
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有裕田中國發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

**有關建議收購御景
已發行股本60%及
轉讓債權之主要交易**

董事會函件 (定義見本通函) 載於本通函第6至第16頁。

本公司謹定於二零一四年七月十日 (星期四) 上午十時三十分假座香港德輔道西308號香港華美達酒店三樓茉莉廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

二零一四年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 御景之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表	III-1
附錄四 — 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	根據買賣協議及債權轉讓協議之條款收購銷售股份及債權
「該公佈」	指	本公司就（其中包括）收購事項刊發日期為二零一三年四月二十三日之公佈
「北京尚博雅」	指	北京尚博雅投資顧問有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為首創置業股份有限公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	裕田中國發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議擬進行交易之完成
「完成日期」	指	買賣協議所載之所有先決條件獲達成起第三(3)個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「債權」	指	本金額為人民幣101,000,000元之未償還貸款連同就未償還本金額按年利率20厘計算直至完成日期之累計單息之總額，於完成日期將由秦皇島奧特萊斯向北京尚博雅欠付、結欠、尚未償還或應付
「債權轉讓」	指	根據債權轉讓協議，北京尚博雅向裕田幸福城（北京）轉讓債權

釋 義

「債權轉讓協議」	指	秦皇島奧特萊斯、裕田幸福城(北京)與北京尚博雅及其他各方於二零一四年四月二十二日就北京尚博雅向裕田幸福城(北京)轉讓債權訂立之債權轉讓協議
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成收購後之本集團
「第一賣方」	指	瑞元控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為首創置業股份有限公司之間接全資附屬公司，該公司於最後實際可行日期持有御景四(4)股已發行股份(佔御景已發行股份40%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南裕田」	指	湖南裕田奧特萊斯置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「金盛集團」	指	金盛置業投資集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「御景」	指	御景有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由本公司擁有40%、第一賣方擁有40%及第二賣方擁有20%

釋 義

「御景控股」	指	御景控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由御景全資擁有，並為秦皇島奧特萊斯之直接控股公司
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款協議」	指	裕田幸福城（北京）與金盛集團於二零一四年四月二十二日就金盛集團向裕田幸福城（北京）授予循環貸款融資訂立之貸款協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地塊」	指	位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸佔地約1,077畝之地塊
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「秦皇島 奧特萊斯」	指	秦皇島奧特萊斯置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期由御景控股全資擁有
「循環貸款融資」	指	金盛集團根據貸款協議之條款向裕田幸福城（北京）授予本金總額為人民幣300,000,000元之三年期每年5厘單息循環貸款融資

釋 義

「裕田幸福城 (北京)」	指	裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	本公司、第一賣方及第二賣方於二零一四年四月二十二日就買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	該等賣方合法實益擁有御景六(6)股每股面值1美元之已發行普通股，合共佔御景已發行股本60%，於買賣協議日期已發行及繳足
「第二賣方」	指	盛敦有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期持有御景兩(2)股已發行股份(佔御景已發行股本20%)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准買賣協議、債權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「畝」	指	中國單位畝，一畝約等於666.7平方米
「%」	指	百分比

* 僅供識別



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

執行董事：

馬俊先生 (主席)

非執行董事：

陳衛先生

獨立非執行董事：

徐慧敏女士

周承炎先生

許驚鴻先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點

香港中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

506室

敬啟者：

**有關建議收購御景
已發行股本60%及
轉讓債權之主要交易**

緒言

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

董事會函件

於二零一四年四月二十二日，秦皇島奧特萊斯、北京尚博雅及裕田幸福城（北京）（本公司之全資附屬公司）亦訂立債權轉讓協議，據此，受制於完成，北京尚博雅同意向裕田幸福城（北京）轉讓債權（包括本金額人民幣101,000,000元（相當於約127,251,000港元）及就未償還本金額按年利率20厘計算直至完成日期之累計利息）。轉讓債權之代價須由裕田幸福城（北京）以一筆相當於債權金額之現金支付予北京尚博雅。

於完成後，秦皇島奧特萊斯將成為本公司之間接全資附屬公司。由於買賣協議及債權轉讓協議之其中一項相關適用百分比率高於25%但低於100%，訂立買賣協議及債權轉讓協議構成本公司按上市規則第14章界定的主要交易。因此，買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

本通函旨在向股東提供（其中包括）有關收購事項之條款及據此擬進行之交易之詳情。本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易。

買賣協議

日期：二零一四年四月二十二日

訂約方：(1) 本公司（作為買方）；

(2) 瑞元控股有限公司（作為第一賣方）；及

(3) 盛敦有限公司（作為第二賣方）

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

將收購之標的資產

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

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

代價及付款條款

根據買賣協議，收購銷售股份之總代價為人民幣20,000,000元（相當於約24,900,000港元），須於完成日期由本公司以現金支付。視乎本公司於完成日期當時的可動用財務資源而定，代價人民幣20,000,000元（相等於約24,900,000港元）可由本公司動用其內部資源或本公司關連公司提供的貸款解決。倘本公司需動用本公司關連公司提供之貸款以結付代價，本公司將遵守相關上市規則。

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

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

先決條件

完成將於以下條件獲達成後，方可作實：

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

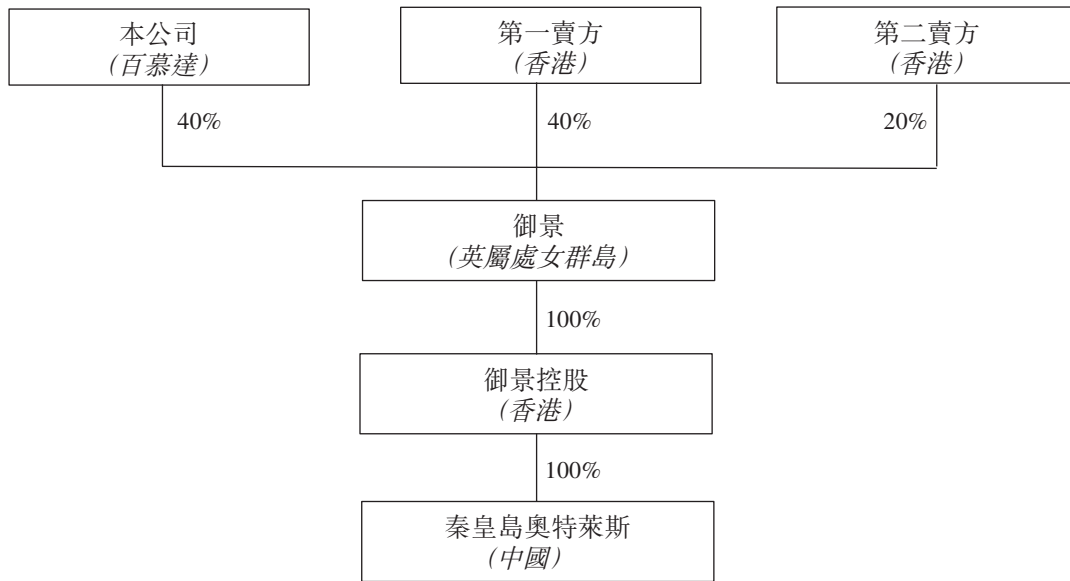
倘任何先決條件於二零一四年八月三十一日或之前或訂約方協定之另一日期前未獲達成，則各訂約方可向另一方發出書面通知終止買賣協議，且各訂約方均不得對另一方提出任何索償。

完成

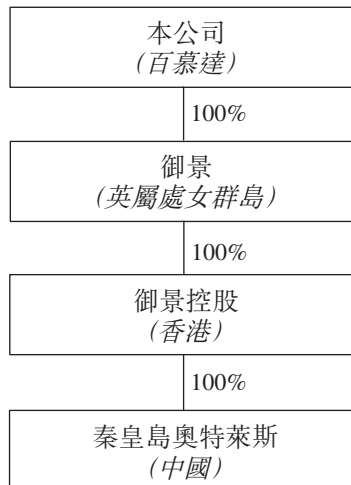
完成須於完成日期進行。買賣協議須待債權轉讓協議完成後，方告完成，反之亦然。

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

緊接完成前



緊隨完成後



債權轉讓協議

日期：二零一四年四月二十二日

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

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

債權轉讓協議之主要條款

於債權轉讓協議日期，秦皇島奧特萊斯結欠北京尚博雅債權。債權乃關於向秦皇島奧特萊斯提供本金額為人民幣101,000,000元（相當於約127,251,000港元）之未償還貸款，連同按年利率20厘計算累計利息。僅供參考，於二零一四年三月三十一日，貸款之未支付累計利息約為人民幣44,368,056元（相當於約55,949,629港元）。

根據債權轉讓協議，受制於完成，北京尚博雅同意向裕田幸福城（北京）轉讓債權。訂約各方協定，按年利率20厘計算本金額人民幣101,000,000元（相當於約127,251,000港元）之利息將繼續累計至完成日期。轉讓債權之代價須於完成日期由裕田幸福城（北京）以一筆相當於債權金額之現金支付予北京尚博雅。

有關本集團之資料

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

有關該等賣方及北京尚博雅之資料

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

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

董事會函件

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

有關御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯之資料

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

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

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

有關御景之財務資料

下表為摘錄自本通函附錄二「御景之財務資料」及根據香港財務報告準則編製之御景截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度之綜合財務報表概要。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
	(約數)	(約數)	(約數)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	—	—	—
除稅前虧損	4,773	1,682	17,143
除稅後虧損	117,786	1,682	17,143

董事會函件

	於三月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
	(約數)	(約數)	(約數)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	682,239	744,188	785,633
總負債	801,016	864,717	924,436
負債淨額	118,777	120,529	138,803

進行收購事項之理由及裨益

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

由於秦皇島奧特萊斯股東已提供貸款及已繳之註冊資本，於二零一二年二月，秦皇島奧特萊斯與昌黎縣國土資源局（「昌黎國土局」）訂立四份國有建設用地使用權出讓合同（「昌黎土地使用權出讓合同」），據此，秦皇島奧特萊斯獲得佔地約1,077畝該地塊之國有建設用地使用權。

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

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

與收購該地塊有關的一切土地收購費用已由秦皇島奧特萊斯悉數支付。秦皇島項目的概念設計方案已提交秦皇島市城鄉規劃局，以及截至最後實際可行日期，秦皇島奧特萊斯已收到秦皇島市城鄉規劃局的相關意見。目前，秦皇島奧特萊斯正在修訂概念設計方案，新方案會盡快提交到秦皇島市規劃局進行審批。此外，秦皇島奧特萊

