

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)

截至二零一九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」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一八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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	4	284,184	195,338
銷售成本		(307,917)	(157,862)
毛(損)利		(23,733)	37,476
持作出售之竣工物業撇銷		-	(171,066)
投資物業之重估收益		2,590	11,536
其他收入及收益		488	536
銷售開支		(11,571)	(5,164)
行政開支		(88,645)	(87,389)
融資費用	5	(138,001)	(165,174)
應佔聯營公司業績		(1,982)	(2,516)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損	6	(260,854)	(381,761)
所得稅開支	7	<u>(7,443)</u>	<u>(9,869)</u>
年內虧損		<u><u>(268,297)</u></u>	<u><u>(391,630)</u></u>
其他全面收入(開支)			
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>-</u>	<u>30,612</u>
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		(28,842)	(4,335)
應佔聯營公司之其他全面開支		<u>(1,924)</u>	<u>-</u>
		<u>(30,766)</u>	<u>(4,335)</u>
年內其他全面(開支)收入，稅後淨額		<u>(30,766)</u>	<u>26,277</u>
年內全面開支總額		<u><u>(299,063)</u></u>	<u><u>(365,353)</u></u>
		港元	港元
每股虧損	8		
基本		<u>(1.15)港仙</u>	<u>(2.79)港仙</u>
攤薄		<u>(1.15)港仙</u>	<u>(2.79)港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,095	34,996
投資物業		1,492,566	1,391,525
預付土地租賃款		644,699	709,186
於聯營公司之權益		56,750	39,976
可供出售投資		-	2,724
指定按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之金融資產		2,724	-
預付建築成本		-	37,343
商譽		116,650	124,878
		<u>2,344,484</u>	<u>2,340,628</u>
流動資產			
在建物業		1,804,630	1,407,476
持作出售之竣工物業		98,556	441,433
存貨	10	-	-
應收賬款	11	14,959	13,216
預付款項、按金及其他應收款項		195,922	839,643
現金及現金等值品		75,114	14,848
		<u>2,189,181</u>	<u>2,716,616</u>
流動負債			
應付賬款	12	701,384	472,914
預收款項、其他應付款項及應計費用		623,691	983,888
合約負債		176,019	-
應付關連方款項		98,438	203,334
計息銀行及其他借款	13	1,192,819	174,470
應付票據		93,471	88,114
撥備		6,745	7,221
應付稅項		127,770	140,318
		<u>3,020,337</u>	<u>2,070,259</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動(負債)資產淨額		<u>(831,156)</u>	<u>646,357</u>
總資產減流動負債		<u>1,513,328</u>	<u>2,986,985</u>
非流動負債			
遞延收入		65,004	69,588
應付關連方款項		683,576	772,598
計息銀行及其他借款	13	279,792	1,366,560
遞延稅項負債		<u>100,057</u>	<u>99,416</u>
		<u>1,128,429</u>	<u>2,308,162</u>
資產淨額		<u><u>384,899</u></u>	<u><u>678,823</u></u>
權益			
已發行股本		1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(781,935)</u>	<u>(488,011)</u>
權益總額		<u><u>384,899</u></u>	<u><u>678,823</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。

(b) 財務報表之編製基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）。

本集團旗下各實體財務報表內所載之項目使用實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。除每股數據外，此等綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，並已四捨五入至最接近千位。港元為本公司之功能及本集團之呈列貨幣。

本集團錄得虧損淨額約268,297,000港元。於二零一九年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約831,156,000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1,384,728,000港元，將從報告期末起計未來十二個月到期。於同日，本集團有現金及現金等值品約75,114,000港元。

除此之外，於二零一九年三月三十一日，就本集團本金額為人民幣950,000,000元的若干銀行借款而言，其中涉及的貸款本金還款人民幣95,000,000元及利息付款約人民幣57,633,000元（相當於約67,189,000港元）未按照相關貸款協議所載的還款計劃償還。此情況構成違約事件，如相關貸款協議（「貸款協議」）所訂明，有關銀行（「銀行」）有權要求即時償還未付本金及利息。

於報告期末後，本集團已償還於二零一九年三月三十一日已違約之利息。此外，本集團現正與銀行進行磋商，以延期償還於本公告日期仍逾期未付的本金額人民幣950,000,000元及利息約人民幣19,156,000元，本公司董事相信本集團將於適當時候就此與銀行達成協議。根據本集團與銀行之間的最新商討，預期全部本金額及利息將延期至二零二二年償還。

此外，於二零一九年三月三十一日，賬面值約為93,471,000港元的應付票據拖欠未還，而票據持有人有權要求即時償付結欠本金及利息。本集團董事一直採取積極措施就結欠本金及應計利息之償付安排與該票據持有人及其授權代表進行接洽。

