

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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，連同截至二零二四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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
	附註		
收益	4	21,694	20,736
銷售成本		(10,522)	(9,561)
毛利		11,172	11,175
其他收入、收益及虧損	5	1,284	369
投資物業之重估虧損		(17,825)	(14,334)
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		(2,879)	(5,252)
行政開支		(17,629)	(20,411)
融資費用	6	(19,285)	(16,463)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損	7	(45,162)	(50,356)
所得稅開支(抵免)	8	(923)	1,846
期內虧損		(46,085)	(48,510)
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		9,248	(376)
期內全面開支總額		(36,837)	(48,886)
以下人士應佔期內虧損：			
—本公司擁有人		(45,847)	(48,009)
—非控股權益		(238)	(501)
		(46,085)	(48,510)
以下人士應佔全面開支總額：			
—本公司擁有人		(36,611)	(48,384)
—非控股權益		(226)	(502)
		(36,837)	(48,886)
			(經重列)
每股虧損			
基本	9	(3.93)港仙	(4.11)港仙
攤薄		(3.93)港仙	(4.11)港仙

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		623	684
投資物業		456,723	469,568
使用權資產		340,850	343,624
聯營公司權益		—	—
指定按公平值計入其他全面收益之 金融資產		685	685
遞延稅項資產		—	39
商譽		109,596	108,425
		908,477	923,025
流動資產			
在建物業		654,496	651,530
持作出售之竣工物業		73,923	73,184
應收賬款	11	2,103	1,720
預付款項、按金及其他應收款項		113,637	111,727
受限制銀行存款		6,508	6,199
現金及現金等值品		6,007	11,758
		856,674	856,118
流動負債			
應付賬款	12	435,977	448,405
其他應付款項及應計費用		156,546	124,122
合約負債		36,676	43,468
應付關連方款項		561,434	558,339
應付股東款項		27,723	23,383
其他借款		36,628	35,573
租賃負債		1,170	1,159
應付稅項		98,124	95,539
		1,354,278	1,329,988
流動負債淨額		(497,604)	(473,870)
總資產減流動負債		410,873	449,155

		二零二五年 九月三十日 附註 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		404,274	403,854
租賃負債		8,976	8,880
遞延稅項負債		33,486	35,447
		<u>446,736</u>	<u>448,181</u>
(負債) 資產淨額		<u>(35,863)</u>	<u>974</u>
權益			
已發行股本	13	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(1,201,305)</u>	<u>(1,164,694)</u>
本公司擁有人應佔權益		(34,471)	2,140
非控股權益		<u>(1,392)</u>	<u>(1,166)</u>
		<u>(35,863)</u>	<u>974</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二五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。

持續經營假設

於二零二五年九月三十日，本集團有流動負債淨額約497,604,000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625,785,000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6,007,000港元，而受限制銀行存款約為6,508,000港元。

有見及此，本公司董事審慎考慮本集團的流動資金，並計及下列計劃及措施：

(i) 重啟及／或加快物業發展項目進度

本集團已與超過十名潛在投資者／合作夥伴就重啟秦皇島項目進行商討。該等潛在投資者／合作夥伴均為獨立於本集團的第三方，且具備中國物業發展業務經驗。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團仍與超過半數的潛在投資者／合作夥伴保持商討。此外，其中，本集團與其中一名潛在投資者(「潛在投資者」)進行深度對話。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團與潛在投資者就秦皇島項目合作的若干關鍵條款持續進行對話，包括但不限於注資金額及時間、股權結構、經營責任、利潤分配機制、項目公司董事會組成、債務融資架構等。儘管中國房地產市場的情緒稍有好轉，潛在投資者在與本集團合作及／或向本集團投資時保持審慎態度。因此，本集團並無與任何潛在投資者訂立任何最終協議。視乎潛在投資者的內部規劃，本集團預期將繼續與潛在投資者磋商秦皇島項目的合作事宜。

就銀川項目而言，於報告期間，本集團持續推進銀川項目的開發及銷售工作。銀川項目住宅部分最後兩棟（第17及18棟）已於報告期間完成建設，並開始交付單位。另一方面，於二零二五年九月三十日，銀川項目商業部分的出租率達89.2%，已成為中國西北地區最大型的窗簾零售中心之一。於報告期間，本集團於銀川項目下預售23套住宅公寓及63個車位。

