

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)

**截至二零二二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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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，連同截至二零二一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。

**簡明綜合損益及其他全面收益報表**

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	4	34,431	12,273
銷售成本		(31,236)	(11,345)
毛利		3,195	928
投資物業之重估虧損		(6,491)	(22,593)
出售附屬公司之收益	13	1,512,618	-
其他收入及收益		6,949	2,810
銷售開支		(1,866)	(4,008)
行政開支		(23,707)	(42,029)
融資費用	5	(25,379)	(119,690)
除稅前溢利(虧損)	6	1,465,319	(184,582)
所得稅抵免	7	1,623	5,648
<b>期內溢利(虧損)</b>		<b>1,466,942</b>	<b>(178,934)</b>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
<b>後續期間可能重新分類至損益的項目：</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(31,966)	2,195
於出售附屬公司後解除換算儲備		(69,348)	—
		<u>(101,314)</u>	<u>2,195</u>
<b>期內其他全面(開支)收益，扣除稅項</b>		<b>(101,314)</b>	<b>2,195</b>
		<u><b>1,365,628</b></u>	<u><b>(176,739)</b></u>
		<b>港元</b>	<b>港元</b>
<b>每股溢利(虧損)</b>			
基本	8	<b>6.29港仙</b>	(0.77)港仙
攤薄	8	<u><b>6.29港仙</b></u>	<u>(0.77)港仙</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	875	1,290
投資物業	573,637	646,524
使用權資產	373,528	423,935
於聯營公司之權益	6,391	6,391
指定按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 之金融資產	2,724	2,724
商譽	110,636	123,300
	<u>1,067,791</u>	<u>1,204,164</u>
<b>流動資產</b>		
在建物業	732,367	762,932
持作出售之竣工物業	33,775	62,037
應收賬款	3,895	9,561
預付款項、按金及其他應收款項	292,889	164,016
現金及現金等值品	44,583	65,981
	<u>1,107,509</u>	<u>1,064,527</u>
分類為持作出售之出售集團資產	–	2,954,169
	<u>1,107,509</u>	<u>4,018,696</u>

		二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	475,307	527,023
其他應付款項及應計費用		425,812	494,050
合約負債		41,037	47,265
應付關連方款項		505,874	519,818
計息銀行及其他借款		17,437	19,444
租賃負債		236	251
應付稅項		95,860	114,889
		<u>1,561,563</u>	<u>1,722,740</u>
分類為持作出售之出售集團負債		<u>–</u>	<u>4,251,779</u>
		<u>1,561,563</u>	<u>5,974,519</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(454,054)</u>	<u>(1,955,823)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>613,737</u>	<u>(751,659)</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		61,653	68,751
租賃負債		–	109
遞延稅項負債		38,732	31,757
		<u>100,385</u>	<u>100,617</u>
<b>資產(負債)淨額</b>		<u>513,352</u>	<u>(852,276)</u>
<b>權益</b>			
股本	12	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(653,482)</u>	<u>(2,019,110)</u>
<b>權益總額(權益虧絀)</b>		<u>513,352</u>	<u>(852,276)</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團截至二零二二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。

於二零二二年九月三十日，本集團有流動負債淨額約454,054,000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523,311,000港元，將從報告期末起計未來十二個月到期。於同日，本集團之現金及現金等值品約為44,583,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審閱本集團自二零二二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) 物業發展項目

由於本集團面臨流動資金問題，若干本集團物業發展項目的發展進度嚴重延誤或暫緩。於報告期內，本集團與一間承建商訂立框架協議，該承建商同意不會就其於本集團的物業發展項目開展的建築工程要求本集團作出任何還款，直至認證工程累計價值達到人民幣200,000,000元。本公司董事認為，有關安排可讓本集團繼續按預定時間進行物業發展及加快在建物業的預售。

此外，本公司董事亦考慮(如需要)出售其部分物業發展項目及／或尋求其他投資者／物業發展商以加速發展本集團之物業項目，從而為本集團取得額外資金來源。

## (ii) 獲關連公司持續提供財務支援

- (a) 於二零二二年九月三十日，本集團擁有由控股股東控制的公司所授出未動用信貸融資人民幣2,000,000,000元，並將於二零二三年十二月到期。本公司董事認為，該筆信貸融資可用於清償本集團的到期負債。
- (b) 於二零二二年九月三十日，本集團有應付關連公司款項約505,874,000港元，主要包括委託貸款本金額約333,700,000港元及其相關利息。本公司董事認為，關連公司將於到期後重續向本集團授出的貸款。

