或管理層股東(定義見創業板上市規則)或主要股東或彼等各自任何聯繫人士，在與或可能與本集團業務競爭之業務中擁有任何權益，亦無或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

5. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索。

6. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無任何對本集團業務而言屬重大，本公司或其附屬公司為訂約方，且任何董事於當中直接或間接擁有重大權益而於最後可行日期仍然生效之合約或安排。

董事或下文第8段所指專家概無於本公司或任何其附屬公司於本集團最近期公佈之經審核財務報表結算日二零一零年六月三十日起至最後可行日期(包括該日)止期間所購入或出售或租賃，或擬購入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

以下合約(並非於日常業務中之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約：

- (a) 日期為二零零九年六月十七日，由本公司全資附屬公司Sunrich Management Limited(買方)與Gloss Fortune Company Limited(賣方)就按現金代價港幣23,493,500元收購位於香港九龍廣東道30號新港中心第2座12樓1207室之物業訂立之臨時買賣協議；
- (b) 日期為二零一零年五月十八日，由Joy Shing Development Limited(本公司全資附屬公司)、Apex Step Holdings Limited、Apex Plan Limited與Everhost Limited就收購及重建位於香港九龍聯合道18-32號之物業訂立之股東協議；及
- (c) 臨時買賣協議及正式買賣協議。

8. 專家

以下為於本通函中提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
均富會計師行	執業會計師
艾升集團	獨立專業估值師

於最後可行日期，均富會計師行及艾升集團概無於本集團任何成員公司於本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日二零一零年六月三十日起至最後可行日期(包括該日)止期間所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，均富會計師行及艾升集團概無於本公司或任何其附屬公司任何股份擁有任何實益或非實益權益，亦無任何可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利或期權(不論是否可依法強制執行)。

均富會計師行及艾升集團已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按照本通函所載形式及涵義，分別於本通函轉載其各自之函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

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) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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，並為本公司執行董事。
- (e) 本公司之監察主任為龐維新先生，彼亦為執行董事。
- (f) 本公司已參照香港會計師公會建議之指引成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會為董事會與本公司核數師就本集團審核工作範圍出現之事項擔當重要橋樑。委員會亦檢討外部與內部審核及內部監控與風險評估之有效性。審核委員會由三名成員組成，分別為顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生，均為獨立非執行董事。彼等之進一步資料如下：

顧福身先生(「顧先生」)，54歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。顧先生為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一家大型國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，並為聯交所主板上市公司銀網集團有限公司(現稱威華達控股有限公司)之董事兼行政總裁。彼現時亦出任另外五家聯交所主板上市公司之獨立非執行董事，分別為友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、濰柴動力股份有

限公司、興達國際控股有限公司及美聯集團有限公司。彼曾於二零零五年六月二十四日至二零零八年六月二十四日期間出任美聯工商舖有限公司之獨立非執行董事，並於二零零七年一月至二零零九年十月期間出任當時於二零零九年十月十九日在紐約證券交易所Amex(現稱NYSE Euronext)上市之2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及財務總監職位，彼亦曾於二零零六年九月至二零零九年十二月期間在主板上市公司中國交通建設股份有限公司擔任獨立非執行董事。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。顧先生亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。

賴顯榮先生(「賴先生」)，53歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為香港律師兼法律公證人事務所胡百全律師事務所之合夥人，於法律界執業逾28年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼曾於二零零四年九月二十八日至二零一零年六月十八日期間出任聯交所主板上市公司聯合地產(香港)有限公司之非執行董事。賴先生亦曾於二零零七年九月十九日至二零零八年八月三十日期間出任聯交所創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱「環球工程有限公司」)之獨立非執行董事。賴先生曾任倫敦證券交易所另類投資市場上市公司Canton Property Investment Limited之獨立非執行董事，惟已於二零零八年九月九日辭任。賴先生亦為本公司提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員。

龍洪焯先生(「龍先生」)，63歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。龍先生為香港警務處(「香港警務處」)退休總警司。彼於一九六六年以19歲之齡加入香港警務處擔任見習督察，於一九八零年晉升為總督察；於一九八六年晉升為警司；再於一九九三年晉升為高級警司，並於一九九七年晉升為總警司。彼曾任職多個警隊部門，分別為政治部、警察機動部隊、警察公共關係科以及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼為深水埗區指揮官。於一九九三年至二零零一年期間，龍先生亦先後為香港警察警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警隊警司級以上至香港警務處處長之高層管理

人員。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生於二零零九年九月十八日獲委任為聯交所主板上市公司卓智控股有限公司之獨立非執行董事。龍先生亦曾於二零零七年九月十九日至二零一零年一月十二日期間出任創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱環球工程有限公司)之獨立非執行董事。龍先生亦為本公司提名委員會、審核委員會及薪酬委員會成員。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起直至二零一零年十一月三十日(包括該日)期間任何營業日一般辦公時間內，於本公司香港辦事處(地址為香港中環皇后大道中9號6樓A室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年六月三十日止三個財政年度各年之年報及本公司截至二零零九年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「專家」一段所指均富會計師行及艾升集團分別作出之同意書；
- (d) 本通函附錄二所載有關該等物業之物業估值報告；
- (e) 本通函附錄三所載未經審核備考財務資料；
- (f) 本附錄中「重大合約」一段所指重大合約；及
- (g) 本通函。