
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容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。

閣下如已售出或轉讓名下所有裕田中國發展有限公司股份，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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就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。



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)

(1)有關出售附屬公司之 非常重大出售事項 及 (2)股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹定於二零二二年四月一日(星期五)上午十一時正(香港時間)假座香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場2座15樓1504室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。

閣下務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於二零二二年三月三十日(星期三)上午十一時正(香港時間)或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。

股東特別大會之預防措施

鑒於COVID-19疫情持續造成風險，本公司正採取有關股東特別大會之特別安排(詳情見第i頁)。本公司強烈鼓勵股東透過委任股東特別大會主席作為其受委代表，以行使出席股東特別大會之權利，在會上按其表明之投票指引投票，並觀看股東特別大會之實時串流網上直播。其中，股東(除須親身出席股東特別大會以達到會議法定人數之股東外)將不能親身出席，惟可觀看及收聽股東特別大會，並在網上提交問題。閣下應填妥代表委任表格，委任股東特別大會主席作為受委代表，並將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟不得遲於二零二二年三月三十日(星期三)上午十一時正(香港時間)或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回，方可在股東特別大會上投票。有關代表委任表格亦可在www.richlyfieldchinagroup.com或www.hkexnews.hk下載。股東特別大會將不會派發禮品，亦不設茶點招待。

二零二二年三月十七日

股東特別大會之特別安排

本公司無意減低股東行使其權利及投票之機會，惟意識到有需要保障股東特別大會與會者免於承受感染COVID-19疫情之風險。為股東特別大會與會者的健康及安全著想，本公司將就股東特別大會採取特別安排，以盡可能減少親身出席大會的需要，同時仍可讓股東投票及提問。股東特別大會之特別安排詳情載列如下。

透過電子設備出席股東特別大會

股東特別大會將根據本公司之公司細則規定，在達到會議法定人數及限制其他與會者人數之情況下盡可能減少出席人數，以確保會議妥善進行。法定人數將由身為股東及／或其受委代表之本公司高級管理層成員及／或高級員工組成，以維持內部組成，並盡可能減低股東特別大會上COVID-19疫情持續帶來的風險。

鑒於上述理由，**任何其他股東、受委代表或法團代表均不應親身出席股東特別大會**。除構成法定人數及限定人數之其他與會者以確保會議妥善進行外，任何其他人士倘試圖親身出席大會，將被排除在外，且將**不獲**允許進入股東特別大會會場。

本公司強烈鼓勵股東透過使用將於二零二二年三月二十五日(星期五)或前後郵寄予股東之唯一登入資料，瀏覽指定網絡鏈接(「卓佳電子會議系統」)在網上觀看及收聽股東特別大會。使用卓佳電子會議系統參與股東特別大會之股東將可經卓佳電子會議系統提交問題。

卓佳電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放讓股東登入，且股東可於任何設有互聯網連接之地點以智能電話、平板裝置或電腦使用卓佳電子會議系統。

委任股東特別大會主席為 閣下之受委代表進行投票

由於股東無法親身出席股東特別大會，故彼等僅可在股東特別大會前提交代表委任表格進行投票。倘股東有意於股東特別大會上就任何決議案投票，則彼等須透過將代表委任表格按其印列之指示填妥，委任股東特別大會主席為其受委代表以代其投票，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於二零二二年三月三十日(星期三)上午十一時正(香港時間)或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。倘獲委任為受委代表之人士並非股東特別大會主席，則該名人士將**不獲**允許進入股東特別大會會場，且將不可行使投票權。在任何情況下，股東將不會被剝奪於股東特別大會上就將提呈決議案投票之權利。

股東特別大會之特別安排

登記股東提交代表委任表格

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格亦可於本公司網站(www.richlyfieldchinagroup.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)下載。

為股東特別大會與會者的健康及安全著想，股東、受委代表或法團代表(除須親身出席股東特別大會以達到會議法定人數之人士外)將不能親身出席，惟可觀看及收聽股東特別大會，並在網上提交問題。登記股東須提供有效電郵地址接收登入及存取碼，以在卓佳電子會議系統觀看股東特別大會之實時串流網上直播，並在網上提交問題。閣下應填妥及交回代表委任表格，委任股東特別大會主席作為受委代表或替代受委代表，方可在股東特別大會上投票。

非登記股東委任受委代表

非登記股東應盡早與其中介公司或股票經紀聯絡，以協助其委任受委代表。

由於香港的COVID-19疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會安排或採取應變方案，而本公司將確保股東特別大會安排符合本公司之公司細則。儘管本公司將竭盡所能在其網站(www.richlyfieldchinagroup.com)向股東提供有關股東特別大會安排的必要最新資訊，惟股東應留意香港政府公佈之最新政策及通知，並經本公司網站(www.richlyfieldchinagroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱股東特別大會安排之後續最新資訊。

倘股東對股東特別大會有任何疑問，可以下列方式與本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司聯絡：

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：2980 1333
傳真：2810 8185

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 目標集團之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二二年二月九日之公告，內容有關出售事項
「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

釋 義

「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)
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十一日，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

釋 義

「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，就本通函而言，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

釋 義

「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

釋 義

「%」 指 百分比

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

就本通函而言，本通函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。



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)

執行董事：

李亦鋒先生 (主席兼行政總裁)

陳衛先生 (副總裁)

獨立非執行董事：

徐慧敏女士

黃子康先生

許驚鴻先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

主要營業地點：

香港

新界葵涌

興芳路223號

新都會廣場2座

15樓1504室

敬啟者：

**(1)有關出售附屬公司之
非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述該公告，內容有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)出售事項之進一步詳情；(b)上市規則規定之其他資料；及(c)股東特別大會通告。

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

董事會函件

(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。

董事會函件

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「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623.08百萬港元(此乃經參考(a)基於目標集團之未經審核合併財務資料，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1,155.95百萬港元(於刊發該公告後，目標集團於截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核合併財務資料經本公司核數師審閱後有所調整，主要為對投資物業及在建物業估值之調整)，(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26.7億港元(於刊發該公告後，目標公司1所持物業於二零二一年九月三十日之未經審核賬面值經本公司核數師審閱後有所調整，主要為對投資物業及在建物業估值之調整)，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初步估值約人民幣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)。

董事會函件

於二零二一年九月三十日(即上述初步估值的估值日期)後及截至最後實際可行日期,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。本公司亦已委聘獨立估值師,以於二零二二年一月三十一日對目標公司1所持有之物業進行獨立估值,估值報告載於本通函附錄五。

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)	於二零二二年 一月三十一日 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。	89.99	83.50

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。

董事會函件

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)	於二零二二年 一月三十一日 現況下之市值 (人民幣百萬元) (約)
奧特萊斯	<p>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。</p> <p>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%。土地使用權到期日為二零四九年十月二十七日。</p>	418.10	435.40
在建物業	<p>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。</p>	659.60	697.40

董事會函件

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)	於二零二二年 一月三十一日 現況下之市值 (人民幣百萬元) (約)
空置土地	<p>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。</p> <p>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。</p>	1,503.80	1,513.40
總計		2,671.49	2,729.7

上述目標公司1所持物業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。

董事會函件

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。

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。

經重新評估負債淨額

目標集團之經重新評估負債淨額之詳情載列如下：

	基於 二零二一年 九月三十日 之初步估值 百萬港元	基於 二零二二年 一月三十一日 之估值 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	1,155.95	1,155.95
加：目標集團所持物業權益之估值盈餘 (除稅前)	532.87	602.72
目標集團之經重新評估負債淨額	623.08	553.23

董事會函件

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623.08百萬港元(基於二零二一年九月三十日之初步估值)及約553.23百萬港元(基於二零二二年一月三十一日之估值)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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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；

董事會函件

- (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。

於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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通函下文「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 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	7,344	3,326	712
除稅前虧損	256,593	377,413*	131,217*
除稅後虧損	226,067	374,694*	128,000*

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

董事會函件

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未經審核合併財務資料：

	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	393,437*	129,881*
除稅後虧損	221,527	390,718*	126,664*

目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核合併總資產及總負債分別為約34.7億港元*及46.3億港元*。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11.6億港元*。

目標集團之未經審核合併財務資料乃由對銷目標公司之間的交易及結餘後，將目標公司的業績、資產及負債合計而編製。目標集團未經審核合併財務資料之進一步詳情載於本通函附錄二。

* 於刊發該公告後，目標公司1及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之未經審核財務資料經本公司核數師審閱後有所調整，主要為對投資物業及在建物業估值之調整。

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，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，擁有高端建材及尚品家居賣場。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
					建築面積為2,864平方米的 配套設施將由餘下 集團保留而不作銷售
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（預期銷售單價： 住宅約人民幣6,000元 /平方米及商舖人民 幣5,000元/平方米*）	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。
					建築面積為3,375平方米 的配套設施將由餘下 集團保留而不作銷售

董事會函件

	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(已售物業之平均銷售單價及餘下未售物業之預期銷售單價:住宅約人民幣6,000元/平方米*)	不適用
				建築面積為53,175平方米的配套設施將由餘下集團保留而不作銷售	
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。

* 預期銷售單價乃基於銀川項目周邊其他相若類型住宅物業之售價而估計。預期銷售單價僅供參考，並不代表物業未來銷售之單價。物業之銷售單價將由餘下集團於適當時候經考慮(其中包括)當時的營運狀況及當時的市況後釐定。

5.1.2 項目進展

於最後實際可行日期，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，餘下未出售部分由本集團保留。於二零二二年三月四日，本集團擁有的銀川項目商業物業總建築面積約80.67%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）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，且本集團已完成銷售三期住宅物業總建築面積約96%，合共佔截至二零二二年三月四日合共784套單元中的756套。於二零二二年三月四日，本集團已完成三期住宅物業544套預售單元的交付，餘下212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。

董事會函件

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（如本通函「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通函「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。

董事會函件

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建築面積為31,525平方米的小院(預期銷售單價：約人民幣26,000元/平方米*)	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
				完工後將開始分階段銷售建築面積為26,053平方米的度假用房(預期銷售單價：約人民幣13,000元/平方米*)	
				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(預期銷售單價：約人民幣17,500元/平方米*)	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

* 預期銷售單價乃基於秦皇島項目周邊其他相若類型住宅物業之售價而估計。預期銷售單價僅供參考，並不代表物業未來銷售之單價。物業之銷售單價將由餘下集團於適當時候經考慮(其中包括)當時的營運狀況及當時的市況後釐定。

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，為秦皇島項目一期啟動做好準備。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。於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。於二零二二年三月四日，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，並預計建設將於截至二零二六年三月三十一日止年度前完工。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截至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。餘下集團計劃自截至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。

董事會函件

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	12,697*	38,263
除稅後溢利／(虧損)	2,276*	(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15.5億港元*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29.62百萬港元*。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。

* 於刊發該公告後，秦皇島奧特萊斯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之未經審核財務資料有所調整，主要為對投資物業估值之調整。

