

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)

截至二零一八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」)截至二零一八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，連同截至二零一七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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
		(未經審核)	(未經審核及 經重列)
收益	6	91,621	99,839
銷售成本		(74,503)	(76,519)
毛利		17,118	23,320
投資物業之重估收益		29,987	17,348
其他收入及收益	6	362	278
銷售開支		(6,183)	(2,048)
行政開支		(45,013)	(37,101)
融資費用	7	(122,412)	(114,126)
除稅前虧損	8	(126,141)	(112,329)
所得稅開支	9	(9,739)	(8,259)
期內虧損		(135,880)	(120,588)

		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核及 經重列)
其他全面(開支)收入			
其後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>(45,255)</u>	<u>14,593</u>
期內全面開支總額		<u><u>(181,135)</u></u>	<u><u>(105,995)</u></u>
		港元	港元
每股虧損	10		
基本		(0.58)港仙	(0.91)港仙
攤薄		<u><u>(0.58)港仙</u></u>	<u><u>(0.91)港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,872	34,996
投資物業		1,296,202	1,391,525
預付土地租賃款		637,105	709,186
於聯營公司之權益		30,583	39,976
可供出售投資		-	2,724
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	-
預付建築成本		-	37,343
商譽		113,708	124,878
		2,112,194	2,340,628
流動資產			
在建物業		1,354,029	1,407,476
持作出售之竣工物業		343,509	441,433
存貨		-	-
應收賬款	12	16,177	13,216
預付款項、按金及其他應收款項		556,898	839,643
現金及現金等值品		22,893	14,848
		2,293,506	2,716,616
流動負債			
應付賬款	13	494,215	472,914
預收款項、其他應付款項及應計費用		613,136	983,888
合約負債		334,837	-
應付關連方款項		450,216	203,334
計息銀行及其他借款		156,596	174,470
應付票據		91,305	88,114
撥備		6,575	7,221
應付稅項		113,587	140,318
		2,260,467	2,070,259
流動資產淨額		33,039	646,357
總資產減流動負債		2,145,233	2,986,985

		二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		63,365	69,588
應付關連方款項		238,644	772,598
計息銀行及其他借款		1,244,358	1,366,560
遞延稅項負債		101,178	99,416
		<u>1,647,545</u>	<u>2,308,162</u>
資產淨額		<u>497,688</u>	<u>678,823</u>
權益			
股本	14	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(669,146)</u>	<u>(488,011)</u>
權益總額		<u>497,688</u>	<u>678,823</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一八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。

截至二零一八年九月三十日止期間，本集團錄得虧損淨額約135,880,000港元。於二零一八年九月三十日，本集團有流動負債約2,260,467,000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）約2,181,119,000港元，其中約698,117,000港元將從報告期末起計至未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔約673,106,000港元，而其流動資產淨額以及現金及現金等值品分別約為33,039,000港元及22,893,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋二零一八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) 關連方之持續財務支持；
- (ii) 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998,862,000元於二零一九年九月三十日之前將不會到期；
- (iii) 於二零一八年九月三十日應付關連方款項合共450,216,000港元之償還期延長至二零一九年九月三十日以後；及
- (iv) 截至二零一九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二零一八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。

倘若持續經營假設為不適當，則可能需要作出調整，反映資產可能需要按與現時記錄在簡明綜合中期財務狀況表不同之金額變現之情況。此外，本集團可能需要就可能進一步產生之負債作出撥備，及重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。本集團物業發展業務之營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等值品之間的時間。由於該業務性質使然，其正常營運週期超逾十二個月。本集團之流動資產包括將在物業發展業務正常營運週期部份內出售、消耗或變現的在建物業，即使預期於報告期末後十二個月內不會將其變現。

2. 過往期間調整

(i) 會計政策變動

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就計量投資物業更改其會計政策。於政策變動前，本集團應用成本模式，據此，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。本集團已建成為或待發展為投資物業之投資物業的預付租賃款項先前於綜合財務狀況表內獨立於投資物業呈列。本集團現時應用公平值模式，據此，投資物業按公平值列賬，並於損益確認公平值變動，包括相關預付土地租賃款。因此，本集團將若干預付土地租賃款歸為投資物業組別呈列。

會計政策變動會追溯應用。本集團上述的會計政策變動對綜合損益及其他全面收益報表按項目劃分呈列之可比較中期期間業績的影響載列如下：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
銷售成本減少	13,922
行政開支減少	1,919
投資物業重估收益增加	17,348
所得稅開支增加	<u>(8,259)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損減少	24,930
其他全面收入增加	<u>2,701</u>
本公司擁有人應佔期內全面開支總額減少	<u><u>27,631</u></u>

(ii) 簡明綜合財務報表呈列

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團管理層重新評估本集團的主要業務，認為時裝及配飾銷售不再為本集團的主要業務且來自時裝及配飾銷售的收入代替收益於其他收入呈列。因此，截至二零一七年九月三十日止六個月的相關收入約148,000港元亦重新分類，以與本中期期間之呈列一致。