上述情況顯示存在重大不確定因素，或會對本集團繼續按持續經營基準營運的能力構成重大疑問。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋二零一九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) 本集團的物業發展項目穩步推進，預售業績喜人，且本集團正加快推進其在建物業的預售及銷售工作；
- (ii) 關連方之持續財務支持；
- (iii) 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1,000,000,000元於二零二零年三月三十一日之前將不會到期，其中約人民幣947,235,000元於二零一九年三月三十一日仍未獲動用；
- (iv) 其他借款人民幣30,000,000元之償還期延長至二零二二年六月，於二零一九年三月三十一日該等借款歸類為流動負債；
- (v) 截至二零二零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二零一九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該等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。

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」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，當中包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
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
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
香港會計準則第28號之修訂	作為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之一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
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

採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益之影響概要載於下文。於本年度應用其他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。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且適用於所有來自客戶合約的收益，惟該等合約乃屬其他準則之範疇則作別論。該新準則建立五步模式，用以釐定是否確認收益及其所確認收益之金額及時間。本集團已選擇就於首次應用日期（即二零一八年四月一日）尚未完成之客戶合約採納經修訂追溯法，首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響則作為對累計虧損（如適用）之期初結餘的調整，且並無重列比較資料。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法比較。詳情載述如下。

根據董事評估，應用香港財務報告準則第15號未對本年度之收益確認時間及金額以及二零一八年四月一日之累計虧損產生任何重大影響。

本集團有關收益流之會計政策詳情於年報中披露。

首次應用香港財務報告準則第15號所產生之影響概述

	附註	於二零一八年 三月三十一日 先前呈報之		於二零一八年 四月一日重列之
		賬面值 千港元	重新分類 千港元	賬面值 千港元
流動負債				
預收款項、其他應付款項及應計費用	(a)	(983,888)	326,261	(657,627)
合約負債	(a)	<u>-</u>	<u>(326,261)</u>	<u>(326,261)</u>

附註：

- (a) 先前計入預收款項、其他應付款項及應計費用之銷售物業之客戶預付款326,261,000港元重新分類至合約負債。

披露於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號對截至二零一九年三月三十一日止年度呈報金額之估計影響

下表概述應用香港財務報告準則第15號對於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表之估計影響。

對於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表之影響

	如呈報 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	不計採納香港 財務報告準則 第15號影響之 金額 千港元
流動負債			
預收款項、其他應付款項及應計費用	(615,506)	(176,019)	(791,525)
合約負債	<u>(176,019)</u>	<u>176,019</u>	<u>-</u>

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號項下涉及金融資產及金融負債之確認、分類及計量、金融工具之終止確認、金融資產之減值及對沖會計之條文。本集團已根據香港財務報告準則第9號過渡條文對於首次應用日期（即二零一八年四月一日）時並無已終止確認的金融工具追溯應用香港財務報告準則第9號，且並無選擇重列比較資料。首次應用時金融資產與金融負債的賬面值差額（如適用）於二零一八年四月一日的累計虧損確認。

本集團有關金融工具之分類及計量以及金融資產減值之會計政策詳情披露於年報。

金融工具之分類及計量

本公司董事根據二零一八年四月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於該日的現有金融資產及負債，並認為首次應用香港財務報告準則第9號已對本集團金融資產及負債之分類及計量產生以下影響：

本集團之股權投資2,724,000港元先前分類為可供出售投資（「可供出售投資」）。其合資格指定為根據香港財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收入計量，因其乃持有作中長期策略目的，故本集團已選擇此方法計量。其遵照於終止確認後股權投資之公平值收益或虧損其後將不再重新分類至損益。於初步應用香港財務報告準則第9號後，本公司董事評估該等非上市股權投資之公平值與賬面值相若，因此，並無就於二零一八年四月一日之賬面值及期初累計虧損作出調整。

屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有其他金融資產及金融負債繼續按先前根據香港會計準則第39號計量之攤銷成本計量。

預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）之虧損撥備

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損法取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式而改變本集團有關金融資產減值虧損之會計處理。於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，採用毋須付出不必要成本或精力即可取得之合理而有憑證資料，審閱及評估本集團現有金融資產有否減值。

預期信貸虧損撥備乃根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量兩者間之差額計算。有關差額屆時按與有關資產原實際利率相若之利率貼現。

就應收賬款而言，本集團已應用簡化法並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團根據本集團之過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境之具體前瞻性因素作出調整。

按金及其他應收款項之減值乃根據12個月預期信貸虧損進行評估，12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月（或倘資產的估計年期少於12個月，則為更短之期間）內可能出現違約事件所引致之全期預期信貸虧損之一部分。

結論為，於二零一八年四月一日，概無額外信貸虧損撥備已就保留盈利確認，原因為預期信貸虧損模式項下估計撥備與先前根據香港會計準則第39號確認之減值虧損並無顯著差異。

香港會計準則第40號轉讓投資物業之修訂

該修訂澄清，轉至或轉自投資物業需要評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，並以證明已發生用途變更之憑證作支持。該修訂進一步澄清，香港會計準則第40號所列者以外之情況可作為用途變更之憑證，而在建物業可能出現用途變更（即用途變更不限於已竣工物業）。