(ii) 擴展物業管理業務

本集團繼續探索拓展物業管理業務的各種機遇，包括但不限於持續物色及篩選潛在目標。然而，直至本公告日期，本集團尚未就物業管理業務擴展與任何潛在目標達成協議。

(iii) 關連方的持續財務支援

於二零二五年六月，本集團與一名由控股股東控制的關連方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二零二六年一月生效並將於二零二七年十二月到期償還。控股股東繼續向本公司提供財務支持，截至本公告日期有關循環貸款融資並未獲動用。本公司董事認為該貸款融資可於本集團負債到期時用作清償負債。

(iv) 探討其他融資方案

本集團已就融資方案繼續物色多個金融機構或投資者並與其進行磋商。本集團亦一直與華夏銀行就融資安排保持溝通，包括本公司關聯方現有貸款及按相同條款直接借予本集團。本集團自二零二五年四月起亦開始與中國另一家商業銀行開展磋商。於本公告日期，本集團與金融機構仍在進行磋商。

(v) 發掘其他投資機會

除持續發展現有業務外，本集團一直積極尋找其他投資機會以擴展其業務，包括但不限於在中國及東南亞的潛在機會。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團已發掘超過五個潛在目標，包括中國及東南亞的業務。於本公告日期，並未與潛在目標訂立任何具法律約束力的協議。

(vi) 成本控制

本集團繼續採取適當措施控制成本，包括維持適當的員工人數及削減若干行政成本。

本公司董事相信，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金滿足至少直至二零二六年九月三十日的現有需要。

儘管如上所述，鑒於中國房地產行業的波動性，以及從關連人士及本集團承建商／債權人獲得持續支持的不確定性，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，在此情況下，可能須調整本集團資產的賬面值，以按其可變現值列賬，並就可能產生的任何其他負債作出撥備，以及將其非流動資產及非流動負債分別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二零二五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的香港財務報告準則會計準則之修訂，該等修訂於本集團自二零二五年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

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會計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」）。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。

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售物業	5,181	949
管理費收入	11,670	14,583
停車費收入	1,405	1,012
客戶合約收益總額	18,256	16,544
經營租賃項下投資物業之收益		
—固定或基於指數或比率之租賃款項	3,438	4,192
	21,694	20,736
收益確認時間		
—某一時間點	6,586	1,961
—隨時間	11,670	14,583
客戶合約收益總額	18,256	16,544

5. 其他收入、收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款利息收入	6	28
匯兌虧損淨額	(1)	—
政府補助金	—	54
其他	1,279	287
	1,284	369

6. 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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
其他借款利息	1,874	2,092
應付工程款利息	5,458	4,365
應付關連方款項利息	11,939	9,809
租賃負債利息	14	197
	<u>19,285</u>	<u>16,463</u>

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止期間，並無借款成本資本化。

7. 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(a) 員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	8,928	8,776
界定供款退休計劃供款	<u>1,149</u>	<u>1,431</u>
	<u>10,077</u>	<u>10,207</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之存貨成本	4,654	1,115
物業、廠房及設備折舊	122	138
使用權資產折舊	6,458	7,306
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>1,047</u>	<u>1,893</u>

8. 所得稅開支(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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(923)	(134)
遞延稅項抵免	—	1,980
期內稅項(開支)抵免	<u>(923)</u>	<u>1,846</u>

9. 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
本公司擁有人應佔虧損	<u>(45,847)</u>	<u>(48,009)</u>
期內已發行普通股數目	<u>1,166,834,362</u>	<u>1,166,834,362</u>

截至二零二四年九月三十日止六個月之已發行普通股數目已經追溯調整，以反映於二零二五年一月十七日完成之股份合併。

(b) 每股攤薄虧損

由於兩個期間無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 中期股息

並無建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四年九月三十日止六個月：無）。

11. 應收賬款

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	2,616	1,446
應收租金	1,676	2,507
減：預期信貸虧損之減值撥備	(2,189)	(2,233)
	<u>2,103</u>	<u>1,720</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，應收賬款（扣除預期信貸虧損之減值撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>2,103</u>	<u>1,720</u>

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：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	87,328	99,019
逾一年	<u>348,649</u>	<u>349,386</u>
	<u>435,977</u>	<u>448,405</u>

