

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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)

- (1) 有關建議收購
御景已發行股本60%
及轉讓債權之主要交易；
- (2) 有關訂立貸款協議之關連交易；
及
- (3) 恢復買賣

買賣協議

於二零一四年四月二十二日（交易時段後），本公司、第一賣方及第二賣方訂立買賣協議，據此，本公司（作為買方）有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售銷售股份（佔御景已發行股本合共60%），總代價人民幣20,000,000元（相當於約24,900,000港元），須以現金支付。

買賣協議須待債權轉讓協議完成後，方告完成，反之亦然。

於完成後，秦皇島奧特萊斯將成為本公司之間接全資附屬公司。

債權轉讓協議

於二零一四年四月二十二日，秦皇島奧特萊斯、北京尚博雅及裕田幸福城（北京）（本公司之全資附屬公司）訂立債權轉讓協議，據此，受制於完成，北京尚博雅同意向裕田幸福城（北京）轉讓債權（包括本金額人民幣101,000,000元（相當於約125,745,000港元）及就未償還本金額按年利率20厘計算直至完成日期之累計利息）。轉讓債權之代價須於完成日期由裕田幸福城（北京）以一筆相當於債權金額之現金支付予北京尚博雅。

貸款協議

為撥付收購事項及鞏固本集團之財務狀況，於二零一四年四月二十二日，金盛集團與裕田幸福城（北京）訂立貸款協議，據此，金盛集團將向同意裕田幸福城（北京）授予本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約373,500,000港元）之循環貸款融資，為期三年，按年利率5厘單息計算。本集團毋須就循環貸款融資向金盛集團授予資產抵押。

上市規則涵義

由於買賣協議及債權轉讓協議之其中一項相關適用百分比率高於25%但低於100%，訂立買賣協議及債權轉讓協議構成本公司按上市規則第14章界定的主要交易。因此，買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

由於王華先生擁有本公司已發行股本26.24%，同時亦為金盛集團之控股股東，故根據上市規則，金盛集團為本公司之關連人士。因此，訂立貸款協議構成本公司按上市規則第14A.13(2)(b)條之關連交易。

由於金盛集團提供之循環貸款融資乃以本公司為利益及按優於中國及香港獨立第三方金融機構給予本集團正常商業條款之條款訂立，且本集團並無授予資產抵押，故訂立貸款協議將獲豁免上市規則第14A.65條之申報、公佈及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及債權轉讓協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯之財務資料；(iv)獨立合資格物業估值師就該地塊出具之估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於二零一四年六月三十日或之前寄發予股東，原因是本公司預期收集資料以載入通函將需時15個工作天以上。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一四年四月二十三日（星期三）上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日（星期四）上午九時正起恢復買賣。

於二零一四年四月二十二日（交易時段後），本公司、第一賣方及第二賣方訂立買賣協議，據此，本公司（作為買方）有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售銷售股份（佔御景已發行股本合共60%），總代價人民幣20,000,000元（相當於約24,900,000港元），須以現金支付。

於二零一四年四月二十二日，秦皇島奧特萊斯、北京尚博雅及裕田幸福城（北京）（本公司之全資附屬公司）訂立債權轉讓協議，據此，受制於完成，北京尚博雅同意向裕田幸福城（北京）轉讓債權（包括本金額人民幣101,000,000元（相當於約125,745,000港元）及就未償還本金額按年利率20厘計算直至完成日期之累計利息）。轉讓債權之代價須由裕田幸福城（北京）以一筆相當於債權金額之現金支付予北京尚博雅。

於二零一四年四月二十二日，裕田幸福城（北京）與金盛集團訂立貸款協議，據此，金盛集團將同意向裕田幸福城（北京）授予本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約373,500,000港元）之循環貸款融資，為期三年，按年利率5厘單息計算。

以下為買賣協議、債權轉讓協議及貸款協議之主要條款。

買賣協議

日期：二零一四年四月二十二日

- 訂約方：
- (1) 本公司（作為買方）；
 - (2) 瑞元控股有限公司（作為第一賣方）；及
 - (3) 盛敦有限公司（作為第二賣方）

經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，該等賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將收購之標的資產

