

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4	95,867	54,096
銷售成本		(125,666)	(78,356)
毛損		(29,799)	(24,260)
預付土地租賃款之減值虧損		(34,000)	—
投資物業之減值虧損		(100,634)	—
應收聯營公司款項之減值虧損		—	(14,982)
其他收入及其他收益淨額	5	1,658	6,466
銷售開支		(12,781)	(33,292)
行政開支		(121,146)	(112,071)
融資費用	6	(42,566)	(20,540)
應佔聯營公司業績		(941)	(8,886)
除稅前虧損	7	(340,209)	(207,565)
所得稅開支	8	—	—
年內虧損		(340,209)	(207,565)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他全面（虧損）／收益			
於其後期間重新分類至損益的其他全面（虧損）／收益：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(56,397)	1,278
應佔聯營公司之其他全面（虧損）／收益		<u>(3,438)</u>	<u>231</u>
年內其他全面（虧損）／收益		<u>(59,835)</u>	<u>1,509</u>
年內全面虧損總額		<u>(400,044)</u>	<u>(206,056)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
		港仙	港仙 (經重列)
基本	9	<u>(3.01)</u>	<u>(2.04)</u>
攤薄	9	<u>(3.01)</u>	<u>(2.04)</u>

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,790	43,674
投資物業		618,107	749,805
預付土地租賃款		1,161,490	1,283,540
於聯營公司之投資		25,614	26,048
可供出售投資		2,724	—
商譽		120,085	125,786
非流動資產總額		1,965,810	2,228,853
流動資產			
在建物業		939,848	942,889
持作出售之竣工物業		404,729	310,888
存貨		—	4,550
應收賬款	11	13,415	7,554
預付款項、按金及其他應收款項		150,581	114,550
現金及現金等值品		42,016	45,180
流動資產總額		1,550,589	1,425,611

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債			
應付賬款	12	264,176	336,568
預收款項、其他應付款項及應計費用		1,096,182	1,003,491
應付關連方款項		299,550	13,935
計息銀行及其他借款		1,322,292	646,618
應付可換股票據		132,710	—
撥備		8,886	6,193
應付稅項		133,326	129,602
流動負債總額		<u>3,257,122</u>	<u>2,136,407</u>
流動負債淨額		<u>(1,706,533)</u>	<u>(710,796)</u>
總資產減流動負債		<u>259,277</u>	<u>1,518,057</u>
非流動負債			
應付關連方款項		225,818	205,478
計息銀行及其他借款		—	1,175,388
遞延稅項負債		8,546	8,991
非流動負債總額		<u>234,364</u>	<u>1,389,857</u>
資產淨值		<u>24,913</u>	<u>128,200</u>
權益			
已發行股本		594,331	445,748
虧損		(569,418)	(317,548)
權益總額		<u>24,913</u>	<u>128,200</u>

附註：

1. 合規聲明及編製基準

(a) 合規聲明

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有適用之香港財務報告準則、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。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之所有適用披露條文。本集團採納之重大會計政策概要載於下文。

(b) 財務報表之編製基準

於二零一六年三月三十一日，本集團的流動負債淨額為1,706,533,000港元及截至二零一六年三月三十一日止年度錄得綜合虧損340,209,000港元（二零一五年：207,565,000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)未來住宅物業銷售之預測；及(ii)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，若干關聯公司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。

2. 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，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新訂香港財務報告準則。除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等財務報告所載之披露資料造成重大影響。

二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

此兩週期年度改進包括九項準則之修訂及對其他準則之相應後續修訂。其中，香港會計準則第24號「關連人士披露」已予以修改，藉以將「關連人士」之釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體之管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供之主要管理人員服務而產生的費用。由於本集團並無獲得管理實體提供之主要管理人員服務，故該等修訂並無對本集團之關連人士披露造成影響。

本集團提前於截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表採納下列修訂：

香港財務報告準則第2號之修訂 (納入香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進)	歸屬條件之定義
香港財務報告準則第3號之修訂 (納入香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進)	業務合併或然代價之會計處理
香港財務報告準則第13號之修訂 (納入香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進)	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第1號之修訂 (納入香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進)	有效香港財務報告準則之涵義

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。行政總裁（主要營運決策人）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表現評估作出決策。因此，行政總裁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附註4。

