

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



RICHLY FIELD

RICHLY FIELD CHINA DEVELOPMENT LIMITED

裕田中國發展有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達持續經營之有限公司)

(股份代號：313)

截至二零一二年三月三十一日止年度之業績公佈

裕田中國發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合末期業績，連同截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	5	289	—
銷售成本		(197)	—
毛利		92	—
其他收益	6	18,492	177,946
出售附屬公司之收益		7,219	6,481
清盤附屬公司之收益		—	1,179
應佔聯營公司之溢利		(9,872)	—
銷售開支		(5,860)	(2,882)
行政及其他經營開支	9	(110,448)	(52,036)
融資費用	7	—	—
除稅前(虧損)/溢利	9	(100,377)	130,688
所得稅	10	—	(36,454)
年內(虧損)/溢利		(100,377)	94,234
其他全面收益：			
換算海外業務產生之兌換差額		34,623	19,312
年內全面(開支)/收益總額		(65,754)	113,546
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(78,493)	33,617
非控股權益		(21,884)	60,617
		(100,377)	94,234
應佔全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(58,170)	43,664
非控股權益		(7,584)	69,882
		(65,754)	113,546
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本	12	(0.9) 港仙	0.4 港仙
— 攤薄	12	(0.9) 港仙	0.4 港仙

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,626	6,619
投資物業	13	554,746	396,165
於聯營公司之權益	14	33,634	22,976
		<u>594,006</u>	<u>425,760</u>
流動資產			
待售發展中物業	15	855,557	641,865
存貨	16	14,475	—
應收賬款及其他應收款項	17	56,980	180,156
應收聯營公司款項	14	89,590	—
應收關連公司款項	18	47,322	38,203
現金及銀行結餘		29,452	339,587
		<u>1,093,376</u>	<u>1,199,811</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	425,301	309,993
應付關連公司款項	20	7,936	17,808
銀行貸款，有抵押	21	87,206	—
財務擔保責任	22	882	—
應付稅項		19,610	20,476
撥備	23	325	—
		<u>541,260</u>	<u>348,277</u>
流動資產淨值		<u>552,116</u>	<u>851,534</u>
總資產減流動負債		1,146,122	1,277,294
非流動負債			
銀行貸款，有抵押	21	286,534	356,168
資產淨值		<u>859,588</u>	<u>921,126</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
權益			
股本		444,044	444,044
儲備		128,373	181,695
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		572,417	625,739
非控股權益		287,171	295,387
		<hr/>	<hr/>
總權益		859,588	921,126
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 編製基準

此等財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）、詮釋及香港公認會計原則編製。此等財務報表亦遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）適用之披露條文。除以公平值計量之若干金融工具外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

2. 財務報表之重列

- (a) 在編製截止二零一二年三月三十一日的綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）確認本公司在截至二零一一年三月三十一日止年度綜合財務報表內遺漏計入應付中融國際信托有限公司（「中融信托」）之顧問費人民幣15,000,000元（相當於約17,808,000港元）。中融信托直接持有自二零一零年十二月至報告日期止為本公司附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「湖南裕田」）之49.25%權益。

於二零一零年十月十八日，湖南裕田與中融信托訂立一項顧問服務協議（「顧問協議」）。中融信托於一九八七年於中華人民共和國（「中國」）註冊成立，為獲中國銀行業監督管理委員會授權之金融機構，主要從事(i)管理資金信託、動產信託、不動產信託、證券信託及其他財產信託；(ii)作為投資基金及基金管理公司的發起人；(iii)就企業重組、併購或項目融資、公司理財及其他財務顧問服務提供建議；(iv)承銷獲批准證券；(v)諮詢及信譽認證調查；(vi)提供託管服務；(vii)透過銀行託管、銀行間信貸、融資租賃及其他投資方式管理自有資本；(viii)提供擔保服務；(ix)管理銀行同業拆借；及(x)其他獲批准活動。

根據顧問協議，中融信托在截至二零一一年三月三十一日止年度內就於中國湖南省長沙市之物業發展項目世界名牌折扣店華中旗艦中心產業服務園提供顧問服務（包括提供發展及建設之財務意見及資金市場之分析及發展計劃之設計），顧問服務總代價為人民幣20,000,000元（相當於約23,745,000港元），代價乃根據將予提供的服務範圍及經湖南裕田與中融信托公平磋商後釐定。根據顧問協議，顧問費人民幣5,000,000元（相當於約5,812,000港元）會於二零一一年二月二十一日或之前支付，而餘下人民幣15,000,000元（相當於約17,808,000港元）會於二零一一年十一月二十一日或之前支付。付款期限經一項補充協議修訂，據此，人民幣5,000,000元（相當於約5,812,000港元）會於二零一一年二月二十一日或之前支付，人民幣13,630,000元（相等於16,980,000港元）會於二零一一年十一月二十一日或之前支付，而餘下費用人民幣1,370,000元（相當於約1,707,000港元）則會於二零一二年六月三十日或之前支付。

董事會經參考適用的會計準則認為，因為顧問費直接歸屬於本集團之投資物業及待售發展中物業工程，所

以人民幣20,000,000元(相當於約23,745,000港元)之顧問費應予以資本化。

截至二零一一年三月三十一日止年度，顧問費人民幣5,000,000元(相當於約5,812,000港元)已支付，並於截至二零一一年三月三十一日止年度用於本集團之投資物業及待售發展中物業。中融信託於二零一零年十二月以認購湖南裕田額外註冊資本方式成為湖南裕田之主要股東。交易之詳情載於本公司日期為二零一零年十一月十日之公告。由於顧問服務於二零一零十二月前提供及完成，中融信託則於其後成為湖南裕田之股東，因此，顧問費之安排並非關連人士交易。然而，於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度綜合財務報表附註28錯誤披露為關連人士交易。

餘下應付顧問費為人民幣15,000,000元(相當於約17,808,000港元)，須於截至二零一一年三月三十一日止年度分別用於投資物業及待售發展中物業，但遺漏記錄在本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之賬目內，原因為此交易在隨後支付顧問費時錯誤地以現金記賬(而非按應計基準)。因此，本公司於二零一一年三月三十一日止之綜合財務狀況表及截至二零一一年三月三十一日止年度之關連人士交易披露經重列改正有關錯誤。

- (b) 誠如本公司日期為二零一三年三月六日之公佈所載，於二零一一年三月四日，裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司(「裕田幸福城北京」)及瓊海千禧投資有限公司(「瓊海投資」)訂立之一項協議(「瓊海協議」)，據此，裕田幸福城北京向瓊海投資存入人民幣32,178,050元(相當於約38,203,000港元)，為期一年，即自二零一一年三月四日起至二零一二年三月三日。

瓊海投資為於中國海南註冊成立的公司，繳足註冊資本為人民幣10,000,000元。公司主要從事提供營銷策劃服務，商業信息服務及場地租賃服務以及投資管理。於訂立瓊海協議時，瓊海投資由本公司主要股東(「股東」)梁何興先生(「梁先生」)間接擁有54.3%及本公司及其關連人士之獨立第三方間接擁有45.7%。

裕田幸福城北京之管理層了解到瓊海投資擁有資源並就海南若干物業發展項目與海南當地政府或地主擁有良好合作關係。隨著打造海南島為國際旅遊島的概念推出，裕田幸福城北京管理層就於二零一零年下半年聯絡瓊海投資，有意在海南尋找合適的物業發展項目。於二零一一年二月，瓊海投資在海南發現兩個潛在房地產開發項目(「潛在項目」)供裕田幸福城北京審議。

根據瓊海投資所提供之計劃書，將需要合共約人民幣35,000,000元之前期準備金以為其中一個潛在項目物色位於海南省瓊海市大路鎮一個指定作旅遊發展的地方約1,000畝之土地。根據初步計劃，該物業項目擬包括度假酒店、商業物業、住宅物業、醫療復康設施、養老院及生態旅遊度假區。所需要前期準備金包括約人民幣30,000,000元作為向當地土地擁有人支付土地轉讓金之初步按金，約人民幣2,820,000元作為青苗補償費及約人民幣2,200,000元作為其他營運開支。經審議瓊海投資所提供之提案及項目之前景後，裕田幸福城北京之管理層決定向瓊海投資提供前期準備金(但不包括人民幣2,821,950元之青苗補償費所需費用，因在該階段被認為並無必要)。

隨後，於二零一一年三月四日，裕田幸福城北京與瓊海投資訂立瓊海協議，期望瓊海投資可作為本集團的中介人，通過利用其在海南的當地資源及網絡，在一年期間內為本集團物色及轉介其中一個潛在項目。據此協議，裕田幸福城北京向瓊海投資提供前期準備金人民幣32,178,050元(相當於約38,203,000港元)。本集團並不知悉瓊海投資有否曾向其他公司提供類似服務。

於瓊海協議期內，瓊海投資會於中國海南物色並轉介合適住宅及商業項目予本集團。倘於瓊海協議期內，瓊海投資可成功物色一個物業發展項目，以致本集團可就海南物業項目與土地擁有人或相關當地政府部門訂立土地收購協議或項目發展協議，瓊海投資可代本集團即時從資金人民幣32,178,050元支付相關按金或開支予土地擁有人或相關當地政府部門或有關各方。如瓊海投資於瓊海協議期內無法物色及向本集團轉介合適物業項目，瓊海投資需於瓊海協議期完結時向裕田幸福城北京償還本金人民幣32,178,050元及按不低於中國人民銀行(「中國人民銀行」)現行貸款利率計算之相關利息。

於二零一一年九月，本公司全資附屬公司奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司(「奧特萊斯」)與發展伙伴就其中一個潛在項目之共同發展訂立框架協議(「框架協議」)。然而，截至二零一二年二月底，該項目自訂立框架協議起並無重大進展。於二零一二年二月二十七日，裕田幸福城北京要求瓊海投資根據瓊海協議條款償付金額為人民幣30,678,050元的未償付前期準備金及相關利息。雙方同意還款日期延長至二零一二年五月底。於二零一二年五月底，瓊海投資已向裕田幸福城北京償付本金人民幣32,178,050元及相關利息約人民幣2,574,000元。就人民幣32,178,050元的本金收取之利率為約6%，且不低於中國人民銀行現行貸款利率。由於瓊海投資並未成功為本集團轉介相關物業發展項目，故本集團未曾或將不會向瓊海投資支付任何費用。

由於瓊海投資由主要股東梁先生間接擁有54.3%，根據上市規則第14A章所定義，瓊海投資於瓊海協議日期為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A.13(1)條，訂立瓊海協議構成一項關連交易。由於本公司就訂立協議的所有相關適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14A章，訂立協議須遵守報告及公佈的規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

由於本公司於訂立瓊海協議時並無刊發公佈，本公司未有遵守上市規則第14A章的規定。誠如本公司日期為二零一三年三月六日的公佈所載，董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准及確認訂立瓊海協議屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關瓊海協議的詳情，載於本公司日期為二零一三年三月六日的公佈。

於審核本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的財務報表時，董事／股東名單及有關海南地區公司的其他註冊詳情的搜尋乃受當地政府部門所限制，以致裕田幸福城北京未能向本公司核數師提供有關瓊海投

資股東的資料，以及當進行審核工作時，本集團員工口頭向本公司核數師確認彼等已向核數師披露有關所有彼等所知悉的關連方交易，而此筆前期準備金並無被視為關聯或關連交易。同樣地，當時的董事會向核數師確認已向核數師披露本集團關連人士的關係身份以及其所知悉的交易，而此筆前期準備金並無被視為關聯或關連方交易。因此，提供予瓊海投資人民幣32,178,050元(相當於約38,203,000港元)的前期準備按金於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表確認及分類為應收賬款及其他應收款項。有關詳情亦於本公司截至二零一一年九月三十日止六個月的中期財務報表列示(二零一一年/二零一二年中期業績第12頁「應收賬款及其他應收款項」附註10第(v)項以及二零一一年/二零一二年中期報告第32頁「應收賬款及其他應收款項」附註14第(v)項)。

於審核本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表時，發現主要股東梁先生於瓊海協議日期時為瓊海投資最終主要股東。因此，本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合財務報表出現誤述，故須於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表有關將「其他應收款項」重新分類至「應收一間關連公司款項」作過往年度調整及重述。

