

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)

截至二零一四年三月三十一日止年度之財務業績

裕田中國發展有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度（「本年度」）之綜合末期業績，連同截至二零一三年三月三十一日止年度（「相應年度」）之比較數字及選定說明附註如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	157,667	27,943
銷售成本		<u>(161,776)</u>	<u>(31,309)</u>
毛損		(4,109)	(3,366)
應收聯營公司款項之減值虧損		(370)	(3,863)
出售附屬公司之收益	4	-	6,446
其他收入及收益	4	11,867	12,498
銷售開支		(27,389)	(5,619)
行政開支		(129,755)	(92,455)
融資費用	5	(40,473)	(22,406)
應佔聯營公司虧損		<u>(9,419)</u>	<u>(2,730)</u>
除稅前虧損	6	(199,648)	(111,495)
所得稅抵免	7	-	9,437
年內虧損		<u><u>(199,648)</u></u>	<u><u>(102,058)</u></u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下人士應佔：			
本公司擁有人	8	(199,648)	(96,901)
非控股權益		—	(5,157)
		<u>(199,648)</u>	<u>(102,058)</u>
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務產生之匯兌差額		5,113	(4,076)
於出售附屬公司後解除匯兌儲備		—	(1,245)
應佔聯營公司之其他全面收益		1,417	1,471
		<u>6,530</u>	<u>(3,850)</u>
年內其他全面收益／(虧損)		<u>6,530</u>	<u>(3,850)</u>
年內全面虧損總額		<u>(193,118)</u>	<u>(105,908)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(193,118)	(100,891)
非控股權益		—	(5,017)
		<u>(193,118)</u>	<u>(105,908)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(2.25) 港仙</u>	<u>(1.09) 港仙</u>
攤薄		<u>(2.25) 港仙</u>	<u>(1.09) 港仙</u>

綜合財務狀況表
於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,383	4,997
投資物業		491,027	389,108
預付土地租賃款		588,754	592,352
於聯營公司之投資		31,737	50,905
非流動資產總額		<u>1,115,901</u>	<u>1,037,362</u>
流動資產			
在建物業		885,451	657,389
存貨	9	5,510	8,103
預付款項、按金及其他應收款項		27,769	26,299
授予聯營公司之貸款		122,943	103,893
現金及現金等值品		270,533	50,301
流動資產總額		<u>1,312,206</u>	<u>845,985</u>
流動負債			
應付賬款	10	257,969	145,584
應付合約客戶款項		–	131,590
預收款項、其他應付款項及應計費用		335,496	175,467
應付關連公司款項		19,107	–
計息銀行借款及其他借款	11	198,986	105,712
撥備		1,691	855
應付稅項		9,302	7,687
流動負債總額		<u>822,551</u>	<u>566,895</u>
流動資產淨額		<u>489,655</u>	<u>279,090</u>
總資產減流動負債		<u>1,605,556</u>	<u>1,316,452</u>
非流動負債			
計息銀行借款及其他借款	11	1,324,945	846,525
資產淨值		<u>280,611</u>	<u>469,927</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		445,748	444,044
(虧損)／儲備		(165,137)	25,883
權益總額		<u>280,611</u>	<u>469,927</u>

財務報表附註

二零一四年三月三十一日

1. 編製、呈報及綜合基準

編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表乃按歷史成本基準編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

於二零一四年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘為270,533,000港元及未償還計息銀行及其他借款總額為1,523,931,000港元，連同應付款項總額381,064,000港元。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損199,648,000港元（二零一三年：102,058,000港元）。本公司董事已採取各項措施以改善本集團之流動資金及償債狀況。根據管理層對本集團未來現金流量的估計，經計及(i)截至二零一四年三月三十一日止年度獲得的額外銀行信貸融資人民幣300百萬元；(ii)於二零一四年三月三十一日後獲得的額外其他貸款融資人民幣300百萬元；(iii)未來住宅物業銷售之預測；及(iv)預期有能力在有需要時成功把到期銀行及其他借款再融資，董事認為本集團將能產生足夠資金，以應付其財務責任及於可見將來到期之財務責任。因此，本集團的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