於買賣協議日期，第一賣方及第二賣方各自持有御景四(4)股已發行股份及兩(2)股已發行股份，分別佔御景已發行股本40%及20%。

根據買賣協議，本公司（作為買方）有條件同意收購，而該等賣方有條件同意出售御景合共六(6)股已發行股份（佔御景已發行股本合共60%）。

代價及付款條款

根據買賣協議，收購銷售股份之總代價為人民幣20,000,000元（相當於約24,900,000港元），須於完成日期由本公司以現金支付。

人民幣10,000,000元（相當於約12,450,000港元）已於買賣協議日期支付予該等賣方之指定賬戶作為收購事項之訂金。於完成日期，訂金人民幣10,000,000元（相當於約12,450,000港元）將用作抵銷裕田幸福城（北京）就轉讓債權轉讓協議項下債權應付之代價總額（詳情載於下文「債權轉讓協議」等段落）。

倘買賣協議並非因本公司或本公司指定方失責而被終止，則該等賣方應於買賣協議終止日期後三個營業日內將訂金不計利息退還予本公司指定之賬戶。倘買賣協議因本公司或本公司指定方任何一方失責而被終止，該等賣方有權沒收訂金。倘買賣協議因該等賣方其中一方失責而被終止，則該等賣方應於買賣協議終止日期後三個營業日內將訂金連同人民幣10,000,000元（相當於約12,450,000港元）不計利息退還予本公司指定之賬戶。

先決條件

完成將於以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上（如上市規則規定）或以書面決議案（視乎情況而定）批准(i)根據買賣協議收購銷售股份；及(vi)根據債權轉讓協議轉讓債權；及
- (b) 第一賣方及第二賣方各自之董事會就根據買賣協議擬進行交易之批准。

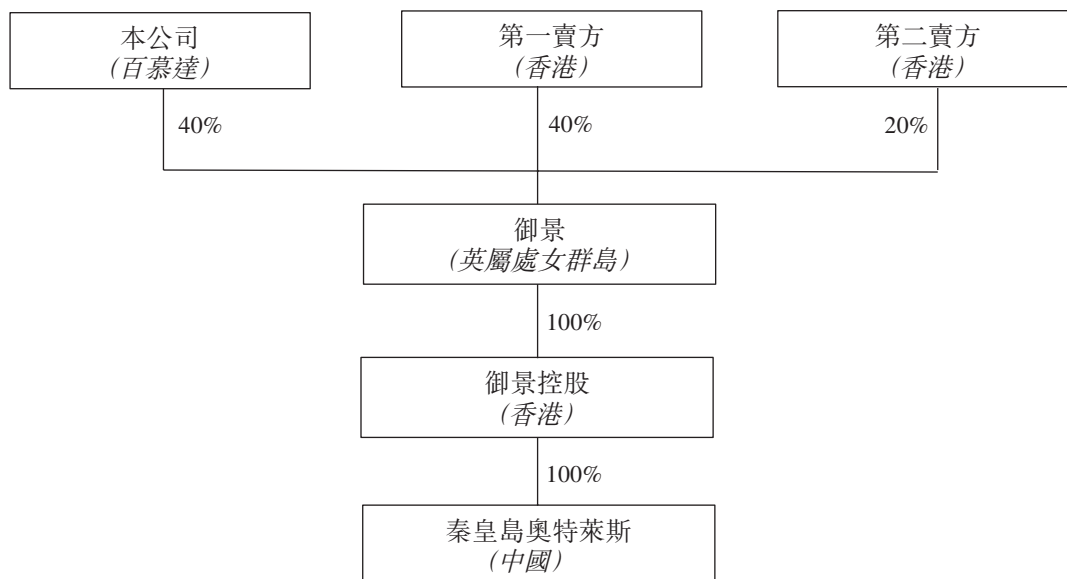
倘任何先決條件於二零一四年八月三十一日或之前或訂約方協定之另一日期前未獲達成，則各訂約方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，且各訂約方均不得對另一方提出任何索償。

