

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)

截至二零二零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」）截至二零二零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，連同截至二零一九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：

未經審核綜合損益及其他全面收益報表 截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	4	15,544	158,474
銷售成本		<u>(11,885)</u>	<u>(132,974)</u>
毛利		3,659	25,500
投資物業之重估（虧損）收益		(16,892)	46,411
其他收入及收益	4	3,616	1,120
銷售開支		(6,698)	(4,199)
行政開支		(32,434)	(42,286)
應佔聯營公司業績		-	(3,430)
融資費用	5	<u>(47,140)</u>	<u>(69,802)</u>
除稅前虧損	6	(95,889)	(46,686)
所得稅抵免（開支）	7	<u>2,084</u>	<u>(14,804)</u>
期內虧損		<u><u>(93,805)</u></u>	<u><u>(61,490)</u></u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
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	(3,928)	(16,696)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	(1,894)
	<u>(3,928)</u>	<u>(18,590)</u>
期內全面開支總額	<u>(97,733)</u>	<u>(80,080)</u>
	港元	港元
每股虧損	8	
基本	(0.40)港仙	(0.26)港仙
攤薄	<u>(0.40)港仙</u>	<u>(0.26)港仙</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,777	27,551
使用權資產		566,399	553,905
投資物業		1,365,375	1,323,909
於聯營公司之權益		24,863	18,414
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		113,869	109,516
		<u>2,100,007</u>	<u>2,036,019</u>
流動資產			
在建物業		2,696,857	2,294,377
持作出售之竣工物業		96,968	97,589
存貨		-	-
應收賬款	10	4,718	8,989
預付款項、按金及其他應收款項		250,951	209,990
現金及現金等值品		43,785	27,107
		<u>3,093,279</u>	<u>2,638,052</u>
流動負債			
應付賬款	11	1,214,902	1,064,654
其他應付款項及應計費用		767,155	661,541
合約負債		691,868	401,145
應付關連方款項		440,786	413,968
計息銀行及其他借款		1,431,959	324,931
租賃負債		2,236	2,140
撥備		6,584	6,332
應付稅項		119,099	116,227
		<u>4,674,589</u>	<u>2,990,938</u>
流動負債淨額		<u>(1,581,310)</u>	<u>(352,886)</u>
總資產減流動負債		<u>518,697</u>	<u>1,683,133</u>

		二零二零年 九月三十日	二零二零年 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		63,454	61,029
應付關連方款項		411,465	425,199
計息銀行及其他借款		–	1,052,854
租賃負債		195	1,338
遞延稅項負債		63,614	65,011
		<u>538,728</u>	<u>1,605,431</u>
(負債) 資產淨額		<u>(20,031)</u>	<u>77,702</u>
權益			
股本	12	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(1,186,865)</u>	<u>(1,089,132)</u>
(虧絀) 權益總額		<u>(20,031)</u>	<u>77,702</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二零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。

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團錄得虧損淨額約93,805,000港元。於二零二零年九月三十日，本集團有流動負債淨額約1,581,310,000港元及借款總額（包括計息銀行及其他借款及應付關連方款項）合共約1,872,745,000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43,785,000港元。

於報告期間，本集團違反若干銀行及其他借款條款，即償還約人民 248,800,000元及存入人民幣 123,000,000元作為質押存款。此情況構成違約事件。本集團與貸款人積極磋商，以期重續或延長還款期限。

鑒於上述情況，本公司董事已審閱本集團自二零二零年九月三十日起十二個月期間之現金流量預測，並已考慮下列各項：

- (i) 本集團的物業發展項目預售活動穩步推進且本集團正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；及
- (iii) 來自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元將不會於二零二一年九月三十日前到期。

此外，本集團亦正考慮為本集團提供額外融資的各種選擇，如新投資者及新業務夥伴。

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二零二零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該等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繼續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二零二零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二零二零年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

本公司董事認為，於本中期期間應用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。

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）根據本集團整體經營業績及財務狀況，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，並無呈列分部資料。

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。

截至二零二零年及二零一九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。

4. 收益、其他收入及收益

本集團收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港財務報告準則第15號項下商品及服務之類型		
—銷售物業	4,855	132,722
—管理費收入	4,317	10,570
客戶合約收益總額	<u>9,172</u>	<u>143,292</u>
其他來源收入		
—租金收入	6,372	15,182
	<u>15,544</u>	<u>158,474</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益確認時間		
—某一時間點	4,855	132,722
—隨時間	4,317	10,570
	<u>9,172</u>	<u>143,292</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
其他收入及收益		
— 銀行利息收入	51	67
— 匯兌收益淨額	—	7
出售物業、廠房及設備之收益	—	147
其他	3,565	899
	<u>3,616</u>	<u>1,120</u>

