

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)

## **須予披露及關連交易 內容有關收購目標公司之股權**

於二零二三年三月二十八日(交易時段結束後)，買方(本公司之全資附屬公司)與各名賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而各名賣方有條件同意出售待售股份。

### **上市規則之涵義**

由於有關收購事項之最高適用百分比率(按合併基準計算)超過5%，但低於25%，故根據上市規則，該等收購事項構成本公司之須予披露交易。此外，本公司控股股東王先生於約59.05%已發行股份中擁有權益，並於賣方1及賣方2的全部權益中擁有實益權益。根據上市規則，該等收購事項亦構成本公司之關連交易。由於收購事項之總代價少於10,000,000港元，故該等收購事項須遵守上市規則之通知及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)(b)條規定之通函(包括獨立財務顧問)及股東批准之規定。

## 1. 序言

於二零二三年三月二十八日(交易時段結束後)，買方(本公司之全資附屬公司)與各名賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而各名賣方有條件同意出售待售股份。有關收購事項之進一步詳情載於本公告。

## 2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

### (i) 股權轉讓協議1

#### 日期

二零二三年三月二十八日

#### 訂約方

買方 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司

賣方1 寧夏冠凌房地產開發有限公司

目標公司1: 寧夏冠凌物業服務有限公司

於本公告日期，目標公司1由賣方1擁有100%股權。賣方1由金盛置業投資集團有限公司擁有100%股權，後者則由(a)王華先生(「王先生」)(本公司控股股東，及於約59.05%之已發行股份中擁有權益)擁有90%股權；及(b)南京友誼華聯(集團)有限責任公司(該公司由金盛置業投資集團有限公司全資擁有)擁有10%股權。

## 主旨事項

買方有條件同意購買，而賣方1有條件同意出售目標公司1之全部股權，代價為人民幣1,590,000元，須受股權轉讓協議1所載調整機制規限，有關詳情載於下文分節內。

## 代價

轉讓目標公司1全部股權之代價為人民幣1,590,000元，須受股權轉讓協議1及下文所載列之調整機制規限。該代價將於股權轉讓協議1完成日期計起滿一年時由買方不計利息以現金支付給賣方1。

代價為人民幣1,590,000元，乃買方與賣方1經慮及目標公司1於二零二二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣1.59百萬元後公平磋商而達致。

誠如股權轉讓協議1所載，買方將於股權轉讓協議1日期計起六個月內聘請獨立審計機構對目標公司1截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料進行審核。買方應付賣方1的代價將根據目標公司1的經審核資產淨值（「**股權轉讓協議1經審核資產淨值**」）作出調整，方法為：(1)如果股權轉讓協議1經審核資產淨值少於人民幣1.59百萬元，買方應付賣方1的代價將等於股權轉讓協議1經審核資產淨值；及(2)如果股權轉讓協議1經審核資產淨值等於或高於人民幣1.59百萬元，買方應付代價將不作出調整。

## 先決條件

股權轉讓協議1將於先決條件達成後生效，及完成股權轉讓協議1將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；及
- (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(如適用)。

股權轉讓協議1之訂約方概不可豁免上述任何條件。於本公告日期，上述條件均已獲達成。

## 完成

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。完成於股權轉讓完成時作實。於買方獲得目標公司1之股權後5日內，賣方1及買方須完成有關目標公司1之交割手續。

賣方1已向買方承諾，其將對下述情況承擔一切責任：(a)目標公司1在完成股權轉讓協議1前因任何不合規(包括但不限於不進行審計)而產生的罰款或費用；及(b)目標公司1因在完成股權轉讓協議1之前發生的事件而產生的所有或然負債。

## **(ii) 股權轉讓協議2**

### **日期**

二零二三年三月二十八日

### **訂約方**

買方 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司

賣方2 得誠有限公司

受託人 吳道明

目標公司2: 武漢閱景物業管理有限公司

於本公告日期，目標公司2由賣方2擁有100%股權。該等權益由受託人以信託方式代持。賣方2由王先生擁有100%股權。

### **主旨事項**

買方有條件同意購買，而賣方2有條件同意出售目標公司2之全部股權，代價為人民幣1,750,000元，須受股權轉讓協議2所載調整機制規限，有關詳情載於下文分節內。

### **代價**

轉讓目標公司2全部股權之代價為人民幣1,750,000元，須受股權轉讓協議2及下文所載列之調整機制規限。該代價將於股權轉讓協議2完成日期計起滿一年時由買方不計利息以現金支付給賣方2。

代價為人民幣1,750,000元，乃買方與賣方2經慮及目標公司2於二零二二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣1.75百萬元後公平磋商而達致。

誠如股權轉讓協議2所載，買方將於股權轉讓協議2日期計起六個月內聘請獨立審計機構對目標公司2截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料進行審核。買方應付賣方2的代價將根據目標公司2的經審核資產淨值（「**股權轉讓協議2經審核資產淨值**」）作出調整，方法為：(1)如果股權轉讓協議2經審核資產淨值少於人民幣1.75百萬元，買方應付賣方2的代價將等於股權轉讓協議2經審核資產淨值；及(2)如果股權轉讓協議2經審核資產淨值等於或高於人民幣1.75百萬元，買方應付代價將不作出調整。

### **先決條件**

股權轉讓協議2將於先決條件達成後生效，及完成股權轉讓協議2將須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 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；
- (ii) 賣方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；
- (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2及其項下擬進行交易之相關決議案（如適用）。

