
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有裕田中國發展有限公司（「本公司」）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、持牌證券交易商、註冊證券機構、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，且表明不會就因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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約，亦不應視為邀請任何該等要約。



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

（於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司）

（股份代號：313）

- (1)有關收購中國一間物業控股公司全部權益之須予披露及關連交易；
- (2)有關股東貸款資本化之關連交易；
- (3)根據特別授權發行代價股份及資本化股份；
- (4)建議增加法定股本；
- (5)申請清洗豁免；及
- (6)股東特別大會通告

裕田中國發展有限公司之財務顧問



海通國際資本有限公司

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



天財資本國際有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第8頁至第41頁。上市規則獨立董事委員會函件載於本通函第42頁至第43頁。收購守則獨立董事委員會函件載於本通函第44頁至第45頁。獨立財務顧問致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第46頁至第95頁，當中載有其致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹定於二零一八年二月二十一日（星期三）上午九時三十分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓508-520室Cliftons香港舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。隨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印列之指示填妥，並在切實可行情況下盡快交回過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，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（視情況而定），並在會上投票。

二零一八年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
上市規則獨立董事委員會函件.....	42
收購守則獨立董事委員會函件.....	44
獨立財務顧問函件	46
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團物業權益之估值報告	III-1
附錄四 — 目標公司物業權益之估值報告	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	根據股權轉讓協議收購目標公司之全部股權
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年十月十一日之公告，內容有關（其中包括）收購事項、貸款資本化、特別授權、增加法定股本及申請清洗豁免之若干詳情
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行開放作一般銀行業務之日子（星期六、星期日、公眾假期以及於上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日子除外）
「資本化股份」	指	根據貸款資本化將予發行及配發之新股份，即7,010,533,301股價格為每股0.086港元之股份
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「全力」	指	全力國際有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生擁有，而其擁有美德之全部已發行股本

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價股份」	指	根據股權轉讓協議將予發行及配發之新股份，即3,139,534,884股價格為每股0.086港元之股份
「可換股票據」	指	本公司於二零一五年十一月十三日向何大昭先生發行之本金總額為130,000,000港元之可換股票據。由於本公司已贖回部分可換股票據本金額，於最後實際可行日期，於悉數轉換可換股票據後可能發行之最高股份數目已減至96,702,718股
「可換股票據持有人」	指	何大昭先生，於最後實際可行日期為可換股票據之持有人，於董事作出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，彼為一名獨立第三方
「可換股票據認購人」	指	何大昭先生，於董事作出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，彼為一名獨立第三方
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	本公司、裕田（上海）、金盛置業與王先生就收購事項於二零一七年九月二十九日訂立之股權轉讓協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力之人士
「嘉悅」	指	嘉悅有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為2,340,000,000股股份之註冊持有人
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「美德」	指	美德企業有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由全力擁有，而其擁有嘉悅之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會
「增加法定股本」	指	透過增設額外20,000,000,000股股份，建議將本公司之法定股本由1,000,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）增加至2,000,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）
「獨立財務顧問」或 「天財資本」	指	天財資本國際有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就(i)收購事項、貸款資本化及特別授權向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i)王先生，(ii)嘉悅，(iii)振軒，(iv)全力，(v)美德，(vi)王先生、嘉悅、全力、美德及／或振軒之一致行動人士，及(vii)於收購事項、貸款資本化、特別授權及／或清洗豁免擁有權益或參與其中之人士以外之股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「金盛置業」	指	金盛置業投資集團有限公司，根據中國法律成立之有限公司，其由王先生擁有10%及南京友誼（其全資擁有的附屬公司）擁有90%
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月二十九日
「最後交易日」	指	二零一七年九月二十九日，即股權轉讓協議及貸款資本化協議之日期
「上市規則獨立董事委員會」	指	根據上市規則由全體獨立非執行董事（即徐慧敏女士、周承炎先生及許驚鴻先生）組成之獨立董事委員會，以就收購事項、貸款資本化及特別授權是否按一般商業條款或更優條款於本集團日常及一般業務過程訂立、公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之意見後就投票表決向獨立股東作出推薦建議
「貸款」	指	(i)裕田幸福城（北京）與金盛置業於二零一四年四月二十二日訂立，(ii)裕田（湖南）、金盛置業及裕田幸福城（北京）於二零一七年三月三十日訂立，及(iii)裕田（湖南）與金盛置業於二零一七年六月二十八日訂立之三份循環貸款融資協議項下之所有未償還本金額及應計利息，於貸款資本化協議日期，有關款項總額為人民幣510,937,173元
「貸款資本化」	指	根據貸款資本化協議透過配發及發行資本化股份全數及最終結清之貸款之資本化

釋 義

「貸款資本化協議」	指	本公司、金盛置業及王先生就本公司將貸款資本化以發行資本化股份於二零一七年九月二十九日訂立之貸款資本化協議
「最後截止日期」	指	股權轉讓協議及貸款資本化協議（視乎情況而定）日期後第180日屆滿當日或訂約方根據股權轉讓協議及貸款資本化協議（視乎情況而定）可能協定之有關較後日期
「王先生」	指	王華先生，本公司最終控股股東
「寧夏金冠」	指	寧夏金冠投資置業有限公司，根據中國法律成立之有限公司並由金盛置業全資擁有
「南京友誼」	指	南京友誼華聯（集團）有限責任公司，根據中國法律成立之公司並由金盛置業全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於中國寧夏回族自治區銀川德勝工業園區之「金盛歐洲城」之物業
「裕田幸福城（北京）」	指	裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司，根據中國法律成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「裕田（湖南）」	指	湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，根據中國法律成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

釋 義

「裕田（上海）」	指	上海昀香國際貿易有限公司，根據中國法律成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求以配發及發行代價股份及資本化股份之特別授權
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司將召開以批准（其中包括）收購事項、貸款資本化、清洗豁免、特別授權及增加法定股本之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「振軒」	指	振軒投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其全部已發行股本由王先生擁有
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充公告」	指	本公司日期為二零一七年十月三十日之公告，內容有關隨附艾華迪所刊發之有關目標公司物業權益估值報告之該公告
「收購守則」	指	公司收購及合併守則

釋 義

「收購守則獨立董事委員會」	指	根據收購守則由非執行董事（即李亦鋒先生及陳衛先生）及全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權是否按一般商業條款訂立、公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之意見後就投票表決向獨立股東作出推薦建議
「目標公司」	指	寧夏金冠
「清洗豁免」	指	執行人員將根據收購守則規則26豁免註釋1授出之豁免，豁免王先生及振軒就所有由王先生、振軒或其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之已發行股份及本公司其他證券提出因向振軒配發及發行代價股份及／或資本化股份而將產生（倘收購事項及貸款資本化完成）之全面要約之責任
「%」	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

王昱臻博士 (主席)

馬俊先生 (副主席)

非執行董事

李亦鋒先生

陳衛先生

獨立非執行董事

周承炎先生

徐慧敏女士

許驚鴻先生

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈506室

敬啟者：

- (1)有關收購中國一間物業控股公司全部權益之須予披露及關連交易；
- (2)有關股東貸款資本化之關連交易；
- (3)根據特別授權發行代價股份及資本化股份；
- (4)建議增加法定股本；
- (5)申請清洗豁免；及
- (6)股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述有關（其中包括）收購事項、貸款資本化、申請清洗豁免及增加法定股本之該公告及補充公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）以下各項：(i)收購事項及貸款資本化之進一步詳情；(ii)申請清洗豁免之詳情；(iii)特別授權之詳情；(iv)增加法定股本之詳情；(v)目標公司及物業之進一步詳情；(vi)上市規則獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(vii)收購守則獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(viii)獨立財務顧問就收購事項及貸款資本化（包括根據特別授權發行代價股份及資本化股份）以及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(ix)股東特別大會通告；及(x)上市規則及收購守則所規定之其他資料，以令閣下就於股東特別大會上如何投票作出知情決定。

II. 收購事項

股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款及條件概要載列如下：

日期：二零一七年九月二十九日（交易時段後）

訂約方：本公司；

裕田（上海）（作為買方）；

金盛置業（作為賣方）；及

王先生（作為擔保人）

將予收購之資產

金盛置業有條件同意出售而裕田（上海）有條件同意購買金盛置業持有之目標公司之全部股權。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。有關目標公司之更多資料，請參閱「有關目標公司及物業之資料」分節。

董事會函件

代價及代價股份

收購事項之代價（即270,000,000港元）將由本公司按非現金基準以每股代價股份0.086港元之價格配發及發行3,139,534,884股代價股份支付。按金盛置業根據股權轉讓協議所指定，代價股份將配發予振軒（為王先生全資擁有之公司，而王先生亦全資擁有金盛置業）。

收購事項之代價乃由賣方及本公司參考多項因素，包括本公司委任之合資格獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）所評估目標公司物業權益之價值，經公平磋商後釐定。根據艾華迪出具之目標公司物業權益之估值報告，目標公司之物業權益於二零一七年八月三十一日之市值為人民幣470,910,000元。目標公司物業權益之估值報告全文載於本通函附錄四。此外，股權轉讓協議之訂約方進一步考慮以下因素：

- (a) 根據目標公司之經審核財務資料，目標公司於二零一六年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣313,502,000元（相當於約369,932,000港元，按貸款資本化所使用之相同匯率1.18港元兌人民幣1.00元計算）。倘該數字經加上目標公司資產淨值之升值（按艾華迪於二零一七年八月三十一日所評估目標公司物業權益之市值經扣除潛在遞延稅項計算）而予以調整，目標公司之經調整經審核資產淨值將約為人民幣328,887,000元（相當於約388,086,000港元，按上述匯率計算）。收購事項之代價較該經調整資產淨值折讓約30.4%，而據董事對於中國持有物業之物業控股公司於股權轉讓協議前過往一年（即自二零一六年九月至二零一七年九月）（「有關期間」）之近期收購事項之了解，其屬於市場上有關類似物業之折讓範圍內。有關物業交易

董事會函件

包括按以下選擇基準識別之聯交所上市公司於有關期間公佈之15項交易：(i)被收購之相關物業控股公司為物業發展公司；(ii)物業控股公司之全部股權均被收購；(iii)物業控股公司持有之物業位於中國；及(iv)相關交易乃於有關期間內進行。代價較經調整資產淨值之折讓／溢價介乎折讓約30.3%至溢價約8.62%。有關交易乃按上述選擇基準經作出合理努力後識別之於有關期間內進行之所有物業交易。例如，據華潤置地有限公司（其股份於聯交所上市之公司，股份代號：1109）日期為二零一六年九月十五日之通函所披露，於其收購持有多個物業發展項目（包括位於中國深圳市南山區之多用途綜合發展項目及位於中國多個城市之若干停車場項目）之物業控股公司時，代價較目標公司於二零一六年六月三十日之經調整未經審核資產淨值折讓約30.3%；

- (b) 根據目標公司之經審核財務資料，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別錄得（除稅前／後）虧損約人民幣15,992,000元及約人民幣12,593,000元；及
- (c) 根據董事之了解，物業對普通投資者之吸引力減弱，原因是其並非位於經濟更發達地區之一、二線城市。因此，位於中國次級城市（如銀川）之物業所提供之折讓通常高於位於中國一線城市（如北京及上海）之物業。

基於所有上述因素及鑒於收購事項後整合本集團及目標公司之經驗、資源及業務網絡，繼而有助以更有效率及具成本效益之方式發展物業，王先生與金盛置業同意以有關代價向本集團出售目標公司。

董事會函件

基於所有上述因素，董事（包括獨立董事委員會之全體成員）認為，收購事項之代價屬公平合理。由於上文(a)分段所述於中國物業市場之該等物業交易乃按上述選擇基準經作出合理努力後識別之於有關期間內進行之所有物業交易，董事（包括獨立董事委員會之全體成員）認為，有關交易具代表性，故屬公平合理。經計及華潤置地有限公司進行之收購事項之價格折讓後，董事（包括獨立董事委員會之全體成員）認為，收購事項之代價較目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值折讓約30.0%符合市場比例，屬公平合理。

董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，股權轉讓協議之條款乃按就本集團而言更有利之條款訂立，故屬公平合理並符合上市規則第14A章之相關規定。此外，收購事項將帶來目標公司及本集團經驗、資源及業務網絡之整合效應，從而可以更有效率及具成本效益之方式發展物業，繼而增加資產基礎及提高股份價值。

股權轉讓協議之先決條件

收購事項須待下列條件獲達成（或在適用法律、法規及監管條例允許之情況下豁免）後，方告完成：

- (a) 賣方及擔保人根據股權轉讓協議作出之所有聲明、保證及承諾於股權轉讓協議日期均屬真實、準確及完整，且於收購事項完成日期仍屬真實、準確及完整；
- (b) 金盛置業、目標公司、裕田（上海）及本公司就訂立股權轉讓協議及完成收購事項已取得所需的所有必要內部授權或批准（包括有關收購事項及清洗豁免之金盛置業董事會之批准及董事會及獨立股東之批准以及有關增加法定股本之股東批准）；

董事會函件

- (c) 已取得所有政府機關、監管機構及／或任何第三方發出之對股權轉讓協議及收購事項而言屬必要之所有批准、授權、同意、許可、豁免、登記、備案、確認及決定（包括將授予王先生及其一致行動人士之清洗豁免及本公司根據上市規則須取得之批准），且有關批准於收購事項完成當日並未遭撤銷；
- (d) 聯交所上市委員會已批准或已同意批准代價股份上市及買賣，且有關批准於收購事項完成當日並未遭撤銷；及
- (e) 執行人員已授出清洗豁免及其所有附帶條件已獲達成。

僅上文(a)段項下之條件可獲豁免，而其須經本公司事先書面同意後方可豁免。董事無意同意豁免上文(a)段項下之任何條件，惟有關豁免屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益則除外。於本通函日期，本公司並無同意任何豁免。倘上述任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免，股權轉讓協議應自動失效，而不會損害有關失效前任何一方承擔之權利及責任。於最後實際可行日期，上文所載之條件概無獲達成或豁免。

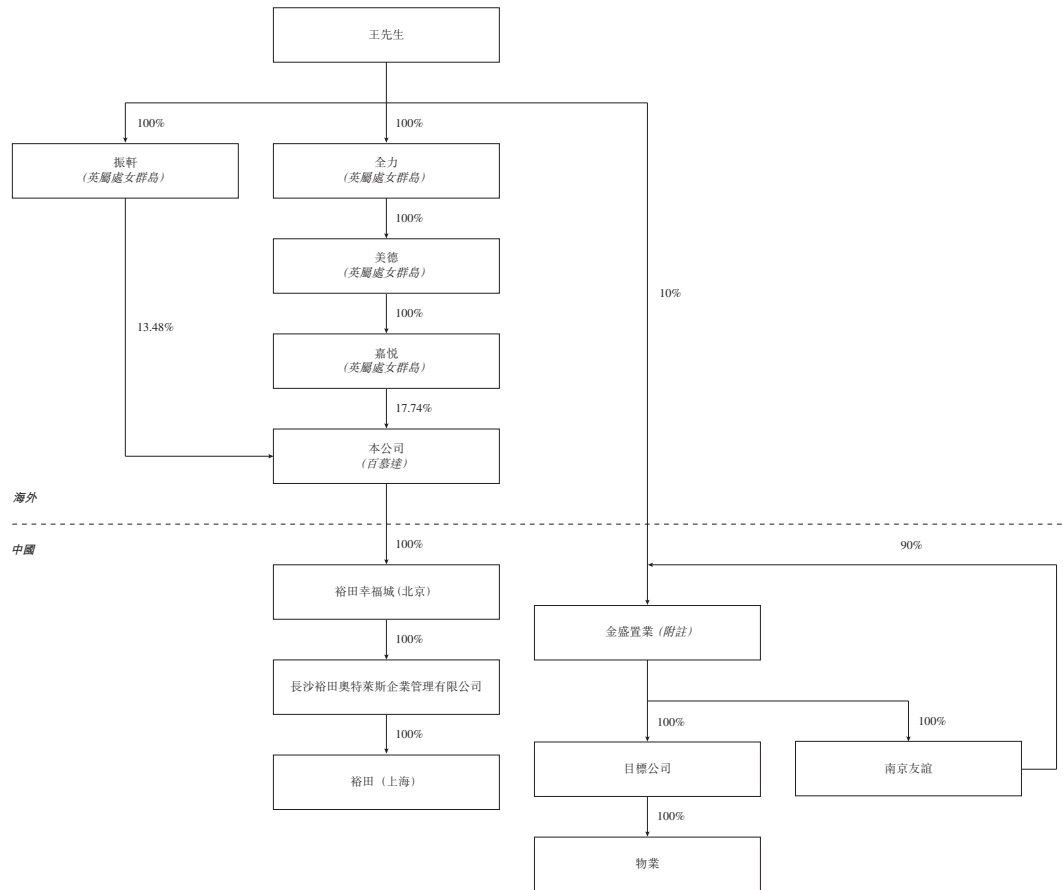
完成

待收購事項之條件於最後截止日期或之前獲達成（或豁免，視乎情況而定）後，收購事項之完成應於所有條件獲達成（或豁免）後下一個營業日或訂約方可協定之有關其他日期作實。

為免生疑，收購事項及貸款資本化並不互為條件。倘股權轉讓協議項下之所有先決條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免（倘適用），各訂約方有合約責任完成收購事項（不論貸款資本化是否將會進行）。

董事會函件

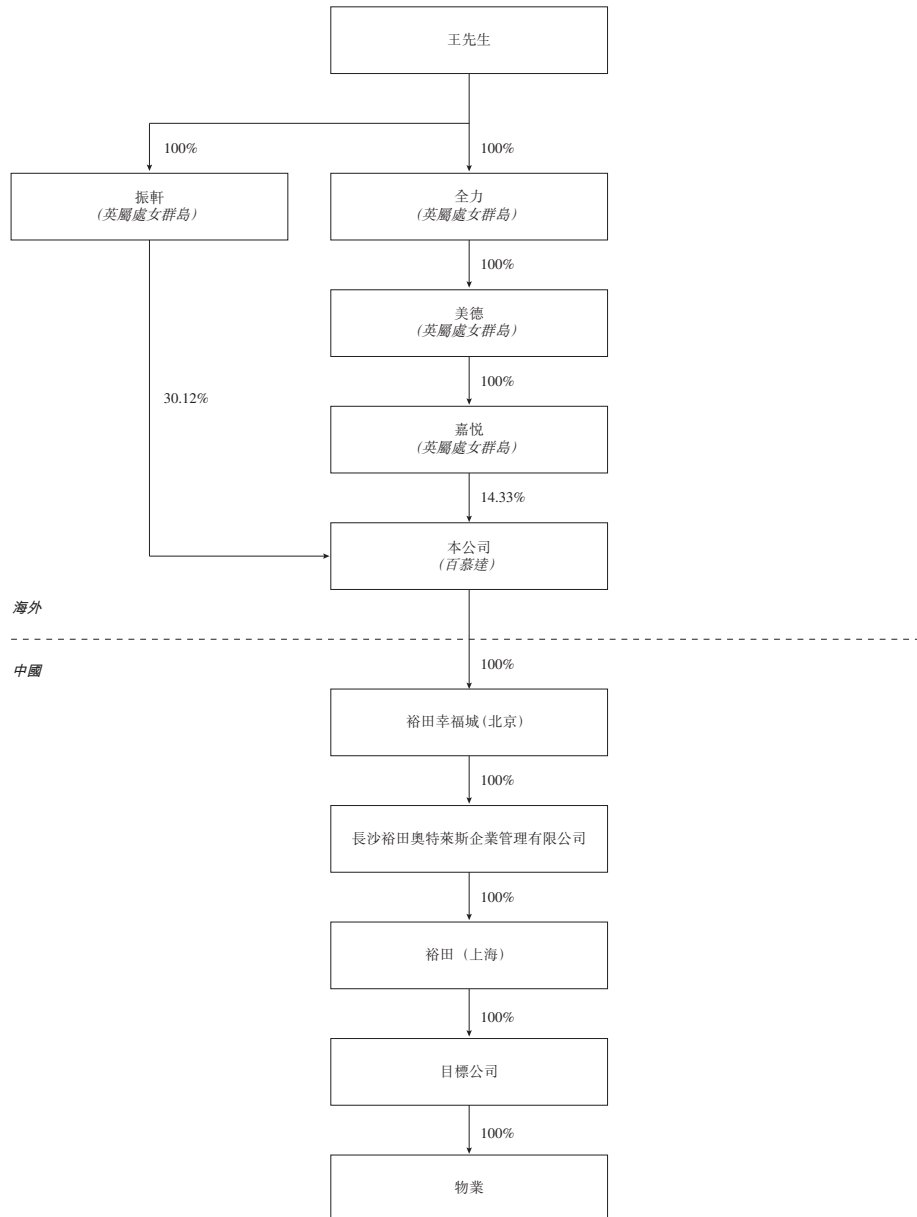
下圖載列王先生、本公司及目標公司於緊接收購事項完成前之股權架構：



附註：金盛置業由王先生擁有10%及南京友誼擁有90%，與此同時，金盛置業為南京友誼之唯一股東。因此，王先生為金盛置業之唯一及最終擁有人。

董事會函件

下圖載列王先生、本公司及目標公司於緊隨收購事項完成後（假設當時僅收購事項完成）之股權架構：



董事會函件

有關目標公司及物業之資料

目標公司為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。目標公司總部位於中國寧夏回族自治區銀川市。目標公司主要從事物業開發及管理 and 家居裝飾。於最後實際可行日期，目標公司乃由金盛置業擁有100%。

目標公司之主要資產為物業。物業名為「金盛歐洲城」，位於中國寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西。物業緊鄰閱海灣中央商務區及建發大閱城商業中心。物業包括總地盤面積約為133,332平方米之五幅地塊及其上正在興建之一個住宅及商業綜合體。開發項目預期於二零一八年十月完成。於完成後，預期開發項目之總建築面積約為390,290平方米。

根據本公司提供之資料，目標公司乃由金盛置業於二零零八年四月八日成立。於其成立時，目標公司之註冊資本為人民幣30,000,000元。於二零一六年十二月三十一日，物業之總成本，包括已付土地使用權地價及樓宇建築成本，為人民幣355,935,563元。預期發展物業將產生之額外成本約為人民幣438,000,000元。

物業土地使用權限於作商業及住宅用途並已獲授出，年期於二零五四年二月二十六日屆滿（作商業用途）及二零八四年二月二十六日屆滿（作住宅用途）。

物業擬設計為大型多用途一體化商業及住宅綜合體，包括百貨商店、高端傢俬超市、超級市場、商舖、娛樂設施、服務式公寓及SOHO公寓。

董事會函件

目標公司之財務資料

以下載列根據香港財務報告準則編製之目標公司截至二零一五年（經審核）及二零一六年（經審核）十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年（未經審核）及二零一七年（經審核）十月三十一日止兩個期間之財務資料（乃由在香港會計師公會登記之執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司審核）概要：

	截至十月三十一日止期間		截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(12,593)	(12,460)	(15,992)	7,088
除稅後溢利／(虧損)	(12,593)	(12,460)	(15,992)	7,088

目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值為約人民幣313,502,000元。

根據目標公司之經審核財務報表，其收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度之約人民幣43,600,000元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度之約人民幣5,900,000元。有關減少乃主要由於目標公司因預計二零一七年底及二零一八年價格上漲而於截至二零一六年十二月三十一日止年度推遲物業銷售所致。由於收益減少，目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣16,000,000元。

董事獲悉，以下為引致目標公司於二零一六年產生虧損約人民幣16,000,000元之主要原因及董事（包括獨立董事委員會之全體成員）就有關虧損對收購事項之影響之意見：

- (a) 根據目標公司之會計政策，於二零一六年錄得折舊開支約人民幣5,500,000元。董事（包括獨立董事委員會之全體成員）認為，有關折舊開支將不會對目標公司之現金流量及物業之市值構成任何影響；

董事會函件

- (b) 因目標公司與有關物業買方就若干物業作出的售後回租安排錄得租賃開支約人民幣6,100,000元。為鼓勵購買有關物業，目標公司與有關買方訂立售後回租協議。根據該等安排，目標公司將以市場租金之溢價（「回租租金」）向有關買方回租有關物業。其後，目標公司按市場租金（「出租租金」）向第三方出租有關物業。因此，目標公司因回租租金與出租租金之差額而產生租賃開支。

賣方已同意於收購事項完成後悉數補償及彌償目標公司因該等售後回租協議之各年期內的有關差異而產生之任何開支及虧損。大部分該等售後回租協議之年期介乎12年至20年。因此，於收購事項完成後，有關租賃開支將由賣方於該等售後回租協議之年期內提供之補償及彌償抵銷。於該等售後回租協議屆滿時，倘有關物業之擁有人擬繼續該等安排，則本公司將按公平市場條款與擁有人進行磋商；

- (c) 物業內之百貨商店於二零一六年產生少量租金收入約人民幣200,000元，原因為其自二零一六年十月起終止營運以進行翻新。然而，其繼續產生物業稅約人民幣700,000元及折舊開支約人民幣2,100,000元（因上文(a)段所述之會計政策亦計入折舊開支）。有關百貨商店將翻新為專注於更多獨立設計師品牌店的購物中心。有關翻新預期將於二零一八年十月完成，其後有關購物中心將產生租金收入；及

- (d) 因預計自二零一七年底起中國寧夏回族自治區銀川市的平均銷售價格上漲，目標公司於二零一六年大幅推遲其物業銷售。然而，目標公司繼續經營其物業發展業務，於二零一六年產生銷售及行政開支約人民幣2,100,000元。董事注意到，於二零一七年十月三十一日，目標公司已就住宅單元訂立銷售合約，總合約金額約為人民幣9,294,690元。有關住宅單元預期將於二零一八年十月交付，交付後將會確認收益。

董事會函件

董事獲悉，以下為引致目標公司於截至二零一七年十月三十一日止十個月產生虧損約人民幣12,600,000元之主要原因及董事（包括獨立董事委員會之全體成員）就有關虧損對收購事項之影響之意見：

- (a) 根據目標公司之會計政策，於截至二零一七年十月三十一日止十個月錄得折舊開支約人民幣5,000,000元。董事認為，有關折舊開支將不會對目標公司之現金流量及物業之市值構成任何影響；
- (b) 因目標公司與有關物業買方就若干物業作出的售後回租安排錄得租賃開支約人民幣5,100,000元。

此外，董事考慮以下因素：

- (a) 於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。其主要業務符合本集團之業務策略；
- (b) 根據其規劃，物業將可提供額外總建築面積約為63,606平方米之物業作租賃用途及額外總建築面積約為181,433平方米之物業作銷售用途；及
- (c) 添置物業將有助本集團多元化其物業組合、擴大其地域覆蓋面及拓寬其收入來源。有關詳情，請參閱本函件「有關本集團之資料及進行收購事項及貸款資本化之理由及裨益」一段。

基於上文所述，儘管目標公司於二零一六年錄得虧損，董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，收購事項之裨益超出目標公司之虧損狀況，故收購事項對本公司及其股東整體有利。

董事會函件

除目標公司有關物業之資產外，目標公司於二零一六年十二月三十一日之其他資產約為人民幣132,053,319元，主要包括其他應收款項、應收關連方款項、應收關連公司款項以及現金及現金等值品。除目標公司有關物業之負債外，目標公司於二零一六年十二月三十一日之其他負債約為人民幣13,534,944元，主要包括其他應付款項及應付所得稅及物業稅。

III. 貸款資本化

貸款資本化協議之主要條款

日期：二零一七年九月二十九日（交易時段後）

訂約方：本公司；
金盛置業；及
王先生

標的事項：金盛置業已有條件同意指定振軒認購及本公司已有條件同意按每股資本化股份0.086港元之價格配發及發行合共7,010,533,301股資本化股份，方式為將貸款人民幣510,937,173元資本化。

發行資本化股份

為悉數及最終結清貸款而將予發行之資本化股份數目（即7,010,533,301股）乃根據(i)發行價每股資本化股份0.086港元及(ii)將予資本化之貸款金額人民幣510,937,173元（相當於602,905,864港元（參考1.18港元兌人民幣1.00元之匯率計算））釐定。

按金盛置業根據貸款資本化協議所指定，資本化股份將配發予振軒（為王先生全資擁有之公司，而王先生亦全資擁有金盛置業）。

董事會函件

貸款之年期

根據本公司提供之資料，貸款包括(i)本集團根據(1)裕田幸福城（北京）與金盛置業於二零一四年四月二十二日訂立，(2)裕田（湖南）、金盛置業及裕田幸福城（北京）於二零一七年三月三十日訂立，及(3)裕田（湖南）與金盛置業於二零一七年六月二十八日訂立之三份循環貸款融資協議向金盛置業借入之未償還本金總額約人民幣483,040,535元及(ii)其應計利息合共約人民幣27,896,638元。貸款為無抵押，按年利率5%計息，及到期日為二零二零年三月二十九日。

貸款資本化協議之先決條件

貸款資本化之完成須待下列條件獲達成（或在適用法律、法規及監管規則所允許之情況下獲豁免）後方可作實：

- (a) 貸款資本化協議之訂約方作出之所有聲明、保證及承諾於貸款資本化協議日期均屬真實、準確及完整，且於貸款資本化完成時仍屬真實、準確及完整；
- (b) 貸款資本化協議之訂約方就訂立貸款資本化協議及完成貸款資本化取得所需的所有必要內部授權或批准（包括有關貸款資本化及清洗豁免之金盛置業董事會之批准及董事會及獨立股東之批准以及有關增加法定股本之股東批准）；
- (c) 就貸款資本化協議及貸款資本化取得所有政府機關、監管機構及／或任何第三方所有必要之批准、授權、同意、許可、豁免、註冊、存檔、確認及決定（包括將授予王先生及其一致行動人士之清洗豁免及本公司根據上市規則將取得之必要批准），且有關批准於貸款資本化完成當日並未遭撤銷；

董事會函件

- (d) 聯交所上市委員會已批准或已同意批准資本化股份上市及買賣，且有關批准於貸款資本化完成當日並未遭撤銷；及
- (e) 執行人員已授出清洗豁免及隨附之所有條件已獲達成。

僅上文(a)段項下之條件可獲豁免，而其須經本公司事先書面同意後方可豁免。董事無意同意豁免上文(a)段項下之任何條件，惟有關豁免屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益則除外。於本通函日期，本公司並無同意任何豁免。倘上述任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免，貸款資本化協議應自動失效，而不會損害有關失效前任何訂約方之權利及責任。於最後實際可行日期，上文所載之條件概無獲達成或豁免。

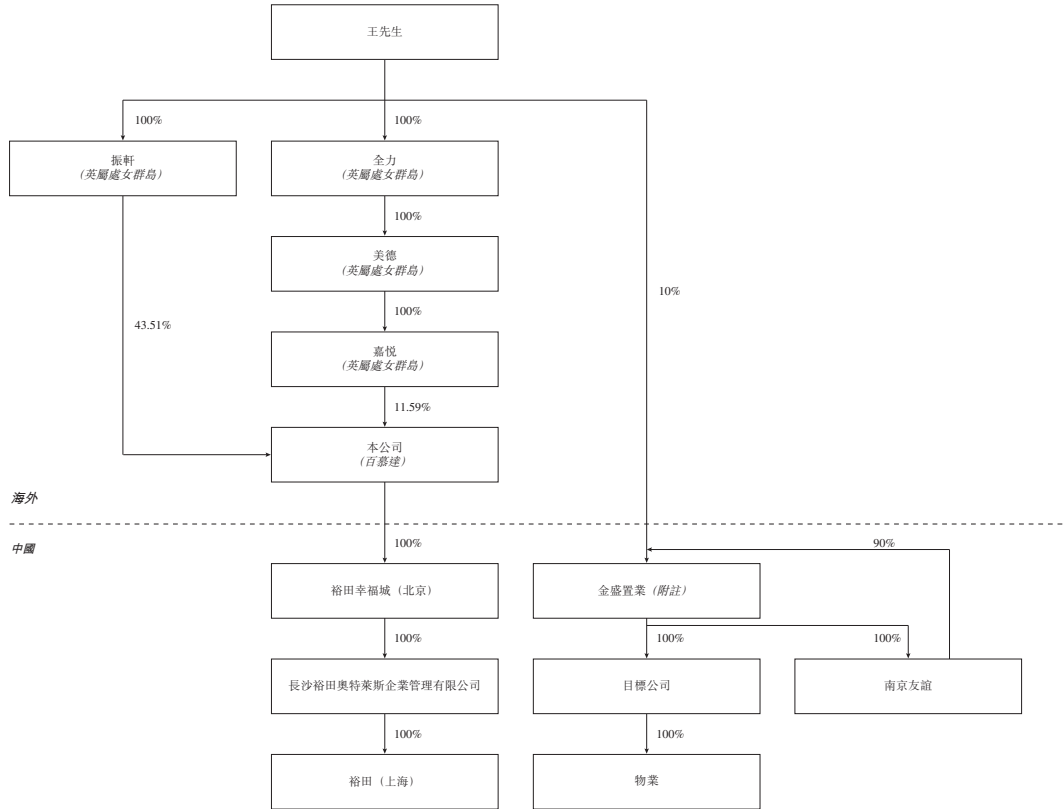
為免生疑，貸款資本化及收購事項並不互為條件。倘貸款資本化協議項下之所有先決條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免（倘適用），各訂約方有合約責任完成貸款資本化（不論收購事項是否將會進行）。

完成

倘貸款資本化之條件於最後截止日期或之前獲達成（或豁免，視乎情況而定），貸款資本化之完成應於所有條件獲達成（或豁免）後下一個營業日或訂約方可能協定之有關其他日期作實。

董事會函件

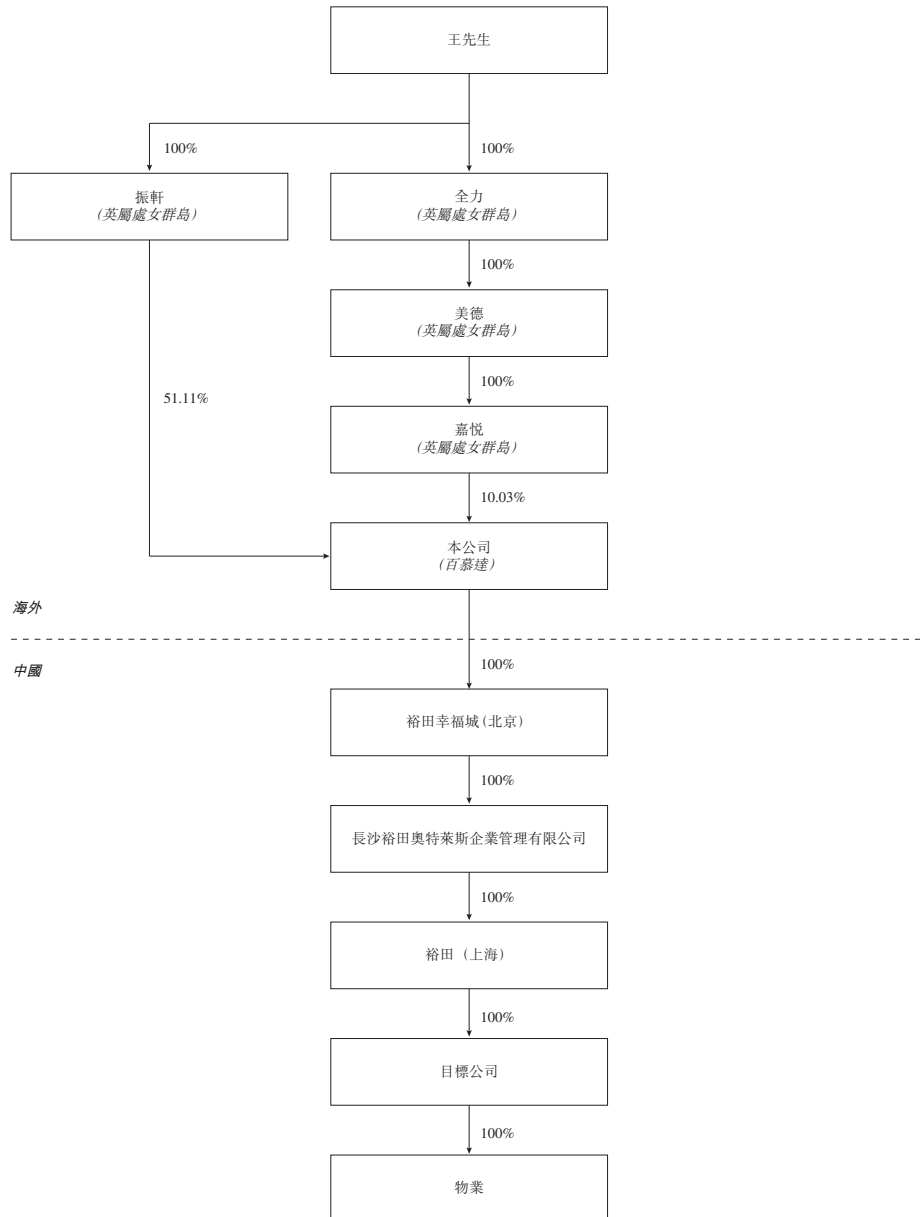
下圖載列王先生、本公司及目標公司於緊隨貸款資本化完成後（假設當時僅貸款資本化完成）之股權架構：



附註：金盛置業由王先生擁有10%及南京友誼擁有90%，與此同時，金盛置業為南京友誼之唯一股東。因此，王先生為金盛置業之唯一及最終擁有人。

董事會函件

下圖載列王先生、本公司及目標公司於緊隨收購事項及貸款資本化完成後之股權架構：



IV. 特別授權

代價股份及資本化股份應根據於下屆股東特別大會將向獨立股東尋求授予董事之特別授權發行。特別授權如獲批准將於二零一八年三月二十八日（即最後截止日期，未經延長）前及該日維持有效。倘收購事項及／或貸款資本化未能於二零一八年三月二十八日前完成，則董事目前無意尋求股東之進一步批准或延長最後截止日期。倘收購事項及／或貸款資本化未能於二零一八年三月二十八日前完成，董事其後將計及所有相關因素及本公司及股東之整體利益，以考慮是否尋求股東有關延長最後截止日期之進一步批准。特別授權將不會影響已授予董事之一般授權。

代價股份及資本化股份之發行價

代價股份及資本化股份之發行價為每股代價股份／資本化股份0.086港元，此乃經參考（其中包括）股份於截至最後交易日（包括該日）前過往十二個月之平均收市價而釐定。發行價等於股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價並較（附註）：

- 股份於截至最後交易日（包括該日）前五個連續交易日之平均收市價每股0.0836港元溢價約2.9%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）前十個連續交易日之平均收市價每股0.0839港元溢價約2.5%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）前過往六個月之平均收市價每股0.0838港元溢價約2.6%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）前過往十二個月之平均收市價每股0.0878港元折讓約2.1%。

附註：根據本公司二零一七年年報，本公司錄得經審核每股負債淨值0.99港仙，因此，計算每股代價股份及資本化股份之發行價較經審核綜合每股資產淨值溢價並不適用。

代價股份及資本化股份之發行價乃經本公司與金盛置業公平磋商並參考最後交易日前股份市價而釐定。

董事會函件

代價股份及資本化股份之地位

代價股份及資本化股份於配發及發行後將在各方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。代價股份及資本化股份應包括悉數收取於其配發日期或之後所宣派的全數股息及其他分派（如有）之所有權利，惟須受組織章程細則之條文所規限。

代價股份及資本化股份隨後出售或轉讓不受任何限制。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准代價股份及資本化股份上市及買賣。

V. 本公司持股架構之變動

以下載列本公司之持股架構，假設本公司之持股架構並無變動及假設(i)僅收購事項完成；(ii)僅貸款資本化完成；及(iii)收購事項及貸款資本化均完成。

(i) 假設僅收購事項完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項完成後		假設緊隨收購事項完成後 可換股票據悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	14.33%	2,340,000,000	14.25%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	4,917,115,151	30.12%	4,917,115,151	29.94%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	7,257,115,151	44.45%	7,257,115,151	44.19%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	15.93%	2,600,000,000	15.84%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.59%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	39.62%	6,469,038,803	39.39%
總計	13,186,619,070	100%	16,326,153,954	100%	16,422,856,672	100.00%

董事會函件

(ii) 假設僅貸款資本化完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨貸款資本化完成後		假設緊隨貸款資本化完成後 可換股票據悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	11.59%	2,340,000,000	11.53%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	8,788,113,568	43.51%	8,788,113,568	43.30%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	11,128,113,568	55.10%	11,128,113,568	54.83%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	12.87%	2,600,000,000	12.81%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.48%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	32.03%	6,469,038,803	31.88%
總計	13,186,619,070	100%	20,197,152,371	100%	20,293,855,089	100%

(iii) 假設收購事項及貸款資本化均完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項及 貸款資本化完成後		假設緊隨收購事項及 貸款資本化完成後 可換股票據悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	10.03%	2,340,000,000	9.99%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	11,927,648,452	51.11%	11,927,648,452	50.90%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	14,267,648,452	61.14%	14,267,648,452	60.89%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	11.14%	2,600,000,000	11.09%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.41%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	27.72%	6,469,038,803	27.61%
總計	13,186,619,070	100%	23,336,687,255	100%	23,433,389,973	100%

董事會函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，嘉悅為2,340,000,000股股份之登記持有人。王先生擁有全力之全部已發行股本，而全力擁有美德之全部已發行股本，而美德擁有嘉悅之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於2,340,000,000股股份中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，振軒之全部已發行股本由王先生擁有。根據股權轉讓協議及貸款資本化協議，代價股份及資本化股份將配發及發行予振軒。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於振軒持有之該等股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，(i) Sino Dynamics Investments Limited為2,600,000股股份之登記持有人；(ii)創耀投資控股有限公司擁有Sino Dynamics Investments Limited之全部股本；及(iii)杜偉先生擁有創耀投資控股有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，杜偉先生被視為於Sino Dynamics Investments Limited持有之該等股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，(i)可換股票據獲悉數轉換後可予發行之最高股份數目為96,702,718股；(ii)可換股票據之持有人為何大昭先生，於董事作出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，彼為一名獨立第三方。
5. 相關數字乃按假設可換股票據獲悉數轉換後可予發行之股份數目於最後實際可行日期將保持不變計算。

VI. 有關本集團之資料及進行收購事項及貸款資本化之理由及裨益

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

本公司一直不時物色合適投資商機以多元化本公司之現有業務組合、以較大幅度拓寬其收入來源而使其資本市場表現更加穩健及提高股東之長期回報。

董事會函件

物業擬設計建成大型多用途一體化商業及住宅綜合體，其將提供集合購物、休閒及娛樂於一體之體驗，迎合國內消費者之需求，預期以「名牌、廉價、產品豐富及環境良好」之購物體驗為特色。有關設計及特色有別於本集團現有物業組合。

收購事項將以下列方式多元化本集團之物業組合、擴大其地域覆蓋面、拓寬本公司之收入來源及提升股東之長遠回報：

- (a) 本集團之物業組合專注於品牌商品之奧特萊斯及折扣店，而物業擬設計建成大型多用途一體化商業及住宅綜合體，其將為顧客及購物者提供集合購物、休閒及娛樂於一體之體驗。於收購事項完成後，本集團會竭力將物業之購物及娛樂區開發為專注於家庭活動、個人參與、獨立設計師品牌店及流行主題體驗店之一體化綜合體。鑒於線上購物日益興盛，董事認為，線下購物中心保持其競爭力及吸引更多業務之新趨勢為增添該等互動及個人體驗元素。因此，董事認為，收購物業將有助多元化本集團之組合；
- (b) 本集團於寧夏回族自治區首府銀川市並無任何項目或投資。寧夏回族自治區列入中國政府有關中國西部地區之策略發展規劃。收購事項將有助本集團擴大其於該等具增長潛力地區之地域覆蓋面；
- (c) 隨著物業之購物及娛樂區開發為專注於互動及個人體驗之有關綜合體，本集團之收入將得以拓寬，以包括來自零售銷售以外來源之收入；及
- (d) 於收購事項完成後，物業將帶來之協同、互補效應及經擴大收入來源將加強本公司之整體營運及提升股東之長遠回報。

董事會函件

如「II. 收購事項－目標公司之財務資料」數段所述，根據其經審核財務報表，目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約人民幣16,000,000元。然而，鑒於有關虧損之原因（如「II. 收購事項－目標公司之財務資料」數段所披露），董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，上文所披露收購事項之裨益超出有關虧損。

發行代價股份為收購事項提供充足資金，而毋須動用本公司現金。董事認為此舉將加強本公司之財務狀況，故將有益於本集團之整體發展及業務拓展。

發行代價股份產生之攤薄影響本身不利於現有公眾股東。然而，務請特別垂注上文所討論進行收購事項將為本集團帶來之正面影響。經考慮(i)上文所討論收購事項及貸款資本化之裨益；(ii)低流動資金水平及較高資產負債比率可能對本集團構成之不利影響（倘收購事項將以現金（其將由銀行借款撥付）結付及貸款將予以悉數償還）；(iii)於收購事項後整合目標公司及本集團之經驗、資源及業務網絡，將可以更有效率及具成本效益之方式發展物業；及(iv)獲寬免以貸款資本化方式償還貸款，從而降低本集團之現金及財務壓力後，董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，現有公眾股東之股權攤薄屬可接受。

