

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合末期業績，連同截至二零一二年三月三十一日止年度(「相應年度」)之經審核比較數字及選定說明附註如下：

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
收益	5	27,943	50,843
銷售成本		(31,309)	(39,210)
毛利／(損)		(3,366)	11,633
應收聯營公司款項之減值虧損		(3,863)	(13,079)
出售附屬公司之收益	5	6,446	7,219
其他收入及收益	5	12,498	16,951
銷售開支		(5,619)	(8,087)
行政開支		(92,455)	(116,644)
融資費用	6	(22,406)	(962)
應佔聯營公司虧損		(2,730)	(9,872)
除稅前虧損	7	(111,495)	(112,841)
所得稅抵免	8	9,437	—
年內虧損		(102,058)	(112,841)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(96,901)	(91,907)
非控股權益		(5,157)	(20,934)
		(102,058)	(112,841)

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
其他全面收益／(虧損)			
換算海外業務產生之匯兌差額		(4,076)	33,348
於出售附屬公司後解除之匯兌儲備		(1,245)	(2,203)
應佔聯營公司之其他全面收益		1,471	1,553
年內其他全面收益／(虧損)		(3,850)	32,698
年內全面虧損總額		(105,908)	(80,143)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(100,891)	(73,484)
非控股權益		(5,017)	(6,659)
		(105,908)	(80,143)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本	9	(1.09)港仙	(1.03)港仙
攤薄		(1.09)港仙	(1.03)港仙

綜合財務狀況表
二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		4,997	5,626	6,619
投資物業		389,108	246,952	141,608
預付土地租賃款		592,352	641,127	622,354
於聯營公司之投資		50,905	20,110	—
非流動資產總額		<u>1,037,362</u>	<u>913,815</u>	<u>770,581</u>
流動資產				
在建物業		657,389	416,610	244,735
存貨		8,103	14,475	—
應收賬款	10	—	804	766
預付款項、按金及其他應收款項		26,299	72,076	248,652
授予聯營公司之貸款		103,893	103,114	—
應收關連方款項		—	46,342	—
現金及銀行結餘		50,301	29,452	339,583
流動資產總額		<u>845,985</u>	<u>682,873</u>	<u>833,736</u>
流動負債				
應付賬款	11	145,584	68,744	46,617
應付合約客戶款項		131,590	160,593	—
預收款項、其他應付款項 及應計費用		175,467	105,655	247,223
應付關連方款項		—	7,936	—
計息銀行借款及其他借款	12	105,712	87,206	—
財務擔保責任		—	882	—
撥備		855	325	—
應付稅項		7,687	28,518	29,976
流動負債總額		<u>566,895</u>	<u>459,859</u>	<u>323,816</u>
流動資產淨額		<u>279,090</u>	<u>223,014</u>	<u>509,920</u>
總資產減流動負債		<u>1,316,452</u>	<u>1,136,829</u>	<u>1,280,501</u>
非流動負債				
計息銀行借款及其他借款	12	846,525	286,534	356,160
資產淨值		<u>469,927</u>	<u>850,295</u>	<u>924,341</u>

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	444,044	444,044	444,044
儲備	25,883	118,025	184,451
	469,927	562,069	628,495
非控股權益	-	288,226	295,846
	469,927	850,295	924,341

財務報表附註

二零一三年三月三十一日

1. 編製、呈報及綜合基準

編製基準

本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。除以公平值計算之財務擔保責任外，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。

於二零一三年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘為50,301,000港元及未償還計息銀行及其他借款總額為105,712,000港元，連同應付款項總額244,522,000港元，有關借款將於未來十二個月內到期。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。於二零一三年三月三十一日以後，本集團取得總額為人民幣1,200,000,000元（相等於1,513,000,000港元）之委託貸款（見附註13）。根據本集團未來現金流之管理估計，經考慮(i)於二零一三年三月三十一日後額外取得之委託貸款；(ii)截至本報告日期止之其後物業銷售，及(iii)未來物業銷售之預測，本集團能產生足夠資金，以應付其於可見將來到期之財務責任。因此，本集團已按持續經營基準編製綜合財務報表。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一三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。附屬公司之業績於收購日期（即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。所有集團內公司間交易產生的集團內公司間之結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息，乃於綜合入賬時全面抵銷。

