

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益	5	195,338	60,596
銷售成本		(157,862)	(61,938)
毛利(虧損)		37,476	(1,342)
持作出售之竣工物業撇銷		(171,066)	—
投資物業之重估收益(虧損)		11,536	(8,488)
於聯營公司之權益之減值虧損		—	(6,637)
其他收入及收益		536	1,111
銷售開支		(5,164)	(15,665)
行政開支		(87,389)	(117,367)
融資費用	6	(165,174)	(152,321)
應佔聯營公司業績		(2,516)	(17,430)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
除稅前虧損	7	(381,761)	(318,139)
所得稅開支	8	<u>(9,869)</u>	<u>(6,415)</u>
年內虧損		<u>(391,630)</u>	<u>(324,554)</u>
其他全面收入(開支)			
於其後期間將不會重新分類至損益的項目：			
改變用途產生之物業重估收益，稅後淨額		<u>30,612</u>	<u>—</u>
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		(4,335)	21,751
應佔聯營公司之其他全面開支		<u>—</u>	<u>(1,547)</u>
		<u>(4,335)</u>	<u>20,204</u>
年內其他全面收入		<u>26,277</u>	<u>20,204</u>
年內全面開支總額		<u>(365,353)</u>	<u>(304,350)</u>
		港元	港元 (經重列)
每股虧損	9		
基本		<u>(2.79)港仙</u>	<u>(2.55)港仙</u>
攤薄		<u>(2.79)港仙</u>	<u>(2.55)港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

		二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		34,996	32,394	37,790
投資物業		1,391,525	805,079	859,631
預付土地租賃款		709,186	887,074	970,723
於聯營公司之權益		39,976	–	25,614
可供出售投資		2,724	2,724	2,724
預付建築成本		37,343	–	–
商譽		124,878	112,710	120,085
		<u>2,340,628</u>	<u>1,839,981</u>	<u>2,016,567</u>
流動資產				
在建物業		1,407,476	934,896	939,848
持作出售之竣工物業		441,433	431,547	404,729
存貨	11	–	–	–
應收賬款	12	13,216	23,143	13,415
預付款項、按金及其他應收款項	13	839,643	68,470	146,580
現金及現金等值品		14,848	25,560	42,016
		<u>2,716,616</u>	<u>1,483,616</u>	<u>1,546,588</u>
流動負債				
應付賬款	14	472,914	238,660	264,176
預收款項、其他應付款項及應計費用		983,888	1,036,065	1,096,182
應付關連方款項		203,334	392,134	299,550
計息銀行及其他借款		174,470	169,861	1,322,292
應付票據／應付可換股票據		88,114	110,863	132,710
撥備		7,221	7,035	8,886
應付稅項		140,318	121,270	133,326
		<u>2,070,259</u>	<u>2,075,888</u>	<u>3,257,122</u>

	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
附註			
流動資產(負債)淨額	<u>646,357</u>	<u>(592,272)</u>	<u>(1,710,534)</u>
總資產減流動負債	<u>2,986,985</u>	<u>1,247,709</u>	<u>306,033</u>
非流動負債			
遞延收入	69,588	—	—
應付關連方款項	772,598	546,859	225,818
計息銀行及其他借款	1,366,560	754,688	—
遞延稅項負債	<u>99,416</u>	<u>25,200</u>	<u>20,232</u>
	<u>2,308,162</u>	<u>1,326,747</u>	<u>246,050</u>
資產(負債)淨額	<u><u>678,823</u></u>	<u><u>(79,038)</u></u>	<u><u>59,983</u></u>
權益			
已發行股本	1,166,834	659,331	594,331
儲備	<u>(488,011)</u>	<u>(738,369)</u>	<u>(534,348)</u>
權益總額(資本虧絀)	<u><u>678,823</u></u>	<u><u>(79,038)</u></u>	<u><u>59,983</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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約391,630,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團有流動負債約2,070,259,000港元及借款總額（包括計息銀行及其他借款、應付關連方款項及應付票據）約2,605,076,000港元，其中約465,918,000港元將從報告期末起計至未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔約760,698,000港元，而其流動資產淨額以及現金及現金等值品分別約為646,357,000港元及14,848,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋二零一八年三月三十一日起計十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮以下事項。

(i) 關連方之持續財務支持；

(ii) 來自由控股股東實益擁有之關連公司的未動用貸款融資人民幣878,000,000元（包括於二零一八年六月二十八日獲得之額外貸款融資人民幣700,000,000元）於二零一九年三月三十一日之前將不會到期，其中若干款項已由本集團於報告期後提取；

- (iii) 於二零一八年三月三十一日應付關連方款項合共203,334,000港元之償還期延長至二零一九年三月三十一日以後；及
- (iv) 截至二零一九年三月三十一日止年度之預測經營現金流。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有充裕營運資金履行其自二零一八年三月三十一日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。該等綜合財務報表不包括於本集團無法持續經營之情況下可能屬必要之有關賬面值之任何調整以及資產及負債之重新分類。

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。由於該業務性質使然，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、消耗或變現的發展中物業，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（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂及香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂。

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：香港財務報告準則第12號之修訂
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則及香港會計準則之其他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／或此等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂披露計劃

該等修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂並無限定達成新披露規定之指定方法。然而，該等修訂指出其中一個方法為提供融資活動產生負債之期初及期末結餘對賬。

應用香港會計準則第7號之修訂已導致對本集團融資活動作出額外披露，尤其是規定融資活動產生負債於綜合財務狀況表中的期初及期終結餘對賬。於首次應用該項修訂時，本集團毋須就過往期間提供比較資料。除額外披露外，本公司董事認為該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

