
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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裕田中國發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函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。



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)

有關

**收購湖南裕田49.25%股權之
重大及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

 **Investec**

董事會函件載於本通函第6至第15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16至第17頁，其中載有其致獨立股東之意見及推薦意見。獨立財務顧問天達融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第18至第27頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹定於二零一四年四月十五日(星期二)上午十時三十分假座香港德輔道西308號香港華美達酒店三樓茉莉廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

二零一四年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 湖南裕田之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表	III-1
附錄四 — 該土地之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	裕田北京根據收購協議條款向中融信託收購湖南裕田49.25%股權
「收購協議」	指	裕田北京（作為買方）與中融信託（作為賣方）就收購事項訂立日期為二零一二年十一月七日之收購協議
「該等公佈」	指	本公司就（其中包括）收購事項刊發日期為二零一三年四月十日及二零一三年五月三十日之公佈
「董事會」	指	董事會
「長沙奧特萊斯項目」	指	湖南裕田於中國長沙開發之物業開發項目，其包括商業物業部份，即「環球奧特萊斯」，包括商店購物中心及名牌商店、餐廳及娛樂設施以及住宅物業「裕田•奧特萊斯小鎮」
「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，其普通股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據收購協議裕田北京就收購事項應付予中融信託之現金代價總額人民幣224,000,000元
「債權債務確認協議」	指	裕田北京與中融信託於二零一二年十一月七日訂立之債權債務確認協議，確認裕田北京因訂立收購協議而欠付中融信託之總債務

釋 義

「債務」	指	裕田北京因訂立收購協議而欠付中融信託之人民幣224,000,000元
「債權轉讓」	指	根據債權轉讓協議，中融信託向該國有金融機構轉讓債務
「債權轉讓協議」	指	裕田北京、中融信託與該國有金融機構就中融信託向該國有金融機構轉讓債務而訂立日期為二零一二年十一月十三日之債權轉讓協議
「債務重組協議」	指	裕田北京與該國有金融機構就重組債務而訂立日期為二零一二年十一月十三日之債務重組協議
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成收購協議後之本集團
「環球奧特萊斯」	指	奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司，並為奧特萊斯世界名牌折扣城控股之直接控股公司
「奧特萊斯世界名牌控股」	指	奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司並持有湖南裕田約50.75%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖南裕田」或「目標公司」	指	湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其股權於收購協議完成之前分別由奧特萊斯世界名牌控股（本公司之間接全資附屬公司）擁有50.75%及中融信託擁有49.25%

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由所有獨立非執行董事徐慧敏女士及周承炎先生組成
「天達融資」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，就於股東特別大會上如何就收購協議及其項下擬進行之交易投票向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	不涉及收購協議及其項下擬進行之交易或並無於其中擁有權益之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（按上市規則所界定）之第三方
「合營協議」	指	中融信託與奧特萊斯世界名牌控股訂立之日期為二零一零年十一月十日之中外合營協議，其詳情載於本公司日期為二零一零年十一月十日之公佈及日期為二零一零年十一月二十六日之通函內
「該土地」	指	湖南裕田擁有位於湖南省長沙市望城縣雷鋒大道之地塊及於其上發展之物業，總面積約為1,500畝
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一四年三月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「秦皇島奧特萊斯」	指	秦皇島奧特萊斯置業有限公司，一間於中國國註冊成立之有限公司，為本公司持有40%股權之聯營公司
「裕田北京」或「買方」	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公司，為本公司之直接全資附屬公司，於收購事項完成後持有湖南裕田49.25%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情追認及批准收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「該國有金融機構」	指	中國東方資產管理公司，為一間獲國務院及中國批准之金融機構，於國家工商行政管理局登記為國家獨資擁有之金融機構，其主要從事購買、管理及處置金融機構之不良貸款及投資銀行業務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中融信託」或「賣方」	指	中融國際信託有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於收購事項完成之前持有約49.25%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「畝」 指 畝，一畝約等於666.7平方米

「%」 指 百分比



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)

黃健輝先生

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

註冊辦事處：

香港中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

506室

敬啟者：

**有關
收購湖南裕田49.25%股權之
重大及關連交易**

緒言

謹此提述該等公佈。誠如本公司日期為二零一三年四月十日之公佈所述，本公司已聘用內部監控顧問檢討本公司企業管治及內部監控程序是否充足。湖南裕田為本公司之非全資附屬公司，由本集團及中融信託分別擁有50.75%及49.25%權益。於內部監控檢討期間，根據對湖南裕田之公司查冊，發現本公司之直接全資附屬公司裕田北京已取代中融信託，於二零一二年十一月十三日擁有湖南裕田49.25%股權。

董事會函件

根據本公司日期為二零一三年五月三十日之公佈進一步所述，本公司澄清並宣佈，於二零一二年十一月七日，裕田北京與中融信託訂立收購協議，據此，裕田北京（作為買方）以現金代價人民幣224,000,000元向中融信託（作為賣方）收購湖南裕田49.25%股權。收購事項於二零一二年十一月十三日完成。

由於湖南裕田其餘50.75%股權由本公司之間接全資附屬公司奧特萊斯世界名牌控股擁有，於收購協議完成後，湖南裕田已成為本公司之全資附屬公司。訂立收購協議構成本公司按上市規則第14A.13條界定之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

本通函旨在向股東提供有關收購事項之詳情之資料。本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情追認及批准收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易。

收購協議

日期： 二零一二年十一月七日

訂約雙方： (1) 裕田北京（作為買方）；及
(2) 中融信託（作為賣方）

所收購之資產

根據收購協議，本公司直接全資附屬公司裕田北京（作為買方）同意向中融信託（作為賣方）收購湖南裕田49.25%股權。

代價及支付條款

根據收購協議，代價為人民幣224,000,000元，應由裕田北京於自收購協議日期（即二零一二年十一月七日）起計三個營業日內以現金支付予中融信託。

代價乃由本集團與中融信託經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)中融信託於訂立收購協議之前已向湖南裕田注入資金總額231,000,000港元；(ii)湖南裕田持有之該土地於二零一二年九月三十日之市值約人民幣1,304,000,000元（由獨立合資格物業估值師編製）；(iii)長沙奧特萊斯項目之前景；及(iv)湖南裕田於二零一二年九月三十日之資產淨值約584,000,000港元。

董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

支付代價

代價以轉讓債務之方式付清。

於二零一二年十一月七日，裕田北京與中融信託訂立債權債務確認協議，確認裕田北京（作為買方）因訂立收購協議而欠付中融信託（作為賣方）債務人民幣224,000,000元。裕田北京須於訂立債權債務確認協議後之三日內向中融信託償付債務。根據債權債務確認協議，中融信託經裕田北京書面同意可將債務轉讓予第三方。

於二零一二年十一月十三日，裕田北京、中融信託與該國有金融機構訂立債權轉讓協議，據此，中融信託同意轉讓及該國有金融機構同意以現金代價總額人民幣224,000,000元收購債務。

於二零一二年十一月十三日，裕田北京與該國有金融機構亦訂立債務重組協議，據此，自債務重組協議日期起兩年內裕田北京應向該國有金融機構償付債務。於重組期間，裕田北京可提早償還債務。於悉數償付債務前，裕田北京須就債務之本金額按季結息形式向該國有金融機構支付以年利率15%計算之重組利息。倘裕田北京未能根據債務重組協議條款支付重組利息，則年重組利率會增至22.5%。於兩年重組期屆滿後，裕田北京將向該國有金融機構償還所有未償還債務，倘未能償還，則未償還債務之年重組利率將增至30%。

奧特萊斯世界名牌控股為本公司之間接全資附屬公司，持有湖南裕田餘下約50.75%股權。根據收購協議條款，於二零一二年十一月七日，奧特萊斯世界名牌控股與中融信託訂立股權質押協議，據此，奧特萊斯世界名牌控股將其於湖南裕田擁有之50.75%股權質押予中融信託，作為裕田北京於收購協議下之支付責任之擔保。根據債權轉讓協議及債務重組協議，湖南裕田之全部股權已抵押予該國有金融機構，作為裕田北京履行還款責任之擔保。

此外，根據債權轉讓協議及債務重組協議，湖南裕田就裕田北京對債務之還款責任向該國有金融機構提供擔保。

董事會函件

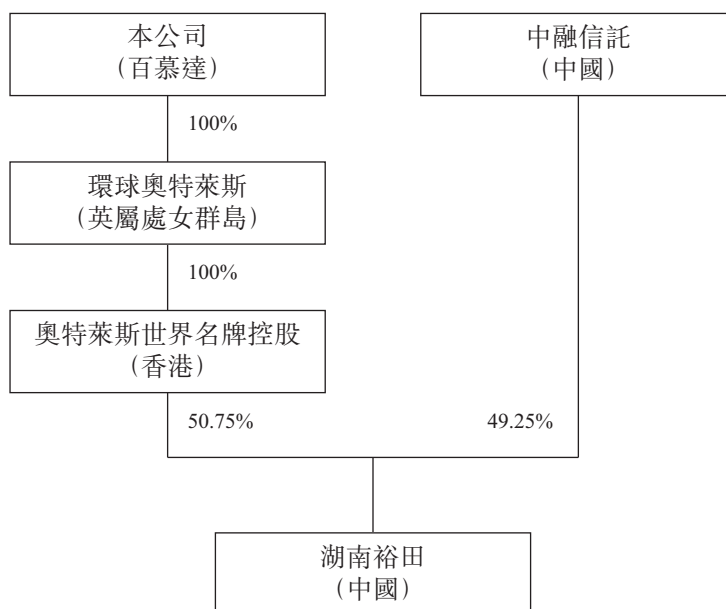
根據債權轉讓協議，該國有金融機構須於上述質押湖南裕田全部股權完成及湖南裕田就債務提供擔保後五個營業日內向中融信託償付債務。

於二零一二年十一月二十日，該國有金融機構根據債權轉讓協議向中融信託付清代價人民幣224,000,000元，並成為債務之債權人。

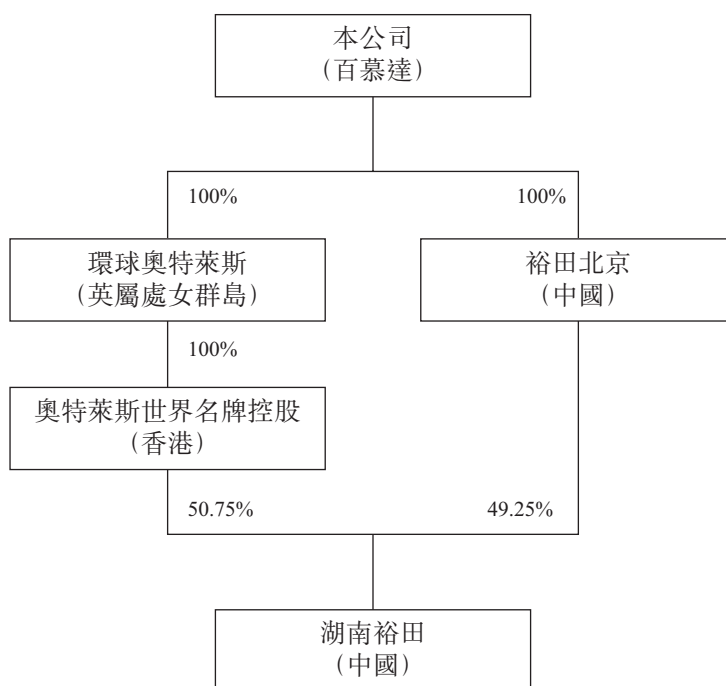
其他事項

於收購協議日期，湖南裕田由本公司（透過奧特萊斯世界名牌控股）及中融信託分別擁有50.75%及49.25%權益。收購協議於二零一二年十一月十三日完成，收購協議完成後，湖南裕田已成為本公司之全資附屬公司。湖南裕田緊接收購協議完成前後之股權架構載列如下。

緊接收購協議完成前



緊隨收購協議完成後



本集團之資料

本公司主要業務為投資控股，其主要附屬公司從事物業開發、物業管理、樓宇建築及維修業務，包括樓宇工程、設計、建築及維修以及時裝及配飾貿易。本公司之業務主要位於中國。

有關湖南裕田之資料

湖南裕田為一間於中國註冊成立之公司，繳足註冊資本總額為469,000,000港元，主要從事物業開發及投資。

合營協議完成之前，本公司透過奧特萊斯世界名牌控股擁有湖南裕田全部股權。如本公司日期為二零一零年十一月十日之公佈及日期為二零一零年十一月二十六日之通函所載，於二零一零年十一月十日，奧特萊斯世界名牌控股與中融信託訂立合營協議，據此，湖南裕田之註冊資本總額由238,000,000港元增至469,000,000港元，中融信託認購額外註冊資本231,000,000港元，現金代價為人民幣200,000,000元（按當時匯率1港元 = 人民幣0.8658元計算，約等於231,000,000港元）。於合營協議完成後，湖南裕田於二零一零年十二月十四日成為本公司之非全資附屬公司，由本公司透過奧特萊斯世界名牌控股擁有50.75%權益及中融信託擁有49.25%權益。

董事會函件

下表為摘錄自本通函附錄二「湖南裕田之財務資料」及根據香港財務報告準則編製之湖南裕田截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度及截至二零一三年十月三十一日止七個月之財務資料概要。

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一三年 十月三十一日 止
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	七個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(約數)	(約數)	(約數)	(約數)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	50,580	50,843	27,943	72,918
除稅前溢利／(虧損)	167,864	(39,310)	(45,225)	(28,923)
除稅後溢利／(虧損)	124,572	(39,310)	(35,788)	(28,923)
	於三月三十一日			於二零一三年 十月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(約數)	(約數)	(約數)	(約數)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	1,231,431	1,348,726	1,716,376	1,826,845
總負債	638,642	766,262	1,169,591	1,302,267
資產淨值	592,789	582,464	546,785	524,578

有關中融信託之資料

中融信託為一間於中國註冊成立之公司，為獲中國銀行業監督管理委員會授權之金融機構，主要從事(i)管理資金信託、動產信託、不動產信託、證券信託及其他財產信託；(ii)作為投資基金及基金管理公司之發起人；(iii)就企業重組、併購或項目融資、私人銀行及其他財務顧問服務提供建議；(iv)承銷獲批准證券；(v)諮詢及資信調查；(vi)提供託管服務；(vii)透過銀行存款、銀行間信貸、融資租賃及其他投資方式管理自有資金；(viii)提供擔保服務；(ix)管理銀行同業拆借；及(x)其他核准活動。

如上文「有關湖南裕田之資料」一段所述，根據合營協議，中融信託認購湖南裕田額外註冊資本，現金代價為人民幣200,000,000元，並於二零一零年十二月十四日擁有湖南裕田49.25%權益。

進行收購事項之理由及裨益

於二零零九年，湖南裕田透過公開拍賣獲得位於湖南省長沙市望城縣雷鋒大道總面積約1,500畝之該土地，以發展奧特萊斯物業開發項目。長沙奧特萊斯項目包括商業物業部份，即「環球奧特萊斯」，包括商店購物中心及名牌商店、餐廳及娛樂設施以及住宅物業「裕田•奧特萊斯小鎮」。

根據本通函附錄四所附之估值報告（由獨立合資格物業估值師編製），該土地之市值於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日分別約為人民幣1,304,000,000元及人民幣1,603,000,000元。

於二零一一年及二零一二年，中國政府出臺一系列調控措施及政策，管控中國之房地產市場。該等調控措施及政策造成本集團營運資金出現短缺，因而拖慢長沙奧特萊斯項目之施工進度及物業銷售。本集團已與銀行及金融機構聯繫及磋商，以為長沙奧特萊斯項目籌集額外資金。該國有金融機構願意就長沙奧特萊斯項目向本集團提供資金，前提是（其中包括）湖南裕田所有股東能夠把湖南裕田之全部股權抵押作為擔保。

然而，中融信託（作為湖南裕田49.25%股權之擁有人）並不願意抵押其股權予該國有金融機構為該國有金融機構提供之資金作擔保。相反，中融信託表示有意退出長沙奧特萊斯項目。經進一步商討後，該國有金融機構同意向本集團提供資金以合理之價格從中融信託收購49.25%股權。經考慮（其中包括）本集團之整體額外資金需求、長沙奧特萊斯項目之前景、該國有金融機構將予提供之資金金額及條件以及收購事項之代價金額，本集團決定訂立收購協議，以向中融信託收購該49.25%股權。

如上文「支付代價」各段所述，除收購協議外，透過訂立債權轉讓協議及債務重組協議，本集團已使用該國有金融機構提供之資金向中融信託收購湖南裕田49.25%股權。

如本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告所述，除收購事項之資金人民幣224,000,000元外，該國有金融機構亦向本集團提供額外資金或融資安排，總額為人民幣320,000,000元。

董事會函件

本公司已於二零一三年五月三十日召開董事會會議，以追認及批准收購協議及其項下擬進行之交易。概無董事被視為於收購協議擁有重大權益並放棄於董事會決議案投票以追認及批准根據收購協議擬進行之交易。

董事認為，收購事項及收購協議之條款（包括代價）乃符合正常商業條款，屬公平合理，且收購事項為本公司提供良機，以合理之價格鞏固本公司對湖南裕田之控制。於收購協議完成後，本公司將對湖南裕田之事務擁有更多之自主權，這從長遠來看將增強本集團之整體盈利能力。因此，董事認為收購事項及訂立收購協議符合本公司及股東之整體最佳利益。

收購事項對本集團之財務影響

收購協議已於二零一二年十一月十三日完成。於收購協議完成後，本集團於湖南裕田之權益已由50.75%增加至100%，而湖南裕田已成為本公司之間接全資附屬公司。

由於湖南裕田於完成收購協議前已為本公司之附屬公司及財務業績於本集團財務報表綜合入賬，因此財務影響已反映於本公司擁有人應佔年內溢利／虧損。

根據本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考資產及負債表所載，於二零一二年九月三十日，股權持有人（少數股東除外）應佔本集團資產淨值約478,500,000港元。僅供說明之用，假設收購協議已於二零一二年九月三十日完成，股權持有人應佔經擴大集團資產淨值約489,100,000港元，反映股權持有人應佔資產淨值增加約10,600,000港元。

上市規則涵義

由於收購事項之一項或多項相關適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

由於湖南裕田為本公司之非全資附屬公司，而中融信託擁有湖南裕田約49.25%股

權，中融信託為上市規則第14A.11條所界定之關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A章之規定，由於本公司於訂立收購協議後並未刊發公佈及召開股東會議以尋求獨立股東批准收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易，本公司違反上市規則第14A.47、14A.48及14A.49條有關申報、公佈及獨立股東批准之規定，以及上市規則第14A.22條有關獨立財務意見之規定。

股東特別大會

獨立股東將根據上市規則第14A.48條之規定召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情追認及批准收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易。

中融信託及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就與收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易有關之決議案投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

根據上市規則之規定，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果刊發公佈。

推薦意見

謹請閣下注意本通函第16及17頁所載之獨立董事委員會函件及載於本通函第18至第27頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，內容有關收購協議及其項下擬進行之交易以及獨立財務顧問達致該意見時所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

獨立董事委員會，已考慮獨立財務顧問之意見，認為收購事項按商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事會建議獨立股東投票贊成在股東特別大會提呈有關批准收購協議之決議案（載於特別股東大會通告）。

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊
謹啟

二零一四年三月三十一日



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)

**有關
收購湖南裕田49.25%股權之
重大及關連交易**

敬啟者：

謹此提述本公司日期為二零一四年三月三十一日之致股東通函（「通函」），本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以根據吾等之意見，就收購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向閣下提供意見。天達融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下參閱載於通函第6至第15頁之「董事會函件」，當中載述（其中包括）有關收購協議之條款之資料；同時亦請參閱通函第18至第27頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就收購協議所發表之意見，連同其於達致有關意見時所考慮之主要因素。

獨立董事委員會函件

經考慮收購協議之條款，並計及獨立財務顧問所考慮之因素和理由及其意見（載於日期為二零一四年三月三十一日之獨立財務顧問函件）後，吾等認為(i)收購協議按一般商業條款訂立；(ii)收購協議之條款就獨立股東之利益而言屬公平合理；及(iii)訂立收購協議符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以追認及批准收購協議。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

徐慧敏女士

獨立非執行董事

周承炎先生

獨立非執行董事

謹啟

二零一四年三月三十一日

以下為天達融資亞洲有限公司就收購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel / 電話：(852) 3187 5000
Fax / 傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

有關
收購湖南裕田**49.25%**股權之
重大及關連交易

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一四年三月三十一日之通函（「**通函**」），本函件亦為其中一部份）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零一三年四月十日之公佈及董事會函件所載， 貴公司已聘用內部監控顧問檢討 貴公司企業管治及內部監控程序是否充足。湖南裕田為 貴公司之非全資附屬公司，由 貴集團及中融信託分別擁有50.75%及49.25%。於內部監控檢討期間，根據對湖南裕田之公司查冊，發現 貴公司之直接全資附屬公司裕田北京於二零一二年十一月十三日已取代中融信託於湖南裕田49.25%股權中擁有權益。

誠如 貴公司日期為二零一三年五月三十日之公佈進一步所載， 貴公司於二零一二年十一月七日澄清並宣佈，裕田北京與中融信託訂立收購協議，據此，裕田北京（作為買方）以現金代價人民幣224,000,000元向中融信託（作為賣方）收購湖南裕田49.25%股權。收購事項於二零一二年十一月十三日完成。

由於湖南裕田餘下之50.75%股權由 貴公司間接全資附屬公司環球奧特萊斯擁有，於完成收購協議後，湖南裕田已成為 貴公司全資附屬公司。根據上市規則第14A.13條，訂立收購協議構成 貴公司之一項非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項根據上市規則構成 貴公司之一項主要交易。收購事項因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

由於湖南裕田為 貴公司之非全資附屬公司，而中融信託擁有湖南裕田約49.25%股權，中融信託為上市規則第14A.11條所界定之關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司之不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