斯正在準備秦皇島項目環境評估報告。預計秦皇島項目可在二零一四年七月底之前獲得概念設計方案及環境評估報告的相關批文，及其後秦皇島奧特萊斯可在二零一四年第三季度取得該地塊的國有土地使用權證。經諮詢昌黎國土局，董事得悉，秦皇島奧特萊斯一旦取得中國相關部門對秦皇島項目的概念設計方案及環境評估報告的批文，就會獲發國有土地使用權證。此外，根據中國法律顧問大成律師事務所提供之法律意見，由於所有土地收購費已經全部付清，秦皇島奧特萊斯取得該地塊的土地使用權證不大可能遇到任何障礙。亦據預計，秦皇島奧特萊斯在取得該地塊的土地使用權證後兩個月內能夠取得建設工程規劃許可證。

根據現有規劃及進度，秦皇島項目將分三期開發。預計 (i) 建築面積約103,000平方米的一期（包括別墅、奧特萊斯商業物業及會所）的建設工程將在二零一四年第三季度開工，並在二零一六年上半年竣工；(ii) 建築面積約185,000平方米的二期（包括別墅、奧特萊斯商業物業、酒店及住宅公寓）的建設工程將於二零一六年第一季度開工，並在二零一七年第三季度竣工；及 (iii) 建築面積約213,000平方米的三期（包括別墅、奧特萊斯商業物業及住宅公寓）的建設工程將在二零一七年第一季度開工，並在二零一八年第四季度竣工。

誠如該公佈所載，金盛集團（主要股東之聯營公司）透過訂立貸款協議向本集團提供循環貸款融資支持本集團之業務發展。根據貸款協議，金盛集團同意向裕田幸福城（北京）授予總額為人民幣300,000,000元之三年期每年5厘單息循環貸款融資。本集團毋須就循環貸款融資的向金盛集團提供任何抵押。於完成後，秦皇島奧特萊斯將毋須再就未償還本金額人民幣101,000,000元按年利率20厘單息計算向北京尚博雅支付利息。

由於王華先生擁有本公司已發行股本26.24%的權益，同時亦為金盛集團之控股股東，故根據上市規則，金盛集團為本公司之關連人士。因此，訂立貸款協議構成本公司於上市規則第14A.13(2)(b)條下之關連交易。由於循環貸款融資乃由金盛集團以本公司利益按優於中國及香港獨立第三方金融機構給予本集團的正常商業條款之條款訂立提供，且本集團並無提供資產抵押，故訂立貸款協議獲豁免上市規則第14A.65條之申報、公佈及獨立股東批准規定。

董事會函件

董事相信，收購御景（間接擁有秦皇島奧特萊斯）其餘合共60%之已發行股本與本公司促進該地塊之物業發展的業務策略相符。在主要股東之支持下，本公司將能夠加快秦皇島項目之發展進程。目前，秦皇島項目仍處於初步開發階段，秦皇島奧特萊斯主要由其董事參與土地收購合同及其他籌備工作的磋商。於完成並取得地塊之國有土地使用權證後，本集團將招募新員工以支持秦皇島項目之發展。

銷售股份及債權之代價乃由各訂約方經參考（其中包括）(i)秦皇島奧特萊斯於二零一四年三月三十一日之淨負債情況；(ii)本通函附錄四估值報告所載該地塊於二零一四年三月三十一日之市場價值（為數人民幣618,000,000元（相等於約779,298,000港元））；(iii)秦皇島奧特萊斯股東提供之現有貸款之未償還金額及條款；及(iv)秦皇島項目之前景後按公平磋商原則釐定。

董事獲悉，秦皇島奧特萊斯已與昌黎國土局於二零一二年二月二日就收購多幅總地盤面積為717,955平方米之地塊訂立昌黎土地使用權出讓合同。根據土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的建設工作將於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一三年十月十三日前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米的建設工程應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一四年十月三十日之前竣工。未經事先批准擅自延遲竣工將面臨每天0.1%的罰款（基於土地出讓金計算）。如本通函附錄二（御景之綜合財務報表附註18）所載，秦皇島奧特萊斯面臨或然負債，因其可能就延遲完成地塊的建設工程而被處以可能罰款。於二零一四年四月三十日，就地盤面積為1,247.5平方米之地塊應付昌黎國土局之估計可量化最高罰款約為人民幣180,000元（相等於約230,000港元）。與地盤面積為716,709.33平方米之地塊之延遲竣工有關之可能罰款於二零一四年四月三十日尚無法確定。然而，如本通函附錄一「本集團之財務資料」一節「營運資金」一段所述，董事認為，遭受該等罰款的可能性不大，且不會有此種要求。

由於截至二零一四年三月三十一日止年度秦皇島項目之建築工程尚未竣工且並無產生收入，御景於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得虧損。董事亦留意到御景於二零一四年三月三十一日之淨負債狀況。誠如本通函附錄二（御景之綜合財務報表附註5及15）所載，御景之淨負債狀況主要由於計提中國企業所得稅撥備約116,000,000港元所致，乃與當地政府給予秦皇島奧特萊斯補貼約466,000,000港元（「政府補助金」）支持秦皇島項目之基建設施發展有關。相關收入及溢利將由秦皇島奧特萊斯根據相關會計準則依據秦皇島項目基建設施之進度逐步確認。此外，本公司注意到，誠如本通

函附錄二（御景之綜合財務報表附註9（b））所載，御景就地塊的預付土地租賃款錄得約15,800,000港元之減值。然而，經考慮上述政府補助及秦皇島項目的未來發展前景，董事認為，收購代價乃屬公平合理。

誠如本通函附錄二會計師報告所載，核數師認為御景存在持續經營問題。於完成後及取得國有土地使用權證後，本公司擬將該地塊抵押予中國的銀行以取得銀行貸款進行秦皇島項目的開發。根據本通函附錄四有關該地塊的現有估值，本公司預期可取得約人民幣3.0億元的銀行貸款。此外，如有必要，本公司可提取金盛集團授予的循環貸款融資進行秦皇島項目的開發。秦皇島項目將分期開發，較早開發的物業銷售產生的新增現金可以用於開發較後期的物業。因此，董事認為，這些可以解決申報會計師提出的御景的持續經營問題。

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

經考慮上述因素，董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。

收購事項對本集團的財務影響

於完成後，御景將成為本公司之全資附屬公司，且御景之全部財務業績將於本集團財務報表綜合入賬。本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃按猶如完成已於二零一三年九月三十日進行而編製，以說明收購事項的影響。

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考資產及負債表所載，假設收購事項已於二零一三年九月三十日進行，經擴大集團之總資產將會增至約3,273,139,000港元，經擴大集團之總負債將會增至約2,866,216,000港元及淨資產會減至約406,923,000港元。

上市規則涵義

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

股東特別大會

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

經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人士於買賣協議及債權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准買賣協議及債權轉讓協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

根據上市規則之規定，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果刊發公佈。

推薦意見

董事會建議股東投票贊成在股東特別大會提呈有關批准買賣協議、債權轉讓協議及據此擬進行之交易之決議案（載於特別股東大會通告）。

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

二零一四年六月二十四日

三年財務資料

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

債項聲明

於二零一四年四月三十日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之有抵押計息銀行借款約為人民幣12.1億元（相等於約15.2億港元）。

就金額為人民幣12.1億元（相等於約15.2億港元）之銀行借貸（包括總額約為人民幣12億元（相等於約15.1億港元）之委託貸款（「委託貸款」）而言，湖南裕田旗下總面積為約949,849平方米之地塊及建築面積為98,030平方米之在建商用物業已抵押予銀行。

就委託貸款而言，梁何興先生已就委託貸款提供擔保，而本公司已向梁何興先生提供反擔保。此外，湖南裕田之全部股權已抵押予委託銀行。奧特萊斯控股及裕田幸福城（北京）亦已就委託貸款提供擔保。

經擴大集團擁有因其中一個物業發展項目未能交付商舖面臨索償產生之或然負債，因而已就此確認撥備1,860,000港元。雖然部分租戶之補償租約未能確定（如租戶所支付之每月或然租金費用，乃根據個別門店每月營業額之若干百分比計算得出），故未能就於二零一四年四月三十日應付租戶之潛在賠償金額作出可靠估計。於二零一四年四月三十日，概無租戶就有關賠償向經擴大集團提出申索。

此外，誠如下文「營運資金」一段所述，經擴大集團或須就與望城區國土資源局（「望城國土局」）及昌黎國土局訂立之土地使用權出讓合同繳交可能罰款。截至二零一四年四月三十日，應付望城國土局及昌黎國土局之罰款之估計可量化最高金額分別

約為人民幣326,800,000元（相等於約411,380,000港元）及人民幣180,000元（相等於約230,000港元）（就1,247.5平方米之地盤面積而言）。此外，根據昌黎土地使用權出讓合同，地塊之總地盤面積為716,709.33平方米之地塊之建設工作將於二零一四年十月十三日之前完成，及延遲完工可能須向昌黎國土局繳納每日1%的罰款（基於土地出讓金計算）。於最後實際可行日期，與該地塊面積為716,709.33平方米的地盤的可能延遲有關的罰款金額無法確定。然而，誠如下文「營運資金」一段所闡釋，董事認為產生該罰款之可能性不大且將不會被要求繳付該罰款。

除上文所披露及除在經擴大集團之日常業務過程中集團內公司間發生之債務及正常應付賬款外，於二零一四年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何未償還之已發行或同意發行借貸資本、銀行透支、銀行貸款或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經考慮經擴大集團目前可動用之財務資源（包括內部資源、經擴大集團物業銷售已產生及未來將予產生之現金、現有可供動用之銀行融資及其他貸款融資），董事認為經擴大集團將具備足夠營運資金以應付由本通函日期起計最少十二個月之現時需要。

根據望城國土局與湖南裕田就收購中國湖南省長沙市望城縣總面積約為1,500畝之地塊訂立之日期分別為二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日之國有建設用地使用權出讓合同（「望城土地使用權出讓合同」），地盤面積分別為406,887平方米及651,666平方米的兩幅地塊之施工須分別於二零一二年八月二十日及二零一二年十二月三十一日或之前完成。此外，根據就收購地塊而與昌黎國土局訂立之日期為二零一二年二月二日之昌黎土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的地塊的建設工程須於二零一二年十月十三日或之前動工及二零一三年十月十三日之前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米之地塊之建設工程須於二零一二年十月十三日或之前動工及二零一四年十月十三日之前完成。