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 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之 年度改進 ²
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
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 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋23	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 生效日期尚未釐定。

本公司董事預期，除下述者外，應用其他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綜合財務狀況造成重大影響。

3. 過往年度調整

(i) 會計政策變動

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就計量投資物業更改其會計政策。於政策變動前，本集團應用成本模式，據此，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。本集團投資物業的預付租賃款項獨立於投資物業呈列。本集團現時應用公平值模式，據此，投資物業按公平值列賬，並於損益確認公平值變動，包括相關預付土地租賃款。因此，本集團將若干預付土地租賃款歸為投資物業組別。

本公司董事相信，透過採用公平值模式計量投資物業，將可按更客觀及公平的方式反映本集團所持有的投資物業市場價值，有助管理層及投資者及時掌握本集團的財務狀況，並向本集團綜合財務報表的用家提供更相關及具透明度的資料。

會計政策變動會追溯應用。本集團上述的會計政策變動對綜合損益及其他全面收益報表按項目劃分呈列之過往年度業績的影響載列如下：

	二零一七年 千港元
銷售成本減少	30,046
行政開支減少	3,878
投資物業重估虧損增加	(8,488)
所得稅開支增加	<u>(6,415)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損減少	19,021
其他全面收入增加	<u>(2,544)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額減少	<u><u>16,477</u></u>

本集團上述會計政策變動對本集團於緊接上一個財政年度末（即二零一七年三月三十一日）財務狀況的影響如下：

	於二零一七年 三月三十一日 (原先呈列) 千港元	會計政策變動 產生的調整 千港元	於二零一七年 三月三十一日 (經重列) 千港元
投資物業	<u>557,303</u>	<u>247,776</u>	<u>805,079</u>
預付土地租賃款	<u>1,062,250</u>	<u>(175,176)</u>	<u>887,074</u>
預付款項、按金及其他應收款項	<u>72,344</u>	<u>(3,874)</u>	<u>68,470</u>
遞延稅項負債	<u>(8,021)</u>	<u>(17,179)</u>	<u>(25,200)</u>
對資產淨值的整體影響	<u>(130,585)</u>	<u>51,547</u>	<u>(79,038)</u>
累計虧損	<u>(2,037,988)</u>	<u>56,649</u>	<u>(1,981,339)</u>
匯兌儲備	<u>(3,665)</u>	<u>(5,102)</u>	<u>(8,767)</u>
對權益總額的整體影響	<u>(130,585)</u>	<u>51,547</u>	<u>(79,038)</u>

本集團上述會計政策變動對本集團於比較期間開始時（即二零一六年四月一日）財務狀況的影響如下：

	於二零一六年 四月一日 (原先呈列) 千港元	會計政策變動 產生的調整 千港元	於二零一六年 四月一日 (經重列) 千港元
投資物業	<u>618,107</u>	<u>241,524</u>	<u>859,631</u>
預付土地租賃款	<u>1,161,490</u>	<u>(190,767)</u>	<u>970,723</u>
預付款項、按金及其他應收款項	<u>150,581</u>	<u>(4,001)</u>	<u>146,580</u>
遞延稅項負債	<u>(8,546)</u>	<u>(11,686)</u>	<u>(20,232)</u>
對資產淨值的整體影響	<u>24,913</u>	<u>35,070</u>	<u>59,983</u>
累計虧損	<u>(1,694,413)</u>	<u>37,628</u>	<u>(1,656,785)</u>
匯兌儲備	<u>(26,413)</u>	<u>(2,558)</u>	<u>(28,971)</u>
對權益總額的整體影響	<u>24,913</u>	<u>35,070</u>	<u>59,983</u>
		對二零一七年 每股基本 虧損的影響 港仙	對二零一七年 每股攤薄 虧損的影響 港仙
調整前的每股虧損		(2.69)	(2.69)
會計政策變動產生的調整		<u>0.14</u>	<u>0.14</u>
調整後的每股虧損		<u>(2.55)</u>	<u>(2.55)</u>

(ii) 綜合財務報表呈列

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團管理層重新評估本集團的主要業務，認為時裝及配飾銷售不再為本集團的主要業務且來自時裝及配飾銷售銷售的收入代替收益於其他收入呈列。因此，截至二零一七年三月三十一日止年度的相關收入約895,000港元亦重新分類，以與本年度之呈列一致。

4. 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及投資項目（「長沙項目」）、河北省秦皇島市的物業發展項目（「秦皇島項目」）及寧夏銀川市的物業發展項目（「寧夏項目」）。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本集團之整體財務狀況，對本集團資源分配作出決策並評估本集團表現，此乃由於本集團的資源均已整合及並無向主要營運決策人提供其他分散之經營分部資料。因此，毋須呈列分部資料。

因此，行政總裁認為中國之長沙項目、秦皇島項目及寧夏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，個別佔本集團總收益逾10%的交易（二零一七年：無）。

5. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
物業銷售	149,102	25,566
租金收入總額	26,627	25,564
管理費收入	19,609	9,466
	<u>195,338</u>	<u>60,596</u>

6. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款利息	233,438	262,058
應付可換股票據利息	7,251	8,153
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(75,515)</u>	<u>(117,890)</u>
	<u>165,174</u>	<u>152,321</u>