於首次應用日期，本集團根據該日存在之情況評估若干物業之分類，於二零一八年四月一日之分類並無受到影響。

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個別佔本集團總收益逾10%的交易（二零一八年：無）。

4. 收益

客戶合約收益分拆

本集團收益之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港財務報告準則第15號項下商品及服務之類型 (截至二零一八年三月三十一日止年度之金額 已根據香港會計準則第18號及相關詮釋確認)		
—物業銷售	235,062	149,102
—管理費收入	20,379	19,609
客戶合約收益總額	255,441	168,711
其他來源收入		
—租金收入總額	28,743	26,627
	284,184	195,338
		二零一九年 千港元
收益確認時間		
某一時間點		235,062
隨時間		20,379
客戶合約收益總額		255,441

5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款利息	225,960	233,438
應付票據利息	8,784	7,251
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(96,743)	(75,515)
	138,001	165,174

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除（計入）下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	29,315	20,865
界定供款退休計劃供款	3,123	2,645
	<u>32,438</u>	<u>23,510</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本 [#]	259,086	146,852
就持作出售之竣工物業確認之減值虧損 [#]	35,604	—
出售物業、廠房及設備之虧損*	—	45
物業、廠房及設備折舊*	3,425	2,878
賠償金撥備撥回*	—	(545)
預付土地租賃款之攤銷*	18,404	24,508
核數師酬金*	1,350	1,280
於年內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支 [#]	7,321	8,023
有關土地及樓宇之經營租賃項下之 最低租賃款*	1,906	1,899
	<u>1,906</u>	<u>1,899</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。

7. 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%（二零一八年：25%）。

本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利（二零一八年：無），因此未就截至二零一九年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

中國之土地增值稅乃就本集團發展作銷售之物業，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用規定以出售物業所得款項扣除可扣減開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支）作出。

8. 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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司擁有人應佔虧損	<u>(268,297)</u>	<u>(391,630)</u>
	二零一九年	二零一八年
普通股之加權平均數（基本）	<u>23,336,687,255</u>	<u>14,048,679,656</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一八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應付票據之影響。

截至二零一九年三月三十一日止年度，由於年內並無流通在外之潛在普通股，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

9. 股息

本公司董事不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派發任何股息（二零一八年：無）。

10. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
製成品－時裝及配飾	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 應收賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收租金	1,128	1,288
使用直線法確認之租金	<u>13,831</u>	<u>11,928</u>
總計	<u>14,959</u>	<u>13,216</u>

本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

以發票日期為基準，應收租金於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	234	352
一年以上	<u>894</u>	<u>936</u>
	<u>1,128</u>	<u>1,288</u>

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	520,324	415,192
一至兩年	127,345	875
逾兩年	53,715	56,847
	<u>701,384</u>	<u>472,914</u>

13. 計息銀行及其他借款

	二零一九年		二零一八年	
	合約利率	千港元	合約利率	千港元
即期				
銀行貸款－有抵押 (附註a)	8%-10%	1,107,510	8%	118,560
銀行貸款－無抵押	6.53%	11,658	5.66%	14,976
其他貸款－有抵押 (附註b)	11%	34,974	11%	37,440
其他貸款－無抵押	6.4%-36%	38,677	6.4%	3,494
		<u>1,192,819</u>		<u>174,470</u>
非即期				
銀行貸款－有抵押		-	8-10%	1,067,040
其他貸款－有抵押 (附註b)	11%-11.5%	279,792	11%	299,520
		<u>279,792</u>		<u>1,366,560</u>

	二零一九年		二零一八年	
	合約利率	千港元	合約利率	千港元
按以下類別分析：				
須按貸款協議之預定還款日期償還之銀行貸款：				
一年內		1,119,168		133,536
第二年		-		118,560
第三至第五年		-		948,480
		<u>1,119,168</u>		<u>1,200,576</u>
須按貸款協議之預定還款日期償還之其他貸款：				
一年內		73,651		40,934
第二年		279,792		299,520
		<u>353,443</u>		<u>340,454</u>

附註：

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度，就於二零一九年三月三十一日賬面值為人民幣950,000,000元（相當於約1,107,510,000港元）之銀行借款而言，本集團違反還款條款，自二零一八年十二月起拖欠人民幣95,000,000元。根據貸款協議之條款，有關銀行有酌情權要求即時償還所有未還本金人民幣950,000,000元連同任何未付利息。本公司董事此後已就有關貸款之還款期與相關銀行展開磋商。直至本公告日期，有關磋商仍在進行，尚未結束。然而，本集團已接獲有關銀行之意向書，表明本金及利息總額將延期至二零二二年六月。本公司董事相信，彼等與銀行進行之磋商最終將會得出圓滿結果。
- (b) 於報告期末後，就於二零一九年三月三十一日賬面值為人民幣270,000,000元（相當於約314,766,000港元）之其他借款而言，本集團違反還款條款，自二零一九年四月起拖欠人民幣30,000,000元。於二零一九年六月二十四日，本集團與有關貸款人訂立補充協議，將全部未還本金人民幣270,000,000元及應計利息人民幣8,745,000元（相當於約10,195,000港元）之還款期延長至二零二二年六月。