主要由於中國政府於二零一二年出台一系列控制中國物業市場之調控措施及政策，湖南裕田旗下之奧特萊斯項目（「長沙奧特萊斯項目」）之物業建設及銷售及秦皇島項目之施工均較望城土地使用權出讓合同及昌黎土地使用權出讓合同所載列之原時

間表有所延遲。因此，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯或須分別向望城國土局及昌黎國土局繳納每日1‰之罰款（基於土地出讓金計算）。據估計，於二零一四年四月三十日，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯應向望城國土局及昌黎國土局繳納之可量化罰款可能分別約為人民幣326,800,000元（相等於約411,380,000港元）及人民幣180,000元（相等於約230,000港元）（就地盤面積為1,247.5平方米之地塊而言）（統稱「可能罰款」）。

鑑於：(a)長沙奧特萊斯項目已於二零一零年中開始施工，而秦皇島項目一期須於二零一四年第三季度開始施工；(b)儘管長沙奧特萊斯項目的施工較原時間表有所延遲，但彼一直在不斷進行，且預期可於二零一四年第三季度取得秦皇島項目之建設工程規劃許可證；(c)長沙奧特萊斯項目及秦皇島項目分別為長沙市望城縣及秦皇島市昌黎縣之主要物業開發項目之一，當地政府均十分重視且對該等項目持續給予支持；(d)已於二零一四年年底獲得委託貸款及循環貸款融資，經擴大集團將加快長沙奧特萊斯項目及秦皇島項目之施工及銷售；(e)於最後實際可行日期，湖南裕田及秦皇島奧特萊斯並無就可能罰款獲望城國土局及昌黎縣國土局告知或收到相關通知；及(f)董事認為經擴大集團能夠滿足相關中國政府部門就長沙奧特萊斯項目之時間表及出租率要求，在考慮於本通函日期起計至少十二個月內經擴大集團之營運資金充足性時，董事並無計及可能罰款。

董事提請垂注彼等就經擴大集團於二零一四年下半年可取得之額外貸款及預測期間銷售物業產生的現金採納之經擴大集團未來現金流量之估算。在編製現金流量預測時，董事已假設日後實際銷售物業產生的現金與日後銷售物業產生的現金相若。儘管董事認為現金流量預測乃根據可取得之額外貸款及銷售物業產生的現金最佳估算作出，但倘經擴大集團未能於二零一四年下半年取得額外貸款或實際銷售物業產生的現金與董事估計日後銷售產生的現金之間存在巨大差別，則會導致用於滿足本通函日期起計至少十二個月內目前需求的營運資金增加或減少。

財務及貿易前景

關於湖南裕田旗下之中國湖南省長沙市之長沙奧特萊斯項目，商業部份一期約75%以上之面積已完成招商。國際電影院已開始試運行。據預測，長沙奧特萊斯項目商業部份一期將於二零一四年十月全面開放。同時，二期小高層和高層住宅公寓已開始施工，預計小高層公寓將在二零一四年八月開售，而高層公寓將在二零一四年底或二零一五年初開售。

至於秦皇島項目，完成後，本集團將加快開發進度。預計秦皇島項目可在二零一四年七月底之前獲得概念設計方案及環境評估報告的相關批文，此後秦皇島奧特萊斯將取得該地塊的相關土地證書。另預計，秦皇島奧特萊斯能在取得地塊的土地證後兩個月內取得建設工程規劃許可證。根據現有規劃及進度，秦皇島項目一期建築面積約103,000平方米的建設工程將在二零一四年第三季度開工。

在中國河北省懷來縣三元鎮取得約156畝建設用地使用權後，本公司擁有50%權益之聯營公司懷來大一葡萄酒莊有限公司擬獲得更多的土地使用權。與此同時，彼擬擴大種植示範區，並在適當時候開始會所的建設工作。

本公司擁有42%權益的聯營公司奧特萊斯世界名牌折扣城(吉林)有限公司正在投標中國吉林省長春市雙陽區的若干幅地塊。當地政府目前正在對有關地塊進行重新規劃，預計約462畝的地塊將在二零一四年下半年公開招標。

業內差異性越來越明顯，不能適應市場變化的企業最終會被淘汰掉。在這方面，本集團在二零一三年下半年推出了經改進的發展戰略以提高其競爭實力。本集團將繼續實施以下舉措：首先，通過提高長沙奧特萊斯項目中的剛需暢銷產品比例優化本集團的產品組合；其次，在吉林省囤積優質土地儲備滿足本公司擴大業務規模需要；第三，通過引進合作夥伴並秉承本集團的「裕田幸福城」品牌理念，穩步推進「住宅物業+奧特萊斯」及「住宅物業+旅遊」等住宅連工業園區的新型商業模式，以為本集團其他項目公司提供有關項目開發及招商引資的寶貴經驗；第四，不斷物色商業合作夥伴、優化及提升本集團的不斷精細化和標準化的管理能力，從而提升我們以價值為基礎的經營能力；第五，加強財務管理，進一步優化本集團的資產負債結構，加強本集團的流動性。

以下為：A – 本公司申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就載入本通函編製之御景報告全文；及B – 御景於相關期間之管理層討論及分析。

A. 御景於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之會計師報告

敬啟者：

以下載列吾等就御景有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）之財務資料，包括於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日目標集團之綜合財務狀況表及目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年（「相關期間」）之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「財務資料」）所編製之報告，以供載入裕田中國發展有限公司（「貴公司」）就 貴公司建議收購目標公司合共60%之已發行股本而於二零一四年六月二十四日刊發之通函（「通函」）。

目標公司為於二零一零年六月九日根據二零一零年公司法在英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註10所載之附屬公司擁有權益。組成目標集團之公司均已採納三月三十一日作為其財政年度結算日。

目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表已經由吾等根據與目標公司簽訂之獨立委聘條款審核。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製目標集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之相關財務報表已經由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事對財務資料之責任

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

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

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

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日之事務狀況以及目標集團於截至該等日期止之各相關期間之業績及現金流量情況。

強調事項

在並無發出保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂註目標公司綜合財務報表附註2.1.2，其中載明截至二零一四年三月三十一日止年度各年目標集團分別錄得虧損淨額17,142,828港元（二零一三年：1,681,738港元及二零一二年：117,786,050港元），而目

目標集團於二零一四年三月三十一日之流動負債較其流動資產多出918,227,572港元（二零一三年：857,261,725港元及二零一二年：787,821,325港元）。於二零一四年四月二十二日，目標公司股東訂立一份買賣協議（「買賣協議」），據此，貴公司同意有條件收購秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）之控股股東御景有限公司之合共60%已發行股本。於買賣協議完成後，目標集團旗下公司將成為貴公司之全資附屬公司。此外，於二零一四年四月二十二日，亦就向貴集團轉讓本金額為人民幣101,000,000元（相等於約127,251,563港元）之秦皇島奧特萊斯之未償還債務連同於買賣完成日期貴集團產生之有關應計利息訂立一份債權轉讓協議（「債權轉讓」）。目標公司董事認為，於買賣及債權轉讓完成後，貴公司將繼續向目標集團提供資金支持。

截至二零一四年三月三十一日，總額為466,187,850港元之政府補助遞延收入乃已收昌黎縣財政局之現金，並無附帶還款條件。目標公司董事認為將在可預見之將來根據秦皇島奧特萊斯物業發展項目完成情況入賬。

根據目標公司對目標集團未來現金流量之估計，經考慮貴公司之財務支持後，目標集團在可預見之將來能夠產生足夠資金以履行到期財務責任。

I. 財務資料

(a) 綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
收益	4	-	-	-
其他收入	4	13,524	41,450	11,252
行政開支		(4,786,640)	(1,723,188)	(1,346,240)
預付土地租賃款之 減值虧損	9(b)	-	-	(15,807,840)
除稅前虧損	8	(4,773,116)	(1,681,738)	(17,142,828)
所得稅	5	(113,012,934)	-	-
目標集團擁有人應佔之 年內虧損		<u>(117,786,050)</u>	<u>(1,681,738)</u>	<u>(17,142,828)</u>

(b) 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
年內虧損	(117,786,050)	(1,681,738)	(17,142,828)
其他全面虧損			
可於其後重新分類至 損益之項目：			
換算海外業務產生之 匯兌差額	(92,217)	(70,633)	(1,130,953)
目標集團擁有人應佔之 年內全面虧損總額	<u>(117,878,267)</u>	<u>(1,752,371)</u>	<u>(18,273,781)</u>

(c) 綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	263,610	189,863	126,650
預付土地租賃款	9	668,780,945	736,542,721	779,298,000
非流動資產總額		<u>669,044,555</u>	<u>736,732,584</u>	<u>779,424,650</u>
流動資產				
應收關連公司款項	11	–	6,578,271	6,075,396
現金及現金等值品	12	13,194,812	876,890	133,225
流動資產總額		<u>13,194,812</u>	<u>7,455,161</u>	<u>6,208,621</u>
流動負債				
政府補助金之遞延收入	15	458,076,857	458,371,014	466,187,850
其他應付款項及應計費用		218,812	195,388	197,184
關連公司貸款	13	196,956,215	260,288,941	310,845,037
應付股東款項	14	31,245,039	31,268,789	31,289,659
稅項撥備		114,519,214	114,592,754	115,916,463
流動負債總額		<u>801,016,137</u>	<u>864,716,886</u>	<u>924,436,193</u>
流動負債淨額		<u>(787,821,325)</u>	<u>(857,261,725)</u>	<u>(918,227,572)</u>
總資產減流動負債		<u>(118,776,770)</u>	<u>(120,529,141)</u>	<u>(138,802,922)</u>
權益				
目標集團擁有人應佔權益				
股本	16	78	78	78
儲備	17	(118,776,848)	(120,529,219)	(138,803,000)
		<u>(118,776,770)</u>	<u>(120,529,141)</u>	<u>(138,802,922)</u>