5. 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	100,325	110,241
租賃負債利息開支	134	182
應付票據利息	—	13,186
	<u>100,459</u>	<u>123,609</u>
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(53,319)</u>	<u>(53,807)</u>
	<u>47,140</u>	<u>69,802</u>

截至二零二零年及二零一九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9.46%及7.98%。

6. 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	13,009	12,289
界定供款退休計劃供款	985	804
	<u>13,994</u>	<u>13,093</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	4,414	128,719
物業、廠房及設備折舊	2,304	1,649
使用權資產折舊	9,229	9,731
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>1,530</u>	<u>2,376</u>

7. 所得稅抵免(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(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)，因此未就截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	<u>2,084</u>	<u>(14,804)</u>

8. 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	
	二零二零年	二零一九年
	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>(93,805)</u>	<u>(61,490)</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

截至二零二零年及二零一九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。

9. 中期股息

並無建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一九年九月三十日止六個月：無）。

10. 應收賬款

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	873	4,509
使用直線法確認之租金	<u>3,845</u>	<u>4,480</u>
	<u>4,718</u>	<u>8,989</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：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	873	4,509
一年以上	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>873</u>	<u>4,509</u>

應收賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

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：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	1,057,597	935,264
一至兩年	35,549	18,695
逾兩年	121,756	110,695
	1,214,902	1,064,654

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

12. 股本

	二零二零年九月三十日		二零二零年三月三十一日	
	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				
於二零二零年九月三十日(未經審核)／				
二零二零年三月三十一日(經審核)	40,000,000,000	2,000,000	40,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.05港元之普通股				
於二零二零年九月三十日(未經審核)／				
二零二零年三月三十一日(經審核)	23,336,687,255	1,166,834	23,336,687,255	1,166,834

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」）截至二零二零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，連同截至二零一九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。

本集團的主要項目包括本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「環球奧萊」及住宅部分「奧萊小鎮」組成的綜合項目），本集團於中國寧夏回族自治州銀川市開發之金盛歐洲城項目（由住宅部分「建材樓」、「家居樓」及商業部分「太平商場」和住宅部分「金盛閱景」組成的綜合項目）及本集團於中國河北省秦皇島市北戴河新區開發之綜合項目秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目。

財務回顧

於報告期內，本集團錄得總收入約15,544,000港元，較相應期間約158,474,000港元下跌90.2%。收入下跌主要是受新型冠狀病毒病(COVID-19)大流行影響，令建設停工數月。本集團於物業建設完工及物業所有權已轉讓予客戶時確認收入。報告期內管理費收入達約4,317,000港元，較相應期間約10,570,000港元減少59.2%。

於報告期內，本集團錄得投資物業重新估值虧損約16,892,000港元，而相應期間則為收益約46,411,000港元。權益持有人應佔虧損為約93,805,000港元，較相應期間約61,490,000港元增加52.6%。報告期內的每股虧損為0.40港仙，而相應期間則為0.26港仙。

融資方面，與關連方南京金盛國際家居市場經營管理有限公司訂立的貸款協議於二零二零年九月三十日的未償還本金總額約為人民幣231,792,000元（相當於約263,779,000港元）（「其他貸款1」），於二零二一年十二月三十一日到期償還。其他貸款1年利率為9.5%，透過質押本集團的若干資產取得。

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訂立的貸款協議於二零二零年九月三十日的未償還本金總額為人民幣301,800,000元（相當於約343,448,000港元）（「其他貸款2」）。其他貸款2於二零二零年十二月到期，年利率介乎5.7%至6.19%，透過質押本集團的若干資產取得。於報告期後，本集團簽署補充協議，延長其他貸款2的到期日至二零二一年三月三十一日。

於二零一七年，本集團與一間銀行連同一家金融機構就未償還本金總額人民幣940,700,000元（相當於約1,070,517,000港元）的貸款融資簽署為期5年、年利率介乎8%至10%的貸款協議，貸款透過質押本集團的若干資產取得（「其他貸款3」），於二零二零年九月三十日已動用。於二零一九年十月，本集團訂立補充協議，延長其他貸款3的到期日，於二零二零年六月三十日或之前到期的償還金額為人民幣248,800,000元（相當於約283,134,000港元）（「第一期款項」）連同未付拖欠利息約人民幣14,700,000元（相當於約16,729,000港元）。

