

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)

截至二零二二年三月三十一日止年度之 未經審核年度業績

由於下文「編製未經審核年度業績」一節所述原因，裕田中國發展有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」）之年度業績審核程序尚未完成。

本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）謹此公佈本集團截至二零二二年三月三十一日止年度（「**本年度**」或「**報告期**」）之未經審核綜合年度業績，連同截至二零二一年三月三十一日止年度（「**相應期間**」）之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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收益	4	641,520	41,168
銷售成本		<u>(603,453)</u>	<u>(30,456)</u>
毛利		38,067	10,712
投資物業之重估虧損		(4,259)	(89,481)
其他收入、收益及虧損		8,067	1,880
銷售開支		(31,613)	(20,885)
行政開支		(72,186)	(74,974)
融資費用	5	<u>(326,889)</u>	<u>(259,995)</u>
除稅前虧損	6	(388,813)	(432,743)
所得稅抵免	7	<u>459</u>	<u>17,061</u>
年內虧損		<u><u>(388,354)</u></u>	<u><u>(415,682)</u></u>
其他全面開支			
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>(68,214)</u>	<u>(46,982)</u>
年內其他全面開支，稅後淨額		<u>(68,214)</u>	<u>(46,982)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(456,568)</u></u>	<u><u>(462,664)</u></u>
		港元	港元
每股虧損	8		
基本		<u><u>(1.66)港仙</u></u>	<u><u>(1.78)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.66)港仙</u></u>	<u><u>(1.78)港仙</u></u>

未經審核綜合財務狀況表
二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,290	26,433
投資物業		676,116	1,339,891
使用權資產		423,935	578,361
於聯營公司之權益		6,391	9,404
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		123,300	118,392
		<u>1,233,756</u>	<u>2,075,205</u>
流動資產			
在建物業		762,932	2,759,814
持作出售之竣工物業		62,037	97,145
應收賬款	10	9,561	8,062
預付款項、按金及其他應收款項		164,016	287,973
現金及現金等值品		65,981	57,302
		<u>1,064,527</u>	<u>3,210,296</u>
分類為持作出售之資產	11	<u>2,766,743</u>	—
		<u>3,831,270</u>	<u>3,210,296</u>

	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	12	527,023	1,171,435
其他應付款項及應計費用		494,050	932,491
合約負債		47,265	922,882
應付關連方款項		485,769	467,048
計息銀行及其他借款		19,444	1,486,468
撥備		–	6,846
租賃負債		251	1,338
應付稅項		114,889	127,229
		<u>1,688,691</u>	<u>5,115,737</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		<u>4,075,799</u>	<u>–</u>
		<u>5,764,490</u>	<u>5,115,737</u>
流動負債淨額		<u>(1,933,220)</u>	<u>(1,905,441)</u>
總資產減流動負債		<u>(699,464)</u>	<u>169,764</u>
非流動負債			
遞延收入		68,751	65,975
應付關連方款項		34,052	436,196
租賃負債		109	–
遞延稅項負債		39,154	52,555
		<u>142,066</u>	<u>554,726</u>
負債淨額		<u>(841,530)</u>	<u>(384,962)</u>
權益			
已發行股本		1,166,834	1,166,834
儲備		(2,008,364)	(1,551,796)
權益虧絀		<u>(841,530)</u>	<u>(384,962)</u>

附註：

1. 合規聲明及編製基準

(a) 合規聲明

該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。該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) 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，該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貨幣及本集團之呈列貨幣。

本集團錄得虧損淨額約388,354,000港元。於二零二二年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約1,933,220,000港元。因此，本公司董事已審慎考慮本集團之持續經營能力。誠如本公告附註11所披露，本集團已完成出售長沙奧特萊斯項目（定義見附註11）之全部股權。於出售事項完成後，本集團將剝離出售集團之財務數字，其按二零二二年三月三十一日之數字計算之負債淨額約為13.1億港元。根據截至二零二二年三月三十一日的數據，本集團將於出售後錄得資產淨值狀況。

此外，本公司董事已審視本集團涵蓋二零二二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，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，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（不包括與出售集團有關的融資人民幣2,000,000,000元）將不會於二零二三年十二月前到期，全數款項於二零二二年三月三十一日仍未獲動用；
- (iii) 截至二零二三年三月三十一日止年度之預測經營現金流量。

