

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，並明確表示概不就因本公告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)

截至二零一九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」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九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，連同截至二零一八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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	5	158,474	91,621
銷售成本		(132,974)	(74,503)
毛利		25,500	17,118
投資物業之重估收益		46,411	29,987
其他收入及收益	5	1,120	362
銷售開支		(4,199)	(6,183)
行政開支		(42,286)	(45,013)
融資費用	6	(69,802)	(122,412)
應佔聯營公司業績		(3,430)	—
除稅前虧損	7	(46,686)	(126,141)
所得稅開支	8	(14,804)	(9,739)
期內虧損		(61,490)	(135,880)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面開支		
後續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	(16,696)	(45,255)
應佔聯營公司之其他全面開支	<u>(1,894)</u>	<u>—</u>
	<u>(18,590)</u>	<u>(45,255)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(80,080)</u></u>	<u><u>(181,135)</u></u>
	港元	港元
每股虧損	9	
基本	(0.26)港仙	(0.58)港仙
攤薄	<u><u>(0.26)港仙</u></u>	<u><u>(0.58)港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		28,548	31,095
投資物業		1,485,913	1,492,566
使用權資產		625,935	–
預付土地租賃款		–	644,699
於聯營公司之權益		37,819	56,750
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	2,724
商譽		110,927	116,650
		<u>2,291,866</u>	<u>2,344,484</u>
流動資產			
在建物業		1,818,031	1,804,630
持作出售之竣工物業		105,216	98,556
存貨		–	–
應收賬款	11	14,961	14,959
預付款項、按金及其他應收款項		225,660	195,922
現金及現金等值品		30,638	75,114
		<u>2,194,506</u>	<u>2,189,181</u>
流動負債			
應付賬款	12	756,798	701,384
預收款項、其他應付款項及應計費用		641,140	623,691
合約負債		243,147	176,019
應付關連方款項		122,067	98,438
計息銀行及其他借款		1,103,906	1,192,819
應付票據		42,356	93,471
撥備		6,414	6,745
租賃負債		2,048	–
應付稅項		118,518	127,770
		<u>3,036,394</u>	<u>3,020,337</u>
流動負債淨額		<u>(841,888)</u>	<u>(831,156)</u>
總資產減流動負債		<u>1,449,978</u>	<u>1,513,328</u>

		二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		61,815	65,004
應付關連方款項		672,012	683,576
計息銀行及其他借款		299,322	279,792
租賃負債		2,431	–
遞延稅項負債		109,579	100,057
		<u>1,145,159</u>	<u>1,128,429</u>
資產淨額		<u>304,819</u>	<u>384,899</u>
權益			
股本	13	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(862,015)</u>	<u>(781,935)</u>
權益總額		<u>304,819</u>	<u>384,899</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「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」所編製。

截至二零一九年九月三十日止期間，本集團錄得虧損淨額約61,490,000港元。於二零一九年九月三十日，本集團有流動負債淨額約841,888,000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）合共約2,239,663,000港元，其中約1,268,329,000港元將從報告期末起計至未來十二個月到期。於同日，本集團之現金及現金等值品約為30,638,000港元。

於二零一九年九月三十日，與本集團本金額為人民幣950,000,000元之若干銀行借款有關的貸款本金還款人民幣95,000,000元及利息付款約人民幣38,312,000元（相當於約42,473,000港元）未按相關貸款協議所載的還款計劃償還。此情況構成違約事件，及按照相關貸款協議（「貸款協議」）規定，銀行（「銀行」）有權要求立即償還未還本金及利息，包括應計拖欠利息人民幣14,700,000元。

於報告期末後，本集團與銀行就延期償還本金人民幣950,000,000元、應計利息及逾期利息訂立一項補充協議，其中人民幣263,500,000元應於報告期末後十二個月內償還，其餘金額應於二零二二年六月三十日前償還。

