

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)

**截至二零二三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」)截至二零二三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，連同截至二零二二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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	15,112	34,431
銷售成本		<u>(8,663)</u>	<u>(31,236)</u>
毛利		6,449	3,195
投資物業之重估虧損		(41,015)	(6,491)
出售附屬公司之收益	13	-	1,512,618
其他收入及收益		566	6,949
銷售開支		(2,787)	(1,866)
行政開支		(25,813)	(23,707)
融資費用	5	<u>(1,161)</u>	<u>(25,379)</u>
除稅前(虧損)溢利	6	(63,761)	1,465,319
所得稅抵免	7	<u>10,230</u>	<u>1,623</u>
期內(虧損)溢利		<u><u>(53,531)</u></u>	<u><u>1,466,942</u></u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益 (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		25,406	(31,966)
於出售附屬公司後解除匯兌儲備		<u>—</u>	<u>(69,348)</u>
期內其他全面收益 (開支)，扣除稅項		<u>25,406</u>	<u>(101,314)</u>
期內全面 (開支) 收益總額		<u>(28,125)</u>	<u>1,365,628</u>
每股 (虧損) 盈利			
基本	8	<u>(0.23)港仙</u>	<u>6.29港仙</u>
攤薄	8	<u>(0.23)港仙</u>	<u>6.29港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		889	1,036
投資物業		528,209	595,654
使用權資產		355,513	378,993
於聯營公司之權益		558	558
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		109,042	114,298
		<u>996,935</u>	<u>1,093,263</u>
流動資產			
在建物業		661,669	679,319
持作出售之竣工物業		25,675	34,893
應收賬款	10	2,663	2,604
預付款項、按金及其他應收款項		339,859	304,850
現金及現金等值品		36,003	35,083
		<u>1,065,869</u>	<u>1,056,749</u>
流動負債			
應付賬款	11	376,012	389,267
其他應付款項及應計費用		403,610	431,327
合約負債		67,958	48,254
應付關連方款項		527,236	548,483
應付股東款項		21,729	19,826
計息其他借款		33,106	30,718
租賃負債		256	109
應付稅項		92,907	100,556
		<u>1,522,814</u>	<u>1,568,540</u>
流動負債淨額		<u>(456,945)</u>	<u>(511,791)</u>
總資產減流動負債		<u>539,990</u>	<u>581,472</u>

		二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		60,765	63,694
租賃負債		246	–
遞延稅項負債		31,431	42,105
		<u>92,442</u>	<u>105,799</u>
資產淨額		<u>447,548</u>	<u>475,673</u>
權益 (權益虧絀)			
已發行股本	12	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(719,286)</u>	<u>(691,161)</u>
		<u>447,548</u>	<u>475,673</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

1 編製基準

本集團截至二零二三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。

於二零二三年九月三十日，本集團有流動負債淨額約456,945,000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582,071,000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36,003,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審閱本集團自二零二三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

由於市場狀況及本集團面臨流動資金問題，若干本集團物業發展項目的發展進度嚴重延誤或暫緩。於報告期內，本集團與一間承建商訂立補充協議，規定於二零二二年七月簽訂的無法律約束力框架協議仍然有效，且該承建商同意不會就其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。本公司董事認為，有關安排可讓本集團繼續進行物業發展。

(ii) 獲關連公司持續提供財務支援

- a. 於二零二三年九月三十日，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，並將於二零二三年十二月到期，而於二零二三年九月三十日，其中約人民幣1,990,940,000元尚未動用。
- b. 於報告期內，本集團就為數2,000,000,000港元循環貸款融資協議與控股股東控制的公司訂立新貸款協議，該循環貸款融資將於二零二四年一月生效，並於二零二五年十二月到期。
- c. 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

於報告期內，本集團收購物業管理公司。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，寧夏冠凌(定義見下文)及武漢閱景(定義見下文)的未經審核收益分別約為人民幣8,330,000元及人民幣3,573,000元。於二零二三年六月十五日，本集團收購呼和浩特市鵬盛潔物業管理服務有限責任公司100%股權，該公司乃一家新成立的公司，致力於開拓中國內蒙古省的物業管理市場。

物業管理業務為本集團的主要業務之一，擴大物業管理業務有助於未來為本集團帶來更穩定的收入。

(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二零二四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二零二三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二零二三年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號（修訂本）	會計政策披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革— 支柱二範本規則

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

誠如附註13所進一步詳述，本集團於二零二二年四月出售出售集團。於完成出售事項後，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」）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」）（二零二二年九月三十日：亦包括位於湖南省長沙市的項目（「長沙項目」））。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）大部分位於中國。