附屬公司內之全面收益總額歸入非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動（控制權並未發生變動），則按權益交易入賬。

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分重新分類為損益或保留盈利（視何者屬適當）。

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 – 通脹壓力及剔除首次採納者之固定日期之修訂
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 – 轉讓金融資產之修訂
香港會計準則第12號 (修訂本)	香港會計準則第12號所得稅 – 遞延稅項：收回相關資產之修訂

採納該等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。

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 ²
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 ²
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 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 ³
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)	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 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 ²
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 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 – 金融資產及金融負債互抵之修訂 ³
香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ³
香港會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具之更變及對沖會計之延續 ³
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 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ³
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	對於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一三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

3. 過往年度調整

於編製截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，本公司發現在先前於截至二零一二年三月三十一日止年度刊發的綜合財務報表中呈列和披露若干交易和結餘時出現錯誤和遺漏。這些錯誤包括：(i)錯誤將預付土地租賃款計入「投資物業」；(ii)錯誤將就未發展之地塊建設預付土地租賃款計入「在建物業」及未於相關土地租賃期內攤銷；(iii)錯誤將若干行政開支撥充「投資物業」及「在建物業」之資本；(iv)於授出日期授出之購股權並無根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款進行恰當估算；及(v)建築收入並無根據香港會計準則第11號建築合約之完工百分比方法確認。

因此，本公司於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及若干其他解釋資料經已重列，以更正有關錯誤。

本集團

對截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合全面收益表之影響：

	本集團 (如先前 呈報) 千港元	錯誤調整 千港元	重新分類 調整 千港元	本集團 (經重列) 千港元
收益	289	50,554	–	50,843
銷售成本	(197)	(34,188)	(4,825)	(39,210)
應收聯營公司款項之 減值虧損	–	–	(13,079)	(13,079)
其他收入及收益	18,492	(1,541)	–	16,951
銷售開支	(5,860)	945	(3,172)	(8,087)
行政開支	(110,448)	(27,272)	21,076	(116,644)
融資費用	–	(962)	–	(962)
	<u>–</u>	<u>(962)</u>	<u>–</u>	<u>(962)</u>
以下人士應佔之年內虧損：				
本公司擁有人	(78,493)	(13,414)	–	(91,907)
非控股權益	(21,884)	950	–	(20,934)
	<u>(100,377)</u>	<u>(12,464)</u>	<u>–</u>	<u>(112,841)</u>

本集團 (續)

對截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表之影響：

增加／(減少)	本集團 (如先前 呈報) 千港元	錯誤調整 千港元	重新分類 調整 千港元	本集團 (經重列) 千港元
資產				
投資物業	554,746	17,101	(324,895)	246,952
預付土地租賃款	–	–	641,127	641,127
在建物業	855,557	(77,997)	(360,950)	416,610
預付款項、按金及 其他應收款項	56,176	(21,751)	37,651	72,076
應收關連方款項	47,322	–	(980)	46,342
負債				
應付合約客戶款項	–	–	160,593	160,593
應付賬款	21,179	46,066	1,499	68,744
預收款項、其他應付 款項及應計費用	404,122	(126,411)	(172,056)	105,655
應付稅項	19,610	6,991	1,917	28,518
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
增加／(減少)	本集團 (如先前 呈報) 千港元	錯誤調整 千港元	重新分類 調整 千港元	本集團 (經重列) 千港元
權益				
購股權儲備	18,642	8,109	–	26,751
換算儲備	29,566	(294)	101	29,373
法定儲備金	–	6,215	–	6,215
累計虧損	(854,735)	(18,065)	(6,414)	(879,214)
非控股權益	287,171	(5,258)	6,313	288,226
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

本公司

對截至二零一二年三月三十一日止年度之財務狀況表之影響：

增加／(減少)	本公司 (如先前 呈報) 千港元	錯誤調整 千港元	重新分類 調整 千港元	本公司 (經重列) 千港元
資產				
於附屬公司之投資	464,344	–	10,192	474,536
於聯營公司之投資	–	–	49,999	49,999
授予聯營公司之貸款	49,999	–	(49,999)	–
負債				
應付附屬公司款項	–	–	10,192	10,192
權益				
購股權儲備	18,642	8,109	–	26,751
累計虧損	<u>(708,122)</u>	<u>(8,109)</u>	<u>–</u>	<u>(716,231)</u>