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

倘若持續經營假設為不適當，則可能需要作出調整，反映資產可能需要按與現時記錄在綜合財務狀況報表不同之金額變現。此外，本集團可能需要就進一步產生之負債作出撥備，及重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司的財務報表乃就本公司相同報告期間而編製，使用一致會計政策。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益各項目歸入本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。與集團成員公司間交易有關的所有集團內部資產及負債、股權、收入、開支及現金流已於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示下列附屬公司會計政策中所述的三項控制權要素其中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。附屬公司擁有權益之變動（並未失去控制權）乃按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)所收代價之公平值；(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份按照如本集團直接出售有關資產或負債的相同基準重新分類為損益或保留盈利（視何者屬適當）。

營運週期

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

2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產及金融負債互抵之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號－過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	投資於聯營公司及合資企業之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝除成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文對有關香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號的影響的進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表產生重大財務影響。

香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、聯合安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。

香港財務報告準則第13號提供公平值的精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公平值的情況，但為其在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。香港財務報告準則第13號即將應用，採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。計量公平值的政策已因應香港財務報告準則第13號的指引作出修訂。

2.1 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、香港 財務報告準則第7號及香港會 計準則第39號 (修訂本)	金融工具 ³ 對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報 告準則第7號及香港會計準則第39號 ³
香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第12號及香港會 計準則第27號 (二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (二零一一年) – 投資實體之 修訂 ¹
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購於合營業務之權益之會計安排 ⁴
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號 (修訂本)	監管遞延賬戶 ⁴ 可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁴
香港會計準則第19號 (修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利 – 界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 抵銷金融資產及 金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第36號 (修訂本)	香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產之可收回金 額披露之修訂 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 衍生工具 的更替及對沖會計的延續之修訂 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員 會) – 詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並未指定強制生效日期，但現時可供採納

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用時的影響進行評估，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 經營分部資料

本集團收益、開支及資產的90%以上產生自本集團位於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙市的物業發展項目（「長沙項目」）。本集團管理層根據該等業務活動產生之經營業績及其財務狀況，對資源分配及本集團業績評估作出決策。因此，董事認為中國內地之長沙項目為本集團單獨可呈報經營分部。

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

年內，本集團與一名（二零一三年：一名）外部客戶進行交易，有關交易佔本集團總收益的81%以上（二零一三年：98%）。年內來自向該客戶提供建築服務產生之收益為127,111,000港元（二零一三年：27,414,000港元）。

4. 收益、其他收入及收益

收益（即本集團的經營收入）乃建築合約之合約收益適當部份；銷售物業所得款項總額，扣除營業稅及銷售物業之其他銷售相關稅項；銷售貨物免稅額返回和貿易折扣後的發票淨額；及年內已收及應收投資物業之租金收入總額。

本集團的收益、其他收入及收益如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益			
建築收益	(a)	127,111	27,414
物業銷售		28,433	—
時裝及配飾銷售		2,055	518
租金收入總額		68	11
		<u>157,667</u>	<u>27,943</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		881	290
其他利息收入	(b),(c),(d)	10,425	10,812
匯兌收益淨額		396	465
財務擔保費收入		—	740
其他		165	191
		<u>11,867</u>	<u>12,498</u>
出售附屬公司之收益		<u>—</u>	<u>6,446</u>