董事會函件

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。

董事會函件

誠如本通函「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390.72百萬港元及126.66百萬港元。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11.6億港元。

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(「借款」，不包括未訂立貸款協議之應付餘下集團款項及若干應付關連公司款項)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，並於二零二二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

董事會函件

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通函「有關餘下集團之資料」一節。

董事會函件

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。誠如本通函「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，並預期不時產生收益。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390.72百萬港元及126.66百萬港元（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102.33百萬港元。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

誠如本通函「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，其財務資料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11.6億港元（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通函「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通函所載）。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)所述之有關協議已於最後實際可行日期訂立。

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。

董事會函件

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11.6億港元；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738.58百萬港元，出售事項仍符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

8.6 遵守上市規則第13.24條

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。銀川項目及秦皇島項目之詳情（包括項目詳情、開發狀況及開發規劃）載於本通函「5.1銀川項目」及「5.2秦皇島項目」分節。

持續開發銀川項目及秦皇島項目

本集團一直開發其物業項目，主要為長沙奧特萊斯項目、銀川項目及秦皇島項目。銀川項目及秦皇島項目已並將繼續成為餘下集團的兩個重點物業發展項目。長沙奧特萊斯項目、銀川項目及秦皇島項目各自於二零二二年三月四日的總規劃建築面積載列如下：

項目	總建築面積 (平方米)	已售及已交付 建築面積 (平方米)	將交付的 建築面積連同 持作自用的 建築面積 (平方米)
長沙奧特萊斯 項目	1,270,263.60	130,387.02 (附註)	1,139,876.58
銀川項目	320,397.28	112,912.18	207,485.10
秦皇島項目	502,568.52	零	502,568.52
總計	<u>2,093,229.40</u>	<u>243,299.20</u>	<u>1,849,930.20</u>

附註： 包括將移交予政府的九年制學校

董事會函件

如上表所載，銀川項目及秦皇島項目的總規劃建築面積為822,965.80平方米，佔本集團現有三個物業發展項目的總規劃建築面積約39%。就尚未交付的建築面積及持作自用的建築面積（如奧特萊斯、商場及展示中心）而言，銀川項目及秦皇島項目於二零二一年九月三十日的總建築面積為710,053.62平方米，佔本集團現有三個物業發展項目總規劃建築面積38%。預計銀川項目及秦皇島項目將產生的收益（包括銷售物業收益、租金收入及物業管理收入）將隨著兩個項目的開發進度而持續增長。

銀川項目及秦皇島項目之開發規劃及充足營運

銀川項目及秦皇島項目之開發狀況及開發規劃詳情載於本通函「5.1 銀川項目」及「5.2 秦皇島項目」分節。主要摘要載列如下：

銀川項目：

- 建築面積90,005.28平方米的商業物業（包括建築面積44,921平方米的已質押物業）已完成。未質押部分當中，總建築面積約15,655.05平方米的部分已出售予多名獨立第三方，而餘下未出售部分則由本集團保留。
- 於二零二二年三月四日，本集團擁有的銀川項目商業物業總建築面積約80.67%已租予租戶。
- 建築面積33,672.00平方米的住宅部分一期已完成；及其中大多數已出售及交付。
- 二期建築主體部分（包括兩座處於質押中的住宅物業）已完成。
- 已取得住宅部分二期之預售許可證，預計整個二期（包括兩棟已質押住宅樓宇及有關商舖）的預售將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。

董事會函件

- 建築面積為150,932.00平方米的住宅部分三期已完成。
- 本集團已完成銷售三期住宅物業總建築面積約96%，合共佔截至二零二二年三月四日合共784套單元中的756套。於二零二二年三月四日，本集團已完成三期住宅物業544套預售單元的交付，餘下212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。

秦皇島項目：

- 建築面積4,775平方米的一期住宅部分於二零二二年三月四日已預售。
- 總建築面積52,803平方米的餘下一期住宅物業主要部分的預售預計將於截至二零二六年三月三十一日止年度前完成。
- 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完成。餘下集團預計於建設完工後自截至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。
- 二期（僅包括總建築面積為248,529.5平方米的住宅部分）建設預計將於二零二二年十一月動工，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。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。
- 三期（僅包括總建築面積為127,898平方米的商業部分，即養生保健中心）建設預計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。餘下集團預計於建設完成後自截至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。

董事會函件

物業發展項目資產規模龐大

就截至二零二一年九月三十日止六個月之財務報告而言，董事會已於二零二一年九月三十日取得獨立估值師就銀川項目及秦皇島項目作出之獨立估值。於二零二一年九月三十日持有銀川項目及秦皇島項目項下之物業估值分別為約人民幣878.84百萬元及人民幣15.1億元。

餘下集團之備考財務資料

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，於對餘下集團質押資產及未償還公司間結餘可能產生之虧損進行會計處理前，餘下集團於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合資產總值及資產淨值分別為約2,867.82百萬港元及594.25百萬港元，猶如出售事項已於二零二一年九月三十日完成。

基於上文，董事認為餘下集團將擁有上市規則第13.24條規定的足夠營運水平及充足資產價值。

8.7 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；(v)因出售事項所得的潛在出售收益；及(vi)餘下集團於完成後將擁有上市規則第13.24條規定的足夠營運水平及充足資產價值後，董事認為，出售事項之條款屬公平合理，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

9. 上市規則涵義

由於有關出售事項最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下之通告、公告及股東批准規定。

董事會函件

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。本公司謹定於二零二二年四月一日（星期五）上午十一時正假座香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場2座15樓1504室舉行股東特別大會或任何續會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及簽署，且無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

據董事會於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須就將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

11. 推薦建議

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案。

12. 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二二年三月十七日

本集團之財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料分別載於於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.richlyfieldchinagroup.com)刊發之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第102至243頁)、截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第85至215頁)及截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第92至215頁)及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(第23至52頁)。

債務聲明

於二零二二年一月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償付債務如下:

借款

本集團擁有(1)無抵押及無擔保計息關連方借款以及銀行及其他借款分別約317.0百萬港元及約57.1百萬港元;(2)有抵押及有擔保關連方借款以及銀行及其他借款分別約278.2百萬港元及約1,610.4百萬港元;(3)無抵押及有擔保計息銀行及其他借款約12.0百萬港元;及(4)有抵押及無擔保計息關連方借款約362.2百萬港元。本集團之有抵押借款由本集團之若干在建物業及投資物業作抵押。

租賃負債

於二零二二年一月三十一日,本集團之租賃負債約為1,338,000港元。

除上文所披露者以及集團內公司間負債及日常業務過程中的正常應付賬款外,於二零二二年一月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何其他未解除按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

於釐定本集團之營運資金是否充足時，董事假設，本集團可於約人民幣301.80百萬元（相當於約362.16百萬港元）的委託貸款融資到期時至少延期一年，而控股股東所擁有之公司可根據人民幣2,000百萬元的現有貸款融資向本集團提供額外資金。於最後實際可行日期，現有借款融資尚未到期。董事認為，本集團將能夠於現有融資於未來十二個月到期時進行重續，因其已向提供該等融資的相關各方確認該意向。

於考慮上述假設後，董事認為，經計及其現有現金及銀行結餘、上述貸款及銀行融資及其他可用內部資源以及出售事項的影響，本集團將擁有充足營運資金以滿足其現時及本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。倘營運資金預測不包括上述借款或控股股東提供之額外融資，本集團將並無充足營運資金以滿足本集團於通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

餘下集團之財務及貿易前景

大環境之下，地產行業確實正處於風口浪尖之中，即便是在疫情嚴重時期，房住不炒的定位絲毫不曾動搖，在確保經濟增長穩速提高的基礎上，樓市調控整體依然偏緊。房價將整體趨於穩定，難有大漲大跌之勢，普漲時代造就的紅利已不復存在。惟本集團在對旗下項目進行最初的产品定位時，便洞悉到單一、傳統型地產產品的抗風險能力較弱，不適應複雜多變的市場環境，故而精心打造「住宅+商業」、「住宅+養老」、「住宅+文旅」等多元化產品組合，凸顯特色。

餘下集團中的秦皇島項目，佔地約1,077畝，地處秦皇島北戴河新區國際健康城核心區域，是一個計畫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。受特殊國情影響，中國人口老齡化問題日益顯露，伴隨而來的便是養老、醫療服務的配套跟進。政府為推動醫養模式的發展，出臺了一系列利好政策。根據2015年11月國務院下發的《關於推進醫療衛生與養老服務相結合的指導意見》，我國計畫建立符合國情的醫養結合體制和政策法規體系，實現醫藥衛生與養老服務資源共用，融合發展，基本適應健康養老服務需求。

除此之外，二零一六年七月，國家民政部公佈了《民政事業發展第十三個五年規劃》，其中一大重點便是提出促進醫療衛生與養老服務相結合，要求發展醫養結合型養老機構。目前養老產業要滿足老年人的各種需求，其中最主要的便是健康需求。然而，現實情況將「養老」與「醫療」完全割裂開來。一般養老院只能提供基本的照護服務而無法提供專業的醫療服務；而專業的醫院無法專門為老年人設立相應的健康服務，使得「治病不養老」的局面出現。民政部「十三五規劃」重點提出的醫養結合可以實現醫療衛生與養老服務資源共用。

二零一六年十月，國務院正式頒佈了《「健康中國」2030規劃綱要》，其中重點闡述了「醫養結合」模式，標誌著我國養老服務進入實戰階段。二零一七年六月二十九日，國務院印發《關於加快發展商業養老保險的若干意見》，提出促進養老服務業健康發展。並在相關報告中提出了「積極應對人口老齡化，構建養老、孝老、敬老政策體系和社會環境，推進醫養結合，加快老齡事業和產業發展」的要求。由此，本集團認為，在相關政策的推動下，未來醫養結合模式發展前景可期，而順應這一發展模式的秦皇島項目亦將迎來春天。

以下載列目標集團之未經審核合併財務資料，當中包括目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核合併財務狀況表及目標集團截至該等日期止各期間之未經審核合併損益及其他全面收益報表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及若干說明附註（「**未經審核合併財務資料**」）。

未經審核合併財務資料已根據未經審核合併財務資料附註2所載之基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，並已由目標集團之申報會計師信永中和審閱。