完成

完成須於完成日期進行。買賣協議須待債權轉讓協議完成後，方告完成，反之亦然。

於完成後，秦皇島奧特萊斯將成為本公司之間接全資附屬公司。以下為御景緊接完成前及緊隨完成後之股權架構。

緊接完成前



緊隨完成後



債權轉讓協議

日期：二零一四年四月二十二日

- 訂約方：
- (1) 秦皇島奧特萊斯
 - (2) 北京尚博雅；及
 - (3) 裕田幸福城（北京）

經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，北京尚博雅及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

債權轉讓協議之主要條款

於債權轉讓協議日期，秦皇島奧特萊斯結欠北京尚博雅債權。債權乃關於向秦皇島奧特萊斯提供本金額為人民幣101,000,000元（相當於約125,745,000港元）之未償還貸款，連同按年利率20厘計算累計利息。於二零一四年三月三十一日，貸款之未支付累計利息約為人民幣44,368,056元（相當於約55,238,230港元）。

根據債權轉讓協議，受制於完成，北京尚博雅同意向裕田幸福城（北京）轉讓債權。訂約各方協定，按年利率20厘計算本金額人民幣101,000,000元（相當於約125,745,000港元）之利息將繼續累計至完成日期。轉讓債權之代價須於完成日期由裕田幸福城（北京）以一筆相當於債權金額之現金支付予北京尚博雅。

有關本集團之資料

本公司主要業務活動為投資控股。本公司透過其主要附屬公司之業務為從事物業開發、物業管理、樓宇建築及維修業務以及時裝及配飾貿易。其業務主要位於中國。

有關該等賣方及北京尚博雅之資料

瑞元控股有限公司（作為第一賣方）為一間於香港註冊成立之有限公司，為首創置業股份有限公司之間接全資附屬公司，從事投資控股業務。

盛敦有限公司（作為第二賣方）為一間於香港註冊成立之有限公司，從事投資控股業務。

北京尚博雅為一間於中國成立之有限責任公司，為首創置業股份有限公司之全資附屬公司，主要從事投資顧問及投資管理業務。

有關御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯之資料

御景為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，從事投資控股業務。於本公佈日期，御景已發行合計十(10)股每股面值1美元之已發行普通股。本公司、第一賣方及第二賣方分別持有御景四(4)股已發行股份（佔已發行股份40%）、四(4)股已發行股份（佔已發行股份40%）及兩(2)股已發行股份（佔已發行股份20%）。

御景控股為一間於香港註冊成立之有限公司，從事投資控股業務。御景擁有御景控股全部已發行股本，因而擁有秦皇島奧特萊斯全部股本權益。除投資控股外，御景及御景控股並無從事任何其他業務活動。

秦皇島奧特萊斯於中國成立為外商獨資企業，總註冊資本為20,000,000美元，當中4,000,000美元已獲繳足，主要於中國河北省秦皇島從事物業開發業務。

有關御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯之財務資料

以下為御景及御景根據香港財務報告準則編製截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度之未經審核財務資料概要。

御景

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (未經審核) (千港元)
除稅及非經常項目前虧損	8	8
除稅及非經常項目後虧損	8	8
	於十二月三十一日	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (未經審核) (千港元)
總資產	28	—
總負債	62	26
淨資產	34	26

御景控股

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (未經審核) (千港元)
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)	2	(8)
除稅及非經常項目後溢利／(虧損)	2	(8)
	於十二月三十一日	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (未經審核) (千港元)
總資產	28,913	28,897
總負債	31,256	31,243
淨資產	2,343	2,346

秦皇島奧特萊斯

以下為秦皇島奧特萊斯根據中國公認會計原則編製截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度之財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (經審核) (千港元)
除稅及非經常項目前虧損	1,058	2,037
除稅及非經常項目後虧損	1,058	2,037
	於十二月三十一日	
	二零一三年 (未經審核) (千港元)	二零一二年 (經審核) (千港元)
總資產	782,577	738,290
總負債	756,545	711,200
淨資產	26,032	27,090