截至二零一八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8.60%（二零一七年：10.06%）。

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除（計入）下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	20,865	20,340
界定供款退休計劃供款	2,645	2,696
	<u>23,510</u>	<u>23,036</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	146,852	27,967
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	45	(1)
物業、廠房及設備折舊	2,878	3,200
其他應收款項之減值虧損	–	4,343
賠償金撥備撥回*	(545)	(1,348)
持作出售之竣工物業之撇減	–	26,808
預付土地租賃款之攤銷	24,508	25,102
核數師酬金	1,280	980
於年內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支	8,023	6,861
有關土地及樓宇之經營租賃項下之最低租賃款	<u>1,899</u>	<u>1,909</u>

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%（二零一七年：25%）。

本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零一七年：無），因此未就截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔虧損	<u>(391,630)</u>	<u>(324,554)</u>
	二零一八年	二零一七年
普通股之加權平均數（基本）	<u>14,048,679,656</u>	<u>12,752,098,522</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一八年及二零一七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。

10. 股息

本公司董事不建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一七年：無）。

11. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
製成品－時裝及配飾	<u>—</u>	<u>—</u>

12. 應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收租金	1,288	960
使用直線法確認之租金	<u>11,928</u>	<u>22,183</u>
總計	<u>13,216</u>	<u>23,143</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	352	184
一年以上	<u>936</u>	<u>776</u>
	<u>1,288</u>	<u>960</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
並無逾期及減值	<u>352</u>	<u>175</u>
逾期但未減值		
逾期超過三個月但少於十二個月	—	9
逾期十二個月以上	<u>936</u>	<u>776</u>
	<u>936</u>	<u>785</u>
	<u><u>1,288</u></u>	<u><u>960</u></u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

結餘包括預付建築成本800,065,000港元（二零一七年：無），其中736,320,000港元由若干關連方提供擔保。

14. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	415,192	23,115
一至兩年	875	197,221
逾兩年	<u>56,847</u>	<u>18,324</u>
	<u><u>472,914</u></u>	<u><u>238,660</u></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。

15. 收購一間附屬公司

寧夏金冠

於二零一八年二月二十八日，透過於完成日期發行3,139,534,884股普通股，本集團收購寧夏金冠（一間由本公司主要股東控制的公司）的全部股權。該項收購已採用收購法入賬。寧夏金冠從事物業開發及管理 and 家居裝飾。收購寧夏金冠旨在繼續擴張本集團的物業開發業務。

所轉讓代價

千港元

本公司的普通股

244,884

於收購日期已收購資產及已確認負債如下：

千港元

物業、廠房及設備	2,000
投資物業	293,494
現金及現金等值品	1,123
應收賬款	320
預付款項及其他應收款項	81,648
應收關連方款項	70,193
在建物業	321,258
應付賬款	(156,362)
應付關連方款項	(46,726)
其他應付款項及應計費用	(18,640)
預收款項	(21,943)
遞延稅項負債	(50,453)
	475,912

所轉讓代價並不包括收購相關成本約1,797,000港元，有關成本於本年度確認為開支，列入綜合損益及其他全面收益報表的行政開支。

可識別資產淨額公平值超過所轉讓代價的差額：

千港元

所轉讓代價

244,884

減：已收購資產淨值

(475,912)

於權益確認的來自股東之視作出資

(231,028)

收購寧夏金冠的現金流入淨額

千港元

已付現金代價

—

減：所收購的現金及現金等值品結餘

(1,123)

收購產生的現金流入淨額

1,123

摘錄自獨立核數師報告

核數師就本集團截至二零一八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 貴集團於二零一八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。

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、特色商業地產開發營運（如旅遊地產、養老地產、葡萄酒莊等）、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149,102,000港元，主要來自於集團於中華人民共和國（「中國」）湖南省長沙市開發之長沙奧特萊斯項目（由商業部分「環球奧特萊斯」及住宅部分「奧萊小鎮」組成的綜合項目），同時錄得租金收入總額及管理費收入分別26,627,000港元及19,609,000港元。

就融資而言，融資方面，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本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約374,400,000港元）的貸款融資訂立貸款協議，為期三年，年利率範圍介乎8.5%-9.5%，其乃由本集團的若干資產質押進行抵押（「其他貸款1」），於二零一八年三月三十一日已獲動用。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二零一八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376,646,000港元）為期15個月、年利率介乎5.7%-6.19%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，本集團與一間銀行（華融（中國）投資管理有限公司）就於二零一八年三月三十一日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣950,000,000元（相當於約1,185,600,000港元）為期3年、年利率介乎8%-10%的貸款協議，此乃由本集團若干資產予以抵押（「其他貸款3」）。於年內，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300,000,000元（相當於約374,400,000港元）為期2年、年利率5%的循環貸款融資協議（「其他貸款4」），並於二零一八年三月三十一日已動用人民幣121,954,000元（相當於約152,199,000港元）。這有助於本集團補充現金流。

項目概覽

長沙奧特萊斯項目

作為本公司之開山之作，長沙奧特萊斯項目率先推出「住宅+商業」特色產品組合，通過建立與住宅體量相匹配的商業配套體，提升項目附加值，增加項目亮點，彰顯本集團作為特色地產開發商之強勁實力。項目佔地1,500畝，商業及住宅規劃佔比分別約為500畝及1,000畝。其中，住宅部分「奧萊小鎮」由本公司巧借項目所在地之原生態濕地公園優勢，以活水養城，以品質養心，靜心打造為西班牙風情低密度高端住宅社區。已開發產品主要為高品質獨棟、聯排別墅、花園式洋房及小高層建築，無論是外觀、品質、舒適度或居住環境，皆領先於周邊其他物業項目，適合追求高生活品質的中高收入人群。