董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，將本集團結欠金盛置業之貸款資本化為股本符合本公司利益，此乃由於貸款資本化可令本公司避免不必要之現金流出。此外，貸款資本化將擴大本公司之資本基礎、降低本集團之資產負債水平及加強本集團之財務狀況，從而促進業務持續發展。董事亦認為，本集團之資產負債水平有所改善將有助本公司獲授新銀行信貸及洽談其條款。鑒於貸款資本化之有關潛在結果較為理想，董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，有關攤薄屬合理及貸款資本化符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

董事（經計及獨立財務顧問之意見後，包括非執行董事及獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及貸款資本化協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東之整體最佳利益。

VII. 增加法定股本

本公司之現有法定股本為1,000,000,000港元，分為20,000,000,000股股份，其中13,186,619,070股股份為已發行。假設收購事項及貸款資本化均圓滿完成，已發行股份總數將增至23,336,687,255股股份。經計及上述及為本公司可靈活於日後及適當時通過配發及發行新股份進行集資，以用作未來投資機會及其他公司用途，董事會建議透過增設額外20,000,000,000股未發行股份（於發行時將與所有現有股份享有同等地位），將本公司法定股本增加至2,000,000,000港元（分為40,000,000,000股股份）。

增加法定股本須待股東於應屆股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實。

VIII. 上市規則之涵義

由於有關收購事項之上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

金盛置業為本公司控股股東王先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。根據股權轉讓協議及貸款資本化協議，代價股份及資本化股份將配發及發行予振軒。振軒之全部已發行股本由王先生擁有，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及貸款資本化各自亦構成本公司之一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

由於王昱璨博士為王先生女兒之關係及其於嘉悅及美德之董事職務以及馬俊先生於嘉悅及美德之董事職務或產生之可能權益衝突，執行董事王昱璨博士及馬俊先生已於董事會會議上就股權轉讓協議及貸款資本化協議放棄投票。

IX. 收購守則之涵義

於最後實際可行日期，王先生透過其控制之多間公司持有4,117,580,267股股份，佔本公司已發行股本約31.23%。假設可換股票據並無獲行使，王先生透過其控制之多間公司將(i)於緊隨收購事項完成後（假設僅收購事項完成）擁有本公司已發行股本約44.45%；(ii)於緊隨貸款資本化完成後（假設僅貸款資本化完成）擁有本公司已發行股本約55.10%；或(iii)於緊隨收購事項及貸款資本化完成後擁有本公司已發行股本約61.14%。

因此，根據收購守則規則26.1(d)，王先生及振軒於(i)根據股權轉讓協議發行代價股份及／或(ii)根據貸款資本化協議發行資本化股份時，將須就彼等及彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出無條件強制性全面要約，惟向執行人員取得嚴格遵守收購守則規則26.1之豁免除外。

王先生及振軒已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

王先生、振軒及彼等任何一方一致行動人士以及涉及收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免或於當中擁有權益之人士，須根據收購守則放棄投票。於最後實際可行日期，王先生、振軒、全力、美德及嘉悅合共持有4,117,580,267股股份（佔本公司已發行股本約31.23%），將就股東特別大會上提呈之批准收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權之決議案放棄投票。

董事會函件

倘清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准，假設(i)發行代價股份及資本化股份均完成或(ii)僅發行資本化股份完成，王先生於本公司之權益將超過50%。王先生可進一步增加其於本公司之持股量，而不會導致收購守則規則26項下提出全面要約之任何進一步責任。倘僅發行代價股份完成，王先生於本公司之權益將增加至約44.45%。在此情況下，倘王先生進一步增加其於本公司之持股量，其將仍須遵守收購守則規則26項下提出全面要約之責任。

於最後實際可行日期，本公司相信收購事項（包括配發及發行代價股份）及／或貸款資本化（包括配發及發行資本化股份）將不會引致有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）之任何問題。本公司知悉，倘收購事項（包括配發及發行代價股份）或貸款資本化（包括配發及發行資本化股份）不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

執行人員已表示，待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，其將會授出清洗豁免。執行人員授出清洗豁免及獨立股東根據收購守則於股東特別大會上批准均為完成收購事項及貸款資本化之部分先決條件，且不得獲豁免。

執行人員未必會授出清洗豁免。倘執行人員不授出清洗豁免，或清洗豁免獲授出但不獲獨立股東批准，則收購事項及貸款資本化將不會成為無條件且不會進行。

於最後實際可行日期，除可換股票據外，本公司並無可兌換或交換為股份之任何未行使衍生工具、期權、認股權證、兌換權或其他類似權利。

王先生及振軒已分別確認，於該公告日期前六個月期間及直至最後實際可行日期（包括當日），其及其一致行動人士概無取得本公司之任何表決權，亦無買賣本公司任何證券，且並無收購守則附表VI第3段所訂明之不合格交易。

董事會函件

王先生及振軒已分別確認，於最後實際可行日期，除王先生透過王先生控制之多間公司（包括但不限於振軒，其持有1,777,580,267股股份，佔本公司已發行股本13.48%）擁有之4,117,580,267股股份（佔本公司已發行股本約31.23%）外：

- (a) 其及其一致行動人士並無持有任何股份、控制或指示本公司可換股證券、認股權證或期權或本公司相關證券之任何未行使衍生工具（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 其及其一致行動人士並無接獲任何就投票贊成或反對收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權之相關決議案之不可撤回承諾或安排；
- (c) 除股權轉讓協議及貸款資本化協議外，概無收購守則規則22註釋8所述有關股份及可能對收購事項、貸款資本化、清洗豁免及／或特別授權而言屬重大之安排（不論透過期權、彌償保證或其他方式）；
- (d) 除本通函「股權轉讓協議之先決條件」及「貸款資本化協議之先決條件」各節所載者外，概無其或其任何一致行動人士為其中訂約方之任何協議或安排涉及其中任何一方可能會或不會援引或試圖援引收購事項、貸款資本化、清洗豁免及／或特別授權之某項先決條件或條件之情況；及
- (e) 其及其一致行動人士概無借入或借出任何本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

X. 王先生及振軒之意向

王先生及振軒認為及確認(i)彼等有意本集團將繼續進行其現有業務；(ii)彼等無意對業務（包括調配本集團之固定資產）或本集團持續僱用僱員作出任何重大更改；及(iii)就收購事項及貸款資本化之長期商業理由而言，彼等同意上文「有關本集團之資料及進行收購事項及貸款資本化之理由及裨益」一段披露之董事意見，及認為彼等將於日後自本集團之增長獲益。

由於王先生及振軒無意改變本集團之任何業務及僱傭情況，故董事（經計及天財資本之意見後，包括獨立董事委員會之全體成員）認為，本集團之營運將於收購事項及貸款資本化完成後繼續進行，並無扭曲或中斷。

於最後實際可行日期，除根據股權轉讓協議並於日常業務過程所訂立者外，本公司並無就擬收購任何新資產、業務或法團及／或出售本集團現有業務訂立或建議訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及明確或暗示與否）及磋商（不論達成與否）。

XI. 上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會

上市規則獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已遵照上市規則第14A.41條成立，旨在就收購事項、貸款資本化及特別授權向獨立股東作出推薦建議。收購守則獨立董事委員會（由全體非執行董事及獨立非執行董事組成）已遵照收購守則規則2.8成立，旨在就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向獨立股東作出推薦建議。

天財資本已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)收購事項、貸款資本化及特別授權向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

XII. 有關王先生及振軒以及其他訂約方之資料

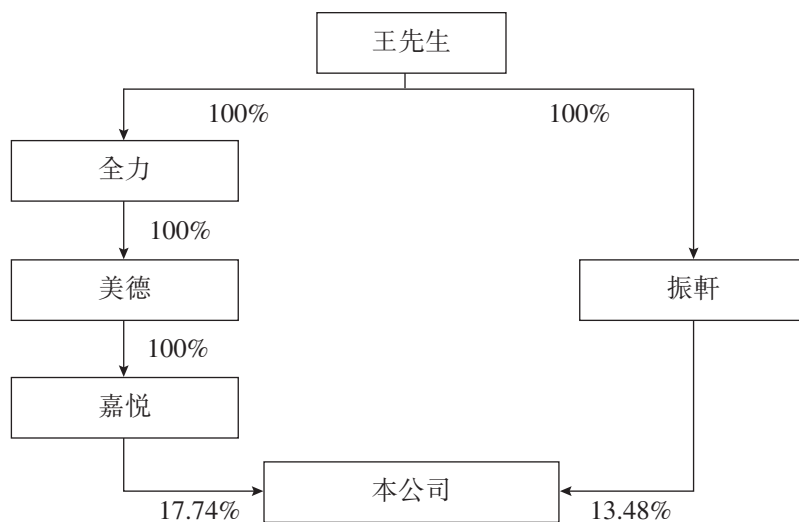
王先生及其投資控股公司（彼透過該等公司擁有本公司之權益）

於最後實際可行日期，王先生透過其全資擁有之公司（即全力、美德、嘉悅及振軒）間接擁有4,117,580,267股股份，佔本公司已發行股本約31.23%。

振軒為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司。截至本通函日期，振軒之全部已發行股本由王先生直接擁有。振軒為1,777,580,267股股份之登記持有人，佔本公司已發行股本約13.48%。

嘉悅、美德及全力各自為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司。嘉悅為2,340,000,000股股份之登記持有人，佔本公司已發行股本約17.74%。王先生擁有全力之全部已發行股本，全力擁有美德之全部已發行股本，而美德擁有嘉悅之全部已發行股本。

王先生及其一致行動人士於最後實際可行日期之持股架構載列如下：



董事會函件

金盛置業

金盛置業為於中國註冊成立之有限公司。其主要業務為投資控股。其由王先生擁有10%及南京友誼（其全資擁有的附屬公司）擁有90%。因此，王先生為金盛置業之唯一及最終擁有人。

裕田（上海）

裕田（上海）為於中國註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股及物業管理。其為本公司之間接全資附屬公司。

XIII. 有關收購事項及貸款資本化之風險因素

有關收購事項及貸款資本化之風險

收購事項及貸款資本化各自之完成須待若干條件獲達成後，方可作實，故收購事項及／或貸款資本化可能或可能不會按預期完成，或根本不會完成。

收購事項及貸款資本化各自之完成須待本函件「II. 收購事項－股權轉讓協議之先決條件」及「III. 貸款資本化－貸款資本化協議之先決條件」分別所載之若干先決條件獲達成後，方可作實。該等先決條件包括（其中包括）獨立股東之批准、執行人員授出清洗豁免及上市委員會批准代價股份及資本化股份上市，而上述批准均超出本公司之控制範圍。概不保證所有先決條件將按股權轉讓協議及貸款資本化協議（視乎情況而定）之規定於最後截止日期前獲達成或豁免（倘適用），及收購事項或貸款資本化將按預期完成。

董事會函件

現有股東（振軒除外）於本公司之持股比例將於發行代價股份及／或資本化股份後攤薄，而因進行收購事項及／或貸款資本化產生之任何股份增值可能不會抵銷對現有股東（振軒除外）之攤薄影響。

根據股權轉讓協議，3,139,534,884股代價股份（佔本公司經擴大已發行股本約19.23%（假設僅收購事項完成及並無行使可換股票據））將發行予振軒。根據貸款資本化協議，7,010,533,301股資本化股份（佔本公司經擴大已發行股本約34.71%（假設僅貸款資本化完成及並無行使可換股票據））將發行予振軒。於收購事項及貸款資本化均完成後，合共10,150,068,185股股份（假設並無行使可換股票據）將發行予振軒。因此，現有股東（振軒除外）於本公司之持股比例將於有關發行後攤薄。有關因進行收購事項及／或貸款資本化產生之持股比例變動之詳情，請參考「V. 本公司持股架構之變動」數段。因進行收購事項及／或貸款資本化產生之任何股份增值可能不會抵銷對現有股東（振軒除外）之攤薄影響。

有關中國物業市場之風險

目標公司主要從事物業開發及管理 and 家居裝飾，其主要資產為位於中國寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西之物業。因此，目標公司主要倚賴中國房地產市場之表現。近年來，由於市況及物業銷售量和價格波動，中國物業市場出現大幅波動。於經濟低迷或市場放緩時，物業買家或潛在買家更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。倘目標公司未能及時充分部署應對市況變動，則其業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

董事會函件

此外，中國政府或會不時因應中國國家及地方經濟增長率而修訂財政及貨幣政策，而有關政策變動可能影響相關地區之房地產市場，並可能相應地影響目標公司之業務及財務表現。

XIV. 股東特別大會

本公司將於二零一八年二月二十一日（星期三）上午九時三十分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓508-520室Cliftons香港舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准收購事項、貸款資本化、清洗豁免、特別授權及增加法定股本之決議案。將予提呈之決議案將根據上市規則及收購守則於股東特別大會上以投票方式表決，投票結果將於股東特別大會後公佈。

鑒於振軒之全部已發行股本由王先生擁有，王先生、振軒、嘉悅、全力、美德及彼等任何一方一致行動人士，以及彼等各自之聯繫人及任何涉及收購事項、貸款資本化、清洗豁免及／或特別授權，或於其中擁有權益之股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條及收購守則規則2.9就股東特別大會之投票結果刊發公告。

隨函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之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（視情況而定）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（視情況而定），並在會上投票。

XV. 推薦建議

閣下務請仔細閱讀本通函第42頁至第43頁之上市規則獨立董事委員會函件及第44頁至第45頁之收購守則獨立董事委員會函件。

上市規則獨立董事委員會經計及天財資本之意見（其全文載於本通函第42頁至第43頁）後認為，股權轉讓協議、貸款資本化協議及其項下擬進行之相關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件乃按一般商業條款於本集團之日常及一般業務過程訂立（惟並非於本集團之日常及一般業務過程中進行之貸款資本化除外）、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案以批准收購事項、貸款資本化及特別授權。

收購守則獨立董事委員會經計及天財資本之意見（其全文載於本通函第44頁至第45頁）後認為(1)股權轉讓協議、貸款資本化協議及其項下擬進行之相關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益；及(2)清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。因此，收購守則獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案以批准收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免。

董事認為，收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免以及其項下擬進行之有關交易。閣下於決定如何對將於股東特別大會提呈之決議案投票前務請閱讀上文所述之上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。

董 事 會 函 件

XVI. 其他資料

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
王昱璨
謹啟

二零一八年一月三十一日



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)

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年一月三十一日之通函（「**通函**」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙於當中使用時具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立上市規則獨立董事委員會以就股權轉讓協議及貸款資本化協議以及其項下擬進行之有關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件是否按一般商業條款訂立、屬公平合理、於本集團之日常及一般業務過程訂立及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(1)通函第8頁至第41頁所載之「董事會函件」；及(2)通函第46頁至第95頁所載致吾等及獨立股東之「獨立財務顧問函件」，當中載列獨立財務顧問有關收購事項、貸款資本化及特別授權之建議。

上市規則獨立董事委員會函件

經考慮通函中「獨立財務顧問函件」所述之因素、理由及意見以及股權轉讓協議及貸款資本化協議之條款，吾等認為，(i)收購事項之代價屬公平合理；(ii)董事於評估代價是否符合市場比例時所考慮之物業交易具代表性，故屬公平合理，因而收購事項之代價較目標公司於二零一六年十二月三十一日之經調整經審核資產淨值折讓約30.4%符合市場比例及屬公平合理；(iii)股權轉讓協議之條款乃按就本集團而言更有利之條款訂立，故屬公平合理及符合上市規則第14A章項下之相關規定；(iv)令目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月產生虧損之主要原因披露於本通函「董事會函件」內「II. 收購事項－目標公司之財務資料」各段；(v)收購事項之裨益超出目標公司之虧損狀況，故收購事項對本公司及其股東整體有利；(vi)發行代價股份對現有公眾股東構成之攤薄影響屬可接受及合理；(vii)將本集團結欠金盛置業之貸款資本化為股本以令本公司避免不必要之現金流出，符合本公司及股東之整體利益；(viii)本集團之營運將於收購事項及貸款資本化完成後依舊繼續進行，並無阻礙或窒礙；及(ix)股權轉讓協議及貸款資本化協議以及其項下擬進行之有關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理、於本集團之日常及一般業務過程訂立（惟並非於本集團之日常及一般業務過程中進行之貸款資本化除外）及符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准收購事項、貸款資本化及特別授權以及其項下擬進行之有關交易。

此 致

列位獨立股東 台照

裕田中國發展有限公司
上市規則獨立董事委員會

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

許驚鴻先生
獨立非執行董事

二零一八年一月三十一日



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)

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年一月三十一日之通函（「**通函**」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙於當中使用時具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立收購守則獨立董事委員會以就(1)股權轉讓協議及貸款資本化協議以及其項下擬進行之有關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益；及(2)清洗豁免就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(1)通函第8頁至第41頁所載之「董事會函件」；及(2)通函第46頁至第95頁所載致吾等及獨立股東之「獨立財務顧問函件」，當中載列獨立財務顧問有關收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免之建議。

收購守則獨立董事委員會函件

經考慮通函中「獨立財務顧問函件」所述之因素、理由及意見以及股權轉讓協議及貸款資本化協議之條款，吾等認為，(i)收購事項之代價屬公平合理；(ii)董事於評估代價是否符合市場比例時所考慮之物業交易具代表性，故屬公平合理，因而收購事項之代價較目標公司於二零一六年十二月三十一日之經調整經審核資產淨值折讓約30.4%符合市場比例及屬公平合理；(iii)股權轉讓協議之條款乃按就本集團而言更有利之條款訂立，故屬公平合理及符合上市規則第14A章項下之相關規定；(iv)令目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月產生虧損之主要原因披露於本通函「董事會函件」內「II. 收購事項—目標公司之財務資料」各段；(v)誠如「目標公司之財務資料」一節所討論，收購事項之裨益超出目標公司之虧損狀況，故收購事項對本公司及其股東整體有利；(vi)發行代價股份對現有公眾股東構成之攤薄影響屬可接受及合理；(vii)將本集團結欠金盛置業之貸款資本化為股本以令本公司避免不必要之現金流出，符合本公司及股東之整體利益；(viii)本集團之營運將於收購事項及貸款資本化完成後依舊繼續進行，並無阻礙或窒礙；(ix)股權轉讓協議及貸款資本化協議以及其項下擬進行之有關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益；及(x)清洗豁免（為促進實施收購事項及貸款資本化）屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准收購事項、貸款資本化及清洗豁免以及其項下擬進行之有關交易。

此 致

列位獨立股東 台照

裕田中國發展有限公司
收購守則獨立董事委員會

陳衛先生
非執行董事

李亦鋒先生
非執行董事

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

許驚鴻先生
獨立非執行董事

二零一八年一月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為載列天財資本國際有限公司就股權轉讓協議、貸款資本化協議及其項下擬進行之有關交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份及資本化股份）之條款及條件及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之建議之函件全文。



敬啟者：

- (1)有關收購中國一間物業控股公司全部權益之須予披露及關連交易；
- (2)有關股東貸款資本化之關連交易；
- (3)根據特別授權發行代價股份及資本化股份；及
- (4)申請清洗豁免

緒言

謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以(i)就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項、貸款資本化及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之詳情載於裕田中國發展有限公司（「貴公司」）於二零一八年一月三十一日刊發予股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為其中之一部份。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零一七年九月二十九日（交易時段後），貴公司及貴公司之全資附屬公司裕田（上海）與金盛置業及王先生訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，裕田（上海）已有條件同意購買及金盛置業已有條件同意出售目標公司之全部股權，代價為貴公司按每股代價股份0.086港元之價格向振軒（按金盛置業所指定）配發及發行合共3,139,534,884股代價股份（佔貴公司現有已發行股本約23.81%及經擴大已發行股本約19.23%）。目標公司之主要資產為位於中國寧夏回族自治區銀川市之物業。代價股份將根據建議特別授權發行。股權轉讓協議之背景及條款載於董事會函件。

於同日（交易時段後），貴公司與金盛置業及王先生訂立貸款資本化協議。根據貸款資本化協議，金盛置業已有條件同意指定振軒認購及貴公司已有條件同意按每股資本化股份0.086港元之價格配發及發行合共7,010,533,301股資本化股份（佔貴公司現有已發行股本約53.61%及經擴大已發行股本約34.71%（假設僅完成貸款資本化）），方式為將人民幣510,937,173元之貸款資本化。資本化股份將根據建議特別授權發行。貸款資本化協議之背景及條款載於董事會函件。

由於有關收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，收購事項構成貴公司之一項須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下之報告及公告規定。

金盛置業為貴公司控股股東王先生之聯繫人，故為貴公司之關連人士。根據股權轉讓協議及貸款資本化協議，代價股份及資本化股份獲配發及發行予振軒。振軒之全部已發行股本由王先生擁有，故為貴公司之關連人士。因此，收購事項及貸款資本化各自亦構成貴公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，王先生透過其控制之多間公司持有4,117,580,267股股份，佔 貴公司已發行股本約31.23%。假設概無行使可換股票據，王先生透過其控制之多間公司將(i)於緊隨收購事項完成後（假設僅收購事項完成）擁有 貴公司已發行股本約44.45%；(ii)於緊隨貸款資本化完成（假設僅貸款資本化完成）擁有 貴公司已發行股本約55.10%；或(iii)於緊隨收購事項及貸款資本化完成後擁有 貴公司已發行股本約61.14%。

因此，根據收購守則規則26.1(d)，王先生及振軒於(i)根據股權轉讓協議發行代價股份及／或(ii)根據貸款資本化協議發行資本化股份時，將須就彼等及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出無條件強制性全面要約，惟向執行人員取得嚴格遵守收購守則規則26.1之豁免除外。王先生及振軒已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

倘清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准，假設(i)發行代價股份及資本化股份均完成或(ii)僅發行資本化股份完成，王先生於 貴公司之權益將超過50%。王先生可進一步增加其於 貴公司之持股量，而不會導致收購守則規則26項下提出全面要約之任何進一步責任。倘僅發行代價股份完成，王先生於 貴公司之權益將增加至約44.45%。在此情況下，倘王先生進一步增加其於 貴公司之持股量，其將仍須遵守收購守則規則26項下提出全面要約之責任。

上市規則獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已遵照上市規則第14A.41條成立，旨在就收購事項、貸款資本化及特別授權向獨立股東作出推薦建議。收購守則獨立董事委員會（由全體非執行董事及全體獨立非執行董事組成）已遵照收購守則規則2.8成立，旨在就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權向獨立股東作出推薦建議。

獨立財務顧問函件

王先生、振軒及彼等任何一方一致行動人士以及涉及收購事項及貸款資本化或於當中擁有權益之人士，須根據收購守則放棄投票。於最後實際可行日期，王先生、振軒、全力、美德及嘉悅合共持有4,117,580,267股股份（佔 貴公司已發行股本約31.23%），將就股東特別大會上提呈之批准收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理地被視作與釐定或評估吾等的獨立性相關之人士之間概無任何關係或於其中擁有任何權益。吾等於過去兩年並無擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問，亦無向 貴公司提供其他服務。吾等符合資格就收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權發出獨立意見。

吾等意見的基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮（其中包括）(i)通函；(ii)股權轉讓協議；(iii)貸款資本化協議；(iv) 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）及截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）及 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一七／一八年中中期報告」）；(v)目標公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核報告；(vi)通函附錄四所載目標公司物業權益之估值報告（「估值報告」）；及(vii)可從公開來源及聯交所網站獲得之相關市場數據及資料。吾等亦已依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層提供及呈列之所有相關資料、意見及事實。吾等假設通函所載或所述的所有有關資料、意見、事實及聲明（ 貴公司對其負全責）於所有方面屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。 貴公司亦已確認，所提供之資料並無隱瞞或遺漏重大事實且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭 貴公司隱瞞或具誤導。

吾等認為，吾等已審閱當前可獲得之充足資料以達致知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對董事及／或 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立查證，亦未有對 貴集團、賣方、目標公司、彼等各自之附屬公司及／或彼等聯營公司的業務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立調查。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項、貸款資本化及清洗豁免之意見時，吾等已計及以下主要因素及理由：

I. 貴集團、賣方及目標公司之背景資料

a. 貴集團

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事奧特萊斯商業營運、特色商業地產的開發營運（如旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等）及高端住宅地產開發。根據二零一七年年報，貴集團收益、開支、資產及負債的90%以上產生自貴集團位於中華人民共和國湖南省長沙市及河北省秦皇島的物業發展項目。

下表概述貴集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度（分別為「二零一五財年」、「二零一六財年」及「二零一七財年」）及截至二零一七年十月三十一日止六個月之經審核綜合財務業績（摘自二零一六年年報、二零一七年年報及二零一七／一八年中中期報告）。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	54,096	95,867	61,491	17,331	99,987
—物業銷售	38,696	73,138	25,566	5,042	77,622
—時裝及配飾銷售	1,895	3,750	895	307	148
—租金收入總額	13,505	16,346	25,564	10,203	9,517
—管理費收入	—	2,633	9,466	1,779	12,700
毛(損)/利	(24,260)	(29,799)	(30,493)	(5,286)	9,546
年/期內虧損	(207,565)	(340,209)	(343,575)	(76,800)	(145,518)
—投資活動所用之現金淨額	(127,556)	(36,738)	(6,607)		
—經營活動所用之現金淨額	(624,844)	(21,778)	(42,195)		
—融資活動產生之現金淨額	531,667	57,499	34,373		

獨立財務顧問函件

	於三月三十一日			於 二零一七年 九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	2,228,853	1,965,810	1,767,381	1,800,876
流動資產	1,425,611	1,550,589	1,487,490	2,191,471
總資產	3,654,464	3,516,399	3,254,871	3,992,347
非流動負債	1,389,857	234,364	1,309,568	2,265,720
流動負債	2,136,407	3,257,122	2,075,888	1,990,838
總負債	3,526,264	3,491,486	3,385,456	4,256,558
流動資產／(負債)淨額	(710,796)	(1,706,533)	(588,398)	200,633
資產／(負債)淨額	128,200	24,913	(130,585)	(264,211)

貴集團之收益由二零一五財年之約54,100,000港元增加約41,800,000港元或77.2%至二零一六財年之約95,900,000港元。誠如二零一六年年報所述，增加乃主要由於物業銷售之分部收益因位於湖南省長沙市的奧特萊斯購物公園及奧萊小鎮項目的商舖和住宅物業一期部份交付及租金收入總額16,346,000港元而增加所致。雖然收益增加，惟貴集團之毛損由二零一五財年之約24,300,000港元增加約5,500,000港元或22.8%至二零一六財年之約29,800,000港元，乃主要由於預付土地租賃款之減值虧損及投資物業之減值虧損增加所致。因此，貴集團於二零一六財年錄得虧損約340,200,000港元。

貴集團之財務表現於二零一七財年轉差。貴集團之收益由二零一六財年之約95,900,000港元減少約34,400,000港元或35.8%至二零一七財年之約61,500,000港元。誠如二零一七年年報所述，收益減少乃主要由於來自銷售長沙奧特萊斯項目的物業達25,566,000港元，而去年為73,138,000港元。貴集團之毛損由二零一六財年之約29,800,000港元增加約700,000港元或2.3%至二零一七財年之約30,500,000港元，乃主要由於收益減少（如上文所述）所致。因此，貴集團於二零一七財年錄得虧損約343,600,000港元。

獨立財務顧問函件

貴集團之收益由截至二零一六年九月三十日止六個月之約17,300,000港元增加約82,700,000港元或476.9%至截至二零一七年九月三十日止六個月之約100,000,000港元。誠如二零一七／一八年中中期報告所述，收益增加乃主要由於銷售長沙奧特萊斯項目的物業達77,622,000港元及管理費收入增加所致。貴集團將截至二零一六年九月三十日止六個月之毛損約5,300,000港元扭轉為截至二零一七年九月三十日止六個月之毛利約9,500,000港元。毛利主要由於上述收益增加所致。貴集團於截至二零一七年九月三十日止六個月錄得虧損約145,500,000港元，虧損較截至二零一六年九月三十日止六個月之虧損約76,800,000港元上升89.4%，主要由於截至二零一七年九月三十日止六個月銀行及其他借款之利息上升導致融資費用大幅上漲所致。

貴集團亦正面臨嚴峻的流動資金問題。吾等從二零一七年年報注意到，有關貴集團二零一七財年之經審核綜合財務報表之獨立核數師報告包括以下摘錄。

「吾等認為，綜合財務報表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」）真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不明朗因素

吾等謹請閣下留意綜合財務報表附註2.1，該附註顯示貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度產生虧損淨額約343,575,000港元，並於截至該日，貴集團之流動負債淨額及資本虧絀分別為588,398,000港元及130,585,000港元。上述情況連同附註2.1所載之其他事宜，均顯示存在可能對貴集團能否持續經營產生嚴重疑問之重大不明朗因素。吾等並無就此事項而修訂意見。」

獨立財務顧問函件

由於持續虧損，貴集團亦於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別錄得經營活動之現金流出淨額約624,800,000港元、21,800,000港元及42,200,000港元。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，投資活動所用之現金流量淨額分別為約127,600,000港元、36,700,000港元及6,600,000港元。因此，貴集團需自債務融資籌集營運資金及於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，貴集團融資活動產生之現金流量分別為531,700,000港元、57,500,000港元及34,400,000港元。因此，貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約710,800,000港元、1,706,500,000港元及588,400,000港元。貴集團於二零一七年三月三十一日亦錄得負債淨額約130,600,000港元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及截至二零一七年九月三十日止六個月，貴集團之現金及現金等值品分別為約45,200,000港元、42,000,000港元、25,600,000港元及20,700,000港元，而貴集團於同一時間須於一年內償還之銀行及其他借貸以及應付可換股票據分別為約646,600,000港元、1,455,000,000港元、280,700,000港元及175,000,000港元。須於一年內償還之借貸及貸款金額遠高於現金及現金等值品對貴集團償還其金融負債之能力構成挑戰。

b. 賣方

誠如董事會函件所載，金盛置業投資集團有限公司為根據中國法律成立之有限公司並由貴公司最終控股股東王華先生擁有10%及南京友誼（其全資擁有的附屬公司）擁有90%。於最後實際可行日期，目標公司乃由金盛置業擁有100%。

c. 目標公司

誠如董事會函件所載，目標公司為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。目標公司總部位於中國寧夏回族自治區銀川市。目標公司主要從事物業開發及管理和家居裝飾。於最後實際可行日期，目標公司乃由金盛置業擁有100%。

獨立財務顧問函件

目標公司之主要資產為物業。物業名為「金盛歐洲城」，位於中國寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西。物業位於悅海灣中央商務區及建發大閱城商務中心附近。物業包括總地盤面積約為133,332平方米之五幅地塊及其上正在興建之一個住宅及商業綜合體。開發項目預期於二零一八年十月完成。於完成後，預期開發項目之總建築面積約為390,290平方米。

根據 貴公司提供之資料，目標公司由金盛置業於二零零八年四月八日成立。於成立之時，目標公司之註冊資本為人民幣30,000,000元。於二零一六年十二月三十一日，物業之總成本（包括已付土地使用權地價及樓宇建築成本）為人民幣355,935,563元。預期發展物業將產生之額外成本約為人民幣438,000,000元。

物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年二月二十六日屆滿（作商業用途）及二零八四年二月二十六日屆滿（作住宅用途）。

物業擬設計為大型多用途一體化商業及住宅綜合體，包括百貨商店、高端傢俬超市、超級市場、商舖、娛樂設施、服務式公寓及SOHO公寓。

下表概述根據香港財務報告準則編製之目標公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一七年十月三十一日止十個月之財務資料（乃由在香港會計師公會登記之執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司審核）。

	截至十二月三十一日 止年度		截至十月三十一日 止十個月	
	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收益	43,633	5,867	4,881	6,050
除稅前溢利／(虧損)	7,088	(15,992)	(12,460)	(12,593)
除稅後溢利／(虧損)	7,088	(15,992)	(12,460)	(12,593)

獨立財務顧問函件

吾等已審閱目標公司之經審核財務報表並注意到目標公司之收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度之約人民幣43,600,000元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度之約人民幣5,900,000元。誠如 貴公司管理層所告知，有關減少乃主要由於目標公司因預計二零一七年底及二零一八年價格上漲而於截至二零一六年十二月三十一日止年度推遲其物業銷售所致。由於收益減少，目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約人民幣16,000,000元。目標公司之收益由截至二零一六年十月三十一日止十個月之約人民幣4,900,000元增加至截至二零一七年十月三十一日止十個月之約人民幣6,100,000元。收益增加乃完全由於租賃分部收益增加所致。截至二零一七年十月三十一日止十個月，目標公司繼續錄得虧損淨額約人民幣12,600,000元，主要原因為因目標公司繼續於期內推遲其物業銷售，物業銷售分部並無貢獻任何收益。此外，據 貴公司管理層告知，有關減少亦由於(i)截至二零一七年十月三十一日止十個月之折舊開支約人民幣5,000,000元；及(ii)因目標公司與有關物業買方就若干物業作出的售後回租安排錄得租賃開支約人民幣5,100,000元所致。該虧損金額與截至二零一六年十月三十一日止十個月之虧損淨額約人民幣12,500,000元相若。

目標公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十月三十一日之經審核資產淨值分別為約人民幣313,502,000元及人民幣300,909,000元。

除目標公司有關物業之資產外，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十月三十一日，目標公司之其他資產分別為約人民幣132,053,318元及約人民幣150,178,262元，主要包括其他應收款項、應收關連公司款項、現金及現金等值品及應收賬款。於截至二零一七年十月三十一日止十個月之其他資產增加乃主要由於其他應收款項（主要包括應收關連公司款項、按金、預付款項及其他應收款項）增加所致。除目標公司有關物業之負債外，於二零一六年十二月三十一日，目標公司之其他負債約為人民幣13,534,944元，主要包括其他應付款項以及應付所得稅及物業稅。目標公司之其他負債由二零一六年十二月三十一日之約人民幣13,534,944元增加至二零一七年十月三十一日之約人民幣59,618,811元，乃主要由於應收關連公司款項、應計費用及其他應付款項增加所致。

II. 股權轉讓協議

1. 行業概覽

根據中國國家統計局公佈的統計數據(data.stats.gov.cn)，中國名義國內生產總值(「國內生產總值」)由二零一一年之約人民幣48.6萬億元增加至二零一六年之約人民幣75.0萬億元。二零一七年上半年，中國國內生產總值增速高達6.9%。隨著進一步推進供給側改革及進行去槓杆、去產能及去庫存，預期進一步刺激中國經濟及房地產市場以實現增長。寧夏回族自治區之地區生產總值(「地區生產總值」)由約人民幣2,100億元增長至人民幣2,910億元。根據寧夏回族自治區統計局公佈的統計數據，二零一七年上半年的地區生產總值為約人民幣1,400億元，同比增長8.6%。中國國內生產總值及寧夏回族自治區地區生產總值的穩定增長表明寧夏回族自治區日後的經濟發展強勁，其將為目標公司之營運打下堅實基礎。

中國房地產行業亦呈強勁增長及預期日後將維持穩定。根據中國國家統計局公佈的統計數據(data.stats.gov.cn)，房地產投資總額為約人民幣7.0萬億元(二零一七年一月至八月)，同比增長7.9%。土地收購面積為142,290,000平方米(二零一七年一月至八月)，同比增長10.1%。根據寧夏回族自治區統計局公佈的統計數據，該地區的固定資產投資為約人民幣1,580億元(二零一七年一月至六月)，同比增長9.5%。該地區的房地產發展投資為約人民幣254億元(一月至六月)，同比增長2.2%。根據新華社於二零一七年十月二十二日刊發之名為「中國房地產市場預期繼續保持穩定：官方」之報導，住房和城鄉建設部部長告知傳媒「調控成效顯現，抑制投機及投資性購房」且「政府將堅持調控目標不動搖、力度不鬆勁，保持政策的連續性和穩定性」。憑藉政府穩定物業市場的政策，吾等認為中國房地產市場於近期將維持穩定增長。

根據中華全國商業信息中心公佈的統計數據，於二零一七年上半年，全國100名主要大型零售商之零售額同比增長3.1%，較去年同期上升6.3個百分點。於二零一七年七月及八月，100名主要大型零售商之零售額繼續呈現上升勢頭及分別同比增長3.7%及2.9%並較去年同期上升2.4及3.4個百分點。上述數字表明實體零售市場於年內錄得強勁穩定增長。此外，根據中國國家統計局公佈的最新每月統計數據（二零一七年八月）(data.stats.gov.cn)，八月份的消費品零售總額為人民幣303,297億元，同比增長10.1%。目標公司之營運亦將從強勁的零售額獲益。

隨著經濟增長及物業市場增長，中國購物中心於近年亦錄得增長。根據中華人民共和國商務部於二零一七年九月一日公佈的《中國購物中心發展指數報告》，於二零一七年第二季度，中國購物中心的發展指數（乃根據現狀指數及預期指數計算，用以衡量購物中心行業的表現及預期）為64.8，較第一季度低3.5個點數。現狀指數（衡量購物中心的目前表現）為57.9，較第一季度低5.7個點數。此僅反映購物中心之營運於農曆新年銷售旺季後及夏季促銷（如黃金週假期）前之輕微下滑且年末折扣季未計入該等數字。預期指數（衡量購物中心擁有人之預期）仍高達75.1，及近95%購物中心擁有人預測未來六個月之銷售額將實現不同程度的增長。中國購物中心之租賃活動指數為81.3，較第一季度高0.5個點數，其表明各品牌入駐購物中心之意願依然強烈。社區購物中心（乃融入住宅物業之購物中心且與物業相若）指數達致73.5，較第一季度高5.9個點數。逾80%社區購物中心錄得銷售額及租金雙增長，及超過90%的項目獲得更多租賃詢盤。綜上所述，購物中心市場維持增長勢頭。

經計及(i)中國及寧夏之宏觀經濟環境；(ii)中國房地產行業之上升勢頭；(iii)二零一七年上半年之零售統計數據表現強勁；及(iv)中國購物中心發展強勁，吾等認同 貴公司之意見，即中國購物中心及奧特萊斯行業之發展依然樂觀。

2. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴公司一直不時物色合適投資商機以多元化 貴公司之現有業務組合、以較大幅度拓寬其收入來源而使其資本市場表現更加穩健及提高股東之長期回報。物業之規劃及設計為打造成大型多用途一體化商業及住宅綜合體。其將提供集合購物、休閒及娛樂於一體之體驗綜合體，迎合國內消費者之需求，預期以「名牌、廉價、產品豐富及環境良好」之購物體驗為特色。

(i) 符合 貴集團之業務發展策略

據董事告知， 貴集團一直計劃擴展及加強對購物中心及奧特萊斯分部的涉足，以提升投資回報，並認為收購目標公司對補足其組合而言屬理想之舉。誠如董事會函件所述，金盛歐洲城為大型多用途一體化商業及住宅綜合體，包括百貨商店、高端傢俬超市、超級市場、商舖、娛樂設施、服務式公寓及SOHO公寓，其規劃及設計為打造成大型多用途一體化商業及住宅綜合體，向消費者提供獨特之購物體驗。據董事告知，金盛歐洲城之百貨商店亦將包含購物中心及奧特萊斯。

獨立財務顧問函件

就上述策略而言，吾等已審閱二零一七年年報所載之 貴公司之業務策略。根據二零一七年年報， 貴集團會繼續把握契機，尋求機會收購任何潛在利好項目，積極調整業務形態，豐富集團收入來源，為股東謀求更高回報。基於上述資料，吾等知悉 貴公司擬將其業務擴展至中國之不同地區，且收購事項符合二零一七年年報所載之業務策略。吾等認為，目標公司持有之大型多用途一體化商業及住宅綜合體金盛歐洲城與 貴公司目前持有之項目相若，並與之相得益彰。此外， 貴公司開發其現有物業項目所獲得之經驗將為收購事項中發展金盛歐洲城提供基礎及經驗。

據董事告知，「名牌」及「廉價」為奧特萊斯最為重要之兩個因素。於考慮透過將其奧特萊斯網絡拓展至中國不同地區時， 貴集團可利用其現有資源，如形成高品質名牌之戰略聯盟及促進多項目品牌合作。可致使 貴集團業務擴張之收購事項將有益於 貴集團之聲望，亦有助於持續提升其品牌影響力。知名品牌傾向於與具有良好的信譽的奧特萊斯合作及依賴奧特萊斯網絡之影響力，吸引客戶及提高市場關注度。擴張可提升著名品牌對 貴公司之認知及創造雙贏局面。此將進一步提升客戶（包括零售商、居民及其他業務夥伴）對 貴公司現有及未來項目之信心。因此，吾等與董事一致認為擴張可對其現有業務產生協同效應。

因此，吾等認為收購事項符合 貴集團之業務發展策略。

(ii) 行業之良好前景

誠如上文本節「1.行業概覽」一段所述，隨著供給側改革、去槓桿、去產能及去庫存之實施，預期寧夏及中國經濟將持續強勁及穩定增長。伴隨經濟增長，中國房地產行業亦將持續發展。數據顯示，寧夏地區之房地產投資數額維持持續增長態勢。就旅遊業而言，寧夏地區政府制定發展目標，預期旅遊人數超過30,000,000及旅遊總收益超過人民幣30,000,000,000元。金盛歐洲城之零售業務預期將直接受益於進入該地區之旅客。就零售業而言，實體零售市場多年來穩定增長。中華人民共和國商務部發佈之中國購物中心發展指數顯示，零售商熱衷進入市場，且彼等錄得潛在強勁之銷售額增長。於奧特萊斯分部，大型連鎖奧特萊斯更加迅速地拓展其業務。金盛歐洲城建設一旦於明年完成，即意味著大量對商店舖位的潛在需求。近年來，奧特萊斯業務提供具有獨特購物體驗及售後服務之折扣產品，在中國越來越受歡迎。金盛歐洲城項目預期將產生日益增長之持續收入及經營現金流量。吾等亦已審閱二零一六年及二零一七年金盛歐洲城附近物業銷售之價格走勢（通常呈上升趨勢）。此外，根據中國國家統計局發佈的月度統計數據「70個大中城市商品住宅銷售價格指數」，銀川商品住宅銷售價格指數由二零一六年一月之99.7升至二零一七年十月之103.4，根據前述統計數據，吾等認為銀川市之物業價格保持上升勢頭。

總而言之，根據吾等之獨立研究，尤其是(i)寧夏地區房地產投資額上升，(ii)預期寧夏地區遊客數量會上漲；(iii)實體零售市場穩步增長；(iv)中國購物中心之發展指數有利；及(v)目標公司物業附近之物業銷售價格走勢向好，吾等認為，寧夏房地產及實體零售行業的前景廣闊且會穩健增長。

此外，貴公司於管理奧特萊斯方面之豐富知識及經驗亦將有益於目標公司。貴集團主要從事奧特萊斯商業營運及特色商業地產的開發營運（如旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等）、高端住宅地產開發以及物業管理。貴公司於開創與商業地產的眾多商戶之新穎合作方式以拉動商業與住宅銷售方面頗具經驗。範例包括長沙奧特萊斯項目之行銷活動，如奧萊燈光節及奧萊帳篷節等。因此，貴公司可為目標公司帶來寶貴經驗及管理技能，其將有利於金盛歐洲城項目之發展。

由於金盛歐洲城的開發預計於二零一八年十月完成，受惠於目標集團收益及純利增長，預期將於合理時間段內為貴集團奧特萊斯分部帶來現金流入及／或資金收益。收購事項可使貴公司緊握未來幾年中國經濟及中國購物中心及奧特萊斯分部之良好前景所帶來的機遇。

(iii) 拓寬 貴集團收益來源

根據二零一七年年報，貴集團收益、開支、資產及負債的90%以上產生自貴集團位於中國湖南省長沙市及河北省秦皇島的奧特萊斯項目。因此，收益地區來源高度集中可能會對貴公司造成風險。倘發生不可預見之事件（如中國特定地區經濟狀況變動或遭遇激烈的國內競爭），貴公司之收益可能出現巨大波動。據董事告知，貴公司一直積極將其業務擴展至中國各個城市，並已將其業務模式由專注於特定戰略區域轉變為於若干區域開展綜合營運。由於一線城市奧特萊斯日益激烈的競爭及飽和的市場份額，中國奧特萊斯營運商正將其網絡擴展至中國二線城市。貴公司主要收益來源目前依賴於二線城市少數奧特萊斯，預期將於不久將來面臨國內區域激烈競爭。因此，吾等與董事一致認為，拓寬收益來源有益於貴公司。由於金盛歐洲城規模與貴公司目前持有之其他項目相若，收購事項將使貴公司多元化因過度依賴其於長沙及秦皇島之項目而產生之風險。

獨立財務顧問函件

此外，根據吾等對二零一七年年報之審閱，吾等注意到 貴公司之業務主要依賴奧特萊斯項目，亦對 貴公司之收益類型過於集中造成潛在風險。據董事告知， 貴公司近年來一直積極豐富其收益來源。透過收購目標公司（其經營金盛歐洲城，該項目之設計為除奧特萊斯之外，亦包括百貨商店、高端傢俬超市、超級市場、商舖、娛樂設施、服務式公寓及SOHO公寓），吾等與董事一致認為 貴公司可向消費者提供不同購物體驗，令百貨商店及購物中心與 貴集團目前持有之奧特萊斯項目相輔相成，成功豐富 貴公司收益來源。

