

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



RICHLY FIELD

**RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED**

**裕田中國發展有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

## 有關出售附屬公司之 非常重大出售事項

### 出售事項

於二零二二年二月九日(交易時段後)，賣方及目標公司1與買方訂立股權轉讓協議1，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份1，代價為人民幣1元。

於二零二二年二月九日(交易時段後)，賣方1及目標公司2與買方訂立股權轉讓協議2，據此，買方有條件同意收購及賣方1有條件同意出售銷售股份2，代價為人民幣1元。

於二零二二年二月九日(交易時段後)，賣方1及目標公司3與買方訂立股權轉讓協議3，據此，買方有條件同意收購及賣方1有條件同意出售銷售股份3，代價為人民幣1元。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項相關百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項（按合併基準計算）構成本公司之非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

### 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項。

一份載有（其中包括）出售事項之進一步資料、本集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料之通函將於二零二二年三月二日或之前寄發予股東。

## 1. 緒言

於二零二二年二月九日（交易時段後），賣方及目標公司1與買方訂立股權轉讓協議1，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份1，代價為人民幣1元。

於二零二二年二月九日（交易時段後），賣方1及目標公司2與買方訂立股權轉讓協議2，據此，買方有條件同意收購及賣方1有條件同意出售銷售股份2，代價為人民幣1元。

於二零二二年二月九日（交易時段後），賣方1及目標公司3與買方訂立股權轉讓協議3，據此，買方有條件同意收購及賣方1有條件同意出售銷售股份3，代價為人民幣1元。

## 2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零二二年二月九日(交易時段後)

### 訂約方

#### *(i) 股權轉讓協議1*

賣方1： 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司

賣方2： 奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司

買方： 樂沃居控股集團有限公司

目標公司1： 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司

#### *(ii) 股權轉讓協議2*

賣方1： 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司

買方： 樂沃居控股集團有限公司

目標公司2： 長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司

### **(iii) 股權轉讓協議3**

賣方1： 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司

買方： 樂沃居控股集團有限公司

目標公司3： 長沙裕田奧萊物業管理有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)本公司、買方及／或其各自之聯繫人於過去12個月概無過往交易或業務關係而根據上市規則第14.22條須彙集計算。

### **標的事項**

根據股權轉讓協議1，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份1。

根據股權轉讓協議2，賣方1有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份2。

根據股權轉讓協議3，賣方1有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份3。

### **代價**

根據股權轉讓協議1，買方須於完成日期1向賣方支付代價人民幣1元，並須承擔目標公司1之所有負債。

根據股權轉讓協議2，買方須於完成日期2向賣方1支付代價人民幣1元，並須承擔目標公司2之所有負債。

根據股權轉讓協議3，買方須於完成日期3向賣方1支付代價人民幣1元，並須承擔目標公司3之所有負債。

### 代價之基準

股權轉讓協議項下之代價乃由賣方與買方經公平磋商釐定，並已參考各項因素（包括但不限於）(i)下文「8. 進行出售事項之理由及裨益」一節所述之因素，包括（其中包括）目標集團於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月產生的淨虧損及目標集團的負債淨額狀況（按合併基準）；及(ii)目標集團於二零二一年九月三十日之經重新評估負債淨額約572.70百萬港元（此乃經參考(a)基於目標公司之合併財務資料，目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核負債淨額約1,092.76百萬港元，(b)目標公司1所持物業（由於目標公司2及目標公司3於二零二一年九月三十日並無擁有任何物業權益）於二零二一年九月三十日之未經審核賬面值約26.9億港元，及(c)獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「獨立估值師」）對目標公司1所持物業於二零二一年九月三十日進行之估值約人民幣26.7億元（相當於約32.1億港元）；並未計及潛在稅務負債而釐定）。目標集團之經重新評估負債淨額載列如下：

	百萬港元
目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核負債淨額	1,092.76
加：目標集團所持物業權益之估值盈餘（除稅前）	<u>520.06</u>
目標集團之經重新評估負債淨額	<u><u>572.70</u></u>

## 估值

目標公司1所持物業之估值詳情載列如下：

物業說明	估值方法	於二零二一年 九月三十日現況下 之市值 (人民幣百萬元) (約)
已落成住宅及 商業物業	物業經使用市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。  於對已落成住宅及商業物業進行估值之過程中，估值經參考位於標的物業鄰近地區且建築狀況及設施與標的物業相若之住宅及商業可資比較項目。該估值亦經參考標的物業之過往交易記錄。估值所採納的單位價格經就地點、時間及規模等因素作出適當調整後，與相關可資比較項目的單位價格一致。	89.99

於二零二一年  
九月三十日現況下  
之市值  
(人民幣百萬元)  
(約)

物業說明

估值方法

奧特萊斯

物業經使用貼現現金流量法進行估值，該估值取決於物業權益所有權將產生未來經濟利益之現值計算及估值指標(倘按未來現金流量的現值)。未來現金流量乃按適合投資類似物業的風險及危害的市場回報率貼現。

418.10

於使用貼現現金流量法對奧特萊斯物業進行估值時，估值所採用之資本化比率為5.5%，貼現率為8.5%。所採用之最終增長率為3%。市場單位月租約為每平方米人民幣17至82元。於估值日期，出租率約為87%。土地使用期到期日為二零四九年十月二十七日。

在建物業

已假設物業將根據最新發展建議發展及落成。於達致估值時，物業權益已參考相關市場可得的可資比較銷售憑證使用市場法進行估值，並計及於估值日期建築階段相關的應計建築成本及專業費，以及預期發展完成產生的餘下成本及費用。

659.60

於二零二一年  
九月三十日現況下  
之市值  
(人民幣百萬元)  
(約)

物業說明

估值方法

空置土地

於對持作未來發展的物業權益進行估值時，物業權益經使用市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

於對空置土地進行估值之過程中，估值經與毗鄰可資比較土地銷售項目進行估值及分析。估值經參考中國湖南省長沙市望城區之可資比較住宅土地銷售項目。估值所採納的單位價格經就地點、時間及規模等因素作出適當調整後，與相關可資比較項目的單位價格一致。