隨著已開發之奧萊小鎮住宅一期及二期於本年度內陸續交付使用，公司持作出售之竣工物業已為數不多。誠如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告所提述，奧萊小鎮原規劃以別墅產品為主，去化率較低，難以在較短時間內實現現金流。同時，原規劃並未設計教育配套設施，無法滿足現行政府新政策對體量較大社區所作要求。故面對新一輪開發議程，管理層建議從發展戰略考慮，從易於變現的小高層及洋房產品著手開發佈局，同時按照政府要求匹配教育資源。於本年度，本公司積極推進奧萊小鎮整體規劃方案調整的政府報批工作。於二零一八年四月二十七日，項目總圖調整方案已獲望城經濟技術開發區規劃建設局批准。時隔一月，本集團於二零一八年五月三十日順利取得新區開發規劃許可證。同時，本集團亦與當地著名教育集團達成初步合作意識，雙方正就正式合作商議具體方案。管理層預期將於本年下半年取得新區開發施工許可證及預售許可證，有效把握市場銷售契機，通過銷售回款為集團運營及時補充現金流。

於本年度，奧萊小鎮錄得銷售佳績，即使到了售房尾聲，依然不時有意向客戶電話或親臨現場詢問。不俗的表現歸因於多項因素，包括（但不限於）：公司精耕細作，依託產品品質打造市場口碑；產品組合多元化，輻射目標消費群廣泛，可滿足不同收入層級的消費需求；借力於環球奧萊商業配套及即將入駐的教育資源，項目綜合實力可見一斑；長沙連續三年躋身新一線城市前十名，經濟發展潛力巨大，吸引大量剛需、投資置業者或回鄉置業者；國家及地方政府施行規範房地產市場平穩健康發展的長效機制，從政府層面確保房產市場將獲長期支持。此外，本集團在本年度繼續大力整合內外部資源，開展一系列行之有效的行銷活動，如奧萊第二屆帳篷節、鯨魚島、環

球奧萊三周年店慶、年貨節、萬人相親會等大型活動，在拉動商業銷售業績的同時，亦吸引商業消費者造訪奧萊小鎮，感受小鎮精心打造的沁人宜居環境。本集團亦持續維持與各大媒體之良好合作，在平面、戶外、電台及自媒體平台不時推送公司產品資訊，確保客戶及時掌握公司最新行銷活動。

本公司於二零一一年四月二十日設立全資附屬公司長沙裕田奧萊物業管理有限公司，為長沙奧特萊斯項目提供專業物業管理服務。為確保服務品質、強化員工服務意識，本集團不定期開展有關禮貌禮儀、消防、作業安全、工程維修等專業培訓，為業主及時排憂解難，真正體現本集團以人為本的高度社會責任感。成熟的社區打造，佐以優質的物業管理服務，本集團綜合物業發展商的名聲亦隨之鞏固。

此外，於本年度，長沙奧特萊斯項目下面積逾9萬平方米的街區式商業綜合體環球奧萊在經過近幾年的沉澱累積後，於本年屢創銷售新高，入駐品牌門店之銷售額較上年同期錄得近30%之增長，招商率則達到約90%。環球奧萊地處長沙市新城區望城，入駐當地的大型商業項目不如城市中心般密集，決定了項目本身就是一個新商圈的開拓者。而要成功在一個商業空白區打拼出一方天地，需要長時間的耐心及投入。事實證明，公司現正逐步形成自身的商業品牌影響力，聚攏一批忠實合作夥伴及客戶，同時也因商業價值提升而增加周邊新興住宅項目的推售亮點，為本集團項目集聚人氣，穩住購買力。

於本年度，本集團仍著重於招商及行銷宣傳，力爭在提升銷售表現的同時，擴大環球奧萊的整體品牌影響力。招商層面，本集團招商團隊不時外出學習專業運作團隊的成功經驗，取長補短，因地制宜地確定適合自身情況的招商目標及招商策略，盡力做到「人無我有，人有我優」。此外，通過有效的市場調研及過往銷售資料的系統性分析，並結合對本集團目標客戶的消費能力分析，品牌組合得到不斷調整、補充和優化，務求以最佳品牌組合創造利益最大化。尤其是，本集團注重戰略合作夥伴的引入，竭力以互惠互利的合作條款吸引重點品牌加盟，以店熱店，以點及面地促進整體銷售上漲。同時，本集團尤為重視品牌入駐以後的互助合作，在人員招聘、活動場地租借及活動策劃等方面給予品牌商大力支持，全方位支持品牌商把握各個重大節假日或社會熱點進行大型促銷。此舉不僅有助本集團與品牌商建立穩固健康的合作關係，更令本集團收穫品牌商信賴和引薦，招商前景明朗。

自二零一四年正式營業以來，環球奧萊經過三年培育期，商業氛圍日益濃厚。本公司於本年度新增眾多合作品牌，通過成功洽談成熟女裝、商務男裝、輕休、戶外、鞋履等品牌而豐富零售產品結構，同時重點引入參與和體驗式消費產品，如連鎖幼稚園、大型便民超市、健身房等，力求突破傳統商業時裝零售的單一性，增加項目體驗式到訪，為商場集聚更多人氣。作為為本集團補充持續現金流的業務板塊，環球奧萊被集團賦予厚望，力求通過每一次的行銷活動拉動商業、住宅及樂圖空間同步銷售上漲，鞏固本集團「住宅+商業」品牌特色。行銷層面，本集團靈活運用其他商業項目無法比擬的場地及環境優勢，藉助於環球奧萊特殊的地域性、開放性和獨立性，開展了獨具奧萊特色的「端午飄香·縱情奧萊」、第二屆帳篷節、鯨魚島、環球奧萊三周年店慶、年貨節、萬人相親會、全民拔河大健身等大型行銷活動，完美整合內外部行銷資源，打造獨一無二的奧萊購物體驗。

