

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)

截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績

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」)截至二零一四年九月三十日止六個月(「報告期」)之未經審核簡明綜合中期財務業績，連同截至二零一三年九月三十日止六個月(「相應期間」)之未經審核比較數字及選定說明附註如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	5	36,069	41,675
銷售成本		(33,286)	(34,105)
毛利		2,783	7,570
其他收入及收益	5	5,600	5,807
逐步收購一間附屬公司之收益	21	10,742	—
銷售開支		(11,751)	(17,086)
行政開支		(46,143)	(41,176)
融資費用	6	(1,386)	(22,413)
應佔聯營公司收益		67,761	(3,063)
除稅前溢利／(虧損)	7	27,606	(70,361)
所得稅	8	—	—
本期間溢利／(虧損)		27,606	(70,361)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔：			
本公司擁有人	9	27,606	(70,361)
非控股權益		—	—
		<u>27,606</u>	<u>(70,361)</u>
其他全面收益／(虧損)			
於往後期間重新分類至損益之			
其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務產生之兌換差額		222	6,584
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)		(1,524)	1,242
		<u>(1,302)</u>	<u>7,826</u>
本期間其他全面收益／(虧損)			
本期間全面收益／(虧損)總額		<u>26,304</u>	<u>(62,535)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		26,304	(62,535)
非控股權益		—	—
		<u>26,304</u>	<u>(62,535)</u>
本公司普通權益持有人應佔			
每股溢利／(虧損)	9		
基本		<u>0.31港仙</u>	<u>(0.79)港仙</u>
攤薄		<u>0.31港仙</u>	<u>(0.79)港仙</u>

簡明綜合財務狀況表
二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,683	4,383
土地按金		857,956	—
投資物業	11	717,019	491,027
預付土地租賃款	12	545,209	588,754
於聯營公司之投資		20,680	31,737
商譽	21	191,856	—
非流動資產總額		<u>2,339,403</u>	<u>1,115,901</u>
流動資產			
在建物業	13	1,119,878	885,451
存貨		4,024	5,510
應收賬款	14	16,339	—
預付款項、按金及其他應收款項		29,913	27,769
授予聯營公司之貸款		—	122,943
現金及現金等值品		70,931	270,533
流動資產總額		<u>1,241,085</u>	<u>1,312,206</u>
流動負債			
應付賬款	15	286,868	257,969
預收款項、其他應付款項及應計費用		553,984	335,496
遞延收入		466,447	—
應付關連方款項		253,746	19,107
計息銀行借款及其他借款	16	199,096	198,986
撥備		2,039	1,691
應付稅項		177,623	9,302
流動負債總額		<u>1,939,803</u>	<u>822,551</u>

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動(負債)／資產淨額		<u>(698,718)</u>	<u>489,655</u>
總資產減流動負債		<u>1,640,685</u>	<u>1,605,556</u>
非流動負債			
計息銀行借款及其他借款	16	<u>1,324,785</u>	<u>1,324,945</u>
遞延稅項負債		<u>8,985</u>	<u>—</u>
非流動負債總額		<u>1,333,770</u>	<u>1,324,945</u>
資產淨值		<u><u>306,915</u></u>	<u><u>280,611</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	<u>445,748</u>	<u>445,748</u>
虧損		<u>(138,833)</u>	<u>(165,137)</u>
權益總額		<u><u>306,915</u></u>	<u><u>280,611</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

1. 公司資料

裕田中國發展有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立之有限公司，由開曼群島遷冊至百慕達後根據百慕達法律以獲豁免公司之形式持續經營，自二零零四年二月十一日起生效。本公司之主要營業地點為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈506室。期內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事以下業務：(i)物業開發；(ii)物業管理；(iii)樓宇建築及維修；及(iv)時裝及配飾貿易。

2. 編製基準

截至二零一四年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」之適用規定所編製。

於二零一四年九月三十日，本集團現金及銀行結餘為70,931,000港元及未償還計息銀行及其他借款總額為1,523,881,000港元，連同應付款項總額991,002,000港元。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合溢利27,606,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月綜合虧損：70,361,000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。根據本集團未來現金流之管理估計，經考慮(i)未來住宅物業銷售之預測；(ii)於截至二零一四年九月三十日止六個月額外取得之其他貸款融資人民幣300,000,000元(相等於約378,510,000港元)及(iii)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，本集團的中期簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