4. 經營分部資料

本集團超過90%之收益、開支及資產乃產生自本集團位於中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙之物業發展項目(「長沙項目」)。本集團管理層根據該等業務活動之營運業績及財政狀況以就資源分配作出決策及評估本集團之表現。因此，董事認為中國長沙項目為本集團單一呈報經營分部。

本集團各類似產品及服務組別來自外部客戶之收益分析於財務報表附註5披露。

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)位於中國。

年內，本集團主要與一名(二零一二年(經重列)：一名)外部客戶進行交易，有關交易獨佔本集團總收益10%以上。年內來自該客戶銷售產生之收益為27,414,000港元(二零一二年(經重列)：50,554,000港元)。

5. 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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
收益			
建築收益	(a)	27,414	50,554
時裝及配飾銷售		518	289
租金收入總額		11	—
		<u>27,943</u>	<u>50,843</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		290	550
其他利息收入	(b),(c),(d)	10,812	9,021
逾期付款利息收入		—	626
匯兌收益淨額		465	5,724
財務擔保費收入		740	359
其他		191	671
		<u>12,498</u>	<u>16,951</u>
出售附屬公司之收益		<u>6,446</u>	<u>7,219</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分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）。根據會計政策有關完工百分比方法計算，截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於綜合全面收益表確認建築收入27,414,000港元（二零一二年（經重列）：50,554,000港元）。
- (b) 截至二零一三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10,277,000港元（二零一二年：4,144,000港元）。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年一月六日之公佈。
- (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（二零一二年：2,789,000港元）。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一三年三月六日之公佈。
- (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（二零一二年：961,000港元）及152,000港元（二零一二年：1,127,000港元）。

6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
五年內悉數償還之銀行及其他貸款利息	66,663	28,978
減：已資本化利息	(44,257)	(28,016)
	<u>22,406</u>	<u>962</u>

截至二零一三年及二零一二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3.9%及0.3%。

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入) 下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
已售存貨費用	1,998	197
已提供服務成本	22,453	34,188
折舊	2,101	1,996
賠償金撥備	530	325
撇減存貨至可變現淨值#	6,858	4,825
預付土地租賃款之攤銷	11,851	12,059
減：已資本化之金額	(5,853)	(5,936)
	<u>5,998</u>	<u>6,123</u>
核數師酬金	1,500	1,300
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金	4,105	4,486
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	3,914	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	31,892	30,656
以權益結算之購股權開支	1,571	7,392
退休福利計劃供款	2,415	4,804
	<u>35,878</u>	<u>42,852</u>

該金額計入綜合全面收益表之「銷售成本」內。

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：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
一年內	78,729	68,744
一至兩年	66,855	—
	<u>145,584</u>	<u>68,744</u>

附註： 應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

12. 計息銀行借款及其他借款

本集團

	二零一三年			二零一二年		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	6.4%	2014	99,728	6.4%	2013	87,206
其他貸款－無抵押	6.1% - 17.6%	2014	5,984	—	—	—
			<u>105,712</u>			<u>87,206</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.4%	2015 - 2016	186,990	6.4%	2014 - 2016	286,534
其他貸款－有抵押	16.1%	2015	659,535	—	—	—
			<u>846,525</u>			<u>286,534</u>
			<u>952,237</u>			<u>373,740</u>
按以下類別分析：						
須償還銀行貸款：						
一年內			99,728			87,206
第二年			124,660			99,664
三至五年 (首尾兩年包括在內)			62,330			186,870
			<u>286,718</u>			<u>373,740</u>
須償還其他貸款：						
一年內			5,984			—
第二年			659,535			—
			<u>665,519</u>			—
			<u>952,237</u>			<u>373,740</u>

本集團若干銀行及其他貸款由本集團若干資產抵押之賬面淨值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
投資物業	225,455	221,877
預付土地租賃款	217,590	—
在建物業	172,576	108,560