3. 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，簡明綜合中期財務報表所使用之會計政策與本集團編製截至二零一八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二零一八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（二零一四年）	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋22	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	分類及計量以股份為基礎的付款交易
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

採納香港財務報告準則第9號及第15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4。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。

3.1 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並就以下各項引入新規定：1)金融資產及金融負債的分類及計量；2)金融資產的減值；及3)一般對沖會計。本集團已根據香港財務報告準則第9號過渡條文對於初步應用日期（即二零一八年四月一日）時並無已終止確認的金融工具追溯應用香港財務報告準則第9號，且並無選擇重列比較資料。初步應用時金融資產與金融負債的賬面值差額於二零一八年四月一日的保留溢利及其他權益部分確認。

3.1.1 分類及計量

於香港財務報告準則第9號初步應用日期，本集團已根據管理該等金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵審閱及評估其金融資產，並已將金融資產及金融負債分類為香港財務報告準則第9號的適當類別，闡述如下。

按攤銷成本列賬的應收賬款、按金及其他應收款項以及現金及現金等值品：

其以旨在收取純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的合約現金流量的業務模式持有。因此，該等金融資產於應用香港財務報告準則第9號後持續按攤銷成本進行後續計量。

股權投資

其以旨在收取純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的合約現金流量的業務模式持有。因此，該等金融資產於應用香港財務報告準則第9號後持續按攤銷成本進行後續計量。

本集團之股權投資2,724,000港元先前分類為可供出售投資。其合資格指定為根據香港財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收入計量，因此，本集團已選擇此方法計量。其遵照於終止確認後股權投資之公平值收益或虧損其後將不再重新分類至損益。於初步應用香港財務報告準則第9號後，本公司董事評估該等非上市股權投資之公平值與賬面值相若，因此，並無就於二零一八年四月一日之賬面值及期初保留溢利作出調整。

所有其他金融資產及金融負債繼續相同基準計量，目前根據香港會計準則第39號計量。

3.1.2 金融資產減值

根據香港財務報告準則第9號之新減值規定，本集團就信貸風險自初步確認以來並無大幅增加之按金及其他應收款項以及現金及現金等值品計量十二個月預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

3.2 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且適用於所有來自客戶合約的收益，惟該等合約乃屬其他準則之範疇則作別論。該新準則建立五步模式，用以釐定是否確認收益及其所確認收益之金額及時間。

本集團確認以下主要來源之收益：

- 銷售物業；及
- 租金收入（並非於香港財務報告準則第15號之範疇內）

本公司董事認為，於中國銷售物業所得收益於物業控制權轉讓予客戶時確認，通常為客戶取得竣工物業之實際擁有權或法定業權，且本集團現時有權付款並可能收回相關代價時確認。當前有關收益確認之會計政策與過往會計政策相符，因此，採納香港財務報告準則第15號不會對收益確認時間產生影響。

租金收入將繼續根據香港會計準則第17號租賃入賬。

根據香港財務報告準則第15號，應收賬款僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合約中已承諾貨品的代價前確認相關收益，則收取代價的權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益之前，當客戶支付代價時，確認合約負債而非應付賬款。為反映該等呈列變動，本集團於二零一八年四月一日將預收款項230,718,000港元及預售物業之已收按金95,543,000港元重新分類為合約負債。本集團採用實際權宜之計不調整任何重大融資部分之交易價格，原因為相關服務的支付及轉讓之間的時間通常少於一年。除上述者外，本集團於簡明綜合財務報表之呈列不會受到任何重大影響。

根據董事評估，應用香港財務報告準則第15號亦未對本中期期間之收益時間及金額以及二零一八年四月一日之保留溢利產生任何重大影響。

3.3 下表概述於初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號時就簡明綜合財務狀況表內各項目確認之期初結餘調整：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	應用香港 財務報告準則 第9號之影響 千港元	應用香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
資產				
可供出售投資	2,724	(2,724)	-	-
按公平值計入其他全面收入之 金融資產	-	2,724	-	2,724
負債				
預收款項、其他應付款項及應計費用	(1,053,476)	-	326,261	(727,215)
合約負債	-	-	(326,261)	(326,261)

4. 會計政策變動

香港財務報告準則第9號金融工具

分類及計量

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量，此乃取決於實體管理金融資產之業務模式及有關資產之現金流量特徵。

本集團將其債務工具分類為按攤銷成本計量之金融資產，詳情如下：

按攤銷成本計量之金融資產

就收取合約現金流量（有關現金流量僅為本金及未償還本金利息的付款）而持有之資產按攤銷成本計量。來自該等金融資產之利息收入使用實際利息法計入財務收入。凡終止確認產生之收益或虧損均直接於損益內確認，並連同匯兌收益及虧損於「其他收益」內呈列。

金融資產減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號作出減值之金融資產（即按金及其他應收款項）之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映各金融工具自初步確認以來之信貸風險變動。

