

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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，連同截至二零二零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。

未經審核綜合損益及其他全面收益報表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	12,273	15,544
銷售成本		(11,345)	(11,885)
毛利		928	3,659
投資物業之重估虧損		(22,593)	(16,892)
其他收入、增益及虧損	4	2,810	3,616
銷售開支		(4,008)	(6,698)
行政開支		(42,029)	(32,434)
融資費用	5	(119,690)	(47,140)
除稅前虧損	6	(184,582)	(95,889)
所得稅抵免	7	5,648	2,084
期內虧損		(178,934)	(93,805)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	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		<u>2,195</u>	<u>(3,928)</u>
期內全面開支總額		<u>(176,739)</u>	<u>(97,733)</u>
		港元	港元
每股虧損	8		
基本		(0.77)港仙	(0.40)港仙
攤薄		<u>(0.77)港仙</u>	<u>(0.40)港仙</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		25,644	26,433
投資物業		1,336,500	1,339,891
使用權資產		576,800	578,361
於聯營公司之權益		9,382	9,404
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		120,108	118,392
		<u>2,071,158</u>	<u>2,075,205</u>
流動資產			
在建物業		2,945,440	2,759,814
持作出售之竣工物業		98,549	97,145
存貨		-	-
應收賬款	10	15,984	8,062
預付款項、按金及其他應收款項		309,056	287,973
現金及現金等值品		52,034	57,302
		<u>3,421,063</u>	<u>3,210,296</u>
流動負債			
應付賬款	11	1,182,091	1,171,435
其他應付款項及應計費用		1,104,401	932,491
合約負債		1,128,852	922,882
應付關連方款項		770,814	467,048
計息銀行及其他借款		1,486,706	1,486,468
撥備		12,996	6,846
租賃負債		322	1,338
應付稅項		133,584	127,229
		<u>5,819,766</u>	<u>5,115,737</u>
流動負債淨額		<u>(2,398,703)</u>	<u>(1,905,441)</u>
總資產減流動負債		<u>(327,545)</u>	<u>169,764</u>

		二零二一年 九月三十日	二零二一年 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		66,928	65,975
應付關連方款項		119,948	436,196
租賃負債		384	–
遞延稅項負債		46,896	52,555
		<u>234,156</u>	<u>554,726</u>
負債淨額		<u>(561,701)</u>	<u>(384,962)</u>
權益			
股本	12	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(1,728,535)</u>	<u>(1,551,796)</u>
權益虧絀		<u>(561,701)</u>	<u>(384,962)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二一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。

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團錄得虧損淨額約178,934,000港元。於二零二一年九月三十日，本集團有流動負債淨額約2,398,703,000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2,257,520,000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52,034,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審閱本集團自二零二一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，包括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2,000,000,000元，該款項將不會於二零二二年十二月三十一日前到期，其中約人民幣1,900,068,000元於二零二一年九月三十日仍未獲動用；

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二零二一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二零二一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二零二一年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第9號、利率基準改革—第二階段

香港會計準則第39號、

香港財務報告準則第7號、

香港財務報告準則第4號及

香港財務報告準則第16號之修訂

香港財務報告準則第16號之修訂

COVID-19—相關租金減免

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。

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
其他收入、增益及虧損		
— 銀行利息收入	93	51
— 匯兌虧損淨額	(8)	—
其他	2,725	3,565
	<u>2,810</u>	<u>3,616</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	159,703	100,325
租賃負債利息開支	40	134
	<u>159,743</u>	<u>100,459</u>
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(40,053)</u>	<u>(53,319)</u>
	<u>119,690</u>	<u>47,140</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%（截至二零二零年九月三十日止六個月：9.46%）。

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	13,102	13,009
界定供款退休計劃供款	<u>1,833</u>	<u>985</u>
	<u>14,935</u>	<u>13,994</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	-	4,414
物業、廠房及設備折舊	1,353	2,304
使用權資產折舊	10,346	9,229
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>1,785</u>	<u>1,530</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(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)，因此未就截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	<u>5,648</u>	<u>2,084</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	
	二零二一年	二零二零年
	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>(178,934)</u>	<u>(93,805)</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

截至二零二一年及二零二零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

並無建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二零年九月三十日止六個月：無）。

10. 應收賬款

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	9,515	3,709
使用直線法確認之租金	<u>6,469</u>	<u>4,353</u>
	<u>15,984</u>	<u>8,062</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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>9,515</u>	<u>3,709</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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	126,540	106,781
逾一年	<u>1,055,551</u>	<u>1,064,654</u>
	<u>1,182,091</u>	<u>1,171,435</u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

12. 股本

	二零二一年九月三十日		二零二一年三月三十一日	
	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				
於二零二一年九月三十日(未經審核)				
／二零二一年三月三十一日				
(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				
於二零二一年九月三十日(未經審核)				
／二零二一年三月三十一日				
(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

