

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)

截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績

裕田中國發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一一年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	4	115	—
銷售成本		(115)	—
毛利		—	—
其他收益	4	10,265	468
出售附屬公司之收益	7	6,446	443
應佔聯營公司之溢利		(832)	—
銷售開支		(998)	(4,939)
行政及其他經營開支		(42,630)	(46,597)
融資費用	5	—	—
除稅前虧損	7	(27,749)	(50,625)
所得稅	8	—	—
本期間虧損		(27,749)	(50,625)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
其他全面收益：			
換算海外業務產生之兌換差額		211	22,079
期內全面開支總額		(27,538)	(28,546)
應佔虧損：			
本公司擁有人		(21,079)	(44,319)
非控股權益		(6,670)	(6,306)
		(27,749)	(50,625)
應佔全面(開支)／收益總額：			
本公司擁有人		(21,006)	(31,871)
非控股權益		(6,532)	3,325
		(27,538)	(28,546)
每股虧損			
— 基本	9	(0.24) 仙	(0.50) 仙
— 攤薄	9	(0.24) 仙	(0.50) 仙

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,735	5,626
投資物業	11	591,057	554,746
於聯營公司之權益	12	58,664	33,634
		<u>654,456</u>	<u>594,006</u>
流動資產			
待售發展中物業	13	893,919	855,557
存貨		16,689	14,475
應收賬款及其他應收款項	14	12,784	56,980
應收聯營公司款項	12	99,910	89,590
應收關連公司款項	15	485	47,322
現金及銀行結餘		9,581	29,452
		<u>1,033,368</u>	<u>1,093,376</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	456,139	425,301
應付關連公司款項		146	7,936
應付聯營公司款項		3,074	—
銀行貸款，有抵押	17	112,194	87,206
財務擔保責任		123	882
應付稅項		21,435	19,610
撥備		325	325
		<u>593,436</u>	<u>541,260</u>
流動資產淨值		<u>439,932</u>	<u>552,116</u>
總資產減流動負債		<u>1,094,388</u>	<u>1,146,122</u>
非流動負債			
銀行貸款，有抵押	17	261,786	286,534
資產淨值		<u>832,602</u>	<u>859,588</u>
權益			
股本		444,044	444,044
儲備		107,919	128,373
本公司擁有人應佔權益		551,963	572,417
非控股權益		280,639	287,171
總權益		<u>832,602</u>	<u>859,588</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

中期財務報表為未經審核、簡明及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定和香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 呈報基準

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約27,749,000港元。於二零一二年九月三十日，湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「湖南裕田」）的計息貸款為人民幣300,000,000元（相當於約373,980,000港元），其中人民幣70,000,000元（相當於87,262,000港元）的貸款須由湖南裕田於二零一二年十一月向一間於中華人民共和國之銀行（「內地銀行」）償還。

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398,912,000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87,262,000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。

除債務轉讓協議外，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（相當於約311,650,000港元）（「委託貸款」）的貸款。委託貸款為期兩年，按年利率10%計息。同日，根據委託貸款協議，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及董事會迄今採取之措施、預期本集團未來經營的成功，以及獲得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於到期時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九月三十日之現金流量緊絀，但按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

3. 主要會計政策

除以下新及經修訂之準則及詮釋於本期間之財務資料首次採納外，編製該等簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策及編製基準，與本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採納者一致：

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

香港財務報告準則第7號（修訂本） 披露－轉讓金融資產

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團現時或過往會計期間並無重大影響。

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ²
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 ⁴
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 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之列報 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(經修訂)	投資聯營公司及合營企業 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
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 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 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，將自二零一五年一月一日起生效，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。

本公司董事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。

4. 營業額及其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額		
時裝及配飾銷售	115	—
其他收益		
利息收入來自：		
銀行存款	30	468
其他貸款及應收款項 (附註(i))	9,123	—
匯兌收益	194	—
財務擔保費收入 (附註(ii))	615	—
其他	303	—
	10,265	468