秦皇島項目

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劃以奧特萊斯商業為主導，集高端溫泉度假酒店、高端醫院、養生養老、文化娛樂、休閒度假為一體的大型沿海購物旅遊康養度假綜合體（「秦皇島奧特萊斯項目」）。於本年度，秦皇島奧特萊斯項目一期規劃概念設計已按照當地政府要求作出相關調整，以與項目所在地國際健康城的城市整體規劃理念相融合。於本年度，項目一期控制性詳細規劃及修建性詳細規劃已通過市規委會審核，一期（ABC區）建設工程規劃許可證已於二零一八年二月六日獲得，並於二零一八年五月二十二日取得一期（ABC區）建築工程施工許可證。此外，於二零一七年十一月十五日，本公司已獲得展示中心施工許可證，現已開工建設展示中心。截至本報告日期，展示中心已完成主體驗收，正在進行專業安裝與裝修，計劃二零一八年六月投入使用，開啟一期奧特萊斯招商蓄客及住宅公寓預售。因開發手續現已齊全，本公司已大力啟動一期約84,130平方米物業的建設。

銀川項目

為進一步豐富物業組合，擴大其地域覆蓋面、改善本集團財務狀況及提升股東長遠回報，本公司於二零一八年二月二十八日完成向關連人士收購寧夏金冠投資置業有限公司（「目標公司」或「寧夏金冠」）全部股權，後者繼而成為本公司全資附屬公司（詳情披露於本公司日期為二零一八年一月三十日的通函及本公司日期為二零一八年二月二十八日的公告）。

寧夏金冠位於寧夏回族自治區銀川市，主要從事物業開發及管理 and 家居裝飾，持有名為「金盛歐洲城」之物業（「物業」），位於寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西。「金盛歐洲城」包括總地盤面積約為13.33萬平方米之五幅地塊及其上正在興建之住宅及商業綜合體（「銀川項目」）。銀川項目擬設計為大型多用途一體化商業及住宅綜合體，包括百貨商店、高端傢俬商場、超級市場、商舖、娛樂設施、服務式公寓及SOHO公寓。截至本報告日期，銀川項目商業部分已基本開發完畢，為三棟於二零一二年至二零一三年間竣工的商業樓宇，即建材樓、家居樓及太平商場；住宅「金盛閱景」則已開發兩期，合計六棟多層樓宇。

商業方面，受益於原直接控股集團金盛置業投資集團有限公司（「金盛置業」）在建材家居產業積累的寶貴行業經驗、品牌資源、財務支持及當地政府政策扶持，銀川項目現已坐擁四萬平米高端建材及三萬平米尚品傢俱賣場，專營陶瓷、潔具、地板、樓梯、門窗、櫥櫃、燈具、壁紙、睡眠、沙發、套房、各類傢俱等建材家居品類。優雅舒適的經營環境、便利迅捷的公共交通、人性化的商業佈局、一流品質的經營管理，構建銀川首屈一指的商業新地標。住宅方面，「金盛閱景」項目占地面積約為120畝，規劃建築面積22.1萬平方米，計劃分三期建設。項目與銀川市閱海灣中央商務區東西嚮往，遠瞰覽山公園、坐擁市內稀缺自然生態景觀，擬傾心打造為當地景觀教育雙擁大盤。本公司已取得一期四棟小高層及二期兩棟高層樓宇之建築工程施工許可證及預售許可證，分別計劃於二零一八年末及二零一九年四月初之前交付。截至報告日期，一期四棟樓均已完成主體封頂，目前正在進行室內外裝飾裝修；二期兩棟高層已經完成主體封頂，正在進行窗框安裝，內牆抹灰。

聯營公司

於本年度，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，本公司計劃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、項目核准批復等開工建置手續。於本年度，為實現二零一七年九月底前吉林項目一期開工，吉林奧特萊斯世界名牌折扣城有限公司上下積極作為，務實重幹，於二零一七年八月二十三日取得長春市發展改革委《關於長春中央休閒區（城市綜合體）旗艦產業園項目（一期）核准的批復》，圓滿完成一期立項工作。此外，吉林項目已分別於二零一七年九月取得一期項目建設用地規劃許可證，二零一八年四月取得一期項目建設工程規劃許可證。預期一期建築工程施工許可證將於本年六月底前取得。截至本報告日期，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。

財務回顧

於本年度內，本集團錄得總收入195,338,000港元，而相應年度則為60,596,000港元（經重列）。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149,102,000港元，而相應年度為25,566,000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26,627,000港元，而相應年度則為25,564,000港元。本年度已收管理費收入約達19,609,000港元，而相應年度則為9,466,000港元。

權益持有人應佔虧損為391,630,000港元，相應年度則為324,554,000港元（經重列）。於本年度的每股虧損為2.79港仙，相應年度則為2.55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

於二零一七年九月二十九日，本公司之全資附屬公司上海昀香國際貿易有限公司（「裕田（上海）」）、本公司、由本公司控股股東王華先生最終全資擁有之金盛置業及王華先生訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，金盛置業（作為賣方）同意出售及裕田（上海）（作為買方）同意收購寧夏金冠之全部股權。寧夏金冠之主要資產為物業，其位於中國寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西。物業緊鄰閱海灣中央商務區及建發大閱城商業中心。物業包括總地盤面積約為133,332平方米之五幅地塊及其上正在興建之一個住宅及商業綜合體。