(d) 綜合權益變動表

	目標集團擁有人應佔			權益總額 港元
	股本 港元	換算儲備 港元	累計虧損 港元	
於二零一一年三月三十一日	8	471,355	(1,369,936)	(898,573)
股份配售所得款項	70	-	-	70
年內虧損	-	-	(117,786,050)	(117,786,050)
其他全面虧損：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	(92,217)	-	(92,217)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	<u>78</u>	<u>379,138</u>	<u>(119,155,986)</u>	<u>(118,776,770)</u>
年內虧損	-	-	(1,681,738)	(1,681,738)
其他全面虧損：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	(70,633)	-	(70,633)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	<u>78</u>	<u>308,505</u>	<u>(120,837,724)</u>	<u>(120,529,141)</u>
年內虧損	-	-	(17,142,828)	(17,142,828)
其他全面虧損：				
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	(1,130,953)	-	(1,130,953)
於二零一四年三月三十一日	<u>78</u>	<u>(822,448)</u>	<u>(137,980,552)</u>	<u>(138,802,922)</u>

(e) 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
經營活動產生之現金流量			
除稅前虧損	(4,773,116)	(1,681,738)	(17,142,828)
就下列各項之調整：			
銀行利息收入	(9,325)	(31,026)	(2,667)
物業、廠房及設備折舊	59,483	73,916	64,660
預付土地租賃款之減值虧損	—	—	15,807,840
	<u>(4,722,958)</u>	<u>(1,638,848)</u>	<u>(1,272,995)</u>
應收關連公司款項(增加)/減少	—	(6,507,884)	499,204
確認預付土地租賃款	(576,380,491)	(24,537,461)	(7,639,829)
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加	<u>(394,852)</u>	<u>(23,172)</u>	<u>5,453</u>
經營所用現金	(581,498,301)	(32,707,365)	(8,408,167)
已付稅項	—	—	—
經營活動所用現金流量淨額	<u>(581,498,301)</u>	<u>(32,707,365)</u>	<u>(8,408,167)</u>
投資活動產生之現金流量			
已收銀行利息	9,325	31,026	2,667
添置物業、廠房及設備項目	<u>(7,679)</u>	—	—
投資活動產生之現金流量淨額	<u>1,646</u>	<u>31,026</u>	<u>2,667</u>
融資活動產生之現金流量			
償還關連公司貸款	(38,111,831)	—	—
所得關連公司貸款	178,139,704	22,802,355	—
所得政府其他退稅	—	—	2,507,400
所得政府補助金	<u>452,051,734</u>	—	—
融資活動產生之現金流量淨額	<u>592,079,607</u>	<u>22,802,355</u>	<u>2,507,400</u>
現金及現金等值品增加/(減少)淨額	10,582,952	(9,873,984)	(5,898,100)
年初之現金及現金等值品	2,138,475	13,194,812	876,890
匯率變動之影響淨額	<u>473,385</u>	<u>(2,443,938)</u>	<u>5,154,435</u>
年末之現金及現金等值品	<u><u>13,194,812</u></u>	<u><u>876,890</u></u>	<u><u>133,225</u></u>
現金及現金等值品之結餘分析			
現金及現金等值品	<u><u>13,194,812</u></u>	<u><u>876,890</u></u>	<u><u>133,225</u></u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於二零一零年六月九日根據二零零四年公司法於英屬處女群島註冊成立的公司，註冊編號為1589027。目標公司的註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事物業開發。

2.1 編製基準

財務資料已根據由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」）及按歷史成本法編製。編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干關鍵之會計估計，亦需要管理層在應用 貴公司會計政策過程中運用判斷。涉及高度判斷或繁複性之範疇，或對財務資料至關重要之假設及估算於附註3披露。

2.1.1 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司於相同報告期間之財務報表乃採用與目標公司一致之會計政策編製。附屬公司業績乃自目標集團取得控制權當天起綜合入賬，並持續綜合入賬直至該控制權終止當天止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益之各組成部分仍歸屬於目標集團母公司擁有人及非控股權益。與 貴集團成員公司間之交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股本、收益、開支及現金流量於綜合時全數撤銷。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則目標集團會重估是否仍然控制被投資公司。附屬公司擁有權權益之變動（並無失去控制權），於入賬時列作股本交易。

倘目標集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計換算差額；並於損益確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何獲保留投資之公平值；及(iii)任何因此而產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益中確認之 貴集團應佔部份，乃按倘 貴集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準，視乎情況重新分類至損益或保留溢利。

2.1.2 持續經營

於二零一四年三月三十一日，目標集團之流動負債較其流動資產多出918,227,572港元。該等情況說明存在重大不確定性，或會令目標集團及目標公司之持續經營能力備受質疑。目標公司董事已採取措施改善目標集團之資金流動能力及償債能力，故董事認為按該基準乃屬合理。目標公司董事亦認為秦皇島奧特萊斯於二零一四年三月三十一日欠付 貴集團之款項合共127,251,563港元（其中包括本金86,180,909港元及應計利息41,070,654港元）及於二零一四年三月三十一日後債權轉讓完成將屬 貴集團提供之財務資助。

截至二零一四年三月三十一日，總額為466,187,850港元之政府補助遞延收入乃已收昌黎縣財政局之現金，並無附帶還款條件。目標公司董事認為，有關款項將在可預見將來根據秦皇島項目之完成情況入賬。

因此，概無必要計入 貴公司無法持續經營所需作出之任何調整。

倘目標集團或目標公司無法持續經營，則會作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額及就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於財務資料內反映。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團及目標公司並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計處理 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ¹
香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債互抵 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	可接受折舊及攤銷方法之澄清 ⁵

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 將於香港財務報告準則第9號之尚未生效階段落實時釐定強制生效日期

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有少數例外情況

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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

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

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

香港會計準則第32號之修訂為金融資產及金融負債互抵釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之修訂之抵銷標準於結算系統之應用（例如中央結算所系統），而該系統乃採用非同步之總額結算機制。目標集團將於二零一四年四月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對目標集團之財務狀況或表現構成任何影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃目標集團對其有控制權之所有實體（包括結構性實體）。若目標集團具有承受或享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其在該實體之權力影響該等回報，即視作目標集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉至目標集團之日起綜合計算，自終止控制權之日起停止綜合計算。

目標集團採用收購法將業務綜合入賬。收購一間附屬公司轉讓之代價為所轉讓資產、所產生之負債及目標集團所發行股權之公平值。轉讓之資產包括或然代價安排所引致之任何資產或負債之公平值。收購相關成本乃於產生時支銷。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔負債及或有負債，首先以彼等於收購日期之公平值計量。目標集團按逐項收購基準，以公平值或按非控制性權益所佔被收購方可識別淨資產已確認金額之比例確認於被收購方之任何非控制性權益。

收購相關成本乃於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前於被收購方持有之股權於收購當日之賬面值乃按收購日期之公平值重新計量；重新計量產生之任何收益或虧損乃於損益確認。

目標集團所轉讓之任何或有代價將在收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債之或有代價之後續公平值變動，將按照香港會計準則第39號規定，於損益內入賬或確認為其他全面收益變動。分類為權益之或有代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及先前於被收購方持有之任何股權於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之差額記作商譽。倘所轉讓之代價、已確認之非控股權益及先前所計量之持有權益之總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值（於議價收購之情況下），則該差額會直接於綜合收益表內確認。

集團內公司間之交易、結存及交易之未變現收益，均於綜合賬目時沖銷。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司之會計政策已作出必要改變，以確保與目標集團所採納之政策一致。

公平值計量

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

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

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

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

第一層－根據相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）

第二層－根據採用重大影響公平值計量之直接或間接可觀察最低層輸入數據之估值方法

第三層－根據採用重大影響公平值計量之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

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

非金融資產減值

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

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

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

關連方

下列任何一方被視為目標集團之關連方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對目標集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司之其中一名主要管理人員；或
- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或 貴集團有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體之母公司）之其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

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，通常於產生期間自收益表扣除。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份須分段重置，則目標集團將該等部份確認為獨立資產，並設定特定之可使用年期及進行相應折舊。

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

	折舊率	計算方法
辦公設備	15%至33%	直線基準
傢俬及裝置	15%至20%	直線基準
汽車	20%	直線基準

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，則該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而各部份會分別計算折舊。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份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

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

經營租賃項下之土地租金初步按成本列賬，其後於租賃年期內按直線法確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產可分類貸款及應收款項。目標集團於初次確認時決定金融資產之分類。金融資產於初步確認時按公平值加交易成本計量。

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

其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

貸款及應收款項

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

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）在下列情況將終止確認：

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

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

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及目標集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

目標集團於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象（一項已發生的「虧損事件」），而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

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

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

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債分類為貸款及借款。目標集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付關連方款項、金融擔保合約及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債之其後計量取決於其以下分類：

貸款及借款

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

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

金融擔保合約

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

終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

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

抵銷金融工具

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

現金及現金等值品

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值品包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成目標集團現金管理一個完整部份之銀行透支。

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

撥備

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

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

所得稅

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

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮目標集團業務所在司法權區的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

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

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

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

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

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

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

政府補助金

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

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

收益確認

倘收益會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

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

建築合同

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

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

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

其他僱員福利

退休金計劃

目標集團於中國內地營運之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，供款於應付時在損益賬內扣除。

借貸成本

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

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按20%之資本化比率計算。

外幣

本財務報表以港元（目標公司之呈報貨幣）呈列。目標集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目將以該功能貨幣列值。目標集團實體錄得之外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率初步入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末製定之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目之差額撥入損益賬中處理。

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

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適用匯率換算為目標公司之呈列貨幣，而該等實體之綜合全面收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於外匯波動儲備累計。於出售海外業務時，有關該海外特定業務之其他全面收益部份於損益賬中確認。

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。

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

3. 重要會計估計

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

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

物業、廠房及設備之可使用年期

目標集團就其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及有關折舊開支。該估計以相似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗為基準。倘可使用年期有別於先前估計年期，管理層將修改折舊開支，或撤銷或撤減已報廢或出售之過時技術或非策略資產。

其他應收款項撥備

其他應收款項撥備乃根據其他應收款項之可收回性及收回時間評估計提。識別其他應收款項撥備需要管理層作出判斷及估計。倘日後之實際結果或預期有別於原來之估計，有關差額將於有關估計變動之期間影響其他應收款項之賬面金額及撥備／撥備撥回金額。

非金融資產(商譽除外)減值

目標集團於每個報告期末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。具有無限年期之無形資產每年或出現減值跡象時進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超逾其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值之較高者)，即存在減值。公平值減出售成本乃按類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易所得數據或可觀察市價扣除出售資產之遞增成本計算。於採用使用價值計算時，管理層預期須估計來自資產或現金產生單位之未來現金流量，及選擇適當折現率以計算該等現金流量之現值。

