

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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，連同截至二零二三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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	4	20,736	15,112
銷售成本		(9,561)	(8,663)
毛利		11,175	6,449
其他收入及收益		369	566
投資物業之重估虧損		(14,334)	(41,015)
其他應收款項在預期信貸虧損模式下之 減值虧損，淨額		(5,440)	—
銷售開支		(5,252)	(2,787)
行政開支		(20,411)	(25,813)
融資費用	5	(16,463)	(1,161)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	6	(50,356)	(63,761)
所得稅抵免	7	<u>1,846</u>	<u>10,230</u>
期內虧損		<u>(48,510)</u>	<u>(53,531)</u>
其他全面(開支)收益			
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>(376)</u>	<u>25,406</u>
期內全面開支總額		<u>(48,886)</u>	<u>(28,125)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(48,009)	(53,531)
— 非控股權益		<u>(501)</u>	<u>—</u>
		<u>(48,510)</u>	<u>(53,531)</u>
以下人士應佔全面開支總額：			
— 本公司擁有人		(48,384)	(28,125)
— 非控股權益		<u>(502)</u>	<u>—</u>
		<u>(48,886)</u>	<u>(28,125)</u>
每股虧損			
基本	8	<u>(0.21)港仙</u>	<u>(0.23)港仙</u>
攤薄		<u>(0.21)港仙</u>	<u>(0.23)港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	752	737
投資物業	501,678	513,305
使用權資產	358,751	364,130
於聯營公司之權益	-	-
指定按公平值計入其他全面收益之金融資產	800	800
預付款項、按金及其他應收款項	76,124	76,124
遞延稅項資產	23	10
商譽	106,048	105,458
	<u>1,044,176</u>	<u>1,060,564</u>
流動資產		
在建物業	705,023	714,506
持作出售之竣工物業	26,222	1,613
應收賬款	10 1,658	1,255
預付款項、按金及其他應收款項	174,664	176,545
受限制銀行存款	9,101	12,470
現金及現金等值品	15,142	17,685
	<u>931,810</u>	<u>924,074</u>
流動負債		
應付賬款	11 381,385	383,733
其他應付款項及應計費用	89,309	96,919
合約負債	131,112	91,240
應付關連方款項	562,062	546,843
應付股東款項	20,472	26,468
其他借款	36,182	35,990
租賃負債	1,227	1,320
應付稅項	97,949	96,693
	<u>1,319,698</u>	<u>1,279,206</u>
流動負債淨額	<u>(387,888)</u>	<u>(355,132)</u>
總資產減流動負債	<u>656,288</u>	<u>705,432</u>

		二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		413,284	411,085
租賃負債		9,515	10,069
遞延稅項負債		36,983	38,886
		<u>459,782</u>	<u>460,040</u>
資產淨額		<u>196,506</u>	<u>245,392</u>
權益			
已發行股本	12	1,166,834	1,166,834
儲備		(969,826)	(921,442)
本公司擁有人應佔權益		197,008	245,392
非控股權益		(502)	—
權益總額		<u>196,506</u>	<u>245,392</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二四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。

於二零二四年九月三十日，本集團有流動負債淨額約387,888,000港元及借款總額(包括計息其他借款及應付關連方及股東款項)合共約618,716,000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15,142,000港元，而受限制銀行存款約為9,101,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審閱本集團自二零二四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

由於不利的市場條件及流動性限制，若干房地產項目，特別是秦皇島項目(定義見附註3)的開發進度已大幅推遲或暫停。然而，近期秦皇島市政府分別於二零二四年四月及五月取消限購令及逐步取消首次個人住房貸款利率下限，預計將增加住房需求，吸引更多潛在投資者對該項目的興趣。此外，管理層正在與多名潛在投資者進行討論，彼等均在對秦皇島項目進行盡職調查。根據目前與潛在投資者的磋商進展，本公司預計於二零二五年三月三十一日前重啟秦皇島項目。項目重啟後，管理層預計將於截至二零二六年三月三十一日止年度確認秦皇島項目的預售所得款項及收入。此外，於二零二二年七月，本集團與一間承建商訂立一份協議，承建商同意不會就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元為止。由於在截至二零二四年三月三十一日止年度內訂立補充協議，該安排仍然有效。本公司董事相信，該協議將有助於本集團解決流動資金困難。