1,503.80

總計

2,671.49



上述目標公司1所持物業於二零二一年九月三十日的估值經獨立估值師使用市場法及貼現現金流量法評估。獨立估值師假設本公司已取得物業權益的適當業權證，且可按現狀於市場上自由轉讓，而無未清償應付費用或款項。

於對連同租金收入的物業權益進行估值時，該等物業已使用貼現現金流量法進行估值，其中該估值取決於物業權益所有權將產生未來經濟利益之現值及估值指標（倘按未來現金流量的現值計算）。未來現金流量乃按適合投資類似物業的風險及危害的市場回報率貼現。

就目前在建的物業權益及持作未來發展的物業權益而言，已假設該等物業將根據最新發展建議發展及落成。於達致估值時，該等物業權益已參考相關市場可得的可資比較銷售憑證使用市場法進行估值，並計及於估值日期建築階段相關的應計建築成本及專業費，以及預期發展完成產生的餘下成本及費用。

於二零二一年九月三十日（即上述估值報告的估值日期）後及截至本公告日期，目標集團的業務營運概無重大變動，且目標集團並無於目標集團日常業務過程外進行任何重大資產收購或出售。

董事於委聘獨立估值師前已考慮其能力及獨立性。為評估獨立估值師之能力，董事注意到獨立估值師擁有向不同行業的多家香港上市公司提供物業估值服務的經驗。據董事於作出一切合理查詢後所深知，獨立估值師獨立於本集團、買方、目標集團及其各自實益擁有人及聯繫人。董事亦已與獨立估值師審閱及討論所採納的估值方法、估值手段及估值所使用的主要輸入數據，並認為估值方法、估值手段及估值輸入數據屬公平合理。

因此，董事會認為經參考上述目標集團於二零二一年九月三十日的經重新評估負債淨額約572.70百萬港元後釐定股權轉讓協議項下的代價屬合理。由於目標集團於二零二一年九月三十日錄得負債淨額(如上文所述，按重新評估合併基準)及於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月錄得淨虧損(按合併基準)，並經計及違約貸款，董事會認為股權轉讓協議1、股權轉讓協議2及股權轉讓協議3各自的代價人民幣1元屬公平合理。

## 先決條件

股權轉讓協議將於先決條件達成後生效。

### **股權轉讓協議1**

完成1須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 目標公司1之董事會及股東根據目標公司1之組織章程細則通過批准股權轉讓協議1及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (ii) 賣方之董事會通過批准股權轉讓協議1及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (iii) 董事會及股東根據本公司組織章程細則及上市規則通過批准股權轉讓協議1及其項下擬進行交易之相關決議案；及

- (iv) 賣方同意及承諾，於股權轉讓協議1生效後，賣方將以適當方式促使目標公司1之董事會及股東、賣方之董事會、董事會及股東通過批准股權轉讓協議1及其項下擬進行交易之相關決議案，並自股權轉讓協議1生效日期起120個曆日內以適當方式獲得聯交所批准。買方同意及承諾，其將於上述相同時限內以適當方式促使董事會及股東大會（股東）通過批准股權轉讓協議1及其項下擬進行交易之相關決議案。

倘賣方及買方均確認股權轉讓協議1中議定的上述ii、iii及iv項全部或其中一項未能達成，則賣方須承擔締約過失責任，且買方有權要求賣方補償股權轉讓協議股權收購過程中實際產生之必要開支。

於本公告日期，條件(i)及(ii)已獲達成。

## **股權轉讓協議2**

完成2須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 賣方1之董事會通過批准股權轉讓協議2及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (ii) 董事會及股東根據本公司組織章程細則及上市規則通過批准股權轉讓協議2及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (iii) 目標公司2之董事會及股東根據目標公司2之組織章程細則通過批准股權轉讓協議2及其項下擬進行交易之相關決議案；

- (iv) 買方(或買方指定附屬公司)之董事會及股東大會根據買方之組織章程細則通過批准股權轉讓協議2及其項下擬進行交易之相關決議案；及
- (v) 股權轉讓協議1生效。

於本公告日期，條件(i)、(iii)及(iv)已獲達成。

### **股權轉讓協議3**

完成3須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 賣方1之董事會通過批准股權轉讓協議3及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (ii) 董事會及股東根據本公司組織章程細則及上市規則通過批准股權轉讓協議3及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (iii) 目標公司3之董事會及股東根據目標公司3之組織章程細則通過批准股權轉讓協議3及其項下擬進行交易之相關決議案；
- (iv) 買方(或買方指定附屬公司)之董事會及股東大會根據買方之組織章程細則通過批准股權轉讓協議3及其項下擬進行交易之相關決議案；及
- (v) 股權轉讓協議1生效。

於本公告日期，條件(i)、(iii)及(iv)已獲達成。

## **過渡安排**

過渡期乃自股權轉讓協議生效日期起至賣方向買方轉讓銷售股份之日止。於過渡期間，買方須對目標公司進行監管，而目標公司須與買方共同管理目標公司的許可證、印鑒、銀行賬戶印鑒、USB密鑰及所有文件等全部重要商業元素。倘目標公司員工需要使用上述印鑒及許可證，該員工在完成目標公司之現有審批程序並由買方指定人員核實（買方須於目標公司報批後24小時內回覆，不得拒絕所有正常使用目標公司印鑒之要求）後方可使用。賣方應於過渡期間維持目標公司之正常經營，不得進行任何不利於買方其後發展之行為。

## **完成**

### ***股權轉讓協議1***

股權轉讓登記所需之全部手續須於股權轉讓協議1生效後10日內完成。完成1於股權轉讓完成時作實。於買方獲得銷售股份1後5日內，賣方及買方須完成有關目標公司1之交付手續。