此外，由於 貴公司於訂立收購協議後並無作出公佈亦無召開股東大會尋求獨立股東批准收購事項及訂立收購協議以及其下擬進行之交易，根據上市規則第14A章之規定， 貴公司違反了上市規則第14A.47、14A.48及14A.49條有關申報、公佈及獨立股東批准規定以及上市規則第14A.22條有關獨立財務建議規定。

中融信託及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就與收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易有關之決議案投票。 貴公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情追認及批准收購事項、訂立收購協議及其項下擬進行之交易。

II. 獨立董事委員會

董事會目前包括(i)兩名執行董事，即馬俊先生（主席）及黃健輝先生；(ii)一名非執行董事，即陳衛先生；及(iii)兩名獨立非執行董事，即徐慧敏女士及周承炎先生。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立僅由兩名獨立非執行董事徐慧敏女士及周承炎先生組成之獨立董事委員會，以就(i)收購協議是否按一般商業條款訂立；(ii)收購協議之條款就獨立股東之利益而言是否屬公平合理；及(iii)訂立收購協議是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就上述方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就收購事項作出吾等之意見，以供獨立董事委員會於作出其致獨立股東之推薦建議時予以考慮。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問須付予吾等之一般顧問費外，概無吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

III. 吾等意見之基準及假設

於達致吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其高級管理人員（「**管理層**」）及／或董事給予吾等之資料及陳述。吾等假設通函所載或所提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予之全部有關聲明、資料、意見及陳述（彼等須就此負全責），在作出及給予之時乃屬真實、準確及有效，並於最後實際可行日期仍然屬真實及有效。吾等假設通函所載由董事所作出或提供有關 貴集團之事宜之全部意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已尋求及獲 貴公司及／或管理層及／或董事確認，於通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為已審閱當前所有可令吾等達致知情意見並為吾等信賴為所獲資料提供證據之現有資料及文件，從而就吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信向吾等提供或上述文件所提述之資料有任何重大資料遭隱瞞或遺漏。吾等認為已審閱足夠之相關資料及文件，並根據上市規則第13.80條及其附註所規定採取合理步驟達致知情意見及信賴通函所載資料之準確性，從而就吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無就獲提供之資料進行獨立核查，亦無就 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購協議之意見時，吾等會考慮以下主要因素：

1. 背景資料

1.1 貴集團之資料

貴公司主要業務為投資控股，其主要附屬公司從事物業開發、物業管理、樓宇建築及維修業務，包括樓宇工程、設計、建築及維修以及時裝及配飾貿易。貴公司之業務主要位於中國。

下文載列 貴集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度之財務概要（摘錄自 貴公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」）。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
收益表		
收益	27,943	50,843
毛利／(損)	(3,366)	11,633
以下人士應佔年／期內溢利／(虧損)	(102,058)	(112,841)
－ 貴公司擁有人	(96,901)	(91,907)
－ 非控股權益	(5,157)	(20,934)
資產負債表		
貴公司擁有人應佔權益	469,927	850,295
資產負債比率（總計息借款／總權益）	203%	44%

誠如二零一三年年報所載， 貴集團未能自物業銷售中產生任何收益，而截至二零一三年三月三十一日止兩個年度錄得之收益主要有關來自向長沙奧特萊斯項目周邊部分基建工程及配套設施提供建造服務所得之建造收益，有關金額已根據相關會計政策按完工百分比方法確認入賬。

截至二零一三年三月三十一日止年度， 貴集團已完成收購事項，除就收購事項獲得資金人民幣224,000,000元外，該國有金融機構亦向 貴集團提供額外資金或融資

安排合共人民幣320,000,000元。因此，貴集團之計息銀行借款及其他借款由二零一二年三月三十一日約373,700,000港元增加至二零一三年三月三十一日約952,200,000港元，及據此，貴集團之資產負債比率由約44%大幅增加至203%。

1.2 湖南裕田之資料

誠如董事會函件所載，湖南裕田主要從事物業發展及投資。於合營協議完成後，湖南裕田於二零一零年十二月十四日成為貴公司之非全資附屬公司，由貴公司透過奧特萊斯世界名牌控股擁有50.75%權益及中融信託擁有49.25%權益。

於二零零九年，湖南裕田透過公開拍賣獲得位於湖南省長沙市望城縣雷鋒大道總面積約1,500畝之該土地。該土地將發展為奧特萊斯物業開發項目，即長沙奧特萊斯項目。

吾等注意到通函附錄二「湖南裕田之財務資料」一節中，湖南裕田於截至二零一三年十月三十一日止七個月錄得經審核除稅後虧損約28,900,000港元及於二零一三年十月三十一日錄得經審核資產淨值約524,600,000港元。

1.3 長沙奧特萊斯項目

誠如董事會函件所載，長沙奧特萊斯項目包括商業物業部份，即「環球奧特萊斯」，包括商店購物中心及名牌商店、餐廳及娛樂設施以及住宅物業「裕田•奧特萊斯小鎮」。

吾等從貴公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一四年中期報告」）及二零一三年年報注意到，貴公司於發展長沙奧特萊斯項目上取得進展，貴公司於二零一三年九月三十日已取得面積為60,782平方米（「平方米」）之預售許可證，相較於二零一二年三月三十一日取得48,170平方米，而奧特萊斯購物中心廣場區域已基本完工並對外開放。

吾等亦獲貴公司告知住宅物業正進行銷售，貴公司預期長沙奧特萊斯項目將由二零一四年起自物業銷售產生收益。

1.4 湖南物業發展市場概況

根據由湖南省統計局開發及維護之湖南統計信息網網頁(www.hntj.gov.cn)刊發之資料，湖南截至二零一三年九月三十日止九個月之生產總值（「生產總值」）約為人民幣

16,914億元，較二零一二年同期增加約10.2%。零售銷售於截至二零一三年九月三十日止九個月約為人民幣6,320億元，較二零一二年同期增加約13.4%。

此外，截至二零一三年十一月三十日止十一個月，湖南商品房銷售之總面積約為48,900,000平方米（其中約44,600,000平方米為住宅物業），較二零一二年同期增加約20.9%。

於二零一三年第四季度，中國政府增加中國房地產市場之供應，以控制湖南房地產市場之增長。儘管已實行該政策以控制中國房地產市場過熱，董事認為中國政府所採取之有關行動屬暫時性，長遠而言有助於湖南房地產市場之可持續及健康發展。

考慮到(i)上述生產總值、零售銷售及湖南商品房銷售均呈現有利趨勢；及(ii)長沙奧特萊斯項目之未來計劃，特別是預期由二零一四年起自物業銷售產生收益，貴公司認為貴集團將透過其於長沙奧特萊斯項目之投資受惠於湖南房地產市場之長期增長潛力。

2. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所載，於二零一一年及二零一二年，中國政府出臺一系列調控措施及政策，管控中國之房地產市場。該等調控措施及政策造成貴集團營運資金出現短缺，因而拖慢長沙奧特萊斯項目之施工進度及物業銷售。貴集團已與銀行及金融機構聯繫及磋商，以為長沙奧特萊斯項目籌集額外資金。該國有金融機構願意就長沙奧特萊斯項目向貴集團提供資金，前提是（其中包括）湖南裕田所有股東能夠把湖南裕田之全部股權抵押作為擔保。

然而，中融信託（作為湖南裕田49.25%股權之擁有人）並不願意抵押其股權予該國有金融機構為該國有金融機構提供之資金作擔保。相反，中融信託表示有意退出長沙奧特萊斯項目。經進一步商討後，該國有金融機構同意向貴集團提供資金以合理之價格從中融信託收購49.25%股權。經考慮（其中包括）貴集團之整體額外資金需求、長沙奧特萊斯項目之前景、該國有金融機構將予提供之資金金額及條件以及收購事項之代價金額，貴集團決定訂立收購協議，以向中融信託收購該49.25%股權。

獨立財務顧問函件

除收購協議外，透過訂立債權轉讓協議及債務重組協議，貴集團已使用該國有金融機構提供之資金向中融信託收購湖南裕田49.25%股權。

誠如貴公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告所載，除就收購事項獲得資金人民幣224,000,000元外，該國有金融機構亦向貴集團提供額外資金或融資安排合共人民幣320,000,000元。

董事會會議已於二零一三年五月三十日舉行，以追認及批准收購協議及其項下擬進行之交易。

根據上文所述，吾等明白收購協議完成使貴集團能把湖南裕田全部股權抵押予該國有金融機構作為擔保，藉此獲得該國有金融機構提供資金，以用作長沙奧特萊斯項目之持續發展。

考慮到(i)長沙奧特萊斯項目之發展進度，特別是長沙奧特萊斯項目持續發展之額外資金需要；及(ii)上文「1.4湖南物業發展市場概況」一節所述之湖南物業市場，吾等贊同董事之意見，收購事項長遠而言可提升貴集團之整體盈利能力，並符合貴公司及股東之整體利益。

3. 收購協議之條款

收購協議之主要條款概述如下：

日期：	二零一二年十一月七日
買方：	裕田北京（貴公司直接全資附屬公司）
賣方：	中融信託（持有湖南裕田已發行股本之49.25%）
標的事項：	湖南裕田49.25%股權
代價：	根據收購事項，代價為人民幣224,000,000元，應由裕田北京於自收購協議生效日期（即二零一二年十一月七日）起計三個營業日內以現金支付予中融信託

誠如董事會函件所述，代價乃由貴集團與中融信託經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)中融信託於訂立收購協議之前已向湖南裕田注入資金總額231,000,000

港元；(ii)按獨立合資格物業估值師之估值，於二零一二年九月三十日，湖南裕田持有之該土地之市值為約人民幣1,304,000,000元；(iii)長沙奧特萊斯項目之前景；及(iv)於二零一二年九月三十日，湖南裕田之資產淨值為約584,000,000港元。

誠如董事會函件所載，湖南裕田於二零一二年九月三十日之資產淨值約為584,000,000港元。因此，湖南裕田49.25%股權於二零一二年九月三十日應佔湖南裕田之按比例資產淨值（「過往資產淨值」）約為287,600,000港元（相當於約人民幣231,900,000港元¹），較代價人民幣224,000,000元溢價約3.5%。

吾等注意到中誠達資產評估顧問有限公司（「估值師」）於二零一二年九月三十日已獲委任對該土地進行估值，有關詳情載於通函附錄四「該土地之估值報告」一節（「估值報告」）。吾等已審閱估值報告，並就估值師所採用之方法及假設與其進行討論。吾等獲估值師告知，彼等(i)已根據該土地於二零一二年九月三十日之開發階段考量及使用多種方法（包括比較法、收入資本化法及剩餘值估值法）；(ii)按不同開發階段將該土地分為三個子物業；及(iii)應用收入資本化法、剩餘值估值法及比較法，根據子物業一、二及三之開發階段、擬投資用途及可動用之市場可資比較資料評估其價值。經討論後，吾等與估值師共同認為估值師採納之上述估值法（包括比較法、收入資本化法及剩餘值估值法）乃釐定各物業於二零一二年九月三十日特定開發階段之物業市值時普遍採用之方法並可動用市場可資比較資料。誠如估值報告所載，該土地於二零一二年九月三十日之市值為人民幣1,304,000,000元（相當於約1,617,500,000港元），及經 貴公司告知，於二零一二年九月三十日，該土地於湖南裕田財務報表確認之賬面值約為1,411,000,000港元。

鑑於(i)代價較過往資產淨值折讓約3.5%及(ii)根據上文所述長沙奧特萊斯項目之前景，吾等認為代價就獨立股東之利益而言屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

¹ 採用彭博於二零一二年十一月七日所報匯率人民幣1.00元兌1.24港元

4. 收購協議完成對 貴集團之財務影響

4.1 總資產、總負債及資產淨值

於二零一二年三月三十一日，貴集團之綜合總資產及總負債分別約為1,348,700,000港元及766,300,000港元。由於湖南裕田之財務業績已於收購協議完成前在貴集團財務報表綜合入賬，因此收購協議完成後不會對貴集團之綜合總資產及總負債構成財務影響。

誠如董事會函件所載，股權持有人（少數股東除外）於二零一二年九月三十日應佔貴集團資產淨值約478,500,000港元。假設收購協議已於二零一二年九月三十日完成，股權持有人應佔經擴大集團資產淨值約489,100,000港元，反映股權持有人應佔資產淨值增加約10,600,000港元。

4.2 盈利

湖南裕田於截至二零一三年三月三十一日止兩個年度各年分別錄得除稅後虧損約39,300,000港元及約35,800,000港元。

經貴公司所告知，長沙奧特萊斯項目正處於發展階段，預期於二零一四年起將自物業銷售產生收益，貴公司認為待物業售出後，該項目將提升貴集團之整體盈利能力，但對於湖南裕田之盈利能力作出任何量化預計或預測乃言之尚早。因此，吾等與貴公司共同認為，待物業售出後，貴集團之整體盈利能力將獲得提升，但對湖南裕田之日後財務表現之若干數據持保留意見。

4.3 現金狀況及資產負債比率

由於湖南裕田之財務業績已於收購協議完成前在貴集團財務報表綜合入賬，因此收購協議完成後不會對貴集團之現金狀況構成重大影響。

誠如通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表」一節所載及假設收購協議已於二零一二年九月三十日完成，貴集團之資產負債比率（即總借款／總負債）將由約49.0%增加至約133.1%。誠如上文所討論，收購事項使貴集團能把湖南

獨立財務顧問函件

裕田全部股權抵押予該國有金融機構作為擔保，藉此獲得該國有金融機構提供資金，以用作長沙奧特萊斯項目之持續發展。誠如董事會函件所載，根據債務重組協議，自債務重組協議日期起兩年內裕田北京應向該國有金融機構償付債務。

基於上文所討論，貴公司認為債務促進長沙奧特萊斯項目之發展，因此有利於貴集團之長遠發展。此外，由於長沙奧特萊斯項目預期由二零一四年起自物業銷售產生收益，貴公司相信，貴集團之資產負債比率預期於二零一四年得以改善，而債務將不會影響貴集團之短期流動資金。

V. 推薦建議

經考慮本函件載列之因素及分析後，吾等認為(i)收購協議按一般商業條款訂立；(ii)收購協議之條款就獨立股東之利益而言屬公平合理；及(iii)訂立各收購協議符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關追認及批准收購協議之決議案。

此致

裕田中國發展有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
企業融資主管
戴國良
謹啟

二零一四年三月三十一日

三年財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度及截至二零一三年九月三十日止六個月之財務資料已分別載於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度及截至二零一三年九月三十日止六個月之年報及中期報告。上述所有報告已刊載於聯交所網頁 (<http://www.hkexnews.com.hk>)及本公司網頁(<http://www.richlyfieldchina.com>)。

債項聲明

於二零一四年一月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期，經擴大集團之有抵押及無抵押計息銀行借款及其他借款分別約為1,621,000,000港元及4,000,000港元。

就總金額為人民幣1,200,000,000元（相等於約1,513,000,000港元）之委託貸款而言，梁何興先生就委託貸款提供擔保，而本公司向梁何興先生提供反擔保。

經擴大集團有關物業發展開支之已訂約但未撥備承擔為158,180,000港元及已授權但未訂約承擔為2,754,600,000港元。

經擴大集團擁有因未能交付其中一個物業發展項目之店舖之索償而產生之或然負債及就此方面作出撥備1,650,000港元。部分租戶之索償要求乃根據未能確定之因素（如租戶所支付之每月或然租金費用，乃根據個別特賣店每月營業額之若干百分比而定），故未能就於二零一四年一月三十一日應付潛在賠償金額作出可靠估計。於二零一四年一月三十一日，概無租戶就有關賠償向經擴大集團提出申索。此外，誠如下文「營運資金」一段所述，湖南裕田或須就與望城國土局訂立之土地使用權出讓合同繳交罰款。截至二零一四年一月三十一日，該罰款之估計最高金額為人民幣272,688,000元。然而，誠如下文「營運資金」一段所述，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。

於二零一四年一月三十一日營業時間結束時，除上述所披露及除在經擴大集團之日常業務中集團內公司間之債務及正常應付賬款外，經擴大集團概無任何未償還之已發行或同意發行借貸資本、銀行透支、銀行貸款或其他類似債項、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。

營運資金

經考慮經擴大集團可動用之目前財務資源（包括內部資源、經擴大集團物業銷售已產生及未來將予產生之現金、現有可動用銀行融資及其他貸款融資）及本公司於二零一四年一月九日及二零一四年一月十四日公佈之補充貸款協議（即假設補充貸款協議於二零一五年一月五日屆滿後將予以重續），董事認為經擴大集團將具備足夠營運資金以應付其由本通函日期起計最少十二個月之現時需要。

根據望城區國土資源局（「望城國土局」）與湖南裕田就收購該土地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國有建設用地使用權出讓合同（「土地使用權合同」），該土地地盤面積分別為406,887平方米及651,666平方米的兩幅地塊之施工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。主要由於中國政府於二零一二年出台一系列調控措施及政策控制中國物業市場，長沙奧特萊斯項目下之項目建設及銷售較土地使用權合同載列之原時間表有所延遲。因此，根據土地使用權合同條款，湖南裕田或須就延遲施工向望城國土局繳納相當於土地出讓金1%之日罰款。據估計，於二零一三年十二月三十一日，應向望城國土局繳納之罰款可能約為人民幣251,200,000元（「可能罰款」）。

鑑於：(a)長沙奧特萊斯項目已於二零一零年中進行施工；(b)儘管長沙奧特萊斯項目之施工進度較原時間表延後，但施工一直持續進行；(c)長沙奧特萊斯項目為長沙望城縣主要物業開發項目之一，當地政府十分重視且對該項目持續給予支持；(d)湖南裕田已於二零一三年年底獲得總額為人民幣12億元之委託貸款，將加快長沙奧特萊斯項目之施工及銷售；(e)於最後實際可行日期，湖南裕田並無就可能罰款獲望城國土局告知或收到相關通知；及(f)董事認為經擴大集團能夠達成相關中國政府部門就長沙奧特萊斯項目之時間表及出租率預先協定之要求。考慮到於本通函日期起計至少十二個月內經擴大集團之營運資金充足性，董事並無將可能罰款計入賬項。

董事重視彼等就未來期間銷售物業產生的現金採納之經擴大集團未來現金流量之估算（詳情載於上段）。在進行現金流量預測時，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。儘管董事認為現金流量預測乃根據日後銷售物業產生的現金最佳估算作出，倘日後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，則該等差別會導致滿足本通函日期起計至少12個月內目前需求的營運資金增加或減少。

財務及貿易前景

展望未來，剛性需求將繼續推動中國核心城市之主流房地產項目增長，一線和部份二線城市房價將面臨上漲壓力。另外，就新型城鎮化推出之新政策預期將為房地產市場帶來新發展機遇和挑戰。雖然房地產是新政策下直接受益行業，但在推進新型城鎮化進程時，除房屋外亦為該區帶來相關配套，如服務業、商業及工業等，因此對發展商之規劃及專業能力要求亦相應提高。此外，在中央政府堅持採納房地產調控政策及房產稅試點範圍擴大之情況下，房地產行業優化升級和創新發展之動力將繼續加快，所推產品之綜合型和多元化更趨明顯。

儘管物業市場整體氣氛樂觀，但鑑於本集團現正就長沙奧特萊斯項目之持續發展進行再融資，本集團將審慎管理其物業組合，透過快速減少存貨以應對市場轉變，並將調整其發展項目，堅持「裕田小鎮」品牌理念。本集團透過委聘合規顧問改善其合規狀況，並增設內部審核職能以鞏固其內部監控，與此同時，本集團亦將審慎管理其財務資源，通過與其新主要股東合作來充分利用本集團之資產潛力。誠如本公司於二零一三年十二月十七日及二零一四年二月十二日所公佈者，三位新董事獲委任，故本公司相信，最近新董事（彼等於物業發展及相關行業以及企業財會行業擁有雄厚背景）之任命將會使本集團受益。

以下為：A – 本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就載入本通函編製之湖南裕田報告全文；及B – 湖南裕田於相關期間之管理層討論及分析。

A. 湖南裕田於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年十月三十一日止七個月之會計師報告

香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列吾等就湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）之財務資料，包括目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年和截至二零一三年十月三十一日止七個月（「相關期間」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日和二零一三年十月三十一日之綜合財務狀況表、目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日和二零一三年十月三十一日之財務狀況表連同有關附註（「財務資料」），以及目標集團截至二零一二年十月三十一日止七個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「比較財務資料」），根據下文第II節附註2.1編製基準所編製之報告，以供載入裕田中國發展有限公司（「貴公司」）就收購目標公司49.25%股權而於二零一四年三月三十一日刊發之通函（「通函」）。

目標公司為於二零零九年三月二日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註1所載之附屬公司擁有直接權益。目標公司及其附屬公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。目標公司及其附屬公司之法定財務報表乃根據適用於該等公司成立所在國家之相關會計原則編製。該等公司於相關期間之法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，目標公司之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋編製目標集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年，以及截至二零一三年十月三十一日止七個月之相關財務報表已經由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事之責任

目標公司之董事須負責根據香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況之財務資料及比較財務資料，並負責目標公司之董事所釐定屬必要之內部監控，確保所編製之相關財務報表、財務資料及比較財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及比較財務資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號*招股章程及申報會計師*就財務資料執行情序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*審閱比較財務資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及就財務資料應用分析程序，並根據分析結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括測試監控和核實資產、負債及交易活動等之審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故提供之確定程度亦較審核工作為低。因此，吾等不會就比較財務資料發表意見。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日和二零一三年十月三十一日之事務狀況以及目標集團於各相關期間之綜合業績及現金流量情況。

有關比較財務資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信比較財務資料在所有重大方面並無按照就財務資料採納之相同基準編製。