本中期簡明綜合財務報表並無收錄年度財務報表規定之所有資料及披露資料，因此應與載於年報中之本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納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(「香港財務報告準則」)除外，其於本集團二零一四年四月一日或之後開始之年度期間首次生效。

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)

香港會計準則第32號(修訂本)

香港會計準則第39號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第21號

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 — 投資實體

香港會計準則第32號之修訂本金融工具：
呈列 — 抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第39號之修訂本金融工具：
確認及計量 — 衍生工具之更替及
對沖會計之延續

徵費

除下文進一步解釋有關香港會計準則第39號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第32號修訂本的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等中期財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。當頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。
- (b) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。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）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年四月一日採納該等修訂，而該等修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

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（「長沙項目」）及河北省秦皇島（「秦皇島項目」）之物業發展項目。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及秦皇島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簡明綜合財務報表附註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）均位於中國。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團並無與一名單一外部客戶進行交易而有關交易獨佔本集團總收益10%以上。截至二零一三年九月三十日止六個月，期內來自一名客戶銷售產生之收益為40,646,000港元。

5. 收益、其他收入及收益

本集團收益及其他收入及收益之分析如下：

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益			
建築收益	(a)	-	40,646
物業銷售	(b)	34,884	-
時裝及配飾銷售		675	1,029
租金收入		478	-
管理費收入		32	-
		<u>36,069</u>	<u>41,675</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		322	283
其他利息收入	(c)	4,253	5,210
匯兌收益淨額		-	310
其他		1,025	4
		<u>5,600</u>	<u>5,807</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（相等於約310,797,000港元）。根據完工百分比方法計算，截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團於簡明綜合全面收益表確認建築收入40,646,000港元。於二零一四年三月三十一日，該項目已全部完成。
- (b) 截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團就長沙奧特萊斯項目住宅一期已銷售單位確認物業銷售收益34,884,000港元。
- (c) 截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團就向秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」，自二零一四年九月一日開始由聯營公司變為本公司全資附屬公司）提供貸款而確認利息收入4,253,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：5,210,000港元）。有關交易之進一步詳情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佈及簡明綜合財務報表附註18(a)(i)及21。

6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
五年內悉數償還之銀行及其他貸款利息	93,908	77,738
減：已資本化利息	(92,522)	(55,325)
	<u>1,386</u>	<u>22,413</u>

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月，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6.38%及8.0%。

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
已售商品費用#	26,221	332
已提供服務成本#	447	28,781
物業、廠房及設備折舊	1,254	1,112
投資物業折舊#	5,441	2,432
賠償金撥備	346	230
撇減存貨至可變現淨值#	1,177	2,560
預付土地租賃款之攤銷	5,908	5,897
減：已資本化金額	(3,244)	(2,923)
	<u>2,664</u>	<u>2,974</u>
根據有關土地及樓宇經營租賃之最低租金	<u>104</u>	<u>2,400</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	14,449	16,863
以權益結算之購股權開支	—	853
退休福利計劃供款	1,103	1,353
	<u>15,552</u>	<u>19,069</u>
匯兌虧損，淨額	<u>12</u>	<u>—</u>

該金額計入簡明綜合全面收益表之「銷售成本」內。

11. 投資物業

	本集團		總計 千港元
	已落成 千港元	在建 千港元	
於二零一三年四月一日	40,470	348,638	389,108
添置	–	101,829	101,829
轉撥	79,373	(79,373)	–
年內折舊撥備	(7,117)	–	(7,117)
匯兌調整	889	6,318	7,207
	<u>113,615</u>	<u>377,412</u>	<u>491,027</u>
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	113,615	377,412	491,027
添置	–	231,120	231,120
轉發	17,349	(17,349)	–
期內折舊撥備	(5,441)	–	(5,441)
匯兌調整	67	246	313
	<u>125,590</u>	<u>591,429</u>	<u>717,019</u>
於二零一四年九月三十日	<u>125,590</u>	<u>591,429</u>	<u>717,019</u>

本集團之投資物業全部位於中國內地。

僅作披露用途，於二零一四年九月三十日，本集團投資物業之價值為人民幣638,600,000元（相當於約805,722,000港元），並由獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司按公開市場及持續使用之基準釐定。投資物業根據營運租約租賃予第三方。