就本集團之金融資產而言，預期信貸虧損乃以12個月預期信貸虧損為基礎。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能出現違約事件所引致之全期預期信貸虧損之一部分，惟信貸風險自初步確認金融工具以來顯著增加，則撥備將以全期預期信貸虧損為基礎。評估應否確認全期預期信貸虧損乃以自初步確認以來出現違約之可能性或風險是否顯著增加為基準。

於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團會將金融工具於各報告期末之違約風險與於初步確認日期所評估之風險作出比較。於作出評估時，本集團同時考慮合理而有憑證之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或精力即可取得之前瞻性資料。本集團假設當合約付款逾期超過30日，金融資產之信貸風險即顯著增加，惟本集團具備合理及有憑證之資料證明信貸風險並無顯著增加。

儘管有上述規定，倘金融資產於各報告期末被釐定為低信貸風險，則本集團假設該項金融資產自初步確認以來信貸風險並無顯著增加。金融資產在下列情況下被釐定為低信貸風險：(i)違約風險低；(ii)借款人具有雄厚實力可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及營商環境於較長時期之不利轉變可能（但並非必然）削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率及違約風險之函數，乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者間之差額作出估計，並按原實際利率貼現。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

確認收益旨在說明向客戶轉讓承諾貨品及服務，而該金額能反映實體預期就向客戶交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，本集團使用包含五個步驟之方法確認收益：

第一步：識別與客戶訂立之合約；

第二步：識別合約中之履約責任；

第三步：釐定交易價；

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任；及

第五步：於（或隨着）本集團完成履約責任時確認收益。

本集團於（或隨着）完成履約責任時（即當特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時）確認收益。

履約責任代表某項特定貨品或服務（或一批貨品或服務）或大致相同之一系列特定貨品或服務。就包含超過一項履約責任之合約而言，本集團按相關單獨售價基準將交易價分配至各項履約責任。

倘符合以下其中一項準則，控制權於一段時間內轉移，而收益則參考完成相關履約責任之進度於一段時間內確認：

- 客戶於本集團履約時同時接收及使用本集團履約帶來之利益；
- 本集團履約創造或加強客戶於資產被創造或加強時控制之資產；或
- 本集團履約並未創造對本集團而言具有另類用途之資產，而本集團享有可強制執行之權利就迄今所完成之履約獲得付款。

除此之外，收益於客戶取得特定貨品或服務之控制權時確認。

本集團之收益於客戶取得特定貨品之控制權時確認。

5. 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項目（「秦皇島項目」）及寧夏銀川市的物業發展項目（「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6。

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。

截至二零一八年及二零一七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。

6. 收益、其他收入及收益

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核及 經重列)
物業銷售	63,770	77,622
租金收入	17,747	9,517
管理費收入	10,104	12,700
	<u>91,621</u>	<u>99,839</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核及 經重列)
其他收入及收益		
銀行利息收入	52	126
匯兌收益(虧損)淨額	76	(25)
時裝及配飾銷售	41	148
其他	193	29
	<u>362</u>	<u>278</u>

7. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款利息	135,714	121,803
應付票據利息	6,618	3,793
	<u>142,332</u>	<u>125,596</u>
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>(19,920)</u>	<u>(11,470)</u>
	<u>122,412</u>	<u>114,126</u>

8. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核及 經重列)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	12,880	9,534
界定供款退休計劃供款	1,032	626
	<u>13,912</u>	<u>10,160</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	64,344	72,323
物業、廠房及設備折舊	384	486
預付土地租賃款之攤銷	9,090	12,426
期內產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	3,812	3,425
有關土地及樓宇之經營租賃項下之最低租賃款	6,243	932
	<u>6,243</u>	<u>932</u>

9. 所得稅開支

本集團於本期間在中國及香港並無產生任何應課稅溢利（截至二零一七年九月三十日止六個月：無），因此未就截至二零一八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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核及 經重列)
遞延稅項	<u>9,739</u>	<u>8,259</u>

10. 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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
本公司權益持有人應佔虧損， 用於計算每股基本虧損	<u>(135,880)</u>	<u>(120,588)</u>
期內已發行普通股加權平均數， 用於計算每股基本虧損	<u>23,336,687,255</u>	<u>13,186,619,070</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至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。

截至二零一七年九月三十日止六個月，由於假設轉換可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄效應，故每股攤薄虧損並不包含可換股票據的影響。

11. 中期股息

並無建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

12. 應收賬款

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	4,001	1,288
使用直線法確認之租金	<u>12,176</u>	<u>11,928</u>
	<u>16,177</u>	<u>13,216</u>

本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

於報告期末之應收租金按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	4,001	352
一年以上	<u>-</u>	<u>936</u>
	<u>4,001</u>	<u>1,288</u>

應收賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

13. 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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	429,134	415,192
一至兩年	2,748	875
兩年以上	62,333	56,847
	<u>494,215</u>	<u>472,914</u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

