

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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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)

關連交易

田生集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
之獨立財務顧問

洛爾達有限公司

本公司謹訂於二零零八年八月四日星期一下午五時正假座香港中環都爹利街6號印刷行14樓李智聰律師事務所舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第27至28頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

如閣下未能出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

本通函將自刊發日期起最少一連七天載於創業板網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁內。

創 業 板 之 特 色

創業板乃為帶有高投資風險之公司而設立之市場。尤其在創業板上市之公司毋須有過往盈利記錄，亦毋須預測未來盈利。此外，在創業板上市之公司亦可能因其新興性質及該等公司經營業務之行業或國家而帶有風險。有意投資人士應了解投資該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之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。

由於創業板上市之公司屬新興性質，在創業板買賣之證券可能會較在聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

創業板發佈資料之主要途徑為在聯交所為創業板而設之互聯網網頁刊登。創業板上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資人士應注意，彼等須閱覽創業板網頁，以便取得創業板上市發行人之最新資料。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
收購之背景	6
清償協議	7
訂立清償協議之理由	9
創業板上市規則之涵義	10
股東特別大會	10
按股數投票表決之程序	11
推薦意見	12
一般資料	12
獨立董事委員會函件	13
洛爾達函件	14
附錄 一 一般資料	22
股東特別大會通告	27

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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	香港銀行對外進行一般商業業務之日(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八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

釋 義

「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，已根據收購協議以可換股債券、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	已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

釋 義

「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
「最後可行日期」	指	二零零八年七月二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「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
「洛爾達」	指	洛爾達有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關清償協議項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「%」	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

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

香港總辦事處及
主要營業地點：
香港尖沙咀
廣東道30號
新港中心第二期
12樓1209室

敬啟者：

關連交易

緒言

本公司於二零零八年六月十三日宣佈，賣方、買方及區先生於二零零八年六月十二月訂立清償協議。茲提述本公司日期為二零零八年六月十三日刊發之公佈，內容關於(其中包括)清償協議項下擬進行之交易。

於最後可行日期，賣方於760,000,000股已發行股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本總數約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。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關清償協議之詳情，並載列獨立董事委員會之推薦意見以及洛爾達就清償協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

收購之背景

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之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)前及除稅及田生地產之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。

董事會函件

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。

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：

$$\text{新保證盈利} = ((\text{保證盈利} - \text{實際盈利}) \times 3.98 - \text{港幣}120,000,000 \text{元} \\ (\text{即承兌票據之面值})) \times 1.06 (\text{即利率})$$

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)前及除稅及田生地產之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

董事會函件

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)前及除稅及田生地產之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

董事會函件

- (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

董事會函件

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。轉移目標市場預期將為本集團在以後期間帶來更豐厚及穩定之回報。

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

於最後可行日期，賣方於760,000,000股已發行股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本總數約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。

本公司已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。洛爾達已獲委聘為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年八月四日星期一下午五時正假座香港中環都爹利街6號印刷行14樓李智聰律師事務所舉行股東特別大會(或其任何續會)，以考慮清償協議項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第27至28頁。賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會就批准清償協議項下擬進行之交易所提呈普通決議案放棄表決。

董事會函件

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按本公司年報隨附之代表委任表格所列指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

按股數投票表決之程序

有關清償協議之表決將於股東特別大會以按股數投票表決方式進行，其結果將於股東特別大會後公佈。根據本公司之章程細則第66條，在任何股東大會提呈表決之決議案均須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或當時，或在撤銷任何其他按股數投票表決之要求時，以下人士正式要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 當時有權於會上表決之最少三名親身出席股東(或如股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表；或
- (c) 佔有權於會上表決之全部股東表決權總額不少於十分一之一名或多名親身出席股東(或如股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表；或
- (d) 持有賦予大會表決權之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部賦予有關權利之股份之實繳股款總額十分一之一名或多名親身出席股東(或如股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表。

根據本公司之章程細則第66A條，不論章程細則內任何其他條文之規定，倘(i)指定大會主席及／或(ii)董事合共持有佔該大會總表決權百分之五(5%)或以上之代表委任權，及倘就任何決議案舉手表決時，大會之表決方式與該等代表委任表格所指示者相反，則上述持有代表委任權之大會主席及／或任何董事將要求按股數投票表決。