由於持續經營假設之不確定性屬重大，目標集團之申報會計師並未就未經審核合併財務資料發表結論。

未經審核合併損益及其他全面收益報表

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三個年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
收益	278,946	33,615	31,982	11,502	9,914
銷售成本	(306,016)	(14,423)	(19,778)	(6,148)	(7,525)
毛(損)利	(27,070)	19,192	12,204	5,354	2,389
投資物業之重估收益(虧損)	41,191	(143,184)	(128,463)	(41,078)	(13,943)
其他收入及收益	215	231	1,321	637	2,656
銷售開支	(7,382)	(4,092)	(11,097)	(7,085)	(496)
行政開支	(44,129)	(28,351)	(38,196)	(11,110)	(18,156)
融資費用	(103,841)	(95,849)	(229,206)	(85,073)	(102,331)
除稅前虧損	(141,016)	(252,053)	(393,437)	(138,355)	(129,881)
所得稅(開支)抵免	(10,298)	30,526	2,719	2,627	3,217
年/期內虧損	<u>(151,314)</u>	<u>(221,527)</u>	<u>(390,718)</u>	<u>(135,728)</u>	<u>(126,664)</u>
其他全面收益(開支)					
可能重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額	20,832	29,527	(60,788)	(24,922)	(17,256)
年/期內全面開支總額	<u>(130,482)</u>	<u>(192,000)</u>	<u>(451,506)</u>	<u>(160,650)</u>	<u>(143,920)</u>

未經審核合併財務狀況表

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日以及二零二一年九月三十日

	於三月三十一日			於二零二一年
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	28,647	24,870	24,738	24,076
投資物業	953,624	758,817	686,847	682,731
使用權資產	–	148,618	156,636	156,858
預付土地租賃款	216,584	–	–	–
	<u>1,198,855</u>	<u>932,305</u>	<u>868,221</u>	<u>863,665</u>
流動資產				
在建物業	910,780	1,351,444	1,609,838	1,715,941
持作出售之竣工物業	98,556	86,858	92,216	93,549
應收賬款	14,409	8,737	4,602	13,192
預付款項、按金及其他應收款項	22,691	44,217	48,212	50,544
應收餘下集團實體款項	752,444	745,753	728,211	719,818
現金及現金等值品	60,792	12,328	17,309	14,575
	<u>1,859,672</u>	<u>2,249,337</u>	<u>2,500,388</u>	<u>2,607,619</u>
流動負債				
應付賬款	344,982	535,158	682,071	706,877
其他應付款項及應計費用	172,192	236,726	466,708	575,893
合約負債	73,554	322,522	450,332	495,880
應付關連公司款項	65,929	34,871	7,744	380,475
應付餘下集團實體款項	936,655	817,294	860,472	846,886
計息銀行及其他借款	1,157,406	286,266	1,447,640	1,468,562
撥備	6,745	6,332	6,846	12,996
應付稅項	20,647	19,380	19,440	19,721
	<u>2,778,110</u>	<u>2,258,549</u>	<u>3,941,253</u>	<u>4,507,290</u>
流動負債淨額	<u>(918,438)</u>	<u>(9,212)</u>	<u>(1,440,865)</u>	<u>(1,899,671)</u>
總資產減流動負債	<u>280,417</u>	<u>923,093</u>	<u>(572,644)</u>	<u>(1,036,006)</u>

	於三月三十一日		於二零二一年	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	九月三十日 千港元
非流動負債				
計息銀行及其他借款	279,792	1,052,854	-	-
應付關連方款項	331,733	425,199	436,196	119,948
遞延稅項負債	37,420	5,568	3,194	-
	<u>648,945</u>	<u>1,483,621</u>	<u>439,390</u>	<u>119,948</u>
負債淨額	<u>(368,528)</u>	<u>(560,528)</u>	<u>(1,012,034)</u>	<u>(1,155,954)</u>
權益				
實繳資本	719,619	719,619	719,619	719,619
儲備	<u>(1,088,147)</u>	<u>(1,280,147)</u>	<u>(1,731,653)</u>	<u>(1,875,573)</u>
權益虧絀	<u>(368,528)</u>	<u>(560,528)</u>	<u>(1,012,034)</u>	<u>(1,155,954)</u>

未經審核合併權益變動表

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三個年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月

	已發行股本 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備金 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年四月一日	719,619	26,472	12,246	121,994	(1,118,377)	(238,046)
年內虧損	-	-	-	-	(151,314)	(151,314)
其他全面收益						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	20,832	-	-	-	20,832
年內全面收益(開支)總額	-	20,832	-	-	(151,314)	(130,482)
於二零一九年三月三十一日	<u>719,619</u>	<u>47,304</u>	<u>12,246</u>	<u>121,994</u>	<u>(1,269,691)</u>	<u>(368,528)</u>
於二零一九年四月一日	719,619	47,304	12,246	121,994	(1,269,691)	(368,528)
年內虧損	-	-	-	-	(221,527)	(221,527)
其他全面收益						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	29,527	-	-	-	29,527
年內全面收益(開支)總額	-	29,527	-	-	(221,527)	(192,000)
於二零二零年三月三十一日	<u>719,619</u>	<u>76,831</u>	<u>12,246</u>	<u>121,994</u>	<u>(1,491,218)</u>	<u>(560,528)</u>
於二零二零年四月一日	719,619	76,831	12,246	121,994	(1,491,218)	(560,528)
年內虧損	-	-	-	-	(390,718)	(390,718)
其他全面開支						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(60,788)	-	-	-	(60,788)
年內全面開支總額	-	(60,788)	-	-	(390,718)	(451,506)
於二零二一年三月三十一日	<u>719,619</u>	<u>16,043</u>	<u>12,246</u>	<u>121,994</u>	<u>(1,881,936)</u>	<u>(1,012,034)</u>

附錄二

目標集團之財務資料

	已發行股本 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備金 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零二一年四月一日	719,619	16,043	12,246	121,994	(1,881,936)	(1,012,034)
期內虧損	-	-	-	-	(126,664)	(126,664)
其他全面開支						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(17,256)	-	-	-	(17,256)
期內全面開支總額	-	(17,256)	-	-	(126,664)	(143,920)
於二零二一年九月三十日	<u>719,619</u>	<u>(1,213)</u>	<u>12,246</u>	<u>121,994</u>	<u>(2,008,600)</u>	<u>(1,155,954)</u>
於二零二零年四月一日	719,619	76,831	12,246	121,994	(1,491,218)	(560,528)
期內虧損	-	-	-	-	(135,728)	(135,728)
其他全面開支						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(24,922)	-	-	-	(24,922)
期內全面開支總額	-	(24,922)	-	-	(135,728)	(160,650)
於二零二零年九月三十日	<u>719,619</u>	<u>51,909</u>	<u>12,246</u>	<u>121,994</u>	<u>(1,626,946)</u>	<u>(721,178)</u>

未經審核合併現金流量表

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三個年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
經營活動					
除稅前虧損	(141,016)	(252,053)	(393,437)	(138,355)	(129,881)
就下列各項之調整：					
銀行利息收入	(23)	(46)	(28)	(28)	(15)
融資費用	103,841	95,849	229,206	85,073	102,331
出售物業、廠房及設備之虧損	-	58	111	-	-
廠房及設備折舊	2,447	2,074	1,998	984	1,016
使用權資產折舊	-	3,846	3,875	1,557	2,028
投資物業之重估(收益)虧損	(41,191)	143,184	128,463	41,078	13,943
預付土地租賃款之攤銷	4,107	-	-	-	-
營運資金變動前之					
經營現金流量	(71,835)	(7,088)	(29,812)	(9,691)	(10,578)
應收賬款(增加)減少	(2,522)	4,964	4,676	4,572	(8,461)
在建物業及持作出售之					
竣工物業減少(增加)	182,247	(390,981)	(136,503)	(22,793)	(42,008)
預付款項、按金及其他應收					
款項減少(增加)	502,336	(23,572)	(250)	(18,930)	(1,618)
應付賬款增加(減少)	59,094	217,091	97,590	(1,165)	14,769
其他應付款項及應計費用增加(減少)	5,894	43,546	(21,968)	(18,601)	(40,733)
撥備增加	-	-	-	-	6,008
合約負債(減少)增加	(216,944)	261,080	96,493	87,628	38,711
經營活動所得/(所用)之現金淨額	458,270	105,040	10,226	21,020	(43,910)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
投資活動					
投資物業之建築成本	(16,378)	(2,254)	-	-	-
餘下集團實體(所獲墊款)還款	(340,288)	(39,124)	77,268	44,855	18,857
添置物業、廠房及設備項目	(527)	(42)	(43)	(20)	(5)
已收銀行利息	23	46	28	28	15
投資活動(所用)／所得之現金淨額					
	<u>(357,170)</u>	<u>(41,374)</u>	<u>77,253</u>	<u>44,863</u>	<u>18,867</u>
融資活動					
來自關連方之墊款	341,567	126,540	236,961	-	48,004
新增銀行及其他借款之所得款項	12,069	11,302	-	-	-
向關連方還款	(507,390)	(69,597)	(285,952)	(47,487)	-
餘下集團實體提供之墊款(所獲還款)	268,030	(65,725)	(24,806)	(10,271)	(25,924)
已付利息	(146,756)	(88,010)	(5,760)	-	-
償還銀行及其他借款	(14,483)	(21,813)	-	-	-
融資活動所用／(所得)之現金淨額					
	<u>(46,963)</u>	<u>(107,303)</u>	<u>(79,557)</u>	<u>(57,758)</u>	<u>22,080</u>
現金及現金等值品增加(減少)					
淨額	54,137	(43,637)	7,922	8,125	(2,963)
年／期初之現金及現金等值品	9,736	60,792	12,328	12,328	17,309
外匯變動影響淨額	(3,081)	(4,827)	(2,941)	(1,654)	229
年／期末之現金及現金等值品，即銀行結餘及現金					
	<u>60,792</u>	<u>12,328</u>	<u>17,309</u>	<u>18,799</u>	<u>14,575</u>

未經審核合併財務資料附註

1. 一般資料

湖南裕田奧特萊斯置業有限公司(「**目標公司1**」)、長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司(「**目標公司2**」)及長沙裕田奧萊物業管理有限公司(「**目標公司3**」)，連同目標公司1及目標公司2，統稱為「**目標集團**」為分別於二零零九年三月二日、二零一零年十一月二十四日及二零一一年四月二十日於中華人民共和國(「**中國**」)成立之私人有限公司。截至本報告日期，該等公司為本公司之間接全資附屬公司。

2. 未經審核合併財務資料之呈列及編製基準

於截至二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月(「**有關期間**」)，目標集團並非獨立法定集團。未經審核合併財務資料乃按合併目標集團之業績、資產及負債之基準，透過於有關期間應用下述原則而採用其賬面值編製。

下文概述編製未經審核合併財務資料時所應用的原則：

- 目標集團內的交易及結餘已予對銷。
- 於二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之實繳資本指目標公司1、目標公司2及目標公司3之合併實繳資本。

目標集團之未經審核合併財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就目標集團全部股權之出售事項而將刊發之通函。

目標集團之未經審核合併財務資料(包括目標集團於二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之未經審核合併財務狀況表,及截至二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日止三個年度及二零二一年九月三十日之未經審核合併損益及其他全面收益報表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及解釋附註)乃根據本公司及其附屬公司於編製本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度以及截至二零二一年九月三十日止六個月之綜合財務報表時所採用之會計政策而編製,該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之相關現行香港財務報告準則。