### ***股權轉讓協議2***

賣方1須於股權轉讓協議2生效後10日內協助買方辦理股權轉讓登記之手續。於買方獲得銷售股份2後5日內，賣方1及買方須完成有關目標公司2之交付手續。

### **股權轉讓協議3**

賣方1須於股權轉讓協議3生效後10日內協助買方辦理股權轉讓登記之手續。於買方獲得銷售股份3後5日內，賣方1及買方須完成有關目標公司3之交付手續。

## **3. 有關目標集團之資料**

### **3.1 目標集團之業務**

目標公司1乃於中國註冊成立之有限公司，由賣方1及賣方2分別持有38.73%及61.27%，為本公司之間接全資附屬公司。目標公司1主要從事物業發展及銷售。

目標公司2乃於中國註冊成立之有限公司，由賣方1全資擁有，為本公司之間接全資附屬公司。目標公司2主要從事提供租賃服務。目標公司2與目標公司1就已落成之商業物業（即目標公司1所擁有之奧特萊斯）訂立租賃總協議。其後，目標公司2負責向店舖業主分租物業。

目標公司3乃於中國註冊成立之有限公司，由賣方1全資擁有，為本公司之間接全資附屬公司。目標公司3主要從事長沙奧特萊斯項目商業及住宅部分之物業管理。目標公司3直接與個別店舖業主及物業擁有人交涉。

目標集團之主要業務活動為開發長沙奧特萊斯項目。長沙奧特萊斯項目下之所有物業由目標公司1持有。目標公司2及目標公司3為長沙奧特萊斯項目之支援單位，並無擁有任何物業資產。

長沙奧特萊斯項目乃本集團於中國湖南省長沙開發之由「環球奧萊」（商業）及「奧萊小鎮」（住宅）組成之綜合項目。長沙奧特萊斯項目之詳情載於本公告下文「4. 有關長沙奧特萊斯項目之資料」一節。

### 3.2 目標集團之財務資料

下文載列目標公司1、目標公司2及目標公司3各自於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料，乃各自根據香港財務報告準則編製：

#### 目標公司1：

	截至下列日期止年度		截至
	二零二零年	二零二一年	二零二一年
	三月三十一日	三月三十一日	九月三十日
	千港元	千港元	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)	千港元
			(未經審核)
收入	7,344	3,326	712
除稅前虧損	256,593	281,066	171,270
除稅後虧損	226,067	278,347	167,784

**目標公司2：**

	截至下列日期止年度		截至
	二零二零年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	24,833	27,054	8,183
除稅前溢利／(虧損)	8,720	(11,010)	2,852
除稅後溢利／(虧損)	8,720	(11,010)	2,852

**目標公司3：**

	截至下列日期止年度		截至
	二零二零年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	2,003	1,881	1,298
除稅前虧損	4,180	5,014	1,516
除稅後虧損	4,180	5,014	1,516



下列為目標集團基於目標公司財務資料(分別根據香港財務報告準則編製)截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之合併財務資料：

	截至下列日期止年度		截至
	二零二零年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	33,615	31,982	9,914
除稅前虧損	252,053	297,090	169,934
除稅後虧損	221,527	294,371	166,448

目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核總資產及總負債分別為約28.3億港元及39.2億港元。目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核負債淨額為約10.9億港元。

目標集團之未經審核合併財務資料乃由對銷組成目標集團的實體之間的交易及結餘後，將組成目標集團的實體的業績、資產及負債合計而編製。

## 4. 有關長沙奧特萊斯項目之資料

### 4.1 項目概況

長沙奧特萊斯項目位於長沙市國家級望城經濟技術開發區，以「住宅+商業」特色產品組合亮相當地市場，打造本集團特色地產開發商之市場知名度。項目佔地逾1,200,000平方米，由住宅部分「奧萊小鎮」及商業部分「環球奧萊」共同組成。長沙奧特萊斯項目詳情如下：

#### **住宅項目—「奧萊小鎮」或「奧萊城」**

「奧萊小鎮」乃本集團潛心打造的西班牙風情低密度高端住宅社區，產品主要規劃為高質量獨棟、雙拼及聯排別墅、花園式洋房、小高層及高層建築，綠茵環抱，小橋流水間，尊享超低容積率。無論是外觀、品質、戶型及舒適度，皆領先於周邊其他物業項目。尤其是小區綠化及園林環境，更是項目為之驕傲的亮點，40%的綠化率令鮮氧生活隨手可及。

#### **商業地產—「環球奧萊」**

「環球奧萊」為長沙奧特萊斯項目商業部分，入駐200餘個國內外著名時裝零售品牌、大型獨棟室內蹦床館、IMAX影城、藝術教育培訓機構、樂家巢進口家居集市、兒童動漫遊樂園、高端連鎖幼兒園、兒童水上樂園、品牌特色餐飲以及備受年輕人追捧的網紅打卡店等，已然成為當地有名的集購物、休閒、娛樂、教育於一體的大型商業中心。

物業	說明	類別	總建築面積 (平方米)
住宅一期(已完工)	別墅、商舖、會所 及配套設施	持作出售物業	60,510.39
住宅二期 (已完工部分)	中高層建築	持作出售物業	54,446.12
住宅三期(在建)	高層建築	在建物業	177,161.31
商業	奧特萊斯 及商業用地	投資物業	177,930.64
空置土地 (包括住宅二期 餘下部分及四期)	住宅用地	在建物業及 使用權資產	771,940.39
學校	九年制學校	在建物業	28,274.75

## 4.2 項目進展

自二零一零年長沙奧特萊斯項目開工以來，目標集團已於二零一七年完成長沙奧特萊斯項目商業部分北區建設。長沙奧特萊斯項目商業部分的南區仍處於初步建設階段。長沙奧特萊斯項目是集住宅與商業於一體的大型開發項目，也是長沙奧特萊斯項目周邊地區其中一個最早的奧特萊斯開發項目。目標集團與當地政府達成率先完成商業部分的協議，以便盡早將奧特萊斯引入當地。