附註：

- (a) 於二零一零年三月十八日，本公司全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「湖南裕田」）與國有企業望城經開區建設開發公司（「望城投資」，前稱望城縣開發建設投資總公司）訂立建築合約（「建築合約」），據此望城投資委聘湖南裕田為總承判商，向長沙項目附近的部份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）提供建設服務，現金代價為人民幣251,474,000元（相等於310,797,000港元）。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團於綜合損益及其他全面收益報表確認截至二零一四年三月三十一日止年度建築收入127,111,000港元（二零一三年：27,414,000港元）。
- (b) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團就向本公司聯營公司秦皇島奧特萊斯提供貸款而確認利息收入10,425,000港元（二零一三年：10,277,000港元）。有關該交易的其他詳情載列於本公司日期為二零一二年一月六日的公佈。
- (c) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團就存放於瓊海千禧投資有限公司（「瓊海投資」），本公司前主要股東梁何興先生（「梁先生」）持有54.3%權益之公司）之存款而確認利息收入379,000港元。有關該交易的其他詳情載列於本公司日期為二零一三年三月六日的公佈。
- (d) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團確認就存放於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」）（均為獨立第三方）之存款而分別確認利息收入4,000港元及152,000港元。

5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
五年內悉數償還之銀行及其他貸款利息	153,560	66,663
減：已資本化利息	(113,087)	(44,257)
	<u>40,473</u>	<u>22,406</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，用於釐定已產生的可資本化借貸成本金額之資本化比率分別為11.75%及3.87%。

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入) 下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
售出貨品成本#	19,316	1,998
已提供服務成本#	132,920	18,539
物業、廠房及設備折舊	2,425	2,101
投資物業折舊#	7,117	3,914
賠償金撥備	884	530
撇減存貨至可變現淨值#	2,423	6,858
預付土地租賃款之攤銷	10,380	11,851
減：已資本化之金額	(4,435)	(5,853)
	<u>5,945</u>	<u>5,998</u>
核數師酬金	2,353	1,500
有關土地及樓宇以及租賃物業之經營租賃項下之 最低租賃款	<u>3,045</u>	<u>4,105</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	32,283	31,892
以權益結算之購股權開支	802	1,571
退休福利計劃供款	2,058	2,415
	<u>35,143</u>	<u>35,878</u>

該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「銷售成本」內。

7. 所得稅抵免

就本集團於中國成立之附屬公司而言，中國企業所得稅乃按稅率25% (二零一三年：25%) 計算。

本集團本年度（二零一三年：無）在香港並無產生任何應課稅溢利，因此未就截至二零一四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按本集團經營之國家／行政管轄區之現行稅率計算。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度－中國內地 過往年度超額撥備	—	9,437
本年度稅項抵免總額	<u>—</u>	<u>9,437</u>

8. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通權益持有人年內應佔虧損，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本虧損金額作出調整。

每股基本虧損按以下基準計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
虧損		
本公司普通權益持有人應佔虧損，用於計算每股基本虧損	<u>(199,648)</u>	<u>(96,901)</u>
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本虧損	<u>8,889,933,837</u>	<u>8,880,874,303</u>

9. 存貨

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
製成品－時裝及配飾	<u>5,510</u>	<u>8,103</u>

10. 應付賬款

以發票日期為基準，應付賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	177,179	78,729
一至兩年	60,496	66,855
逾兩年	20,294	—
	<u>257,969</u>	<u>145,584</u>

應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

11. 計息銀行借款及其他借款

	二零一四年			二零一三年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	7.0%-12.0%	2015	195,455	6.4%	2014	99,728
其他貸款－無抵押	6.1%	2015	3,531	6.1% - 17.6%	2014	5,984
			<u>198,986</u>			<u>105,712</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.8%-12.0%	2016-2017	1,324,945	6.4%	2015 - 2016	186,990
其他貸款－有抵押			—	16.1%	2015	659,535
			<u>1,324,945</u>			<u>846,525</u>
			<u>1,523,931</u>			<u>952,237</u>

	二零一四年			二零一三年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
按以下類別分析：						
須償還銀行貸款：						
一年內			195,455			99,728
第二年			316,145			124,660
三至五年(首尾 兩年包括在內)			<u>1,008,800</u>			<u>62,330</u>
			<u>1,520,400</u>			<u>286,718</u>
須償還其他貸款：						
一年內			3,531			5,984
第二年			<u>-</u>			<u>659,535</u>
			<u>3,531</u>			<u>665,519</u>
			<u>1,523,931</u>			<u>952,237</u>

