

此乃要件 請即處理

閣下如對本發售章程任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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本公司股份，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

每份章程文件之副本，連同本發售章程附錄三「16.送呈公司註冊處處長之文件」一段所述之文件副本，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342C條之規定向香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及證監會對這些文件之內容概不負責。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，由發售股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日透過中央結算系統進行交收。中央結算系統內之一切活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。有關交收安排之詳情及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響，閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港交易及結算所有限公司、聯交所以及香港結算對本發售章程之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本發售章程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。

致新加坡股東之通知

本發售章程及就公開發售所刊發的任何其他文件或材料並非新加坡證券及期貨法（第289章）（「證券及期貨法」）所界定之發售章程。因此，本發售章程並未亦不會根據證券及期貨法在新加坡遞交或登記為發售章程。提呈發售發售股份乃倚賴證券及期貨法第273(1)(cd)條之發售豁免而作出。根據證券及期貨法第273(1)(cd)條或按照及根據證券及期貨法任何其他適用條文之條件，本發售章程及有關提呈發售發售股份之任何其他文件或材料不可傳閱或派發，發售股份亦不可直接或間接向新加坡之任何人士發售或出售（本公司之股東除外）。



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

網站：www.richlyfieldchina.com

（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）

按於記錄日期

每持有三股股份可認購一股發售股份之基準
公開發售2,971,654,767股發售股份

包銷商

振軒投資有限公司

裕田中國發展有限公司之財務顧問



海通國際資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本發售章程所界定者具有相同涵義。

接納發售股份及付款之最後時限為二零一五年八月四日（星期二）下午四時正。申請發售股份之手續及付款程序載於本發售章程第26頁至第27頁。

有關公開發售之包銷協議載有條文授予包銷商在發生若干事件時於二零一五年八月五日（星期三）下午四時正前任何時間內透過發出書面通知終止包銷協議之權利。該等事件載於本發售章程「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議，則公開發售將不會進行。

謹請注意，股份已由二零一五年七月十日（星期五）起以除權基準進行買賣，而股份將於公開發售之條件尚未達成時已可買賣。該等條件載於本發售章程董事會函件「公開發售之條件」一段。直至公開發售之所有條件獲達成當日（預期將為二零一五年八月五日（星期三））為止，買賣股份之任何股東或其他人士將相應承受公開發售未必可成為無條件及未必進行之風險。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

二零一五年七月二十一日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
終止包銷協議	9
董事會函件	11
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

預期時間表

公開發售之預期時間表如下：

寄發(i)章程文件予合資格股東及

(ii)本發售章程

予除外股東（如有）..... 二零一五年七月二十一日（星期二）

接納發售股份及付款之最後時限 二零一五年八月四日（星期二）
下午四時正

終止包銷協議及公開發售成為

無條件之最後時限 二零一五年八月五日（星期三）
下午四時正

公佈公開發售接納結果 二零一五年八月十日（星期一）

寄發發售股份之股票及退款支票

（倘公開發售並無成為無條件） 二零一五年八月十一日（星期二）

每手買賣單位由10,000股股份

更改為50,000股股份之生效日期 二零一五年八月十二日（星期三）

指定股票經紀開始於市場

提供股份碎股對盤服務以買賣股份碎股 二零一五年八月十二日（星期三）

預期發售股份開始進行買賣之日期 二零一五年八月十二日（星期三）
上午九時正

指定股票經紀終止於市場提供

股份碎股對盤服務以買賣股份碎股 二零一五年九月一日（星期二）

本發售章程所述之所有時間均指香港時間。倘上述時間表有任何變動，本公司將作出進一步公告。本公司就上述時間表內（或於其他方面）有關公開發售之事件於本發售章程內訂明之日期或時限僅屬指示性質並可由本公司延長或更改。倘公開發售之預期時間表須作出任何變動，本公司將於適當時間向股東及聯交所刊發或作出通知。

預 期 時 間 表

惡劣天氣對接納發售股份及付款之最後時限之影響

倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號，則接納發售股份及付款之最後時限將不會落實：

- (i) 於二零一五年八月四日(星期二)中午十二時正前之任何本地時間在香港懸掛，並於中午十二時正後解除。接納發售股份及付款之最後時限將延長至同一個營業日下午五時正；及
- (ii) 於二零一五年八月四日(星期二)中午十二時正至下午四時正之間任何本地時間在香港懸掛。接納發售股份及付款之最後時限將更改為下一個營業日(而該等警告並無在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間生效)之下午四時正。

倘接納發售股份及付款之最後時限並無於二零一五年八月四日(星期二)落實，則本發售章程「預期時間表」一節所述之日期可能會受到影響。本公司將於切實可行情況下盡快以公告形式通知股東有關預期時間表之任何變動。

釋 義

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年四月一日之公告，內容有關(1)建議公開發售；(2)申請清洗豁免；(3)暫停辦理股份過戶登記手續；(4)有關包銷協議之獲豁免關連交易；(5)委聘獨立財務顧問；及(6)更改每手買賣單位
「申請表格」	指	根據公開發售將發行予合資格股東有關其保證配額之申請表格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行開放作一般銀行業務之日子(星期六、星期日、公眾假期以及於上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「該通函」	指	本公司日期為二零一五年五月二十二日之通函，內容有關(1)建議公開發售；(2)申請清洗豁免；(3)暫停辦理股份過戶登記手續；(4)有關包銷協議之獲豁免關連交易；(5)委聘獨立財務顧問；及(6)更改每手買賣單位
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂)
「本公司」	指	裕田中國發展有限公司(股份代號：313)，於開曼群島註冊成立之公司並於百慕達存續為有限責任公司，其股份在聯交所主板上市

釋 義

「全力」	指	全力國際有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生擁有，而後者於最後實際可行日期則擁有美德之73.31%已發行股本
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「除外股東」	指	董事根據本公司法律顧問提供之法律意見認為，經考慮有關地方法律之法律限制或其當地相關監管機構或證券交易所之規定，豁除參與公開發售乃屬必要或權宜之該等海外股東
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲該執行董事轉授權力之人士
「嘉悅」	指	嘉悅有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由美德持有，而後者為2,340,000,000股股份之註冊持有人，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本之26.25%
「美德」	指	美德企業有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，由全力擁有其73.31%之權益，而後者於最後實際可行日期則擁有嘉悅之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事及唯一非執行董事組成之董事會之獨立董事委員會，乃成立以就公開發售(包括公開發售將由包銷商全數包銷)之條款、並無額外申請安排及清洗豁免向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	王先生、包銷商及其一致行動人士及彼等各自之聯繫人及任何參與公開發售(合資格股東於公開發售下之任何保證配額除外)、包銷協議及／或清洗豁免之交易或於當中擁有權益之股東以外之股東
「滙富」	指	滙富融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關公開發售、並無額外申請安排及清洗豁免之獨立財務顧問
「最後交易日」	指	二零一五年三月二十日(星期五)，即緊接該公告日期前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月十三日，即本發售章程付印前就確定本發售章程所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王華先生，本公司主要股東，於最後實際可行日期間接持有本公司已發行股本之26.25%並直接持有包銷商之100%股權
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行及配發之2,971,654,767股新股份

釋 義

「公開發售」	指	根據包銷協議及章程文件所載之條款及受限於其條件按認購價按於記錄日期每持有三(3)股已發行股份可認購一(1)股發售股份之基準建議發行發售股份
「海外函件」	指	本公司向除外股東發出之函件，以就除外股東不得參與公開發售之情況作出解釋
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊及其於該名冊所示之地址為香港境外之股東
「寄發日期」	指	二零一五年七月二十一日(星期二)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他日期)，即寄發章程文件予合資格股東或寄發海外函件及本發售章程予除外股東僅供參考(視情況而定)之日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本發售章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「章程文件」	指	本發售章程及有關發售股份保證配額之申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零一五年七月二十日(星期一)，即預期釐定公開發售配額之日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處，即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22樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「結算日期」	指	二零一五年八月六日(星期四)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關較後日期)
「股東特別大會」	指	本公司於二零一五年七月八日(星期三)上午十時三十分假座香港德輔道西308號香港華美達酒店(3樓茉莉廳)召開以批准(其中包括)公開發售、包銷協議、並無額外申請安排及清洗豁免之股東特別大會
「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
「購股權」	指	本公司根據本公司於二零零九年十一月二日採納之購股權計劃所授出附帶權利可認購合共6,275,000股新股份之未行使購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.083港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「包銷商」	指	振軒投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本於最後實際可行日期由王先生全資實益擁有
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一五年三月三十日就公開發售之包銷安排訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款包銷之2,191,654,767股發售股份

釋 義

「未承購股份」	指	於二零一五年八月四日(星期二)(即接納發售股份及支付股款之最後日期)下午四時正或之前未獲承購之發售股份
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1就王先生及包銷商因公開發售之包銷而就彼等尚未擁有、控制或同意收購之全部股份提出之強制性全面要約之責任授出有條件豁免
「%」	指	百分比

終 止 包 銷 協 議

包銷商保留權利，倘發生以下事件，包銷商可於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前任何時間以書面方式通知本公司終止包銷協議所載之包銷安排：