於二零一二年三月三十一日止年度，瓊海投資向裕田幸福城北京償還人民幣1,500,000元(相當於約1,869,000港元)，而餘額為人民幣30,678,050元(相當於約38,219,000港元)，在本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度的綜合財務報表確認為應收一間關連公司款項，已由瓊海投資於二零一二年五月償還。就此款項之利息收入約人民幣2,268,000元(相當於約2,826,000港元)已於截至二零一二年三月三十一日止年度內確認，並於二零一二年五月悉數支付。

下表反映就上述截至二零一一年三月三十一日止年度的兩項錯誤作出重列後對受影響每一財務報表項目之影響，該調整並未對已呈列過往期間之最早者開始時(即二零一零年四月一日)之財務報表有任何影響。

綜合財務狀況表

	於二零一一年三月三十一日		
	先前報告 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
非流動資產			
投資物業	390,466	5,699	396,165
流動資產			
待售發展中物業	629,756	12,109	641,865
應收賬款及其他應收款項	218,359	(38,203)	180,156
應收一間關連公司款項	—	38,203	38,203
流動負債			
應付一間關連公司款項	—	17,808	17,808

綜合現金流量表

	截至二零一一年三月三十一日止年度		
	先前報告	調整	重列
	千港元	千港元	千港元
應收賬款及其他應收款項增加	(271,125)	38,203	(232,922)
應收一間關連公司款項增加	–	(38,203)	(38,203)
應付一間關連公司款項增加	–	17,808	17,808
發展中物業及投資物業增加	(250,297)	(17,808)	(268,105)

關連方交易

關連方名稱	交易性質	截至二零一一年三月三十一日止年度		
		先前報告	調整	重列
		千港元	千港元	千港元
中融信托	顧問費用	5,812	(5,812)	–

上述兩項錯誤並未影響到本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合全面收益表及綜合權益變動表。

3. 呈報基準

於二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損100,377,000港元。截至二零一二年三月三十一日，湖南裕田的計息貸款為人民幣300,000,000元（相當於約373,740,000港元），其中人民幣70,000,000元（相當於約87,206,000港元）的貸款須由湖南裕田於二零一二年十一月向一間內地銀行（「內地銀行」）清償。

本集團與一間財務機構（「財務機構」）一直就總額為人民幣320,000,000元（相當於約398,656,000港元）的建議貸款安排（「貸款安排」）進行磋商。於二零一二年十一月八日，湖南裕田、內地銀行及財務機構訂立債務轉讓協議，據此，湖南裕田應付內地銀行人民幣70,000,000元（相當於約87,206,000港元）的債務以總代價人民幣70,000,000元轉讓予財務機構（「債務轉讓」）。同日，湖南裕田與財務機構訂立債務重組協議，據此，湖南裕田須於兩年內向財務機構償付人民幣70,000,000元，而於該期間內湖南裕田亦須就人民幣70,000,000元的本金以年利率15%計息向財務機構支付利息。抵押予內地銀行的土地使用權獲內地銀行解除，而湖南裕田項下總面積約103,782平方米之其他土地使用權已抵押予財務機構。

除債務轉讓外，於二零一二年十一月十九日，一間於中國註冊成立的公司（「貸款方」）（為本公司及其關連人士之獨立第三方）、一間內地銀行（「委託銀行」）及湖南裕田訂立委託貸款合同（「委託貸款合同」）。根據委託貸款合同，貸款方同意委託委託銀行代表其向湖南裕田借出人民幣250,000,000元的貸款（「委託貸款」）。委託貸款為期兩年，按年利率10%計息。同日，根據委託貸款合同，湖南裕田與委託銀行就委託貸款訂立貸款協議（「貸款協

議)。湖南裕田擁有總面積約336,000平方米的土地使用權就委託貸款抵押予委託銀行。此外，作為貸款安排的一部分，根據委託貸款合同，財務機構向委託銀行發出承諾函件，承諾倘湖南裕田未能償還委託貸款以及相關利息或倘發生任何違反貸款協議條款的事項，財政機構須從委託銀行收購違約的委託貸款。委託貸款項下所得款項將為本集團帶來額外資金以償付其現時銀行債務、應付貿易賬款並為本集團提供額外營運資金。

除就債務轉讓及委託貸款已抵押的土地，於二零一二年十一月三十日，本集團可供進一步抵押的土地部分的賬面值(按成本)約人民幣184,316,000元(相當於約228,552,000港元)，總面積約306,000平方米。基於本集團擁有充裕之資產淨值、董事會迄今採取之措施、預期本集團未來經營的成功及其銀行之一直支持，董事會認為本集團將有足夠營運資金履行其財務責任而有關財務責任於報告日期結束時計十二個月內到期。因此，儘管本集團於二零一二年三月三十一日之現金流量緊絀，但按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

4. 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，本集團已首次應用多項香港會計師公會頒布之生效或已生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒布之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之列報 ³

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(經修訂)	投資聯營公司及合營企業 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝除成本 ⁴

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並可提前採用。此準則規定，所有在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，須按已攤銷成本或公平值計量。尤其是，(i)以業務模式持有而旨在收取訂約現金流；及(ii)有純粹支付本金及未償還本金之利息之訂約現金流的債務投資，一般按已攤銷成本計量。至於所有其他債務投資及股本投資則按公平值計量。採用香港財務報告準則第9號或會影響金融資產之分類及計量。

董事會預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

5. 營業額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
時裝及配飾銷售	<u>289</u>	<u>—</u>

6. 其他收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入來自：		
銀行存款	551	250
其他貸款及應收款項(附註(i))	<u>10,559</u>	<u>—</u>
總利息收入	11,110	250
政府補助(附註(ii))	—	174,347
匯兌收益	5,724	3,321
財務擔保費收入(附註22)	359	—
逾期付款利息收入(附註(iii))	626	—
其他	<u>673</u>	<u>28</u>
	<u>18,492</u>	<u>177,946</u>

附註(i)：

- (a) 於其他貸款及應收款項中，2,668,000港元及961,000港元的款項分別為截至二零一二年三月三十一日分別向廣東省陽江市建安集團有限公司(「陽江」)及廣州市海珠帕藝裝飾設計服務部(「帕藝」)存入款項人民幣40,000,000元及人民幣30,840,000元所收取的利息。

於二零一零年十月八日，裕田幸福城北京與陽江訂立一項協議(「陽江協議」)，據此，裕田幸福城北京向陽江存入金額人民幣40,000,000元(相當於約49,832,000港元)，為期一年半(即自二零一零年十月八日起至二零一二年四月七日止期間)。於陽江協議期間，陽江會於廣東物色及向本集團轉介合適住宅或商業物業發展項目。根據本集團所同意的計算方式，由陽江轉介之項目之投資回報率須不低於15%。於存入上述款項當日(即二零一一年十月七日)起計一年內，陽江會向本集團提供廣東省的潛在房地產發展項目的可行性研究報告及計算投資回報(「可行性報告」)。倘於上述期間結束前，陽江無法向本集團提供可行性報告或陽江所提供之可行性報告未能符合本集團之要求，裕田幸福城北京有權要求陽江向裕田幸福城北京償付金額人民幣40,000,000元另加相關利息(利率為較中國人民銀行現行貸款利率高10%)。

此外，於二零一零年十一月三十日，裕田幸福城北京與帕藝訂立一項協議(「帕藝協議」)，據此，裕田幸福城北京向帕藝存入人民幣30,840,000元(相當於約38,420,000港元)，為期兩年(即自二零一零年十一月三十日起至二零一二年十一月二十九日止期間)。其中，裕田幸福城北京於簽署帕藝協議後向帕藝支付人民幣4,200,000元(相當於約5,232,000港元)，而人民幣26,640,000元(相當於約33,188,000港元)已於二零一一年十一月二十四日支付。於帕藝協議期間，帕藝會於廣東物色及向本集團轉介合適住宅或商業物業發展項目。於帕藝協議期限結束而並無任何成功轉介時，帕藝會向裕田幸福城北京償付本金額人民幣30,840,000元(相當於約38,420,000港元)另加相關利息(利率為中國人民銀行現行貸款利率)。

陽江為一間於中國註冊成立之綜合建築公司，其註冊資本為人民幣75,000,000元。陽江持有一級承包資質進行建築施工、市政工程、裝飾工程、紮實工作以及持有進行幕牆工程、基礎工程及城市園林綠化工作的第三方承包資質。帕藝為一間於中國註冊成立的公司，主要從事裝修、裝飾和設計項目。根據實地視察及溝通，裕田幸福城北京管理層了解到陽江及帕藝就廣東的若干潛在房地產發展項目均擁有充份認識及當地聯繫。訂立陽江協議及帕藝協議的期望為陽江及帕藝作為本集團之代理人，可在限定期間內替本集團物色及轉介若干物業發展項目。本集團並不知悉陽江或帕藝有否曾向其他公司提供類似服務。

按陽江及帕藝提供的計劃書，物色某個潛在項目需要前期準備金(如：編寫組成設計方案、擬備勘察、地質、環境及估值報告之初始按金、費用及成本及其他開支等)。經考慮有關潛在物業發展項目之計劃書及前景，本集團向陽江及帕藝提供相應的前期準備金，有關費用擬用作方便其在相關協定期間內為本集團確保取得潛在物業項目並作為可用資金證明。陽江及帕藝已就物色該等潛在物業項目定期向本集團報告有關進度。倘本集團可與相應土地擁有人或相關政府部門訂立土地收購協議或項目發展協議，陽江及帕藝可作

為本集團代理人即時從前期準備金支付相關初始按金、費用及開支予相應土地擁有人或相關政府部門或相關各方。由於潛在項目於陽江協議及帕藝協議所載各協定期間結束前並無重大進展，加上本公司內部撥資所需，故應裕田幸福城北京的要求，陽江及帕藝已於二零一二年五月底向裕田幸福城北京償付陽江協議及帕藝協議所載的全部前期準備金連同相關利息。由於陽江及帕藝並未成功為本集團轉介相關物業發展項目，故本集團未曾或將不會向陽江及帕藝支付任何費用。

根據所得資料，本集團了解到陽江及帕藝之間並無任何關係。陽江及帕藝均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。由於本公司就訂立的陽江協議及帕藝協議的相關百分比率低於5%，訂立陽江協議及帕藝協議並不構成上市規則第14.04(7)條所界定之須予公佈的交易。

- (b) 於其他貸款及應收款項中，約2,789,000港元的款項即截至二零一二年三月三十一日就裕田幸福城北京向瓊海投資存入的款項向瓊海投資所收取的利息。

誠如本公司綜合財務報表附註2(b)所載，於二零一一年三月四日，裕田幸福城北京與瓊海投資訂立瓊海協議，期望瓊海投資可作為本集團的中介人，而瓊海投資可通過利用其在海南的當地資源及網絡在一年期間內為本集團物色及轉介其中一個潛在項目。據此，裕田幸福城北京向瓊海投資存入人民幣32,178,050元（相當於約38,203,000港元）。倘瓊海投資於瓊海協議期內無法物色及向本集團轉介合適物業項目，瓊海投資需於瓊海協議期完結時向裕田幸福城北京償還本金人民幣32,178,050元另加按不低於中國人民銀行現行貸款利率計算之相關利息。

- (c) 於其他貸款及應收款項中，4,141,000港元的款項為於二零一二年三月三十一日就裕田幸福城北京已提供之貸款融資向秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）收取的利息。

誠如本公司日期為二零一二年一月六日之公佈所載，於二零一二年一月六日，御景有限公司（「御景」）（為本公司當時的全資附屬公司）、本公司及天馳控股有限公司（「天馳」）（均為認購人）就認購御景發行的新股份而訂立認購協議。由於完成訂購協議，秦皇島奧特萊斯於二零一二年一月成為本公司間接擁有40%的聯營公司。對本公司而言，認購協議項下擬進行交易構成御景之被視作出售事項，根據上市規則的適用百分比，須遵守上市規則之通知及公佈規定。

於認購協議日期，裕田幸福城北京已向秦皇島奧特萊斯提供約人民幣99,343,000元之免息貸款融資。於二零一二年一月六日（為認購協議同一日期），裕田幸福城北京與秦皇島奧特萊斯訂立貸款協議。根據貸款協議，在完成認購協議的前提下，裕田幸福城北京將繼續提供該貸款融資（「貸款融資」），而貸款融資之年期將自認購協議完成日期（即於二零一三年一月五日或之前）起計為一年，年利率為20%。

由於裕田幸福城北京向秦皇島奧特萊斯提供之貸款融資將於完成後仍進行，根據上市規則，貸款融資之提供構成由本公司提供之財政支援。根據上市規則第14章計算之適用百分比率，該財政支援將構成上市規則第14.06條下本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則之通知及公佈規定。