此外，本集團亦正考慮為本集團提供各種額外融資選擇，如新投資者及業務夥伴。

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二零二二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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則概念框架參考之修訂及以下香港財務報告準則之修訂，於本集團於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16號之修訂	COVID-19—相關租金減免
香港財務報告準則第9號、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	利率基準改革—第二階段

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架參考 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策之披露 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生資產及負債的相關遞延稅項 ³
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 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之COVID-19—相關租金減免 ⁴
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 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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國湖南省長沙市的物業發展及投資項目（「長沙奧特萊斯項目」）、河北省秦皇島市的物業發展及投資項目（「秦皇島項目」）及寧夏回族自治區銀川市的物業發展及投資項目（「寧夏項目」）。本公司行政總裁（主要營運決策人）根據本集團之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，毋須呈列分部資料。

因此，行政總裁認為中國之長沙奧特萊斯項目、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。

於本年度，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（二零二一年：無）。

4. 收益

來自客戶合約之收益分拆

本集團收益之分析如下：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
物業銷售	595,372	11,117
管理費收入	<u>14,923</u>	<u>13,513</u>
客戶合約收益總額	<u>610,295</u>	<u>24,630</u>
其他來源收益		
經營租賃項下投資物業之租金收入		
— 固定或基於指數或比率之租賃款項	20,686	7,111
— 並非基於指數或比率之可變租賃款項	<u>10,539</u>	<u>9,427</u>
	<u>31,225</u>	<u>16,538</u>
	<u>641,520</u>	<u>41,168</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益確認時間		
於某一時間點	595,372	11,117
隨時間	<u>14,923</u>	<u>13,513</u>
客戶合約收益總額	<u>610,295</u>	<u>24,630</u>

5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
銀行及其他借款利息	366,891	259,773
租賃負債利息	51	222
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(40,053)</u>	<u>—</u>
	<u>326,889</u>	<u>259,995</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，用於釐定可資本化借款成本金額之資本化比率為9.22%
(二零二一年：不適用)。

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	28,096	26,964
界定供款退休計劃供款	<u>3,774</u>	<u>2,329</u>
	<u>31,870</u>	<u>29,293</u>

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
(b) 其他項目：		
確認為開支之物業成本 [#]	583,127	8,040
撇銷物業、廠房及設備之虧損*	66	193
物業、廠房及設備折舊*	2,856	4,779
使用權資產折舊*	15,699	18,128
核數師酬金*	1,250	1,250
於年內產生租金收入的投資物業 所產生之直接經營開支 [#]	<u>5,580</u>	<u>6,155</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. 所得稅抵免

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%（二零二一年：25%）。

由於本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利（二零二一年：無），因此未就截至二零二二年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

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

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔虧損	<u>(388,354)</u>	<u>(415,682)</u>
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (經審核)
普通股之加權平均數(基本)	<u>23,336,687,255</u>	<u>23,336,687,255</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二二年及二零二一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二零二二年三月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

10. 應收賬款

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
應收租金	8,979	3,709
使用直線法確認之租金	<u>582</u>	<u>4,353</u>
總計	<u>9,561</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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
一年內	8,979	3,709
逾一年	582	4,353
	<u>9,561</u>	<u>8,062</u>

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量應收賬款之虧損撥備。應收賬款的預期信貸虧損使用撥備矩陣並參考債務人的過往拖欠記錄及債務人的目前財務狀況分析而作出估計，並就債務人的特定因素、債務人經營所在行業的整體經濟情況及對於報告日期的當前情況及對未來情況預測的評估作出調整。

由於根據本集團之過往信貸虧損經驗，不同細分客戶群體發生虧損之情況無顯著差異，因此基於過往逾期資料之虧損撥備並未進一步區分本集團之不同客戶基礎。

本集團根據撥備矩陣就應收賬款（按該等應收款項的逾期狀況進行分組）確認全期預期信貸虧損。然而，由於已識別之減值虧損並不重大，故並無就該等應收款項作出虧損撥備。

11. 持作出售之出售集團

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司董事議決出售本集團附屬公司（包括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「目標公司」或「長沙奧特萊斯項目」）之全部股權。該業務應佔之資產及負債（預期將於十二個月內出售）已分類為持作出售之出售集團，並於綜合財務狀況表中單獨披露。