- (a) 包銷商得悉下列事項：
- (i) 於章程文件刊發時，章程文件所載且包銷商合理認為屬重大之任何聲明，於各重大方面曾經或已經失實、錯誤或有所誤導；或
 - (ii) 緊接寄發日期前已出現或發現之任何事宜構成遺漏，而包銷商合理認為此屬重大不利影響；或
 - (iii) 包銷商合理認為包銷協議所載之任何保證遭重大違反；或
 - (iv) 包銷商合理認為會令本公司產生或可能產生任何重大負債之任何事件、行為或遺漏；或
 - (v) 任何嚴重違反包銷協議所載本公司之任何重大責任或承諾；或
 - (vi) 本集團任何成員公司就其業務或財務或營運狀況之任何不利變動，而就公開發售而言屬重大不利影響；
- (b) 包銷商合理認為，公開發售之成功將受下列重大不利事項影響：
- (i) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他事故(不論其性質為何)，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (ii) 任何地區、國家或國際出現有關政治、軍事、金融、經濟、貨幣或其他性質(不論是否與前述任何一項性質相似)之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或其後出現或持續出現之連串事件或變動之一部分)，或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或事件足以影響當地證券市場，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功進行構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或

終 止 包 銷 協 議

- (c) 任何市況不利變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或
- (d) 本公司或本集團任何成員公司之狀況有變，而包銷商合理認為將對本公司前景構成重大不利影響。

倘包銷商於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前發出上述任何有關通知後，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

倘包銷商於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另作公告。



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)

執行董事

馬俊先生(主席)

信松濤先生

李亦鋒先生

非執行董事

陳衛先生

獨立非執行董事

徐慧敏女士

周承炎先生

許驚鴻先生

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈506室

敬啟者：

按於記錄日期

每持有三股股份可認購一股發售股份之基準

公開發售2,971,654,767股發售股份

緒言

茲提述分別有關(1)建議公開發售；(2)申請清洗豁免；(3)暫停辦理股份過戶登記手續；(4)有關包銷協議之獲豁免關連交易；(5)委聘獨立財務顧問；及(6)更改每手買賣單位之該公告及該通函。

董事會函件

本公司建議按於記錄日期每持有三(3)股股份可認購一(1)股發售股份之基準進行公開發售，按認購價每股發售股份0.083港元向合資格股東發行2,971,654,767股發售股份，籌集約246,600,000港元(扣除開支前)。公開發售僅向合資格股東提呈。概無合資格股東申請超出其於公開發售下之按比例保證配額之發售股份之安排。

王先生已向本公司不可撤回地承諾(i)彼將不會並將促使嘉悅、美德及全力不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內轉讓或以其他方式出售，或就彼、嘉悅、美德及／或全力所持之任何股份新增任何權利；及(ii)彼將透過包銷商(一間由彼全資實益擁有其全部已發行股本的公司)認購其根據公開發售之所有配額。

除王先生不可撤回地承諾將透過包銷商承購之發售股份外，公開發售亦由包銷商悉數包銷。

公開發售須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免並獲獨立股東批准，方可作實。於二零一五年六月二十六日，執行人員授出清洗豁免，其受限於(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於股東特別大會上，王先生、全力、美德及嘉悅須並已就批准公開發售、包銷協議及清洗豁免之所有決議案於股東特別大會上放棄投票。由於有超過50%之票數贊成各項決議案，因此於股東特別大會上提呈之所有決議案已獲獨立股東以投票表決方式正式通過為普通決議案。

本發售章程旨在向閣下提供有關公開發售之進一步資料，包括買賣及申請發售股份、本集團財務資料及其他一般資料之資料。

建議公開發售

發行統計數據

公開發售之基準	:	於記錄日期合資格股東每持有三(3)股股份可認購一(1)股發售股份
認購價	:	每股發售股份0.083港元
於最後實際可行日期 之已發行股份數目	:	8,914,964,303股股份
發售股份數目	:	2,971,654,767股發售股份

董事會函件

包銷股份數目 : 2,191,654,767股發售股份，即所有發售股份(王先生已不可撤回地承諾將予認購之該等股份除外)

緊隨公開發售完成後
之已發行股份數目 : 11,886,619,070股股份

除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他已發行並附有任何權利可認購、轉換或兌換為股份的未行使可換股證券、購股權或認股權證。

根據包銷協議，本公司已向包銷商承諾其自包銷協議日期起直至二零一五年八月四日(星期二)(即接納發售股份及繳付股款之最後日期)後，將不會發行任何股份，或發行或授出任何購股權或其他可兌換為、交換為或附帶權利可收購股份之證券(發售股份或因行使購股權而發行之股份除外)。

建議將予配發的2,971,654,767股發售股份佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約33.33%及經發行發售股份擴大的本公司已發行股本的25%。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與，而向合資格股東提出認購發售股份之邀請將不可轉讓。本公司將於獨立股東批准公開發售、包銷協議、並無額外申請安排及清洗豁免後向合資格股東寄發章程文件。

為符合參與公開發售之資格，股東須於記錄日期營業時間結束時已登記為本公司之股東，且不能是除外股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，股東最遲須於二零一五年七月十三日(星期一)下午四時三十分將任何股份過戶文件(連同有關股票)送達過戶登記處。

股份以連權基準買賣之最後日期為二零一五年七月九日(星期四)。股份已於二零一五年七月十日(星期五)起以除權基準買賣。本公司將於二零一五年七月十四日(星期二)至二零一五年七月二十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定參與公開發售之資格及合資格股東之權利。因此，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。記錄日期為二零一五年七月二十日(星期一)。

海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例予以登記。海外股東未必符合參與公開發售之資格。本發售章程之副本將根據公司法於刊發本發售章程後在合理切實可行之情況下儘快送交百慕達公司註冊處處長存檔(倘需要)。

於記錄日期，一名海外股東的登記地址位於新加坡，持有6,000股股份。董事已遵守上市規則第13.36(2)(a)條，就將公開發售伸延至該海外股東的可行性，向其法律顧問作出查詢。根據從法律顧問取得對新加坡法律之法律意見，由於新加坡之有關海外股東提呈發售發售股份可獲得相關豁免，故公開發售獲擴至註冊地址位於新加坡之海外股東。按該基準而言，董事深信，所有於記錄日期名列於本公司股東名冊的股東為合資格股東，且概無除外股東。

股東(包括海外股東)須就接納及其後出售(如適用)發售股份而遵守彼等適用之當地法律及監管規定。尤其是，於香港以外地區接獲章程文件且有意根據公開發售承購發售股份之任何人士(包括但不限於代名人、代理及受託人)，須自行全面遵守有關地區或司法權區之法律(包括就遵守該地區或司法權區規定之任何其他正式手續而取得任何政府或其他同意)，以及支付該地區或司法權區就承購任何發售股份所須支付之任何稅項、徵費及其他款項。凡任何人士接納發售股份，將被視為構成向本公司作出聲明及保證，其已全面遵守該等有關地區或司法權區之當地法律及規定。香港中央結算(代理人)有限公司代表中央結算系統參與者承購發售股份不受上述聲明及保證所規限。倘閣下對本身之情況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

認購價

認購價為每股發售股份0.083港元，股款須由合資格股東於接納公開發售項下之保證配額時悉數支付。認購價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.083港元並無折讓；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.092港元折讓約9.78%；

董事會函件

- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.096港元折讓約13.54%；
- (d) 按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.083港元計算之理論除權價每股股份約0.083港元並無折讓；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.140港元折讓約40.71%；及
- (f) 按於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.140港元計算之理論除權價每股股份約0.126港元折讓約34.13%。

每股發售股份的面值將為0.05港元。

認購價乃經本公司與包銷商參考股份於最後交易日前之市價後經公平磋商釐定。董事認為，公開發售之條款(包括認購價(已定為較股份近期收市價有所折讓，旨在鼓勵現有股東接納其配額，以參與本集團之潛在增長))屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。於全面接納發售股份之保證配額後，每股發售股份之淨價格將約為0.082港元。

零碎發售股份

發售股份之零碎股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將下調至最接近完整股數之發售股份。從彙集零碎發售股份而產生之任何發售股份將由包銷商彙集及認購。

碎股安排

為減少公開發售之成本，本公司並無作出任何有關公開發售之碎股安排或因公開發售而作出碎股安排。由於本公司將會因更改每手買賣單位而向股東提供碎股對盤服務，亦會向根據公開發售承購其配額後可能產生碎股之股東提供有關碎股對盤服務。就此而言，董事認為儘管並無就公開發售作出碎股安排，但上述安排屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

發售股份之地位

發售股份於配發及繳足股款後，將於各方面與於配發發售股份當日之已發行股份享有同地位。發售股份之持有人將有權收取於發售股份配發日期後宣佈、作出或支付之一切未來股息及分派。

不提供額外發售股份申請

本公司概不會就合資格股東申請超出彼等根據公開發售之按比例保證配額之發售股份作出任何安排。倘作出額外發售股份申請安排，本公司將須作出額外行政工作及產生估計約200,000港元之額外成本以處理額外申請程序。由於各合資格股東將獲賦予參與公開發售的平等機會，本公司認為該等額外行政工作及成本將遠超股東於額外申請權利的利益。因此，經與包銷商公平磋商後，董事會已決定將不會向合資格股東提呈額外發售股份申請。任何未承購股份將根據包銷協議之條款由包銷商包銷。根據上市規則第7.26A(2)條，不提供額外申請安排及其他安排以出售未承購發售股份須於股東特別大會上取得獨立股東之特別批准。

公開發售之股票

待公開發售之條件獲達成後，預期發售股份之股票將於二零一五年八月十一日(星期二)或之前以平郵方式寄予有權收取股票之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。各股東將就所有獲配發的發售股份收取一張股票。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣之日期或香港結算釐定之有關其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