有關交易詳情載於本公司日期為二零一二年一月六日的公佈。

附註(ii)：

截至二零一零年三月三十一日止年度，湖南裕田獲湖南望城經濟開發區管理委員會（「委員會」）授予政府財政補助人民幣150,000,000元（相當於約174,347,000港元）（「政府補助」），其中人民幣75,000,000元於二零零九年十一月收取而餘額人民幣75,000,000元於二零一零年十一月收取。

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度將政府補助視為遞延收入，有關遞延收入則根據本集團於長沙之物業開發項目（「長沙項目」）之發展進度撥回至綜合全面收益表。

於截至二零一一年三月三十一日止年度年報之報告日前，湖南裕田於二零一一年六月十七日自委員會收到一份補充文件（「補充澄清」），當中澄清了政府補助的性質。有關補充澄清明確表示金額人民幣150,000,000元的政府財政補貼為(a)湖南裕田的獎勵金以鼓勵湖南裕田選址於開發區；(b)不附帶任何條件、一次性性質並無須退還；(c)湖南裕田獲提供有關補貼而湖南裕田無須產生任何額外成本，且並無義務就該政府財政補貼承擔任何特定付款、責任或義務；及(d)有關補貼根據開發區的財政支出預算作出，與長沙項目之發展進度無關，且將不會就長沙項目之工程進度或商業經營業績而更改或退還。

經考慮委員會最新澄清之政府補助之性質及條件，政府補助人民幣150,000,000元於截至二零一一年三月三十一日止年度確認為其他收益。

附註(iii)：

人民幣509,400元（相當於約626,000港元）的款項為截至二零一二年三月三十一日止年度就出售於銀川奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「銀川奧特萊斯」）的全部股權，向兩名買方因逾期付款而收取的利息。

誠如本公司日期為二零一二年六月二十五日之公佈所載，裕田幸福城北京分別與中城聯合投資集團有限公司（「第一買方」）及廣州奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「第二買方」）於二零一一年六月十日及二零一一年六月十六日訂立第一股權轉讓協議（「第一股權轉讓協議」）及第二股權轉讓協議（「第二股權轉讓協議」），連同第一協議，統稱「股權轉讓協議」，內容有關出售銀川奧特萊斯全部股權（「待售股權」）。

待售股權之總代價為人民幣6,000,000元(相當於約7,358,000港元)，各買方分別向裕田幸福城北京支付人民幣3,000,000元(相當於約3,679,000港元)。

第二買方由一名主要股東梁先生擁有50%，並由獨立於本公司及本公司關連人士之第三方擁有50%。因此，第二買方為根據上市規則第14A章所界定之本公司的關連人士，而根據上市規則第14A.13(1)條，訂立第二股權轉讓協議構成一項關連交易。

有關交易詳情載於本公司日期為二零一二年六月二十五日的公佈。

根據股權轉讓協議條款，各買方須於各自的股權轉讓協議日期起計十日內支付各自的代價，而倘買方並無適時支付股權轉讓協議所載各自的代價，裕田幸福城北京將按未償還款項每日0.03%之息率向買方收取拖欠利息。鑑於裕田幸福城北京僅於二零一二年五月二十五日收到買方就出售待售股權的人民幣6,000,000元(相當於約7,358,000港元)的款項，人民幣306,900元(相當於約378,000港元)及人民幣301,500元(相當於約371,000港元)的延遲利息已分別向第一買方及第二買方收取，而其中合共人民幣509,400元(相當於約626,000港元)於截至二零一二年三月三十一日止年度確認為其他收益。

7. 融資費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸利息	28,389	16,026
減：資本化為待售發展中物業之利息開支	(14,958)	(6,641)
減：資本化為投資物業之利息開支	(13,431)	(9,385)
	<u> -</u>	<u> -</u>

借貸成本已按每年7.10%至7.59%之比率予以資本化(二零一一年：介乎6.56%至7.32%)。

8. 分部資料

按定期向董事會(即主要營運決策者)呈報之內部財務資料，以供彼等決定本集團各業務組成之資源分配並審閱該等組成之表現，本集團已識別出四個須予呈報之經營分部如下：

- 物業開發；
- 物業管理；
- 建築及維修保養；及
- 時裝及配飾貿易。

(i) 分部收入及業績

本集團按須予呈報分部劃分之收入及業績分析如下。

	物業開發 千港元	物業管理 千港元	建築及 維修保養 千港元	時裝及 配飾貿易 千港元	分部間對銷 千港元	總計 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度						
分部收入						
來自外部有關方之收入	-	-	-	289	-	289
分部間銷售	-	-	-	9,474	(9,474)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,763</u>	<u>(9,474)</u>	<u>289</u>
分部業績	<u>(23,899)</u>	<u>(35,015)</u>	<u>(355)</u>	<u>(1,531)</u>	<u>-</u>	<u>(60,800)</u>
利息收入						170
其他收入						7,381
出售一間附屬公司之收益						443
視作出售附屬公司之收益						6,776
應佔聯營公司業績						(9,872)
聯營公司權益之減值						(13,079)
未分配開支						(31,396)
除稅前虧損						<u>(100,377)</u>

	物業開發 千港元	物業管理 千港元	建築及 維修保養 千港元	時裝及 配飾貿易 千港元	分部間對銷 千港元	總計 千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度						
分部收入						
來自外部有關方之收入	-	-	-	-	-	-
分部間銷售	-	15,947	-	-	(15,947)	-
	<u>-</u>	<u>15,947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,947)</u>	<u>-</u>
分部業績	<u>156,605</u>	<u>2,848</u>	<u>(4,818)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,635</u>
利息收入						250
其他收入						3,658
出售附屬公司之收益						6,481
清盤附屬公司之收益						1,179
未分配開支						(35,515)
除稅前溢利						<u>130,688</u>

分部間銷售按雙方釐定及協定之條款收取。

分部業績指各分部賺取之溢利／(虧損)，且並無分攤中央行政成本(包括董事薪酬)、應佔聯營公司虧損、聯營公司權益減值、附屬公司出售／清盤時確認之收益及所得稅開支。此乃就資源分配及分部業績評估而向主要營運決策者報告之方法。

(ii) 有關主要客戶之資料

概無來自單一客戶的收入佔本集團截至二零一二年三月三十一日止年度總銷售額超過10% (二零一一年：無)。

(iii) 地區資料

本集團來自外部客戶按經營所在地劃分之收入及有關其非流動資產(不包括於聯營公司之權益)按資產所在地劃分之資料載列如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		二零一二年	二零一一年
	二零一二年	二零一一年	三月三十一日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國	289	—	560,140	402,465
香港	—	—	232	319
	<u>289</u>	<u>—</u>	<u>560,372</u>	<u>402,784</u>

(iv) 分部資產及負債

本集團於報告期末按須予呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

	物業開發	物業管理	建築及 維修保養	時裝及 配飾貿易	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年三月三十一日					
資產					
分部資產	1,443,934	92,909	1,118	14,573	1,552,534
未分配企業資產					134,848
					<u>1,687,382</u>
負債					
分部負債	771,166	32,792	22,677	—	826,635
未分配企業負債					1,159
					<u>827,794</u>

	物業開發 千港元 (經重列)	物業管理 千港元	建築及 維修保養 千港元	時裝及 配飾貿易 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一一年三月三十一日					
資產					
分部資產	1,365,536	140,109	10,467	—	1,516,112
未分配企業資產					109,459
					<u>1,625,571</u>
負債					
分部負債	660,905	12,368	30,871	—	704,144
未分配企業負債					301
					<u>704,445</u>

分部資產並無包括於附屬公司之權益及於聯營公司之權益，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括應付稅項及借貸，原因為該等負債乃按集團層面管理。

(v) 其他分部資料

	物業開發 千港元	物業管理 千港元	建築及 維修保養 千港元	時裝及 配飾貿易 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度						
其他資料						
資本開支	858	505	—	—	461	1,824
物業、廠房及設備折舊	725	1,004	67	1	199	1,996
存貨減值虧損	—	—	—	4,825	—	4,825
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,825</u>	<u>—</u>	<u>4,825</u>

	物業開發 千港元	物業管理 千港元	建築及 維修保養 千港元	時裝及 配飾貿易 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度						
其他資料						
資本開支	1,475	3,350	-	-	1,629	6,454
物業、廠房及設備折舊	421	354	58	-	242	1,075
物業、廠房及減值虧損	-	-	411	-	-	411
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

分部資本開支為在年內購入預計可使用超過一年之分部資產（包括有形及無形）所產生之成本總額。

9. 除稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已售存貨費用	197	-
出售附屬公司之收益	(7,219)	(6,481)
清盤附屬公司之收益	-	(1,179)
行政及經營開支（附註）	<u>110,448</u>	<u>52,036</u>

附註：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
行政及經營開支：		
廣告	3,392	674
核數師酬金		
— 核數服務	900	300
— 非核數服務	400	302
銀行費用	318	62
樓宇管理費	118	227
顧問費用	1,587	790
物業、廠房及設備折舊	1,996	1,075
娛樂	5,616	3,801
於聯營公司權益之減值虧損(a)	13,079	445
存貨之減值虧損	4,825	—
物業、廠房及設備之減值虧損	—	411
法律及專業費用	3,654	3,357
辦公開支	9,664	3,833
經營租賃款項	4,425	2,212
賠償金撥備	325	—
維修及保養	301	135
僱員費用(包括董事酬金)(b)		
— 薪金及其他福利	30,656	13,342
— 以權益結算並以股份為基礎之付款	7,385	11,683
— 退休計劃供款	4,804	1,699
	42,845	26,724
雜項開支	3,193	998
差旅費	13,810	6,690
	110,448	52,036

- (a) 董事已評估於聯營公司權益的可收回金額。由於聯營公司產生大幅持續經營虧損，且並無產生正現金流量，經參考聯營公司相關資產及負債的可收回金額，截至二零一二年三月三十一日止年度已就13,079,000港元(二零一一年：445,000港元)的減值虧損作出撥備。
- (b) 截至二零一二年三月三十一日止年度，雖然長沙項目工程落後於原訂時間表，長沙項目若干部份的主要結構工程已竣工，而本集團已展開長沙項目的宣傳計劃及發售。因此，本集團已於截至二零一二年三月三十一日止年度為長沙項目增聘營銷、行政及其他配套工作的人手。本集團的僱員總人數由二零一一年三月三十一日之125名增至二零一二年三月三十一日之230名(董事除外)。主要由於僱員人數及營銷活動大幅增加，截至二零一二年三月三十一日止年度之僱員成本及相應其他行政開支／成本如本集團辦公開支、差旅費等亦大幅增加。

10. 所得稅

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國企業所得稅	<u>–</u>	<u>36,454</u>

就本集團於中國止年度成立之附屬公司而言，中國企業所得稅乃按稅率25%計算(二零一一年：25%)；截至二零一二年三月三十一日，有關附屬公司於中國概無任何稅項支出。

截至二零一一年三月三十一日止年度之中國企業所得稅主要歸因於本集團收取政府補助人民幣150,000,000元(相當於約174,374,000港元)。

由於本集團於本年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一一年：無)。

年內稅項支出可與綜合全面收益表之除稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(100,377)</u>	<u>130,688</u>
按有關司法權區溢利適用稅率計算之		
除稅前(虧損)/溢利之名義稅項支出	(21,903)	33,356
毋需課稅收入之稅項影響	(1,204)	(105)
未確認之稅項虧損之稅項影響	14,762	3,003
未確認之過往稅項虧損之動用影響	–	(4,176)
前年度之過度撥備	–	(1,027)
不可扣稅開支之稅項影響	8,345	5,403
年內所得稅	<u>–</u>	<u>36,454</u>

11. 股息

年內，並未派發或建議派付任何股息(二零一一年：無)。

12. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司股權持有人應佔本年度(虧損)/盈利	<u>(78,493)</u>	<u>33,617</u>
股份數目	千股	千股
用於計算每股基本(虧損)/盈利 之普通股之加權平均數	<u>8,880,874</u>	<u>8,880,874</u>

由於本公司的購股權的行使價高於年度內股份的平均市價，因此被認為有反攤薄作用，故截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄(虧損)/盈利呈列為相等。

13. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
於年初	396,165	—
轉撥自待售發展中物業(附註15)	—	396,165
添置	138,864	—
匯兌調整	19,717	—
於年末	<u>554,746</u>	<u>396,165</u>
位於中國之土地及物業： 中期租約	<u>554,746</u>	<u>396,165</u>

本集團之長沙項目包括住宅和商業部分，分別為裕田·奧特萊斯小鎮及環球奧特萊斯。投資物業指長沙項目之商業部分，其為持作租賃用途之名牌折扣購物中心。誠如本公司綜合財務報表附註23「撥備」一節所載，由於長沙項目工程落後於原訂時間表，於二零一二年三月三十一日，本集團無法按相關租賃協議所載已協定之時間表向若干租戶交付舖位。

根據本集團之會計政策，投資物業乃按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬(如有)。投資物業金額554,746,000港元為本集團投資物業的成本減累計折舊減及累計減值虧損。由於投資物業仍在興建中，於截至二零一二年三月三十一日止年度並無就此作出折舊及減值虧損撥備(二零一一年：無)。

僅作披露用途，根據香港獨立合資格估值師資產評值有限公司於二零一三年三月十四日刊發之物業估值報告，本集團之投資物業乃參考類似規模、性質及地段之可資比較物業進行估值，而本集團之投資物業及其所在地之土地使用權於二零一二年三月三十一日之公平值約為人民幣510,200,000元（相當於約636,015,000港元）。

14. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於聯營公司投資之成本，非上市	-	-	-	-
分佔收購後虧損及儲備	(8,319)	-	-	-
應收聯營公司之款項(附註)	145,067	23,421	54,773	23,421
	136,748	23,421	54,773	23,421
減：應收聯營公司之款項－流動部分	(89,590)	-	-	-
減值虧損	(13,524)	(445)	(4,774)	(445)
	33,634	22,976	49,999	22,976

減值虧損變動

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	445	-	445	-
年內減值虧損	13,079	445	4,329	445
年末結餘	13,524	445	4,774	445

附註：

誠如本公司綜合財務報表附註6(附註(i)(c))一節所載，於認購協議完成後，裕田幸福城北京將繼續向秦皇島奧特萊斯提供該貸款融資。於應收聯營公司款項中，人民幣71,914,000元（相當於約89,590,000港元）的款項為截至二零一二年三月三十一日由裕田幸福城北京向秦皇島奧特萊斯提供的貸款融資的未償還金額。由於該筆款項將於本報告期末起計一年內到期，該筆款項被分類為流動資產。

應收聯營公司的餘下金額分別為本公司向御景控股有限公司(「御景」)及康景控股有限公司(「康景」)作出31,227,000港元及23,425,000港元的借款。借款由本公司於御景及康景仍為本公司的全資附屬公司時向御景及康景作出，而御景及康景透過其全資附屬公司裕田南昌控股有限公司使用該款項作為彼等各自在中國的附屬公司秦皇島奧特萊斯及江西奧特萊斯名牌折扣城有限公司的繳足註冊資本。其後，誠如本公司綜合財務報表附註6(c)及本公司日期為二零一零年十一月一日之公佈所載，御景、康景及彼等各自之附屬公司分別於二零一二年一月及二零一零年十一月成為本公司之聯營公司。應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司於二零一二年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	已發行及 繳足股本	本公司持有 擁有權權益比例		主要業務
				直接	間接	
冠聰有限公司	英屬處女群島	香港	2 美元	50%	–	投資控股
冠聰控股有限公司	香港	香港	1 港元	–	50%	投資控股
康景控股有限公司	英屬處女群島	香港	100 美元	50%	–	投資控股
御景有限公司	英屬處女群島	香港	10 美元	40%	–	投資控股
御景控股有限公司	香港	香港	1 港元	–	40%	投資控股
裕田南昌控股有限公司	香港	香港	1 港元	–	50%	投資控股
秦皇島奧特萊斯置業 有限公司	中國	中國	4,000,000 美元	–	40%	物業開發

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	已發行及 繳足股本	本公司持有 擁有權益比例		主要業務
				直接	間接	
江西奧特萊斯名牌 折扣城有限公司	中國	中國	6,000,000 美元	-	50%	物業開發
懷來大一葡萄酒莊園 有限公司	中國	中國	20,000,000 港元	-	50%	物業開發

本集團聯營公司於二零一一年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	已發行及 繳足股本	本公司持有 擁有權益比例		主要業務
				直接	間接	
康景控股有限公司	英屬處女群島	香港	100 美元	50%	-	投資控股
裕田南昌控股有限公司	香港	香港	1 港元	-	50%	投資控股
江西奧特萊斯名牌 折扣城有限公司	中國	中國	6,000,000 美元	-	50%	物業開發

有關本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於三月三十一日		
總資產	762,247	45,959
總負債	(790,249)	(46,848)
淨資產	<u>(28,002)</u>	<u>(889)</u>
截至三月三十一日止年度		
總收入	<u>15</u>	<u>-</u>
年內虧損總額	<u>(24,792)</u>	<u>(1,191)</u>
本集團應佔聯營公司之溢利	<u>(9,872)</u>	<u>-</u>

本集團並無確認本集團聯營公司年內及累計分別約2,137,000港元(二零一一年：595,500港元)及2,137,000港元(二零一一年：595,500港元)之虧損。

於負債總額中，人民幣367,696,947元(相當於約458,077,000港元)為就一個建設項目從河北省秦皇島市昌黎縣財政局所收取的按金。建設合同於本報告期末尚未最終確定。

15. 待售發展中物業

待售發展中物業為長沙項目住宅部分，有關部分為持作出售低密度住宅單位。

待售發展中物業包括截至二零一二年三月三十一日有關本集團長沙項目住宅部分所產生並已資本化之土地使用權收購成本、設計費、總開發成本、其他直接開支、適當比例經常費用及借貸成本。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
於年初	641,865	733,334
添置	181,903	268,105
轉撥至在建投資物業(附註13)	-	(396,165)
出售附屬公司時對銷	-	(955)
匯兌調整	31,789	37,546
	<u>855,557</u>	<u>641,865</u>
於年末	<u>855,557</u>	<u>641,865</u>
位於中國之土地及物業：		
長期租約	<u>855,557</u>	<u>641,865</u>

16. 存貨

存貨指於長沙項目奧特萊斯部分展開業務時持作重售的時裝及配飾，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出基準計算。可變現淨值根據在日常業務過程中的預計銷售價格減去適用可變銷售費用計算得出。

參考一名獨立合資格專業估值師資產評估有限公司於二零一二年三月三十一日進行的估值，由於時裝及配飾的存貨可能已過時或因儲存條件不當而陳舊，估值師所編制的估值報告中所示之金額可能無法實現，可能產生無法預見的市場推廣費用，以致來自銷售之可收回金額減少；而在長沙項目的零售商店出售此等存貨可能會進一步延遲，董事會已重估存貨之可變現淨值，並認為存貨須受限於透過自截至二零一二年三月三十一日止年度起各財政年度作出25%撥備以撇減存貨總成本價值約19,300,000港元之一般撥備。因此，對於二零一二年三月三十一日未出售存貨之成本作出25%之撥備(約4,825,000港元)。

僅作說明用途，根據資產評值有限公司以市場法並參考市場上同類資產的交易價格或價格資料所達致之估值，於二零一二年三月三十一日，存貨扣除銷售成本之公平值為人民幣13,070,169元（相等於16,290,000港元）。

確認為開支並計入銷售成本的存貨成本金額約為197,000港元（二零一一年：無）。

17. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款 (附註(i))	804	766	—	—
已付按金	723	464	212	212
土地招標之競價擔保 (附註(ii))	12,458	96,403	—	—
預付款	730	6,615	702	655
其他應收款項 (附註(iii))	42,265	75,908	4	—
	<u>56,980</u>	<u>180,156</u>	<u>918</u>	<u>867</u>

附註(i)：

於二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日應收賬款之結餘指發包方就截至二零一零年三月三十一日止年度由本公司一間附屬公司完成之一項建築工程保留之保證金，根據相關建築合同之條款，於2至5年的保證期滿後，該款項將退還予本公司之附屬公司。

附註(ii)：

於二零一二年三月三十一日，土地招標競價保證金人民幣10,000,000元（相當於約12,458,000港元）（「按金」）為支付予長春市雙陽區財政局的一筆可退還初始競標保證金，由本公司一間全資附屬公司吉林奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「吉林奧特萊斯」）就本集團按照公開土地拍賣規定就位於中國吉林省長春市雙陽區的土地提出招標而於日常物業發展業務中支付。預計公開土地拍賣將於二零一三年上半年舉行。倘吉林奧特萊斯可成功通過公開拍賣取得土地，按金將作為部分土地出讓金支付予土地擁有人／地方政府土地管理部門。否則，按金將退還予吉林奧特萊斯。

於二零一一年三月三十一日之結餘指三項可退還初始競價保證金人民幣11,200,000元（相當於約13,297,000港元）、人民幣60,000,000元（相當於約71,234,000港元）及人民幣10,000,000元（相當於約11,872,000港元）由本公司之全資附屬公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司（「懷來大一」）、秦皇島奧特萊斯及吉林奧特萊斯於二零一一年三月三十一日分別就本集團按照公開土地拍賣對與位於中國河北、秦皇島及吉林的三幅土地提出招標而於物業發展之日常業務中支付。截至二零一二年三月三十一日止年度，懷來大一已成功取得面積約104,037.82平方米的國有土地使用權。

截至二零一二年三月三十一日止年度，懷來葡萄酒莊園及秦皇島奧特萊斯不再為本公司附屬公司，但於二零一二年三月三十一日仍為本公司之聯營公司。

附註(iii)：

- (a) 誠如本公司綜合財務報表附註6(附註(i)(a))所載，裕田幸福城北京分別與陽江及帕藝訂立陽江協議及帕藝協議，期望陽江及帕藝作為本集團之代理人，可在限定期間內替本集團物色及轉介合適的物業發展項目。根據陽江及帕藝提供的計劃書，人民幣40,000,000元(相當於約49,832,000港元)及人民幣30,840,000元(相當於約38,420,000港元)的前期準備金分別提供予陽江及帕藝。

其他應收款項中包括一筆人民幣10,000,000元(相當於約12,458,000港元)之款項及一筆人民幣11,840,000元(相當於約14,750,000港元)之款項，分別為向陽江及帕藝支付之款項的未償還結餘。

人民幣10,000,000元(相當於約12,458,000港元)之結餘為人民幣40,000,000元(相當於約49,832,000港元)向陽江支付之款項之未支付結餘，其中人民幣30,000,000元(相當於約37,374,000港元)於截至二零一二年三月三十一日止年度償付。人民幣10,000,000元(相當於約12,458,000港元)之本金連同於二零一二年三月三十一日之應收利息人民幣2,169,918元(相當於約2,703,000港元)已於二零一二年五月底前悉數償付。

人民幣11,840,000元(相當於約14,750,000港元)之結餘為人民幣30,840,000元(相當於約38,420,000港元)向帕藝支付之款項之未支付結餘，其中人民幣19,000,000元(相當於約23,670,000港元)於截至二零一二年三月三十一日止年度償付。人民幣11,840,000元(相當於約14,750,000港元)之本金連同於二零一二年三月三十一日之應收利息人民幣782,039元(相當於約974,000港元)已於二零一二年五月底前悉數償付。

- (b) 誠如本公司綜合財務報表附註6(iii)所載，裕田幸福城北京與買方訂立股權轉讓協議，本集團向買方以總代價人民幣6,000,000元(相當於約7,358,000港元)出售待售股權，各買方各自向裕田幸福城北京支付人民幣3,000,000元(相當於約3,679,000港元)。

其他應收款項包括一筆就截至二零一二年三月三十一日出售待售股權，向第一買方收取之應收款項人民幣3,000,000元(相當於約3,737,000港元)。

18. 應收關連公司款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
瓊海千禧投資有限公司(「瓊海投資」)(附註(i))	41,044	38,203
廣州奧特萊斯名牌折扣城有限公司(「廣州奧萊」)(附註(ii))	4,051	—
廣州海墨齋文化活動策劃有限公司(「海墨齋」)(附註(iii))	1,246	—
月光日本株式會社(「月光」)(附註(iv))	981	—
	<u>47,322</u>	<u>38,203</u>

