

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)

### 截至二零一七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」)截至二零一七年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一六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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	4	61,491	95,867
銷售成本		(91,984)	(125,666)
毛損		(30,493)	(29,799)
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)
於聯營公司之權益之減值虧損		(6,637)	-
其他收入及收益	5	216	1,658
銷售開支		(15,665)	(12,781)
行政開支		(121,245)	(121,146)
融資費用	6	(152,321)	(42,566)
應佔聯營公司業績		(17,430)	(941)
除稅前虧損	7	(343,575)	(340,209)
所得稅開支	8	-	-
年內虧損		(343,575)	(340,209)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他全面收益／(開支)		
於其後期間可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	24,295	(56,397)
應佔聯營公司之其他全面開支	<u>(1,547)</u>	<u>(3,438)</u>
年內其他全面收益／開支	<u>22,748</u>	<u>(59,835)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(320,827)</u></u>	<u><u>(400,044)</u></u>
每股虧損	9	
基本	<u><u>(2.69)港仙</u></u>	<u><u>(3.05)港仙</u></u>
攤薄	<u><u>(2.69)港仙</u></u>	<u><u>(3.05)港仙</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>32,394</b>	37,790
投資物業		<b>557,303</b>	618,107
預付土地租賃款		<b>1,062,250</b>	1,161,490
於聯營公司之權益		–	25,614
可供出售投資		<b>2,724</b>	2,724
商譽		<b>112,710</b>	120,085
		<b>1,767,381</b>	1,965,810
<b>流動資產</b>			
在建物業		<b>934,896</b>	939,848
持作出售之竣工物業		<b>431,547</b>	404,729
存貨	11	–	–
應收賬款	12	<b>23,143</b>	13,415
預付款項、按金及其他應收款項		<b>72,344</b>	150,581
現金及現金等值品		<b>25,560</b>	42,016
		<b>1,487,490</b>	1,550,589
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	<b>238,660</b>	264,176
預收款項、其他應付款項及應計費用		<b>1,036,065</b>	1,096,182
應付關連方款項		<b>392,134</b>	299,550
計息銀行及其他借款		<b>169,861</b>	1,322,292
應付可換股票據		<b>110,863</b>	132,710
撥備		<b>7,035</b>	8,886
應付稅項		<b>121,270</b>	133,326
		<b>2,075,888</b>	3,257,122

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債淨額	<u>(588,398)</u>	<u>(1,706,533)</u>
總資產減流動負債	<u>1,178,983</u>	<u>259,277</u>
非流動負債		
應付關連方款項	546,859	225,818
計息銀行及其他借款	754,688	-
遞延稅項負債	<u>8,021</u>	<u>8,546</u>
	<u>1,309,568</u>	<u>234,364</u>
(負債) 資產淨額	<u><u>(130,585)</u></u>	<u><u>24,913</u></u>
權益		
已發行股本	659,331	594,331
儲備	<u>(789,916)</u>	<u>(569,418)</u>
(資本虧絀) 權益總額	<u><u>(130,585)</u></u>	<u><u>24,913</u></u>

## 附註：

### 1. 合規聲明及編製基準

#### (a) 合規聲明

此等綜合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」，整體而言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。此等綜合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

於二零一七年三月三十一日，本集團的流動負債及資產虧絀淨額分別為588,398,000港元及130,585,000港元以及截至二零一七年三月三十一日止年度錄得綜合虧損343,575,000港元。

本公司董事已採取各項措施改善本集團之流動資金及償債狀況。經計及下列各項，本公司董事認為本集團將有足夠資金，以應付於可見將來到期之財務責任：

- (i) 關連方之持續財務支援；
- (ii) 預期於計息銀行及其他借款到期時再融資；
- (iii) 於二零一七年三月三十一日應付關連方款項合共235,272,000港元之償還期限延長至二零一八年三月三十一日；
- (iv) 可動用由一間中國非銀行金融機構於二零一七年四月授出之於二零一八年三月三十一日之後到期之貸款融資人民幣950,000,000元（相當於1,070,080,000港元），直至此等綜合財務報表日期已提取人民幣500,000,000元（相當於563,200,000港元）；及
- (v) 截至二零一八年三月三十一日止年度之預測經營現金流出及預計建築成本。

