

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

截至二零一五年三月三十一日止年度之 年度業績

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」)截至二零一五年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一四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報表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	4	54,096	157,667
銷售成本		<u>(78,356)</u>	<u>(161,776)</u>
毛損		(24,260)	(4,109)
應收聯營公司款項之減值虧損		(14,982)	(370)
其他收入及收益	4	6,466	11,867
銷售開支		(33,292)	(27,389)
行政開支		(112,071)	(129,755)
融資費用	5	(20,540)	(40,473)
應佔聯營公司業績		<u>(8,886)</u>	<u>(9,419)</u>
除稅前虧損	6	(207,565)	(199,648)
所得稅開支	7	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損		<u><u>(207,565)</u></u>	<u><u>(199,648)</u></u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他全面收益			
於其後期間重新分類至損益的其他全面 收益：			
換算海外業務產生之匯兌差額		1,278	5,113
應佔聯營公司之其他全面收益		<u>231</u>	<u>1,417</u>
年內其他全面收益		<u>1,509</u>	<u>6,530</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(206,056)</u></u>	<u><u>(193,118)</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u><u>(2.33)港仙</u></u>	<u><u>(2.25)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(2.33)港仙</u></u>	<u><u>(2.25)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,674	4,383
投資物業		749,805	491,027
預付土地租賃款		1,283,540	588,754
商譽	13	125,786	—
於聯營公司之投資		26,048	31,737
非流動資產總額		<u>2,228,853</u>	<u>1,115,901</u>
流動資產			
在建物業		942,889	885,451
持作出售之竣工物業		310,888	—
存貨	9	4,550	5,510
應收賬款	10	7,554	—
預付款項、按金及其他應收款項		114,550	27,769
授予聯營公司之貸款		—	122,943
現金及現金等值品		45,180	270,533
流動資產總額		<u>1,425,611</u>	<u>1,312,206</u>
流動負債			
應付賬款	11	336,568	257,969
預收款項、其他應付款項及應計費用		1,003,491	335,496
應付關連方款項		13,935	19,107
計息銀行及其他借款	12	646,618	198,986
撥備		6,193	1,691
應付稅項		129,602	9,302
流動負債總額		<u>2,136,407</u>	<u>822,551</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(710,796)</u>	<u>489,655</u>
總資產減流動負債		<u>1,518,057</u>	<u>1,605,556</u>
非流動負債			
應付關連方款項		205,478	—
計息銀行及其他借款	12	1,175,388	1,324,945
遞延稅項負債		8,991	—
非流動負債總額		<u>1,389,857</u>	<u>1,324,945</u>
資產淨值		<u>128,200</u>	<u>280,611</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
權益		
已發行股本	445,748	445,748
虧損	<u>(317,548)</u>	<u>(165,137)</u>
權益總額	<u>128,200</u>	<u>280,611</u>

附註：

1. 編製基準

編製基準

此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。此等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。

於二零一五年三月三十一日，本集團的流動負債淨額為710,796,000港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損207,565,000港元(二零一四年：199,648,000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)建議進行公開發售，以籌集約246,600,000港元至約246,900,000港元；(ii)人民幣169,000,000元(相當於約213,363,000港元)之未動用銀行融資；(iii)人民幣104,250,000元(相當於約131,616,000港元)之其他貸款融資；(iv)未來住宅物業銷售之預測；及(v)預期有能力在有需要時成功把到期計息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，以應付於可見將來到期之財務責任。此外，一名主要股東已同意提供足夠資金予本集團，以應付其到期之負債。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表不同之金額變現。此外，本集團可能需要就可能進一步產生之負債作出撥備，及分別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公司及其附屬公司截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為一間由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或對此享有權利及具有能力通過對投資對象行使其權力而影響該等回報時，則取得控制權(即賦予本集團現有以主導投資對象相關活動的既存權利)。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

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。與本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投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動（並未失去控制權）乃作為權益交易入賬處理。

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)損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益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般所規定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

本集團物業發展業務之營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等值品之間的時間。由於該業務性質，其正常營運週期超逾十二個月。本集團之流動資產包括將在物業發展業務正常營運週期部份內出售、消耗或變現之資產（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。