附註(i)：

誠如本公司綜合財務報表附註2(b)所載，於二零一一年三月四日，裕田幸福城北京與瓊海投資訂立瓊海協議，期望為瓊海投資可作為本集團的中介人，可通過利用其在海南的當地資源及網絡，在一年期間內為本集團物色及轉介其中一個潛在項目。據此，裕田幸福城北京向瓊海投資存入人民幣32,178,050元(相當於約38,203,000港元)。瓊海投資由主要股東梁先生間接擁有54.3%。

應裕田幸福城北京的要求，人民幣1,500,000元(相當於約1,869,000港元)的存款於截至二零一二年三月三十一日止年度內由瓊海投資償付。人民幣30,678,000元(相當於約38,219,000港元)的款項即瓊海投資未償付的結餘。於二零一二年三月三十一日，連同應收瓊海投資人民幣2,268,000元(相當於約2,825,000港元)的利息，瓊海投資未付總額為人民幣32,946,000元(相當於約41,044,000港元)。於二零一二年五月底，瓊海投資已償還未償付金額予裕田幸福城北京。

附註(ii)：

誠如本公司綜合財務報表附註6(iii)所載，裕田幸福城北京與買方訂立股權轉讓協議，本集團向買方以總代價人民幣6,000,000元(相當於約7,358,000港元)出售待售股權，各買方各自向裕田幸福城北京支付人民幣3,000,000元(相當於約3,679,000港元)。廣州奧特萊斯為第二買方，由主要股東梁先生擁有50%。

4,051,000港元為就出售待售股權向廣州奧特萊斯收取之代價人民幣3,000,000元(相當於約3,737,000港元)及應收逾期付款利息人民幣252,000元(相當於約314,000港元)。

附註(iii)：

1,246,000港元為湖南裕田就內地銀行提供之財務擔保所向海墨齋收取之財務擔保費人民幣1,000,000元。

誠如本公司於二零一二年八月十日所公佈，於二零一一年十二月十六日，湖南裕田分別與海墨齋(「借方」)訂立委託抵押擔保合同(「委託抵押擔保合同」)以及與上海浦東發展銀行股份有限公司廣州分行(「浦發銀行」，作為出借方)訂立擔保合同(「擔保合同」)及抵押合同(「抵押合同」)。

根據委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同，湖南裕田就浦發銀行授予借方之信貸融資人民幣20,000,000元(「信貸融資」，自二零一一年十二月八日起至二零一二年十二月八日止為期一年)向浦發銀行提供最高金額為人民幣22,230,000元之擔保(「擔保」)及抵押位於中國長沙市面積約69,448.8平方米之一幅土地(「該土地」)。

根據委託抵押擔保合同，借方將向湖南裕田支付一筆總金額為人民幣1,000,000元之擔保費，其中，人民幣500,000元已於二零一二年七月(即提取信貸融資項下的貸款／信貸之日起計約六個月)由借方支付，而餘款人民

幣500,000元應於借方償還信貸融資項下的該等貸款／信貸之日支付。

借方為一家於二零零六年四月在中國註冊成立之公司，繳足註冊資本為人民幣20,000,000元，並由主要股東梁先生及其聯繫人士間接全資擁有。因此，借方屬本公司按上市規則第14A章界定之關連人士，且根據上市規則第14A.13(1)條，訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同構成一項關連交易。

有關該等交易之詳情載於本公司日期為二零一二年八月十日之公佈。

二零一二年十月底，就信貸融資之擔保及抵押之該土地已被解除。

附註(iv)：

該結餘為就向月光購買時裝及配飾所支付之按金。長谷村祐二先生為月光及本公司全資附屬公司裕田株式會社之共同董事。

19. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款(附註(i))	21,179	22,041	-	-
應計費用(附註(ii))	73,965	1,191	940	300
已收按金(附註(iii))	301,426	264,799	-	-
其他應付款項(附註(iv))	28,731	21,962	-	-
	<u>425,301</u>	<u>309,993</u>	<u>940</u>	<u>300</u>

附註(i)：

於二零零九年，由於獲發包方委聘作為位於中國海南之工程(「海南項目」)之承包方，本公司全資附屬公司與分包商(獨立於本公司及其關連人士之第三方)就相同項目訂立分包協議。海南項目於二零一零年三月三十一日之財政年度完成。由於發包方並無提供相關的項目數據予本集團及分包商，截至二零一二年三月三十一日，本集團及分包商無法完成海南項目的工程結算。應付賬款約21,179,000港元為本集團因完成海南項目應付予分包商之款項。目前，本集團與發包方及分包商仍就海南項目的項目結算進行商討。

於報告日期，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期至60日	-	-
60日-180日	-	1,858
180日以上	21,179	20,183
	<u>21,179</u>	<u>22,041</u>

附註(ii)：

於二零一二年三月三十一日之應計費用主要為長沙項目約人民幣55,288,000元(相當於約68,878,000元)之應計建築成本。約人民幣1,928,000元(相當於約2,402,000元)之長沙項目應計諮詢費用開支及900,000港元之應計審核費用亦被計入應計費用。

附註(iii)：

湖南裕田為長沙項目之發展商。當地政府對長沙項目寄予極大重視並一直支持。為符合就長沙項目本集團之項目概念及時間框架，於二零一零年，湖南裕田與望城縣開發建設投資總公司(「望城投資」，現更名為望城經開區建設開發公司)，望城投資為政府投資實體及獨立於本公司及其關連人士之第三方，訂立一份工程合約(「工程合約」)，據此，望城投資委任湖南裕田作為長沙項目附近的部分基建工程及配套設施(主要包括市政供電配套工程、土方工程、排水管渠工程及園林景觀工程)之工程代理商。基建工程之預計合約總投資額為人民幣251,474,200元(相當於約313,287,000港元)。

於已收按金中，人民幣218,000,000元(相當於約271,584,000港元)為根據工程合約從望城投資所收取之款項。由於長沙項目於二零一二年三月三十一日仍處於早期階段，該筆款項確認為截至二零一二年三月三十一日應付賬款及其他應付款項項下之已收按金。於未來數年可予歸屬合約之成本可根據長沙項目基建工程進度清楚地及合理地識別及可靠計量時，已收按金將按竣工百分比方法確認為本集團收入。

於已收按金中，人民幣23,150,000元(相當於約28,840,000港元)(二零一一年：人民幣3,966,250元(相當於約4,709,000港元)為有關當地政府機關於二零一二年三月三十一日發出相關入夥紙/竣工證書前，自預售長沙項目之住宅物業及租賃商業單位所收取之按金。

附註(iv)：

於其他應付款項中，(a)約11,337,000港元(相當於人民幣9,100,000元)為一筆由個別人士本公司及其關連人士之獨立第三方於二零一二年三月三十一日向本公司之全資附屬公司所作出的借款；(b)約6,229,000港元(相當於人民幣5,000,000元)為由望城投資向本公司全資附屬公司長沙裕田奧特萊斯物業管理有限公司作出之借款；及(c)約6,229,000港元(相當於人民幣5,000,000元)為一名業務客戶(本公司及其關連人士的獨立第三方)向湖南裕田作出之借款。以上三筆借款均用作長沙項目工程之資金，並為無息、無抵押及無固定還款年期。

20. 應付關連公司款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
中融信託 (附註(i))	1,707	17,808
青島奧特萊斯名牌折扣城有限公司 (「青島奧特萊斯」) (附註(ii))	6,229	—
	<u>7,936</u>	<u>17,808</u>

附註(i)：

誠如本公司綜合財務報表附註2(a)所載，於二零一零年十月，湖南裕田與中融信託訂立顧問協議，據此，中融信託就本集團於長沙市之物業發展項目提供顧問服務，總代價為人民幣20,000,000元(相當於約23,745,000港元)。誠如本公司日期為二零一零年十一月十日之公佈所載，中融信託於二零一零年十二月以認購湖南裕田額外註冊資本方式成為湖南裕田之主要股東。

款項為於二零一二年三月三十一日應付中融信託之顧問費人民幣20,000,000元之未付餘額。

附註(ii)：

於二零一二年三月二十三日，裕田幸福城北京與青島奧特萊斯訂立協議(「青島協議」)，據此，青島奧特萊斯向裕田幸福城北京提供人民幣5,000,000元(相當於約6,229,000港元)的借款，有關借款為免息、無抵押且須於二零一二年五月二十四日償還。約6,229,000港元的款項為截至二零一二年三月三十一日應付青島奧特萊斯預付款項的未償還餘額。裕田幸福城北京已於二零一二年五月二十四日向青島奧特萊斯悉數償還該筆借款。

由於青島奧特萊斯乃由主要股東梁先生間接擁有，根據上市規則，訂立青島協議構成本公司一項關連交易。由於青島奧特萊斯向裕田幸福城北京提供的借款為免息，且並不須就借款對本集團資產作抵押，故訂立青島協議可豁免根據上市規則第14A.65條有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

21. 銀行貸款，有抵押

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動銀行貸款 — 有抵押	87,206	—
非流動銀行貸款 — 有抵押	286,534	356,168
	<u>373,740</u>	<u>356,168</u>
須於以下年期償還：		
一年內或按要求	87,206	—
一年以上但兩年內	99,664	94,978
兩年以上但五年內	186,870	261,190
銀行貸款總額	<u>373,740</u>	<u>356,168</u>

於二零一二年三月三十一日，銀行貸款乃以附屬公司賬面淨值約人民幣512,029,000元（相當於約638,112,000港元）之土地使用權及發展中物業作抵押。銀行貸款按介乎每年7.10厘至7.59厘之利率（二零一一年：介乎6.45厘至7.32厘）計息，且並無包含按要求償還條款。

22. 財務擔保責任

誠如本公司綜合財務報表附註18附註(iii)所載，於截至二零一二年三月三十一日止年度，根據委託抵押擔保合同、擔合同及抵押合同，湖南裕田就浦發銀行授予借方之信貸融資人民幣20,000,000元（自二零一一年十二月八日起至二零一二年十二月八日止為期一年）向浦發銀行提供最高金額為人民幣22,230,000元之擔保及抵押位於中國長沙市面積約69,448.8平方米之該土地。於二零一二年十月底，就信貸融資之擔保及抵押之該土地已被解除。

交易詳情載於本公司日期為二零一二年八月十日的公佈。

23. 撥備

於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發展之商舖之租賃及聯合經營訂立多項租賃協議（「租賃協議」）及聯營合同（「合作協議」）。根據若干租賃協議，本集團會於二零一一年八月至二零一二年五月期間向有關租戶交付舖位。根據合作協議，本集團與有關租戶之合作會於二零一一年十二月至二零一二年五月期間內展開。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本集團之物業銷售放緩，為本集團資金需求增添壓力並進一步導致長沙項目的工程進度放緩。由於長沙項目住宅物業的試銷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內，本集團無法按租賃協議或合作協議所載及已協定之時間表向多名租戶交付舖位。根據租賃協議及合作協議，租戶可就延期交付舖位終止協議及／或按所產生之損失或延期之日數向本集團提出申索。

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及／或合作協議，而本集團亦退還初始按金。本集團已與願意繼續租賃或與本集團合作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。於報告期末，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總額作出估計。就租賃協議及合作協議之條款而言，有關協議已具體列明賠償金額之計算，325,000 港元已於二零一二年三月三十一日確認為就賠償所作之撥備。

24. 報告期後事項

- (a) 於二零一二年七月十二日，本公司、琛隆投資發展有限公司（「琛隆」）及華輝投資發展有限公司（「華輝」）訂立一項股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。根據股份轉讓協議，本公司已促使本集團之全資子公司創耀有限公司（「創耀」）向本公司額外發行 199 股創耀新股份。隨後，本公司分別已轉讓 99 股股份（相當於創耀經擴大已發行股本的 49.5%）及 17 股股份（相當於創耀經擴大已發行股本的 8.5%）予琛隆及華輝，每股創耀股份代價為 1 美元。此外，根據股份轉讓協議，本公司應收創耀之股東貸款 1,984,098 美元（相當於約 15,476,000 港元），相當於股東貸款約 49.5% 及 340,704 美元（相當於約 2,657,000 港元），相當於股東貸款約 8.5% 亦已分別分配予琛隆及華輝。琛隆及華輝就創耀之股份及股東貸款以現金支付之總代價分別為 1,984,197 美元（相當於約 15,477,000 港元）及 340,721 美元（相當於約 2,658,000 港元）。