關於住宅部分，目標集團已完成並交付住宅部分一期及住宅部分二期之若干部分。截至二零一八年三月三十一日止年度，目標集團已申請更改長沙奧特萊斯項目住宅部分餘下階段的開發規劃。誠如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告所述，根據原開發規劃，住宅部分以別墅產品為主，去化率較低，難以在較短時間內實現現金流。除此之外，原開發規劃中並無教育設施，故原開發規劃不符合當前政府對大型社區的最新政策要求。因此，根據新開發議程，目標集團建議從發展戰略考慮，從更易變現的高層及洋房產品著手開發佈局，同時按照政府要求引進足夠的教育設施。於二零一八年四月二十七日，望城經濟技術開發區規劃建設局批准調整總體規劃。於一個月後，目標集團已於二零一八年五月三十日成功取得新區開發的規劃許可證。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，目標集團一直持續開發長沙奧特萊斯項目商業部分的餘下部分，以及住宅部分的二期餘下部分、整個三期及四期。於本公告日期，建築工程和預售活動正在進行。然而，由於(其中包括)(i)當地嚴格的房地產監管政策影響當地物業價格、銷售活動及融資安排；(ii) COVID-19疫情影響商業部分的建設、銷售活動及租賃活動；及(iii)商業物業回報緩慢，通常需要較長時間收回投資回報，長沙奧特萊斯項目的開發已經放緩，目標集團因持續開發長沙奧特萊斯項目面臨重大財務壓力。此外，目標集團因違反違約貸款的條款而難以籌集新資金以支援長沙奧特萊斯項目完成未來開發，並難以履行全部現有債務的償還責任。

## 5. 有關餘下集團之資料

於完成後，餘下集團將繼續進行奧特萊斯商業營運、特色商業地產開發營運(如旅遊地產、養老地產及葡萄酒莊等)、高端住宅地產開發及物業管理。餘下集團將繼續開發其他項目，尤其是銀川項目及秦皇島項目。

### 5.1 銀川項目

#### 5.1.1 項目概況

本公司透過其全資附屬公司寧夏金冠投資置業有限公司(「**寧夏金冠**」)持有銀川項目。銀川項目包括住宅及商業部分。住宅項目「金盛閱景」是一個以商業大配套環境為依託的大型住宅社區。該住宅項目依傍周邊銀行、醫療、教育、商超、娛樂餐飲等各類資源及自身家居建材商業配套，輕鬆享受便利生活。「金盛閱景」項目住宅部分規劃建築面積逾200,000平方米，由20幢中高層及高層建築分三期發展，其中一期發展4幢樓宇、二期發展2幢樓宇及三期發展14幢樓宇。銀川項目商業物業由三棟商業樓宇(即商業部分一期)(即「建材樓」、「家居樓」及「太平商場」)，外加兩座連廊(即商業部分二期)組成，統稱「金盛國際家居·德勝廣場」，總建築面積逾90,000平方米，乃集建材、傢俱、百貨、餐飲、超市為一體的商業綜合體。銀川項目之詳情如下：

	物業類型	建築面積 (平方米)	完工時間	開始銷售／產生收入時間	附註
住宅一期	住宅、商舖及 配套設施	33,672	已完工	大部分已售及已交付	不適用
住宅二期	住宅、商舖及 配套設施	45,788	建築主體部分 已完工	將於截至二零二六年 三月三十一日止年度 銷售(預計)	住宅二期主要指兩座已質押住 宅樓宇及有關商舖，建築完工 及開始銷售取決於質押解除。
住宅三期	住宅及配套設施	150,932	已完工	大部分住宅物業已售及 交付中	不適用
商業	商舖	90,005.28	已完工	租賃中	44,921平方米商業物業處於質押 中及15,655.05平方米未質押 部分已售予多名獨立第三方。 商業物業未質押部分的營運 不倚賴已質押部分的營運。

### 5.1.2 項目進展

於本公告日期，銀川項目商業部分(包括商業一期及商業二期)的建築工程已落成。商業部分一期為銀川項目全部三個商業綜合體，於二零一二年及二零一三年分階段落成。本集團自二零一二年起開始租賃銀川項目的商業綜合體。商業部分二期為擴建項目，由連接商業綜合體的兩座連廊組成。二期於二零一九年落成。商業部分一期項下有三座商業綜合體，兩座因目標集團的違約貸款處於質押中。未質押部分中，總建築面積約15,655.05平方米的部分已出售予若干獨立第三方，餘下未出售部分由餘下集團保留。於本公告日期，餘下集團擁有的銀川項目商業物業總建築面積約83%已租賃予租戶。

就住宅部分(涵蓋住宅物業及商舖的住宅區)而言，建築面積33,672.00平方米的一期已落成，二期建築工程主體部分(包括兩座因目標集團的違約貸款處於質押中的住宅物業(連同有關商舖))已落成。住宅部分二期之預售許可證已於二零一七年獲得，預計整個二期(包括兩棟已質押住宅樓宇及有關商舖)預期於質押解除後於截至二零二六年三月三十一日止年度完成銷售及交付。建築面積150,932.00平方米的三期已落成。三期的預售許可證已於二零一九年獲得，且本集團已完成預售三期住宅物業總建築面積約96%，合共佔截至二零二二年二月七日合共784套單元中的753套。三期住宅物業正在交付中，預計於截至二零二三年三月三十一日止年度完成交付。

於二零二二年二月七日，餘下集團已完成三期住宅物業471套預售單元的交付，餘下282套預售單元預計將於未來六個月內交付。預計銀川項目住宅部分的三期住宅物業餘下約4%（以建築面積計）將於二零二三年三月三十一日前出售及交付。

於銀川項目的商業及住宅部分中，建築面積44,921平方米的商業物業及建築面積45,788平方米的住宅物業已就目標集團的一項貸款作抵押（如本公告「8. 進行出售事項之理由及裨益」一節所載）。就商業一期項下的已質押物業而言，其為銀川項目商業綜合體三座樓宇當中的兩座樓宇。本集團正及將繼續自有關已質押物業產生租金收入（只要貸款人不執行質押）。商業綜合體未質押部分的經營不依賴於商業綜合體已質押部分的經營。就住宅二期項下的已質押物業而言，本集團預計於質押解除後建築工程將落成及物業將開始銷售。有關已質押資產的進一步詳情載於本公告「8. 進行出售事項之理由及裨益」一節。



### 5.1.3 財務資料

下文載列根據香港財務報告準則所編製截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月寧夏金冠之財務資料：

	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	9,186	1,991
除稅前虧損	19,436	7,809
除稅後虧損	20,068	8,095

於二零二一年九月三十日，寧夏金冠之未經審核總資產及總負債分別約為11.2億港元及827.22百萬港元。於二零二一年九月三十日，寧夏金冠之未經審核資產淨值約為297.26百萬港元。