上述收購寧夏金冠全部股權（「收購事項」）之代價為244,884,000港元，乃由本公司按非現金基準以每股代價股份0.078港元之價格向由王華先生全資擁有之振軒投資有限公司配發及發行3,139,534,884股本公司新普通股（「代價股份」）支付。收購事項根據股權轉讓協議之條款於二零一八年二月二十八日完成，因此，作為收購事項之代價，3,139,534,884股股份按發行價0.078港元於二零一八年二月二十八日獲悉數配發及發行予振軒。於完成收購事項日期，寧夏金冠成為本公司之間接全資附屬公司。有關收購事項、目標公司及物業之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月三十一日之通函以及本公司日期分別為二零一七年十月十一日、二零一七年十月三十日及二零一八年二月二十八日之公告。

除以上所述者外，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

於二零一七年九月二十九日，本公司、金盛置業及王華先生訂立貸款資本化協議（「貸款資本化協議」），據此，金盛置業已同意指定振軒投資有限公司（一家由王華先生全資擁有之公司）認購，及本公司已同意按每股資本化股份0.078港元之價格配發及發行合共7,010,533,301股本公司新普通股（「資本化股份」），方式為將人民幣510,937,173元之貸款資本化。上述金額亦即(i)本公司之全資附屬公司裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司（「裕田（北京）」）與金盛置業於二零一四年四月二十二日訂立，(ii)本公司之全資附屬公司湖南裕田奧特萊斯置業有限公司（「裕田（湖南）」）、金盛置業及裕田（北京）於二零一七年三月三十日訂立，及(iii)裕田（湖南）與金盛置業於二零一七年六月二十八日訂立之三份循環貸款融資協議項下之所有未償還本金額及應計利息，於貸款資本化協議日期，有關款項總額為人民幣510,937,173元（「貸款」）。

貸款資本化根據貸款資本化協議之條款於二零一八年二月二十八日完成，作為全數及最終結清貸款，7,010,533,301股股份按發行價0.078港元於二零一八年二月二十八日獲悉數配發及發行予振軒投資有限公司。

有關貸款資本化之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月三十一日之通函及本公司日期分別為二零一七年十月十一日、二零一七年十月三十日及二零一八年二月二十八日之公告。

於本年度內，本公司按發行價0.078港元分別向振軒投資有限公司（本公司控股股東王華先生擁有其全部已發行股本）配發及發行3,139,534,884股股份及7,010,533,301股股份，分別作為本公司於日期為二零一七年九月二十九日之股權轉讓協議及貸款資本化協議項下應付的全額代價，故本公司之已發行股本由13,186,619,070股普通股擴大至23,336,687,255股普通股。

於二零一八年三月三十一日，本公司擁有人應佔經審核資產淨額為678,823,000港元（於二零一七年三月三十一日的經重列負債淨額：79,038,000港元）。於二零一八年三月三十一日之已發行普通股總數為10,150,068,185股，經審核每股資產淨值為2.91港仙（於二零一七年三月三十一日的經重列每股負債淨額：0.60港仙）。

變更於二零一六年八月認購新股份之所得款項用途

於二零一六年八月一日，向本公司主要股東Sino Dynamics Investments Limited配發及發行1,300,000,000股新股份，籌集所得款項淨額約130,000,000港元（「認購事項」）。本公司日期為二零一五年十一月十七日的公告、本公司日期為二零一六年一月十二日的通函（「認購事項通函」）以及本公司日期為二零一六年八月一日的公告，內容有關（其中包括）認購事項。如本公司日期為二零一七年一月十三日的公告（「二零一七年一月公告」）所披露，（其中包括）已對本公司於二零一五年十一月十三日向何大昭先生發行本金總額為130,000,000港元的可換股票據（「可換股票據」）作出若干調整。

如通函所披露，本集團擬將認購事項所得款項淨額用於贖回可換股票據。如二零一七年一月公告中所述，可換股票據之到期日已由二零一六年四月三十日延長至二零一七年三月三十一日及倘可換股票據之任何尚未償還本金額於二零一七年三月三十一日尚未獲本公司贖回，轉換期間會限制於由二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日之固定期間。本公司擬就進一步延長可換股票據之到期日與何大昭先生（可換股票據之持有人）達成協議，以令本公司有更長時間贖回可換股票據。

如本公司日期為二零一八年六月十二日的公告（「二零一八年六月公告」）所披露，認購事項之所得款項淨額於截至該公告日期已悉數動用，上述所得款項淨額約46.2%乃用於贖回可換股票據，餘下53.8%的用途如下：

實際用途	金額 (港元) (概約)	百分比 (概約)
支付營運成本及開支（包括銷售成本以及 行政及薪金開支）	22,295,375	17.1%
支付融資成本（包括當時到期未償還之 銀行貸款本金額及利息開支）	47,704,625	36.7%
	<u>70,000,000</u>	<u>53.8%</u>

董事會認為，變更認購事項所得款項用途符合本公司及其股東之整體最佳利益，理由如下：

- (a) 鑒於本集團與何先生（其為本公司之前任主要股東）之間的長期良好關係以及可換股票據到期日此前曾順利由二零一六年延長至二零一七年，董事認為，相比為當時到期未償還之銀行貸款爭取展期，本公司為可換股票據取得展期的成功機會更大；及

