

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

杉杉品牌運營股份有限公司
Shanshan Brand Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1749)

有關預期訂立
國有建設用地使用權出讓合同及投資協議之
非常重大收購事項

預期訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議

董事會欣然宣佈，本公司有意透過拍賣收購該土地的土地使用權，以作該項目之用，該土地位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區。為參與投標拍賣，本公司須於2023年11月27日下午四時正前交付按金人民幣9百萬元。

倘本公司成功於拍賣當中投得該土地，待股東於股東特別大會上批准後，本公司將(i)與寧波市自然資源和規劃局訂立有關收購該土地的土地使用權之國有建設用地使用權出讓合同；及(ii)與寧波望春工業園區管理委員會訂立有關該項目之投資協議。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載適用於投資協議項下該項目的總成本(包括投資協議項下的投資額及國有建設用地使用權出讓合同項下的土地成本)之一個或多個百分比率超過100%，故根據上市規則第十四章，建議訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開並舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易。

本公司將於2023年12月2日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關國有建設用地使用權出讓合同、投資協議、其項下擬進行的交易及該土地的估價之進一步詳情。本公司亦將根據組織章程細則、上市規則以及中國法律及法規的適用規定向股東寄發一份召開股東特別大會的通告。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司有意透過拍賣收購該土地的土地使用權，以作該項目之用，該土地位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區。

為參與投標拍賣，本公司須於2023年11月27日下午四時正前交付按金人民幣9百萬元。拍賣報名已於2023年11月14日下午四時正開始，並將於2023年11月27日下午四時正結束。拍賣將於2023年11月29日上午九時正開始。

該土地

該土地為位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內的一宗土地，總土地面積為28,656平方米(即相當於約43畝)。該土地指定作工業用途，為期50年。

待本公司成功透過拍賣收購該土地後，該土地將用於該項目，當中涉及建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、一所高端數字化智能製造廠房及數字化智能倉庫，乃為本公司男士商務正裝及商務休閒裝所用。

該土地的土地使用權之出讓起始價為人民幣40,118,400元(即每平方米1,400元)。於本公告日期，該土地的確切代價尚未可知，需在拍賣投標完成後方能釐定。出價最高之投標人將贏得拍賣，並將與寧波市自然資源和規劃局訂立國有建設用地使用權出讓合同。

倘本公司成功於拍賣當中投得該土地，待股東於股東特別大會上批准後，本公司將(i)與寧波市自然資源和規劃局訂立有關收購該土地的土地使用權之國有建設用地使用權出讓合同；及(ii)與寧波望春工業園區管理委員會訂立有關該項目之投資協議。本公司預計，土地成本(經扣除按金後)將由本公司於國有建設用地使用權出讓合同日期起計10個工作日內支付。

投資協議

投資協議主要載列本公司就發展該土地之若干承諾。根據投資協議，本公司將承諾確保以下事項，當中包括，

- (i) 簽訂國有建設用地使用權出讓合同後6個月內將開工建設；若未及時開工，本公司將提前30個自然日向寧波市自然資源和規劃局海曙分局提出書面延期申請，經區土地管理(土地招拍掛)工作領導小組同意後辦理相關延期手續，延期期限不超過1年，經同意延期的，項目竣工、達產時間按延期期限相應順延；
- (ii) 簽訂國有建設用地使用權出讓合同後30個月內將竣工投產；
- (iii) 就該項目而言，其固定資產投資(包括土地成本)強度將不少於每畝人民幣5.5百萬元；
- (iv) 其年度應納稅項總額將不少於每畝人民幣0.9百萬元(「稅項目標」)；
- (v) 研究及開發(「研發」)開支的投資強度為2.3%(有關比率乃按研發投入經費金額除以該項目主要業務收入再乘以100%計算)；

- (vi) 建築容積率不少於2.3及不超過2.6(有關比率乃按該項目的總建築面積除以該土地的面積計算)；
- (vii) 就該項目而言，單位能耗增加值為每噸煤人民幣88,000元，及其單位排放增加值為每噸人民幣26.44百萬元；及
- (viii) 畝均年產值不少於每畝人民幣20百萬元。