截至二零二三年及二零二二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、其他收入及增益

本集團收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	2,315	26,182
—管理費收入	9,889	3,292
客戶合約收益總額	<u>12,204</u>	<u>29,474</u>
其他來源收益		
—租金收入	2,908	4,957
	<u>15,112</u>	<u>34,431</u>
收益確認時間		
—某一時間點	2,315	26,182
—隨時間	9,889	3,292
	<u>12,204</u>	<u>29,474</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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
其他借款利息(附註)	1,157	25,371
租賃負債利息開支	4	8
	<u>1,161</u>	<u>25,379</u>

附註：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其他借款利息約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)溢利

本集團除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
(a) 員工成本：		
薪金、工資及其他福利	9,226	8,852
界定供款退休計劃供款	1,046	736
	<u>10,272</u>	<u>9,588</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	2,376	23,082
物業、廠房及設備折舊	268	307
使用權資產折舊	6,761	7,052
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>2,061</u>	<u>1,914</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(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)，因此未就截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	<u>10,230</u>	<u>1,623</u>

8. 每股(虧損)盈利

(a) 每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
用於每股基本(虧損)盈利計算的 本公司權益持有人應佔(虧損)溢利	<u>(53,531)</u>	<u>1,466,942</u>
用於每股基本(虧損)盈利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)盈利

截至二零二三年及二零二二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)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

9. 中期股息

並無建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二二年九月三十日止六個月：無）。

10. 應收賬款

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	2,507	2,448
使用直線法確認之租金	<u>156</u>	<u>156</u>
總計	<u><u>2,663</u></u>	<u><u>2,604</u></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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u><u>2,507</u></u>	<u><u>2,448</u></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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	21,630	18,339
逾一年	<u>354,382</u>	<u>370,928</u>
	<u>376,012</u>	<u>389,267</u>

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

12. 股本

	二零二三年九月三十日		二零二三年三月三十一日	
	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				
於二零二三年九月三十日(未經審核)				
／二零二三年三月三十一日				
(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				
於二零二三年九月三十日(未經審核)				
／二零二三年三月三十一日				
(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>

13. 出售附屬公司

於二零二二年二月九日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售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「出售集團」）之全部股權，代價總額為人民幣3元。出售出售集團已於二零二二年四月十四日完成。出售集團於出售日期之資產及負債如下：

	二零二二年 四月十四日 千港元 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備	24,246
投資物業	731,540
使用權資產	158,659
在建物業	1,877,849
持作出售之竣工物業	95,872
應收賬款	4,785
預付款項、按金及其他應收款項	39,517
現金及現金等值品	8,721
	<hr/>
出售資產總值	2,941,189
負債	
應付賬款	(886,025)
其他應付款項及應計費用	(762,825)
合約負債	(513,181)
應付關連方款項	(561,905)
應付餘下集團款項	(145,063)
計息銀行及其他借款—按要求償還	(1,505,022)
撥備	(7,117)
遞延稅項負債	(3,321)
	<hr/>
出售負債總額	(4,384,459)
	<hr/>
出售負債淨額	(1,443,270)
	<hr/>
出售出售集團之收益：	
已收代價	—
出售負債淨額	1,443,270
由權益重新分類至損益之 附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	69,348
	<hr/>
	1,512,618
	<hr/>

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。

財務回顧

於報告期內，本集團錄得收入總額約15,112,000港元，較相應期間約34,431,000港元減少56.1%。收益減少主要由於物業銷售減少。報告期的物業銷售收入為約2,315,000港元，較相應期間約26,182,000港元減少91.2%。於報告期內，管理費收入約為9,889,000港元，較相應期間約3,292,000港元增加200.4%。

於報告期內，本集團錄得投資物業重估虧損約41,015,000港元，較相應期間約6,491,000港元增加531.9%。

報告期內融資費用約為1,161,000港元，較相應期間約25,379,000港元減少95.4%，乃由於撥回先前確認的其他借款利息約9,889,000港元。報告期權益持有人應佔虧損為約53,531,000港元，而相應期間為溢利約1,466,942,000港元，乃由於相應期間出售附屬公司之一次性收益約15億港元，而報告期則概無出售附屬公司。報告期內每股虧損為0.23港仙，而相應期間則為每股盈利6.29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二零二三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328,902,000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2,179,600,000港元）、年利率5%的循環貸款融資協議的貸款協議，於二零二三年十二月到期償還。於二零二三年九月三十日，約人民幣1,990,940,000元（相當於約2,169,726,000港元）的款項仍未獲動用。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）有限公司就無抵押貸款融資簽署有關本金總額2,000,000,000港元、年利率5%的循環貸款融資協議的新貸款協議，該循環貸款融資將於二零二四年一月生效並於二零二五年十二月到期償還。