除上述者外，於二零一三年三月三十一日，貸款279,238,000港元由本集團於湖南裕田之全部股權作抵押（二零一二年：無）。

本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。

13. 報告期後事項

於報告期後，本集團與一家中國成立之銀行（「委託銀行」）就三項總金額為人民幣1,200,000,000元（相等於1,513,000,000港元）之委託貸款（「委託貸款」）訂立三份委託貸款協議。委託貸款之詳情如下：

- (i) 於二零一三年十一月二十一日，本集團及委託銀行就人民幣540,000,000元之委託貸款（「首項委託貸款」）訂立首份委託貸款協議，據此，委託銀行受一家於中國成立之獨立第三方公司委託。首項委託貸款初步年期為三年，並按年利率7.96%計息。首項委託貸款之年期可按雙方共同協定之條款延長兩年。根據各份委託貸款協議，本集團同意就首項委託貸款抵押總面積約404,801平方米之土地予委託銀行。委託貸款將分三期償還，其中首兩期之金額各自為人民幣50,000,000元，分別將於二零一四年十一月及二零一五年十一月到期，餘額人民幣440,000,000元將於二零一六年十一月到期。
- (ii) 於二零一三年十二月五日，本集團及委託銀行就兩批各自為數人民幣330,000,000元，即合共人民幣660,000,000元之委託貸款（「第二項及第三項委託貸款」）訂立兩份委託貸款協議，據此，委託銀行受一家於中國成立之獨立第三方公司委託。第二項委託貸款及第三項委託貸款之初步年期各為三年，並按年利率7.96%計息。第二項及第三項委託貸款之年期可按雙方共同協定之條款延長兩年。根據各份委託貸款協議，本集團同意就第二項及第三項委託貸款抵押總面積約242,318平方米之土地及建築面積約70,832平方米之在建商業物業予委託銀行。

委託貸款由本公司主要股東梁先生擔保。有鑒於此，本公司就梁先生提供之個人擔保向梁先生提供反擔保。

已抵押資產乃本集團於二零一三年三月三十一日，賬面淨值合共人民幣450,513,000元（相等於568,023,000港元）之預付土地租賃款。

截至本財務報表日期止，本集團已成功提取首項委託貸款、第二項委託貸款及第三項委託貸款。

委託貸款之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月六日之公佈。

摘錄自獨立核數師報告

核數師就本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表作出之意見如下：

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 貴集團於二零一三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該等綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

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，該附註顯示於二零一三年三月三十一日， 貴集團現金及銀行結餘為50,301,000港元及未償還計息銀行及其他借款總額為105,712,000港元，連同應付款項總額244,522,000港元，有關借款將於未來十二個月內到期。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。本集團一般以收購土地並向選定發展商或融資機構出售其部分權益，善用本集團之財政及營運資源。

於本年度，隨著市場對「歐債危機」之憂慮持續，中國經濟增長步伐審慎。因此，中國投資增速以及出口增長均相應回落，但中國經濟增長潛力仍然強大。中國房地產市場逐步從房地產「限購」、「限貸」、「限售」等調控政策的不利影響下復甦，樓市整體呈緩慢上升趨勢。重點城市的成交量有所回升，成交價格也逐步企穩。於本年度，房地產行業的升級轉型趨勢更為明顯，綜合性開發項目成為行業主流的發展趨勢。

湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「湖南裕田」）在中國湖南省長沙市的奧特萊斯房地產開發項目的商住部分（「長沙項目」）為本集團主要房地產開發項目。

於本年度，長沙項目的基礎設施建設仍在進行中，逐步完善了長沙項目住宅區的樣板房建設和整體園林綠化，住宅A區也已於本年度開始土石方工程建設。於二零一三年三月三十一日，長沙項目已取得面積為60,782平方米的預售許可證。在商業區，部分內、外裝修、停車場及綠化等工程已完成，奧特萊斯購物中心廣場區域已基本完工並對外開放。

