

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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之雅域集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ARTFIELD GROUP LIMITED

### 雅域集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1229)

### 須予披露及關連交易 出售 德國時計有限公司及俊富發展有限公司之權益

獨立財務顧問



Baron Capital Limited

建勤融資有限公司

獨立董事委員會就買賣協議向獨立股東提供意見之函件載於本通函第10頁。

建勤融資有限公司為獨立財務顧問，就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件載於本通函第11至第17頁。

雅域集團有限公司將於二零零四年十月二十八日上午十時三十分假座香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心12樓G及H室會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28及第29頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請盡快按隨附之代表委任表格印備之指示將表格填妥，並無論如何不可遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司主要營業地點，地址為香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心13樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零四年十月二日

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 買賣協議	
日期 .....	4
訂約各方 .....	4
將予出售之資產 .....	4
代價 .....	5
條件 .....	6
所得款項用途 .....	6
3. 有關本公司之資料 .....	6
4. 有關德國時計之資料 .....	7
5. 有關俊富發展之資料 .....	7
6. 進行出售事項之原因及影響 .....	7
7. 訂約各方之關連 .....	7
8. 買賣協議條款及條件之磋商基準 .....	7
9. 股東特別大會 .....	8
10. 要進行舉手表決之程序 .....	8
11. 推薦建議 .....	9
12. 其他資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	10
<b>建勤函件</b> .....	11
<b>附錄一 — 物業估值</b> .....	18
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	23
<b>股東特別大會通告</b> .....	28

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則14A.11(4)所賦予之涵義
「建勤」	指	建勤融資有限公司，為註冊之公司從事證券及期貨條例下受規管之第1類及第6類的活動，彼等不屬於本公司的關連人士(定義見上市規則)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	雅域集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市
「完成」	指	買賣協議之完成
「完成日期」	指	當買賣協議達成所有條件之後三個月內之任可日期
「關連人士」	指	上市規則14A.11所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	建議出售本公司所持有德國時計及俊富發展之全部權益
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任之獨立物業測量師，以便出售事項編製獨立物業估值
「德國時計」	指	德國時計有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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	本公司之獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事勞明智先生及張岱樞先生(已於二零零四年九月三十日辭任)
「獨立股東」	指	除李女士及其聯繫人(定義見上市規則)以外之股東

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零四年九月三十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李女士」	指	李戈玉女士，為本公司之執行董事
「買賣協議」	指	本公司(作為賣方)與李女士(作為買方)於二零零四年九月八日所訂立有關出售事項之有條件買賣協議
「證券及期貨」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零四年十月二十八日上午十時三十分假座香港新界火炭山尾街19-21號宇宙工業中心12樓G及H室會議室舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「俊富發展」	指	俊富發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元



**ARTFIELD GROUP LIMITED**  
**雅域集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1229)

董事：

梁金友 (主席兼董事總經理)

李戈玉 (副主席)

梁健友

歐健生

鄧巨能

林東宏

勞明智\*

盧華威\*

柯偉聲\*

\* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要辦事處：

香港

新界

沙田

火炭山尾街

19-21號

宇宙工業中心

十三樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**出售**

**德國時計有限公司及俊富發展有限公司之權益**

**1. 緒言**

本公司於二零零四年九月十日公佈，本公司與李女士訂立一項買賣協議，據此，本公司同意悉數出售德國時計及俊富發展之全部股本權益予李女士，代價為22,000,000港元。

德國時計及俊富發展為本公司之間接全資附屬公司，李女士為本公司之董事。因此，根據上市規則，李女士屬於本公司之關連人士。根據上市規則，出售事項遂構成本公司之一項關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東批准，方可進行。於股東特別大會上，李女士及其聯繫人須放棄就關於出售事項之決議案投票。根據上市規則，出售事項亦構成本公司

\* 僅供識別

一項須予披露交易。本公司已委任由獨立非執行董事勞明智先生及張岱樞先生(已於二零零四年九月三十日辭任)組成之獨立董事委員會,彼等將負責就買賣協議的條款向獨立股東提供意見。勞明智先生及張岱樞先生已宣稱在出售事項並無任何利益。盧華威先生及柯偉聲先生於二零零四年九月三十日獲委任為獨立非執行董事,彼等由於以時間不足以使他們理解及審閱出售事項為理由,故彼等不被包括在獨立董事委員會之內。本公司已委任了建勤融資有限公司為獨立財務顧問,負責就協議之條款及條件對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關買賣協議及出售事項之其他資料、獨立董事委員會對出售事項之建議、建勤向獨立董事委員會及獨立股東所提出有關出售事項之意見函件、由戴德梁行編製之物業估值報告,以及有關出售事項之股東特別大會通告。