未經審核合併財務資料乃根據歷史成本慣例編製,惟按公平值計量之投資物業除外,並以港元呈列。除另有指明者外,所有金額均約整至最接近的千位數(千港元)。

未經審核合併財務資料已假設目標集團將能持續經營而編製,其有效性取決於(其中包括)(i)成功將銀行及其他借款之還款日期延長至不早於二零二二年九月三十日;(ii)於出售事項完成後,買方持續提供財務支援;(iii)加快物業項目之銷售及預售所得款項。倘目標集團未能達成上述計劃及措施,其可能無法持續經營,並須作出調整將目標集團之資產賬面值撇減至其可收回金額,以為可能產生之任何進一步負債進行撥備,且將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無反映於未經審核合併財務資料。

此外,目標集團之未經審核合併財務資料並不包括構成整份財務報表(定義見香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」)或中期財務報告(定義見香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」)之充分資料。

餘下集團之未經審核備考財務資料

以下為本集團(不包括目標集團)(以下簡稱為「餘下集團」)於二零二一年九月三十日之說明性未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)之概要,其乃以下文所載附註為基準編製,旨在說明出售事項之影響,猶如出售事項已於二零二一年九月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於二零二零年四月一日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃於作出下文所載有事實支持及直接歸因於出售事項之有關出售事項之備考調整後,基於本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告)而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表及未經審核備考綜合現金流量表乃於作出下文所載有事實支持及直接歸因於出售事項之有關出售事項之備考調整後,基於本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益報表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報)而編製。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段按照彼等之判斷、估計及假設編製,僅供說明用途,而由於其假設性質使然,其未必可真實反映餘下集團於二零二一年九月三十日或任何未來日期之財務狀況或餘下集團於截至二零二一年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團之歷史財務資料(載於本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告及本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報)及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3、4a	小計 千港元	備考調整 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註7	餘下集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	25,644	(24,076)	1,568	-	-	1,568
投資物業	1,336,500	(682,731)	653,769	(182,061)	-	471,708
使用權資產	576,800	(156,858)	419,942	-	-	419,942
於聯營公司之權益	9,382	-	9,382	-	-	9,382
指定按公平值計入 其他全面收益 (「按公平值計入其他 全面收益」)之金融資產	2,724	-	2,724	-	-	2,724
遞延稅項資產	120,108	-	120,108	-	-	120,108
	<u>2,071,158</u>	<u>(863,665)</u>	<u>1,207,493</u>	<u>(182,061)</u>	<u>-</u>	<u>1,025,432</u>
流動資產						
在建物業	2,945,440	(1,715,941)	1,229,499	(108,251)	-	1,121,248
持作出售之竣工物業	98,549	(93,549)	5,000	-	-	5,000
應收賬款	15,984	(13,192)	2,792	-	-	2,792
預付款項、按金及 其他應收款項	309,056	(50,544)	258,512	-	-	258,512
應收餘下集團實體款項	-	127,068	127,068	-	(127,068)	-
現金及現金等值品	52,034	(14,575)	37,459	-	-	37,459
	<u>3,421,063</u>	<u>(1,760,733)</u>	<u>1,660,330</u>	<u>(108,251)</u>	<u>(127,068)</u>	<u>1,425,011</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3、4a	小計 千港元	備考調整 千港元 附註6 附註7		餘下集團 千港元
流動負債						
應付賬款	1,182,091	(706,877)	475,214	-	-	475,214
其他應付款項及應計費用	1,104,401	(575,893)	528,508	-	-	528,508
合約負債	1,128,852	(495,880)	632,972	-	-	632,972
應付關連方款項	770,814	(380,475)	390,339	-	-	390,339
計息銀行及其他借款	1,486,706	(1,468,562)	18,144	-	-	18,144
撥備	12,996	(12,996)	-	-	-	-
租賃負債	322	-	322	-	-	322
應付稅項	133,584	(19,721)	113,863	-	-	113,863
	<u>5,819,766</u>	<u>(3,660,404)</u>	<u>2,159,362</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,159,362</u>
流動負債淨額	<u>(2,398,703)</u>	<u>1,899,671</u>	<u>(499,032)</u>	<u>(108,251)</u>	<u>(127,068)</u>	<u>(734,351)</u>
總資產減流動負債	<u>(327,545)</u>	<u>1,036,006</u>	<u>708,461</u>	<u>(290,312)</u>	<u>(127,068)</u>	<u>291,081</u>
非流動負債						
遞延收入	66,928	-	66,928	-	-	66,928
應付關連方款項	119,948	(119,948)	-	-	-	-
租賃負債	384	-	384	-	-	384
遞延稅項負債	46,896	-	46,896	-	-	46,896
	<u>234,156</u>	<u>(119,948)</u>	<u>114,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114,208</u>
資產(負債)淨額	<u>(561,701)</u>	<u>1,155,954</u>	<u>594,253</u>	<u>(290,312)</u>	<u>(127,068)</u>	<u>176,873</u>
資本及儲備						
股本	1,166,834	-	1,166,834	-	-	1,166,834
儲備	(1,728,535)	1,155,954	(572,581)	(290,312)	(127,068)	(989,961)
權益總額(資本虧絀)	<u>(561,701)</u>	<u>1,155,954</u>	<u>594,253</u>	<u>(290,312)</u>	<u>(127,068)</u>	<u>176,873</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		小計	備考調整		餘下集團
	千港元 附註2	千港元 附註6	千港元 附註4b	千港元	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元
收益	41,168	(31,982)	-	9,186	-	-	9,186
銷售成本	(30,456)	19,778	-	(10,678)	-	-	(10,678)
毛利	10,712	(12,204)	-	(1,492)	-	-	(1,492)
投資物業之重估虧損	(89,481)	128,463	-	38,982	-	-	38,982
其他收入、收益及虧損	1,880	(1,321)	-	559	-	-	559
出售附屬公司之收益	-	-	483,697	483,697	(276,603)	(71,541)	135,553
銷售開支	(20,885)	11,097	-	(9,788)	-	-	(9,788)
行政開支	(74,974)	38,196	-	(36,778)	-	-	(36,778)
融資費用	(259,995)	229,206	-	(30,789)	-	-	(30,789)
除稅前(虧損)溢利	(432,743)	393,437	483,697	444,391	(276,603)	(71,541)	96,247
所得稅抵免	17,061	(2,719)	-	14,342	-	-	14,342
年內(虧損)溢利	<u>(415,682)</u>	<u>390,718</u>	<u>483,697</u>	<u>458,733</u>	<u>(276,603)</u>	<u>(71,541)</u>	<u>110,589</u>
其他全面開支							
其後可能重新分類至損益的項目：							
換算海外業務產生之							
匯兌差額	(46,982)	60,788	-	13,806	-	-	13,806
於出售附屬公司後撥回							
匯兌差額	-	-	76,831	76,831	-	-	76,831
年內全面開支總額	<u>(462,664)</u>	<u>451,506</u>	<u>560,528</u>	<u>549,370</u>	<u>(276,603)</u>	<u>(71,541)</u>	<u>201,226</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		小計	備考調整		餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註2	附註5	附註4b		附註6	附註7	
經營活動							
除稅前(虧損)溢利	(432,743)	393,437	483,697	444,391	(276,603)	(71,541)	96,247
就下列各項之調整：							
銀行利息收入	(139)	28	-	(111)	-	-	(111)
融資費用	259,995	(229,206)	-	30,789	-	-	30,789
出售物業、廠房及設備之 虧損	193	(111)	-	82	-	-	82
出售附屬公司之虧損 (收益)	-	-	(483,697)	(483,697)	276,603	71,541	(135,553)
物業、廠房及設備折舊	4,779	(1,998)	-	2,781	-	-	2,781
使用權資產折舊	18,128	(3,875)	-	14,253	-	-	14,253
投資物業之重估虧損	89,481	(128,463)	-	(38,982)	-	-	(38,982)
營運資金變動前之							
經營現金流量	(60,306)	29,812	-	(30,494)	-	-	(30,494)
應收賬款減少	1,618	(4,676)	-	(3,058)	-	-	(3,058)
在建物業及持作出售之 竣工物業增加	(266,041)	136,503	-	(129,538)	-	-	(129,538)
預付款項、按金及 其他應收款項增加	(58,184)	250	-	(57,934)	-	-	(57,934)
應付賬款增加	14,277	(97,590)	-	(83,313)	-	-	(83,313)
其他應付款項及應計費用 (減少)增加	(18,051)	21,968	-	3,917	-	-	3,917
合約負債增加	465,981	(96,493)	-	369,488	-	-	369,488
經營活動產生之現金淨額	79,294	(10,226)	-	69,068	-	-	69,068

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		小計	備考調整		餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註2	附註5	附註4b		附註6	附註7	
投資活動							
投資物業之建築成本	(1,594)	-	-	(1,594)	-	-	(1,594)
聯營公司還款	10,137	-	-	10,137	-	-	10,137
餘下集團實體還款	-	24,806	-	24,806	-	-	24,806
關連方所獲墊款	(389)	-	-	(389)	-	-	(389)
添置物業、廠房及設備項目	(1,496)	43	-	(1,453)	-	-	(1,453)
已收銀行利息	139	(28)	-	111	-	-	111
投資活動所得之現金淨額	6,797	24,821	-	31,618	-	-	31,618
融資活動							
來自關連方之墊款	237,790	(236,961)	-	829	-	-	829
新增銀行及其他借款之 所得款項	2,278	-	-	2,278	-	-	2,278
餘下集團實體所獲墊款	-	(77,268)	-	(77,268)	-	-	(77,268)
向關連方還款	(285,952)	285,952	-	-	-	-	-
已付利息	(5,982)	5,760	-	(222)	-	-	(222)
償還銀行及其他借款	(5,136)	-	-	(5,136)	-	-	(5,136)
償還租賃負債之本金部分	(2,140)	-	-	(2,140)	-	-	(2,140)
融資活動所用之現金淨額	(59,142)	(22,517)	-	(81,659)	-	-	(81,659)
現金及現金等值品增加(減少)							
淨額	26,949	(7,922)	-	19,027	-	-	19,027
年初之現金及現金等值品	27,107	(12,328)	-	14,779	-	-	14,779
外匯變動影響淨額	3,246	2,941	-	6,187	-	-	6,187
年末之現金及現金等值品， 即銀行結餘及現金	57,302	(17,309)	-	39,993	-	-	39,993

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

附註：

- (1) 有關金額乃摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(於本通函附錄一第1節提述)所載本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 有關金額乃摘錄自本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(於本通函附錄一第1節提述)所載本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- (3) 該等調整指假設出售事項於二零二一年九月三十日完成，撤除目標集團於二零二一年九月三十日之資產及負債。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料。
- (4) 出售事項之備考收益。
- (a) 猶如出售事項於二零二一年九月三十日完成：

	千港元
現金代價(附註i)	-
減：目標集團於二零二一年九月三十日之資產虧絀(附註ii)	(1,155,954)
出售事項之收益	<u>1,155,954</u>