4. 其他收入

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
銀行利息收入	9,325	31,026	2,667
其他收入	4,199	10,424	8,585
	<u>13,524</u>	<u>41,450</u>	<u>11,252</u>

5. 所得稅

年內已就於中國產生之估計應課稅溢利按25%(二零一三年:25%，二零一二年:25%)之稅率計提中國企業所得稅(「企業所得稅」)。其他地方之應課稅溢利之稅項乃按目標集團所營運國家(或司法權區)之現行稅率計算。

	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
貴集團：			
即期稅項－中國			
年內支出	<u>113,012,934</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度稅項支出總額	<u>113,012,934</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

為數約113,000,000港元之中國企業所得稅撥備乃與秦皇島奧特萊斯置業有限公司(「秦皇島奧特萊斯」)獲授之為數約458,000,000港元之當地政府補助有關，該補助乃於二零一二年一月十日至二零一二年二月十六日期間獲得，用以支持秦皇島奧特萊斯物業發展項目之基礎設施發展。

財務狀況表載列的即期稅項指：

	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
年內中國企業所得稅撥備	114,519,214	—	—
已付暫定企業所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	114,519,214	—	—
與過往年度有關的中國企業所得稅結餘	<u>—</u>	<u>114,592,754</u>	<u>115,916,463</u>
	<u>114,519,214</u>	<u>114,592,754</u>	<u>115,916,463</u>

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
除稅前虧損	(4,773,116)	(1,681,738)	(17,142,828)
按不同司法權區法定稅率／ 適用稅率計算之稅項	(1,193,279)	(420,434)	(4,285,707)
毋須課稅之收入	(3,381)	(10,362)	(2,813)
不可扣稅之開支	386,864	36,861	3,951,960
未確認之稅項虧損	809,796	393,935	336,560
須繳納中國企業所得稅之所得政府補助金	113,012,934	—	—
本年度稅項支出	<u>113,012,934</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

目標集團本年度在香港並無（二零一三年：無；二零一二年：無）產生任何應課稅溢利，因此未就截至二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則就 貴集團經營之國家／司法權區之現行稅率計算。

6. 目標集團擁有人應佔虧損

截至二零一四年三月三十一日止年度目標集團擁有人應佔綜合虧損包括已於目標公司財務報表中處理之虧損18,273,782港元（二零一三年：1,752,371港元；二零一二年：117,878,267港元）。

7. 僱員福利開支

最高薪酬人士

二零一二年至二零一四年期間，目標公司僅僱用三名員工。該名員工之薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
薪金及其他福利	<u>290,403</u>	<u>658,427</u>	<u>449,105</u>

8. 物業、廠房及設備

— 目標集團

	辦公設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本			
於二零一一年四月一日	7,484	293,181	300,665
添置	7,679	—	7,679
匯兌調整	467	14,282	14,749
於二零一二年三月三十一日	15,630	307,463	323,093
於二零一二年四月一日	15,630	307,463	323,093
匯兌調整	8	161	169
於二零一三年三月三十一日	15,638	307,624	323,262
於二零一三年四月一日	15,638	307,624	323,262
匯兌調整	70	1,377	1,447
於二零一四年三月三十一日	15,708	309,001	324,709
累計折舊			
於二零一一年四月一日	—	—	—
折舊	1,834	57,649	59,483
於二零一二年三月三十一日	1,834	57,649	59,483
於二零一二年四月一日	1,834	57,649	59,483
折舊	4,692	69,224	73,916
於二零一三年三月三十一日	6,526	126,873	133,399
於二零一三年四月一日	6,526	126,873	133,399
折舊	3,128	61,532	64,660
於二零一四年三月三十一日	9,654	188,405	198,059
賬面淨值			
於二零一四年三月三十一日	6,054	120,596	126,650
於二零一三年三月三十一日	9,112	180,751	189,863
於二零一二年三月三十一日	13,796	249,814	263,610

目標集團之物業、廠房及設備全部位於中國內地。

9. 預付土地租賃款

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
於四月一日之賬面值	72,466,149	668,780,945	736,542,721
於年內確認	584,987,703	66,754,377	49,856,745
已確認減值虧損 (附註(b))	—	—	(15,807,840)
匯兌調整	11,327,093	1,007,399	8,706,374
	<u>668,780,945</u>	<u>736,542,721</u>	<u>779,298,000</u>
於三月三十一日之賬面值 即期部份	—	—	—
非即期部份	<u>668,780,945</u>	<u>736,542,721</u>	<u>779,298,000</u>

目標集團之租賃土地位於中國內地，並按以下租期持有：

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
長期租賃	668,780,945	736,542,721	779,298,000
中期租賃	—	—	—
	<u>668,780,945</u>	<u>736,542,721</u>	<u>779,298,000</u>

(a) 經諮詢昌黎縣國土資源局，貴公司董事得悉，秦皇島奧特萊斯一旦取得中國相關部門對秦皇島奧特萊斯物業發展項目概念設計方案及環境評估報告之批文，就會獲發國有土地使用權證。此外，根據中國律師事務所大成律師事務所提供之法律意見，由於所有土地收購費用已經悉數支付，目標公司取得土地使用權證不大可能遇到任何障礙。目標公司董事認為，要求取得相關政府部門批文之規定不會對授出土地使用權產生重大不利影響。貴公司董事贊同目標公司董事看法。

(b) 於二零一四年三月三十一日，目標集團之預付土地租賃款之可收回金額為人民幣618,000,000元（相等於779,298,000港元），乃按與目標集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司按市場估值法進行之估值計算得出。中誠達資產評估顧問有限公司為香港測量師學會成員，在評估相關地點類似物業方面具備適當資質及較新經驗。符合國際估值準則之估值乃參考市場上類似物業之交易價格達致。

於二零一四年三月三十一日，已就為數人民幣12,608,950元（相等於15,807,840港元）之減值虧損計提撥備，此乃目標集團為數人民幣630,608,950元（相等於795,105,840港元）之預付土地租賃款的賬面值高出獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司所釐定之可收回金額人民幣618,000,000元（相等於779,298,000港元）之金額。

預付土地租賃款之減值虧損：

	人民幣	(等值港元)
預付土地租賃款，按成本	630,608,950	795,105,840
四幅地塊的公平值	<u>618,000,000</u>	<u>779,298,000</u>
已確認減值虧損	<u>12,608,950</u>	<u>15,807,840</u>

10. 於附屬公司之權益

目標公司

	於十二月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
非上市股份，按成本	78	78	78

於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日，附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立 地點	已發行股本／註冊 資本詳情	目標公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
御景控股有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股
秦皇島奧特萊斯 [#]	中國	註冊：20,000,000美元 繳足：4,000,000美元	-	100	物業開發

[#] 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

11. 應收關連公司款項

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
	-	6,578,271	6,075,396

結餘有關代收裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司（「裕田幸福城（北京）」）之款項，該公司為於中國註冊成立之有限責任公司，乃本公司之直接附屬公司。

12. 現金及現金等值品

於報告期末，貴集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結餘為人民幣72,492元（相等於91,412港元）（二零一三年：人民幣682,349元（相等於850,616港元）及二零一二年：人民幣10,569,500元（相等於13,167,484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，貴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。

13. 關連公司貸款

	附註	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
北京尚博雅	(i) (iv)	–	155,965,866	183,593,474
Beijing Xinyuan	(ii) (iv)	107,366,089	–	–
裕田幸福城(北京)	(iii) (iv)	89,590,126	104,323,075	127,251,563
		<u>196,956,215</u>	<u>260,288,941</u>	<u>310,845,037</u>

- (i) 該結餘與欠付北京尚博雅投資顧問有限公司(「北京尚博雅」)之未償還貸款之本金及按20%年利率計算之應計利息有關。後者為一家於中國成立之有限公司，乃首創置業股份有限公司(擁有目標公司40%之實際股權)之全資附屬公司。
- (ii) 該結餘與欠付Beijing Xinyuan Changye Consulting Company Limited(「Beijing Xinyuan」)之未償還貸款之本金及按20%年利率計算之應計利息有關。後者為一家於中國成立之有限公司，乃首創置業股份有限公司(擁有目標公司40%之實際股權)之全資附屬公司。
- (iii) 該結餘與欠付裕田幸福城(北京)之未償還貸款之本金及按20%年利率計算之應計利息有關。
- (iv) 該等結餘乃無抵押、以人民幣計值及將於一年內到期。

14. 應付股東款項

	附註	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
– 裕田中國發展有限公司	(i)	31,245,039	31,253,289	31,245,086
– Sky Speed Holdings Limited	(i)(ii)	–	15,500	–
– Rueyyuan Holdings Company Limited	(i)	–	–	44,573
		<u>31,245,039</u>	<u>31,268,789</u>	<u>31,289,659</u>

- (i) 應付股東款項為免息、無抵押及按要求償還。
- (ii) 該人士已自二零一三年十二月二日起不再為股東。

15. 政府補助金的遞延收入

該結餘金額為466,187,850港元（二零一三年：458,371,014港元；二零一二年：458,076,857港元），由昌黎縣財政局撥付用於支持河北省的地方基礎設施發展，故不屬貸款性質。

該結餘將於秦皇島項目竣工後在擬補償之物業開發費用予以資本化之期間以系統基準作為收入撥回。

16. 股本

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
法定：			
10股每股面值1美元之普通股	78	78	78
已發行及已繳足：			
10股每股面值1美元之普通股	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>78</u>

17. 儲備

目標集團

目標集團儲備金額於本年度及過往年度之變動詳情於第II-6頁綜合權益變動表中呈列。

18. 或然負債

秦皇島奧特萊斯已與昌黎國土局於二零一二年二月二日就收購位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸大道之四幅地盤面積為717,955平方米之地塊（「該地塊」）訂立四份國有建設用地使用權出讓合同（「土地使用權出讓合同」）。

秦皇島奧特萊斯面臨或然負債，因為彼可能就延遲完成地塊的建設工程而被處以可能罰款。根據土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的建設工作應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一三年十月十三日前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米的建設工程應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一四年十月十三日之前竣工。未經批准擅自延遲竣工將面臨每天0.1%的罰款（基於土地出讓金計算）。截至二零一四年三月三十一日，就地盤面積為1,247.5平方米之地塊應付昌黎國土局之估計可量化最高罰款約為人民幣155,000元（相等於約195,000港元）。與地盤面積為716,709.33平方米之地塊之延遲竣工有關之可能罰款於二零一四年三月三十一日尚無法確定。然而，董事認為，遭受該等罰款的可能性不大，且不會有此種要求。