誠如上文所討論，透過利用 貴公司之專業管理、資金資源及豐富的行業經驗，目標公司預期於長期投資角度為 貴公司帶來現金流入及／或資金收益。透過收購目標公司而非新建其自身之奧特萊斯及購物中心， 貴公司可節省物色合適地點及與各方磋商之成本。因此，吾等認為，收購一間現有的項目前景良好的公司將為擴張 貴集團業務及拓寬 貴集團收益來源之最為直接及最具成本效益之方式。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，董事知悉目標公司產生虧損約人民幣16,000,000元乃基於若干因素，包括(i)根據目標公司的會計政策錄得折舊開支約人民幣5,500,000元；(ii)因目標公司與有關物業買方就若干物業作出的售後回租安排產生租賃開支約人民幣6,100,000元；(iii)百貨商店因翻新錄得租金收入，惟其繼續產生物業稅約人民幣700,000元及折舊開支約人民幣2,100,000元；及(iv)因預計自二零一七年底起中國寧夏回族自治區銀川市的平均銷售價格上漲而於二零一六年推遲物業銷售。吾等已審閱目標公司二零一五年、二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月的經審核報告，並注意到目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月均錄得虧損乃主要由於收益減少所致。目標公司的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣43,600,000元大幅減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣5,900,000元。目標公司於截至二零一七年十月三十一日止十個月之收益為約人民幣6,100,000元。誠如「貴集團、賣方及目標公司之背景資料－目標公司」各段所述，有關收益減少乃主要由於因預計二零一七年底及二零一八年價格上漲而推遲物業銷售所致。

儘管目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別錄得虧損約人民幣16,000,000元及虧損約人民幣12,600,000元，於計及以下各項後：

- (i) 目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月錄得虧損乃主要由於推遲物業銷售所致。吾等已審閱自 貴公司獲得之目標公司二零一五年、二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核報告及收入明細。吾等獲知二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月之虧損乃主要由於物業銷售分部於期內並無產生任何收入所致；

獨立財務顧問函件

- (ii) 推遲物業銷售之原因主要為預計價格於二零一七年底及二零一八年上漲。吾等已對中國物業市價趨勢進行獨立研究。根據中國國家統計局發佈的月度統計數據「70個大中城市商品住宅銷售價格指數」，銀川的商品住宅銷售價格指數由二零一六年一月的99.7升至二零一七年十月的103.4，其反映銀川市之物業價格保持上升勢頭；及
- (iii) 吾等已對上文「行業概覽」所述零售行業之未來前景進行研究。零售行業前景良好將影響租金收入，而租金收入構成目標公司主要收入之一部分。此外，目標公司計劃將該設施發展為娛樂綜合體（如電影院）。

吾等獲知虧損乃由於推遲物業銷售之業務決策及管理層對寧夏房地產行業及零售行業的前景持樂觀態度並決定推遲物業銷售所致。

儘管目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別產生虧損約人民幣16,000,000元及虧損約人民幣12,600,000元，經計及(i)收購事項符合 貴集團業務發展策略；(ii)行業前景良好；(iii)收購事項將拓寬 貴集團收益來源；及(iv)據吾等所了解，虧損乃主要由於推遲物業銷售之商業決策所致，吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，其對獨立股東而言仍屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

3. 股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款載於董事會函件並概述如下：

日期：二零一七年九月二十九日（交易時段後）

訂約方：(i) 貴公司；
(ii) 裕田（上海）（作為買方）；
(iii) 金盛置業（作為賣方）；及
(iv) 王先生（作為擔保人）

標的事項：金盛置業持有目標公司之全部股權。於收購事項完成後，目標公司將成為貴公司之間接全資附屬公司。

目標公司之主要資產乃位於中國寧夏回族自治區銀川市之物業。

代價及代價股份：收購事項之代價（即270,000,000港元）將由貴公司按非現金基準以每股代價股份0.086港元之價格配發及發行3,139,534,884股代價股份支付。按金盛置業所指定，代價股份將配發予振軒（即由王先生（其亦全資擁有金盛置業）全資擁有之公司）。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，銷售股份之代價應為270,000,000港元。收購事項之代價將由 貴公司按非現金基準以每股代價股份0.086港元之價格配發及發行3,139,534,884股代價股份結付。按金盛置業根據股權轉讓協議所指定，代價股份將配發予振軒（即由王先生（其亦全資擁有金盛置業）全資擁有之公司）。

誠如董事會函件所載，王先生為金盛置業及振軒的最終實益股東，根據股權轉讓協議及貸款資本化協議的條款，金盛置業已指定振軒為代價股份及資本化股份的認購人。誠如 貴公司所告知，王先生偏好指定振軒為該兩項交易的認購人。由於(i)王先生為賣方及認購人的最終實益股東；(ii)於最後實際可行日期，王先生透過嘉悅及振軒間接持有 貴公司約31.23%現有已發行股份。誠如 貴公司所告知，王先生決定使用一個正持有 貴公司現有已發行股份的實體認購代價股份及資本化股份；及(iii)該安排乃由該兩份協議的所有訂約方訂明及協定，吾等並無注意到指定金盛置業或振軒認購代價股份及資本化股份存在任何差異，原因為王先生為該兩個實體的唯一最終實益股東。

收購事項之代價乃由金盛置業及 貴公司參考多項因素（如(i)合資格獨立估值師艾華迪於二零一七年八月三十一日所評估目標公司物業權益之價值；(ii)收購事項之代價低於目標公司之資產淨值；及(iii)目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別產生虧損約人民幣16,000,000元及虧損約人民幣12,600,000元）經公平磋商後釐定。此外，收購事項將對目標公司及 貴集團之經驗、資源及業務網絡帶來綜合影響，因而可令物業開發以更有效及更具成本效益之方式開展，進而擴大資產基礎及提高股份價值。基於上述裨益，賣方願意以較其評估價值（基於艾華迪於二零一七年八月三十一日所評估目標公司物業權益之價值）折讓之代價進行收購事項。

獨立財務顧問函件

根據艾華迪出具之估值報告，目標公司之物業權益於二零一七年十月三十一日之市值為人民幣480,480,000元（相當於約567,000,000港元）（「估值」）。

吾等已討論及審閱估值所採納之方法、基準及主要假設。誠如估值報告所述，目標公司獲評估之物業權益分為兩類，第一類物業權益為持作投資物業權益及第二類物業權益為持有的發展中物業權益。就第一類物業權益而言，吾等知悉艾華迪已採納收入法。誠如艾華迪所告知，根據此情況下之收入法，目標公司第一類物業權益之價值乃根據物業自其現有租賃產生之租金收入淨額及／或可於現有市場取得之租金收入釐定，並就復歸收入（其計及於估值日期市場可資比較物業之租金）作出適當撥備。其後租金收入獲資本化以按適當資本化率釐定物業權益之市值。吾等已就第一類物業權益估值之假設及方法與艾華迪進行討論，及艾華迪告知該方法與行業慣例一致。

就第一類物業權益之估值而言，吾等已透過核查於達致有關第一類物業之評估價值時所完成工作明細審閱有關方法及參數。吾等知悉，艾華迪使用收入資本化法評估物業。根據評估機構刊發之「評估見解」（「該出版物」），全球房地產專業評估協會於全球近60個國家擁有近19,000名專業人士，收入資本化法通常用於為投資所購置之創收房地產，原因是投資者認為盈利能力是影響物業估值之關鍵因素。由於第一類物業一直以來僅自其租賃中產生收入且為持作投資，吾等認為，收入資本化法適合對第一類物業權益進行估值。

就收入資本化之參數而言，吾等知悉其乃按截至估值日期之定期收益率根據現有租賃收入資本化淨值（「定期價值」），並透過假設目標公司於估值日期按當前市場租金悉數租用空置部分及於租約屆滿後按當前市場租金重續至租賃部分之現值（「復歸價值」），利用當前市場租金復歸收益率增加復歸權益。就應用估值報告所列之資本化比率而言，釐定定期價值之定期收益乃參考現有租金收入。釐定復歸價值之復歸收益率乃參考市場可資比較物業之預期回報率。就不同單位每日獲取之市場單位租金標準而言，艾華迪參照與該物業發展特徵相若之租金要價。吾等知悉，艾華迪已參照及採納不同樓層及不同區域單位之不同市場單位租金。艾華迪根據市場可資比較物業產生之市場收益率釐定復歸收益率。吾等認為，根據市場收益率應用適用率屬公平合理，原因為(i)根據該出版物，估計收入來源應透過應用適用率（由類似物業之回報率得出之比率）資本化；(ii)吾等已審閱市場可資比較物業並知悉可資比較物業毗鄰第一類物業且具有類似性質（即商業物業）；及(iii)吾等已審閱市場可資比較物業之回報率並知悉市場收益率處於市場可資比較物業之回報率範圍內。艾華迪透過以較復歸收益率輕微折讓（即1%）之方式釐定定期收益率，原因為自現有租賃協議變現之租金收入之可靠程度更高。吾等自艾華迪獲知，1%折讓乃經計及取得租金收入之風險（基於租戶現有租金水平與市場可資比較物業之市場租金之差額）後釐定。吾等已審閱市場可資比較物業並知悉，艾華迪已就於二零一七年十月期間位於賀蘭、興慶及金鳳（為銀川市的縣城或分區）之八棟商業物業確定了招租租金，而該等商業物業鄰近標的物業。該等八棟商業之市場回報率介乎4%至7%。

獨立財務顧問函件

根據吾等與艾華迪進行之討論，八棟商業物業之選擇基準為可用市場數據及物業之特性，如(i)物業之用途；及(ii)位置。考慮到基於市場數據於二零一七年十月期間確定之八棟商業物業具有類似特性，吾等認為市場可資比較物業為具有代表性，記錄了與標的物業具有類似特性之物業之最近出租市場情況。

根據吾等所作工作及進行調整之理由，吾等認為，該調整屬可接納。根據吾等所作上述工作，經計及(i)根據收入資本化將估計收入來源資本化應使用適用率（由類似物業之回報率得出）；(ii)市場可資比較物業與第一類物業具有類似性質及位置；(iii)定期收益率及復歸收益率均處於市場可資比較物業回報率範圍內；及(iv)由於自現有租賃協議變現之租金收入之可靠程度更高，故對定期收益率作出輕微折讓屬合理後，吾等認為，資本化收入來源所用之比率屬公平合理。根據該出版物，估值師計及包括物業收入來源之總收入預期、模式及期限以及預期復歸價值在內的因素後估計收入及開支。估計收入來源乃透過應用計及上述因素之適用率（資本化所用比率乃由類似物業之回報率得出，即定期收益率及復歸收益率乃由艾華迪所用市場收益率得出（如上文所述））資本化及轉換為現值。由於收入資本化參數與該出版物的參數一致，吾等認為，對第一類物業權益進行估值時採納之參數屬公平合理。

獨立財務顧問函件

除與艾華迪進行討論外，吾等已審閱估值報告及該出版物。根據吾等之了解（如上文所述），吾等認為(i)收入資本化法適合用於對第一類物業進行估值，原因為該等物業僅自其租賃中產生收入；及(ii)該出版物所列之收入資本化法所考慮之一般因素與艾華迪之方法及參數一致，吾等認為，於對第一類物業進行估值時由收入資本化法得出之估值屬公平合理。

第二類物業權益採納市場法，亦已計及應計建築成本。誠如艾華迪所告知，彼等已搜尋所有可獲得資源及根據選擇標準（包括但不限於土地類型、位置、景觀及周邊發展）篩選可資比較物業。所有符合其選擇標準之可資比較物業均獲計入。誠如艾華迪所告知，市場法乃物業估值之常用方法及吾等已就第二類物業權益之估值審閱有關市場可資比較物業之資料。

就第二類物業權益之估值而言，吾等已透過核查於達致有關第二類物業之評估價值時所完成工作明細審閱有關方法及參數。吾等知悉，其因可獲得市場可資比較物業資料使用市場法對物業進行估值。由於第二類物業並非投資物業且仍在建設當中，故收入法被視為就對第二類物業進行估值而言屬不適當。因此，無法自第二類物業得出租金收入。根據該出版物，當多項類似物業近期於所述物業市場出售或當前於所述物業市場待售時，銷售比較法最為有用。估值師將所述物業與類似物業進行比較。之後對物業銷售價格作出判斷。由於第二類物業之市場可資比較物業充足，吾等認為，市場法適合對第二類物業進行估值。

根據吾等與艾華迪進行之討論，吾等知悉可資比較物業之選擇標準乃以發展項目之交易記錄及性質與物業相當之住宅發展項目之叫價參考為基準。吾等已審閱估值報告及與艾華迪進行討論並知悉於達致估值時，其根據完成百分比將第二類物業分為兩組：(i)處於大致完成階段之物業；及(ii)未開發土地。於該兩種情況下，識別出數項可資比較物業。

就處於大致完成階段之物業而言，艾華迪於二零一七年十月期間識別出各標的物業之四項可資比較物業。就未開發土地而言，由於未開發土地之交易記錄有限，艾華迪將搜索期間由二零一五年延長至二零一七年。已分別就未開發作商業用途之土地及未開發作住宅用途之土地識別四項可資比較物業及三項可資比較物業。根據國際估值準則委員會出版之指引「國際估值準則（二零一七年版）」（「指引」），選擇可資比較交易之原則訂明多項交易之憑證一般優先於單一交易之憑證。艾華迪已就各標的物業識別至少三項可資比較物業而非完全依賴單一交易。吾等亦已參考中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局與中華人民共和國國家標準化管理委員會發佈之「城鎮土地估價規程」（GB/T18508-2014）（「規程」），其表明用作比較之可接納可資比較物業數目應為3項或以上。由於(i)有關比較並非完全依賴單一交易；及(ii)各比較已識別至少三份交易記錄，吾等認為，可資比較交易記錄之數目屬充足並具代表性。就處於大致完成階段之物業所選擇之可資比較物業特性乃基於(i)樓宇用途；(ii)市場可得物業之樓層及區域劃分；及(iii)位置。就未開發土地所選擇之可資比較物業特性乃基於(i)土地用途；及(ii)位置。據艾華迪告知，基於上述標準，其被視為根據可用市場數據可得之詳盡清單。吾等已審閱艾華迪所選擇可資比較物業清單並知悉就實質上處於竣工階段之物業而言，艾華迪已就於二零一七年十月期間位於銀川市賀蘭縣之每棟商業及住宅物業確定了四棟可資比較物業。就尚未開發之土地而言，艾華迪已(i)就於二零一五年至二零一七年期間位於銀川市賀蘭縣之商業用途確定了四塊未開發土地；及(ii)就於二零一五年至二零一七年期間位於銀川市賀蘭縣之住宅用途確定了三塊未開發土地。考慮到(i)物業／土地用途與標的物業類似（即作商業或住宅用途）；(ii)交易記錄乃以銀川市賀蘭縣之有關歷史交易為參考；及(iii)兩種情況下均識別出可於有關市場獲得之可資比較交易記錄，因此，吾等與

艾華迪一致認為，就作參考目的而言，就處於大致完成階段之物業及未開發土地選擇之可資比較物業屬公平且具代表性之樣本。根據該出版物，估值師透過考慮多個因素（包括位置、物理特性、銷售條件及用途／區域劃分）估計所述物業與可資比較銷售的相似程度。由於艾華迪使用之選擇標準與該出版物一致，吾等認為，使用選擇標準屬公平合理。

調整時間、規模及位置及經調整單位價格的標準與市場慣例及專業判斷一致。完成階段百分比乃以每月監督報告為基準。非競爭風險因素之標準乃以市場經濟及開發商能力為基準。土地資本化法及每年修正係數之標準乃以無風險利率及風險調整為基準，其中無風險利率乃根據中國人民銀行之3年存款利率(2.75%)計算及風險調整為3.18%。

根據吾等與艾華迪進行之討論，吾等知悉，估值師進行風險調整時計及通脹率及中國物業市場之風險溢價屬市場慣例。釐定風險調整為約3.18%乃基於(i)當地歷史平均通脹率(3%)；及(ii)中國物業市場之風險溢價(0.18%)，其乃中國股權風險溢價(5.98%)與中國物業市場之平均投資回報率(3.05%)之乘積。根據規程第6.2.7條，土地資本化法所用風險調整比率取決於該地區之社會經濟發展因素及物業市場因素，其與艾華迪採納之慣例一致。中國股權風險溢價乃參考Aswath Damodaran（紐約大學斯特恩商學院金融系教授，其對股權風險溢價的研究於全球估值行業獲廣泛採納）於二零一七年七月刊發之股權風險溢價研究（「**該研究**」）所載中國長期股權風險溢價釐定。吾等已審閱該研究並知悉中國之股權風險溢價為5.98%，其與艾華迪所採納者一致。此外，中國物業市場之平均投資回報率乃根據專門於中國從事物業開發之上市公司之資產回報（「**資產回報**」）釐定。吾等已就22間公司之選擇標準與艾華迪進行討論並知悉該等可資比較公司均(i)為具有可公開獲得資料之公眾上市公司；(ii)主要於中國從事物業開發；及(iii)於中國運營。吾等已審閱市場可資比較物業清單並認為，就資產回報選擇可資比較公司之標準屬公平合理。

獨立財務顧問函件

經計及(i)艾華迪所採納慣例與規程載列者一致；(ii)中國之股權風險溢價與該研究一致；及(iii)釐定專門於中國從事物業開發之上市公司之資產回報時選擇可資比較公司之標準屬公平合理，吾等認為，釐定風險調整屬公平合理。此外，根據該出版物，貨幣或百分比調整可應用於各可資比較物業之已知銷售價格以得出所述物業之價值指示範圍。因此，吾等認為，於評估第二類物業之價值時應用調整屬公平合理。吾等亦已審閱中國人民銀行官方網站之3年存款利率(2.75%)。由於評估第二類物業之價值時之可資比較物業之選擇標準及應用調整與該出版物類似，吾等認為，所用標準屬公平合理。

除與艾華迪進行討論外，吾等已審閱估值報告及該出版物。根據吾等之理解（如上文所述），吾等認為(i)市場法適合用於評估第二類物業之價值，原因為其市場可資比較物業充足且該等物業仍在建；及(ii)艾華迪採納市場法之標準及應用調整與該出版物相若，吾等認為，於評估第二類物業價值時由市場法得出之估值屬公平合理。

根據上市規則第13.80條，為評估艾華迪之專業知識及獨立性，吾等已進行以下步驟：

- (i) 取得並審閱委聘條款（特別關注工作範圍、工作範圍就須發表之意見而言是否適當及任何有關工作範圍之限制（可能對估值報告所提供確定程度構成不利影響））。
- (ii) 就艾華迪當前或過往與 貴公司及彼等各自之股東之關係與其面談；及
- (iii) 審核艾華迪於類似行業估值之過往經驗並與其進行討論。

獨立財務顧問函件

根據上文所載已進行之工作，吾等知悉(a)艾華迪於估值方面擁有數年經驗及過往擁有類似行業估值之經驗；及(b)除其有關估值之委聘外，艾華迪當前或過往與 貴集團、賣方、目標公司或彼等各自之股東並無關係。因此，吾等並不知悉任何事項將令吾等懷疑艾華迪進行估值之專業知識及獨立性。

根據上文所載已進行之工作，吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條對估值報告及艾華迪作出適當評估。吾等並不知悉任何因素將令吾等懷疑估值之公平性及合理性。

代價較估值報告所述估值人民幣480,480,000元折讓約52.4%。吾等注意到代價與估值間的差額。吾等已對上文所述估值報告所用之方法及假設進行盡職調查工作。吾等並無理由懷疑估值師釐定估值之專業性。代價乃由股權轉讓協議各訂約方經公平磋商並計及多項因素（如(i)收購事項之代價低於目標公司之資產淨值；及(ii)目標公司於二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別產生虧損約人民幣16,000,000元及虧損約人民幣12,600,000元）後根據目標公司之估值以折讓作出。此外，收購事項將令 貴集團整合目標公司之經驗、資源及業務網絡。憑藉經整合資源，物業發展可以更加有效及具成本效益之方式進行，進而增加資產基礎及股份價值。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣313,502,000元（相當於約369,932,000港元，按貸款資本化所使用之相同匯率1.18港元兌人民幣1.00元計算）。貴公司調整了於二零一六年十二月三十一日之經審核資產淨值，方法為加入根據艾華迪所評估之目標公司之投資物業之市值計算之目標公司之資產淨值增值（扣除潛在遞延稅項），目標公司之經調整經審核資產淨值約為人民幣328,887,000元（相當於約388,086,000港元，按上述匯率計算）。吾等已審閱計算方法並與董事討論，目標公司之資產淨值增值主要為目標公司之投資物業價值（按艾華迪編製之估值計算）（扣除潛在遞延稅項）超出目標集團之未經審核合併管理賬目所示之賬面值部份。吾等與董事一致認為，上述調整為達致目標公司之經調整經審核資產淨值時屬相關之調整，原因為目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核淨賬面值並無計及目標集團持有之投資物業之市場估值及估計潛在遞延稅項。

誠如董事會函件所述，代價較目標公司之經調整經審核資產淨值約人民幣328,887,000元（相當於約388,086,000港元，按上述匯率計算）折讓約30.4%（「折讓」）。董事已參考有關期間進行之交易清單（「交易記錄清單」），詳情載於董事會函件「II－收購事項－代價及代價股份」一段。吾等已審閱該清單並知悉，聯交所上市公司於有關期間刊發之15項交易記錄之選擇基準為(i)被收購之相關物業控股公司為物業發展公司；(ii)物業控股公司之全部股權均被收購；(iii)物業控股公司持有之物業位於中國；及(iv)相關交易乃於有關期間內進行。吾等知悉，儘管折讓高於交易記錄清單之平均折讓水平，折讓仍處於交易記錄清單之範圍內。故吾等認為，經參考交易記錄清單後，以代價（較目標公司之經調整經審核資產淨值折讓約30.4%）訂立股權轉讓協議並非個案。

獨立財務顧問函件

根據吾等與 貴公司進行之討論及對目標公司二零一五年、二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核報告之審閱，吾等獲知根據上文所述因素進行折讓之理由，於計及上述因素後，賣方願意按低於估值之價格出售物業。吾等注意到，代價較目標公司之經調整經審核資產淨值折讓約30.4%。根據目標公司二零一六年及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核報告，吾等獲知投資物業及存貨（由物業組成）佔總資產之絕大部分及為目標公司持有之最大資產，吾等認為，從經調整經審核資產淨值角度評估收購事項之代價屬適當。儘管如此，代價事實上對 貴公司及股東整體有益，原因為其可自折讓及按低於估值之價格收購目標公司獲益。吾等認為，代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

經計及(a)上文「訂立股權轉讓協議之理由及裨益」一段所述之理由及裨益；(b)股權轉讓協議之主要條款乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；(c)目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月分別錄得虧損約人民幣16,000,000元及虧損約人民幣12,600,000元；(d)較目標公司之經調整經審核資產淨值折讓約30.4%；及(e)折讓乃經公平磋商後釐定及有關折讓有利於 貴公司，吾等認為，代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 貸款資本化協議

於二零一七年九月二十九日（交易時段後），貴公司與金盛置業訂立貸款資本化協議。根據貸款資本化協議，金盛置業已有條件同意指定振軒認購，及貴公司已有條件同意按每股資本化股份0.086港元之價格配發及發行合共7,010,533,301股資本化股份，方式為將人民幣510,937,173元之貸款資本化。資本化股份將根據建議特別授權發行。

1. 貸款資本化協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款載於董事會函件並概述如下。

日期：二零一七年九月二十九日（交易時段後）

訂約方：貴公司；

金盛置業；及

王先生

標的事項：金盛置業已有條件同意指定振軒認購及貴公司已
有條件同意按每股資本化股份0.086港元之價格配發
及發行合共7,010,533,301股資本化股份，方式為將
貸款人民幣510,937,173元資本化。

誠如董事會函件所述，資本化股份數目（即合共7,010,533,301股）乃根據(i)發行價每股資本化股份0.086港元；及(ii)將予資本化之貸款金額人民幣510,937,173元（相當於602,905,864港元（參考1.18港元兌人民幣1.00元之匯率計算））釐定。吾等知悉，資本化股份數目乃按貸款金額除以發行價計算。此外，經計及下文「IV. 評估發行價」一節所作分析後，吾等認為，發行價及資本化股份數目之釐定屬公平合理。

獨立財務顧問函件

為免生疑，貸款資本化及收購事項並不互為條件。倘貸款資本化協議項下之所有先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或豁免（倘適用），各訂約方有合約責任完成貸款資本化（不論收購事項是否將會進行）。

獨立股東務請注意，收購事項及貸款資本化乃 貴集團之兩項單獨及獨立交易且並不互為條件。獨立股東務請閱讀董事會函件「V. 本公司持股架構之變動」一節所載於各項交易完成後持股架構變動之詳情及影響。由於各自進行收購事項及貸款資本化之理由及裨益不同；收購事項及貸款資本化各自之條款乃根據單獨公平磋商及考慮因素達至，吾等並不知悉存有任何重大因素令吾等懷疑股東之利益將因並不互為條件之交易而受到影響。

2. 進行貸款資本化之理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事認為，貸款資本化符合 貴公司利益，原因為(i)其可令 貴公司避免不必要之現金流出；(ii)其將擴大 貴公司之資本基礎、降低 貴集團之資產負債水平，從而加強 貴集團之財務狀況，促進業務持續發展；及(iii) 貴集團之資產負債水平有所改善將有助 貴公司獲授新銀行信貸及洽談其條款。

誠如上文「I. 貴集團、賣方及目標公司之背景資料」一節所分析， 貴集團之財務表現轉差及於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年分別錄得虧損約207,600,000港元、340,200,000港元及343,600,000港元。 貴集團於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年亦分別錄得經營活動所用現金流量淨額約624,800,000港元、21,800,000港元及42,200,000港元。於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年，投資活動所用現金流量淨額分別為約127,600,000港元、36,700,000港元及6,610,000港元。因此， 貴集團須自債務融資籌集營運資金及 貴集團於二零一五財年、二零一六財年及二零一七財年之融資活動所得現金流量分別為531,700,000港元、57,500,000港元及34,400,000港元。經營活動及投資活動之負現金流量以及融資活動之現金流量大幅減少表明 貴公司可用作業務營運之現金較少。二零一七年年報所載獨立核數師報告亦提請關注 貴集團持續經

獨立財務顧問函件

營之不確定性，原因為 貴集團於二零一七年三月三十一日分別錄得流動負債淨額及資本虧絀約588,400,000港元及130,600,000港元。根據 貴集團目前之財務狀況，在並無貸款資本化或其他集資活動之情況下，該貸款不大可能於短期內結清。貸款資本化將令 貴集團減輕其債務負擔及立刻提升財務狀況，而不會影響 貴公司之營運資金及亦減少利息開支。

吾等已就考慮配售／認購新股份、公開發售及供股等其他集資方法向 貴公司查詢。鑒於「I. 貴集團、賣方及目標公司之背景資料」一節所述 貴集團之財務表現轉差及與持續經營有關之重大不確定性，難以從投資者（就認購新股份而言）、配售代理（就配售新股份而言）或包銷商（就公開發售／供股而言）取得正面回應及磋商對 貴集團有利之條款。此外， 貴公司須就集資活動在委聘配售代理或包銷商時支付佣金開支。由於 貴公司擬避免不必要之現金流出、擴大資本基礎及改善資產負債比率，其認為源自商業銀行之債務融資並非明智之選，原因為新造銀行貸款產生之利息不會減輕融資成本之負擔、鞏固資本開支及改善資本負債比率。 貴公司亦已接洽一間證券經紀公司，商討配售及供股或公開發售之可能性，但並無接獲正面反應。 貴公司於考慮其他方法後，將貸款資本化視為結算貸款之不二之選。

儘管股權轉讓協議及貸款資本化協議並非於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立，惟股權轉讓協議及貸款資本化協議之條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮(i)如下文「IV. 評估發行價」一節所分析，發行價屬公平合理；(ii)根據發行價及將予資本化貸款之金額釐定資本化股份之公平性及合理性；(iii)貸款資本化可緩解 貴集團當前之流動資金壓力及加強其資本基礎以及支持其業務發展及日後現金流量需求；及(iv) 貴公司認為貸款資本化為其他融資方法中最適當之方法，經計及(i)貸款資本化協議之條款就獨立股東而言屬公平合理及乃按正常商業條款訂立；(ii)訂立貸款資本化協議之理由及裨益（其詳情載於上文）；(iii)根據下文「IV. 評估發行價」一節所載吾等之分析，代價股份及資本化股份屬公平合理；(iv)於完成貸款資本化後，對公眾股東之持股權益之可能攤薄影響屬合理，其詳情載於下文「V. 收購事項及貸款資本化對於 貴公司之持股之攤薄影響」一節；(v)下文「VI. 收購事項及貸款資本化之財務影響」一節所載貸款資本化之財務影響，吾等認為，儘管貸款資本化協議並非於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立，惟訂立貸款資本化協議屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

IV. 評估發行價

1. 歷史價格分析

代價股份及資本化股份之發行價（「發行價」）較：

- (a) 股份於截至最後交易日（包括該日）前五個連續交易日之平均收市價每股0.0836港元溢價約2.9%；
- (b) 股份於截至最後交易日（包括該日）前十個連續交易日之平均收市價每股0.0839港元溢價約2.5%；

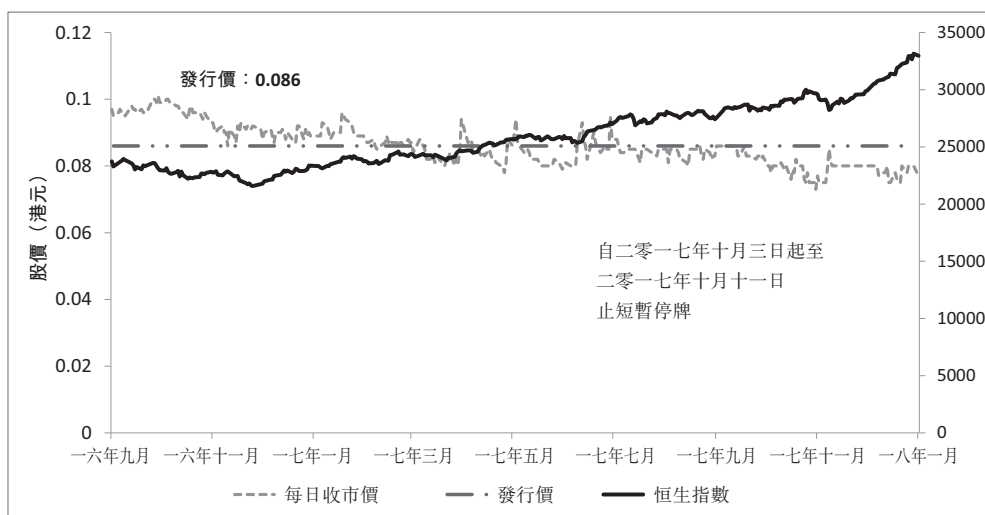
獨立財務顧問函件

(c) 股份於截至最後交易日（包括該日）前過往六個月之平均收市價每股0.0838港元溢價約2.6%；

(d) 股份於截至最後交易日（包括該日）前過往十二個月之平均收市價每股0.0878港元折讓約2.1%；

發行價乃經參考（其中包括）股份直至最後交易日（包括該日）前過往十二個月之平均收市價而釐定。

下圖顯示自二零一六年九月二十九日（即最後交易日前一年）起直至最後實際可行日期（包括該日）（「回顧期間」）股份於聯交所所報之每日收市價變動詳情。吾等認為一年之取樣週期已足夠，因其為一個合理週期，在進行股份過往收市價及發行價之分析時，可提供股份近期價格表現之整體概覽。



資料來源：聯交所網站(www.hkexnews.hk)、彭博

誠如上表所示，股份於回顧期間之每日收市價介乎每股0.073港元至每股0.101港元（「歷史價格範圍」）。發行價0.086港元處於歷史價格範圍內。相較恒生指數之波動而言，股份之每日收市價之走勢相當穩定。

2. 股份可資比較公司分析

由於自二零一六年九月三十日（即最後交易日前一年）起及直至最後交易日聯交所網站並無公佈有關以發行股份之方式收購具有目標公司（其主要從事物業開發及物業管理和家居裝飾）類似業務之公司之交易，吾等對自二零一七年六月三十日（即最後交易日前三個月）起及直至最後交易日於聯交所主板上市之公司涉及發行股份作為全部或部份代價之收購進行分析（「股份可資比較公司」）。由於貴公司之業務營運、財務表現及前景與股份可資比較公司並不相同且吾等並無對股份可資比較公司之業務及營運進行深度調查，故股份可資比較公司就聯交所主板上市公司之近期市場慣例於涉及根據特別授權及在類似市況下發行股份活動之收購中作一般參考用途。吾等認為，使用以下詳盡清單與收購事項進行比較屬公平合理，原因為最後交易日前三個月，就發行股份作為全部或部份代價而言，股份可資比較公司可表明市場慣例。吾等認為約三個月之取樣週期屬足夠及適當，原因為(i)因回顧期內活動頻繁，有35間股份可資比較公司可作有意義比較；及(ii)較近期股份可資比較公司可更好地表明聯交所上市公司之現行市場慣例，故更具代表性及相關性。吾等認為，就獲得最近期市場慣例及反映以發行股份作為全部或部分代價之交易之一般趨勢而言，最後交易日前及直至該日止三個月之回顧期屬足夠及適當。此外，吾等認為，35間股份可資比較公司足以進行有意義比較，原因為其足以確定平均價值以及近期市場慣例之發行價折讓及溢價範圍。儘管如此，獨立股東務請注意，股份可資比較公司乃近期市場慣例之一般市場參考。下表概述吾等之相關發現：

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較與 相關發行 代價股份 有關之公告／ 協議日期前之 最後交易日／ 於該日之每股 收市價溢價／ (折讓)	發行價較與 相關發行 代價股份 有關之公告／ 協議日期前 最後五個 交易日之平均 每股收市價 溢價／(折讓)
			(%)	(%)
中國鈮鈦磁鐵礦業有限公司	893	二零一七年九月二十九日	10.34	7.74
南旋控股有限公司	1982	二零一七年九月二十八日	0.00	4.00
正恒國際控股有限公司	185	二零一七年九月二十八日	9.31	7.73
中國航空工業國際控股 (香港)有限公司	232	二零一七年九月十九日	1.37	2.78
利時集團(控股)有限公司	526	二零一七年九月十七日	(13.04)	(3.1)
中國海景控股有限公司	1106	二零一七年九月十七日	(19.59)	(19.59)
星美文化旅遊集團控股有限公司	2366	二零一七年九月十五日	(7.69)	(7.22)
天韻國際控股有限公司	6836	二零一七年九月十五日	25.00	25.00
星光文化娛樂集團有限公司	1159	二零一七年九月十五日	(2.17)	(4.01)
雅高控股有限公司	3313	二零一七年九月八日	(18.90)	(19.80)
奧立仕控股有限公司	860	二零一七年九月七日	(19.60)	(12.80)
中國軟實力科技集團有限公司	139	二零一七年九月七日	(15.00)	(19.43)
中國外運股份有限公司	598	二零一七年九月六日	1.14	0.45
北控清潔能源集團有限公司	1250	二零一七年九月六日	(16.50)	(9.50)
中國軟實力科技集團有限公司	139	二零一七年九月一日	(14.96)	(2.17)
未來世界金融控股有限公司	572	二零一七年九月一日	(14.96)	(1.82)
奧瑪仕國際控股有限公司	959	二零一七年八月三十日	(22.35)	(22.35)
正美豐業汽車玻璃服務有限公司	8135	二零一七年八月二十七日	(13.13)	(8.70)
中國外運股份有限公司—H股	598	二零一七年八月二十二日	1.14	0.45
雲鋒金融集團有限公司	376	二零一七年八月十七日	3.50	13.12
新華通訊頻媒控股有限公司	309	二零一七年八月十六日	0.97	(7.28)
同佳國際健康產業集團有限公司	286	二零一七年八月十三日	0.00	(0.90)

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較與 相關發行 代價股份 有關之公告／ 協議日期前之 最後交易日／ 於該日之每股 收市價溢價／	發行價較與 相關發行 代價股份 有關之公告／ 協議日期前 最後五個 交易日之平均 每股收市價 溢價／
			(折讓) (%)	(折讓) (%)
易生活控股有限公司	223	二零一七年八月十一日	1.17	(0.58)
中國寶力科技控股有限公司	164	二零一七年八月十一日	1.70	0.00
枋濬國際集團控股有限公司	1355	二零一七年八月八日	(20.00)	(19.48)
太平洋航運集團有限公司	2343	二零一七年八月二日	(1.78)	0.00
中國資源交通集團有限公司	269	二零一七年八月一日	(19.30)	(9.59)
華章科技控股有限公司	1673	二零一七年七月二十八日	4.94	5.81
中國首控集團有限公司	1269	二零一七年七月二十八日	(8.57)	(1.03)
中國新金融集團有限公司	412	二零一七年七月二十七日	(6.30)	(3.20)
直通電訊控股有限公司	8337	二零一七年七月十八日	0.15	0.00
奧瑪仕國際控股有限公司	959	二零一七年七月十八日	(22.35)	(22.35)
奧立仕控股有限公司	860	二零一七年七月九日	(19.60)	(12.80)
國銳地產有限公司	108	二零一七年七月七日	(20.00)	(15.00)
伯明翰體育控股有限公司	2309	二零一七年七月二日	(15.70)	(18.50)
最高			25.00	25.00
最低			(22.35)	(22.35)
平均			(7.16)	(4.97)
貴公司			0.0	2.9

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及有關上市公司之相關公告

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，股份可資比較公司之代價股份之發行價介乎(i)較其股份於與相關發行代價股份有關之公告／協議日期之各收市價折讓約22.35%至溢價約25.00%（「**市場範圍I**」），平均折讓約7.16%（「**市場平均值I**」）及(ii)較其股份於與相關發行代價股份有關之公告／協議日期前最後五個交易日之各收市價折讓約22.35%至溢價約25.00%（「**市場範圍II**」），平均折讓約4.97%（「**市場平均值II**」）。

發行價等於股份於最後交易日之收市價並較股份於最後五個交易日之平均收市價溢價約2.9%（「**發行價溢價II**」）。

鑑於(i)發行價與其於最後交易日之每股收市價相同（如上文「歷史價格分析」一段所述）；及(ii)發行價處於歷史價格範圍內（如上文「歷史價格分析」一段所述），吾等認為，發行價屬公平合理及乃按一般商業條款達致（就獨立股東而言）及符合 貴公司及股東之整理利益。此外，獨立股東務請注意，根據「股份可資比較公司分析」一段項下之股份可資比較公司分析評估發行價乃僅作為近期市場慣例之一般參考。

獨立財務顧問函件

V. 收購事項及貸款資本化對於 貴公司之持股之攤薄影響

以下載列 貴公司之持股架構，假設 貴公司之持股架構並無變動及假設 (i)僅收購事項完成；(ii)僅貸款資本化完成；及(iii)收購事項及貸款資本化均完成。

(i) 假設僅收購事項完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項完成後		假設緊隨收購事項完成後 可換股票據悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	14.33%	2,340,000,000	14.25%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	4,917,115,151	30.12%	4,917,115,151	29.94%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	7,257,115,151	44.45%	7,257,115,151	44.19%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	15.93%	2,600,000,000	15.84%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.59%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	39.62%	6,469,038,803	39.39%
總計	<u>13,186,619,070</u>	<u>100%</u>	<u>16,326,153,954</u>	<u>100%</u>	<u>16,422,856,672</u>	<u>100.00%</u>

獨立財務顧問函件

(ii) 假設僅貸款資本化完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨貸款資本化完成後		假設緊隨貸款資本化完成後 可換股票據獲悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	11.59%	2,340,000,000	11.53%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	8,788,113,568	43.51%	8,788,113,568	43.30%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	11,128,113,568	55.10%	11,128,113,568	54.83%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	12.87%	2,600,000,000	12.81%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.48%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	32.03%	6,469,038,803	31.88%
總計	<u>13,186,619,070</u>	<u>100%</u>	<u>20,197,152,371</u>	<u>100%</u>	<u>20,293,855,089</u>	<u>100%</u>

獨立財務顧問函件

(iii) 假設收購事項及貸款資本化均完成：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項及 貸款資本化完成後		假設緊隨收購事項及 貸款資本化完成後 可換股票據悉數行使 (附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
嘉悅 (附註1)	2,340,000,000	17.74%	2,340,000,000	10.03%	2,340,000,000	9.99%
振軒 (附註2)	1,777,580,267	13.48%	11,927,648,452	51.11%	11,927,648,452	50.90%
小計 (就王先生及其一致行動人士而言)	4,117,580,267	31.23%	14,267,648,452	61.14%	14,267,648,452	60.89%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	2,600,000,000	19.72%	2,600,000,000	11.14%	2,600,000,000	11.09%
可換股票據持有人 (附註4)	-	-	-	-	96,702,718	0.41%
公眾股東 (可換股票據持有人除外)	6,469,038,803	49.06%	6,469,038,803	27.72%	6,469,038,803	27.61%
總計	13,186,619,070	100%	23,336,687,255	100%	23,433,389,973	100%

附註：

- 於最後實際可行日期，嘉悅為2,340,000,000股股份之登記持有人。王先生擁有全力之全部已發行股本，而全力擁有美德之全部已發行股本，而美德擁有嘉悅之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於2,340,000,000股股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，振軒之全部已發行股本由王先生擁有。根據股權轉讓協議及貸款資本化協議，代價股份及資本化股份將配發及發行予振軒。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於振軒持有之該等股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，(i) Sino Dynamics Investments Limited為2,600,000股股份之登記持有人；(ii) 創耀投資控股有限公司擁有Sino Dynamics Investments Limited之全部股本；及(iii) 杜偉先生擁有創耀投資控股有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，杜偉先生被視為於Sino Dynamics Investments Limited持有之該等股份中擁有權益。

獨立財務顧問函件

4. 於最後實際可行日期，(i)可換股票據獲悉數轉換後可予發行之最高股份數目為96,702,718股；(ii)可換股票據之持有人為何大昭先生，於董事作出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，彼為一名獨立第三方。
5. 相關數字乃按假設可換股票據獲悉數轉換後可予發行之股份數目於最後實際可行日期將保持不變計算。

吾等注意到，於緊隨完成（收購事項及貸款資本化均完成）後，現有公眾股東之持股將由約49.06%減少至27.72%，攤薄約21.34%。儘管收購事項及貸款資本化將對現有股東之持股量產生攤薄效應，經計及(i)訂立股權轉讓協議屬公平合理（如上文「II. 2. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益」一段所述）及訂立貸款資本化協議屬公平合理（如上文「III. 2. 進行貸款資本化之理由及裨益」一段所述）；尤其是鞏固股本基礎（方法為改善資產淨值狀況及降低債務水平），產生未來收入將長期而言對公眾股東有利，對 貴公司持續業務經營及在實施其他集資活動時面臨之實際困境至關重要；(ii)收購事項之代價及發行價屬公平合理；及(iii)貸款資本化連同收購事項表明主席及董事對為全體股東創造長期價值而非追求短期利益之承諾及信心，吾等認為，對公眾股東之持股權益之可能攤薄影響屬合理。

VI. 收購事項及貸款資本化之財務影響

1. 盈利

根據二零一七年年報， 貴集團於二零一七財年之收益及年內虧損分別為約61,500,000港元及約343,600,000港元。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司管理層所告知，於完成收購事項後，目標公司將入賬列作 貴公司之附屬公司及目標公司之財務業績將於 貴集團之綜合財務報表反映。鑑於目標公司前景良好（如上文「II. 2. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益」一段所述），吾等與董事一致認為，收購事項將為 貴集團之財務表現帶來正面影響。隨著金盛歐洲城計劃將於二零一八年十月完工，預期將為 貴集團帶來更多收益。

2. 資產淨值及營運資金

根據二零一七年年報， 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合負債淨額為約130,600,000港元。於二零一七年三月三十一日， 貴集團錄得流動資產約1,487,500,000港元（包括現金及現金等值品約25,560,000港元）及流動負債約2,075,900,000港元。

誠如 貴公司管理層所告知，於完成收購事項後，目標公司之資產及負債將綜合計入 貴集團。由於目標公司於二零一六年十二月三十一日錄得資產淨值約人民幣313,500,000元及現金結餘約人民幣37,500,000元，故收購事項將對 貴集團之資產淨值及營運資金產生正面影響。

誠如 貴公司管理層所進一步告知，於完成貸款資本化後，貸款人民幣510,937,173元將資本化。因此，貸款資本化將透過減少 貴集團之負債對 貴集團之資產淨值產生正面影響。

3. 資產負債

由於收購事項之代價將以代價股份支付及貸款將以發行資本化股份之方式資本化，董事認為， 貴集團之資產負債比率（按計息銀行及其他借貸以及應付可換股票據除以 貴公司擁有人應佔權益計算）將下降，原因為 貴公司擁有人應佔權益將因發行代價股份及資本化股份而增加。