附註(i)：

- (a) 誠如本公司日期為二零一二年一月六日之公佈所載，本公司之全資附屬公司裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司(「裕田幸福城北京」)繼續向本公司於認購協議完成後間接擁有40%的聯營公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司(「秦皇島奧特萊斯」)提供約人民幣99,343,000元(相當於約123,841,000港元)之免息貸款融資(「貸款融資」)。貸款融資於二零一三年一月五日或之前到期償還，年利率為20%。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。本交易詳情載於本公司日期為二零一二年一月六日之公佈。

約8,587,000港元(相當於約人民幣6,948,000元)為截至二零一二年九月三十日止六個月向秦皇島奧特萊斯收取的利息。

- (b) 於二零一零年十月八日，裕田幸福城北京及廣東省陽江市建安集團有限公司(「陽江」)(本公司及其關連人士之獨立第三方)訂立一項協議，據此，裕田幸福城北京向陽江存入人民幣40,000,000元(相當於約49,864,000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)。訂立該協議的期望為陽江作為本集團之代理人，可以利用其當地聯繫，在限定期間內替本集團物色及轉介於中國廣東省若干物業發展項目。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，陽江可作為本集團代理人即時從本集團提供的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。倘於上述期間結束時，陽江無法為本集團轉介相關物業發展項目以符合本集團要求，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(相當於約49,864,000港元)另加相

關利息(利率為較中國人民銀行(「中國人民銀行」)現行貸款利率高10%)。由於潛在項目於協議所載協定期間結束前並無重大進展，加上本集團內部撥資所需，故應裕田幸福城北京的要求，陽江已於二零一二年五月底向裕田幸福城北京償付協議所載的全部前期準備金連同相關利息。

約153,000港元(相當於約人民幣123,000元)為截至二零一二年九月三十日止六個月向陽江收取的利息。

- (c) 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，裕田幸福城北京與瓊海千禧投資有限公司(「瓊海投資」)訂立協議，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40,113,000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止)。訂立該協議的期望為瓊海投資作為本集團之代理人，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於中國海南省一個物業發展項目。倘於協議期限內，瓊海投資可成功物色一個物業項目，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中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現行貸款利率計算之相關利息。由於潛在項目於協議所載協定期間結束前並無重大進展，加上本集團內部撥資所需，故應裕田幸福城北京的要求，瓊海投資已向裕田幸福城北京償付協議所載的全部本金連同相關利息。由於瓊海投資由本公司主要股東(「股東」)何興先生(「梁先生」)間接擁有54.3%股權，瓊海投資於該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，訂立該協議構成一項關連交易。本交易詳情載於本公司日期為二零一三年三月六日之公佈。

約379,000港元(相當於約人民幣307,000元)為截至二零一二年九月三十日止六個月向瓊海投資收取的利息。應收瓊海投資之總餘額已於二零一二年五月底前悉數結算。

附註(ii)：

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就銀行授予廣州海墨齋文化活動策劃有限公司(「海墨齋」)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)向銀行提供最高金額為人民幣22,230,000元(相當於約27,712,000港元)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。根據相關協議，海墨齋須向湖南裕田支付一筆總金額為人民幣1,000,000元(相當於約1,236,000港元)之擔保費。由於海墨齋由梁先生及其聯繫人間接全資擁有，而梁先生為一位主要股東，海墨齋為本集團之關連公司及本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，且根據上市規則第14A.13(1)條，訂立相關協議構成一項關連交易。本交易詳情載於本公司日期為二零一二年八月十日之公佈。

截止於二零一二年十月底，已抵押之擔保及土地已被解除。向海墨齋收取的總擔保費因提早解除已修訂為人民幣888,900元(相當於約1,099,000港元)。

人民幣448,000元(相當於約615,000港元)為截至二零一二年九月三十日止六個月向海墨齋收取的財務擔保費。

5. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	14,103	11,276
減：資本化為待售發展中物業之利息開支	(7,434)	(10,766)
減：資本化為投資物業之利息開支	(6,669)	(510)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

