

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)

截至二零二零年三月三十一日止年度之 未經審核年度業績

誠如下文「編製未經審核年度業績」所述之原因，裕田中國發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的年度業績審核程序尚未完成。經審核年度業績可能與本公告所載內容有所差異。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本集團截至二零二零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，連同截至二零一九年三月三十一日止年度（「相應年度」）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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	4	181,687	284,184
銷售成本		(170,426)	(307,917)
毛利(損)		11,261	(23,733)
投資物業之重估(虧損)收益		(140,551)	2,590
其他收入及收益		1,207	488
銷售開支		(11,418)	(11,571)
行政開支		(66,921)	(88,645)
融資費用	5	(113,913)	(138,001)
應佔聯營公司業績		(4,390)	(1,982)

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
除稅前虧損		(324,725)	(260,854)
所得稅抵免(開支)	6	<u>29,869</u>	<u>(7,443)</u>
年內虧損		<u><u>(294,856)</u></u>	<u><u>(268,297)</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		(7,794)	(28,842)
應佔聯營公司之其他全面開支		<u>(4,547)</u>	<u>(1,924)</u>
		<u>(12,341)</u>	<u>(30,766)</u>
年內其他全面開支，稅後淨額		<u>(12,341)</u>	<u>(30,766)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(307,197)</u></u>	<u><u>(299,063)</u></u>
		港元	港元
		(未經審核)	(經審核)
每股虧損	7		
基本		<u><u>(1.26)港仙</u></u>	<u><u>(1.15)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.26)港仙</u></u>	<u><u>(1.15)港仙</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		27,551	31,095
投資物業		1,323,909	1,492,566
使用權資產		553,905	—
預付土地租賃款		—	644,699
於聯營公司之權益		18,414	56,750
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		109,516	116,650
		<u>2,036,019</u>	<u>2,344,484</u>
流動資產			
在建物業		2,294,377	1,804,630
持作出售之竣工物業		97,589	98,556
存貨		—	—
應收賬款		8,989	14,959
預付款項、按金及其他應收款項		209,990	195,922
現金及現金等值品		27,107	75,114
		<u>2,638,052</u>	<u>2,189,181</u>
流動負債			
應付賬款	9	1,064,654	701,384
其他應付款項及應計費用		661,541	623,691
合約負債		401,145	176,019
應付關連方款項		413,968	98,438
計息銀行及其他借款	10	324,931	1,192,819
應付票據		—	93,471
撥備		6,332	6,745
租賃負債		2,140	—
應付稅項		116,227	127,770
		<u>2,990,938</u>	<u>3,020,337</u>

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
流動負債淨額		<u>(352,886)</u>	<u>(831,156)</u>
總資產減流動負債		<u>1,683,133</u>	<u>1,513,328</u>
非流動負債			
遞延收入		61,029	65,004
應付關連方款項		425,199	683,576
計息銀行及其他借款	10	1,052,854	279,792
租賃負債		1,338	—
遞延稅項負債		<u>65,011</u>	<u>100,057</u>
		<u>1,605,431</u>	<u>1,128,429</u>
資產淨額		<u><u>77,702</u></u>	<u><u>384,899</u></u>
權益			
已發行股本		1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(1,089,132)</u>	<u>(781,935)</u>
權益總額		<u><u>77,702</u></u>	<u><u>384,899</u></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) 財務報表之編製基準

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294,856,000港元。於二零二零年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約352,886,000港元及借款總額（包括計息銀行及其他借款以及應付關連方款項）約738,899,000港元，將從報告期末起計未來十二個月內到期。於同日，本集團有現金及現金等值品約27,107,000港元。

於報告期末後，本集團並無履行本集團兩項銀行及其他借款的條款，即於二零二零年六月三十日或之前分別償還約人民幣248,800,000元連同未付利息約人民幣14,700,000元及存入合計金額人民幣123,000,000元作為質押存款。此情況構成違約事件，如相關貸款協議所訂明，有關銀行及金融機構有權要求即時償還未償還本金人民幣1,210,700,000元（相當於約1,325,111,000港元）及未付利息。本集團現正與有關銀行及金融機構積極地進行磋商，內容包括但不限於延期還款及引進第三方投資方。