2.1 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經修訂準則及新詮釋。

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）之修訂	投資實體
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第 39 號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續徵費
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）- 詮釋第 21 號	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進項下香港財務報告準則第 2 號之修訂	歸屬條件之定義 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進項下香港財務報告準則第 3 號之修訂	對業務合併中或然代價之會計處理 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進項下香港財務報告準則第 13 號之修訂	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之年度改進項下香港財務報告準則第 1 號之修訂	有效香港財務報告準則之定義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

除下文對有關香港財務報告準則第13號之修訂的影響的進一步闡釋外，採納經修訂準則及新詮釋對該等財務報表並無重大財務影響。

香港財務報告準則第13號之修訂釐清當折現之影響並不重大時，無訂明利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂對本集團概無影響。

此外，經參考香港公司條例(第622章)後，本公司已於本財政年度提早採納由香港聯交所頒發對上市規則有關財務資料披露的修訂。對財務報表的主要影響在於綜合財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.2 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經修訂準則及新詮釋。

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號及香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或出資 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購於合營業務之權益之會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清可接納之折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	單獨財務報表之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表生效，因此並不適用於本集團

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履行責任的資料、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期將於二零一七年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

3. 經營分部資料

本集團收益、開支、資產及負債的90%以上產生自本集團位於中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市(「長沙項目」)及河北省秦皇島(「秦皇島項目」)的物業發展項目。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，對本集團資源分配及業績評估作出決策。因此，董事認為中國之長沙項目及秦皇島項目為本集團單獨可呈報經營分部。

就各相似產品及服務組別而言，本集團外部客戶產生之收益分析披露於財務報表附註5。

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

年內，本集團與外部客戶概無進行交易，有關交易個別佔本集團總收益逾10%(二零一四年：本集團與單一外部客戶進行交易，佔本集團總收益約81%)。年內概無來自向單一客戶提供服務產生之收益(二零一四年：127,111,000港元)。

4. 收益、其他收入及收益

收益乃建築合約之合約收益適當部份；物業銷售所得款項總額，扣除營業稅及物業銷售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。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益			
建造收益	(a)	—	127,111
物業銷售		38,696	28,433
時裝及配飾銷售		1,895	2,055
租金收入總額		13,505	68
		54,096	157,667
其他收入及收益			
銀行利息收入		389	881
其他利息收入	(b)	4,337	10,425
匯兌收益淨額		13	396
其他		1,727	165
		6,466	11,867

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）。根據財務報表附註2.4載列之會計政策有關完工百分比方法計算，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建築收入127,111,000港元。於二零一五年三月三十一日，該項目經已全面完成。
- (b) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團就向本公司前聯營公司並於年內成為全資附屬公司之秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）提供貸款而確認利息收入4,337,000港元（二零一四年：10,425,000港元）。有關交易之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一四年六月二十四日、二零一四年八月二十九日及二零一四年九月一日之公告。

5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及其他貸款利息	208,437	153,560
減：已資本化利息	<u>(187,897)</u>	<u>(113,087)</u>
	<u>20,540</u>	<u>40,473</u>

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，用於釐定可資本化借貸成本金額之資本化比率分別為11.62%及11.75%。

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
售出貨物成本 [#]	44,656	19,316
已提供服務成本 [#]	1,353	132,920
物業、廠房及設備折舊	4,826	2,425
投資物業折舊 [#]	14,380	7,117
賠償金撥備	4,727	884
撇減存貨至可變現淨值 [#]	17,967	2,423
預付土地租賃款之攤銷	12,793	11,744
減：已資本化之金額	<u>(4,561)</u>	<u>(5,799)</u>
	<u>8,232</u>	<u>5,945</u>
核數師酬金	2,049	2,353
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	135	3,045
僱員福利開支(包括董事之酬金)：		
工資及薪金	36,570	32,283
以權益結算之購股權開支	—	802
退休福利計劃供款	<u>4,777</u>	<u>2,058</u>
	<u>41,347</u>	<u>35,143</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. 所得稅開支

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%(二零一四年：25%)計算。

本集團本年度(二零一四年：無)在香港並無產生任何應課稅溢利，因此未就截至二零一五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。