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」）湖南省長沙市開發之長沙項目（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），於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12,273,000港元，較相應期間約15,544,000港元減少21.0%。收入減少主要歸因於報告期內中國房地產市場負面發展，如中央政府推行的新融資規定及中國若干房地產開發商的貸款問題。

於報告期內，本集團錄得投資物業重估虧損約22,593,000港元，較相應期間約16,892,000港元增加33.7%。報告期內融資費用為119,690,000港元，較相應期間約47,140,000港元增加153.9%，乃由於應計及拖欠利息。權益持有人應佔虧損為約178,934,000港元，較相應期間約93,805,000港元增加90.8%，乃主要由於融資費用及投資物業重估虧損增加。報告期內每股虧損為0.77港仙，而相應期間則為0.40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二零二一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278,220,000港元）（「其他貸款1」），於二零二二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二零二一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362,251,000港元）（「其他貸款2」）。其他貸款2於二零二二年三月到期，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1,129,122,000港元）、為期5年及年利率介乎8%至10%的貸款融資（「其他貸款3」）簽署貸款協議，貸款透過質押本集團的若干資產取得，於二零二一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298,635,000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17,644,000港元）。

本集團與一名關連方金盛置業投資集團有限公司就本金總額人民幣1,000,000,000元（相當於約1,200,300,000港元）、年利率5%的無抵押貸款融資（「其他貸款4」）簽署有關循環貸款融資協議的貸款協議。於二零二一年九月三十日，已動用約人民幣99,932,000元（相當於約119,948,000港元）。於報告期內，本集團訂立補充協議，將其他貸款4的到期日延長至二零二二年十二月及本金總額增至人民幣2,000,000,000元（相當於約2,400,600,000港元）。

與一家金融機構（「湖南華融」）訂立的貸款協議於二零二一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324,081,000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147,637,000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1,129,122,000港元）及人民幣270,000,000元（相當於約324,081,000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。

於二零二一年六月二十九日，本集團與樂沃居控股集團有限公司（「買方」）就可能出售長沙項目100%股權（「可能出售事項」）訂立不具法律約束力的諒解備忘錄。可能出售事項的代價將包括(i)代價人民幣1元，及(ii)買方承擔長沙項目的所有負債。倘可能出售事項落實，可能出售事項預期將於二零二一年十二月三十一日或之前完成。有關詳情於本公司之公告進一步披露，該公告已由本公司於二零二一年六月二十九日在香港聯合交易所有限公司網站上刊發。截至本公告日期，可能出售事項仍在進行，並未完結。

項目概覽

長沙項目

長沙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%的綠化率及低至1.2的綜合容積率，令鮮氧生活觸手可及。

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（即「奧萊小鎮」項目住宅三期部分），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。截至二零二一年九月三十日，前20棟已幾近達到交付標準，其中室內消防完成70%，給排水、低壓配電、弱電、公共裝修、進戶門、防火門、鋁合金門窗、欄杆、扶手、地下室裝飾裝修等均完成至80%；室外部分：外立面完成90%；景觀硬化和鋪裝、園林均完成50%；雨污管網完成90%；燃氣及有線電視完成20%。新開四棟，目前亦已完成地下室主體工程的50%。

如本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告所述，受當地嚴格的地產調控政策及疫情影響，奧萊小鎮C區的後續開發面臨重大資金壓力，惟本集團堅守企業擔當和社會責任，不斷接洽政府、金融機構及有實力的業內同行，以合理的補償方案安撫已購房的業主，力求順利交付已售物業。

「奧萊小鎮」配套九年一貫制名校「望城南雅學校」。名校加持，是項目最好的招牌。盡快確保學校正常運營，其一可解決購房業主的最大民生需求，緩解矛盾，幫助集團重建政府信任，後期獲取更有利的政策支持；其二，學校名望一旦穩固，後期的招生熱潮定將帶動住宅項目的購買潮，集團的議價能力亦將隨之提升。本集團於報告期內竭盡全力配合政府、學校及承包方等各方，最終於二零二一年八月實現學校的全面交付。

商業地產「環球奧萊」

「環球奧萊」為長沙項目商業部分，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、超五千平方米的大型獨棟室內蹦床館、IMAX影城、逾五千平方米的藝術教育培訓機構、逾三千平方米的樂家巢進口家居集市、逾兩千平方米的兒童動漫遊樂園、超三千平方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。報告期間，環球奧萊周邊陸續開盤多個住宅項目，加之若干住宅項目陸續交付入住，商場所覆蓋的潛在客戶群體日益擴大，購物需求也隨之升級。未來，本集團將針對不同客戶群體提供更多元化、個性化的商品及服務，吸引客流，拉動消費，為集團持續貢獻現金流，緩解地產項目的資金困境。

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。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，佔地約7萬平方米的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，奧萊商業區（包括樂圖空間室內運動公園）已進入裝修階段，東側汽車坡道施工完成；已完成D區養生酒店之施工圖審查；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；室外廣場出入口、展示中心道路瀝青鋪設和人行道、小停車場、臨時停車場以及場區綠化施工完成；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，報告期內129棟度假用房結構封頂，其中合計55棟外牆粉刷及屋面瓦安裝基本完成；項目出入口及門前景觀已打造，主入口水景混凝土結構及相關預留預埋工作已經完成；鐘樓外牆粉飾和亮化工程已全部完成。