上述情況顯示存在重大不確定因素，或會對本集團能否繼續持續經營構成重大疑問。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋二零二零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；
- (iii) 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1,000,000,000元將不會於二零二一年三月三十一日前到期，其中約人民幣896,850,000元於二零二零年三月三十一日仍未獲動用；
- (iv) 截至二零二一年三月三十一日止年度之預測經營現金流量。

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（「香港財務報告準則」）

於本年度，本公司已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，當中包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）以及其修訂及詮釋（「詮釋」）。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	預付款特性及負補償
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

採納香港財務報告準則第16號的影響已於下文概述。於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則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。

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

香港財務報告準則第16號就租賃會計處理引入全新或經修訂規定。其就承租人之會計處理引入重大調整，包括移除經營租賃與融資租賃之差異及規定就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。與承租人之會計處理相反，出租人之會計處理規定大致維持不變。有關該等新會計政策之詳情於附註3闡述。本集團使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則已獲追溯應用，並於首次應用日期確認首次應用該準則的累計影響。比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號租賃呈報。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團選擇應用可行權宜方法繼承評估安排是否屬於或包含租賃，並僅就先前識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號。概不重新評估根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號並非識別為租賃之合約。因此，本集團僅就於二零一九年四月一日或之後訂立或更改之合約應用香港財務報告準則第16號項下租賃之定義。

本集團作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃之原則分類為「經營租賃」之租賃確認租賃負債（惟低價值資產租賃及剩餘租賃期為十二個月或以下之租賃除外）。該等負債按剩餘租賃款項之現值計量，並以承租人截至二零一九年四月一日之增量借款利率貼現。適用於二零一九年四月一日之租賃負債之承租人增量借款利率為8.82%。

本集團確認使用權資產及按相等於租賃負債之金額計量該等使用權資產，並根據任何預付或應計租賃款項之金額作出調整。

下表概述於二零一九年四月一日過渡至香港財務報告準則第16號之影響。並無包括未因調整而受到影響的項目。

		先前 於二零一九年 三月三十一日 呈報之賬面值	採納香港 財務報告準則 第16號之 影響	於二零一九年 四月一日 重列之 賬面值
	附註	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
使用權資產	(a), (b)	–	667,954	667,954
預付租賃款項－非即期部分	(a)	644,699	(644,699)	–
預付租賃款項－即期部分	(a)	17,777	(17,777)	–
租賃負債	(b)	–	(5,478)	(5,478)

附註：

- (a) 預付租賃款項約662,476,000港元（即中國土地使用權租金之預付款項）已調整為使用權資產；及
- (b) 於二零一九年四月一日，有關樓宇租賃安排之使用權資產按相等於租賃負債約5,478,000港元之金額予以計量。

於二零一九年三月三十一日（緊接首次應用日期前之日）使用增量借款利率貼現之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認的租賃負債之間的差額如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔（經審核）	6,100
於首次應用日期使用適用增量借款利率貼現	<u>(622)</u>
於二零一九年四月一日確認的租賃負債（未經審核）	<u><u>5,478</u></u>

千港元
（未經審核）

分析為：

非流動部分	3,478
流動部分	<u>2,000</u>
	<u><u>5,478</u></u>

本集團作為出租人

本集團出租若干物業。適用於本集團作為出租人的會計政策與香港會計準則第17號項下之會計政策相比大致維持不變。

已應用之可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號日期，本集團已使用該準則所允許之下列可行權宜方法：

- 撇除於首次應用日期計量使用權資產之初始直接成本。

已頒佈但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以下已頒佈但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 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 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
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 ¹
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 ¹
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂財務報告之概念框架 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19－相關租金減免 ⁵

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後之業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年六月一日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（二零一九年：無）。

4. 收益

本集團收益之分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
物業銷售	143,999	235,062
管理費收入	<u>16,437</u>	<u>20,379</u>
客戶合約收益總額	160,436	255,441
其他來源收入		
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	9,270	10,509
— 並非基於指數或比率之可變租賃款項	<u>11,981</u>	<u>18,234</u>
	<u>21,251</u>	<u>28,743</u>
	<u>181,687</u>	<u>284,184</u>
收益確認時間		
於某一時間點	143,999	235,062
隨時間	<u>16,437</u>	<u>20,379</u>
客戶合約收益總額	<u>160,436</u>	<u>255,441</u>