(ii) 獲關連公司持續提供財務支援

- a. 於二零二四年九月三十日，本集團擁有由控股股東控制的公司所授出循環貸款融資人民幣2,000,000,000元，並將於二零二五年十二月到期，而於二零二四年九月三十日，全額貸款額度尚未動用。
- b. 本公司董事認為，信貸融資可於到期時用作償付本集團負債。

(iii) 擴大物業管理業務

本集團已完成對三家物業管理公司的收購。擴大物業管理業務將有助為本集團未來帶來更穩定的收入。截至二零二四年九月三十日止六個月，物業管理業務的戰略擴張產生約14,600,000港元的收入，較截至二零二三年九月三十日止六個月增長約47.5%。鑒於收購的三家附屬公司將於截至二零二五年三月三十一日止年度內為本集團作出全年貢獻，管理層預計物業管理業務產生的收入將增加。

(iv) 其他融資選項

本集團將繼續物色及與各個金融機構磋商，並確定各種本集團營運資金的融資選項，以及於可見未來的承擔，例如新投資者及業務合作夥伴。

(v) 可能出售非核心業務及資產

此外，本公司董事亦會在必要時考慮出售若干物業發展項目及／或尋求其他投資者／物業發展商協助，以加快本集團物業項目的發展，藉此為本集團取得額外資金。

(vi) 成本控制

本集團將繼續採取適當措施控制行政成本。

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二零二五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按公平值列賬除外。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二零二四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二零二四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	售後回租交易中的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年） 財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的有 期貸款之分類之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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

本集團有兩個主要物業發展及投資項目，即位於中國河北省秦皇島市的項目（「秦皇島項目」）及寧夏省銀川市的項目（「銀川項目」）。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團亦於中國銀川市、武漢市及呼和浩特市經營物業管理業務。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，位於中國之物業發展項目、物業投資及提供物業管理服務為本集團一個單一呈報經營分部。

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（金融資產及遞延稅項資產除外）大部分位於中國。

截至二零二四年及二零二三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。

4. 收益

本集團收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號項下商品及服務之類型		
—銷售物業	949	2,315
—管理費收入	14,583	9,889
—停車費收入	1,012	—
客戶合約收益總額	<u>16,544</u>	<u>12,204</u>
其他來源收益		
—租金收入	<u>4,192</u>	<u>2,908</u>
	<u>20,736</u>	<u>15,112</u>
收益確認時間		
—某一時間點	1,961	2,315
—隨時間	14,583	9,889
客戶合約收益總額	<u>16,544</u>	<u>12,204</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
其他借款利息	6,457	1,157
應付關連方款項利息	9,809	–
租賃負債利息開支	197	4
	<u>16,463</u>	<u>1,161</u>

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止期間，並無借款成本資本化。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團撥回先前確認的融資費用約9,889,000港元。該撥回直接歸因於就法律程序已作出的法院判決。

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	8,776	9,226
界定供款退休計劃供款	1,431	1,046
	<u>10,207</u>	<u>10,272</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	1,115	2,376
物業、廠房及設備折舊	138	268
使用權資產折舊	7,306	6,761
於期內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支	1,893	2,061

7. 所得稅抵免

計入簡明綜合損益及其他全面收益報表的所得稅金額指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項(開支)抵免包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	(134)	—
遞延稅項抵免	<u>1,980</u>	<u>10,230</u>
期內稅項抵免	<u><u>1,846</u></u>	<u><u>10,230</u></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數目計算，計算方法如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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擁有人應佔虧損	<u>(48,009)</u>	<u>(53,531)</u>
用於每股基本虧損計算的期內已發行普通股數目	<u><u>23,336,687,255</u></u>	<u><u>23,336,687,255</u></u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二四年及二零二三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

並無建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。

10. 應收賬款

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	3,477	3,074
減：預期信貸虧損之減值撥備	<u>(1,819)</u>	<u>(1,819)</u>
	<u>1,658</u>	<u>1,255</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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>1,658</u>	<u>1,255</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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	22,923	1,346
逾一年	358,462	382,387
	<u>381,385</u>	<u>383,733</u>