獨立財務顧問函件

由於收購事項及貸款資本化將為 貴集團之表現帶來潛在正面影響及為 貴集團之資產淨值及營運資金帶來正面影響及降低 貴集團之資產負債率，吾等認為，從財務觀點而言，收購事項及貸款資本化對 貴集團有益。

股東務請注意，前述分析僅供說明且並不代表 貴集團於完成收購事項及貸款資本化後之財務狀況。

清洗豁免

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，王先生透過其控制之多間公司持有4,117,580,267股股份（佔 貴公司已發行股本約31.23%）。假設並無行使可換股票據，王先生透過其控制之多間公司將(i)於緊隨收購事項完成後（假設僅收購事項完成）擁有 貴公司已發行股本約44.45%；(ii)於緊隨貸款資本化完成後（假設僅貸款資本化完成）擁有 貴公司已發行股本約55.10%；或(iii)於緊隨收購事項及貸款資本化完成後擁有 貴公司已發行股本約61.14%。

因此，根據收購守則規則26.1(d)，王先生及振軒於(i)根據股權轉讓協議發行代價股份及／或(ii)根據貸款資本化協議發行資本化股份時，將須就彼等及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出無條件強制性全面要約，惟向執行人員取得嚴格遵守收購守則規則26.1之豁免除外。

王先生及振軒已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

獨立財務顧問函件

王先生、振軒及其一致行動人士以及涉及收購事項及貸款資本化、特別授權及清洗豁免或於當中擁有權益之人士，須根據收購守則放棄投票。於最後實際可行日期，王先生、振軒、全力、美德及嘉悅合共持有4,117,580,267股股份（佔 貴公司已發行股本約31.23%），將就股東特別大會上提呈之批准收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權之決議案放棄投票。

倘清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准，假設(i)發行代價股份及資本化股份均完成或(ii)僅發行資本化股份完成，王先生於 貴公司之權益將超過50%。王先生可進一步增加其於 貴公司之持股量，而不會導致收購守則規則26項下提出全面要約之任何進一步責任。倘僅發行代價股份完成，王先生於 貴公司之權益將增加至約44.45%。在此情況下，倘王先生進一步增加其於 貴公司之持股量，其將仍須遵守收購守則規則26項下提出全面要約之責任。

於最後實際可行日期， 貴公司相信收購事項（包括配發及發行代價股份）及／或貸款資本化（包括配發及發行資本化股份）將不會引致有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）之任何問題。 貴公司知悉，倘收購事項（包括配發及發行代價股份）或貸款資本化（包括配發及發行資本化股份）不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

執行人員已同意，待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後授出清洗豁免。執行人員授出清洗豁免及獨立股東根據收購守則於股東特別大會上批准均為完成收購事項及貸款資本化之部分先決條件，且不得獲豁免。

獨立財務顧問函件

執行人員未必會授出清洗豁免。倘執行人員不授出清洗豁免，或清洗豁免獲授出但不獲獨立股東批准，則收購事項及貸款資本化將不會成為無條件且不會進行。

於最後實際可行日期，除可換股票據外，貴公司並無可兌換或交換為股份之任何未行使衍生工具、期權、認股權證、兌換權或其他類似權利。

王先生及振軒已分別確認，於該公告日期前六個月期間及直至最後實際可行日期（包括當日），其及其一致行動人士概無取得貴公司之任何表決權，亦無買賣貴公司任何證券，且並無收購守則附表VI第3段所訂明之不合格交易。

王先生及振軒已分別確認，於最後實際可行日期，除王先生透過王先生控制之多間公司（包括但不限於振軒，其持有1,777,580,267股股份，佔貴公司已發行股本13.48%）擁有之4,117,580,267股股份（佔貴公司已發行股本約31.23%）外：

- (a) 其及其一致行動人士並無持有任何股份、控制或指示貴公司可換股證券、認股權證或期權或貴公司相關證券之任何未行使衍生工具（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 其及其一致行動人士並無接獲任何就投票贊成或反對收購事項、貸款資本化、清洗豁免及特別授權之相關決議案之不可撤回承諾或安排；

獨立財務顧問函件

- (c) 除股權轉讓協議及貸款資本化協議外，概無收購守則規則22註釋8所述有關股份可能對收購事項、貸款資本化、清洗豁免及／或特別授權而言屬重大之安排（不論透過期權、彌償保證或其他方式）；
- (d) 除通函「股權轉讓協議之先決條件」及「貸款資本化協議之先決條件」章節所載者外，概無其或其任何一致行動人士為其中訂約方之任何協議或安排涉及其中任何一方可能會或不會援引或試圖援引收購事項、貸款資本化、清洗豁免及／或特別授權之某項先決條件或條件之情況；及
- (e) 其及其一致行動人士概無借入或借出任何 貴公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

經計及(i)訂立股權轉讓協議屬公平合理（如上文「2.訂立股權轉讓協議之理由及裨益」一段所述）；(ii)收購事項之代價及發行價屬公平合理（分別如上文「評估收購事項之代價」及「評估發行價」兩段所述）；及(iii)對公眾股東之持股權益之可能攤薄影響屬合理（如上文「對於 貴公司之持股之攤薄影響」一段所述），吾等認為，清洗豁免符合獨立股東之利益及屬公平合理（就獨立股東而言），原因為倘獨立股東未於股東特別大會上批准清洗豁免，將不會進行收購事項。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)雖然股權轉讓協議及貸款資本化協議並非於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立，惟股權轉讓協議及貸款資本化協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理（就獨立股東而言）；及(ii)收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議(i)上市規則獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關股權轉讓協議項下之收購事項、貸款資本化協議項下之貸款資本化及其項下擬進行之交易之普通決議案；(ii)收購守則獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關股權轉讓協議項下之收購事項、貸款資本化協議項下之貸款資本化、其項下擬進行之交易及清洗豁免之普通決議案；及(iii)獨立股東投票贊成有關股權轉讓協議項下之收購事項、貸款資本化協議項下之貸款資本化、其項下擬進行之交易及清洗豁免之普通決議案。

此 致

裕田中國發展有限公司

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表

天財資本國際有限公司

主席

吳文廣

董事總經理

鍾浩東

謹啟

二零一八年一月三十一日

附註：吳文廣先生自二零零五年起一直為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。鍾浩東先生自二零零六年起一直為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。吳先生及鍾先生曾參與並完成有關香港上市公司於收購守則項下之關連交易之多項顧問交易。

就本函件而言，除另有所指外，將人民幣轉換為港元乃按1港元兌人民幣0.84元（即人民幣1元兌1.18港元）之匯率計算。匯率僅供說明用途且並不構成任何金額已經、本應或可以按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。

A. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務資料（摘錄自本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年報之本集團已刊發財務報表）概要。截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年，並無因規模、性質或情況而導致之特殊項目。

本公司截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之核數師分別為安永會計師事務所、國富浩華（香港）會計師事務所有限公司及信永中和（香港）會計師事務所有限公司。安永會計師事務所及信永中和（香港）會計師事務所有限公司就上述期間之審核意見並無保留，且概無任何經修訂意見，惟國富浩華（香港）會計師事務所有限公司發出之保留意見除外，摘錄如下：

「截至二零一六年三月三十一日之預收款項、其他應付款項及應計費用包括 貴集團附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）就秦皇島項目的基礎設施建設於過往年度收到河北省秦皇島昌黎縣財政局之資金447,281,000港元（二零一五年：468,517,000港元）。該資金於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表列為其他應付款項，而截至二零一三年三月三十一日止年度就已收資金確認相應稅項撥備約117,129,000港元。

尚未收到直接確認或充足適當證據可用於核實已收資金之性質及於綜合財務報表之歸類。此外，吾等尚未就該款項是否須於綜合損益及其他全面收益表內確認及該款項何時須於綜合損益及其他全面收益表內確認（如有）獲得充分審計證據。吾等無法執行替代審計程序令吾等信納是否已收資金及相關稅項撥備不存在重大錯誤陳述。

吾等對本年度綜合財務報表之意見進行修訂，原因亦是該等事項對本年度數據及相應數據之可比性可能產生影響。

倘能夠令吾等信納上述事項，則可能須作出調整，並會對 貴集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之資產淨值及於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之虧損淨額及綜合財務報表有關披露造成連帶影響。」

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	61,491	95,867	54,096
銷售成本	<u>(91,984)</u>	<u>(125,666)</u>	<u>(78,356)</u>
毛損	(30,493)	(29,799)	(24,260)
預付土地租賃款之減值虧損	—	(34,000)	—
投資物業之減值虧損	—	(100,634)	—
於聯營公司之權益之減值虧損	(6,637)	—	(14,982)
其他收入及收益	216	1,658	6,466
銷售開支	(15,665)	(12,781)	(33,292)
行政開支	(121,245)	(121,146)	(112,071)
融資費用	(152,321)	(42,566)	(20,540)
應佔聯營公司業績	<u>(17,430)</u>	<u>(941)</u>	<u>(8,886)</u>
除稅前虧損	(343,575)	(340,209)	(207,565)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損	<u><u>(343,575)</u></u>	<u><u>(340,209)</u></u>	<u><u>(207,565)</u></u>

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
其他全面開支			
於其後期間可能重新分類至			
損益的項目：			
換算海外業務產生之			
匯兌差額	24,295	(56,397)	1,278
應佔聯營公司之			
其他全面開支	(1,547)	(3,438)	231
年內其他全面開支	22,748	(59,835)	1,509
年內全面開支總額	(320,827)	(400,044)	(206,056)
	港元	港元	港元
每股虧損			
基本	(2.69)仙	(3.05)仙	(2.13)仙
攤薄	(2.69)仙	(3.05)仙	(2.13)仙

附註：於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度，並無已宣派股息或少數股東權益。

資產及負債

	於三月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	1,767,381	1,965,810	2,228,853
流動資產	1,487,490	1,550,589	1,425,611
流動負債	2,075,888	3,257,122	2,136,407
流動負債淨額	588,398	1,706,533	(710,796)
總資產減流動負債	1,178,983	259,277	1,518,057
(資本虧絀)／權益總額	(130,585)	24,913	128,200
非流動負債	1,309,568	234,364	1,389,857

B. 經審核年度財務報表

以下乃摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同其附註。

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	61,491	95,867
銷售成本		<u>(91,984)</u>	<u>(125,666)</u>
毛損		(30,493)	(29,799)
預付土地租賃款之減值虧損	16	—	(34,000)
投資物業之減值虧損	15	—	(100,634)
於聯營公司之權益之減值虧損	17	(6,637)	—
其他收入及收益	6	216	1,658
銷售開支		(15,665)	(12,781)
行政開支		(121,245)	(121,146)
融資費用	7	(152,321)	(42,566)
應佔聯營公司業績		<u>(17,430)</u>	<u>(941)</u>
除稅前虧損	8	(343,575)	(340,209)
所得稅開支	11	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損		<u><u>(343,575)</u></u>	<u><u>(340,209)</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他全面收入／（開支）			
於其後期間可能重新分類至 損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		24,295	(56,397)
應佔聯營公司之其他全面開支		<u>(1,547)</u>	<u>(3,438)</u>
年內其他全面收入／（開支）		<u>22,748</u>	<u>(59,835)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(320,827)</u></u>	<u><u>(400,044)</u></u>
每股虧損	12		
基本		<u><u>(2.69)港仙</u></u>	<u><u>(3.05)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(2.69)港仙</u></u>	<u><u>(3.05)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	32,394	37,790
投資物業	15	557,303	618,107
預付土地租賃款	16	1,062,250	1,161,490
於聯營公司之權益	17	–	25,614
可供出售投資	18	2,724	2,724
商譽	19	112,710	120,085
		<u>1,767,381</u>	<u>1,965,810</u>
流動資產			
在建物業	20	934,896	939,848
持作出售之竣工物業	21	431,547	404,729
存貨	22	–	–
應收賬款	23	23,143	13,415
預付款項、按金及其他應收款項	24	72,344	150,581
現金及現金等值品	25	25,560	42,016
		<u>1,487,490</u>	<u>1,550,589</u>
流動負債			
應付賬款	26	238,660	264,176
預收款項、其他應付款項及 應計費用	27	1,036,065	1,096,182
應付關連方款項	28	392,134	299,550
計息銀行及其他借款	29	169,861	1,322,292
應付可換股票據	30	110,863	132,710
撥備	31	7,035	8,886
應付稅項		<u>121,270</u>	<u>133,326</u>
		<u>2,075,888</u>	<u>3,257,122</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債淨額		(588,398)	(1,706,533)
總資產減流動負債		1,178,983	259,277
非流動負債			
應付關連方款項	28	546,859	225,818
計息銀行及其他借款	29	754,688	—
遞延稅項負債	32	8,021	8,546
		<u>1,309,568</u>	<u>234,364</u>
(負債)資產淨額		<u>(130,585)</u>	<u>24,913</u>
權益			
已發行股本	33	659,331	594,331
儲備		<u>(789,916)</u>	<u>(569,418)</u>
(資本虧絀)權益總額		<u>(130,585)</u>	<u>24,913</u>

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	已發行 股本	股份溢價	繳入盈餘 (附註(a))	股本贖回 儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	重組儲備 (附註(b))	法定 儲備金 (附註(c))	其他儲備 (附註(d))	累計虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	445,748	414,053	69,476	109	33,422	1,387	452,892	6,215	60,489	(1,355,591)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,209)
年內其他全面開支：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(56,397)	-	-	-	-	(56,397)
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	(3,438)	-	-	-	-	(3,438)
年內全面開支總額	-	-	-	-	(59,835)	-	-	-	-	(340,209)
於公開發售時發行股份 (附註33)	148,583	98,064	-	-	-	-	-	-	-	-
就公開發售發行股份應佔的交易成本	-	(5,047)	-	-	-	-	-	-	-	-
於購股權屆滿後轉撥至購股權儲備	-	-	-	-	-	(1,387)	-	-	-	1,387
視為股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	55,157	-
於二零一六年三月三十一日	594,331	507,070	69,476	109	(26,413)	-	452,892	6,215	115,646	(1,694,413)

	本公司擁有人應佔									
	已發行 股本	股份溢價	繳入盈餘 (附註(a))	股本贖回 儲備	匯兌儲備	重組儲備 (附註(b))	法定 儲備金 (附註(c))	其他儲備 (附註(d))	累計虧損	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年四月一日	594,331	507,070	69,476	109	(26,413)	452,892	6,215	115,646	(1,694,413)	24,913
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(343,575)	(343,575)
年內其他全面開支：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	24,295	-	-	-	-	24,295
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	(1,547)	-	-	-	-	(1,547)
年內全面開支總額	-	-	-	-	22,748	-	-	-	-	22,748
發行股份 (附註33)	65,000	65,000	-	-	-	-	-	-	-	130,000
視為股東注資	-	-	-	-	-	-	-	35,329	-	35,329
於二零一七年三月三十一日	659,331	572,070	69,476	109	(3,665)	452,892	6,215	150,975	(2,037,988)	(130,585)

附註：

- (a) 繳入盈餘指截至二零零四年三月三十一日止年度削減已繳足股本而產生之盈餘。
- (b) 重組儲備指根據香港公司條例（香港法例第32章）第166條及百慕達一九八一年公司法（經不時修訂）第99條項下之債務償還安排計劃出售之附屬公司之負債淨額之賬面值（於扣除開支後）。香港高等法院及百慕達最高法院分別於二零零八年五月二十七日及二零零八年六月十三日通過債務償還安排計劃。
- (c) 法定儲備金指按照中國若干附屬公司相關法律及法規之規定將本公司中國附屬公司之除稅後溢利之10%撥至儲備，直至該儲備達至註冊資本之50%，此後可選擇性作出任何進一步撥款。
- (d) 其他儲備指(i)為取得額外非控股權益所支付之代價與資產淨值於收購日期之賬面值差額，而代價公平值超過所收購的資產淨值賬面值之差額，已直接於權益中扣除；及(ii)來自關連方之貸款之起始公平值與現金收入之差額所產生的視為股東注資。

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
經營活動		
除稅前虧損	(343,575)	(340,209)
就下列各項之調整：		
於聯營公司之權益之減值虧損	6,637	—
投資物業之減值虧損	—	100,634
預付土地租賃款之減值虧損	—	34,000
其他應收款項之減值虧損	4,343	—
銀行利息收入	(95)	(107)
其他利息收入	—	(111)
融資費用	152,321	42,566
出售物業、廠房及設備之收益	(1)	—
物業、廠房及設備折舊	3,200	4,241
投資物業折舊	29,530	29,488
撇減持作出售之竣工物業	26,808	—
存貨撇減撥回	(1,639)	(2,530)
預付土地租賃款之攤銷	28,979	31,363
賠償金(撥回)撥備	(1,348)	3,225
應佔聯營公司業績	17,430	941
營運資金變動前之經營現金流量	(77,410)	(96,499)
存貨減少	1,639	6,967
應收賬款增加	(10,851)	(6,379)
在建物業及持作出售之竣工物業(增加)減少	(14,028)	38,356
預付款項、按金及其他應收款項減少(增加)	65,277	(49,477)
應付賬款減少	(11,318)	(58,022)
預收款項、其他應付款項及應計費用增加	4,496	143,424
動用賠償金撥備	—	(148)
經營所用現金及經營活動所用現金淨額	(42,195)	(21,778)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
投資活動		
添置物業、廠房及設備項目	(24)	(570)
出售物業、廠房及設備之所得款項	7	—
投資物業之建設成本	(6,685)	(29,717)
購買可供出售投資付款	—	(2,724)
於聯營公司之權益增加	—	(3,945)
已收銀行利息	95	107
其他已收利息	—	111
投資活動所用之現金淨額	(6,607)	(36,738)
融資活動		
已付利息	(234,436)	(233,225)
新增銀行及其他借款之所得款項	887,574	22,163
來自關連方之墊款	497,220	379,518
償還應付可換股票據	(31,500)	—
償還銀行及其他借款	(1,214,485)	(352,557)
發行股份之所得款項	130,000	246,647
發行股份之交易成本	—	(5,047)
融資活動產生之現金淨額	34,373	57,499
現金及現金等值品減少淨額	(14,429)	(1,017)
年初之現金及現金等值品	42,016	45,180
兌換率之變動影響淨額	(2,027)	(2,147)
年末之現金及現金等值品， 即銀行結餘及現金	25,560	42,016

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

裕田中國發展有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立的有限公司，並於二零零四年二月十一日起由開曼群島遷冊至百慕達後，根據百慕達法例持續經營為豁免公司。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室。

本公司的主要業務為投資控股。附屬公司的主要業務載列如下：

附屬公司資料

本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
創裕控股有限公司（「創裕」）	香港	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司（「奧特萊斯」）	香港	1港元	-	-	100%	100%	投資控股
奧特萊斯世界名牌折扣有限公司	英屬處女群島 （「英屬處女群島」）／香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
湖南裕田奧特萊斯置業有限公司 （「湖南裕田」） ^{***（附註）}	中華人民共和國 （「中國」）／中國內地	596,400,000 港元	-	-	100%	100%	物業發展
江西裕田城建築工程有限公司 （「江西裕田城」） ^{**}	中國／中國內地	10,000,000 港元	100%	100%	-	-	建築及維修
邁盈有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
萬協控股有限公司	香港	1港元	-	-	100%	100%	暫無業務
萬協有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
毅領控股有限公司	香港	1港元	-	-	100%	100%	暫無業務
毅領有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
睿盈控股有限公司	香港	1港元	-	-	100%	100%	暫無業務
睿盈有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	-	-	投資控股
品庫有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	-	-	100%	100%	暫無業務

名稱	註冊成立／ 註冊及營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
裕田幸福城（北京） 投資顧問有限公司 （「裕田幸福城北京」） ^{##}	中國／中國內地	15,000,000 港元	100%	100%	—	—	物業管理及 投資控股
裕田海南控股有限公司	香港	1港元	100%	100%	—	—	暫無業務
北京裕田城投資管理 有限公司 [#]	中國／中國內地	人民幣 1,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理
長沙裕田奧特萊斯企業管理 有限公司 [#]	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及 買賣時裝及 飾物
長沙裕田奧萊物業管理 有限公司 [#]	中國／中國內地	人民幣 500,000元	—	—	100%	100%	物業管理
懷來盛田葡萄酒莊園 有限公司 [#]	中國／中國內地	人民幣 20,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理
裕田株式會社	日本	3,000,000 日圓	—	—	100%	100%	暫無業務
御景控股有限公司	香港	1港元	—	—	100%	100%	投資控股
御景有限公司	英屬處女群島	10美元	100%	100%	—	—	投資控股
秦皇島奧特萊斯置業 有限公司 ^{##}	中國	10,320,000 美元	—	—	100%	100%	物業發展
湖南隆盛裝修裝飾工程 有限公司 ^{###}	中國	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	暫無業務
上海昀香國際貿易 有限公司 [#]	中國	人民幣 500,000元	—	—	100%	100%	暫無業務

[#] 根據中國法律註冊為有限公司

^{##} 根據中國法律註冊為外商獨資企業

^{###} 根據中國法律註冊為中外合資經營企業

* 僅供識別

附註：於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本公司於湖南裕田之全部股權已就本集團之銀行貸款作抵押（附註29(b)）。

2.1 編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）。

本集團旗下各實體財務報表內所載之項目按使用實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。除每股數據外，此等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，並已四捨五入至最接近千位。港元為本公司之功能及本集團之呈列貨幣。

於二零一七年三月三十一日，本集團的流動負債淨額及資本虧絀分別為588,398,000港元及130,585,000港元以及截至二零一七年三月三十一日止年度錄得綜合虧損343,575,000港元。

本公司董事已採取各項措施改善本集團之流動資金及償債狀況。經計及下列各項，本公司董事認為本集團將有足夠資金，以應付於可見將來到期之財務責任：

- (i) 關連方之持續財務支援；
- (ii) 預期於計息銀行及其他借款到期時再融資；
- (iii) 於二零一七年三月三十一日應付關連方款項合共235,272,000港元之償還期限延長至二零一八年三月三十一日；
- (iv) 可動用由一間中國非銀行金融機構於二零一七年四月授出之於二零一八年三月三十一日之後到期之貸款融資人民幣950,000,000元（相當於1,070,080,000港元），直至此等綜合財務報表日期已提取人民幣500,000,000元（相當於563,200,000港元）；及
- (v) 截至二零一八年三月三十一日止年度之預測經營現金流出及預計建築成本。

此外，於二零一七年六月二十八日，關連方與本集團訂立補充協議，並向本集團授出酌情權釐定應付關連方款項235,272,000港元（現分類為於二零一七年三月三十一日之非流動負債）之還款時間及方式，如以貸款資本化方式或以現金或其他資產結付。同日，關連方同意提供於二零二零年到期之持續融資信貸人民幣400,000,000元（相當於450,560,000港元）。因此，本公司董事已按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

作為綜合財務報表之編製基準，持續經營假設之有效性視乎本公司董事採取上述措施之成功及有利結果而定。

倘若持續經營假設為不適當，則可能需要作出調整，反映資產可能需要按與現時記錄在綜合財務狀況表不同之金額變現之情況。此外，本集團可能需要就可能進一步產生之負債作出撥備，及重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。本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。本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 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號 及香港會計準則 第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之 修訂	收購共同經營權益之會計處理

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下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 (二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則 第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則 第16號	租賃 ⁴
香港財務報告準則之 修訂	二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進 ³
香港會計準則第7號之 修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之 修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港會計準則第40號之 修訂	轉讓投資物業 ²
香港財務報告準則 第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具 ²
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或出資 ⁵
香港財務報告準則 第2號之修訂	分類及計量以股份為基礎的付款交易 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋22	外幣交易及預付代價 ²

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 生效日期尚未釐定。

本公司董事預期，除下述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂，加入有關金融負債分類及計量及有關取消確認的規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號作出進一步修訂，以落實對沖會計之實質性修訂，從而將使實體於財務報表中更好反映風險管理活動。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年頒佈，藉就若干金融資產引入「按公平值計入其他全面收益」(「按公平值計入其他全面收益」)之計量類別，以納入過往年度所頒佈香港財務報告準則第9號之全部規定，且對有關分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號之最終版本亦就減值評估引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)之主要規定詳述如下：

- 屬香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，於目的為收取合約現金流量之業務模式中持有，以及合約現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均以按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定，除非於其他全面收益確認負債信貸風險變動之影響，會產生或增加損益之會計錯配，否則，因該負債之信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益呈列。因金融負債之信貸風險改變而導致金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。
- 有關減值評估，加入了有關實體對其金融資產及提供延伸信貸承擔之預期信貸虧損之會計減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號就確認信貸虧損的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）之減值方法，於確認信貸虧損前毋須已發生信貸事件。反之，實體須一直將預期信貸虧損以及此等預期信貸虧損之變動入賬。於各報告日期對預期信貸虧損之金額進行更新，以反映自初次確認以來信貸風險之變動，並因此提供更適時之預期信貸虧損資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號（二零一四年）作為一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。新模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號規定的合格性及合規性。新模式亦包括合格性標準，但該等標準基於就對沖關係強度進行的經濟評估，此可利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，此應可降低實行成本，因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）或會對本集團的業績及財務狀況（包括金融資產的分類類別及計量）及披露造成影響。例如，本集團將須將香港會計準則第39號中的已產生虧損減值模型，更換成將適用於多種信貸風險的預期虧損減值模型。香港財務報告準則第9號亦將改變本集團金融資產的分類及計量方式，及將要求本集團考慮金融資產的業務模式及合約現金流量特點，以釐定分類及後續計量。就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，信貸風險變動引致之公平值變動可於其他全面收益呈列。然而，於完成詳盡審閱前對香港財務報告準則第9號（二零一四年）之影響作出合理估計並不切實際。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益，以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。故此，香港財務報告準則第15號引入適用於客戶合約之模式，其特點為分五個步驟以合約為基準對交易進行分析，以釐定是否確認收益、確認收益之金額及確認收益之時間。五個步驟如下：

- i) 識別與客戶訂立之合約；
- ii) 識別合約中之履約責任；
- iii) 釐定交易價；
- iv) 將交易價分配至履約責任；及
- v) 當（或隨着）實體完成履約責任時確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引進大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解自客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致須識別獨立履約責任，其可能影響確認收益的時間。根據香港財務報告準則第15號，履行合約時所產生而現時已支銷之若干成本可能須確認為資產。亦需要更多有關收益的披露。然而，於完成詳盡審閱前對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實際。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排以及其於出租人及承租人財務報表之處理方式提供一個綜合模型。

就承租人會計處理而言，該準則引入單一承租人會計處理模式，規定承租人就租賃期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，惟相關資產價值較低則除外。

於租賃開始日期，承租人須按成本確認使用權資產，包括租賃負債之初始計量金額，加上於開始日期或之前向出租人作出之任何租賃付款，扣除任何已收取之租賃優惠、初始估計修復成本及承租人所產生之任何初始直接成本。租賃負債初步按於租賃付款尚未支付當日之現值確認。

其後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。租賃負債之其後計量方式為透過增加賬面值以反映租賃負債之利息，透過削減賬面值以反映所作出之租賃付款，以及透過重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂或反映經修訂之實質固定租賃付款。使用權資產之折舊及減值費用（如有）將按照香港會計準則第16號物業、廠房及設備之規定計入損益，而租賃負債之應計利息將於損益內扣除。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號之出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將此兩類租賃入賬。

香港財務報告準則第16號生效後，將取代現有租賃準則，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，前提是有關實體於首次應用香港財務報告準則第16號當日或之前已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益。於二零一七年三月三十一日，如附註36所披露，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為2,717,000港元。初步評估表明，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下之租賃定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低值或短期租賃。此外，應用新規定或會導致出現上文所述之計量、呈列及披露變動。然而，於本集團完成詳盡審閱前對該影響作出合理估計並不切實際。

二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進

二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進包括對多項香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述於下文。

香港財務報告準則第1號之修訂刪除了香港財務報告準則第7號、香港會計準則第19號及香港財務報告準則第10號中涵蓋之過渡性條文短期豁免。該等過渡性條文可供實體於過往報告期間使用，因此不再適用。該等修訂應用於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間。

香港財務報告準則第12號之修訂澄清，香港財務報告準則第12號之披露規定適用於分類為持作出售之實體之權益，惟概述之財務資料除外。過往，香港財務報告準則第12號之所有其他規定是否適用於該等權益尚不明確。該等修訂追溯應用至二零一七年一月一日或之後開始之年度期間。

香港會計準則第28號使創投資本組織、互惠基金、單位信託及類似實體可選擇按公平值計入損益計量其於聯營公司或合營企業之投資。香港會計準則第28號澄清，該選擇應於初步確認時分別對聯營公司或合營企業作出。該等修訂追溯應用至二零一八年一月一日或之後開始之年度期間。

本公司董事認為，應用納入二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂披露計劃

該等修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂並無限定達成新披露規定之指定方法。然而，該等修訂指出其中一個方法為提供融資活動產生之負債之期初及期末結餘的對賬。

香港會計準則第7號之修訂將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期，應用香港會計準則第7號之修訂將會導致須就本集團融資活動作出額外披露，特別是須於應用時就融資活動產生之負債於綜合財務狀況表提供期初與期末結餘之對賬。

2.3 主要會計政策概要

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟下文會計政策所載者除外。歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價之公平值計算。

公平值乃指於現行市況下市場參與者之間於計量日期在主要（或最有利）市場進行之有序交易中出售資產所收取之價格或轉移負債所支付之價格（即平倉價），而不論該價格是否直接觀察所得或採用其他估值技術估計所得。有關公平值計量之詳情於下文所載會計政策中闡述。

本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體（即其附屬公司）之財務報表。倘附屬公司編製其財務報表時使用之會計政策有別於其在綜合財務報表中就類似交易及於類似情況下之事項所採納者，則附屬公司於編製綜合財務報表時須對其財務報表作出適當調整，以確保符合本集團之會計政策。

倘屬以下情況，則本集團獲得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及(iii)有能力藉對投資對象行使其權力而影響本集團回報之金額。倘本集團於投資對象的投票權少於過半數，可因應一切相關事實及情況，透過下列方式取得投資對象的權力：(i)與其他投票持有人訂立合約安排；(ii)來自其他合約安排的權利；(iii)本集團的投票權及潛在投票權；或(iv)綜合上述各項。

倘有事實及情況顯示，上述該等控制權元素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其對投資對象的控制權。

倘本公司取得附屬公司的控制權，則開始將附屬公司綜合入賬，並於本集團失去附屬公司的控制權時，終止綜合入賬。

附屬公司之收入及開支自本集團取得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

附屬公司之損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益結餘出現虧絀。與本集團旗下實體之間的交易有關的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

商譽

收購業務產生之商譽按於收購業務當日確定之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期將自合併協同效益獲益之本集團各現金產生單位（或多個現金產生單位）。

獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於某一報告期間收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損以調低分配至該單位之任何商譽賬面值，然後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。任何商譽減值虧損均直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

就出售相關現金產生單位而言，商譽應佔款項於釐定出售盈虧時計入。

於聯營公司之投資

聯營公司是指本集團可對其產生重大影響力之實體。重大影響力指可參與投資對象之財務及營運決策但並非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司的業績以及資產及負債乃使用權益會計法列入該等綜合財務報表。用於權益會計法之聯營公司財務報表乃採用與本集團就類似交易及於類似情況下之事項所採納之統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益予以調整。當本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益（包括實質上成為本集團於該聯營公司之投資淨額一部分的任何長期權益）時，本集團終止確認其應佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法定或推定責任，或已代表該聯營公司支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

於聯營公司之投資乃自投資對象成為聯營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔之可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本的任何部分，於重新評估後，即時於投資收購期間於損益內確認。

本集團於聯營公司之投資乃按香港會計準則第39號之規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資之全部賬面值（包括商譽）會視作單一資產並按香港會計準則第36號資產減值透過將其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值之一部分。倘投資之可收回金額其後回升，減值虧損之任何撥回會按照香港會計準則第36號確認。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資（或其中一部分）被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司部分權益之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前於其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需者相同。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收益確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益發生變動時，公平值不會重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易（如資產出售或出資），僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會於本集團綜合財務報表中確認與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）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及其他全面收益報表扣除。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，則本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期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2.5%
租賃物業裝修	按租賃年期及20%至25%兩者中較低者
辦公設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬及固定裝置	15%至20%
汽車	20%至25%

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之損益及其他全面收益報表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。

租賃土地

本集團根據對租賃土地擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否轉移至本集團之評估，將租賃土地分類為融資或經營租賃。

按經營租賃入賬之租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付土地租賃款項」，並按直線基準於租期內攤銷。

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。此類物業初步以成本計量。於初步確認後，投資物業乃按成本減累計折舊及任何減值撥備列賬。折舊則於預期可使用年期內按直線基準計算。就此而言，主要預期可使用年期如下：

樓宇	40年
裝修	5年

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之綜合損益及其他全面收益報表內予以確認。

租賃

當租賃條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人時，則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入於有關租賃年期按直線基準於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃於租期內按直線基準確認為開支。

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，就預售在建物業收取之銷售按金及分期供款乃列為流動負債。

由於有關物業發展項目之施工期預期於正常營業週期完結，在建物業被歸類為流動資產。於完成後，有關物業獲轉撥為持作出售之竣工物業。

持作出售之竣工物業

持作出售之竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按未出售物業所攤分之應佔總土地及樓宇成本而釐定。可變現淨值則由董事根據當前市價按個別物業基準而估計。

就預售持作出售之竣工物業收取之銷售按金及分期供款乃列為流動負債。

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。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計算。

在售出存貨時，該等存貨之賬面值是在確認相關收入之期內確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值的數額和所有存貨虧損均在出現撇減或虧損之期內確認為開支。任何存貨撇減撥回金額乃確認為存貨金額減少，並於撥回發生期間確認為開支。

有形資產(商譽除外)的減值(見上文有關商譽之會計政策)

於各報告期末，本集團檢討其具有限定可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。當未能估計某項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確認合理及一致之分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確認合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

具有無限可使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產至少每年及於出現可能減值的跡象時進行減值測試。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產之特定風險評估的除稅前貼現率貼現至現值，而估計未來現金流量並未予以調整。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)之賬面值將增至其修訂後之估計可收回金額，惟因此增加之賬面值不會超出資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時予以釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益內確認。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除（如適用）。

金融資產

本集團之金融資產分為貸款、應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於首次確認時釐定。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃將估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）按債務工具之預期可使用年期或（倘適用）較短期間準確貼現至初步確認時的賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款、按金及其他應收款項以及現金及現金等值品）使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產之減值虧損的會計政策）。

可供出售投資

可供出售金融資產為指定為可供出售或不可分類為貸款及應收款項之非衍生工具。本集團於初步確認不計息債券時將其指定為可供出售金融資產。當本集團收取股息之權利確立時，可供出售股本工具之股息於損益內確認。

於活躍市場並無市場報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股權投資，及與交付該等無報價股權投資有關且必須透過交付該等無報價股權投資結算的衍生工具，乃於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產之減值虧損的會計政策）。

金融資產之減值虧損

金融資產於各報告期末就減值跡象進行評估。倘出現客觀證據顯示，金融資產的估計未來現金流量因一項或多項於初步確認金融資產後發生的事件而遭受影響，則金融資產視作已減值。

就可供出售股權投資而言，該投資之公平值大幅或持續下降至其成本以下被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財政困難；或
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能將會破產或進行財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

就應收賬款、按金及其他應收款項等若干金融資產類別而言，被評估為非個別減值的資產會額外按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款次數增加，以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況出現可觀察改變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損金額為該資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額以該資產賬面值與按類似金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟應收賬款及其他應收款項的賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動會於損益內確認。倘應收賬款、應收保留金或其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回之先前撇銷的款項計入損益。

倘可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益確認之累計損益會於減值發生期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損金額減少，且有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損會透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並未確認減值時的攤銷成本。

可供出售股權投資之減值虧損將不會透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均直接於其他全面收益確認並於投資重估儲備累計。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

本集團之金融負債分類為其他金融負債。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借款、應付關連方款項及應付可換股票據）隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股票據

本集團發行之可換股票據包含負債及換股權部分，於初步確認時根據合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分別分類至各自之項目。不會以定額現金或其他金融資產交換本公司本身固定數目股本工具之方式結算之換股權分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值按類似之非可換股負債之現行市場利率釐定。發行可換股貸款票據所得款項總額與分配至負債部分之公平值之間的差額為可供持有人將貸款票據轉換為權益之換股權，乃計入權益（可換股債券權益儲備）。

於其後期間，可換股票據之負債部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分指可將負債部分轉換為本公司普通股的換股權，將保留於可換股債券權益儲備內，直至該嵌入式換股權獲行使為止，於此情況下，列於可換股債券權益儲備的結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於到期日仍未獲行使，列於可換股債券權益儲備的結餘將轉撥至保留盈利。換股權獲轉換或到期時不會於損益內確認任何盈虧。

與發行可換股票據有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接於權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並於可換股債券期限內使用實際利率法攤銷。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金付款按金融負債之預期年期或（倘適用）較短期間準確貼現至初步確認時的賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

股本工具

股本工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。本集團發行之股本工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

終止確認

僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報時，方會終止確認金融資產。

一旦全面終止確認金融資產，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益內確認並於投資重估儲備中累計的累計收益或虧損之間的差額會在損益內確認。

當且僅當本集團的責任解除、取消或到期時，方終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益內確認。

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及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期且並無重大價值變動風險之活期存款，再扣除在催繳時須償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等值品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

當本集團因過往事件以致有現時（法定或推定）責任時，本集團可能須清償該責任，且該責任金額能可靠估計，則確認撥備。

撥備乃按計及有關責任的風險及不明朗因素後於報告期末對清償現時責任所需開支的最佳估計計量。當使用清償現時責任的估計現金流量計量撥備時，則其賬面值為該等現金流量之現值（倘貨幣時間價值的影響屬重大）。當結算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將獲償付及應收款項金額能可靠計量，則將應收款項確認為資產。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利（虧損）因於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支及毋須課稅或不可扣減之項目，而有別於綜合損益表中所報之「除稅前溢利（虧損）」。本集團乃使用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算即期稅項之負債。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般會就所有可扣減暫時差額確認，惟該等可扣減暫時差額可用於抵銷應課稅溢利。倘於一項交易中，因商譽或初步確認（業務合併除外）其他資產及負債而產生的暫時差額不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來可能無法撥回則除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能將有足夠應課稅溢利可使用暫時差額的利益且預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率，並根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團於報告期末預期收回或結算其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

即期及遞延稅項於損益內確認。倘即期稅項或遞延稅項源自業務合併之初步會計處理，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

政府補助金

於合理地保證本集團將會遵守政府補助金的附帶條件及將會收到補助金後，方會確認政府補助金。

政府補助金於本集團確認開支期間有系統地於損益內確認，該補助金擬用於補償相關成本。特別是，當政府補助金的首要條件為本集團應購買、建設或以其他方式購置非流動資產時，於相關資產可使用年期內在綜合財務狀況表內確認為遞延收入，並按系統及合理基準轉撥至損益。

作為已產生開支或損失的補償或向本集團提供即時財務資助（並無日後相關成本）而可收取的政府補助金，乃於其成為可收取的期間於損益內確認。

收益確認

倘收益會為本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：

- (i) 就貨品之銷售而言，當所有權之主要風險及回報轉移至買方時確認，惟本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；
- (ii) 就出售物業而言，於物業所有權之相關風險及回報轉移至買方時確認，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；
- (iii) 物業之租金收入在租賃物業期間按直線基準於租期內確認；
- (iv) 管理費收入乃按應計基準於提供服務時確認；及

- (v) 就利息收入而言，使用實際利率法按應計基準，並採用於金融工具之預期年期或較短期間（倘適用）將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之利率確認。

以股份為基準之付款

本公司設立購股權計劃向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員（包括董事）會以股份為基準之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易之成本乃參考授出當日之公平值計算。公平值乃由一名外聘估值師使用二項式模型釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註34。

股本結算交易之成本，連同股本之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期末就股本結算交易確認之累積開支，反映歸屬期已屆滿部分及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。某一期間綜合損益及其他全面收益報表之扣減或貸記指該期間開始和結束時已確認之累積開支之變動。

釐定激勵之授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件之可能性，作為本集團對最終將歸屬之股本工具數量之最佳估計。市場表現條件於授出日期公平值內反映。激勵所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於激勵之公平值內反映，並將即時支銷激勵。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬之激勵不會確認開支。倘激勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算激勵之條款修訂時，會確認最少之開支，猶如激勵之原始條款已達成而並無修訂條款一般。此外，倘任何修訂導致以股份為基準之付款於修訂日期計量之公平值總額增加或於其他方面對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

當股本結算激勵註銷時，會視作激勵已於註銷當日經已歸屬，而就激勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括未能達成本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何激勵。然而，倘有新獎勵取代已註銷的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵會被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄效應則反映為額外股份攤薄。

短期僱員福利

於提供有關服務期間就工資及薪金、年假及病假向僱員產生福利時，按預期就交換該服務支付福利之未貼現金額確認負債。

就短期僱員福利確認之負債乃按預期為交換有關服務所支付福利之未貼現金額計量。

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有符合資格參與強制性退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一項定額供款強積金計劃。按照強積金計劃之規則，供款乃按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在綜合損益及其他全面收益報表內扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團之資產分開。本集團作出之僱主供款於繳入強積金計劃後即全數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地營運之附屬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，供款於應付時在綜合損益及其他全面收益報表內扣除。

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）直接應佔之借貸成本加入該等資產的成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售之時為止。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）自可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在損益內確認。

外幣

本財務報表以港元（本公司之功能貨幣）呈列。本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。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易日期之各現行功能貨幣匯率入賬。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於綜合損益及其他全面收益報表確認。

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換算。換算非貨幣項目而產生之收益或虧損乃與該項目之公平值變動而確認之收益或虧損之處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公平值收益或虧損之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

若干海外附屬公司及聯營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之現行匯率換算為港元，而該等實體之損益及其他全面收益報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，有關該特定海外業務之其他全面收益部分於綜合損益及其他全面收益報表確認。

任何因收購海外業務產生之商譽及任何就收購產生之資產及負債之賬面值進行之公平值調整被視為海外業務之資產及負債及按結算匯率進行換算。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流動日期匯率換算為港元。海外附屬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。

3. 重要會計判斷及估計

於應用附註2.3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就綜合財務報表所呈報之資產、負債、收益及開支之賬面值以及所作出之披露資料，作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有出入。

該等估計及相關假設乃按持續基準檢討。如會計估計需作修訂，而該修訂只會影響作出有關修訂之會計期間，即會於該期間內確認；或如修訂對當期及未來期間均有影響，則會在修訂期間及未來會計期間確認。

應用會計政策之重要判斷

以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之重要判斷，涉及估計者除外。

持續經營之考慮

對持續經營假設之評估，涉及管理層於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險（可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮）之重大事件或狀況載於附註2.1。

投資物業及業主佔用物業之分類

本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，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本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，而另一部分為持續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，則本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。

項目建設工程延遲之或然負債

由於各種原因，若干項目建設工程較與當地政府協定之原訂時間表延遲。本集團管理層已釐定有關建設工程延遲完成產生之處罰的或然負債。此項釐定須作出重大判斷。為作出此判斷，管理層評估出現處罰之可能性。管理層於各報告期末重新評估或然負債，而於二零一七年三月三十一日概無考慮任何或然負債。有關詳情載於附註31。

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財政年度內出現重大調整。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值。此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值時須估計現金產生單位之預期未來現金流量，亦須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。於二零一七年三月三十一日之商譽賬面值為112,710,000港元（二零一六年：120,085,000港元）。有關詳情載於附註19。

在建物業及持作出售之竣工物業之可變現淨值

在建物業及持作出售之竣工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。

本集團管理層定期審閱在建物業及持作出售之竣工物業並於各財政年末按個別項目基準進行減值審閱。本集團定期覆核項目之預算成本及開發進度並作出適當調整。當實際成本與預算成本不一致時，有關差額將影響持作出售之物業成本的準確性。於二零一七年三月三十一日，在建物業及持作出售之竣工物業之賬面值約為431,547,000港元（二零一六年：404,729,000），扣除累計撇減約26,808,000港元（二零一六年：無）。

投資物業及預付土地租賃款之減值

本集團採納成本模型對投資物業及預付土地租賃款進行後續計量。倘發生事件或情況出現變動，顯示未必能收回投資物業及預付土地租賃款之賬面值時，管理層會對投資物業及預付土地租賃款進行減值審閱。在該情況下，投資物業及預付土地租賃款之可收回金額會按照使用價值釐定。就評估減值而言，管理層已將投資物業及預付土地租賃款按可獨立分辨現金產生單位之最低水平分類。計算使用價值須就預測來自持續使用投資物業之現金流量作出重大估計及假設。於二零一七年三月三十一日，投資物業及各項預付土地租賃款之賬面值約為1,647,614,000港元（二零一六年：1,809,502,000港元），扣除減值虧損之撥備約134,634,000港元（二零一六年：134,634,000港元）。