於二零一九年八月二十九日，本公司收到何大昭先生（「呈請人」或「應付票據持有人」）對本公司提出之清盤呈請（「該呈請」）。應付票據持有人因本公司未能清償約91,400,000港元之負債（另加每日利息約49,000港元）而對本公司提出該呈請，該等款項總額即本公司被指稱結欠呈請人之未償還金額。於二零一九年九月三十日，約42,356,000港元尚未償還。

於報告期末後，本公司已清償未償還金額之剩餘款項，且該呈請已撤銷。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋二零一九年九月三十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) 本集團之物業開發項目預售活動取得令人滿意的結果，進展穩定，且本集團正加速其在建物業的預售及銷售；
- (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約927,412,000元於二零二零年九月三十日之前將不會到期；及
- (iv) 截至二零二零年九月三十日止十二個月之預測經營現金流。

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九月三十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簡明綜合財務報表屬恰當。該等簡明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. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下述者外，簡明綜合財務報表所使用之會計政策與本集團編製截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），該等修訂於本集團自二零一九年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算
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
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

採納香港財務報告準則第16號導致本集團會計政策發生變動及對於簡明綜合財務報表中確認之金額作出調整。新會計政策載於下文附註3。本公司董事認為，於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.1 採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

香港財務報告準則第16號就租賃會計處理引入全新或經修訂規定。其就承租人之會計處理引入重大調整，包括移除經營租賃與融資租賃之差異及規定就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。與承租人之會計處理相反，出租人之會計處理規定大致維持不變。有關該等新會計政策之詳情於附註3闡述。本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號租賃，將首次應用之累計影響確認為對於二零一九年四月一日期初權益結餘之調整（如適用），並按該準則之特定過渡條文所允許，未有重列二零一九年報告期間之比較數字。因此，若干比較資料或無法與根據香港會計準則第17號租賃所編製之比較資料作出比較。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團選擇應用可行權宜方法繼承評估安排是否屬於或包含租賃，並僅就先前識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，且概不重新評估根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號並非識別為租賃之合約。因此，本集團僅就於二零一九年四月一日或之後訂立或更改之合約應用香港財務報告準則第16號項下租賃之定義。

採納香港財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務報表之主要影響於下文闡述。

本集團作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃之原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債（惟低價值資產租賃及剩餘租賃期為十二個月或以下之租賃除外）。該負債按剩餘租賃款項之現值計量，並以承租人截至二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現。適用於二零一九年四月一日之租賃負債之承租人加權平均增量借貸利率為8.82%。

本集團確認使用權資產及按相等於租賃負債之金額計量該使用權資產，並根據任何預付或應計租賃付款之金額作出調整。

下表概述於二零一九年四月一日過渡至香港財務報告準則第16號之影響，並無包括未因該等調整而受到影響的項目。

		先前呈報		
		於二零一九年	採納香港財務	於二零一九年
		三月三十一日	報告準則第16號	四月一日重列
		之賬面值	之影響	之賬面值
	附註	千港元	千港元	千港元
使用權資產	(a)	–	667,954	667,954
預付租賃款項	(b)	662,476	(662,476)	–
租賃負債－即期	(a)	–	2,000	2,000
租賃負債－非即期	(a)	–	3,478	3,478

附註：

- (a) 於二零一九年四月一日，使用權資產按相等於租賃負債約5,478,000港元之金額予以計量，猶如自開始日期已應用香港財務報告準則第16號。使用權資產與租賃負債之間的任何差額確認為對累計虧損期初結餘之調整。
- (b) 於二零一九年三月三十一日之預付租賃款項約662,476,000港元（即中國租賃土地之預付款項）已調整為使用權資產。

2.2 已應用之可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號日期，本集團已使用該準則所允許之下列可行權宜方法：

- 不重新評估合約於首次應用日期是否屬於或包含租賃，惟本集團就於過渡日期前訂立之合約倚賴其應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」所進行之評估；
- 透過應用香港會計準則第37號作為進行減值審閱之替代方案，倚賴先前有關租賃是否屬虧損之評估；及
- 撇除於首次應用日期計量使用權資產之初始直接成本。