附註：為方便說明，上文所載秦皇島奧特萊斯之財務資料按匯率人民幣1元兌1.2450港元換算。

進行收購事項之理由及裨益

秦皇島奧特萊斯主要於中國河北省秦皇島從事物業開發業務。誠如本公司日期為二零一二年一月六日之公佈所述，本公司被視為向一名獨立第三方出售秦皇島奧特萊斯60%權益。

由於秦皇島奧特萊斯股東已提供貸款及已繳之註冊資本，於二零一二年二月，秦皇島奧特萊斯與昌黎縣國土資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同，據此，秦皇島奧特萊斯獲得佔地約1,077畝該地塊之國有建設用地使用權。

誠如本公司日期為二零一四年二月二十八日之通函所述，為撥付收購該地塊資金，秦皇島奧特萊斯股東為秦皇島奧特萊斯安排貸款融資，金額按其於秦皇島奧特萊斯之股權概約百分比計算，並按年利率率20厘單息計算。

該地塊位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸，森林體育公園對面，沿海公路以西，毗鄰中國北方傳統旅遊勝地北戴河旅遊度假區。憑藉該地塊之地理優勢，秦皇島奧特萊斯計劃建設一座集購物、旅遊、休閒、度假及居住於一體的大型濱海購物旅遊度假綜合體物業。預期該物業項目是一個綜合性物業發展項目，能大幅提升周邊項目的人氣，故一直屬於河北省重點項目之一，成為地域標誌性城市綜合體項目。

根據現有計劃，預期項目一期之建設設計規劃將於二零一四年六月底前完成並獲取相關地方政府批准。與收購該地塊有關的一切土地收購費用已由秦皇島奧特萊斯悉數支付，預期於取得建設設計規劃批准後，秦皇島奧特萊斯將取得該地塊之相關土地使用權證。項目前期建設工程計劃於二零一四年六月底前進行。

誠如下文「貸款協議」等段落所述，金盛集團（主要股東之聯營公司）一直支持本集團之業務發展，以有利條款向本集團提供循環貸款融資。於完成後，秦皇島奧特萊斯將毋須再就未償還本金額人民幣101,000,000元按年利率20厘單息計算向北京尚博雅支付利息。董事相信，收購御景（間接全資擁有秦皇島奧特萊斯）已發行股本合共60%之餘額與本公司促進該地塊之物業發展的業務策略相符。在主要股東之支持下，本公司將能夠促進秦皇島奧特萊斯之物業發展項目之發展進程。

銷售股份及債權之代價乃由各訂約方經參考（其中包括）(i)秦皇島奧特萊斯之資產淨值；(ii)該地塊於二零一三年九月三十日之價值約人民幣536,000,000元（相當於約667,320,000港元）（根據香港合資格估值師編製之初步估值報告草稿）；(iii)秦皇島奧特萊斯股東提供之現有貸款之未償還金額及條款；及(iv)秦皇島奧特萊斯之物業發展項目之前景後按公平磋商釐定。

董事認為，買賣協議及債權轉讓協議之條款（包括銷售股份及債權之代價）屬正常商業條款，屬公平合理，且收購事項為本公司提供良機以合理價格將本公司之控制權與秦皇島奧特萊斯合併。於完成後，本公司將對秦皇島奧特萊斯之事務享有更大自主權，長遠來說將提升本集團之整體盈利能力。因此，董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。

貸款協議

為撥付收購事項及鞏固本集團之財務狀況，於二零一四年四月二十二日，金盛集團與裕田幸福城（北京）訂立貸款協議，據此，金盛集團同意向裕田幸福城（北京）授予本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約373,500,000港元）之循環貸款融資，為期三年，按年利率5厘單息計算。本集團毋須就循環貸款融資向金盛集團授予資產抵押。

董事（包括獨立非執行董事）認為，提供循環貸款融資將鞏固本公司之財務狀況及本集團之流動資金。循環貸款融資之本金額及循環貸款融資之利息乃經本集團與金盛集團公平磋商後釐定。基於貸款協議乃按優於中國及香港獨立第三方金融機構給予本集團正常商業條款之條款訂立，且本集團並無授予資產抵押，董事（包括獨立非執行董事）認為，貸款協議乃按優於正常商業條款之條款訂立，而貸款協議之條款屬公平合理，且訂立貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