即期稅項及遞延稅項資產

本集團須繳納香港及中國內地所得稅。本集團根據當前稅務法規及規定時限審慎評估交易之稅務影響、遞交稅務報告及作出稅項撥備。然而，中國各個城市不同之稅務司法權區對稅項之執行各異，且本集團尚未與地方稅務機關落實若干計算方法。釐定本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。於二零一七年三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為121,270,000港元（二零一六年：133,326,000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決定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。於二零一七年三月三十一日，概無就稅項虧損確認遞延稅項（二零一六年：無）。於二零一七年三月三十一日，未確認稅項虧損之金額為544,914,000港元（二零一六年：327,281,000港元）。有關詳情載於附註11。

4. 經營分部資料

本集團收益、開支、資產及負債的90%以上產生自本集團位於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙市（「長沙項目」）及河北省秦皇島（「秦皇島項目」）的物業發展項目。行政總裁（主要營運決策人）根據該等業務活動產生之經營業績及其財務狀況，對本集團資源分配及表現評估作出決策。由於行政總裁認為時裝及配飾銷售對本集團之損益、總資產及負債並不重要，該分部並不會提供有用資訊，故於兩個年度內均未就此呈列單獨可呈報經營分部。因此，行政總裁認為中國之長沙項目及秦皇島項目為本集團單獨可呈報經營分部。

就各相似產品及服務組別而言，本集團外部客戶產生之收益分析披露於附註5。

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

年內，本集團與外部客戶概無進行交易，有關交易個別佔本集團總收益逾10%（二零一六年：無）。

5. 收益

收益乃物業銷售所得款項總額，扣除增值稅及其他銷售相關稅項；銷售貨物貿易折扣後的發票淨額；年內已收及應收投資物業之租金收入及管理費收入總額。

本集團收益之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	25,566	73,138
時裝及配飾銷售	895	3,750
租金收入總額	25,564	16,346
管理費收入	9,466	2,633
	<u>61,491</u>	<u>95,867</u>

6. 其他收入及收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款利息收入	95	107
其他利息收入	—	111
匯兌收益淨額	36	147
其他	85	1,293
	<u>216</u>	<u>1,658</u>

7. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他貸款利息	262,058	233,225
應付可換股票據利息	8,153	2,710
減：已於合資格資產成本中 資本化之金額	<u>(117,890)</u>	<u>(193,369)</u>
	<u>152,321</u>	<u>42,566</u>

截至二零一七年三月三十一日止年度，用於釐定可資本化借貸成本金額之資本化比率為10.06%（二零一六年：11.95%）。

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除（計入）下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	20,340	19,281
界定供款退休計劃供款	<u>2,696</u>	<u>2,286</u>
	<u>23,036</u>	<u>21,567</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本 [#]	27,967	95,817
出售物業、廠房及設備之收益	(1)	—
物業、廠房及設備折舊*	3,200	4,241
投資物業折舊 [#]	29,530	29,488
其他應收款項之減值虧損*	4,343	—
賠償金(撥回)撥備*	(1,348)	3,225
持作出售之竣工物業撥備 [#]	26,808	—
存貨撥備撥回 [#]	(1,639)	(2,530)
預付土地租賃款之攤銷*	28,979	31,363
核數師酬金	980	1,090
有關土地及樓宇之經營租賃 項下之最低租賃款	<u>1,909</u>	<u>1,084</u>

[#] 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「銷售成本」內。

* 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「行政開支」內。

9. 董事及行政總裁之酬金

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383(1)條及公司（披露董事利益資料）條例第2部披露之董事及行政總裁年內酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	界定供款 退休計劃之 僱員供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一七年三月三十一日 止年度				
行政總裁兼執行董事：				
信松濤先生	1,071	84	28	1,183
馬俊先生（於二零一六年 九月九日調任）	670	237	10	917
執行董事：				
李亦鋒先生（於二零一六年 九月九日調任）	318	—	—	318
	<u>2,059</u>	<u>321</u>	<u>38</u>	<u>2,418</u>
非執行董事：				
馬俊先生（於二零一六年 九月九日調任）	74	—	4	78
李亦鋒先生（於二零一六年 九月九日調任）	94	—	—	94
陳衛先生	168	—	—	168
	<u>336</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>340</u>
獨立非執行董事：				
徐慧敏女士	199	—	—	199
周承炎先生	199	—	—	199
許驚鴻先生	199	—	—	199
	<u>597</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>597</u>
	<u>2,992</u>	<u>321</u>	<u>42</u>	<u>3,355</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	界定供款 退休計劃之 僱員供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一六年三月三十一日 止年度				
行政總裁兼執行董事：				
信松濤先生（於二零一六年 一月十五日調任）	239	—	7	246
馬俊先生（於二零一六年 一月十五日調任）	848	504	14	1,366
執行董事：				
李亦鋒先生	720	120	—	840
信松濤先生（於二零一六年 一月十五日調任）	760	93	22	875
	<u>2,567</u>	<u>717</u>	<u>43</u>	<u>3,327</u>
非執行董事：				
馬俊先生（於二零一六年 一月十五日調任）	24	—	2	26
陳衛先生	168	—	—	168
	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>194</u>
獨立非執行董事：				
徐慧敏女士	199	—	—	199
周承炎先生	199	—	—	199
許驚鴻先生	199	—	—	199
	<u>597</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>597</u>
	<u>3,356</u>	<u>717</u>	<u>45</u>	<u>4,118</u>

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員中，包括兩名董事及一名行政總裁（二零一六年：兩名董事及一名行政總裁），其酬金詳情載於附註9。年內，其餘三名（二零一六年：兩名）既非本公司董事亦非行政總裁之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他酬金	2,322	1,360
界定供款退休計劃供款	46	18
	<u>2,368</u>	<u>1,378</u>

薪酬屬下列範圍之非董事及非行政總裁之最高薪酬僱員之人數如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至1,000,000港元	2	2
1,000,000港元以上	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本集團並無向本公司任何董事或本集團五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離職之賠償。

11. 所得稅開支

根據百慕達規則及法規，本集團毋須繳納任何百慕達所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於中國註冊之附屬公司之稅率為25%（二零一六年：25%）。

本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零一六年：無），因此未就截至二零一七年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

本年度之所得稅與綜合損益及其他全面收益報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前虧損	<u>(343,575)</u>	<u>(340,209)</u>
按適用稅率計算之稅項	(81,870)	(64,028)
聯營公司應佔業績之稅務影響	2,876	155
毋須課稅收入之稅務影響	(33)	(2,759)
不可扣稅開支之稅務影響	24,619	36,205
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>54,408</u>	<u>30,427</u>
本年度之所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團自中國內地產生稅項虧損人民幣483,766,000元（相等於544,914,000港元）（二零一六年：人民幣292,213,000元（相等於327,281,000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附屬公司產生，並認為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. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按以下數據計算。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(343,575)</u>	<u>(340,209)</u>
	二零一七年	二零一六年
普通股之加權平均數(基本)	<u>12,752,098,522</u>	<u>11,140,159,018</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，由於假設轉換可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄效應，故每股攤薄虧損並不包含可換股票據之影響。

截至二零一六年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司尚未行使之購股權，原因是該等購股權之行使價高於股份平均市價。

13. 股息

本公司董事不建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發任何股息(二零一六年：無)。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	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
二零一七年三月三十一日						
於二零一六年四月一日：						
成本	37,877	889	6,644	1,285	6,918	53,613
累計折舊	(3,797)	(826)	(4,624)	(693)	(5,883)	(15,823)
賬面淨值	34,080	63	2,020	592	1,035	37,790
於二零一六年四月一日，						
扣除累計折舊	34,080	63	2,020	592	1,035	37,790
添置	—	—	23	1	—	24
出售	—	—	—	(6)	—	(6)
年內折舊撥備	(1,836)	(62)	(689)	(235)	(378)	(3,200)
匯兌調整	(2,035)	(1)	(88)	(38)	(52)	(2,214)
於二零一七年三月三十一日，						
扣除累計折舊	30,209	—	1,266	314	605	32,394
於二零一七年三月三十一日：						
成本	35,550	834	6,281	1,195	6,515	50,375
累計折舊	(5,341)	(834)	(5,015)	(881)	(5,910)	(17,981)
賬面淨值	30,209	—	1,266	314	605	32,394
二零一六年三月三十一日						
於二零一五年四月一日：						
成本	39,845	935	6,769	1,135	7,258	55,942
累計折舊	(1,992)	(738)	(3,842)	(416)	(5,280)	(12,268)
賬面淨值	37,853	197	2,927	719	1,978	43,674
於二零一五年四月一日，						
扣除累計折舊	37,853	197	2,927	719	1,978	43,674
添置	—	—	361	209	—	570
年內折舊撥備	(1,952)	(127)	(1,196)	(274)	(692)	(4,241)
匯兌調整	(1,821)	(7)	(72)	(62)	(251)	(2,213)
於二零一六年三月三十一日，						
扣除累計折舊	34,080	63	2,020	592	1,035	37,790
於二零一六年三月三十一日：						
成本	37,877	889	6,644	1,285	6,918	53,613
累計折舊	(3,797)	(826)	(4,624)	(693)	(5,883)	(15,823)
賬面淨值	34,080	63	2,020	592	1,035	37,790

15. 投資物業

	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
二零一七年			
三月三十一日			
於二零一六年			
四月一日：			
成本	730,750	68,756	799,506
累計折舊及減值	(181,399)	—	(181,399)
賬面淨值	549,351	68,756	618,107
於二零一六年			
四月一日，扣除累計			
折舊及減值	549,351	68,756	618,107
添置	—	6,685	6,685
年內折舊撥備	(29,530)	—	(29,530)
匯兌調整	(33,737)	(4,222)	(37,959)
於二零一七年			
三月三十一日	486,084	71,219	557,303
於二零一七年			
三月三十一日：			
成本	685,873	71,219	757,092
累計折舊及減值	(199,789)	—	(199,789)
賬面淨值	486,084	71,219	557,303

	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
二零一六年 三月三十一日			
於二零一五年 四月一日：			
成本	703,656	66,261	769,917
累計折舊及減值	(20,112)	–	(20,112)
賬面淨值	683,544	66,261	749,805
於二零一五年四月一日，			
扣除累計折舊及減值	683,544	66,261	749,805
添置	27,094	2,623	29,717
減值虧損	(100,634)	–	(100,634)
年內折舊撥備	(29,488)	–	(29,488)
匯兌調整	(31,165)	(128)	(31,293)
於二零一六年 三月三十一日	549,351	68,756	618,107
於二零一六年 三月三十一日：			
成本	730,750	68,756	799,506
累計折舊及減值	(181,399)	–	(181,399)
賬面淨值	549,351	68,756	618,107

本集團之投資物業全部位於中國內地。

於二零一七年三月三十一日，上述投資物業之估值為人民幣583,036,000元（相當於656,732,000港元）（二零一六年：人民幣517,930,000元（相當於618,107,000港元）），乃由獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司進行。投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳情概要載於附註36(a)。

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面淨值為495,857,000港元（二零一六年：109,688,000港元）之投資物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註29）。

減值

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司董事會獲悉本集團二零一六年之租金收入增加未能達到預期，因此，本集團就位於中國湖南省長沙市之奧特萊斯之可收回金額作出減值檢討。就減值測試而言，位於長沙之投資物業已分配至一個現金產生單位。

相關現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算方法（基於約為7.5%之除稅前折現率及管理層批准之未來五年財務預測所編製之現金流量預測）而釐定。超出五年期之現金流量使用3%之增長率推算。

於進行減值測試時，本公司董事亦已參考獨立專業估值師艾華廸評估諮詢有限公司（「艾華廸評估」）所作出之評估。

根據所應用之假設，截至二零一六年三月三十一日止年度，現金產生單位之可收回金額按使用價值計算約為人民幣857,587,000元（相等於1,029,207,000港元）。因此，於投資物業及預付土地租賃款確認之減值虧損分別為100,634,000港元及34,000,000港元（附註16）。

截至二零一七年三月三十一日止年度，根據艾華廸評估使用一致方法作出之評估，本公司董事認為毋須作出進一步減值虧損。

16. 預付土地租賃款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初之賬面值	1,191,395	1,320,339
於年內攤銷	(28,979)	(31,363)
於年內確認之減值虧損	—	(34,000)
匯兌調整	(72,105)	(63,581)
	<u>1,090,311</u>	<u>1,191,395</u>
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部分 (附註24)	(28,061)	(29,905)
	<u>1,062,250</u>	<u>1,161,490</u>
非即期部分		

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面淨值為828,533,000港元（二零一六年：973,515,000港元）之租賃土地已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註29）。

17. 於聯營公司之權益

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔負債淨額		(33,331)	(14,354)
應收聯營公司款項	(a)	<u>64,346</u>	<u>64,346</u>
		31,015	49,992
減值撥備	(b)	<u>(31,015)</u>	<u>(24,378)</u>
		<u>—</u>	<u>25,614</u>

於報告期末，本集團於以下不重大聯營公司擁有權益：

名稱	實體形式	註冊成立／成立及 經營地點	所持權益 類別	本集團所佔繳足 股本面值比例及 間接持有之投票權比例		主要業務
				二零一七年	二零一六年	
冠聰有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	註冊股本	50%	50%	投資控股
冠聰控股有限公司	有限責任公司	香港	註冊股本	50%	50%	投資控股
懷來大一葡萄酒莊園有限公司	有限責任公司	中國	註冊股本	50%	50%	物業管理
創耀有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	註冊股本	42%	42%	投資控股
創耀控股有限公司	有限責任公司	香港	註冊股本	42%	42%	投資控股
吉林奧特萊斯世界名牌折扣城 有限公司	有限責任公司	中國	註冊股本	42%	42%	物業銷售
康景控股有限公司	有限責任公司	英屬處女群島	註冊股本	50%	50%	投資控股
裕田南昌控股有限公司	有限責任公司	香港	註冊股本	50%	50%	投資控股
江西奧特萊斯名牌折扣城有限公司	有限責任公司	中國	註冊股本	50%	50%	物業開發

個別不重大聯營公司之綜合資料：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
綜合財務報表內個別不重大聯營公司之 綜合賬面值	—	25,614
本集團應佔該等聯營公司之合計金額		
來自持續經營業務之虧損	(17,430)	(941)
其他全面開支	(1,547)	(3,438)
全面開支總額	<u>(18,977)</u>	<u>(4,379)</u>

附註：

- (a) 應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等結餘被視為於聯營公司之類似股權投資。
- (b) 吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「吉林奧特萊斯」）主要於中國吉林省長春市從事物業發展項目。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團有應收吉林奧特萊斯款項35,996,000港元。吉林奧特萊斯一直蒙受虧損，並於二零一七年及二零一六年三月三十一日錄得負債淨額。鑒於吉林奧特萊斯持續財務表現不佳，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度進一步就減值虧損計提撥備6,637,000港元（二零一六年：無）。於二零一七年三月三十一日，已確認投資於吉林奧特萊斯之減值虧損總額9,362,000港元（二零一六年：2,725,000港元）。

江西奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「江西奧特萊斯」）主要於中國江西省南昌市從事物業發展項目（「江西奧特萊斯名牌折扣城項目」）。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團有應收江西奧特萊斯款項11,514,000港元，並已於過往年度確認投資於江西奧特萊斯名牌折扣城項目之減值虧損總額4,817,000港元。

懷來大一葡萄酒莊園有限公司（「懷來大一」）主要於中國河北省懷來從事物業發展項目（「懷來大一項目」）。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團有應收懷來大一款項16,836,000港元，並已於過往年度確認投資於懷來大一項目之減值虧損總額16,836,000港元。

本集團於聯營公司之股權均由本公司持有之權益股份組成。

本集團已終止確認應佔聯營公司冠聰有限公司之虧損，原因為應佔該聯營公司之虧損已超過本集團在該聯營公司之權益。本年度本集團尚未確認應佔該聯營公司之虧損及累計款項分別為25,000港元（二零一六年：64,000港元）及6,486,000港元（二零一六年：6,461,000港元）。

18. 可供出售投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市股權投資，按成本扣除減值	<u>2,724</u>	<u>2,724</u>

非上市股權投資包括在中國從事發展彈床公園業務之實體之股本權益。該等投資並無公開市場，本公司董事認為本集團於該等投資之股權之變現能力較低。鑒於本集團持有之非控股股權，該等投資之可能公平值範圍之可能性無法可靠計量，因此，該等投資按成本扣除減值列賬。

19. 商譽

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本：		
於年初	120,085	125,786
外幣匯兌差額之影響	<u>(7,375)</u>	<u>(5,701)</u>
於年末	<u>112,710</u>	<u>120,085</u>
累計減值虧損：		
於年初	—	—
減值虧損	<u>—</u>	<u>—</u>
於年末	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面淨值	<u>112,710</u>	<u>120,085</u>

對商譽進行之減值測試

透過業務合併購入之商譽已分配至秦皇島項目之現金產生單位，以進行減值測試：

現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經董事會審批之項目年期五年期財務預算，按稅前折現率7.5%（二零一六年：7.5%）作出。超出五年期之現金流量使用3%之估計增長率推算。

下文論述管理層為商譽進行減值測試而作出現金流量預測所依據的主要假設：

折現率—所採用之折現率為除稅前並反映現金產生單位之相關特定風險。

預算售價及建設成本—用於釐定預算售價及建築成本之基準乃以最新市場資料及預期市場趨勢為根據。

折現率及預算毛利率之主要假設數值與外部資料來源一致。

20. 在建物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
在建物業	934,896	939,848
在建物業預期將於 正常營運週期內完成：		
一年內	261,898	691,854
一年後	672,998	247,994
	<u>934,896</u>	<u>939,848</u>

於二零一七年三月三十一日，本集團總賬面值為20,556,000港元（二零一六年：25,435,000港元）之在建物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註29）。

21. 持作出售的竣工物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作出售的竣工物業	<u>431,547</u>	<u>404,729</u>

於截至二零一七年三月三十一日止年度，已確認撇減至可變現淨值26,808,000港元（二零一六年：無）。於二零一七年三月三十一日，本集團總賬面值為59,183,000港元（二零一六年：43,350,000港元）之持作出售的竣工物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註29）。

22. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
製成品—時裝及配飾	<u>—</u>	<u>—</u>

確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已售存貨之賬面值	1,639	6,670
撇減存貨撥回	<u>(1,639)</u>	<u>(2,530)</u>
	<u>—</u>	<u>4,140</u>

存貨撇減撥回乃由於若干產品估計可變現淨值因市況變動而增加及銷售若干於過往年度撇減至可變現淨值之產品所致。

23. 應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收租金	960	1,005
使用直線法已確認之租金	<u>22,183</u>	<u>12,410</u>
總計	<u><u>23,143</u></u>	<u><u>13,415</u></u>

本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

於報告期末之應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	184	234
一年以上	<u>776</u>	<u>771</u>
	<u><u>960</u></u>	<u><u>1,005</u></u>

並無減值之應收賬款

個別及集體而言均未視為減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
並無逾期及減值	175	179
逾期但未減值		
逾期少於一個月	—	14
逾期一至三個月	—	4
逾期超過三個月但少於十二個月	9	37
逾期十二個月以上	776	771
	<u>785</u>	<u>826</u>
	<u>960</u>	<u>1,005</u>

並無逾期及減值之應收款項與多名近期並無違約記錄之客戶有關。逾期但未減值之應收款項與多名獨立客戶有關，該等客戶於本集團之過往付款記錄良好。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故該等結餘毋須作出減值撥備。於二零一七年三月三十一日，並無就應收賬款確認減值（二零一六年：無）。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他應收款項	27,342	24,638
減：年內已確認減值	(4,343)	—
	<u>22,999</u>	<u>24,638</u>
預付款項	18,546	93,762
按金	2,738	2,276
預付土地租賃款(附註16)	<u>28,061</u>	<u>29,905</u>
	<u>72,344</u>	<u>150,581</u>

其他應收款項之減值變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	—	—
年內已確認減值	<u>4,343</u>	<u>—</u>
於年末	<u>4,343</u>	<u>—</u>

本集團其他應收款項中包括總結餘為4,343,000港元(二零一六年：無)之個別減值之其他應收款項，而本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。個別減值之應收款項主要與處於財務困難之債務人有關。於年內，已確認減值虧損4,343,000港元(二零一六年：無)。

25. 現金及現金等值品

銀行現金之年利率介乎0.01%至0.385%（二零一六年：0.01%至0.385%）。

於報告期末，本集團以人民幣列值之現金及銀行結餘為人民幣21,638,000元（相當於24,373,000港元）（二零一六年：人民幣33,951,000元（相當於40,745,000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，本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。

26. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	23,115	242,418
一至兩年	197,221	1,580
逾兩年	18,324	20,178
	<u>238,660</u>	<u>264,176</u>

本集團已制訂財務風險管理政策以確保所有應付款項均於信貸期限內結算。

27. 預收款項、其他應付款項及應計費用

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預收款項	(a)	253,156	185,539
預售物業之已收按金	(a)	89,079	139,289
其他已收按金		13,353	4,603
其他應付款項		244,055	311,367
遞延收入	(b)	419,806	447,281
應計費用		16,616	8,103
		<u>1,036,065</u>	<u>1,096,182</u>

附註：

- (a) 於二零一七年三月三十一日，本集團收取來自預售物業之按金及預收款項合共342,235,000港元（二零一六年：324,828,000港元）。
- (b) 結餘指收取自河北省秦皇島昌黎縣財政部之政府補助419,806,000港元（二零一六年：447,281,000港元），為秦皇島項目發展撥資。由於秦皇島項目仍在發展階段，收取之款項仍將予以攤銷。

28. 應付關連方款項

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金盛置業投資集團有限公司 （「金盛置業」）	(a), (b), (c)	358,623	486,843
江蘇裝飾材料有限公司	(b)	15,087	14,761
南京第一建築工程集團 有限公司	(b)	216,959	21,243
樂圖投資管理諮詢（上海） 有限公司（「樂圖」）	(d)	751	2,521
南京亞太國際商貿實業 有限公司	(d)	79	—
南京金盛國際家居市場 經營管理有限公司	(e)	347,494	—
總計		938,993	525,368
即期部分		<u>(392,134)</u>	<u>(299,550)</u>
非即期部分		<u>546,859</u>	<u>225,818</u>

附註：

- (a) 於二零一四年四月二十二日，金盛置業與本集團訂立貸款協議，據此，金盛置業授出貸款融資人民幣300,000,000元（相當於337,920,000港元），為期三年。於二零一七年三月三十日，有關貸款融資經重續，貸款融資增加至人民幣400,000,000元，為期三年。結餘為無抵押及按年利率5%計息。本集團主要股東王華先生亦為金盛置業的主要股東。

於二零一七年三月三十一日，本集團已動用235,272,000港元（二零一六年：242,209,000港元）。

- (b) 年內，江蘇裝飾材料有限公司（作為委託方）、金盛置業（作為委託方）、南京第一建築工程集團有限公司（作為委託方）、貸款銀行（作為受委託方及貸款人）與本集團（作為借款人）訂立委託貸款協議。根據委託貸款協議，一筆人民幣301,800,000元（相當於339,948,000港元）之貸款已提供予本集團，為期12個月。本集團之主要股東王華先生亦為委託方（貸款銀行除外）之主要股東。

結餘為由本集團於秦皇島之租賃土地抵押、每年按6.6%計息及須於一年內償還。

- (c) 應付金盛置業款項其中1,320,000港元為無抵押、免息及按要求償還。
- (d) 款項為無抵押、免息及按要求償還。主要股東Huang Ha先生為本公司主要管理人員或主要股東。
- (e) 於二零一六年十一月三十日，南京金盛國際家居市場經營管理有限公司與本集團訂立貸款協議，據此，南京金盛國際家居市場經營管理有限公司授出人民幣300,000,000元（相等於約337,920,000港元）之貸款，為期三年。結餘由本集團若干租賃土地作抵押及按介乎8.5%至9.5%之年利率計息。本集團主要股東王華先生亦為南京金盛國際家居市場經營管理有限公司的主要股東。

29. 計息銀行及其他借款

	二零一七年		二零一六年	
	合約利率	千港元	合約利率	千港元
即期				
銀行貸款－有抵押	5.2%-11.96%	112,640	5.2%-12.0%	1,297,330
銀行貸款－無抵押	6%	20,275	6%	21,602
其他貸款－有抵押	10%-11%	33,792	—	—
其他貸款－無抵押	6.4%	3,154	5.5%-6.4%	3,360
		<u>169,861</u>		<u>1,322,292</u>
非即期				
銀行貸款－有抵押	11.96%	450,560	—	—
其他貸款－有抵押	10%-11%	304,128	—	—
		<u>754,688</u>		<u>—</u>
按以下類別分析：				
須償還銀行貸款：				
一年內		132,915		1,318,932
第二年		450,560		—
		<u>583,475</u>		<u>1,318,932</u>
須償還其他貸款：				
一年內		36,946		—
第二年		33,792		—
第三至第五年		270,336		3,360
		<u>341,074</u>		<u>3,360</u>

本集團若干銀行貸款由本集團若干賬面淨值如下之資產抵押：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資物業	495,857	109,688
預付土地租賃款	828,533	973,515
在建物業	20,556	25,435
持作銷售的竣工物業	59,183	43,350
	<u>1,404,129</u>	<u>1,151,988</u>

附註：

- (a) 本集團銀行融資924,549,000港元（二零一六年：360,036,000港元），其中已於二零一七年三月三十一日動用924,549,000港元（二零一六年：157,216,000港元）。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行融資由以下各項進一步抵押：
- 本集團於湖南裕田的全部股權；
 - 金盛置業履行之公司擔保；
 - 王先生履行之個人擔保；及
 - 南京金盛國際家居市場經營管理有限公司（王先生為其主要股東）履行之公司擔保。

30. 應付可換股票據

於二零一五年十月三十日，本公司、本公司前主要股東何大昭先生（「何先生」）（「認購人」）及王先生（本公司主要股東）（「擔保人」）就發行本金額為130,000,000港元及票息率為7%之可換股票據訂立協議。全部或部分可換股票據應由本公司分階段贖回，最後到期日為二零一六年四月三十日（「初始到期日」）（或本公司與認購人書面協定之有關其他日期）。

全部或部分可換股票據將由本公司按如下時間表贖回：

有關贖回日期	將贖回金額
於二零一五年 十二月三十日或之前	30,000,000港元（包括直至有關贖回日期之所有應計利息付款，以及部分贖回可換股票據本金額之餘額）
於二零一六年 一月三十一日或之前	35,000,000港元（包括直至有關贖回日期之所有應計利息付款，以及部分贖回可換股票據本金額之餘額）
於二零一六年 二月二十九日或之前	35,000,000港元（包括直至有關贖回日期之所有應計利息付款，以及部分贖回可換股票據本金額之餘額）
於到期日（即二零一六年 四月三十日）或之前	未償還本金額餘額連同所有應計及未支付利息

倘本公司未能於有關贖回日期贖回或倘出現違約事件，認購人將有權將可換股票據之全部或部分本金額轉換為最多1,300,000,000股股份，且可換股票據之任何餘額將由本公司贖回。

本公司於二零一五年十一月十三日向認購人發行本金額為130,000,000港元之可換股票據。

截至二零一六年三月三十一日止年度之可換股票據之賬面值之變動載列如下：

	負債部分 千港元
於二零一五年四月一日	—
年內已發行	130,000
年內收取之實際利息	<u>2,710</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>132,710</u></u>

可換股票據負債部分之公平值乃使用根據實際利率7%折現之現金流量計算。初始確認後，可換股票據之負債部分之公平值為130,000,000港元，及應佔權益部分之餘額為零。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已因未能根據可換股票據項下之贖回時間表支付首筆贖回金額而違反可換股票據之條款。於截至二零一六年三月三十一日止年度及直至初始到期日，何先生並無轉換任何可換股票據。

直至初始到期日，本集團並無贖回任何可換股票據。於二零一七年一月十三日，本集團及何先生訂立修訂契據以延長到期日至二零一七年三月三十一日（「經修訂到期日」），並在於二零一七年三月三十一日，任何可換股票據之尚未償還本金額尚未獲本公司贖回之情況下，將轉換時間限定於二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日之固定期間內。於二零一七年三月三十一日，本金額及應計利息為110,863,000港元之可換股票據尚未償還。

可換股票據條款之修訂已列作原可換股票據之延續。截至二零一七年三月三十一日止年度之可換股票據之賬面值之變動載列如下：

	負債部分 千港元
於二零一六年四月一日	132,710
年內還款	(30,000)
年內收取之實際利息	<u>8,153</u>
於二零一七年三月三十一日	<u><u>110,863</u></u>

31. 撥備

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	8,886	6,193
年內（撥回）／撥備	(1,348)	3,225
年內已動用之撥備	—	(148)
匯兌調整	<u>(503)</u>	<u>(384)</u>
於年末	<u><u>7,035</u></u>	<u><u>8,886</u></u>

- (1) 自二零一一年及二零一二年，本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的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，為本集團資金需求增添壓力並進一步導致長沙項目的工程進度放緩。由於長沙項目在建物業之預售成績低於本集團預期，於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團針對長沙項目之原有設計作出若干調整，其中包括，調整若干住宅部分的戶型設計以及住宅部分、商業部分及設施之間樓面面積的配置，以迎合當地需求。有關調整需要當地相關政府機關批准，影響到長沙項目的工程進度。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，本集團無法按租賃協議所載之已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而終止協議及／或按所產生之損失或延期之日數向本集團提出申索。

本集團已就延遲交付舖位與租戶進行商討。部分租戶已終止與本集團之租賃協議，而本集團亦退還初始按金。本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。於該等財務報表日期，本集團並無收到其租戶就有關賠償向本集團提出申索，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，由於若干租戶於重續租賃協議時撤回其申索，已撥回撥備人民幣1,159,000元（相等於1,348,000港元）（二零一六年：無）。

- (2) 於二零一三年及二零一四年，本集團已就銷售住宅物業與買方簽訂預售協議。然而，住宅物業未能按預售協議交付。於該等財務報表日期，本集團並無就延遲收到任何賠償申索。就預售協議之條款而言，於截至二零一七年三月三十一日止年度，並無進一步確認撥備（二零一六年：人民幣2,619,000元（相等於3,225,000港元））。

32. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債之變動如下：

遞延稅項負債

	收購產生之公平值調整	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
於年初	8,546	8,991
匯兌調整	(525)	(445)
於年末	<u>8,021</u>	<u>8,546</u>

33. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股				
於四月一日及三月三十一日	<u>20,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.05港元之普通股				
於年初	11,886,619,070	594,331	8,914,964,303	445,748
發行新股份（附註(a)及(b)）	<u>1,300,000,000</u>	<u>65,000</u>	<u>2,971,654,767</u>	<u>148,583</u>
於年末	<u>13,186,619,070</u>	<u>659,331</u>	<u>11,886,619,070</u>	<u>594,331</u>

附註：

- (a) 於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司根據按於記錄日期每持有三股現有股份獲發一股發售股份之基準由包銷商全數包銷之公開發售（「公開發售」），按每股發售股份0.083港元之價格配發及發行2,971,654,767股每股面值0.05港元之發售股份，籌集合共246,647,000港元（扣除交易成本5,047,000港元前）。

公開發售結果之詳情分別載於本公司日期為二零一五年七月二十一日及二零一五年八月十日之公告。

- (b) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司以每股0.1港元之價格發行1,300,000,000股每股面值0.05港元之普通股，籌集130,000,000港元（無交易成本）。

所有已發行股份於各方面與現有股份享有同等地位。

34. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃（「該計劃」）向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。該計劃之合資格參與者包括本公司、任何附屬公司或本集團持有任何股權之任何被投資實體之任何董事（包括獨立非執行董事）及其他僱員。該計劃自二零零九年十一月二日起生效，除非以其他方式取消或進行修訂，否則有效期將自該日起為期十年。

根據該計劃，現時容許授出而尚未行使購股權之最多數目乃指當行使時，佔本公司於任何時間之已發行股份之10%。在任何12個月期間內授予該計劃之每位合資格參與者之購股權之可予發行最多股份數目，以本公司於任何時間之已發行股份1%為限。凡進一步授出超逾此限額之購股權須在股東大會上獲股東批准。所有購股權均以實際交付股份結算。

授予本公司董事或行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人購股權須事先取得獨立非執行董事批准。此外，如於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權超逾本公司於任何時間之已發行股份之0.1%，或有關購股權之總值（根據本公司股份於授出日期之價格計算）超逾5,000,000港元，則須事先在股東大會上取得股東批准。

承授人可於授出購股權建議當日起20個營業日內以支付象徵性代價合共1港元接納此建議。授出購股權之行使時期由董事決定，在一至三年歸屬期後生效，及在該計劃之到期日終止。

購股權之行使價由董事釐定，惟不可低於(i)本公司股份於授出購股權建議當日在聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所所報之平均收市價；及(iii)股份面值之最高者。

購股權之持有人無權獲派股息或於股東大會上投票。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，該計劃內尚未行使的購股權如下：

	二零一七年		二零一六年	
	加權平均 行使價 每股	購股權 數目 千股	加權平均 行使價 每股	購股權 數目 千股
於年初	—	—	0.428	7,550
本年度失效	—	—	0.428	(7,550)
於年末	—	—	—	—
於年末可行使	—	—	—	—

於截至二零一六年三月三十一日止年度，概無購股權獲行使。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度概無授出購股權。

於報告期末，本公司無購股權尚未根據該計劃行使（二零一六年：無）。

35. 資本管理

本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。

本集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。本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。於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度內，並無對資本管理之目標、政策或程序作出變動。

本集團利用資產負債比率（即債務除以本公司擁有人應佔權益）監察資本。債務包括計息銀行及其他借貸以及應付可換股票據。由於本集團於二零一七年三月三十一日並無資本虧絀，因而未呈列資產負債比率。

36. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，經營租賃經商議達成之租期介乎六個月至十五年。該等物業預期持續產生5.2%（二零一六年：3.0%）之租金收益。

本集團若干現有經營租賃安排被稱為或然租賃款項，並根據租賃協議按租戶之相關業績百分比（介乎5%至10%）計算。

於二零一七年三月三十一日，本集團應收租戶不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃款項總額之到期日期如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	11,183	10,720
第二至第五年（包括首尾兩年）	36,855	37,793
五年後	42,196	56,812
	<u>90,234</u>	<u>105,325</u>

(b) 作為承租人

於二零一七年三月三十一日，本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及員工宿舍。辦公室物業及員工宿舍租賃經商議達成之租期為一至三年（二零一六年：一至三年）。

於二零一七年三月三十一日，本集團不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款總額到期日期如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,846	1,773
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	871	2,759
	<u>2,717</u>	<u>4,532</u>

37. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關在建物業之承擔：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備	<u>7,796</u>	<u>482,925</u>

38. 關連方交易

- (a) 除本綜合財務報表其他部分披露之交易外，本集團於年內有以下重大關連方交易。

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
關連方：			
付予金盛置業之利息開支	(a)	53,326	34,519
付予江蘇裝飾材料 有限公司之利息開支		1,232	350
付予南京第一建築工程集團 有限公司之利息開支		2,943	503
付予南京金盛國際家居市場 經營管理有限公司之 利息開支	(b)	9,574	—
付予Green Element Holdings Limited之利息開支	(b)	—	142
來自樂圖及其聯屬 公司之租金收入	(c)	<u>1,709</u>	<u>1,285</u>

該等交易按雙方相互同意之條款及條件進行。

附註：

- (a) 計入估算利息結餘為40,892,000港元（二零一六年：17,392,000港元）。
- (b) 本集團主要股東王華先生亦為關連公司之主要股東。
- (c) 於二零一七年三月三十一日，本集團就一年內及一年後但五年內到期之不可撤銷經營租賃項下物業應收樂圖未來最低租賃款項分別為1,709,000港元（二零一六年：1,542,000港元）及1,424,000港元（二零一六年：2,827,000港元）。本集團主要股東王華先生亦為樂圖及其聯屬公司之主要管理人員。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	3,313	4,073
離職後福利	42	45
	<u>3,355</u>	<u>4,118</u>

(c) 主要管理人員之酬金乃由本集團經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

39. 按類別劃分之金融工具**金融工具類別**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項	74,440	82,345
可供出售投資	<u>2,724</u>	<u>2,724</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>2,473,736</u>	<u>2,556,351</u>

40. 金融風險管理及金融工具之公平值

本集團主要金融工具包括應收賬款、按金及其他應收款項、現金及現金等值品、應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付關連方款項、計息銀行及其他借款，以及應付可換股票據。金融工具之詳情於各附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

(a) 利率風險

本集團就固定利率銀行及其他借款面臨公平值利率風險（附註29）。本集團旨在按浮動利率維持借款。本集團所面對之市場利率變動風險主要與本集團現金及銀行結餘及按浮息計算銀行貸款有關。本集團並無任何利率對沖政策，並將於有需要時考慮對沖重大之利率風險。

(i) 敏感度分析

下表顯示利率合理可能變動（所有其他變數維持不變）對本集團除稅前虧損之敏感度（透過浮動利率借款之影響）。

	除稅前虧損 增加／（減少） 千港元
二零一七年	
增加100個基點	676
減少100個基點	(676)
二零一六年	
增加100個基點	1,606
減少100個基點	(1,606)

(b) 外幣風險

本集團之業務主要於中國內地開展，而所有交易及所有主要收益及成本項目均以人民幣計值，且本集團並無重大交易貨幣風險。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。

本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。

(c) 信貸風險

- (i) 信貸風險指因交易對手不履行其合約責任而導致本集團承受財務虧損之風險。本集團已採納一項政策，規定僅與信譽良好之交易對手進行交易，作為減少因違約而招致財務虧損風險之方式。
- (ii) 本集團信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。為將信貸風險降至最低，管理層已設定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。本集團定期對各主要債務人之財務狀況及情況進行信貸評估。該等評估主要針對債務人過往之到期付款記錄及當前支付能力，並考慮債務人之特定資料及債務人營運所在經濟環境之有關資料。本集團並無就物業開發業務向債務人授出信貸期。一般而言，本集團不向客戶收取抵押品。
- (iii) 由於交易對手為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

(d) 流動資金風險

本集團內個別經營實體負責其現金管理事宜，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款應付預期現金需求，惟須待母公司董事會批准方可作實。本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需求及遵守貸款契諾，確保維持足夠現金及從主要金融機構取得充裕的承諾融資額，以應付其短期及長期流動資金需求。

本集團管理層旨在維持足夠之現金及銀行結餘，並透過充足且已承諾之信貸額度維持可供動用資金，以迎合本集團物業發展項目承擔及其他業務營運。

下表列載本集團之金融負債於報告期末之餘下合約期限，基準為合約未貼現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息，則按報告期末當時利率計算之利息付款）及本集團須予支付之最早日期。

	按要求或 一年之內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一七年					
應付賬款	238,660	–	–	238,660	238,660
預收款項、其他應付款項及 應計費用	260,671	–	–	260,671	260,671
應付關連方款項	455,935	276,636	352,952	1,085,523	938,993
應付可換股票據	110,863	–	–	110,863	110,863
計息銀行及其他借款	262,848	560,256	297,525	1,120,629	924,549
	<u>1,328,977</u>	<u>836,892</u>	<u>650,477</u>	<u>2,816,346</u>	<u>2,473,736</u>
二零一六年					
應付賬款	264,176	–	–	264,176	264,176
預收款項、其他應付款項及 應計費用	311,805	–	–	311,805	311,805
應付關連方款項	301,488	13,436	279,656	594,580	525,368
應付可換股票據	132,710	–	–	132,710	132,710
計息銀行及其他借款	1,468,844	381	3,741	1,472,966	1,322,292
	<u>2,479,023</u>	<u>13,817</u>	<u>283,397</u>	<u>2,776,237</u>	<u>2,556,351</u>

41. 本公司財務狀況及儲備變動表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	200	258
於附屬公司之權益	86,032	179,260
於聯營公司之權益	–	28,640
可供出售投資	<u>2,724</u>	<u>2,724</u>
	<u>88,956</u>	<u>210,882</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	2,333	2,271
現金及現金等值品	<u>643</u>	<u>160</u>
	<u>2,976</u>	<u>2,431</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	20,865	19,019
應付附屬公司款項	36,725	8,304
應付關連方款項	1,320	1,320
預收款項	—	28,000
應付可換股票據	<u>110,863</u>	<u>132,710</u>
	<u>169,773</u>	<u>189,353</u>
流動負債淨額	<u>(166,797)</u>	<u>(186,922)</u>
(負債)資產淨額	<u>(77,841)</u>	<u>23,960</u>
權益		
已發行股本	659,331	594,331
累計虧損	<u>(737,172)</u>	<u>(570,371)</u>
(資本虧絀)權益總額	<u>(77,841)</u>	<u>23,960</u>

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價	撥入盈餘	資本贖回 儲備	購股權儲備	重組儲備	其他儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	414,053	69,476	109	1,387	287,004	11,988	(1,196,160)	(412,143)
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(246,113)	(246,113)
於購股權屆滿後轉撥								
購股權儲備	-	-	-	(1,387)	-	-	1,387	-
於公開發售時發行股份	98,064	-	-	-	-	-	-	98,064
就公開發售發行股份								
應佔的交易成本	(5,047)	-	-	-	-	-	-	(5,047)
視為分派予股東	-	-	-	-	-	(5,132)	-	(5,132)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	507,070	69,476	109	-	287,004	6,856	(1,440,886)	(570,371)
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(231,801)	(231,801)
發行股份	65,000	-	-	-	-	-	-	65,000
於二零一七年三月三十一日	572,070	69,476	109	-	287,004	6,856	(1,672,687)	(737,172)

42. 報告期後事項

本集團於報告期後有關本公司董事採取各項措施以改善本集團之流動資金及償債狀況之重大事項披露於附註2.1「編製基準」。

43. 比較數字

綜合現金流量表之若干比較數字已經重列，以與本年度外幣現金流量之呈列一致。此外，附註27之比較數字已經修改，以與本年度之呈列一致。

C. 未經審核中期財務報表

以下乃摘錄自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告之本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同其附註。

本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表內並無因規模、性質或情況而導致之特殊項目。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	5	99,987	17,331
銷售成本		<u>(90,441)</u>	<u>(22,617)</u>
毛利／(毛損)		9,546	(5,286)
其他收入及收益	5	130	641
銷售開支		(2,048)	(8,954)
行政開支		(39,020)	(50,881)
融資費用	6	<u>(114,126)</u>	<u>(12,320)</u>
除稅前虧損	7	(145,518)	(76,800)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>—</u>
本期間虧損		<u><u>(145,518)</u></u>	<u><u>(76,800)</u></u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收入／(虧損)			
於其後期間可能重新分類至			
損益之項目：			
換算海外業務產生之兌換差額		11,892	(12,325)
本期間全面虧損總額		<u>(133,626)</u>	<u>(89,125)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	9	<u>(1.10)港仙</u>	<u>(0.62)港仙</u>
攤薄	9	<u>(1.10)港仙</u>	<u>(0.62)港仙</u>

附註：於截至二零一六年及二零一七年九月三十日止期間，並無已宣派股息或少數股東權益。

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

		二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,448	32,394
投資物業	11	568,217	557,303
預付土地租賃款	12	1,037,226	1,062,250
於聯營公司之權益		41,498	—
可供出售投資		2,724	2,724
商譽		117,763	112,710
		<u>1,800,876</u>	<u>1,767,381</u>
流動資產			
在建物業	13	417,475	934,896
持作出售之竣工物業	14	894,014	431,547
存貨		—	—
應收賬款	15	31,712	23,143
預付款項、按金及其他應收款項	16	827,535	72,344
現金及現金等值品		20,735	25,560
		<u>2,191,471</u>	<u>1,487,490</u>
流動負債			
應付賬款	17	198,993	238,660
預收款項、其他應付款項及 應計費用	18	964,695	1,036,065
應付關連方款項	19	516,777	392,134
計息銀行及其他借款	20	70,379	169,861
應付可換股票據		104,656	110,863
撥備		7,350	7,035
應付稅項		127,988	121,270
		<u>1,990,838</u>	<u>2,075,888</u>