經計及上述計劃及措施，本公司董事認為本集團將擁有足夠營運資金滿足其至少直至二零二三年九月三十日的現有需要。

儘管上文所述，鑒於中國內地物業市場波動，且在取得銀行、關連公司及本集團的承建商／債權人持續支持方面面對不確定性，本公司董事認為，本集團能否實現上述計劃及措施存在重大不確定性。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，本集團可能無法持續經營，在有關情況下，可能需要對本集團資產的賬面值作出調整，以按其可變現價值列賬，並對可能產生的任何進一步負債計提撥備及分別將其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。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入其他全面收益之金融資產除外。歷史成本一般以交換貨品及服務時所付代價之公平值計算。

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二零二二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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）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二零二二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	概念框架參考
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期年度改進

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

誠如附註13所進一步詳述，本集團於二零二二年四月出售出售集團。於完成出售事項後，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」）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」）（二零二二年九月三十日：亦包括位於湖南省長沙市的項目（「長沙項目」））。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）大部分位於中國。

截至二零二二年及二零二一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。



## 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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	25,371	159,703
租賃負債利息開支	<u>8</u>	<u>40</u>
	25,379	159,743
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>-</u>	<u>(40,053)</u>
	<u><b>25,379</b></u>	<u><b>119,690</b></u>

截至二零二一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為9.41%。於截至二零二二年九月三十日止六個月，並無借款成本資本化。

## 6. 除稅前溢利(虧損)

本集團除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	8,852	13,102
界定供款退休計劃供款	736	1,833
	<u>9,588</u>	<u>14,935</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	23,082	—
物業、廠房及設備折舊	307	1,353
使用權資產折舊	7,052	10,346
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>1,914</u>	<u>1,785</u>

## 7. 所得稅抵免

本集團於期內在中國及香港並無產生任何應課稅溢利(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)，因此未就截至二零二二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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	<u>1,623</u>	<u>5,648</u>

## 8. 每股溢利(虧損)

### (a) 每股基本溢利(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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
用於每股基本虧損計算的本公司權益持有人 應佔溢利(虧損)	<u>1,466,942</u>	<u>(178,934)</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) 每股攤薄溢利(虧損)

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，由於本公司於兩個期間並無流通在外之潛在普通股，故每股攤薄溢利(虧損)與每股基本溢利(虧損)相同。

## 9. 中期股息

並無建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

## 10. 應收賬款

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	3,895	8,979
使用直線法確認之租金	—	582
	<u>3,895</u>	<u>9,561</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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,550	8,979
逾一年	345	—
	<u>3,895</u>	<u>8,979</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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	69,085	144,599
逾一年	<u>406,222</u>	<u>382,424</u>
	<u><b>475,307</b></u>	<u><b>527,023</b></u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

## 12. 股本

	二零二二年九月三十日		二零二二年三月三十一日	
	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				
於二零二二年九月三十日(未經審核)／				
二零二二年三月三十一日(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				
於二零二二年九月三十日(未經審核)／				
二零二二年三月三十一日(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>

### 13. 出售附屬公司

於二零二二年二月九日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售湖南裕田奧特萊斯置業有限公司、長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司及長沙裕田奧萊物業管理有限公司（統稱「出售集團」）之全部股權，代價總額為人民幣3元。出售出售集團已於二零二二年四月十四日完成。出售集團於出售日期之資產及負債如下：

	二零二二年 四月十四日 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	24,246
投資物業	731,540
使用權資產	158,659
在建物業	1,877,849
持作出售之竣工物業	95,872
應收賬款	4,785
預付款項、按金及其他應收款項	39,517
現金及現金等值品	8,721
出售資產總值	<u>2,941,189</u>
<b>負債</b>	
應付賬款	(886,025)
其他應付款項及應計費用	(762,825)
合約負債	(513,181)
應付關連方款項	(561,905)
應付餘下集團款項	(145,063)
計息銀行及其他借款—按要求償還	(1,505,022)
撥備	(7,117)
遞延稅項負債	(3,321)
出售負債總額	<u>(4,384,459)</u>
出售負債淨額	<u><u>(1,443,270)</u></u>
出售出售集團之收益：	
已收代價	—
出售負債淨額	1,443,270
由權益重新分類至損益之附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	69,348
	<u><u>1,512,618</u></u>

## 管理層討論與分析

### 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、養老地產及葡萄酒莊等)、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」)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」組成的綜合項目)及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，本集團錄得收入總額約34,431,000港元，較相應期間約12,273,000港元增加180.5%。收入增加主要歸因於本集團已完成並向銀川項目(定義見下文)的業主交付住宅樓宇。