股權轉讓協議2之訂約方概不可豁免上述任何條件。於本公告日期，上述條件均已獲達成。

## 完成

股權轉讓登記所需之全部手續須於股權轉讓協議2生效後10日內完成。完成於股權轉讓完成時作實。於買方獲得目標公司2之股權後5日內，賣方2及買方須完成有關目標公司2之交割手續。

賣方2已向買方承諾，其將承擔：(a)目標公司2在完成股權轉讓協議2前因任何不合規(包括但不限於不進行審計)而產生的罰款或費用；及(b)目標公司2因在完成股權轉讓協議2之前發生的事件而產生的所有或然負債。

### 3. 目標公司

#### 有關目標公司之資料

目標公司1是一家在中國註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務。目標公司1之主要業務乃為中國寧夏回族自治區銀川市之住宅項目提供物業管理服務。

目標公司2是一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務及維修服務，包括物業翻新、維修及保養、停車場、保安、清潔、內務管理、園林綠化及消防安全維護。目標公司之主要業務乃為中國武漢市之住宅項目提供物業管理服務。

## 目標公司之財務資料

下文載列目標公司各自基於其未經審核管理賬目根據中國企業會計準則編製之財務資料：

### 目標公司1:

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核
收入	8,330	7,000
除稅及非經常項目之前之利潤	728	152
淨利潤	710	152

於二零二二年十二月三十一日，目標公司1擁有未經審核淨資產約人民幣1.59百萬元。目標公司1由賣方1於二零一二年設立。

### 目標公司2:

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 未經審核
收入	3,573	3,397
除稅及非經常項目之前之利潤	750	228
淨利潤	750	228

於二零二二年十二月三十一日，目標公司2擁有未經審核淨資產約人民幣1.75百萬元。目標公司2由賣方2於二零一三年設立。



#### 4. 有關買方之資料

買方是一家在中國註冊成立之公司，乃本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

#### 5. 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。本集團之主要項目包括(i)位於中國寧夏回族自治區銀川市之住宅及商業物業項目；及(ii)位於中國秦皇島之綜合項目。

本集團之物業開發業務，包括位於銀川市及秦皇島之項目，均受到近年政府收緊地產行業及市場之政策之不利影響。誠如本公司二零二二年／二零二三年之中期報告所討論，即便是在疫情嚴重時期，「房住不炒」的定位絲毫不曾動搖。本集團之未來發展從根本上取決於找到辦法充分利用資金並積極拓寬收入來源。

鑒於房地產市場未來發展之不確定性，本集團將加強與融資機構、政府機構及其他同行業或不同行業各方之合作，攜手盤活其多個項目。與此同時，本公司正在物色發展業務之其他機會。該兩家目標公司主要從事物業管理業務，而這恰是本集團之主要業務之一。該兩家目標公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度均均確認淨利潤。本公司認為，收購該兩家目標公司將有助於未來為本集團帶來更穩定之收入。此外，目標公司1之主要業務乃為銀川市之一個住宅項目提供物業管理服務，而該物業項目毗鄰本集團於銀川市之物業項目。本公司認為，提升附近項目之資源管理會產生諸如成本節約等可能之協同效益。目標公司2之主要業務乃為中國武漢市之住宅項目提供物業管理服務。武漢市作為中國湖北省省會及交通樞紐，本公司很看好其未來發展，並相信收購目標公司2將有助本集團進軍武漢之物業管理業務，並計劃於附近地區進一步發展業務。

鑒於上文所述，本公司已訂立股權轉讓協議以進行該等收購事項。本公司認為，基於該兩家目標公司之淨資產值所得之兩個收購事項之代價乃屬公平合理。同時，作為收購條款之一，賣方同意買方僅須在股權轉讓協議完成日期起一年後支付收購事項之代價。本公司認為此條款對本公司有利，並計劃以本集團內部資源支付代價。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等收購事項儘管並非在本集團之日常業務過程中進行，但符合本公司及股東之整體利益，且股權轉讓協議之條款公平合理，並按一般商業條款或更佳條款訂立。經作出所有合理查詢後，概無董事在收購事項中擁有重大利益，亦無董事須迴避出席就批准股權轉讓協議召開之董事會會議。

## 6. 上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率(按合併基準計算)超過5%，但低於25%，故根據上市規則，該等收購事項構成本公司之須予披露交易。此外，本公司控股股東王先生於約59.05%已發行股份中擁有權益，並於賣方1及賣方2的全部權益中擁有實質權益。根據上市規則，該等收購事項亦構成本公司之關連交易。由於收購事項之總代價少於10,000,000港元，故該等收購事項須遵守上市規則之通知及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)(b)條規定之通函(包括獨立財務顧問)及股東批准之規定。

## 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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購目標公司之全部股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	裕田中國發展有限公司，一家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）
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議1及股權轉讓協議2
「股權轉讓協議1」	指	買方、賣方1及目標公司1就收購目標公司1之股權所訂立日期為二零二三年三月二十八日之股權轉讓協議
「股權轉讓協議2」	指	買方、賣方2及目標公司2就收購目標公司2之股權所訂立日期為二零二三年三月二十八日之股權轉讓協議
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「賣方1」	指	寧夏冠凌房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「賣方2」	指	得誠有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，及就履行及詮釋股權轉讓協議 <sup>2</sup> 而言，包括受託人
「賣方」	指	賣方1及賣方2
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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及目標公司2
「目標公司1」	指	寧夏冠凌物業服務有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司

「目標公司1」	指	武漢閱景物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「受託人」	指	吳道明先生，彼根據股權委託安排，以信託方式為賣方2代持目標公司2的全部權益
「%」	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，二零二三年三月二十八日

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。

\* 僅供識別