		二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產／(負債)淨額		200,633	(588,398)
總資產減流動負債		<u>2,001,509</u>	<u>1,178,983</u>
非流動負債			
應付關連方款項	19	856,828	546,859
計息銀行及其他借款	20	1,400,511	754,688
遞延稅項負債		<u>8,381</u>	<u>8,021</u>
		<u>2,265,720</u>	<u>1,309,568</u>
負債淨額		<u>(264,211)</u>	<u>(130,585)</u>
權益			
股本	21	659,331	659,331
儲備		<u>(923,542)</u>	<u>(789,916)</u>
資本虧絀		<u>(264,211)</u>	<u>(130,585)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	總入盈餘 千港元	股本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重組儲備 千港元	法定儲備金 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總權益 千港元
於二零一七年四月一日之 結餘(經審核)	659,331	572,070	69,476	109	(3,665)	452,892	6,215	150,975	(2,037,988)	(130,585)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(145,518)	(145,518)
期內其他全面收入： 換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	11,892	—	—	—	—	11,892
期內全面虧損總額	—	—	—	—	11,892	—	—	—	(145,518)	(133,626)
於二零一七年九月三十日之 結餘(未經審核)	<u>659,331</u>	<u>572,070</u>	<u>69,476</u>	<u>109</u>	<u>8,227</u>	<u>452,892</u>	<u>6,215</u>	<u>150,975</u>	<u>(2,183,506)</u>	<u>(264,211)</u>
於二零一六年四月一日之 結餘(經審核)	594,331	507,070	69,476	109	(26,413)	452,892	6,215	115,646	(1,694,413)	24,913
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,800)	(76,800)
期內其他全面虧損： 換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	(12,325)	—	—	—	—	(12,325)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(12,325)	—	—	—	(76,800)	(89,125)
於認購時發行新股	65,000	65,000	—	—	—	—	—	—	—	130,000
於二零一六年九月三十日之 結餘(未經審核)	<u>659,331</u>	<u>572,070</u>	<u>69,476</u>	<u>109</u>	<u>(38,738)</u>	<u>452,892</u>	<u>6,215</u>	<u>115,646</u>	<u>(1,771,213)</u>	<u>65,788</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
經營活動所用之現金淨額	(744,219)	(35,215)
投資活動		
購買物業、廠房及設備項目付款	(95)	—
投資物業之建設成本	—	(67)
於聯營公司之權益(增加)/減少	(41,498)	5,523
已收銀行利息	126	45
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(41,467)	5,501
融資活動		
已付利息	(110,333)	(74,644)
償還應付可換股票據	(10,000)	(10,000)
新增銀行及其他借款之所得款項	1,132,178	21,240
償還銀行及其他借款	(627,287)	(382,320)
應付關連方款項增加	392,514	334,068
於認購時發行新股之所得款項	—	130,000
融資活動產生之現金淨額	777,072	18,344
現金及現金等值品減少淨額	(8,614)	(11,370)
期初之現金及現金等值品	25,560	42,016
外匯變動影響淨額	3,789	(1,150)
期末之現金及現金等值品	20,735	29,496

簡明綜合財務資料附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 一般資料

裕田中國發展有限公司（「本公司」）乃於開曼群島註冊成立之有限公司，由開曼群島遷冊至百慕達後根據百慕達法律以獲豁免公司之形式持續經營，自二零零四年二月十一日起生效。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室。

期內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事以下主要業務：

- (i) 奧特萊斯商業營運；
- (ii) 特色商業地產的開發營運
 - 旅遊地產；
 - 養老地產；
 - 葡萄酒莊；及
- (iii) 高端住宅地產開發

2. 編製基準

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃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」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」所編製。

除每股數據外，該等簡明綜合中期財務資料乃以港元（「港元」）呈列，並已四捨五入至最接近千位。港元為本公司之功能及本集團之呈列貨幣。

於二零一七年九月三十日，本集團資本虧絀為264,211,000港元及截至二零一七年九月三十日止期間錄得綜合虧損145,518,000港元。

本公司董事已採取各項措施改善本集團之流動資金及償債狀況。經計及下列各項，本公司董事認為本集團將有足夠資金，以應付於可見將來到期之財務責任：

- (i) 關連方之持續財務支援包括向本集團授出酌情權釐定應付關連方款項245,820,000港元（現分類為於二零一七年九月三十日之非流動負債）之還款時間及方式，如以貸款資本化方式或以現金或其他資產結付；
- (ii) 預期於計息銀行及其他借款到期時再融資；
- (iii) 於二零一七年九月三十日應付關連方款項合共245,820,000港元之償還期限延長至二零一八年九月三十日之後；
- (iv) 於二零一七年九月二十九日，本公司與金盛置業投資集團有限公司（「金盛置業」）及王先生訂立貸款資本化協議（「貸款資本化協議」）。根據貸款資本化協議，金盛置業已有條件同意指定振軒投資有限公司認購，及本公司已有條件同意按每股資本化股份0.086港元之價格配發及發行合共7,010,533,301股資本化股份（佔本公司現有已發行股本約53.16%及經擴大已發行股本約34.71%），方式為將人民幣510,937,000元之貸款資本化，其中合共245,820,000港元計入第(i)點；及
- (v) 截至二零一八年九月三十日止年度之預測經營現金流出及預計建築成本。

因此，本公司董事已按持續經營基準編製本集團之簡明綜合中期財務資料。

作為簡明綜合中期財務資料之編製基準，持續經營假設之有效性視乎本公司董事採取上述措施之成功及有利結果而定。

倘若持續經營假設為不適當，則可能需要就金額作出調整，而非現時記錄在財務狀況的簡明綜合中期財務資料之金額。此外，本集團可能需要就可能進一步產生之負債作出撥備，及重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。本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。本集團之流動資產包括將在物業發展業務正常營運週期過程內出售、消耗或變現之發展中物業，即使預期於報告期末後十二個月內不會將其變現。

3. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製。

除下述者外，簡明綜合中期財務資料所使用之會計政策與本集團編製截至二零一七年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂本（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），該等修訂於本集團自二零一七年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進： 香港財務報告準則第12號之修訂本
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產

於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或本簡明綜合中期財務資料所載的披露並無重大影響。

4. 經營分部資料

本集團超過90%之收益、開支、資產及負債乃產生自本集團位於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙（「長沙項目」）及河北省秦皇島（「秦皇島項目」）之物業發展項目。行政總裁（主要營運決策人）根據該等業務活動之營運業績及財政狀況就資源分配作出決策及評估本集團之表現。因此，行政總裁認為中國長沙項目及秦皇島項目為本集團單一呈報經營分部。

本集團各類似產品及服務組別來自外部客戶之收益分析於簡明綜合中期財務資料附註5披露。

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

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，本集團並無與外部客戶進行單獨佔本集團總收益10%以上之交易。

5. 收益、其他收入及收益

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
物業銷售	77,622	5,042
時裝及配飾銷售	148	307
租金收入	9,517	10,203
管理費收入	12,700	1,779
	<u>99,987</u>	<u>17,331</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	126	45
匯兌(虧損)/收益淨額	(25)	19
其他	29	577
	<u>130</u>	<u>641</u>

6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	121,803	89,754
應付可換股票據利息	3,793	4,448
並非按公平值計入損益之金融負債之 利息開支總額	125,596	94,202
減：已於合資格資產成本資本化之金額	(11,470)	(81,882)
	<u>114,126</u>	<u>12,320</u>

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，用於釐定符合資格可資本化借貸成本金額之資本化比率分別為3.23%及8.28%。

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
		（未經審核）	（未經審核）
(a)	員工成本：		
	界定供款退休計劃供款	626	756
	薪金、工資及其他福利	9,534	9,704
		<u>10,160</u>	<u>10,460</u>
(b)	其他項目：		
	售出貨物成本	72,323	7,622
	已提供服務成本	4,252	618
	物業、廠房及設備折舊	486	1,699
	投資物業折舊	13,922	14,900
	撥回撇減存貨至可變現淨值	(56)	(523)
	預付土地租賃款之攤銷	14,345	12,357
	有關土地及樓宇之經營租賃項下之 最低租賃款	<u>932</u>	<u>1,104</u>

8. 所得稅開支

本集團於本期間在中國及香港並無產生任何應課稅溢利（截至二零一六年九月三十日止六個月：無），因此未就截至二零一七年九月三十日止六個月之中國企業所得稅及香港利得稅計提撥備。

9. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數計算，計算方法如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司權益持有人應佔虧損，		
用於計算每股基本虧損	<u>(145,518)</u>	<u>(76,800)</u>
期內已發行普通股加權平均數，		
用於計算每股基本虧損	<u>13,186,619,070</u>	<u>12,319,952,403</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，由於假設轉換可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄效應，故每股攤薄虧損並不包含可換股票據的影響。

10. 中期股息

並無建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六年九月三十日止六個月：無）。

11. 投資物業

	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
(經審核)			
二零一七年三月三十一日			
於二零一六年四月一日：			
成本	730,750	68,756	799,506
累計折舊及減值	(181,399)	—	(181,399)
賬面淨值	549,351	68,756	618,107
於二零一六年四月一日，			
扣除累計折舊及減值	549,351	68,756	618,107
添置	—	6,685	6,685
年內折舊撥備	(29,530)	—	(29,530)
匯兌調整	(33,737)	(4,222)	(37,959)
於二零一七年三月三十一日	486,084	71,219	557,303
於二零一七年三月三十一日：			
成本	685,873	71,219	757,092
累計折舊及減值	(199,789)	—	(199,789)
賬面淨值	486,084	71,219	557,303

	已落成 千港元	在建 千港元	總計 千港元
(未經審核)			
二零一七年九月三十日			
於二零一七年四月一日			
成本	685,873	71,219	757,092
累計折舊及減值	(199,789)	—	(199,789)
賬面淨值	486,084	71,219	557,303
於二零一七年四月一日，			
扣除累計折舊及減值	486,084	71,219	557,303
期內折舊撥備	(13,922)	—	(13,922)
匯兌調整	21,985	2,851	24,836
於二零一七年九月三十日	494,147	74,070	568,217
於二零一七年九月三十日：			
成本	685,873	74,070	759,943
累計折舊及減值	(191,726)	—	(191,726)
賬面淨值	494,147	74,070	568,217

於二零一七年九月三十日，上述投資物業由獨立專業合資格估值師行艾華迪評估諮詢有限公司估值為人民幣584,900,000元（相當於約688,369,000港元）（二零一七年三月三十一日：人民幣583,060,000元（相當於約656,732,000港元））。投資物業根據經營租賃租賃予第三方，進一步詳情概要載於簡明綜合中期財務資料附註23(a)。

於二零一七年九月三十日，本集團賬面淨值為141,535,000港元（二零一七年三月三十一日：495,857,000港元）之投資物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註20）。

12. 預付土地租賃款

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期初／年初之賬面值	1,090,311	1,191,395
於期內／年內攤銷	(14,345)	(28,979)
匯兌調整	48,567	(72,105)
賬面值	1,124,533	1,090,311
計入預付款項、按金及 其他應收款項之即期部分	(87,307)	(28,061)
非即期部分	<u>1,037,226</u>	<u>1,062,250</u>

於二零一七年九月三十日，本集團賬面淨值為859,062,000港元（二零一七年三月三十一日：828,533,000港元）之租賃土地已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註20）。

13. 在建物業

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
在建物業預期將於正常營運週期內完成：		
一年內	—	261,898
一年後	417,475	672,998
	<u>417,475</u>	<u>934,896</u>

於二零一七年九月三十日，本集團總賬面值為17,064,000港元（二零一七年三月三十一日：20,556,000港元）之在建物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註20）。

14. 持作出售之竣工物業

於二零一七年九月三十日，本集團並無（二零一七年三月三十一日：總賬面值59,183,000港元）持作出售之竣工物業已作為本集團獲授若干銀行及其他貸款之質押（附註20）。

15. 應收賬款

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	4,058	960
使用直線法已確認之租金	27,654	22,183
	<u>31,712</u>	<u>23,143</u>

本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

以發票日期為基準，應收租金於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	4,025	184
一年以上	33	776
	<u>4,058</u>	<u>960</u>

應收賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	734,560	18,546
按金	1,589	2,738
其他應收款項	4,079	22,999
預付土地租賃款	87,307	28,061
	<u>827,535</u>	<u>72,344</u>

17. 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	17,363	23,115
一至兩年	162,494	197,221
兩年以上	19,136	18,324
	<u>198,993</u>	<u>238,660</u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

18. 預收款項、其他應付款項及應計費用

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預收款項	246,603	253,156
預售物業之已收按金	92,499	89,079
其他已收按金	5,670	13,353
其他應付款項	157,946	244,055
遞延收入(政府補助金)	438,627	419,806
應計費用	26,350	16,616
	<u>964,695</u>	<u>1,036,065</u>

19. 應付關連方款項

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
金盛置業投資集團有限公司 (「金盛置業」)	(a),(b),(c)	742,084	358,623
江蘇裝飾材料有限公司	(b)	14,954	15,087
南京第一建築工程集團 有限公司	(b)	236,392	216,959
樂圖投資管理諮詢(上海) 有限公司(「樂圖」)	(d)	2,525	751
南京亞太國際商貿實業 有限公司	(d)	—	79
南京金盛國際家居市場 經營管理有限公司	(e)	377,650	347,494
總計		1,373,605	938,993
即期部分		<u>(516,777)</u>	<u>(392,134)</u>
非即期部分		<u>856,828</u>	<u>546,859</u>

附註：

- (a) 於二零一四年四月二十二日，金盛置業與本集團訂立貸款協議，據此，金盛置業授出貸款融資人民幣300,000,000元（相當於353,070,000港元），為期三年。於二零一七年三月三十日，有關貸款融資經重續，貸款融資增加至人民幣400,000,000元，為期三年。結餘為無抵押及按年利率5%計息。本集團主要股東王華先生亦為金盛置業的主要股東。

於二零一七年九月三十日，本集團已動用245,820,000港元（二零一七年三月三十一日：235,272,000港元）。

- (b) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，江蘇裝飾材料有限公司（作為委託方）、金盛置業（作為委託方）、南京第一建築工程集團有限公司（作為委託方）、貸款銀行（作為受委託方及貸款人）與本集團（作為借款人）訂立委託貸款協議。根據委託貸款協議，一筆人民幣301,800,000元（相當於355,188,000港元）之貸款已提供予本集團，為期12個月。本集團之主要股東王華先生亦為委託方（貸款銀行除外）之主要股東。

結餘由本集團於秦皇島之租賃土地抵押、按年利率6.6%計息及須於一年內償還。

- (c) 應付金盛置業款項中，1,320,000港元為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 款項為無抵押、免息及須按要求償還。主要股東王華先生為主要管理人員或主要股東。
- (e) 於二零一六年十一月三十日，南京金盛國際家居市場經營管理有限公司與本集團訂立貸款協議，據此，南京金盛國際家居市場經營管理有限公司授出人民幣300,000,000元（相等於約353,070,000港元）之貸款融資，為期三年。結餘由本集團若干租賃土地作抵押及按介乎8.5%至9.5%之年利率計息。本集團主要股東王華先生亦為南京金盛國際家居市場經營管理有限公司的主要股東。

20. 計息銀行及其他借款

	合約利率	二零一七年九月三十日 到期日	千港元	合約利率	二零一七年三月三十一日 到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	－	－	－	5.2%-11.96%	二零一六年十一月至 二零一七年八月	112,640
銀行貸款－無抵押	5.66%	二零一八年六月	14,123	6%	二零一七年六月	20,275
其他貸款－有抵押	10%-11%	二零一七年十月至 二零一八年九月	52,961	10%-11%	二零一七年七月	33,792
其他貸款－無抵押	6.4%	按要求	3,295	6.4%	按要求	3,154
			<u>70,379</u>			<u>169,861</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	8%-10%	二零一八年十月至 二零二二年六月	1,118,055	11.96%	二零一七年十一月至 二零一八年五月	450,560
其他貸款－有抵押	10%-11%	二零一八年十月至 二零一九年七月	282,456	10%-11%	二零一八年一月至 二零一九年七月	304,128
			<u>1,400,511</u>			<u>754,688</u>
按以下類別分析：						
須償還銀行貸款：						
一年內			14,123			132,915
第二年			111,805			450,560
第三年至第五年			1,006,250			－
(首尾兩年包括在內)			<u>1,132,178</u>			<u>583,475</u>
須償還其他貸款：						
一年內			56,256			36,946
第二年			282,456			33,792
第三年至第五年			－			270,336
(首尾兩年包括在內)			<u>338,712</u>			<u>341,074</u>

本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押，其賬面淨值表列如下：

		二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
投資物業	11	141,535	495,857
預付土地租賃款	12	859,062	828,533
在建物業	13	17,064	20,556
持作出售之竣工物業	14	—	59,183
		<u>1,017,661</u>	<u>1,404,129</u>

附註：

- (a) 本集團銀行融資1,132,178,000港元（二零一七年三月三十一日：924,549,000港元），其中已於二零一七年九月三十日動用1,132,178,000港元（二零一七年三月三十一日：924,549,000港元）。
- (b) 於二零一七年九月三十日，本集團之銀行融資由以下各項進一步抵押：
- 本集團於湖南裕田之全部股權；
 - 金盛置業簽立之公司擔保；
 - 王先生簽立之個人擔保；及
 - 南京金盛國際家居市場經營管理有限公司（王先生為其主要股東）簽立之公司擔保。

21. 股本

	二零一七年九月三十日		二零一七年三月三十一日	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定				
每股面值0.05港元之				
普通股	20,000,000,000	1,000,000	20,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
於四月一日(經審核)	13,186,619,070	659,331	11,886,619,070	594,331
發行新股份(附註)	—	—	1,300,000,000	65,000
於九月三十日				
(未經審核)/				
三月三十一日				
(經審核)	13,186,619,070	659,331	13,186,619,070	659,331

附註：

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司以每股0.1港元之價格發行1,300,000,000股每股面值0.05港元之普通股，籌集130,000,000港元（無交易成本）。

所有已發行股份於各方面與現有股份享有同等地位。

22. 關連方交易

- (a) 除簡明綜合中期財務資料其他部分披露之交易外，本集團於期內有以下重大關連方交易。

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
關連方：			
付予金盛置業之利息開支	(a)	12,221	12,761
付予江蘇裝飾材料			
有限公司之利息開支	(b)	467	479
付予南京第一建築工程			
集團有限公司之利息開支	(b)	7,242	689
付予南京金盛國際			
家居市場經營管理			
有限公司之利息開支	(c)	14,684	—

該等交易按訂約各方相互同意之條款及條件進行。

附註：

- (a) 未償還結餘按介乎5%至6.6%之年利率計息。
- (b) 未償還結餘按6.6%之年利率計息。
- (c) 本集團主要股東王華先生亦為關連公司之主要股東。

(b) 關連方之結餘

本集團於報告期末之關連方結餘之詳情載於簡明綜合中期財務資料附註19內。

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	<u>1,794</u>	<u>1,406</u>

- (d)** 於報告期末，樂圖承諾就一年內及一年後但五年內之不可撤銷經營租賃應收款項項下物業分別作出未來最低租賃付款2,524,922港元（二零一七年三月三十一日：1,709,000港元）及零（二零一七年三月三十一日：1,424,000港元）。本集團主要股東王華先生亦為樂圖之主要管理人員。

23. 經營租賃安排**(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，而該等租賃經商議達成之租期介乎六個月至二十年。

於報告期末，本集團若干現有經營租賃安排涉及或然租賃款項的條款，並根據租賃協議按租戶之相關業績百分比（介乎5%至10%）計算。

於報告期末，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額之到期日期如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	13,617	11,183
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	44,922	36,855
五年後	49,381	42,196
	<u>107,920</u>	<u>90,234</u>

(b) 作為承租人

於報告期末，本集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業及員工宿舍。辦公室物業及員工宿舍的租約經商議達成之租期為一至三年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃須支付之未來最低租賃款項總額之到期日期如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,792	1,846
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>145</u>	<u>871</u>
	<u>1,937</u>	<u>2,717</u>

24. 承擔

於報告期末，本集團有關下列各項之已訂約但未撥備之資本承擔：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
收購寧夏金冠投資置業有限公司	270,000	—
物業發展支出	6,815	7,796
	<u>276,815</u>	<u>7,796</u>

於二零一七年九月二十九日，本公司及本公司之全資附屬公司上海昀香國際貿易有限公司（「裕田（上海）」）與金盛置業投資集團有限公司（「金盛置業」）及王先生訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，裕田（上海）已有條件同意購買，及金盛置業已有條件同意出售寧夏金冠投資置業有限公司（「目標公司」）之全部股權，代價為本公司按每股代價股份0.086港元之價格向振軒投資有限公司（「振軒」）（按金盛置業所指定）配發及發行合共3,139,534,884股代價股份（佔本公司現有已發行股本約23.81%及經擴大已發行股本約19.23%）。目標公司之主要資產為位於中國寧夏回族自治區銀川市之物業。

25. 報告期後事項

誠如當地政府根據關於印發《長沙市望城區中小學校幼兒園規劃建設管理辦法（試行）的通知》所規定，每4,000居民以上住宅區應同步配建小學、幼兒園，每8,000居民以上住宅區，還應當同步配建中學。經考慮奧萊小鎮將開發的總投資規模以及原發展規劃並未制定相應的教育配套規劃，本公司已調整原發展規劃並向有關當局提交新發展規劃（「新發展規劃」）（待有關當局最終審批通過），藉以遵守上述規定。

董事會已於二零一七年十一月十五日通過決議案，批准根據新發展規劃拆除部分在建別墅產品，並在原地塊上改建小高層。截至本報告日期，拆除工程已在進行。

D. 本集團之債務聲明

於二零一七年十一月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之日期）營業時間結束時，本集團之未償還借款及債務為約2,951,000,000港元，其詳情載列如下：

	千港元
短期計息銀行借款	70,708
長期計息銀行借款	1,407,056
應付可換股票據	105,888
短期應付關連方款項	510,266
長期應付關連方款項	856,828

除上文所披露者外，撇除集團內公司間負債及本集團日常業務過程中之一般應付賬款，於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

E. 重大變動

除下文所披露者外，董事確認，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零一七年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）起直至最後實際可行日期（包括當日）概無任何重大變動：

誠如本公司日期為二零一七年十一月二十八日有關截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績公告（「中期業績」）所披露：

- (i) 本集團由毛損轉為截至二零一七年九月三十日止六個月之毛利約9,500,000港元。誠如本公司所告知，有關轉變乃主要由於(i)本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月錄得營業額約100,000,000港元；及(ii)於二零一六年九月三十日中期業績並無就持作出售物業之可變現淨值計提撥備；

- (ii) 本集團於二零一七年九月三十日之流動資產約為2,191,500,000港元，較二零一七年三月三十一日之約1,487,500,000港元增加約704,000,000港元或47.3%，主要由於(i)預付款項、按金及其他應收款項由二零一七年三月三十一日之約72,300,000港元增加約1,044.5%至二零一七年九月三十日之約827,500,000港元，主要因建築成本之預付款項增加約694,400,000港元所致；
- (iii) 本集團之非即期計息銀行及其他借款由二零一七年三月三十一日之約754,700,000港元增加約645,800,000港元或85.6%至二零一七年九月三十日之約1,400,500,000港元，主要由於悉數動用本公司附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司與一間銀行（華融湘江銀行股份有限公司）於二零一七年四月十一日訂立之兩項貸款協議（內容有關本金總額為人民幣950,000,000元之貸款融資）；及
- (iv) 本集團之負債淨額由二零一七年三月三十一日之約130,600,000港元進一步增加約133,600,000港元或102.3%至二零一七年九月三十日之約264,200,000港元，乃由於上文第(iii)點所述本集團之非即期計息銀行及其他借款增加及主要由上文第(ii)點所述本集團之流動資產增加所抵銷。

**CHENG & CHENG LIMITED**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭鄭會計師事務所有限公司

香港灣仔告士打道138號

聯合鹿島大廈10樓

A. 經審核財務報表概要

以下為目標公司截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核財務報表概要，均已由鄭鄭會計師事務所有限公司審核。目標公司截至二零一七年十月三十一日止十個月及截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表內並無因規模、性質或情況而導致之特殊項目。有關上述期間之審核意見並無保留，且無任何經修訂意見。

資產及負債

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣 (經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)
非流動資產	194,385,755	196,942,543	202,586,541	207,485,997
流動資產	315,764,771	291,046,338	130,677,844	61,152,361
流動負債	209,241,421	174,486,792	303,770,203	246,232,005
流動資產／(負債)淨額	106,523,350	116,559,546	(173,092,359)	(185,079,644)
總資產減流動負債	300,909,105	313,502,089	29,494,182	22,406,353
(資本虧損)／總權益	300,909,105	313,502,089	29,494,182	22,406,353

隨附附註構成該等歷史財務資料之不可或缺部分。

業績

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣 (經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣 (經審核)
收益	6,050,247	4,881,428	5,867,211	43,632,567	39,397,430
除稅前(虧損)/溢利	(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)
股東應佔(虧損)/溢利	(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)
少數股東權益應佔 (虧損)/溢利	-	-	-	-	-
所得稅開支	-	-	-	-	-
股息	-	-	-	-	-
每股(虧損)/盈利	(0.04)	(0.04)	(0.05)	(0.14)	(0.07)
每股股息	-	-	-	-	-

B. 經審核年度財務報表

以下為目標公司截至二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月之經審核財務報表，連同相關附註，乃摘錄自目標公司同期之財務資料之會計師報告。

致裕田中國發展有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告**緒言**

吾等就寧夏金冠投資置業有限公司（「目標公司」）的歷史財務資料（載於第3頁至第25頁）作出報告，其包括於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十月三十一日的財務狀況表及截至該日止年度各年及截至二零一七年十月三十一日止十個月（「有關期間」）的損益及其他全面收益報表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。載於第3頁至第17頁的歷史財務資料構成本報告不可或缺之一部分，乃為載入裕田中國發展有限公司（「貴公司」）日期為二零一八年一月三十一日有關收購目標公司100%股權（「收購事項」）的通函（「通函」）而編製。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事負責按照歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製反映真實公平意見的歷史財務資料，以及實施目標公司董事認為必要的有關內部控制，致使所編製歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準，考慮與實體編製反映真實公平意見的歷史財務資料相關的內部監控，以按情況設計適當的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製，真實而公平地反映目標公司於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十月三十一日的財務狀況及其於有關期間內的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標公司的追加期間比較財務資料，包括截至二零一六年十月三十一日止十個月的損益及其他全面收益報表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等的責任為根據審閱工作就追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審計，故吾等無法保證將會知悉審計中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱工作，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信追加期間比較財務資料在各重大方面並無按照歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註16，當中載述目標公司概無就有關期間派付股息。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一八年一月二十九日

鄭康祥

執業證書號碼：P01802

目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的目標公司歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表獲吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

損益及其他全面收益報表

		二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日
	附註	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣	人民幣	人民幣
收益	4	6,050,247	4,881,428	5,867,211	43,632,567	39,397,430
銷售成本		(6,574,226)	(5,741,513)	(6,893,947)	(19,380,705)	(23,518,991)
(毛損)/毛利		(523,979)	(860,085)	(1,026,736)	24,251,862	15,878,439
其他收入	5	177,158	67,501	89,171	222,163	436,120
銷售開支		(2,208,078)	(1,323,673)	(1,707,484)	(4,075,502)	(6,807,322)
行政開支		(10,038,085)	(10,344,116)	(13,347,044)	(13,376,744)	(13,162,970)
其他收入/(虧損)淨額	5	-	-	-	66,050	(5,067)
除稅前(虧損)/溢利	6	(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)
所得稅開支	8	-	-	-	-	-
期/年內(虧損)/溢利及 其他全面開支/收入		(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)

財務狀況表

		於二零一七年 十月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
	附註	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
非流動資產					
投資物業	9	193,271,051	196,222,053	201,739,400	207,256,747
物業、廠房及設備	9	1,114,704	720,490	847,141	229,250
		<u>194,385,755</u>	<u>196,942,543</u>	<u>202,586,541</u>	<u>207,485,997</u>
流動資產					
在建物業	10	165,586,509	158,993,020	107,423,364	38,193,945
應收賬款	11	350,600	113,376	1,604	682,128
其他應收款項	12	148,920,189	131,552,600	22,055,925	21,123,519
現金及銀行	13	907,473	387,342	1,196,951	1,152,769
		<u>315,764,771</u>	<u>291,046,338</u>	<u>130,677,844</u>	<u>61,152,361</u>
流動負債					
應付賬款	14	149,622,610	160,951,848	134,614,045	64,252,263
其他應付款項	15	59,618,811	13,534,944	169,156,158	181,979,742
		<u>209,241,421</u>	<u>174,486,792</u>	<u>303,770,203</u>	<u>246,232,005</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>106,523,350</u>	<u>116,559,546</u>	<u>(173,092,359)</u>	<u>(185,079,644)</u>
總資產減流動負債		<u>300,909,105</u>	<u>313,502,089</u>	<u>29,494,182</u>	<u>22,406,353</u>
股本及儲備					
繳足股本	17	350,000,000	350,000,000	50,000,000	50,000,000
儲備		<u>(49,090,895)</u>	<u>(36,497,911)</u>	<u>(20,505,818)</u>	<u>(27,593,647)</u>
		<u>300,909,105</u>	<u>313,502,089</u>	<u>29,494,182</u>	<u>22,406,353</u>

權益變動表

	附註	繳足股本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零一四年一月一日之結餘		50,000,000	(23,932,847)	26,067,153
年內虧損及全面開支總額		<u>—</u>	<u>(3,660,800)</u>	<u>(3,660,800)</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日之結餘		50,000,000	(27,593,647)	22,406,353
年內溢利及全面收益總額		<u>—</u>	<u>7,087,829</u>	<u>7,087,829</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之結餘		50,000,000	(20,505,818)	29,494,182
年內虧損及全面開支總額		<u>—</u>	<u>(15,992,093)</u>	<u>(15,992,093)</u>
注資	17	<u>300,000,000</u>	<u>—</u>	<u>300,000,000</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之結餘		350,000,000	(36,497,911)	313,502,089
期內虧損及全面開支總額		<u>—</u>	<u>(12,592,984)</u>	<u>(12,592,984)</u>
於二零一七年十月三十一日之結餘		<u>350,000,000</u>	<u>(49,090,895)</u>	<u>300,909,105</u>

截至二零一六年十月三十一日止十個月

	繳足股本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零一六年一月一日之結餘	50,000,000	(20,505,818)	29,494,182
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(12,460,373)</u>	<u>(12,460,373)</u>
於二零一六年十月三十一日之 結餘（未經審核）	<u>50,000,000</u>	<u>(32,966,191)</u>	<u>17,033,809</u>

現金流量表

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
經營活動					
除稅前(虧損)/溢利	(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)
就下列各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	5,193,758	4,697,631	5,692,894	5,694,512	5,755,274
出售物業、廠房及 設備收益	-	-	-	(66,050)	5,067
利息收入	(742)	(1,737)	(1,894)	(5,478)	(8,595)
營運資金變動前之 經營虧損	(7,399,968)	(7,764,479)	(10,301,093)	12,710,813	2,090,946
在建物業增加	(6,593,489)	(32,590,138)	(51,569,656)	(69,229,419)	(4,448,915)
應收賬款(增加)/減少	(237,224)	(82,692)	(111,772)	680,524	91,908
其他應收款項 (增加)/減少	(13,329,509)	(16,810,955)	(53,873,334)	(5,842,967)	4,178,338
應付賬款(減少)/增加	(11,329,238)	12,244,453	26,337,803	70,361,782	(18,126,604)
其他應付款項 增加/(減少)	83,943,847	(319,294,356)	(317,874,516)	10,153,692	273,189,726
經營所得/(所用)現金	45,055,419	(364,298,167)	(407,392,568)	18,834,425	256,975,399
已收利息	742	1,737	1,894	5,478	8,595
經營活動所得(所用) 現金淨額	45,055,161	(364,296,430)	407,390,674	18,839,903	256,983,994

附 錄 二

目 標 公 司 之 財 務 資 料

		二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日
	附註	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣	人民幣	人民幣
投資活動(所用)／所得 現金淨額	19	(6,675,050)	1,916,923	(55,672,237)	4,181,555	(6,783,323)
融資活動所得現金淨額	20	(37,859,980)	403,925,117	462,253,302	(22,977,276)	(275,669,683)
現金及現金等值品 增加／(減少)		520,131	41,545,670	(809,609)	44,182	(25,469,012)
期／年初現金及現金等值品		387,342	1,196,951	1,196,951	1,152,769	26,621,781
期／年終現金及現金等值品		907,473	42,742,621	387,342	1,196,951	1,152,769

歷史財務資料附註

1. 公司資料

寧夏金冠投資置業有限公司(「目標公司」)為一間於中華人民共和國註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址及主要營業地點為寧夏回族自治區銀川市賀蘭縣德勝工業園德勝西路8號。董事視其母公司金盛置業投資集團有限公司(為一間於中華人民共和國註冊成立之公司)為最終控股公司。

於有關期間，目標公司之主要業務為物業發展及物業投資。

2. 主要會計政策

編製本歷史財務資料所採納之主要會計政策載列如下：—

(a) 遵例聲明及編製基準

本報告所載本歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、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的規定編製。歷史財務資料同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。貴公司採納的主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標公司已採納所有於有關期間適用之新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一七年一月一日開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一七年一月一日開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註2(b)。

歷史財務資料以目標公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈示。除非特別說明，所有金額均約整至最接近的元。

(b) 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，目標公司於整個有關期間貫徹應用於目標公司於二零一七年一月一日開始之年度會計期間生效之香港財務報告準則。

目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋22	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋23	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	分類及計量以股份為基礎的 付款交易 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號 保險合約一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	預付款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營 公司之間之資產出售或出資 ³
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年 週期香港財務報告準則之 年度改進之一部分 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司董事認為，除下文所述者外，應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂預期不會對目標公司之業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益，以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。故此，香港財務報告準則第15號引入適用於客戶合約之模式，其特點為分五個步驟以合約為基準對交易進行分析，以釐定是否確認收益、確認收益之金額及確認收益之時間。五個步驟如下：

- (i) 識別與客戶訂立之合約；
- (ii) 識別合約中之履約責任；
- (iii) 釐定交易價；
- (iv) 將交易價分配至履約責任；及
- (v) 當（或隨着）實體完成履約責任時確認收益。

香港財務報告準則第15號亦引進大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解自客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

貴公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致須識別獨立履約責任，其可能影響確認收益的時間。根據香港財務報告準則第15號，履行合約時所產生而現時已支銷之若干成本可能須確認為資產。亦需要更多有關收益的披露。然而，於完成詳盡審閱前對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實際。

(c) 金融工具

金融資產及金融負債於目標公司成為該工具合約條文的訂約方時，於財務狀況表內確認。

應收款項

應收款項初步按公平值確認，此後使用實際利率法按攤銷成本減減值虧損列賬，惟倘應收款項為借予關連人士且並無任何固定還款期限之免息貸款或貼現影響並不重大者，則作別論。在此情況下，應收款項乃按成本減減值虧損列賬。

應付款項

應付款項初步按公平值確認。應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，則作別論，在此情況下，其乃按成本列賬。

(d) 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。此類物業初步以成本計量。於初步確認後，投資物業乃按成本減累計折舊及任何減值撥備列賬。折舊則於預期可使用年期內按直線基準計算。就此而言，主要預期可使用年期如下：

投資物業 40年

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度之損益及其他全面收益報表內予以確認。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生之收益或虧損乃釐定為出售所得款項淨額與項目賬面值之差額並於報廢或出售日期於損益內確認。

折舊乃按每項物業、廠房及設備之成本或估值減其估計剩餘價值(如有)，於其估計可使用年期內使用直線法撇銷，惟另有說明者除外。所採納之估計可使用年期(如有)如下：—

—傢俬及設備	3至5年
—汽車	4年
—租賃物業裝修	3年
—在建工程	不適用

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本或估值會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

(f) 租賃資產

倘目標公司決定包括一項交易或一連串交易的安排含有於協定期限內以一筆或一連串付款為代價使用特定資產的權利，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的實質評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃的法律形式。

經營租約開支

倘目標公司以經營租約持有資產的使用權，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益模式則除外。所收取的租賃優惠均在損益中確認，作為已付淨租賃款項總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間於損益內扣除。

取得根據經營租約持有之成本於租賃年期內按直線法攤銷，惟分類為投資物業（見附註2(d)）或持作發展以供銷售（見附註2(j)子附註「在建物業」）之物業除外。

(g) 終止確認金融資產

金融資產（或，如適用，金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分）一般在下列情況下將終止確認：

- 自該資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自該資產收取現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將已收到之現金流量全數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓該資產之絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

當目標公司轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已訂立一項轉付安排時，其評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留程度。當其既無轉讓及保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，目標公司繼續確認該已轉讓資產，惟以目標公司之持續參與程度為限。於該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司保留之權利及義務之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，乃按該資產之原賬面值及目標公司可被要求償還代價最高金額兩者中之較低者計量。

(h) 終止確認金融負債

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

如現有金融負債由同一貸款方以條款明顯不同之另一金融負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為撤銷確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益確認。

(i) 資產減值

(i) 其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之其他即期應收款項於各報告期末審核以確定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括目標公司注意到之有關以下一個或多個虧損事件之可觀察數據：—

- 債務人面臨重大財政困難；
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能將會破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成不利影響之重大變化。

倘存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：—

- 就貿易及其他即期應收款項以及按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，減值虧損乃以資產之賬面值與以金融資產之原有實際利率（即於初步確認該等資產時估算之實際利率）貼現（倘貼現會造成重大影響）之估計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未個別被評估為減值，則此項評估會共同進行。以共同方式評估減值之金融資產之未來現金流量，乃根據與共同組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況計算。
- 倘減值虧損之金額於往後期間內減少，而有關減少與減值虧損確認後發生之事件可以客觀地聯繫，則減值虧損乃透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產之賬面值超出其在過往年度在並無確認減值虧損情況下而釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末檢討內部及外部資料來源，以識別以下資產是否出現減值之跡象：

- 物業、廠房及設備（按重估金額列賬之物業除外）；

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該除稅前貼現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值及該資產之獨有風險。倘資產並未能在很大程度上獨立於其他資產產生現金流入，則就獨立賺取現金流入之最小組別資產（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，即會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配以減少該現金產生單位（或該組單位）獲分配之任何商譽之賬面值，之後按比例減少該單位（或該組單位）其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（若能釐定）。

— 撥回減值虧損

就除商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現好轉，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損而釐定之資產之賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入損益中。

(j) 存貨**在建物業****— 待出售在建物業**

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，就預售在建物業收取之銷售按金及分期供款乃列為流動負債。

由於有關物業發展項目之施工期預期於正常營業週期完結，在建物業被歸類為流動資產。於完成後，有關物業獲轉撥為持作出售之竣工物業。

— 持作轉售之竣工物業

持作出售之竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按未出售物業所分攤之應佔總土地及樓宇成本而釐定。可變現淨值則由董事根據當前市價按個別物業基準而估計。

就預售持作出售之竣工物業收取之銷售按金及分期供款乃列為流動。

(k) 現金及現金等值品

現金及現金等值品包括銀行及手頭現金、可隨時轉換為已知數額現金並於購入後在三個月內到期且並無重大價值變動風險之活期銀行及其他金融機構存款以及短期高流動性投資。就現金流量表而言，在催繳時須償還及構成目標公司現金管理一個組成部分之銀行透支亦列為現金及現金等值品之一部分。

(l) 僱員福利*短期僱員福利及定額供款退休計劃供款*

薪金、年度獎金、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內累計。倘付款或結算延遲且其影響屬重大，則上述數額會按其現值列賬。

終止福利

終止福利乃於以下之較早者確認：當目標公司不再可以撤回該等福利之提供時與當其確認涉及終止福利付款的重組成本時。

(m) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動（如有）。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關則除外，在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用現行稅率計算，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣稅及應課稅暫時性差額所產生，暫時性差額即就財務報告採用的資產及負債賬面值與其稅基兩者之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（僅限於將來很可能取得應課稅溢利而令該項資產得以運用之部分）均予以確認。

分派股息產生之額外所得稅於確認支付有關股息之責任時予以確認。

(n) 撥備及或然負債

倘目標公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致經濟利益外流以履行責任，在可以作出可靠的估計時，目標公司便會就該時間或數額不定的其他負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，則按預計履行責任所需支出的現值計列撥備。

倘經濟利益外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。倘目標公司的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，除非經濟利益外流的可能性極低則除外。

(o) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入目標公司且收益及成本（如適用）能可靠計量，收益方會按以下方式於損益內確認：—

(i) 出售物業

就出售物業而言，於物業所有權之相關風險及回報轉移至買方時，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。

(ii) 租金收入

經營租賃項下之應收租金收入於租期內以等額分期在損益中確認，除非有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的效益模式。

(iii) 利息收入

利息收入於其應計時使用實際利率法確認。

上文未有提述之任何其他收入於收取或可收取時予以確認。

(p) 功能及呈列貨幣

目標公司賬目所載之項目使用目標公司經營所在主要經濟環境之貨幣（功能貨幣）計量。歷史財務資料以功能及呈列貨幣人民幣呈列。

(q) 關連方

本歷史財務資料內與目標公司相關之關連方（人士或實體）如下：一

(i) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或其近親與目標公司有關連：

- (1) 對目標公司具有控制權或共同控制權；
- (2) 對目標公司具有重大影響力；或
- (3) 為目標公司或目標公司母公司之其中一名主要管理人員。

(ii) 倘一個實體符合下列任何條件，則該實體與 貴公司有關連：

- (1) 該實體及目標公司為同一目標公司的成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連）。
- (2) 該實體為其他實體（或其他實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合資企業）之聯營公司或合資企業。
- (3) 兩個實體均為相同第三方之合資企業。

- (4) 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。
- (5) 該實體為目標公司或目標公司有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃。
- (6) 該實體受附註2(q)(i)所指人士控制或共同控制。
- (7) 附註2(q)(i)(1)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。
- (8) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供關鍵管理人員服務。

某名人士之近親指在與該實體進行交易之過程中預期會影響該名人士或受其影響之家庭成員。

3. 分部資料

分部收益及業績

以下為目標公司按可呈報經營分部劃分之收益及業績分析。向目標公司董事（即主要營運決策人）報告作資源分配及評估分部表現之資料專注於出售物業及租賃投資物業。

截至二零一七年十月三十一日止十個月

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	總計 人民幣
收益	<u>—</u>	<u>6,050,247</u>	<u>6,050,247</u>
分部虧損	<u>—</u>	<u>(6,069,566)</u>	(6,069,566)
未分配其他收入			177,158
未分配公司開支			<u>(6,700,576)</u>
			<u>(12,592,984)</u>

截至二零一六年十月三十一日止十個月 (未經審核)

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	總計 人民幣
收益	<u>—</u>	<u>4,881,428</u>	<u>4,881,428</u>
分部虧損	<u>—</u>	<u>(6,836,428)</u>	(6,836,428)
未分配其他收入			67,501
未分配公司開支			<u>(5,691,446)</u>
			<u>(12,460,373)</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	總計 人民幣
收益	<u>—</u>	<u>5,867,211</u>	<u>5,867,211</u>
分部虧損	<u>—</u>	<u>(8,404,659)</u>	(8,404,659)
未分配其他收入			89,171
未分配公司開支			<u>(7,676,605)</u>
			<u>(15,992,093)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	總計 人民幣
收益	<u>38,487,472</u>	<u>5,145,095</u>	<u>43,632,567</u>
分部溢利／（虧損）	<u>21,694,882</u>	<u>(12,030,949)</u>	9,663,933
未分配其他收入			288,213
未分配公司開支			<u>(2,864,317)</u>
			<u>7,087,829</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	總計 人民幣
收益	<u>34,116,950</u>	<u>5,280,480</u>	<u>39,397,430</u>
分部溢利／（虧損）	<u>14,595,359</u>	<u>(9,337,810)</u>	5,257,549
未分配其他收入			436,120
未分配公司開支			<u>(9,354,469)</u>
			<u>(3,660,800)</u>

經營分部之會計政策與附註2所述 貴集團之會計政策相同。分部溢利／（虧損）指各分部所賺取溢利／所產生虧損，惟並無分配中央行政費用、董事酬金以及出售物業、廠房及設備之收益／（虧損）。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策人匯報之計量方法。

分部資產及負債

目標公司按可呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
分部資產				
出售物業	248,096,338	230,074,357	127,426,410	34,406,123
租賃	<u>194,113,639</u>	<u>196,454,596</u>	<u>201,916,263</u>	<u>208,062,533</u>
總分部資產	442,209,977	426,528,953	329,342,673	242,468,656
未分配公司資產	<u>67,940,549</u>	<u>61,459,928</u>	<u>3,921,712</u>	<u>26,169,702</u>
	<u>510,150,526</u>	<u>487,988,881</u>	<u>333,264,385</u>	<u>268,638,358</u>
分部負債				
出售物業	156,764,126	162,231,191	134,146,350	93,512,107
租賃	<u>8,638,314</u>	<u>8,640,482</u>	<u>6,628,804</u>	<u>7,136,071</u>
總分部負債	165,402,440	170,871,673	140,775,154	100,648,178
未分配公司負債	<u>43,838,981</u>	<u>3,615,119</u>	<u>162,995,049</u>	<u>145,583,827</u>
	<u>209,241,421</u>	<u>174,486,792</u>	<u>303,770,203</u>	<u>246,232,005</u>

就監督分部表現及分部間之資源分配而言：

- 除若干其他應收款項、物業、廠房及設備以及現金及銀行外，所有資產獲分配予經營分部。
- 除若干其他應付款項外，所有負債獲分配予經營分部。

其他分部資料

截至二零一七年十月三十一日止十個月

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	未分配 人民幣	總計 人民幣
計入分部(溢利)/虧損或 分部資產計量之金額：				
添置物業、廠房及設備以及 投資物業	-	2,000,000	636,970	2,636,970
物業、廠房及設備折舊	-	4,951,002	242,756	5,193,758

截至二零一六年十月三十一日止十個月(未經審核)

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	未分配 人民幣	總計 人民幣
計入分部(溢利)/虧損或 分部資產計量之金額：				
物業、廠房及設備折舊	-	4,597,789	99,842	4,697,631

截至二零一六年十二月三十一日止十個月

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	未分配 人民幣	總計 人民幣
計入分部(溢利)/虧損或 分部資產計量之金額：				
添置物業、廠房及設備以及 投資物業	-	-	48,896	48,896
物業、廠房及設備折舊	-	5,517,347	175,547	5,692,894