此外，於二零一七年六月二十八日，關連方與本集團訂立補充協議，並向本集團授出酌情權釐定應付關連方款項235,272,000港元（現分類為於二零一七年三月三十一日之非流動負債）之還款時間及方式，如以貸款資本化方式或以現金或其他資產結付。同日，關連方同意提供持於二零二零年到期之持續融資信貸人民幣400,000,000元（相當於450,560,000港元）。因此，本公司董事已按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

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本公司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之情況。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。

本集團物業發展業務之使然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. 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，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
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
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
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
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號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下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 (二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	分類及計量以股份為基礎的付款交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋22	外幣交易及預付代價 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 生效日期尚未釐定。

本公司董事預期，除下述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 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」）湖南省長沙市的物業發展項目（「長沙項目」）及河北省秦皇島市的物業發展項目（「秦皇島項目」）。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，對本集團資源分配作出決策並評估本集團表現。由於行政總裁認為時裝及配飾銷售對本集團之損益、總資產及負債並不重要，該分部並不會提供有用資訊，故於兩個年度內均未就此單獨呈列可呈報經營分部。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%（二零一六年：無）。

### 4. 收益

收益乃物業銷售所得款項總額，扣除增值稅及其他銷售相關稅項；銷售貨物貿易折扣後的發票淨額；年內已收及應收投資物業之租金收入及管理費收入總額。

本集團收益之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	25,566	73,138
時裝及配飾銷售	895	3,750
租金收入總額	25,564	16,346
管理費收入	9,466	2,633
	<u>61,491</u>	<u>95,867</u>



## 5. 其他收入及收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款利息收入	95	107
其他利息收入	-	111
匯兌收益淨額	36	147
其他	85	1,293
	<u>216</u>	<u>1,658</u>

## 6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他貸款利息	262,058	233,225
應付可換股票據利息	8,153	2,710
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(117,890)</u>	<u>(193,369)</u>
	<u>152,321</u>	<u>42,566</u>

截至二零一七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為10.06%（二零一六年：11.95%）。

## 7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	20,340	19,281
界定供款退休計劃供款	2,696	2,286
	<u>23,036</u>	<u>21,567</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本#	27,967	95,817
出售物業、廠房及設備之收益	(1)	–
物業、廠房及設備折舊*	3,200	4,241
投資物業折舊#	29,530	29,488
其他應收款項之減值虧損*	4,343	–
賠償金(撥回)撥備*	(1,348)	3,225
持作出售之竣工物業之撥備#	26,808	–
存貨撥回撥備#	(1,639)	(2,530)
預付土地租賃款之攤銷*	28,979	31,363
	<u>28,979</u>	<u>31,363</u>
核數師酬金	980	1,090
有關土地及樓宇之經營租賃項下之最低租賃款	1,909	1,084
	<u>1,909</u>	<u>1,084</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。

\* 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「行政開支」內。

## 8. 所得稅開支

根據百慕達規則及法規，本集團毋須繳納任何百慕達所得稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於中國註冊之附屬公司之稅率為25%（二零一六年：25%）。

本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零一六年：無），因此未就截至二零一七年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按以下數據計算

	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔虧損	<u>(343,575)</u>	<u>(340,209)</u>
	二零一七年	二零一六年
普通股之加權平均數（基本）	<u>12,752,098,522</u>	<u>11,140,159,018</u>

### (b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，由於假設轉換可換股票據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票據之影響。

截至二零一六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

本公司董事不建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一六年：無）。

## 11. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
製成品—時裝及配飾	<u>-</u>	<u>-</u>

確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已售存貨之賬面值	1,639	6,670
撇減存貨撥回	<u>(1,639)</u>	<u>(2,530)</u>
	<u>-</u>	<u>4,140</u>