董事會函件

於香港買賣發售股份將須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費以及其他適用費用及開支。

本公司將作出所有必須安排，使繳足股款之發售股份獲中央結算系統接納。發售股份預期將於二零一五年八月十二日(星期三)上午九時正起開始買賣。

公開發售及包銷協議之條件

公開發售須待包銷協議成為無條件且並未根據其條款被終止時，方可作實。包銷協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

1. 獨立股東於寄發日期前在股東特別大會上批准公開發售、並無額外申請安排及清洗豁免；
2. 執行人員授出清洗豁免，且並無撤回或撤銷有關授出，而清洗豁免附帶之一切條件(如有)經已達成；
3. 於寄發日期前分別向聯交所遞交及香港公司註冊處處長登記章程文件(及隨附之所有其他必需文件)；
4. 倘需要，於刊發本發售章程或之後在合理切實可行之情況下盡快向百慕達公司註冊處處長登記本發售章程(及隨附之所有其他必需文件)；
5. 於寄發日期向合資格股東寄發章程文件及向除外股東寄發海外函件及本發售章程，作參考之用(如有)；
6. 聯交所上市委員會在所有情況下於二零一五年八月十二日(星期三)(即預期發售股份開始買賣之日期)(或本公司與包銷商可能協定之有關其他日期)前，無條件或按本公司可能接納之該等條件批准或同意批准(須待配發後，方可作實)發售股份上市及買賣，且並無撤回；
7. (倘需要)百慕達金融管理局同意發行該公開發售項下之發售股份；

董事會函件

8. 聯交所或證監會，或上市規則、收購守則項下或另外有關公開發售及據此擬進行之交易頒佈之所有規定及條件(不包括此種類型交易中一般及合理要求及條件)經已達成或遵守；
9. 王先生根據其於本發售章程「不可撤回承諾」一節所載之承諾，遵守及履行所有承諾及責任；及
10. 包銷商並無根據包銷協議所載之條款終止包銷協議。

本公司或包銷商不得豁免上述條件。

倘以上條件未能於上述相關日期或二零一五年八月五日(星期三)下午四時正(或包銷商與本公司可能協定之有關其他日期)或之前達成，則訂約各方於包銷協議項下之一切責任將告終止及終結，而任何訂約各方均不得向其他方提出任何申索(惟任何先前違反包銷協議除外)，及公開發售將不會進行。

於最後實際可行日期，第1項條件已獲達成。

包銷協議

- 日期 : 二零一五年三月三十日
- 包銷商 : 振軒投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生(本公司主要股東)全資實益擁有，其日常業務並不包括包銷；為王先生的聯繫人及本公司的關連人士
- 包銷商所包銷之發售股份數目 : 2,191,654,767股發售股份，即所有發售股份(王先生透過包銷商已不可撤回地承諾將予認購之該等股份除外)。
- 包銷佣金 : 本公司概不會向包銷協議所列的包銷商支付包銷佣金。

董事會認為，包銷協議的條款符合市場慣例，並對本公司及股東而言屬公平合理。

終止包銷協議

包銷商保留權利，倘發生以下事件，包銷商可於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前任何時間以書面方式通知本公司終止包銷協議所載之包銷安排：

- (a) 包銷商得悉下列事項：
- (i) 於章程文件刊發時，章程文件所載且包銷商合理認為屬重大之任何聲明，於各重大方面曾經或已經失實、錯誤或有所誤導；或
 - (ii) 緊接寄發日期前已出現或發現之任何事宜構成遺漏，而包銷商合理認為此屬重大；或
 - (iii) 包銷商合理認為包銷協議所載之任何保證遭重大違反；或
 - (iv) 包銷商合理認為會令本公司產生或可能產生任何重大責任之任何事件、行為或遺漏；或
 - (v) 任何嚴重違反包銷協議所載本公司之任何重大責任或承諾；或
 - (vi) 本集團任何成員公司之業務或財務或營運狀況之任何不利變動，而就公開發售而言屬重大；
- (b) 包銷商合理認為，公開發售之成功將受下列事項之重大不利影響：
- (i) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他事故(不論其性質為何)，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (ii) 任何地方、國家或國際出現有關政治、軍事、金融、經濟、貨幣或其他性質(不論是否與前述任何一項性質相似)之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或其後出現或持續出現之連串事件或變動之一部分)，或任何地方、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或事件足以影響當地證券市場，而對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功進行構成重大不利影響，或在其他方面使進行公開發售變成不宜或不智；或

董事會函件

- (c) 任何市況變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大或不利影響，或在其他方面使進行公開發售變成不宜或不智；或
- (d) 本公司或本集團任何成員公司之狀況有任何變動，而包銷商合理認為將對本公司前景構成重大或不利影響。

倘包銷商於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前發出上述任何有關通知，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

倘包銷商於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另作公告。

不可撤回承諾

根據王先生作出之不可撤回承諾，彼已不可撤回地向本公司承諾，(i)彼將不會並促使嘉悅、美德及全力不會於包銷協議日期起至結算日期止期間轉讓或以其他方式出售彼、嘉悅、美德及／或全力持有之任何股份，或就該等股份設立任何權利；及(ii)彼將透過包銷商(一間彼全資實益擁有所有已發行股本的公司)認購公開發售項下其所有配額。王先生擁有全力之全部已發行股本，而全力擁有美德之73.31%已發行股本，美德則擁有嘉悅之全部已發行股本。王先生因而能夠對嘉悅行使控制權。王先生亦全資實益擁有包銷商之全部已發行股本。故此，王先生有可能選擇透過嘉悅或包銷商認購其於公開發售項下之配額。

除王先生已不可撤回地承諾接納之該等發售股份外，本公司並無接獲自任何股東就根據公開發售其獲臨時配發之發售股份之意向之任何資料或不可撤回承諾。

買賣股份有關風險之警告

公開發售須待(其中包括)(i)本董事會函件「公開發售及包銷協議之條件」一節所載列之條件獲達成；及(ii)包銷協議並無按本發售章程「終止包銷協議」一節所載列之條款予以終止，方可作實。因此，公開發售可能或可能不會進行。任何考慮於最後實際可行日期起至公開發售之條件獲達成當日出售或購買股份之股東或其他人士將承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務須審慎行事。

更改每手買賣單位

董事會宣佈，於聯交所買賣的股份每手買賣單位將由10,000股股份更改為50,000股股份，自二零一五年八月十二日(星期三)起生效。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相關權利出現任何變動。董事會認為，更改每手買賣單位符合本公司及其股東的整體利益。

根據每股股份的理論除權價約0.126港元(按於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.140港元計算)，每手現行買賣單位的市值為1,260港元，而每手建議新買賣單位的估計市值則為6,300港元。

為舒緩更改股份每手買賣單位所產生的股份碎股難以進行交易的問題，本公司已委任寶盛證券(香港)有限公司為代理，於二零一五年八月十二日(星期三)至二零一五年九月一日(星期二)(包括首尾兩日)期間，為擬補足或出售股份碎股持股的股東提供對盤服務。持有股份之現有股票所代表之股份碎股之持有人如欲利用此項服務出售彼等之股份碎股或將彼等之股份碎股補足至一手完整之新買賣單位，可於該期間內直接或透過彼等之經紀聯絡寶盛證券(香港)有限公司之呂少威先生，地址為香港北角電氣道183號友邦廣場25樓(電話號碼為(852) 2255 8885，傳真號碼為(852) 2255 8300)。股份碎股之持有人應注意，概不保證可就買賣股份碎股成功進行對盤。股東如對上述服務有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

董事會函件

有關購股權之調整

購股權之行使價及認購股份數目可能須根據構成本公司購股權計劃之文據相關條款而予以調整。本公司將於適當時候作出進一步公告。有關調整(如有)將於公開發售完成後作出，且將不會對公開發售及根據公開發售將予發行及配發之發售股份數目構成任何影響。

本公司之持股架構

下文載列本公司於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後的持股架構(假設於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後(i)並無進一步發行任何股份；(ii)本公司並無購回任何股份；及(iii)本公司主要股東的持股並無變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後， 假設所有合資格 股東均接納其根據 公開發售之配額		緊隨公開發售完成後， 假設並無其他合資格 股東接納其根據 公開發售之配額 (王先生除外，彼已承諾 將透過包銷商接納其 根據公開發售之配額)	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
主要股東及包銷商						
嘉悅(附註1)	2,340,000,000	26.25%	2,340,000,000	19.69%	2,340,000,000	19.69%
包銷商(附註1、2及3)	—	—	780,000,000	6.56%	2,971,654,767	25.00%
小計(就王先生及其一致 行動人士而言)	2,340,000,000	26.25%	3,120,000,000	26.25%	5,311,654,767	44.69%
Sino Dynamics Investments Limited(附註4)						
公眾股東	1,300,000,000	14.58%	1,733,333,333	14.58%	1,300,000,000	10.94%
	<u>5,274,964,303</u>	<u>59.17%</u>	<u>7,033,285,737</u>	<u>59.17%</u>	<u>5,274,964,303</u>	<u>44.37%</u>
總計	<u>8,914,964,303</u>	<u>100%</u>	<u>11,886,619,070</u>	<u>100%</u>	<u>11,886,619,070</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 於最後實際可行日期，(i)嘉悅為2,340,000,000股股份的登記持有人，佔本公司已發行股本約26.25%；(ii)美德擁有嘉悅之全部已發行股本；(iii)全力擁有美德73.31%之已發行股本，而美德餘下之26.69%已發行股本由Bain Capital Deco Holdings, L.P.、Value Creation Fund, L.P.及DM-Cayman, Inc.分別擁有18.64%、1.84%及6.21%；及(iv)王先生擁有全力之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有嘉悅持有的該等股份之權益。
2. 於最後實際可行日期，包銷商全部已發行股本由王先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有包銷商持有的該等股份之權益。
3. 王先生向本公司承諾，彼將透過包銷商認購公開發售項下的全部配額。
4. 於最後實際可行日期，(i)Sino Dynamics Investments Limited為1,300,000,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約14.58%；(ii)創耀投資控股有限公司持有Sino Dynamics Investments Limited之全部已發行股本；及(iii)杜偉先生持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，杜偉先生被視為擁有Sino Dynamics Investments Limited持有的該等股份之權益。