此外，本公司亦承諾：

- (i) 承擔該項目之建設工程的主體責任，確保其以符合相關規定及按照投資協議條款之方式實施；
- (ii) 接受寧波望春工業園區管理委員會及相關政府部門的監督和指導，並就檢查所提出的整改通知及時整改；
- (iii) 倘本公司就該土地的建設用地使用權進行融資，其須經寧波望春工業園區管理委員會書面同意。另外，本公司承諾，有關融資金額不得超過土地成本；
- (iv) 在四次達產覆核全部完成前，不得向第三方轉讓或出租該土地的建設用地使用權及所屬建築物；
- (v) 在四次達產覆核全部完成前，本公司及股東不得向第三方以通過股權轉讓(包括不得將股權轉讓給配偶、父母、子女等對轉讓人承擔直接撫養或贍養義務以外的實體或個人，且累計轉讓份額在25%以上)或股權質押等形式轉讓土地使用權和所屬建築物。倘在與本公司有關之若干情況(除有關H股外)下需作出股權變更，本公司將報經區土地管理(土地招拍掛)工作領導小組同意，並在簽訂補充協議後再進行變更；及

- (vi) 倘未能達到稅項目標，則自達產覆核之日起30日內向寧波望春工業園區管理委員會賠償相當於年度已納稅項及稅項目標之差額；倘逾期繳付有關賠償金額，則視為違約，且投資協議須按投資協議所載列者終止。

寧波望春工業園區管理委員會可在投資協議所載列的若干情況下單方面終止投資協議，並將要求本公司及寧波市自然資源和規劃局海曙分局終止國有建設用地使用權出讓合同和辦理土地使用權收回手續，透過向本公司支付該土地的成本及補償該土地之建築物的市值收回該土地。

該項目

該項目涉及建設一個集服裝設計研發中心、數字化智能倉庫及智能化生產線於一體的高端服裝數字化智造基地，加強研發設計、加工製造、內部管理、市場營銷、倉儲物流、客戶服務等各環節智能模塊化單元的集成應用，助力本集團實現高質量發展，提升市場競爭力。

根據本公司目前的計劃，並經考慮投資協議所載目標指標以及由獨立專業估值師對該土地進行的初步估值約人民幣43百萬元，該項目的總投資額估計約為人民幣280百萬元，該金額已涵蓋土地成本，建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、智能製造廠房及數字化智能倉庫的預估開支，以及採購設備及軟件的預估開支，所有有關款項將由本集團內部資源及外部融資撥付。

訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議須待獲得股東批准後方告作實。倘股東於股東特別大會決議不批准建議交易，本公司將不會繼續分別與寧波市自然資源和規劃局及寧波望春工業園區管理委員會訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議。為悉數解決本公司與投標該土地有關的責任及義務(倘有)，於2023年11月16日，駱先生以本公司為受益人簽立承諾書，據此，駱先生已承諾採取一切必要行動以悉數解除本公司與投標該土地有關的責任及義務，並於股東於股東特別大會決議不批准建議交易而使本公司未能繼續簽訂國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的情況下，就本公司蒙受的任何損失、損害、成本及其他形式的責任向本公司作出全面彌償。

於本公告日期，本公司已取得寧波聯康財品牌管理有限責任公司、陝西茂葉工貿有限公司、趙咏芝女士、駱先生及張金燦先生各自的書面批准(上述各方分別佔本公司已發行股本約18%、10%、9.6%、8.5%及5%(合共約51.1%))，彼等已批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易，且將於股東特別大會上就將予提呈之相關決議案投贊成票。

訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的理由及裨益

本公司之主要業務為以「FIRS」及「SHANSHAN」兩個品牌在中國從事設計、推廣及銷售男士商務正裝及商務休閒裝。多年來，本公司主要透過代工生產商(「代工生產商」)生產其服裝產品。經考慮代工生產商模式所衍生的問題，包括產品質量控制、交付時間、代工生產商於生產及銷售剩餘產品時向市場洩漏資訊而引致市場混淆等，本公司有意從寧波市自然資源和規劃局收購該土地，以作該項目之用。本公司預期，在該項目竣工後，該項目的新數字化智能製造廠房將生產本公司的高端、原創男士西服及襯衫產品，並預期繼續透過代工生產商模式生產其餘的服裝產品。