- (b) 猶如出售事項於二零二零年四月一日完成：

	千港元
現金代價(附註i)	-
減：目標集團於二零二零年四月一日之資產虧絀(附註iv)	(560,528)
有關因喪失目標集團控制權而由權益重新分類至損益之 目標集團負債淨額之累計匯兌差額	<u>76,831</u>
出售事項之收益	<u>483,697</u>
以下人士應佔出售事項之除稅後收益：	
本公司擁有人	<u>483,697</u>

附註：

- (i) 本公司董事認為，估計直接交易開支甚微。
- (ii) 目標集團於二零二一年九月三十日之資產虧絀乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核合併財務資料。
- (iii) 本公司董事認為，出售事項概無稅務風險。
- (iv) 目標集團於二零二零年四月一日之資產虧絀乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核合併財務資料。

董事認為，於出售事項完成後，目標集團將有能力償還以餘下集團資產作抵押的貸款及償還應付餘下集團款項淨額(分別進一步載於附註6及7)。因此，計算出售事項收益時並未計入有關方面之虧損。

- (5) 該等調整指假設出售事項於二零二零年四月一日完成，撇除目標集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績及現金流。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核合併財務資料。
- (6) 目標集團若干貸款乃以餘下集團若干物業權益作抵押。於出售事項完成後，該等物業將繼續為貸款提供抵押。有關調整指向目標集團提供貸款之金融機構於目標集團未能償還貸款時沒收已抵押資產所產生之虧損。
- (7) 於出售事項完成後，目標集團應付餘下集團之款項將按淨額基準結付。有關調整指就應收目標集團款項淨額全數計提之預期信貸虧損。
- (8) 本集團或餘下集團於二零二一年九月三十日後訂立的任何貿易結果或其他交易概無作出任何調整。
- (9) 所有備考調整於其後報告期間均不會對餘下集團產生持續影響。

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司發出之報告全文，乃供載入本通函而編製。下列會計師報告的副本可供查閱。



SHINWING (HK) CPA Limited
43/F., Lee Garden One, 33 Hysan Avenue
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期43樓

二零二二年三月十七日

香港
新界葵涌
興芳路223號
新都會廣場2座15樓1504室
裕田中國發展有限公司
董事會

吾等已完成鑒證工作，以就裕田中國發展有限公司(「**貴公司**」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)(不包括湖南裕田奧特萊斯置業有限公司、長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司及長沙裕田奧萊物業管理有限公司，各稱為「**目標公司**」及統稱「**目標集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就出售各目標公司全部股權(「**出售事項**」)所刊發日期為二零二二年三月十七日之通函(「**通函**」)第III-1至III-8頁所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益報表、截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載述於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二一年九月三十日之綜合財務狀況及 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量造成的影響，猶如出售事項已分別於二零二一年九月三十日及二零二零年四月一日作實。在此過程中， 貴公司董事自 貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告（尚未就此刊發審核或審閱報告）所載 貴集團未經審核簡明綜合財務狀況表摘錄有關 貴集團綜合財務狀況之資料及 貴公司董事自 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年報（已就此刊發審核報告）所載 貴集團綜合財務資料摘錄有關 貴集團綜合財務表現及綜合現金流量之資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會（「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內」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，該守則乃基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面之根本原則而制定。

本所已應用香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定之書面政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「有關就編製載入招股章程的備考財務資料提交報告的鑒證工作」開展工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序，以對 貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且於本工作過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的僅為說明出售事項及重組對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項及重組已於選定說明該影響之較早日期進行。因此，吾等概不就出售事項於二零二一年九月三十日及截至二零二一年三月三十一日止年度之實際結果如同所呈列者作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製提交報告之合理鑒證工作，涉及履程序以評估 貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則是否提供合理基準以呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他有關工作情況之了解。

本次工作亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
劉佳煌
執業證書編號：P06623
香港

下文載列餘下集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之管理層討論與分析，乃分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度之年報以及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告。

(I) 截至二零一九年三月三十一日止年度

業績

截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財年」），餘下集團持續經營業務的營業額大幅增加至約5.89百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止年度（「二零一八財年」）：約0.10百萬港元）。此乃主要由於於二零一八年二月完成收購銀川項目。年內母公司擁有人應佔虧損增加139.48%至約78.43百萬港元（二零一八財年：約32.75百萬港元）。此外，年內每股虧損減少65.51%至0.50港仙（二零一八財年：1.45港仙）。

股息

董事會不建議就本年度向股東派發任何股息（二零一八財年：無）。

概覽

截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財年」），餘下集團的經營收入主要來自銀川項目，而秦皇島項目仍處於開發階段。

於二零一八年二月底收購的銀川項目，本身便為成熟的「商業+住宅」綜合體，已然形成自身品牌號召力，在當地具有不凡影響力。銀川項目主打家裝建材零售及優質住宅產品組合，多元化地擴充本集團收入來源。

秦皇島項目完工後，餘下集團將於截至二零二七年三月三十一日止年度開始租賃商場及營運酒店。

二零一九財年附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司及合營公司（二零一八財年：無）。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零一九財年，本集團已採納審慎的庫務政策以管理現金資源及借款。於二零一九年三月三十一日，本集團的銀行及現金結餘為14.32百萬港元（二零一八財年：5.11百萬港元）。於二零一九年三月三十一日，借款總額包括應付票據、其他計息借款及應付關連方款項。

於二零一五年十一月十三日，本公司向認購人發行本金額為130,000,000港元及票息率為7%之應付票據。於二零一九年三月三十一日，本金額及應計利息合共約為93.47百萬港元（二零一八財年：88.11百萬港元）之應付票據尚未償還。

來自獨立第三方之其他計息借款約35.41百萬港元（二零一八財年：無）為無抵押及須按要求償還。年利率介乎18%至36%。

應付關連方款項主要為三筆本金總額人民幣301.80百萬元（相當於約362.16百萬港元）之委託貸款及利息。該等款項由物業權益作抵押，按介乎5.7%至6.19%之年利率計息。

於二零一九年三月三十一日，除應付票據外，本集團所有銀行及其他借款均以人民幣計值，用於撥付本集團的資本支出及營運資金需求。

根據本集團現時的現金結餘、營運資金資源及銀行融資水平，董事會相信本集團有足夠資源應付未來業務擴張及按時償還借款。

資產負債率

本集團之資產負債率（定義為應付關連方款項、其他計息借款、應付票據與股東權益的比率）約為72.23%（二零一八財年：56.02%）。

外匯風險

本集團之業務主要於中國開展，而包括主要收益及成本項目在內的全部交易均以人民幣計值，且餘下集團並無重大交易貨幣風險。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

資本承擔

於二零一九年三月三十一日，餘下集團就興建物業、廠房及設備項下所列之物業及投資物業已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為151.30百萬港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已授權但未訂約之購置物業、廠房及設備作出任何資本承擔。餘下集團預期將以內部資源、出售項目物業所得款項、來自控股股東之貸款及現有借款撥付資本承擔。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零一九年三月三十一日，餘下集團所持有賬面總值約1,067.55百萬港元之物業權益已向銀行作出質押。

股本及資本架構

於二零一九財年，本公司之股本及資本架構並無變動。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，餘下集團擁有92名全職僱員。二零一九財年之員工成本總額(包括董事酬金)約為16.34百萬港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市場狀況及僱員資質釐定，而員工之獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(II) 截至二零二零年三月三十一日止年度

業績

截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零財年」)，餘下集團持續經營業務的營業額大幅增加至約148.07百萬港元(二零一九財年：約5.9百萬港元)。此乃主要由於本集團已完成並向銀川項目業主交付一期住宅樓。年內母公司擁有人應佔虧損減少6.50%至約73.33百萬港元(二零一九財年：約78.43百萬港元)。此外，年內每股虧損減少38%至0.31港仙(二零一九財年：0.50港仙)。

股息

董事會不建議就本年度向股東派發任何股息(二零一九財年：無)。

概覽

二零一九年年底爆發並延續至今的COVID-19疫情，陸續肆虐全球各個國家，對全球經濟體系造成極大考驗，尤其是餐飲、旅遊、交通運輸等行業受損嚴重。作為國民支柱產業，地產行業雖未直接受之影響，卻也因與眾多行業息息相關而面臨嚴峻挑戰。土地交易暫時中止、假期延長、防疫措施等各項防疫安排均會影響房地產開發，銷售形勢嚴峻，企業資金鏈亦受到嚴重衝擊。

二零二零財年附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司及合營公司。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零二零財年，本集團已採納審慎的庫務政策以管理現金資源及借款。於二零二零年三月三十一日，本集團的銀行及現金結餘為14.78百萬港元（二零一九財年：14.32百萬港元）。於二零二零年三月三十一日，借款總額包括其他計息借款及應付關連方款項。

於二零二零財年，餘下集團已進行還款，以悉數結付應付票據（二零一九財年：93.47百萬港元）。

來自獨立第三方之其他計息借款約38.67百萬港元（二零一九財年：35.41百萬港元）為無抵押及須按要求償還。年利率介乎12%至36%。

於二零二零年三月三十一日，本集團之租賃負債約為3.48百萬港元（二零一九財年：無）。

應付關連方款項主要為三筆本金總額人民幣301.80百萬元（相當於約362.16百萬港元）之委託貸款及利息。該等款項由物業權益作抵押，按介乎5.7%至6.19%之年利率計息。

於二零二零年三月三十一日，除應付票據及租賃負債外，本集團所有借款均以人民幣計值，用於撥付本集團的資本支出及營運資金需求。

根據本集團現時的現金結餘、營運資金資源及銀行融資水平，董事會相信本集團有足夠資源應付未來業務擴張及按時償還借款。

資產負債率

本集團之資產負債率（定義為應付關連方款項、其他計息借款、租賃負債與股東權益的比率）約為70.76%（二零一九財年：72.23%）。

外匯風險

本集團之業務主要於中國開展，而包括主要收益及成本項目在內的全部交易均以人民幣計值，且餘下集團並無重大交易貨幣風險。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

資本承擔

於二零二零年三月三十一日，餘下集團就興建物業、廠房及設備項下所列之物業及投資物業已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為472.70百萬港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已授權但未訂約之購置物業、廠房及設備作出任何資本承擔。餘下集團預期將以內部資源、出售項目物業所得款項、來自控股股東之貸款及現有借款撥付資本承擔。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二零年三月三十一日，餘下集團所持有賬面總值約1,073.50百萬港元之物業權益已向銀行作出質押。

股本及資本架構

於二零二零財年，本公司之股本及資本架構並無變動。

人力資源

於二零二零年三月三十一日，餘下集團擁有103名全職僱員。二零二零財年之員工成本總額(包括董事酬金)約為16.34百萬港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市場狀況及僱員資質釐定，而員工之獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(III) 截至二零二一年三月三十一日止年度