5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
銀行及其他借款利息	184,748	225,960
應付票據利息	13,868	8,784
租賃負債利息	362	—
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(85,065)	(96,743)
	<u>113,913</u>	<u>138,001</u>

6. 所得稅抵免／(開支)

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%(二零一九年：25%)。

由於本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利(二零一九年：無)，因此未就截至二零二零年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

7. 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

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔虧損	<u>(294,856)</u>	<u>(268,297)</u>
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (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

截至二零二零年及二零一九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。

8. 股息

本公司董事不建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發任何股息(二零一九年：無)。

9. 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 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
一年內	935,264	520,324
一至兩年	18,695	127,345
逾兩年	110,695	53,715
	<u>1,064,654</u>	<u>701,384</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。

10. 計息銀行及其他借款

	二零二零年 合約利率 千港元 (未經審核)	二零一九年 合約利率 千港元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押 (附註a)	8%-10% 272,257	8%-10% 1,107,510
銀行貸款－無抵押	6.53% 10,945	6.53% 11,658
其他貸款－有抵押	—	11% 34,974
其他貸款－無抵押	6.4%-36% 41,729	6.4%-36% 38,677
	<u>324,931</u>	<u>1,192,819</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押 (附註a)	8%-10% 757,339	—
其他貸款－有抵押 (附註b)	11%-11.5% 295,515	11%-11.5% 279,792
	<u>1,052,854</u>	<u>279,792</u>

- (a) 於本年度內，就本金額為人民幣940,700,000元（相當於約1,029,596,000港元）之銀行及其他借款而言，本集團於二零一九年十月訂立補充協議，其中到期日已予延長，而於二零二零年六月三十日或之前到期的償還金額約為人民幣248,800,000元（相當於約272,312,000港元）連同未付利息約人民幣14,700,000元（相當於約16,089,000港元）。於報告期後，本集團未能於二零二零年六月三十日或之前還款並違反還款條款。根據補充協議之條款，有關銀行及金融機構有酌情權要求即時償還所有未償還本金人民幣940,700,000元連同任何未付利息。本公司董事此後已就有關貸款之還款期與相關銀行展開磋商。
- (b) 於報告期後，就於二零二零年三月三十一日賬面值為人民幣270,000,000元（相當於約295,515,000港元）之其他借款而言，本集團違反於二零二零年六月三十日或之前存入合計金額人民幣123,000,000元（相當於約134,624,000港元）作為質押存款之條款。根據延期協議之條款，有關金融機構有酌情權要求即時償還所有未償還本金人民幣270,000,000元（相當於約295,515,000港元）連同任何未付利息。本公司董事此後已就有關貸款之還款期與相關銀行展開磋商。

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」）謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度（「本年度」或「報告期」）之未經審核綜合業績。

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。

於本年度內，本集團錄得收入總額181,687,000港元，較截至二零一九年三月三十一日止年度（「相應年度」）的284,184,000港元下跌36.1%。收入下跌主要是受新型冠狀病毒病(COVID-19)大流行影響，令銷售停頓數月。各分項收入方面，物業銷售、租金收入總額及管理費收入分別約為143,999,000港元（相應年度：235,062,000港元）、21,251,000港元（相應年度：28,743,000港元）及16,437,000港元（相應年度：20,379,000港元）。於本年度內，本集團錄得投資物業重新估值虧損140,551,000港元，而相應年度為收益2,590,000港元。本年度的權益持有人應佔虧損為294,856,000港元，較相應年度的268,297,000港元增加9.9%。本年度的每股虧損為1.26港仙，相應年度則為1.15港仙。

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區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。

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三月三十一日的未償還本金總額約為人民幣231,792,000元（相當於約253,696,000港元）（「其他貸款1」），於二零二零年十二月三十一日到期償還。其他貸款1透過質押本集團的若干資產取得，年利率為9.5%。

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330,320,000港元）（「其他貸款2」）。其他貸款2透過質押本集團的若干資產取得，年利率介乎5.7%至6.19%，於二零二零年十二月到期。