強調事項

在沒有發出保留意見及審閱結論下，吾等謹請閣下注意財務資料第II節附註2.1所示，目標集團於二零一三年十月三十一日擁有現金及銀行結餘6,102,000港元、未償還計息銀行借款及其他借款總額47,707,000港元連同應付款項總額289,338,000港元，有關款項將於未來十二個月內到期。上述情況連同財務資料第II節附註2.1所載之其他事項，均顯示存在可能令目標集團及目標公司能否持續經營產生嚴重成疑之重大不明朗因素。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止 七個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	6	50,580	50,843	27,943	16,934	72,918
銷售成本		(34,205)	(31,152)	(29,229)	(18,945)	(51,989)
毛利／(損)		16,375	19,691	(1,286)	(2,011)	20,929
其他收入及收益	6	174,552	695	1,078	657	363
銷售開支		(9,455)	(8,004)	(5,460)	(1,885)	(18,359)
行政開支		(13,608)	(50,730)	(39,069)	(15,765)	(31,763)
融資費用	7	—	(962)	(488)	(31)	(93)
除稅前溢利／(虧損)	8	167,864	(39,310)	(45,225)	(19,035)	(28,923)
所得稅抵免／(開支)	11	(43,292)	—	9,437	—	—
年／期內溢利／(虧損)	12	124,572	(39,310)	(35,788)	(19,035)	(28,923)
其他全面收益／(虧損)						
換算海外業務產生之 匯兌差額		12,863	28,985	109	(7,310)	6,716
年／期內其他全面收益／ (虧損)		12,863	28,985	109	(7,310)	6,716
年／期內全面收益／ (虧損)總額		137,435	(10,325)	(35,679)	(26,345)	(22,207)

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 十月 三十一日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,131	2,310	2,676	2,724
投資物業	14	141,608	246,952	389,108	451,416
預付土地租賃款	15	622,354	641,127	592,352	593,184
非流動資產總額		<u>766,093</u>	<u>890,389</u>	<u>984,136</u>	<u>1,047,324</u>
流動資產					
在建物業	17	244,735	416,610	657,389	687,092
存貨	18	–	14,431	8,063	8,305
預付款項、按金及其他					
應收款項	19	12,890	16,821	20,172	38,068
應收同系附屬公司款項	20	25,303	4,054	249	38,495
應收關連方款項	20	–	1,246	1,471	1,459
現金及銀行結餘	21	182,410	5,175	44,896	6,102
流動資產總額		<u>465,338</u>	<u>458,337</u>	<u>732,240</u>	<u>779,521</u>
流動負債					
應付賬款	22	26,434	46,067	126,610	122,312
應付合約客戶款項	23	204,428	160,593	131,590	57,404
預收款項、其他應付					
款項及應計費用	24	24,991	78,264	142,933	386,631
應付最終控股公司款項	20	218	3,942	4,335	4,389
應付同系附屬公司款項	20	–	73,027	79,952	80,189
應付關連方款項	20	–	1,707	–	189
計息銀行借款及其他借款	25	–	87,206	103,218	47,707
財務擔保責任	26	–	882	–	–
撥備	27	–	325	855	1,407
應付稅項		26,411	27,715	6,995	7,083
流動負債總額		<u>282,482</u>	<u>479,728</u>	<u>596,488</u>	<u>707,311</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>182,856</u>	<u>(21,391)</u>	<u>135,752</u>	<u>72,210</u>
總資產減流動負債		<u>948,949</u>	<u>868,998</u>	<u>1,119,888</u>	<u>1,119,534</u>
非流動負債					
計息銀行借款及其他借款	25	356,160	286,534	573,103	594,956
資產淨值		<u>592,789</u>	<u>582,464</u>	<u>546,785</u>	<u>524,578</u>
權益					
繳足股本	28	469,000	469,000	469,000	469,000
儲備	29(a)	123,789	113,464	77,785	55,578
權益總額		<u>592,789</u>	<u>582,464</u>	<u>546,785</u>	<u>524,578</u>

綜合權益變動表

	繳足股本 千港元	換算儲備 千港元	法定 儲備金 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
截至二零一一年、二零一二年及 二零一三年三月三十一日 止三個年度					
於二零一零年四月一日	200,000	6,358	5,589	(25,593)	186,354
年內溢利	-	-	6,657	117,915	124,572
年內其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	12,863	-	-	12,863
年內全面收益總額	-	12,863	6,657	117,915	137,435
股東注資	269,000	-	-	-	269,000
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	469,000	19,221*	12,246*	92,322*	592,789
年內虧損	-	-	-	(39,310)	(39,310)
年內其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	28,985	-	-	28,985
年內全面收益/(虧損)總額	-	28,985	-	(39,310)	(10,325)
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	469,000	48,206*	12,246*	53,012*	582,464
年內虧損	-	-	-	(35,788)	(35,788)
年內其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	109	-	-	109
年內全面收益/(虧損)總額	-	109	-	(35,788)	(35,679)
於二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日	469,000	48,315*	12,246*	17,224*	546,785
年內虧損	-	-	-	(28,923)	(28,923)
期內其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	6,716	-	-	6,716
期內全面收益/(虧損)總額	-	6,716	-	(28,923)	(22,207)
於二零一三年十月三十一日	469,000	55,031*	12,246*	(11,699)*	524,578

綜合權益變動表（續）

	繳足股本 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備金 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
截至二零一二年十月三十一日止 七個月（未經審核）					
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	469,000	48,206*	12,246*	53,012*	582,464
期內虧損	-	-	-	(19,035)	(19,035)
期內其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(7,310)	-	-	(7,310)
期內全面虧損總額	-	(7,310)	-	(19,035)	(26,345)
於二零一二年十月三十一日	<u>469,000</u>	<u>40,896*</u>	<u>12,246*</u>	<u>33,977*</u>	<u>556,119</u>

* 於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一二年及二零一三年十月三十一日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中之綜合儲備分別為123,789,000港元、113,464,000港元、77,785,000港元、87,119,000港元（未經審核）及55,578,000港元。

綜合現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
經營活動產生之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	167,864	(39,310)	(45,225)	(19,035)	(28,923)
就下列各項之調整：					
銀行利息收入	6	(179)	(336)	(17)	(279)
融資成本	7	–	962	31	93
物業、廠房及設備折舊	8	389	861	551	824
預付土地租賃款之攤銷	8	6,771	12,059	6,865	6,890
賠償金撥備	8	–	325	435	538
撇減存貨至可變現淨值	8	–	4,825	–	–
投資物業折舊	8	–	3,914	2,751	3,081
	174,845	(20,614)	(20,800)	(8,419)	(17,776)
預付款項、按金及其他					
應收款項增加	(15,260)	(3,627)	(3,621)	(3,233)	(18,150)
存貨減少／(增加)	–	(19,248)	(484)	4,819	(242)
在建物業減少／(增加)	(91,727)	(129,584)	(162,973)	(56,916)	10,454
應收同系附屬公司款項 減少／(增加)	(25,303)	21,249	3,808	1,014	(38,246)
應收關連方款項 減少／(增加)	–	(1,245)	(224)	1,246	12
應付賬款增加／(減少)	26,434	19,597	80,543	51,352	(4,298)
預收款項、其他應付款項 及應計費用增加／(減少)	(66,088)	(151,205)	64,669	48,992	243,698
應付合約客戶款項 增加／(減少)	116,319	160,593	(29,003)	(18,766)	(74,186)
應付最終控股公司款項增加	218	3,721	390	336	54
應付同系附屬公司款項 增加／(減少)	(143,326)	72,986	6,925	46,692	237
應付關連方款項 增加／(減少)	–	1,706	(1,706)	(1,707)	189
財務擔保責任減少	–	882	(882)	–	–
經營產生／(所用) 現金 已付中國內地稅項	(23,888)	(44,789)	(63,358)	65,410	101,746
經營活動產生／(所用) 現金流量淨額	(23,888)	(44,789)	(74,481)	65,410	101,746

綜合現金流量表（續）

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止 七個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資活動產生之現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	13	(1,194)	(946)	(1,430)	(292)	(839)
預付土地租賃款		(303,713)	-	-	-	-
已收銀行利息		179	336	274	17	279
投資物業之建築成本		<u>(129,927)</u>	<u>(97,014)</u>	<u>(146,070)</u>	<u>(60,592)</u>	<u>(37,105)</u>
投資活動所用之現金 流量淨額		<u>(434,655)</u>	<u>(97,624)</u>	<u>(147,226)</u>	<u>(60,867)</u>	<u>(37,665)</u>
融資活動產生之現金流量						
添置銀行貸款		369,201	-	311,890	-	14,637
添置其他貸款		-	-	3,490	21,437	43,904
償還銀行貸款		-	-	(12,799)	(15,532)	(100,352)
已付利息		(4,802)	(28,015)	(44,745)	(16,134)	(51,180)
股東注資		<u>269,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資活動產生之現金 流量淨額		<u>633,399</u>	<u>(28,015)</u>	<u>257,836</u>	<u>(10,229)</u>	<u>(92,991)</u>
現金及現金等值品增加/ (減少) 淨額		174,856	(170,428)	36,129	(5,686)	(28,910)
年/期初之現金及 現金等值品		2,797	182,410	5,175	5,175	44,896
兌換率之變動影響淨額		<u>4,757</u>	<u>(6,807)</u>	<u>3,592</u>	<u>(2,528)</u>	<u>(9,884)</u>
年/期末之現金及 現金等值品		<u>182,410</u>	<u>5,175</u>	<u>44,896</u>	<u>3,911</u>	<u>6,102</u>
現金及現金等值品之 結餘分析						
現金及銀行結餘		<u>182,410</u>	<u>5,175</u>	<u>44,896</u>	<u>3,911</u>	<u>6,102</u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 十月 三十一日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	1,162	1,406	924	1,103
投資物業	14	141,608	246,952	389,108	451,416
預付土地租賃款項	15	622,354	641,127	592,352	593,184
於附屬公司之投資	16	1,187	-	-	-
非流動資產總值		766,311	889,485	982,384	1,045,703
流動資產					
在建物業	17	244,735	416,610	657,389	687,092
預付款項、按金及其他應收款項	19	12,515	14,636	16,683	34,561
應收附屬公司款項	16	1,389	-	-	-
應收同系附屬公司款項	20	25,303	4,054	-	38,243
應收關連方款項	20	-	1,246	75	-
現金及銀行結餘	21	182,141	5,042	44,339	5,783
流動資產總額		466,083	441,588	718,486	765,679
流動負債					
應付賬款	22	26,434	46,067	124,485	121,948
應付合約客戶款項	23	204,428	160,593	131,590	57,404
預收款項、其他應付款項及 應計費用	24	24,145	76,866	141,134	383,524
應付最終控股公司款項		218	3,942	4,335	4,389
應付同系附屬公司款項	20	-	5,980	3,001	4,218
應付附屬公司款項	16	-	38,489	37,035	16,846
應付關連方款項	20	-	1,707	-	189
計息銀行借款及其他借款	25	-	87,206	103,218	47,707
財務擔保責任	26	-	882	-	-
撥備	27	-	266	494	636
應付稅項		26,411	27,715	6,995	7,083
流動負債總額		281,636	449,722	552,287	643,944
流動資產／(負債)淨額		184,447	(8,134)	166,199	121,735
總資產減流動負債		950,758	881,351	1,148,583	1,167,438
非流動負債					
計息銀行借款及其他借款	25	356,160	286,534	573,103	594,956
資產淨值		594,598	594,817	575,480	572,482
權益					
繳足股本	28	469,000	469,000	469,000	469,000
儲備	29(b)	125,598	125,817	106,480	103,482
權益總額		594,598	594,817	575,480	572,482

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。目標公司之註冊辦公室位於中國湖南省長沙市望城區雷鋒大道558號。

於相關期間，目標公司及其附屬公司從事以下主要業務：

- (i) 物業發展；
- (ii) 物業管理；
- (iii) 維修及保養；及
- (iv) 時裝及配飾貿易。

目標公司之附屬公司於相關期間末之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及 日期以及經營地點	註冊資本面值	目標公司應佔 股權百分比(%)		主要業務
			直接		
長沙裕田奧特萊斯企業 管理有限公司(附註)	中國／中國內地 二零一零年 十一月二十四日	人民幣1,000,000元	100		物業管理以及時裝及 配飾貿易

附註：長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司根據中國法律註冊成立為有限責任公司。根據中國一般公認會計原則（「中國一般公認會計原則」）所編製之截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由北京天辰佳翔會計師事務所有限公司（於中國註冊之執業會計師）審核。

2.1 編製基準

編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除以公平值計算之財務擔保責任外，財務資料乃按歷史成本基準編製。除另有指明者外，財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

於二零一三年十月三十一日，目標集團現金及銀行結餘為6,102,000港元及未償還計息銀行借款及其他借款總額47,707,000港元連同應付款項總額289,338,000港元，有關款項將於未來十二個月內到期。目標公司董事已採取各項措施以改善目標集團之流動資金及償債狀況。於二零一三年十月三十一日以後，目標集團取得總額為人民幣1,200,000,000元（約相等於1,514,520,000港元）之委託貸款。根據目標集團未來現金流之管理估計，經考慮(i)於二零一三年十月三十一日後額外取得之委託貸款；(ii)截至本報告日期止之其後物業銷售，及(iii)未來物業銷售之預測，目標集團能產生足夠資金，以應付其於可見將來到期之財務責任。因此，目標集團已按持續經營基準編製財務資料。

誠如 貴公司已刊發之財務報表所披露，於二零一三年三月三十一日， 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）擁有現金及銀行結餘50,301,000港元及未償還計息銀行借款及其他借款總額105,712,000港元連同應付款項總額244,522,000港元，有關款項將於未來十二個月內到期。 貴公司董事已採取各項措施改善 貴集團之流動資金及償債狀況。於二零一三年三月三十一日以後， 貴集團已透過一家在中華人民共和國（「中國」）成立之銀行並接受一家於中國成立之公司（獨立第三方）之委託獲得委託貸款合共人民幣1,200,000,000元（相等於1,513,000,000港元）。根據 貴公司管理層對 貴集團未來現金流量之估計，經考慮(i)二零一三年三月三十一日後額外取得之委託貸款；(ii)直至二零一三年十二月六日止之其後物業銷售；及(iii)未來物業銷售之預測， 貴集團能產生足夠資金，以應付其於可見將來到期之財務責任。獨立核數師於二零一三年十二月六日就有關 貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表出具之報告載有有關上述情況之強調事項段落。

綜合基準

財務資料包括目標集團於各相關期間之財務資料。附屬公司之財務報表乃就目標公司於相同報告期間而編製，使用一致會計政策。附屬公司之業績於目標集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益之各部份均屬於目標公司。所有集團內公司間資產及負債、權益、收益、開支以及與目標集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則目標集團會重估是否仍然控制投資對象。

倘目標集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公平值；(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認之目標集團應佔部份按倘目標集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類至損益賬或保留溢利（視何者屬適當）。

營運週期

目標集團物業發展業務之營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等值品之間的時間。由於該業務性質，其正常營運週期超逾十二個月。目標集團之流動資產包括將在物業發展業務正常營運週期部份內出售、消耗或變現之資產（例如發展中物業），即使預期於報告期末後十二個月內不會將其變現。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團並未於財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告 準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) – 投資實體之修訂 ¹ 二零一零年至二零一二年週期之 年度改進
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號(修訂本)	監管遞延賬目 ³ 香港會計準則第19號僱員福利 – 定額福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 金融資產及 金融負債互抵之修訂 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值：非金融資產可收回 金額披露之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認與計量 – 衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期之 年度改進 二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	徵費 ¹ 對於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則 進行之修訂 ² 對於二零一四年一月頒佈之若干香港財務報告準則 進行之修訂 ²

1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

有關預期適用於目標集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認與計量之全面計劃之第一階段之第一部分。此階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而金融資產分類應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益賬之金融負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算，就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計錯配，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號之修訂放寬了評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體僅可就因二零一零年引入之公平價值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平價值收益及虧損應用經改進之入賬方法，而同時不應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產減值方面之指引仍繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，目標集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於目標公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故目標集團預期該等修訂將不會對目標集團構成任何影響。

香港會計準則第32號之修訂為金融資產及金融負債互抵釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之修訂之抵銷標準於結算系統之應用（例如中央結算所系統），而該系統乃採用非同步之總額結算機制。目標集團將於二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對目標集團之財務狀況或表現構成任何影響。

3. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃目標公司直接或間接控制之公司（包括結構性公司）。當目標集團因參與投資對象之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報（即現有權益可使目標集團能於現時指揮投資對象之相關活動），即視為獲得控制權。

當目標公司直接或間接持有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相似權利，目標集團認為用以評估其對投資對象之控制之所有相關事實及情況如下：

- (a) 與投資對象之其他投票擁有人簽訂之訂約安排；
- (b) 其他訂約安排產生之權利；及
- (c) 目標集團之投票權及潛在投票權。

計入目標公司損益賬之附屬公司業績以已收及應收之股息為限。目標公司於一間附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計算其財務擔保。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場，或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

非金融資產之公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

目標集團使用適用於不同情況之估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務資料中計量或披露公平值之資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公平值層次：

- 第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）
- 第二層 — 根據採用重大影響公平值計量之直接或間接可觀察最低層輸入數據之估值方法
- 第三層 — 根據採用重大影響公平值計量之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，目標集團於各報告期末透過重新評估分類釐定轉撥是否於各層之間發生（基於最低層輸入數據對整體公平值計量構成重大影響）。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產（持作出售在建物業、存貨及金融資產除外）進行年度減值測試時，則需估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者之中之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上未能獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，目標集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能之開支類別中產生期間於損益賬扣除。

於每個報告期末均會評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認之資產（商譽除外）之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益賬。

關連方

下列任何一方被視為目標集團之關連方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對目標集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；

- (v) 該實體為目標集團或目標集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體之母公司）之其中一名主要管理人員。

物業、機器及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途之任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益賬扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查之開支會按該資產之賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備之主要部分須分段重置，則目標集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備之成本於其估計可使用年內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

辦公設備	15% to 33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及固定裝置	15% to 20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括初步確認之任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認年度／期間損益賬內確認之任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值之土地及樓宇權益，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途，或在日常業務過程中作銷售。

投資物業初步以成本減累計折舊及任何減值撥備計量。折舊則於估計可使用年期（介乎5至20年）內以直線法計算。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年／期間之損益賬內予以確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘目標集團為出租人，目標集團根據經營租賃租出之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期貸計入損益賬，倘目標集團為承租人，根據經營租賃應付租金收取出租人之任何獎勵，乃以直線法於租賃年內在損益賬中扣除。

經營租賃項下之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後於租賃年內按直線法確認。

在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用、土地使用權款項及其他可直接計入該等物業於發展期間產生之成本。

於發展項目完成前，向買家收取之預售在建物業之銷售按金及分期供款乃列為流動負債。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初次確認時，金融資產可分類為貸款及應收款項。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產時產生之交易成本計量（按公平值計入損益賬之金融資產除外）。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即目標集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

其後計量

金融資產之其後計量取決於其以下分類：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益賬中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益賬中之貸款融資成本及應收款項之其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分）主要在下列情況將終止確認（即於目標集團之綜合財務狀況表剔除）：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)目標集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如目標集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排，則目標集團會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，目標集團繼續確認已轉讓資產，條件為目標集團須持續涉及該項資產。於該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留之權利及義務之基準計量。

金融資產減值

目標集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產之估計未來現金

流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否出現減值。倘目標集團認定按個別基準經評估之金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生之未來信貸虧損）現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率（即初步確認時計算之實際利率）折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至目標集團，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益賬之其他開支。

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債可分類為貸款及借款。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借款，則減去直接應佔交易成本。

目標集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付最終控股公司、同系附屬公司、關連方款項、金融擔保責任及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按不同類別作其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷過程時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益賬之融資成本內。

金融擔保合約

目標集團發出之金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。金融擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行金融擔保合約直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，目標集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量金融擔保合約。

終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益賬確認。

抵銷金融工具

當且僅當現有可執行之合法權利抵銷已確認之金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況報表公佈。

存貨

存貨以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本以先進先出基準釐定。如為半製成品及製成品，則包括直接原料、直接工資及適當部份之間接費用。可變現淨值乃根據估計售價減任何完成時及出售時產生之估計成本。

現金及現金等值品

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值品包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在七個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成目標集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製財務狀況報表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質類似現金之資產)，指用途不受限制之資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益賬之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益賬外確認項目之所得稅於損益賬外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈之稅率（及稅法），並考慮目標集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或資產或負債以及於進行不屬業務合併之交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅盈利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 初次確認資產或負債產生之可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，並不會進行不屬業務合併之交易時對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響之情況除外；及
- 就與附屬公司之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額能於可見將來撥回及應課稅盈利可用於抵銷暫時差額時確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，並在不再可能有足夠應課稅盈利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認之遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅盈利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質已施行之稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在現行稅項資產及負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

政府補助金

當能夠合理地保證將可收取補助金及符合所有附帶條件時，政府補助金將按公平值確認入賬。倘補助金與一個開支項目有關，則須在該補助金擬補償之費用實際支銷之期間以系統基準確認為收入。

該項補助金如與資產有關，則公平值乃計入遞延收入賬，並於有關資產之預期可使用年期以每年等額分期撥入損益賬，或自該項資產之賬面值中扣除，並透過遞減折舊開支方式撥入損益賬。

收益確認

倘收益會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權之主要風險及報酬轉予買方後，且目標集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 出售物業，於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已根據銷售協議交付予買方，而且已可合理確保能收取有關應收款項時確認；
- (c) 物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬；
- (d) 建築收入根據已完成部分之比例確認入賬，進一步詳情載於下文有關「建築合約」之會計政策內；及
- (e) 利息收入應計基準按金融工具之估計年期或更短期間（如適用）用實際利率將未來估計之現金收入折現計算金融資產之賬面淨值計算。

建築合約

合同收入包括經協定之合同金額，並包括工作量變更產生之相應調整金額、索償及激勵性報酬。產生之合同成本包括直接材料、分包成本、直接人工及按一定比例分攤之變動及固定工程費用。

固定價格之建築合約收入按完工百分比方法確認，按至今錄得之成本佔有關合同估計總成本之比例計算。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此計提撥備。當至今錄得之合同成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，該結餘以應收合同客戶款項處理。當進度付款超出至今錄得之合同成本加已確認溢利減已確認虧損，該結餘以應付合約客戶款項處理。