借貸成本已按每年介乎7.04%至7.59%之比例予以資本化(二零一一年九月三十日止六個月：每年7.1%至7.59%)。

6. 分部資料

按定期向本集團董事會（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：

- (i) 物業開發；
- (ii) 物業管理；
- (iii) 建築及維修保養；及
- (iv) 時裝及配飾貿易。

本集團於回顧期間按經營分部劃分之未經審核收益及業績分析如下：

	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	對銷 千港元	總計 千港元
截至二零一二年 九月三十日止六個月						
分部收益						
來自外部有關方之收益	-	-	-	115	-	115
分部間銷售	-	-	-	362	(362)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>477</u>	<u>(362)</u>	<u>115</u>
分部業績	<u>(8,460)</u>	<u>(11,831)</u>	<u>(78)</u>	<u>(82)</u>	<u>-</u>	<u>(20,451)</u>
其他收入						1,112
出售附屬公司之收益						6,446
應佔聯營公司業績						(832)
聯營公司權益之減值						(5,781)
未分配開支						(8,243)
除稅前虧損						<u>(27,749)</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	對銷 千港元	總計 千港元
截至二零一一年 九月三十日止六個月						
分部收益						
來自外部有關方之收益	-	-	-	-	-	-
分部間銷售	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分部業績	<u>(17,012)</u>	<u>(19,932)</u>	<u>(71)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37,015)</u>
利息收入						166
其他收入						-
出售附屬公司之收益						443
未分配開支						(14,219)
除稅前虧損						<u>(50,625)</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、出售附屬公司時確認之收益及所得稅開支。此乃就資源分配及業績評估而向主要營運決策者報告之方法。

本集團於報告期末按須予呈報分部劃分之未經審核資產及負債分析如下：

	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	總計 千港元
於二零一二年九月三十日					
資產					
分部資產	1,494,235	13,397	1,219	16,786	1,525,637
未分配公司資產					162,187
					<u>1,687,824</u>
負債					
分部負債	807,014	22,093	21,562	709	851,378
未分配公司負債					3,844
					<u>855,222</u>
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
未分配公司資產					134,848
					<u>1,687,382</u>
負債					
分部負債	771,166	32,792	22,677	—	826,635
未分配公司負債					1,159
					<u>827,794</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。

分部負債並無包括借貸，由於其乃按集團層面管理。

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
員工成本	15,445	16,317
董事薪酬	2,628	2,987
已售存貨費用	107	—
物業、廠房及設備之折舊	993	1,103
匯兌虧損淨額	—	1,028
出售附屬公司之收益(附註(i))	(6,446)	(443)
於聯營公司權益之減值虧損(附註12)	5,781	901
	<u>15,445</u>	<u>16,317</u>

附註(i)：

- (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，本公司已促使本公司當時之全資附屬公司創耀有限公司(「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約15,476,000港元(相當於約1,984,000美元)，相當於股東貸款約49.5%及約2,657,000港元(相當於約341,000美元)，相當於股東貸款約8.5%亦已分別轉讓予琛隆及華輝。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約15,477,000港元(相當於約1,984,000美元)及約2,658,000港元(相當於約341,000美元)。

於股份轉讓協議日期，創耀為本公司之全資附屬公司，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已發行股本，而創耀控股有限公司擁有吉林奧特萊斯名牌折扣城有限公司(「吉林奧特萊斯」)之全部股權。吉林奧特萊斯為一間於中國註冊成立之外商獨資企業，註冊資本為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)，其中4,000,000美元(相當於31,200,000港元)於股份轉讓協議日期已悉數繳足。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，於股份轉讓協議日期，吉林奧特萊斯已支付人民幣10,000,000元(相當於約12,466,000港元)予當地政府以作為按金。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。