截至二零一五年十二月三十一日止十個月

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	未分配 人民幣	總計 人民幣
計入分部(溢利)/虧損或 分部資產計量之金額：				
添置物業、廠房及設備以及 投資物業	–	–	829,006	829,006
物業、廠房及設備折舊	–	5,517,347	177,165	5,694,512
出售物業、廠房及設備之收益	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(66,050)</u>	<u>(66,050)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止十個月

	出售物業 人民幣	租賃 人民幣	未分配 人民幣	總計 人民幣
計入分部(溢利)/虧損或 分部資產計量之金額：				
添置物業、廠房及設備以及 投資物業	–	–	19,839	19,839
物業、廠房及設備折舊	–	5,517,348	237,926	5,755,274
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,067</u>	<u>5,067</u>

有關主要客戶之資料

於有關期間，概無單一客戶向目標公司貢獻10%以上之總收益。

其他分部資料

並無呈列地理分部資料，原因為目標公司之收益均源於中華人民共和國（「中國」）（按資產之實際位置劃分，目標公司投資物業之位置均位於中國）。

4. 收益

目標公司主要從事出售及租賃自行發展物業。貴公司之收益分析如下：—

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
出售物業	—	—	—	38,301,655	34,116,950
租賃	6,050,247	4,881,428	5,867,211	5,330,912	5,280,480
	<u>6,050,247</u>	<u>4,881,428</u>	<u>5,867,211</u>	<u>43,632,567</u>	<u>39,397,430</u>

5. 其他收入及其他收入／（虧損）淨額

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
其他收入					
利息收入	742	1,737	1,894	5,478	8,595
雜項收入	176,416	65,764	87,277	216,685	427,525
	<u>177,158</u>	<u>67,501</u>	<u>89,171</u>	<u>222,163</u>	<u>436,120</u>
其他收入／ （虧損）淨額					
出售物業、廠房及 設備之收益／ （虧損）	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>66,050</u>	<u>(5,067)</u>

6. 除稅前（虧損）／溢利

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
除稅前（虧損）／ 溢利乃於扣除 以下各項後列賬：					
所售存貨成本	-	-	-	15,320,661	16,903,187
物業、廠房及 設備折舊	5,193,758	4,697,631	5,692,894	5,694,512	5,755,274
來自以下各項之 經營租賃費用：					
最低租賃款					
— 租用土地及 樓宇	6,067,901	5,112,962	6,135,554	9,126,833	5,618,149
總僱員福利開支	<u>3,472,504</u>	<u>2,443,760</u>	<u>3,422,656</u>	<u>2,681,769</u>	<u>3,279,807</u>

7. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事及最高行政人員之酬金

於有關期間，目標公司向目標公司之董事支付或應付之酬金如下所示：

截至二零一七年十月三十一日止十個月

	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	酌情及表現 掛鈎激勵付款 人民幣	退休福利 計劃供款 人民幣	總計 人民幣
馮佳	<u>-</u>	<u>86,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,000</u>

截至二零一六年十月三十一日止十個月（未經審核）

	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	酌情及表現 掛鈎激勵付款 人民幣	退休福利 計劃供款 人民幣	總計 人民幣
馮佳	<u>-</u>	<u>65,795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,795</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	酌情及表現 掛鈎激勵付款 人民幣	退休福利 計劃供款 人民幣	總計 人民幣
馮佳	-	82,665	-	-	82,665

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	酌情及表現 掛鈎激勵付款 人民幣	退休福利 計劃供款 人民幣	總計 人民幣
馮佳	-	-	-	-	-

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	酌情及表現 掛鈎激勵付款 人民幣	退休福利 計劃供款 人民幣	總計 人民幣
馮佳	-	-	-	-	-

(b) 僱員之酬金

五名最高薪酬人士包括一名董事及其酬金於有關期間計入上文(a)項披露資料。餘下四名人士（其酬金低於人民幣1,000,000元）之酬金如下所示：

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
薪金及其 他福利	356,043	224,702	243,046	386,139	328,103

8. 所得稅

由於目標公司並無錄得應課稅溢利（截至二零一四年十二月三十一日止年度：無；截至二零一五年十二月三十一日止年度：由上年度虧損抵銷；截至二零一六年十二月三十一日止年度：無；及截至二零一六年十月三十一日止十個月：無），故並無就中國利得稅計提撥備。

鑒於無重大影響，故並無就遞延稅項計提撥備（截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月：無）。

本期間／年度之稅項開支與損益及其他全面收益報表所載之業績對賬如下：—

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
除稅前虧損	(12,592,984)	(12,460,373)	(15,992,093)	7,087,829	(3,660,800)
按國內所得稅率 25% (截至 二零一四年、 二零一五年、 二零一六年 十二月三十一日止 年度及截至 二零一六年 十月三十一日止 十個月：25%) 計算之名義稅項	(3,148,246)	(3,115,093)	(3,998,023)	1,771,957	(915,200)
不可扣稅開支之 稅務影響	26,824	29,154	44,785	36,300	11,228
未確認之未動用 稅項虧損之 稅務影響	3,121,422	3,085,939	3,953,238	—	903,972
於本期間／年度 動用之上年度 稅項虧損之 稅務影響	—	—	—	(1,808,257)	—
本期間／年度之 所得稅開支	—	—	—	—	—

於報告期末，截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月，目標公司之未動用稅項虧損分別為人民幣7,621,776元、人民幣331,671元、人民幣4,593,946元及人民幣4,593,946元，均可用作抵銷未來溢利。由於未來溢利來源不可預測，故並無遞延稅項資產獲確認。人民幣1,148,486元虧損計入未確認稅項虧損，且將於五年內屆滿。

9. 投資物業和物業、廠房及設備

	傢俬及設備 人民幣	汽車 人民幣	租賃物業裝修 人民幣	在建工程 人民幣	小計 人民幣	投資物業 人民幣	總計 人民幣
成本							
於二零一四年一月一日	473,322	578,643	–	–	1,051,965	220,693,890	221,745,855
添置	19,839	–	–	–	19,839	–	19,839
出售	–	(140,000)	–	–	(140,000)	–	(140,000)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	493,161	438,643	–	–	931,804	220,693,890	221,625,694
添置	16,197	–	405,449	407,360	829,006	–	829,006
出售	–	(310,444)	–	–	(310,444)	–	(310,444)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	509,358	128,199	405,449	407,360	1,450,366	220,693,890	222,144,256
添置	7,856	–	–	41,040	48,896	–	48,896
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	517,214	128,199	405,449	448,400	1,499,262	220,693,890	222,193,152
添置	65,011	–	–	571,959	636,970	2,000,000	2,636,970
轉讓	–	–	1,020,359	(1,020,359)	–	–	–
於二零一七年十月三十一日	582,225	128,199	1,425,808	–	2,136,232	222,693,890	224,830,122
減：累計折舊、攤銷及減值虧損							
於二零一四年一月一日	227,095	308,466	–	–	535,561	7,919,795	8,455,356
年內收取	109,363	128,563	–	–	237,926	5,517,348	5,755,274
出售時抵銷	–	(70,933)	–	–	(70,933)	–	(70,933)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	336,458	366,096	–	–	702,554	13,437,143	14,139,697
年內收取	54,878	32,187	90,100	–	177,165	5,517,347	5,694,512
出售時抵銷	–	(276,494)	–	–	(276,494)	–	(276,494)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	391,336	121,789	90,100	–	603,225	18,954,490	19,557,715
年內收取	40,397	–	135,150	–	175,547	5,517,347	5,692,894
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	431,733	121,789	225,250	–	778,772	24,471,837	25,250,609
期內收取	30,045	–	212,711	–	242,756	4,951,002	5,193,758
於二零一七年十月三十一日	461,778	121,789	437,961	–	1,021,528	29,422,839	30,444,367
賬面淨值							
於二零一七年十月三十一日	120,447	6,410	987,847	–	1,114,704	193,271,051	194,385,755
於二零一六年十二月三十一日	85,481	6,410	180,199	448,400	720,490	196,222,053	196,942,543
於二零一五年十二月三十一日	118,022	6,410	315,349	407,360	847,141	201,739,400	202,586,541
於二零一四年十二月三十一日	156,703	72,547	–	–	229,250	207,256,747	207,485,997

於二零一七年十月三十一日，上述投資物業之估值為人民幣231,340,000元（於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日：分別人民幣242,540,000元、人民幣218,530,000元及人民幣216,735,000元），乃由獨立專業合資格估值師行艾華迪評估諮詢有限公司進行。投資物業根據經營租賃租賃予第三方，有關進一步詳情概要載於附註24。

公平值乃按收入法釐定，其中該等物業之所有可出租單位之市場租金會予以評估及按投資者預期該類物業之市場收益率折現。市場租金乃經參考該等物業可出租單位之所得租金以及鄰近地區類似物業之其他可出租情況後評估。折現率乃經參考分析類似商業物業銷售交易所得之收益率後釐定，並經調整以計及物業投資者之市場期望，從而反映目標公司投資物業之特有因素。上年度使用之估值技術並無變動。

於估計該等物業之公平值時，彼等之最高及最佳用途均為現時用途。

10. 存貨

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
載於財務狀況報表之存貨				
原材料	100,482	50,790	51,620	24,892
供出售之在建物業	165,486,027	158,942,230	107,371,744	22,848,392
持作出售之竣工物業	—	—	—	15,320,661
	<u>165,586,509</u>	<u>158,993,020</u>	<u>107,423,364</u>	<u>38,193,945</u>

11. 應收賬款

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
應收賬款	<u>350,600</u>	<u>113,376</u>	<u>1,604</u>	<u>682,128</u>

目標公司授予應收賬款1年平均信貸期。

應收租金於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
一年內	350,600	113,376	1,604	672,128
超過一年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>350,600</u>	<u>113,376</u>	<u>1,604</u>	<u>682,128</u>

已逾期但未減值之應收賬款

已逾期但未被個別或共同視為已減值之逾期應收賬款之賬齡分析如下：—

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
超過一年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>

未逾期且未減值之應收款項與多名近期並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但未減值之應收款項與多名獨立客戶有關，該等客戶於目標公司之過往付款記錄良好。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故該等結餘毋須作出減值撥備。目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 其他應收款項

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
按金、預付款項及 其他應收款項	87,341,845	74,012,336	20,139,002	14,296,035
應收關連公司款項 (附註18)	<u>61,578,344</u>	<u>57,540,264</u>	<u>1,916,923</u>	<u>6,827,484</u>
	<u>148,920,189</u>	<u>131,552,600</u>	<u>22,055,925</u>	<u>21,123,519</u>

13. 現金及銀行

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十月三十一日，銀行結餘按現行市場利率計息。

14. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
一至兩年	100,606,341	106,293,370	81,482,766	64,252,263
超過兩年	<u>49,016,269</u>	<u>54,658,478</u>	<u>53,131,279</u>	<u>—</u>
	<u>149,622,610</u>	<u>160,951,848</u>	<u>134,614,045</u>	<u>64,252,263</u>

於二零一七年十月三十一日，應付賬款包括有共同董事之關連公司人民幣7,223,656元（於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日：人民幣11,329,496元、人民幣24,502,296元及人民幣11,394,242元）。

15. 其他應付款項

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
應計費用及其他應付款項	21,758,831	13,534,944	6,902,856	42,703,716
應付關連公司款項 (附註18)	37,859,980	—	162,253,302	139,276,026
	<u>59,618,811</u>	<u>13,534,944</u>	<u>169,156,158</u>	<u>181,979,742</u>

16. 股息

目標公司於相關期間內並無派發或宣派任何股息。

17. 繳足資本及儲備

繳足資本

人民幣

註冊及繳足：

於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	50,000,000
註冊資本增長	<u>300,000,000</u>

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日 及二零一七年十月三十一日	<u>350,000,000</u>
---	--------------------

18. 關連方披露

期內，目標公司持有下列重大關連方交易及結餘：—

融資安排

	關連方尚欠本公司／（本公司尚欠關連方）			
	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
應收關連公司款項	61,578,344	57,540,264	1,916,923	6,827,484
應付關連公司款項	(37,859,980)	—	(162,253,302)	(139,276,026)

該等有共同董事之關連公司之未繳結餘均為無抵押、免息及可按要求償還。

19. 投資活動

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
關連公司（墊款）／ 還款淨額	(4,038,080)	1,916,923	(55,623,341)	4,910,561	(6,827,484)
購置物業、廠房及 設備	(636,970)	—	(48,896)	(829,006)	(19,839)
購置投資物業	(2,000,000)	—	—	—	—
出售物業、廠房及 設備所得款項	—	—	—	100,000	64,000
投資活動所用 現金淨額	(6,675,050)	1,916,923	(55,672,237)	4,181,555	(6,783,323)

20. 融資活動

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 十月三十一日 人民幣	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣	二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣
關連公司（還款）／ 墊款淨額	(37,859,980)	403,925,177	162,253,302	(22,977,276)	(275,669,683)
發行普通股本所得 款項	—	—	300,000,000	—	—
融資活動所得 現金淨額	(37,859,980)	403,925,177	462,253,302	(22,977,276)	(275,669,683)

21. 資本管理

資本包括財務狀況報表所述之股本及儲備。目標公司的資本管理目標為確保有能力持續經營業務，以持續為股東帶來回報。

目標公司透過定期監督其當前及預期流動資金需求管理資本，而非採用負債股權比率分析。

目標公司之營運資金主要來自業務收入，而來自下列項目之其他資金除另有所指外，為免息及可按要求償還：—

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
即期負債				
應付關連公司款項	37,859,980	—	162,253,302	139,276,026
應計費用及 其他應付款項	21,758,831	13,534,944	6,902,856	42,703,716

目標公司毋須受外部訂立的資本規定所限。

22. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等值品)	149,827,662	131,939,942	23,252,876	22,276,288
金融負債				
攤銷成本	59,618,811	13,534,944	169,156,158	181,979,742

(b) 金融風險管理

目標公司在正常業務過程中會面對信貸風險、流動資金風險、利率風險及外幣風險。目標公司亦會承受其對其他實體之股權投資及其本身股價變動所產生之股價風險。

目標公司面對之該等風險及為管理該等風險而採用之金融風險管理政策及慣例詳述如下。

信貸風險

目標公司之主要金融資產為銀行存款和貿易及其他應收款項。

就貿易及其他應收款項而言，目標公司會對所有申請超逾指定水平信貸金額之客戶進行個人信貸評估。有關評估針對客戶過往到期付款記錄及當前償付能力，並考慮客戶之特有資料及其營運所在經濟環境之有關資料。應收賬款應於自發單日期起計一年內償付。倘債務人應繳結餘逾期超過一個月，則須於任何信貸獲進一步授出前清償所有未繳結餘。一般而言，目標公司並無向客戶收取抵押品。

有關目標公司面對貿易及其他應收款項所產生之信貸風險之進一步量化披露載於附註11。

流動資金風險

管理層已建立適用流動資金風險管理框架，以滿足目標公司之短中長期資金及流動資金管理需求。為管理流動資金風險，目標公司維持充足儲備、銀行融資及儲備借款融資，持續監督預測及實際現金流量，並調配金融資產及負債之到期組合。

利率風險

目標公司以現金及現金等值品形式持有計息資產及負債。管理層認為，目標公司所面對之市場利率變動並不足以對其財務狀況造成不利影響。

外幣風險

目標公司並無面對重大外幣風險，因其絕大部分交易均以功能貨幣人民幣計值。

23. 資本承擔

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
已訂約但未撥備	531,986	–	84,591	261,054

24. 經營租賃承擔

作為承租人

於報告期末，目標公司（作為承租人）根據不可撤銷經營租賃應付未來最低租金總額如下：—

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
土地及樓宇				
— 一年內	8,773,279	8,807,436	8,843,763	8,533,760
— 第二至第五年 （包括首尾 兩年）	38,154,607	37,340,710	36,397,389	35,566,537
— 超過五年	33,612,198	41,737,830	51,488,587	61,163,202
	80,540,084	87,885,976	96,729,739	105,263,499

作為出租人

於報告期末，目標公司（作為出租人）根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額如下：—

	於二零一七年 十月三十一日 人民幣	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣
土地及樓宇				
—一年內	2,823,736	2,640,836	2,905,206	1,555,212
—第二至第五年 （包括首尾 兩年）	1,180,932	643,563	254,348	310,459
—超過五年	28,565	36,500	46,022	—
	<u>4,033,233</u>	<u>3,320,899</u>	<u>3,205,576</u>	<u>1,865,671</u>

C. 目標公司之債務聲明

於二零一七年十一月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之日期）營業時間結束時，目標公司之尚未償還借款及債務為約人民幣42,792,000元，包括短期應付關連方款項。

除上文所披露者外，撇除集團內公司間負債及目標公司日常業務過程中之一般應付賬款，於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，目標公司並無任何尚未償還之銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

D. 重大變動

董事確認，寧夏金冠之財務或貿易狀況或前景自二零一七年十月三十一日（即寧夏金冠編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）起直至最後實際可行日期（包括當日）概無任何重大變動。

E. 重大訴訟

於最後實際可行日期，目標公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而董事概不知悉對目標公司有任何待決或存在威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對 貴公司物業權益於二零一七年十月三十一日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等根據裕田中國發展有限公司（「裕田」或「貴公司」）向吾等發出之指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所持有之物業權益進行估值（物業之詳情更詳細載列於本報告估值概要），吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等就物業權益於二零一七年十月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值前提

估值為吾等對市值之意見。所謂市值，由香港測量師學會定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版本），以及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則以及證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則規則11所載之所有規定。

誠如 貴集團確認，於估值日期，就標的物業（第1號物業除外，其住宅第一及二期已開發）， 貴集團並無意於短期內出售物業權益，因此，並不可能產生任何稅務負債。

銷售標的物業可能產生之潛在稅項包括增值稅（交易金額之5%）、印花稅（0.05%）、土地增值稅（就購買價扣除相關費用後產生之價值增加適用稅率）、增值稅附加稅（7%城市維護建設稅；3%教育附加稅及2%地方教育附加稅）、企業所得稅（出售後溢利淨額之25%）。所有百分比乃為約數，並須遵守地方政府之稅務政策。

就第1號物業之住宅第一及二期，倘物業已出售，將可能產生按累進稅率30%至60%（按增值金額減可扣稅項目之淨額）徵收之額外土地增值稅。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素或銷售及購買成本或任何關連稅項抵免）所致之估計升值或貶值。

吾等之估值亦不包括倘資產將於估值日期出售而可能產生之潛在稅務負債，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及於估值日期生效之任何其他相關稅項。

物業權益分類

於吾等進行估值時，所估物業權益已首先根據 貴集團所持權益種類作出分類，其後再以下列組別作出分類：

第一類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

第三類－貴集團於中國已訂約將予收購之物業權益

估值方法

於為第1號物業估值時，物業（商業北區：商業物業）部分乃透過收入法進行評估，經考慮自現有之租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並就可復歸收入（其計及於估值日期市場可資比較物業之租金）作出適當之考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。倘適宜，亦將參考相關市場可得可資比較銷售交易。

於進行物業估值時，吾等之估值並無採納折現現金流量法，僅考慮於估值日期市場可資比較物業之租金（當中並無計及任何未來事件之任何假設及／或參數）。

此外，透過採納收入法（即「年期和復歸法」）之估值方法，吾等於對相關投資物業進行估值時並未考慮任何預測因素。吾等於估值時使用「年期和復歸法」，採納之參數載於吾等之估值報告第III-17頁。

於為第1號物業餘下部分（其目前正在發展，而物業權益乃持作未來發展之用）估值時，吾等已假設彼等將根據 貴公司向吾等提供之最新發展提案發展及完工。吾等已假設就發展提案自相關政府機關取得所有同意、批准及許可證，且並無繁重條件或延誤。並無跡象表明發展項目於估值日期存在任何重大建設工程失誤及／或政府法律費用。因此，吾等並無理由懷疑發展項目無法取得有關建設工程批准文件，如有關發展項目之建築土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及／或建設工程施工許可證。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納市場法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。

於為第三類物業估值時，吾等並無賦予該物業權益商業價值，該物業權益於估值日期並無分配予 貴集團，因此，物業之業權並無歸屬予 貴集團。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益之文件摘要副本。在可行情況下，吾等曾查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本之任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益之業權及可能附帶之重大產權負擔進行調查。於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所就中國物業之業權有效性提供之日期為二零一七年十二月二十五日之法律意見。

實地視察

吾等曾視察所評估物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。該次視察乃由李騰飛（秦皇島職業技術學院資產評估及管理學院學位、艾華迪評估諮詢有限公司高級估值師）於二零一六年八月二十四日至二零一六年八月二十五日、二零一六年八月三十日、二零一六年九月五日及二零一七年五月三日至二零一七年五月四日期間進行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公共服務後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向閣下提供意見。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設公共服務如電力、電話、供水等均有供應，且並無損壞。

吾等並無獲委託進行詳細實地量度以核實有關物業之土地面積之準確性，惟已假設提供予吾等之面積正確無誤。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設誠屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或建於或將建於其上之任何物業發展之設施之適合性。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何特殊支出或延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等之估值意見。

資料來源

除另有註明外，吾等將在很大程度上倚賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。估值證書所載的呎寸、量度及面積乃根據吾等獲提供文件所載的資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

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。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，吾等假設物業的有關業權擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關物業已經交吉。

此外，吾等假設物業之設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於其設計及建造之用途，或用於現時所適合之用途。物業按持續用途所作之估值並不代表該物業在公開市場上逐項處置可變現之金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經獲全面遵守。此外，吾等假設所有必要許可證、同意或其他任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織法律或行政權力就報告所涵蓋範疇下任何用途而言經已或可以取得或重續。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規及限制已經獲遵守，除非不遵守情況經已於估值報告中聲明、界定及考慮。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的界線以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等之報告並無就任何估價物業權益之任何押記、抵押或所欠負債項，以及出售交易時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭議或非爭議糾紛。吾等亦向貴公司確認，物業於吾等視察之日期及最後實際可行日期之間概無發生任何重大變動。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原件為準。

貨幣

除另有註明外，所有金額均以人民幣（人民幣）列示。吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

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

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源測量師
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師（產業測量）
董事
謹啟

二零一八年一月三十一日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡）、日本及韓國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	於二零一七年 十月三十一日 貴集團應佔市值
		人民幣		人民幣

第一類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

1.	位於中國 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	2,363,770,000	100%	2,363,770,000
小計：		<u>2,363,770,000</u>		<u>2,363,770,000</u>

第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

2.	位於中國 河北省 秦皇島市 昌黎縣 黃金海岸公路之 四幅地塊	852,000,000	100%	852,000,000
3.	位於中國 河北省 張家口市 懷來縣 桑園鎮 新鄉嶺村 西北邊之 五幅地塊	55,600,000	50%	27,800,000

編號	物業	於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔權益	於二零一七年 十月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
4.	位於中國 吉林省 長春市 雙陽區 奢嶺街 幸福村之 三幅地塊	301,500,000	42%	126,630,000
		小計：		
		1,209,100,000		1,006,430,000

第三類－貴集團於中國已訂約將予收購之物業權益

5.	位於中國 河北省 張家口市 懷來縣 桑園鎮 新鄉嶺村 西北邊之 二十幅地塊	無商業價值	50%	無商業價值
		小計：		
		無商業價值		無商業價值
		合計：		
		3,572,870,000		3,370,200,000

估值證書

第一類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

概況及年期			佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣																												
編號	物業																															
1.	位於中國 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	該物業包括十九幅總地盤面積約為1,058,553.00平方米之地塊，及現正在其上興建住宅及商業綜合體。 該發展計劃將於二零二零年前後完成。竣工後，裕田•奧特萊斯小鎮之發展總建築面積將約為1,270,263.60平方米，詳情載列如下： <table><thead><tr><th>階段</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅第一期</td><td></td></tr><tr><td>—別墅</td><td>73,817.85</td></tr><tr><td>—店舖</td><td>10,603.50</td></tr><tr><td>—會所</td><td>3,060.76</td></tr><tr><td>—配套設施</td><td>912.10</td></tr><tr><td>小計：</td><td>88,394.21</td></tr><tr><td>住宅第二期</td><td></td></tr><tr><td>—住宅</td><td>865,510.02</td></tr><tr><td>小計：</td><td>865,510.02</td></tr><tr><td>商業北區</td><td></td></tr><tr><td>—商業</td><td>71,519.00</td></tr><tr><td>—辦事處</td><td>16,411.64</td></tr><tr><td>小計：</td><td>87,930.64</td></tr></tbody></table>	階段	建築面積 (平方米)	住宅第一期		—別墅	73,817.85	—店舖	10,603.50	—會所	3,060.76	—配套設施	912.10	小計：	88,394.21	住宅第二期		—住宅	865,510.02	小計：	865,510.02	商業北區		—商業	71,519.00	—辦事處	16,411.64	小計：	87,930.64	於估值日期，該物業之住宅第一期及第二期現正在施工中；可租用面積71,519.00平方米之部分商業北區物業已以總月租約人民幣2,000,000元租賃予多位獨立第三方，最後屆滿日期為二零三一年九月十四日；商業南區及其他商業區為空置。 部分物業已取得預售許可證。 (銷售記錄之詳情請參閱附註7)	2,363,770,000元 (貴公司應佔權益100%： 人民幣 2,363,770,000元)
階段	建築面積 (平方米)																															
住宅第一期																																
—別墅	73,817.85																															
—店舖	10,603.50																															
—會所	3,060.76																															
—配套設施	912.10																															
小計：	88,394.21																															
住宅第二期																																
—住宅	865,510.02																															
小計：	865,510.02																															
商業北區																																
—商業	71,519.00																															
—辦事處	16,411.64																															
小計：	87,930.64																															

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

階段	建築面積 (平方米)
----	---------------

商業南區 — 商業	90,000.00
--------------	-----------

小計：	90,000.00
-----	-----------

其他商業區 — 商業	138,428.73
---------------	------------

小計：	138,428.73
-----	------------

合計：	1,270,263.60
-----	--------------

誠如 貴公司所告知，總建築成本預計約人民幣5,200,000,000元，其中人民幣2,330,000,000元已於估值日期支付。

該物業已獲授土地使用權，最後屆滿日期分別為二零五零年十二月三十一日（商業用途）及二零八零年十二月三十日（住宅用途）。

附註：

- 根據兩份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土地使用權出讓合同—合同編號001155及001163，總地盤面積約1,160,542平方米，其中總出讓地盤面積約1,058,553平方米已訂約出讓予 貴公司之全資附屬公司湖南裕田名牌折扣城有限公司（湖南裕田奧特萊斯置業有限公司的前稱），分別用作商業及住宅用途，地價總額約人民幣608,000,000元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

i. 合同編號001155

出讓地盤面積： 406,887.00平方米

用途： 商業／住宅

地積比率： 1.20

地盤覆蓋率： $\leq 30\%$

綠化面積： $\geq 40\%$

ii. 合同編號001163

出讓地盤面積： 651,666.00平方米

用途： 批發及零售

地積比率： 1.20

地盤覆蓋率： $\leq 30\%$

綠化面積： $\geq 40\%$

2. 根據下列19份國有土地使用權證，總地盤面積約1,058,553.00平方米之該物業之土地使用權已出讓予 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，作商業及住宅用途，詳情如下：

編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
1	望變更國用(2010)第491-2號	商業	20,648.40	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
2	望變更國用(2010)第491-1號	商業	101,368.80	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
3	望變更國用(2010)第491-3號	商業	31,907.10	一一年七月二十日	四九年十月二十七日
4	望變更國用(2010)第1414號	商業	16,416.80	一零年十二月二十日	五零年十二月三十一日
5	望變更國用(2011)第0919號	住宅／商業	5,366.50	一一年十月十八日	五零年十二月三十日
6	望變更國用(2010)第491-4號	商業	146,728.30	一一年七月二十日	四九年十月二十七日

編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
7	望變更國用(2010)第492號	住宅	106,234.40	一零年五月二十七日	七九年十月二十七日
8	望變更國用(2011)第0885號	住宅	69,448.80	一一年十月十七日	八零年十二月三十日
9	望變更國用(2011)第0088號	住宅	51,517.30	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
10	望變更國用(2010)第1419號	住宅	70,868.00	一零年十二月二十日	八零年十二月三十日
11	望變更國用(2011)第0087號	住宅	69,337.20	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
12	望變更國用(2011)第0085號	住宅	57,684.90	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
13	望變更國用(2011)第0086號	住宅／商業	11,882.40	一一年一月二十九日	五零年十二月三十日
14	望變更國用(2011)第0089號	住宅	15,233.70	一一年一月二十九日	八零年十二月三十日
15	望變更國用(2011)第0884號	住宅	84,842.30	一一年十月十七日	八零年十二月三十日
16	望變更國用(2011)第4465號	住宅／商業	53,333.00	一二年一月九日	五零年十二月三十日
17	望變更國用(2011)第4464號	住宅／商業	66,882.90	一二年一月九日	五零年十二月三十日
18	望變更國用(2010)第1416號	住宅	36,899.00	一零年十二月二十日	八零年十二月三十日
19	望變更國用(2010)第1418-1號	住宅／商業	41,953.20	一一年八月九日	五零年十二月三十日
3.	根據兩份以 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建築土地規劃許可證—望規地字第201005005號（經開區）及望規地字第201005006號（經開區），兩幅總地盤面積約1,160,542.00平方米土地之規劃獲許可。				

4. 根據18份以 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建設工程規劃許可證，總建築面積約432,889.68平方米之發展項目已獲批准建築，詳情如下：

建設工程規劃許可證	建築面積 (平方米)	簽發日期
望規建副字第201009016號(經開區)	9,830.64	一零年九月十三日
望規建副字第2010050016號(經開區)	11,261.37	一一年五月十九日
望規建副字第201009016號(經開區)續1	12,886.30	一零年九月十三日
望規建副字第201009016號(經開區)續2	14,032.73	一零年九月十三日
望規建副字第2010050016號(經開區)續1	13,410.05	一一年五月十九日
望規建副字第201009016號(經開區)續3	11,621.84	一零年九月十三日
望規建副字第201009016號(經開區)續4	10,169.40	一零年九月十三日
望規建副字第2010050016號(經開區)續2	4,483.38	一一年五月十九日
望規建副字第201203006號(經開區)	538.97	一二年三月十六日
望規建副字第201104007號續(經開區)	5,223.17	一一年四月一日
望規建副字第201104007號(經開區)	6,292.42	一一年四月一日
望規建副字第201305019號(經開區)	2,908.78	一三年五月十日
望規建副字第201601001號(經開區)	7,632.95	一六年一月十二日
建字第201405029號(經開區)	72,668.69	一四年五月十五日
建字第130300201703016號	5,875.00	一七年十月二十五日
建字第201412093號(經開區)	149,435.66	一四年五月十五日
建字第201405030號(經開區)	64,273.48	一四年五月十五日
建字第201405031號(經開區)	30,344.85	一四年五月十五日

5. 根據11份以湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之建設工程施工許可證，許可已獲相關地方機構發出，以開展總建築面積約331,231.32平方米之建築工程作發展用，詳情如下：

建設工程施工許可證	建築面積 (平方米)	簽發日期
第430109201011010101號(園)	9,830.64	一零年十一月一日
第430109201107270101號(園)	29,154.80	一一年七月二十七日
第430109201009160101號(園)	48,710.27	一零年九月十六日
第430109201209110101號(園)	538.97	一二年九月十一日
第430109201661005號(園)	7,632.95	一六年十月十八日
第430109201101210101號(園)	113,612.72	一一年一月二十一日
第430109201104180101號(園)	30,344.81	一一年四月十八日
第430109201104070101號(園)	11,515.59	一一年四月七日
第430109201307161401號(園)	2,908.78	一三年七月十六日
第430109201101210101-1號(園)	4,313.10	一三年七月二十九日
第430109201410213301號(園)	72,668.69	一四年十月二十一日

6. 根據82份以湖南裕田奧特萊斯置業有限公司為受益人之預售許可證，其有權出售建築面積約為120,075.36平方米之物業。

7. 誠如 貴公司所告知，總建築面積約為55,024.49平方米之部分物業已向各獨立第三方預售，惟尚未交付予買家。

預售樓宇	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
1. 別墅(住宅第一期)	21,737.89	128,607,542
2. 店舖(住宅第一期)	534.00	4,195,243
3. 住宅(住宅第二期)	32,752.60	136,157,079

8. 誠如 貴公司所告知，該等物業已訂約，於二零一八年六月三十日或之前移交。於估值日期，部分物業尚未移交予買方，逾期罰金約為人民幣4,769,927.97元。吾等亦獲 貴公司確認，逾期罰金由 貴集團支付，其不會影響估值中物業權益之市值。

9. 根據20份房屋所有權證，物業由 貴公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司持作商業用途，詳細資料如下：

房屋所有權證	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
望房權證高字第715001512號	3,328.28	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001515號	2,707.79	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001517號	3,674.83	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001518號	4,978.64	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001519號	2,330.71	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001520號	2,711.21	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001521號	1,061.57	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001529號	4,211.33	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001535號	1,755.47	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001537號	3,431.72	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第715001545號	3,273.76	商業	一五年一月三十日
望房權證高字第716004857號	2,351.66	商業	一六年四月八日
望房權證高字第716005958號	2,001.40	商業	一六年四月八日
望房權證高字第716004861號	4,685.57	商業	一六年四月二十九日
湘(2017)望城區不動產權第0006961號	4,835.24	商業	一七年五月九日
湘(2017)望城區不動產權第0006962號	7,231.43	商業	一七年五月十八日
湘(2017)望城區不動產權第0006963號	2,186.72	商業	一七年五月九日
湘(2017)望城區不動產權第0006964號	5,094.32	商業	一七年五月九日
湘(2017)望城區不動產權第0007030號	1,966.27	商業	一七年五月十日
湘(2017)望城區不動產權第0007062號	3,391.13	商業	一七年五月十日

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問一東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：

- i. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已取得該物業之國有土地使用權證並擁有該物業之合法權利；
- ii 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司已就建築該發展項目取得許可及批准；及

- iii. 湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。
11. 該物業之參考價值（猶如於估值日期按上文所述之發展提案完成及假設其可於市場上自由轉讓）將約為人民幣7,250,000,000元。
12. 主要證書／許可證之概要所示如下：
- | | | |
|------|-----------|----|
| i. | 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. | 建築土地規劃許可證 | 有 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| iv. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| v. | 預售許可證 | 部分 |
13. 在吾等之估值過程中，吾等已參考發展之交易記錄及與該物業特徵相若的若干商業開發項目的若干叫價參考資料。一旦竣工，住宅用途部分及商業用途部分採用的單價範圍分別為每平方米人民幣3,800元至人民幣7,500元，以及每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等亦參考若干租金憑證及詢問當地類似商業物業之租金，其範圍為每月每平方米人民幣15元至人民幣35元。吾等假設市場收益率為4%，其與該地區該物業分部之市場收益率3%至5%相符。
14. 據 貴公司所告知，董事會對建築面積約27,883.80平方米之區域C制定重新發展計劃。

估值證書

第二類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國 河北省 秦皇島市 昌黎縣 黃金海岸公路之 四幅地塊	該物業包括四幅總地盤面積約為 717,955.03平方米之地塊。 竣工後，發展總建築面積將約為 502,566.58平方米，詳情載列如 下：	該物業目前為空 置。	852,000,000元 (貴公司應佔 權益100%： 人民幣852,000,000 元)
		階段	建築面積 (平方米)	
		區域A*		
		－商業街#1	26,850.00	
		－商業街#2	4,830.00	
		－會所	8,025.00	
		－地下面積	45,590.00	
		小計：	85,295.00	
		區域B*		
		－展廳	3,900.00	
		－度假村／ 酒店	27,320.00	
		－地下面積	9,340.00	
		小計：	40,560.00	
		區域C*		
		－度假村／ 酒店	43,000.00	
		－地下面積	16,340.00	
		小計：	59,340.00	
		－餘下部分*	317,371.58	
		小計：	317,371.58	
		合計：	502,566.58	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

* 據 貴公司所告知，各階段之發展計劃已於二零一七年九月六日刊發，然而，僅指各階段之總面積，各自面積尚待最終確認。

該物業已獲授出土地使用權，屆滿日期為二零五二年四月十三日，作旅遊度假用途。

附註：

1. 根據四份日期分別為二零一一年八月二十六日及二零一二年二月二日之國有土地使用權出讓合同—合同編號1303222012001、1303222013002、1303222012003及1303222013004，總地盤面積約717,955.03平方米已訂約出讓予 貴公司之全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司，用作旅遊度假用途，地價總額約人民幣527,696,947元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

i. 合同編號1303222012001

地盤面積：	1,245.70平方米
用途：	旅遊度假
地積比率：	0.70
地盤覆蓋率：	≤25%
綠化面積：	≥35%

ii. 合同編號1303222013002

地盤面積： 106,320.84平方米

用途： 旅遊度假

地積比率： 0.70

地盤覆蓋率： $\leq 25\%$

綠化面積： $\geq 35\%$

iii. 合同編號1303222012003

出讓地盤面積： 63,319.68平方米

用途： 旅遊度假

地積比率： 0.70

地盤覆蓋率： $\leq 25\%$

綠化面積： $\geq 35\%$

iv. 合同編號1303222013004

出讓地盤面積： 547,068.81平方米

用途： 旅遊度假

地積比率： 0.70

地盤覆蓋率： $\leq 25\%$

綠化面積： $\geq 35\%$

2. 根據下列四份國有土地使用權證，總地盤面積約717,955.03平方米之該物業之土地使用權已出讓予 貴公司之全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司，用作旅遊度假用途，詳情如下：

國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
秦昌黎國用(2015)第00132號	旅遊度假	1,245.70	一五年三月二十四日	五二年四月十三日
秦昌黎國用(2015)第00133號	旅遊度假	63,319.68	一五年三月二十四日	五二年四月十三日
秦昌黎國用(2015)第00134號	旅遊度假	106,320.84	一五年三月二十四日	五二年四月十三日
秦昌黎國用(2015)第00135號	旅遊度假	547,068.81	一五年三月二十四日	五二年四月十三日

3. 根據以 貴公司之全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司為受益人之建築土地規劃許可證一地字第130300201352003號，一幅總地盤面積約717,955.03平方米地塊之規劃獲許可。
4. 根據以 貴公司之全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司為受益人之建設工程規劃許可證一建字第130300201703016號，總建築面積約5,875平方米之發展項目獲批准建設。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：
- 秦皇島奧特萊斯置業有限公司已依法取得該物業之國有土地使用權證；
 - 建築土地規劃許可證已屆滿，秦皇島奧特萊斯置業有限公司須申請及重續；及
 - 秦皇島奧特萊斯置業有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，秦皇島奧特萊斯置業有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。
6. 主要證書／許可證之概要所示如下：

i.	國有土地使用權證	有
ii.	建築土地規劃許可證	有
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建設工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
3.	位於中國 河北省 張家口市 懷來縣 桑園鎮 新鄉嶺村 西北邊之 五幅地塊	該物業包括五幅總地盤面積約 104,037.78平方米之地塊。 誠如 貴公司所確認，有關目標 發展地盤之發展計劃尚待有關中 國政府機關批准後予以修訂，故 目標發展地盤並無即時發展潛 力。 該物業已獲授出土地使用權，屆 滿日期為二零六一年十月十二 日，作工業用途。	該物業目前為空 置。	55,600,000元 (貴公司應佔 權益50%： 人民幣 27,800,000元)

附註：

1. 根據下列五份國有土地使用權證，總地盤面積約104,037.78平方米之該物業之土地使用權已出讓予 貴公司擁有50%權益（經 貴公司確認，餘下50%權益由獨立第三方持有）之聯營公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司，用作工業用途，詳情如下：

國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
淮國用(2012)第27號	工業	26,400.00	一二年一月十七日	六一年十月十二日
淮國用(2012)第28號	工業	15,212.00	一二年一月十七日	六一年十月十二日
淮國用(2012)第35號	工業	41,372.56	一二年一月十七日	六一年十月十二日
淮國用(2012)第36號	工業	12,750.00	一二年一月十七日	六一年十月十二日
淮國用(2012)第37號	工業	8,303.22	一二年一月十七日	六一年十月十二日

2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：

- i. 懷來大一葡萄酒莊園有限公司已依法取得該物業之國有土地使用權證；
- ii. 由於該物業於自土地使用權出讓合同載列之施工日期起計超過兩年並無開發，故存在政府將其收回作閒置土地而不作任何補償之風險；及
- iii. 懷來大一葡萄酒莊園有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，懷來大一葡萄酒莊園有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。然而，由於該物業已閒置超過兩年及懷來大一葡萄酒莊園有限公司於土地使用權出讓合同載列之期間內並無開發該土地，該物業可能無法於市場上轉讓。

3. 主要證書／許可證之概要所示如下：

- | | |
|----------------|---|
| i. 國有土地使用權證 | 有 |
| ii. 建築土地規劃許可證 | 無 |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| iv. 建設工程施工許可證 | 無 |
| v. 預售許可證 | 無 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
4.	位於中國 吉林省 長春市 雙陽區 奢嶺街 幸福村之 三幅地塊	該物業包括三幅總地盤面積約為295,368.00平方米之地塊。 竣工後，發展項目總建築面積將約為573,504.30平方米。 誠如 貴公司所確認，有關目標發展地盤之發展計劃尚待有關中國政府機關批准後予以修訂，故目標發展地盤並無即時發展潛力。 該物業已獲授出土地使用權，屆滿日期分別為二零五五年十二月三十日（其他商業用途）及二零八五年十二月三十日（其他住宅用途及住宅用途）。	該物業目前為空置。	301,500,000元 (貴公司應佔 權益42%： 人民幣 126,630,000元)

附註：

1. 根據兩份日期為二零一五年十二月三十日之國有土地使用權出讓合同－合同編號2201122015B00440及2201122015B00493，總地盤面積約295,368.00平方米已訂約出讓予 貴公司擁有42%權益（據 貴公司所提供，餘下58%權益由Mighty Ego Limited持有，而王昱臻博士為Mighty Ego Limited及 貴公司之共同董事）的聯營公司吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司，用作商業及住宅用途，地價總額約人民幣227,900,000元。

2. 誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

i. 合同編號2201122015B00440

地盤面積：	168,210.00平方米
地盤面積（住宅）：	118,593.00平方米
地盤面積（商業）：	49,617.00平方米
用途：	商業及住宅
地積比率：	商業2.6／住宅1.5
地盤覆蓋率：	商業<50%／住宅<30%
綠化面積：	商業>25%／住宅>30%
高度限制：	≤45米

ii. 合同編號2201122015B00493

地盤面積：	127,158.00平方米
用途：	商業／住宅
地積比率：	1.5
地盤覆蓋率：	≤30%
綠化面積：	≥30%
高度限制：	≤45米

3. 根據下列三份國有土地使用權證，總地盤面積約295,368.00平方米之該物業之土地使用權已出讓予 貴公司擁有42%權益的聯營公司吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司，用作商業及住宅用途，詳情如下：

國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
雙國用(2016)第121000127號	住宅	49,617.00	一六年四月二十二日	八五年十二月三十日
雙國用(2016)第121000126號	商業	118,593.00	一六年四月二十二日	五五年十二月三十日
雙國用(2016)第121000128號	住宅	127,158.00	一六年四月二十二日	-

4. 根據兩份以 貴公司擁有42%權益之聯營公司吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司為受益人之建築土地規劃許可證—地字第220000201700154及22000020170015號，一幅總地盤面積約295,368.00平方米地塊之規劃獲許可。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：

- i. 吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司已依法取得該物業之國有土地使用權證；及
- ii. 吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。

6. 主要證書／許可證之概要所示如下：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建築土地規劃許可證	無
iii. 建設工程規劃許可證	無
iv. 建設工程施工許可證	無
v. 預售許可證	無

估值證書

第三類－貴集團於中國已訂約將予收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
5.	位於中國 河北省 張家口市 懷來縣 桑園鎮 新鄉嶺村 西北邊之 二十幅地塊	該物業包括二十幅總地盤面積約 為138,746.55平方米之地塊。 誠如 貴公司所確認，有關目標 發展地盤之發展計劃尚待有關中 國政府機關批准後予以修訂，故 目標發展地盤並無即時發展潛 力。	該物業目前為空 置。	無商業價值

附註：

1. 根據20份日期為二零一三年一月二日之國有土地使用權出讓合同－合同編號C13073020130001-C13073020130020，總地盤面積約138,746.55平方米已訂約出讓予 貴公司擁有50%權益之附屬公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司，分別用作住宅、商業及工業用途，地價總額約人民幣40,250,000元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

i. 合同編號C13073020130001-C13073020130010

地盤面積：	48,454.81平方米
用途：	商業
地積比率：	1.40
地盤覆蓋率：	≤35%
綠化面積：	≥25%
高度限制：	≤22米

ii. 合同編號C13073020130011-C13073020130019

地盤面積：	55,030.94平方米
用途：	工業
地積比率：	0.80
地盤覆蓋率：	≥30%
綠化面積：	≤20%
高度限制：	≤18米

iii. 合同編號C13073020130020

出讓地盤面積： 35,260.80平方米

用途： 住宅

地積比率： 2.00

地盤覆蓋率： $\leq 28\%$

綠化面積： $\geq 30\%$

高度限制： ≤ 36 米

2. 於估值日期，該物業並無分配予 貴集團，因此，物業之業權並無歸屬予 貴集團。故此，吾等並無賦予該物業商業價值。

3. 於對此物業估值時，吾等並無賦予該物業商業價值，該物業並無取得任何國有土地使用權證。然而，吾等認為，假設已取得國有土地使用權證，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期之參考價值將為人民幣85,400,000元，僅作參考之用。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益之法律意見，內容（其中包括）如下：

i. 懷來大一葡萄酒莊園有限公司可能無法取得該物業之國有土地使用權證，原因為無法提供地價之付款憑證。

5. 主要證書／許可證之概要所示如下：

i.	國有土地使用權證	無
ii.	建築土地規劃許可證	無
iii.	建設工程規劃許可證	無
iv.	建設工程施工許可證	無
v.	預售許可證	無

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對目標公司物業權益於二零一七年十月三十一日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒 言