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%（二零一五年：無）。

4. 收益

本集團收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益		
物業銷售	73,138	38,696
時裝及配飾銷售	3,750	1,895
租金收入總額	16,346	13,505
管理費收入	2,633	—
	<u>95,867</u>	<u>54,096</u>

5. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
附註		
其他收入		
銀行存款利息收入	107	389
其他利息收入	111	4,337
並非按公平值計入損益之金融資產之 利息收入總額	218	4,726
其他收益淨額		
匯兌收益淨額	147	13
其他	1,293	1,727
	1,440	1,740
	1,658	6,466

6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他貸款利息	233,225	208,437
應付可換股票據利息	2,710	—
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	235,935	208,437
減：已於合資格資產成本資本化之金額	(193,369)	(187,897)
	42,566	20,540

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 員工成本：		
界定供款退休計劃供款	2,286	4,777
薪金、工資及其他福利	<u>19,281</u>	<u>36,570</u>
	<u>21,567</u>	<u>41,347</u>
(b) 其他項目：		
售出貨物成本**	95,817	44,656
已提供服務成本 [#]	2,891	1,353
物業、廠房及設備折舊	4,241	4,826
投資物業折舊 [#]	29,488	14,380
預付土地租賃款之減值虧損 [#]	34,000	—
投資物業之減值虧損	100,634	—
賠償金撥備	3,225	4,727
（撥回）／撇減存貨至可變現淨值 [#]	(2,530)	17,967
預付土地租賃款之攤銷*	31,363	12,793
核數師酬金	1,090	2,049
有關土地及樓宇之經營租賃 項下之最低租賃款	<u>1,084</u>	<u>135</u>

[#] 該等金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「銷售成本」內。

* 售出貨物成本包括預付土地租賃款之攤銷5,574,000港元（二零一五年：4,561,000港元），該金額亦計入上文單獨披露之總額。

8. 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%（二零一五年：25%）計算。

本集團本年度（二零一五年：無）在香港並無產生任何應課稅溢利，因此未就截至二零一六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／司法權區之現行稅率計算。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人年內應佔虧損除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一六年	二零一五年 (經重列)
虧損		
本公司擁有人年內應佔虧損（千港元）	<u><u>(340,209)</u></u>	<u><u>(207,565)</u></u>
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u><u>11,292,130,723</u></u>	<u><u>10,152,718,573</u></u>
每股基本虧損（每股港仙）	<u><u>(3.01)</u></u>	<u><u>(2.04)</u></u>

用於計算每股基本虧損之截至二零一五年三月三十一日止年度之普通股數目已就於二零一五年八月十一日生效之每三股股份公開發售一股發售股份作出調整。因此，截至二零一五年三月三十一日止年度之每股基本虧損金額已由2.33港仙重列為2.04港仙。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一六年三月三十一日止年度，由於轉換可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄效應，故每股攤薄虧損並不包含可換股債券之影響。

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司尚未行使之購股權，原因是該等購股權之行使價高於股份平均市價。

10. 股息

董事不建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一五年：無）。

11. 應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收租金	1,005	—
使用直線法已確認之租金	<u>12,410</u>	<u>7,554</u>
總計	<u><u>13,415</u></u>	<u><u>7,554</u></u>

於報告期末之應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	<u><u>1,005</u></u>	<u><u>—</u></u>

應收賬款為免息及於一般營運週期內償還。

12. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	242,418	315,365
一至兩年	1,580	—
逾兩年	<u>20,178</u>	<u>21,203</u>
	<u><u>264,176</u></u>	<u><u>336,568</u></u>

應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

13. 或然負債

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，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%之每日罰款（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）協定，倘於二零一四年六月底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。

於二零一五年三月三十一日，上述條件已獲達成，概無應付當地政府之罰款。

摘錄自獨立核數師報告

核數師已就本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見，摘錄如下：

保留意見之基準

截至二零一六年三月三十一日之預收款項、其他應付款項及應計費用包括 貴集團附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）就秦皇島項目的基礎設施建設於過往年度收到河北省秦皇島昌黎縣財政部之資金447,218,000港元（二零一五年：468,517,000港元）。該資金於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表列為其他應付款項，而截至二零一三年三月三十一日止年度就已收資金確認相應稅項撥備約117,129,000港元。