19. 關連方交易

(a) 除本財務報表其他部份披露之交易外，目標集團於年內有以下關連方交易。

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
應付以下各方之貸款之利息費			
— 裕田幸福城（北京）	4,141,434	17,037,837	17,037,837
— Beijing Xinyuan	4,465,778	—	—
— 北京尚博雅	—	25,179,079	25,179,079
	<u>8,607,212</u>	<u>42,216,916</u>	<u>42,216,916</u>

(b) 關連方之結餘

目標集團於報告期末之關連方結餘之詳情載於財務報表附註13及14內。

(c) 主要管理人員之薪酬

於有關期間，向目標集團之主要管理人員支付之薪酬總額載列如下。

	於三月三十一日		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
薪酬	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

20. 按類別劃分之金融工具

目標集團及目標公司於二零一四年、二零一三年及二零一二年三月三十一日之全部金融資產及負債為貸款及應收款項以及按攤銷成本計值之金融負債。

21. 金融風險管理目標及政策

目標集團主要金融工具包括應收關連公司款項、其他應付款項及應計費用、現金及銀行結餘以及其他借款。主要金融工具及目標集團相關會計政策之詳情於財務報表附註2.3中披露。

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

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

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

	除稅前虧損 增加／(減少) 港元
二零一四年	
增加100個基點	(9,522)
減少100個基點	9,522
二零一三年	
增加100個基點	(109,558)
減少100個基點	109,558
二零一二年	
增加100個基點	(32,755)
減少100個基點	32,755

外幣風險。目標集團之物業發展業務主要於中國內地經營。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。

貴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。

下表顯示在所有其他變量均保持不變之情況下，於報告期末人民幣匯率合理可能變動對 貴集團除稅前虧損之敏感度（由於貨幣資產及負債之公平值變動所致）。對 貴集團權益之其他部份並無任何重大影響。

	匯率 增加／(減少)	除稅前虧損 增加／(減少) 港元
二零一四年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	4,571
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(4,571)
二零一三年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	42,531
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(42,531)
二零一二年		
倘港元兌人民幣貶值	5%	658,374
倘港元兌人民幣升值	(5%)	(658,374)

信貸風險。目標集團其他金融資產（包括現金及現金等值品、按金及其他應收款項）之信貸風險來自交易對手違約，承受之最大風險相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險。目標集團管理層旨在維持足夠之現金及銀行結餘，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以迎合其建築承擔及其他業務營運。

於報告期末，根據已訂約但未折現之款項，目標集團金融負債之到期資料如下：

目標集團

	二零一四年			總計
	按要求及 一年之內	2至5年	3至5年	
關連公司貸款	310,845,037	–	–	310,845,037
應付股東款項	31,289,659	–	–	31,289,659
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	197,184	–	–	197,184
	<u>342,331,880</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>342,331,880</u>
	二零一三年			總計
	按要求及 一年之內	2至5年	3至5年	
關連公司貸款	260,288,941	–	–	260,288,941
應付股東款項	31,268,789	–	–	31,268,789
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	195,388	–	–	195,388
	<u>291,753,118</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>291,753,118</u>
	二零一二年			總計
	按要求及 一年之內	2至5年	3至5年	
關連公司貸款	196,956,215	–	–	196,956,215
應付股東款項	31,245,039	–	–	31,245,039
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	218,812	–	–	218,812
	<u>228,420,066</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>228,420,066</u>

22. 資本管理

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

目標集團考慮經濟狀況之變動以管理其資本結構並作出調整。目標集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一四年、二零一三年及二零一二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。

目標集團利用資產負債比率監察資本，即債務除以母公司擁有人應佔權益。於報告期末之資產負債比率如下：

貴集團

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
債務	228,420,066	291,753,118	342,331,880
母公司擁有人應佔權益	118,776,770	120,529,141	138,802,922
資產負債比率	192%	242%	247%

23. 資本承擔

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
已簽約但未於綜合財務報表中撥備 — 向中國附屬公司注資	124,480,000	124,480,000	124,480,000

目標集團擁有16,000,000美元須注入秦皇島奧特萊斯但已超出時限之尚未償付資本。根據中國外資企業法，對外商獨資企業之注資須於兩年內繳足。不遵守該規定可能會引致罰款或吊銷營業執照。董事認為，上述罰款可能性不大，乃因截至本報告日期，秦皇島奧特萊斯未獲告知或自當地工商局收到有關罰款之任何通知。

24. 報告期後事項

於二零一四年三月三十一日後，目標集團並無重大事項須於該等財務報表披露。

III. 報告期後財務報表

概無編製目標集團於二零一四年三月三十一日後任何期間之經審核財務資料。

此致

裕田中國發展有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
506室

董事會 台照

鄭鄭會計師事務所
執業會計師
謹啟

二零一四年六月二十四日

B. 御景於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析

B部分之內容並不構成本附錄A部分所載會計師報告之一部分。

業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度

於本年度，秦皇島奧特萊斯致力於取得河北省用於物業開發項目之地塊的土地使用權。於二零一二年一月十三日，秦皇島奧特萊斯獲得河北省秦皇島市昌黎國土局掛牌出讓的昌土(2011)24號、昌土(2011)25號、昌土(2011)26號、昌土(2011)27號四塊共717,955平方米（約合1,077畝）建設用地的土地使用權，並於二零一二年二月二日簽訂了上述四塊用地的《國有建設用地使用權出讓合同》，對應土地出讓金人民幣527,696,947元亦於二零一二年二月十五日前全額繳交完畢。

秦皇島奧特萊斯取得的該地塊，將用於建設一個大型配置齊全的度假村綜合體項目秦皇島項目。該地塊位於秦皇島市昌黎縣黃金海岸，靠近沿海公路，處於秦皇島及昌黎縣重點發展的濱海新區範圍內，屬於昌黎黃金海岸國家級自然保護區範圍內，該保護區是我國北方唯一的國家級海洋自然風景保護區，是著名的一類海水浴場，具有無以比擬的旅遊價值。秦皇島項目建設完成後，將成為該地區標誌性商業體項目，提升集團在當地乃至華北地區的影響力。於本年度內，秦皇島奧特萊斯開始在地塊進行圍欄修建等前期工程建設。

截至二零一三年三月三十一日止年度

於本年度，秦皇島奧特萊斯主要致力於秦皇島項目的整體規劃論證和報批。根據上報的規劃方案，秦皇島項目總體上可以概括為「一個主題，三個片區」，一個主題即奧特萊斯，三個片區分別為：以奧特萊斯為核心的奧萊小鎮；以度假公寓、酒店公寓、養老公寓組成的休閒度假村；以企業會所、企業休閒總部組成的企業休閒總部基地。秦皇島項目總佔地面積1,077畝，容積率為0.7，綠化率30%，總建築面積約50萬平方米，預計分三期持續開發。該項目的開發建設，將採用各期商業體和住宅區聯動開發模式，加之對當地旅遊資源的良好運用，會同時促進商業體人氣聚集和住宅區售價穩步提升，從而為集團帶來良好的利潤回報。於本年度內，秦皇島奧特萊斯開始在地塊進行土方工程。

截至二零一四年三月三十一日止年度

於本年度，秦皇島奧特萊斯對秦皇島項目一期進行詳細規劃。一期項目佔地面積為253畝，擬開發建築面積為：約102,600平方米，包括奧特萊斯商業體、度假別墅及會所三部份。同時，秦皇島奧特萊斯加速土方回填等的前期工程建設，截止二零一四年三月三十一日已完成首期建設地塊的土方回填。

財務概要

下表載列的財務概要分別摘錄自御景截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的會計師報告：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 (約數) 千港元	二零一三年 (約數) 千港元	二零一四年 (約數) 千港元
營業額	-	-	-
除稅前虧損	4,773	1,682	17,143
除稅後虧損	117,786	1,682	17,143

流動資金及財務資源

目標集團主要以繳足註冊資本及股東貸款為其營運及資本開支撥付資金。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度，目標集團動用其資金從事其核心業務且並無進行任何財務活動。同時，概無用貨幣借款及其他對沖工具對沖外幣投資淨額。

下表為御景於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日之資產及負債之經審核財務資料概要，乃分別摘錄自御景之會計師報告：

	附註	於三月三十一日		
		二零一二年 (約數) 千港元	二零一三年 (約數) 千港元	二零一四年 (約數) 千港元
總資產		682,239	744,188	785,633
總現金及銀行結餘		13,195	877	133
應付股東款項		31,245	31,269	31,289
關連公司貸款		196,956	260,289	310,845
總負債		801,016	864,717	924,436
負債淨值		118,777	120,529	138,803
流動比率		0.02	0.01	0.01
資產負債比率	(1)	192%	242%	247%

(1) 資產負債比率按債項除以母公司擁有人應佔權益計算。債項包括其他應付款及應計費用、關連公司貸款及應付股東款項。

於二零一二年三月三十一日

於二零一二年三月三十一日，目標集團之經審核綜合負債淨值及流動負債淨值分別為118,777,000港元及787,821,000港元。目標集團於二零一二年三月三十一日之現金及銀行結餘總額為13,195,000港元及相關流動比率約為0.02（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一二年三月三十一日，應付股東款項及關連公司貸款分別為31,245,000港元及196,956,000港元。

於二零一三年三月三十一日

於二零一三年三月三十一日，目標集團之經審核綜合負債淨值及流動負債淨值分別為120,529,000港元及857,262,000港元。目標集團於二零一三年三月三十一日之現金及銀行結餘總額為877,000港元及相關流動比率約為0.01（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一三年三月三十一日，應付股東款項及關連公司貸款分別為31,269,000港元及260,389,000港元。

於二零一四年三月三十一日

於二零一四年三月三十一日，目標集團之經審核綜合負債淨值及流動負債淨值分別為138,803,000港元及918,227,000港元。目標集團於二零一四年三月三十一日之現金及銀行結餘總額為133,000港元及相關流動比率約為0.01（以流動資產除以流動負債之比率計算）。於二零一四年三月三十一日，應付股東款項及關連公司貸款分別為31,289,000港元及310,845,000港元。

附屬公司及聯營公司之重大投資、收購及出售

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年，概無任何重大投資或重大收購或出售。

僱員人數及薪酬

於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日，目標集團於中國分別擁有僱員3名。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，總僱員成本分別約為290,403港元、658,427港元及449,105港元。