業績

截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一財年」)，餘下集團持續經營業務的營業額大幅減少至約9.19百萬港元(二零二零財年：約148.07百萬港元)。此乃主要由於本集團已向銀川項目業主出售及交付一期住宅樓(即264個單位(二零二零財年：247個單位)中的合共10個單位)，其建設已於二零二零財年完成。年內母公司擁有人應佔虧損減少65.96%至約24.96百萬港元(二零二零財年：約73.33百萬港元)。此外，年內每股虧損減少64.52%至0.11港仙(二零二零財年：0.31港仙)。

股息

董事會不建議就本年度向股東派發任何股息(二零二零財年：無)。

概覽

於二零二一財年，西方眾多國家仍在飽受疫情摧殘。反襯之下，中國政府打出了漂亮的一仗，不僅在疫情防控方面取得重大戰略成果，同時亦有力地推動生產生活秩序恢復，國民經濟延續穩定恢復態勢。

數據顯示，在二零二零年一季度GDP同比下降6.8%的情況下，二季度增速轉正，同比增長3.2%，三季度增速進一步加快至4.9%，四季度GDP則同比增長6.5%，超出預期的6.2%。各項經濟指標呈現向好態勢。

二零二一財年附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司及合營公司。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零二一財年，本集團已採納審慎的庫務政策以管理現金資源及借款。於二零二一年三月三十一日，本集團的銀行及現金結餘為9.80百萬港元（二零二零財年：14.78百萬港元）。於二零二一年三月三十一日，借款總額包括其他計息借款、租賃負債及應付關連方款項。

來自獨立第三方之其他計息借款約38.83百萬港元（二零二零財年：38.67百萬港元）為無抵押及須按要求償還。年利率介乎10%至36%。

於二零二一年三月三十一日，本集團之租賃負債約為1.34百萬港元（二零二零財年：3.48百萬港元）。

應付關連方款項主要為三筆本金總額人民幣301.80百萬元（相當於約362.16百萬港元）之委託貸款及利息。該等款項由物業權益作抵押，按介乎5.7%至6.19%之年利率計息。

於二零二一年三月三十一日，除租賃負債外，本集團所有借款均以人民幣計值，用於撥付本集團的資本支出及營運資金需求。

根據本集團現時的現金結餘、營運資金資源及銀行融資水平，董事會相信本集團有足夠資源應付未來業務擴張及按時償還借款。

資產負債率

本集團之資產負債率(定義為應付關連方款項、其他計息借款、租賃負債與股東權益的比率)約為80.19%(二零二零財年:70.76%)。

外匯風險

本集團之業務主要於中國開展,而包括主要收益及成本項目在內的全部交易均以人民幣計值,且餘下集團並無重大交易貨幣風險。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性,於若干情況下,亦控制將貨幣匯出中國。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而,管理層監察外幣匯兌風險,並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

資本承擔

於二零二一年三月三十一日,餘下集團就興建物業、廠房及設備項下所列之物業及投資物業已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為511.01百萬港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已授權但未訂約之購置物業、廠房及設備作出任何資本承擔。餘下集團預期將以內部資源、出售項目物業所得款項、來自控股股東之貸款及現有借款撥付資本承擔。

或然負債

於二零二一年三月三十一日,餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二一年三月三十一日,餘下集團所持有賬面總值約1,256.11百萬港元之物業權益已向銀行作出質押。

股本及資本架構

於二零二一財年，本公司之股本及資本架構並無變動。

人力資源

於二零二一年三月三十一日，餘下集團擁有103名全職僱員。二零二一財年之員工成本總額(包括董事酬金)約為16.64百萬港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市場狀況及僱員資質釐定，而員工之獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

(IV) 截至二零二一年九月三十日止六個月

業績

截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)，餘下集團持續經營業務的營業額大幅增加至約2.36百萬港元(截至二零二零年九月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)：約0.58百萬港元)。此乃主要由於本集團已完成並向銀川項目業主交付一期住宅樓。期內母公司擁有人應佔虧損大幅減少至約52.27百萬港元(二零二零年上半年：溢利約41.92百萬港元)，因錄得投資物業的公平值虧損。此外，期內每股虧損減少222.22%至0.22港仙(二零二零年上半年：溢利0.18港仙)。

股息

董事會不建議就本期間向股東派發任何股息(二零二零年上半年：無)。

概覽

過去數年，本集團未有及時把握行業政策和市場發展大勢，未能將手頭存量土地有效地轉化為可變現商品。而頻頻「晚一步」發力，亦導致資金利用率和回報率嚴重低於預期，造成財務成本高企。而金融政策是跟房住不炒相一致的，注定二零二一年下半年金融政策不會寬鬆，融資環境也會繼續趨緊。嚴控資金流向，實現脫虛向實，開發商也必須嚴控「三道紅線」的底線思維，去槓桿、降負債。

二零二一年上半年附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司及合營公司。

流動資金、資本資源及資本架構

於二零二一年上半年，本集團已採納審慎的庫務政策以管理現金資源及借款。於二零二一年九月三十日，本集團的銀行及現金結餘為37.46百萬港元（二零二零年上半年：24.99百萬港元）。於二零二一年九月三十日，借款總額包括其他計息借款、租賃負債及應付關連方款項。

來自獨立第三方之其他計息借款約18.14百萬港元（二零二零年上半年：39.62百萬港元）為無抵押及須按要求償還。年利率為27%。

於二零二一年九月三十日，本集團之租賃負債約為0.71百萬港元（二零二零年上半年：2.43百萬港元）。

應付關連方款項主要為三筆本金總額人民幣301.80百萬元（相當於約362.16百萬港元）之委託貸款及利息。該等款項由物業權益作抵押，按介乎5.7%至6.19%之年利率計息。

於二零二一年九月三十日，除租賃負債外，本集團所有借款均以人民幣計值，用於撥付本集團的資本支出及營運資金需求。

根據本集團現時的現金結餘、營運資金資源及銀行融資水平，董事會相信本集團有足夠資源應付未來業務擴張及按時償還借款。

資產負債率

本集團之資產負債率(定義為應付關連方款項、其他計息借款、租賃負債與股東權益的比率)約為73.38%(二零二零年上半年:68.08%)。

外匯風險

本集團之業務主要於中國開展，而包括主要收益及成本項目在內的全部交易均以人民幣計值，且餘下集團並無重大交易貨幣風險。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

資本承擔

於二零二一年九月三十日，餘下集團就興建物業、廠房及設備項下所列之物業及投資物業已訂約但未在財務報表撥備之資本承擔約為518.39百萬港元。餘下集團於兩個報告期間均無就已授權但未訂約之購置物業、廠房及設備作出任何資本承擔。餘下集團預期將以內部資源、出售項目物業所得款項、來自控股股東之貸款及現有借款撥付資本承擔。

或然負債

於二零二一年九月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產質押

於二零二一年九月三十日，餘下集團所持有賬面總值約1,153.85百萬港元之物業權益已向銀行作出質押。

股本及資本架構

於二零二一年上半年，本公司之股本及資本架構並無變動。

人力資源

於二零二一年九月三十日，餘下集團擁有104名全職僱員。二零二一年上半年之員工成本總額(包括董事酬金)約為9.11百萬港元。

餘下集團之薪酬計劃一般參照市場狀況及僱員資質釐定，而員工之獎勵待遇(包括酌情花紅)通常根據員工及餘下集團之績效進行年度檢討。除薪金發放及退休福利計劃及養老金計劃供款外，其他員工福利包括讓合資格僱員參加購股權計劃及為彼等投購醫療保險。餘下集團亦按需要提供內部及外界培訓計劃。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本集團所持有之物業權益於二零二二年一月三十一日之估值而發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等根據裕田中國發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)向吾等發出之指示，對 貴集團所持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等就物業權益於二零二二年一月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值準則

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈之RICS估值—二零二二年全球準則，以及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則所載之所有規定。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致之估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何受估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於對位於中國之該物業進行估值時，吾等假設已按名義年度土地使用費出讓該物業於特定年期之可轉讓土地使用權，且已悉數結算任何出讓金。吾等依賴 貴集團就該物業業權所提供之意見。就吾等之估值而言，吾等已假設承授人擁有該物業之強制執行業權。

於對位於中國之該物業進行估值時，吾等已假設於整段未屆滿之獲批年期內，承授人或該物業使用者均有權在自由及不受干擾的情況下，使用或轉讓該物業。

除本報告所說明者外，吾等假設有關於物業可交吉。

此外，吾等假設該等物業之設計及建築均／將會符合本地規劃規例及規定，並已／應已獲相關機構正式審批。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建築用途，或用於現時合適的用途。持續用途物業之估值並不代表該物業在公開市場分割出售可變現之金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境規例及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必需牌照、同意或其他法定或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除非報告另有指明，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業並非於估值日期轉讓，亦無牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

於估值過程中，除另有註明外，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「**持續用途**」）。

於對物業權益進行估值時，部分物業（已落成住宅及商業物業）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。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

於對物業持作營運之商業北區部分進行估值時，吾等使用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法對物業進行估值。貼現現金流量法涉及使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率之適當貼現率，將酒店於特定預測期間之未來現金流量淨額（扣除營運相關及物業相關資本稅項後）（即經營收入淨額）及其後按適當最終資本化率資本化之預期應收經營收入淨額貼現至其現值，直至各尚未屆滿土地使用年期結束為止。吾等已參考當前及預期市況編製5年的現金流量預測。

貼現現金流量法採用之貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需之回報率。於釐定反映投資該物業相關固有風險之貼現率時，吾等會考慮未來現金流量固有風險之補償、通脹、收益增長、吾等有關投資者對類似物業預期回報之了解以及對類似物業進行估值所用之貼現率水平。經考慮相關分析後，所採納之貼現率屬合理，並符合市場慣例。

於釐定評估最終價值之最終資本化率時，吾等已適當考慮（其中包括）(i)吾等對類似用途物業的已知銷售交易之分析，或(ii)倘並無類似用途物業之交易，吾等所採納之貼現率、吾等於5年預測期間之預測收益變動及該物業餘下土地使用年期。經考慮相關分析後，所採用之最終資本化率屬合理，並符合市場慣例。

於對在建物業之餘下部分及持作未來發展之物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將根據 貴集團向吾等提供之最新發展建議發展及落成。吾等假設有關建議已獲批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已參考相關市場可得的可資比較土地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，以及預期發展完成將產生的餘下成本及費用。吾等倚賴 貴集團根據物業於估值日期之不同建築階段提供的應計建築成本及轉業費，且吾等並未發現與其他類似發展有任何重大差異。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業權益之業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問—湖南雲天律師事務所就中國物業權益之業權有效性發出之意見。

實地調查

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。Jerry Luo (註冊資產評估師) 已於二零二二年二月十六日進行實地視察。然而，吾等並未進行實地調查以釐定地面狀況及設施是否適合作任何發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意。吾等已進一步假設所在位置並無可能對任何未來發展造成影響的任何重大污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