循環貸款融資將由本集團用作撥付收購事項、興建秦皇島奧特萊斯之物業發展項目及本集團之一般營運資金。

上市規則涵義

買賣協議及債權轉讓協議

由於買賣協議及債權轉讓協議之其中一項相關適用百分比率高於25%但低於100%，訂立買賣協議及債權轉讓協議構成本公司按上市規則第14章界定的主要交易。因此，買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

貸款協議

由於王華先生擁有本公司已發行股本26.24%，同時亦為金盛集團之控股股東，故根據上市規則，金盛集團為本公司之關連人士。因此，訂立貸款協議構成本公司按上市規則第14A.13(2)(b)條之關連交易。

由於金盛集團提供之循環貸款融資乃以本公司為利益及按優於中國及香港獨立第三方金融機構給予本集團正常商業條款之條款訂立，且本集團並無授予資產抵押，故訂立貸款協議將獲豁免上市規則第14A.65條之申報、公佈及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議及債權轉讓協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯之財務資料；(iv)獨立合資格物業估值師就該地塊出具之估值報告；及(vii)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於二零一四年六月三十日或之前寄發予股東，原因是本公司預期收集資料以載入通函將需時15個工作天以上。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一四年四月二十三日（星期三）上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日（星期四）上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議及債權轉讓協議之條款收購銷售股份及債權
「北京尚博雅」	指	北京尚博雅投資顧問有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為首創置業股份有限公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	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，其普通股於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議擬進行交易之完成
「完成日期」	指	買賣協議所載之所有先決條件獲達成起第三(3)個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「債權」	指	本金額為人民幣101,000,000元之未償還貸款連同就未償還本金額按年利率20厘計算直至完成日期之累計單息之總額，於完成日期將由秦皇島奧特萊斯向北京尚博雅欠付、結欠、尚未償還或應付
「債權轉讓協議」	指	秦皇島奧特萊斯、裕田幸福城（北京）與北京尚博雅及其他各方於二零一四年四月二十二日就北京尚博雅向裕田幸福城（北京）轉讓債權訂立之債權轉讓協議
「董事」	指	本公司董事
「第一賣方」	指	瑞元控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為首創置業股份有限公司之間接全資附屬公司，該公司於本公佈日期持有御景四(4)股已發行股份（佔御景已發行股份40%）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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（定義見上市規則）之第三方
「金盛集團」	指	金盛置業投資集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「御景」	指	御景有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期分別由本公司擁有40%、第一賣方擁有40%及第二賣方擁有20%
「御景控股」	指	御景控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由御景全資擁有，並為秦皇島奧特萊斯之直接控股公司
「貸款協議」	指	裕田幸福城（北京）與金盛集團於二零一四年四月二十二日就金盛集團向裕田幸福城（北京）授予循環貸款融資訂立之貸款協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地塊」	指	位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸佔地約1,077畝之地塊
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國財務部頒佈之企業會計準則（經不時修訂）
「秦皇島奧特萊斯」	指	秦皇島奧特萊斯置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期由御景控股全資擁有
「循環貸款融資」	指	金盛集團根據貸款協議之條款向裕田幸福城（北京）授予本金總額為人民幣300,000,000元之循環貸款融資

「裕田幸福城(北京)」	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有限責任公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	本公司、第一賣方及第二賣方於二零一四年四月二十二日就買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	該等賣方合法實益擁有御景六(6)股每股面值1美元之已發行普通股，合共佔御景已發行股本60%，於買賣協議日期已發行及繳足
「第二賣方」	指	盛敦有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期持有御景兩(2)股已發行股份(佔御景已發行股本20%)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「畝」	指	中國單位畝，一畝約等於666.7平方米
「%」	指	百分比

為方便說明，於本公佈內，除另有指明外，人民幣金額已按人民幣1元兌1.2450港元換算為港元，惟並不代表任何金額已、應可或可以按上述匯率換算。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

香港，二零一四年四月二十三日

於本公佈日期，董事會包括執行董事馬俊先生(主席)、非執行董事陳衛先生，以及獨立非執行董事徐慧敏女士，周承炎先生及許驚鴻先生。

* 僅供識別