吾等根據裕田中國發展有限公司（「裕田」或「貴公司」）向吾等發出之指示，對寧夏金冠投資置業有限公司（「目標公司」）所持有之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等就物業權益於二零一七年十月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值前提

估值為吾等對市值之意見。所謂市值，由香港測量師學會定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版本），以及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則所載之所有規定。

為遵守公司收購及合併守則第11.3條並獲 貴公司告知，出售該等物業可能產生之潛在稅項負債包括以下澄清：

就第一項物業而言，誠如 貴公司截至估值日期所確認， 貴公司無意於一年內出售物業權益，因此，並不可能產生任何稅項負債。就第二項物業而言，誠如 貴公司所確認，該等物業將於完成收購目標公司後預售。

銷售標的物業可能產生之潛在稅項包括增值稅（交易金額之5%）、印花稅（0.05%）、土地增值稅（就購買價扣除相關費用後產生之價值增加適用稅率）、增值稅附加稅（5%城市維護建設稅；3%教育附加稅及2%地方教育附加稅）、企業所得稅（出售後溢利淨額之25%）。所有百分比乃為約數，並須遵守地方政府之稅務政策。

就第二項物業而言，倘物業獲出售，將按累進稅率30%至60%（按增值淨額減可扣稅項目）徵收土地增值稅。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素或銷售及購買成本或任何關連稅項抵免）所致之估計升值或貶值。

吾等之估值亦不包括倘資產將於估值日期出售而可能產生之潛在稅務負擔，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及於估值日期生效之任何其他相關稅項。

物業權益分類

於吾等進行估值時，評值物業權益已首先根據目標公司所持權益種類作出分類，其後再以下列組別作出分類：

第一類 — 目標公司於中華人民共和國（「中國」）持作投資之物業權益

第二類 — 目標公司於中國持作發展之物業權益

估值方法

於吾等進行估值時（除另有所指外），吾等已依照物業的設定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於對第一類物業權益估值時，吾等透過收入法評估物業權益，經考慮自現有之租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並就復歸收入（其計及於估值日期市場可資比較物業之租金）作出適當之考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。倘適宜，亦將參考相關市場可得可資比較銷售交易。

於進行物業估值時，吾等之估值並無採納折現現金流量法，僅考慮於估值日期市場可資比較物業之租金（當中並無計及任何未來事件之任何假設及／或參數）。

此外，透過採納收入法（即「年期和復歸法」）之估值方法，吾等於對相關投資物業進行估值時並未考慮任何預測因素。吾等於估值時使用「年期和復歸法」，採納之參數載於吾等之估值報告第IV-14頁。

吾等已向 貴公司確認，收購開發項目之代價乃根據物業之市值（作為於現有因素）且並無計及任何預測因素而釐定。

於對第二類物業權益估值時，吾等已假設彼等將根據 貴公司向吾等提供之最新發展提案發展及完工。吾等已假設就發展提案自相關政府機關取得所有同意、批准及許可證，且並無繁重條件或延誤。並無跡象表明發展項目於估值日期存在任何重大建設工程失誤及／或政府法律費用。因此，吾等並無理由懷疑發展項目無法取得有關建設工程批准文件，如有關發展項目之建築土地規劃許可證、建設工程規劃許可證及／或建設工程施工許可證。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納市場法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益之文件摘要副本。在可行情況下，吾等亦曾查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及該等物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本之任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益之業權及可能附帶之重大產權負擔進行調查。於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所就中國物業之業權有效性提供之日期為二零一七年十二月二十五日之法律意見。

實地視察

吾等曾視察所估物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。該次視察乃分別由Raymond Chan（科廷科技大學商學士、艾華迪評估諮詢有限公司經理）、馮寶（中國房地產估值師、艾華迪評估諮詢有限公司經理）及Jim Du（上海師範大學資產評估大學學位、艾華迪評估諮詢有限公司估值師）於二零一六年九月七日至二零一六年九月九日期間及Jim Du（估值師）於二零一七年九月二十五日期間進行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測及安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的整體外觀、表觀標準及使用時間以及現有公共服務後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已就物業是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向閣下提供意見。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等已假設公共服務如電力、電話、供水等均有供應，且並無損壞。

吾等並無獲委託進行詳細實地量度以核實有關物業之土地面積之準確性，惟已假設提供予吾等之面積正確無誤。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設誠屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或建於或將建於其上之任何物業發展之設施之適合性。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何特殊支出或延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對估值之意見。

資料來源

除另有註明外，吾等將在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。估值證書所載的呎寸、量度及面積乃根據吾等獲提供文件所載的資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

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。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等已取得目標公司提供之基本主要資料且吾等已完成以下工作藉以核證：

- (i) 有關土地（如國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證等）、開發（如建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證等）及物業資料（如房屋所有權證）之資料，吾等依賴東恒律師事務所發出之日期為二零一七年十二月二十五日之中國法律意見。
- (ii) 吾等已接獲第一類物業之租賃協議及租冊。吾等已完成物業租金收益及其他條款及條件（如租期等）之獨立市場調研，其與當地出租市場參與者一致。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，吾等假設物業的有關業權擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關物業已經交吉。

此外，吾等假設物業之設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於其設計及建造之用途，或用於現時所適合之用途。物業按持續用途所作之估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現之金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經獲全面遵守。此外，吾等假設所有必要許可證、同意或其他任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織法律或行政權力就報告所涵蓋範疇下任何用途而言經已或可以取得或重續。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規及限制已經獲遵守，除非不遵守情況經已於估值報告中聲明、界定及考慮。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的界線以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等之報告並無就任何估價物業權益之任何押記、抵押或所欠金額，以及出售交易時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭議或非爭議糾紛。吾等亦向 貴公司確認，物業於吾等視察之日期及估值日期之間概無發生任何重大變動。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原件為準。

貨幣

除另有註明外，所有金額均以人民幣列示。下文概述吾等之估值並隨附估值證書。

此 致

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

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源測量師
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師(產業測量)
董事
謹啟

二零一八年一月三十一日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡）、日本及韓國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

第一類－目標公司於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一七年 十月三十一日	目標公司應佔權益	於二零一七年 十月三十一日
		現況下之市值 人民幣		目標公司應佔市值 人民幣
1.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 德勝工業園區 109國道西之 「金盛歐洲城」	231,340,000	100%	231,340,000
小計：		<u>231,340,000</u>		<u>231,340,000</u>

第二類－目標公司於中國持作發展之物業權益

編號	物業	於二零一七年 十月三十一日	目標公司應佔權益	於二零一七年 十月三十一日
		現況下之市值 人民幣		目標公司應佔市值 人民幣
2.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 德勝工業園區 109國道西之 「金盛歐洲城－ 金盛閱景」	249,140,000	100%	249,140,000
	小計：	249,140,000		249,140,000
	總計：	480,480,000		480,480,000

估值證書

第一類－目標公司於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 德勝工業園區 109國道西之 「金盛歐洲城」	該物業包括三幅總地盤面積約為 53,967.00平方米之地塊及其上於 二零一二年至二零一三年前後竣 工之三幢商業樓宇。 該等樓宇之總建築面積約為 63,606.34平方米。詳情載列如 下：	於估值日期，該物 業已租賃予多名獨 立第三方。	231,340,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 231,340,000元)
		建築面積 (平方米)		
		— 商業樓宇 — 建材樓	18,685.11	
		— 商業樓宇 — 家居樓	16,990.52	
		— 商業樓宇 — 太平商場	27,930.71	
		合計	<u>63,606.34</u>	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣

誠如 貴公司所告知，建材樓之建築面積約為34,340.16平方米，該物業之建築面積約15,655.05平方米部份已出售予多名獨立第三方並已交付予買家。於達致吾等有關物業市值之意見時，吾等並無計及所出售單位。

該物業已獲授土地使用權，屆滿日期為二零四八年三月五日（商業用途）。

附註：

國有土地使用權出讓合同

- i. 根據日期為二零零八年三月五日之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約133,332.00平方米之地塊之土地使用權已訂約出讓予金盛置業投資集團有限公司之全資附屬公司寧夏冠凌房地產開發有限公司，用作商業用途，地價總額為人民幣13,020,000元。根據發展計劃，53,967.00平方米（涵蓋三幅地塊）發展為商業用途。餘下兩幅79,365.00平方米之地塊計劃發展為住宅及商業用途。（請參閱第二項物業－附註iv）

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

地積比率： ≥ 1.3 ， ≤ 2.0

地盤覆蓋率： $\geq 28\%$ ， $\leq 32\%$

綠化覆蓋率： $\geq 35\%$

國有土地使用權證

- ii. 根據下列3份國有土地使用權證，總地盤面積約53,967.00平方米之該物業之土地使用權已出讓予寧夏金冠投資置業有限公司，作商業和商業及住宅用途，詳情如下：

地段編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
24-1-2	賀國用(2013)第60107號	商業	26,174	一三年六月二十七日	四八年三月五日
24-1-3	賀國用(2013)第60108號	商業	10,359	一三年六月二十七日	四八年三月五日
24-1-1	賀國用(2013)第60106號	商業	17,434	一三年六月二十七日	四八年三月五日

房屋所有權證

- iii. 商業樓宇－建材樓

根據賀蘭縣人民政府發出之436份房屋所有權證，總建築面積約18,685.11平方米之該物業乃由寧夏金冠投資置業有限公司持有，作商業用途。

- iv. 商業樓宇－家居樓

根據賀蘭縣人民政府發出之下列5份房屋所有權證，該物業乃由寧夏金冠投資置業有限公司持有，作商業服務用途，詳情如下：

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
賀蘭縣房權證習崗鎮字第股份制20120361號	3,186.79	一二年十一月二十七日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第股份制20120362號	3,518.31	一二年十一月二十七日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第股份制20120363號	3,518.31	一二年十一月二十七日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第股份制20120364號	3,401.02	一二年十一月二十七日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第股份制20120365號	3,366.09	一二年十一月二十七日

v. 商業樓宇－太平商場

根據賀蘭縣人民政府發出之下列6份房屋所有權證，該物業乃由寧夏金冠投資置業有限公司持有，作商業服務用途，詳情如下：

房屋所有權證編號	單位	建築面積 (平方米)	簽發日期
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133150號	1樓	4,904.55	一三年四月二十二日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133151號	2樓	4,464.06	一三年四月二十二日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133152號	3樓	4,464.06	一三年四月二十二日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133153號	4樓	4,464.06	一三年四月二十二日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133154號	5樓	4,562.15	一三年四月二十二日
賀蘭縣房權證習崗鎮字第私有產20133149號	地下	5,071.83	一三年四月二十二日

vi. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問－東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益的法律意見，內容（其中包括）如下：

- a. 寧夏金冠投資置業有限公司已取得該物業之國有土地使用權證並擁有該物業之合法權益；及
- b. 寧夏金冠投資置業有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，寧夏金冠投資置業有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。

vii. 主要證書／許可證概要列示如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 有 |

viii. 於吾等估值時，吾等已參考若干租金憑證及詢問位於該地區之類似商業物業之租金（每平方米人民幣30元至人民幣45元／每月（1樓）；每平方米人民幣20元至人民幣40元／每月（2樓至3樓）；及每平方米人民幣5元至人民幣25元／每月（4樓至5樓））。吾等假設市場收益率為5%，其與該地區該物業部分之市場收益率4%至7%相符。

ix. 根據 貴公司之確認，各公司之關係請見下文：

- a. 金盛置業投資集團有限公司（作為賣方）
- b. 寧夏金冠投資置業有限公司（「目標公司」），金盛置業投資集團有限公司之全資附屬公司
- c. 寧夏冠凌房地產開發有限公司，金盛置業投資集團有限公司之全資附屬公司

寧夏金冠投資置業有限公司及寧夏冠凌房地產開發有限公司均為金盛置業投資集團有限公司之全資附屬公司。根據金盛置業投資集團有限公司日期為二零零八年一月五日之董事會決議案批准，該地塊將由寧夏冠凌房地產開發有限公司拍賣及業權將於寧夏金冠投資置業有限公司成功成立後（於二零零八年四月八日成立及土地使用權已於二零零八年五月二十日轉讓予目標公司）轉讓予寧夏金冠投資置業有限公司。

估值證書

第二類－目標公司於中國持作發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 德勝工業園區 109國道西之 「金盛歐洲城－ 金盛閱景」	該物業包括兩幅總地盤面積約為79,365.00平方米之地塊及現正在其上興建之住宅及商業綜合大樓。 該發展項目計劃將於二零一八年十月完成。據 貴公司確認，竣工後，該發展項目之總建築面積將約為241,029.00平方米。	於估值日期，該物業現正在施工中。 六座樓宇已取得預售許可證。(銷售記錄之詳細資料請見附註x.)	249,140,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 249,140,000元)

建築面積
(平方米)

－住宅	150,141.00
－商業樓宇	20,837.00
－商業樓宇	10,637.00
擴建工程	
(家具樓、	
蹦床娛樂	
城)	
－配套設施	1,532.00
－地下區域	57,882.00

合計 241,029.00

該物業已獲授土地使用權，屆滿日期分別為二零五四年二月二十六日(商業用途)及二零八四年二月二十六日(住宅用途)。

附註：

國有土地使用權出讓合同

- i. 根據賀蘭縣人民政府於二零一四年一月二十七日發出之土地用途變更許可—賀政函(2014)第13號，土地使用權已獲授出，以將地盤面積約118.6畝（約79,066.67平方米）之商業用途變更為商業及住宅用途，額外地價總額為人民幣5,655,700元。
- ii. 根據日期為二零一四年四月二十七日之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約15,463.00平方米之地塊之土地使用權已訂約出讓予寧夏金冠投資置業有限公司，用作商業／住宅用途，地價總額為人民幣1,106,500元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

地積比率： ≥ 1.0 ， ≤ 2.5

地盤覆蓋率： $\leq 30\%$

綠化覆蓋率： $\geq 35\%$

- iii. 根據日期為二零一四年四月二十七日之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約63,572.00平方米之地塊之土地使用權已訂約出讓予寧夏金冠投資置業有限公司，用作商業／住宅用途，地價總額為人民幣4,549,200元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

地積比率： ≥ 1.0 ， ≤ 2.5

地盤覆蓋率： $\leq 30\%$

綠化覆蓋率： $\geq 35\%$

國有土地使用權證

- iv. 根據下列2份國有土地使用權證，總地盤面積約79,365.00平方米之該物業之土地使用權，已出讓予寧夏金冠投資置業有限公司，用作商業及住宅用途，詳情如下：

地塊編號	國有土地使用權證	用途	地盤面積 (平方米)	簽發日期	屆滿日期
24-1-5	賀國用(2014)第60029號	商業及住宅	15,463	一四年三月十七日	五四年二月二十六日 八四年二月二十六日
24-1-4	賀國用(2014)第60028號	商業及住宅	63,902	一四年三月十七日	五四年二月二十六日 八四年二月二十六日

建築土地規劃許可證

- v. 根據以寧夏金冠投資置業有限公司為受益人之建築土地規劃許可證－賀建規地字第2016012號，一幅總地盤面積約118.55畝（約79,033.33平方米）之地塊之規劃獲許可。

建設工程規劃許可證

- vi. 根據下列3份以寧夏金冠投資置業有限公司為受益人之建設工程規劃許可證，總建築面積約88,383平方米之發展已獲批准建築，詳情如下：

建設工程規劃許可證	建設工程概況	建築面積 (平方米)	簽發日期
賀建字第2016032號	17#商住樓、18#商住樓	45,788	一六年四月十五日
賀建字第2016006號	金盛國際家具廣場擴建工程（家具樓、蹦床娛樂城）	8,923	一六年二月三日
賀建字第2016017號	1#商住樓、2#商住樓、3#商住樓、4#商住樓	33,672	一六年三月十六日

建設工程施工許可證

- vii. 根據下列8份以寧夏金冠投資置業有限公司為受益人之建設工程施工許可證，許可證已獲相關地方機構發出，以開展總建築面積約90,097平方米之建築工程作發展用途，詳情如下：

建設工程施工許可證	建設工程概況	建築面積 (平方米)	簽發日期
第640122201604280101號	17座	22,716	一六年四月二十八日
第640122201604280201號	18座	23,072	一六年四月二十八日
第640122201604280301號	1座	8,418	一六年四月二十八日
第640122201604280401號	2座	8,418	一六年四月二十八日
第640122201604280501號	3座	8,418	一六年四月二十八日
第640122201604280601號	4座	8,418	一六年四月二十八日
第640122201704280101號	擴建工程—家具樓	3,392	一七年四月二十八日
第640122201704280201號	擴建工程—蹦床娛樂城	7,245	一七年四月二十八日

- viii. 上述面積為 貴公司告知之規劃建築面積，而最終測量面積資料應以當地政府發出之房屋所有權證為準。 貴公司亦已告知總建築成本估計為約人民幣696,000,000元，其中人民幣55,217,860元已於估值日期支付。完成發展之估計成本將約為人民幣640,782,140元。

預售許可證

ix. 根據6份以寧夏金冠投資置業有限公司為受益人之預售許可證，其有權出售物業，詳情如下：

預售許可證	物業名稱	用途	建築面積 (平方米)	簽發日期
賀房預售證 第2016010號	金盛閱景1號樓	商業及住宅	8,007.13	一六年五月二十四日
賀房預售證 第2016011號	金盛閱景2號樓	商業及住宅	8,007.13	一六年五月二十四日
賀房預售證 第2016012號	金盛閱景3號樓	商業及住宅	8,007.13	一六年五月二十四日
賀房預售證 第2016013號	金盛閱景4號樓	商業及住宅	8,007.13	一六年五月二十四日
賀房預售證 第2017037號	金盛閱景17號樓	商業及住宅	21,450.01	一七年四月二十七日
賀房預售證 第2017038號	金盛閱景18號樓	商業及住宅	21,362.25	一七年四月二十七日

x. 誠如 貴公司所告知，該物業總建築面積約為2,427.20平方米之部分已向各獨立第三方預售，惟尚未交付予買家。

預售樓宇	樓宇用途	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣)
1 – 4座	住宅	2,430.60	9,294,690.00
1 – 4座	商業	484.66	3,975,581.00

- xi. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問—東恒律師事務所提供日期為二零一七年十二月二十五日有關該物業權益的法律意見，內容（其中包括）如下：
- a. 寧夏金冠投資置業有限公司已取得該物業之國有土地使用權證並擁有該物業之合法權利；
 - b. 寧夏金冠投資置業有限公司已就建築該發展項目取得許可及批准；及
 - c. 寧夏金冠投資置業有限公司有權於達成國有土地使用權出讓合同內之條件後交換、餽贈或質押該物業或將該物業用作股本出資。此外，根據物業發展須符合國有土地使用權出讓合同之規定之條件，寧夏金冠投資置業有限公司有權於發展投資額達到發展計劃表內總投資額之25%或以上時轉讓該物業。
- xii. 該發展項目之參考價值（猶如根據上文所述之發展計劃於估值日期完成並假設其可於市場自由轉讓）將為約人民幣810,000,000元。
- xiii. 主要證書／許可證之概要所示如下：
- | | | |
|----|-----------|----|
| a. | 國有土地使用權證 | 有 |
| b. | 建築土地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
- xiv. 於吾等估值時，吾等已參考該發展項目之交易記錄及與該物業特徵相若之若干住宅發展項目之若干報價參考資料。倘竣工，吾等就住宅用途部分已採用之單價範圍為每平方米人民幣3,500元至人民幣4,500元。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則及收購守則提供有關收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免之資料。

本通函遵照上市規則及收購守則提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

董事願就本通函所載資料（除有關王先生、振軒及彼等任何一方一致行動人士之資料外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函所發表之意見（除王先生、振軒及彼等任何一方一致行動人士所發表之意見外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何陳述產生誤導。

(a)王先生及王昱臻博士（全力之董事）；(b)王先生、馬俊先生及王昱臻博士（美德之董事）；(c)王先生、馬俊先生及王昱臻博士（嘉悅之董事）；及(d)王先生及王昱臻博士（振軒之董事）願就本通函所載資料（有關全力、美德、嘉悅、振軒及彼等各自及彼等任何一方一致行動人士之資料）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函所發表之意見（除本集團所發表之意見外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

(a) 本公司股本

本公司於最後實際可行日期以及緊隨增加法定股本及完成收購事項及貸款資本化後之法定及已發行股本如下：

法定股份數目		法定股本 港元
<u>20,000,000,000</u>	(於最後實際可行日期)	<u>1,000,000,000</u>
<u>40,000,000,000</u>	(於完成增加法定股本後)	<u>2,000,000,000</u>
已發行及 繳足股份數目		已發行及 繳足股本 港元
13,186,619,070	(於最後實際可行日期)	659,330,953.5
3,139,534,884	(將予發行之代價股份數目)	156,976,744.2
<u>7,010,533,301</u>	(將予發行之資本化股份數目)	<u>350,526,665.05</u>
23,336,687,255	(於完成收購事項及 貸款資本化後)	1,166,834,362.75
96,702,718	(於悉數轉換可換股票據後可予 發行之股份數目(附註))	<u>4,835,135.9</u>
<u>23,433,389,973</u>		<u>1,171,669,498.65</u>

附註：於最後實際可行日期，於悉數轉換可換股票據後可予發行之最高股份數目為96,702,718股；上表內之數字及百分比乃根據假設(i)完成收購事項及／或貸款資本化前不會將可換股票據轉換為股份及(ii)於悉數轉換可換股票據後可予發行之最高股份數目將與於最後實際可行日期之數目相同計算（僅供說明）。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使購股權及根據購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已失效。

自本公司上一財政年度末起，其法定股本並無變更。所有現時已發行股份在各方面彼此享有同等地位，包括（特別是）股息、投票權及資本。自二零一七年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日期）起直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

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

於最後實際可行日期，並無放棄或同意放棄未來股息之安排。

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

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

3. 市價

下表顯示股份於(i)最後交易日；(ii)緊接該公告日期前六個月每月之最後交易日直至最後實際可行日期止；及(iii)最後實際可行日期在聯交所錄得之收市價。

日期	每股股份之 收市價 (港元)
二零一七年三月三十一日	0.085
二零一七年四月二十八日	0.094
二零一七年五月三十一日	0.094
二零一七年六月三十日	0.081
二零一七年七月三十一日	0.088
二零一七年八月三十一日	0.081
二零一七年九月二十九日(最後交易日)	0.086
二零一七年十月三十一日	0.080
二零一七年十一月三十日	0.075
二零一七年十二月二十九日	0.080
二零一八年一月二十九日(最後實際可行日期)	0.077

於緊接該公告日期前六個月起直至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一七年七月三十一日之每股股份0.088港元及於二零一七年十一月二十八日之每股股份0.073港元。

4. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員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）之任何股份、相關股份或債權證中擁有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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條所存置登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及除本通函所披露者外，概無董事為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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司之董事或僱員。

(b) 董事於本公司之資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來於本集團任何成員公司及／或目標公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司及／或目標公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司及／或目標公司所訂立並於最後實際可行日期存續及對本集團及／或目標公司業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

(c) 主要股東於本公司之股份或相關股份之權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之10%或以上已發行附投票權股份中擁有權益，或於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊所記錄屬主要股東：

於股份及相關股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	持有之 股份數目	概約持股 百分比 (附註4)
嘉悅 (附註1)	實益擁有人	2,340,000,000	17.74%
全力 (附註1)	受控法團之權益	2,340,000,000	17.74%
美德 (附註1)	受控法團之權益	2,340,000,000	17.74%
振軒 (附註2)	實益擁有人	11,927,648,452	90.45%
王先生 (附註1及2)	受控法團之權益	14,267,648,452	108.2%
Sino Dynamics Investments Limited (附註3)	實益擁有人	2,600,000,000 (附註3)	19.72%
創耀投資控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,600,000,000 (附註3)	19.72%
杜偉 (附註3)	受控法團之權益	2,600,000,000 (附註3)	19.72%
何大昭 (附註4)	實益擁有人	96,702,718 (附註4)	0.73%

附註：

1. 於最後實際可行日期，嘉悅為2,340,000,000股股份之實益擁有人。王先生擁有全力之全部已發行股本，全力擁有美德之全部已發行股本，而美德擁有嘉悅之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於2,340,000,000股股份中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，振軒為1,777,580,267股股份之實益擁有人及振軒之全部已發行股本由王先生持有。根據股權轉讓協議及貸款資本化協議，代價股份及資本化股份（合共包括10,150,068,185股股份）將於完成收購事項及貸款資本化後配發及發行予振軒。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於振軒擁有權益之11,927,648,452股股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，(i) Sino Dynamics Investments Limited為2,600,000,000股股份之實益擁有人；(ii)創耀投資控股有限公司持有Sino Dynamics Investments Limited之全部已發行股本；及(iii)杜偉先生持有創耀投資控股有限公司之全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，杜偉先生被視為於該等2,600,000,000股股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，何大昭先生為可換股票據之持有人。於最後實際可行日期，可換股票據獲悉數轉換後可予發行之最高股份數目為96,702,718股。
5. 上文所披露之持股百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數13,186,619,070股計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，本公司並無獲知會任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之10%或以上已發行附投票權股份中擁有權益，或屬其權益或淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之任何其他主要股東，或任何有關該等證券之期權。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之任何現有或建議服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約：

- (i) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂（包括持續及固定年期合約），本公司與王昱臻博士訂立之固定期限服務合約（自二零一七年四月二十七日起為期三年，須根據本公司之細則輪席告退及膺選連任）除外，據此，王昱臻博士有權收取年度薪酬800,000港元；或
- (ii) 通知期12個月或以上之持續合約；及／或
- (iii) 餘下有效期超過12個月（不論通知期）之固定年期合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一七年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日期）以來，本公司之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 競爭權益

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

8. 專家之資格及同意

以下為給予載入本通函的意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
天財資本國際有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免之獨立財務顧問
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立物業估值師
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
東恒律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

上述各專家就本通函之刊發發出其書面同意，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、引述其名稱、其意見及／或其聲明，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接於自本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司及／或目標公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接該公告日期（即二零一七年十月十一日）前兩年內直至最後實際可行日期止已訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常所進行或擬進行之業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司、可換股票據認購人及王先生於二零一五年十月三十日訂立之協議，據此，(i)訂約方同意延長本公司償還可換股票據認購人向本公司提供之貸款200,000,000港元及其應計利息之責任；(ii)本公司同意向可換股票據認購人發行本金額為130,000,000港元及年利率7%之可換股票據，乃由於可換股票據認購人同意以本公司承諾根據可換股票據條款發行及贖回可換股票據取代本公司償還上述貸款及利息之部分未償還金額之責任；及(iii)王先生（作為擔保人）同意向可換股票據認購人擔保本公司會如期履行其於協議及可換股票據項下之責任；
- (b) 本公司、Sino Dynamics Investments Limited及杜偉先生於二零一五年十一月十七日訂立之協議，據此，Sino Dynamics Investments Limited（作為認購方）同意認購本公司發行之1,300,000,000股股份，代價為每股股份0.1港元（即合共為130,000,000港元），及杜偉先生（作為擔保人）同意向本公司擔保Sino Dynamics Investments Limited會妥善如期履行其於協議項下之責任；及
- (c) 本公司、可換股票據認購人及王先生於二零一七年一月十三日訂立之修訂契據，據此，訂約方同意(i)修訂本附錄五上文9(a)段所提及協議之條款，以進一步延遲本公司償還該段所述貸款及利息之當時未償還金額之責任，及(ii)進一步訂立經協定的修訂契據，以修訂可換股票據之條款，將可換股票據之到期日延長至二零一七年三月三十一日，並於任何可換股票據之尚未償還本金額於二零一七年三月三十一日尚未獲本公司贖回之情況下，將轉換時間限制於由二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日之固定期間內。

10. 額外權益披露及股份買賣

於最後實際可行日期，

- (a) 振軒及／或任何其一致行動人士及其他人士概無就轉讓、押記或質押於完成收購事項及／或貸款資本化可能發行及配發予振軒之股份而訂立協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (b) 除本通函所披露者外，王先生、振軒及其一致行動人士概無持有、擁有或控制任何其他股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；此外，於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，王先生、振軒、全力、美德、嘉悅及其一致行動人士概無買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 除本通函所披露者外，振軒、全力、美德及嘉悅之董事概無於任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或可轉換或可交換為任何股份之類似權利中擁有權益；此外，於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，振軒、全力、美德及嘉悅之董事概無買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 概無人士已不可撤回地承諾其將投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准收購事項、貸款資本化、特別授權及／或清洗豁免之決議案；
- (e) 王先生、振軒、全力、美德、嘉悅或其一致行動人士與任何其他人士之間概無存續任何屬於收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (f) 及於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，王先生、振軒、全力、美德、嘉悅或其一致行動人士概無借入或借出任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或可轉換或可交換為股份之類似權利予任何人士；

- (g) 董事概無於任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或可轉換或可交換為任何股份之類似權利中擁有權益；此外，於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，董事概無買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (h) 本公司及董事概無持有振軒、全力、美德及嘉悅之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或可轉換或可交換為振軒股份之類似權利；此外，於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，本公司及董事概無買賣振軒、全力、美德及嘉悅之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (i) 除本公司財務顧問海通國際資本有限公司之同系附屬公司之經紀分部為其相關非全權委託客戶之賬戶持有及買賣之股份外，(i)本公司之附屬公司，(ii)本公司或其任何附屬公司之退休金，或(iii)本公司任何顧問（按收購守則項下「聯繫人」定義中第(2)類別所指明者（收購守則項下享有豁免自營買賣商地位者除外））概無於股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，而於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，彼等概無買賣本公司任何證券以換取價值；
- (j) 概無任何人士與本公司或因屬於收購守則中有關聯繫人之定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂立屬於收購守則規則22註釋8所述類型之任何安排，而於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，彼等概無買賣本公司任何證券以換取價值；
- (k) 概無股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理，而於自該公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，任何有關基金經理亦無買賣本公司任何證券以換取價值；

- (l) 概無董事因持有任何股份而有權就將於股東特別大會上提呈之決議案投票以批准收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免；
- (m) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或可轉換或可交換為股份之類似權利；
- (n) 概無向任何董事授出任何利益，作為離任本集團任何成員公司或有關收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免之其他補償；
- (o) (i)王先生、振軒、全力、美德、嘉悅或任何其一致行動人士與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無訂立任何有關或取決於收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免；及(ii)任何董事與任何其他人士概無訂立任何以收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免為條件或取決於其結果之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及
- (p) 王先生、振軒或任何其一致行動人士概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

11. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而董事概不知悉對本集團任何成員公司有任何待決或存在威脅或針對其提起的重大訴訟、仲裁或申索。

12. 備查文件

以下文件可於本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）(i)任何營業日之一般辦公時間上午九時正至下午五時正內在香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室；(ii)於證監會網站www.sfc.hk；及(iii)於本公司網站www.richlyfieldchinagroup.com可供查閱：

- (a) 本公司之細則；
- (b) 振軒之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月之財務資料之會計師報告；
- (f) 股權轉讓協議；
- (g) 貸款資本化協議；
- (h) 本附錄「專家之資格及同意」一段所述之書面同意及海通國際資本有限公司之書面同意；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 「董事之服務合約」一段提述之各合約；
- (k) 董事會函件；
- (l) 上市規則獨立董事委員會之推薦建議函件；
- (m) 收購守則獨立董事委員會之推薦建議函件；
- (n) 獨立財務顧問之意見函件；
- (o) 本集團物業權益之估值報告；
- (p) 目標公司物業權益之估值報告；及
- (q) 本通函。

13. 董事詳情

執行董事

王昱璨博士 (「王博士」)

王博士，31歲，於二零一七年四月二十七日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁、本公司就上市規則項下之授權代表、本公司薪酬委員會成員及提名委員會主席。王博士為本公司控股股東（定義見上市規則）王華先生的女兒。

王博士於二零零八年在伯明翰城市大學以專業商務計算機網絡取得理科學士學位，並以一等榮譽畢業。於二零零九年在華威商學院以專業信息系統管理取得理科碩士學位。此外，王博士於二零一四年在阿斯頓商學院以專業運營與信息管理取得博士學位。

自二零一六年一月起，王博士擔任金盛置業董事、金盛置業新產業和文旅事業部總裁兼樂圖投資管理諮詢（上海）有限公司之董事長一職。於二零一四年一月至二零一六年一月期間，王博士擔任金盛置業品牌與信息化管理中心總監一職。

王博士亦為嘉悅、全力、振軒及美德之董事。其亦為本公司附屬公司之董事，即創裕控股有限公司、奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司、奧特萊斯世界名牌折扣有限公司、邁盈有限公司、萬協控股有限公司、萬協有限公司、毅領控股有限公司、毅領有限公司、薈盈控股有限公司、薈盈有限公司、品庫有限公司、裕田海南控股有限公司、御景控股有限公司及御景有限公司。

馬俊先生 (「馬先生」)

馬先生，56歲，於二零一六年九月九日獲調任為本公司之執行董事及於二零一七年四月二十七日獲委任擔任董事會副主席。馬先生在大型多元化企業管理、企業戰略規劃、品牌行銷等方面擁有豐富經驗。馬先生於南京大學取得法學本科學歷，並於長江商學院取得高級管理人員工商管理碩士學位。馬先生現為南京金盛國際家居市場經營管理有限公司及樂圖投資管理諮詢（上海）有限公司之董事。一九八零年一月至一九八四年十月，馬先生擔任江蘇進出口商品檢查局的檢驗員。其後，直至二零零零年九月，馬先生先後擔任江蘇廣播電視總台（集團）記者、總編室副主任及城市頻道副總監。

馬先生亦為嘉悅及美德之董事，該等公司為本公司主要股東（定義見上市規則），並為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉之人士。

非執行董事**李亦鋒先生 (「李先生」)**

李先生，54歲，於二零一六年九月九日獲調任為本公司非執行董事。彼在建築規劃、設計、房地產業以及商業地產業擁有豐富經驗。李先生於西安冶金建築學院（現改名為西安建築科技大學）取得建築學碩士學位。此外，李先生於加拿大安大略省房地產學院取得結業證書。自一九八五年起，李先生一直從事建築教學、建築研究和設計工作。自二零零二年起，李先生先後加入Homelife (Canada) 及RE/MAX (Canada)從事住宅和商業地產投資顧問工作。李先生於二零零九年初加入本公司，擔任設計總監一職。自二零一一年起，李先生擔任本公司全資附屬公司裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司的董事。

陳衛先生 (「陳先生」)

陳先生，45歲，於二零一三年十二月十七日獲委任為本公司非執行董事。彼在項目規劃及施工管理等方面擁有豐富經驗。陳先生於金陵職業大學修讀裝飾裝璜與施工管理。自一九九六年起，陳先生一直從事施工管理，而自二零零八年，陳先生一直擔任南京第一建築工程集團有限公司主席。

獨立非執行董事**徐慧敏女士 (「徐女士」)**

徐女士，47歲，於二零一三年十一月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及自二零一四年一月二十八日起一直擔任本公司審核及薪酬委員會主席，彼擁有逾20年會計經驗。徐女士於香港中文大學取得工商管理學士學位。徐女士在安永會計師事務所任職18年，於二零一一年二月退任時任安永會計師事務所的合夥人。

徐女士為香港會計師公會資深會員及美國執業會計師公會會員。

徐女士現為必瘦站美容科技有限公司（股份代號：1830）、品牌中國集團有限公司（股份代號：863）及華顯光電技術控股有限公司（股份代號：334）的獨立非執行董事。

徐女士(a)於二零一五年十二月至二零一六年五月擔任泰山石化集團有限公司（股份代號：1192）之獨立非執行董事；(b)於二零一五年七月至二零一五年十二月擔任中國金石礦業控股有限公司（股份代號：1380）之獨立非執行董事；(c)於二零一三年四月至二零一五年十二月擔任上為集團有限公司（股份代號：SGOC）之獨立董事；(d)於二零一三年六月至二零一五年九月擔任福建諾奇股份有限公司（股份代號：1353）之獨立非執行董事；及(e)於二零一一年七月至二零一五年六月擔任中國森林控股有限公司（股份代號：930，已除牌）之獨立非執行董事。所有前述公司均於或曾於聯交所上市，惟上為集團有限公司（股份代號：SGOC）之股份於全美證券商協會自動報價系統（「納斯達克」）證券市場上市。

周承炎先生 (「周先生」)

周先生，53歲，本公司之獨立非執行董事。彼擁有超過20年企業融資經驗，包括首次公開發售新股、中國企業重組及境內外收購合併交易。周先生曾為香港四大會計師事務所其中之一的合夥人，擔任合併和收購及企業諮詢組的主管。彼為香港證券專業學會的董事、英國及威爾斯特許公認會計師公會的會員、獲英國及威爾斯特許公認會計師公會賦予企業融資資格。周先生是香港會計師公會會員及曾為香港會計師公會紀律委員會委員。周先生同時也是濟南市政協委員會委員及於二零一七年四月一日成為東區尤德夫人那打素醫院醫院管治委員會成員。

周先生現為敏華控股有限公司（股份代號：1999）、理文造紙有限公司（股份代號：2314）、中國恒大集團（股份代號：3333）、恒大健康產業集團有限公司（股份代號：708）、恒騰網路集團有限公司（股份代號：136）、IDG能源投資集團有限公司（股份代號：650）及亞洲雜貨有限公司（股份代號：8413）之獨立非執行董事。所有前述公司均於香港聯交所上市。

周先生亦於二零一五年五月至二零一五年六月擔任中國源暢光電能源控股有限公司（股份代號：155）之執行董事、於二零一三年六月至二零一五年九月擔任優派能源發展集團有限公司（股份代號：307）之獨立非執行董事及於二零零九年七月至二零一六年六月擔任精電國際有限公司（股份代號：710）之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。

許驚鴻先生 (「許先生」)

許先生，49歲，於二零一四年四月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於天津工業大學（原天津紡織工學院）取得機械製造工藝及設備本科學歷工學學士。此外，許先生於南京大學管理科學與工程研究生班結業。許先生現於復旦大學攻讀高級管理人員工商管理碩士課程。許先生曾擔任南京月星國際家居廣場有限公司總經理、南京金鷹國際購物集團有限公司傢俱中心總經理及南京美圖傢俱有限公司董事長。許先生現擔任全國工商聯家居裝飾業商會副會長、中國傢俱協會市場委員會副主席、廣東省傢俱商會榮譽會長、廈門美圖美網絡科技有限公司董事長及喜盈門集團副總裁。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事(i)於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益；(ii)與本公司任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東有任何關係；(iii)於本公司或其附屬公司擔任任何其他職務；(iv)於過往三年於其他上市公司（其證券於香港或海外之任何證券市場上市）擔任任何其他董事職務；及(v)為一間公司之董事或僱員，而該公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

14. 公司資料

執行董事

王昱璨博士 (主席)
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

馬俊先生 (副主席)
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

非執行董事

陳衛先生
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

李亦鋒先生
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

獨立非執行董事

徐慧敏女士
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

周承炎先生
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

許驚鴻先生
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

香港主要營業地點	香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈506室
註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street, Hamilton HM12 Bermuda
核數師	信永中和(香港)會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期43樓
主要往來銀行	東亞銀行有限公司 中國建設銀行 招商銀行 中國工商銀行 中國銀行 長沙銀行 交通銀行 中國民生銀行 廣州農商銀行
主要股份過戶登記處	Estera Management (Bermuda) Limited Canon's Court 22 Victoria Street, Hamilton HM12 Bermuda
香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
授權代表	王昱臻博士 張錠堅先生
公司秘書	張錠堅先生 香港會計師公會會員及澳洲會計師公會會員。

15. 收購事項、貸款資本化及清洗豁免之參與各方

王先生及其投資控股公司
(彼透過該等公司
於本公司擁有權益)

王先生
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈506室

振軒投資有限公司
Sea Meadow House,
Blackburne Highway,
(P.O. Box116),
Road Town,
Tortola,
British Virgin Islands

董事：王先生及王昱臻博士

全力國際有限公司
Vistra Corporate Services Centre,
Wickhams Cay II,
Road Town, Tortola, VG1110,
British Virgin Islands

董事：王先生及王昱臻博士

美德企業有限公司
Vistra Corporate Services Centre,
Wickhams Cay II,
Road Town, Tortola, VG1110,
British Virgin Islands

董事：王先生、馬俊先生及王昱臻博士

嘉悅有限公司
Vistra Corporate Services Centre,
Wickhams Cay II,
Road Town, Tortola, VG1110,
British Virgin Islands

董事：王先生、馬俊先生及王昱臻博士

本公司之財務顧問

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

天財資本國際有限公司
香港
九龍廣東道9號海港城
港威大廈第六座19樓1903-4室

本公司之法律顧問

有關香港法例
繆氏律師事務所（與漢坤律師事務所聯盟）
香港
中環夏慤道10號
和記大廈2001-02室

有關中國法律
東恒律師事務所
中國江蘇
南京漢中門大街305號
河海科研大廈7樓

本公司之申報會計師

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

目標公司之物業估值師

艾華迪評估諮詢有限公司
香港
灣仔告士打道151號
安盛中心8樓807室

16. 其他資料

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

股東特別大會通告

茲通告裕田中國發展有限公司(「本公司」)謹定於二零一八年二月二十一日(星期三)上午九時三十分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓508-520室Cliftons香港舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列將予提呈之決議案為本公司普通決議案。除另有指明外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零一八年一月三十一日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義，召開大會之通告構成通函之一部份。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准本公司、上海昀香國際貿易有限公司(「裕田(上海)」)、金盛置業投資集團有限公司(「金盛置業」)及王華先生(「王先生」)就收購事項(定義見通函)訂立之日期為二零一七年九月二十九日之股權轉讓協議(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准本公司、金盛置業及王先生就貸款資本化(定義見通函)訂立之日期為二零一七年九月二十九日之貸款資本化協議(其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；

股東特別大會通告

- (c) 批准透過增設額外20,000,000,000股未發行股份（於發行時將與所有現有股份享有同等地位）將本公司之法定股本增加至2,000,000,000港元（分為40,000,000,000股股份（定義見通函））；及
- (d) 批准向本公司董事（「董事」）授出特別授權（定義見通函）行使本公司一切權利以按每股股份0.086港元之價格配發及發行代價股份（定義見通函）及資本化股份（定義見通函），及為本公司及其股東之整體利益授權任何一名董事為實施與特別授權有關或其附帶之任何一名事宜及／或令其生效而作出彼可能認為屬必要、適當、合宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜以及簽署及簽立一切有關文件及採取一切有關措施；及
2. 「動議待上述第一項決議案獲通過及待執行人員向王先生及振軒授出清洗豁免（定義見通函），以及達成清洗豁免附帶之任何條件及執行人員就根據收購事項及貸款資本化擬進行之交易授出有關其他必要豁免或同意後，根據收購守則規則26豁免註釋1批准豁免，豁免王先生及振軒因向振軒配發及發行代價股份及／或資本化股份（倘完成收購事項及貸款資本化）而須就王先生、振軒或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有本公司已發行證券（包括可換股票據之未行使及可轉換部份）提出強制性全面要約之任何責任。」

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
王昱臻
謹啟

香港，二零一八年一月三十一日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東（「股東」），均有權委派另一名人士作為代表，代其出席及投票，惟須受限於本公司之公司細則條文。受委代表毋須為股東。持有兩股或以上股份之股東可委派一名以上受委代表代其出席大會。倘一名以上受委代表獲委任，則委任須指明如此獲委任之各受委代表所代表之本公司股份數目。
- (2) 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表親筆正式填妥及簽署，或倘委任人屬法團，則須蓋上其公司印鑑或經高級職員、授權代表或其他授權人士親筆簽署，方為有效。
- (3) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於名列代表委任表格之人士擬定投票之股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間最少48小時前送達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，否則代表委任表格則被當作無效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (4) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘一名以上有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席人士中就有關股份在登記冊排名首位的一名人士方可就有關股份投票。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A章及公司收購及合併守則，王先生及其一致行動人士以及其各自之聯繫人（定義見上市規則）及涉及收購事項、貸款資本化、特別授權及清洗豁免或於當中擁有權益之人士須就上述普通決議案放棄投票。
- (6) 上文所載之普通決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事，為王昱臻博士（主席）及馬俊先生（副主席）；兩名非執行董事，為陳衛先生及李亦鋒先生；及三名獨立非執行董事，為徐慧敏女士、周承炎先生及許驚鴻先生。

董事願就本通函所載之資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，導致本通函所載任何陳述有所誤導。