其他僱員福利

退休金計劃

目標集團於中國內地營運之公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休保障計劃。該等附屬公司須按該等僱員工資之若干百分比，向該等中央退休保障計劃作出供款。根據中央退休保障計劃之規則，供款於應付時在損益賬內扣除。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸之暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產開支）自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按介乎3.4%至12.9%之資本化比率計算。

外幣

財務資料以港元（目標公司之呈列貨幣）呈列。貴公司董事選擇港元為於香港上市之最終控股公司之呈列貨幣。目標集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。目標集團實體錄得之外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末制定之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目之差額撥入損益賬中處理。

以外幣為單位而按歷史成本計量之非貨幣項目按初次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率計量。換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與確認該項目之公平值變動而確認之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收益或損益賬中確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益賬中確認）。

目標公司以人民幣為功能貨幣。於報告期末，該實體之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為目標公司之呈列貨幣，而其損益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。於出售海外業務時，有關該海外特定業務之其他全面收益部分於損益賬中確認。

就編製綜合現金流量表而言，附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。目標公司在年內經常出現之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

4. 重要會計判斷及估計

編製目標集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債之披露。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用目標集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務資料所確認數額有最重大影響之判斷（除涉及估計之部分外）：

投資物業及業主佔用物業之分類

目標集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者之物業。因此，目標集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於目標集團持有之其他資產而產生現金流量。

一些物業具有賺取租金或作資本增值之部分，而另一部分為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分能作獨立出售（或以融資租賃獨立出租），則目標集團將該部分獨立處理。倘該等部分不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一報告期內出現重大調整。

在建物業之估值

在建物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。估計可變現淨值指估計售價減銷售費用及估計完工成本乃按最佳可用資料估計。

其他應收款項之減值虧損

目標集團在釐定是否需對其他應收款項作出減值虧損時，已將賬齡狀況及收回可能性納入考慮之列。於識別呆賬後，目標集團負責人員與有關客戶討論，並就收回之可能性向管理層作出報告。只有在應收款項不可能收回時，方會作出減值虧損。

非金融資產減值

目標集團於每個報告期末評估是否有任何跡象顯示所有非金融資產減值。倘有跡象顯示賬面值可能未能收回，則對非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者）時，則表示存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中之有約束力銷售交易之可得數據或出售該資產之可觀察市價減增值成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計該資產或現金產生單位之預期日後現金流量，並選擇一個合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

即期稅項及遞延稅項資產

目標集團須繳納中國內地所得稅。目標集團根據當前稅務法規審慎評估交易之稅務影響，並據此作出稅項撥備。然而，由於在日常業務過程中多項交易及計算之最終稅款未能確定，故釐定目標集團就所得稅之撥備時需要作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與初步錄得之金額有所出入，有關差異將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，以及二零一三年十月三十一日在綜合財務狀況表列為負債之應付所得稅賬面值分別為26,411,000港元、27,715,000港元、6,995,000港元及7,083,000港元。

在可能有足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。主要管理層須作出判斷以估計未來應課稅溢利發生之時間及水平，連同未來稅務規劃策略，以釐定可確認之遞延稅項資產金額。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，以及二零一三年十月三十一日，概無就稅項虧損確認遞延稅項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，以及二零一三年十月三十一日未確認稅項虧損之金額分別為443,000港元、10,080,000港元、9,194,000港元及3,975,000港元。有關進一步詳情載於本節附註11。

可折舊資產之可使用年期

目標集團管理層作出判斷以估計可折舊資產之可使用年期。估計可使用年期反映管理層所估計目標集團擬自使用該等資產產生日後經濟利益之期間。

目標集團根據本節附註3所述之會計政策對物業、廠房及設備以及投資物業計算折舊。物業、廠房及設備以及投資物業之賬面淨值分別於本節附註13及14披露。

建築合約之完工百分比

目標集團之建築合約收入按個別建築合約之完工百分比確認。目標集團管理層乃按產生之實際成本估預算總成本估計建築合約之完工百分比，而相應合約收入亦由管理層作出估計。鑑於建築合約項下所進行活動之性質，進行活動日期及活動完成日期通常會歸入不同會計期間。目標集團會檢討並修訂因應合約進度為各建築合約編製之預算內合約收入及合約成本之估計。

撇減存貨至可變現淨值

於各報告期末，管理層檢討目標集團存貨之賬齡分析，並就已認為不再適合出售之存貨項目作出撥備。該撥備金額之評估須涉及管理層判斷及估計。倘實際結果或未來之預期與原定估計不同，則該等差額將於該估計已變更期間內影響該存貨之賬面值及撥備支銷／回撥。此外，所有存貨均定期進行實物盤點，以決定是否需要對所識別之任何陳舊存貨作出撥備。目標集團於各報告期末進行存貨檢討，並對陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。管理層於各報告期末重新評估有關估計。目標公司董事認為，財務資料已就陳舊及滯銷存貨作充足撥備。

5. 經營分部資料

目標集團超過90%之收益、開支及資產乃產生自目標集團位於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙之物業發展項目（「長沙項目」）。目標集團管理層根據該等業務活動之營運業績及財政狀況以就資源分配作出決策及評估目標集團之表現。因此，董事認為中國內地長沙項目為目標集團單一呈報經營分部。

目標集團各類似產品及服務組別來自外部客戶之收益分析於本節附註6披露。

目標集團外部客戶之收益僅來自中國之經營，而目標集團所有非流動資產（金融資產除外）位於中國。

於相關期間，目標集團與一名外部客戶進行交易，有關交易佔目標集團總收益10%以上。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月來自該客戶銷售產生之收益分別為50,580,000港元、50,554,000港元、27,414,000港元、16,777,000港元（未經審核）及71,592,000港元。

6. 收益、其他收入及收益

收益（即目標集團之經營收入）乃建築合約之合約收益適當部份；銷售貨物免稅額返回和貿易折扣後之發票淨額；及於相關期間已收及應收投資物業之租金收入總額。

目標集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收益					
建築收益 (附註)	50,580	50,554	27,414	16,777	71,592
時裝及配飾銷售	-	289	518	157	1,294
租金收入總額	-	-	11	-	32
	<u>50,580</u>	<u>50,843</u>	<u>27,943</u>	<u>16,934</u>	<u>72,918</u>
其他收入及收益					
銀行利息收入	179	336	274	17	279
匯兌收益淨額	-	-	-	5	-
財務擔保費收入	-	359	740	629	-
政府補助金	174,345	-	-	-	-
其他	28	-	64	6	84
	<u>174,552</u>	<u>695</u>	<u>1,078</u>	<u>657</u>	<u>363</u>

附註：於二零一零年三月十八日，目標公司與國有企業望城經開區建設開發公司（前稱望城縣開發建設投資總公司）（「望城投資」）訂立建築合約（「建築合約」），據此望城投資委聘目標公司為長沙項目附近之部分基建工程及配套設施（主要包括市政供電配套工程、土方工程、排水管渠工程及園林景觀工程）之總承判商，現金代價為人民幣251,474,000元（約相等於310,797,000港元）。根據本節附註3載列之會計政策有關完工百分比方法計算，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，以及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月目標集團於綜合損益及其他全面收益表確認建築收入分別為50,580,000港元、50,554,000港元、27,414,000港元、16,777,000港元及71,592,000港元。

7. 融資費用

目標集團之融資費用分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
5年內悉數償還之銀行及 其他貸款利息	4,802	28,015	44,745	16,134	51,180
減：已資本化利息	(4,802)	(27,053)	(44,257)	(16,103)	(51,087)
	<u>-</u>	<u>962</u>	<u>488</u>	<u>31</u>	<u>93</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月，用於釐定符合撥作資本之借貸成本金額之資本化比率分別為4.4%、7.6%、9.5%、3.4%及12.9%。

8. 除稅前收益／(虧損)

目標集團除稅前收益／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
					(未經審核)
已售存貨費用**	-	159	590	5,091	493
已提供服務成本**	34,205	26,168	17,867	11,104	48,415
物業、廠房及設備折舊	389	861	1,058	551	824
投資物業折舊**	-	-	3,914	2,751	3,081
賠償金撥備	-	325	530	435	538
撇減存貨至可變現淨值**	-	4,825	6,858	-	-
預付土地租賃款之攤銷	6,771	12,059	11,851	6,865	6,890
減：已資本化之金額	(5,328)	(5,936)	(5,853)	(2,751)	(3,464)
	<u>1,443</u>	<u>6,123</u>	<u>5,998</u>	<u>4,114</u>	<u>3,426</u>
有關土地及樓宇					
經營租賃下之最低租金	320	911	1,003	585	1,726
有關租賃物業					
之經營租賃租金：					
最低租賃款項	-	-	-	-	32
或然租賃款項*	-	-	11	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>32</u>
僱員福利開支					
(包括董事酬金(附註9))：					
工資及薪金	2,496	7,802	8,689	3,459	8,166
退休福利計劃供款	91	670	817	333	369
	<u>2,587</u>	<u>8,472</u>	<u>9,506</u>	<u>3,792</u>	<u>8,535</u>
核數師薪酬	138	158	145	22	-
匯兌虧損淨額	149	132	3	14	-

* 或然租賃款項根據租賃協議按租戶之相關業績百分比計算。

** 該金額計入綜合損益及其他全面收益表之「銷售成本」內。

9. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露之董事截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月酬金詳情如下：

	目標集團				
	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	-	-	289	141	176
退休福利計劃供款	-	-	32	5	37
	-	-	321	146	213
	-	-	321	146	213

於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(a) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度				
趙小明先生*	-	-	-	-
雷小田先生#	-	-	-	-
余謙先生*	-	-	-	-
	-	-	-	-
截至二零一二年三月三十一日止年度				
趙小明先生	-	-	-	-
雷小田先生	-	-	-	-
余謙先生	-	-	-	-
	-	-	-	-

* 於二零一二年十一月十七日獲委任

於二零一一年七月五日獲委任

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一三年三月三十一日止年度				
趙小明先生	–	289	32	321
雷小田先生	–	–	–	–
余謙先生	–	–	–	–
	<u>–</u>	<u>289</u>	<u>32</u>	<u>321</u>
截至二零一二年十月三十一日止七個月 (未經審核)				
趙小明先生	–	141	5	146
雷小田先生	–	–	–	–
余謙先生	–	–	–	–
	<u>–</u>	<u>141</u>	<u>5</u>	<u>146</u>
截至二零一三年十月三十一日止七個月				
趙小明先生	–	176	37	213
雷小田先生	–	–	–	–
余謙先生	–	–	–	–
	<u>–</u>	<u>176</u>	<u>37</u>	<u>213</u>

10. 五名最高薪酬僱員

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月，五名最高薪酬僱員中，包括一名董事，其酬金詳情載於本節附註9。於相關期間，其餘五名、五名、四名、五名、四名非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	484	1,149	851	641	479
退休福利計劃供款	62	97	111	87	112
	<u>546</u>	<u>1,246</u>	<u>962</u>	<u>728</u>	<u>591</u>

薪酬屬下列範圍之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	人數				
	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

11. 所得稅抵免／開支

目標集團於相關期間在香港並無產生任何應課稅溢利，因此未就相關期間之香港利得稅計提撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則就目標集團經營之行政管轄區之現行稅率計算。

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
目標集團：					
即期－中國內地	43,292	—	—	—	—
過往年度／期間超額撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9,437)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度／期間之 稅項開支／(抵免) 總額	<u>43,292</u>	<u>—</u>	<u>(9,437)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

適用於來自持續經營業務之除稅前收益／(虧損)按目標公司及其附屬公司作為註冊所在司法權區之法定稅率計算之稅項開支／(抵免)，與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)對賬如下：

	目標集團				
	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前收益／(虧損)	<u>167,864</u>	<u>(39,310)</u>	<u>(45,225)</u>	<u>(19,035)</u>	<u>(28,923)</u>
按法定稅率計算之稅項	41,966	(10,627)	(9,752)	(4,075)	(7,231)
過往期間即期稅項調整	-	-	(9,437)	-	-
不可扣稅之開支	883	547	558	207	3,256
未確認之稅項虧損	<u>443</u>	<u>10,080</u>	<u>9,194</u>	<u>3,868</u>	<u>3,975</u>
本年度／期間之 稅項開支／(抵免)	<u>43,292</u>	<u>-</u>	<u>(9,437)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年十月三十一日，目標集團自中國內地產生稅項虧損分別為零、96,949,000港元、93,870,000港元及49,476,000港元，將於一至五年內屆滿以用作抵銷未來應課稅溢利。由於該等虧損由已錄得虧損一段時間之實體產生，並認為於不久將來不大可能有應課稅溢利可供抵銷稅項虧損，故並未有就該等虧損確認遞延稅項資產。

12. 目標公司擁有人應佔收益／虧損

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月，目標公司擁有人應佔綜合收益／虧損包括已於目標公司財務報表中處理收益7,699,000港元、虧損分別32,187,000港元、28,987,000港元、19,884,000港元（未經審核）及10,127,000港元（附註29(b)）。

13. 物業、廠房及設備

目標集團

	辦公設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一一年三月三十一日				
於二零一零年四月一日：				
成本	114	–	1,372	1,486
累計折舊	(23)	–	(193)	(216)
賬面淨值	<u>91</u>	<u>–</u>	<u>1,179</u>	<u>1,270</u>
於二零一零年四月一日，扣除累計折舊	91	–	1,179	1,270
添置	279	16	899	1,194
年內折舊撥備	(56)	–	(333)	(389)
匯兌調整	3	–	53	56
於二零一一年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>317</u>	<u>16</u>	<u>1,798</u>	<u>2,131</u>
於二零一一年三月三十一日：				
成本	398	16	2,331	2,745
累計折舊	(81)	–	(533)	(614)
賬面淨值	<u>317</u>	<u>16</u>	<u>1,798</u>	<u>2,131</u>
於二零一二年三月三十一日				
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日：				
成本	398	16	2,331	2,745
累計折舊	(81)	–	(533)	(614)
賬面淨值	<u>317</u>	<u>16</u>	<u>1,798</u>	<u>2,131</u>
於二零一一年四月一日，扣除累計折舊	317	16	1,798	2,131
添置	333	302	311	946
年內折舊撥備	(184)	(43)	(634)	(861)
匯兌調整	14	–	80	94
於二零一二年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>480</u>	<u>275</u>	<u>1,555</u>	<u>2,310</u>
於二零一二年三月三十一日：				
成本	751	319	2,757	3,827
累計折舊	(271)	(44)	(1,202)	(1,517)
賬面淨值	<u>480</u>	<u>275</u>	<u>1,555</u>	<u>2,310</u>

	辦公設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日				
於二零一二年四月一日：				
成本	751	319	2,757	3,827
累計折舊	(271)	(44)	(1,202)	(1,517)
賬面淨值	<u>480</u>	<u>275</u>	<u>1,555</u>	<u>2,310</u>
於二零一二年四月一日，扣除累計折舊				
添置	480	275	1,555	2,310
年內折舊撥備	1,355	23	52	1,430
匯兌調整	(348)	(56)	(654)	(1,058)
	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>
於二零一三年三月三十一日， 扣除累計折舊				
	<u>1,484</u>	<u>241</u>	<u>951</u>	<u>2,676</u>
於二零一三年三月三十一日：				
成本	2,106	342	2,814	5,262
累計折舊	(622)	(101)	(1,863)	(2,586)
賬面淨值	<u>1,484</u>	<u>241</u>	<u>951</u>	<u>2,676</u>
於二零一三年十月三十一日				
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：				
成本	2,106	342	2,814	5,262
累計折舊	(622)	(101)	(1,863)	(2,586)
賬面淨值	<u>1,484</u>	<u>241</u>	<u>951</u>	<u>2,676</u>
於二零一三年三月三十一日， 扣除累計折舊				
	1,484	241	951	2,676
添置	312	61	466	839
期內折舊撥備	(401)	(42)	(381)	(824)
匯兌調整	18	3	12	33
二零一三年十月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,413</u>	<u>263</u>	<u>1,048</u>	<u>2,724</u>
於二零一三年十月三十一日：				
成本	2,445	407	3,316	6,168
累計折舊	(1,032)	(144)	(2,268)	(3,444)
賬面淨值	<u>1,413</u>	<u>263</u>	<u>1,048</u>	<u>2,724</u>

目標公司

	辦公設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一一年三月三十一日				
於二零一零年四月一日：				
成本	114	–	1,372	1,486
累計折舊	(23)	–	(193)	(216)
賬面淨值	<u>91</u>	<u>–</u>	<u>1,179</u>	<u>1,270</u>
於二零一零年四月一日，扣除累計折舊	91	–	1,179	1,270
添置	224	–	–	224
年內折舊撥備	(55)	–	(333)	(388)
匯兌調整	3	–	53	56
於二零一一年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>263</u>	<u>–</u>	<u>899</u>	<u>1,162</u>
於二零一一年三月三十一日：				
成本	343	–	1,432	1,775
累計折舊	(80)	–	(533)	(613)
賬面淨值	<u>263</u>	<u>–</u>	<u>899</u>	<u>1,162</u>
於二零一二年三月三十一日				
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日：				
成本	343	–	1,432	1,775
累計折舊	(80)	–	(533)	(613)
賬面淨值	<u>263</u>	<u>–</u>	<u>899</u>	<u>1,162</u>
於二零一一年四月一日，扣除累計折舊	263	–	899	1,162
添置	200	269	311	780
年內折舊撥備	(143)	(30)	(412)	(585)
匯兌調整	11	(1)	39	49
於二零一二年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>331</u>	<u>238</u>	<u>837</u>	<u>1,406</u>
於二零一二年三月三十一日：				
成本	560	269	1,813	2,642
累計折舊	(229)	(31)	(976)	(1,236)
賬面淨值	<u>331</u>	<u>238</u>	<u>837</u>	<u>1,406</u>

	辦公設備 千港元	傢俬及 固定裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一三年三月三十一日				
於二零一二年四月一日：				
成本	560	269	1,813	2,642
累計折舊	(229)	(31)	(976)	(1,236)
賬面淨值	<u>331</u>	<u>238</u>	<u>837</u>	<u>1,406</u>
於二零一二年四月一日，扣除累計折舊				
添置	110	5	52	167
年內折舊撥備	(162)	(51)	(432)	(645)
匯兌調整	(1)	-	(3)	(4)
於二零一三年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>278</u>	<u>192</u>	<u>454</u>	<u>924</u>
於二零一三年三月三十一日：				
成本	671	273	1,867	2,811
累計折舊	(393)	(81)	(1,413)	(1,887)
賬面淨值	<u>278</u>	<u>192</u>	<u>454</u>	<u>924</u>
於二零一三年十月三十一日				
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：				
成本	671	273	1,867	2,811
累計折舊	(393)	(81)	(1,413)	(1,887)
賬面淨值	<u>278</u>	<u>192</u>	<u>454</u>	<u>924</u>
於二零一三年三月三十一日， 扣除累計折舊				
添置	90	-	466	556
期內折舊撥備	(110)	(31)	(249)	(390)
匯兌調整	3	2	8	13
於二零一三年十月三十一日， 扣除累計折舊	<u>261</u>	<u>163</u>	<u>679</u>	<u>1,103</u>
於二零一三年十月三十一日：				
成本	770	277	2,359	3,406
累計折舊	(509)	(114)	(1,680)	(2,303)
賬面淨值	<u>261</u>	<u>163</u>	<u>679</u>	<u>1,103</u>

14. 投資物業

目標集團及目標公司

	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	–	11,681	11,681
添置	–	126,701	126,701
匯兌調整	–	3,226	3,226
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	–	141,608	141,608
添置	–	97,014	97,014
匯兌調整	–	8,330	8,330
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	–	246,952	246,952
添置	–	144,690	144,690
轉撥	44,036	(44,036)	–
折舊	(3,914)	–	(3,914)
匯兌調整	348	1,032	1,380
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	40,470	348,638	389,108
添置	–	56,685	56,685
折舊	(3,081)	–	(3,081)
匯兌調整	485	8,219	8,704
於二零一三年十月三十一日	<u>37,874</u>	<u>413,542</u>	<u>451,416</u>

目標集團之投資物業全部位於中國內地。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，上述投資物業之估值分別為343,101,000港元、510,200,000港元、544,300,000港元及584,235,000港元，乃由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司於公開市場按當前使用基準進行。投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳情載於本節附註31(a)。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團賬面淨值分別為213,119,000港元、221,877,000港元、225,455,000港元及228,380,000港元之投資物業已作為目標集團獲授若干銀行貸款之質押（本節附註25(a)）。

公平值架構

下表載述目標集團投資物業之公平值計量架構：

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
通常以公平值計量：				
重大非可觀察輸入 數據(第三層)				
商業物業	<u>343,101</u>	<u>510,200</u>	<u>544,300</u>	<u>584,235</u>

於相關期間，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出。

由於投資物業初步以成本減累計折舊及任何減值撥備計量，第三層公平值架構之公平值計量並無任何變動。

下表為投資物業估值採用之估值方法及主要輸入數據之概況：

	估值方法	重大非可觀察輸入數據
商業物業	收入資本化法	估計租金價值

目標集團已釐定工業物業於計量日期之最高及最佳用途為轉換該等物業作住宅用途。基於策略性理由，該等物業現時未作此用途。

15. 預付土地租賃款

目標集團及目標公司

	附註	於三月三十一日			於二零一三年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
於年／期初		202,669	633,999	653,073	604,031
添置		483,898	—	—	—
於年／期內確認		(6,771)	(12,059)	(11,851)	(6,890)
轉撥至在建物業	17	(63,531)	—	(37,186)	—
匯兌調整		17,734	31,133	(5)	7,468
		<u>633,999</u>	<u>653,073</u>	<u>604,031</u>	<u>604,609</u>
於年／期末之賬面值		633,999	653,073	604,031	604,609
計入預付款項、按金及其他應 收款項之即期部分	19	<u>(11,645)</u>	<u>(11,946)</u>	<u>(11,679)</u>	<u>(11,425)</u>
非即期部分		<u>622,354</u>	<u>641,127</u>	<u>592,352</u>	<u>593,184</u>