出售創耀之收益約6,446,000港元於截至二零一二年九月三十日止六個月確認。

(b) 誠如本公司日期為二零一二年六月二十五日之公佈所載，於二零一一年六月十日及二零一一年六月十六日，獨立第三方（「買方」）與裕田幸福城北京就出售銀川奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「銀川奧特萊斯」）全部股權訂立股權轉讓協議，代價為人民幣6,000,000元（相當於約7,358,000港元）。本交易詳情載於本公司日期為二零一二年六月二十五日之公佈。於出售日期，銀川奧特萊斯並無從事任何商業活動。

出售銀川奧特萊斯之收益約443,000港元於二零一一年九月三十日止六個月確認。

8. 所得稅

由於本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月（截至二零一一年九月三十日止六個月：無）分別並無於香港及中國產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

本集團及本公司於二零一二年九月三十日並無重大遞延稅項資產或負債（二零一二年三月三十一日：無）。

9. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃根據截至二零一二年九月三十日止六個月虧損淨值約21,079,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：44,319,000港元）及兩個期間內已發行普通股之加權平均數8,880,874,303股計算。

由於潛在普通股為反攤薄，本公司截至二零一二年九月三十日止六個月及截至二零一一年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損已呈列作相等。

10. 中期股息

並無就截至二零一二年九月三十日止六個月建議派付中期股息（截至二零一一年九月三十日止六個月：無）。

11. 投資物業

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	554,746	396,165
添置	35,953	138,864
匯兌調整	358	19,717
	<u>591,057</u>	<u>554,746</u>
位於中國之土地及物業： 中期租約	<u>591,057</u>	<u>554,746</u>

本集團位於中國長沙之物業發展項目(「長沙項目」)包括住宅及商業部分，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。

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)。由於投資物業仍在興建中，於截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月並無作出折舊撥備。

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二十七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九月三十日之公平值約為人民幣519,000,000元(相當於約646,985,000港元)。於截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月並無作出折舊撥備。

12. 於聯營公司之權益

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於聯營公司投資之成本，非上市	—	—
應收聯營公司之款項(附註(i))	186,623	145,067
分佔收購後虧損及儲備	(8,744)	(8,319)
	<u>177,879</u>	<u>136,748</u>
減：應收聯營公司之款項 — 流動部分	(99,910)	(89,590)
	<u>77,969</u>	<u>47,158</u>
減：減值虧損	(19,305)	(13,524)
	<u>58,664</u>	<u>33,634</u>
減值虧損變動		
	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初結餘	13,524	445
期／年內減值虧損(附註(ii))	5,781	13,079
	<u>19,305</u>	<u>13,524</u>

附註(i)：

誠如附註4(i)(a)所載，裕田幸福城北京於截至二零一二年九月三十日止六個月內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，約人民幣80,146,000元(相當於約99,910,000港元)為截至二零一二年九月三十日由裕田幸福城北京向秦皇島奧特萊斯提供的未償還貸款融資。由於該筆款項將於本報告期末一年內到期，該筆款項分類為流動資產。

應收聯營公司的餘下金額分別為本公司向創耀有限公司(「創耀」)、御景控股有限公司(「御景」)及康景控股有限公司(「康景」)作出31,215,000港元、31,227,000港元及23,429,000港元的墊款。墊款由本公司於創耀、御景及康景仍為本公司的全資附屬公司時向創耀、御景及康景作出，而創耀、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(吉林奧特萊斯、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。創耀、御景、康景及彼等各自之附屬公司分別於二零一二年七月、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。應收上述聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附註(ii)：

董事已評估於聯營公司權益的可收回金額。由於聯營公司產生重大持續經營虧損，且並無產生正現金流，經參考聯營公司相關資產及負債的可收回金額，於截至二零一二年九月三十日止六個月已就5,781,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：901,000港元)的減值虧損作出撥備。

13. 待售發展中物業

待售發展中物業為長沙項目物業部分，有關部分為持作銷售之低密度住宅單位。

待售發展中物業包括截至報告期末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、適當部份之經常開支及借貸成本。

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	855,557	641,865
添置	37,811	181,903
匯兌調整	551	31,789
	<u>893,919</u>	<u>855,557</u>
於期／年末	<u>893,919</u>	<u>855,557</u>
位於中國之土地及物業：		
長期租約	<u>893,919</u>	<u>855,557</u>

14. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款 (附註(i))	804	804
已付按金	871	723
土地招標之競價擔保 (附註(ii))	–	12,458
預付款	1,010	730
其他應收款項 (附註(iii))	10,099	42,265
	<u>12,784</u>	<u>56,980</u>

附註(i)：

於二零一二年九月三十日及二零一二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擔保款項，根據相關建築合同之條款，於2至5年的擔保期滿後，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，土地招標競價擔保按金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價擔保按金人民幣10,000,000元，由本公司當時一間全資附屬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根據物業發展業務之一般過程支付。

誠如附註7(i)(a)所載，吉林奧特萊斯於二零一二年九月三十日終止為本公司附屬公司，但仍為本公司一間聯營公司。

附註(iii)：

其他應收款項主要包括以下：

- (a) 向僱員支付作商業活動的墊款3,281,000港元。款項為免息、無抵押且須於要求時償還；及
- (b) 於二零一二年九月三十日之可收回中國增值稅2,020,000港元。

15. 應收關連公司款項

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
瓊海千禧投資有限公司(「瓊海投資」)	–	41,044
廣州奧特萊斯名牌折扣城有限公司(「廣州奧特萊斯」)	–	4,051
廣州海墨齋文化活動策劃有限公司(「海墨齋」)	485	1,246
月光日本株式會社(「月光」)	–	981
	<u>485</u>	<u>47,322</u>

應收海墨齋款項485,000元為海墨齋就載列於附註4(ii)之財務擔保應向本集團支付之財務擔保費人民幣388,900元。

16. 應付賬款及其他應付款項

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款(附註(i))	20,063	21,179
應計費用(附註(ii))	81,115	73,965
已收按金(附註(iii))	325,461	301,426
其他應付款項(附註(iv))	29,500	28,731
	<u>456,139</u>	<u>425,301</u>

附註：

- (i) 於二零零九年，由於獲發包方委聘作為中國海南之工程(「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)就同一項目訂立分包協議。海南項目於二零一零年三月三十一日止財政年度完成。由於發包方並無提供相關的項目數據予本集團及分包商，截至二零一二年九月三十日，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20,063,000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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期至 60 日	—	—
60 日—180 日	—	—
180 日以上	20,063	21,179
	<u>20,063</u>	<u>21,179</u>

(ii) 於二零一二年九月三十日之應計費用主要為長沙項目約73,495,000港元(相當於約人民幣58,956,000元)之應計建築成本

(iii) 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。基建工程之估計合約總投資額約為313,488,000港元(相當於約人民幣251,474,000元)。

於已收按金中，約271,759,000港元(相當於人民幣218,000,000元)為根據工程合約從望城投資所收取之款項。由於長沙項目之基建工程於二零一二年九月三十日仍處於早期階段，已收按金於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日確認為應付賬款及其他應付款項項下之已收按金。於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，已收按金將於未來數年按竣工百分比方法確認為本集團收入。

於已收按金中，52,722,000港元(相當於約人民幣42,293,000元)為取得有關建築機關於二零一二年九月三十日發出相關入夥紙/竣工證書前，自預售本集團位於長沙項目之住宅物業及商業單位租賃所收取之按金。

(iv) 於二零一二年九月三十日之其他應付款項主要包括以下款項：

(a) 約3,241,000港元(相當於人民幣2,600,000元)為一筆由獨立於本公司及其關連人士之個別人士向本公司之全資附屬公司所作出之借款；

(b) 約6,233,000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；

(c) 約6,233,000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；

(d) 約2,493,000港元(相當於人民幣2,000,000元)為一筆由獨立於本公司及其關連人士之個別人士向本公司之全資附屬公司所作出之借款；及

(e) 約5,984,000港元(相當於人民幣4,800,000元)為一名業務伙伴(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。