董事會函件

推薦意見

務請閣下垂注本通函第13頁之獨立董事委員會函件載列之意見。另請閣下垂注本通函第14頁至21頁所載洛爾達就清償協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。經考慮洛爾達之意見後，獨立董事委員會認為清償協議符合本公司及股東整體利益。獨立董事委員會亦認為，清償協議對獨立股東而言屬公平合理，故建議獨立股東於股東特別大會表決贊成批准清償協議項下擬進行之普通決議案。

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
田生集團有限公司
執行董事
龐維新
謹啟

二零零八年七月四日



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)

敬啟者：

關 連 交 易

吾等謹提述本公司日期為二零零八年七月四日之通函，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任考慮於清償協議項下擬進行之交易及就吾等認為清償協議項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。洛爾達已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函所載董事會函件及洛爾達函件。經考慮洛爾達函件所載洛爾達考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為清償協議符合本公司及股東整體利益。吾等亦認為清償協議項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會表決贊成批准清償協議項下擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

顧福身 賴顯榮 龍洪焯

謹啟

二零零八年七月四日

* 僅供識別

洛爾達函件

以下為洛爾達有限公司就有關本公司清償協議條款而編備之函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

香港
中環干諾道中60號
紐約行7樓

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就清償協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關清償協議詳情載於日期為二零零八年七月四日致獨立股東通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函之其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與通函所界定者具備相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，就清償協議是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

吾等於編製吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，曾依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司及董事提供予吾等的資料及陳述。吾等並無理由懷疑吾等賴以達成吾等意見之任何資料及陳述為失實、不準確或誤導，吾等亦未發現遺漏任何重大事實，致使提供予吾等之資料及所作陳述失實、不準確或誤導。通函所載或所述所有由 貴公司及董事提供之資料、陳述及意見由彼等負唯一及全部責任，而吾等假設所有該等資料、意見及陳述於作出時均為真實準確，並於本函件日期仍為如此。

洛爾達函件

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或陳述，致令通函任何聲明(包括本函件)有所誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料建立合理基礎，以便吾等評估清償協議是否公平合理，以達致知情意見，並對通函所載資料之準確性加以依賴以及作為吾等意見之合理依據。然而，吾等並無獨立核實吾等獲提供之資料，亦無獨立深入調查 貴集團之業務、事務及前景或其經營之市場。

吾等並無研究、調查或核實收購協議及清償協議(「該等協議」)於法律及程序所有方面之有效性。吾等進一步假設，就該等協議之效力及執行屬必需之所有重大政府、監管或其他同意、權利、豁免、授權、執照、審批及批文均已或將可獲取且將不會被撤回，而不會對 貴集團、 貴集團資產及負債或 貴集團得自該等協議之預期利益有任何重大不利影響。

吾等之意見必須基於最後可行日期之財務、經濟(包括匯率及利率)、市場、監管及其他條件以及截至最後可行日期吾等所提供事實、資料、陳述及意見。吾等之意見並不以任何方式對準 貴公司訂立清償協議之本身決定。吾等概不作出任何承諾或承擔任何責任，就最後可行日期後吾等得知或獲告知任何會影響本函件所表達意見之事實或事情之任何變化通知任何人士。

主要考慮因素及理由

就評估清償協議之條款以及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

背景

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

於二零零七年四月十八日，董事會宣佈，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。該代價計算之市盈率相當於基礎盈利之3.98倍，已考慮田生地產現有項目的潛在盈利能力、未來十二

洛爾達函件

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用員工人數而言)。

港幣597,000,000元之代價已以下列方式支付：(i)港幣456,000,000元由買方促使本公司向賣方(或其代名人)發行本金額為港幣456,000,000元之可換股債券之方式支付；(ii)港幣120,000,000元由買方促使 貴公司向賣方發行本金額為港幣120,000,000元之承兌票據之方式支付；及(iii)餘款港幣21,000,000元則由買方以現金向賣方支付。