附註：

(a) 本集團透支融資人民幣295.0百萬元(378.0百萬元)(二零一三年：無)(其中已於報告期末動用人民幣5.0百萬元(6.3百萬元)(二零一三年：無))由本集團若干投資物業、預付土地租賃款及在建物業抵押。

(b) 本集團若干銀行貸款由本集團若干資產抵押之賬面淨值如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	117,361	225,455
預付土地租賃款	324,586	217,590
在建物業	<u>73,597</u>	<u>172,576</u>

(c) 貸款由前主要股東及現獨立第三方梁何興先生(「梁先生」)擔保。有鑑於此，本公司已向梁先生提供反擔保。

(d) 本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。

報告期後事項

於二零一四年四月二十二日，本公司、瑞元控股有限公司（「瑞元」）及盛敦有限公司（「盛敦」）訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買及瑞元以及盛敦有條件同意出售合共60%的御景有限公司（「御景」）的已發行股本，總現金代價為人民幣20,000,000元（相當於約24,900,000港元）（「收購事項」）。此外，於同日，秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）（御景的全資附屬公司）、北京尚博雅投資顧問有限公司（「北京尚博雅」）及裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司（「裕田幸福城（北京）」）（本集團的全資附屬公司）訂立債權轉讓協議，據此，受制於收購事項完成，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厘計算直至收購事項完成日期之累計利息）（「債權」）。債權轉讓之代價須於收購事項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。

收購事項完成後（其受制於（其中包括）獲得本公司股東的批准），秦皇島奧特萊斯將成為本公司的間接全資附屬公司。

收購事項及債權轉讓之詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十四日的通函。

摘錄自獨立核數師報告

核數師就本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表作出之意見如下：

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 貴集團於二零一四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綜合財務報表已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

強調事項

在沒有保留意見之情況下，吾等謹請 閣下留意綜合財務報表附註2，該附註顯示於二零一四年三月三十一日， 貴集團現金及銀行結餘為270,533,000港元及未償還計息銀行及其他借款總額為1,523,931,000港元，連同應付款項總額381,064,000港元。上述情況連同綜合財務報表附註2所載之其他事項，均顯示存在可能令 貴集團及 貴公司能否持續經營產生嚴重成疑之不明朗因素。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要從事物業開發、物業管理、建築物維修及保養以及時裝及配飾貿易。

於本年度內，本集團的物業銷售、基礎建設、工程建設、商業租賃等多方面均較相應年度有明顯增長，取得令人振奮的進步。得益於湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「湖南裕田」）所擁有之位於中國湖南省長沙市的奧特萊斯物業發展項目（「長沙奧特萊斯項目」）首批商舖的交付和基建工程順利完成，本集團於本年度共錄得157.7百萬港元收益，比相應年度增長逾5倍。於本年度內，長沙奧特萊斯項目的奧特萊斯購物中心的首批商舖已交付業主，帶來約28.4百萬港元物業銷售收入和約10.0百萬港元毛利潤；項目區域內的基建工程也於年內全面完成，帶來約127.1百萬港元工程收入，比相應年度增加約464%。

住宅二期小高層區已於本年度內動工，預計在2014年第四季可補充本集團銷售貨源，住宅二期的高層區將於2014年下半年視銷售進展適時啟動建設。長沙奧特萊斯項目住宅二期工程也已開始動工，將為集團持續補充和豐富住宅銷售貨源。