上述(a)至(c)之借款均為免息、無抵押且並無固定還款期。

上述(d)之借款為無抵押，以年利率30%計息並須於二零一二年十一月二十五日或之前償還。

上述(e)之借款為無抵押，以中國人民銀行現行貸款利率計息。人民幣3,300,000須於二零一三年八月二十七日或之前償還，而餘額人民幣1,500,000元須於二零一三年九月四日償還。

17. 有抵押銀行貸款

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押即期銀行貸款	112,194	87,206
有抵押非即期銀行貸款	261,786	286,534
	<u>373,980</u>	<u>373,740</u>
應付款項：		
1年內或按要求	112,194	87,206
1年以上但2年以內	74,796	99,664
2年以上但5年以內	186,990	186,870
銀行貸款合計	<u>373,980</u>	<u>373,740</u>

於二零一二年九月三十日，銀行貸款乃以附屬公司賬面淨值約675,635,000港元(相當於約人民幣541,798,000元)(二零一二年三月三十一日：約638,112,000港元(相當於約人民幣512,029,000元))之土地使用權發展中物業抵押。銀行貸款按每年7.04厘至7.59厘之利率(截至二零一一年九月三十日止六個月：每年7.59%)計息，且並無載列按要求償還條款。

18. 結算報告期後事項

誠如附註4(i)(a)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102,649,000港元(相當於約人民幣82,343,000元)。目前，本集團仍與秦皇島奧特萊斯及天馳控股有限公司(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。

除上文所披露者外，二零一二年九月三十日後並無重大事項。

獨立審查報告摘錄

「結論

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信中期財務報表在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號公平呈列 貴集團於二零一二年九月三十日之財務狀況以及其於截至該日止六個月期間之財務表現及現金流量。

注意事項

吾等在沒有保留意見下，謹請垂注中期財務報告附註2，有關附註指出 貴集團(i)於二零一二年九月三十日止六個月錄得虧損27,749,000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373,980,000港元)，其中人民幣70,000,000元(相當於約87,262,000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履行償還責任，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九月三十日持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

誠如中期財務報告附註2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311,650,000港元)，簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製，有關有效性取決於 貴集團未來營運能否成功使 貴集團於可見未來財務責任到期時或即將到期時履行其責任。簡明綜合中期財務報表並無納入因無法持續經營而可能導致的任何調整。」

管理層討論與分析

業務回顧

本公司主要業務為投資控股。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、設計及建築以及樓宇維修以及時裝及配飾貿易。本公司的業務地點主要位於中國。

於本期間內，中國內地房地產市場繼續在國家收緊措施如：「限購」、「限貸」、「限售」等政策的影響下，樓市整體仍延續低迷的態勢。儘管如此，本集團的非全資子公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司進一步完善了住宅區樣板房、相關基礎設施及園林綠化等工程，截至二零一二年九月三十日，長沙項目已取得預售許可證的面積已有60,782平方米，住宅區的簽約銷售面積達4,067平方米。至於商業區，部分內、外裝修、停車場及綠化等工程已完成，營銷活動進展順利，奧特

萊斯購物廣場的第一家租戶Nike直營店已在二零一二年五月搶先開業，二零一二年八月，國際精品集合店陸續開業。近期，伴隨著Adidas奧萊直營店於二零一二年十二月在廣場開業，Nero Giardini、日本品牌Gekko 8010及其他國際知名品牌也已相繼投入銷售；預計明年必勝客餐廳、星巴克、肯德基汽車穿梭餐廳、「德克士」餐廳、新百倫、USPOLO等店鋪均將陸續開業。為向顧客提供更全面的購物體驗，樂田國際影院配合奧特萊斯購物廣場內知名品牌的開業時間，也將同期進行試業。