於完成前為田生地產全部已發行股本唯一實益擁有人之區先生向 貴集團保證，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)之積數應透過向賣方發行之承兌票據及可換股債券之面值(「原有不足之數」)抵銷。倘承兌票據及可換股債券之面值不足以抵銷該數額，賣方應以現金向 貴集團支付原有不足之數，有關數額按以下方式計算，惟以代價港幣597,000,000元為上限：

$$\begin{aligned} \text{原有不足之數} &= ((\text{基礎盈利} - \text{實際盈利}) \times 3.98) - \text{承兌票據} \\ &\quad - \text{可換股票據} \end{aligned}$$

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%。於完成後，田生地產已成為 貴集團之全資附屬公司。

行使可換股票據附有之兌換權時，賣方於760,000,000股股份中享有權益，相當於在最後可行日期之本公司現有已發行股本約26%。鑑於賣方在 貴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 貴公司之關連交易，必須獲獨立股東於股東特別大會批准方可作實。賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會放棄表決。

訂立清償協議之理由

按董事會函件所述，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（「先前保證期間」）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，獨立股東務請注意，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。

為因應香港物業市場之急遽轉變，貴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溫和之地區，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。此外，為維持市場佔有率及回報持續增長，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。

茲提述 貴公司截至二零零八年三月三十一日止年度全年業績公佈（「全年業績」）。儘管如上文所述，自完成日期起計12個月期間未計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（有待審核）約為港幣40,000,000元，吾等注意到來自田生地產之收益為港幣80,687,000元，相當於截至二零零八年三月三十一日止年度 貴集團總收益港幣143,155,000元約56.4%。此外，貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得除所得稅開支後溢利約港幣27,657,000元，截至二零零七年三月三十一日止年度之除所得稅開支後虧損為約港幣11,653,000元。

根據全年業績，於二零零七年五月二十九日至二零零八年三月三十一日止期間，貴集團已完成七項主要物業合併項目，而於二零零八年三月三十一日，貴集團則約有95項發展中物業合併項目，總地盤面積約810,000平方呎。

計及清償協議時，董事會考慮到倘 貴公司要求賣方支付上述原有不足之數，而(i) 貴公司與收購協議擔保人歐先生（可能向 貴集團辭任之田生地產管理層主要人員）未能訂立長期服務合約；及(ii) 貴集團於香港進行物業整合、合併與重建以及買賣物業等新收購業務之長期發展對經營田生地產造成之負面影響。

洛爾達函件

此外，由於田生地產之業務發展及 貴集團於合併項目之投資增加，其所面對之物業市場波動風險亦相應增加。考慮到一九九八年至二零零三年期間香港房地產及物業市場嚴重萎縮，董事會認為須審慎地就物業相關業務採取行動，以保障 貴公司利益。董事會認為，清償協議為未來三年提供擴展溢利保證之審慎合理安排，清償之條款詳述如下。

假設田生地產於完成日期起計12個月期間之實際盈利約為港幣40,000,000元，考慮到倘 貴集團並無根據收購協議要求自賣方取得原有不足之數約港幣317,800,000元，根據清償協議之條款， 貴集團將(i)獲豁免就承兌票據及可換股債券償付合共港幣1,600,000元利息之責任；(ii)於未來三年取得新保證盈利約港幣336,900,000元(定義見下文)，以及保證獲得就新保證期按6厘計算之利息；及(iii)取得賣方實益擁有之760,000,000股已發行股份之第一固定抵押之股份抵押，於清償協議日期之市值約為港幣69,160,000元。

考慮到上述理由後，董事認為清償協議之條款屬公平合理，訂立清償協議亦符合 貴公司及股東整體利益。

考慮到田生地產於上述截至二零零八年三月三十一日止年度之財務表現及業務發展，以及根據清償協議給予 貴公司之優惠條款，吾等認為訂立清償協議符合 貴公司及股東整體利益。

清償協議之主要條款

代價

根據清償協議，(i)賣方將向買方交還本金額港幣120,000,000元之未償付承兌票據以供註銷，而買方毋須支付承兌票據之任何未償付本金額及於清償協議日期按年利率1厘計算而尚未支付予賣方之應計利息約港幣1,200,000元；及(ii)買方毋須就可換股債券支付於清償協議日期按年利率1厘計算而尚未支付予賣方之任何應計利息，約港幣400,000元。