3. 會計政策變動

租賃

租賃之定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予控制權於一段時間內使用已識別資產以換取代價，則該合約屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團於合約起始時評估合約是否屬於或包含租賃。除短期租賃（定義為租賃期為12個月或以下之租賃）及低價值資產租賃外，本集團就其作為承租人之所有租賃安排確認使用權資產及相應租賃負債。就該等租賃而言，本集團於租賃期內按直線基準確認租賃款項為經營開支，除非另有系統化基準更能代表耗用租賃資產所產生經濟利益之時間模式，則另作別論。

租賃負債

於開始日期，本集團按當日尚未支付租賃款項之現值計量租賃負債。租賃款項按租賃隱含之利率貼現。倘未能輕易釐定該利率，則本集團使用其增量借貸利率。

計量租賃負債時所包含之租賃款項包括固定租賃款項。

租賃負債於簡明綜合財務狀況表呈列為獨立項目。

租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息（使用實際利率法）及減少賬面值以反映已付租賃款項而進行其後計量。

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前支付之租賃款項及任何初始直接成本之初始計量減已收租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並於租賃期與相關資產可使用年期之較短期間內折舊。倘租賃將相關資產之所有權轉移或使用權資產之成本反映本集團預期行使購買權，則相關使用權資產於相關資產之可使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為獨立項目。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否出現減值，並就本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載「除商譽外之有形資產減值」政策所述之任何已識別減值虧損入賬。

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及投資項目（「秦皇島項目」）及寧夏銀川市的物業發展及投資項目（「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，位於中國之長沙項目、秦皇島項目及寧夏項目為本集團一個單一呈報經營分部。

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。

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，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。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
其他收入及收益		
— 銀行利息收入	67	52
— 匯兌收益淨額	7	76
時裝及配飾銷售	—	41
出售物業、廠房及設備之收益	147	—
其他	899	193
	<u>1,120</u>	<u>362</u>

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	110,241	135,714
應付票據利息	13,186	6,618
租賃負債利息	182	—
	<u>123,609</u>	<u>142,332</u>
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(53,807)</u>	<u>(19,920)</u>
	<u>69,802</u>	<u>122,412</u>

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，用於釐定符合資本化條件的借款成本金額的資本化率分別為7.98%及6.86%。

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	12,289	12,880
界定供款退休計劃供款	804	1,032
	<u>13,093</u>	<u>13,912</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	128,719	64,344
物業、廠房及設備折舊	1,649	1,336
使用權資產折舊	9,731	–
預付土地租賃款之攤銷	–	9,090
於期內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支	<u>2,376</u>	<u>3,812</u>

8. 所得稅開支

本集團於期內在中國及香港並無產生任何應課稅溢利（截至二零一八年九月三十日止六個月：無），因此未就截至二零一九年九月三十日止六個月之中國企業所得稅及香港利得稅計提撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	<u>14,804</u>	<u>9,739</u>

9. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數計算，計算方法如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
用於每股基本虧損計算的本公司權益持有人應佔虧損	<u>(61,490)</u>	<u>(135,880)</u>
用於每股基本虧損計算的期內已發行普通股之 加權平均數	<u>23,336,687,255</u>	<u>23,336,687,255</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，由於本公司於期內並無流通在外之潛在普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 中期股息

並無建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

11. 應收賬款

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	851	1,128
使用直線法確認之租金	<u>14,110</u>	<u>13,831</u>
	<u>14,961</u>	<u>14,959</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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	-	234
一年以上	<u>851</u>	<u>894</u>
	<u>851</u>	<u>1,128</u>

應收賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

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 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	562,791	520,324
一至兩年	167,340	127,345
逾兩年	26,667	53,715
	<u>756,798</u>	<u>701,384</u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