公開發售之理由及所得款項用途

本集團主要從事奧特萊斯商業營運及特色商業地產的開發營運(如旅遊地區、養老地產及葡萄酒莊等)及高端住宅地產開發。

扣除所有估計開支後，公開發售所得款項淨額預期將為242,600,000港元。本公司擬將公開發售所得款項淨額用於以下用途：(i)約100,000,000港元用於在中國發展彈床公園業務；(ii)約120,000,000港元用於開發本公司位於中國湖南省長沙的奧特萊斯開發項目項下的商業物業二期，包括興建大型奧特萊斯購物中心；(iii)約22,000,000港元用於償還王先生提供的貸款；及(iv)餘款則用作一般營運資金，加強本公司的財務狀況。公開發售已於股東特別大會上獲獨立股東批准。於最後實際可行日期，王先生已確認，彼無意終止且將促使包銷商不會終止包銷協議。儘管如此，倘公開發售於最後實際可行日期後不論因何種原因而被終止，本集團彈床公園業務及長沙的奧特萊斯開發項目項下的商業物業二期的發展將會延遲。此外，本公司將延遲向王先生償還股東貸款。倘公開發售被終止，本公司將根據上市規則規定刊發公告以知會股東最新情況，當中將包括有關由於該終止而對本集團營運產生重大影響(如有)的資料。

董事會函件

本公司正探索與一間海外彈床公園管理公司的合作機會，於中國開發彈床公園。海外彈床公園管理公司擬將向本集團提供諮詢服務，並提供設備及管理系統，以開發及營運彈床公園。本集團擬於長沙發展其首個彈床公園，作為奧特萊斯開發項目的第二期，其後於上海、南京及武漢等中國其他城市擴大有關業務。中國奧特萊斯開發項目的第二期將主要集中於開發及建設娛樂設施，包括彈床公園。彈床公園的開發及建設成本估計約為100,000,000港元。奧特萊斯開發項目的總成本估計約為人民幣3,000,000,000元。於二零一五年六月十二日，本公司與王先生(透過一間其全資擁有的公司)及若干澳洲合夥人(透過三間澳洲公司)就於香港成立一間於中國及其他國家及地區從事設計、興建、運營及管理攀岩及彈床公園的合營公司訂立一份股東協議。根據適用百分比率，股東協議項下擬進行之交易並不構成上市規則第14章項下本公司須予公佈之交易，惟屬關連交易，悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下之股東批准、年度審閱及所有披露之規定。因此，本公司在此重要時段並未刊發該交易之公告。於最後實際可行日期，合營公司已註冊成立。

根據裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司(「裕田北京」)與王先生控制之公司金盛置業投資集團有限公司(「金盛集團」)於二零一四年四月二十二日訂立之貸款協議，金盛集團授出一項循環貸款融資予裕田北京，本金總額為人民幣300,000,000元，為期三年，按年利率5厘單息計息。

本公司一直積極尋求資金，撥支本集團營運並已考慮不同集資選項，包括但不限於銀行借款、股份配售及供股。進一步銀行借款將增加本公司之利息開支及資產負債比率。股份配售將導致現有股東之持股量攤薄。儘管供股將為現有股東提供同等機會，以維持其於本公司之權益比例，亦使其可買賣未繳股款供股權，惟本公司須付出額外行政努力及成本，以安排買賣未繳股款供股權。本公司估計，供股需要約200,000港元至300,000港元之額外成本，以管制及安排未繳股款供股權交易、印刷及其他專業服務以及額外行政工作，以與專業人士聯絡。此外，董事認為，由於股份收市價下跌及交易量低，無法買賣未繳股款供股權對合資格股東的權益可能無重大不利影響。

董事會函件

基於以上所述，董事會認為以長期融資，尤其是透過不會增加本集團融資成本之股權方式以撥付本集團之長期增長實屬審慎。公開發售將為合資格股東提供平等之機會維持彼於本公司之權益比例及繼續參與本集團之未來發展。董事認為透過公開發售進行集資乃符合本公司及股東整體之利益。

本公司之集資活動

於二零一四年八月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理同意促使承配人於配售期（即配售協議日期起之90日內或本公司與配售代理書面相互協定之較長期間）內認購本金額合共達200,000,000港元之債券（各面值為5,000,000港元）。於二零一四年十一月七日，本公司與配售代理訂立補充配售協議（「補充配售協議」），據此，訂約方同意就配售協議作出若干主要修訂，包括(i)將配售期延長至自二零一四年八月三十一日起計270日期間（即於二零一五年五月二十八日屆滿，「最後完成日期」）或本公司與配售代理書面相互協定之較長期間；及(ii)將每份債券面值由5,000,000港元修訂至2,000,000港元。同日，本公司簽立補充債券文據，以更改及修訂債券於該方面之主要條款。

誠如本公司日期為二零一四年八月三十一日之公告所披露，本公司擬配售債券集資，以開發本集團的中國現有項目及倘時機合適，收購潛在項目。然而，由於中國物業市場的環境及勢頭使投資者對於中國物業發展商（包括本公司）的投資更為謹慎，該配售事項之完成存在不確定因素。

由於債券配售並未於最後完成日期前完成且本公司與配售代理並無延長配售期，故債券配售並無籌集到所得款項。

除上述者外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月內並無進行任何集資活動。本公司現時無意自最後實際可行日期起計未來十二個月內進行任何股本融資活動。儘管如此，本公司將繼續透過銀行貸款及債務融資活動籌集資金。

上市規則之涵義

包銷商（由王先生全資實益擁有之公司）於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約26.25%，因而為王先生（本公司主要股東）之聯繫人。由於並無發售股份可根據公開發售供額外申請，而公開發售由包銷商（為王先生（本公司主要股東）之聯繫人）包銷，根據上市規則第7.26A(2)條，將須就並無有關額外申請安排取得獨立股東

之特別批准。在此方面，王先生及其聯繫人(包括全力、美德及嘉悅)已於股東特別大會上放棄就批准並無有關額外申請安排投票。

根據上市規則第14A章，與包銷商(為王先生(本公司主要股東)之聯繫人)訂立包銷協議構成本公司之關連交易。由於本公司將不會就包銷承諾向包銷商支付包銷佣金，且包銷協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，本公司與包銷商訂立包銷協議將因此獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.92(2)(b)條，倘已遵守上市規則第7.26A條，根據包銷協議向包銷商配發及發行包銷股份將獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。公開發售將如上所述根據上市規則第7.26A條進行。

發售股份的申請和付款程序

本發售章程隨附申請表格，賦予所寄發之合資格股東申請認購其上所示數目發售股份之權利，惟須於二零一五年八月四日(星期二)下午四時正之前悉數繳納股款。合資格股東應注意，彼等最多僅可申請認購各自獲寄申請表格所示數目之任何發售股份數目。倘合資格股東擬申請其獲寄申請表格所示提呈發售之全部發售股份，或擬申請任何少於其公開發售配額之數目，則須按其上所印備之指示填妥及簽署申請表格，並連同其所申購數目發售股份之全數應付款項於二零一五年八月四日(星期二)下午四時正之前遞交過戶登記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22樓。所有匯款須以港元繳付，並以在香港持牌銀行開立之銀行戶口開出之支票或銀行本票支付，註明抬頭人為「Richly Field China Development Limited」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。謹請注意，除非已正式填妥及簽署申請表格，並連同適當款項在不遲於二零一五年八月四日(星期二)下午四時正交回過戶登記處，否則各合資格股東之公開發售配額及一切相關權利將被視作已被放棄而遭註銷。

董事會函件

申請表格載有倘合資格股東有意申請彼等之全部或部分保證配額所需遵循程序之進一步資料。

與已填妥申請表格一併遞交之所有支票及銀行本票於收訖後將立即過戶，而有關款項所賺取之所有利息(如有)將撥歸本公司。填妥並交回申請表格連同支票及／或銀行本票，即表示申請人保證支票及／或銀行本票於首次過戶時將會兌現。倘一併遞交之支票及／或銀行本票在首次過戶時無法兌現，則有關申請表格將被拒絕受理，而在該情況下，相關發售股份配額及據此所獲之全部權利將視作已放棄及將被註銷。

申請表格僅供姓名載於申請表格上之人士使用，且不得轉讓。概不就任何已收取之接納款項開立收據。倘包銷協議之條件並無達成及／或包銷協議根據其條款於二零一五年八月五日(星期三)下午四時正前終止，則已收有關接納發售股份之股款隨後將於實際可行情況下盡快按平郵方式以支票(不計利息)退回予相關合資格股東各自於本公司股東名冊內所示地址(或若為聯名申請人，退回予排名首位之申請人)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