本集團與一名關連方金盛置業投資集團有限公司就無抵押貸款融資簽署有關本金總額人民幣1,000,000,000元（相當於約1,138,000,000港元）、年利率5%及於二零二一年十二月到期償還的循環貸款融資協議（「其他貸款4」）的延期貸款協議。於二零二零年九月三十日，已動用約人民幣62,255,000元（相當於約70,846,000港元）。

與一家金融機構（「湖南華融」）訂立的貸款協議於二零二零年九月三十日的未償還本金總額為人民幣270,000,000元（相當於約307,260,000港元）（「其他貸款5」）。年利率為11.5%並透過質押本集團的若干資產取得，以及於二零二二年六月到期償還。本集團須於二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日期間將人民幣123,000,000元（相當於約139,974,000港元）存入湖南華融指定的銀行賬戶作為質押存款（「額外存款」）。

本集團未能於二零二零年六月三十日或之前償還其他貸款3的第一期款項及未付拖欠利息。本集團未能於二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日期間悉數存入其他貸款5的額外存款。根據其他貸款3及其他貸款5的條款，有關銀行及金融機構擁有酌情權要求分別立即悉數償還人民幣940,700,000元（相當於約1,070,517,000港元）及人民幣270,000,000元（相當於約307,260,000港元）的未償還本金及任何未付利息。自此，董事與相關融資提供者開始就貸款的還款條款進行磋商。截至本公告日期，上述磋商仍在進行，並未完結。

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。項目佔地約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，產品主要規劃為高質量獨棟、雙拼及聯排別墅、花園式洋房、小高層及高層建築，綠茵環抱，小橋流水間，尊享超低容積率。無論是外觀、品質、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。

報告期內，本集團的工程建設仍然集中於佔地面積約204畝的C區，規劃發展為37棟11層的小高層建築及配套幼兒園，目前已有15棟取得預售許可證。其中，首批十棟建築已完成主體工程建設；地下室消防工程、室內消防及給水工程基本完成；公共樓梯間踏步施工完成，外牆裝飾基本完工，僅餘真石漆飾面工程；完成鋁合金窗框、陽台推拉門鋁合金框、屋面太陽能集熱板支架、陽台欄杆的安裝。第二批十棟建築，工程主體已全部封頂，室內外牆粉刷完成，外牆裝飾工程僅餘真石漆飾面工程，鋁合金門窗框和陽台欄杆安裝完成。

「奧萊小鎮」配套九年一貫制名校「望城南雅學校」。報告期內，經過多方數月努力，中學部校舍最終於本年八月三十日正式投入使用，目前已接納約1200名在校師生。工程建設方面，本集團已於報告期內完成小學部兩棟教學樓和一棟綜合樓的內外裝飾工程，目前正處於精裝修施工階段；地下室、食堂、周轉房均處於裝飾工程施工階段；體育館主體施工完畢，待安裝網架結構屋頂；體育看台正進行主體施工；南北側大門裝飾裝修、三面圍牆主體及裝修施工完畢；南側道路施工完畢，已投入使用；北側道路混凝土澆築完畢，待瀝青路面施工。中學部景觀綠化工程已完成並投入使用，其餘部位景觀綠化管網完成30%。下階段將著力於及早交付食堂，保障學校的正常餐點供應。

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，入駐200餘個國內外著名時裝零售品牌、超五千平米的大型獨棟室內蹦床館、IMAX影城、逾五千平米的藝術教育培訓機構、逾三千平米的樂家巢進口家居集市、逾兩千平米的兒童動漫遊樂園、超三千平米的高端連鎖幼兒園、室內恆溫游泳館及兒童水上樂園、品牌特色餐飲以及備受年輕人追捧的網紅打卡店等，已然成為當地有名的集購物、休閒、娛樂、教育於一體的大型商業中心。

自二零一四年正式開業至今，環球奧萊以獨特的低密度街區式購物環境、超低折扣的高品質貨品、不斷調整以切實滿足顧客需求的商品結構集聚忠實擁護者。方圓數公里之內，住宅樓盤和大型企業林立，惟大型商業體僅環球奧萊一家，優勢相當明顯。未來，隨著樓盤陸續交付入住，環球奧萊覆蓋的潛在客戶群體也將日益擴大，針對不同客戶群體提供的商品及服務亦將日趨多元化，吸引客流，拉動消費，為集團持續貢獻現金流。