13. 股本

	二零一九年九月三十日		二零一九年三月三十一日	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股				
於二零一九年九月三十日(未經審核)／				
二零一九年三月三十一日(經審核)	<u>40,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>40,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.05港元之普通股				
於二零一九年九月三十日(未經審核)／				
二零一九年三月三十一日(經審核)	<u>23,336,687,255</u>	<u>1,166,834</u>	<u>23,336,687,255</u>	<u>1,166,834</u>

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」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年九月三十日止六個月期間（「報告期」）之未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零一八年九月三十日止六個月期間（「相應期間」）之未經審核比較數字。

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。

項目概覽

長沙奧特萊斯項目

長沙奧特萊斯項目位於長沙市國家級望城經濟技術開發區，以「住宅+商業」特色產品組合亮相當地市場，打造本集團特色地產開發商之市場知名度。項目佔地1,500畝，由住宅部分「奧萊小鎮」及商業部分「環球奧萊」共同構成，商業及住宅規劃佔比分別約為500畝及1,000畝。

住宅項目「奧萊小鎮」或「奧萊城」

「奧萊小鎮」乃本集團潛心打造的西班牙風情低密度高端住宅社區，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，綠茵環抱，小橋流水間，尊享超低容積率。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，40%的綠化率令鮮氧生活隨手可及。

工程建設方面，報告期內，本集團以「奧萊城」為奧萊小鎮全新推廣名拉開新區37棟樓宇的開發序幕。工程建設進展順利，其中，已獲預售許可證的首批十棟已於報告期內完成主體工程建設、內外砌牆及抹灰以及外牆膩子，隨後將進行外牆裝飾及門窗和設備安裝工作。另外，第二批十棟工程建設亦在積極推動中，截至本公告日期，五棟主體工程幾近完成，兩棟主體工程已過半，餘下三棟的主體工程已接近過半。本集團目前正就第二批十棟積極獲取預售許可證，其中五棟的預售許可證已於二零一九年十一月二十七日取得。

本集團已分別於二零一九年一月八日及七月十七日取得「望城南雅學校」的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。誠如本公司二零一九年年報所披露，學校計劃在二零一九年九月正式實現對外招生，惟受當地持續多雨氣候影響，學校建設工期被迫滯後，目前中學部已達到主體分部驗收合格，後續將繼續進行內粉刷施工、天棚膩子施工及報告廳室內階梯施工；小學部基礎分部驗收合格，兩棟教學樓及報告廳完成主體封頂，綜合樓主體施工至三層。此外，南北側大門的基礎施工亦已完成。為配合招生計劃順利開展，本集團將竭力加快工程建設，同時與當地政府積極協商，力爭及時交付可即時投入使用的高品質物業。

營銷方面，已開盤的「奧萊城」首十棟房源，一經預售推出，便在報告期內迅速售罄。在全國房市整體受挫的背景下，「奧萊城」的銷售表現著實令人振奮，證明了本集團住宅產品在低迷的市場仍具有相當可觀的競爭力。本集團有信心把握此輪銷售契機，將存貨土地快速轉化為可售產品，緩解公司的現金流壓力。故此，本集團正排除萬難，積極攻克第二批十棟的預售許可證，確保銷售依法依規地有序開展。在攻克預售證的同時，營銷團隊不遺餘力地開展各項蓄客及暖場活動，通過平面、戶外廣告及自媒體平台等營銷渠道向客戶不時推送產品最新資訊，以迎合客戶喜好的優質產品聚攏忠實客戶群體。

長沙物業管理服務

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，同時亦不時外出學習優秀同行的卓越表現。成立至今，物業服務團隊親歷的各類服務需求數不勝數，如有必要，「上天遁地」也不在話下。也正是如此，團隊服務能力在日積月累中得到極大提升，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。