資產抵押

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年，概無抵押任何資產。

外匯風險

目標集團之預付款項、按金及其他應收款項、銀行及現金結餘、其他應付款項及應計費用、關連公司貸款及計息借款主要以人民幣計值。應付最終控制方款項以港元計值，因此，御景、御景控股及秦皇島奧特萊斯概無面臨重大外幣波動風險。

或然負債

秦皇島奧特萊斯已與昌黎國土局於二零一二年二月二日就收購地盤面積為717,955平方米之該地塊訂立土地使用權出讓合同。

秦皇島奧特萊斯面臨或然負債，因為彼可能就延遲完成地塊的建設工程而被處以可能罰款。根據土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的的建設工作應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一三年十月十三日前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米的建設工程應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一四年十月十三日之前竣工。未經批准擅自延遲竣工將面臨須每天0.1%的罰款（基於土地出讓金計算）。截至二零一四年三月三十一日，就地盤面積為1,247.5平方米之地塊應付昌黎國土局之估計可量化最高罰款約為人民幣155,000元（相等於約195,000港元）。與地盤面積為716,709.33平方米之地塊之延遲竣工有關之可能罰款於二零一四年三月三十一日尚無法確定。然而，董事認為，遭受該等罰款的可能性不大，且不會有此種要求。

1. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

A. 緒言

下文載列經擴大集團之未經審核備考資產及負債表，其乃根據上市規則第4.29條編製，以供說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一三年九月三十日發生。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃依據本通函附錄一所載之本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務資料編製，並已就收購事項作出備考調整。

隨附之經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃基於多項假設、估計及不明朗因素編製。因此，經擴大集團之未經審核備考資產及負債表並非旨在說明收購事項於二零一三年九月三十日已經完成時本集團原可達致之實際財務狀況，亦並非旨在預測本集團日後之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表應與本通函附錄一所載之本集團之過往財務資料、本通函附錄二所載之秦皇島奧特萊斯之過往財務資料、本通函其他部分所載之過往及其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表乃由董事編製，僅供說明用途。由於其假設性質，其或不能真實地反映於收購事項完成後本集團之財務狀況。

B. 經擴大集團於二零一三年九月三十日之未經審核備考資產及負債表

	御景於		小計	備考調整							經擴大集團 之未經審核 備考綜合 資產及 負債表	
	本集團於	二零一四年		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
	二零一三年	三月三十一日										
	九月三十日	之經審核										
之綜合資產 及負債表	綜合資產及 負債表	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	附註10		
非流動資產												
物業、廠房及設備	4,833	127	4,960								4,960	
投資物業	470,109	-	470,109								470,109	
預付土地租賃款 於附屬公司之投資	593,217	795,198	1,388,415	(15,900)							1,372,515	
於附屬公司之投資	-	-	-	24,900		(24,900)					-	
於聯營公司之投資	43,679	-	43,679				(31,290)				12,389	
商譽	-	-	-			163,703					163,703	
非流動資產總額	<u>1,111,838</u>	<u>795,325</u>	<u>1,907,163</u>								<u>2,023,676</u>	
流動資產												
在建物業	845,661	-	845,661								845,661	
存貨	5,927	-	5,927								5,927	
預付款項、按金及 其他應收款項	26,820	-	26,820								26,820	
應收一間關連 公司款項		6,075	6,075					(6,075)			-	
給予付聯營公司之 貸款	116,424	-	116,424				(116,424)				-	
現金及銀行結餘	22,322	133	22,455	(24,900)					373,500		371,055	
流動資產總額	<u>1,017,154</u>	<u>6,208</u>	<u>1,023,362</u>								<u>1,249,463</u>	

	御景於		小計	備考調整							經擴大集團 之未經審核 備考綜合 資產及 負債表		
	本集團於	二零一四年		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	
	二零一三年	三月三十一日											附註1
	之綜合資產	之經審核	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	千港元
	及負債表	綜合資產及	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	附註10	負債表
流動負債													
應付賬款	237,856	-	237,856										237,856
應付合約客戶款項	92,301	-	92,301										92,301
預收款項、其他													
應付款項及													
應計費用	426,748	197	426,945							6,075			433,020
計息銀行及													
其他借款	79,203	-	79,203				182,606						261,809
撥備	1,096	115,916	117,012										117,012
應付稅項	7,849	-	7,849										7,849
關連方提供之貸款	-	310,845	310,845				(182,606)		(127,252)		373,500		374,487
應付股東款項	-	31,290	31,290					(31,290)					-
遞延收入	-	466,188	466,188										466,188
	<u>845,053</u>	<u>924,436</u>	<u>1,769,489</u>										<u>1,990,522</u>
流動資產/(負債)													
淨額	172,101	(918,228)	(746,127)										(741,059)
總資產減流動負債	1,283,939	(122,903)	1,161,036										1,282,617
非流動負債													
計息借貸	875,694	-	875,694										875,694
	<u>875,694</u>	<u>-</u>	<u>875,694</u>										<u>875,694</u>
資產/(負債)淨額	<u>408,245</u>	<u>(122,903)</u>	<u>285,342</u>										<u>406,923</u>

附註：

1. 本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合資產及負債表乃摘錄自本公司於二零一三年九月三十日之中期報告內之本集團綜合財務狀況表。
2. 御景於二零一四年三月三十一日之綜合資產及負債表乃摘錄自本通函附錄二所載御景之經審核財務報表。
3. 該調整反映銷售股份代價為數人民幣20,000,000元(相等於約24,900,000港元)，應以現金支付。
4. 該調整反映就預付土地租賃款確認的減值虧損金額。

誠如香港獨立估值師採用市場價值法編製的估值報告（隨附於本通函附錄四）所載，於二零一四三月三十一日，該地塊的公平值為人民幣618,000,000元（相等於約779,298,000港元），乃用作計算商譽減值的參考。

預付土地租賃款之可收回金額乃由本集團管理層根據類似地點之土地使用權之市場價值釐定。由於可收回金額已調減至人民幣618,000,000元（相等於約779,298,000港元），故確認減值虧損人民幣12,609,000元（相等於約15,900,000港元）。

公平值調整包括：	人民幣千元	(相當於 千港元)
預付土地租賃款，按成本	630,609	795,198
地塊的公平值	<u>(618,000)</u>	<u>(779,298)</u>
已確認減值虧損	<u>12,609</u>	<u>15,900</u>

5. 御景之淨負債／資產的公平值估計約為138,803,000港元。商譽之釐定方式如下：

投資成本：	千港元
所轉讓代價：	
現金代價	24,900
出售御景40%已發行股本之視作收益／虧損	<u>—</u>
	<u>24,900</u>
減：	
目標集團於二零一四年三月三十一日之淨負債	(122,903)
該地塊成本之減值虧損影響	<u>(15,900)</u>
	<u>(138,803)</u>
商譽	<u>163,703</u>

秦皇島奧特萊斯之現金產生單位之可收回金額已根據高級管理層批准之五年期財務預算得出之現金流預測採用使用價值計算釐定。進行現金流預測所採用之貼現率為20%。

本集團管理層所釐定之預計增長率及毛利率乃基於過往表現及市場預期作出。

163,700,000港元之商譽乃因收購御景60%之已發行股本而產生。於本會計師報告（隨附於本通函附錄三）日期，秦皇島奧特萊斯之現金產生單位之可收回金額（經本公司申報會計師評估）高於其賬面值，因此毋須計提商譽減值。

6. 該調整反映根據債權轉讓協議之條款轉讓秦皇島奧特萊斯於二零一四年三月三十一日欠付北京尚博雅之債權人民幣145,594,000元（相等於182,606,000港元）。

7. 該調整反映撤銷目標集團欠付本集團之公司間結餘約31,290,000港元。
8. 該調整指撤銷目標集團於二零一四年三月三十一日欠付本集團之公司間結餘人民幣100,913,000元（相等於約127,252,000港元）。
9. 該調整指撤銷於御景年結日本集團欠付目標集團之公司間結餘人民幣4,818,000元（相等於6,075,000港元）。
10. 該調整指貸款協議下之循環貸款融資為數人民幣300,000,000元（相等於約373,500,000港元）。
11. 毋須就視作出售御景之收益／虧損（按賬面值零港元達致）作出調整。

C. 經擴大集團於二零一三年九月三十日之未經審核備考資產及負債表之會計師報告

下文為本公司申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司（香港執業會計師）為載入本通函而編製之報告全文。

獨立申報會計師就備考財務資料之編製發出之核證報告

致裕田中國發展有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以就裕田中國發展有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關於緊隨收購事項（定義見下文）完成後 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括二零一三年九月三十日及截至二零一三年九月三十日止六個月之備考綜合財務狀況表及 貴公司於二零一四年六月二十四日就 貴集團收購御景有限公司（「目標公司」，連同其附屬公司稱為「目標集團」）60%股權（「收購事項」）刊發之通函（「通函」）附錄三所載之相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三A節「緒言」一節。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零一三年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一三年九月三十日進行一般。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴公司截至二零一三年九月三十日止期間之已刊發中期報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製未經審核備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

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

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

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

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期收購事項已發生。因此，吾等無法保證收購事項之實際結果會如呈列所述。

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

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

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此致

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港執業會計師
謹啟

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就該物業於二零一四年三月三十一日之估值而編撰之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評估顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於： 評估位於中華人民共和國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸公路之四幅地塊

根據裕田中國發展有限公司（「貴公司」）之指示對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已對該物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一四年三月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指市值。吾等將市值界定為「資產或負債經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將資產或負債交易之估計金額」。

估值方法

該物業現包括四幅土地，由 貴集團持有作日後發展用途。吾等已選用比較法評估該物業，因為該方法為最適用於評估具有充足可作比較的市場交易數據之土地。比較乃基於可資比較物業之變現價格或市價作出。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以達致公平比較資本值。

假設

吾等之估值假設業主按現況在市場出售該物業，而並無任何可影響其價值之遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

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

吾等估值之其他特殊假設（如有）將載於本函件隨附之估值證書附註內。

業權

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

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

限制條件

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

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

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

該物業最近於二零一四年四月二十八日由柯建坤先生進行查察，彼持有香港理工大學頒發之估值與物業管理學高級證書，並於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。然而，吾等必須指出吾等並無進行實地測量，以就地面狀況及設備等釐定是否適合任何物業發展。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期內不會產生任何非經常性開支或延期。