洛爾達函件

經考慮上述訂立清償協議之理由後，吾等認為，貴集團因賣方未能達到保證盈利而獲得補償及透過貴公司豁免支付承兌票據本金額及應計利息以及於可換股債券項下應計利息之責任修訂清償協議項下保證盈利之條款，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

新保證盈利

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」)，將不少於按以下方式計算之新保證盈利：

新保證盈利 $((\text{保證盈利} - \text{實際盈利}) \times 3.98 - \text{承兌票據}) \times 1.06$ (即利率)

年期 自二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止36個月期間(「新保證期」)

倘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：

$B = \text{新保證盈利} - \text{第三期實際盈利}$

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經審核純利及/或虧損淨額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。

假設自完成日期起計12個月期間內田生地產之實際盈利約為港幣40,000,000元，新保證盈利將按以下方式計算：

港幣110,000,000元(保證盈利港幣150,000,000元減實際盈利港幣40,000,000元) $\times 3.98 - \text{港幣}120,000,000$ 元(承兌票據) $\times 1.06$ (利率)，相當於約港幣336,900,000元

倘未能於36個月之新保證期內取得新保證盈利，賣方須以現金向買方支付出售股份抵押項下所抵押760,000,000股股份之所得款項淨額。

洛爾達函件

就股份抵押提供撥備(「股份抵押撥備」)

倘新保證盈利超過第三期實際盈利，則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根據股份抵押作出抵押之證券，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根據股份抵押作出抵押證券之股息、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於(i)截至二零零九年三月三十一日止年度之實際經審核純利相等於或高於新保證盈利；或(ii)截至二零一零年三月三十一日止兩個年度相等於或高於新保證盈利；或(iii)截至二零一一年三月三十一日止三個年度相等於或高於新保證盈利，則買方將於七個營業日內向賣方或其代名人發放根據股份抵押作出抵押之所有證券。

務請注意，新保證盈利乃按根據保證盈利賣方須應付 貴集團原有不足之數實際金額(即先前保證期實際不足之數乘3.98倍市盈率減承兌票據)加新保證期按利率6厘計算之利息(即年利率2厘)計算。經參考香港上海滙豐銀行有限公司最近期公佈港幣1,000,000元或以上十二個月定期存款之年利率約0.85厘，吾等認為計算新保證盈利所用之利率屬公平合理。此外，吾等認為，在新保證盈利無法達成時，股份抵押撥備可為 貴集團就買方之付款責任提供額外保障。

考慮到(i)本集團將解除償還承兌票據本金額及承兌票據項下應計利息以及可換股債券之責任；(ii)新保證盈利根據保證盈利賣方應付 貴集團原有不足之數實際金額加新保證期按利率6厘計算之利息(即年利率2厘)

洛爾達函件

計算；(iii)以年利率2厘用以計算新保證盈利較香港上海滙豐銀行有限公司最近期公佈港幣1,000,000元或以上十二個月定期存款之年利率約0.85厘為高；及(iv)股份抵押，並計及上述田生地產未來前景及財務表現後，吾等認為，清償協議之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

推薦意見

計及上述主要因素及理由後，吾等認為，清償協議之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立，而訂立清償協議符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案，以批准清償協議。

此致

田生集團有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
執行董事
陳寶琴
謹啟

二零零八年七月四日

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：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導成分；
- (b) 本通函並無遺漏其他事項，以致本通函內任何內容有所誤導；及
- (c) 本通函所表達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。

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，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條董事進行買賣之規定標準已知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事	身分	股份數目			總計	股權概約百分比
		個人權益	公司權益 (附註)			
龐維新先生	實益擁有人 及受控制 公司權益	314,600,000	936,794,000	1,251,394,000	42.73%	

附註：此等936,734,000股公司權益股份透過龐維新先生全資實益擁有之公司Virtue Partner Group Limited持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及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)記錄於本公司須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條就董事進行證券交易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	身分	持有股份數目	股權概約百分比
Virtue Partner Group Limited (附註1)	實益擁有人	936,794,000	32.0%
董晶怡女士(附註1)	家族權益	1,251,394,000	42.73%
賣方(附註2)	實益擁有人	760,000,000	26.0%
區先生(附註2)	受控制公司權益	760,000,000	26.0%
江碧芬女士(附註2)	家族權益	760,000,000	26.0%