14. 股本

	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	附註	金額 千港元	附註	金額 千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股				
於期初(經審核)		40,000,000,000		20,000,000,000
法定股本增加	(a)	-		1,000,000
		<u>40,000,000,000</u>		<u>20,000,000,000</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)／ 二零一八年三月三十一日(經審核)		<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				
於期初(經審核)		23,336,687,255		13,186,619,070
發行新股份	(b)	-		659,331
發行新股份	(c)	-		156,977
		<u>23,336,687,255</u>		<u>7,010,533,301</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)／ 二零一八年三月三十一日(經審核)		<u>23,336,687,255</u>		<u>1,166,834</u>

附註：

- (a) 截至二零一八年三月三十一日止年度，透過增設額外20,000,000,000股每股面值0.05港元的新股份，本公司法定股本從1,000,000,000港元增至2,000,000,000港元。
- (b) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司向振軒投資有限公司配發及發行3,139,534,884股普通股，以作為收購寧夏金冠投資置業有限公司（「寧夏金冠」）之代價。本公司股份的市價於完成日期為每股0.078港元。
- (c) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司向振軒投資有限公司配發及發行7,010,533,301股普通股，以償付本集團結欠金盛置業之若干債務總額631,876,000港元。本公司股份的市價於完成日期為每股0.078港元。

詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十八日之公告。

所有已發行股份於各方面與現有股份享有同等地位。

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、葡萄酒莊等）、高端住宅地產開發及物業管理。

於報告期內，本集團錄得物業銷售收入約63,770,000港元，主要來自於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「環球奧特萊斯」及住宅部分「奧萊小鎮」組成的綜合項目）以及在寧夏回族自治區銀川市收購之銀川項目，同時錄得租金收入總額及管理費收入分別為約17,747,000港元及10,104,000港元。

融資方面，於二零一六年十一月，本集團與關連方南京金盛國際家居市場經營管理有限公司就於二零一八年九月三十日已動用的貸款融資簽署本金總額人民幣300,000,000元（約340,920,000港元）為期3年、年利率範圍介乎8.5%-9.5%的貸款協議，其乃由本集團的若干資產質押進行抵押（「其他貸款1」）。於二零一八年三月，本集團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就於二零一八年九月三十日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣301,800,000元（約342,966,000港元）為期15個月、年利率介乎5.7%-6.19%的經重續貸款協議，有關貸款以本集團若干資產予以抵押（「其他貸款2」）。於二零一七年四月，本集團與一間銀行（華融（中國）投資管理有限公司）就於二零一八年九月三十日已動用貸款融資簽署本金總額人民幣950,000,000元（約1,079,580,000港元）為期3年、年利率介乎8%-10%的貸款協議，此乃由本集團若干資產予以抵押（「其他貸款3」）。於報告期內，本集團與本集團之關連方金盛置業投資集團有限公司就無擔保貸款融資簽署本金總額人民幣300,000,000元（其後增至人民幣1,000,000,000元）之年利率5%及於二零一九年十二月三十一日屆滿的補充循環貸款融資協議（「其他貸款4」），並於二零一八年九月三十日已動用人民幣1,138,000元（約1,293,000港元）。於二零一六年四月，本集團與一間金融機構（中國華融資產管理股份有限公司湖南省分公司）就於二零一八年九月三十日已動用的貸款融資簽署本金總額為人民幣300,000,000元（約340,920,000港元）為期四年、年利率範圍介乎10-11.5%的貸款協議，其乃由本集團若干資產質押進行抵押（「其他貸款5」）。於報告期內，本集團與一間銀行（長沙銀行）就於二零一八年九月三十日已動用的貸款融資簽署為數人民幣10,000,000元（約11,364,000港元）為期一年及年利率6.53%的貸款協議（「其他貸款6」）。這有助於本集團補充現金流。

項目概覽

長沙奧特萊斯項目

長沙住宅

作為本公司之開山之作，長沙奧特萊斯項目率先推出「住宅+商業」特色產品組合，通過建立與住宅體量相匹配的商業配套體，提升項目附加值，增加項目亮點，彰顯本集團作為特色地產開發商之強勁實力。項目佔地1,500畝，商業及住宅規劃佔比分別約為500畝及1,000畝。其中，住宅部分「奧萊小鎮」由本公司巧借項目所在地之原生態濕地公園優勢，以活水養城，以品質養心，靜心打造為西班牙風情低密度高端住宅社區。

項目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。經過多年沉澱，奧萊小鎮規模已成，大城將起。無論是外觀、質量、戶型、舒適度或小區環境，皆領先於周邊其他物業項目，適合追求高生活質量的中高收入人群。

報告期內，隨著已開發產品陸續交付使用，公司大力推動存置土地的新一輪開發建設，把握市場銷售契機，加快資金回籠。誠如本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的年度報告所提述，奧萊小鎮項目總圖調整方案已於二零一八年四月二十七日獲望城經濟技術開發區規劃建設局批准，以易於變現的小高層及洋房產品取代先前規劃的別墅產品，同時按照政府政策要求配套優質幼小初全套教育資源，大大提升產品含金量和市場歡迎度。