本集團與一名獨立第三方訂立正式的有條件股權轉讓協議，以出售長沙奧特萊斯項目之全部股權（「出售事項」）。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二二年二月九日、二零二二年三月二日、二零二二年三月十七日及二零二二年四月十四日之公告。

主要資產類別包括投資物業、在建物業、使用權資產及持作出售之竣工物業。主要負債類別包括計息銀行及其他借款、應付賬款、其他應付款項及應計費用、合約負債及應付關連公司款項。

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：

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
一年內	269,210	106,781
逾一年	<u>257,813</u>	<u>1,064,654</u>
	<u>527,023</u>	<u>1,171,435</u>

本集團已制訂財務風險管理政策以確保所有應付款項均於信貸期限內結算。

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)(「**銀川項目**」)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(「**秦皇島項目**」)。

財務回顧

呈列長沙奧特萊斯項目之財務數字

於報告期後，長沙奧特萊斯項目(定義見下文)於二零二二年四月十四日出售予一名獨立第三方。就未經審核綜合損益及其他全面收益表而言，長沙奧特萊斯項目之財務數字已相應於各項目入賬。就未經審核綜合財務狀況表而言，長沙奧特萊斯項目之所有資產項目已彙集計算，並於「分類為持作出售之資產」項下列示，而長沙奧特萊斯項目的所有負債項目亦已彙集計算，並於「與分類為持作出售之資產相關的負債」項下列示。於二零二二年三月三十一日，本集團錄得分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關的負債分別約2,766,743,000港元及約4,075,799,000港元。

於本年度內，本集團錄得收益總額約641,520,000港元，較相應期間約41,168,000港元增加1,458.3%。收益增加主要由於本集團已完成並向銀川項目的業主交付住宅樓宇。本集團於物業竣工且業權轉移至客戶時確認收益。本年度的管理費收入為約14,923,000港元，較相應期間約13,513,000港元增加10.4%。於本年度，租金收入約為31,225,000港元，較相應期間約16,538,000港元增加88.8%。

於本年度內，本集團錄得投資物業重估虧損約4,259,000港元，而相應期間約89,481,000港元減少95.2%。融資費用為約326,889,000港元，較相應期間約259,995,000港元增加25.7%。大部分融資費用與出售集團有關。本年度的權益持有人應佔虧損為約388,354,000港元，較相應期間約415,682,000港元減少6.6%。本年度的每股虧損為1.66港仙，相應期間則為1.78港仙。

融資方面，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二零二二年三月三十一日的未償還本金總額為人民幣301,800,000元（相當於約372,119,000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。

於本年度內，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2,000,000,000元（相當於約2,466,000,000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。於二零二二年三月三十一日，全數款項仍未獲動用。

項目概覽

出售長沙奧特萊斯項目

如本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報及截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所述，因長沙奧特萊斯項目前期融資金額重大，導致財務費用逐年增加，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，繼續以傳統思路開發長沙奧特萊斯項目對於本集團而言，既無力，亦無利。故此，本集團在最近兩年一直在堅持不懈地積極接洽政府、金融機構及潛在合作夥伴，共同研究長沙奧特萊斯項目的未來之路。

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十九日之公告，該日交易時段結束後，本集團就出售長沙奧特萊斯項目與樂沃居控股集團有限公司（「樂沃居」，一名獨立第三方）訂立不具法律約束力諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據諒解備忘錄，樂沃居考慮可能收購，而裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司及奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司（「潛在賣方」）則考慮可能出售潛在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「目標公司」或「長沙奧特萊斯項目」）實益持有的全部股權（「出售事項」）。

於報告期內，本集團與樂沃居、相關政府部門、重大債權人等持續溝通出售事項的各項商業條款及條件，梳理各項債務關係，整理後續還款方案和開發計劃，力促出售事項能盡快達成。於二零二二年二月九日，潛在賣方、樂沃居及目標公司分別訂立有關出售事項的股權轉讓協議，據此，各方有條件同意出售及購買目標公司全部股權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年二月九日之公告。