存貨撇減撥回乃由於若干產品估計可變現淨值因市況變動而增加及銷售若干於過往年度撇減至可變現淨值之產品所致。

## 12. 應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收租金	960	1,005
使用直線法已確認之租金	<u>22,183</u>	<u>12,410</u>
總計	<u>23,143</u>	<u>13,415</u>

本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

於報告期末之應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	184	234
一年以上	<u>776</u>	<u>771</u>
	<u><b>960</b></u>	<u><b>1,005</b></u>

並無減值之應收賬款

個別及集體而言均未視為減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
並無逾期及減值	<u>175</u>	<u>179</u>
逾期但未減值		
逾期少於一個月	-	14
逾期一至三個月	-	4
逾期超過三個月但少於十二個月	9	37
逾期十二個月以上	<u>776</u>	<u>771</u>
	<u>785</u>	<u>826</u>
	<u><b>960</b></u>	<u><b>1,005</b></u>

並無逾期及減值之應收款項與多名近期並無違約記錄之客戶有關。逾期但未減值之應收款項與多名獨立客戶有關，該等客戶於本集團之過往付款記錄良好。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故該等結餘毋須作出減值撥備。於二零一七年三月三十一日，並無就應收賬款確認減值（二零一六年：無）。

### 13. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	23,115	242,418
一至兩年	197,221	1,580
逾兩年	18,324	20,178
	<u>238,660</u>	<u>264,176</u>

本集團已制訂財務風險管理政策以確保所有應付款項均於信貸期限內結算。

### 14. 報告期後事項

本集團之重大報告期後事項披露於附註1(b)。

## 摘錄自獨立核數師報告

核數師就本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表發表之意見如下：

### 意見

吾等認為，綜合財務報表已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」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 有關持續經營之重大不明朗因素

吾等謹請 閣下留意綜合財務報表附註2.1，該附註顯示 貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度產生虧損淨額約343,575,000港元，並於截至該日， 貴集團之流動負債淨額及資本虧絀分別為588,398,000港元及130,585,000港元。上述情況連同附註2.1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嚴重疑問之重大不明朗因素。吾等並無就此事項而修訂意見。

### 其他事宜

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃由另一核數師（於二零一六年六月二十四日發出保留審核意見）審核。

## 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及物業管理。

於本年度內，本集團錄得物業銷售收入25,566,000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」）的住宅物業一期及二期交付及租金收入總額及管理費收入分別25,564,000港元及9,466,000港元。

融資方面，本集團與本集團之關連方金盛置業投資集團有限公司就無擔保貸款融資簽署本金總額人民幣400,000,000元（相當於約450,560,000港元）為期3年、年利率5%的循環貸款融資協議（「其他貸款1」），並於二零一七年三月三十一日已動用人民幣208,871,000元（相當於約235,272,000港元）。於本年度內，本集團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於二零一七年三月三十一日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣301,800,000元（相當於約339,948,000港元）為期1年、年利率6.6%的經重續貸款協議，有關貸款以本集團若干資產予以抵押（「其他貸款2」）。於本年度內，本集團與獨立金融機構中國華融資產管理股份有限公司湖南省分公司就於二零一七年三月三十一日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣300,000,000元（相當於約337,920,000港元）為期3年、年利率介乎8.5%-9.5%的貸款協議，此乃由本集團若干資產予以抵押（「其他貸款3」）。於本年度內，本集團與關連方南京金盛國際家居市場經營管理有限公司就於二零一七年三月三十一日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣300,000,000元（相當於約337,920,000港元）為期3年、年利率介乎10%-11%的貸款協議，此乃由本集團若干資產予以抵押（「其他貸款4」）。這為本集團補充現金流之餘。