物業管理業務

於二零二三年三月二十八日，本集團宣佈收購兩家物業管理公司100%股權，即寧夏冠凌物業服務有限公司（「寧夏冠凌」）及武漢閱景物業管理有限公司（「武漢閱景」）。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，寧夏冠凌及武漢閱景之未經審核收益分別為約人民幣8,330,000元及人民幣3,573,000元。更多資料請參閱本公司於二零二三年三月二十八日之公告。寧夏冠凌之收購已於二零二三年四月七日完成。武漢閱景之收購已於二零二三年八月九日完成。於二零二三年六月十五日，本集團收購呼和浩特市鵬盛潔物業管理服務有限責任公司（「呼和浩特鵬盛潔」）100%股權，呼和浩特鵬盛潔乃一家新成立的公司，致力於開拓中國內蒙古省的物業管理市場。在中國物業開發市場正面臨嚴峻環境的情況下，該等收購事項將進一步擴大本集團之物業管理業務。截至二零二三年九月三十日，寧夏冠凌、武漢閱景及呼和浩特鵬盛潔之物業管理總面積分別約為330,000平方米、73,816平方米及26,398平方米。

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（「秦皇島公司」）。本公司於秦皇島市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」或「秦皇島項目」）。

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，在當地政府機構指引下，秦皇島公司積極接洽各方合作機構，擬集眾人之力打造一期商業部分，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。

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。

報告期間，「金盛閱景」二期已完成主體工程。工程進度方面，17號樓的外牆真石漆繼續噴塗，電梯安裝工程進行中。樓梯扶手安裝完成，門廳牆磚完成，吊頂石膏板施工完成，主樓屋面保溫完成。18號樓的低層玻璃安裝工程正協調進場時間，外牆真石漆繼續噴塗，電梯安裝工程進行中。地下室頂面無機纖維噴塗完成，主樓屋面保溫完成，主樓施工洞口封堵完成。

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」）。德勝廣場總建築面積逾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。

截至二零二三年九月三十日，銀川商業項目已完成89.9%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。

報告期間，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《春暖花開銀盛夏》、《51家裝金盛惠》、《金盛618年中盛惠》營銷活動，提升賣場人氣，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。企業營銷工作整體趨向於新媒體發展為主線的運營模式，抖音視頻平均播放量2,500人次。微信公眾號主要包含品宣、家裝知識，企業文化宣貫、任務推薦、好物分享等內容、優惠促銷等信息。

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。

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。

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

於二零二三年四月十四日，(i)本公司之全資附屬公司御景控股有限公司(「賣方」)，(ii)黑龍江楓林投資有限責任公司(「買方」)，(iii)秦皇島阿里郎，及(iv)秦皇島公司訂立合作協議，據此，買方及賣方同意合作發展秦皇島項目(「合作協議」)。根據合作協議，(其中包括)買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售秦皇島公司30%股權(「待售權益」)(即出售事項)。作為合作協議項下安排的一部分，賣方及秦皇島阿里郎已於同日訂立股權轉讓協議，以列明出售事項的條款(「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，根據相關法定程序，賣方同意向秦皇島阿里郎轉讓待售權益，代價為1,200,000美元。此外，為確保秦皇島項目的開發進度，買方及秦皇島阿里郎將在首期投資人民幣300,000,000元以解決影響秦皇島項目的問題；該款項將用作增加秦皇島阿里郎於秦皇島公司持股所對應的股本，秦皇島公司將不會返還該款項。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年四月十四日之公告。

於二零二三年五月三十一日，董事會宣佈買方及秦皇島阿里郎未能根據合作協議及股權轉讓協議履行支付義務。於二零二三年五月三十一日，賣方向買方及／或秦皇島阿里郎（視乎情況而定）送達終止通知以終止合作協議及股權轉讓協議。

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。於二零二三年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約36,003,000港元（二零二三年三月三十一日：35,083,000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0.7倍（二零二三年三月三十一日：0.67倍）。於二零二三年九月三十日，本集團無抵押計息其他借款為約33,106,000港元（二零二三年三月三十一日：30,718,000港元）。

資產質押

於二零二三年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約941,373,000港元（二零二三年三月三十一日：1,014,100,000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、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

於二零二三年九月三十日，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503,235,000港元（二零二三年三月三十一日：526,430,000港元）。

期後事項

於二零二三年九月三十日後及直至本公告日期，概無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團聘有合共110名僱員（董事除外），而於二零二三年三月三十一日則有89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（二零二二年九月三十日：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。註定二零二三年房住不炒的國家政策不會寬鬆，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。

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、管理費收入和租金收入）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。

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。

於報告期內，本公司偏離守則條文第C.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，包括審閱截至二零二三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。二零二三／二零二四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，二零二三年十一月三十日

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。