報告期內，本集團以「奧萊城」為奧萊小鎮全新推廣名拉開了新區開發序幕。新區規劃建築面積約為24萬平方米，擬開發成37棟10/11層高品質純板洋房，另加一棟雙語品牌幼兒園。南北對流雙陽台，270度飄窗，視野帶來的愉悅、闊綽空間感與生活舒適度兼具。本集團於二零一八年五月三十日順利取得新區開發規劃許可證，於二零一八年九月十三日取得建築工程施工許可證，同時在前置手續辦理過程中同步大力推動產品建設開發進度。截至報告期末，多棟產品已達預售取證條件，預期將於十二月取得預售許可證及正式推盤銷售。同時，其他樓棟的工程進展亦在大力推進中，以期實現滾動開發。此外，入駐項目的九年一貫制南雅教育集團正進行清淤、土地平整工作，衝刺在二零一九年九月正式實現對外招生。目前，營銷團隊正全力以赴開展蓄客、銷售工作，持續維持與各大媒體之良好合作，在平面、戶外、電台及自媒體平台不時推送公司產品信息，確保客戶及時掌握公司最新營銷活動。

新區蓄客情況喜人，來電詢問及現場來訪客戶絡繹不絕。如此良好的市場表現歸因於多項因素，包括（但不限於）：公司精耕細作，新區規劃設計的西班牙風情洋房，生態親水、低密宜人，依托產品質量打造市場口碑；項目毗鄰15萬平方米馬橋河濕地公園，鮮氧充沛，綠意盎然，在環境意識日益提高的消費者中具有相當不凡的號召力；借力於環球奧萊商業配套、即將入駐的長沙南雅教育集團、便捷通達的路網以及可預見的地鐵通勤交通（根據政府最新規劃，長沙市地鐵四號線延長線同心路站緊鄰項目北側），奧萊小鎮在區域內的競爭優勢得天獨厚，綜合實力可見一斑；長沙連續三年躋身新一線城市前十名，經濟發展潛力巨大，吸引大量剛需、投資置業者或回鄉置業者；國家及地方政府施行規範房地產市場平穩健康發展的長效機制，從政府層面確保房產市場將獲長期支持。可以預見，奧萊小鎮必將在二零一八年有效把握市場銷售契機，通過銷售回款為集團運營及時補充現金流。

長沙物業

作為具有高度社會責任感的房地產開發企業，同時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，為已運營的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，加強自身員工專業能力及服務質素，為業主及時排憂解難，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。二零一八年五月，本集團已在秦皇島設立物業分公司，旨在為秦皇島項目提供成熟可靠的物業服務。成熟的社區打造，佐以優質的物業管理服務，本集團綜合物業發展商的名聲亦隨之鞏固。

長沙商業

長沙奧特萊斯項目下面積逾9萬平方米的街區式商業綜合體環球奧萊地處長沙市新城區望城，入駐當地的大型商業項目不如城市中心般密集，決定了項目本身就是一個新商圈的開拓者。而要成功在一個商業空白區打拼出一方天地，需要長時間的耐心及投入。事實證明，公司現正逐步形成自身的商業品牌影響力，聚攏一批忠實合作夥伴及客戶，同時也因商業價值提升而增加周邊新興住宅項目的推售亮點，為本集團項目集聚人氣，穩住購買力。

於報告期，本集團仍著重於招商及營銷宣傳，力爭在提升銷售表現的同時，擴大環球奧萊的整體品牌影響力。招商層面，本集團招商團隊不時外出學習專業運作團隊的成功經驗，取長補短，因地制宜地確定適合自身情況的招商目標及招商策略，盡力做到「人無我有，人有我優」。此外，通過有效的市場調研及過往銷售資料的系統性分析，並結合對本集團目標客戶的消費能力分析，品牌組合得到不斷調整、補充和優化，務求以最佳品牌組合創造利益最大化。尤其是，本集團注重戰略合作夥伴的引入，竭力以互惠互利的合作條款吸引重點品牌加盟，以店熱店，以點及面地促進整體銷售上漲。同時，本集團尤為重視品牌入駐以後的互助合作，在人員招聘、活動場地租借及活動策劃等方面給予品牌商大力支持，全方位支持品牌商把握各個重大節假日或社會熱點進行大型促銷。此舉不僅有助本集團與品牌商建立穩固健康的合作關係，更令本集團收穫品牌商信賴和引薦，招商前景明朗。

自二零一四年正式營業以來，環球奧萊經過數年培育期，商業氛圍日益濃厚。除已成熟的零售商業體系外，本公司重點引入參與和體驗式消費產品，如連鎖幼兒園、便民超市、健身房、大型室內外兒童遊樂園等，擺脫傳統商業時裝零售的單一性，增加項目體驗式到訪，為商場集聚更多人氣。作為為本集團補充持續現金流的業務板塊，環球奧萊被集團賦予厚望，力求通過每一次的營銷活動拉動商業、住宅及樂園空間同步銷售上漲，鞏固本集團「住宅+商業」品牌特色。報告期內，本集團靈活運用其他商業項目無法比擬的場地及環境優勢，藉助於環球奧萊特殊的地域性、開放性和獨立性，開展了獨具奧萊特色的「全民運動季」、「環奧歡樂購，感恩母親節」、「少兒平衡車大賽」、「環球奧萊安全生產大型文藝匯演」、「炫彩環奧燈溢世園美食展」、「環球奧萊攜手望城藝校大型文藝匯演」、環球奧萊四周年店慶等大型營銷活動，完美整合內外營銷資源，打造獨一無二的環球奧萊購物體驗，大大提高商場造訪量及銷售額。