商業地產「環球奧萊」

「環球奧萊」為長沙奧特萊斯項目商業部分，目前已開發近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。

報告期內，本集團不斷摸索適合自身的商業運營模式並加以調整，在突出商場個性化的同時，亦追求能為商場創造營收的新穎賣點，以最具吸引力的產品組合打動顧客，增加項目到訪量，繼而提升入駐品牌門店的銷售業績。報告期內，「環球奧萊」引入營業面積逾兩千平方米的樂家巢(HappyNest)進口家居集市，精選全球優質小眾產品，為顧客提供傢俱、家飾、窗簾、牆紙、軟裝設計等全套家居解決方案，顧客在家門口便能輕鬆挑選全球小眾品質傢俱，不再需要網購或者遠行而購。此項招商極大程度地豐富了「環球奧萊」的產品結構，相較競爭對手的特色優勢亦愈發明顯。此外，本報告期再新添兩大運動品牌Kappa及Supreme，令「環球奧萊」原本就表現突出的運動板塊如虎添翼。大品牌的入駐，不僅為本集團創造更多營收可能，更極大地鼓舞了其他入駐品牌和意向夥伴的合作信心，以大帶小的商業運營模式必將活躍商業氣氛，拉動整體銷售上漲。

至此，「環球奧萊」已在多次的產品結構升級中成長為當地極具個性的商業中心，200餘個國內外著名時裝零售品牌、超五千平米的大型獨立室內蹦床館、樂田IMAX影院、全民健身房、室內恆溫游泳館及兒童水上樂園、高端連鎖幼稚園、品牌餐飲，無一不宣示著「環球奧萊」的獨一無二性。此外，獨特的歐美風情建築特色，開闊街區式的購物及活動空間，「環球奧萊」不僅以開闊的運營場地滿足自身營銷活動所需，亦屢次為當地大型社區活動提供場地，如環奧博苑幼稚園開筆禮、六一兒童泳裝秀、白沙洲街道「掃黑除惡專項鬥爭」宣傳匯演、白沙洲街道「健康人生、綠色無毒」禁毒志願者騎行主題活動、環奧魅力口才少兒才藝大賽、望城藝校文化藝術匯演活動、環奧五周年店慶、平衡車大賽等活動，集聚大量人氣。作為望城區一道亮麗的風景線，「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。

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的全資附屬公司。該公司於秦皇島北戴河新區國際健康城核心區域開發建設的項目，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（「秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目」）。

秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目佔地約1077畝，計劃分三期開發。其中，項目一期總用地面積近23萬平米，分為：奧萊商業（含樂圖空間）、養生酒店、度假用房及展示中心，同時配套停車場及綠化景觀打造。報告期內，本集團繼續重點開發項目一期的ABC區。

證照方面，本集團已取得一期ABC區及展示中心的工程規劃和施工證照，以及第一批59棟度假用房預售許可證。工程建設方面，展示中心已投入使用，開啟一期度假用房預售；占地7萬平米的奧萊商業主體已完成封頂，樂圖空間室內蹦床公園已於二零一九年九月二十日封頂；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棟封頂，其他樓棟正進行二次結構施工，計劃冬歇前結束外裝；項目出入口及門前景觀已初步打造，鐘樓主體已完成42米；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，二零一九年十月由有關當局完成方案會審，預計二零二零年開工建設。

銀川項目

寧夏金冠投資置業有限公司（「寧夏金冠」）為本公司於二零一八年二月向關連人士收購之全資附屬公司。寧夏金冠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。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」）。

住宅項目「金盛閱景」

「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。

報告期內，「金盛閱景」一期已按期完成消防驗收及竣工驗收，且已順利於本年十一月六日取得交付使用證。截至本公告日期，一期已辦理交房客戶120餘戶。

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。報告期內，本集團於二零一九年四月二十八日順利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。二零一九年七月十二日，因工程質量過硬，三期在建項目工程被賀蘭縣住建局評為「賀蘭縣十佳標化工地」。目前，三期已有七棟於二零一九年九月十二日完成主體封頂，且本集團已分別於二零一九年八月二十八日及九月十八日取得合共七棟預售許可證，開啟三期預售。因性價比高，教育、醫療及其他生活配套設施完善，「金盛閱景」三期銷售業績於業內保持領先地位。