不承購本身發售股份配額之合資格股東應注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

所有合資格股東如對申購、持有、出售或買賣發售股份所產生之稅項影響有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與公開發售之任何其他各方概不承擔任何因申購、持有、出售或買賣發售股份而產生之稅項影響或發售股份持有人之責任。

其他資料

謹請閣下垂注本發售章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照及購股權持有人 參照

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊
謹啟

二零一五年七月二十一日

1. 財務資料

本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務資料，乃分別載於本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報 (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1224/LTN20131224203.pdf>) 第47至152頁、本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報 (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0714/LTN20140714135.pdf>) 第51至144頁及本公司截至二零一五年三月三十一日止財政年度之年報 (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0713/LTN20150713238.pdf>) 第48至140頁。本公司上述年報納入本發售章程供參考，構成本發售章程之一部分，可分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.richlyfieldchina.com/s/index.php>) 查閱。

2. 債務

借款

於二零一五年六月十七日(即本發售章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之應收關聯方無抵押計息借款約510,000,000港元、有抵押計息銀行貸款人民幣1,280,000,000元(相等於約1,630,000,000港元)及無抵押計息銀行貸款人民幣18,000,000元(相等於約22,800,000港元)。

就金額為人民幣1,280,000,000元(相等於約1,630,000,000港元)之銀行貸款(包括總額為人民幣1,150,000,000元(相等於約1,460,000,000港元)之委託貸款(「委託貸款」))而言，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司旗下之地塊已質押予銀行。

就委託貸款而言，梁何興先生已就委託貸款提供擔保，而本公司已向梁何興先生提供反擔保。於二零一四年十二月二十一日，梁何興先生與一家關連公司金盛置業投資集團有限公司(由王華先生全資擁有)訂立委託貸款補充協議2以就委託貸款提供擔保。此外，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司之全部股權已質押予委託銀行。奧特萊斯控股有限公司及裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司亦已就委託貸款提供擔保。

湖南裕田奧特萊斯置業有限公司、奧特萊斯控股有限公司及裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司為本公司之附屬公司，並因彼等為本集團之集團公司，故彼等提供擔保及股權質押。

於授出委託貸款時，梁何興先生為本公司之主要股東。梁何興先生自二零一四年起不再為本公司之主要股東，但並無撤銷擔保。王華先生的全資公司金盛置業投資集團有限公司開始為委託貸款提供擔保，並申請取代由梁何興先生提供之擔保。銀行仍在評估申請。

就無抵押計息銀行貸款人民幣18,000,000元(相等於約22,800,000港元)而言，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司、王華先生及南京金盛國際家居市場經營管理有限公司(王華先生為最終主要股東)已向該貸款提供聯合擔保。

除委託貸款及上述無抵押計息銀行借貸外，所有無抵押計息銀行借貸及有抵押計息銀行借貸均為無擔保。

或然負債

(a) 租戶之賠償

本集團擁有因其中一個物業發展項目未能交付商舖物業面臨索償產生之或然負債，因而已就此確認撥備2,050,000港元。雖然部分租戶之補償租約未能確定(如租戶所支付之每月或然租金費用，乃根據個別門店每月營業額之若干百分比計算得出)，故未能就於二零一五年六月十七日應付有關租戶之潛在賠償金額作出可靠估計。於二零一五年六月十七日，概無租戶就有關賠償向本集團提出申索。

(b) 土地建築工程延遲開始

誠如下文「營運資金」各段所載，本集團或須就與昌黎國土局訂立之土地使用權合同繳交可能罰款。於二零一五年六月十七日，應付昌黎國土局有關罰款之估計可量化最高金額約為人民幣130,110,000元(相等於約164,930,000港元)。然而，誠如下文「營運資金」各段所解釋，董事認為產生該罰款之可能性不大且將不會被要求繳付該罰款。

(c) 土地建築工程延遲完成

誠如下文「營運資金」各段所載，本集團或須就分別與望城區國土資源局(「望城國土局」)與昌黎國土局訂立之土地使用權合同繳交可能罰款。於二零一五年六月十七日，應付望城國土局及昌黎國土局有關罰款之估計可量化最高金

額分別約為人民幣577,900,000元(相等於約732,550,000港元)及人民幣130,680,000元(相等於約165,640,000港元)。然而，誠如下文「營運資金」各段所解釋，董事認為產生該罰款之可能性不大且將不會被要求繳付該罰款。

(d) 償還聯營公司之股東貸款本金及利息之仲裁

本集團聯營公司之控股股東景發投資有限公司(「景發」)向中國國際經濟貿易仲裁委員會申請仲裁，景發為呈請人，本公司為答辯人。本公司與景發就冠智有限公司認購股權及股東貸款協議書訂立協議。根據該協議，本公司以1美元向景發出售其全資附屬公司冠智有限公司(「冠智」)之50%權益，而景發支付12,000,000港元為懷來大一葡萄酒莊園有限公司(由冠智間接擁有)之註冊資本及股東貸款。合共10,000,000港元之股東貸款按每年15%計息及於每年年末支付。本公司概無償還任何利息或本金，而直至二零一五年六月十七日，估計應付利息約5,570,000港元。景發就償還利息及10,000,000港元貸款本金申請仲裁。於最後實際可行日期，仲裁仍然進行中，而中國國際經濟貿易仲裁委員會尚未作出任何決定。

除上文所披露者及除在本集團之日常業務過程中集團內債務及正常應付賬款外，於二零一五年六月十七日營業時間結束時，本集團概無任何未償還之已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、銀行貸款或其他類似負債、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團目前可動用之財務資源(包括內部資源、本集團物業銷售已產生及未來將予產生之現金、現有可動用之銀行融資及其他貸款融資)，董事認為本集團將具備足夠營運資金以應付由本發售章程日期起計最少12個月之現時需要。

根據望城國土局與湖南裕田就收購位於中國湖南省長沙市望城縣總面積約為1,500畝之地塊訂立之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兩份國有建設用地使用權出讓合同(「望城土地使用權出讓合同」)，地盤面積分別

為406,887平方米及651,666平方米的兩幅地塊之建築工程須分別於二零一二年八月二十日及二零一二年十二月三十一日或之前完成。此外，根據就收購地塊而與昌黎國土局訂立之日期為二零一二年二月二日之昌黎土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的地塊的建築工程須於二零一二年十月十三日或之前動工及二零一三年十月十三日之前竣工，而總地盤面積為716,709.33平方米之地塊之建築工程須於二零一二年十月十三日或之前動工及二零一四年十月十三日之前竣工。

主要由於中國政府於二零一二年出台一系列控制中國物業市場之調控措施及政策，湖南裕田旗下之奧特萊斯項目（「長沙奧特萊斯項目」）之物業建設及銷售及秦皇島項目之建築工程均較望城土地使用權出讓合同及昌黎土地使用權出讓合同所載列之原訂時間表落後。因此，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯或須分別向望城國土局及昌黎國土局繳納每日0.1%之罰款（基於土地出讓金計算）。據估計，於二零一五年六月十七日，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯應向望城國土局及昌黎國土局繳納之可量化罰款可能分別約為人民幣577,900,000元（相等於約732,550,000港元）及人民幣260,790,000元（相等於約330,570,000港元）（統稱「可能罰款」）。

鑑於：(a)長沙奧特萊斯項目之建築工程已於二零一零年年中開始，而秦皇島項目一期之建築工程須於二零一五年第三季開始施工；(b)儘管長沙奧特萊斯項目的建築工程較原訂時間表有所延遲，但其一直在不斷進行，且預期可於二零一五年第三季取得秦皇島項目之建設工程規劃許可證；(c)長沙奧特萊斯項目及秦皇島項目分別為長沙市望城縣及秦皇島市昌黎縣之主要物業開發項目之一，當地政府均十分重視且對該等項目，持續給予支持；(d)已於二零一四年年底獲得委託貸款及循環貸款融資，本集團將加快長沙奧特萊斯項目及秦皇島項目之建築工程及銷售；(e)於最後實際可行日期，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯並無就可能罰款獲望城國土局及昌黎國土局告知或收到任何通知；及(f)董事認為本集團能夠滿足相關中國政府機關就長沙奧特萊斯項目之時間表及出租率事前協定之要求，在考慮於本發售章程日期起計至少12個月內本集團之營運資金充足性時，董事並無計及可能罰款。

董事注意到本集團於二零一五年年中及二零一六年年初可取得之額外貸款的現金及將於未來從預測期間銷售本集團物業產生的現金採納之本集團未來現金流量之估算。在編製現金流量預測時，董事已假設日後實際銷售物業產生的現金與日後銷售物業產生的現金相若。儘管董事相信現金流量預測乃根據可取得之額外貸款及銷

售物業產生的現金最佳估算作出，但倘本集團未能取得額外貸款或實際銷售物業產生的現金與董事估計日後銷售產生的現金之間存在巨大差別，則會導致用於滿足本發售章程日期起計至少12個月內目前需求的營運資金增加或減少。

4. 重大變動

誠如本公司於二零一四年十一月二十八日刊發之截至二零一四年九月三十日止六個月的中期業績公告所披露，與二零一三年同期的虧損相比，本集團截至二零一四年九月三十日止六個月錄得權益持有人應佔溢利。權益持有人應佔有關溢利乃主要有以下人士應佔：(i) 御景有限公司之分佔溢利約為68,000,000港元；及(ii) 因完成收購御景有限公司60%之已發行股本而錄得業務合併公平值變動收益約11,000,000港元。就日期為二零一五年六月二十六日的截至二零一五年三月三十一日止年度的年度業績而言，權益持有人於核數師於年度審核期間審閱後並無錄得該等應佔溢利。有關權益持有人就業務合併應佔溢利之會計處理之意見已被刪除。