秦皇島項目

秦皇島奧特萊斯置業有限公司乃本集團通過收購御景有限公司而間接擁有的全資附屬公司。位於秦皇島北戴河新區國際健康城核心區域內的秦皇島奧特萊斯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（「秦皇島奧特萊斯項目」）。

秦皇島奧特萊斯項目一期規劃概念設計已按當地政府要求作出相關調整，以與項目所在地國際健康城的城市整體規劃理念相融合。項目一期控制性詳細規劃及修建性詳細規劃已通過市規委會審核，一期(ABC區)建設工程規劃許可證已於二零一八年二月六日獲得，並於二零一八年五月二十二日取得一期(ABC區)建築工程施工許可證。此外，於二零一七年十一月十五日，本公司已獲得展示中心施工許可證，現已開工建設展示中心。

秦皇島奧特萊斯項目一期用地面積近23萬平方米，分為：奧萊商業(含樂圖空間)、養生酒店、度假用房及展示中心，同時配套景觀打造。截至本公告日期，展示中心一層已裝修完畢，滿足使用條件，招商及銷售合作團隊現階段已進駐展示中心，準備開啟一期奧特萊斯招商蓄客及住宅公寓預售；佔地7萬平方米的奧萊商業正進行主體建設，部分樓棟已完成封頂，樂圖空間室內公園樓體正在基礎施工；養生酒店於二零一七年和南京金陵酒店簽訂戰略合作協議，二零一八年十月初已進行方案報規，現正進行調整，預計二零一九年初開工建設；度假用房規劃共計200余棟，戶型分別為一層小院、二層小院、三層疊拼，目前已有120棟主體即將封頂。

銀川項目

寧夏金冠投資置業有限公司(「寧夏金冠」)為本公司全資附屬公司，由本公司於二零一八年二月向關連人士收購其全部股權，藉以進一步豐富本公司物業組合、擴大地域覆蓋面、改善本集團財務狀況及提升股東長遠回報。

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，位於寧夏回族自治區銀川市德勝工業園區109國道西。「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」）。商業方面，經過數年行業累積，銀川項目已在銀川成功打造出「買建材，首選歐洲城」的市場地位。四萬平米高端建材及三萬平米尚品傢俱賣場，招商率高達97%，專營陶瓷、潔具、地板、樓梯、門窗、櫥櫃、燈具、壁紙、睡眠、沙發、套房、各類傢俱等建材家居品類。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、一流質量的經營管理，構建銀川首屈一指的商業新地標。住宅方面，「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。項目與銀川市閱海灣中央商務區東西嚮往，遠瞰覽山公園、坐擁市內稀缺自然生態景觀，擬傾心打造為當地景觀教育雙擁大盤。

報告期內，本集團聯合入駐品牌商，合力舉辦多場大型聯盟營銷活動，如「築家聯盟內購會」、「領航聯盟建材家居主材展」、「品牌聯盟黃金夜宴」、「金盛630•放價大銀川」、「C位爭奪戰•大牌家居匯」等，為商場集聚超高人氣，定位精準客戶，同時積極調動各聯盟商戶的合作積極性。報告期內，銀川項目利用自身資源優勢，聯合政府部門舉辦秋季大型招聘會，擴大賣場周邊影響力，共計提供就業崗位1,000余個，切實貫徹企業取之於民，服務於民的經營理念，為當地脫貧攻堅戰奉獻企業力量。

於報告期內，住宅項目在開發建設過程中亦獲當地政府大力支持，順利辦理金盛閱景三期各項開發手續。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。截至本公告日期，本集團已完成三期項目立項備案、獲取環境影響評價批復及建設工程規劃許可證，目前已完成項目圍擋、土地平整工作，正進行土方開挖。而前期開發的金盛閱景一及二期，一期四棟樓均主體封頂，完成入戶門及電梯安裝，正抓緊進行室內外裝飾裝修。二期兩棟高層已完成主體封頂、窗框安裝及室內抹灰，外牆保溫完成80%。

聯營公司

於報告期，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」）。

前期，吉林項目已辦理水土保持方案批復、環境影響報告批復、項目核准批復等開工建置手續。吉林公司上下積極作為，務實重干，於二零一七年八月二十三日取得長春市發展改革委《關於長春中央休閒區（城市綜合體）旗艦產業園項目（一期）核准的批復》，圓滿完成一期立項工作，再接再厲於二零一七年九月取得一期建設用地規劃許可證。吉林項目一期佔地約443畝，吉林公司擬先行開發其中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。就此，吉林公司積極辦理各項開發手續，於二零一八年四月取得建設工程規劃許可證，二零一八年十月取得建築工程施工許可證。