其後，經各方多次公平磋商，相互積極配合以達成出售事項各項先決條件，最終於二零二二年四月十四日完成出售事項。完成長沙項目出售事項後，目標公司不再為本公司之附屬公司，其財務資料亦將不再併入本集團財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日之公告。

秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目

本公司透過其全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司持有秦皇島項目。秦皇島項目是一個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。秦皇島項目的住宅及商業部分的總建築面積逾500,000平方米。

秦皇島項目於二零一二年第一季度簽立土地使用權購買協議，以購買1,077畝土地使用權，並已開展前期施工準備工作，包括圍欄及土方回填等的施工，為項目正式動工做好準備工作。原計劃於二零一三年下半年或之前取得土地使用權證，土地原本由昌黎縣管理，因搬遷改為由北戴河新區管理，導致項目出現延誤及本公司於二零一五年三月僅取得土地使用權證。誠如本公司二零一四年年報所披露，已完成項目整體圍閉和部份地塊的土方回填，基本滿足一期建設用地需要；另一方面，正在積極完成項目整體規劃設計報批等用地、工程類證照前置工作，為秦皇島項目一期啟動做好準備。

截至二零一七年九月三十日止六個月，秦皇島項目一期規劃概念設計已根據當地政府要求進行調整，以符合城市總體規劃，及該項目出現進一步延誤。於本公告日期，本集團已陸續取得一期ABC區及展示中心(即除度假用房及酒店外的整個一期)的建設工程規劃和施工證照、一期D區(即度假用房及酒店)建設工程規劃許可證，以及第一批59棟小院預售許可證。一期出現延誤亦影響二期及三期的建設規劃，而二期及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。截至二零二一年三月三十一日止年度，二期一至五區(即整個二期)已取得立項審批批覆，二期一及二區已取得方案會審通知單，而二期二區已通過方案會審。二期及三期規劃與一期的銷售策略相互關聯，這是一期銷售自二零一九年一月取得預售許可證後進度緩慢的原因。在二期及三期規劃方案於二零二零年四月通過後，秦皇島項目進度受COVID-19疫情及違約貸款(本集團於二零二零年六月違反貸款協議條款，對本集團獲取金融資源的能力造成不利影響)的不利影響。

於報告期內，一期銷售進度甚小，而二期及三期並無進度。項目建設方面，報告期內進度不大。本集團集中於建設一期部分周邊工程。

銀川項目

本公司透過其全資附屬公司寧夏金冠投資置業有限公司持有銀川項目。銀川項目包括住宅及商業部分。住宅項目「金盛閱景」是一個以商業大配套環境為依託的大型住宅社區。該住宅項目依傍周邊銀行、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」項目住宅部分規劃建築面積逾200,000平方米，由20幢中高層及高層建築分三期發展，其中一期發展4幢樓宇、二期發展2幢樓宇及三期發展14幢樓宇。銀川項目商業物業由三棟商業樓宇（即商業部分一期）（即「建材樓」、「家居樓」及「太平商場」），外加兩座連廊（即商業部分二期）組成，統稱「金盛國際家居·德勝廣場」，總建築面積逾90,000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。

於本公告日期，銀川項目商業部分(包括商業一期及商業二期)的建築工程已落成。商業部分一期為銀川項目全部三個商業綜合體，於二零一二年及二零一三年分階段落成。本集團自二零一二年起開始租賃銀川項目的商業綜合體。商業部分二期為擴建項目，由連接商業綜合體的兩座連廊組成。二期於二零一九年落成。商業部分一期項下有三座商業綜合體，兩座因目標公司的違約貸款處於質押中。未質押部分中，總建築面積約15,655.05平方米的部分已出售予若干獨立第三方，餘下未出售部分由本集團保留。於二零二二年三月三十一日，本集團擁有的銀川項目商業物業總建築面積約80.67%已租賃予租戶。