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1,029,596,000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」），於二零二零年三月三十一日已動用。其後於二零一九年十月，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272,312,000港元）連同未付利息約人民幣14,700,000元（相當於約16,089,000港元）（「第一期款項」）。

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1,000,000,000元（相當於約1,094,500,000港元）、年利率5%的循環貸款融資協議（「其他貸款4」）的延期貸款協議，延長其他貸款4的到期日至二零二一年十二月。於二零二零年三月三十一日，已動用約人民幣103,150,000元（相當於約112,898,000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三月三十一日的未償還本金總額為人民幣270,000,000元（相當於約295,515,000港元）（「其他貸款5」）。年利率介乎11%至11.5%並透過質押本集團的若干資產取得。隨後，於二零一九年六月，本集團訂立延期協議，其將於二零二二年六月到期。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134,624,000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」）。

截至二零二零年三月三十一日，本集團自其他貸款1、其他貸款3及其他貸款5取得的總金額約為人民幣14.4億元（相當於約15.8億港元），悉數用作為長沙奧特萊斯項目提供資金。由於長沙奧特萊斯項目前期融資金額龐大，導致財務費用年年攀升，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，而融資環境收緊，令本公司的營運資金更顯緊絀。

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。

於本年度內，本集團繼續著力發展佔地面積約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。目前工程建設進展順利，其中，已獲預售許可證的首批十棟建築於報告期內已完成主體工程建設、內外砌牆及抹灰以及外牆膩子，地下室消防工程、室內消防及給水工程基本完成，正進行外牆裝飾及門窗和設備安裝工作。第二批十棟建築，工程主體已全部封頂，牆體砌築基本完成，正在進行室內外牆粉刷。本集團目前正就第二批十棟積極獲取預售許可證，其中五棟的預售許可證已於二零一九年十一月二十七日取得。

「奧萊小鎮」配套九年一貫制名校「望城南雅學校」。學校已於報告期內開始施工，惟受當地持續多雨氣候影響，加之本年年初爆發COVID-19疫情導致工人返工滯後，學校建設工期遲於預期。目前中學部主體分部驗收合格，內粉刷施工、天棚膩子施工及報告廳室內階梯施工已經完成80%、外牆磚鋪貼完畢、外牆油漆完成50%；小學部基礎分部驗收合格，兩棟教學樓、報告廳、綜合樓主體全部封頂；地下室主體及外牆防水均完成50%；南北側大門的主體已封頂；東西圍牆主體施工完畢；北側道路土方回填完畢。本集團優化學校工程建設的資源配置，力爭在今年九月實現部分入學。

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，現有200餘個國內外著名時裝零售品牌、超五千平米的大型獨立室內蹦床館、樂田IMAX影院、藝術教育培訓機構、樂家巢進口家居集市、室內恆溫游泳館及兒童水上樂園、兒童動漫遊樂園、高端連鎖幼稚園、品牌特色餐飲等。

於本年度內，「環球奧萊」引入營業面積逾五千平方米的華悅藝術教育培訓機構，集少兒藝術培訓、中學藝術教育、高考藝術培訓於一體。同時亦引入營業面積逾三千平方米的樂家巢(HappyNest)進口家居集市，精選全球優質小眾產品。此外，本報告期再新添兩大運動品牌Kappa及Supreme，深受年輕人喜愛的茶顏悅色、書亦燒仙草、盛香亭、胡途爪等餐飲小吃品牌亦相繼入駐環球奧萊。另外，營業面積達兩千平方米的龍騎樂兒童樂園動漫體驗中心亦已入駐，目標客戶直接定向為兒童。

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。報告期內，本集團繼續重點開發項目一期。

證照方面，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。工程建設方面，展示中心已投入使用，開啟一期度假用房預售；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；項目出入口及門前景觀已初步打造，鐘樓主體已封頂；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，預計二零二零年下半年開工建設。

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，計劃於二零二零年六月初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。

銀川項目

寧夏金冠投資置業有限公司（「寧夏金冠」）為本公司於二零一八年二月向關連人士收購之全資附屬公司。寧夏金冠主要從事物業開發及管理和家居裝飾，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正在興建之住宅及商業綜合體（「銀川項目」）。