長沙項目營銷活動進展順利。於二零一三年，本集團在推動長沙項目中方面展開多次促銷推廣活動，並不斷優化產品結構，提高剛性需求產品推盤比例。Nike、Adidas、New Balance等品牌直營店均已開業並取得可喜的銷售業績。面積約為7,000多平方米11個影廳的樂田國際影院正在進行內部裝修，計劃二零一四年一月開業。此外，必勝客餐廳、星巴克、肯德基汽車穿梭餐廳、The North Face、Puma、Polo Gear等店鋪均將陸續開業。

除長沙項目外，本公司在中國其他城市，包括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。

於二零一二年第一季度，本公司擁有40%權益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」）成功獲取面積為1,077畝國有建設用地土地。該土地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，毗鄰華北傳統旅遊勝地北戴河旅遊度假區。憑藉其地理優勢，秦皇島奧特萊斯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。該項目正在開展前期施工準備工作，包括圍欄及土方回填等的施工，為項目正式動工做好準備工作。本項目是一個綜合性項目，能大幅提升周邊項目的人氣，故一直屬於河北省重點項目之一，成為地域標誌性城市綜合體項目。

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（「懷來酒莊」）於二零一二年度取得位於中國河北省懷來縣桑園鎮面積為104,037.82平方米的國有土地建設使用權。該幅土地與懷來酒莊透過租賃取得的另一幅土地共同規劃，利用懷來葡萄酒之鄉的資源及地理位置鄰近北京的優勢。懷來葡萄酒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。

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」）正在就位於中國吉林長春市雙陽區的土地進行競價。於二零一三年九月底，吉林奧特萊斯的控股股東注資合共11,541,000美元（相等於約人民幣89,789,000港元），作為吉林奧特萊斯的註冊資本。此外，吉林奧特萊斯的控股股東繼續向吉林奧特萊斯作出人民幣35,000,000元的貸款融資。於二零一三年九月底，吉林奧特萊斯就位於中國吉林長春市雙陽區的若干土地擬提出招標，向長春市雙陽區財政局存入一筆合共人民幣110,000,000元（相等於約138,732,000港元）的初步競價擔保按金。根據吉林奧特萊斯的可得資料，面積為462畝土地的首期招標程序將預期於二零一四年第一季度由當地政府進行。

於本年度，本集團出於精簡營運的考慮，已通過一項決議案，對本公司擁有50%權益的聯營公司江西奧特萊斯名牌折扣城有限公司（「江西奧特萊斯」）進行清盤。於報告日期，仍在進行江西奧特萊斯清盤的前期程序。

財務回顧

於本年度內，本集團錄得營業總額約27,943,000港元，而於相應年度則約為50,843,000港元。如綜合財務報表附註5(a)所載，於本年度內，本集團未能自銷售房地產中產生任何收益，而本年度營業額主要來自有關向長沙項目周邊部分基建工程及配套設施提供建造服務所得的建造收益約27,414,000港元，有關金額已根據相關會計政策按完工百分比方法確認入賬。

權益持有人應佔虧損約為96,901,000港元，相應年度則約為91,907,000港元。於本年度的每股虧損約為1.09港仙，相應年度則約為1.03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

於二零一二年十一月七日，本公司直接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」）與中融國際信託有限公司（「中融信託」）訂立收購協議（「收購協議」），據此，裕田幸福城北京（作為買方）同意向中融信託（作為賣方）收購湖南裕田49.25%股權，現金代價人民幣224,000,000元（「收購」）。收購於二零一二年十一月十三日完成。由於本公司間接全資附屬公司奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司擁有湖南裕田餘下50.75%股權，於收購完成後，湖南裕田成為本公司全資附屬公司。根據上市規則第14A.13條，訂立收購協議構成本公司非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得獨立股東批准之規定。但本公司並無及時知會公眾有關交易及徵求股東批准。

於發現有關交易後，本公司即時知會監管人士及刊發相關公佈。有關收購的詳情載於本公司日期為二零一三年五月三十日的公佈。

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。

於二零一三年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為50,000,000港元（二零一二年：29,000,000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1.49倍（二零一二年：1.48倍）。流動比率增加乃主要由於在建物業有所增加。

於二零一三年三月三十一日，本集團有抵押銀行／財務機構及無抵押借款分別為約946,000,000港元（二零一二年：374,000,000港元）及6,000,000港元（二零一二年：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203%（二零一二年：44%）。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。本集團須償還之銀行貸款及其他貸款詳情載於綜合財務報表附註12。