目標集團之租賃土地位於中國內地，並按以下租期持有：

目標集團及目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
長期租賃	412,407	426,560	383,391	384,798
中期租賃	221,592	226,513	220,640	219,811
	<u>633,999</u>	<u>653,073</u>	<u>604,031</u>	<u>604,609</u>

於二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團賬面淨值分別為217,590,000港元及216,635,000港元之租賃土地已作為目標集團獲授若干銀行貸款之質押（附註25(a)）。

16. 於附屬公司之投資

有關附屬公司之詳情於財務資料附註1披露。

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	1,187	1,247	1,247	1,247
減：減值虧損	—	(1,247)	(1,247)	(1,247)
	<u>1,187</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，計入目標公司流動負債之應付附屬公司款項分別為38,489,000港元、37,035,000港元及16,846,000港元，為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 在建物業

目標集團及目標公司

	附註	於三月三十一日			於二零一三年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
於年／初期		98,512	244,735	416,610	657,389
添置		81,205	157,659	198,803	21,053
轉撥自預付土地租賃款	15	63,531	—	37,186	—
匯兌調整		1,487	14,216	4,790	8,650
於年／期末		<u>244,735</u>	<u>416,610</u>	<u>657,389</u>	<u>687,092</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團賬面總值分別為104,275,000港元、108,560,000港元、172,576,000港元及171,818,000港元之在建物業已作為目標集團獲授若干銀行貸款之質押（附註25(a)）。

18. 存貨

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
製成品－時裝及配飾	<u>–</u>	<u>14,431</u>	<u>8,063</u>	<u>8,305</u>

19. 預付款項、按金及其他應收款項

目標集團

	附註	於三月三十一日			於二零一三年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
預付款項		328	–	1,054	21,243
按金		424	478	698	607
其他應收款項		493	4,397	6,741	4,793
預付土地租賃款	15	<u>11,645</u>	<u>11,946</u>	<u>11,679</u>	<u>11,425</u>
		<u>12,890</u>	<u>16,821</u>	<u>20,172</u>	<u>38,068</u>

目標公司

	附註	於三月三十一日			於二零一三年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
預付款項		170	–	–	17,941
按金		332	274	494	525
其他應收款項		368	2,416	4,510	4,670
預付土地租賃款	15	<u>11,645</u>	<u>11,946</u>	<u>11,679</u>	<u>11,425</u>
		<u>12,515</u>	<u>14,636</u>	<u>16,683</u>	<u>34,561</u>

20. 同系附屬公司及關連方之結餘

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收同系附屬公司款項				
長沙裕田奧萊物業管理有限公司	-	-	249	252
裕田北京	25,303	4,054	-	38,243
	<u>25,303</u>	<u>4,054</u>	<u>249</u>	<u>38,495</u>
應收關連方款項				
中融信託	-	1,246	-	-
懷來大一葡萄酒莊園有限公司 (「懷來大一」)	-	-	1,396	1,414
江西奧特萊斯名牌折扣城有限公司 (「江西奧特萊斯」)	-	-	75	45
	<u>-</u>	<u>1,246</u>	<u>1,471</u>	<u>1,459</u>
最高未償還結餘				
	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日
				止七個月
				千港元
中融信託	<u>-</u>	<u>1,246</u>	<u>1,246</u>	<u>-</u>
懷來大一	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,870</u>	<u>1,414</u>
江西奧特萊斯	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75</u>	<u>75</u>

最終控股公司、同系附屬公司及關連方之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收同系附屬公司款項				
裕田北京	25,303	4,054	–	38,243
應收關連方款項				
中融信託	–	1,246	–	–
江西奧特萊斯	–	–	75	45
	–	1,246	75	45

最高未償還結餘

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	止七個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
中融信託	–	1,246	1,246	–
江西奧特萊斯	–	–	75	75

最終控股公司、同系附屬公司及關連方之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

21. 現金及銀行結餘

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	182,410	5,175	7,997	6,102
定期存款	–	–	36,899	–
	182,410	5,175	44,896	6,102

目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	182,141	5,042	7,440	5,783
定期存款	—	—	36,899	—
	<u>182,141</u>	<u>5,042</u>	<u>44,339</u>	<u>5,783</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團及目標公司以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘分別為180,378,000港元、3,176,000港元、44,146,000港元及5,405,000港元，以及180,109,000港元、3,044,000港元、43,588,000港元及5,037,000港元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款之存款期介乎1日至7個月，視乎目標集團之即時現金需求，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。現金及銀行結餘及定期存款之賬面值與其公平值相若。

22. 應付賬款

以發票日期為基準，應付賬款於報告期末之賬齡分析如下：

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	26,434	—	70,775	91,122
一至兩年	—	46,067	55,835	31,190
	<u>26,434</u>	<u>46,067</u>	<u>126,610</u>	<u>122,312</u>

目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	26,434	—	68,650	90,842
一至兩年	—	46,067	55,835	31,106
	<u>26,434</u>	<u>46,067</u>	<u>124,485</u>	<u>121,948</u>

應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

23. 應付合約客戶款項

目標集團及目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
應付合約客戶款項	<u>(204,428)</u>	<u>(160,593)</u>	<u>(131,590)</u>	<u>(57,404)</u>
產生之合約成本加已確認溢利	54,382	110,991	140,168	217,733
減：進度付款	<u>(258,810)</u>	<u>(271,584)</u>	<u>(271,758)</u>	<u>(275,137)</u>
	<u>(204,428)</u>	<u>(160,593)</u>	<u>(131,590)</u>	<u>(57,404)</u>

24. 預收款項、其他應付款項及應計費用

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
預收款項	1,962	21,822	30,586	112,780
已收按金	3,511	7,018	53,780	200,082
其他應付款項	19,159	48,746	57,841	72,124
應計費用	<u>359</u>	<u>678</u>	<u>726</u>	<u>1,645</u>
	<u>24,991</u>	<u>78,264</u>	<u>142,933</u>	<u>386,631</u>

目標公司

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	十月三十一日 千港元
預收款項	1,962	21,822	30,586	112,780
已收按金	3,234	6,229	53,607	199,844
其他應付款項	18,666	48,140	56,317	69,789
應計費用	<u>283</u>	<u>675</u>	<u>624</u>	<u>1,111</u>
	<u>24,145</u>	<u>76,866</u>	<u>141,134</u>	<u>383,524</u>

已收按金中2,747,000港元、6,229,000港元及52,903,000港元及199,194,000港元為於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團及目標公司預售長沙項目之住宅物業及租賃該項目之商業單位所收取之按金。

25. 計息銀行借款及其他借款

目標集團及目標公司

	二零一一年三月三十一日			二零一二年三月三十一日			二零一三年三月三十一日			二零一三年十月三十一日		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
即期												
銀行貸款－有抵押	-	-	-	6.4%	2013	87,206	6.4%	2014	99,728	-	-	-
其他貸款－無抵押	-	-	-	-	-	-	6.1%-17.6%	2014	3,490	6.1%-6.64%	2014	47,707
			<u>-</u>			<u>87,206</u>			<u>103,218</u>			<u>47,707</u>
非即期												
銀行貸款－有抵押	6.4%	2013-2016	356,160	6.4%	2014-2016	286,534	6.4%	2015-2016	186,990	6.4%	2015-2016	191,084
其他貸款－有抵押			-	-	-	-	16.1%	2015	386,113	16.1%	2015	403,872
			<u>356,160</u>			<u>286,534</u>			<u>573,103</u>			<u>594,956</u>
			<u>356,160</u>			<u>373,740</u>			<u>676,321</u>			<u>642,663</u>
按以下類別分析：												
須償還銀行貸款：												
一年內			-			87,206			99,728			-
第二年			83,104			99,664			124,660			191,084
三至五年 (首尾兩年 包括在內)			<u>273,056</u>			<u>186,870</u>			<u>62,330</u>			<u>-</u>
			<u>356,160</u>			<u>373,740</u>			<u>286,718</u>			<u>191,084</u>
須償還其他貸款：												
一年內			-			-			3,490			47,707
第二年			-			-			386,113			403,872
			<u>-</u>			<u>-</u>			<u>389,603</u>			<u>451,579</u>
			<u>356,160</u>			<u>373,740</u>			<u>676,321</u>			<u>642,663</u>

附註：

(a) 目標集團若干銀行貸款由目標集團若干資產抵押之賬面淨值如下：

	附註	於三月三十一日			於
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 十月三十一日 千港元
投資物業	14	213,119	221,877	225,455	228,380
預付土地租賃款	15	-	-	217,590	216,635
在建物業	17	<u>104,275</u>	<u>108,560</u>	<u>172,576</u>	<u>171,818</u>

(b) 目標集團所有銀行貸款及其他貸款均以人民幣列值。

26. 財務擔保責任

於二零一一年十二月十六日，目標集團（作為擔保人）與廣州海墨齋文化活動策劃有限公司（「海墨齋」）（作為借款人）訂立委託抵押擔保合同（「委託抵押擔保合同」）。於同日，目標集團（作為擔保人）與浦發銀行（作為貸款人）訂立擔保合同（「擔保合同」）及抵押合同（「抵押合同」）。根據委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同，目標集團就浦發銀行由二零一一年十二月八日起至二零一二年十二月八日止為期一年內向海墨齋授予信貸融資人民幣20,000,000元，向浦發銀行提供人民幣22,230,000元之財務擔保（「該擔保」）及抵押位於湖南省長沙市面積約69,449平方米之一幅土地（「該抵押」）。有關交易之進一步詳情載於 貴公司日期為二零一二年八月十日之公佈。該擔保及該抵押於二零一二年十月獲解除。

27. 撥備

於二零一一年及二零一二年，目標集團與其租戶就長沙項目項下已發展之若干舖位之租賃訂立多項租賃協議（「租賃協議」）。根據若干租賃協議，有關舖位須於二零一一年八月至二零一二年五月期間可供租賃。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，中國政府推出了一系列調整措施及政策以控制房地產市場。此等規管措施及政策已造成長沙項目在建物業之預售放緩，為目標集團資金需求增添壓力並進一步導致長沙項目之工程進度放緩。由於長沙項目在建物業之預售成績低於目標集團預期，於截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團針對長沙項目之原有設計作出若干調整，其中包括，調整若干住宅部分之戶型設計以及住宅部分、商業部分及設施之間建築面積之配置，以迎合當地需求。有關調整需要當地相關政府機關批准，影響到長沙項目之工程進度。由於長沙項目工程落後於原訂時間表，於截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團無法按租賃協議所載及已協定之時間表向多名租戶交付舖位。根據租賃協議，租戶可就延期交付舖位終止協議及／或按所產生之損失或延期之日數向目標集團提出申索。

目標集團已就延遲交付舖位與租戶進行商討。部分租戶已終止與目標集團之租賃協議，而目標集團亦退還初始按金。目標集團已與願意繼續其租賃之有關租戶就修訂協議之條款進行商討，提供一定租金折扣或免租期作為延期之賠償。於本報告日期，目標集團並無收到其租戶就有關賠償向目標集團提出申索，且無法對該潛在賠償金額作出估計。就租賃協議之條款而言，有關協議已具體列明賠償金額之計算，325,000港元、530,000港元及552,000港元已於二零一二年及二零一三年三月三十一日，以及二零一三年十月三十一日分別確認為就該賠償所作之撥備。

28. 繳足資本

	千港元
二零一零年四月一日	200,000
股東注資	269,000
	<hr/>
於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及 二零一三年十月三十一日	469,000
	<hr/> <hr/>

截至二零一一年三月三十一日止年度，註冊資本因股東、控股公司及中融信託分別注資38,000,000港元及231,000,000港元而增加。

29. 儲備

(a) 目標集團

目標集團儲備金額及於相關期間之變動詳情於第II-6至II-7頁綜合權益變動表中呈列。

(b) 目標公司

	匯兌儲備 千港元	法定基金 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	421	5,589	(25,593)	(19,583)
年內溢利	–	6,657	119,689	126,346
年內其他全面收益：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	18,835	–	–	18,835
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	19,256	12,246	94,096	125,598
年內虧損	–	–	(28,992)	(28,992)
年內其他全面收益：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	29,211	–	–	29,211
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	48,467	12,246	65,104	125,817
年內虧損	–	–	(19,551)	(19,551)
年內其他全面收益：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	214	–	–	214
於二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日	48,681	12,246	45,553	106,480
期內虧損	–	–	(10,127)	(10,127)
期內其他全面收益：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	7,129	–	–	7,129
於二零一三年十月三十一日	<u>55,810</u>	<u>12,246</u>	<u>35,426</u>	<u>103,482</u>

30. 或然負債

- (a) 除附註27所披露者外，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十月三十一日止七個月，目標集團可能須就未能交付長沙項目店舖面對索償要求並就此方面分別確認無、325,000港元、530,000港元及538,000港元撥備。部分租戶之索償要求乃根據現階段未能確定之因素（如租戶所支付之每月或然租金費用，乃根據個別特賣店每月營業額之若干百分計算），故未能就於二零一三年十月三十一日應付有關租戶之潛在賠償金額作出可靠估計。於相關期間，並無租戶就有關賠償向目標集團提出申索。
- (b) 此外，誠如附註26所披露，於二零一二年三月三十一日，目標集團已就授予海墨齋之銀行融資向一間銀行提供以27,694,000港元（約相當於人民幣22,230,000元）為限之擔保。於本報告日期，擔保已獲解除。
- (c) 目標公司與望城區國土資源局（「望城國土局」）分別於二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日就收購地盤面積分別為406,887平方米及651,666平方米的土地訂立國有建設用地使用權出讓合同（「使用權出讓合同」）。

根據使用權出讓合同，該土地建設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，惟須就延遲完成建築工程向望城國土局支付1%之日罰款（乃根據該土地的購買代價計算）（「罰款」）。董事認為上述罰款之具體情況為，截至二零一三年十月三十一日之最高估計金額為人民幣216,752,000元，但並無產生該款額罰款之可能性，因為截至本報告日期，目標公司並無獲望城國土局告知罰款事宜亦無接獲望城國土局就罰款發出之通知。此外，誠如附註37進一步詳述，目標公司會達成相關中國政府部門預先協定之要求，故毋須繳納罰款。

31. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註14）及若干其他物業，經營租賃經商議達成之租期介乎6個月至20年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

(b) 作為承租人

目標集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及宿舍。辦公室物業及宿舍租賃經商議達成之租期為一年。

於各相關期間末，目標集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後須支付之最低租金總額如下：

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年 十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	99	583	84	71

32. 承擔

除上文附註31(b)之經營租賃承擔詳情外，於各相關期間末，目標集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	於三月三十一日			於
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一三年 十月三十一日 千港元
已訂約但未撥備	141,700	145,145	76,989	65,473
已授權但未訂約	3,433,004	3,348,148	3,114,242	3,176,793
	<u>3,574,704</u>	<u>3,493,293</u>	<u>3,191,231</u>	<u>3,242,266</u>

33. 關連方交易

(a) 除本財務報表其他部分披露之交易外，目標集團於年／期內有以下關連方交易。

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
來自海墨齋之財務 擔保費收入	-	359	740	629	-
應付中融信託之顧問費	5,812	22,264	1,693	-	1,718
已付最終控股公司之 管理費用	-	756	-	-	-
向同系附屬公司採購	-	9,640	434	-	-
	<u>-</u>	<u>30,019</u>	<u>2,867</u>	<u>629</u>	<u>1,718</u>

(未經審核)

(b) 目標集團主要管理人員之酬金

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
向主要管理人員支付 之短期僱員福利	-	-	321	146	213
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>321</u>	<u>146</u>	<u>213</u>

(未經審核)

董事薪酬進一步詳情載於本節附註9。

34. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之財務擔保責任外，目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之其他金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

35. 金融工具之公平值及公平值架構

公平值架構

下表為目標集團金融工具之公平值計量架構：

按公平值計量之負債：

目標集團及目標公司

	於三月三十一日		於二零一三年	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
利用重大非可觀察輸入數據之 公平值計量 – 第三層 財務擔保責任		882		
	<u>–</u>	<u>882</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

已披露之負債公平值

目標集團及目標公司

	於三月三十一日		於二零一三年	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
採用重大非可觀察輸入數據之 公平值計量 – 第三層 計息銀行借款及其他借款	351,529	371,523	668,314	597,967
	<u>351,529</u>	<u>371,523</u>	<u>668,314</u>	<u>597,967</u>

計息銀行借款及其他借款之公平值已採用有類似條款、信貸風險及餘下期限之當前可動用工具折現預期未來現金流量計算。

目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產。

於相關期間，就金融負債而言，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出。

36. 金融風險管理目標及政策

目標集團主要金融工具包括其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、現金及銀行結餘及銀行借款及其他借款。主要金融工具及目標集團相關會計政策之詳情於本節附註3中披露。

目標集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。董事檢討及贊同管理每項該等風險之政策，並概述如下。

利率風險

目標集團所面對之市場利率變動風險主要與目標集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行貸款有關。目標集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

下表顯示利率合理可能變動（所有其他變數維持不變）對目標集團除稅前收益／（虧損）之敏感度。對目標集團權益之其他組成部分並無重大影響。

	除稅前收益／ （虧損）增加／ （減少） 千港元
<u>二零一一年三月三十一日</u>	
增加100個基點	1,738
減少100個基點	(1,738)
<u>二零一二年三月三十一日</u>	
增加100個基點	3,685
減少100個基點	(3,685)
<u>二零一三年三月三十一日</u>	
增加100個基點	6,314
減少100個基點	(6,314)
<u>二零一三年十月三十一日</u>	
增加100個基點	6,366
減少100個基點	(6,366)

外幣風險

目標集團之物業發展及投資業務主要於中國內地經營，而所有交易及所有主要成本項目均以人民幣計值及目標集團並無交易貨幣風險。人民幣乃不能自由兌換之貨幣。中國政府控制人民幣兌換為外幣之可兌換性，於若干情況下，亦控制將貨幣匯出中國內地。

目標集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外幣匯兌風險，並將在有需要時考慮對其重大外幣匯兌風險進行對沖。

信貸風險

目標集團並無就物業發展及投資業務向客戶授出信貸期。

目標集團其他金融資產（主要包括現金及現金等值品及其他應收款項）之信貸風險來自交易對手違約，承受之最大風險相等於該等工具之賬面值。目標集團亦透過授出財務擔保而承受信貸風險，有關進一步詳情於本節附註26中披露。

流動資金風險

目標集團管理層旨在維持足夠之現金及現金等值品，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於各相關期間末，根據已訂約但未折現之款項，目標集團金融負債之到期情況如下：

目標集團

	於二零一一年三月三十一日				
	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	22,919	102,293	294,677	–	419,889
應付賬款	26,434	–	–	–	26,434
計入預收款項、 其他應付款項 及應計費用之金融負債	19,518	–	–	–	19,518
應付最終控股公司款項	218	–	–	–	218
	<u>69,089</u>	<u>102,293</u>	<u>294,677</u>	<u>–</u>	<u>466,059</u>
	於二零一二年三月三十一日				
	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	107,342	114,566	194,656	–	416,564
應付賬款	46,067	–	–	–	46,067
計入預收款項、 其他應付款項 及應計費用之金融負債	49,424	–	–	–	49,424
財務擔保責任	882	–	–	–	882
應付最終控股公司款項	3,942	–	–	–	3,942
應付同系附屬公司款項	73,027	–	–	–	73,027
應付關連方款項	1,707	–	–	–	1,707
撥備	325	–	–	–	325
	<u>282,716</u>	<u>114,566</u>	<u>194,656</u>	<u>–</u>	<u>591,938</u>
	於二零一三年三月三十一日				
	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	176,172	594,956	64,022	–	835,150
應付賬款	126,610	–	–	–	126,610
計入預收款項、 其他應付款項 及應計費用之金融負債	58,567	–	–	–	58,567
應付最終控股公司款項	4,335	–	–	–	4,335
應付同系附屬公司款項	79,952	–	–	–	79,952
撥備	855	–	–	–	855
	<u>446,491</u>	<u>594,956</u>	<u>64,022</u>	<u>–</u>	<u>1,105,469</u>

於二零一三年十月三十一日

	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	70,819	583,078	67,199	–	721,096
應付賬款	122,312	–	–	–	122,312
計入預收款項、 其他應付款項 及應計費用之金融負債	73,769	–	–	–	73,769
應付最終控股公司款項	4,389	–	–	–	4,389
應付同系附屬公司款項	80,189	–	–	–	80,189
應付關連方款項	189	–	–	–	189
撥備	1,407	–	–	–	1,407
	<u>353,074</u>	<u>583,078</u>	<u>67,199</u>	<u>–</u>	<u>1,003,351</u>

目標公司

於二零一一年三月三十一日

	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	22,919	102,293	294,677	–	419,889
應付賬款	26,434	–	–	–	26,434
計入預收款項、其他應付 款項及應計費用之 金融負債	18,949	–	–	–	18,949
應付最終控股公司款項	218	–	–	–	218
	<u>68,520</u>	<u>102,293</u>	<u>294,677</u>	<u>–</u>	<u>465,490</u>

於二零一二年三月三十一日

	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
計息銀行借款及其他借款	107,342	114,566	194,656	–	416,564
應付賬款	46,067	–	–	–	46,067
計入預收款項、其他應付 款項及應計費用之 金融負債	48,815	–	–	–	48,815
財務擔保責任	882	–	–	–	882
應付最終控股公司款項	3,942	–	–	–	3,942
應付同系附屬公司款項	5,980	–	–	–	5,980
應付附屬公司款項	38,489	–	–	–	38,489
應付關連方款項	1,707	–	–	–	1,707
撥備	266	–	–	–	266
	<u>253,490</u>	<u>114,566</u>	<u>194,656</u>	<u>–</u>	<u>562,712</u>

	於二零一三年三月三十一日				總計 千港元
	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	
計息銀行借款及其他借款	176,172	594,956	64,022	–	835,150
應付賬款	124,485	–	–	–	124,485
計入預收款項、其他應付 款項及應計費用之 金融負債	56,941	–	–	–	56,941
應付最終控股公司款項	4,335	–	–	–	4,335
應付同系附屬公司款項	3,001	–	–	–	3,001
應付附屬公司款項	37,035	–	–	–	37,035
撥備	494	–	–	–	494
	<u>402,463</u>	<u>594,956</u>	<u>64,022</u>	<u>–</u>	<u>1,061,441</u>