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1,077畝，計劃分三期開發。其中，項目一期總用地面積近23萬平方米，按規劃功能劃分為奧萊商業（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。本集團已陸續取得一期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，報告期內重點開發項目一期。

報告期內，展示中心的工程建設主要集中於負一層餐廳，目前已完成包廂、貴賓走廊、廚房、餐廳和衛生間的吊頂、地磚、牆磚等工程；北側停車場道路植草工程、停車場綠化回土及周邊草坪鋪設施工完成。展示中心主廳已投入使用，用於一期度假用房預售；佔地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，二次結構施工完成50%；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，報告期內主要進行樓棟的抗裂砂漿、線條、EPS構件安裝、屋面瓦等工程；項目出入口及門前景觀已初步打造，主入口水景基槽已開挖70%；鐘樓主體已封頂，報告期內已完成外牆真石漆、外牆板、外牆線條工程以及水池地面平整工程，下一步將繼續亮化工程；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，並於二零一九年十二月三日取得建設工程規劃許可證，預計二零二一年上半年開工建設。

此外，二、三期規劃方案已於二零二零年四月八日通過秦皇島市規委會審議，其中，確定二期分區開發，計劃於二零二一年上半年取得二期一區之建設工程規劃許可證，擬開發為多棟四／六層花園式洋房及社區配套設施。

二零二零年四月，威尼斯水城項目舉辦銷售動員大會，本市300餘名銷售精英參加本次會議，對項目進行了詳細的參觀和學習，為威尼斯水城項目的品牌推廣起到了至關重要的作用，使項目為更多人所知。

銀川項目

本公司通過其全資附屬公司寧夏金冠投資置業有限公司（「寧夏金冠」）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興建之住宅及商業綜合體（「銀川項目」）。

銀川住宅「金盛閱景」

銀川項目的住宅部分以「金盛閱景」為推廣名，佔地面積約為120畝，規劃建築面積約為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。

「金盛閱景」一期已完工並交付，二期亦已完成主體工程。報告期內，本集團主要著力發展規劃建築面積約為14萬平方米的三期項目，即14棟11/18層精緻小高層。工程方面，三期14棟樓宇已於二零二零年八月完成主體封頂驗收，正陸續進行砌體、外牆抹灰、外牆保溫、室內水電管線開槽、窗框安裝工程等。另外，地下車庫地坪工程及頂棚膩子均完成過半。

二零二零年七月，本集團順利取得三期7棟樓宇的預售許可證，至此，三期合計14棟樓宇的預售許可證全部到手，為「金盛閱景」項目實現滾動銷售提供合規保障。因性價比高，教育、醫療及其他生活配套設施完善，「金盛閱景」三期銷售業績始終於業內保持領先地位，截至本公告日期已銷售過半，為集團貢獻可觀的銷售回款。

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92%。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，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，打破眾人對傳統建材家居商場的狹隘定義。報告期內，憑借其在家居建材領域打造的成熟品牌影響力，本集團在三季度完成原太平商場二、三、四樓的招商工作，以金盛歐洲城坐落於銀川城北的地理優勢位置，成功吸引原銀川國際商貿城30戶家居建材經營商成功入駐，進一步加大商場的規模效應。

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行銷活動，如「能浪會槓更會省」、「金盛大牌開業」、「夏不為利」、「全城比價、金盛更低」、「豪門夜宴」等等，做到月月有活動，日日有促銷。就此，本集團為商場投資人民幣三百萬餘元的營銷推廣費用，集聚超高人氣，拉動活動當日銷售額大幅上漲，單場活動商戶成交額高達人民幣2,000多萬元，同時創造了單場活動銷售百單的好業績，在業內引起較大轟動。

同時，作為肩負強烈社會責任感的大企，本集團於5月慰問賀蘭縣藍光村的孤寡老人，為老人送去米面油等生活必需品，積極宣揚企業正能量。有國才有家，有大家才有小家，才有企業更好的生存發展。七一黨的生日，公司組織黨員參觀軍事基地，了解國家發展史，並於十一國慶節組織員工錄製小視頻，為偉大祖國慶生。

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。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」）。

上述地塊約443畝，為吉林項目一期用地，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，報告期內，金盛逸品一期已完成了外牆保溫塗料施工、電梯安裝調試施工、戶內精裝修完成70%、地下室耐磨地坪施工40%、室外園林綠化道路施工、園區圍牆、亮化施工。