就住宅部分(涵蓋住宅物業及商舖的住宅區)而言，建築面積33,672.00平方米的一期已落成，二期建築工程主體部分(包括兩座因目標公司的違約貸款處於質押中的住宅物業(連同有關商舖))已落成。住宅部分二期之預售許可證已於二零一七年獲得。建築面積150,932.00平方米的三期已落成。三期的預售許可證已於二零一九年獲得，且本集團已完成銷售三期住宅物業總建築面積約97%，合共佔截至二零二二年三月三十一日合共784套單元中的764套。於二零二二年三月三十一日，本集團已完成三期住宅物業567套預售單元的交付。

於銀川項目的商業及住宅部分中，建築面積44,921平方米的商業物業及建築面積45,788平方米的住宅物業已就目標公司的一項貸款作抵押。就商業一期項下的已質押物業而言，其為銀川項目商業綜合體三座樓宇當中的兩座樓宇。本集團正及將繼續自有關已質押物業產生租金收入(只要貸款人不執行質押)。商業綜合體未質押部分的經營不依賴於商業綜合體已質押部分的經營。

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，並已部分交付。

金盛·九里新城二期用地分為A、B兩個地塊，本報告期先行開發其中的B地塊。B地塊佔地7.7824公頃，規劃建築面積162,352.66平方米，涵蓋溫泉酒店公寓、園區配套幼稚園等公建，共計規劃建設1,199戶住宅，容積率1.58，綠地率30.55%，規劃建設成13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。截至報告期末，已開發完成B地塊11棟住宅主體結構施工。

營銷方面，自交付起項目一期正式進入現房銷售階段，相較市場上大多數期房產品，優勢較為明顯。同時，較高的交付滿意度及客戶親眼可見的高標品質很大程度上提升項目品牌及市場口碑，項目穩定步入順銷期。然而，自二零二一年下半年起，受以「恒大地產」為代表的全國性房企及以「大眾置業」為代表的本土開發商等的影響，綜合疫情等其他客觀因素，長春房地產市場逐步呈現出明顯下滑趨勢，市場整體銷量大幅縮減。項目二期於二零二一年九月推出小戶型新品，補全產品線缺失，一經推出即獲得較高市場認可度。但綜合市場整體下滑趨勢及各大房企動作，客戶觀望情緒較重，購買熱情不佳。項目也在此時隨著市場變化及時對營銷策略進行適當調整，減少媒體投放，轉向以效果更為直接的管道為主，通過管道帶客的方式實現到訪。

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。於二零二二年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為65,981,000港元（二零二一年：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0.63倍（二零二一年：0.63倍）。於二零二二年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款分別為約零港元（二零二一年：1,432,500,000港元）及約19,444,000港元（二零二一年：53,968,000港元）。

資產質押

於二零二二年三月三十一日，本集團持有總賬面淨值約1,294,432,000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、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

於二零二二年三月三十一日，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569,375,000港元（二零二一年三月三十一日：571,005,000港元）。

本年度內附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項

除下文所披露者外，本集團於本年度內並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

出售長沙奧特萊斯項目

長沙奧特萊斯項目出售事項已於二零二二年四月十四日完成，有關詳情，請參閱項目概覽「出售長沙奧特萊斯項目」。

期後事項

出售交易

於報告期末後，本公司股東（「股東」）於二零二二年四月一日舉行之本公司股東特別大會上批准長沙奧特萊斯項目出售事項。出售事項已於二零二二年四月十四日完成。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團聘有合共190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）。

展望與前景

時至今日，房地產依然是支柱產業，但市場規模已逐步見頂，行業發展環境已與過去不可同日而語。首先，作為房地產發展的最大驅動要素—人口所帶來的紅利已經退卻，未來人口出現負增長的趨勢很難逆轉。其次，在過去多年催生源源不斷購房需求的城鎮化增長率已趨近發達國家水準，未來靠城鎮化拉動房地產發展的空間將會越來越小。第三，二零二一年房地產調控政策引發市場環境巨變。三道紅線、兩貸集中、集中供地以及「五限」政策（限購、限貸、限價、限商、限售）不斷加碼，疊加房地產稅改革的落地，房地產調控長效機制已經成型。中央經濟工作會議五次明確提及「房住不炒」，彰顯國家對房地產調控的態度一如既往，經濟重心脫虛向實決心恒定。