應付賬款為不計息，並須於正常營運週期內償還。

13. 股本

	二零二五年九月三十日		二零二五年三月三十一日	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於二零二五年九月三十日(未經審核)／				
二零二五年三月三十一日(經審核)	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：				
於二零二五年九月三十日(未經審核)／				
二零二五年三月三十一日(經審核)	<u>1,166,834,362</u>	<u>1,166,834</u>	<u>1,166,834,362</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21,694,000港元，較相應期間約20,736,000港元增加4.6%，與相應期間變化不大。報告期的物業銷售收益約為5,181,000港元，較相應期間約949,000港元增加445.9%，乃由於建築竣工後出售的物業交付量增加。於報告期，管理費收入約為11,670,000港元，較相應期間約14,583,000港元減少20.0%，乃由於管理費率下降所致。於相應期間，租金收入約為3,438,000港元，較相應期間約4,192,000港元減少18.0%。

於報告期，本集團錄得投資物業重估虧損約17,825,000港元，較相應期間約14,334,000港元增加24.4%。

報告期融資費用約為19,285,000港元，較相應期間約16,463,000港元增加17.1%。於報告期，並無其他應收款項在預期信貸虧損模式下之減值虧損。報告期權益持有人應佔虧損約為46,085,000港元，而相應期間則約為48,510,000港元。報告期每股虧損為3.93港仙，而相應期間則為4.11港仙（經重列）。

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二零二五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330,561,000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2,190,600,000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。於二零二五年九月三十日，約人民幣9,060,000元（相當於約9,923,000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。於二零二五年六月，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，該循環貸款融資於二零二六年一月生效並將於二零二七年十二月到期償還。

物業管理業務

本集團於寧夏市、武漢市及呼和浩特市經營物業管理業務。於二零二五年九月三十日，寧夏市、武漢市及呼和浩特市的物業管理總面積分別約為551,800平方米、80,210平方米及30,633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。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約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。

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。如若進展順利，各方將按照「優勢互補、相互支持、長期合作、共同發展」的原則開展合作，通過政府依法推動和市場化運作相結合的方式，建立和完善全方位、寬領域、深層次的戰略合作機制，探索多樣化的合作模式，切實推進合作項目落地。

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。

報告期間，「金盛閱景」二期住宅區的工程已竣工並開始交付。

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。

截至二零二五年九月三十日，銀川商業項目已達到約89.2%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

該集團同時管理商業地產及住宅部分，截至二零二五年九月三十日的物業管理總面積約為551,800平方米。該集團均在銀川市大力拓展物業管理業務。

呼市項目

該集團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。截至二零二五年九月三十日，物業管理總面積約為30,633平方米。該集團正在積極擴展呼市的物業管理業務。

武漢項目

該集團現時管理商業物業及住宅部分。截至二零二五年九月三十日，物業管理總面積約為80,210平方米。該集團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。於二零二五年九月三十日，本集團的現金及現金等值品約為6,007,000港元（二零二五年三月三十一日：11,758,000港元），受限制銀行存款約6,508,000港元（二零二五年三月三十一日：6,199,000港元）。本集團於二零二五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0.63倍（二零二五年三月三十一日：0.64倍）。本集團於二零二五年九月三十日的其他借款為約36,628,000港元（二零二五年三月三十一日：35,573,000港元）。

資產質押

於二零二五年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約847,579,000港元（二零二五年三月三十一日：874,283,000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

於二零二五年九月三十日，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63,232,000港元（二零二五年三月三十一日：62,556,000港元）。

期後事項

於二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團聘有合共120名僱員（董事除外），而於二零二五年三月三十一日則有136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。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。由於供過於求和買家信心下降，中國房地產開發市場目前面臨重大挑戰。因此，中央政府制定了一些刺激市場的政策。市場氣氛已有所改善，但進展緩慢。在此嚴峻經濟環境下，「單打獨鬥」已不現實，唯有「聯手合作」方能爭取一線生機。未來，本集團將加強與金融機構、政府部門及其他同業或跨行業單位的合作，通過多方協力盤活旗下各項目。

本集團一直在中國同一價值鏈的上下游業務領域尋找機會。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。

中期股息

董事會不建議就報告期宣派任何中期股息(二零二四年九月三十日：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(李亦鋒先生的任期為二零二五年四月一日至二零二五年八月三十一日及夏春輝先生的任期為二零二五年九月一日至二零二五年九月三十日)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

本業績公告刊載於本公司網站www.richlyfieldchinagroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。二零二五／二零二六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
夏春暉

香港，二零二五年十一月三十日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，為夏春暉先生（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。