融資方面，國內一間委託銀行向湖南裕田發放了委託貸款人民幣12億元（約合15.1億港元），該資金為長沙奧特萊斯項目工程進展和招商推進提供了資金保障。

在長沙奧特萊斯項目商業區，本集團於本年度著重招商和營銷宣傳，陸續通過專場音樂會、模特兒比賽等宣傳活動提升「裕田小鎮」品牌知名度，廣告投放頻度和範圍亦明顯增加。招商進展方面，長沙地區最大的樂田國際影院已於本年度內試營業，並將於二零一四年八月末前正式營業；多個時尚服裝品牌也已在年內陸續開業。於本報告日期，還陸續完成了近百家男女服飾品牌、箱包配飾、家居生活體驗館、兒童親子游樂園、流行鞋包品綜合館等商家引進，於二零一四年五月，商業區已出租面積超過三萬平方米，預計二零一四年十月份長沙奧特萊斯項目的奧特萊斯購物中心可全面開業。

除長沙奧特萊斯項目外，本公司均透過聯營公司在中國其他城市，包括中國河北省秦皇島及懷來以及吉林省長春投資房地產開發項目。在本年度亦取得一定進展。

本集團擁有40%權益的聯營公司秦皇島奧特萊斯擁有的位於河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸區域的1,077畝國有建設土地使用權，將建設奧特萊斯物業發展項目（「秦皇島奧特萊斯項目」）。該項目已定位為以奧特萊斯為核心，以度假公寓、酒店公寓、養老公寓組成的休閒度假綜合項目。於本年度內，秦皇島奧特萊斯項目一方面繼續進行前期工程建設，包括土方回填、圍牆圍欄建設等，截止二零一四年三月三十一日已完成項目整體圍閉和部份地塊的土方回填，基本滿足項目一期建設用地需要；另一方面，在積極完成項目整體規劃設計報批等用地、工程類證照前置工作，為秦皇島奧特萊斯項目一期啟動做好準備。

本集團擁有50%權益的聯營公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司（「懷來酒莊」），於二零一二年度取得位於中國河北省張家口市懷來縣桑園鎮的面積為104,037平米的國有土地使用權證。該幅土地與懷來酒莊通過租賃取得的另一塊土地共同規劃，利用懷來葡萄酒之鄉的資源及地理位置鄰近北京的優勢，建設立具備葡萄種植園和釀酒區的私人紅酒村，以符合北京大部份地區高尚居民的業務、社交、旅遊和休閒活動所需。為更有效推行有關項目，懷來酒莊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份綠化及植林工作經已完成。於本年度，本集團調配資源規劃私人紅酒村項目計劃及示範區展廳設計，以及示範區之荒山斜坡改造工程、葡萄種植、綠化陳列室工程等，為建造工程作好準備。

截至二零一四年三月三十一日，本公司擁有42%權益的聯營公司吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司（「吉林奧特萊斯」），已向中國吉林省長春市雙陽區政府（「雙陽區政府」）就若干土地提出招標累計支付人民幣110,000,000元的保證金。並於本公佈日期，再向雙陽區政府支付人民幣3,500萬保證金。雙陽區政府預計在二零一四年第三季度內按照有關中國法定程序出讓462畝國有建設土地使用權（約折308,000平米）。

財務回顧

於本年度內，本集團錄得總收入約157,667,000港元，而相應年度則約為27,943,000港元。如綜合財務報表附註4所載，本年度收入主要來自向長沙奧特萊斯項目周邊基建工程及配套設施提供建造服務所得的建造收益約127,111,000港元。此外，本集團自銷售長沙奧特萊斯項目的物業錄得收益約28,433,000港元，而相應年度為零。本年度銷售時裝及配飾亦錄得收益約2,055,000港元，相應年度則約為518,000港元。本年度內，本集團亦自出租長沙奧特萊斯項目的奧特萊斯購物中心開始產生約68,000港元的租金收入。

權益持有人應佔虧損約為199,648,000港元，相應年度則約為96,901,000港元。於本年度的每股虧損約為2.25港仙，相應年度則約為1.09港仙。

重大投資

於本年度，本集團並無任何重大投資。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本集團於本年度內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