摘錄自獨立核數師報告

核數師就本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表發表之意見如下：

意見免責聲明

吾等並不對 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於本報告內意見免責聲明基準一節所述事項之重要性，吾等未能取得足夠適當之審計證據以提供有關該等綜合財務報表之審計意見之基準。於所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已按香港公司條例妥善編製。

意見免責聲明基準

有關持續經營之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所述，截至二零一九年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約268,297,000港元，及於二零一九年三月三十一日， 貴集團之流動負債淨額為約831,156,000港元，包括 貴集團若干拖欠銀行借貸及應付票據之應付本金及利息，因此，貸款人有權要求立即償還於二零一九年三月三十一日尚未償還之全部結餘。有關詳情載於綜合財務報表附註2.1內。於同日， 貴集團有現金及現金等值品約75,114,000港元。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所述其他事項顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問。

貴公司董事採取多項措施以改善 貴集團之流動資金及財務狀況，及解決綜合財務報表附註2.1所載之延遲還款問題，包括於本報告日期前償還拖欠利息。此外， 貴集團積極與銀行及票據持有人進行磋商，以期重續或延長尚未償還本金及應計利息之還款期限。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括(i)成功重續或延長銀行借貸及應付票據之尚未償還本金及利息的還款期限；(ii)成功推進發展中物業之預售及銷售工作以及加快銷售所得款項回籠；及(iii)關連方之持續財務支持。倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整以撇減 貴集團資產之賬面值至其可收回金額、計提可能產生之任何進一步負債以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

管理層討論與分析

裕田中國發展有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績。

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約235,062,000港元、租金收入總額約28,743,000港元及管理費收入約20,379,000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），加上，中國寧夏回族自治區銀川市開發之金盛歐洲城項目（由商業部分「建材樓」，「家居樓」及「太平商場」和住宅部分「金盛·閱景」所組成的綜合項目）及中國河北省秦皇島市北戴河新區之秦皇島威尼斯水城奧特萊斯綜合項目。

融資方面，於二零一六年十二月，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貸款融資訂立貸款協議。貸款的本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約349,740,000港元），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」），於二零一九年三月三十一日已獲動用。於本年度內，本集團簽署延期協議，將還款日期延長至二零二零年十二月。

於年內，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二零一九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351,838,000港元）為期21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」）。

於二零一七年，本集團與一間銀行華融（中國）投資管理有限公司就於二零一九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1,107,510,000港元）為期5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」）。於二零一九年三月三十一日，本集團違反還款條款，自二零一八年十二月起拖欠人民幣95,000,000元（相當於約110,751,000港元）。根據貸款協議之條款，有關銀行有酌情權要求即時償還所有未還本金人民幣950,000,000元連同任何未付利息。本公司董事此後已就有關貸款之還款期與相關銀行展開磋商。直至本公告日期，有關磋商仍在進行，尚未結束。然而，本集團已接獲有關銀行之意向書，表明本金及利息總額將延期至二零二二年六月。本公司董事相信，彼等與貸款人進行之磋商最終將會得出圓滿結果。

於年內，本集團與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1,000,000,000元（相當於約1,165,800,000港元）為期21個月、年利率5%的循環貸款融資協議（「其他貸款4」），並於二零一九年三月三十一日已動用人民幣52,765,000元（相當於約61,513,000港元）。

年內，本集團與金融機構中國華融資產管理股份有限公司湖南省分公司訂立補充貸款協議。延期兩年按年利率介乎11%-11.5%計息並以本集團若干資產予以抵押的尚未償還本金額人民幣270,000,000元（相當於約314,766,000港元）（「其他貸款5」）已於二零一九年三月三十一日動用。於報告期末後，本集團訂立補充協議再度延期至二零二二年六月。

於換股權於二零一七年十二月三十一日屆滿後，先前向一名前主要股東發行的賬面值約93,471,000港元的可換股票據於二零一九年三月三十一日仍未償還。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已採取積極措施就應付票據之結欠本金及應計利息之償付與該票據持有人及其授權代表進行接洽。於二零一八年七月，本公司向該票據持有人建議將到期日延長至二零一八年九月，但並未接獲正式回覆以確認票據持有人接納有關建議。於二零一八年八月十五日，本集團就應付票據向該票據持有人償付人民幣3,000,000元。於二零一八年十二月，本集團就悉數償付應付票據之結欠本金及應計利息的償付安排與該票據持有人及其法律顧問再次展開商討。然而，有關磋商尚未結束，本集團仍正努力與該票據持有人及其法律顧問達成雙方同意的償付安排。