於二零一四年九月三十日，本集團賬面淨值為115,348,000港元（二零一四年三月三十一日：117,361,000港元）之投資物業用作本集團若干銀行貸款之抵押。

公平值架構

下表載列本集團投資物業之公平值計量架構：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
下列項目之經常性公平值計量：		
重要非可觀察輸入數據（第三層）商用物業	<u>805,722</u>	<u>607,730</u>

截至二零一四年九月三十日止六個月及二零一四年三月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無公平值計量之轉換及並無轉入或轉出第三層。

由於投資物業按成本減累計折舊及價值減值之撥備初步計量，故屬公平值架構第三層範疇內之公平值計量並無變動。

下文概述所採用之估值方法及評估投資物業之重要輸入數據：

	估值方法	重要非可觀察輸入數據
商用物業	收入資本化法	估計租金價值

本集團已於計量日期釐定，工業物業之最高及最佳利用為將該等物業轉換為住宅用途。由於策略原因，該等物業未按此方式使用。

12. 預付土地租賃款

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初		600,568	604,031
於期／年內確認		(5,908)	(11,744)
轉撥至在建物業	13	(37,950)	—
匯兌調整		319	8,281
於期／年末		557,029	600,568
即期部分		(11,820)	(11,814)
非即期部分		545,209	588,754

本集團之租賃土地位於中國內地，並根據中期及長期租約條款持有。

於二零一四年九月三十日，本集團賬面淨值為319,017,000港元（二零一四年三月三十一日：324,586,000港元）之租賃土地用作本集團若干銀行貸款之抵押。

13. 在建物業

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初		885,451	657,389
添置		193,454	216,708
轉撥自預付土地租賃款	12	37,950	—
匯兌調整		3,023	11,354
		<u>1,119,878</u>	<u>885,451</u>
於期／年末		<u>1,119,878</u>	<u>885,451</u>

於二零一四年九月三十日，本集團賬面總值為72,333,000港元（二零一四年三月三十一日：73,597,000港元）之在建物業用作本集團若干銀行貸款之抵押。

14. 貿易應收賬款

貿易應收賬款主要來自物業銷售。信貸期一般為一個月，主要客戶則最多可延長至六個月。基於收益確認日期的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	<u>16,339</u>	<u>—</u>

15. 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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	198,413	177,179
一至兩年	67,949	60,496
兩年以上	20,506	20,294
	<u>286,868</u>	<u>257,969</u>

應付賬款為免息及於一般營運週期內償還。

16. 計息銀行借款及其他借款

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	195,563	195,455
其他貸款－無抵押	3,533	3,531
	<u>199,096</u>	<u>198,986</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	1,324,785	1,324,945
	<u>1,523,881</u>	<u>1,523,931</u>
按以下類別分析：		
須償還銀行貸款：		
一年內	195,563	195,455
第二年	315,425	316,145
三至五年（首尾兩年包括在內）	1,009,360	1,008,800
	<u>1,520,348</u>	<u>1,520,400</u>
銀行貸款總額		
須償還其他貸款：		
一年內	3,533	3,531
第二年	—	—
	<u>3,533</u>	<u>3,531</u>
其他貸款總額		
	<u>1,523,881</u>	<u>1,523,931</u>

本集團若干銀行貸款由本集團若干土地抵押之賬面淨值如下：

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	11	115,348	117,361
預付土地租賃款	12	319,017	324,586
在建物業	13	72,333	73,597

除上述者外，於二零一四年九月三十日，銀行貸款人民幣1,200,000,000元（相等於約1,514,040,000港元）由本集團於湖南裕田之全部股權作抵押（二零一四年三月三十一日：1,513,200,000港元）。

貸款由前主要股東及現獨立第三方梁何興先生（「梁先生」）作出擔保。就此，本公司向梁先生提供反擔保。

本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。

銀行貸款按每年6.4厘至11.96厘之利率（截至二零一三年九月三十日止六個月：每年6.1厘至16.1厘）計息，且並無載列按要求償還條款。

公平值架構

下表載列本集團金融工具之公平值架構（該等賬面值與公平值合理相若者除外）：

披露公平值之負債

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
使用重要非可觀察輸入數據之公平值計量 — 第三層 計息銀行及其他貸款	<u>1,325,759</u>	<u>1,389,998</u>

