

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)

**合作協議
及
須予披露交易
內容有關出售一間附屬公司之股權**

於二零二三年四月十四日(交易時段後)，(i)賣方(本公司之全資附屬公司)，(ii)買方，(iii)秦皇島阿里郎，及(iv)項目公司訂立合作協議，據此，買方及賣方同意合作發展秦皇島項目。根據合作協議，(其中包括)買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售權益(即出售事項)。作為合作協議項下安排的一部分，賣方及秦皇島阿里郎已於同日訂立股權轉讓協議，以列明出售事項的條款。

上市規則涵義

由於出售事項的最高適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的通告及公告規定。

1. 序言

於二零二三年四月十四日(交易時段後)，(i)賣方(本公司之全資附屬公司)，(ii)買方，(iii)秦皇島阿里郎，及(iv)項目公司訂立合作協議，據此，買方及賣方同意合作發展秦皇島項目。根據合作協議，(其中包括)買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售權益(即出售事項)。作為合作協議項下安排的一部分，賣方及秦皇島阿里郎已於同日訂立股權轉讓協議，以列明出售事項的條款。有關合作協議及股權轉讓協議之進一步詳情(包括但不限於出售事項)載於本公告。

2. 合作協議

合作協議之主要條款載列如下：

日期	二零二三年四月十四日
訂約方	(i) 賣方：御景控股有限公司
	(ii) 買方：黑龍江楓林投資有限責任公司
	(iii) 秦皇島阿里郎
	(iv) 項目公司

於本公告日期，項目公司由賣方全資擁有，而賣方由本公司全資擁有。

於本公告日期，買方由陳旭輝擁有52%，由徐貴擁有20%及由各自持有買方權益不超過10%的六名人士擁有剩餘28%。秦皇島阿里郎由李孝斌擁有80%並由周悅擁有20%。李孝斌為陳旭輝的姻兄弟。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及秦皇島阿里郎各自及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主旨事項

出售事項

根據相關法定程序，賣方同意向秦皇島阿里郎轉讓待售權益（即項目公司30%股權），代價為1,200,000美元（須按支付當天的匯率換算為人民幣並支付至賣方指定賬戶）。

於股權轉讓前及轉讓期間，賣方須確保買方所持項目公司的股權概無可能影響項目公司股權的正常轉讓的瑕疵或限制。

於出售事項完成後，賣方將持有項目公司70%的股權及秦皇島阿里郎將持有項目公司30%的股權。

除出售事項外，賣方及買方可在相關上市規則的要求規限下就轉讓項目公司的其他股權繼續磋商。

開發項目公司的未來資金

買方及秦皇島阿里郎負責投資項目公司的未來發展所需資金，償還所有債務及確保秦皇島項目按時完成、出售及交付（首個項目開發期為股權轉讓變更登記完成後的48個月）（「買方承諾」）。

分派及收入共享

就分派持作自用物業及項目公司的運營收入（包括持作自用物業）而言，賣方、買方及秦皇島阿里郎同意按3:7的原則分派，惟須待買方承諾獲履行後，方可作實。分派比率不得隨各方於項目公司的股權比率變動而進行調整。具體而言，賣方將獲得分派的30%而買方及秦皇島阿里郎將獲得分派的70%。持作自用物業的具體分派詳情須於分派時由三方另行協商及釐定。

由於項目公司持作自用物業的特殊性質，所有訂約方確認，根據合作協議的協定原則分配及結算予賣方及買方的持作自用物業的產權將暫時以項目公司名義持有。賣方及買方對該等物業享有完整的經營權及使用權。當符合相關條件時（如政府調整持作自用物業比例或全面解禁），項目公司應優先轉讓分配及結算予賣方的持作自用物業產權。此外，所有訂約方同意可委託賣方統一經營秦皇島項目持作自用物業的商業部分，物業經營收入（經扣除買方享有產權部分的經營成本）的淨溢利應歸買方所有。

買方於溢利分享、持作自用物業的分派以及持作自用物業的招商及營運方面的所有上述權利將由買方指定的秦皇島阿里郎享有。

結算項目公司的負債

截至二零二二年九月三十日，項目公司負債總額約為人民幣975,400,000元（基於項目公司未經審核管理賬目計算）。買方及秦皇島阿里郎應負責悉數結算項目公司在營運管理期間的債務，特別是對項目公司的項目建設及營運有重大影響的債務，如未償還本金額為人民幣293,800,000元的應付關聯方貸款（為關聯方向華夏銀行借入並直接借予項目公司的貸款（「**華夏銀行貸款**」））的本息、秦皇島項目合約總額、銷售佣金結算等。該等債務應優先結算。