銀川商業

銀川商業由三棟商業樓宇，外加兩座連廊組成，總建築面積約為9.5萬平方米，招商率高達91.56%。各樓棟分別經營高端建材、尚品傢俱及紅木品類，主打陶瓷、潔具、地板、樓梯、門窗、櫥櫃、燈具、壁紙、睡房、沙發、套房、其他傢俱等建材家居產品。

招商方面，報告期內，本集團已對連廊引入大型室內蹦床館及拳擊館，活躍了現有產品組合，以獨特的招商結構吸引更廣泛的購物群體。同時，憑藉其在家居建材領域打造的成熟品牌影響力，本集團成功引進國際一線品牌家居「左右」家居（簽約面積約1,500平方米）及CBD白金高端系列家居，以及若干國內一線品牌，如東鵬瓷磚、惠達衛浴等。此外，引進方太廚衛、海爾電器、京東家電等國內知名品牌，填充家電業態，為提檔升級起到承上啟下的作用。

營銷方面，報告期內，本集團聯合入駐品牌商，積極調動各聯盟商戶的合作積極性，合力舉辦多場大型聯盟營銷活動，舉辦「女神價到」明星見面會等，為商場集聚超高人氣，拉動當日銷售額大幅上漲。同時，本集團積極聯合政府部門舉辦「關注留守兒童」大型公益活動，切實履行企業高度社會責任，彰顯大企業風範和擔當。

聯營公司

於本報告期，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，吉林公司擬以「金盛逸品」為推廣名，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。

工程建設方面，金盛逸品項目於報告期內完成地下室土方開挖、樁基施工，A1至A12號樓棟主體施工。隨後，吉林公司將重點跟進園林綠化工程種植土回填，室外綜合管網施工。證照方面，吉林公司分別於二零一九年九月二十四日及二零一九年十月十七日取得金盛逸品A1-A11棟預售許可證，正式開啟吉林項目預售。

為擴大產品宣傳力度，吉林公司於二零一九年七月二日召開媒體見面會，並於八月十七日舉行姜育恆見面會，為項目預售積極造勢。同時，公司於八月中旬對吉林水情受災區長春市雙陽區捐贈慈善款人民幣50萬元，以積極正面的企業形象贏得市場信任，深入滲透公司深耕本地的指導思想。為加強營運效益，吉林項目又積極嘗試以委託經營方式引入當地有實力團隊加入工作以求令項目有長足發展。

財務回顧

於報告期內，本集團錄得總收入約158,474,000港元，而相應期間則為約91,621,000港元。如財務報表所載，報告期內收入主要來自銷售銀川項目的物業達約125,385,000港元，該等物業於報告期內首次向市場推出（截至二零一八年九月三十日止期間：無）。此外，報告期內收入亦包括出售長沙項目的物業達7,337,000港元，而相應期間為約63,770,000港元。得益於長沙項目及銀川項目，報告期內租金收入總額約達約15,182,000港元，而相應期間則為約17,747,000港元。報告期內管理費收入達約10,570,000港元，而相應期間則為約10,104,000港元。

權益持有人應佔虧損為約61,490,000港元，相應期間則為約135,880,000港元。報告期內的每股虧損為0.26港仙，相應期間則為0.58港仙。

融資方面，本集團於整個報告期內與若干關連方維持多項貸款協議。本集團於二零一六年十二月與南京金盛國際家居市場經營管理有限公司參與一項貸款融資，本金總額為人民幣300,000,000元（相當於約332,580,000港元），為期3年，年利率介乎8.5%至9.5%之間，以本集團若干資產為抵押（「貸款1」），截至二零一九年九月三十日，已動用人民幣231,792,000元（相當於約256,965,000港元）。本集團已訂立延期協議，將貸款1之到期日延長至二零二零年十二月。

