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)

截至二零二六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」)截至二零二六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，連同截至二零二五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

截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	**截至九月三十日止六個月** **二零二六年** ***千港元*** **(未經審核)**	二零二五年 *千港元* (未經審核)
收益	*4*	**18,351**	21,694
銷售成本		**(7,190)**	(10,522)
毛利		**11,161**	11,172
其他收入、收益或虧損，淨額	*5*	**(156)**	1,284
投資物業之重估虧損		**(26,914)**	(17,825)
銷售開支		**(1,523)**	(2,879)
行政開支		**(16,452)**	(17,629)
融資費用	*6*	**(19,499)**	(19,285)

	附註	截至九月三十日止六個月 **二零二六年** ***千港元*** **(未經審核)**	 二零二五年 *千港元* (未經審核)
除稅前虧損	*7*	**(53,383)**	(45,162)
所得稅開支	*8*	**(122)**	(923)
期內虧損		**(53,505)**	(46,085)
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		**12,522**	9,248
指定按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值虧損		**(103)**	–
期內其他全面收益，扣除稅項		**12,419**	9,248
期內全面開支總額		**(41,086)**	(36,837)
以下人士應佔期內虧損：			
一本公司擁有人		**(54,142)**	(45,847)
一非控股權益		**637**	(238)
		(53,505)	(46,085)
以下人士應佔全面開支總額：			
一本公司擁有人		**(41,621)**	(36,611)
一非控股權益		**535**	(226)
		(41,086)	(36,837)
每股虧損			
基本	*9*	**(4.64)港仙**	(3.93)港仙
攤薄	*9*	**(4.64)港仙**	(3.93)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日** **千港元** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**500**	551
投資物業		**445,099**	461,706
使用權資產		**346,723**	344,502
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		**635**	738
商譽		**–**	–
		792,957	807,497
流動資產			
在建物業		**695,698**	680,022
持作出售之竣工物業		**72,016**	67,905
應收賬款	*11*	**2,611**	1,478
預付款項、按金及其他應收款項		**25,556**	38,908
受限制銀行存款		**8,632**	9,237
現金及現金等值品		**2,652**	2,588
		807,165	800,138
流動負債			
應付賬款	*12*	**453,587**	473,957
其他應付款項及應計費用		**158,330**	159,705
合約負債		**35,549**	35,168
應付關連方款項		**571,562**	537,591
應付股東款項		**16,081**	14,267
其他借款		**39,662**	37,181
租賃負債		**1,197**	1,241
應付稅項		**103,442**	98,565
		1,379,410	1,357,675
流動負債淨額		**(572,245)**	(557,537)
總資產減流動負債		**220,712**	249,960

	附註	**二零二六年九月三十日** ***千港元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動負債			
遞延收入		**434,155**	422,104
租賃負債		**7,841**	8,207
遞延稅項負債		**35,633**	35,481
		477,629	465,792
負債淨額		**(256,917)**	(215,832)
權益			
已發行股本	*13*	**1,166,834**	1,166,834
儲備		**(1,422,534)**	(1,380,914)
本公司擁有人應佔權益		**(255,700)**	(214,080)
非控股權益		**(1,217)**	(1,752)
總權益		**(256,917)**	(215,832)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二六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D2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

截至二零二六年九月三十日止六個月,本集團錄得虧損淨額約53,505,000港元,截至當日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為572,245,000港元及256,917,000港元。於二零二六年九月三十日,本集團負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、其他借款、應付股東款項、應付關連方款項、租賃負債及遞延收入,分別約為453,587,000港元、158,330,000港元、39,662,000港元、16,081,000港元、571,562,000港元、9,038,000港元及434,155,000港元。於同日,本集團的現金及現金等價物約為2,652,000港元,受限制銀行存款約為8,632,000港元。於二零二六年九月三十日,因本集團面臨財政困難,本集團於秦皇島的發展物業(賬面值為約1,129,950,000港元)已自二零二三年起暫停施工。此外,本集團就應付未付建築款項涉及多宗訴訟案件,本集團已就此作出撥備。上述情況顯示存在重大不確定性,可能對本集團持續經營的能力造成重大疑慮。

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) 重啟一個物業發展項目

本集團的物業發展項目主要包括(a)本集團於秦皇島的物業發展項目(「秦皇島項目」)；及(b)本集團於銀川的物業發展項目(「銀川項目」)。秦皇島項目的建設及發展工程已暫停多年，本集團就重啟秦皇島項目與潛在投資者進行磋商。

於二零二六年五月二十八日，本集團與一名獨立第三方(「潛在投資者」)簽訂一份不具法律約束力的框架協議，主要條款包括但不限於注資金額及時間安排、股權架構及利潤分配機制。有關過程正在進行中，直至本報告日期，並無訂立具有約束力的協議。

(ii) 獲控股股東持續提供財務支援

本公司控股股東已確認在本集團具備財務能力還款之前不會要求即時償還借款，並將持續向本集團提供財務支援，以確保本集團能夠於負債到期時履行其義務。本公司董事認為，基於控股股東過往提供財務支持的記錄，預期來自控股股東的資金將足以支持本集團自該等財務報表獲批准之日起計至少十二個月的正常營運及償還負債。