長沙奧特萊斯項目（「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綜合項目。本公司於二零一四年十一月取得住宅項目「奧萊小鎮」的銷售許可證，正式推出銷售。於本年度內，本公司加大行銷力度，通過整合長沙奧特萊斯項目現有資源開展一系列行之有效的行銷活動，如奧萊燈光節、帳篷節等，最大限度地巧用奧萊小鎮精心打造的沁人宜居環境。此外，亦與商業項目的眾多商戶開展新穎合作，同時拉動商業與住宅銷售。得益於有效之行銷活動，加之國家及地方房地產市場「去庫存」政策的大力扶持，住宅二期483套洋房及小高層銷售已完美收官並陸續交付，奧萊小鎮居住氛圍已日漸濃厚。此外，住宅二期工程亦被評為長沙市優質結構工程，且本公司於本年度內取得商業北區北2、7及12棟的房產證。成熟的社區打造，佐以優質的物業管理服務，本公司作為高端物業發展商的名聲亦隨之鞏固。管理層於本年度內對長沙房產市場發展趨勢作出詳盡分析及調研，結合本項目實際情況，本公司下階段仍計畫開發以洋房及小高層為主的新產品，滿足環境及健康意識日益增強的客戶對改善型房屋的需求。同時，本公司亦與當地政府積極協商，在項目範圍內建立教育配套設施，在解決業主教育需求的同時，亦提升項目綜合實力及競爭力。

此外，長沙奧特萊斯項目下面積約9萬平方米的街區式商業綜合體自二零一四年國慶黃金周正式全面開業以來，銷售業績屢創新高，較上年同期呈雙位數增長。於本年度內，本集團仍著重于招商及行銷宣傳，力爭在提升銷售表現的同時，擴大環球奧萊的品牌影響力。招商層面，通過有效的市場調研，並結合對本集團目標客戶的消費分析，竭力以最為優惠的商業條款引入更多貼合當地消費需求的品牌。借力於日漸成熟的商業氛圍，本公司於本年度內新增眾多品牌合作方，通過成功洽談成熟女裝、商務男裝、輕休、戶外、鞋履等品牌而豐富產品結構，並重點增加兒童體驗與兒童零售。行銷層面，通過結合時下熱點事件與趣味創新，運用項目本身場地的開放性，開展了奧運向前沖、清涼一夏、二周年店慶、歐洲杯、車尾箱集市、風箏飛飛飛等行銷活動，讓顧客體驗快樂消費的同時亦增加人際互動。同時，公司強力整合現有行銷資源，推動奧萊小鎮、環球奧萊及樂圖空間整體銷售上漲。本公司矢志將長沙奧特萊斯項目打造成為湖南地區真正意義上的集購物、休閒、娛樂、美食於一體的綜合購物公園，整體提升環球奧萊品牌知名度和美譽度。

秦皇島奧特萊斯置業有限公司乃本集團通過收購御景有限公司而間接擁有的全資附屬公司。位於秦皇島北戴河新區國際健康城核心區域內的秦皇島奧特萊斯項目是一個計畫以奧特萊斯商業為主導，集高端溫泉度假酒店、養生養老、文化娛樂、休閒度假為一體的大型沿海購物旅遊度假綜合體。於本年度內，秦皇島奧特萊斯項目規劃概念設計已通過當地政府審核，年內將獲得相關政府批文，預計二零一七年下半年開工建設。現已完成「三通一平」等建設前基本工作，控制性詳細規劃及一期修建性詳細規劃已得到北戴河新區主管部門認可，現正在繼續深化方案和報批中，水土保持方案批復、環境影響報告批復等開工建設前置手續已辦結，待規劃方案獲批後立即啟動一期11.6萬平方米物業的建設。