資料來源

除另有說明外，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料的真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充足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。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示之面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所列之所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)計值。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

香港
新界葵涌
興芳路223號
新都會廣場2座
15樓1504室
裕田中國發展有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

RICS註冊估值師

董事總經理

謹啟

二零二二年三月十七日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)之物業估值方面擁有逾10年經驗。

貴集團於中國持有之在建物業權益

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣元
位於中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、馬橋河村 及東馬社區之 裕田·奧特萊斯 小鎮	<p>該發展項目包括19幅總地盤面積約1,058,553.00平方米之地塊，現正分階段開發為住宅及商業發展項目。</p> <p>該發展項目總建築面積約231,161.90平方米之住宅一期、部分住宅二期、商業北區部分及學校部分已於二零一四年至二零二一年期間完工。</p> <p>於估值日期，住宅三期處於在建中（「在建工程」），計劃於二零二三年完工。於完工後，在建工程之總建築面積將約為177,161.31平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，在建工程之總建築成本估計約為人民幣1,150,642,835.32元，於估值日期已完成約人民幣721,643,770.25元的建築工程。</p>	<p>於估值日期，住宅一期及住宅二期之未售住宅及商業單元已預售或空置，預售部分之詳情載於附註vi及vii。</p> <p>部分可出租面積約57,850平方米之商業北區部分已以總月租約人民幣1,467,400元租賃予多名獨立第三方，最後屆滿日期為二零三一年九月十四日。於估值日期，餘下部分為空置狀態。</p> <p>於估值日期，在建工程處於建設中，而餘下部分為空置土地。</p>	<p>2,729,700,000</p> <p>（目標公司應佔100%權益： 2,729,700,000）</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣元
	<p>於估值日期，住宅二期餘下部分、住宅四期及商業南區部分為空置土地。</p>		
	<p>於完工後，住宅二期餘下部分、住宅四期及商業南區部分之建築面積將分別約為378,027.39平方米、393,913.00平方米及90,000平方米。</p>		
	<p>該物業位於長沙市，臨近馬橋河生態濕地公園，距離長沙西火車站約12公里，距離長沙黃花國際機場約55公里。</p>		
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於二零四九年十月二十七日至二零五零年十二月三十日(商業用途)及二零七九年十月二十七日至二零八零年十二月三十日(住宅用途)屆滿。</p>		

附註：

- i. 根據兩份日期分別為二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日之國有土地使用權出讓合同—合同編號001155及001163，總地盤面積約1,160,542平方米，其中總出讓地盤面積約1,058,553平方米已訂約出讓予 貴公司之全資附屬公司湖南裕田名牌折扣城有限公司(湖南裕田奧特萊斯置業有限公司的前稱)，分別用作商業及住宅用途，地價總額約人民幣608,000,000元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

- a. 合同編號001155
- | | |
|---------|---------------|
| 出讓地盤面積： | 406,887.00平方米 |
| 用途： | 商業／住宅 |
| 地積比率： | 1.20 |
| 地盤覆蓋率 | ≤30% |
| 綠化面積： | ≥40% |
- b. 合同編號001163
- | | |
|---------|---------------|
| 出讓地盤面積： | 651,666.00平方米 |
| 用途： | 批發及零售 |
| 地積比率： | 1.20 |
| 地盤覆蓋率 | ≤30% |
| 綠化面積： | ≥40% |

- ii. 根據19份國有土地使用權證，總地盤面積約1,058,553.00平方米之該物業之土地使用權已出讓予 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，作商業及住宅用途，詳情如下：

編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
1	望變更國用(2010)第491-2號	商業	20,648.40	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
2	望變更國用(2010)第491-1號	商業	101,368.80	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
3	望變更國用(2010)第491-3號	商業	31,907.10	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
4	望變更國用(2010)第1414號	商業	16,416.80	一零年十二月二十日	五零年十二月三十日
5	望變更國用(2011)第0919號	住宅／商業	5,366.50	一一年十月十八日	八零年十二月三十日／ 五零年十二月三十日
6	望變更國用(2010)第491-4號	商業	146,728.30	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
7	望變更國用(2010)第492號	住宅	106,234.40	一零年五月二十七日	七九年十月二十七日
8	望變更國用(2011)第0885號	住宅	69,448.80	一一年十月十七日	八零年十二月三十日
9	望變更國用(2011)第0088號	住宅	51,517.30	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
10	望變更國用(2010)第1419號	住宅	70,868.00	一零年十二月二十日	八零年十二月三十日
11	望變更國用(2011)第0087號	住宅	69,337.20	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
12	望變更國用(2011)第0085號	住宅	57,684.90	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日

編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
13	望變更國用(2011)第0086號	住宅/商業	11,882.40	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日/ 五零年十二月三十日
14	望變更國用(2011)第0089號	住宅	15,233.70	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
15	望變更國用(2011)第0884號	住宅	84,842.30	一一年十月十七日	八零年十二月三十日
16	望變更國用(2011)第4465號	住宅/商業	53,333.00	一二年一月九日	八零年十二月三十日/ 五零年十二月三十日
17	望變更國用(2011)第4464號	住宅/商業	66,882.90	一二年一月九日	八零年十二月三十日/ 五零年十二月三十日
18	望變更國用(2010)第1416號	住宅	36,899.00	一零年十二月二十日	八零年十二月三十日
19	望變更國用(2010)第1418-1號	住宅/商業	41,953.20	一一年八月九日	八零年十二月三十日/ 五零年十二月三十日

iii. 根據兩份日期為二零一零年五月三十一日以 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建築土地規劃許可證一望規地字第201005005 (經開區)號及望規地字第201005006 (經開區)號，兩幅總地盤面積約1,160,542.00平方米土地之規劃獲許可。

iv. 根據17份以 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建設工程規劃許可證，總建築面積約525,223.47平方米之發展項目已獲批准建築，詳情如下：

編號	建設工程規劃許可證	建築面積 (平方米)	簽發日期
1	望規建副字第201009016 (經開區)號	9,830.64	一零年九月十三日
2	望規建副字第2010050016 (經開區)號	10,954.38	一一年五月十九日
3	望規建副字第201009016 (經開區)續1號	12,886.30	一零年九月十三日
4	望規建副字第201009016 (經開區)續2號	14,032.73	一零年九月十三日
5	望規建副字第2010050016 (經開區)續1號	13,410.05	一一年五月十九日
6	望規建副字第201009016 (經開區)續3號	11,621.84	一零年九月十三日
7	望規建副字第201009016 (經開區)續4號	10,169.40	一零年九月十三日
8	望規建副字第2010050016 (經開區)續2號	4,483.38	一一年五月十九日
9	望規建副字第201203006 (經開區)號	538.97	一二年三月十六日
10	望規建副字第201104007續 (經開區)號	5,223.17	一一年四月一日
11	望規建副字第201104007 (經開區)號	6,292.42	一一年四月一日
12	望規建副字第201305019 (經開區)號	2,908.78	一三年五月十日
13	建字第201601001 (經開區)號	7,632.95	一六年一月十二日
14	建字第201405029 (經開區)號	72,668.69	一四年五月十五日
15	建字第201405030 (經開區)號	64,888.74	一四年五月十五日
16	建字第201805011 (經開區)號	244,925.28	一八年五月三十日
17	建字第201901005 (經開區)號	32,755.75	一九年一月八日

- v. 根據12份以湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建設工程施工許可證，許可已獲相關地方機構發出，以開展總建築面積約524,412.77平方米之建築工程發展用，詳情如下：

編號	建設工程施工許可證	建築面積 (平方米)	簽發日期
1	編號430109201011010101(園)	9,830.64	一零年十一月一日
2	編號430109201107270101(園)	28,847.81	一六年九月三十日
3	編號430109201009160101(園)	48,710.27	一零年九月十六日
4	編號430109201209110101(園)	538.97	一二年九月十一日
5	編號430109201101210101(園)	113,612.72*	一一年一月二十一日
6	編號430109201104070101(園)	11,515.59	一一年四月七日
7	編號430109201307161401(園)	2,908.78	一三年七月十六日
8	編號430109201101210101-1(園)	4,313.10	一三年七月二十九日
9	編號430109201410213301(園)	72,668.69	一四年十月二十一日
10	編號430109201661005(園)	7,632.95	一六年十月十八日
11	編號430109201809133601(園)	244,925.28	一八年九月十三日
12	編號430109201907172101(園)	32,755.75	一九年七月十七日

* 誠如中國法律意見所告知，約53,847.78平方米的編號430109201101210101(園)建設工程施工許可證已替換為編號430109201410213301(園)建設工程施工許可證。

- vi. 根據81份預售許可證，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權出售總建築面積約為180,774.99平方米之物業。

- vii. 誠如 貴公司所告知，總建築面積約為168,267.76平方米之部分物業已向多名獨立第三方預售。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已計及未交付物業之已預售單元之訂約價格。對於已交付物業，吾等於估值中並未計及已售單元。詳情如下：

	預售建築面積－ 已交付物業 (平方米)	預售代價－ 已交付物業	預售建築面積－ 未交付物業 (平方米)	預售代價－ 未交付物業
A區	54,274.24	219,504,643	85.94	645,100
B區	43,113.77	252,151,961	不適用	不適用
C區	不適用	不適用	66,073.30	417,045,562
零售店	5,251.29	48,343,780	不適用	不適用

viii. 根據20份房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬予 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，作商業用途，詳情如下：

編號	房屋所有權證	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
1	望房權證高字第715001512號	3,328.28	商業	一五年一月三十日
2	望房權證高字第715001515號	2,707.79	商業	一五年一月三十日
3	望房權證高字第715001517號	3,674.83	商業	一五年一月三十日
4	望房權證高字第715001518號	4,978.64	商業	一五年一月三十日
5	望房權證高字第715001519號	2,330.71	商業	一五年一月三十日
6	望房權證高字第715001520號	2,711.21	商業	一五年一月三十日
7	望房權證高字第715001521號	1,061.57	商業	一五年一月三十日
8	望房權證高字第715001529號	4,211.33	商業	一五年一月三十日
9	望房權證高字第715001535號	1,755.47	商業	一五年一月三十日
10	望房權證高字第715001537號	3,431.72	商業	一五年一月三十日
11	望房權證高字第715001545號	3,273.76	商業	一五年一月三十日
12	望房權證高字第716004857號	2,351.66	商業	一六年四月八日
13	望房權證高字第716004858號	2,001.40	商業	一六年四月八日
14	望房權證高字第716005961號	4,685.57	商業	一六年四月二十九日
15	湘(2017)望城區不動產權第0006961號	4,835.24	商業	一七年五月九日
16	湘(2017)望城區不動產權第0006962號	7,231.43	商業	一七年五月十八日
17	湘(2017)望城區不動產權第0006963號	2,186.72	商業	一七年五月九日
18	湘(2017)望城區不動產權第0006964號	5,094.32	商業	一七年五月九日
19	湘(2017)望城區不動產權第0007030號	1,966.27	商業	一七年五月十日
20	湘(2017)望城區不動產權第0007062號	3,391.13	商業	一七年五月十日

ix. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，內容(其中包括)如下：

- a. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權及為土地使用者；及
- b. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已合法及有效取得該物業之國有土地使用權證、建築土地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋所有權證。

x. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

於吾等對空置土地進行估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可資比較土地銷售。可資比較土地銷售之樓面價介乎每平方米人民幣1,500元至人民幣2,500元(住宅用途)以及介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣2,000元(商業用途)。估值所採納的單位價格經就位置、時間及規模等因素作出適當調整後，與相關可資比較土地的單位價格一致；及