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大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，規劃建築面積約為22.1萬平方米，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、莊重典雅。

「金盛閱景」一期四棟樓宇已完工並交付，二期二棟亦已完成主體工程。報告期內，本集團著力發展規劃建築面積約為14萬平方米的三期，即14棟11/18層精緻小高層。工程方面，報告期內，三期14棟樓已完成所有裝飾裝修和水電氣消防安裝工程，並通過了建設主管部門的消防驗收和分戶驗收監督，下一步將進行後續的竣工驗收和交付使用等工作。本集團預期將於未來數月全面交付14棟樓宇。在經濟較為蕭條的情況下，本集團在當地仍能佔據主要市場資源，取得理想業績。

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」。德勝廣場總建築面積約為9.5萬平方米，乃集建材、傢俱、百貨、餐飲、超市為一體的商業綜合體，擁有4萬平米高端建材及3萬平米尚品家居賣場，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，經營樓棟的整體出租率達到98.04%，從經營數據上看，銀川商業綜合體獨顯的城北核心商的整體優勢逐漸凸顯。此外，集團預期將於二零二一年末引進全國獨有的「飛行家」兒童娛樂項目及大型商超，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。

營銷方面，報告期內，本集團聯合入駐品牌商，合力舉辦多場大型聯盟行銷活動，如「非裝不可、就在當夏」、「理想的家、抖在金盛」新媒體線上話題挑戰賽、「金九銀十、盛惠雙節」活動等等，做到月月有活動，日日有促銷，其中，金九銀十單場活動簽單高達3000單。為商場集聚超高人氣，拉動當日銷售大幅上漲，同時積極調動各聯盟商戶的合作積極性。

同時，作為肩負強烈社會責任感的大企，本集團於二零二一年六月攜手賀蘭縣慈善總會撥付資金慰問賀蘭縣殘疾兒童等群體，積極宣揚企業正能量。二零二一年七一建黨100周年，寧夏金冠組織黨員參觀「五七幹校」革命舊址，開展紅色學習教育暨黨員示範崗授牌儀式，走好新時代長征路，傳承紅色基因。同時積極報名參加當地黨群辦公室及工會聯合組織的建黨100周年《賀蘭工業園區第一屆職工運動會》，增強員工體質，提高員工凝聚力，引領廣大幹部職工以健康的體魄和昂揚的鬥志積極投身「建設美麗新寧夏共圓偉大中國夢」的實踐。

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。

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，吉林公司以「金盛逸品」為推廣名(後於二零二零年四月更名為「金盛·九里新城」)，先行開發其中C3住宅地塊約74畝，容積率1.49，綠地率30.81%，規劃建設成12棟自帶溫泉入戶的精裝多層住宅社區，規劃建築面積約為10.5萬平方米。金盛·九里新城一期已基本完成所有樓棟的建設施工，並於二零二一年一月交付，辦理業主入住。

營銷方面，受疫情拉長影響，展廳現場到訪較少。報告期間，吉林公司繼續運營網上售樓處，啟動360線上帶看，銷售團隊人員進行現場直播賣房，通過線上途徑推廣項目，最大化利用新媒體，提高項目曝光度，彌補現場來訪量低的問題，逐漸形成正面的市場影響力及客戶認知。

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。於二零二一年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約52,034,000港元（二零二一年三月三十一日：57,302,000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0.59倍（二零二一年三月三十一日：0.63倍）。於二零二一年九月三十日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款總額為約1,486,706,000港元（二零二一年三月三十一日：1,486,468,000港元）。

資產質押

於二零二一年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約2,183,051,000港元（二零二一年三月三十一日：2,186,407,000港元）之物業權益已向銀行及金融機構作出質押。

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

於二零二一年九月三十日，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518,390,000港元（二零二一年三月三十一日：571,005,000港元）。

期後事項

於二零二一年九月三十日後直至本公告日期，概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團聘有合共222名僱員（董事除外），而於二零二一年三月三十一日則有233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（二零二零年九月三十日：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，註定二零二一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，二零二一年下半年亦將如此。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，本集團將加大與融資機構、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。如本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報所述，因長沙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，出於財務預警的考慮，本集團仍在堅持不懈地積極接洽有意向的合作夥伴，共同研究長沙項目的不同選項，例如，本集團於二零二一年六月二十九日就出售長沙項目與一名獨立第三方訂立不具法律約束力諒解備忘錄。倘可能出售事項落實，則本集團於長沙項目之負債將予解除。因此，此舉可讓本集團將資源調配及用於其他營運地區，從而提升本集團的整體業務表現。前提是什麼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，包括審閱截至二零二一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。二零二一／二零二二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，二零二一年十一月三十日

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。