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。

由於截至二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 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>(207,565)</u>	<u>(199,648)</u>
	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
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>8,914,964,303</u>	<u>8,889,933,837</u>

9. 存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
製成品 — 時裝及配飾	<u>4,550</u>	<u>5,510</u>

10. 應收賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收租金	—	—
使用直線法已確認之租金	<u>7,554</u>	<u>—</u>
總計	<u>7,554</u>	<u>—</u>

以發票日期為基準，應收租金於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	<u>—</u>	<u>—</u>

應收賬款為免息及於一般營運週期內償還。

11. 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	315,365	177,179
一至兩年	—	60,496
逾兩年	<u>21,203</u>	<u>20,294</u>
	<u>336,568</u>	<u>257,969</u>

應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

12. 計息銀行及其他借款

	合約利率	二零一五年 到期日	千港元	合約利率	二零一四年 到期日	千港元
即期						
銀行貸款 — 有抵押	12.0%	二零一五年七月至 二零一五年十二月	441,875	7.0%–12.0%	二零一四年十一月至 二零一四年十二月	195,455
其他貸款 — 無抵押	5.0%–6.1%	按要求至 二零一五年八月	204,743	6.1%	按要求	3,531
			<u>646,618</u>			<u>198,986</u>
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	6.6%–12.0%	二零一六年五月至 二零一六年十二月	1,175,388	6.8%–12.0%	二零一五年十月至 二零一六年十二月	1,324,945
			<u>1,822,006</u>			<u>1,523,931</u>
按以下類別分析：						
須償還銀行貸款：						
一年內			441,875			195,455
第二年			1,175,388			316,145
第三至五年(首尾兩 年包括在內)			—			1,008,800
			<u>1,617,263</u>			<u>1,520,400</u>
須償還其他貸款：						
一年內			204,743			3,531
			<u>1,822,006</u>			<u>1,523,931</u>

本集團若干銀行貸款由本集團若干賬面淨值如下之資產抵押：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業	115,324	117,361
預付土地租賃款	357,693	324,586
在建物業	26,741	73,597
持作銷售竣工物業	<u>45,577</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 本集團銀行融資378,750,000港元(二零一四年：378,300,000港元)(其中已於二零一五年三月三十一日動用165,387,000港元(二零一四年：6,305,000港元))由本集團若干投資物業、預付土地租賃款、在建物業及持作銷售竣工物業抵押。
- (b) 於二零一五年三月三十一日，銀行貸款1,451,875,000港元(二零一四年：1,513,200,000港元)乃由本集團於湖南裕田的全部股權作擔保。其乃由前主要股東及現為獨立第三方之梁何興先生(「梁先生」)擔保。有鑑於此，本公司已向梁先生提供反擔保。

於二零一四年十二月二十一日，梁先生與關聯公司金盛置業投資集團有限公司(由王華先生(「王先生」)全資擁有)訂立補充協議²，以就銀行貸款提供擔保。

- (c) 於二零一四年八月八日，何大昭(「何先生」)與本集團訂立貸款協議，據此，何先生授出貸款200,000,000港元。何先生為本集團前股東。該結餘由本集團主要股東王華先生擔保、按年利率5%計息及須於一年內償還。
- (d) 本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣及港元列值。

13. 業務合併

御景有限公司 — 從聯營公司至附屬公司之分步收購

根據本公司與瑞元控股有限公司(「第一賣方」)及盛敦有限公司(「第二賣方」)(統稱「該等賣方」)的其他股東於二零一四年四月二十二日訂立的買賣協議，御景有限公司(「御景」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司當時之聯營公司)餘下60%已發行股本由本集團向該等賣方收購(「收購」)。御景從事投資控股。本集團已制訂擴充於中國的物業發展業務的策略，而收購乃此策略的一環。

本集團支付的收購代價為現金代價人民幣20,000,000元(相當於25,142,000港元)。

於上述交易完成後，御景(本公司原佔40%權益之聯營公司)成為本公司全資附屬公司。

收購於二零一四年九月一日(「完成日期」)完成。根據香港財務報告準則，本集團繼續按權益會計法應佔御景及其附屬公司自二零一四年四月一日起至完成日期止期間之業績。

本集團於完成日期於御景及其附屬公司之40%股權(統稱「40%聯營公司持股」)並無重大公平值，而本集團於40%聯營公司持股之權益亦無賬面值。40%聯營公司持股於完成日期之公平值與賬面值概無重大差額。因此，於視作出售40%聯營公司持股後，並無於本集團綜合損益及其他全面收益報表內確認重大收益或虧損。