	於二零一三年十月三十一日				總計 千港元
	按要求或 一年之內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	超過5年 千港元	
計息銀行借款及其他借款	70,819	583,078	67,199	–	721,096
應付賬款	121,948	–	–	–	121,948
計入預收款項、其他應付 款項及應計費用之 金融負債	70,900	–	–	–	70,900
應付最終控股公司款項	4,389	–	–	–	4,389
應付同系附屬公司款項	4,218	–	–	–	4,218
應付附屬公司款項	16,846	–	–	–	16,846
應付關連方款項	189	–	–	–	189
撥備	636	–	–	–	636
	<u>289,945</u>	<u>583,078</u>	<u>67,199</u>	<u>–</u>	<u>940,222</u>

資本管理

目標集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級優良及資本比率穩健，以支援其業務及盡量提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。目標集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於相關期間，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

目標集團利用資產負債比率監察資本，即債務除以目標公司擁有人應佔權益。債務包括計息銀行及其他借貸。於各相關期間末之資產負債比率如下：

目標集團

	於三月三十一日			於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
債務	<u>356,160</u>	<u>373,740</u>	<u>676,321</u>	<u>642,663</u>
目標公司擁有人應佔權益	<u>592,789</u>	<u>582,464</u>	<u>546,785</u>	<u>524,578</u>
資產負債比率	<u>60%</u>	<u>64%</u>	<u>124%</u>	<u>123%</u>

37. 報告期後事項

於報告期後，目標集團與一家中國成立之銀行（「委託銀行」）就三項總金額為人民幣1,200,000,000元（相等於1,513,000,000港元）之委託貸款（「委託貸款」）訂立三份委託貸款協議。委託貸款之詳情如下：

- (i) 於二零一三年十一月二十一日，目標集團及委託銀行就人民幣540,000,000元之委託貸款（「首項委託貸款」）訂立首份委託貸款協議，據此，委託銀行受一家於中國成立之獨立第三方公司（「貸款人」）委託。首項委託貸款初步年期為三年，並按年利率7.96%計息。首項委託貸款之年期可按雙方共同協定之條款延長兩年。根據各份委託貸款協議，目標集團同意就首項委託貸款抵押總面積約404,801平方米之土地予委託銀行；及
- (ii) 於二零一三年十二月五日，目標集團及委託銀行（受貸款人委託）就兩批各自為數人民幣330,000,000元，即合共人民幣660,000,000元之委託貸款（「第二項及第三項委託貸款」）訂立兩份委託貸款協議。第二項委託貸款及第三項委託貸款之初步年期各為三年，並按年利率7.96%計息。第二項及第三項委託貸款之年期可按雙方共同協定之條款延長兩年。根據各份委託貸款協議，目標集團同意就第二項及第三項委託貸款抵押總面積約242,318平方米之土地及建築面積約70,832平方米之在建商業物業予委託銀行。

於二零一三年十二月十八日，目標集團與委託銀行訂立補充委託貸款協議，據此（其中包括）委託貸款之年利率將增加至11.96%。委託貸款之年期仍然為三年，但目標集團選擇延長委託貸款年期之權利將被取消。然而，目標集團有權申請預先償還委託貸款。

委託貸款由梁何興（「梁先生」）（為前主要股東及獨立第三方）擔保。有鑒於此，貴公司就梁先生提供之個人擔保向梁先生提供反擔保。

截至本報告日期止，目標集團已成功提取首項委託貸款、第二項委託貸款及第三項委託貸款。委託貸款之其他主要條款載於貴公司日期為二零一三年十一月二十五日、二零一三年十二月六日及二零一三年十二月十九日之公佈。

於二零一四年三月十五日，目標公司與湖南望城經濟開發區管委會及長沙市望城區國土資源局經開區國土資源中心所（統稱為「相關中國政府部門」），分別負責監管長沙奧特萊斯項目及該土地）達成協議，(1)目標公司並無獲告知罰款事宜亦無接獲就罰款發出之通知；及(2)相關中國政府部門與目標公司達成協議，倘於二零一四年六月末長沙奧特萊斯項目一期之出租率達75%及截至二零一四年十二月末長沙奧特萊斯項目二期之建設工程動工，則相關中國政府部門將不會要求目標公司支付罰款。董事認為，目標公司能夠達成上述條件，因此，毋須向望城國土局繳付罰款。

III. 其後財務報表

目標集團或其附屬公司並無就二零一三年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

裕田中國發展有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
報業會計師
香港
謹啟

二零一四年三月三十一日

B. 湖南裕田於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年十月三十一日止七個月之管理層討論及分析

B部分之內容並不構成本附錄A部分所載會計師報告之一部分。

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度

於本年度，目標集團傾力建設長沙奧特萊斯項目。於二零一零年十一月十日，奧特萊斯世界名牌控股與中融信託訂立合資經營企業協議，據此，湖南裕田之註冊資本總額將由238,000,000港元增至469,000,000港元，且中融信託以現金代價人民幣200,000,000元（約相當於231,000,000港元）認購額外註冊資本231,000,000港元。此舉可借助中融信託之財務優勢，在依商業上合理有利之條款為本集團及長沙項目獲取發展資金的同時，仍得享長沙奧特萊斯項目日後產生的多數經濟利益。截至二零一一年三月三十一日止，長沙奧特萊斯項目一期工程主體已接近完工，相關營銷推廣及招商工作亦有條不紊的積極展開，住宅部分擬於二零一一年七月正式開盤；奧特萊斯商業部分，預計將於二零一一年十月盛大開業。屆時，通過住宅地產與奧特萊斯商業的聯動發展與相互促進，長沙奧特萊斯項目將為集團帶來豐厚的利潤回報，亦將極大提升目標集團形象與實力。

截至二零一二年三月三十一日止年度

於本年度，中國政府推出的規管控制措施造成目標集團物業銷售放緩，為本集團資金需求增添壓力並進一步導致長沙奧特萊斯項目的工程進度放緩。然而，於本年度內，「裕田·奧萊小鎮」一期住宅工程主要結構工程已竣工，取得預售許可證的面積為48,170平方米，簽約面積3,759.20平方米。「奧特萊斯購物公園」北區七期商業及「奧萊小鎮商鋪」一期商業主體工程亦已完工。而招商工作目前正在有條不紊地進行中。為促進招商工作及吸引更多租戶進駐「奧特萊斯購物公園」及「奧萊小鎮商鋪」，目標集團已委聘美國著名奧特萊斯營運商Horizon Group Properties L.P. 就奧特萊斯業務設立為目標集團提供專業服務及建議；且結合該安排，目標集團已從海外引進品牌時裝及配飾，以供於奧特萊斯商鋪試行銷售，直至所有商鋪租出。截至二零一二年三月三十一日止年度，向客戶銷售的該等時裝及配飾銷售額達約289,000港元。目標集團將

視乎情況於必要時考慮將該業務作多元化發展。截至目前，Nike已於二零一二年五月一日在奧特萊斯購物公園搶先開業，首日銷售業績理想。隨後Nero Giardini、Marina Militare、Gekko、Navigare、Adidas、New Balance、Zoteno、Dicos、Pizza Hut、Starbucks、KFC、樂田國際影院等品牌將陸續進駐。其中，樂田國際影院將是湖南省最高標準影院。預期未來其他國際一線奢侈品牌也將在長沙「奧特萊斯購物公園」出現。於奧特萊斯購物公園之奧特萊斯業務將逐步培育市場，不僅為集團帶來持續、穩定的租金收入來源，同時亦為住宅項目累積人氣、提升價值。

截至二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年十月三十一日止七個月

於本年度，長沙奧特萊斯項目的基礎設施建設仍在進行中，逐步完善了長沙奧特萊斯項目住宅區的樣板房建設和整體園林綠化，住宅A區也已於本年度開始土石方工程建設。於二零一三年三月三十一日，長沙奧特萊斯項目已取得面積為60,782平方米的預售許可證。在商業區，部分內、外裝修、停車場及綠化等工程已完成，奧特萊斯購物中心廣場區域已基本完工並對外開放。

長沙奧特萊斯項目營銷活動進展順利。於二零一三年，目標集團在推動長沙項目方面展開多次促銷推廣活動，並不斷優化產品結構，提高剛性需求產品推盤比例。Nike、Adidas、New Balance等品牌直營店均已開業並取得可喜的銷售業績。面積約為7,000多平方米11個影廳的樂田國際影院正在進行內部裝修，計劃二零一四年一月開業。此外，必勝客餐廳、星巴克、肯德基汽車穿梭餐廳、The North Face、Puma、Polo Gear等店鋪均將陸續開業。

財務概要

下文為分別摘錄自目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月之會計師報告之財務概要：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	50,580	50,843	27,943	16,934	72,918
除稅前溢利／(虧損)	167,864	(39,310)	(45,225)	(19,035)	(28,923)
除稅後溢利／(虧損)	124,572	(39,310)	(35,788)	(19,035)	(28,923)

(未經審核)

流動資金及財務資源

目標集團主要以繳足註冊資本、內部產生之資金及來自中國金融機構之貸款為其營運及資本開支撥款。於截至二零一三年三月三十一日止三個年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月期間，目標集團將其資金用於主要活動且並無進行任何財務活動。同時，概無用貨幣借款及其他對沖工具對沖外幣投資淨額。

下文為分別摘錄自目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及於二零一三年十月三十一日之會計師報告有關目標集團之資產及負債之經審核財務資料概要：

	附註	於三月三十一日			於二零一三年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
總資產		1,231,431	1,348,726	1,716,376	1,826,845
總現金及銀行結餘		182,410	5,175	44,896	6,102
總銀行借款及其他借款	(1)	356,160	373,740	676,321	642,663
總負債		638,642	766,262	1,169,591	1,302,267
資產淨值		592,789	582,464	546,785	524,578
流動比率		1.65	0.96	1.23	1.10
資產負債比率	(2)	60%	64%	124%	123%

(1) 於二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，由該國有金融機構提供之一筆為數人民幣70,000,000元之計息銀行借款乃按15%之固定年利率計息。

(2) 資產負債比率乃按債務除以母公司擁有人應佔權益計算得出。債務包括計息銀行借款及其他借款。

於二零一一年三月三十一日

於二零一一年三月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為592,789,000港元及182,856,000港元。目標集團於二零一一年三月三十一日之總現金及銀行結餘為182,410,000港元及相關流動比率約為1.65（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一一年三月三十一日，目標集團之總銀行借款及其他借款為356,610,000港元。

於二零一二年三月三十一日

於二零一二年三月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動負債淨值分別為582,464,000港元及21,391,000港元。目標集團於二零一二年三月三十一日之總現金及銀行結餘為5,175,000港元及相關流動比率約為0.96（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一二年三月三十一日，目標集團之總銀行借款及其他借款為373,740,000港元。

於二零一三年三月三十一日

於二零一三年三月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為546,785,000港元及135,752,000港元。目標集團於二零一三年三月三十一日之總現金及銀行結餘為44,896,000港元及相關流動比率約為1.23（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一三年三月三十一日，目標集團之總銀行借款及其他借款為676,321,000港元。

於二零一三年十月三十一日

於二零一三年十月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別為524,578,000港元及72,210,000港元。目標集團於二零一三年十月三十一日之總現金及銀行結餘為6,102,000港元及相關流動比率約為1.10（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一三年十月三十一日，目標集團之總銀行借款及其他借款為642,663,000港元。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

於截至二零一三年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年十月三十一日止七個月，概無任何重大投資或重大收購或出售。

僱員人數及薪酬

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及於二零一二年及二零一三年十月三十一日，目標集團於中國分別擁有僱員73名、121名、167名、145名及164名。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止七個月，總僱員成本分別約為2,587,000港元、8,472,000港元、9,506,000港元、3,792,000港元及8,535,000港元。

資產質押

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，目標集團持有賬面淨值為317,394,000港元、330,437,000港元、615,621,000港元及616,833,000港元之物業權益已就目標集團之總銀行借款及其他借款向中國一家銀行及財務機構作出質押。此外，於二零一三年三月三十一日及二零一三年十月三十一日，財務機構向裕田北京撥出之債務乃以目標公司之全部股權作抵押。

外匯風險

由於目標集團銀行借款或其他借款、現金及銀行結餘、應計費用、應收賬款及應付賬款主要以人民幣列值，故目標集團並無重大外匯波動風險。

或然負債

於二零一一年及二零一二年，目標集團與其租戶就長沙項目項下已發展之若干舖位之租賃訂立多項租賃協議（「租賃協議」）。根據若干租賃協議，有關舖位須於二零一一年八月至二零一二年五月期間可供租賃。

截至二零一二年三月三十一日止年度，中央政府推出了一系列之調整措施及政策以控制房地產市場。此等規管措施及政策造成長沙項目在建物業之預售放緩，為目標集團資金需求增添壓力，並進一步導致長沙項目之工程進度放緩。由於長沙項目在建物業之預售成績低於目標集團預期，於截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團針對長沙項目之原有設計作出若干調整，其中包括，調整若干住宅部分之戶型設計以及住宅部分、商業部分及設施之間建築面積之配置，以迎合當地需求。有關調整需要當地相關政府機關批准，亦影響到長沙項目之工程進度。由於長沙項目工程落後於原訂時間表，於截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團無法按租賃協議所載之協定時間表向多名租戶交付舖位。根據租賃協議，租戶可就延期交付舖位終止協議及／或按所產生之損失或延期之日數向目標集團提出申索。

目標集團已就延遲交付舖位與租戶進行商討。部分租戶已終止與目標集團之租賃協議，而目標集團亦退還初始按金。目標集團已與願意繼續其租賃之有關租戶就修訂協議之條款進行商討，提供一定租金折扣或免租期作為延期之賠償。於本報告日期，目標集團並無收到其租戶就有關賠償向目標集團提出申索，且無法對該潛在賠償金額作出估計。就租賃協議之條款而言，有關協議已具體列明賠償金額之計算，合共325,000港元、530,000港元、435,000港元及538,000港元已分別於二零一二年及二零一三年三月三十一日，以及二零一二年及二零一三年十月三十一日確認為就賠償所作之撥備。

1. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

A. 緒言

收購事項已於二零一二年十一月十三日完成。本公司已刊發本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，而收購事項之實際財務影響已反映於本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日進行。

於作出有關收購事項之備考調整後，經擴大集團之未經審核備考資產及負債表根據載於本通函附錄一之本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務資料編製。

隨附之經擴大集團之未經審核備考資產及負債表已根據若干假設、估計及不明朗因素為依據編製。因此，經擴大集團之未經審核備考資產及負債表並非旨在說明假設收購事項已於二零一二年九月三十日完成後本集團之實際財務狀況或預測本集團之未來財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表應與載於本通函附錄一之本集團過往財務資料、載於本通函附錄二之湖南裕田之過往財務資料、本通函其他部份所載之過往及其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃由董事編製，僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實地反映本集團於完成收購事項後之財務狀況。

B. 經擴大集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表 附註(1) 千港元	收購事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審核備考 綜合資產及 負債表 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,648	—		4,648
投資物業	302,655	—		302,655
預付土地租賃款	614,943	—		614,943
於聯營公司之投資	28,753	—		28,753
	<u>950,999</u>	—		<u>950,999</u>
流動資產				
待售在建物業	473,718	—		473,718
存貨	13,687	—		13,687
預付款項、按金及 其他應收款項	44,774	—		44,774
授予聯營公司之貸款	83,515	—		83,515
現金及銀行結餘	9,448	—		9,448
	<u>625,142</u>	—		<u>625,142</u>
流動負債				
應付賬款	116,659	—		116,659
應付合約客戶款項	147,855	—		147,855
預收款項、其他應付款項及 應計費用	136,420	—		136,420
計息銀行借款及其他借款	32,771	—		32,771
財務擔保責任	866	—		866
撥備	655	—		655
應付稅項	33,398	—		33,398
	<u>468,624</u>	—		<u>468,624</u>
非流動負債				
計息銀行借款及其他借款	342,384	276,031	(2)	618,415
非流動負債總額	<u>342,384</u>			<u>618,415</u>
流動資產淨額	<u>156,518</u>	—		<u>156,518</u>
資產淨值總額	<u>765,133</u>	—		<u>489,102</u>

B. 經擴大集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表 附註(1) 千港元	收購事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審核備考 綜合資產及 負債表 千港元
權益				
股本	444,044	—		444,044
儲備	34,406	10,652	(3)	45,058
本公司擁有人應佔權益	478,450			489,102
非控股權益	286,683	(286,683)	(4)	—
權益總額	765,133			489,102

附註：

- (1) 於編製截至二零一三年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合財務報表時，本公司發現在先前於截至二零一二年九月三十日止六個月期間刊發之簡明綜合財務報表中呈列和披露若干交易和結餘時出現錯誤和遺漏。經擴大集團之未經審核備考資產及負債表已根據本集團截至二零一二年九月三十日之經重列綜合財務狀況表編製。已識別之錯誤及遺漏（載於下文）僅供參考。

這些錯誤及遺漏包括：(i)錯誤將預付土地租賃款計入「投資物業」；(ii)錯誤將就未發展之地塊建設預付土地租賃款計入「在建物業」及未於相關土地租賃期內攤銷；(iii)錯誤將若干行政開支撥充「投資物業」及「在建物業」之資本；(iv)建築收入並無根據香港會計準則第11號建築合約之完工百分比方法確認；及(v)就企業所得稅錯誤計算應佔聯營公司虧損。

對於二零一二年九月三十日之簡明綜合財務狀況表之影響及調整如下：

	本集團 (如先前呈報) 千港元	錯誤調整 千港元	本集團 (經重列) 千港元
增加／(減少)			
資產			
物業、廠房及設備	4,735	(87)	4,648
投資物業	591,057	(288,402)	302,655
預付土地租賃款	–	614,943	614,943
於聯營公司之投資	58,664	(29,911)	28,753
發展中物業	893,919	(420,201)	473,718
存貨	16,689	(3,002)	13,687
預付款、按金及其他應收款項	12,784	31,990	44,774
授予聯營公司之貸款	99,910	(16,395)	83,515
應收關連方款項	485	(485)	–
現金及銀行結餘	9,581	(133)	9,448
負債			
應付賬款	20,063	96,596	116,659
應付合約客戶款項	–	147,855	147,855
預收款項、其他應付款項及應計費用	436,076	(299,656)	136,420
應付聯營公司款項	3,074	(3,074)	–
應付關連方款項	146	(146)	–
計息銀行借款及其他借款	373,980	1,175	375,155
財務擔保責任	123	743	866
撥備	325	330	655
應付稅項	21,435	11,963	33,398
權益			
儲備	107,919	(73,513)	34,406
非控股權益	280,639	6,044	286,683

- (2) 根據本通函第8頁「董事會函件」一節「支付代價」一段，代價乃透過與裕田北京及該國有金融機構訂立債權轉讓協議及債務重組協議以轉讓債務之方式付清。有關調整反映本集團之借款增加乃由於代價以轉讓債務之方式付清。
- (3) 有關調整反映收購事項所產生之議價收益乃按非控股權益286,683,000港元減代價276,031,000港元得出，且假設收購事項並無任何直接成本。
- (4) 有關調整反映終止確認目標公司少數權益286,683,000港元乃由於收購事項及目標集團之100%股權於本集團綜合入賬。

2. 經擴大集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考資產及負債表之會計師報告

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）為載入本通函而編製之報告全文。

獨立申報會計師就備考財務資料之編製發出之核證報告

致裕田中國發展有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以就裕田中國發展有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關於緊隨收購事項（定義見下文）完成後 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括二零一二年九月三十日及截至二零一二年九月三十日止六個月之備考綜合財務狀況表及 貴公司於二零一四年三月三十一日就 貴集團收購湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「目標公司」，連同其附屬公司稱為「目標集團」）49.25%股權（「收購事項」）刊發之通函（「通函」）附錄三所載之相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三A節「緒言」一節。

董事編製備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零一二年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一二年九月三十日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴公司截至二零一二年九月三十日止期間之已刊發中期報告（若干項過往年度之調整已載列於通函附錄三B節－附註(1)）。

董事對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」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

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製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。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製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，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之備考財務資料僅供說明收購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收購事項已發生。因此，吾等無法保證收購事項之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，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
- 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選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估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) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (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)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

強調事項

在沒有保留意見之情況下，吾等謹請 閣下留意備考財務資料已根據附錄三B節附註(1)所述之基準編製。編製備考財務資料之資料來源乃摘錄自截至二零一二年九月三十日止期間之中期報告，當中載有天健（香港）會計師事務所有限公司就持續不明朗因素發出之強調事項。

此致

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本公司或其附屬公司所持有之物業權益於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

**Asset Appraisal Limited****中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國湖南省長沙市望城區之環球奧特萊斯及裕田·奧特萊斯小鎮發展用地之估值

根據裕田中國發展有限公司（「貴公司」）之指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已對該物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

「市值」指「資產或負債經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將資產或負債交易之估計金額」。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等採納之方法如下：

- 1號物業 – 收入資本化法（採用比較法進行核查）
- 2號物業 – 比較法（採用剩餘估值法進行核查）
- 3號物業 – 比較法

根據 貴公司之業務計劃，1號物業將由 貴集團保留作為長期投資之用以獲得租金收入。吾等已選擇採用收入資本化法對該物業進行估值，原因是該方法最適用於具有足夠市場租賃數據之物業產生之租金收入並能夠掌握根據該物業產生之租金收入淨額計算得出之該物業之經濟利益以及自市場觀察得來之該物業收益率。由於截至估值日期1號物業之建設仍在進行中，吾等已考慮到截至估值日期為完成該物業之施工產生之進一步建築成本。吾等已採用比較法核查採用收入資本化法釐定之結果。