物業發展乃資本密集之業務。如本公司於二零一三年十一月二十一日及二零一三年十二月五日發出的日期為二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月六日之公佈所載，湖南裕田與委託銀行訂立多份委託貸款協議，據此，委託銀行受一家於中國成立之公司委託（該公司為獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）之第三方），同意向湖南裕田借出總金額為人民幣1,200,000,000元之委託貸款。於二零一三年三月三十一日，本集團賬面淨值為568,000,000港元之預付土地租賃已抵押，以取得本集團之委託貸款。於報告日期，總金額為人民幣1,200,000,000元之委託貸款已獲提取。董事已並將會仔細考慮本集團之流動資金及表現，並確保本集團將有足夠營運資金應付營運所需及於財務責任到期時履行其責任。

資產質押

於二零一三年三月三十一日，本集團持有賬面淨值約615,621,000港元（二零一二年：330,437,000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，於二零一三年三月三十一日，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、現金及銀行結餘、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

於二零一零年三月十八日，湖南裕田與國有企業望城經開區建設開發公司（前稱望城縣開發建設投資總公司）（「望城投資」）訂立建築合約，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分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）。如綜合財務報表附註5(a)所載，根據所採納之會計政策有關完工百分比方法計算，本集團於本年度確認建築收入27,414,000港元。

或然負債

於二零一二年及二零一三年，本集團與其租戶就長沙項目項下已發展之若干舖位之租賃訂立多項租賃協議（「租賃協議」）。根據若干租賃協議，有關舖位須於二零一二年八月至二零一三年五月期間可供入伙。

於二零一二年期間，中央政府推出了一系列的調整措施及政策以控制房地產市場。此等規管措施及政策造成長沙項目物業之預售放緩，為本集團資金需求增添壓力，並進一步導致長沙項目的工程進度放緩。因此，長沙項目物業之預售成績低於本集團預期。於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團針對長沙項目之原有設計作出若干調整，以迎合當地需求。有關調整需要當地相關政府機關批准，亦影響到長沙項目的工程進度。由於長沙項目工程落後於原訂時間表，於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團無法按租賃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，租戶可就延期交付舖位終止協議及／或按所產生之損失或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，而本集團亦退還初始按金。本集團已與願意繼續其租賃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為延期之賠償。於該等財務報表日期，本集團並無收到其租戶就有關賠償向本集團提出申索，且無法對該潛在賠償金額作出估計。就租賃協議之條款而言，有關協議已具體列明賠償金額之計算，合共530,000港元（二零一二年：325,000港元）已於二零一三年三月三十一日確認為就賠償所作之撥備。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有僱員總數為274名（董事除外），而截至二零一二年三月三十一日則有230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

展望未來，剛性需求將繼續推動中國核心城市的主流房地產項目增長，一線和部份二線城市房價將面臨上漲壓力。另外，新型城鎮化推出的新政預期將為房地產市場帶來新發展機遇和挑戰。雖然房地產是新政下直接受益行業，但在推進新型城鎮化進程時，除房屋外亦為該區帶來相關配套，如服務業、商業、工業等，因此對發展商的規劃及專業能力要求亦相應提高。此外，在中央政府堅持採納房地產調控政策及房產稅試點範圍擴大的情況下，房地產行業優化升級和創新發展的動力將繼續加快，所推產品的綜合型和多元化更趨明顯。

儘管物業市場整體氣氛樂觀，但鑑於本集團現正就長沙項目之持續發展進行再融資，本集團將審慎管理其物業組合，透過快速減少存貨以應對市場轉變，並將調整其發展項目，堅持「裕田小鎮」品牌理念。

本集團透過委聘合規顧問改善其合規狀況，並增設內部審核職能以鞏固其內部監控，與此同時，本集團亦將審慎管理其財務資源，並正物色實力雄厚之策略投資者以充份利用本集團之資產潛力。

末期股息

董事會不建議派付本年度任何末期股息（二零一二年：無）。

企業管治

儘管本集團仍在處理若干內部監控問題，但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（「前守則」）及於二零一二年四月一日生效的新企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文（「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（「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，何光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。