- (b) 除來自償還上述有關銀行貸款的壓力外，本集團亦需要現金為其營運提供資金，例如用以撥付與建設物業發展項目相關之銷售成本以及由此所產生行政及薪金開支之資金。

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。於二零一八年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為14,848,000港元（二零一七年：25,560,000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1.31倍（於二零一七年（經重列）：0.71倍）。流動比率增加乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項有所增加所致。於二零一八年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款以及應付票據／應付可換股票據分別為1,522,560,000港元（二零一七年：901,120,000港元）及18,470,000港元（二零一七年：23,429,000港元）以及88,114,000港元（二零一七年：110,863,000港元）。資產負債比率按負債淨額對權益總額的百分比（資本虧絀）計算為240%（於2017年（經重列）：(1.310%)）。其有所改善乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項及已發行股本增加所致。

資產質押

於二零一八年三月三十一日，本集團持有賬面淨值1,922,292,000港元（於二零一七年（經重列）：1,616,116,000港元）之物業權益已就本集團之借款向銀行作出質押。此外，於二零一七年，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並已於二零一八年解除。

外匯風險

由於本集團的銀行及其他借款、銀行及現金結餘、應收款項、預付款項、按金、其他應收款項、應付款項、應計費用、其他應付款項、預收款項、遞延收入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。

資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團已訂約但未撥備之承擔約為760,698,000港元（二零一七年三月三十一日：7,796,000港元）。

期後事項

於報告期末後，本公司從金盛置業投資集團有限公司獲得之額外貸款融資人民幣700,000,000元於二零一九年三月三十一日之前將不會到期。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團聘有合共266名僱員（董事除外），而截至二零一七年三月三十一日則有177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。僱員福利包括養老保險金、醫療保險金、失業保險金、工傷保險金、生育保險金、公積金、強積金（適用於香港僱員）。

展望與前景

政策方面，回顧本年度，基於「房子是用來住的，不是用來炒的」房產政策，分類調控及因城施策作為主基調唱響內地樓市。此輪調控力度之大、頻率之高、範圍之廣、持續之長，力證了中央政府大力整頓樓市現狀，加速建立房地產市場平穩長效健康發展機制的決心。為積極回應國家政策，各地政府紛紛因地制宜地細化地方聯動政策，積極探索符合當地市場形勢的地方性政策機制。截至二零一七年十二月底，年內累計超過100個城市以及相關部門（縣級以上）發佈房地產調控政策，業內統計的政策發佈次數超過250次，多個城市的政策發佈密集程度均超歷年，可謂史上最密集之年。

一方面，傳統限購限貸政策不斷升級加碼，創新性限售、限價、限商政策亦不斷推崇出新，調控範圍由一二線熱點城市不斷擴大至三四線城市，調控對象亦從物業發展商延伸至中介機構、二手房業主。另一方面，各項監管措施頻頻加碼，同步加強房地產金融監管，多管齊下著力抑制短期投資投機性需求，助力房價在經歷去年狂飆突進的飛漲之後得以平穩控制。此外，住建部將正式出台住房租賃市場管理相關條例，通過法律性約束保護承租人權益，明確租房合同各方的權利及義務，規範租房市場環境，加速房產市場多主體供給，多途徑保障。上述調控政策、租購並舉、深化土地和人口改革等，均旨在加快房地產市場長效機制的建立，為房地產平穩健康發展構建良好政策環境。

市場表現方面，在調控政策持續作用下，國內大中城市房產市場成交量普遍下滑，惟城市間分化加劇。其中一二線城市受嚴厲緊縮政策管控，市場日趨穩定，銷售面積同比增幅不斷回落，成交規模明顯縮減，漸入「偃旗息鼓」狀。與之相反的是，隨著熱點城市受制於嚴厲調控政策，投資需求和資金大量外溢，部分新晉熱點城市（如長沙、西安、寧波、南寧）及三四線城市接棒成為新的銷售增長點，呈「熱火朝天」狀。惟隨著因城施策在中央政府控風險與去庫存基調下不斷深化，三四線城市的銷售增速亦隨之回落，漸入平穩態勢。整體而言，各地住房市場漲多跌少。除二零一六年來第一波房價上漲城市（如南京、合肥、天津、廈門、石家莊等）仍在下跌外，其他城市多呈上漲趨勢，西安、青島等部分熱點城市仍處於房價快速上漲區間。

展望未來，房地產政策短期將堅持政策的連續性和穩定性，主體政策收緊趨勢不變，形成「高端有市場、中端有支持、低端有保障」的住房發展格局。中長期而言，將逐步構建並進一步完善長效機制。同時，短期調控與長效機制的銜接將更為緊密，在維持房地產市場穩定的同時，完善多層次住房供應體系，推動住房觀念變化，強化住房居住屬性，為房地產市場穩定建立更穩固的基礎。儘管房地產政策頻頻收緊，但可明確的是，政策的目的是通過建立長效機制維持房地產市場平穩健康發展，確保整體經濟平衡發展。

於本年度，本集團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長沙湘江新區核心位置。作為新晉熱點城市，長沙已連續三年躋身新一線城市之列，並連續九年獲評中國最具幸福感城市，在商業資源集聚度、城市樞紐性、城市人活躍度、生活方式多樣性及未來可塑性五大指標上大放異彩。城市快速發展，帶動人口持續流入，住宅需求亦隨之平穩上升，為本集團未來在長沙的開發計劃提供需求側保障。此外，作為二線省會城市，長沙房價相較而言處於較低位，上漲空間仍然很大。另外，長沙高校雲集，為全國重要人才輸出地。政府為挽留或吸引人才而推出的各項優惠購房政策亦吸引著眾多有意紮根於湖南的外地學生或回鄉置業的有志人士，潛在購買力仍不可忽視。