面對日益興盛的網路購物及周邊商業綜合體的興起，如何突顯自身特色，從眾多競爭對手中脫穎而出，乃本集團發展策略的重中之重。作為商業地產運營商，本集團在商業佈局上採取預見性安排，全力減少網路購物及同業競爭對業績造成之不利影響。摒棄傳統商業地產過於依賴時裝零售的做法，本集團在所經營的長沙環球奧特萊斯購物公園中，更為強調休閒、娛樂、互動及餐飲等客戶體驗性消費，提供不同於網路購物的差異化服務。具體而言，本集團引入名品家居、五星級影院、大型兒童戶內外樂園、澳洲高端室內蹦床館、時尚餐飲等特色服務，帶動顧客休閒到訪和其他到訪，日均客流3萬人，週末客流5萬人。同時，得益於項目周邊便利的交通配套設施、特色歐式建築所營造的舒適購物環境及貼心的客戶服務品質，本集團得以集聚大批商家資源及忠誠客戶，同時也為本集團後續開發秦皇島奧特萊斯項目等其他項目，積累了極為寶貴的經驗。

於本年度內，本公司聯營公司所轄項目亦取得一定進展。

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色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。

關於本公司擁有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，在作出認真周詳的市場調研之後，考慮到東北經濟環境整體較為疲軟，項目所在地商業同質化現象較為嚴重。因此，為突顯差異化發展，本公司計畫將位於吉林省長春市雙陽區的吉林項目發展為以文化旅遊為主導，以養老宜居為目標的主題樂園和文旅小鎮一體開發綜合項目（「吉林項目」）。吉林項目於二零一六年初獲得長春市雙陽區443畝商住用地，現已獲得水土保持方案批復、環境影響報告批復、節能評估報告審查意見、項目核准批復等開工建置手續。目前，吉林項目正在進行項目周邊道路施工、線網遷移等前期工程，並已完成圍擋及部分土地平整。同時正與當地政府、設計單位就確定該項目規劃概念方案設計進行積極溝通。一旦規劃方案獲得政府批准，公司將儘快啟動物業建設。

## 財務回顧

於本年度內，本集團錄得總收入61,491,000港元，而相應年度則為95,867,000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25,566,000港元，而相應年度為73,138,000港元。本年度銷售時裝及配飾亦錄得收入達895,000港元，相應年度則為3,750,000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25,564,000港元，而相應年度則為16,346,000港元。本年度已收管理費收入約達9,466,000港元，而相應年度則為2,633,000港元。

權益持有人應佔虧損為343,575,000港元，相應年度則為340,209,000港元。於本年度的每股虧損為2.69港仙，相應年度則為3.05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

於本年度內，Sino Dynamics Investments Limited（為一間由本公司之主要股東杜偉先生間接全資擁有的公司）按每股認購股份0.10港元認購合共1,300,000,000股股份，故本公司之已發行股本由11,886,619,070股普通股擴大至13,186,619,070股普通股。

於二零一七年三月三十一日，本公司擁有人應佔經審核負債淨值為130,585,000港元（於二零一六年三月三十一日，資產淨值：24,913,000港元），相較二零一六年三月三十一日減少624%。於二零一七年三月三十一日之已發行普通股總數為13,186,619,070股，經審核每股負債淨值為0.99港仙（於二零一六年三月三十一日，每股資產淨值：0.21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。

於二零一七年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為25,560,000港元（二零一六年：42,016,000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0.72倍（二零一六年：0.48倍）。流動比率增加乃主要由於計息銀行及其他借款有所減少。

於二零一七年三月三十一日，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901,120,000港元（二零一六年：1,297,330,000港元）及23,429,000港元（二零一六年：24,962,000港元）以及110,863,000港元（二零一六年：132,710,000港元）。由於本集團於二零一七年三月三十一日錄得資產虧絀，故並無呈列資產負債比率。

## 資產質押

於二零一七年三月三十一日，本集團持有賬面淨值1,404,129,000港元（二零一六年：1,151,988,000港元）之物業權益已就本集團之借款向中國的銀行及其他金融機構作出質押。此外，於二零一七年及二零一六年三月三十一日，銀行貸款乃以本集團於湖南裕田奧特萊斯置業有限公司之全部股權作抵押。