## 2. 買賣協議

### 日期

二零零四年九月八日

### 訂約各方

賣方：本公司

買方：李女士

### 將予出售之資產

本公司將向李女士出售德國時計及俊富發展之全部股本權益。

德國時計及俊富發展作為物業控股公司,其唯一資產為下列之各項物業(已持有超過12個月)：

### 德國時計

地址：九龍九龍塘禧福道1號新德園59號屋

出售事項前之用途：為梁金友先生及李女士之員工宿舍,彼等為執行董事

出售事項後之安排：李女士會將此物業佔用作私人用途

## 董事會函件

俊富發展

- 地址： 香港灣仔菲林明道7號好發商業大廈地下G1及G2舖
- 出售事項前之用途： 租予兩名租客，為期兩年，每月合共應收租金為49,300港元（不包括差餉及管理費）
- 出售事項後之安排： 當交易完成後，現有租約將會轉讓予李女士

德國時計及俊富發展在出售事項後會停止成為本公司之附屬公司，本公司亦不再會直接或間接持有任何剩餘之股份，或保留任何資產或負債。

### 代價

李女士因出售事項而應向本公司支付之代價為22,000,000港元，將以現金支付，其中1,100,000港元已於簽署買賣協議時支付，而餘數20,900,000港元將於完成交易時支付。

出售事項之代價乃經本公司及李女士按公平原則磋商並參考戴德梁行有限公司於買賣協議訂立日期所編製獨立物業估值而釐定，德國時計與俊富發展的物業估值分別為14,000,000港元及8,000,000港元。

在參考了上述的獨立物業估值後，本公司認為德國時計及俊富發展的代價分配如下：

	港元
德國時計	14,000,000
俊富發展	8,000,000
	<u>22,000,000</u>

根據德國時計及俊富發展截至二零零四年七月三十一日止未經審核的資產負債表，德國時計及俊富發展的總資產值分別為14,128,978港元及8,066,224港元，其中14,088,165港元及8,000,000港元分別為其物業賬面淨值。

## 董事會函件

德國時計及俊富發展於此交易前過往兩年的淨利潤(虧損)如下：

	除稅及特殊項目前 之淨利潤(虧損)		稅後及特殊項目後 之淨利潤(虧損)	
	二零零四 港元	二零零三 港元	二零零四 港元	二零零三 港元
德國時計	(2,893,730)	(1,211,416)	(2,858,174)	(1,215,289)
俊富發展	552,523	(88,319)	524,334	(122,188)

### 條件

買賣協議須待下列條件達成後方可完成：

- (a) 本公司完成根據上市規則所須發出的所有公告及通函(如屬必要)，並獲得聯交所的批准；
- (b) 本公司之獨立股東於股東特別大會上通過所須決議案，批准買賣協議及債務轉讓書。

當上述的條件完成後，買賣協議方可在完成日期內完成交易。

### 所得款項用途

出售德國時計所得款項為14,000,000港元，將會用作清償德國時計未償還之物業按揭貸款共8,100,000港元，餘下5,900,000港元，將會連同出售俊富發展所得款項8,000,000港元，用作清償雅域實業有限公司(為本公司之間接合資附屬公司)欠香港各銀行之部份有抵押限期貸款合共約36,900,000港元。

於本公佈日，本公司並無物色特定之投資機會。董事將繼續採取審慎之態度，物色及評估可行之投資機會以分散投資，以達致提高增長以及為股東帶來有利回報之最終目的。

### 3. 有關本公司資料

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事製造及推銷時鐘及照明產品、金屬貿易及提供電鍍服務。



#### 4. 有關德國時計之資料

德國為一間於一九八七年七月三日在香港註冊成立之公司，其主要業務為物業控股。

#### 5. 有關俊富發展之資料

俊富發展為一間於一九九九年一月六日在香港註冊成立之公司，其主要業務為物業控股。

#### 6. 進行出售事項之原因及影響

鑑於近期本地經濟復甦，物業價值從二零零三年嚴重急性呼吸道症候群令市道衰落後反彈，總體上出現刷新水平之升幅。交易完成後，銀行貸款及其他貸款總額會降低22,000,000港元，而本集團的經常費用亦會減少約800,000港元。董事認為，出售事項將可使本集團減低本集團之負債及為有效方法可改善本集團之財務狀況，而不會干擾本集團之持續運作。董事亦認為出售事項將會為本集團帶來出售其物業投資的機會，然而本集團亦會因此而放棄任何物業增值的機會。鑑於上述各項理由，董事認為出售事項乃符合本公司及股東之整體利益，而買賣協議之條款乃屬公平合理。