於吾等對未出售單元進行估值之過程中，吾等已參考發展項目之交易記錄及位於標的物業鄰近區域的可資比較住宅及商業物業(樓宇狀況及設施與標的物業相似)。該等可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,900元(住宅單元)以及介乎每平方米人民幣11,000元至12,000元(商業單元)。估值所採納的單位價格經就位置、時間及規模等因素作出適當調整後，與相關可資比較物業的單位價格一致。

xi. 主要證書／許可證之概要列示如下：

- | | |
|--------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 部分 |
| c. 建築土地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而作出，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有任何誤導成份。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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）之任何股份、相關股份或債權證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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條所存置登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及除本通函所披露者外，概無董事為於本公司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的公司之董事或僱員。

董事於本公司之資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

主要股東於本公司之股份或相關股份之權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列任何人士於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及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份10%或以上中擁有權益，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊所記錄屬主要股東：

於股份及相關股份之好倉

股東名稱／姓名	權益性質／身份	持有／擁有 權益之已發行 普通股及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
嘉悅有限公司 (附註1)	實益擁有人	2,340,000,000	10.03%
全力國際有限公司 (附註1)	控制法團權益	2,340,000,000	10.03%
美德企業有限公司 (附註1)	控制法團權益	2,340,000,000	10.03%
振軒投資有限公司	實益擁有人	11,658,898,452	49.96%
王華 (附註1及2)	控制法團權益	13,998,898,452	59.99%
創耀投資控股有限公司 (附註3)	控制法團權益	2,600,000,000	11.14%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	實益擁有人	2,600,000,000	11.14%
杜偉 (附註3)	控制法團權益	2,600,000,000	11.14%

附註：

- (1) 嘉悅有限公司為本公司2,340,000,000股股份之登記持有人。王華先生擁有全力國際有限公司之全部已發行股本，全力國際有限公司擁有美德企業有限公司之全部已發行股本，而美德企業有限公司則擁有嘉悅有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王華先生、全力國際有限公司及美德企業有限公司各被視為於嘉悅有限公司所直接持有的2,340,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 振軒投資有限公司乃由王華先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，王華先生被視為於振軒投資有限公司所直接持有的11,658,898,452股股份中擁有權益。
- (3) Sino Dynamics Investments Limited為本公司2,600,000,000股股份之登記持有人。Sino Dynamics Investments Limited之全部已發行股本由創耀投資控股有限公司直接擁有。杜偉先生擁有創耀投資控股有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，創耀投資控股有限公司及杜偉先生各被視為於Sino Dynamics Investments Limited所直接持有的2,600,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，本公司並無獲知會於股份或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任何其他權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份10%或以上擁有權益，或屬其權益或淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之任何其他主要股東，或就有關證券持有任何購股權。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之任何現有或建議服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦概無任何人士與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無對本集團任何成員公司有任何待決或存在威脅的重大訴訟或申索。

6. 重大合約

下文載列本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）之主要內容概要：

- (a) 目標公司1（作為借款人）與南京金盛國際家居市場經營管理有限公司（作為貸款人）所訂立日期為二零二一年三月三十一日之貸款重續協議，以將本金額為人民幣270百萬元之貸款重續一年，直至二零二二年十二月三十一日為止；
- (b) 目標公司1（作為借款人）與金盛置業投資集團有限公司（作為貸款人）所訂立日期為二零二零年三月二十七日之貸款重續協議，以將本金額為人民幣10億元之貸款重續一年，直至二零二一年十二月三十一日為止；
- (c) 目標公司1（作為借款人）與金盛置業投資集團有限公司（作為貸款人）所訂立日期為二零二一年三月二十九日之貸款重續協議，以將本金額為人民幣10億元之貸款重續一年，直至二零二二年十二月三十一日為止；
- (d) 目標公司1（作為借款人）與金盛置業投資集團有限公司（作為貸款人）所訂立日期為二零二一年七月十五日之貸款重續協議，以將貸款融資增加至最多人民幣20億元；
- (e) 秦皇島奧特萊斯（作為借款人）與金盛置業投資集團有限公司（作為貸款人）就循環貸款融資人民幣20億元所訂立日期為二零二一年十二月十七日之貸款協議；
- (f) 秦皇島奧特萊斯（作為擔保人）、南京第一建築工程集團有限公司、江蘇裝飾材料有限公司及金盛置業投資集團有限公司（作為借款人）及華夏銀行股份有限公司（作為貸款人）所訂立日期為二零二一年十二月二十八日之補充協議，以將本金總額為人民幣301.80百萬元之貸款重續一年，直至二零二三年三月二十一日為止；及
- (g) 股權轉讓協議。

7. 於合約或安排之權益

概無於最後實際可行日期持續有效且董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

8. 專家之資格及同意

以下為作出本通函所載或所提述之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司 (「信永中和」)	執業會計師
艾華迪集團	獨立專業估值師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司及艾華迪集團各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函刊發的形式及涵義，於本通函載入其函件、報告及／或提述(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及艾華迪集團各自並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無權利(無論是否可依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及艾華迪集團並無直接或間接於二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為馮嘉倫先生。彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊地址位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場2座15樓1504室。

- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

下列文件由本通函日期起至本通函日期起第14日（包括該日）在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.richlyfieldchinagroup.com)發佈：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年之年報及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 信永中和就目標集團之未經審核財務資料作出之審閱報告；
- (d) 信永中和就餘下集團之未經審核備考財務資料作出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 有關目標集團之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄「8. 專家之資格及同意」一段所述之同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會

茲通告裕田中國發展有限公司(「本公司」)謹定於二零二二年四月一日(星期五)上午十一時正假座香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場2座15樓1504室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列將予提呈之決議案為本公司普通決議案。除另有指明外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二二年三月十七日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義，召開股東特別大會之通告構成通函之一部份。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議1及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權任何一名董事為實施股權轉讓協議1及其項下擬進行之交易及令其生效而作出其全權酌情認為屬權宜及適當之有關行動及事宜。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議2及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權任何一名董事為實施股權轉讓協議2及其項下擬進行之交易及令其生效而作出其全權酌情認為屬權宜及適當之有關行動及事宜。」

股東特別大會通告

3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認股權轉讓協議3及其項下擬進行之所有交易；及
- (a) 授權任何一名董事為實施股權轉讓協議3及其項下擬進行之交易及令其生效而作出其全權酌情認為屬權宜及適當之有關行動及事宜。」

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，二零二二年三月十七日

附註：

1. 本公司之登記股東（「股東」）將能夠根據向本公司股東寄發之函件所述指引觀看及收聽股東特別大會，並在網上提交問題。透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司（「香港結算」）持有其股份的實益擁有人或中央結算系統非登記股東亦可觀看及收聽股東特別大會，並在網上提交問題。就此，彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商（視情況而定）以便作出必要安排，而個人登入及存取碼將於接獲經其相關銀行、經紀、託管商或香港結算要求後予以發送。本公司股東應注意，觀看股東特別大會之實時串流網上直播將不計入法定人數，而彼等亦無法在網上投票。
2. 閣下須將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），惟無論如何不得遲於二零二二年三月三十日（星期三）上午十一時正（香港時間）或股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回，方為有效。
3. 委任受委代表文據應由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，或倘委任人為法團，則應加蓋法團印鑑或由其高級人員或正式授權代表親筆簽署。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，該等聯名持有人中任何一人均可就有關股份委派受委代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人委派受委代表出席股東特別大會，則只有就有關股份在股東名冊名列首位之有關持有人，方有權就有關股份投票。

股東特別大會通告

5. 為釐定於股東特別大會投票的資格，本公司將於二零二二年三月二十九日（星期二）至二零二二年四月一日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格於股東特別大會投票，本公司所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二二年三月二十八日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 本通告中文翻譯本僅供參考。如有歧義，概以英文本為準。
7. **COVID-19疫情**

為公眾健康及安全著想，本公司將於股東特別大會上採取下列特別安排：

- (a) 股東特別大會將根據本公司之公司細則規定，在達到會議法定人數及限制其他與會者人數之情況下盡可能減少出席人數，以確保會議妥善進行。法定人數將由身為股東及／或其受委代表之本公司高級管理層成員及／或高級員工組成，以維持內部組別，並盡可能減低股東特別大會上COVID-19疫情持續帶來的風險。鑒於COVID-19疫情持續帶來風險，任何其他股東、受委代表或法團代表均不應親身出席股東特別大會。任何其他人士倘試圖親身出席大會，將被排除在外，且將不獲允許進入股東特別大會會場。
- (b) 股東特別大會將不會派發禮品，亦不設茶點招待。
- (c) 股東特別大會上之所有決議案將以投票方式決定。股東在股東特別大會前仍可透過受委代表以此方式投票。倘股東（除須親身出席股東特別大會以達到會議法定人數之股東外）有意於股東特別大會上就任何決議案投票，彼須委任股東特別大會主席作為其受委代表，以按其指引在股東特別大會上行使其投票權。
- (d) 股東可透過瀏覽卓佳電子會議系統在網上觀看及收聽股東特別大會。使用卓佳電子會議系統參與股東特別大會之股東將可經卓佳電子會議系統提交問題。卓佳電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放讓股東登入，且股東可於任何設有互聯網連接之地點以智能電話、平板裝置或電腦使用卓佳電子會議系統。
- (e) 使用卓佳電子會議系統出席股東特別大會之股東將可在股東特別大會期間經網上提交與本公司所提呈決議案相關的問題。
- (f) 為股東特別大會與會者的健康及安全著想，股東、受委代表或法團代表（除須親身出席股東特別大會以達到會議法定人數之人士外）將不能親身出席，惟可觀看及收聽股東特別大會，並在網上提交問題。登記股東須提供有效電郵地址接收登入及存取碼，以在卓佳電子會議系統觀看股東特別大會之實時串流網上直播，並在網上提交問題。閣下應填妥及交回代表委任表格，委任股東特別大會主席作為受委代表或替代受委代表，方可在股東特別大會上投票。

股東特別大會通告

8. 由於香港的COVID-19疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會安排。股東應留意香港政府公佈之最新政策及通知，並經本公司網站(www.richlyfieldchinagroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱股東特別大會安排之後續公告及最新資訊。

於本通告日期，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。