於報告期內，本集團錄得投資物業重估虧損約6,491,000港元，較相應期間約22,593,000港元減少71.3%。報告期內融資費用約為25,379,000港元，較相應期間約119,690,000港元減少78.8%，乃由於出售於二零二二年三月三十一日擁有未償還計息銀行及其他貸款約15億港元的出售集團。權益持有人應佔溢利為約1,466,942,000港元，而相應期間為虧損約178,934,000港元，乃由於出售出售集團產生出售收益約15億港元。報告期內每股溢利為6.29港仙，而相應期間則為每股虧損0.77港仙。

融資方面，與關連方金盛置業投資集團有限公司（「金盛置業投資」）、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二零二二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333,700,000港元）（「其他貸款1」）。其他貸款1於二零二三年三月到期，年利率介乎5.7%至6.19%，透過質押本集團的若干資產取得。

於二零二一年十二月，本集團與一名關連方金盛置業投資就無抵押貸款融資簽署有關本金總額人民幣2,000,000,000元（相當於約2,211,400,000港元）、年利率5%的循環貸款融資協議的新貸款協議，於二零二三年十二月到期償還。於二零二二年九月三十日，全數款項仍未獲動用。

## 項目概覽

### 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公司的全資附屬公司。本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163,227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ABC區及展示中心的建設工程規劃和施工證照、一期D區建設工程規劃許可證，以及第一批59棟度假用房預售許可證。

報告期間，項目工程建設主要集中於一期的部分零星工程。其中，奧萊商業主體結構已完成封頂，其中多棟樓宇的二次結構施工已完成並完成主體驗收；展示中心的工程建設已全部完工並投入使用，用於一期度假用房的銷售和日常辦公。

報告期間，在當地政府機構指引下，秦皇島公司積極接洽各方合作機構，擬集眾人之力打造一期商業部分，使之符合當地產業定位，即建設一流康養度假綜合示範城市。

## **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」**

「金盛閱景」是本公司傾力打造的以商業配套環境為依託的大型住宅社區，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」項目佔地面積約為120畝，分三期建設為20棟中高層樓宇。項目全部採用框架剪力牆結構，樓體全部以米色花崗岩漆做外裝，整體外觀承襲了國際流行的Artdeco新古典主義建築風格，樓宇俊朗挺拔、時尚大氣、莊嚴典雅。

「金盛閱景」一期及三期已完工並交付，二期二棟亦已完成主體工程。報告期內，一期營業房僅2套及三期中區住宅僅4套仍未出售。

## 銀川商業

銀川商業由三棟商業樓宇(即「建材樓」、「家居樓」及「太平商場」)，外加兩座連廊組成，統稱「金盛國際家居·德勝廣場」(「銀川商業項目」)。德勝廣場總建築面積逾9萬平方米，乃集建材、傢俱、百貨、餐飲、超市為一體的商業綜合體，擁有高端建材及尚品家居賣場，以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、一流的品質經營管理，構建銀川首屈一指的商業新地標。

招商方面，除已在業內做大做強的家居建材產品外，本集團對連廊引入大型室內蹦床館、二手車市場、由北京投資商引進的大型商超，活躍了現有產品組合，為金盛閱景業主乃至周邊居民提供更加獨特便利的生活配套。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，憑藉其在家居建材領域打造的成熟品牌影響力，本集團實現賣場出租率95.36%以上。通過整體數據來看，整個銀川商業項目三棟樓已逐步突顯出銀川商業項目獨有的城北核心商圈趨勢。

報告期內，寧夏金冠重新改造建材樓，突破原有動線局限性，通過運營團隊整體的通宵達旦的討論，將原有攤位重新整合為A類攤位，改造後引進國際國內一線品牌「慕思傢俱」、「CBD」及「夢百合」等品牌入駐，提升傢俱品牌實力，吸引更多高端優質客戶。報告期內，我們首次嘗試抖音、微信媒體公眾號線上直播模式，引進「金盛悅生活」小程序配合線上購物潮流，取得了不錯的業績。

## **聯營公司**

於報告期內，本公司聯營公司所管理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。

### **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。

## **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**

除下文所披露者外，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或出售。

## 出售長沙奧特萊斯項目

於二零二二年二月九日，本公司的直接全資附屬公司裕田幸福城(北京)投資顧問有限公司及本公司的間接全資附屬公司奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司(「賣方」)與樂沃居控股集團有限公司(「樂沃居」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售及樂沃居同意收購賣方於湖南裕田奧特萊斯置業有限公司、長沙裕田奧特萊斯企業管理有限公司及長沙裕田奧萊物業管理有限公司(統稱「長沙奧特萊斯項目」)實益持有的全部股權。