此外，本集團亦與三名關連人士，即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參與本金總額為人民幣301,800,000元（約334,575,000港元）之貸款融資（「貸款2」）。貸款2之期限為21個月，年利率介乎5.7%至6.19%之間，由本集團若干資產之質押為抵押，截至二零一九年九月三十日已悉數動用。貸款2之到期日已延長至二零二零年十二月三十一日。

於整個報告期內，本集團亦與關聯方金盛置業投資集團有限公司維持無抵押循環貸款融資協議（「貸款3」）。貸款3之本金總額為人民幣1,000,000,000元（相當於約1,108,600,000港元），為期21個月，年利率為5%，截至二零一九年九月三十日已動用人民幣72,588,000元（相當於約80,471,000港元）。貸款3之到期日已延長至二零二零年十二月三十一日。

於報告期內，本集團亦從銀行及金融機構提供的若干計息借款獲取資金。於二零一七年，本集團與一間銀行及金融機構華融（中國）投資管理有限公司就本金總額人民幣950,000,000元（相當於約1,053,170,000港元）之貸款融資訂立貸款協議，為期5年，年利率介乎8%至10%之間，由本集團若干資產之質押為抵押（「貸款4」），於二零一九年九月三十日該貸款已悉數動用。貸款4之最新狀態已載列於本公告「期後事項」一節。

報告期內，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維持有抵押貸款。未償還本金人民幣270,000,000元（相當於約299,322,000港元）延期2年，年利率介乎11%至11.5%之間，由本集團若干資產之質押為抵押（「貸款5」）。截至二零一九年九月三十日，貸款5已悉數動用。貸款5之到期日已延長至二零二二年六月。

於二零一七年十二月三十一日換股權屆滿後，先前發行予前任主要股東之可換股票據於報告期內仍未償還。本集團正採取積極行動，與票據持有人及其授權代表就應付票據之未償還本金及應計利息之清償保持聯絡。於二零一九年九月三十日，本集團已就應付票據向票據持有人償還人民幣58,000,000元（相當於約64,301,000港元），而截至二零一九年九月三十日，賬面值約42,356,000港元仍未償還。該等應付票據之最新狀態已載列於本公告「期後事項」一節。

上述所有融資安排均有助於本集團補充其現金流量。

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

於報告期內，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

於二零一九年九月三十日及截至該日止期間，本公司已發行股份總數維持不變，為23,336,687,255股。

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。於二零一九年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約30,638,000港元（二零一九年三月三十一日：約75,114,000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（二零一九年三月三十一日：0.72倍）。於二零一九年九月三十日之流動比率與二零一九年三月三十一日保持相似水平，乃由於人民幣950,000,000元之計息借款之成功延期被分類為期後事項。於二零一九年九月三十日，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約1,352,492,000港元（二零一九年三月三十一日：約1,422,276,000港元）及約50,736,000港元（二零一九年三月三十一日：約50,335,000港元）以及約42,356,000港元（二零一九年三月三十一日：約93,471,000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474%（二零一九年三月三十一日：407%）。有關增加乃主要由於合約負債及應付關連方款項增加引致。

資產質押

於二零一九年九月三十日，本集團持有賬面淨值約2,255,599,000港元（二零一九年三月三十一日：約2,316,791,000港元）之物業權益已就本集團之借款向銀行作出質押。

外匯風險

由於本集團的銀行及其他借款、現金及現金等值品、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。

資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團已訂約但未撥備之資本承擔約為600,670,000港元（二零一九年三月三十一日：約690,926,000港元）。