流動資金、財務資源及股本架構

本集團主要以其內部資源及銀行和財務機構的貸款融資為業務營運提供資金。

於二零一四年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為270,500,000港元（二零一三年：50,300,000港元）。本集團的流動比率（按流動資產總額除流動負債總額計算）為1.60倍（二零一三年：1.49倍）。流動比率增加乃主要由於在建物業現金及現金等值品有所增加。

於二零一四年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款分別為約1,520,000,000港元（二零一三年：946,000,000港元）及4,000,000港元（二零一三年：6,000,000港元）。資產負債比率（按總計息借款除以總權益之百分比計算）為543%（二零一三年：203%）。資產負債比率增加乃主要由於計息銀行及其他借款大幅增加所致。

資產質押

於二零一四年三月三十一日，本集團持有賬面淨值約515,544,000港元（二零一三年：615,621,000港元）之物業權益已就本集團之借款向中國一家銀行及財務機構作出質押。此外，於二零一四年三月三十一日，財務機構之貸款乃以本集團於湖南裕田之全部股權作抵押。

外匯風險

由於本集團銀行或財務機構的借款、現金及現金等值品、應計費用、應收賬款及應付賬款主要以人民幣列值，故本集團並無重大外匯波動風險。

承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團（作為承租人）擁有不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款約26,000港元（二零一三年：2.1百萬港元）。

於二零一四年三月三十一日，本集團就物業開發開支已訂約但未撥備及已授權但未訂約之資本承擔為142.1百萬港元（二零一三年：75.9百萬港元）及2,803.0百萬港元（二零一三年：3,115.6百萬港元）。

或然負債

- (a) 除條文所規定外，於二零一四年三月三十一日，本集團可能受到未能交付長沙奧特萊斯項目店舖的索償要求並就此確認撥備884,000港元（二零一三年：530,000港元）。部分租戶的的索償要求乃根據現階段無法確定的因素（如租戶所支付的每月或然租金費用，乃基於個別特賣店每月營業額的若干百分比），故未能就於二零一四年三月三十一日應付有關租戶的潛在賠償金額作出可靠估計。截至財務報表日期，並無租戶就有關賠償向本集團提出申索。
- (b) 本公司與望城國土局分別於二零零九年十月二十八日及二零一零年一月十九日就收購地盤面積為406,887平方米及651,666平方米的土地（「該土地」）訂立兩份國有建設用地使用權出讓合同（「使用權出讓合同」）。

根據土地使用權出讓合同，該土地建設工程（「長沙奧特萊斯項目」）須分別於二零一二年八月二十日及二零一二年十二月三十一日或之前完成，惟須就延遲完成建築工程向望城國土局支付0.1%之日罰款（乃根據該土地的購買代價計算）（「罰款」）。

於二零一四年三月十五日，本公司與湖南望城經濟開發區管委會及長沙市望城區國土資源局經開區國土資源中心所（統稱為「相關中國政府部門」，分別負責監管長沙奧特萊斯項目及該土地）達成協議，相關中國政府部門與本公司協定，倘於二零一四年六月末長沙奧特萊斯項目一期之出租率達75%及截至二零一四年十二月末長沙奧特萊斯項目二期之建設工程動工，則相關中國政府部門將不會要求本公司支付罰款。

於二零一四年三月三十一日，上述條件並未達成。然而，董事相信彼等能達成上述條件且由於本集團並無獲告知罰款事宜亦無接獲就罰款發出之通知，故罰款並非為應付款項。於報告日期後，截至本報告日期，本集團認為所有上述條件已達成。管理層將繼續與國土局溝通以就本集團目前狀況作出報告。除上文所述外，就此事宜而言，董事並無知悉任何其他罰款須於報告日期撥備或披露為或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團擁有僱員總數為246名（董事除外），而截至二零一三年三月三十一日則有246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