出售事項後，當扣除估計之費用後，預計會為本集團帶來約300,000港元的未經審核之虧損於綜合利潤表內。

#### 7. 訂約各方之關連

德國時計及俊富發展為本公司之間接全資附屬公司，李女士為本公司董事，因此屬於本公司之關連人士。根據本公司之公司細則第103條，李女士及其聯繫人已在買賣協議訂立日期所舉行的董事會上放棄投票，並且不包括在開會的最低法定人數人內。

根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露及關連交易，並須於股東大會上獲本公司獨立股東批准，方可進行。於股東大會上，李女士及其聯繫人須放棄就關於出售事項之決議案投票。

#### 8. 買賣協議條款及條件之磋商基準

在出售事項下，買賣協議條款及條件乃經各訂約方之間按公平原則磋商後，並參考獨立物業估值師戴德梁行編製之物業估值報告所述各項物業（例如有關樓宇之樓面面積及樓齡）之價值。

戴德梁行編製之物業估值載於本通函附錄一內。

## 9. 股東特別大會

第28及第29頁載有召開股東特別大會之通告，於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准買賣協議。僅本公司之獨立股東將有權就有關買賣協議有關決議案在股東特別大會上投票。該等決議案須以舉手表決方式進行投票。

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請盡快將代表委任表格按照表格印列之指示填妥及交回本公司主要營業地點，地址為香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心13樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東批准，方可進行。於股東特別大會上，李女士及其聯繫人須放棄就有關於出售事項之決議案投票。

## 10. 要求進行舉手表決之程序

根據公司細則第66條，於任何股東大會上提呈以於會上表決的決議案，須以舉手方式表決，除非(於宣佈以舉手方式表決之結果前或於宣佈結果時或於撤回以一股一票點票方式進行投票表決的任何其他要求時)下列人士要求以一股一票點票方式進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席之股東或如屬法團之股東，則其正式授權代表或彼等所委任之代表，並於當時有權於會上投票；或
- (c) 任何親身出席之一名或多名股東或如屬法團之股東，則其正式授權代表或彼等所委任之代表，而須佔不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分一；或
- (d) 任何親身出席之一名或多名股東或如屬法團之股東，則其正式授權代表或彼等所委任之代表，而須持有賦予權利可於會上投票之股份，而該等股份之繳足股款總額不少於獲賦予該項權利之所有股份繳足股款總額十分一。

## 11. 推薦建議

董事會認為買賣協議屬公平合理，且彼等整體上符合本公司及其股東之最佳利益，故此董事會推薦本公司全體股東（有權在股東特別大會上投票者）投票贊成股東特別大會通告所載各項決議案。

務請閣下細閱載於本通函第10頁之獨立董事委員會函件，其中載述獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦建議，以及本通函第11至17頁所載建勤向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，當中載列建勤致獨立董事委員會及獨立股東就此作出之意見。

## 12. 其他資料

務請閣下同時細閱本通函附錄二之其他資料，以及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表  
雅域集團有限公司  
主席  
梁金友  
謹啟

二零零四年十月二日



**ARTFIELD GROUP LIMITED**

**雅域集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1229)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
出售  
德國時計有限公司及俊富發展有限公司之權益**

吾等謹此提述本公司於二零零四年十月二日發出之通函(「通函」)，而本函件為通函之部份。除文義另有所指外，通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲委任以考慮及向本公司獨立股東提議，就吾等意見認為買賣協議之條款是否符合本公司及獨立股東之最佳利益及對本公司獨立股東而言是否公平合理。建勤已獲委任向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供有關買賣協議之意見。

閣下務請垂注通函第3至9頁所述「董事會函件」，其中載有(其中包括)關於買賣協議之資料，以及通函第11至17頁「建勤函件」，內載建勤關於買賣協議之意見。

經考慮建勤之意見，吾等認為買賣協議之條款符合本公司及獨立股東之最佳利益及對本公司獨立股東整體屬公平合理。因此，吾等建議本公司獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之有關普通決議案。

此致

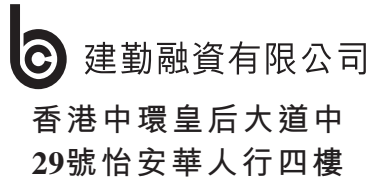
本公司列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
勞明智及張岱樞  
獨立非執行董事  
謹啟

