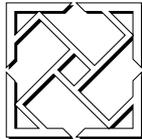


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露交易 出售物業

於二零零七年八月二十七日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意按總代價11,451,450.00港元出售物業。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發一份有關出售事項之通函。

該協議

該協議日期： 二零零七年八月二十七日

賣方： 雅域實業有限公司

買方： Upwin Investments Limited

物業： 香港新界沙田火炭山尾街19-25號宇宙工業中心停車位第L11、L18及L19號、九樓E、F及H單位、十三樓E、F、G及H單位

盡董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其附屬公司以及彼等各自之關連人士（定義見上市規則）之第三方。

根據該協議，賣方及買方將分別按照該協議所載之條款出售及購入物業。

* 僅供識別

物業之資料

物業位於香港新界沙田火炭山尾街19-25號宇宙工業中心，為一項工業用物業，總樓面面積16,233平方呎（不包括停車位）。

部分物業受兩份租約所限，該兩份租約所列截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之租金收入分別為126,000.00港元及304,500.00港元。物業之餘下部分現由本集團佔用作辦公室物業及倉庫。最後一份租約將於二零零九年六月三十日屆滿。

租回安排

出售事項完成後，賣方將租回物業之若干單位。

待簽訂有關租賃協議後，租回之條款概述如下：

單位：物業停車位第L11、L18及L19號、九樓E、F及H工場、十三樓G及H工場（附註）。

期限：兩年

租金：(1) 每個停車位每月2,580港元（不包括差餉、政府地租及管理費）；
(2) 九樓E、F及H工場、十三樓G及H工場每月每平方呎3.10港元（不包括差餉、政府地租及管理費）。

總面積：(1) 九樓E、F及H工場7,048平方呎；及
(2) 十三樓G及H工場4,635平方呎。

物業九樓E、F及H工場及十三樓G及H工場現由賣方佔用作辦公室物業及倉庫。

附註：九樓H工場現時附有一份租約。倘有關承租人提早於二零零七年十月三十一日交回該工場，則賣方將按上述租回條款向買方租回該工場。賣方將按其可能認為適合之情況將該工場用作辦公室或倉庫。

代價及付款條款

出售事項之代價為11,451,450.00港元，乃賣方與買方經考慮獨立估值師就物業於二零零七年八月十三日進行估值之市值11,250,000.00港元後，按公平磋商原則而釐定。根據上文所述，董事認為出售事項之代價屬公平合理。

根據本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，物業於二零零七年三月三十一日之公平值為11,063,705.00港元。本公司可就出售事項確認約387,745.00港元之收益（未計銷售開支）。

出售事項之代價將按下述方式以現金支付予賣方：

- a. 首期按金5,000,000.00港元已於簽署該協議時由買方支付；
- b. 其餘代價6,451,450.00港元將於二零零七年九月二十八日或之前完成時由買方向賣方支付。

完成

物業將於二零零七年九月二十八日或之前完成買賣。買方已同意於完成時按現行租約購入物業。

進行出售事項之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事時鐘及其他辦公室相關產品之營銷及貿易業務。鑑於近期香港物業市場向好，董事認為現時為本集團出售物業之良機。董事認為，出售事項乃按公平合理之正常商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

截至二零零六年三月三十一日止年度，物業應佔除稅及非經常項目前後之經審核純利分別約為126,000.00港元及126,000.00港元。

截至二零零七年三月三十一日止年度，物業應佔除稅及非經常項目前後之經審核純利分別約為304,500.00港元及304,500.00港元。

出售事項之所得款項用途

出售事項之估計所得款項淨額約11,400,000.00港元將用作償還本集團之現有銀行貸款約4,645,000港元，而餘額將作為營運資金。

一般資料

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發一份有關出售事項之通函。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項而訂立日期為二零零七年八月二十七日之買賣協議
「本公司」	指	雅域集團有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	完成買賣物業
「出售事項」	指	賣方根據該協議出售物業
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	香港新界沙田火炭山尾街19-25號宇宙工業中心停車位第L11、L18及L19號、九樓E、F及H單位、十三樓E、F、G及H單位
「買方」	指	Upwin Investment Limited，於香港註冊成立之有限公司

「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	雅域實業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

承董事會命
雅域集團有限公司
董事總經理
梁享英

香港，二零零七年八月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為梁享英先生及鍾愛玲女士，而獨立非執行董事為勞明智先生、盧華威先生、柯偉聲先生及黃傲山先生。