中央多次強調促進城鎮化建設，為非主城區商業體及配套發展提供了契機。本集團將抓住這一機遇，加快推進「商業+住宅」和「商業+旅游」等新型住宅產業綜合體的開發建設。

一方面本集團將加快現有項目的建設和銷售，提升項目開發效率；同時，還將會通過收購股權取得聯營公司所持項目控制權後自主開發。如本公司日期為二零一四年四月二十三日的公告及日期為二零一四年六月二十四日的通函所載，本公司已於二零一四年四月二十二日有條件訂立買賣協議以收購合作單位所持秦皇島項目公司合共60%股權。

本公司主要股東已對本集團提供資金支持。為資助收購事項及鞏固本集團之財務狀況，本公司主要股東於二零一四年四月二十二日透過金盛置業投資集團有限公司（由本公司主要股東控制的公司），向裕田幸福城（北京）（本公司全資附屬公司）授出本金總額為人民幣300,000,000元（相等於約373,500,000港元）之循環貸款融資，為期三年，按年利率5厘單息計算。本集團毋須就循環貸款融資作出資產抵押。

收購事項完成後，本集團將持有秦皇島奧特萊斯項目100%權益，從而能夠完全自主推進該項目開發，加快項目建設速度，長遠來說將提升本集團之整體盈利能力。

另一方面，促進商業綜合體概念提升，即從現有的以折扣店為主、附以休閒娛樂配套的傳統模式，向多種新興產業結合模式升級，包括以下三個方向：（一）建立各品牌的區域總部，形成與商貿生產等多品牌的戰略合作，產生互相帶動效應；（二）以金融服務和金融產品交易為主的現代服務業，以期成為區域性金融服務中心；（三）通過與電子信息產業和現代物流業結合，嘗試線下線上相結合的新消費模式。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一三年：無）。

企業管治

本集團致力維持高標準之企業管治。於本年度內，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則附錄14載列的前企業管治常規守則及於二零一二年四月一日生效的新企業管治守則的原則及守則條文，惟以下偏離除外：

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。主席與行政總裁之間的職責分工應清楚界定並以書面列明。

於本年度內，馬俊先生擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，於本集團發展階段，此架構有助作出更具效率之規劃及執行。董事會將定期檢討此一情況，並於適當時候考慮區分主席及行政總裁職務之措施。

守則條文第C.2.6條

根據本條文，沒有內部審核職能的發行人應每年檢討是否需要增設此項功能，並在企業管治報告內披露此項檢討結果。

於本年度內，儘管本公司並無設立正式之機制及內部審核職能，以監察本集團內部監控制度是否有效，本公司委聘外部獨立專業會計師事務所（「內部監控顧問」）檢討所有重大交易及本公司內部監控制度。年末後，在內部監控顧問的推薦下，本公司已設置其內部審核職能，該職能獨立於本集團之營運。

內部監控

於本年度內，本公司承諾將完善本集團內部監控制度。誠如本公司日期為二零一三年十二月二十日之公告所載，本公司已委聘內部監控顧問進行內部監控檢討。根據內部監控顧問之建議，董事會已批准實行經改善之內控程序及政策。

誠如本公司日期為二零一四年六月四日之公告所載，根據內部監控顧問發佈的跟進檢討報告，內部監控顧問認為本集團擁有充足的內部監控及財務報告制度以滿足上市規則項下的義務。本公司審核委員會認同內部監控顧問之調查結果。

本公司將委聘外部專業會計師事務所對本公司進行定期內部監控檢討，而檢討結果將直接向審核委員會報告。

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，所有董事於本年度均已遵守標準守則之規定。

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。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已與本集團管理層共同審閱本年度綜合財務報表（包括本集團採納的會計原則及慣例），並與本公司核數師討論審核、內部監控及財務申報事宜。

刊發年度業績及年報

本業績公佈分別刊載於本公司網站www.equitynet.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk。二零一四年年報亦將於適當時候在有關網站刊載並寄發予本公司股東。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

香港，二零一四年六月三十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事馬俊先生（主席）、非執行董事陳衛先生，以及獨立非執行董事徐慧敏女士、周承炎先生及許驚鴻先生。