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。

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。於二零二零年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約43,785,000港元（二零二零年三月三十一日：約27,107,000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0.66倍（二零二零年三月三十一日：0.88倍）。截至二零二零年九月三十日的流動比率較二零二零年三月三十一日有所下降，乃由於其他貸款3及其他貸款5的未償還貸款本金總額已獲分類為流動負債。於二零二零年九月三十日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款分別為約1,377,776,000港元（二零二零年三月三十一日：約1,325,111,000港元）及約54,182,000港元（二零二零年三月三十一日：約52,674,000港元）。

資產質押

於二零二零年九月三十日，本集團持有賬面淨值約2,034,721,000港元（二零二零年三月三十一日：約2,061,241,000港元）之物業權益已就本集團之借款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、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

於二零二零年九月三十日，本集團已訂約但未撥備之資本承擔約為484,103,000港元（二零二零年三月三十一日：約472,697,000港元）。

期後事項

於報告期後，本集團就其他貸款2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簽署補充協議，延長其他貸款2的到期日至二零二一年三月三十一日。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團聘有合共248名僱員（董事除外），而於二零二零年三月三十一日則有247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）。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息（二零一九年九月三十日：無）。

展望與前景

年初爆發的新冠肺炎疫情在全球持續蔓延，無情地以「一己之力」重創全球多個經濟體，讓全人類遭遇了一場前所未有的公共衛生危機，封城、停工、居家等防疫措施，導致全球一度陷入「大封鎖」狀態，經濟停滯、政治失穩、社會撕裂、地區分隔等問題也相伴而生。

時至今日，在西方仍以每日新增數萬確診病例的反觀下，中國的疫情防控工作取得重大戰略成果，同時有力有效地推動生產生活秩序恢復，國民經濟延續穩定恢復態勢。數據顯示，在一季度GDP同比下降6.8%的情況下，二季度增速轉正，同比增長3.2%，三季度增速進一步加快至4.9%，主要經濟指標呈現向好態勢，預計將成為今年全球唯一實現正增長的主要經濟體。

本集團主力耕耘房地產市場，精心打造「住宅+商業」、「住宅+養老」、「住宅+文旅」等多元化產品組合，凸顯特色，規避因產品單一而面臨的競爭力低下。國內產業政策方面，2020年一季度的房地產生產總值雖受疫情衝擊而同比下降6.1%，惟政策重心主要集中於供給側，而非刺激需求端拉動經濟，「房住不炒」的主基調仍然堅決，中央調控政策的總基調未變，仍是確保房地產市場平穩健康發展。

此次疫情是面雙刃劍，映襯出本集團在極端情況下的應變能力及抗風險彈性較弱。如何在下一次「疫情」到來之前「明哲保身」，甚至是「更上一層樓」，乃企業在日常經營之餘需深思的議題，亦是一場勢在必行的長期改革，具體將體現在產品策略、營銷手段、開發形式及財務預警等方面。

就此，集團將時刻關注市場最新動態和政策，最大限度地及時調整產品策略，在產品設計上推崇出新，尤其是完善產品的智能交付系統，確保產品以豐富的功能滿足各層次所需。同時，借助當下傳播速度更快、範圍更廣、形式更新穎的直播平台、短視頻、VR等熱門營銷渠道推廣旗下產品，擴大企業品牌聲譽，弱化現場看房和線下商城的風險集中化。

此外，集團將進一步加強企業財務預警，以專業的分析手段對企業經營活動和財務活動等進行分析預測，發現集團在經營管理活動中可能面臨的潛在經營風險和財務風險，並在危機發生之前發出預警，督促管理層採取有效措施規避有關風險。同時，集團不再「墨守成規」，摒除「單打獨鬥」的傳統思路，加大與融資機構、政府及其他地產開發商的合作，合力活躍旗下各個項目。

如本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報所述，因長沙奧特萊斯項目前期融資金額重大，導致財務費用逐漸增加，融資環境的收緊更是令公司的營運資金難上加難。加之當地政府強勢推行嚴格的房地產政策，購買力及盈利空間被大幅度削減。因此，出於上述財務預警的考慮，本集團仍在堅持不懈地積極接洽有意向有實力的合作夥伴，共同研究長沙奧特萊斯項目的不同選項，惟任何決定均將以全體股東的最佳利益為前提條件而作出。

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，包括審閱截至二零二零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。二零二零／二零二一年中期報告亦將於適當時候在該等網站刊載並寄發予股東。

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，二零二零年十一月三十日

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。