本公司預期該項目將推動本公司拓展未來計劃，包括(i)設立一所數字化智能倉庫，改善存貨管理，滿足線上線下業務模式的需求；(ii)設立一個服裝設計研發中心，提高研發能力，革新產品設計；及(iii)設立一個新零售運作中心及新零售直播基地，完善推廣及銷售策略，提高線上全渠道覆蓋，提升品牌線上線下的影響力、受歡迎程度及市場份額，同時建設一個數字化品牌體驗展廳，賦能線下渠道，促進線上線下泛零售進入多元化業態和消費者沉浸式體驗共同高速發展的局面。

董事會認為，國有建設用地使用權出讓合同及投資協議將按一般商業條款訂立，且國有建設用地使用權出讓合同及投資協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及買賣。本集團主要在中國從事設計、市場推廣及銷售男士商務正裝及商務休閒裝。

寧波望春工業園區管理委員會

寧波望春工業園區管理委員會為中國地方政府機關，負責事項包括計劃、推廣及協調中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內的投資項目。

寧波市自然資源和規劃局

寧波市自然資源和規劃局為中國政府機關以及該土地的出售方及轉讓方。

於本公告日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，寧波望春工業園區管理委員會、寧波市自然資源和規劃局及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載適用於投資協議項下該項目的總成本(包括投資協議項下的投資額及國有建設用地使用權出讓合同項下的土地成本)之一個或多個百分比率超過100%，故根據上市規則第十四章，建議訂立國有建設用地使用權出讓合同及投資協議構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開並舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易內擁有重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

本公司將於2023年12月2日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關國有建設用地使用權出讓合同、投資協議、其項下擬進行的交易及該土地的估值之進一步詳情。本公司亦將根據組織章程細則、上市規則以及中國法律及法規的適用規定向股東寄發一份召開股東特別大會的通告。

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：

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「拍賣」	指	寧波市自然資源和規劃局將於2023年11月29日就該土地的土地使用權所舉行之公開拍賣
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	杉杉品牌運營股份有限公司，一間根據中國法律設立的股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「按金」	指	拍賣相關投標按金人民幣9百萬元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以讓股東考慮及酌情批准國有建設用地使用權出讓合同、投資協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購及買賣並於聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於且與任何董事、本公司主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)、其附屬公司或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連(按上市規則之定義)的任何第三方個人或公司
「投資協議」	指	本公司預期就該項目與寧波望春工業園區管理委員會訂立的海曙區企業投資工業項目「標準地」投資建設合同
「該土地」	指	位於中國浙江省寧波市海曙區望春工業園區內的一宗土地，總土地面積為28,656平方米
「土地成本」	指	根據國有建設用地使用權出讓合同將予支付之該土地的成本
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	本公司預期就該土地與寧波市自然資源和規劃局訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「駱先生」	指	駱葉飛先生，為本公司執行董事兼主要股東
「畝」	指	量度單位，相當於約666.66平方米
「寧波市自然資源和規劃局」	指	寧波市自然資源和規劃局
「寧波望春工業園區管理委員會」	指	寧波望春工業園區管理委員會

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	本集團之建議投資，以於該土地建設一所包含產品研發中心在內的綜合大樓、高端數字化智能製造廠房及數字化智能倉庫，為其男士商務正裝及商務休閒裝所用
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
杉杉品牌運營股份有限公司
主席
駱葉飛

中國寧波，2023年11月16日

於本公告日期，執行董事為駱葉飛先生(主席)、曹陽先生(副主席)、嚴靜芬女士及周玉梅女士；非執行董事為杜鵬先生及沈金鑫先生；以及獨立非執行董事為周政寧先生、王亞山先生及武學凱先生。