除上文及下文「財務及貿易前景」一段所披露者外，董事確認，自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或前景並無出現任何重大變動。

5. 財務及貿易前景

中國地產經過近20年的迅速發展，已經走過黃金時期進入「白銀時代」，這一產業也是受國家宏觀政策影響比較大的產業，特別是從去年下半年以來，地產業一直處於相對低迷的狀態。

本集團認為雖然眼下地產業處於低潮，但房地產業對經濟乃至政治的影響都是不容忽視的，國家對房地產調控的終極目標是促進其健康發展，而非一般意義上理解的打壓。因此，從長期來看，地產業仍將是未來十五、二十年的主要產業，而城鎮化將是地產業持續發展的主要推手。對高品質生活的追求也將持續支撐改善性住房、高端及特色地產的發展，產品貼近市場，便能領先一步。

對於地產商來說，為了適應「白銀時代」的特點，做對產品、找準客戶、精耕細作、開拓市場、延長產業鏈，也是本集團維持長期發展的目標。

而本集團的業務模式為商業加特色地產，即環球奧特萊斯購物公園加低密度高品質住宅物業、旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等。

環球奧特萊斯購物公園是本集團吸納歐美奧特萊斯精華打造的真正意義上的集購物、休閒、娛樂、旅遊及度假於一體的國際奧特萊斯生態購物公園。主要業務及品類包括世界名品折扣店、國內一二線男女服飾、化妝品、珠寶、運動休閒產品、兒童遊樂館、IMAX影院、歐美風情街、萬國餐飲等。每個項目佔地面積都多達數十萬平方米，從建築風格及購物環境，都令顧客猶如置身於歐美奧萊，為現代都市人打造了一個與傳統購物完全不同的購物環境，藍天白雲、綠樹紅瓦、青磚粉牆、名品林立、一街一景、低調的奢華、實惠的價格、清新的空氣、舌尖上的美味、愉悅的體驗，奧萊已經成為一種全新的生活方式，這也正是環球奧特萊斯購物公園的生命力所在。

在提升業務水平的同時，本集團也在提高樓宇建設和交樓質量，亦在通過增加Wi-Fi覆蓋、免費交通接駁、建立網上業主論壇等多項便利措施，不斷提升旗下公司商業經營和物業管理的水準。因此，本集團認為在地產業的轉型中已領先一籌，同時，由於早期取得的大面積土地為這些特色地產的開發創造了得天獨厚的條件，這也是一般地產商所不具備的優勢。

於本年度內，長沙奧特萊斯商業二期約30萬平方米已開始設計規劃。計劃於二零一四年內開工，主要商業業態為國際商業風情街，即引進歐、美、日、韓等各國的商品、文化、美食、遊樂項目，建成一個以體驗式消費為主的，在中國中部地區有較大影響力的奧特萊斯商業城。

同時，長沙、武漢與南昌已列入中國第七個國家級城市群。長沙項目所在的望城經濟開發區也成為湘江新區的核心區域，憑藉強大的政策利好及產業與人口聚集，長沙項目將為集團提供更多銷售業績與現金流支持。

隨著近期中央關於地產及配套金融方面的寬鬆政策的陸續出台，國內經濟增長將日趨穩定，經濟發展將由強調速度逐步調整為更強調均衡與素質。得益於此，近期國內房地產成交量有所增加，一二線城市房價均呈上升趨勢。本集團將抓住這一契機，通過改善產品結構來加快銷售及回款，提高資產運轉效率，為本集團發展提速。

為確保本集團競爭優勢，本公司於二零一四年九月完成收購秦皇島奧特萊斯項目剩餘60%股權，及就吉林奧特萊斯項目已支付長春地皮人民幣1.55億元保證金。兩項目均將發展為以環球奧特萊斯購物公園為中心的綜合項目。預計秦皇島奧特萊斯項目及吉林奧特萊斯項目總投資將超過人民幣60億元，長沙奧特萊斯項目總投資預計為人民幣50億元。本公司之上述投資額將於未來3至6年逐步投放，並將透過滾動開發，加上物業銷售資金回籠，本公司相信資金壓力不大。此外，本集團不斷開拓融資渠道，並在積極尋求於香港資本市場融資，以及由於可售存貨結構日益豐富帶來的銷售回款提速，將為本集團持續發展提供良好的資金保障。

此外，過去本集團的土地儲備充足，建下本集團靈活反應市場變化的良好基礎。本集團也會繼續把握契機，尋求機會收購更多土地。

(A) 本公司擁有人應佔本集團之經調整綜合有形資產淨值未經審核備考報表

本公司權益股東應佔本集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃董事按照上市規則第4.29條編製，旨在說明按於記錄日期每持有三股現有股份可按每股發售股份0.083港元認購一股發售股份之基準進行之公開發售對本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零一五年三月三十一日完成。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必可真確反映倘本集團於公開發售後於其編製當日或任何未來日期之綜合有形資產淨值。

本集團之未經審核備考財務資料乃按照於二零一五年三月三十一日之本公司權益股東應佔經審核綜合有形資產淨值而編製，並已作出調整以反映公開發售之影響。

	附註	千港元	發行在 外的 股份數目 千股	每股 股份 港元
於二零一五年三月三十一日之 本公司權益股東應佔 本集團綜合有形資產淨值	(1)	2,414	8,914,964	0.0003
估計公開發售所得款項淨額	(2)	<u>242,647</u>	<u>2,971,655</u>	0.0817
完成公開發售後之本公司 權益股東應佔本集團未 經審核備考經調整綜合 有形資產淨值	(3)	<u>245,061</u>	<u>11,886,619</u>	0.0206

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日之本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值乃基於於二零一五年三月三十一日之本公司股東應佔本集團綜合資產淨值128,200,000港元，連同於二零一五年三月三十一日之商譽調整125,786,000港元，乃摘錄自本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之已刊發年度報告。

- (2) 公開發售之估計發行所得款項淨額為242,647,000港元乃根據以每股發售股份0.083港元之認購價將予發行2,971,654,767股發售股份(基準為於最後實際可行日期已發行8,914,964,303股股份)得出，並經扣除估計相關開支約4,000,000港元。
- (3) 本公司權益股東於公開發售完成後應佔每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據未經審核備考經調整綜合有形資產淨值245,061,000港元及已發行11,886,619,070股股份為基準而計算，相當於合共8,914,964,303股已發行及2,971,654,767股發售股份(根據每持有三股股份可認購一股發售股份之基準)，假設公開發售已於二零一五年三月三十一日完成，惟並無計及任何購股權獲行使後可能發行的股份或任何本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回之股份。

假設附帶認購合共6,275,000股新股份權利的所有未獲行使及可予行使購股權於記錄日期或之前獲行使，(i)緊隨公開發售完成後本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值為247,921,000港元，乃經合計本集團經審核綜合有形資產淨值2,414,000港元、估計來自公開發售所得款項淨額242,821,000港元及估計來自行使該等購股權所得款項淨額2,686,000港元後達致；(ii) 2,973,746,433股發售股份將根據公開發售獲發行；及(iii)每股股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將為0.0208港元。

- (4) 除上述經調整者以外，概無作出任何調整，以反映本集團於二零一五年三月三十一日後之任何貿易業績或其他交易。

(B) 編撰載入投資通函之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師保證報告

下文為獨立申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司(香港執業會計師)僅為載入本發售章程而編製有關本公司未經審核備考財務資料之報告全文。

致裕田中國發展有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘以就董事編撰裕田中國發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之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二零一五年三月三十一日之備考資產淨值報表及貴公司刊發之本發售章程附錄二A節所載之相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用準則於本發售章程附錄二A節內詳述。

董事編製未經審核備考財務資料以說明公開發售對貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一五年三月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，而其年度報告已刊發。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須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4.29段，並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供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告發出相關日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編撰未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照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供載入投資通函」。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編撰未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中，亦無就編撰未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入本發售章程之未經審核備考財務資料僅供說明重大交易事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期交易事項已發生。因此，吾等無法保證公開發售之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編撰未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於交易事項之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編撰有關之交易事項，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

謹啟

香港，二零一五年七月二十一日

1. 責任聲明

本發售章程遵照上市規則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，就彼等所深知及確信，本發售章程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，致使本發售章程或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

(a) 本公司股本

(i) 於最後實際可行日期

港元

法定：

<u>20,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
-----------------------	-----	----------------------

已發行及繳足：

<u>8,914,964,303</u>	股股份	<u>445,748,215.15</u>
----------------------	-----	-----------------------

(ii) 緊隨公開發售完成後（假設於記錄日期或之前並無進一步發行新股份）

HK\$

法定：

<u>20,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
-----------------------	-----	----------------------

已發行及繳足：

8,914,964,303	股於最後實際可行日期之股份	445,748,215.15
2,971,654,767	股根據公開發售將予發行之發售股份	148,582,738.35
<u>11,886,619,070</u>	股於公開發售完成後之股份	<u>594,330,953.50</u>