聯營公司

懷來大一

懷來大一葡萄酒莊園有限公司(「懷來大一」)於二零一二年度取得位於中國河北省懷來縣松原市合共104,037.82平方米的國有土地使用權。該幅土地與懷來大一透過租賃所取得的另一幅土地共同規劃，利用懷來葡萄酒之鄉之資源及地理位置鄰近北京的優勢。懷來大一計劃成立具備葡萄種植園和釀酒區的私人紅酒村，以符合北京鄰近地區上流人士業務及社交、旅遊和休閒活動所需。為更有效推行有關項目，懷來大一有意就概念推廣設立示範區。有關示範區的水電供應、道路及示範區場地整平以及部分綠化及植林工作經已完成。

於本期間內，私人紅酒村項目計劃及示範區展廳設計正在進行中，示範區之荒山斜坡改造工程、葡萄種植、綠化陳列室工程等已完成，並為建造工程作好充分準備。

秦皇島奧特萊斯

秦皇島奧特萊斯置業有限公司(「秦皇島奧特萊斯」)於二零一二年第一季度成功獲取面積為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遊勝地北戴河旅遊度假區。該項目擬憑藉其地理優勢，建設一座集購物、旅遊、休閒、度假、居住的大型濱海購物旅遊度假綜合體項目。目前正在開展項目規劃設計工作。

於本期間內，秦皇島規劃及設計調整概念已獲秦皇島市規劃委員會及秦皇島市城鄉規劃局共同審閱。與此同時，圍欄建設及測繪工作已經完成。

出售吉林奧特萊斯部分股權

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當時之全資附屬公司創耀有限公司（「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約15,476,000港元（相當於約1,984,000美元），相當於股東貸款約49.5%及約2,657,000港元（相當於約341,000美元），相當於股東貸款約8.5%亦已分別轉讓予琛隆及華輝。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約15,477,000港元（相當於約1,984,000元）及約2,658,000港元（相當於約341,000美元）。

於股份轉讓協議日期，創耀為本公司之全資附屬公司，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已發行股本，而創耀控股有限公司擁有吉林奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「吉林奧特萊斯」）之全部股權。吉林奧特萊斯為一間於中國註冊成立之外商獨資企業，註冊資本為20,000,000美元（相當於約156,000,000港元），其中4,000,000美元（相當於約31,200,000港元）於股份轉讓協議日期已悉數繳足。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人民幣10,000,000元（相當於約12,458,000港元）予當地政府以作為按金。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。出售創耀之收益約6,446,000港元於截至二零一二年九月三十日止六個月確認。

琛隆及華輝均為獨立於本公司及其關聯人士之第三方。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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.04(7)條所界定之須予申報之交易。

持續經營基準

於本期間內，本集團錄得虧損約27,749,000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373,980,000港元)，其中，人民幣70,000,000元(相當於87,262,000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398,912,000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87,262,000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(「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務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九月三十日之現金流量緊絀，但按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

財務回顧

業績

截至二零一二年九月三十日止六個月之營業額達115,000港元，上年相應期間為零港元。本年度權益持有人應佔虧損額約為21,079,000港元，而上年相應期間之權益持有人應佔虧損約為44,319,000港元。本年度每股虧損為0.24港仙，而上年相應期間之每股虧損為0.5港仙。

流動資金及財務資源

本集團於二零一二年九月三十日之資產淨值約為832,602,000港元，而於二零一二年三月三十一日之資產淨值則約為859,588,000港元。而本集團於二零一二年九月三十日之流動資產淨值約為439,932,000港元，包括現金及現金等值品約為9,581,000港元，而於二零一二年三月三十一日流動資產淨值則約為552,116,000港元，包括現金及現金等值品約為29,452,000港元。本集團於二零一二年九月三十日之資產負債比率（按本集團之總銀行借貸除以總權益之基準計算）為44.92%（二零一二年三月三十一日：43.48%）。

由於現金結餘、應收賬款及應付帳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其內部資源及財務機構貸款。

承擔

營運租約承擔

於報告期止，有關物業之不可撤銷營運租約之日後最低租賃付款總額分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,221	2,332
一年後但於五年內	—	—
	<u>1,221</u>	<u>2,332</u>

租賃協商期限為一至兩年，及租金於相關租賃期間內為固定。

資本承擔

於二零一二年九月三十日及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分別為147,735,000港元及215,766,000港元。