根據承建商對本集團提起的法律程序的法院判決，於二零二四年九月三十日，本集團須向承建商結算工程款約235,781,000港元(二零二四年三月三十一日：234,527,000港元)。於應付承建商款項中，金額約為211,991,000港元(二零二四年三月三十一日：210,863,000港元)的應付工程款包括約43,743,000港元(二零二四年三月三十一日：38,321,000港元)的罰息。於二零二四年九月三十日，該罰息已作為應付利息計入其他應付款項及應計費用。罰息利率介乎3.5%至4.25%。

12. 股本

	二零二四年九月三十日		二零二四年三月三十一日	
	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				
於二零二四年九月三十日(未經審核)／				
二零二四年三月三十一日(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				
於二零二四年九月三十日(未經審核)／				
二零二四年三月三十一日(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」）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。本集團亦於中國銀川市、武漢市及呼和浩特市經營物業管理業務。

財務回顧

於報告期，本集團錄得總收益約20,736,000港元，較相應期間約15,112,000港元增加37.2%。收益增加主要由於物業管理費收入增加。報告期的物業銷售收益約為949,000港元，較相應期間約2,315,000港元減少59.0%。於報告期，管理費收入約為14,583,000港元，較相應期間約9,889,000港元增加47.5%，原因是相應期間完成收購三家物業管理公司，有關財務貢獻並非計入整個相應期間。於相應期間，租金收入約為4,192,000港元，較相應期間約2,908,000港元增加44.2%。

於報告期，本集團錄得投資物業重估虧損約14,334,000港元，較相應期間約41,015,000港元減少65.1%。

報告期融資費用約為16,463,000港元，較相應期間約1,161,000港元增加1,318.0%，乃由於相應期間撥回先前確認的融資費用約9,889,000港元。於報告期，其他應收款項在預期信貸虧損模式下之減值虧損約為5,440,000港元，該款項主要反映應收外部人士款項之減值虧損。報告期權益持有人應佔虧損約為48,510,000港元，而相應期間則約為53,531,000港元。報告期每股虧損為0.21港仙，而相應期間則為0.23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二零二四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334,666,000港元）（統稱「關連方貸款」）。關連方貸款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。

關連方貸款由關連方自華夏銀行借款（「華夏銀行貸款」），並按相同條款直接借予本公司間接全資附屬公司秦皇島奧特萊斯置業有限公司。於二零二三年三月，華夏銀行與關連方之間並無訂立進一步延期協議。因此，自二零二三年三月起，華夏銀行貸款已屬違約。華夏銀行有權酌情要求本公司關連方悉數償還全部本金額及任何未付利息。就董事所深知，關連方管理層自當時起已開始與華夏銀行就華夏銀行貸款之還款條款進行磋商。截至本公告日期，有關磋商仍在進行中且尚未結束。由於秦皇島項目（定義見下文）土地已被質押作為華夏銀行貸款之擔保物，倘本公司關連方於華夏銀行要求立即悉數償還時未能償還華夏銀行貸款，華夏銀行有權酌情沒收秦皇島項目土地並將其出售以償還華夏銀行貸款。

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循環貸款融資協議簽署貸款協議，內容有關本金總額人民幣2,000,000,000元（相當於約2,217,800,000港元）、年利率5%並須於二零二三年十二月到期償還的無抵押貸款融資。於二零二四年九月三十日，約人民幣9,060,000元（相當於約10,047,000港元）的未償還款項到期。於二零二三年五月，本集團與一名關連方金盛國際集團（英屬維爾京群島）有限公司就循環貸款融資協議簽署新貸款協議，內容有關本金總額2,000,000,000港元、年利率5%的無抵押貸款融資（「新循環貸款」），該循環貸款融資於二零二四年一月生效並將於二零二五年十二月到期償還。於二零二四年九月三十日，本集團尚未動用任何新循環貸款。

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。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163,227平方米，按功能分別規劃為奧萊商業（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。本集團已陸續取得一期A、B及C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。