尚未收到直接確認或充足適當證據可用於核實已收資金之性質及於綜合財務狀況表之歸類。此外，吾等尚未就該款項是否須於綜合損益及其他全面收益表內確認及該款項何時須於綜合損益及其他全面收益表內確認（如有）獲得充分審計證據。吾等無法執行替代審計程序令吾等信納是否已收資金及相關稅項撥備不存在重大錯誤陳述。

吾等對本年度綜合財務報表之意見進行修訂，原因是該等事項對本年度數據及相應年度數據之可比性可能產生影響。

倘能夠令吾等信納上述事項，則可能須作出調整，並會對 貴集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之資產淨值及於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之虧損淨額及綜合財務報表有關披露造成連帶影響。

保留意見

吾等認為，除保留意見之基準段落所述事項可能造成之影響外，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日之財務狀況，以及截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事宜

在並無保留意見之情況下，吾等謹請 閣下留意綜合財務報表附註2.1(b)，該附註顯示 貴集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生虧損淨額約340,209,000港元，並於截至該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產1,706,533,000港元。上述情況連同附註2.1(b)所載之其他事宜，均顯示存在可能對 貴集團能否持續經營產生重疑問之不明朗因素。

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（如旅遊地產、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73,138,000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」）的商舖和住宅物業一期部份交付及租金收入總額16,346,000港元。

融資方面，於二零一四年四月，本公司附屬公司裕田幸福城（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360,030,000港元）為期3年、年利率5%的循環貸款融資協議（「其他貸款1」）。於本年度內，本公司附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司與關連方金盛置業投資集團有限公司、南京第一建築工程集團有限公司及江蘇裝飾材料有限公司就貸款融資簽署本金總額人民幣230,646,000元（相當於約276,799,000港元）為期1年、年利率6.6%的貸款協議，此乃由本集團若干資產予以抵押（「其他貸款2」）。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360,030,000港元）（「銀行貸款」）。截至二零一六年三月三十一日，已動用其他貸款1人民幣223,906,000元（相當於約268,710,000港元）、其他貸款2人民幣230,646,000元（相當於約256,799,000港元）及銀行貸款人民幣131,000,000元（相當於約157,213,000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附屬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，除住宅一期沿街商舖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。

於二零一四年九月，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全資附屬公司，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。本集團就吉林奧特萊斯項目取得462畝國有土地使用權證。

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，本集團在商業佈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項目等其他項目開發，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95,867,000港元，而相應年度則為54,096,000港元。如財務報表所載，本年度收入主要來自銷售長沙奧特萊斯項目的物業達73,138,000港元，而相應年度為38,696,000港元。本年度銷售時裝及配飾亦錄得收入達3,750,000港元，相應年度則為1,895,000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總額約達16,346,000港元，而相應年度則為13,505,000港元。本年度已收管理費收入約達2,633,000港元，而相應年度則為零。

權益持有人應佔虧損為340,209,000港元，相應年度則為207,565,000港元。於本年度的每股虧損為3.01港仙，相應年度則為2.04港仙（經重列）。

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

於本年度內，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

股本架構

於二零一五年十一月十三日，本公司完成認購本金額為130,000,000港元之可換股票據。

於本年度內，根據公開發售，本公司按每股0.083港元配發及發行2,971,654,767股發售股份，故本公司之已發行股本由8,914,964,303股普通股擴大至11,886,619,070股普通股。

於二零一六年三月三十一日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值為24,913,000港元（二零一五年三月三十一日：128,200,000港元），相當於較二零一五年三月三十一日減少81%。於二零一六年三月三十一日之已發行普通股總數為11,886,619,070股，經審核每股資產淨值為0.002港仙（二零一五年三月三十一日：1.44港仙）。

流動資金及財務資源

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。

於二零一六年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為42,016,000港元（二零一五年：45,180,000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0.48倍（二零一五年：0.67倍）。流動比率減少乃主要由於應付關連方款項及計息銀行及其他借款以及應付可換股票據即期部份有所增加。

於二零一六年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款以及應付可換股票據分別為1,297,330,000港元（二零一五年：1,617,263,000港元）及24,962,000港元（二零一五年：204,743,000港元）以及132,710,000港元（二零一五年：無）。資產負債比率（按總計息借款除以總權益之百分比計算）為5,840%（二零一五年：1,421%）。資產負債比率上升乃主要由於應付可換股票據大幅增加所致。

資產質押

於二零一六年三月三十一日，本集團持有賬面淨值1,151,988,000港元（二零一五年：545,335,000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