這有助於本集團補充現金流。

項目概覽

長沙奧特萊斯項目

作為本集團開山之作，位於長沙市「國家級望城經濟技術開發區」的奧特萊斯項目率先推出「住宅+商業」特色產品組合，以覆蓋全面生活需求的綜合產品，打造特色地產開發商之市場知名度。項目佔地1,500畝，商業及住宅規劃佔比分別為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。

長沙住宅「奧萊小鎮」「奧萊城」

項目產品主要為高質量獨棟、雙拼及聯排別墅、花園式洋房及小高層建築所組成，綠茵環抱，小橋流水間，尊享超低容積率。經過多年沉澱，奧萊小鎮規模已成，大城將起。無論是外觀、質量、戶型或舒適度，皆領先於周邊其他物業項目。尤其是小區綠化及園林環境，更是項目為之驕傲的亮點。五大主題園林，40%的綠化率，鮮氧生活隨手可及。

於本年度內，本集團以「奧萊城」為奧萊小鎮全新推廣名拉開了新一輪開發序幕。本輪開發規劃建築面積約為24萬平方米，擬建成37棟10/11層高品質純板洋房，另加一棟雙語幼稚園。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，於二零一八年九月十三日取得建築工程施工許可證，同時在前置手續辦理過程中同步帶推進產品建設開發進度。二零一八年十二月二十日，獲取首批五棟預售許可證，二零一九年二月十五日另取一棟預售許可證。截至本公告日期，本集團於二零一九年六月十二日再次喜獲第三批四棟預售許可證。同時，本集團亦大力推進其他樓棟的工程建設，以期實現滾動開發。

此外，入駐項目的九年一貫制學校「望城南雅學校」已於二零一九年一月八日獲取建設工程規劃許可證，於二零一九年四月三日完成施工圖審查及備案。目前本集團正協調政府主管部門進行質安提前介入，大力推進工程進展，衝刺在二零一九年九月正式實現對外招生。此外，營銷團隊正全力以赴持續開展蓄客、銷售工作，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營銷活動。

可售房屋一經推出，便銷售告罄，市場反響熱烈。如此良好的市場表現離不開「奧萊城」各方面的利好因素：從區域方面看，項目位於長沙市「國家級望城經濟技術開發區」，規劃有高鐵長沙西站，此版塊為長沙市新發展核心所在，強勢未來，毋庸置疑；從交通角度看，六位一體交通，構建完善高效的交通路網，讓出行便捷無憂；從配套方面看，500畝環球奧特萊斯購物公園，就位於項目北側，不僅坐享商業街帶來的優質生活配套，更可獲取商業街帶來的良好升值機遇；從教育角度看，依託百年雅禮創辦的南雅學校，教育理念先進、名師薈萃、校風淳樸，讓孩子在家就能接受名校的薰陶；環境十分優良，毗鄰15萬平方米馬橋河濕地公園，私享風光帶，城內規劃五大園林，將萊茵河的萬種風情充分與居住功能相結合，鮮氧充沛，綠意盎然；5字頭的洋房，人民幣12.8萬元起的首付，在長沙可謂是價格窪地，滿足剛需購房族的要求。新房源即將加推，受已開通的長沙地鐵4號線影響，項目也將迎來一波新的發展契機。

長沙物業管理服務

作為具有高度社會責任感的房地產開發企業，同時為擴充本集團業務多元化和綜合化，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，為已運營的長沙奧特萊斯項目提供專業物業管理服務。為確保服務質量、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，加強自身員工專業能力及服務質素，為業主及時排憂解難，切實解決業主及商業合作夥伴的後顧之憂。此外，本集團有意養精蓄銳，在實際操練中打造出可複製的專業服務團隊，將有效的物業管理模式運用到本集團其他即將投入運營的項目板塊。二零一八年五月，本集團已在秦皇島設立物業分公司，旨在為秦皇島項目提供成熟可靠的物業服務。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。

長沙商業地產

於報告期內，長沙奧特萊斯項目商業部分「環球奧萊」已開發近10萬平方米，以極具歐美風情的街區式購物體驗、園林綠化與自然風光相結合的闊景綠化公園、成熟的國內與國際品牌組合、完善的配套及優惠靈活的開店條件，聚攏一批忠實合作夥伴及客戶。自二零一四年正式營業以來，環球奧萊銷售業績穩步上升，運營管理日趨規範，商業氛圍日益濃厚，正逐步形成自身的商業品牌影響力。同時也因商業價值提升而增加周邊住宅項目的推售亮點，為本集團住宅項目銷售帶來利好的同時，也為項目集聚更多人氣，穩住購買力。