截至本公告日期，吉林項目首開工程的奠基儀式已完成，現正進行土方開挖及試樁工作。因長春地區地理特殊情況，有效工期截止至每年十一月初。為確保項目進度高效開展，吉林項目計劃年前完成地下室土方開挖（預留1.5米凍土層）、719根樁基施工的50%，確保二零一九年復工後更好推進項目進度。

財務回顧

於報告期內，本集團錄得總收入約91,621,000港元，而相應期間則為約99,839,000港元。如財務報表所載，報告期間收入主要來自銷售長沙奧特萊斯項目的物業達約63,770,000港元，而相應期間為約77,622,000港元。以及在銀川項目方面，報告期內租金收入總額約達約17,747,000港元，而相應期間則為約9,517,000港元。報告期內已收管理費收入達約10,104,000港元，而相應期間則為約12,700,000港元。

權益持有人應佔虧損為約135,880,000港元，相應期間則為約120,588,000港元（經重列）。報告期內的每股虧損為0.58港仙，相應期間則為0.91港仙（經重列）。

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

於二零一八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。於二零一八年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約22,893,000港元（二零一八年三月三十一日：約14,848,000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1.01倍（二零一八年三月三十一日：1.31倍）。流動比率減少乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項有所減少，而應付關連方款項流動部分有所增加所致。於二零一八年九月三十日，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1,386,408,000港元（二零一八年三月三十一日：約1,522,560,000港元）及14,546,000港元（二零一八年三月三十一日：約18,470,000港元）以及約91,305,000港元（二零一八年三月三十一日：約88,114,000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300%（二零一八年三月三十一日：240%）。有關增加乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項及持作出售之竣工物業有所減少所致。

資產質押

於二零一八年九月三十日，本集團持有賬面淨值約1,752,408,000港元（二零一八年三月三十一日：約1,922,292,000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、遞延收入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

於二零一八年九月三十日，本集團已訂約但未撥備之資本承擔約為673,106,000港元（二零一八年三月三十一日：約760,698,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團聘有合共287名僱員（董事除外），而截至二零一八年三月三十一日則有266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

政策方面，年中，中央房市調控政策主基調由「抑制房價過快上漲」進一步升級到「堅決遏制房價上漲」，無疑表明了決策層誓將樓市調控落實到底的決心，堅決回歸房屋的居住屬性，遏制其投資屬性肆意發展。為此，二零一八年上半年，中央繼續實行強有力的差別化調控，著手建立健全長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。為積極回應中央政策，各地政府紛紛細化地方聯動政策，繼續堅持房地產市場調控目標不動搖、力度不放鬆，落實地方調控主體責任，因城因地制宜、精準施策，以確保房地產市場平穩健康發展。

市場方面，調控政策顯效明顯。國家統計局數據顯示，截至本年度九月，一線城市房價全面降溫，二、三線城市房價雖依然呈上漲之勢，但漲幅明顯放緩。其中，15個熱點城市（如南京、無錫、杭州、合肥等城市）新建商品住宅銷售價格上漲城市個數減少，漲幅回落。根據國家統計局公佈的二零一八年一至九月的數據，全國商品房銷售額、銷售面積增速雙雙回落，銷售均價環比下跌1.54%。而今年九月份百城庫存規模明顯增長，是繼二零一五年一月呈現持續性下跌態勢以來首次顯著攀升。這意味著，庫存走勢迎來拐點，四季度將重返上行通道。

種種政策表明，中央遏制房價上漲的決心不會發生改變，調控舉措不是裝裝樣子的「花拳繡腿」，「房住不炒」定位正在從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。從政策取向上看，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預期將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。

在穩定房價的同時，加快建立健全城鎮住房保障體系，支持人口流入量大的一線、二線城市和其他特點城市，增加公租房、共有產權房有效供給，加大對符合條件新市民的住房保障力度。另一方面，住建部加快建立房地產市場監測體系，完善對地方房地產調控工作的評價考核機制，嚴格督查，對工作不力、市場波動大、未能實現調控目標的地方堅決問責。

從市場表現層面看，短期內市場雖受壓嚴重，部分發展商相繼施行降價促銷活動，加大去庫存，加速資金回籠，惟未來房地產銷售形勢整體仍然看好，主要歸功於以下方面：一是棚改貨幣化提升了三四線城市居民的購買力；二是房價上漲帶來的恐慌性購房以及投資性購房需求上升；三是城市群規劃的推進實施提升了中心城市及周邊城市的區位價值，人口集聚效應增強。預計下半年，隨著各地穩定房價政策的陸續出台，房價上漲預期會有所下降，棚改貨幣化進程會有所放緩。受多方面因素的影響，預計下半年房地產市場整體會降溫，市場銷售將向理性回歸。