住宅項目「金盛閱景」

「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。

報告期內，「金盛閱景」一期已按期完成消防驗收及竣工驗收，且已順利於二零一九年十一月六日取得交付使用證。截至本公告日期，一期已辦理交房客戶225餘戶。

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。報告期內，本集團於二零一九年四月二十八日順利取得三期14棟住宅樓宇及地下車庫的建築工程施工許可證。二零一九年七月十二日，因工程品質高，三期在建項目工程被賀蘭縣住建局評為「賀蘭縣十佳標化工地」，並已申報了銀川市建築結構優質工程。目前，三期14棟樓已於二零二零年四月五日順利通過建設主管部門開（複）工驗收，東邊七棟樓正在進行地下室主體結構施工，西邊七棟樓正在進行樓內的二次結構和填充牆體砌築施工。因性價比高，教育、醫療及其他生活配套設施完善，「金盛閱景」三期銷售業績於業內保持領先地位。

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，報告期內，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。同時，憑藉其在家居建材領域打造的成熟品牌影響力，本集團成功引進國際一線品牌家居「左右」家居（簽約面積約1,500平方米）及CBD白金高端系列家居，以及若干國內一線品牌，如東鵬瓷磚、惠達衛浴等。此外，引進方太廚衛、海爾電器、京東家電等國內知名品牌，填充家電業態，為提檔升級起到承上啟下的作用。

行銷方面，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「女神價到」明星見面會、「幸福26周年，從心出發」聯購惠、「5動全城、金盛聚惠」等。就此，本集團為商場投資人民幣百萬餘元的營銷推廣費用，集聚超高人氣，拉動當日銷售額大幅上漲，商戶成交額高達人民幣2,000多萬元。同時，作為肩負強烈社會責任感的大企，本集團積極聯合政府部門舉辦「關注留守兒童」大型公益活動，並在國內爆發COVID-19疫情期間，主動提出「共克時艱、降租減負」政策，給予商戶免予兩個月租金，多舉措多管道，全面保障商業賣場商戶的利益，為中小微企業減負，共同抵禦疫情造成的經濟損失，彰顯了大企業有大擔當的魄力。

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主體結構、二次結構、擋土牆結構及地下室消防施工、窗框安裝、室外場地平整、室外綜合管網、部分苗木種植。截至報告期末，精裝修標段的招投標工作及裝修主材採購招標已完成，相關單位亦陸續進場，水電改造施工中。

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。於二零二零年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為27,107,000港元（二零一九年：75,114,000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0.88倍（二零一九年：0.72倍）。於二零二零年三月三十一日，本集團有抵押及無抵押計息銀行及其他借款以及應付票據分別為約1,325,111,000港元（二零一九年：1,422,276,000港元）及約52,674,000港元（二零一九年：50,335,000港元）以及零（二零一九年：93,471,000港元）。於二零二零年三月三十一日，按負債淨額佔權益總額百分比計算的資產負債比率為1,773%（二零一九年：407%）。有關增加主要是由於本年度錄得虧損，導致權益總額減少。

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。

期後事項

由於新型冠狀病毒病(COVID-19)大流行的影響，房地產銷售停止了幾個月。這對本集團的現金流量產生了負面影響，本集團拖欠了兩筆貸款。

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貸款協議的條款，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1,029,596,000港元）及人民幣270,000,000元（相當於約295,515,000港元）的未償還本金及任何未付利息。自此，本公司董事與相關銀行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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團聘有合共247名僱員（董事除外），而於二零一九年三月三十一日則有272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

二零一九年年底爆發並延續至今的COVID-19疫情，陸續肆虐全球各個國家，對全球經濟體系造成極大考驗，尤其是餐飲、旅遊、交通運輸等行業受損嚴重。作為國民支柱产业，地產行業雖未直接受之影響，卻也因與眾多行業息息相關而面臨嚴峻挑戰。土地交易暫時中止、假期延長、防疫措施等各項防疫安排均會影響房地產開發，銷售形勢嚴峻，企業資金鏈亦收到嚴重衝擊。