於二零一六年三月三十一日，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482,925,000港元（二零一五年：498,250,000港元）及1,634,065,000港元（二零一五年：2,007,146,000港元）。

或然負債

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）。

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「相關中國政府機關」），分別負責監管長沙奧特萊斯項目及監察該土地）協定，倘於二零一四年六月底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，則相關中國政府機關將不會要求本公司支付罰款。

於二零一五年三月三十一日，上述條件已獲達成，概無應付當地政府之罰款。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團擁有僱員總數為206名（董事除外），而截至二零一五年三月三十一日則有213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

中國房地產行業經歷二零一四年的政策調整后，中國政府果斷推出多次的降息降準、降低首付比例、大面積放鬆限購令、交易稅費調整等多種政策以此鼓勵房地產消費。

長遠而言，中國一、二線城市房地產需求依然旺盛，房地產行業在未來十五至二十年仍然是中國的支柱產業。面對中國經濟增幅放緩，預估中國政府於二零一六年仍然會執行寬鬆的貨幣政策，除個別一線城市可能因房價上升過快而進行定點調控外，政府仍會積極鼓勵房地產消費，推動房地產行業去庫存，以保障國內經濟平穩發展。

本集團的主營業務為商業加特色地產，即環球奧特萊斯購物公園加低密度高品質精品住宅物業、旅遊地產、文化地產、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。本集團長沙環球奧特萊斯購物公園已經於二零一四年十月一日正式營業，二零一五年銷售業績蒸蒸日上，於二零一六年三月三十一日，長沙項目開業130多家商舖、近200多個品牌。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、運動休閒產業、兒童遊樂館、IMAX影院、特色餐飲等。

二零一六年下旬本集團耗費大量精力、資金打造的近1萬平方米的特色餐飲美食街項目及從澳大利亞原裝引進的近5千平方米華中區獨家室內蹦床遊樂館將在長沙環球奧特萊斯購物公園盛大開業，本集團堅信此舉定能為長沙項目增加更多特色並帶來巨大收益。

於本年度內，規劃建築面積約35萬平方米長沙奧特萊斯商業二期已開始設計規劃。計劃於二零一六年內開工，主要商業業態為高端精品購物中心、餐飲娛樂配套、一站式婚慶公園等，將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商業圈。

隨著二零一六年一季度中央政府關於地產及配套金融方面的寬鬆政策陸續出台，經濟發展將由強調速度逐步調整為更強調均衡素質，加之目前大陸中產階級購買力強盛。得益於此，近期國內房地產成交量有所增加，一二線城市房地產均呈現量價齊升。本集團將抓住這一契機，通過將產品結構由剛需為主轉變為強調改善型需求為主，長沙住宅項目將於二零一六年新開工建設約3萬平方米雙拼別墅。

為確保本集團競爭優勢，本集團於二零一六年四月獲得長春項目土地證，秦皇島項目已開始規劃設計，兩項目均將發展為以環球奧特萊斯購物公園為中心的超大型綜合地產項目，預計此兩項目均將於二零一六年開工建設。其中秦皇島項目將打造成河北省乃至全國有名的旅遊地產項目，其中業態包括環球奧特萊斯名品購物公園、特色餐飲、旅遊紀念品、特色商業街、溫泉度假酒店、水上樂園、水產品市場等。

此外，本集團還在積極關注目前大陸市場新興產業，例如養老產業、醫療產業、體育健身產業、電子競技產業、遊戲動漫產業、虛擬場景產業等。未來本集團可能通過併購、合資等手段逐步進入相關產業領域。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一五年：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，於二零一六年一月十五日，信松濤先生獲委任本公司主席兼行政總裁。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。

風險管理及內部監控

董事會整體負責檢討本集團風險管理及內部監控系統的效益。董事會致力實行具效率且完善的風險管理及內部監控系統，以保障股東權益及本集團資產。董事會已授權管理層執行風險管理及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。

本公司內部審計部門發佈風險管理及內部監控報告及由本公司核數師審閱。

於本年度內，董事會透過本公司審核委員會檢討本集團風險管理及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、風險管理及內部監控以及財務申報事宜。

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.hkexnews.hk。二零一六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
信松濤

香港，二零一六年六月二十四日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為信松濤先生（主席）及李亦鋒先生；兩名非執行董事，為馬俊先生及陳衛先生；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