根據 貴公司之業務計劃， 貴公司擬適時在市場推出2號物業供銷售，因此，對該物業進行估值時並未採用收入資本化法。由於該物業之建築工程已於估值日期開始，故無法物色到與該物業類似之處於工程階段之類似在建開發地盤之交易用來進行直接比較，吾等已選擇剩餘估值法對採用比較法得出之結果進行核查。剩餘估值法最適用於評估(i)具有不同工程階段；(ii)於完成後在市場出售其單位；及(iii)自其他類似開發中獲得開發成本之物業開發項目。該方法涉及該物業之總開發價值估算（例如該物業竣工後之售價總額），於達致該物業之現有價值時扣除建築成本、相關專業費用、或然費用、融資費用、政府稅項及發展商之溢利。

3號物業目前為空置土地，由 貴集團持作日後發展之用。吾等已選擇比較法評估該物業，因為就比較目的而言，該方法為最適用於評估具有充足市場交易數據之地塊。

假設

吾等之估值假設業主按現況在市場出售彼等於該物業之權益（不論為全部產權或僅為自用及出租的權利），而並無任何可影響其價值之遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

由於該物業乃由 貴公司透過政府批授之長期土地使用權持有，吾等假設 貴公司或其業權繼承人於土地使用權之整個未屆滿期限內，有權自由及不受干擾使用該物業。吾等亦假設該物業可於市場上自由轉讓，而無需向政府支付任何土地出讓金或大額開支。

吾等估值之其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附之估值證書附註內。

業權

吾等獲提供有關該物業之法律文件副本。然而，吾等並無核實該物業之擁有權及是否存在會影響該物業擁有權之任何產權負擔。

吾等亦依賴中國法律顧問大成律師事務所就與位於中國之該物業土地使用權有關之性質向 貴公司提供相關中國法律及法規之法律意見。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售時產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值的重大產權負擔、繁重限制及支銷。吾等所作估值乃假設賣家在市場出售該物業而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值。

吾等相當依賴 貴公司提供之資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積是否準確，惟假設吾等所獲文件及正式地盤圖則顯示之地盤面積為正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業最近於二零一三年十一月二十六日由柯建坤先生進行查察，彼持有香港理工大學頒發之估值與物業管理學高級證書，並於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。然而，吾等必須指出吾等並無進行實地測量，以就地面狀況及設備等釐定是否適合作任何物業發展。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期內不會產生任何非經常性開支或延期。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

就位於中國之該物業而言，潛在稅項責任包括土地增值稅（累進稅率介乎30%至60%）、營業稅（銷售額之5%）、相關附加稅（營業稅之11%）及所得稅（除稅前溢利之25%）。於中國變現相關物業之應付稅項之實際金額將視乎於出售相關物業呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。就1號物業（持作投資）而言，由於 貴集團尚無出售該物業之具體規劃，故產生相關稅項負債（因按與估值金額相等之代價出售1號物業所產生）之可能性甚低。就2號及3號物業（持作發展中或未來發展）而言，誠如 貴集團所告知，該等物業將於適當時候出售。因此，產生相關稅項負債之可能性較高。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之主板證券上市規則第5章及證券上市規則應用指引第12項；香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）載列之所有規定。

已達致之2號物業之估值並無參考可資比較市場交易進行釐定，其是評估物業資產最可靠之方法並為香港及中國物業估值最普遍採用之方法，因為吾等並無在該物業所處地區覓得處於類似工程狀態之開發項目，故並無可資比較市場交易。該估值採用剩餘估值法，由於缺少更為可靠之估值方法，剩餘估值法獲得普遍認可。剩餘估值法為對土地進行估值時採用之一種主要方法，參考土地之開發潛力進行估值（自土地估計完成開發價值扣除成本及發展商利潤）。該估值法普遍用於評估具有開發或再開發潛力之土地價值。吾等的估值倚賴估值師所採納之多項假設，從而就預期於所開發或持作開發之物業於估值日期之現行銷售價值作出算術計算。如該物業位於相對特定的或開發中市場，該等假設通常基於未盡完善之市場憑據。該物業或會產生一連串估值，視乎所作出假設而定。雖然估值師在達至估值時已作出其專業判斷，惟投資者務須仔細考慮估值報告所披露該等假設之性質，且應審慎詮釋估值報告。

除非另有載明，本報告中所列明之所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

裕田中國發展有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈506室
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年三月三十一日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦是註冊專業產業測量師及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 九月三十日 現況下之市值	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之市值
第一類 – 貴公司持有作為投資之物業權益		
1. 中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、馬橋河村及 東馬社區之環球奧特萊斯發展用地	人民幣423,000,000元	人民幣548,000,000元
第二類 – 貴公司持有之發展中物業權益		
2. 中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、馬橋河村及 東馬社區之裕田·奧特萊斯小鎮 第一期及第二期A區發展用地	人民幣499,000,000元	人民幣669,000,000元
第三類 – 貴公司持有作為未來發展之物業權益		
3. 中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、馬橋河村及 東馬社區之裕田·奧特萊斯小鎮發展用 地(第一期及第二期A區除外)	人民幣382,000,000元	人民幣386,000,000元
	總計：	
	人民幣1,304,000,000元	人民幣1,603,000,000元

估值證書

第一類 – 貴公司持有為投資之物業權益

1號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、 馬橋河村及 東馬社區之環球 奧特萊斯發展用地	該發展項目包括兩幅總面積為1,058,553平方米之已平整土地。該發展用地用於名為「環球奧特萊斯及裕田·奧特萊斯小鎮」之大型商業／住宅發展項目。	於吾等之視察日期，該物業部份（建築面積約72,000平方米）之地上建築工程已竣工，裝修工程正在進行中。該物業餘下部份尚未動工。根據貴公司之最新發展計劃，有關該物業餘下部份之地盤平整工程將於二零一四年年中開始。	548,000,000
	該物業包括該發展項目內兩幅總面積為333,335平方米之土地。於竣工後，多幢單層至三層之商舖將會落成。		於二零一二年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元
	該物業之總建築面積將為179,268.75平方米。		423,000,000
	誠如 貴公司所告知，該物業將於二零一七年全面竣工。		
	該土地獲授之土地使用權，作商業用途為期40年，而作住宅用途則為期70年。		

附註：

1. 根據望城縣國土資源局（「該局」）與 貴公司全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（前稱湖南裕田名牌折扣城有限公司）分別於二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日簽訂之兩份土地使用權合同所示，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司所購入該發展項目之土地使用權，代價為人民幣608,000,000元。誠如 貴公司確認，上述地價已悉數繳付。
2. 根據日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途，土地使用權年期於二零四九年十月二十七日屆滿。
3. 根據另一份日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途，土地使用權年期於二零七九年十月二十七日屆滿。
4. 根據另外十一份日期分別為二零一零年十二月二十日或二零一一年一月二十九日之土地使用權證，總面積為651,666平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有，土地使用權年期於二零五零年十二月三十日（作商業及住宅用途）至二零八零年十二月三十日（作住宅用途）期間屆滿。

5. 該物業於估值日期正在施工中。根據 貴公司提供之資料，於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，為落成該物業而須予支付的建築成本估計分別約為人民幣432,870,000元及人民幣372,690,000元。於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，該物業之完成價值分別為人民幣928,400,000元及人民幣1,122,850,000元。

6. 由於該物業仍在施工中，故於估值日期概無產生租金收入。吾等已採用比較法評估於估值日期自該物業獲取之租金收入。比較法乃根據可資比較物業之市場租賃資料作出。估值師對類似面積、特點及位置之可資比較物業進行分析及考量各物業之優勢及劣勢以實現對租金價值進行公平比較。於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，按該物業可供出租之基準計算之每月可獲取租金收入估計分別為人民幣7,170,000元及人民幣8,960,000元。

7. 據上述土地使用權合同所示，該發展項目須受以下重大發展條件規限：

總地盤面積	:	1,058,553平方米
土地用途	:	商業及住宅
容積率	:	≤ 1.2
地盤覆蓋率	:	≤ 30%之地盤面積
綠化覆蓋率	:	≥ 40%之地盤面積
建築契約	:	該發展項目部份(地盤面積為406,887平方米)須於二零一二年八月二十日或之前竣工 該發展項目餘下部份(地盤面積為651,666平方米)須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工

8. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證之批授情況，以及 貴公司法律顧問就中國法律所提供的意見如下：

土地使用權合同	:	有
土地使用權證	:	有
建設用地規劃許可證	:	有
建設工程規劃許可證	:	有

9. 該物業已按收入資本化法進行估值，其中涉及以下主要假設：

估值日期 – 二零一二年九月三十日

可出租總建築面積	:	179,268.75平方米
租賃開始(a)	:	可出租總建築面積之11%自二零一四年一月開始 可出租總建築面積之34%自二零一五年一月開始 可出租總建築面積之48%自二零一六年一月開始 可出租總建築面積之53%自二零一七年一月開始
平均月租金(b)	:	每平方米人民幣45元(扣除管理費)
資本化率(c)	:	12%

估值日期 – 二零一三年十二月三十一日

可出租總建築面積	:	179,268.75平方米
租賃開始(a)	:	可出租總建築面積之11%自二零一四年一月開始 可出租總建築面積之34%自二零一五年一月開始 可出租總建築面積之48%自二零一六年一月開始 可出租總建築面積之53%自二零一七年一月開始
平均月租金(b)	:	每平方米人民幣50元(扣除管理費)
資本化率(a)	:	11%

附註：

(a) 根據估值日期適用之開發時間表，截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年年末，該物業之累計可租賃建築面積中分別約46%、46%、63%及100%之建築工程已竣工。茲提述 貴公司之開發時間表及業務計劃，於二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年，已採納之出租率分別為23%、74%、76%及53%（按已竣工可出租建築面積計）。

- (b) 估值中採用之平均月租金乃採用比較法根據可資比較物業之實際租金或現行要價租金釐定。估值師選擇類似特點及位置之可資比較物業，之後分析及審慎考量各物業之優勢及劣勢以實現對租金價值進行公平比較。
- (c) 估值中採用之資本化率乃根據吾等對位於標的位置之商業物業投資收益率（市場年租淨額÷市場價格）之分析計算得出。
10. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就有關該物業權益之法律意見，其中包括如下：
- i. 面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零四九年十月二十七日屆滿；
 - ii. 面積為16,416.80平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
 - iii. 面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零七九年十月二十七日屆滿；
 - iv. 面積為455,831.20平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零八零年十二月三十日屆滿；
 - v. 面積為179,418.00平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業及住宅用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
 - vi. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就該土地獲悉數支付地價並取得土地使用權證；
 - vii. 於二零一二年九月三十日，該發展項目受中國工商銀行股份有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。於二零一三年十二月三十一日，該發展項目受廣州農村商業銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中國工商銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。除上述按揭外，該物業並不負帶任何產權負擔、留置權、質押或第三方權利；
 - viii. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權於尚未屆滿之年期內自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業之土地使用權；
 - ix. 該發展項目並無違反任何環保規定，亦無受任何調查、通告、待審訴訟或法庭命令所規限；
 - x. 根據土地使用權合同，該發展項目部份（地盤面積為406,887平方米）須於二零一二年八月二十日或之前竣工，而該發展項目餘下部份（地盤面積為651,666平方米）須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工。除非取得該局的許可，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司須就延長建築契約不多於一年向該局支付罰金。延長建築契約之每日罰金為土地出讓金的1‰。倘該發展項目未能於二零一零年十二月三十一日起計兩年內動工，該局有權行使該物業之止贖權。經 貴公司確認，該發展項目之建設工程已於二零一零年六月展開。截至獲得中國法律意見日期，建築工程已延遲竣工。於二零一三年十二月三十一日，估計就延長建築契約須支付之日罰金約為人民幣251,200,000元。該局並無採取任何行動損害湖南裕田奧特萊斯置業有限公司於該發展項目之權益；及

xi. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就該發展項目取得中國法律意見所述之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程許可證。

11. 於二零一三年十二月三十一日，延長建築契約應付之估計日罰金乃按下列各項計算：

地盤面積 : 406,887平方米
土地出讓金 : 人民幣240,000,000元
建築契約 : 於二零一二年八月二十日或之前
日罰金 : 人民幣240,000元(土地出讓金1%)
延長天數 : 487天(延期至二零一三年十二月三十一日)
估計罰金 : 人民幣116,880,000元

地盤面積 : 651,666平方米
土地出讓金 : 人民幣368,000,000元
建築契約 : 於二零一二年十二月三十一日或之前
日罰金 : 人民幣368,000元(土地出讓金1%)
延長天數 : 365天(延期至二零一三年十二月三十一日)
估計罰金 : 人民幣134,320,000元
估計罰金總額 : 人民幣251,200,000元

12. 該物業發展項目座落於湖南省省會長沙市望城區，望城區位處長沙市西北市郊。根據政府之統計數據，於二零一三年首十一個月內，按總建築面積計算，長沙市之新供應住宅物業及住宅物業交易分別約為11,700,000平方米及11,900,000平方米(其自二零一二年同期起各自錄得27.7%及10.2%之增長)，平均交易價約為每平方米人民幣6,453元。於望城區，新供應及住宅物業之交易額分別約為2,400,000平方米及2,060,000平方米，平均交易價約為每平方米人民幣5,000元。

估值證書

第二類 – 貴公司持有之發展中物業權益

2號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、 馬橋河村及 東馬社區之 裕田·奧特萊斯小鎮 第一期及 第二期A區發展用地	<p>該發展項目包括兩幅總面積為1,058,553平方米之已平整土地。該發展用地用於名為「環球奧特萊斯及裕田·奧特萊斯小鎮」之大型商業／住宅發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目內兩幅總面積為201,122平方米之土地。於竣工後，多幢中層住宅樓宇、三層高之別墅及多棟單層至兩層高商舖將會落成。</p> <p>該物業之總建築面積將為242,381平方米（包括地庫面積39,548平方米）。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業將於二零一四年年底全面竣工。</p> <p>該土地獲授之土地使用權，作商業用途為期40年，而作住宅用途則為期70年。</p>	<p>於吾等之視察日期，該物業公寓樓宇之地下建築工程已竣工而地上建築工程剛剛展開。別墅之地上建築工程仍在進行中。商舖之地上建築工程已竣工且裝修工程進行中。</p>	<p>669,000,000</p> <p>於二零一二年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元</p> <p>499,000,000</p>

附註：

- 根據望城縣國土資源局（「該局」）與 貴公司全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（前稱湖南裕田名牌折扣城有限公司）分別於二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日簽訂之兩份土地使用權合同所示，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司所購入該發展項目之土地使用權，代價為人民幣608,000,000元。誠如 貴公司確認，上述地價已悉數繳付。
- 根據日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途，土地使用權年期於二零四九年十月二十七日屆滿。
- 根據另一份日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途，土地使用權年期於二零七九年十月二十七日屆滿。
- 根據另外十一份日期分別為二零一零年十二月二十日或二零一一年一月二十九日之土地使用權證，總面積為651,666平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有，土地使用權年期於二零五零年十二月三十日（作商業及住宅用途）至二零八零年十二月三十日（作住宅用途）期間屆滿。

5. 根據 貴公司提供的資料，於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，就該物業已支付的建築成本分別約為人民幣227,430,000元及人民幣306,440,000元。鑑於合資格測量師所估計之總建築成本，故於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，為完成該物業而尚須支付之建築成本分別約為人民幣532,270,000元及人民幣477,540,000元。
6. 截至二零一二年九月三十日，剩餘估值中採用之主要財務參數如下：
- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| (i) | 估計總開發價值（按完成基準計算得出之市值，
扣除營業稅及相關附加稅） | 人民幣1,500,000,000元 |
| (ii) | 減－估計建築成本 | 人民幣759,698,000元 |
| (iii) | 加－已支付之建築成本 | 人民幣227,430,000元 |
| (iii) | 減－估計項目管理費用 | 人民幣42,600,000元 |
| (iv) | 減－估計專業費用 | 人民幣11,000,000元 |
| (v) | 減－估計或然費用 | 人民幣47,900,000元 |
| (vi) | 減－估計財務成本支出 | 人民幣42,600,000元 |
| (vii) | 減－估計發展商之溢利及風險保證金 | 人民幣325,000,000元 |
7. 截至二零一三年十二月三十一日，剩餘估值中採用之主要財務參數如下：
- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| (i) | 估計總開發價值（按完成基準計算得出之市值，
扣除營業稅及相關附加稅） | 人民幣1,614,000,000元 |
| (ii) | 減－估計建築成本 | 人民幣783,977,000元 |
| (iii) | 加－已支付之建築成本 | 人民幣306,440,000元 |
| (iii) | 減－估計項目管理費用 | 人民幣38,000,000元 |
| (iv) | 減－估計專業費用 | 人民幣10,000,000元 |
| (v) | 減－估計或然費用 | 人民幣43,000,000元 |
| (vi) | 減－估計財務成本支出 | 人民幣38,200,000元 |
| (vii) | 減－估計發展商之溢利及風險保證金 | 人民幣338,000,000元 |
8. 據上述土地使用權合同所示，該發展項目須受以下重大發展條件規限：
- | | | |
|-------|---|--|
| 總地盤面積 | : | 1,058,553平方米 |
| 土地用途 | : | 商業及住宅 |
| 容積率 | : | ≤ 1.2 |
| 地盤覆蓋率 | : | ≤ 30%之地盤面積 |
| 綠化覆蓋率 | : | ≥ 40%之地盤面積 |
| 建築契約 | : | 該發展項目部份（地盤面積為406,887平方米）須於二零一二年八月二十日或之前竣工
該發展項目餘下部份（地盤面積為651,666平方米）須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工 |
9. 估計總開發價值指該物業之市值，猶如該物業已於估值日期落成。經參考 貴公司提供之開發計劃，總開發價值乃參考類似物業之市值按比較法達致。
10. 估計建築成本乃基於獨立合資格工料測量師編製之成本估算（請參閱本通函隨附建築成本估計報告）計算。
11. 根據 貴公司提供之資料，於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，就該物業支付之建築成本分別為人民幣227,430,000元及人民幣306,440,000元。
12. 估計專業費用及項目管理費用分別約為總建築成本之2%及8%。吾等已將該等費用與中國其他建築項目之費用相比較，吾等認為彼等符合一般市場慣例。
13. 該項目允許存在或然費用（總建築成本之9%）。吾等已比較中國一般建築項目所作出之一般撥備（介乎5%至10%不等）。鑑於中國建材及勞工價格激增且不穩定，吾等認為該撥備當屬合理。

14. 吾等就物業估值採納8%之年利率，已採納利率乃按基本年利率6.15%（即中國人民銀行公佈之一至三年到期之銀行貸款借貸利率）再上調30%（即 $6.15\% \times 130\%$ ）計算。根據現行市況，以發展項日本身作為抵押物之樓宇按揭通常上調幅度介於20%至40%之間（即總利率介於7.38%至8.61%之間）。吾等就估值採納之利率為合理範圍內的中間利率。吾等已假設所有開發成本將自金融機構借入，且由於貸款乃分期付款，開發期內僅有一半須承擔支付貸款利息之負擔。根據 貴集團之開發時間表，該物業將於二零一四年年底全面竣工。吾等亦已假設 貴公司將就在未向政府部門支付任何額外保證金或大筆費用之情況下延長建築契約向該局申請批文。
15. 估計發展商之溢利及風險保證金為總開發價值之25%。吾等已比較中國一般開發項目（介乎25%至30%不等）。該等金額為發展商進行物業發展之酬金及潛在所得稅以及土地增值稅。
16. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證之批授情況，以及 貴公司法律顧問就中國法律所提供的意見如下：
- | | | |
|-----------|---|---|
| 土地使用權合同 | : | 有 |
| 土地使用權證 | : | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | : | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | : | 有 |
17. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就有關該物業權益之法律意見，其中包括如下：
- i. 面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零四九年十月二十七日屆滿；
 - ii. 面積為16,416.80平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
 - iii. 面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零七九年十月二十七日屆滿；
 - iv. 面積為455,831.20平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零八零年十二月三十日屆滿；
 - v. 面積為179,418.00平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業及住宅用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
 - vi. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就該土地獲悉數支付地價並取得土地使用權證；
 - vii. 於二零一二年九月三十日，該發展項目受中國工商銀行股份有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。於二零一三年十二月三十一日，該發展項目受廣州農村商業銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中國工商銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。除上述按揭外，該物業並不負帶任何產權負擔、留置權、質押或第三方權利；
 - viii. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權於尚未屆滿之年期內自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業之土地使用權；

- ix. 該發展項目並無違反任何環保規定，亦無受任何調查、通告、待審訴訟或法庭命令所規限；
- x. 根據土地使用權合同，該發展項目部份（地盤面積為406,887平方米）須於二零一二年八月二十日或之前竣工，而該發展項目餘下部份（地盤面積為651,666平方米）須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工。除非取得該局的許可，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司須就延長建築契約不多於一年向該局支付罰金。延長建築契約之每日罰金為土地出讓金的1‰。倘該發展項目未能於二零一零年十二月三十一日起計兩年內動工，該局有權行使該物業之止贖權。經 貴公司確認，該發展項目之建設工程已於二零一零年六月展開。截至獲得中國法律意見日期，建築工程已延遲竣工。於二零一三年十二月三十一日，估計就延長建築契約須支付之日罰金約為人民幣251,200,000元。該局並無採取任何行動損害湖南裕田奧特萊斯置業有限公司於該發展項目之權益；及
- xi. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就該發展項目取得中國法律意見所述之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程許可證。
18. 於二零一三年十二月三十一日，延長建築契約應付之估計日罰金乃按下列各項計算：
- | | |
|-------|-------------------------|
| 地盤面積 | : 406,887平方米 |
| 土地出讓金 | : 人民幣240,000,000元 |
| 建築契約 | : 於二零一二年八月二十日或之前 |
| 日罰金 | : 人民幣240,000元（土地出讓金1‰） |
| 延長天數 | : 487天（延期至二零一三年十二月三十一日） |
| 估計罰金 | : 人民幣116,880,000元 |
-
- | | |
|--------|-------------------------|
| 地盤面積 | : 651,666平方米 |
| 土地出讓金 | : 人民幣368,000,000元 |
| 建築契約 | : 於二零一二年十二月三十一日或之前 |
| 日罰金 | : 人民幣368,000元（土地出讓金1‰） |
| 延長天數 | : 365天（延期至二零一三年十二月三十一日） |
| 估計罰金 | : 人民幣134,320,000元 |
| 估計罰金總額 | : 人民幣251,200,000元 |
19. 該物業發展項目座落於湖南省省會長沙市望城區，望城區位處長沙市西北市郊。根據政府之統計數據，於二零一三年首十一個月內，按總建築面積計算，長沙市之新供應住宅物業及住宅物業交易分別約為11,700,000平方米及11,900,000平方米（其自二零一二年同期起各自錄得27.7%及10.2%之增長），平均交易價約為每平方米人民幣6,453元。於望城區，新供應及住宅物業之交易額分別約為2,400,000平方米及2,060,000平方米，平均交易價約為每平方米人民幣5,000元。