二零零四年九月二十八日

\* 僅供識別

以下為建勤融資有限公司於二零零四年十月二日致獨立董事委員會及獨立股東之意見全文，以供收錄在本通函內：



敬啟者：

須予披露及關連交易  
出售  
德國時計有限公司及俊富發展有限公司之權益

緒言

吾等謹此提述獲雅域集團有限公司（「貴公司」），就出售德國時計有限公司及俊富發展有限公司之權益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零四年十月二日刊發之通函（「通函」）中之「董事會函件」內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本通函所用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於二零零四年九月十日，貴公司與李女士簽訂買賣協議，據此 貴公司同意以22,000,000港元之代價出售德國時計及俊富發展全部權益予李女士。

德國時計及俊富發展為 貴公司之間接全資附屬公司。李女士為董事，因此屬於 貴公司之關連人士。根據 貴公司細則第103條，李女士及其聯繫人士就批准買賣協議所舉行的董事會會議上放棄投票，並且不計算在董事會會議上之法定人數內。

根據上市規則，出售事項構成 貴公司之一項須予披露及關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東以舉手表決的形式批准，方可進行，李女士及其聯繫人士亦須就有關出售事項之決議案放棄投票。

## 建 勤 函 件

貴公司已成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就出售事項向獨立股東提供意見及就有關於股東特別大會上之表決提供推薦意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已倚賴 貴公司之董事及管理層提供之資料及表達之意見。吾等並假設通函所載或所引述之資料及向吾等作出之聲明於作出時直至通函日期乃屬真確無訛及完備。吾等亦倚賴戴德梁行就德國時計及俊富發展之物業估值（「估值報告」）所提供之資料及聲明，並假設估價師估值時所採用的基準及假設為公平及合理。

吾等認為吾等已獲提供充份的資料，以便為吾等之意見提供合理之基礎。吾等並無理由懷疑有關資料存有隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料、陳述及意見為不真實，不準確或有誤導性。吾等經過一切合理查詢後確認，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並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實，以致通函所載之任何聲明（包括本函件）產生誤導。

然而，吾等並無就 貴公司之董事及管理層提供之資料進行任何獨立查證，亦無就 貴公司之業務及事務及估價報告作出獨立調查，亦無對 貴集團及股東因出售事項所造成的稅務影響作出獨立調查。

### 主要考慮因素及理由

吾等就出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 買賣協議

根據買賣協議，貴公司同意向李女士出售德國時計及俊富發展之全部權益，詳情載於通函之「董事會函件」內，總代價為22,000,000港元。

根據估值報告，德國時計現時所持有的物業為員工宿舍。俊富發展現時所持有的物業正以為期兩年之租約分別租予兩名獨立第三者。根據估值報告，此物業應收取租金（不包括差餉及管理費）合計為每月49,300港元。

## 代價

根據載於通函內之「董事會函件」所述，出售事項之代價22,000,000港元乃按公平原則磋商並參考戴德梁行於買賣協議當日所編製之物業估值而釐定。22,000,000港元之代價，將以現金支付，其中1,100,000港元已於簽署買賣協議時支付，餘數20,900,000港元將於完成交易時支付。

## 條件

買賣協議須待下列條件達成後方可完成：

1. 根據上市規則，貴公司完成所須發出的所有公告及通函，並（如有必要）獲得聯交所之所有批准；及
2. 獨立股東於股東特別大會上通過所須決議案，批准買賣協議及債務轉讓書。

## 2. 貴集團之業務及財政表現

貴公司為一間投資控股公司，貴集團主要從事製造及推銷時鐘及照明產品、金屬貿易及提供電鍍服務。

貴集團截至二零零四年三月三十一日止之過往兩年財政記錄載列如下：

	經審核 財政年度 二零零三年 百萬港元	經審核 財政年度 二零零四年 百萬港元
營業額	268,853	229,925
毛利	60,333	49,372
除稅前盈利／（虧損）	2,523	(16,248)
純利／（虧損）	1,577	(16,538)

根據 貴集團二零零四年年報，在過往兩個財政年度，貴集團兩種主要業務，包括(i)時鐘及其他辦公室相關產品及(ii)金屬貿易，合共佔 貴集團營業額之80%。根據主席報告，貴集團於二零零四年止之表現無可避免地受爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）及伊拉克戰爭所影響。鑑於時鐘行業競爭日趨激烈，管理層會繼續確認及評估投資機會，以分散貴集團之業務。