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。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。面對規模見頂、房價下行、融資壓力以及成本攀升攤薄利潤等形成的現實困境，在市場的大浪淘沙下，房企的優勝劣汰將會繼續。

誠如上文所述，本集團已於二零二二年四月十四日出售長沙奧特萊斯項目，所涉及的重大違約貸款已予剝離，對於近年深受高額財務負擔壓迫的集團而言，這是一個結束，也是一個開始。未來，本集團將繼續深耕主業，打破「單打獨鬥」的傳統思維，集合融資機構、政府機關及其他業內外各方力量，「抱團取暖」，共同探討餘下集團的開發及提升。堅持以不變應萬變，心無旁騖地把熟悉的本業做精、做細、做出品質。在新的發展環境下，把握行業發展新趨勢，深挖客戶個性化需求，有效拓展衍生性需求，持續創造和提升滿足市場要求的高品質產品和服務，做到財務穩健、經營有方、業務可持續，力爭為股東創造最大價值。同時，本集團亦會考慮物色現有主要業務範圍以外的其他商機，只要其能為全體股東創造價值。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息(二零二一年：無)。

企業管治常規

董事會承諾以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(根據於二零二二年一月一日生效之新企業管治守則重列為守則條文第C.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(李亦鋒先生)兼任。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。

編製未經審核年度業績

繼本公司日期為二零二二年六月二十日之公告後，董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核年度業績延遲刊發，原因為中國當地政府為應對COVID-19疫情而實施封鎖隔離措施影響審核程序，並導致(i)延誤從本公司位於本集團主要業務所在中國若干地區（特別是秦皇島市及長沙市）的附屬公司獲取必要資料及安排現場審核工作；及(ii)延誤應收、應付賬款確認書及銀行確認書等的收發。因此，本集團的財務匯報及審核程序受到不利影響，本公司亦無法根據上市規則第13.49(1)條的規定，在與核數師達成共識後，於二零二二年六月三十日或之前刊發本集團於報告期的經審核年度業績。

本公司一直竭力協助本公司核數師完成審核程序。根據最新發展情況及近期與本公司核數師之討論，倘並無不可預見之情況，刊發(i)應與本公司核數師達成共識之經審核業績；及(ii)本公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度之年報（「二零二二年年報」）之當前預期時間表如下：

事件	預期日期
收取所有應收及應付賬款確認書及銀行確認書等。	二零二二年七月中
本公司核數師完成實地工作。	二零二二年七月中
本公司審核委員會（「審核委員會」）及董事會完成審閱本集團於報告期之經審核年度業績及二零二二年年報。批准本集團於報告期之經審核年度業績之審核委員會會議及董事會會議日期。	二零二二年七月底

事件

預期日期

落實並於聯交所及本公司網站刊發本集團於報告期之經 二零二二年七月底
審核年度業績及二零二二年年報。

向每名股東寄發二零二二年年報，因本公司印刷商需要7 二零二二年八月初
天時間印刷及寄發二零二二年年報。

鑒於上文所述，審核委員會已審閱本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表，並審閱本集團所採納之會計原則及慣例，且與本集團管理層討論內部控制及財務匯報事宜。就現有資料而言，審核委員會認為該等報表已遵守已採納的會計處理方法及上市規則第13.49(3)(i)(c)條要求載列相關資料的規定。

由於審核程序尚未完成，故本公告所載未經審核年度業績未得本公司核數師同意，管理層正在跟進待處理的審核要求，以助完成審核程序。

待審核程序根據香港會計師公會發佈的香港審計準則完成後，有關應與核數師達成共識的經審核年度業績的公告預計將不遲於二零二二年七月三十一日發佈。

倘完成審核程序及刊發二零二二年年報方面有任何其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

本公告所載之本集團未經審核年度業績與其於截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核年度業績(目前預期將不遲於二零二二年七月三十一日前刊發)所披露之相關數字可能存在差異。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如有疑問，應向專業人士或財務顧問徵求意見。

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。

經向所有董事作出特定查詢後，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上市證券。

刊發未經審核年度業績公告及二零二二年年報

本未經審核年度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。二零二二年年報預期將於二零二二年七月底前在該等網站刊載並於二零二二年八月初前寄發予股東。

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，二零二二年六月三十日

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。