計息銀行及其他借款之公平值按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。

本集團於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產。

截至二零一四年九月三十日止六個月及二零一四年三月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無公平值計量之轉撥，亦並無金融負債轉入或轉出第三層之情況。

17. 股本

股份

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股（於二零一四年三月三十一日： 20,000,000,000股）每股面值0.05港元 （於二零一四年三月三十一日：0.05港元）之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
8,914,964,303股（於二零一四年三月三十一日： 8,914,964,303股）每股面值0.05港元 （於二零一四年三月三十一日：0.05港元）之普通股	<u>445,748</u>	<u>445,748</u>

18. 關連人士交易

(a) 除簡明綜合財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於期內與關連人士進行以下交易。

(i) 截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團就向秦皇島奧特萊斯提供貸款而確認利息收入4,253,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：5,210,000港元）。

(ii) 於二零一四年四月四日，本集團與關聯方金盛置業投資集團有限公司（「金盛」）（一家於中國成立的有限公司）訂立一項人民幣300,000,000元（相等於約378,510,000港元），年利率為5%之三年期貸款協議。截至二零一四年九月三十日，本集團應付之未償還餘額為52,651,000港元。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團就授予金盛之貸款確認融資成本290,000港元。

(iii) 於二零一四年八月八日，本集團與關聯方He Da Zhao先生（前主要股東）訂立一項200,000,000港元，年利率為5%之貸款協議，由另一主要股東Wang Hua先生進行擔保。截至二零一四年九月三十日，本集團之未償還餘額201,095,000港元將於二零一五年八月二十一日之前償還。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團就授予一位前主要股東之貸款確認融資成本1,096,000港元。

(b) 本集團主要管理人員之酬金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
支付予主要管理人員之短期僱員福利	<u>1,409</u>	<u>2,186</u>

有關上述(a)(i)及(a)(ii)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

19. 或然負債

(a) 租戶補償

自二零一一年及二零一二年，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，有關舖位須於二零一一年八月至二零一二年五月期間可供租賃。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，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。由於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，其中包括，調整若干住宅部分的戶型設計以及住宅部分、商業部分及設施之間樓面面積的配置，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。於本公告日期，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346,000港元（截至二零一三年九月三十日止六個月：230,000港元）已於二零一四年九月三十日確認為就賠償所作之撥備。

部分租戶的的索償要求乃根據現階段未能確定的因素（如租戶所支付的每月或然租金費用，乃根據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九月三十日應付有關租戶的潛在賠償金額作出可靠估計。於本簡明綜合財務報表日期，並無租戶就有關賠償本集團提出申索。

(b) 地塊的建設工程延遲完成

秦皇島奧特萊斯已與昌黎國土局於二零一二年二月二日就收購位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸大道之四幅地盤面積為717,955平方米之地塊（「該地塊」）訂立四份國有建設用地使用權出讓合同（「土地使用權出讓合同」）。

秦皇島奧特萊斯面臨或然負債，因為彼可能就延遲完成該地塊的建設工程而被處以可能罰款。根據土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的的建設工作應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一三年十月十三日前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米的建設工程應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一四年十月十三日之前竣工。未經批准擅自延遲竣工將面臨每天0.1%的罰款（基於土地出讓金計算）。截至二零一四年九月三十日，就地盤面積為1,247.5平方米之該地塊應付昌黎國土局之估計可量化最高罰款約為人民幣322,000元（相等於約407,000港元）。與地盤面積為716,709.33平方米之該地塊之延遲竣工有關之可能罰款於二零一四年九月三十日尚無法確定。然而，董事認為，遭受該等罰款的可能性不大，且不會有此種要求。

20. 承擔

營運租約承擔

本集團根據營運租約安排租賃若干辦公室物業及員工宿舍。辦公室物業及員工宿舍之租賃期議定為期一年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷營運租約應付未來最低租金款項於下列期間到期：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>15</u>	<u>26</u>

資本承擔

於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，本集團就報告期末之物業開發開支作出以下承擔：

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備	467,489	142,095
已授權但未訂約	<u>2,065,969</u>	<u>2,802,971</u>
	<u>2,533,458</u>	<u>2,945,066</u>

21. 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」）。

緊接收購完成前，御景當時擁有兩間附屬公司，即(1)御景控股有限公司（「御景（香港）」），一間於香港註冊成立之有限公司，為御景直接全資附屬公司，及(2)秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」，一間於中國註冊成立之有限公司，為御景間接全資附屬公司）。