於收購完成後，本公司已確認商譽125,786,000港元。

截至完成日期之可識別資產及負債公平值如下：

	千港元
預付土地租賃款按金	728,729
在建物業	126,099
物業、廠房及設備	150
預付款項、按金及其他應收款項	5,862
現金及現金等值品	90
其他應付款項及應計費用	(468,700)
應付集團公司款項	(364,363)
應付稅項	(119,559)
遞延稅項負債	(8,952)
	<hr/>
按公平值計量之可識別淨負債總額	(100,644)
商譽	125,786
	<hr/>
總代價	25,142
	<hr/> <hr/>
按以下方式償還：	
現金	25,142
	<hr/> <hr/>

收購有關的現金流量分析如下：

	千港元
已支付現金代價	(25,142)
所收購的現金及現金等值品	90
	<hr/> <hr/>

自收購以來，御景及其附屬公司尚未對本集團營業額作出任何貢獻，而11,787,000港元之虧損已列入截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益報表。

倘合併於期初進行，則本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之收益及虧損分別為54,096,000港元及208,445,000港元。

概無此收購的交易成本由本集團承擔。

根據香港財務報告準則經修訂第3號，收購所錄得的金額屬暫定，於計量期間，倘已取得於完成日期已存在並且(倘知悉)影響當日所確認該等金額計量之事實及情況的新資料，則收購所錄得的金額可予調整。

14. 承擔

於報告期末，本集團有以下有關物業發展開支之承擔：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備	498,250	142,095
已授權但未訂約	2,007,146	2,802,971
	<hr/>	<hr/>
	2,505,396	2,945,066
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

報告期後事項

本公司宣佈其建議按每持有三股股份可獲發一股發售股份之基準進行公開發售(「公開發售」)，按認購價每股發售股份0.083港元向合資格股東發行不少於2,971,654,767股及不多於2,973,746,433股發售股份，籌集約246,600,000港元至約246,900,000港元(扣除開支前)。本公司之已發行股本因此預期增加不少於約148,583,000港元及不超過148,687,000港元，而其股份溢價賬預期增加不少於約98,017,000港元及不超過98,213,000港元。公開發售之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一五年四月一日及二零一五年五月二十二日之公告及通函。

摘錄自獨立核數師報告

核數師發出無修訂的審計意見，並載有以下強調事宜：

強調事宜

在沒有保留意見之情況下，吾等謹請閣下留意財務報表附註2.1，該附註顯示於二零一五年三月三十一日，貴集團的流動負債淨額為710,796,000港元。於截至二零一五年三月三十一日止年度，貴集團錄得綜合虧損207,565,000港元。上述情況連同財務報表附註2.1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成疑之不明朗因素。

管理層討論及分析

業務回顧

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

於本年度內，本集團錄得物業銷售收入38,696,000港元，主要來自於集團下屬之位於中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市的奧特萊斯購物公園及奧萊小鎮項目(「長沙奧特萊斯項目」)的商鋪和住宅物業一期部份交付及租金收入為13,505,000港元。由於長沙奧特萊斯項目的基建工程已於截至相應年度結束，本年度之建造收益減少127,111,000港元。

融資方面，於二零一四年四月，本公司屬下公司裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司與本集團之關聯公司金盛置業投資集團有限公司就貸款融資簽署本金總額人民幣300,000,000元(相當於約378,750,000港元)為期3年、年利率5%的循環貸款融資協議(「其他貸款」)。這為本集團補充現金流之餘，也減低了整體綜合融資成本。於二零一三年九月，本集團獲銀行融資人民幣300,000,000元(相當於約378,750,000港元)(「銀行貸款」)。截至二零一五年三月三十一日，已動用其他貸款人民幣195,750,000元(相當於約247,134,000港元)及銀行貸款人民幣131,000,000元(相當於約165,387,000港元)，剩餘貸款額度可在未來貸款期限內根據本集團現金流情況陸續提取。