於完成後，餘下集團將繼續開發銀川項目，並將適時銷售及／或租賃物業。此外，透過向租戶提供物業管理服務，餘下集團將自銀川項目產生管理費收入。董事會預計，於完成後，餘下集團將繼續自銀川項目的銷售物業、租賃物業及物業管理產生收入。

## 5.2 秦皇島項目

### 5.2.1 項目概況

本公司透過其全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司(「秦皇島奧特萊斯」)持有秦皇島項目。秦皇島項目是一個以奧特萊斯商業為主導，集高端溫泉度假酒店、高端醫院、養生養老、文化娛樂、休閒度假為一體的大型沿海購物旅遊康養度假綜合體。秦皇島項目的住宅及商業部分的總建築面積逾500,000平方米。秦皇島項目之詳情如下：

	物業類型	建築面積 (平方米)	完工時間	開始銷售／產生收入時間	附註
一期	小院、度假用房、 酒店、商場及 展示中心	126,141	截至二零二六年 三月三十一日止 年度前(預計)	完工後將開始分階段銷售總 建築面積為57,578平方米 的小院及度假用房。	預計於截至二零二六年三月 三十一日止年度前銷售大部 分小院及度假用房
				預計完工後於截至二零二七 年三月三十一日止年度前 開始租賃／營運總建築面 積為64,262平方米的酒店 及商場及營運建築面積為 4,301平方米的展示中心	
二期	洋房	248,529.5	截至二零二六年 三月三十一日止 年度前(預計)	完工後將分階段銷售	預計於截至二零二六年三月 三十一日止年度前銷售 大部分
三期	養生保健中心	127,898	截至二零二六年三 月三十一日止年 度前(預計)	預計完工後於截至二零二七 年三月三十一日止年度前 開始營運	預計由餘下集團保留

### 5.2.2 項目進展

秦皇島項目於二零一二年第一季度簽立土地使用權購買協議，以購買1,077畝土地使用權，並已開展前期施工準備工作，包括圍欄及土方回填等的施工，為項目正式動工做好準備工作。原計劃於二零一三年下半年或之前取得土地使用權證，土地原本由昌黎縣管理，因搬遷改為由北戴河新區管理，導致項目出現延誤及本公司於二零一五年三月僅取得土地使用權證。誠如本公司二零一四年年報所披露，已完成項目整體圍閉和部份地塊的土方回填，基本滿足一期建設用地需要；另一方面，正在積極完成項目整體規劃設計報批等用地、工程類證照前置工作，為一期啟動做好準備。截至二零一七年九月三十日止六個月，秦皇島奧特萊斯項目一期規劃概念設計已根據當地政府要求進行調整，以符合城市總體規劃，及該項目出現進一步延誤。於本公告日期，本集團已陸續取得一期ABC區及展示中心（即除度假用房及酒店外的整個一期）的建設工程規劃和施工證照、一期D區（即度假用房及酒店）建設工程規劃許可證，以及第一批59棟小院預售許可證。一期出現延誤亦影響二期及三期的建設規劃，而二期及三期規劃方案已於二零二零年四月八日通過秦皇島市規委會審議。截至二零二一年三月三十一日止年度，二期一至五區（即整個二期）已取得立項審批批覆，二期一及二區已取得方案會審通知單，而二期二區已通過方案會審。二期及三期規劃與一期的銷售策略相互關聯，這是一期銷售自二零一九年一月取得預售許可證後進度緩慢的原因。在二期及三期

規劃方案於二零二零年四月通過後，秦皇島項目進度受COVID-19疫情及違約貸款（本集團於二零二零年六月違反貸款協議條款，對本集團獲取金融資源的能力造成不利影響）的不利影響。

### **5.2.3 開發規劃**

於本公告日期，該項目仍在開發中，本集團於出售事項後正加快該項目的預售進程。就一期（包括總建築面積為57,578平方米的住宅部分及總建築面積為68,563平方米的商業部分）而言，本集團於二零一九年開始銷售住宅物業。於本公告日期，總建築面積4,775平方米的住宅物業（佔住宅物業一期的總建築面積約8.3%）已預售。總建築面積52,803平方米的餘下一期住宅物業正在進行預售，預計一期住宅物業主要部分的銷售將於截至二零二六年三月三十一日止年度前完成。預計一期住宅物業將於截至二零二六年三月三十一日止年度前分階段落成。預售住宅物業將於完成後分階段交付，而餘下集團將相應確認該部分的收益。此外，餘下集團將錄得提供物業管理服務的收入（於交付住宅物業及租賃商業物業後）及商業物業的租金收入（於商業物業落成後）。預計一期商業物業（即總建築面積68,563平方米的商場、酒店及展示中心）將於截至二零二六年三月三十一日止年度前分階段落成。餘下集團預計於建設完工後自二零二七年三月三十一日止年度起開始租賃商場及營運酒店。

就二期(僅包括總建築面積為248,529.5平方米的住宅部分)而言,預計建設將於二零二二年十一月動工,並預計建設將截至於二零二六年三月三十一止年度前完工。餘下集團正計劃於二零二三年一月開始預售二期住宅物業。預期二期住宅物業主要部分的銷售將於截至二零二六年三月三十一日止年度前完成。預期二期住宅物業將於二零二六年三月三十一日止年度前分階段完成。預售住宅物業將於完成後分階段交付,餘下集團將相應確認該部分的收益。

就三期(僅包括總建築面積為127,898平方米的商業部分)而言,預計建設將於二零二四年二月動工,並預計建設將於截至二零二六年三月三十一日止年度前完工。有關商業物業(即養生保健中心)將由餘下集團持作租賃用途。餘下集團計劃自二零二七年三月三十一日止年度起開始營運養生保健中心。

預計秦皇島項目將繼續開發,項目建設將於四年左右分階段完成。餘下集團將以出售項目物業所得款項、控股股東貸款及現有借款撥付項目的資本開支。

#### 5.2.4 財務資料

下文載列根據香港財務報告準則所編製截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月秦皇島奧特萊斯之財務資料：

	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	零	367
除稅前虧損	109,044	38,263
除稅後虧損	94,071	35,814