出售事項之代價

轉讓項目公司待售權益的代價為1,200,000美元，應以現金支付。

根據合作協議，買方及秦皇島阿里郎應於簽訂合作協議後五天內向買方指定的第三方賬戶轉賬人民幣50,000,000元作為保證金。該保證金將部分用於結算出售事項的代價付款，剩餘部分將用於償還應付項目公司關聯方的部分賬款。代價為1,200,000美元，乃經賣方與買方計及（其中包括）項目公司的近期虧損淨額及負債淨額狀況等項目公司財務資料後公平磋商而達致。

先決條件

合作協議須待下列條件獲達成後方可作實：

1. 各訂約方確保其內部管治架構(包括但不限於股東大會及董事會)已批准本協議涉及的股權交易及項目合作方式，及本公司已根據上市規則(如適用)取得聯交所及股東的批准。
2. 自合作協議簽署日期至出售事項股權轉讓日期，概無限制、禁止或取消項目公司股權轉讓的法律、司法或政府機構的裁決、判決、決定或禁令。
3. 為確保秦皇島項目順利復工，買方及秦皇島阿里郎首期出資人民幣300,000,000元(該款項將用作增加秦皇島阿里郎於項目公司所持股份的相應股本，且項目公司將不予返還)以解決與中國建築第八工程局有限公司(「**中建八局**」)之間的工程糾紛、華夏銀行貸款延期、償還應付項目公司關聯方款項及項目相關糾紛等影響秦皇島項目復工的問題。同時，買方及秦皇島阿里郎將獲得項目70%的收入權，惟須保證後續資金投入及如期悉數償還所有債務後方可作實。

4. 於簽訂項目公司的股權轉讓協議前，買方及秦皇島阿里郎須向賣方提供證明存款餘額不少於人民幣300,000,000元的銀行信貸證明。於簽訂合作協議後五天內，買方及秦皇島阿里郎須向賣方指定的第三方賬戶轉匯上述款項人民幣300,000,000元中的人民幣50,000,000元作為合作保證金。餘下人民幣250,000,000元須分期轉匯至項目公司賬戶或相關指定賬戶，作為買方及秦皇島阿里郎於項目合作的初始投資。股權變更登記及出資付款之具體安排如下：

(1) 股權轉讓登記

有關簽訂30%股權轉讓協議(即股權轉讓協議)之安排：將與合作協議同時簽訂；及

有關30%股權轉讓登記手續之安排：將於買方及秦皇島阿里郎按上文所載支付合作保證金人民幣50,000,000元後的同日辦理。

(2) 付款安排

於簽訂合作協議後五天內：人民幣50,000,000元(待匯款至賣方指定第三方銀行賬戶之合作保證金)；

於簽訂股權轉讓協議後十五天內：人民幣100,000,000元(與華夏銀行貸款延期同時進行(以較早者為準))；

於簽訂股權轉讓協議後三十天內：人民幣100,000,000元(與中建八局進行復工調解同時進行(以較早者為準))；及

於簽訂股權轉讓協議後六十天內：人民幣50,000,000元(與解決其他未決問題同時進行(以較早者為準))。

5. 買方及秦皇島阿里郎同意按賣方的要求全數支付股權轉讓付款，並保證投資資金根據合作協議投入項目公司，及提前償還項目公司的部分債務。具體而言：
- (1) 就項目公司應付賣方及其關聯方賬款(約人民幣170,000,000元，具體金額以賣方與買方根據財務數據確認為準)而言，買方及秦皇島阿里郎同意於簽訂股權轉讓協議及完成項目公司股權轉讓登記後的一個月內，安排項目公司償還人民幣80,000,000元。剩餘應付賬款應於完成項目公司股權轉讓登記後一年內結清(具體按當時將予確認並簽訂的還款協議進行)。
 - (2) 於項目公司償還未償還華夏銀行貸款利息(利息約人民幣70,000,000元，具體以華夏銀行確認的數據為準)及部分本金後，訂約各方應積極與華夏銀行磋商，達成延期協議。
 - (3) 訂約各方應積極與項目總承包商中建八局磋商，達成復工調解(預計總承包項目首期付款為人民幣80,000,000元至人民幣100,000,000元，具體以中建八局於調解磋商中將予確認的數據為準)。
 - (4) 妥善解決項目公司的銷售退款及佣金結算等其他債務及糾紛(預計金額約人民幣50,000,000元，具體以將予確認的財務數據為準)。

6. 由於項目公司為本集團的一部分，項目公司的運營需受本公司監管，而項目公司的財務報表需由本公司合併入賬並按照香港上市公司的要求接受審計監督。買方及秦皇島阿里郎對此知悉且無異議。
7. 所有訂約方經諮詢後認為必需滿足並達成書面補充協議的其他先決條件。