### 3. 進行出售事項之理由

正如載於通函內之「董事會函件」所述，董事認為物業價格已出現自二零零三年SARS所引致市場蕭條以來刷新水平之升幅，並認為出售事項能夠使 貴集團減低負債及改善財務狀況。

正如 貴集團於二零零四年年報所述，鑑於時鐘市場競爭激烈，貴集團已從二零零四年三月開始分散投資至中國製藥業務，希望藉此為 貴公司及股東達致較高的利潤回報。此外，管理層計劃繼續物色及評估投資機會，藉此擴充 貴集團的業務。根據載於通函內之董事會函件，目前並沒有已確認之新的投資機會，董事相信貴集團必須先改善彼等之財務狀況，以便迎接即將來臨的投資機會。吾等認為 貴集團值得因此而加強其財務狀況，以支持將來集資活動及／或收購事項（如有）。

正如下文「出售事項之財務影響」一節所討論，出售事項為 貴集團減低整體負債及容許 貴集團利用最近復甦的本地物業市場中出售其投資之機會。然而，吾等亦考慮到 貴集團亦已放棄了當物業市場進一步改善而產生之任何可能資本性增值的機會。吾等認為出售事項乃合符 貴公司及股東之整體利益。

### 4. 估值

出售事項之代價為22,000,000港元乃根據戴德梁行於二零零四年九月八日之估值（其估值報告載於通函附錄一）釐定。該代價相等於買賣協議項下物業之估值總額。

正如估值報告所述，物業之估值代表物業之公開市值，即被界定為「在估值日期以現金代價無條件完成銷售物業權益取得之最佳價格」。該物業乃以直接比較法進行估值，假設在可即時交吉之現有情況下銷售物業權益及參考有關市場可作比較之銷售交易，或者是計入現有租約產生之現金收入淨額、並就租約之潛在應享有收入作出充分減免及按適用資本化比率撥充為價值。

吾等已審閱有關之假設，即(i)業主在公開市場銷售物業並無藉遞延合約、售後租回、管理協議或任何可影響物業價值之相似協議獲得利益；及(ii)物業並無可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。由於估價師所採用之有關假設及估值方法是正常及為各香港專業估價師



所通用，吾等並無理由懷疑彼等作出之假設及估值之合理性，並認為彼等進行估值時所採納之各種方法乃屬適當。就此，吾等認為物業估值乃由戴德梁行經審慎周詳考慮後作出，而代價（相當於二零零四年九月八日之估值）對 貴公司獨立股東而言乃屬公平合理。

### 5. 所得款項用途

載於通函內「董事會函件」內，代價將會在完成時以現金形式支付。出售德國時計所得款項為14,000,000港元，將會用作清償其主要物業尚欠之按揭貸款共8,100,000港元，餘下5,900,000港元，將會連同出售俊富發展所得款項8,000,000港元用作清償部份欠香港各銀行之有抵押限期貸款，總數約為36,900,000港元。

根據 貴集團二零零四年年報，為了替 貴公司及股東取得高回報，貴集團已分散投資至中國製藥業務。出售事項下取得的款項在清償 貴集團的銀行借貸後，將容許 貴集團更能充份利用其財政資源以投入其他投資機會。吾等認為以出售事項下所取得的款項用作去減低 貴集團的負債以改善財政狀況及資產負債比率（如下文第6節所述），對 貴公司及股東而言乃屬公平合理。

### 6. 出售事項之財務影響

#### (a) 資產淨值

貴集團於二零零四年三月三十一日之經審核資產淨值約為181.14百萬港元。正如下文「盈利及虧損」分節所討論，貴集團於出售事項後將產生約300,000港元之虧損，然而 貴集團的經常性費用亦會預期每年減少約800,000港元。因此在出售事項後，貴集團之資產淨值可能會有約500,000港元之正面影響，假設其他因素不變。

#### (b) 盈利及虧損

正如載於函件內「董事會函件」所述，貴集團預期就有關出售事項可能產生300,000港元之虧損。截至二零零四年三月三十一日止年度，俊富發展對 貴公司的盈利貢獻約為524,000港元。經過董事確認，由於德國時計並無向外來者收取任何收入，而其於二零零四年度所產生的虧損約為2,858,000港元中，其中1,500,000港元為一次性撇帳費用，及餘下約1,358,000港元為經常性費用。因此，在出售事項後，貴集團的每年經常性費用會減少約800,000港元。（德國時計經常性費用約1,358,000港元及俊富發展盈利約524,000港元之差額）吾等考慮到出售事項後，所減少的經常性費用會比出售事項約300,000港元之損失為多，因此吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