本集團向該等賣方作出的收購代價包括(1)向該等賣方轉讓本集團於御景之60%股權，現金代價20,000,000港元；及(2)簽立由秦皇島奧特萊斯、北京尚博雅投資顧問有限公司（「北京尚博雅」）與本集團所訂立之轉讓契據，據此，北京尚博雅同意按人民幣154,009,000元（相當於約193,605,000港元）向本集團轉讓及轉移債權（包括本金額人民幣101,000,000元（相當於約126,967,000港元）及累計利息人民幣53,009,000元（相當於約66,638,000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實際股權（統稱「現有股權」）公平值為17,927,000港元，而本集團於現有股權之權益之面值為7,185,000港元。現有股權於完成日期之公平值與面值總差額10,742,000港元已於本公司簡明綜合收益表內確認為逐步收購一間附屬公司之收益。

現有股權於完成日期之公平值構成收購成本一部分並列入根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則經修訂第3號」）所計算收購之商譽。於收購完成後，本公司已確認商譽191,856,000港元。

截至完成日期可識別資產及負債之公平值載列如下：

	千港元
土地按金	854,828
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	(183)
應付集團公司款項淨額	(170,758)
遞延收入	(468,517)
應付稅項	(167,702)
遞延稅項負債	(8,952)
	<hr/>
按公平值計量之可識別淨資產總額	44,818
商譽	191,856
	<hr/>
總代價	236,674
	<hr/> <hr/>
按以下方式償還：	
債券轉讓	193,605
現金	25,142
現有股權之公平值	17,927
	<hr/>
總計	236,674
	<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	(218,747)
所收購的現金及現金等值品	90

分步收購後並無識別或然代價安排或或然負債。

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1,533,000港元之虧損列入截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表。

倘合併於期初進行，則截至二零一四年九月三十日止六個月本集團之營業額及虧損分別為零港元及1,533,000港元。

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。

22. 報告期後事項

於報告期後，於二零一四年八月三十一日，本集團與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理同意盡最大努力促使承配人（彼等與彼等之最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方）於配售期內認購本金總額最高達200,000,000港元之債券（「債券」）。根據配售協議，配售期應為自配售協議日期（即二零一四年八月三十一日）起90日期間，或本集團與配售代理共同書面協定之更長期間。

於二零一四年十一月七日，本集團與配售代理就構成債券的工具簽立補充工具並訂立補充配售協議（「補充配售協議」）。

有關債券之詳情，請參閱相關公告。

23. 未經審核簡明綜合財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合財務報表於二零一四年十一月二十八日經董事會批准及授權發行。

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。本集團物業發展項目主要包括奧特萊斯模式及特色商業地產營運（如旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等）及高端住宅地產開發。

於報告期間，本集團錄得物業銷售收入約34,884,000港元，主要來自於集團下屬之位於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。由於長沙奧特萊斯項目的基建工程已於報告期前結束，報告期間比相應期間相關收入減少約40,646,000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3億元（相等於約378,510,000港元）為期3年、年利率5%的循環貸款融資。這為本集團補充現金流之餘，也減低了整體綜合融資成本。截至報告期末，該貸款已動用額為人民幣41,500,000元（相等於約52,361,000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。於報告期內，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，住宅二期亦加緊建設，已於二零一四年十一月取得了銷售許可證，並將於近期正式推出銷售，以豐富銷售貨源結構，加快本集團銷售進度。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開業，黃金周七天假期人流量達數十萬。截至本公告日期，共開業高中端品牌時裝、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，進一步補充集團現金流。

於報告期內，本集團完成了對原聯營公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司（「秦皇島奧特萊斯」）之合作單位所持有的該公司60%股權的收購，使之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。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，為項目正式啟動做準備。

於報告期內，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，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」）。該項目於報告期內已完成產品定位策劃、規劃設計招標以及大市政調研評估工作。本集團協調政府積極推進約462畝國有土地使用權的出讓工作。

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

於報告期，本集團錄得總收入約36,069,000港元，而於相應期間則約為41,675,000港元。於報告期，本報告期內收入主要來自就長沙奧特萊斯項目住宅一期已銷售單位的物業銷售約34,884,000港元，而相應期間為零。報告期銷售時裝及配飾亦錄得收益約675,000港元，相應期間則約為1,029,000港元。本集團亦自出租長沙奧特萊斯項目的奧特萊斯購物中心錄得約478,000港元的租金收入，而相應期間為零。