出售長沙奧特萊斯項目已於二零二二年四月十四日完成，有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日的公告。

## 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。於二零二二年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約44,583,000港元(二零二二年三月三十一日：65,981,000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0.71倍(二零二二年三月三十一日：0.62倍)。於二零二二年九月三十日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款總額為約17,437,000港元(二零二二年三月三十一日：19,444,000港元)。

## 資產質押

於二零二二年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約984,113,000港元(二零二二年三月三十一日：2,090,519,000港元)之物業權益已向銀行及金融機構作出質押。

根據本公司日期為二零二二年三月十七日有關出售出售集團之通函，即便於出售事項完成後，出售集團的貸款仍以本集團若干資產抵押。質押資產與出售集團其中一筆違約貸款有關，並由銀川項目的物業組成，包括住宅及商業樓宇（「質押資產」）。於二零二二年九月三十日，質押資產的賬面淨值約為283百萬港元。

於出售事項完成後，出售集團與違約貸款的融資機構（「融資機構」）達成補充貸款協議，約定質押資產的質押可予解除，條件是任何銷售所得款項的50%用於代表出售集團償還違約貸款（即從本集團的角度而言，其成為來自出售集團的應收款項），而任何銷售所得款項的50%由寧夏金冠保留。由於質押資產乃已違約的出售集團貸款的抵押，故嚴格而言融資機構有權清算質押資產並保留100%的銷售所得款項用以償還貸款。

直至本公告日期，概無出售質押資產項下單位。

## 外匯風險

由於本集團的銀行及其他借款、現金及銀行結餘、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

於二零二二年九月三十日，本集團興建物業、廠房及設備項下所列之物業及投資物業之資本承擔為約510,973,000港元（二零二二年三月三十一日：569,375,000港元）。

## 期後事項

於二零二二年十月二十七日，寧夏回族自治區銀川市中級人民法院發出法院裁定（「法院判決」），判定寧夏金冠須於法院判決起10日內向中陽建設集團有限公司（「中陽建設」）結算工程款約人民幣21,454,000元及相關利息開支約人民幣2,817,000元（統稱「結算金額」）。中陽建設乃銀川項目的主承包商。法院判決與上文「資產質押」所述質押資產的建造成本有關，而質押資產乃寧夏金冠及中陽建設的糾紛事項。於二零二二年九月三十日，結算金額已計作負債。

除法院判決外，於二零二二年九月三十日後及直至本公告日期，概無發生重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團聘有合共85名僱員（董事除外），而於二零二二年三月三十一日則有190名僱員（董事除外）。僱員薪酬由本集團根據其表現、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（二零二一年九月三十日：無）。

## 展望與前景

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。即便如此，企業能否成功，很大程度上仍取決於能否提前洞悉產業相關政策，順應政策提前作出業務調整及規劃。

過去數年，本集團未有及時把握行業政策和市場發展大勢，未能將手頭存量土地有效地轉化為可變現商品。而頻頻「晚一步」發力，亦導致資金利用率和回報率嚴重低於預期，造成財務成本高企。而金融政策是跟房住不炒相一致的，註定二零二二年下半年金融政策不會寬鬆，融資環境也會繼續趨緊。嚴控資金流向，實現脫虛向實，開發商也必須嚴控「三道紅線」的底線思維，去槓桿、降負債。

即便是在疫情嚴重時期，「房住不炒」的定位絲毫不曾動搖，二零二二年下半年亦將如此。在確保經濟增長穩速提高的基礎上，樓市調控整體依然偏緊。因此，這就意味著，房價將整體趨於穩定，難有大漲大跌之勢，普漲時代造就的紅利已不復存在。

上述財務成本高企、融資環境收緊、房住不炒不動搖、購房者因房貸利率持續走高及放款週期拉長而日趨理性等等因素，對於收入來源較為單一（即主要為物業銷售收入和租金收入）的本集團而言，無疑是巨大挑戰。如何將資金利用率最大化，積極拓寬收入來源，乃集團未來須深刻思考之根本。

嚴冬下，「單打獨鬥」已不現實，「抱團取暖」方有一線生機。未來，本集團將加大與金融機構、政府機關及其他業內外各方的合作，合力活躍旗下各個項目。

## 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C.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C.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，包括審閱截至二零二二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](http://www.richlyfieldchinagroup.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。二零二二／二零二三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，二零二二年十一月三十日

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