秦皇島項目仍處於開發階段，於開發期間錄得的損益項目包括使用權資產折舊、投資物業公平值變動及若干雜項開支。

於二零二一年九月三十日，秦皇島奧特萊斯之未經審核總資產及總負債分別約為14.5億港元及15.8億港元。於二零二一年九月三十日，經考慮其他應付款項項下的遞延收入約447.35百萬港元後，秦皇島奧特萊斯之未經審核負債淨額約為131.16百萬港元。遞延收入指此前就項目建設接獲的政府補貼。結餘將按比例結清項目的建設成本，而毋需使用現金流出抵銷結餘。

於完成後，餘下集團將繼續開發秦皇島項目，並將適時銷售及／或租賃物業。此外，透過向租戶及住戶提供物業管理服務，餘下集團將自秦皇島項目產生管理費收入。董事會預計，於建設完成後，餘下集團將自秦皇島項目的銷售物業、租賃物業及物業管理產生收入。

### 5.3 其他項目

除銀川項目及秦皇島項目外，餘下集團亦將繼續透過其聯營公司參與開發懷來項目及長春項目。

懷來項目由本公司擁有50%權益的聯營公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司所開發。該項目為位於張家口市懷來縣桑園鎮的私人酒莊，總建築面積為104,038平方米。河北懷來特色別墅住宅及葡萄酒莊園項目已完成整體規劃和示範區規劃設計、酒莊單體設計及環境影響評估。

長春項目由本公司擁有42%權益的聯營公司吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「吉林公司」）開發。此乃為以文化旅遊為主導，以養老宜居為目標的主題樂園和文旅小鎮一體開發綜合項目，總建築面積為573,504平方米。吉林公司以「金盛逸品」為推廣名（後於二零二零年四月更名為「金盛·九里新城」），先行開發其中C3住宅地塊約74畝，容積率1.49，綠地率30.81%，規劃建設成12棟自帶溫泉入戶的精裝多層住宅社區，規劃建築面積約為105,000平方米。金盛·九里新城一期已基本完成所有樓棟的建設施工，並於二零二一年一月交付部分樓棟，辦理業主入住。

## 6. 有關賣方之資料

賣方1乃於中國註冊成立之公司，主要從事投資控股，為本公司之直接全資附屬公司。

賣方2乃於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股，為本公司之間接全資附屬公司。

## 7. 有關買方之資料

買方為於二零一七年在中國註冊成立之私人公司，總部位於中國湖南省長沙，乃一間主營業務涉及房地產開發、股權投資、藝術品收藏等領域的企業集團。買方由李將華先生（「李先生」）及劉美真女士（「劉女士」）最終擁有99.9%及0.1%股權。

買方具備二級房地產開發資質，其附屬公司包括湖南燎原房地產開發有限公司、湖南省將華置業有限公司、樂沃居(珠海)置業有限公司、長沙恆儀文化科技開發有限公司、長沙大觀置業有限公司等多家房地產開發企業，專注深耕長沙、南昌、珠海等強二線核心城市。

李先生於中國物業發展及施工管理方面擁有逾20年知識及經驗。李先生乃買方之創辦人及董事會主席。彼亦為湖南省江西商會執行會長、衡陽市江西商會名譽會長及長沙市南昌縣商會會長。



劉女士於二零一七年十二月加入湖南樂基置業有限公司，該公司為買方之股東。彼於企業管理方面擁有逾10年經驗。

同時，買方還與其他物業開發商合作，分別在長沙、株洲、衡陽、郴州、邵陽等地聯合開發多個房地產項目。買方旗下一個項目位於長沙奧特萊斯項目附近。

## **8. 進行出售事項之理由及裨益**

### **8.1 目標集團之財務狀況及違約貸款**

本集團主要從事奧特萊斯商業營運、特色商業地產開發營運（如旅遊地產、養老地產及葡萄酒莊等）、高端住宅地產開發及物業管理。

目標集團之主要業務為開發長沙奧特萊斯項目，該項目乃本集團於中國湖南省長沙開發之由「環球奧萊」（商業）及「奧萊小鎮」（住宅）組成之綜合項目。

誠如本公告「4.有關長沙奧特萊斯項目之資料」一節所載，目標集團於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月一直錄得淨虧損，截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之淨虧損分別為約294.37百萬港元及166.45百萬港元。於二零二一年九月三十日，目標集團之未經審核負債淨額（按合併基準）為約10.9億港元。

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月違反兩家金融機構提供之兩項未償還本金額分別為人民幣940.7百萬元及人民幣270.0百萬元之貸款（即違約貸款）之條款。該等兩項貸款與目標集團有關並由目標公司1持有，並將成為買方所承擔目標集團負債的一部分。根據違約貸款之條款，貸款人有酌情權要求即時償還所有未償還本金連同任何未付利息。於二零二一年九月三十日，連同違約貸款，目標集團之借款總額為約17.4億港元，其中違約貸款須按要求償還，而餘下貸款須於二零二二年內償還。目標集團之借款總額詳情載列如下：

貸款人	於二零二一年 九月三十日之 未償還本金額 (人民幣元) (約)	還款情況	到期	質押
貸款1 華融湘江銀行股份有限公司	940.7百萬元	違約	貸款所有餘下本金結餘及應計利息須於二零二二年六月三十日前償還，並於二零二零年六月二十九日前支付違約利息約人民幣14.7百萬元。	由目標集團及餘下集團若干資產質押
貸款2 中國華融資產管理股份有限公司湖南省分公司	270百萬元	違約	貸款所有餘下本金結餘及應計利息須於二零二二年六月三十日償還。	由目標集團若干資產質押

貸款人	於二零二一年 九月三十日之 未償還本金額 (人民幣元) (約)	還款情況	到期	質押
貸款3 南京金盛國際家居 市場經營管理 有限公司	231.79百萬元	未違約	貸款所有餘下本金結餘及 應計利息須於二零二二年 十二月三十一日償還。	由目標集團若干 資產質押
貸款4 長沙銀行股份 有限公司	10百萬元	未違約	貸款所有餘下本金結餘及 應計利息須於二零二二年 三月三十一日償還。	無質押