於股份轉讓協議日期，創耀為本公司之全資子公司，已發行並悉數繳足一股股份。創耀擁有創耀控股有限公司之全部股權，而創耀控股有限公司擁有吉林奧特萊斯之全部股權。吉林奧特萊斯為於一間中國註冊成立之外商獨資企業，註冊資本為 20,000,000 美元（相當於 156,000,000 港元），其中 4,000,000 美元（相當於 31,200,000 港元）於股份轉讓協議日已悉數繳足。吉林奧特萊斯以「世界品牌折扣店」的概念有意於中國長春發展商業及住宅物業項目，於股份轉讓協議日，吉林奧特萊斯已支付按金人民幣 10,000,000 元（相當於約 12,458,000 港元）予當地政府。於股份轉讓協議完成後，本公司、琛隆及華輝分別擁有創耀 42%、49.5% 及 8.5% 之股權。

琛隆及華輝均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。由於訂立股份轉讓協議之相關百分比率低於 5%，訂立股份轉讓協議並非為上市規則第 14.04(7) 條所界定之須予申報之交易。

- (b) 誠如本公司綜合財務報表之附註 6(附註(i)(c)) 所載，裕田幸福城北京繼續向秦皇島奧特萊斯提供為期一年之貸款融資，年利率為 20%，根據上市規則構成財務支援。貸款融資自二零一三年一月五日起已為到期及須予償還。於二零一三年一月五日，貸款融資的未償還本金及相關利息的總金額約為人民幣 82,300,000 元。目前，本集團仍與秦皇島奧特萊斯及天馳（為秦皇島奧特萊斯之控股股東）就未償還貸款融資進行磋商。

除上述披露外，二零一二年三月三十一日後並無其他重大事項。

獨立核數師報告摘要

本公司核數師已將其對本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表之報告作出修訂，其摘要如下：

意見

吾等認為，綜合財務報表遵照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年三月三十一日之事務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量以及該等綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

注意事項

吾等在沒有保留意見下，謹請留意綜合財務報表附註3，有關附註指出 貴集團(i)於二零一二年三月三十一日止年度錄得虧損100,377,000港元；及(ii)一筆結欠銀行之未償計息貸款人民幣300,000,000元(相當於約373,740,000港元)，其中人民幣70,000,000元(相當於約87,206,000港元)的貸款於二零一二年十一月到期償還。 貴集團其後手頭上並無足夠流動資金以符合償還責任，債務轉讓僅於二零一二年十一月完成。該等狀況顯示存在可能令 貴集團能否於二零一二年三月三十一日持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

誠如綜合財務報表附註3所說明， 貴集團於二零一二年十一月取得新委託貸款人民幣250,000,000元(相當於約300,000,000港元)，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，有關有效性取決於 貴集團未來營運於可見未來財務責任到期時或即將到期時履行其責任。綜合財務報表並無包括因無法持續經營而可能導致的任何調整。吾等認為已作出充份披露。

業務回顧

本公司主要業務活動為投資控股。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，包括樓宇工程、設計、建築及樓宇維修以及時裝及配飾貿易。其業務地點主要位於中國。

於本年度內，中國房地產市場處於深度調控階段，在限購、限貸、限價等強而有力的行政管制下，於物業市場之調控效果顯現，全國房地產開發投資、商品房銷售面積和銷售額增速與上年同期相比有大幅度回落。本集團重點布局區域長沙房地產市場，而宏觀調控效果開始顯現，消費者及開發商採取觀望態度，導致供給與需求雙降，累計成交量自二零一一年九月起呈現同比下降趨勢，且降幅逐月加大，銷售價格繼續下行趨勢，但下半年增速逐步回落。

中國政府推出的規管控制措施造成本集團物業銷售放緩，為本集團資金需求增添壓力並進一步導致長沙項目的工程進度放緩。然而，於本年度內，「裕田·奧萊小鎮」一期住宅工程主要結構工程已竣工，取得預售許可證的面積為48,170平方米，簽約面積3,759.20平方米。「奧特萊斯購物公園」北區七期商業及「奧萊小鎮商鋪」一期商業主體工程亦已完工。而招商工作目前正在有條不紊地進行中。為促進招商工作及吸引更多租戶進駐「奧特萊斯購物公園」及「奧萊小鎮商鋪」，本集團已委聘美國著名奧特萊斯營運商Horizon Group Properties L.P.就奧特萊斯業務設立為本集團提供專業服務及建議；且結合該安排，本集團已從海外引進品牌時裝及配飾，以供於奧特萊斯商鋪試行銷售，直至所有商鋪租出。截至二零一二年三月三十一日止年度，向客戶銷售的該等時裝及配飾銷售額達約289,000港元。本集團將視乎情況於必要時考慮將該業務作多元化發展。截至目前，Nike已於二零一二年五月一日在奧特萊斯購物公園搶先開業，首日銷售業績理想。隨後Nero Giardini、Marina Militare、Gekko、Navigare、Adidas、New Balance、Zoteno、Dicos、Pizza Hut、Starbucks、KFC、湖南樂田國際影城等品牌將陸續進駐。其中，湖南樂田國際影城將是湖南省最高標準影院。預期未來其他國際一線奢侈品牌也將在長沙「奧特萊斯購物公園」出現。於奧特萊斯購物公園之奧特萊斯業務將逐步培育市場，不僅為集團帶來持續、穩定的租金收入來源，同時亦為住宅項目累積人氣、提升價值。

聯營公司

懷來大一

本年度內，本公司與景發投資有限公司（「景發」）於二零一一年十月十日訂立一份協議（「認購協議」），據此，以代價1美元向景發配發1股冠智有限公司（「冠智」）新股份，於認購協議日期，冠智為本公司之全資附屬公司，已發行及悉數繳足一股股份。冠智擁有冠聰控股有限公司之全部已發行股權，而冠聰控股有限公司擁有懷來大一葡萄酒莊園有限公司（「懷來大一」）之全部股權。懷來大一為於中國註冊之外商獨資企業公司，註冊資本總額為20,000,000港元，其中12,000,000港元已於認購協議日期悉數繳足。於認購協議完成後，懷來大一由本公司間接擁有50%，並由景發間接擁有50%。因此，懷來大一於認購協議完成後成為本公司聯營公司。根據認購協議，景發已就本公司已支付之懷來大一繳足註冊股本之50%向本公司支付10,000,000港元。此外，景發向本公司提供貸款10,000,000港元，年利率為15厘，利息須於每年十二月底支付，但本金10,000,000港元並無固定還款期。

景發為獨立於本公司及其關連人士之第三方。由於訂立股份轉讓協議之相關百分比率低於5%，訂立股份轉讓協議並不構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14.04(7)條所界定之須予申報之交易。

本年度內，懷來大一取得位於中國河北省懷來縣桑園鎮面積共計104,037.82平方米的國有土地使用權，該幅土地與懷來大一早前通過租賃取得的另一幅土地共同規劃，利用懷來葡萄酒之鄉的資源及毗鄰北京的優勢地位，計劃打造以葡萄種植、葡萄酒釀造為特色的私人葡萄酒莊園，滿足環北京區域高端人士商務社交及旅游休閒之需求。為更好地推行整個項目，懷來大一擬先推出概念推廣為目的的葡萄酒莊園示範區。目前，該示範區已完成供電，供水、道路、示範區場地平整及部分綠化種植工作。

秦皇島奧特萊斯

本年度內，誠如本公司日期為二零一二年一月六日之公佈所載，御景有限公司（「御景」）、本公司及天馳控股有限公司（「天馳」）訂立認購協議，據此，本公司及天馳分別認購三股及六股由御景發行之新股份，代價分別為3美元及6美元。因此，天馳及本公司分別擁有御景60%及40%已發行股本。御景擁有御景控股有限公司之全部已發行股本，而有關公司則擁有秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）之全部股權。因此，御景成為本公司之聯營公司。

秦皇島奧特萊斯於二零一二年第一季度成功獲取1,077畝國有建設用地土地使用權。該項目位於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游勝地北戴河旅游度假區。該項目擬憑藉其地理優勢，建設一座集購物、旅游、休閒、度假、居住於一體的大型濱海購物旅遊度假綜合體項目。目前正在開展規劃設計工作。

關連交易

出售銀川奧特萊斯

誠如本公司日期為二零一二年六月二十五日之公佈所載，裕田幸福城北京與中城聯合投資集團有限公司（「第一買方」）及廣州奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「第二買方」），連同第一買方統稱「買方」分別於二零一一年六月十日及二零一一年六月十六日訂立第一股權轉讓協議（「第一股權轉讓協議」）及第二股權轉讓協議（「第二股權轉讓協議」），內容有關出售銀川奧特萊斯全部股權（「待售股權」）。出售待售股權之總代價為人民幣6,000,000元（相當於約7,358,000港元），第一買方及第二買方分別於第一股權轉讓協議及第二股權轉讓協議各自之日期起計十日內向裕田幸福城北京支付人民幣3,000,000元（相當於約3,679,000港元）。

於本報告日期，裕田幸福城北京已根據第一股權轉讓協議及第二股權轉讓協議之條款就出售待售股權收取代價人民幣6,000,000元（相當於約7,358,000港元），另加向買方收取之逾期付款利息人民幣608,400元（相當於約749,000港元）。

銀川奧特萊斯乃一間於二零一一年三月十日在中國註冊成立之有限公司。本公司於股權轉讓協議前透過裕田幸福城北京間接持有銀川奧特萊斯100%股權。銀川之總註冊資本為人民幣6,000,000元，並於二零一一年五月三十一日悉數繳足。本集團將銀川奧特萊斯設立為項目公司，於銀川開

發奧特萊斯項目。然而，經作出相關市場研究及可行性研究後，於銀川開發該項目被認為尚未成熟。因此，裕田幸福城北京管理層決定出售銀川奧特萊斯之全部股權，以避免任何進一步經營成本／開支，並同時部署本集團之資源於其他機會。銀川奧特萊斯並無從事任何業務活動，因此，於簽訂第一協議及第二協議前並無錄得任何營業額及／或利潤。

中城聯合投資集團有限公司(作為第一買方)乃一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事投資業務。廣州奧特萊斯名牌折扣城有限公司(作為第二買方)乃一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事批發、零售、提供會議及展覽服務、物業管理、管理諮詢等。梁何興先生(「梁先生」)為一名主要股東，持有第二買方50%股權。

由於主要股東梁先生持有第二買方之50%股權，第二買方為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，根據上市規則第14A.13(1)條，訂立第二股權轉讓協議構成一項關連交易。

由於訂立第二股權轉讓協議涉及之相關百分比率低於5%，故出售待售股權須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

委託抵押擔保合同

誠如本公司日期為二零一二年八月十日之公佈所載，於二零一一年十二月十六日，本公司非全資擁有附屬公司湖南裕田與廣州海墨齋文化活動策劃有限公司(「借方」)訂立委託抵押擔保合同(「委託抵押擔保合同」)，並與上海浦東發展銀行廣州分行(下簡稱「浦發銀行」)(作為貸款人)分別訂立擔保合同(「擔保合同」)及抵押合同(「抵押合同」)。根據委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同，湖南裕田提供擔保最高金額為人民幣22,230,000元(「擔保」)及抵押一幅位於中國長沙市面積約69,448.8平方米的土地(「該土地」)，以促使浦發銀行授予借款人信貸融資(「信貸融資」)，信貸融資金額為人民幣20,000,000元，年期由二零一一年十二月八日至二零一二年十二月八日為期一年。根據委託抵押擔保合同，借方須向湖南裕田支付總金額為人民幣1,000,000元的擔保費，其中，人民幣500,000元已由借款人於二零一二年七月，即根據信貸融資的貸款／融資的提取日當日起約六個月支付，而餘額人民幣500,000元則須由借方於信貸融資項下有關貸款／融資的還款日期支付。

借方為於二零零六年四月在中國註冊成立的公司，繳足註冊資本為人民幣20,000,000元，由一位主要股東梁先生及其聯繫人士間接全資擁有。故借方按「上市規則」第14A章定義為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A.13(1)條，訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同構成一宗關連交易。

除擔保合同外，梁先生亦與浦發銀行於二零一一年十二月十六日訂立擔保合同，根據有關合同，梁先生就信貸融資提供最高金額為人民幣22,230,000元的個人擔保。其後，於二零一二年一月十九日，借方與浦發銀行訂立流動資金貸款協議，根據有關協議，浦發銀行向借方提供流動資金貸款人民幣20,000,000元，年期為一年而年息率為9.184%。