(b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司之尚未行使購股權如下：

二零零九年購股權計劃

合資格人士	授出日期	行使期	每股股份 行使價	於最後實際 可行日期之 購股權數目
合共三名僱員	二零零九年 十二月二十二日	附註	0.428 港元	6,275,000
合計				<u>6,275,000</u>

附註：

購股權於以下期間之歸屬及行使視乎業績目標(定義見下文)之達成情況按以下方式而定：

1. 第一批25%之已授出購股權於截至二零一一年三月三十一日止年度之業績公佈日期起開始歸屬，因業績目標得以達致，而該批購股權行使期限為截至二零一一年三月三十一日止年度之業績公佈日期至二零一五年十二月三十一日；
2. 第二批25%之已授出購股權於截至二零一二年三月三十一日止年度之業績公佈日期起失效，因業績目標未能達到；
3. 第三批25%之已授出購股權於截至二零一三年三月三十一日止年度之業績公佈日期起失效，因業績目標未能達到；及
4. 最後一批25%之已授出購股權將於截至二零一四年三月三十一日止年度之業績公佈日期起失效，因業績目標未能達到。

根據本集團截至二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各財政年度內之年報所載之報告數據，購股權之歸屬須在本集團於各相關財政年度之股權回報率不低於12% (「業績目標」) 之情況下，方可作實。倘在某一特定財政年度中，業績目標得以達致，該財政年度相關購股權將進行歸屬並可以行使。倘在某一特定財政年度中，業績目標未能完成，該財政年度相關購股權將自動失效。

自本公司上一財政年度末(即二零一五年三月三十一日)起，其法定股本並無變更。所有現時已發行股份在各方面彼此享有同地位，包括(特別是)股息、投票權及資本。自二零一五年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經

審核財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

將予配發及發行之發售股份於發行及繳足時在各方面與當時已發行之股份享有同等待位。

本公司股本或任何其他證券之任何部分並無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無已作出或現時建議或尋求股份或發售股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣之申請。

於最後實際可行日期，並無放棄或同意放棄未來股息之安排。

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司之股份或貸款資本並無設置購股權，或有條件或無條件地同意設置購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他衍生工具、購股權、認股權證及其他可換股證券或可轉換為股份之權利。

3. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員

於最後實際可行日期，概無董事、最高行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或須根據載於上市規則有關上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士於股份及相關股份擁有據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任

何類別股本面值10%或以上權益，或於本公司根據證券及期貨條例第336條所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	身份	股份／相關 股份數目	佔已發行股份 總數之概約 百分比
嘉悅(附註1)	實益擁有人	2,340,000,000	26.25%
全力(附註1)	控制法團之權益	2,340,000,000	26.25%
美德(附註1)	控制法團之權益	2,340,000,000	26.25%
振軒投資有限公司(附註2)	實益擁有人	2,191,654,767	18.44%
			(附註3)
王先生(附註1及2)	控制法團之權益	2,340,000,000	26.25%
		(附註1)	
		2,191,654,767	18.44%
		(附註2)	(附註3)
Sino Dynamics Investments Limited (附註4)	實益擁有人	1,300,000,000	14.58%
創耀投資控股有限公司 (附註4)	控制法團之權益	1,300,000,000	14.58%
杜偉(附註4)	控制法團之權益	1,300,000,000	14.58%

附註：

- 於最後實際可行日期，(i)嘉悅為2,340,000,000股股份之登記擁有人，佔本公司已發行股本約26.25%；(ii)嘉悅全部已發行股本由美德擁有；(iii)美德由全力持有73.31%，而美德餘下之26.69%已發行股本由Bain Capital Deco Holdings, L.P.、Value Creation Fund, L.P.及DM-Cayman, Inc.分別擁有18.64%、1.84%及6.21%；及(iv)王先生擁有全力之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有該等2,340,000,000股股份之權益。
- 於最後實際可行日期，王先生持有包銷商振軒投資有限公司之全部已發行股本。根據包銷協議，倘並無其他合資格股東承購任何其於公開發售之配額(王先生於最後實際可行日期持有2,340,000,000股股份，並不可撤回地承諾承購其於公開發售項下之780,000,000股發售股份配額除外)，則振軒將承購所有包銷股份，即2,191,654,767股發售股份。
- 此乃根據公開發售完成後已發行股份總數11,886,619,070股股份計算。
- 於最後實際可行日期，(i) Sino Dynamics Investments Limited為1,300,000,000股股份之實益擁有人，佔本公司已發行股本約14.58%；(ii)創耀投資控股有限公司擁有Sino Dynamics Investments Limited之全部已發行股本；及(iii)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，杜偉先生被視為擁有該等1,300,000,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或屬其權益及淡倉登記於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之任何其他主要股東。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本發售章程日期(即二零一五年七月二十一日)前兩年內直至最後實際可行日期止已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常所進行或擬進行之業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司與卓亞(企業融資)有限公司於二零一三年十月二十四日訂立之委聘書，據此，本公司同意根據一般授權(定義見該公告)按每股0.088港元之配售價發行34,090,000股配售股份之方式，就卓亞(企業融資)有限公司(作為本公司財務顧問行事)提供有關復牌(定義見該公告)之諮詢服務向其支付費用(定義見該公告)總額3,000,000港元。
- (ii) 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司(本公司之全資附屬公司)與委託銀行(於中國成立之銀行)於二零一三年十一月二十一日訂立委託貸款合同(I)，據此，委託銀行(其獲貸款人(I)(於中國成立之銀行、本公司之獨立第三方及其關連人士(定義見上市規則))委託)同意向湖南裕田借金額為人民幣540,000,000元之委託貸款(I)。
- (iii) 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司與委託銀行於二零一三年十二月五日分別訂立委託貸款合同(II)及委託貸款合同(III)，據此，委託銀行(其獲貸款人(II)(於中國成立之銀行、本公司之獨立第三方及其關連人士(定義見上市規則))委託)同意向湖南裕田奧特萊斯置業有限公司借出兩份金額分別為人民幣330,000,000元之委託貸款。

- (iv) 秦皇島奧特萊斯置業有限公司與裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司於二零一四年一月九日訂立第二份補充貸款協議，據此，裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司將繼續向秦皇島奧特萊斯置業有限公司提供貸款融資(定義見該公告)，並將貸款融資年期延長額外一年，自二零一四年一月六日起至二零一五年一月五日止，年單利為未償還本金額(定義見該公告)的20%。
- (v) 本公司、瑞元控股有限公司與盛敦有限公司(統稱「賣方」)於二零一四年四月二十二日訂立買賣協議，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由賣方合法及實益擁有之御景有限公司六(6)股每股面值1美元之已發行普通股，合共佔御景有限公司已發行股本60%，總代價為人民幣20,000,000元(相等於約24,900,000港元)，須以現金支付。買賣協議須待二零一四年四月二十二日之債權轉讓協議完成後，方告完成。
- (vi) 秦皇島奧特萊斯置業有限公司、裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司及北京尚博雅投資顧問有限公司於二零一四年四月二十二日訂立有關北京尚博雅投資顧問有限公司向裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司轉讓債權之債權轉讓協議(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(定義見該公告)之累計單息之總額，於完成日期將由秦皇島奧特萊斯置業有限公司向北京尚博雅投資顧問有限公司欠付、結欠、尚未償還或應付)。
- (vii) 裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司(「裕田北京」)與王先生控制之公司金盛置業投資集團有限公司(「金盛集團」)於二零一四年四月二十二日訂立之貸款協議，據此，金盛集團同意授出一項循環貸款融資予裕田北京，本金總額為人民幣300,000,000元，為期三年，按年利率5厘單息計息。
- (viii) 本公司、瑞元控股有限公司及盛敦有限公司(統稱「賣方」)、裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司及北京尚博雅投資顧問有限公司於二零一四年八月二十九日訂立補充協議，據此，各訂約方協定本公司或本公司指定方須

於二零一四年九月五日或之前繳付代價餘額予該等賣方及北京尚博雅投資顧問有限公司之指定銀行賬戶。

- (ix) 時富證券有限公司、配售代理與本公司於二零一四年八月三十一日訂立之配售協議，據此，配售代理同意促使承配人(彼等與彼等之最終實益擁有人(如適用)均非本公司之關連人士)於配售期(定義見該公告)內認購本金總額最高達200,000,000港元之債券(本公司將予發行票息為8厘、本金總額最高達200,000,000港元、自每份債券發行日起計第96個月(不包括發行日)屆滿之日到期之非上市債券)。債券將按每份面值5,000,000港元配售。
- (x) 本公司與配售代理於二零一四年十一月七日訂立之補充配售協議，據此，各訂約方協定修訂於二零一四年八月三十一日之配售協議。
- (xi) 本公司於二零一四年十一月七日就構成債券之文據簽立之補充債券文據，據此，債券之主要條款已變更及修訂。
- (xii) 本公司與振軒投資有限公司(包銷商)於二零一五年三月三十日就有關公開發售之包銷安排訂立之包銷協議。

6. 於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何尚未了結或威脅或針對其提出之重大訴訟、仲裁或申索。

9. 開支

本公司應付有關公開發售之開支(包括財務顧問費用、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用)估計約為4,000,000港元。

10. 專家及同意

以下為名列於本發售章程內或給予本發售章程所載之意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；或於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

鄭鄭會計師事務所有限公司之函件或報告乃於截至本發售章程日期發出，以供載入本發售章程。鄭鄭會計師事務所有限公司就本發售章程之刊發發出其書面同意，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件以及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