長沙奧特萊斯項目是本公司全資子公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司(「湖南裕田」)開發的商業及住宅地產項目。於本年度內，該項目日趨成熟和完善，除住宅一期沿街商鋪和住宅一期陸續交付外，住宅二期洋房及小高層已經封頂，於二零一四年十一月取得了銷售許可證，正式推出銷售。此外，該項目下面積約9萬平方米的街區式商業綜合體也已於二零一四年國慶黃金周正式全面開業，黃金周七天假期人流量達數十萬。本年度集團着重於招商和營銷宣傳陸續通過專場音樂會、模特比賽、俄羅斯馬戲團、高空72小時生存等活動提升裕田環球奧特萊斯和奧萊小鎮的品牌和知名度，廣告投放頻率和範圍亦明顯增加。截至報告日，共開業國際名品集合、高中端品牌時裝、運動休閒、皮具及餐飲店一百六十餘

間，巨幕影城、兒童樂園城、超級市場、戶外探險區、配套公交車站等一應俱全，一舉成為當地最大購物及休閒娛樂中心之餘，也將為將來住宅區銷售帶來重大推進，進一步補充本集團現金流。

於本年度內，本集團完成了對御景有限公司(為本公司原先有40%權益的聯營公司，並間接擁有秦皇島奧特萊斯置業有限公司(「秦皇島奧特萊斯」)之100%股權)的餘下60%已發行股本的收購，使之間接成為本集團之控股子公司，並從而獲得100%的控制權。秦皇島奧特萊斯項目(「秦皇島奧特萊斯項目」)位於河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸，毗鄰華北旅遊勝地北戴河度假區。項目整體規劃約1,800畝，目前已取得一期1,077畝國有建設土地使用權證。憑藉其地理和環境優勢，秦皇島奧特萊斯項目計劃建設一座集購物、旅遊、休閒、度假、居住於一體的大型濱海購物旅遊度假綜合體物業。該項目已完成部份圍欄、土方回填、電力鋪設等的施工以及展示中心的設計工作。目前，正在進行規劃設計，取得許可證後即可開工建設。

於本年度內，本公司聯營公司所轄項目亦取得一定進展。

本公司擁有50%權益的聯營公司懷來大一葡萄酒莊園有限公司所開發之河北懷來特式別墅住宅及葡萄酒莊園項目，已完成該項目整體規劃和示範區規劃設計、酒莊單體設計、環境影響評估，示範區已具備通路通水通電條件，並完成了部份綠化、種植陳列及坡壁修整工程。同時，下一批約480畝建設用地掛牌相關準備工作亦在推進中。

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，將在吉林省長春市雙陽區開發以奧特萊斯為核心、結合旅遊主題公園及度假酒店的綜合項目(「吉林奧特萊斯項目」)。該項目於本年度內已完成產品定位策劃、規劃設計以及市場調研評估工作。本集團協調政府就吉林奧特萊斯項目積極推進約462畝國有土地使用權的掛牌出讓工作。

由於受到國內日益興盛的網絡購物的衝擊，部份傳統商貿流通企業的業績受到若干程度影響。針對這一情況，本集團在商業布局上有預見性的安排，摒棄以往商業地產過於依賴時裝零售的做法，在所經營奧特萊斯購物公園中，更強調休閒、娛樂和餐飲等客戶體驗性活動，包含了高端巨幕影院、量販式KTV、兒童互動娛樂、中西式餐飲、戶外健康體驗、水岸休閒酒吧、金融自助服務區等休閒式或其他服務專區，在總經營面積中佔比近半，帶動了顧客休閒到訪和其他到訪，並擬通過互聯網奧特萊斯商城、在線預約實體消費等多項措

施，成為實現互聯網與實體店互動經營的典範。長沙奧特萊斯購物公園的成功開業，為本集團集聚了一大批商家資源，同時，也為本集團在該後續開發和秦皇島奧特萊斯等其他項目開發，積累了極為寶貴的經驗。