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

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

除非另有載明，本報告中所列明之所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

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
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年六月二十四日

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

估值證書

貴集團持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸公路之四幅地塊	該物業包括毗鄰黃金海岸公路總面積為717,955.03平方米之四幅土地。	截至我們視察日期，該物業為空置。	618,000,000元
(宗地編號：昌土(2011)24號、昌土(2011)25號、昌土(2011)26號及昌土(2011)27號)	該等地塊規劃用作旅遊／度假區發展。竣工後，該物業之最大允許建築面積為502,566.58平方米。 該物業可自政府將地塊交接給受讓人起40年內持有。		

附註：

1. 根據昌黎縣國土資源局（「該局」）與秦皇島奧特萊斯置業有限公司（為貴公司間接擁有40%權益之附屬公司）於二零一二年二月二日訂立之四份國有建設用地使用權出讓合同，後者同意以總代價人民幣527,696,947元向該局購入該物業之土地使用權。誠如貴公司確認，上述代價已悉數繳付。

2. 據上述國有建設用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：

總地盤面積	:	717,955.03平方米
土地用途	:	旅遊／度假區
容積率	:	≤0.7
地盤覆蓋率	:	≤25%之地盤面積
綠化覆蓋率	:	≥35%之地盤面積
建築契約	:	該物業部份（土地面積為1,245.70平方米）建築工程須於二零一三年十月十三日或之前竣工，而該物業剩餘部份建築工程須於二零一四年十月十三日或之前竣工

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

土地使用權合同	:	有
土地使用權證	:	無（誠如貴公司所告知，其已完成申請獲授有關該物業的土地使用權證的所有必要手續（除由秦皇島市規劃局發出有關概念設計方案的批文以及環境評估報告的批文外）且預期土地使用權證將於本年度第三季度獲得。）
建設用地規劃許可證	:	有

4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就有關該物業權益之法律意見，其中包括如下：
- i. 根據國有建設用地使用權出讓合同，該物業部份面積為1,247.50平方米土地之使用權已被授予秦皇島奧特萊斯置業有限公司作旅遊／度假區用途，為期40年，為數人民幣915,590元之土地出讓金已悉數繳付。
 - ii. 根據另一份國有建設用地使用權出讓合同，該物業另一部份面積為106,320.84平方米土地之使用權已被授予秦皇島奧特萊斯置業有限公司作旅遊／度假區用途，為期40年，為數人民幣78,145,817元之土地出讓金已悉數繳付。
 - iii. 根據另一份國有建設用地使用權出讓合同，該物業另一部份面積為63,319.68平方米土地之使用權已被授予秦皇島奧特萊斯置業有限公司作旅遊／度假區用途，為期40年，為數人民幣46,539,965元之土地出讓金已悉數繳付。
 - iv. 根據另一份國有建設用地使用權出讓合同，該物業剩餘部份面積為547,068.81平方米土地之使用權已被授予秦皇島奧特萊斯置業有限公司作旅遊／度假區用途，為期40年，為數人民幣402,095,575元之土地出讓金已悉數繳付。
 - v. 該物業之土地使用權證尚在申請當中，秦皇島奧特萊斯置業有限公司取得該物業之土地使用權證並無任何法律障礙。
 - vi. 該物業不涉及任何查封令、按揭及任何其他產權負擔。
 - vii. 誠如上文第(i)項所述國有建設用地使用權出讓合同所規定，受讓人同意該物業部份面積為1,247.50平方米之建設工程於二零一二年十月十三日或之前開始，並將於二零一三年十月十三日前完成建設工程。誠如上文第(ii)至第(iv)項所述國有建設用地使用權出讓合同所規定，受讓人同意該物業剩餘部份之建設工程於二零一二年十月十三日或之前開始，並將於二零一四年十月十三日前完成建設工程。倘建築契約未能於二零一二年十月三十一日或之前開始建設工程，彼可預先申請延長30天。無論如何，延期不得超過一年。未經事先批准而延遲動工或竣工須每日按土地出讓金之0.1%繳納罰金。此外，倘未按土地出讓條件及相關城鎮規劃控制開發地塊，受讓人亦可能面臨政府根據中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例作出之整改行動、警告、懲罰或甚至頒令收回土地。
 - viii. 直至中國法律意見日期，上述建築契約之許可完成日期已失效，且該物業之建設工程尚未竣工。秦皇島奧特萊斯置業有限公司亦未向昌黎縣國土資源局申請延長建築契約之建設期限。截至目前，秦皇島奧特萊斯置業有限公司尚未收到昌黎縣國土資源局任何反對該物業延遲動工及延期竣工之意見。

1. 責任聲明

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

2. 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份之權益

據董事及本公司最高行政人員所悉，於最後實際可行日期，下列人士（不包括任何董事或本公司最高行政人員）為本公司要股東（定義見上市規則），或於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部相關條文須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士，或於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所記錄之主要股東如下：

好倉

本公司每股面值0.05港元之普通股

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

附註：

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所悉，概無其他人士於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有有關股本之任何購股權。

4. 競爭權益

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

5. 重大不利變動

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

6. 訴訟

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

7. 董事服務合約

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

8. 董事及監事於資產或合約之權益

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

於最後實際可行日期，概無董事於任何合約或安排（於最後實際可行日期對經擴大集團業務而言屬重大）中直接或間接擁有重大權益。

9. 重大合約

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

1. 裕田幸福城（北京）與中融國際信託有限公司（「中融信託」）就以人民幣224,000,000元現金代價收購湖南裕田49.25%股權訂立之日期為二零一二年十一月七日之收購協議（「收購協議」）；
2. 裕田幸福城（北京）與中融信託於二零一二年十一月七日訂立之債權債務確認協議，確認裕田幸福城（北京）因訂立收購協議而欠付中融信託人民幣224,000,000元之總債務（「債務」）；
3. 裕田幸福城（北京）、中融信託與中國東方資產管理公司就以人民幣224,000,000元之現金代價轉讓債務而訂立日期為二零一二年十一月十三日之債權轉讓協議詳情已載於本公司日期為二零一四年三月三十一日之通函內；
4. 裕田幸福城（北京）與中國東方資產管理公司就重組金額為人民幣224,000,000元的債務而訂立日期為二零一二年十一月十三日之債務重組協議，詳情已載於本公司日期為二零一四年三月三十一日之通函內；
5. 秦皇島奧特萊斯與裕田幸福城（北京）就繼續向秦皇島奧特萊斯提供按每年20厘單息計算之貸款融資約人民幣96,163,646元訂立日期為二零一四年一月九日之第二份補充貸款協議，詳情已載於本公司日期為二零一四年一月九日及二零一四年一月十四日之公佈及本公司日期為二零一四年二月二十八日之通函內；
6. 秦皇島奧特萊斯與裕田幸福城（北京）就繼續向秦皇島奧特萊斯提供按每年20厘單息計算之貸款融資約人民幣82,305,143元訂立日期為二零一三年五月二日之補充貸款協議，詳情已載於本公司日期為二零一三年五月三日之公佈內；
7. 本公司與卓亞（企業融資）有限公司（「卓亞」）訂立日期為二零一三年十月二十四日之補充委聘書，據此，本公司同意以向卓亞發行34,090,000股每股面值為0.088港元之新股份之方式就卓亞提供有關於聯交所股份恢復買賣之諮詢服務向其支付費用共計3,000,000港元，詳情已載於本公司日期為二零一三年十月二十四日之公佈內；

8. 買賣協議；
9. 債權轉讓協議；及
10. 貸款協議。

10. 專家及同意書

以下為於本通函給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	香港執業會計師
中誠達資產評值顧問有限公司	特許測量師

於最後實際可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司及中誠達資產評值顧問有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

鄭鄭會計師事務所有限公司及中誠達資產評值顧問有限公司並無擁有本集團任何成員公司任何股權，或擁有任何權利（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

鄭鄭會計師事務所有限公司及中誠達資產評值顧問有限公司並無自本集團最近期公佈之經審核賬目之編製日期以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

- (1) 本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司於香港之主要營業地點為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室。本公司之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (2) 本公司之公司秘書為羅婉薇女士，彼為香港會計師公會成員。
- (3) 本公司之主要股份過戶登記處為Appleby Management (Bermuda) Limited，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (4) 本通函之中英文內容如有歧義，概以英文為準。

12. 備查文件

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

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段內所指之重大合約；
- (c) 有關御景之會計師報告，內文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節內所指之同意書；
- (e) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年年報；
- (f) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 本公司有關裕田幸福城（北京）持續向秦皇島奧特萊斯提供為數約人民幣96,163,647元按每年20厘單息計算之貸款融資之日期為二零一四年二月二十八日之通函；
- (h) 日期為二零一四年三月三十一日有關以人民幣224,000,000元現金代價收購湖南裕田49.25%股權之重大及關連交易之通函；及
- (i) 本通函。



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

股東特別大會通告

茲通告裕田中國發展有限公司(「本公司」)謹定於二零一四年七月十日(星期四)上午十時三十分假座香港德輔道西308號香港華美達酒店三樓茉莉廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮以投票方式酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認有關本公司、瑞元控股有限公司與盛敦有限公司於二零一四年四月二十二日訂立之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並經大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准及確認有關秦皇島奧特萊斯置業有限公司、裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司與北京尚博雅投資顧問有限公司於二零一四年四月二十二日訂立之債權轉讓協議(「債權轉讓協議」)(註有「B」字樣之副本已提呈本大會，並經大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行之交易；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(「董事」)按彼等認為屬必要、適當、合宜及權宜者作出所有行動及事宜、代表本公司簽署及簽立相關文件或協議或契約及進行該等其他有關事宜及採取一切有關行動，以使買賣協議及債權轉讓協議及其項下擬進行之所有交易或與之相關之事宜生效，並同意作出董事或正式獲授權之委員會認為符合本公司及其股東整體利益之所有有關變動、修訂或豁免或有關事宜(包括所有與買賣協議及債權轉讓協議所載者並無重大差別之文件或任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

香港，二零一四年六月二十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street,
Hamilton HM12
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

附註：

1. 有權出席以上通告召開之股東大會及在會上投票之股東有權委任一名或一名以上代表，代其出席股東大會及在會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同其據以簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本須不遲於大會或續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 交付代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之股東大會，並在會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表代其就有關股份投票，猶如彼乃唯一有權投票之人士。就此而言，優先次序應取決於聯名持有人於本公司股東名冊之列名次序。