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。

線上購物的熱潮，給傳統零售業務帶來一定挑戰，但人的社會屬性，必然也能讓實體經濟在激烈的電商競爭中謀得一席之地。因此，環球奧萊於本報告期依然強調產品組合的多樣性，摒棄時裝零售的單一性，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、室內恆溫游泳館及兒童水上樂園等，增加體驗式到訪，為商場集聚更多人氣。於本報告期，環球奧萊聯合望城區政府旅遊局合力打造旅遊特色示範區「望城雷鋒旅遊驛站」，建設自駕旅遊服務體系，藉助政府資源將環球奧萊打造為當地一大旅遊景點。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，力求通過每一次的營銷活動拉動商業、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。營銷層面，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環奧全民馬拉松比賽、兒童平衡車親子挑戰賽、萬人燈光美食節、全民競技手遊吃雞大賽、環球奧萊四周年店慶、元宵福娃「鬧」廟會、3.15主題「誠信天下共贏未來」、少兒藝校表演等大型營銷合作活動，完美整合內外部營銷資源，打造獨一無二的奧萊購物體驗。

秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目

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。由該公司開發建設的秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目位於秦皇島北戴河新區國際健康城核心區域，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（「秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目」）。

與秦皇島國際健康城整體規劃理念相融合的秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目，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，本公司已獲得一期展示中心施工許可證。隨著工程建設不斷進展，本集團於二零一九年一月十日取得第一批59棟度假用房預售許可證。

秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目一期用地面積近23萬平方米，分為：奧萊商業（含樂圖空間）、養生酒店、度假用房及展示中心，同時配套景觀打造。於報告期內，展示中心已投入使用，開啟一期度假用房預售；佔地7萬平方米的奧萊商業正進行主體建設，其中19棟已完成一次結構封頂，剩餘12棟即將封頂；樂圖空間室內蹦床公園樓體正進行基礎施工，建築結構已出正負零；養生酒店方面，秦皇島奧特萊斯置業有限公司已於二零一七年和南京金陵酒店達成意向性戰略合作協議，二零一八年十月初已進行方案報規，現正進行調整，預計二零一九年開工建設；度假用房戶型分別為一層小院、二層小院、三層疊拼，規劃共計189棟，其中129棟主體結構封頂，正在進行場區回填及二次結構砌築。項目出入口、鐘樓及聖馬可廣場設計方案已取得北戴河新區規劃局批准，正在推進施工。

銀川項目

銀川住宅

寧夏金冠投資置業有限公司（「寧夏金冠」）為本公司全資附屬公司，由本公司於二零一八年二月向關連人士收購其全部股權。寧夏金冠主要從事物業開發及管理和家居裝飾，持有名為「金盛歐洲城」之物業。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」）。

住宅方面，「金盛閱景」項目佔地面積約為120畝，規劃建築面積22.1萬平方米，計劃分三期建設打造為坐擁景觀教育的純板式住宅樓盤。依傍周邊銀行、醫療、教育、商超、娛樂餐飲等各類資源及自身家居建材商業配套，輕鬆享受便利生活。

前期開發的金盛閱景一期及二期，已進入規劃驗收階段，計劃於二零一九年六月三十日交房。三期規劃建築面積約為14萬平方米，擬開發為14棟11／18層精緻小高層。於報告期內，本集團在開發建設金盛閱景項目過程中獲當地政府大力支持，順利辦理金盛閱景三期各項開發前置手續。於二零一八年五月十五日，寧夏金冠取得三期建設工程規劃許可證，並於二零一九年四月二十八日取得三期十四棟住宅樓宇及地下車庫的建築工程施工許可證。目前，三期正進行基礎工程施工，推進消防設計備案，同時本集團收集辦理預售許可證所需資料。

銀川商業

商業方面，四萬平米高端建材及三萬平米尚品傢俱賣場，招商率高達97%，專營陶瓷、潔具、地板、樓梯、門窗、櫥櫃、燈具、壁紙、睡房、沙發、套房、各類傢俱等建材家居品類。報告期內，商業項目新引入大型室內蹦床公園，亦敲定三千平米紅木館的招商引進，進一步豐富現有產品組合。

報告期內，本集團聯合入駐品牌商，合力舉辦多場大型聯盟營銷活動，如「築家聯盟內購會」、「領航聯盟建材家居主材展」、「品牌聯盟黃金夜宴」、「金盛630•放價大銀川」、「C位爭奪戰•大牌家居匯」、「5動全城•金盛鉅惠」等，為商場集聚超高人氣，定位精準客戶，同時積極調動各聯盟商戶的合作積極性。同時，銀川項目利用自身品牌號召力及影響力，積極聯合政府部門舉辦秋季大型招聘會，共計提供就業崗位1,000餘個，切實貫徹企業取之於民，服務於民的經營理念，為當地脫貧攻堅戰奉獻企業力量。

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。

懷來項目

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。

長春項目

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（「吉林公司」），於二零一六年四月獲得吉林省長春市雙陽區443畝商住用地土地使用權證。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，吉林公司計劃將旗下位於長春市雙陽區的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」）。

吉林項目一期佔地約443畝，吉林公司擬先行開發其中C3地塊約74畝，容積率1.49，綠地率30.81%，規劃建設成自帶溫泉入戶的精裝多層住宅小區，規劃建築面積約為10.5萬平方米。就此，吉林公司積極辦理各項開發手續，於二零一八年四月取得建設工程規劃許可證，二零一八年十月取得建築工程施工許可證。