據長沙項目的開發進度，該土地不會在短期內得到發展。因此，湖南裕田管理層認為訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同為善用本集團資產以創造額外收入的途徑之一。此外，梁先生亦就信貸融資向浦發銀行提供個人擔保。於二零一二年十月底，就信貸融資之擔保及抵押之該土地已被解除。

由於借方由梁先生及其聯繫人士間接全資擁有，且梁先生為一名主要股東，因此，借方屬本公司按上市規則第14A章界定之關連人士，而根據上市規則第14A.13(1)條，訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同構成一項關連交易。

由於本公司有關訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同之相關百分比率低於5%，訂立委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

瓊海協議

誠如本公司日期為二零一三年三月六日之公佈所載，於二零一一年三月四日，裕田幸福城北京及瓊海千禧投資有限公司（「瓊海投資」）訂立瓊海協議，據此，裕田幸福城北京將向瓊海投資存入金額人民幣32,178,050元，為期一年，即自二零一一年三月四日起至二零一二年三月三日。於瓊海協議期內，瓊海會於中國海南物色及向本集團轉介合適住宅及商業物業發展項目。倘於瓊海協議期內，瓊海投資可成功物色一個物業發展項目，以致本集團可就海南物業項目與土地擁有人或相關當地政府部門訂立土地收購協議或項目發展協議，瓊海投資可代本集團即時從資金人民幣

32,178,050元支付相關按金或開支予土地擁有人或相關當地政府部門或有關各方。如瓊海投資於瓊海協議期內無法物色及向本集團轉介合適物業項目，瓊海投資需於瓊海協議期完結後向裕田幸福城北京償還本金人民幣32,178,050元及按不低於中國人民銀行現行貸款利率計算之相關利息。

瓊海投資為於中國海南註冊成立的公司，繳足註冊資本為人民幣10,000,000元，公司主要從事提供營銷策劃服務，商業信息服務及場地租賃服務以及投資管理。於訂立協議時，瓊海投資由梁先生間接擁有54.3%及本公司及其關連人士之獨立第三方間接擁有45.7%。裕田幸福城北京之管理層了解到瓊海投資擁有資源並就海南若干物業發展項目與海南當地政府或地主擁有良好關係。隨著打造海南島為國際旅遊島的概念推出，裕田幸福城北京管理層就於二零一零年下半年聯絡瓊海投資，有意藉著瓊海投資在海南的本地資源及網絡優勢在海南尋找合適的物業發展項目。於二零一一年二月，瓊海投資在海南發現兩個潛在房地產開發項目（「潛在項目」）供裕田幸福城北京審議。

根據瓊海所提供之建議書，將需要合共約人民幣35,000,000元之前期準備金以為其中一個潛在項目物色位於海南瓊海市大路鎮一個指定作旅遊發展的地方約1,000畝之土地。根據初步計劃，該物業項目擬包括度假酒店、商業物業、住宅物業、醫療復康設施、養老院及生態旅遊度假區。所需之前期準備金包括約人民幣30,000,000元作為向當地土地擁有人支付土地轉讓金之初步按金，約人民幣2,820,000元作為青苗補償費及約人民幣2,200,000元作為其他營運開支。經審議瓊海投資所提供之建議書及此等項目之前景後，裕田幸福城北京之管理層決定向瓊海投資提供上述前期準備金（但不包括人民幣2,821,950元之青苗補償費所需費用，因在該階段被認為並無必要）。隨後，於二零一一年三月四日，裕田幸福城北京及瓊海投資訂立瓊海協議，據此，裕田幸福城北京向瓊海投資提供前期準備金人民幣32,178,050元。

訂立瓊海協議的期望為瓊海投資可作為本集團的中介人，並可通過利用其在海南的當地資源及網絡，在一年期間內為本集團物色及轉介其中一個潛在項目。提供予瓊海投資的前期準備金是為了方便瓊海投資確保取得項目及可用資金證明，並有意運用於其中一個潛在項目（倘本集團有意投資）。本公司並不知悉瓊海投資有否曾向其他公司提供類似服務。

於二零一一年九月，本公司全資附屬公司奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「環球奧特萊斯」）與發展伙伴就其中一個潛在項目之共同發展訂立框架協議（「框架協議」）。然而，截至二零一二年二月底，該項目自訂立框架協議起並無重大進展。於二零一二年二月二十七日，裕田幸福城北京要求瓊海投資根據瓊海協議條款償還前期準備金之未償還款項人民幣30,678,050元及相關利息。雙方同意還款期延長至二零一二年五月底。截至二零一二年五月底，瓊海投資已向裕田幸福城北京償付本金人民幣32,178,050元及相關利息約人民幣2,574,000元。就本金收取之利率為約6%，且不低於中國人民銀行現行貸款利率。由於瓊海投資尚未成功為本集團轉介相關物業發展項目，故本集團未曾或將不會向瓊海投資支付任何費用。

由於瓊海投資由主要股東梁先生間接擁有54.3%股權，瓊海投資於瓊海協議日期為本公司之關連人士（定義見上市規則第14A章），且根據上市規則第14A.13(1)條，訂立瓊海協議構成一項關連交易。

由於本公司有關訂立瓊海協議之所有相關百分比率低於5%，故訂立瓊海協議須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

關聯交易之追認

在審核本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表時，發現上述交易構成上市規則第14A.13(1)條項下本公司關連交易。

由於本公司於訂立第二股權轉讓協議、委託抵押擔保合同、擔保合同及抵押合同以及瓊海協議時並無刊發公佈，本公司未有遵守上市規則第14A章的規定。本公司分別於二零一二年六月二十五日、二零一二年八月十日及二零一三年三月六日刊發相關公佈。誠如所公佈者，董事會（包括全體獨立非執行董事）亦追認及確定，訂立上述每項交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鑑於上述交易，本公司已聘請獨立核數師以審閱本公司企業管治及內部監控及程序是否充足。本公司將於適當時另作公佈。

持續經營基準

於本年度內，本集團錄得虧損約100,377,000港元。截至二零一二年三月三十一日，湖南裕田的計息貸款結餘為人民幣300,000,000元(相當於約373,740,000港元)，其中人民幣70,000,000元(相當於約87,206,000港元)的貸款須由湖南裕田於二零一二年十一月向一間內地銀行(「內地銀行」)清償。

本集團與一間財務機構(「財務機構」)一直就總額為人民幣320,000,000元(相當於約398,656,000港元)的建議貸款安排進行磋商(「貸款安排」)。於二零一二年十一月八日，湖南裕田、內地銀行及財務機構訂立債務轉讓協議，據此，湖南裕田應付內地銀行人民幣70,000,000元(相當於約87,206,000港元)的債務以總代價人民幣70,000,000元轉讓予財務機構(「債務轉讓」)。同日，湖南裕田與財務機構訂立債務重組協議，據此，湖南裕田須於兩年內向財務機構償付人民幣70,000,000元的本金債務，而於該期間內湖南裕田亦須就人民幣70,000,000元的本金以年利率15%計息向財務機構支付利息。抵押予內地銀行的土地使用權獲內地銀行解除，而湖南裕田項下總面積約103,782平方米之其他土地使用權已抵押予財務機構。

除債務轉讓外，一間於中國註冊成立的公司(「貸款方」)(為本公司及其關連人士之獨立第三方)、一間內地銀行(「委託銀行」)及湖南裕田於二零一二年十一月十九日訂立信託貸款協議(「委託貸款合同」)。根據委託貸款合同，貸款方同意委託委託銀行代表其向湖南裕田借出人民幣250,000,000元(「委託貸款」)的貸款。委託貸款為期兩年，按年利率10%計息。同日，根據委託貸款合同，湖南裕田與委託銀行就委託貸款訂立貸款協議(「貸款協議」)。湖南裕田擁有總面積約336,000平方米的土地使用權就委託貸款抵押予委託銀行。此外，作為貸款安排的一部分，根據委託貸款合同，財務機構向委託銀行發出承諾函件，承諾倘湖南裕田未能償還委託貸款以及相關利息或倘發生任何違反貸款協議條款的事項，財政機構須從委託銀行收購違約的委託貸款。委託貸款項下所得款項將為本集團帶來額外資金以償付其現時之銀行債務、應付貿易賬款並為本集團提供額外營運資金。

除就債務轉讓及委託貸款已抵押的土地外，於二零一二年十一月三十日，本集團可供進一步抵押的土地部分的賬面值（按成本）約為人民幣184,316,000元（相當於約228,552,000港元），總面積約306,000平方米。基於本集團擁有充裕之資產淨值、董事會目前採取之措施、預期本集團未來經營的成功及其銀行及其他財務機構之一直支持，董事會認為本集團將有足夠營運資金履行其財表責任而有關財務責任於報告期末起計十二個月到期。因此，儘管本集團於二零一二年三月三十一日之現金流量狀況緊絀，但按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

財務回顧

業績

本年度之營業額約為289,000港元，去年相應期間約為零港元。本年度權益持有人應佔虧損約為78,493,000港元，而上年相應期間之權益持有人應佔溢利約為33,617,000港元。本年度每股虧損為0.9港仙，而去年相應期間之每股盈利為0.4港仙。

於本年度內，本集團並無確認任何來自建造工程及在建物業發展之收入，而本年度之收入為累積至289,000港元來自新分部之收入，有關收入為時裝及配飾銷售。

雖然長沙項目工程落後於原訂時間表，但於本年度內，長沙項目若干部分的主要結構工程已竣工，而本集團已展開長沙項目的宣傳計劃及發售。因此，於本年度內，本集團已為長沙項目增聘營銷、行政及其他配套工作的人手。誠如本公司之綜合財務報表附註9「除稅前（虧損）／溢利」所載，主要由於僱員人數及營銷活動大幅增加，本年度之僱員成本及相應其他行政開支／成本如本集團辦公室開支、差旅費等亦大幅增加。此外，本集團於本年度之若干聯營公司權益之減值虧損為13,079,000港元。因此，本年度之行政及經營開支增加至約110,448,000港元，而截至二零一一年三月三十一日止年度產生之行政及經營開支則約為52,036,000港元。

流動資金及財務資源

本集團於二零一二年三月三十一日之資產淨值約為859,588,000港元，而於二零一一年三月三十一日之資產淨值約為921,126,000港元。本集團於二零一二年三月三十一日之流動資產淨值約為552,116,000港元，包括現金及現金等值品約為29,452,000港元，而於二零一一年三月三十一日之流動資產淨值約為851,534,000港元，包括現金及現金等值物約為339,587,000港元。本集團於二

零一二年三月三十一日之資產負債比率(按本集團之總銀行借貸除以總權益之基準計算)為43.48%(二零一一年三月三十一日:38.67%)。

由於現金結餘、應收賬款及應付賬款以港元及人民幣列值，本集團並無重大外匯波動風險。

本集團之資金來源主要來自內部資源及銀行貸款。

承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團已簽約但尚未產生並作出撥備之物業發展開支金額為215,766,000港元。

或然負債

誠如在本公司之綜合財務報表附註23「撥備」所載，由於長沙項目工程落後於原訂時間表，於本年度內，本集團無法按租賃協議或合作協議所載之協定時間表向部分租戶交付舖位。根據租賃協議及合作協議，租戶可就延期交付舖位終止協議及／或按所產生之損失及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及／或合作協議，而本集團亦退還初始按金。本集團已與願意繼續租賃或與本集團合作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延期之賠償。於報告期末，本集團並無收到其租戶就有關賠償向本集團提出申索，並無法估計有關潛在賠償總額。就租賃協議及合作協議之條款而言，有關協議已具體列明賠償金額之計算方法，325,000港元已於二零一二年三月三十一日確認為就潛在申索所作之撥備。

此外，誠如本公司之綜合財務報表附註22所披露，於二零一二年三月三十一日，湖南裕田已向銀行就授予借方之銀行信貸提供最高擔保金額人民幣22,230,000元(相當於約27,694,000港元)。於二零一二年十月底，有關擔保已被解除。

誠如上文所披露，於二零一二年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

由於業務發展，於二零一二年三月三十一日，本集團擁有僱員總數為230名(董事除外)，而截至二零一一年三月三十一日則有125名僱員(董事除外)。僱員薪酬由本集團根據彼等之表現、工作經驗及現行市價釐定。僱員福利包括醫療保險金、公積金及購股權。