嚴峻的樓市政策，對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。不同於傳統意義的地產開發商，「特色」當屬我們的最大亮點。無論是「商業+住宅」、「旅遊+商業」、「地產+醫療」或是「酒莊+住宅」，均體現了本集團積極轉型並靈活推進多元化新型產業綜合體，矢志在競爭激烈的房產市場獨創自身品牌特色，以配套服務綜合體取代單一性的產品供應，堅持高端產品發展路線，確保裕田出品，必優而精。

借勢於各項目所在地的地域資源優勢以及相應的政策扶持，本集團潛心制定上述特色產品組合，通過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。多元化的產品組合，對於本集團的專業經營能力而言，是挑戰，更是機遇。管理層相信，依托於本集團自身多年來積累的從業經驗，控股集團的產業背景和資源支持以及產品本身與市場需求的貼合度，本集團的特色住宅產品必能闖出一番天地。

二零一八年為本公司之開發大年。得益於本集團早期獲得大幅土地資源，旗下各項目可靈活制定適應市場需求的特色產品。報告期內，均緊鑼密鼓地推進開發議程，圍繞銷售、融資開展一系列相關工作，加快資產變現步伐。其中，長沙奧特萊斯項目、秦皇島奧特萊斯項目、銀川項目及長春項目，均已就新一輪可售產品開發計劃取得相應的政府立項審批、規劃許可證或施工許可證，在積極攻克預售證的同時，亦同步推進其他開發前置手續和工程建設進程，力求在本年實現大額銷售回款，為本集團的業務運營提供現金流保證。

報告期內，本集團經營收入主要來自長沙奧特萊斯項目和銀川項目。其中，長沙奧特萊斯項目坐落於發展潛力巨大的湖南長沙湘江新區核心位置，距規劃中的長沙高鐵西站約8公里，該高鐵站是彙集高鐵、地鐵、城鐵、有軌電車、磁懸浮、城市公交六位一體的綜合性交通樞紐，預期將於二零二二年建成通車，屆時無疑將擴大本項目的有效人群輻射範圍。項目周邊大型企業林立，目前已入駐中國五礦、晟通科技、中聯重科、比利時優美科、德國利勃海爾、台灣旺旺集團、合生元集團等中外企業500余家。給力的產業政策扶持、成熟的企業運營環境為本項目的未來發展確保異業聯盟的無限可能，同時亦穩定相當龐大的固定消費人群。另外，長沙作為新一線城市，快速發展帶動人口持續流入，住宅需求亦隨之平穩上升，惟房價仍屬於省會城市中較低者，購買潛力不可忽視，為本集團未來在長沙的開發計劃提供需求側保障。

同時，於二零一八年二月底收購的銀川項目，本身便為成熟的「商業+住宅」綜合體，已然形成自身品牌號召力，在當地具有不凡影響力。與長沙奧特萊斯項目主營產品不同，銀川項目主打家裝建材零售及優質住宅產品組合，多元化地擴充本集團收入來源。報告期內，項目商業部分正不斷豐富招商品牌，優化招商組合，藉商業部分的業態綜合化和多元化帶動住宅板塊的銷售，同時積極攻克住宅三期的開發進程，把握二三線城市當前的銷售增長契機。

對於後續將待開發的長沙商業南區、秦皇島、長春項目的商業板塊，本集團有信心將長沙環球奧萊的典範式經營模式及商業資源因地制宜地加以複製，加速完成本集團在全國範圍內的戰略佈局。住宅板塊，本集團欲憑借長沙奧萊小鎮的一炮而紅，打響裕田高端品牌開發商的響亮旗號，借品牌影響力為其他項目的開發流程提供便利，同時亦為項目聚焦潛在消費者。

此外，本集團參股投資的源自澳洲的蹦床公園產業，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，銀川店及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。

另外，現在我國正處於快速老齡化階段，而我國健康地產仍處於初級發展階段，人民醫療消費需求日益增長。社區醫療市場逐漸成型，醫養結合成為未來發展趨勢，醫療服務場所由傳統的大型綜合醫院向基層和社區住宅延伸，為房地產大健康產業跨界發展提供廣闊平台及良好的支撐和發展動力。公司已擁有多個高質量住宅項目，亦擁有養老地產，可為未來「地產+大健康」模式奠定良好基礎。因此，本集團將結合自身優勢，佈局大健康產業，既可滿足客戶需求，又可提升集團品牌價值。

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（二零一七年九月三十日：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常規守則（「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，馬俊先生擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，於本集團發展階段，此架構有助作出更具效率之規劃及執行。董事會將定期檢討此一情況，並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。

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。

董事會成員包括兩名執行董事馬俊先生（主席）及陳衛先生（副總裁）；一名非執行董事李亦鋒先生；及三名獨立非執行董事徐慧敏女士、黃德俊先生及許驚鴻先生。

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已上市證券。

審核委員會審閱

本公司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，包括審閱截至二零一八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。二零一八／二零一九年中期報告亦將於適當時候在有關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
馬俊

香港，二零一八年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為馬俊先生（主席）及陳衛先生（副總裁）；一名非執行董事，為李亦鋒先生；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。