或然負債

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」）。由於長沙項目之工程落後於原訂時間表，於本期間內，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。於本公佈日期，本集團並無收到其

租戶就有關賠償向本集團提出申索，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九月三十日及二零一二年三月三十一日確認為就該潛在索償所作之撥備。

僱員

於二零一二年九月三十日，本集團僱用僱員 243 名（董事除外）（二零一二年三月三十一日：230 名）。僱員薪酬由本集團根據彼等之表現、工作經驗及現行市場標準釐定。僱員福利包括醫療保險金、公積金及購股權。

本期間之僱員費用總額（包括董事薪酬）為 18,073,000 港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：19,304,000 港元）。

前景及展望

本期間內，房地產投資、新工程以及土地市場各指標同比增速均創近年來新低。於二零一二年上半年，中國人民銀行已兩次下調存准率，不出一個月連續兩次減息，五年期以上個人住房公積金貸款利率下調 0.2 個百分點，國土部、發改委日前聯合發佈的通知《限制用地專案目錄（二零一二年本）》明確規定住宅專案容積率不得低於 1.0。隨著中國宏觀政策及有關微調措施的推行，樓市成交量正從低迷中緩慢復甦。物業銷售趨勢有所改善，並在利率緩和及下調後展現升勢。本集團將密切關注市場變化，以把握機遇並迎合國內二三線城市近郊發展項目的挑戰。

本集團正在開發長沙項目計劃，儘快實現商業北區全面性開業；突顯商業產品成為長沙河西標誌性商業體的整體價值，並計劃啟動新一期住宅區建設，以豐富產品線。在物業定價上，採用滲透定價策略，售價比目前上升 10%-15%，使早期業主享受升值的實惠之餘，長沙項目將規劃並設計為區域標誌性樓盤，為我們的股東創造最大的長期而穩定的價值。

中期股息

董事會不建議就本期間派付任何中期股息（截至二零一一年九月三十日止六個月：無）。

遵守企業管治常規

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(「企業管治守則」)，由二零一二年四月一日起生效。香港結算所鼓勵於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企業管治守則。

董事會確認，本公司於本期間內遵守由二零一二年一月一日起之經修訂企業管治守則，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。在交易中本身及其聯繫人均無重大利益之獨立非執行董事須出席有關董事會會議。

誠如本公司日期為二零一二年六月二十五、二零一二年八月十日及二零一三年三月六日之公佈所載，相關協議／合約項下擬進行之交易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，訂立各項此等交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

就此等交易，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。

本公司董事會主席兼行政總裁(「行政總裁」)的職位於目前均由同一人擔任。鑑於由三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成之董事會所提供的經驗、專業知識、獨立的建議及從不同角度的意見，董事會認為此結構並不損害董事會與管理層之間權力及權威的平衡。董事會相信由同一人擔任董事會主席兼行政總裁兩個職位為本集團提供強而有力的領導，並讓本集團的戰略規劃過程更為有效。

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 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等事宜方面。

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之授權，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。

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 13.46(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寄發其截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告（「二零一二年年報」）。

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（「二零一二／二零一三年中期業績」）。

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截至二零一二年九月三十日止六個月後不遲於三個月，即二零一二年十二月三十一日前寄發其截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一二／二零一三年中期報告」）。

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其二零一二年全年業績及寄發其二零一二年年報。由於延遲刊發二零一二年全年業績，亦延遲了刊發二零一二／二零一三年中期業績及寄發二零一二／二零一三年中期報告。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。

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，所有董事於本期間均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本期間內，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。

審閱中期業績

本公司核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本期間之未經審核中期業績。

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。

審核委員會已審閱本集團本期間之綜合中期財務資料，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。

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。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司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。

誠如本公司日期為二零一三年三月六日之公佈所載，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，而有關內部監控檢討於本公佈日期尚未完成，故本公司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。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
何光

香港，二零一三年三月二十八日

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；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