(c) 資產負債比率

截至二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日之資產負債比率(即銀行及其他借款總額除以 貴集團之資產淨值)如下：

	於二零零三年 三月三十一日 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 百萬港元
銀行及其他借款總額	52,008	61,718
資產淨值	196,800	181,137
資產負債比率	0.26	0.34

於完成後，貴集團之資產負債比率將會由0.34下降至0.22，假設(i)銀行及其他借款總額由約61.7百萬港元減少22,000,000港元，至約39.7百萬港元；(ii)貴集團之資產淨值會在出售事項後將有500,000港元之正面影響，(正如上文「盈利及虧損」分段所討論)，及(iii)其他因素保持不變。

吾等認為 貴集團值得改善資產負債比率以支持將來任何集資活動及／或收購事項。此外，若 貴集團不去減低負債，利率持續上升的趨勢將會無可避免地增加 貴集團的利息支出。因此，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 總結

吾等在考慮了以上各主要因素及理由後，將以下達致吾等之結論之重要因素總結，務請細閱：

- (a) 出售事項之總代價約22,000,000港元，乃按公平原則磋商，而出售事項乃按獨立專業估價師之估值而達致，並無理由對戴德梁行於達致德國時計及俊富投資所持有之物業估值時所採用之方法、假設及折扣率的公平性及合適性存有懷疑；
- (b) 出售事項將會減低 貴集團的資產負債率，藉此改善 貴集團的財務狀況；
- (c) 出售事項將會為 貴集團帶來出售其物業投資的機會，然而 貴集團亦會因此而放棄任何物業增值的機會；及
- (d) 出售事項將為 貴集團的資產淨值及盈利帶來正面影響，因 貴集團之經常性費用預期將會減少及超過出售事項所帶來之損失。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為 貴集團現在最基本是須要降低其資產負債比率及改善其財務情況，以迎接即將來臨的投資機會。因此，吾等認為出售事項、買賣協議的條款對 貴集團的利益及 貴公司獨立股東而言屬公平合理。故此，吾等建議 貴公司之獨立董事委員會建議 貴公司之獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案。

此致

雅域集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
建勤融資有限公司  
董事總經理  
趙瑞強  
謹啟

二零零四年十月二日

敬啟者：

- 關於：
1. 九龍九龍塘禧福道1號新德園59號屋
  2. 香港灣仔菲林明道7號好發商業大廈地下G1及G2舖

根據閣下指示就上述物業進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為有關物業於二零零四年九月八日（「估值日」）之公開市值。

吾等對物業權益之估值為公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，即「物業權益於估值日在下列假定情況下無條件完成出售可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間就物業之性質及市況適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成銷售；
- (c) 任何較早假定交換合約日期之市況價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊興趣買家之任何過高出價；及
- (e) 雙方均在知情及自願之情況下審慎交易」。

吾等之估值及假設業主於當時狀況下在公開市場出售物業權益，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響物業之價值。

吾等假設物業在現況下及可即時交吉下出售而進行估值，並參考有關市場上可供比較之出售交易，按直接比較法評估價值，又或在適合情況下將現有租賃所產生之租金收入資本化並適當計入物業權益增加收入之可能性。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供資料，並接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、佔用情況、年期、物業證明、樓面面積、圖則及一切其他相關資料之意見。

吾等並無獲得有關物業之業權文件，惟吾等已於市區土地註冊處進行查冊。惟吾等並無查驗文件正本以核實所有權或肯定有否存在任何修訂。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料而得出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實及準確性，而 貴公司亦向吾等表示所提供之資料中並無遺漏任何重要事實。

吾等已查察物業外部，惟並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，而吾等亦無測試任何樓宇設備。吾等未能進行詳盡實地量度以核實有關物業之樓面面積，而吾等亦假設吾等所獲文件中之面積為正確。

吾等估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時涉及之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設並無任何可能影響該物業價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

列位董事 台照

代表，  
戴德梁行  
董事  
李葆祥  
註冊專業測量師  
M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零四年九月八日