合作協議訂約各方不得豁免上述條件。

3. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年四月十四日

訂約方

賣方及秦皇島阿里郎

主旨事項

賣方同意向秦皇島阿里郎轉讓待售權益（為項目公司的30%股權），代價為1,200,000美元。代價須由秦皇島阿里郎於股權轉讓協議日期後十五天內結算（按付款日之匯率換算為人民幣支付至賣方指定賬戶）。出售事項之代價的進一步詳情載於本公告「2.合作協議」一節項下「出售事項之代價」內。

4. 有關買方之資料

買方為一家於中國註冊成立之公司，主要於中國黑龍江省從事物業開發、商業物業及酒店。

秦皇島阿里郎為一家於中國註冊成立之公司，主要於中國秦皇島從事物業開發。

5. 有關賣方及項目公司之資料

賣方為一家於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。

項目公司為一家於中國註冊成立之公司，主要從事秦皇島項目的開發。

項目公司之財務資料

下文載列項目公司基於其根據中國企業會計準則編製的未經審核管理賬目之財務資料：

	截至 二零二二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 未經審核	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核
收入	-	-	-
除稅及非經常性項目前虧損	1,396	7,059	2,423
虧損淨額	1,396	7,059	2,423

	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元 未經審核	於 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 未經審核	於 二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 未經審核
資產總值	954,033	953,468	620,692
負債總額	975,357	973,395	614,549
資產淨值／(負責淨額)	(21,324)	(19,927)	6,143

於出售事項完成後，項目公司將由本公司持有70%並將繼續為本公司之附屬公司。

6. 進行收購事項之理由及裨益

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。本集團的主要項目包括(i)於中國寧夏回族自治區銀川市開發之住宅及商業地產項目；及(ii)秦皇島項目(為於中國秦皇島之綜合項目)。

本集團的地產開發業務(包括位於銀川市及秦皇島的項目)於近年來受到政府收緊房地產行業及市場政策的不利影響。誠如本公司二零二二／二零二三年中期報告所述，即便是在疫情嚴重時期，「房住不炒」的定位絲毫不曾動搖。如何將資金利用率最大化，積極拓寬收入來源，乃本集團未來須深刻思考之根本。鑒於房地產市場未來發展的不確定性，本集團將加大與金融機構、政府機關及其他業內外各方的合作，合力活躍旗下各個項目。

秦皇島項目的總規劃建築面積為672,110平方米（包括計容建築面積及不計容建築面積），而本集團僅完成項目第1期的部分工程（總建築面積約163,227平方米）。完成整個秦皇島項目的開發預計需要大量投資。此外，鑒於中國房地產行業近年營商環境艱難，秦皇島項目的開發受到不利影響。項目公司並無產生收益，並於截至二零二二年三月三十一日止過去兩個年度錄得虧損淨額。於二零二二年九月三十日，項目公司錄得負債淨額約人民幣21,300,000元。鑒於項目公司目前財務狀況，本集團難以繼續籌集額外債務融資以支持秦皇島項目的未來發展。通過合作協議，買方及秦皇島阿里郎（作為新投資者）已承諾為秦皇島項目全盤開發提供必要資金。該等資金亦將用於償還項目公司債務及負債。作為合作的一部分，本集團已同意向秦皇島阿里郎出售待售權益（為項目公司的30%權益）。本公司認為，與買方及秦皇島阿里郎進行有關合作將有助於本集團繼續開發秦皇島項目，同時藉助買方及秦皇島阿里郎提供的資金償還項目公司債務及負債後使其財務狀況恢復至較為良好的狀態。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立合作協議連同訂立股權轉讓協議（包括出售事項）符合本公司及股東的整體利益，且合作協議及股權轉讓協議的條款屬公平合理。

7. 上市規則涵義

由於出售事項的最高適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的通告及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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）
「合作協議」	指	訂約方就合作開發秦皇島項目訂立的日期為二零二三年四月十四日的協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據合作協議出售待售權益
「股權轉讓協議」	指	賣方與秦皇島就出售事項訂立日期為二零二三年四月十四日的股權轉讓協議
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	合作協議的訂約方，包括賣方、買方、秦皇島阿里郎及項目公司，一名訂約方指彼等中任何一個
「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
「項目公司」	指	秦皇島奧特萊斯置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「持作自用物業」	指	秦皇島項目中由項目公司持作自用的物業部分
「買方」	指	黑龍江楓林投資有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司
「秦皇島阿里郎」	指	秦皇島阿里郎房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「秦皇島項目」	指	本集團於中國秦皇島開發的集高端溫泉度假酒店、高端醫院、養生養老、文化娛樂、休閒度假於一體的沿海購物、旅遊、保健度假綜合體，同時經營奧特萊斯業務

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	目標公司的30%股權
「賣方」	指	御景控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司並為本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有者
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「%」	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，二零二三年四月十四日

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