估值證書

第三類－貴公司持有為未來發展之物業權益

3號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國 湖南省 長沙市 望城區 星城鎮 騰飛村、 馬橋河村及 東馬社區之 裕田·奧特萊斯小鎮 發展用地 (第一期及 第二期A區除外)	該發展項目包括兩幅總面積為 1,058,553平方米之已平整土地。該 發展用地用於名為「環球奧特萊斯 及裕田·奧特萊斯小鎮」之大型商 業／住宅發展項目。 該物業包括該發展項目內多幅總面 積為524,096平方米之土地。於竣工 後，別墅及住宅樓宇將會落成。 該物業之總建築面積將為 731,254.28平方米。	於吾等之視察日期， 該物業為空置土地， 即將進行施工。	386,000,000 於二零一二年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 382,000,000
	誠如 貴公司所告知，該物業將於 二零二三年分階段全面竣工。 該土地獲授之土地使用權，作商業 用途為期40年，而作住宅用途則為 期70年。		

附註：

1. 根據望城縣國土資源局(「該局」)與 貴公司全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司(前稱湖南裕田名牌折扣城有限公司)分別於二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日簽訂之兩份土地使用權合同所示，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司所購入該發展項目之土地使用權，代價為人民幣608,000,000元。誠如 貴公司確認，上述地價已悉數繳付。
2. 根據日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途，土地使用權年期於二零四九年十月二十七日屆滿。
3. 根據另一份日期為二零一零年五月二十七日之土地使用權證，面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途，土地使用權年期於二零七九年十月二十七日屆滿。
4. 根據另外十一份日期分別為二零一零年十二月二十日或二零一一年一月二十九日之土地使用權證，總面積為651,666平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有，土地使用權年期於二零五零年十二月三十日(作商業及住宅用途)至二零八零年十二月三十日(作住宅用途)期間屆滿。

5. 據上述土地使用權合同所示，該發展項目須受以下重大發展條件規限：

總地盤面積	:	1,058,553平方米
土地用途	:	商業及住宅
容積率	:	≤ 1.2
地盤覆蓋率	:	≤ 30%之地盤面積
綠化覆蓋率	:	≥ 40%之地盤面積
建築契約	:	該發展項目部份（地盤面積為406,887平方米）須於二零一二年八月二十日或之前竣工 該發展項目餘下部份（地盤面積為651,666平方米）須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工

6. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證之批授情況，以及 貴公司法律顧問就中國法律所提供的意見如下：

土地使用權合同	:	有
土地使用權證	:	有
建設用地規劃許可證	:	不適用（據 貴公司告知，將於二零一四年至二零一七年期間申辦）
建設工程規劃許可證	:	不適用（據 貴公司告知，將於二零一四年至二零一七年期間申辦）

誠如 貴集團確認，在獲得該物業之建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證時並無遭遇任何法律阻礙。

7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就有關該物業權益之法律意見，其中包括如下：

- i. 面積為300,652.60平方米之該發展項目部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零四九年十月二十七日屆滿；
- ii. 面積為16,416.80平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
- iii. 面積為106,234.40平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零七九年十月二十七日屆滿；
- iv. 面積為455,831.20平方米之該發展項目另一部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作住宅用途並於二零八零年十二月三十日屆滿；
- v. 面積為179,418.00平方米之該發展項目餘下部份之土地使用權由湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持有作商業及住宅用途並於二零五零年十二月三十日屆滿；
- vi. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就該土地獲悉數支付地價並取得土地使用權證；
- vii. 於二零一二年九月三十日，該發展項目受中國工商銀行股份有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。於二零一三年十二月三十一日，該發展項目受廣州農村商業銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中國工商銀行股份有限公司為受益人之多項按揭所規限。除上述按揭外，該物業並不負帶任何產權負擔、留置權、質押或第三方權利；
- viii. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權於尚未屆滿之年期內自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業之土地使用權；

- ix. 該發展項目並無違反任何環保規定，亦無受任何調查、通告、待審訴訟或法庭命令所規限；及
- x. 根據土地使用權合同，該發展項目部份（地盤面積為406,887平方米）須於二零一二年八月二十日或之前竣工，而該發展項目餘下部份（地盤面積為651,666平方米）須於二零一二年十二月三十一日或之前竣工。除非取得該局的許可，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司須就延長建築契約不多於一年向該局支付罰金。延長建築契約之每日罰金為土地出讓金的1‰。倘該發展項目未能於二零一零年十二月三十一日起計兩年內開始，該局有權行使該物業之止贖權。經 貴公司確認，該發展項目之建設工程已於二零一零年六月展開。截至獲得中國法律意見日期，建築工程已延遲竣工。於二零一三年十二月三十一日，估計就延長建築契約須支付之日罰金約為人民幣251,200,000元。該局並無採取任何行動損害湖南裕田奧特萊斯置業有限公司於該發展項目之權益。
8. 於二零一三年十二月三十一日，延長建築契約應付之估計日罰金乃按下列各項計算：
- | | |
|--------|-------------------------|
| 地盤面積 | : 406,887平方米 |
| 土地出讓金 | : 人民幣240,000,000元 |
| 建築契約 | : 於二零一二年八月二十日或之前 |
| 日罰金 | : 人民幣240,000元（土地出讓金1‰） |
| 延長天數 | : 487天（延期至二零一三年十二月三十一日） |
| 估計罰金 | : 人民幣116,880,000元 |
| 地盤面積 | : 651,666平方米 |
| 土地出讓金 | : 人民幣368,000,000元 |
| 建築契約 | : 於二零一二年十二月三十一日或之前 |
| 日罰金 | : 人民幣368,000元（土地出讓金1‰） |
| 延長天數 | : 365天（延期至二零一三年十二月三十一日） |
| 估計罰金 | : 人民幣134,320,000元 |
| 估計罰金總額 | : 人民幣251,200,000元 |
9. 該物業發展項目座落於湖南省省會長沙市望城區，望城區位處長沙市西北市郊。根據政府之統計數據，於二零一三年首十一個月內，按總建築面積計算，長沙市之新供應住宅物業及住宅物業交易分別約為11,700,000平方米及11,900,000平方米（其自二零一二年同期起各自錄得27.7%及10.2%之增長），平均交易價約為每平方米人民幣6,453元。於望城區，新供應及住宅物業之交易額分別約為2,400,000平方米及2,060,000平方米，平均交易價約為每平方米人民幣5,000元。

物業對賬

	該物業之賬面值 總額 人民幣千元
於二零一三年九月三十日的賬面值 (附註1及5)	1,527,721
添置	54,393
於二零一三年九月三十日至 二零一三年十二月三十一日期間的折舊及攤銷 (附註2)	(2,365)
於二零一三年十二月三十一日的賬面值 (附註3及5)	1,579,789
公平值調整產生的虧損淨額	-
 100%物業權益的重估盈餘	 23,251
於二零一三年十二月三十一日的估值報告 (附註4)	1,603,000

附註：

1. 相關數字摘錄自截至二零一三年九月三十日止期間 貴公司的管理賬目。
2. 相關數字摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止期間 貴公司的管理賬目。
3. 相關數字摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止期間 貴公司的管理賬目。
4. 相關數字根據本通函附錄四載列之該物業重估計算得出。
5. 該物業之賬面值可於 貴公司之財務報表分類為投資物業、預付土地租賃款及發展中物業。

**Rick's Management Consultancy Ltd.**

歷新管理顧問有限公司

Project Management • Commercial & Contractual Management
Business Development • Financial Analysis and Management

敬啟者：

有關位於中華人民共和國湖南省長沙市望城區之環球奧特萊斯及裕田•奧特萊斯小鎮之商業及住宅發展項目之建築成本估算

1. 緒言

- 1.1. 本估算旨在就裕田中國發展有限公司將會開發之所述項目於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日之建築成本提供類似水平指標。
- 1.2. 該發展項目之不同地區正處於設計、鑽樁、建設及竣工等多個階段，目前均須經「註冊監理工程師」進行最終查察及批准。

2. 項目詳情

- 2.1. 該發展項目包括A區之低至高層住宅、B區及C區之別墅及沿主幹道（即雷鋒大道）之店舖。

該發展項目包括以下各項：

1. A區－七至十八層高住宅大廈，住宅大廈地上建築之面積為106,522平方米，及地庫停車場之面積為11,836平方米；
2. B區－三層高別墅及連接公共地庫停車場之1層地庫；
3. C區－三層高別墅及連接公共地庫停車場之1層地庫；

4. 沿街店舖

建議建築面積概述如下：

	建築面積 (平方米)
住宅發展項目	
A區之住宅大廈	118,358
B區之別墅	69,968
C區之別墅	<u>44,348</u>
小計：	232,674
商業部份	
沿街店舖	<u>9,707</u>
小計：	<u>9,707</u>
發展項目總計：	<u><u>242,381</u></u>

3. 估算基準

估算乃以二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日當時之建築市場價格作為基礎。成本評估乃按吾等對長沙／成都／武漢¹之成本估算經驗，以及當地其他與本發展項目無關但相類似之發展項目之成本預測而作出。本估算採用每平方米之單價結合建築面積作為估算之計算方式。

儘管獲授合約的合約金額（該等金額僅屬暫時性質）須對實際工量進行最終重新計量後方可釐定，另加項目延期蒙受的所有損失及產生的費用（如有），但估計成本總額乃根據該項目於正常施工期²內的合約安排及截至二零零九年九月二十五日按發展計劃載列之建議開發面積計算。概無就尚未獲授工程日後可能發生的成本波動計提撥備。

估算僅為建築成本，不包括土地價值及任何拆遷成本、專業費用、營運成本、財務及法律開支，以及項目管理費用。

吾等已獲提供若干初步概念設計圖紙以供進行估算之用。務須注意，實際的現場情況、設計及規格、所選用的承建商類別等，均可能會影響到建築成本。因此，如獲提供額外或新增資料，吾等保留對本報告作出有需要修訂之權利。

在並無進行獨立核證之情況下，吾等假設獲提供之所有設計及資料數據均屬準確。

4. 建築成本估算

於二零一二年九月三十日及二零一三年十二月三十一日，該發展項目之估計總建築成本概述如下：

	於二零一二年 九月三十日之 估計建築成本 (人民幣元)	於二零一三年 十二月三十一日之 估計建築成本 (人民幣元)
A區	286,860,000	311,139,000
B區	283,370,000	283,370,000
C區	157,435,000	157,435,000
店舖	32,033,000	32,033,000
	759,698,000	783,977,000
	759,698,000	783,977,000

此致

裕田中國發展有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈506室
董事會 台照

代表
歷新管理顧問有限公司
董事

陳德賢

工料測量學(榮譽)學士
建築管理學深造文憑
建築法律及仲裁深造文憑
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會會員
英國特許建造師學會會員
香港仲裁司學會資深會員
英國特許仲裁學會會員
註冊專業測量師(工料測量)

二零一四年三月三十一日

陳德賢先生為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、英國特許建築師學會會員、香港仲裁司學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及註冊專業測

量師(工料測量)。彼於多種主要建築項目方面擁有逾20年經驗。陳先生專門從事向香港、澳門及中國的客戶及項目提供工量、調解及仲裁服務(有爭議及無爭議)。

歷新管理顧問公司(Rick's Management Consultancy)成立於一九九三年,於一九九九年更名為歷新管理顧問有限公司(Rick's Management Consultancy Ltd)。該公司為香港、澳門及中國的若干主要建築項目提供工料測量服務及擔任工量專家證人。

備註:

- 1: 成本數據乃來自於已完工項目,該等項目涉及位於長沙/成都/武漢等地的不同類別樓宇(例如辦公樓宇、購物中心、住宅、酒店及工業樓宇),該等地區具競爭力的成本核算類似及相近。

於二零一二年九月三十日,普通品質的住宅成本介乎每平方米人民幣1,950元至每平方米人民幣2,750元之間,採納的地上建築均價為每平方米人民幣2,350元,而A區地下樓層之建築面積單價則增加成本每平方米人民幣400元,即每平方米人民幣2,750元。

於二零一三年十二月三十一日,普通品質的住宅成本介乎每平方米人民幣2,100元至每平方米人民幣3,000元之間,採納的地上建築均價為每平方米人民幣2,550元,而A區地下樓層之建築面積單價則增加成本每平方米人民幣450元,即每平方米人民幣3,000元。

於二零一二年九月三十日,中等品質的別墅成本介乎每平方米人民幣3,850元至每平方米人民幣4,250元之間,B區採納的均價為每平方米人民幣4,050元且該價格截至二零一三年十二月三十一日保持不變,因為B區合約為獲授之臨時定量固定價格合約。

於二零一二年九月三十日,中等至普通品質的別墅成本介乎每平方米人民幣3,250元至每平方米人民幣3,850元之間,C區採納的均價為每平方米人民幣3,550元且該價格截至二零一三年十二月三十一日保持不變,因為C區合約為獲授之臨時定量固定價格合約。

於二零一二年九月三十日,低層樓宇商舖成本介乎每平方米人民幣3,300元至每平方米人民幣4,800元之間,因為該項目所需的機電水暖撥備較少,故沿街商舖採納的最低價格為每平方米人民幣3,300元且該價格截至二零一三年十二月三十一日保持不變,因為商舖合約為獲授之臨時定量固定價格合約。

階段	建築面積 (「建築面積」)	於二零一二年九月三十日			於二零一三年十二月三十一日			
		每建築面積之 估計成本 (人民幣元)	估計成本 (人民幣元)	估計成本 (人民幣元)	每建築面積之 估計成本 (人民幣元)	估計成本 (人民幣元)	估計成本 (人民幣元)	
A區	地上建築	106,522	2,350/平方米	250,326,700	-	2,550/平方米	271,631,100	-
	增加的電梯	-	-	3,984,000	-	-	4,000,000	-
	地下室	11,836	2,750/平方米	32,549,000	-	3,000/平方米	35,508,000	-
A區		-	-	286,859,700	286,860,000	-	311,139,100	311,139,000
B區		69,968	4,050/平方米	283,370,400	283,370,000	4,050/平方米	283,370,400	283,370,000
C區		44,348	3,550/平方米	157,435,400	157,435,000	3,550/平方米	157,435,400	157,435,000
商舖		9,707	3,300/平方米	32,033,100	32,033,000	3,300/平方米	32,033,100	32,033,000
				759,698,600	759,699,000		783,978,000	783,977,000

- 2: 正常施工期指在並無計及因壓縮及/或暫停及/或延長施工時間產生的任何額外補償的情況下建設一幢樓宇所需(正常)時間(相對於其高度、面積及複雜性而言)。

1. 責任聲明

本通函（各董事願共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，概無誤導或具欺騙性，且並無遺漏任何其他事實，致使其內任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或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條存置之登記冊之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉

本公司每股面值0.05港元之普通股

董事姓名	身份	持有／擁有 權益之已發行 普通股數目	擁有權益之 非上市相關 股份數目 (附註2)	本公司已發行 股本之總概約 百分比
------	----	--------------------------	---------------------------------	-------------------------

黃健輝 (附註1)	由其配偶持有及個人權益	30,000	12,750,000	0.14%
-----------	-------------	--------	------------	-------

附註：

- 根據證券及期貨條例，執行董事黃健輝先生被視為於其配偶擁有之該等30,000股股份中擁有權益。
- 非上市相關股份為根據本公司購股權計劃而授予董事之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之

權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或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條存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，除於上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益」一節所披露之若干董事之權益外，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部相關條文須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在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5%或以上權益之人士，或於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所記錄之主要股東如下：

好倉

本公司每股面值0.05港元之普通股

董事姓名	身份	持有／擁有 權益之已發行 普通股及非上市 相關股份數目	本公司已發行 股本之總概約 百分比
Sino Dynamics Investments Ltd (附註1)	實益擁有人	1,395,000,000	15.65%
何光 (附註1)	由控制法團持有	1,395,000,000	15.65%
嘉悅有限公司 (附註2)	實益擁有人	2,340,000,000	26.24%
Complete Power International Limited (附註2)	由控制法團持有	2,340,000,000	26.24%
美德企業有限公司 (附註2)	由控制法團持有	2,340,000,000	26.24%
王華 (附註2)	由控制法團持有	2,340,000,000	26.24%

附註：

- 根據權益披露，Sino Dynamics Investments Limited為1,395,000,000股股份之註冊持有人，而Sino Dynamics Investments Limited由前執行董事何光先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，何光先生被視為擁有該等1,395,000,000股股份之權益。
- 根據權益披露，嘉悅有限公司為2,340,000,000股股份之註冊持有人。王華持有Completed Power International Limited之全部已發行股本，Completed Power International Limited持有美德企業有限公司之73.31%已發行股本，而美德企業有限公司持有嘉悅有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王華被視為擁有該等2,340,000,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部相關條文須向本公司披露之權益或淡倉，或為直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在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5%或以上權益之人士，或其權益或淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之任何其他主要股東。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何董事及彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一三年三月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無收到任何訴訟通知或待決或針對本公司或本公司任何附屬公司之仲裁程序。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂有或正擬訂立任何不可於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 董事及監事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何合約或安排（於最後實際可行日期對本集團業務而言屬重大）中擁有重大權益。

9. 重大合約

本集團各成員公司曾於最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（非於日常業務過程中訂立者）：

- (1) 收購協議；
- (2) 債權債務確認協議；
- (3) 債權轉讓協議；
- (4) 債務重組協議；
- (5) 秦皇島奧特萊斯與裕田北京就繼續向秦皇島奧特萊斯提供貸款融資約人民幣83,305,143元訂立日期為二零一三年五月二日之補充貸款協議，詳情已載於本公司日期為二零一三年五月三日之公佈；
- (6) 本公司與卓亞（企業融資）有限公司（「卓亞」）訂立日期為二零一三年十月二十四日之補充委聘書，據此，本公司同意以向卓亞發行34,090,000股新股份之方式就卓亞提供有關於聯交所股份恢復買賣之諮詢服務向其支付費用共計3,000,000港元，詳情已載於本公司日期為二零一三年十月二十四日之公佈；及
- (7) 秦皇島奧特萊斯與裕田北京就繼續向秦皇島奧特萊斯提供貸款融資約人民幣96,163,646元訂立日期為二零一四年一月九日之第二份補充貸款協議，詳情已載於本公司日期為二零一四年一月九日及二零一四年一月十四日之公佈及日期為二零一四年二月二十八日之通函。

10. 專家及同意書

以下為於本通函給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永	註冊會計師
天達融資	可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
中誠達資產評估顧問有限公司	特許測量師
歷新管理顧問有限公司	特許工料測量師及註冊專業測量師

於最後實際可行日期，安永、天達融資、中誠達資產評估顧問有限公司及歷新管理顧問有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

安永、天達融資、中誠達資產評估顧問有限公司及歷新管理顧問有限公司並無擁有本集團任何成員公司任何股權，或擁有任何權利（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

安永、天達融資、中誠達資產評估顧問有限公司及歷新管理顧問有限公司並無自本集團最近期公佈之經審核賬目之編製日期以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

- (1) 本公司之股份過戶登記處為Appleby Management (Bermuda) Limited，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (2) 本公司之公司秘書為羅婉薇女士，彼為香港註冊會計師公會成員。
- (3) 本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之股份過戶登記處為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。

- (4) 本通函之中英文內容如有歧義，概以英文為準。

12. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至股東特別大會（及其任何續會）日期（包括該日）止正常營業時間在本公司之辦事處（地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段內所指之重大合約；
- (c) 由獨立董事委員會發出之推薦函件，內文載於本通函第16及17頁；
- (d) 由獨立財務顧問發出之函件，內文載於本通函第18頁至第27頁；
- (e) 有關湖南裕田之會計師報告，內文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節內所指之同意書；
- (g) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年年報；
- (h) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 有關裕田北京持續向秦皇島奧特萊斯提供為數約人民幣96,163,647元貸款融資之日期為二零一四年二月二十八日之通函；及
- (j) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告裕田中國發展有限公司(「本公司」)謹定於二零一四年四月十五日(星期二)上午十時三十分假座香港德輔道西308號香港華美達酒店三樓茉莉廳舉行股東特別大會，以考慮以投票方式酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認有關裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司(「裕田北京」)(為買方)與中融國際信託有限公司(「中融信託」)於二零一二年十一月七日訂立之收購協議(「收購協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並經大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行之交易，包括但不限於裕田北京與中融信託於二零一二年十一月七日訂立債權債務確認協議之事宜；及
- (b) 授權本公司任何一位董事(「董事」)按彼等認為屬必要、適當、合宜及權宜者作出所有行動及事宜、代表本公司簽署及簽立相關文件或協議或契約及進行該等其他有關事宜及採取一切有關行動，以使收購協議及其項下擬進行之所有交易或與之相關之事宜生效，並同意作出董事或正式獲授權之委員會認為符合本公司及其股東整體利益之所有有關變動、修訂或豁免或有關事宜(包括所有與收購協議所載者並無重大差別之文件或任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

香港，二零一四年三月三十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席以上通告召開之股東大會及在會上投票之股東有權委任一名或一名以上代表，代其出席股東大會及在會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同其據以簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本須不遲於大會或續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分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，方為有效。
3. 交付代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之股東大會，並在會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表代其就有關股份投票，猶如彼乃唯一有權投票之人士。就此而言，優先次序應取決於聯名持有人於本公司股東名冊之列名次序。