於報告期內，吉林項目首開工程的奠基儀式已完成，現正進行土方開挖及試樁工作。因長春地區地理特殊情況，有效工期截止至每年十一月初。為確保項目進度高效開展，吉林項目計劃二零一八年入冬前完成地下室土方開挖（預留1.5米凍土層）、719根樁基施工的50%。截至二零一九年三月三十一日，吉林項目已完成年初計劃，719根樁基施工量已超額提前完成。

財務回顧

於本年度內，本集團錄得總收入284,184,000港元，較相應年度的195,338,000港元增加45.5%。如財務報表所載，本年度收入主要來自銷售物業約達235,062,000港元，而相應年度為149,102,000港元。於本年度源自出租租金收入的租金收入總額約達28,743,000港元，而相應年度則為26,627,000港元。本年度已收管理費收入約達20,379,000港元，而相應年度則為19,609,000港元。

權益持有人應佔虧損為268,297,000港元，較相應年度的391,630,000港元減少31.5%。於本年度的每股虧損為1.15港仙，相應年度則為2.79港仙。

重大投資

於本年度，本集團並無任何重大投資。

流動資金及財務資源

本集團主要以其內部資源及銀行、金融機構及關連方的貸款融資為業務營運提供資金。於二零一九年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為75,114,000港元（二零一八年：14,848,000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（二零一八年：1.31倍）。流動比率減少乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項有所減少，而計息銀行及其他借款有所增加所致。於二零一九年三月三十一日，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分別為1,422,276,000港元（二零一八年：1,522,560,000港元）及50,335,000港元（二零一八年：18,470,000港元）以及93,471,000港元（二零一八年：88,114,000港元）。資產負債比率按負債淨額對權益總額的百分比計算為407%（二零一八年：240%）。有關增加乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項減少以及應付賬款增加所致。

資產質押

於二零一九年三月三十一日，本集團持有賬面淨值2,316,791,000港元（二零一八年三月三十一日：1,922,292,000港元）之物業權益已向銀行及一家金融機構作出質押。

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、預付款項、按金、其他應收款項、應付賬款、應計費用、其他應付款項、預收款項、合約負債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

於二零一九年三月三十一日，本集團就完成其分類為非流動資產的物業項目的預算成本為約690,926,000港元（二零一八年三月三十一日：760,698,000港元）。

期後事項

於報告期末後，就於二零一九年三月三十一日賬面值為人民幣270,000,000元（相當於約314,766,000港元）之其他借款而言，本集團違反還款條款，自二零一九年四月起拖欠人民幣30,000,000元。於二零一九年六月二十四日，本集團與有關貸款人訂立補充協議，將全部未還本金人民幣270,000,000元及應計利息人民幣8,745,000元（相當於約10,195,000港元）之還款期延長至二零二二年六月。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團聘有合共272名僱員（董事除外），而於二零一八年三月三十一日則有266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、住房公積金及強積金（適用於香港僱員）。

展望與前景

二零一八年，中國房地產調控政策由緊到松，中央定調經歷三階段變化：「房住不炒」，「堅決遏制房價上漲」，「穩地價、穩房價、穩預期」，誓將樓市調控落實到底，堅決回歸房屋的居住屬性，遏制其投資屬性肆意發展。在中央「房住不炒」定位和因城施策、分類調控精神指導下，各地政策持續加碼，年內累計頒佈各項調控政策多達450次，成為歷史上房地產調控最密集的一年。

地方政策層面，前三季度堅持中央調控目標不動搖、力度不放鬆，涉及四限政策持續高壓，整治市場秩序，上調房貸利率等；第四季度調控政策略有鬆動跡象，廣州、武漢、南寧等部分城市局部放鬆限價，多城市下調房貸利率上浮比例，菏澤更是打響二零一八年放鬆調控第一槍。展望未來，預計二零一九年新一輪放鬆調控潮將至。不過，房住不炒、因城施策的政策主基調未變，三四線城市去庫存仍是主旋律。

種種政策表明，中央遏制房價上漲的決心不會發生改變，調控舉措不是裝裝樣子的「花拳繡腿」，「房住不炒」定位正在從各方面得到進一步落實。在整體調控不放鬆的前提下，房地產政策因城施策措施更加精準。從政策取向上看，差別化調控和保障合理購房需求仍是未來房地產調控的基本，地方政府的政策手段更加多樣化和綜合化，以現行的行政措施為主向綜合施策轉變，形成包括金融、土地、財稅、住房保障、市場管理等一攬子政策工具，實現穩地價、穩房價、穩預期的目標，保持房地產市場平穩運行。