財務回顧

於本年度內，本集團錄得總收入54,096,000港元，而相應年度則為157,667,000港元。如財務報表附註5所載，本年度收入主要來自銷售長沙奧特萊斯項目的物業達38,696,000港元，而相應年度為28,433,000港元。本年度銷售時裝及配飾亦錄得收入達1,895,000港元，相應年度則為2,055,000港元。於本年度自出租長沙奧特萊斯項目的奧特萊斯購物中心的租金收入約達13,505,000港元，而相應年度則為68,000港元。

權益持有人應佔虧損為207,565,000港元，相應年度則為199,648,000港元。於本年度的每股虧損為2.33港仙，相應年度則為2.25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

於本年度，本集團已收購御景有限公司(間接全資擁有秦皇島奧特萊斯)餘下60%已發行股本，有關收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十四日之通函及財務報表附註32內。

誠如本公司日期為二零一四年六月二十四日之通函所披露，本集團已收購御景有限公司餘下60%已發行股本，進一步詳情載於財務報表附註32。

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。

於二零一五年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為45,180,000港元(二零一四年：270,533,000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0.67倍(二零一四年：1.60倍)。流動比率減少乃主要由於預收款項、其他應付款項及應計費用以及即期部分中的計息銀行及其他借款有所增加。

於二零一五年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款分別為1,617,263,000港元(二零一四年：1,520,400,000港元)及204,743,000港元(二零一四年：3,531,000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1,421%(二零一四年：543%)。資產負債比率上升乃主要由於計息銀行及其他借款大幅增加所致。

資產質押

於二零一五年三月三十一日，本集團持有賬面淨值545,335,000港元(二零一四年：515,544,000港元)之物業權益已就本集團之借款向中國的銀行作出質押。此外，於二零一五年三月三十一日，銀行貸款乃以本集團於湖南裕田之全部股權作抵押。

外匯風險

由於本集團的銀行及其他借款、銀行及現金結餘、應收賬款、應付賬款、應計費用、其他應付款項及應付關連方款項主要以人民幣列值，故本集團並無面對重大外匯波動風險。

承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團(作為承租人)並無不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款(二零一四年：26,000港元)。

於二零一五年三月三十一日，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分別為498,250,000港元(二零一四年：142,095,000港元)及2,007,146,000港元(二零一四年：2,802,971,000港元)。

或然負債

(a) 除附註27所披露者外，於二零一五年三月三十一日，本集團可能受到未能交付長沙項目店舖的索償要求並概無就此確認撥備。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)，故未能就於二零一五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。截至該等財務報表日期，並無租戶就有關賠償向本集團提出申索。

(b) 本集團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(「土地使用權出讓合同」)。

根據土地使用權出讓合同，長沙奧特萊斯項目的土地建設工程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)。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團擁有僱員總數為213名(董事除外)，而截至二零一四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。

展望及前景

中國地產經過近20年的迅速發展，已經走過黃金時期進入「白銀時代」，這一產業也是受國家宏觀政策影響比較大的產業，特別是從去年下半年以來，地產業一直處於相對低迷的狀態。

本集團認為雖然眼下地產業處於低潮，但房地產業對經濟乃至政治的影響都是不容忽視的，國家對房地產調控的終極目標是促進其健康發展，而非一般意義上理解的打壓。因此，從長期來看，地產業仍將是未來十五、二十年的主要產業，而城鎮化將是地產業持續發展的主要推手。對高品質生活的追求也將持續支撐改善性住房、高端及特色地產的發展，產品貼近市場，便能領先一步。

對於地產商來說，為了適應「白銀時代」的特點，做對產品、找準客戶、精耕細作、開拓市場、延長產業鏈，也是本集團維持長期發展的目標。

而本集團的業務模式為商業加特色地產，即環球奧特萊斯購物公園加低密度高品質住宅物業、旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等。

環球奧特萊斯購物公園是本集團吸納歐美奧特萊斯精華打造的真正意義上的集購物、休閒、娛樂、旅遊、度假於一體的國際奧特萊斯生態購物公園。主要業態及品類包括世界名品折扣店、國內一二線男女服飾、化妝品、珠寶、運動休閒產品、兒童遊樂館、IMAX影院、歐美風情街、萬國餐飲等。每個項目佔地面積都多達數十萬平方米，從建築風格及購物環境，都令顧客猶如置身於歐美奧萊，為現代都市人打造了一個與傳統購物完全不同的