鑒於目標集團產生重大虧損、目標集團之財務狀況(包括負債淨額狀況)及目標集團違反上述違約貸款，董事會認為目標集團難以擁有充足內部資源償付所有未償還貸款。此外，由於目標集團錄得負債淨額及違反違約貸款之條款，目標集團取得任何額外債務融資乃不切實際。鑒於上述，本公司擬進行出售事項，以將使本集團解除目標集團之負債。因此，此舉將使本集團能夠將其資源合理化並投放於其他業務領域，從而使本集團能夠改善其整體業務表現。

## 8.2 餘下集團業務

於完成後，本集團將繼續從事餘下集團開展的物業發展及物業管理業務。於完成後，預期餘下集團的主要物業項目將由銀川項目及秦皇島項目組成。於完成後，餘下集團將繼續開發銀川項目，並將適時銷售及／或租賃物業。就秦皇島項目而言，項目開發因上述原因出現延誤。然而，本集團已設法繼續開發秦皇島項目，亦預計項目建設將於四年左右分階段完成。除銀川項目及秦皇島項目外，餘下集團亦將繼續透過其聯營公司參與開發懷來項目及長春項目。有關餘下集團物業項目之開發規劃進一步詳情載於本公告「5. 有關餘下集團之資料」一節。

於截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，秦皇島項目及銀川項目發展所產生的總收入分別為9.18百萬港元及2.36百萬港元。誠如上文所載，秦皇島項目及銀川項目於有關期間的總收入佔本集團的綜合收入僅約22%及19%，主要由於於有關期間兩個項目的大部分仍然在建。於本公告「5. 有關餘下集團之資料」一節所載，銀川項目及秦皇島項目將繼續開發，並不時產生收益。董事會預期，於完成後，餘下集團將繼續自銀川項目及秦皇島項目的物業銷售、物業租賃及物業管理產生收益。

目標集團於截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月錄得除稅後淨虧損分別約294.37百萬港元及166.45百萬港元(按合併基準)。此外，目標集團於截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月錄得融資費用分別約229.21百萬港元及142.38百萬港元。於完成後，預期本集團的融資費用將大幅減少，且本集團的財務狀況將有所改善。另外，隨著出售目標集團(其持有違約貸款)，餘下集團於完成後將不再承擔任何違約貸款。餘下集團將更名為餘下集團的持續營運安排任何必要的債務融資。董事會認為，餘下集團於完成後將得以集中發展餘下集團的物業項目，而目標集團產生的融資費用大幅減少，將可改善餘下集團的財務表現。

### 8.3 出售事項之收益

誠如上文「2. 股權轉讓協議」一節下「代價」分節所載，由於目標集團錄得負債淨額(按重新評估合併基準)，並計及目標集團於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月產生的淨虧損(按合併基準)連同違約貸款，董事會認為股權轉讓協議1、股權轉讓協議2及股權轉讓協議3各自的代價人民幣1元屬公平合理。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再併入本集團之財務報表。估計於完成後，本集團將就出售事項錄得收益約10.9億港元(為總代價與目標集團負債淨額的差額)。股東應注意，財務影響僅供說明用途。有關出售事項之實際收益／虧損將按照目標公司於完成時之財務狀況釐定，並將由本公司核數師審閱及審計。

## 8.4 出售事項之背景

誠如上文所載，本公司擬進行出售事項，以（其中包括）將使本集團解除目標集團之負債。本公司自二零二一年初起已與不同獨立第三方潛在買家（其中包括買方）就可能出售目標集團之權益進行討論。買方乃透過違約貸款之貸款人引薦予本公司。有關買方之進一步詳情載於本公告「7. 有關買方之資料」一節。本公司於二零二一年六月首次與買方會面，並與買方訂立諒解備忘錄（如本公司日期為二零二一年六月二十九日之公告所載）。本公司已與買方以及其他獨立第三方潛在買家開展進一步磋商。本公司繼續進行磋商，惟未能與其他獨立第三方潛在買家達成協議。於二零二一年十二月，本公司與買方已原則上同意出售事項之主要條款。於二零二二年二月九日，賣方與買方訂立股權轉讓協議。

## 8.5 出售事項之其他潛在影響–餘下集團質押資產及未償還公司間結餘

目標集團於二零二一年九月三十日錄得未經審核負債淨額（按合併基準）。於二零二一年九月三十日，目標集團的借款總額約為人民幣14.5億元（相當於約17.4億港元），其中違約貸款約為人民幣12.1億元（相當於約14.5億港元）。目標集團的貸款由本集團若干資產作抵押，主要包括目標集團的資產及餘下集團質押資產。餘下集團質押資產與其中一筆違約貸款有關，並由銀川項目的四項物業組成，包括兩座商業樓宇及兩座住宅樓宇（連同有關商舖）。於二零二一年九月三十日，餘下集團質押資產的賬面淨值約為290.3百萬港元。於完成後，有關餘下集團質押資產的相關貸款將繼續由目標集團持有。據董事會了解，買方將與融資機構就有關清償餘下集團質押資產的未償還貸款進行磋商，而倘達成協議，則餘下集團質押資產的質押

將予解除。基於董事會之了解，(i)買方及李先生(擁有買方99.9%股權)已同意為違約貸款提供擔保，故此買方及李先生將在目標集團未能償還違約貸款的情況下負責償還該等貸款(「買方擔保」)；(ii)買方、李先生及違約貸款之貸款人將就買方擔保訂立擔保協議；及(iii)目標集團與違約貸款之貸款人將訂立貸款修訂協議，而上文(ii)及(iii)所述之有關協議將與股權轉讓協議幾乎於同一時間訂立。

此外，根據目標集團及餘下集團之未經審核財務資料，目標集團於二零二一年九月三十日結欠餘下集團淨額約127.07百萬港元，包括目標集團與餘下集團之間應收及應付公司間款項(即未償還公司間結餘)。目標集團與餘下集團之間的未償還公司間結餘將於完成後保留。由於買方將承擔目標集團之所有負債，據董事會了解，買方將負責促使目標集團於未償還公司間結餘到期時償付該款項。