## 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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團聘有合共177名僱員（董事除外），而截至二零一六年三月三十一日則有206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厘定。僱員福利包括醫療保險金、公積金及購股權。

## 展望及前景

二零一六年，中國房地產市場全年成交規模創歷史新高。前三季度，在政策面的逐步寬鬆和剛性需求依然強勁的背景下，市場迅速回暖。各地以去庫存為主基調，降首付、降契稅、降准等各項利好政策大招齊出，助樓市扶搖直上。十月起，為控制房價上漲過快，中央及地方政府頻出樓市調控政策，以穩定房地產市場健康發展。

二零一七年第一季度，政府管理部門較大範圍啟動限購限貸政策，且市場調控針對性繼續加強。儘管房地產政策收緊，但可明確的是，政策的目的是控制過快上漲，而非製造下跌。二零一七年中國政府工作報告中指出，加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的基礎性制度和長效機制，推動房地產市場平穩運行。

目前中國城鎮化率仍然較低，未來城鎮化人口增加將為房地產市場提供持續需求。就本集團長沙項目所處地理位置而言，城鎮化率仍然較低，而當地政府規劃仍將尋求提高城鎮化率，爭取於二零二五年達到89%，繼而為房地產市場的長期發展提供需求保證。大城市和中小城市的市場需求不是此消彼長的格局，房地產長期需求仍表現強勁。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年至二十年仍然是中國的支柱產業。

本集團目前經營收入主要來自長沙奧特萊斯項目，該項目坐落於發展潛力巨大的湖南湘江新區核心位置。湘江新區乃中部地區首個國家級新區，力爭發展成為帶動湖南和長江中游地區經濟社會發展的重要引擎、長江經濟帶建設重要支撐點、全國兩型社會建設先行區。緊抓新區規劃建設良好契機，長沙奧特萊斯項目將大力發展其商業特色服務，強調差異化發展，側重客戶體驗，力求打造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。自二零一四年十月一日正式營業以來，漸入成熟之勢，銷售業績亦蒸蒸日上。目前，環球奧萊已入駐180多家商鋪、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、兒童遊樂園、IMAX影院、特色餐飲等。



如上所述，本集團著重打造體驗式業態。從澳洲原生態引進，根據墨爾本成功的經營和管理模式搭建，並根據國內人群的運動習慣進行系統優化的室內大型時尚運動公園——樂圖空間蹦床館北京店、長沙店相繼開業。二零一七年三月，近5,000平米的樂圖空間長沙場館的成功開業為長沙奧特萊斯項目之收益增長添磚加瓦，商業特色亦更為明顯。與此同時，南京建甯路店、上海虹橋店已開工建設，前者預計二零一七年六月開業，後者亦計畫於今年年底正式開業。而樂圖空間北京、杭州、南京新項目選址及商務洽談也在同步進行中。新穎的運動方式獲得積極熱烈的市場反響，銷售收入亦屢屢攀升，預期將豐富本集團的收入來源，改善集團現金流。

同時，本集團將積極關注市場發展最新動態，以期瞭解最為貼合當地市場的消費需求。由此，本集團持續調整長沙奧特萊斯項目的住宅產品開發方向、商業部分的招商策略及二期規劃方案、秦皇島及長春等項目的規劃設計方案，靈活有效地使用資本，達到資本使用優化。未來，本集團仍將不斷開拓融資管道，並積極尋求於香港資本市場融資。得益於可售產品結構日益豐富，本集團的持續發展將獲提供良好的資金保障。

此外，本集團還在積極關注目前內地市場新興產業，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，本集團會繼續把握契機，尋求機會收購任何潛在利好項目，積極調整業務形態，豐富集團收入來源，為股東謀求更高回報。

## 末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一六年：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，信松濤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。

## 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](http://www.richlyfieldchina.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。二零一七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  
王昱璨

香港，二零一七年六月三十日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為王昱璨女士（主席）及馬俊先生（副主席）；兩名非執行董事，為李亦鋒先生及陳衛先生；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