在穩定房價的同時，加快建立健全城鎮住房保障體系，支持人口流入量大的一線、二線城市和其他特點城市，增加公租房、共有產權房有效供給，加大對符合條件新市民的住房保障力度。另一方面，住建部加快建立房地產市場監測體系，完善對地方房地產調控工作的評價考核機制，嚴格督查，對工作不力、市場波動大、未能實現調控目標的地方堅決問責。

從市場表現層面看，短期內市場雖受壓嚴重，部分發展商相繼施行降價促銷活動，加大去庫存，加速資金回籠，惟未來房地產銷售形勢整體仍然看好，主要歸功於以下方面：一是棚改貨幣化提升了三四線城市居民的購買力；二是房價上漲帶來的恐慌性購房以及投資性購房需求上升；三是城市群規劃的推進實施提升了中心城市及周邊城市的區位價值，人口集聚效應增強。隨著各地穩定房價政策的陸續出台，房價增長得到有效控制，棚改貨幣化進程有所放緩。受多方面因素的影響，房地產市場整體降溫，市場銷售向理性回歸。

嚴峻的樓市政策，對發展商提出更大專業性挑戰，靠單一產品模式定然無法立足於世。不同於傳統意義的地產開發商，「特色」當屬我們的最大亮點。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，依托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。

本報告年度為本公司之開發大年。得益於本集團早期獲得大幅土地資源，旗下各項目可靈活制定適應市場需求的特色產品。報告期內，均緊鑼密鼓地推進開發議程，圍繞銷售、融資開展一系列相關工作，加快資產變現步伐。其中，長沙奧特萊斯項目、秦皇島奧特萊斯項目、銀川項目及長春項目，均已就新一輪可售產品開發計劃取得相應的政府立項審批、規劃許可證、施工許可證或預售許可證，亦同步推進其他開發前置手續和工程建設進程，力求在本年實現大額銷售回款，為本集團的業務運營提供現金流保證。

報告期內，本集團經營收入主要來自長沙奧特萊斯項目和銀川項目。其中，長沙奧特萊斯項目坐落於發展潛力巨大的湖南長沙湘江新區核心位置，距規劃中的長沙高鐵西站約8公里，該高鐵站是彙集高鐵、地鐵、城鐵、有軌電車、磁懸浮、城市公交六位一體的綜合性交通樞紐，預期將於二零二二年建成通車，屆時無疑將擴大本項目的有效人群輻射範圍。此外，於報告期內，距項目僅五公里的長沙地鐵四號線已全線通車，規劃中的四號線延長線亦在項目八百米處設站，對於本集團而言，無疑是巨大的利好消息。項目周邊大型企業林立，目前已入駐中國五礦、晟通科技、中聯重科、比利時優美科、德國利勃海爾、台灣旺旺集團、合生元集團等中外企業500餘家。給力的產業政策扶持、成熟的企業運營環境為本項目的未來發展確保異業聯盟的無限可能，同時亦穩定相當龐大的固定消費人群。另外，長沙作為新一線城市，快速發展帶動人口持續流入，住宅需求亦隨之平穩上升，惟房價仍屬於省會城市中較低者，購買潛力不可忽視，為本集團未來在長沙的開發計劃提供需求側保障。

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，已然形成自身品牌號召力，在當地具有不凡影響力。與長沙奧特萊斯項目主營產品不同，銀川項目主打家裝建材零售及優質住宅產品組合，多元化地擴充本集團收入來源。報告期內，項目商業部分不斷豐富招商品牌，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，同時積極推進住宅三期的開發進程，把握二三線城市的銷售契機。

對於後續將待開發的長沙商業南區、秦皇島、長春項目的商業板塊，本集團有信心將長沙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。住宅板塊，本集團欲憑借長沙奧萊小鎮的一炮而紅，打響裕田高端品牌開發商的響亮旗號，借品牌影響力為其他項目的開發流程提供便利，同時亦為項目聚焦潛在消費者。

此外，本集團參股投資的源自澳洲的蹦床公園產業，已在北京、長沙、南京、上海等地陸續開業，其中北京第二家分店亦已盛大開業，秦皇島店的物業建設正熱火朝天開展中，杭州及南京的新店選址及商務洽談亦緊跟其後，市場反響熱烈，銷售收入亦屢屢攀升，多渠道豐富本集團的收入來源，改善集團現金流。未來，本集團有信心將本產業做大做強，以高品質服務和體驗區分於市面上同類型產品。

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。公司已擁有多個高質量住宅項目，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（二零一八年：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，二零一九年一月三十一日之前為馬俊先生，二零一九年一月三十一日起為李亦鋒先生。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業績（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.richlyfieldchinagroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。二零一九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」）將於二零一九年八月二十八日（星期三）舉行。

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年八月二十二日（星期四）至二零一九年八月二十八日（星期三）（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二零一九年八月二十一日（星期三）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
李亦鋒

香港，二零一九年六月二十八日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為李亦鋒先生（主席）及陳衛先生（副總裁）；及三名獨立非執行董事，為徐慧敏女士、黃德俊先生及許驚鴻先生。