於報告期，在當地政府機構指引下，項目公司積極接洽各方合作機構，擬集眾人之力重啟一期的工程，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。如進展順利，各方將按照「優勢互補、相互支持、長期合作、共同發展」的原則，通過政府依法推動和市場化運作相結合的方式開展合作。

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。金盛歐洲城包括總佔地面積約為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。

於報告期，「金盛閱景」二期已完成主體工程。工程進度方面，17號樓及18號樓的工程已大致完成，並預期將於二零二五年一月三十一日或之前交付。

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」)，其總建築面積逾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。

截至二零二四年九月三十日，銀川商業項目已達到約95%出租率，現已成為西北區域最大的窗簾批發基地之一，聚集了西北地方各大品牌商戶，訂貨業績再創新高。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其獨有的城北核心商圈趨勢。

物業管理業務

銀川項目

本集團通過寧夏金冠、寧夏盛澤華夏市場管理有限公司(「盛澤華夏」)及寧夏冠凌物業服務有限公司(「寧夏冠凌」)開展物業管理業務。該等公司同時管理商業地產及住宅部分，截至二零二四年九月三十日的物業管理總面積約為551,800平方米。該等公司均在銀川市大力拓展物業管理業務。

呼市項目

呼和浩特市鵬盛潔物業管理服務有限責任公司(「呼和浩特市鵬盛潔」)現時管理部分商業物業。建築面積為83,192平方米的商業物業乃集建材及傢俱店為一體的商業綜合體。截至二零二四年九月三十日，呼和浩特市鵬盛潔之物業管理總面積約為32,303平方米。呼和浩特市鵬盛潔正在積極擴展商業物業的物業管理業務。

武漢項目

武漢閱景物業管理有限公司(「武漢閱景」)現時管理商業物業及住宅部分。截至二零二四年九月三十日，武漢閱景之物業管理總面積約為79,770平方米。武漢閱景正在積極擴展武漢市的物業管理業務。

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，並完成了部分綠化、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。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，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、關連方及一名股東的貸款融資為業務營運提供資金。於二零二四年九月三十日，本集團的現金及現金等值品約為15,142,000港元(二零二四年三月三十一日：17,685,000港元)，受限制銀行存款約9,101,000港元(二零二四年三月三十一日：12,470,000港元)。本集團於二零二四年九月三十日的流動比率(按流動資產總額除流動負債總額計算)為0.71倍(二零二四年三月三十一日：0.72倍)。本集團於二零二四年九月三十日的其他借款為約36,182,000港元(二零二四年三月三十一日：35,990,000港元)。

資產質押

於二零二四年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約897,328,000港元(二零二四年三月三十一日：918,242,000港元)之物業權益已向銀行及金融機構作出質押。

外匯風險

由於本集團的其他借款、現金及現金等值品、受限制銀行存款、應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項、應付賬款、其他應付款項及應計費用、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

於二零二四年九月三十日，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約為55,403,000港元(二零二四年三月三十一日：63,676,000港元)。

期後事項

於二零二四年九月三十日後及直至本公告日期，概無發生重大事項。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於報告期，本集團並無附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團聘有合共154名僱員(董事除外)，而於二零二四年三月三十一日則有143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

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，避免因產品單一而削弱競爭力。即使如此，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。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。嚴控資金流向，實現脫虛向實，開發商也必須去槓桿、降負債。

上述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。如何盡量提高資金利用率，積極拓寬收入來源，乃本集團未來須深刻思考之根本。

由於中國經濟面臨不確定性，本集團一直積極探索中國境外的機遇。東南亞地區具備高增長潛力及年輕人口，充滿各種機遇。

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，合力啟動旗下各個項目。

中期股息

董事會不建議就報告期宣派任何中期股息(二零二三年九月三十日：無)。

企業管治常規

董事會承諾以本公司股東(「股東」)的最佳利益維持高水平的企業管治。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」)附錄十四第二部分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，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C.2.1條除外。

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，本公司偏離守則條文第C.2.1條，概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。

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股份

於報告期，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審閱本集團報告期的綜合財務業績(包括本集團採納的會計原則及慣例)，並且討論風險管理及內部監控以及財務申報事宜。

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。二零二四／二零二五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，二零二四年十一月二十九日

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。