權益持有人應佔溢利約為27,606,000港元，相應期間則約為70,361,000港元。於報告期的每股溢利約為0.31港仙，相應期間則約為虧損0.79港仙。

重大投資

於報告期內，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

誠如本公司日期為二零一四年六月二十四日的通函所披露，本集團收購御景有限公司餘下60%已發行股本，進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註21。

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。

於二零一四年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為70,931,000港元（二零一四年三月三十一日：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0.64倍（二零一四年三月三十一日：1.60倍）。流動比率減少乃主要由於(i)遞延收入增加約466,447,000港元，(ii)應付稅項增加約168,321,000港元及(iii)應付關連方款項增長234,639,000港元。

於二零一四年九月三十日，本集團有抵押銀行及無抵押借款分別為約1,520,348,000港元（二零一四年三月三十一日：1,520,400,000港元）及3,533,000港元（二零一四年三月三十一日：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497%（二零一四年三月三十一日：543%）。資產負債比率降低乃主要由於於二零一四年九月三十日的總權益增加所致。本集團須償還之銀行貸款及其他貸款詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

資產質押

於二零一四年九月三十日，本集團持有賬面淨值約506,698,000港元（二零一四年三月三十一日：515,544,000港元）之物業權益已就本集團之借款向中國多家銀行作出質押。

外匯風險

由於本集團銀行及其他借款、現金及銀行結餘、應收賬款、應付賬款、應付費用、其他應付款項及應付關連方款項主要以人民幣列值，故本集團並無重大外匯波動風險。

承擔

於二零一四年九月三十日，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15,000港元（二零一四年三月三十一日：26,000港元）。

於二零一四年九月三十日，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467,489,000港元（二零一四年三月三十一日：142,095,000港元）及2,065,969,000港元（二零一四年三月三十一日：2,802,971,000港元）。

或然負債

- (a) 除條文所規定外，於二零一四年九月三十日，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346,000港元（二零一三年九月三十日：230,000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九月三十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。

於二零一四年九月三十日，上述條件經已達成。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。本集團管理層將繼續與相關中國政府部門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。

- (c) 秦皇島奧特萊斯已與昌黎國土局於二零一二年二月二日就收購位於中國河北省秦皇島市昌黎縣黃金海岸大道之四幅地盤面積為717,955平方米之地塊（「該地塊」）訂立四份國有建設用地使用權出讓合同（「土地使用權出讓合同」）。

秦皇島奧特萊斯面臨或然負債，因為彼可能就延遲完成該地塊的建設工程而被處以可能罰款。根據土地使用權出讓合同，地盤面積為1,247.5平方米的的建設工作應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一三年十月十三日前完成，而總地盤面積為716,709.33平方米的建設工程應於二零一二年十月十三日或之前開始，並於二零一四年十月十三日之前竣工。未經批准擅自延遲竣工將面臨每天0.1%的罰款（基於土地出讓金計算）。截至二零一四年九月三十日，就地盤面積為1,247.5平方米之該地塊應付昌黎國土局之估計可量化最高罰款約為人民幣322,000元（相等於約407,000港元）。與地盤面積為716,709.33平方米之該地塊之延遲竣工有關之可能罰款於二零一四年九月三十日尚無法確定。然而，董事認為，遭受該等罰款的可能性不大，且不會有此種要求。

僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團擁有僱員總數為311名（董事除外），而截至二零一三年九月三十日則有275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，都令顧客尤如置身於歐美奧萊，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。

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，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1.45億元保證金。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，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，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，將為集團持續發展提供良好的資金保障。

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

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息（二零一三年九月三十日：無）。

企業管治

本集團致力維持高標準之企業管治。於報告期內，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄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。

於報告期內，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

誠如本公司日期為二零一三年十二月二十日的公告所載，本公司已委聘外聘獨立專業會計師事務所（「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的公告所載，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系統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發現結果。

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，所有董事於本報告期內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

於報告期內，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管理層共同審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審閱、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

刊發中期業績及中期報告

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。二零一四／二零一五年中期報告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，二零一四年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事馬俊先生（主席）、信松濤先生及李亦鋒先生，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。

* 僅供識別