附註：李葆祥先生為註冊專業測量師，具有豐富之香港物業估值經驗。

## 估值概要

二零零四年九月八日  
現況下資本值

物業	
1. 九龍九龍塘禧福道1號 新德園59號屋	14,000,000港元
2. 香港灣仔菲林明道7號 好發商業大廈地下G1及G2舖	8,000,000港元
合計：	<hr/> 22,000,000港元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零零四年 九月八日 現況下資本值
1. 九龍九龍塘 禧福道1號 新德園59號屋	新德園包括116所排屋及5所 公寓大廈，並附有游泳池及 泊車設施。	此物業現時作為 員工宿舍。	14,000,000港元
新九龍內地段 5792號之4945份 之33份	有關物業包括於一九八三年 落成之4層排屋，附有停車 位置。	此物業之可出售面積約為 2,401平方呎(223.06平方 米)。此物業的附屬地方範 圍如下：	
	面積		
	平方呎	平方米	
	停車位置	248	23.04
	屋頂、花園		
	及庭園	1,241	115.29
	此物業根據售樓條件11,382 號持有，由一八九八年七月 一日起，為期九十九年，並 已續期至二零四七年六月三 十日。此物業每年須要繳付 相當於當時應課差餉租值 3%之地租。		

附註：

- (1) 此物業之登記業主為德國時計有限公司。
- (2) 此物業附有向中信嘉華銀行有限公司之法定按揭。

## 估值證書

二零零四年

九月八日

現況下資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下資本值															
2. 香港灣仔 菲林明道7號 好發商業大廈 地下G1及G2舖  地段2807號C段餘 下部份之53份之5 份	<p>此物業包括14層之商業大廈，於一九八三年落成。地下作為商業零售用途，其餘較高之層數作為商住式單位。</p> <p>此物業可出售之面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G1舖</td> <td>59</td> <td>5.48</td> </tr> <tr> <td>G2舖</td> <td>107</td> <td>9.94</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>166</u></b></td> <td><b><u>15.42</u></b></td> </tr> </tbody> </table>		面積			平方呎	平方米	G1舖	59	5.48	G2舖	107	9.94	<b>合計</b>	<b><u>166</u></b>	<b><u>15.42</u></b>	<p>此物業目前租予兩名租客，為期各2年，最近之租約到期日為二零零六年九月三十日。月租合共為49,300港元（不包括差餉及管理費）。</p>	8,000,000港元
	面積																	
	平方呎	平方米																
G1舖	59	5.48																
G2舖	107	9.94																
<b>合計</b>	<b><u>166</u></b>	<b><u>15.42</u></b>																
	<p>此物業根據政府官契持有，由一九二九年五月二十九日起為期九十九年。此內地段2807號每年應繳地租為48港元。</p>																	

附註：

- (1) 此物業之登記業主為俊富發展有限公司。
- (2) 此物業附有向香港上海滙豐銀行作出於一九九九年十二月十五日之抵押（契約備忘錄第7958932號），以獲取一般銀行授信。



## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定之有關本集團之資料。董事願就本通函所載有關本集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何有關本集團之其他事實，以致本通函所載有關本集團之任何聲明產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及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、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2、3、7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 長倉

#### (a) 本公司每股面值港幣0.10元之普通股

董事	身份	所持已發行 普通股數目	佔本 公司已發行 股本百分比
梁金友先生	所控制之公司持有 (附註一)	119,184,300	45.40%
林東宏先生	所控制之公司持有 (附註二)	11,193,140	4.26%

#### (b) 購股權

董事	身份	所持 購股權數目	相關 股份數目
梁金友先生	實益擁有人	2,306,000	2,306,000
李戈玉女士	實益擁有人	2,836,000	2,836,000
歐健生先生	實益擁有人	5,766,000	5,766,000
		<u>10,908,000</u>	<u>10,908,000</u>

附註一： 119,184,300股股份由Golden Glory Group Limited (「GG」) 擁有。GG為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，GG之全部已發行股本由廣橋國際(控股)有限公司實益擁有，此公司由梁金友先生實益擁有。

梁金友先生為李女士之丈夫，因此他須放棄就關於出售事項之決議案投票。

附註二： 11,193,140股股份由宏堡控股有限公司(「宏堡」) 擁有。宏堡為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。宏堡之全部已發行股本由林東宏先生實益擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(並非本公司董事及主要行政人員)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，並直接或間接擁有於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

#### 長倉

本公司每股面值港幣0.10元之普通股

股東	身份	所持已發行 普通股數目	佔本 公司已發行 股本百分比
Golden Glory Group Limited	實益擁有人	119,184,300	45.40%
廣橋國際(控股)有限公司	所控制之公司持有 (附註)	119,184,300	45.40%
李豐韶先生	實益擁有人	22,841,600	8.70%
謝國姿女士	實益擁有人	19,750,000	7.52%