購物環境，藍天白雲、綠樹紅瓦、青磚粉牆、名品林立、一街一景、低調的奢華、實惠的價格、清新的空氣、舌尖上的美味、愉悅的體驗，奧萊已經成為一種全新的生活方式，這也正是環球奧特萊斯購物公園的生命力所在。

在提升業務水平的同時，本集團也在提高樓宇建設和交樓質量，亦在通過增加Wi-Fi覆蓋、免費交通接駁、建立網上業主論壇等多項便利措施，不斷提升旗下公司商業經營和物業管理的水準。因此，本集團認為在地產業的轉型中已領先一籌，同時，由於早期取得的大面積土地為這些特色地產的開發創造了得天獨厚的條件，這也是一般地產商所不具備的優勢。

於本年度內，長沙奧特萊斯商業二期約30萬平方米已開始設計規劃。計劃於二零一五年內開工，主要商業業態為國際商業風情街，即引進歐、美、日、韓等各國的商品、文化、美食、遊樂項目，建成一個以體驗式消費為主的，在中國中部地區有較大影響力的奧特萊斯商業城。

同時，長沙、武漢與南昌已列入中國第七個國家級城市群，長沙項目所在的望城經濟開發區也成為湘江新區的核心區域，憑藉強大的政策利好及產業與人口聚集，長沙項目將為集團提供更多銷售業績與現金流支持。

隨著近期中央關於地產及配套金融方面的寬鬆政策的陸續出台，國內經濟增長將日趨穩定，經濟發展將由強調速度逐步調整為更強調均衡與素質。得益於此，近期國內房地產成交量有所增加，一二線城市房價均呈上升趨勢。本集團將抓住這一契機，通過改善產品結構來加快銷售及回款，提高資產運轉效率，為本集團發展提速。

為確保本集團競爭優勢，本公司於二零一四年九月完成收購秦皇島奧特萊斯項目剩餘60%股權，及就吉林奧特萊斯項目已支付長春地皮人民幣1.55億元保證金。兩項目均將發展為以環球奧特萊斯購物公園為中心的綜合項目，預計秦皇島奧特萊斯項目及吉林奧特萊斯項目總投資將超過人民幣60億元，長沙奧特萊斯項目總投資預計為人民幣50億元，本公司指上述投資額將於未來3至6年逐步投放，並將透過滾動開發，加上物業銷售資金回籠，本公

司相信資金壓力不大。此外，本集團不斷開拓融資渠道，並在積極尋求於香港資本市場融資，以及由於可售存貨結構日益豐富帶來的銷售回款提速，將為本集團持續發展提供良好的資金保障。

此外，過去本集團的土地儲備充足，建下本集團靈活反應市場變化的良好基礎。本集團也會繼續把握契機，尋求機會收購土地。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息(二零一四年：無)。

企業管治

董事會承諾以本公司股東(「股東」)的最佳利益維持企業管治的高水平。本公司一直致力按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)載列之守則條文及建議最佳常規加強本公司的企業管治水平。於本年度內，本公司已應用及遵守所有載於企業管治守則之守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條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形式列明。

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。

內部監控

董事會整體負責檢討本集團內部監控系統的效益。董事會致力實行具效率且完善的內部監控系統，以保障股東權益及本集團資產。董事會已授權管理層執行內部監控系統及檢討所有固定框架內的相關財務、營運、合規監控及風險管理職能。

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具備充足內部監控及財務報告系統以達到上市規則下的責任。

於本年度內，董事會透過本公司審核委員會檢討本集團內部監控系統的效益。

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。

在向所有董事作出特定查詢後得悉，所有董事確認彼等於本年度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。

刊發年度業績公告及年報

本業績公告分別刊載於本公司網站 www.richlyfieldchina.com 及聯交所網站 www.hkex.com.hk。二零一五年年報亦將於適當時候在該等網站刊載並寄發予股東。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席
馬俊

香港，二零一五年六月二十六日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，為馬俊先生（主席）、信松濤先生及李亦鋒先生；一名非執行董事，為陳衛先生；及三名獨立非執行董事，為徐慧敏女士、周承炎先生及許驚鴻先生。

* 僅供識別