然而，綜合看來，疫情的影響為短期的、外在的，也是可控的。據國家統計局發佈的經濟數據顯示，國內疫情防控向好態勢持續鞏固，復工復產復市扎實推進，生產需求逐步好轉，基礎產業支撐有力，市場預期總體穩定，經濟活躍度持續提升，進一步表明我國有條件、有基礎、有信心應對風險挑戰，實現經濟的持續復甦和改善。主要指標延續恢復改善勢頭，表明中國經濟長期向好的基本面沒有變。

產業政策方面，疫情之下，「房住不炒」的定位仍然堅決，必將成為我國房地產市場長期調控的主基調。同時，中央明確房地產不會被作為短期刺激經濟手段而加以使用，保持房地產金融政策的連續性、一致性、穩定性。在整體調控不放鬆的前提下，中央及地方政府紛紛出台財政、金融、土地等一系列幫扶政策，保障房地產市場平穩健康發展。

董事會認為，疫情造成的短期變化固然嚴重，惟隱藏在變化之後的長期改革也是本集團的勢在必行之路。物業開發方面，得益於豐富的土地儲備，本集團可根據現行市場形勢及需求，靈活調整業務策略，在產品設計上推崇出新，增加產品在極端情況下的抵禦性能。未來或會在住宅產品設計中融入居家辦公元素，同時為社區配備更多智能交付系統。目前，本集團仍主要倚靠現場看房模式成交房產，該模式雖然更加適合產品需求為剛需及改善型的客戶，惟疫情映照下的風險亦更為集中。為此，本集團未來將積極拓寬營銷渠道，結合直播平台、短視頻、VR等熱門渠道竭力推廣線上看房，擴大品牌影響力的同時亦弱化風險集中化。

此外，有見及當下資金需求較大，且融資環境整體不易，本集團或會考慮摒除「單打獨鬥」的傳統思路，加大與融資機構、政府及其他意向合作夥伴的合作關係，借他人之力強自我之身。另外，因長沙奧特萊斯項目前期融資金額重大，導致財務費用年年攀升，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。本集團正在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。管理層相信，依託於本集團自身多年來積累的從業經驗，以及產品本身與市場需求的貼合度，本集團的特色地產必能涅槃重生。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一九年：無）。

企業管治常規

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

董事會謹此強調，本公告所載本集團本年度之未經審核綜合業績直接摘錄自本集團本年度之最近期末經審核管理賬目，並可能因（其中包括）以下因素而變動：(i)本公司及相關專業人士進一步審查；(ii)收到本公司核數師根據相關審核準則完成審核程序所需的審核確認書；及(iii)根據本公司核數師之工作成果可能需要進行任何潛在調整。

本集團本年度之未經審核綜合業績可能變動，且未根據上市規則第13.49(2)條的規定獲得本公司核數師的同意。

由於COVID-19疫情爆發，導致本年度之年度業績審核程序尚未完成。審核確認書到達本集團在中國的交易對手和交易對手提供回覆所需的時間比平時長。截至本公告發佈之日，本公司的核數師無法收集到足夠的審核確認書。此外，若干審核程序（包括確認書的替代程序）的開展亦受到影響。

為使本公司股東及本公司潛在投資者了解本集團的業務運營和財務狀況，董事會在本公告中列出自本集團本年度之最近期末經審核管理賬目摘錄之本集團本年度之未經審核綜合業績。董事確認，本集團本年度之未經審核綜合業績乃按與本集團相應年度之經審核綜合財務報表所用的相同基準編製。董事會無法保證本集團本年度之未經審核綜合業績真實反映本集團之財務表現和狀況，若任何潛在調整未考慮在內，相關資料可能會產生誤導。

基於當前情況及與本公司核數師之最新討論，儘管可能會受進一步發展所影響，本公司預期將於二零二零年七月底刊發有關本集團本年度之經審核年度業績之公告及報告。

惟董事會目前預計，即將發佈的核數師報告將包括與「持續經營的不確定性」有關的意見免責聲明。董事會認為，考慮到本公告附註1項下「財務報表之編製基準」一節中所述的事實和假設，以持續經營為基礎編製綜合財務報表乃屬恰當。

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。

在向所有董事作出特定查詢後得悉，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並同意本集團之未經審核本年度綜合財務業績。

本公告所載列有關本集團綜合年度業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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）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。