二零一八年為本公司之開發大年，旗下各項目均在緊鑼密鼓地推進開發議程，圍繞銷售開展一系列相關工作。其中長沙奧特萊斯項目、秦皇島項目及長春項目，均已就新一輪開發計劃取得相應的政府審批或規劃許可證，在積極攻克施工許可證和預售證的同時，亦同步推進其他開發前置手續，力求在本年實現大額銷售回款，為本集團的業務擴張提供現金流保證。同時，於二零一八年二月底收購的銀川項目，本身便為成熟的「商業+住宅」綜合體，已然可以利用現有資源為本集團貢獻收益。現正不斷豐富招商品牌，優化招商組合，藉商業部分的業態綜合化和多元化帶動住宅板塊的銷售，把握二三線城市當前的銷售增長契機。

具體而言，長沙奧特萊斯項目將繼續大力發展商住一體的綜合特色服務，以住宅帶動商業，以商業服務住宅，兩者相輔相成，帶動項目本身及周邊相聯產業共同發展，提升項目價值，進一步鞏固本集團特色地產發展商的名號。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，目的性地選擇合作品牌及產品，規避因市場方向把握不當造成的前期投入和後期調整，減少資金內耗，提高資本回報。摒棄傳統商業地產過於依賴時裝零售的做法，環球奧萊更為強調休閒、娛樂、互動及餐飲等客戶參與及體驗性服務，為消費者提供身臨其境方能感受的愉悅感，打造環球奧萊專屬產品組合。

經過三年的市場磨合，本集團已策略性地引入連鎖幼稚園、健身房、大型生活超市、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。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其他特色商業地產項目積累了極為寶貴的經驗。對於後續將待開發的長沙商業南區、秦皇島、長春及銀川項目的商業板塊，本集團有信心將環球奧萊的典範式經營模式及商業資源因地制宜地加以複製，加速完成本集團在全國範圍內的戰略佈局。

住宅方面，「特色」當屬我們的最大賣點。無論是「商業+住宅」、「旅遊+商業」、「地產+醫療」或是「酒莊+住宅」，均體現了本集團積極轉型並靈活推進多元化新型產業綜合體，矢志在競爭激烈的房產市場獨創自身品牌特色，以配套服務綜合體取代單一性的產品供應，堅持高端產品發展路線，確保裕田出品，必優而精。借勢於各項目所在地的地域資源優勢以及相應的政策扶持，本集團潛心制定上述特色產品組合，通過豐富主體產品的配套資源，增加產品競爭力和議價能力，令本集團的產品在「芸芸眾生」中脫穎而出。多元化的產品組合，對於本集團的專業經營能力而言，是挑戰，更是機遇。管理層相信，依託於本集團自身多年來積累的從業經驗，控股集團的產業背景和資源支持以及產品本身與市場需求的貼合度，本集團的特色住宅產品必能闖出一番天地。

有關新產業引進，隨著本集團引入室內蹦床公園概念至今，當前市面各類蹦床相關產品層出不窮，花樣百出，惟品質參差不齊，在投資規模、建築體量、設備器材、管理及營運經驗、員工服務、品牌聲譽等方面均無法與本集團所引入的樂圖空間所媲美，可謂經典不畏複製。樂圖空間蹦床館已相繼開業北京店、長沙店、南京店、上海虹橋店。而樂圖空間北京、杭州、南京、銀川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，多管道豐富本集團的收入來源，改善集團現金流。

另外，現在我國正處於快速老齡化階段，而我國健康地產仍處於初級發展階段，人民醫療消費需求日益增長。社區醫療市場逐漸成型，醫養結合成為未來發展趨勢，醫療服務場所由傳統的大型綜合醫院向基層和社區住宅延伸，為房地產大健康產業跨界發展提供廣闊平台及良好的支撐和發展動力。公司已擁有多個高品質住宅項目，亦擁有養老地產，可為未來「地產+大健康」模式奠定良好基礎。因此，本集團將結合自身優勢，佈局大健康產業，既可滿足客戶需求，又可提升集團品牌價值。

同時，本集團亦會積極關注市場發展最新動態，先發制人，把握任何可行契機，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（二零一七年：無）。

企業管治常規

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，本公司偏離守則條文第A.2.1條，蓋因本公司董事會主席及行政總裁職務由同一人兼任，二零一七年四月二十七日之前為信松濤先生，二零一七年四月二十七日至二零一八年三月二十一日為王昱璨博士及自二零一八年三月二十一日起為馬俊先生。此次偏離的理據為，董事會相信，於本集團當前發展階段，此兩項職務由同一人兼任為本公司帶來強勁且一致的領導力，有助本集團各項業務策略之規劃及執行。董事會將定期檢討此架構，並結合當時情況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證券。

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。二零一八年年報亦將於適當時候在該等網站刊載並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一八年八月二十八日（星期二）舉行。

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一八年八月二十二日（星期三）至二零一八年八月二十八日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一八年八月二十一日（星期二）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

承董事會命
裕田中國發展有限公司
主席兼行政總裁
馬俊

香港，二零一八年六月二十九日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為馬俊先生（主席）及陳衛先生（副總裁）；兩名非執行董事，為王昱璨博士及李亦鋒先生；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