11. 備查文件

以下文件將於本發售章程日期起至二零一五年八月四日(星期二)(即發售股份接納及繳付股款截止日期)下午四時正之任何營業日之一般辦公時間上午九時正至下午五時正內在香中環花園道3號中國工商銀行大廈506室可供查閱：

- (a) 本發售章程；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (c) 包銷商之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 載有本公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表之本公司年報；
- (e) 鄭鄭會計師事務所有限公司編製之本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本發售章程附錄二；
- (f) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本附錄「10.專家及同意」一段所述之同意書。

12. 董事詳情

董事姓名及辦公地址：

執行董事

馬俊先生(主席)
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

信松濤先生
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

李亦鋒先生
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

非執行董事

陳衛先生
中國江蘇省南京市鼓樓區芳草園41號203室

獨立非執行董事

徐慧敏女士
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

周承炎先生
香港
中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

許驚鴻先生
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室

董事履歷：

執行董事

馬俊先生(「馬先生」)

馬先生，54歲，分別於二零一三年十二月十七日及二零一四年一月十三日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。於二零一四年一月二十八日，彼獲委任為本公司董事會及提名委員會主席。馬先生在大型多元化企業管理、企業戰略規劃、品牌行銷等方面擁有豐富經驗。馬先生於南京大學取得法學本科學歷。此外，馬先生於長江商學院取得高級管理人員工商管理碩士學位。自二零零零年十月起，馬先生一直擔任金盛集團董事兼副總裁。於一九八零年一月至一九八四年十月期間，馬先生擔任江蘇進出口商品檢查局的檢驗員。及後至二零零零年九月期間，馬先生先後擔任江蘇廣播電視總台(集團)記者、總編室副主任及城市頻道副總監。馬先生亦為嘉悅及美德之董事，而根據上市規則所界定，該等公司均為本公司主要股東，並為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3分部之條文須向本公司所披露之權益或淡倉之人士。

信松濤先生(「信先生」)

信先生，45歲，於二零一四年七月八日獲委任為本公司執行董事。彼在建設規劃、設計、招商、管理以及房地產開發等方面擁有豐富經驗。信先生於東南大學取得金屬材料工程學士學位。信先生於二零一四年一月十三日加入本公司，擔任常務副總裁一職。信先生於二零零零年十月加入金盛集團並先後擔任副總經理、總經理、總裁助理、集團副總裁以及南京區域總經理。於一九九六年七月至二零零零年十月期間，信先生加入南京二十一世紀集團擔任集團辦公室主任，從事集團人事、營銷企劃及行政管理工作。於一九九四年一月至一九九六年七月期間，信先生加入深圳某台資公司並先後擔任業務員、深圳辦事處主任、西北分公司經理和銷售經理，從事鐘錶銷售工作。於一九九二年九月至一九九四年一月期間，信先生擔任山東萊鋼股份有限公司的機械廠技術員。信先生現為南京企豪投資管理諮詢有限公司(「南京企豪」)及揚州寶林家具裝飾港有限公司(「揚州寶林」)的董事。南京企豪為金盛置業投資集團有限公司的間接

全資附屬公司，本公司主要股東王先生為後者的控股股東。揚州寶林為金盛國際集團(控股)有限公司的間接全資附屬公司，王先生為後者的唯一股東。因此，南京企豪及揚州寶林均為王先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

李亦鋒先生(「李先生」)

李先生，52歲，於二零一四年七月八日獲委任為本公司執行董事。彼在建築規劃、設計、房地產業以及商業地產業擁有豐富經驗。李先生於西安冶金建築學院(現改名為西安建築科技大學)取得建築學碩士學位。此外，李先生於加拿大安大略省房地產學院取得畢業證書。自一九八五年起，李先生一直從事建築教學，建築研究和設計工作。自二零零二年，李先生先後加入Homelife(Canada)和RE/MAX(Canada)從事住宅和商業地產投資顧問工作。李先生於二零零九年年初加入本公司，擔任設計總監一職。自二零一一年起，李先生擔任本公司全資附屬公司長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司董事長和本公司另一家全資附屬公司裕田幸福城(北京)投資管理有限公司的董事。

非執行董事

陳衛先生(「陳先生」)

陳先生，43歲，於二零一三年十二月十七日獲委任為本公司非執行董事。彼在項目規劃及施工管理等方面擁有豐富經驗。陳先生於金陵職業大學修讀裝飾裝璜與施工管理。自一九九六年起，陳先生一直從事工程建設管理，而自二零零八年起，陳先生一直擔任南京第一建築工程集團有限公司董事長。

獨立非執行董事

徐慧敏女士(「徐女士」)

徐女士，45歲，於二零一三年十一月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及自二零一四年一月二十八日起，為本公司審核及薪酬委員會主席。彼擁有逾20年會計經驗。徐女士於香港中文大學取得工商管理學士學位。徐女士在安永會計師事務所任職18年，於二零一一年二月退任時任該行的合夥人。徐女士為香港會計師公會資深會員及美國執業會計師公會會員。徐女士現為必瘦站(中國)控股有限公司(股份代號：1830)、中國森林控股有限公司(股份代號：930)、品牌中國集團有限公司(股份代號：8219)及福建諾奇股份有限公司(股

份代號：1353)的獨立非執行董事。上述所有公司均於聯交所上市。徐女士亦擔任冠科電子(股份代號：SGOC)的獨立董事，該公司的股份自二零零八年起於全美證券商協會自動報價系統(「美國納斯達克」)證券市場上市。

周承炎先生(「周先生」)

周先生，51歲，於二零一四年二月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼在公司融資和中國企業的首次公開發售交易及重組至跨境及國內收購交易等項目方面擁有逾20年工作經驗。周先生曾為香港四大會計師事務所之一的合夥人，並擔任併購及企業顧問部主管。周先生為香港證券專業學會之資深會員和英格蘭及威爾斯特許會計師公會(「英格蘭及威爾斯特許會計師公會」)的會員。周先生獲英格蘭及威爾斯特許會計師公會和香港會計師公會(「香港會計師公會」)賦予企業融資資格。周先生曾為香港會計師公會紀律委員會之成員。周先生現為優派能源發展集團有限公司(股份代號：307)、精電國際有限公司(股份代號：710)、理文造紙有限公司(股份代號：2314)、敏華控股有限公司(股份代號：1999)及恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。周先生已於二零一三年八月辭任志道國際(控股)有限公司(其於聯交所上市，股份代號：1220)之執行董事職務。彼亦於二零一三年六月辭任山東墨龍石油機械股份有限公司(其於聯交所上市，股份代號：568)之獨立非執行董事職務。

許驚鴻先生(「許先生」)

許先生，47歲，於二零一四年四月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於天津工業大學(原天津紡織工學院)取得機械製造工藝及設備本科學歷工學學士。此外，許先生於南京大學管理科學與工程研究生班畢業。許先生現於復旦大學攻讀高級管理人員工商管理碩士課程。許先生曾擔任南京月星國際家居廣場有限公司總經理、南京金鷹國際購物集團有限公司傢俱中心總經理及南京

美圖傢俱有限公司董事長。許先生現擔任全國工商聯家居裝飾業商會副會長、中國傢俱協會市場委員會副主席、廣東省傢俱商會榮譽會長、廈門美圖美網絡科技有限公司董事長及喜盈門集團副總裁。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期概無董事(i)根據證券及期貨條例第XV部之定義，於本公司股份中擁有任何權益；(ii)與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東有任何關係；(iii)於本公司或其附屬公司擔任任何其他職務；(iv)於過往三年於其他上市公司(其證券於香港或海外之任何證券市場上市)擔任任何其他董事職務；及(v)為一間公司之董事或僱員，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3分部之條文須向本公司所披露之權益或淡倉。

13. 公司資料

主要營業地點	香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈506室
註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda
核數師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環添美道1號 中信大廈22樓
主要往來銀行	東亞銀行有限公司 中國建設銀行 招商銀行 中國工商銀行 中國銀行
主要股份過戶登記處	Appleby Management (Bermuda) Limited Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda

香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
授權代表	馬俊先生 徐麗賢女士
公司秘書	徐麗賢女士 香港特許秘書公會及英國特許秘書 及行政人員公會之會士

14. 公開發售之參與各方

包銷商	振軒投資有限公司 P.O. Box 116, Road Town, Tortola British Virgin Islands
一致行動人士	王先生 香港中環花園道3號中國工商銀行大廈 506室 全力國際有限公司 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola, British Virgin Islands 美德企業有限公司 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola, British Virgin Islands 嘉悅有限公司 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola, British Virgin Islands
本公司之財務顧問	海通國際資本有限公司 香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓
獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問	滙富融資有限公司 香港金鐘道89號力寶中心第一座7樓

本公司之法律顧問

香港法例
金杜律師事務所
香港
中環皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

中國法律
大成律師事務所
中國
廣州市
體育西路103號
維多利廣場A座45、51樓
郵編：510620

本公司之申報會計師

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

本公司之物業估值師

艾華廸評估諮詢有限公司
香港
灣仔告士打道151號
安盛中心8樓807室

15. 法律效力

章程文件及該等文件當中所載任何要約或申請之所有接納須受香港法例管轄並按其詮釋。倘申請乃根據該等任何文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條之適用條文約束，惟罰則除外。

16. 送呈公司註冊處處長之文件

發售文件及本附錄「10. 專家及同意」一段所述同意書各自之副本已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送呈至香港公司註冊處處長。

17. 一般資料

本發售章程及隨附之申請表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。