附註： 119,184,300股股份由Golden Glory Group Limited(「GG」)擁有。GG為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，GG之全部已發行股本由廣橋國際(控股)有限公司實益擁有，此公司由梁金友先生實益擁有。

根據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊，以及據本公司董事或主要行政人員所知，除本附錄所披露之權益外，於最後可行日期，概無任何其他人士(並非本公司董事及主要行政人員)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或該股本之任何購股權。

#### 4. 重大變動

董事並不知悉自二零零四年三月三十一日(完成編製本集團最近期公布之經審核綜合賬目之日)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

#### 5. 董事及專業人士之其他權益

於最後可行日期：

- (i) 概無董事於自二零零四年三月三十一日(完成編製本集團最近期公布之經審核賬目之日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益；
- (ii) 概無董事於與本集團任何成員公司訂立於本通函刊發日期仍然有效且與本集團整體業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；
- (iii) 建勤及戴德梁行均無於二零零四年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目之日期)起已由本集團任何成員公司收購或出售或租用、建議由本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (iv) 建勤及戴德梁行均無於由本集團任何成員公司訂立，而於本通函日期存在且對本集團整體業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (v) 於本通函日期，董事及／或其各自之聯繫人士（按第14A59(ii)條之規定所需披露者）概無擁有任何可與本集團構成競爭之權益。

## 6. 董事於服務合約中之權益

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司（不包括於一年內終止或可終止而毋須支付賠償金（法定賠償除外）之合約）訂立或擬訂立服務合約。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及重大訴訟或仲裁事宜，而據董事所知，本公司或其他集團成員公司亦無尚未解決或面臨提出之重大訴訟或索償事宜。

## 8. 專家及同意書

就本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
建勤	進行第1及6類（定義見證券及期貨條例）受規管活動之持牌法團
戴德梁行	註冊專業測量師，M.H.K.I.S及M.R.I.C.S.

建勤及戴德梁行已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時刊行之形式及內容轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且迄今並未撤回有關同意書。

於最後可行日期，建勤及戴德梁行概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無權（不論在法律上是否可予強制執行）認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司之證券。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心13樓。

- (c) 本公司之公司秘書為李偉龍先生。李先生為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之合資格會計師為根據上市規則第3.24條委任之李偉龍先生。李先生為英國特許會計師公會及香港會計師公會會員，並擁有香港浸會大學會計系學士學位。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (f) 本公司之核數師為華融會計師事務所有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道60號上海實業大廈1303室。
- (g) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發日期起至股東特別大會召開日期（包括該日）止期間之一般辦公時間（公共假日除外）內，於香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心13樓可供查閱：

- 本公司之修訂前公司組織章程大綱及細則；
- 本公司截至二零零四年三月三十一日止兩年各年之年報；
- 本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告；
- 買賣協議；
- 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函第10頁；
- 建勤致獨立董事委員會及獨立股東函件，其全文載於本通函第11頁至17頁；
- 載於本通函附錄一戴德梁行編製之物業估值報告；及
- 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。



## ARTFIELD GROUP LIMITED

### 雅域集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1229)

茲通告雅域集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱(「本集團」))將於二零零四年十月二十八日上午十時三十分假座香港新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心12樓G及H室會議室舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

1. 謹此批准、確認及追認雅域集團有限公司(「本公司」)(「作為賣方」)與李戈玉女士(「李女士」)(「作為買方」)於二零零四年九月八日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)，據此，本公司已同意出售德國時計有限公司及俊富發展有限公司之全部權益，而李女士則同意按代價22,000,000港元購買有關權益，代價乃根據買賣協議及根據該協議預期進行之交易之條款以現金支付；及
2. 謹此授權本公司任何一位董事，作出認為根據買賣協議預期進行之交易所必須、需要或適當之一切事宜及行為以及簽署一切有關文件，包括本公司任何一位董事對有關交易作出認為必須、需要或適當之該等變動及修訂。」

承董事會命  
主席  
梁金友

香港，二零零四年十月二日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

新界

沙田火炭

山尾街19-21號

宇宙工業中心13樓

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格必須由委任人或其正式授權人親筆簽署，如委任人為公司，則代表委任表格須予以蓋印或經由公司負責人或獲正式授權人親筆簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權或其他授權文件(如有)或經公證人簽署之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點新界沙田火炭山尾街19-21號宇宙工業中心13樓，方為有效。

於本通告日期，本公司之執行董事為梁金友先生、李戈玉女士、梁健友先生、歐健生先生、鄧巨能先生及林東宏先生。獨立非執行董事為勞明智先生、盧華威先生及柯偉聲先生。