展望與前景

二零一一年，中國內地房地產市場調控政策持續加強，措施進一步細化。商品房限購、限價、限貸等行政手段力度加強；新稅項、稅收、稅率等經濟手段跟進；保障房資金、土地等配套措施陸續到位；貨幣政策上半年持續收緊。調控效果逐步顯現，住宅用地供應量下降、出讓金降幅顯著；住宅用地樓面地價顯著回落，土地溢價率持續下行至歷史低位；主要城市住宅成交量、均價跌幅持續擴大。

在此背景下，本集團開發之長沙物業亦受到影響，雖其並不屬於長沙市限購之區域內，但限貸政策及市場觀望態度仍不利於首期開發之物業的出售。故本集團審時度勢，在住宅待售蓄客期間更加關注「奧特萊斯購物公園」的開發與運營，首期建築面積約十萬平方米的奧萊廣場將陸續迎來眾多品牌的入駐與加盟，隨著奧萊業態所培育的市場日益擴大，人氣的聚集、周邊物業價值的提升，奧萊小鎮的住宅產品也將贏得市場。

二零一二年，中國政府堅持房地產調控的大方向不會動搖，但貨幣政策的預調微調將緩解調控壓力。中長期來看，土地資源總體偏緊的態勢不會逆轉，城市化進程不斷推進也將為房地產市場提供旺盛的需求，房地產業面臨較好的發展空間。本集團將把握機遇、迎接挑戰，繼續堅持「用住宅支持商業、用商業提升地產」的理念，在全國拓展開發布局，穩扎穩打，加強合作，為股東創造長期穩定的最大價值。

末期股息

董事會不擬就本年度派付任何末期股息（二零一一年：無）。

企業管治常規

香港交易及結算所有限公司（「香港結算所」）已修訂企業管治守則（「守則」），自二零一二年四月一日起生效。香港結算所鼓勵於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司於二零一二年四月一日較早日期採納經修訂守則。

董事會致力於本集團內追求高標準之企業管治並負責企業管治常規。在近期發現問題，董事會旨在著重三個方面，即履行管理問責制、實現管理透明度及追求高標準業務準則，以建立並有效運作一個有效率及透明的企業管治系統。此舉擬促進可持續增長，同時從利益相關者取得支持。董事會已透過外部顧問檢討書面企業管治政策落實董事會及不同委員會各成員將予履行的企業管治職責及職能。此外，為履行其責任以確保本公司遵守經修訂守則的職責，董事會透過設定書面職權範圍及釐定其權責、責任及權力範圍而設立數個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。此等事項將予以檢討。

董事會確認，本公司於本年度全年遵守前守則及由二零一二年一月一日起之經修訂守則，惟以下偏離除外：

守則條文第 A.1.7 條

本條文規定倘主要股東或董事於董事會將考慮之事項中擁有衝突利益，而董事會釐定有關利益屬重大，則該事項須以實質董事會會議方式處理，而並非以書面決議案方式。在交易中本身均無重大利益之獨立非執行董事及其聯繫人須出席有關董事會會議。

誠如上文「關聯交易」一段所載，第二份協議、委託抵押擔保合同、與浦發銀行訂立之擔保合同及抵押合同，以及墊款協議項下擬進行之交易構成關聯交易，並須遵守申報及公佈規定，惟可豁免遵守根據上市規則第 14A.13(1) 條所載獲獨立股東批准之規定。然而，本公司未有及時作出有關上述協議及合同的申報及公佈，故違反上市規則。

本公司分別於二零一二年六月二十五日、二零一二年八月十日及二零一三年三月六日刊發相關公佈。董事會（包括全體獨立非執行董事）已追認並確認，訂立上述各項交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司已聘請外部獨立核數師以審閱本公司企業管治及內部監控程序是否充足。本公司於此方面將採取進一步的行動及措施。

守則條文第 A.2.1 條

本條文規定主席及行政總裁之職務應予區分，不應由同一人擔任，且應清楚界定並以書面列明主席與行政總裁之間的職責分工。

何光先生擔任本公司主席之角色，而並無其他人士獲指派為本公司行政總裁。董事會相信，此架構有助維持強而有效之領導，使決策過程具有高效率。董事會將繼續定期檢討此一情況，倘本公司能確定適當候選人時，將於適當時候將委任該人士擔任本公司之行政總裁。

守則條文第 A.4.1 條

本條文規定非執行董事之任期須有特定期限，並須於本公司股東大會上膺選連任。目前，所有非執行董事之任期均無特定期限，惟根據本公司之公司細則及守則條文第 A.4.2 條須輪席退任並可於隨後之股東週年大會上膺選連任，且彼等之任期將不超過3年。因此，董事會認為，已採取充分措施以確保本公司之企業管治常規不遜於企業管治守則之規定。

守則條文第 C.1.3 條

於編製綜合財務報表時，董事會已根據本集團產生的虧損約 100,377,000 港元及於二零一二年三月三十一日，湖南裕田一筆未償還計息貸款人民幣 300,000,000 元(相當於約 373,740,000 港元)，其中，人民幣 70,000,000 元(相當於約 87,206,000 港元)於二零一二年十一月到期由湖南裕田向內地銀行償付，審慎考慮本集團未來之流動資金。

誠如本公司綜合財務報表附註 3「呈報基準」及上述業務回顧一節中「持續經營基準」一段所載，除湖南裕田及財務機構之間就自內地銀行轉讓貸款人民幣 70,000,000 元予財務機構而訂立的債務重組協議，湖南裕田亦與委託銀行就委託貸款人民幣 250,000,000 元訂立貸款協議。委託貸款項下所得的款項將為本集團帶來額外資金以償付其現時銀行債務、應付貿易賬款並為本集團提供額外營運資金。

除就債務轉讓及委託貸款已抵押的土地外，於二零一二年十一月三十日，本集團可供進一步抵押的土地部分的賬面值(按成本)約為人民幣 184,316,000 元(相當於約 228,552,000 港元)，總面積約 306,000 平方米。基於本集團擁有充裕之資產淨值、董事會目前採取之措施、預期本集團未來經營的成功及，以及基於獲得其銀行之一直支持，董事會認為本集團將有足夠營運於資金有關財務責任於報告期末計十二個月到期時履行其財務責任。因此，儘管本集團於二零一二年三月三十一日之現金流量緊絀，但按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

守則條文第 D.1.1 條

本條文規定當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在管理層應向董事會匯報以及在代表發行人作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會事先批准。

目前，本公司並無足夠書面程序記錄董事會運用管理層權力授權之清晰指引，而管理層須報告及於作出決策或代表本公司訂下任何承諾前須取得董事會事先批准。

本公司已聘請外部獨立核數師以審閱本公司企業管治及內部監控及程序是否充足。本公司於此方面將採取進一步的行動及措施。

守則條文第 D.1.2 條

本條文規定發行人須規範賦予董事會之職能及轉授管理層之職能。發行人應定期作檢討以確保有關安排符合發行人之需要。

目前，本公司並無足夠書面程序以規範賦予董事會之職能及轉授管理層之職能。

本公司已聘請外部獨立核數師以審閱本公司企業管治及內部監控程序是否充足。本公司於此方面將採取進一步的行動及措施。

守則條文第 E.1.2 條

本條文規定董事會主席出席股東週年大會（「股東週年大會」），並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（如適用）的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東週年大會上回答提問。

由於董事會主席、審核、薪酬及提名委員會主席須參與本公司海外一個重要商務會議，彼並無出席於二零一一年八月九日舉行之股東週年大會。上述股東週年大會由一名執行董事主持。

違反上市規則第 13.46(2)、13.48(1)、13.49(1) 及 13.49(6) 條

根據上市規則第 13.49(1) 條，規定本公司須於財政年度結束後不遲於三個月，即二零一二年六月三十日公佈其截至二零一二年三月三十一日止財政年度之初步業績（「二零一二年全年業績」）。根據上市規則第 13.49(6) 條，規定本公司須於截至二零一二年九月三十日止六個月後不遲於兩個月，即二零一二年十一月三十日刊發其二零一二年九月三十日止首六個月之初步業績。

根據上市規則第 13.46(2) 條，規定向每名股東及持有其上市證券的其他持有人於截至二零一二年三月三十一日止財政年度結束後不遲於四個月即二零一二年七月三十一日前寄發其年度報告。根據上市規則第 13.48(1) 條，規定本公司向每名股東及持有其上市證券的其他持有人於止六個月期間後不遲於三個月，即二零一二年十二月三十一日前寄發其中期報告。

然而，主要由於 (i) 本公司及其核數師之間於若干存貨之估值上存在分歧；(ii) 應收本公司一間聯營公司之貸款缺乏足夠審計證據；及 (iii) 核數師對本公司之現金流是否充足及按持續經營基準營運之能力有所保留，本公司無法於載於相關上市規則內所指定的時限內公佈 2012 年全年業績及寄發其截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告。由於延遲公佈 2012 年全年業績，本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績之公佈及寄發本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告會予以延遲。董事會確認，本公佈延遲刊發構成違反上市規則第 13.46(2)、13.48(1)、13.49(1) 及 13.49(6) 條。

未有遵守獨立非執行董事之最低人數規定

曹倚曼女士（「曹女士」）已請辭本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員，由二零一二年三月二十日生效。

劉明芳先生（「劉先生」）已請辭本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，由二零一二年四月二十五日生效。

緊接曹女士辭任及劉先生辭任後，本公司獨立非執行董事人數及審核委員會成員人數將低於上市規則第 3.10(1) 及 3.21 條所規定之最低數目。

誠如本公司於二零一二年六月十三日所公佈，姚輝明先生、侯榮明先生及林起先生獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼等獲委任後，本公司符合上市規則第 3.10(1) 及 3.21 條之規定。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之相關行為守則。

董事會確認，本公司所有董事全年均已遵守標準守則所載之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何已上市股份。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並根據上市規則以書面形式制定職權範圍。審核委員會主要負責監督本公司之財務申報系統及內部監控程序；就委聘及罷免外聘核數師、批准延聘外聘核數師之酬金及任期，以及與該核數師辭任及解聘有關之任何問題向董事會提供建議；及審閱本公司之中期及年度報告和賬目。

於本年度內，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為曹倚嫻女士(主席)、劉明芳先生及何川博士。於二零一二年三月至六月彼等辭任後，新成員已獲委任加入審核委員會。目前，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為姚輝明先生(主席)、侯榮明先生及林起先生。

審核委員會已審閱本公司本年度的綜合財務報表，委員會認為有關報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分披露。

薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並根據上市規則以書面形式制定職權範圍。薪酬委員會主要負責向董事會就本公司董事及高級管理層之薪酬政策提供推薦建議，以及監管執行董事及高級管理層之薪酬組合。

於本年度內，薪酬委員會由一名執行董事何光先生及三名獨立非執行董事曹倚嫻女士、劉明芳先生及何川博士(主席)組成。於二零一二年三月至六月三名獨立非執行董事辭任後，新成員已獲委任加入薪酬委員會。目前，薪酬委員會由一名執行董事何光先生及三名獨立非執行董事姚輝明先生、侯榮明先生(主席)及林起先生組成。

提名委員會

本公司已設立提名委員會（「提名委員會」），並根據上市規則以書面形式制定職權範圍。提名委員會主要負責就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議，並檢討及監察董事會之架構、規模以配合本公司之企業策略。

於本年度內，提名委員會由一名執行董事何光先生、一名非執行董事王元勳先生及三名獨立非執行董事曹倚嫻女士、劉明芳先生及何川博士組成。於二零一二年三月至六月三名獨立非執行董事辭任後，新成員已獲委任加入提名委員會。目前，提名委員會由一名執行董事何光先生（主席）、一名非執行董事王元勳先生及三名獨立非執行董事姚輝明先生、侯榮明先生及林起先生組成。

繼續暫停買賣

應本公司要求，股份自二零一二年四月二十四日下午三時十分起於聯交所暫停買賣。由於延遲公佈截至二零一二年三月三十一日之財務業績，於本公佈刊發日期，本公司仍在擬備截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績，此外，本公司已委聘獨立核數師事務所，以檢討本公司的企業管治及內部監控程序是否充足，而有關內部控制檢討於本公佈日期尚未完成，故股份將繼續於聯交所暫停買賣，本公司將於適當時作進一步公佈。

於網站上刊發資料

本公佈於香港交易及結算所有限公司網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.equitynet.com.hk/richlyfield>) 可供查閱。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
何光

香港，二零一三年三月十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事何光先生(主席)及黃健輝先生，非執行董事黃少雄先生及王元勳先生，以及獨立非執行董事姚輝明先生、侯榮明先生及林起先生。

* 僅供識別