於與買方就出售事項進行磋商之過程中，本公司已嘗試解除餘下集團質押資產之質押及償付未償還公司間結餘。然而，鑒於(其中包括)(i)買方僅同意承擔目標集團之所有負債及相應安排償付貸款及借款；(ii)倘須解除餘下集團質押資產之質押，買方須或促使目標集團償付有關貸款及未償還公司間結餘，則完成需要很長時間方可作實；(iii)董事會認為提前完成出售事項將更為可取，以便餘下集團能夠盡快調配資源繼續開發餘下集團之物業項目；(iv)買方及李先生已同意為違約貸款提供買方擔保；(v)董事會已審閱買方之背景資料，包括(其中包括)截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之業務及財務資料、買方之信用報告及目標集團負債的初步償還計劃，並未發現任何有關買方之財務狀況之重大問題；及(vi)違約貸款(以目標公司1的股份質押)之貸款人只願意在不解除現有資產質押(包括目標集團資產及餘下集團質押資產)的情況下就出售事項提供同意，本公司已同意根據現有條款訂立股權轉讓協議。董事會認為，買方將能或促使目標集團償還有關餘下集團質押資產的相關貸款及未償還公司間結餘。經考慮(其中包括)(i)買方擔保；及(ii)董事會對買方背景資料的審閱(包括目標集團負債的初步償還計劃)，董事會認為執行餘下集團質押資產的質押或未能收回未償還公司間結餘的可能性較低。儘管如此，從審慎角度及為進行說明，董事會亦已考慮買方未能償還有關餘下集團質押資產的相關貸款及未償還公司間結餘對餘下集團的影響。在此情況下，董事會認為，經考慮



(其中包括)(i)上述進行出售事項的理由及裨益；(ii)餘下集團質押資產僅佔餘下集團發展項目的小部分；(iii)餘下集團發展項目其他部分的持續發展將不受餘下集團質押資產影響；(iv)如上文所述，預期出售事項將產生出售收益約10.9億港元；及(v)即使計入餘下集團質押資產的賬面值及未償還公司間結餘淨額，出售收益仍約為675.38百萬港元，出售事項仍符合本公司及股東的整體利益。

## 8.6 本公司之意見

因此，經考慮上述因素，包括(其中包括)(i)目標集團的營運表現不佳，且目標集團產生龐大虧損；(ii)目標集團處於負債淨額狀況；(iii)目標集團的龐大貸款及借款(包括違約貸款)及所產生的融資費用；(iv)財務狀況及持續發展餘下集團物業項目的借款能力改善；及(v)因出售事項所得的潛在出售收益後，董事認為，出售事項之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 9. 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項相關百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(按合併基準計算)構成本公司之非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

## 10. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，並無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料、本集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料之通函將於二零二二年三月二日或之前寄發予股東。

**股東及潛在投資者應注意，完成須待本公告所載若干先決條件達成後方可作實。出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。**

### 釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「長春項目」	指	位於中國吉林省長春市雙陽區的主題樂園和文旅小鎮一體開發綜合項目
「長沙奧特萊斯項目」	指	本集團於中國湖南省長沙開發之由「環球奧萊」(商業)及「奧萊小鎮」(住宅)組成之綜合項目
「本公司」	指	裕田中國發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：313)

「完成」	指	完成出售事項1、出售事項2及出售事項3
「完成1」	指	完成出售事項1
「完成2」	指	完成出售事項2
「完成3」	指	完成出售事項3
「完成日期1」	指	完成1之日期
「完成日期2」	指	完成2之日期
「完成日期3」	指	完成3之日期
「違約貸款」	指	目標集團結欠兩間獨立第三方金融機構的兩筆貸款，於二零二一年九月三十日未償還本金額分別約為人民幣940.7百萬元及人民幣270百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售事項1、出售事項2及出售事項3
「出售事項1」	指	根據股權轉讓協議1出售銷售股份1
「出售事項2」	指	根據股權轉讓協議2出售銷售股份2
「出售事項3」	指	根據股權轉讓協議3出售銷售股份3
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議1、股權轉讓協議2及股權轉讓協議3

「股權轉讓協議1」	指	賣方、目標公司1及買方就出售事項1所訂立日期為二零二二年二月九日之股權轉讓協議
「股權轉讓協議2」	指	賣方1、目標公司2及買方就出售事項2所訂立日期為二零二二年二月九日之股權轉讓協議
「股權轉讓協議3」	指	賣方1、目標公司3及買方就出售事項3所訂立日期為二零二二年二月九日之股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「懷來項目」	指	位於中國河北省張家口市懷來縣桑園鎮的葡萄酒莊園發展項目
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方及其最終實益擁有人(倘適用)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未償還公司間結餘」	指	目標集團及餘下集團之間的公司間應收款項及應付款項
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	樂沃居控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之私人公司
「秦皇島項目」	指	本集團於中國秦皇島開發的一個以奧特萊斯商業為主導，集高端溫泉度假酒店、高端醫院、養生養老、文化娛樂、休閒度假為一體的沿海購物旅遊康養度假綜合體
「餘下集團」	指	於出售事項完成後的本集團
「餘下集團質押資產」	指	有關目標集團貸款的質押項下的餘下集團若干資產
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	銷售股份1、銷售股份2及銷售股份3
「銷售股份1」	指	目標公司1之全部股權
「銷售股份2」	指	目標公司2之全部股權
「銷售股份3」	指	目標公司3之全部股權
「賣方1」	指	裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「賣方2」	指	奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	賣方1及賣方2

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)出售事項之必要決議案
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司1、目標公司2及目標公司3
「目標公司1」	指	湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司2」	指	長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司3」	指	長沙裕田奧萊物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「目標集團」	指	目標公司集團(按合併基準)
「銀川項目」	指	本集團於中國寧夏回族自治區銀川市開發的住宅及商業物業項目
「%」	指	百分比

承董事會命  
**裕田中國發展有限公司**  
 主席兼行政總裁  
**李亦鋒**

香港，二零二二年二月九日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為李亦鋒先生(主席兼行政總裁)及陳衛先生(副總裁)；及三名獨立非執行董事，為徐慧敏女士、黃子康先生及許驚鴻先生。

本公告中以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應解釋為表示有關金額經已、可能已或可按任何指定匯率兌換。