期後事項

A. 應付票據持有人提出之呈請

於二零一九年八月二十九日，本公司收到何大昭先生（「呈請人」或「應付票據持有人」）向香港特別行政區高等法院原訴法庭（「法庭」）對本公司提出之日期為二零一九年八月二十七日之清盤呈請（「該呈請」）。應付票據持有人因本公司未能清償91,399,761.36港元（另加每日利息48,850.75港元）之負債而對本公司提出該呈請，該等款項總額即本公司被指稱結欠呈請人之未償還金額。於二零一九年九月三十日，本公司、呈請人及王華先生（作為應付票據擔保人）訂立和解契據。於二零一九年十一月八日，本公司、呈請人及王華先生（作為應付票據擔保人）訂立補充協議以進一步延長還款日期。於二零一九年十一月十一日，本公司已將指稱未償還金額之剩餘金額連同應付票據持有人產生的法律費用支付予應付票據持有人。於二零一九年十一月十三日早上，法庭頒令撤銷該呈請，而並無就本公司將承擔之費用作出頒令。該等事件之詳情已於本公司日期為二零一九年八月二十九日、二零一九年九月四日、二零一九年十月一日、二零一九年十月二十二日、二零一九年十月三十一日、二零一九年十一月八日、二零一九年十一月十一日及二零一九年十一月十三日之公告中披露。

B. 延長人民幣950,000,000元貸款之還款期限

於報告期末後，就本集團由中國一間銀行及一間金融機構安排之賬面值為人民幣950,000,000元（於二零一九年九月三十日相當於約1,053,170,000港元）之若干計息借款而言，本集團違反還款條款，自二零一八年十二月起已拖欠其中人民幣95,000,000元。於二零一九年十月三十一日，本集團與有關金融機構訂立補充協議，以將該等計息借款之還款期限延長至後續期間。該事件之詳情已於本公司日期為二零一九年十月三十一日之公告中披露。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團聘有合共256名僱員（董事除外），而於二零一九年三月三十一日則有272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

產業政策方面，中央遏制房價上漲的決心依然堅決，「房住不炒」定位在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，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。

嚴峻的樓市政策，對物業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。而作為特色地產開發商，無論是「商業+住宅」、「旅遊+商業」、「地產+醫療」或是「酒莊+住宅」，均體現了本集團為在競爭激烈的房產市場獨創自身品牌特色而作出的淵謀遠略。我們依託各項目所在地的地理優勢，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。

本集團土地儲備尚且豐富，未來發展方向仍具無限可能，上述產品組合亦可能在不斷變幻的產業政策及市場需求中隨之調整，惟任何調整的作出，均以股東整體利益為首要考慮。此外，有見及當下資金需求較大，且融資環境整體不易，本集團或會考慮摒除「單打獨鬥」的傳統思路，加大與融資機構、政府及其他意向合作夥伴的合作關係，借他人之力強自我之身。管理層相信，依託於本集團自身多年來積累的從業經驗，以及產品本身與市場需求的貼合度，本集團的特色地產必能闖出一番天地。

除地產業務之外，本集團作為行業先行者而投資了6%權益的蹦床公園產業，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。

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。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息（二零一八年九月三十日：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」）附錄十四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。於報告期內，本公司已應用及遵守所有載於企業管治守則之守則條文，惟下列偏離情況除外：

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。

於報告期間內，本公司偏離守則條文第A.2.1條，乃因本公司董事會主席及行政總裁職務由同一人兼任，即李亦鋒先生。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。

內部監控

董事會深明其有責任維持高標準的內部監控制度，並在制度執行過程中審閱其有效性。有關制度旨在就經營的有效性和效率、財務報告的可靠性以及法律法規的合規性提供合理而非絕對保證，目的在於管理而非消除與未能達成業務目標相關的風險。

董事會全面負責評估及釐定為達致本公司戰略目標所願承擔的風險性質及程度，同時建立並維持適當有效的內部監控制度。

本公司審核委員會（「審核委員會」）協助董事會領導管理層，監督內部監控制度的設計、實施及監察。如有需要，審核委員會可在獲董事會授權的情況下，尋求外部法律、財務顧問或其他獨立專業意見，費用由本公司承擔（惟須就有關費用事先與董事會進行討論）。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十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行為守則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於整個報告期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證券

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上市證券。

審核委員會審閱

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，包括審閱截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

刊發中期業績及中期報告

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。二零一九／二零二零年中期報告亦將於適當時候在該等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
主席兼行政總裁
李亦鋒

香港，二零一九年十一月二十九日

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。