於本年度內，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，由於出現並無根據上市規則申報之交易，本公司委聘外部獨立專業會計師事務所檢討所有重大交易及本公司內部審核制度。

守則條文第C.3.3條

本條文規定審核委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則所訂明之職責。

於本年度內，本公司發現其審核委員會之職權範圍並不完備，沒有包括最低訂明職責。經委聘外部專業會計師事務所之協助，本公司已審閱並修訂本公司委員會所有職權範圍。本公司委員會之經修訂職權範圍已於二零一三年十一月二十六日刊發。

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職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決定或訂立任何承諾前應取得董事會事先批准。

於本年度內，本公司並無足夠書面程序，記錄董事會運用管理層權力授權之清晰指引。經委聘外部專業會計師事務所之協助，於報告日期，本公司已訂立書面程序記錄董事權力轉授予管理層之指引。

守則條文第D.1.2條

本條文規定發行人須規範賦予董事會之職能及轉授管理層之職能。發行人應定期作檢討以確保有關安排符合發行人之需要。

於本年度內，本公司並無足夠書面程序，記錄董事會運用管理層權力授權之清晰指引。經委聘外部專業會計師事務所之協助，於報告日期，本公司已訂立書面程序記錄董事權力轉授予管理層之指引，董事會將定期審閱相關程序。

守則條文第E.1.2條

本條文規定董事會主席須出席股東週年大會（「股東週年大會」），並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（如適用）的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員會成員在股東週年大會上回答提問。

於本年度內，由於董事會主席須參與中國一個重要商務會議，彼並無出席於二零一三年四月二十九日舉行之股東週年大會。董事會主席已委派一名執行董事主持上述股東週年大會。

內部監控

如本公司日期為二零一二年六月二十五日、二零一二年八月十日、二零一三年三月六日、二零一三年四月十日及二零一三年五月三十日、二零一三年六月二十四日、二零一三年八月二十八日及二零一三年十二月五日之公佈所披露，於進行截至二零一二年三月三十一日止年度之核數工作及本集團之內部監控審查時，發現有四項關連交易（「過往關連交易」）未經董事會事先批准進行，並無遵守上市規則第14A章作出適當申報、以公佈方式披露／及取得獨立股東批准之規定。

於本年度內，鑒於發現過往關連交易，本公司已委聘獨立專業內部監控顧問檢討及評估本集團之企業管治、財務報告程序及內部監控環境是否足夠，確定進行過往關連交易之情況並評估過往關連交易是否屬個別事件。

於報告日期，內部監控審查及調查經已完成。根據調查報告，未有跡象顯示存在(a)其他未有披露之關連及須予公佈交易；(b)其他當時董事會不知情及未獲其事先批准而進行之重大關連及須予公佈交易；及(c)任何當時董事會已批准之重大關連及／或須予公佈交易未有遵守上市規則之規定。進行內部監控檢討時，內部監控顧問已識別多個內部監控問題及向本公司提出建議。

根據該等建議，本集團管理層已就該等不足之處採取措施，以改善本集團之內部監控系統。於報告日期，本公司於專業會計公司的協助下，正在實施經改善後之內部監控程序及政策。於全面落實該等程序及政策後，董事會將就本集團內部監控系統之充足性作出後續檢討。本集團將聘請專業會計公司設立內部審計職能，並將聘請合規顧問繼續支援本集團之合規工作，直至刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之全年業績止。有關內部監控顧問所識別之內部監控不足之處及本集團已採取之措施之詳情，載於本公司日期為二零一三年十二月五日之公佈內。

考慮到調查報告之結果、內部監控報告識別之不足之處之重要性、本公司已採取及將採取之所有補救行動，以及自二零一三年四月以來並無發現任何違規事項，並新增一名具豐富審計、會計及合規經驗之獨立非執行董事徐慧敏女士，董事會及本公司審核委員會相信本公司之內部監控系統已充份作出改善以使本公司具有可確保持續符合上市規則規定之架構及專業知識。

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，所有董事於本年度全年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。二零一三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
何光

香港，二零一三年十二月六日

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，以及獨立非執行董事姚輝明先生、侯榮明先生、林超先生及徐慧敏女士。