附註：

- 董晶怡女士為龐維新先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視作於龐維新先生本身實益擁有及透過彼所控制公司Virtue Partner Group Limited擁有之股份中擁有權益。有關龐先生之股份中權益詳情，請參閱上文(a)段下之附註。
- 賣方為區先生全資實益擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，區先生被視作於賣方持有之股份中擁有權益。由於江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，江碧芬女士亦將因彼為區先生之配偶而被視作於賣方持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。

(c) 於本公司之其他權益

- (i) 於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日二零零八年三月三十一日以來收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 概無董事於在最後可行日期仍然生效且對經擴大集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (iii) 概無董事、管理層股東(定義見創業板上市規則)及彼等各自任何聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成任何重大競爭或與本集團利益構成任何重大衝突之任何業務中擁有任何權益。

購股權計劃

根據本公司之書面決議案，本公司於二零零二年五月二十一日採納購股權計劃。於二零零六年四月二十日，本公司根據計劃授出可按每股港幣0.163元認購合共38,100,000股股份之購股權。於二零零六年五月二十六日，全部尚未行使之38,100,000份購股權獲行使。

服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立於超過一年後屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務協議。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益而須根據創業板上市規則作出披露。

董事之其他權益

董事概無於本集團任何成員公司自本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日二零零八年三月三十一日以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事概無於由本集團任何成員公司訂立的最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日二零零八年三月三十一日以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

專家及同意書

洛爾達為根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事會委員會及獨立股東有關清償協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問。

洛爾達已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，於本通函轉載其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，洛爾達概無直接或間接持有本集團任何成員公司任何股權，亦無可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制行使)。

於最後可行日期，洛爾達概無直接或間接於本集團任何成員公司自本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日二零零八年三月三十一日以來收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

備查文件

下列文件由即日起直至二零零八年八月四日星期一(包括該日)期間任何平日(公眾假期除外)一般辦公時間內，於李智聰律師事務所(地址為香港中環都爹利街6號印刷行14樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 收購協議；
- (d) 清償協議；
- (e) 洛爾達意見函件，全文載於本通函第14至21頁；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

一般資料

- (a) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (b) 監察主任為龐維新先生，彼持有英屬哥倫比亞大學(University of British Columbia)之應用科學學士學位。
- (c) 本公司之公司秘書及合資格會計師為李永賢先生，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。
- (d) 本公司已根據創業板上市規則第5.28至5.29條之規定成立審核委員會，並以書面界定其職權範圍。審核委員會主要職責為審閱本公司之年度報告及賬目、半年度報告及季度報告，以及就此向董事提供意見及建議。審核委員會亦負責審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控程序。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為顧福身先生(審核委員會主席)、賴顯榮先生及龍洪焯先生。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告田生集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年八月四日星期一下午五時正假座香港中環都爹利街6號印刷行14樓李智聰律師事務所舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案：

「動議

- (a) 批准、確認及追認田生集團有限公司(「賣方」)、Vastwood Ltd.(「買方」)及區永華先生(「區先生」)就修訂賣方、買方及區先生就買方向賣方收購田生地產有限公司全部已發行股本所訂立日期為二零零七年四月十日之協議(「收購協議」)之條款而訂立日期為二零零八年六月十二日之清償及修訂協議(「清償協議」)及其項下擬進行之交易，註有「A」及「B」字樣之清償協議及收購協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出彼等認為對實施及執行清償協議及據此擬進行之交易而言屬必要或合宜之所有其他行動及事項，並簽立所有有關文件。

承董事會命
田生集團有限公司
執行董事
龐維新

香港，二零零八年七月四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
尖沙咀
廣東道30號
新港中心2座
12樓1209室

附註：

1. 在本公司公司章程之條文規限下，凡有權出席大會並於會上表決之股東，均可委派一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須註明所委任之各受委代表涉及之股份數目及類別。
2. 隨附大會適用代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處香港分處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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上表決。
3. 倘屬聯名股份持有人，則其中任何一位聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份於大會上表決，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委任代表列席大會，則僅在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之其中一位持有人方有權於會上表決。