(iii) 成本控制

本集團已採取並將繼續採取適當措施控制行政成本，包括但不限於削減員工、減少市場推廣費用、水電費及差旅開支。

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二零二七年十一月二十七日的現有需要。

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二零二六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二零二六年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本

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。

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(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	**3,006**	5,181
—管理費收入	**10,213**	11,670
—停車費收入	**1,112**	1,405
客戶合約收益總額	**14,331**	18,256
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	**4,020**	3,438
	18,351	21,694
收益確認時間		
—某一時間點	**4,118**	6,586
—隨時間	**10,213**	11,670
客戶合約收益總額	**14,331**	18,256

5. 其他收入、收益或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款利息收入	**5**	6
匯兌虧損淨額	**–**	(1)
其他	**(161)**	1,279
	(156)	1,284

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
其他借款利息	**1,469**	1,874
應付工程款利息	**7,641**	5,458
應付關連方款項利息	**10,217**	11,939
租賃負債利息開支	**172**	14
	19,499	19,285

於截至二零二六年及二零二五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	
		二零二六年	二零二五年
		千港元	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
(a)	員工成本：		
	薪金、工資及其他福利	**7,192**	8,928
	界定供款退休計劃供款	**1,264**	1,149
		8,456	10,077
(b)	其他項目：		
	確認為開支之存貨成本	**1,390**	4,654
	物業、廠房及設備折舊	**51**	122
	使用權資產折舊	**7,513**	6,458
	於期內產生租金收入的投資物業所產生之直接經營開支	**1,091**	1,047

8. 所得稅開支

於簡明綜合損益及其他全面收益報表扣除的稅項金額指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
稅項開支包括：		
即期稅項：		
中國企業所得稅	**122**	923

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計算，計算方法如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	**54,142**	45,847
用於每股基本虧損計算的期內已發行普通股數	**1,166,834,362**	1,166,834,362

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二六年及二零二五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。

10. 中期股息

並無建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

11. 應收賬款

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	**2,077**	2,035
應收租金	**2,499**	1,385
減：預期信貸虧損之減值撥備	**(1,965)**	(1,942)
	2,611	1,478

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，應收賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
一年內	**2,611**	1,478

應收賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
一年內	**1,757**	3,333
逾一年	**451,830**	470,624
	453,587	473,957

應付賬款為免息及須於正常營運週期內償還。

13. 股本

	二零二六年九月三十日		二零二六年三月三十一日	
	股份數目	**金額**	股份數目	金額
		千港元		*千港元*
法定：				
每股面值1.00港元之普通股				
於二零二六年九月三十日				
(未經審核)／二零二六年				
三月三十一日(經審核)	**2,000,000,000**	**2,000,000**	2,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：				
於二零二六年九月三十日				
(未經審核)／二零二六年				
三月三十一日(經審核)	**1,166,834,362**	**1,166,834**	1,166,834,362	1,166,834

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18,351,000港元,較相應期間約21,694,000港元減少15.4%。報告期的物業銷售收益約為3,006,000港元,較相應期間約5,181,000港元減少42.0%,乃由於報告期內售出及交付的住宅單位減少。於報告期,管理費收入約為10,213,000港元,較相應期間約11,670,000港元減少12.5%,乃由於管理費率下降所致。於報告期,租金收入約為4,020,000港元,較相應期間約3,438,000港元增加16.9%。

於報告期，本集團錄得投資物業重估虧損約26,914,000港元，較相應期間約17,825,000港元增加51.0%。報告期融資費用約為19,499,000港元，較相應期間約19,285,000港元略微增加1.1%。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54,142,000港元，而相應期間則約為45,847,000港元。報告期每股虧損為4.64港仙，而相應期間則為3.93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二零二六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351,567,000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。截至本報告日期，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2,329,800,000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。於二零二六年九月三十日，約人民幣9,060,000元（相當於約10,554,000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，至二零二五年十二月到期時未曾使用。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。截至二零二六年九月三十日，本集團並無動用任何循環貸款融資。

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。

項目因本集團遭遇財務困難而自二零二三年起暫停施工。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。具體而言，誠如簡明綜合財務報表附註1所披露，於二零二六年五月二十八日，本集團與一名獨立第三方潛在投資者就秦皇島項目重啟的關鍵合作條款（包括注資金額及時間、股權架構及利潤分成機制）訂立不具法律約束力的框架協議。於本公告日期，有關過程正在進行中，且尚未訂立任何具法律約束力的協議。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。

「金盛閱景」二期住宅區的工程已於上一財政年度竣工並持續交付已售單位，餘下單位於報告期繼續銷售。

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。

截至二零二六年九月三十日，銀川商業項目已達到約83.4%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，截至二零二六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。截至二零二六年九月三十日，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。截至二零二六年九月三十日，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。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二六年九月三十日,本集團並無重大投資或資本資產的具體計劃。

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。於二零二六年九月三十日,本集團的現金及現金等值品約為2,652,000港元(二零二六年三月三十一日:2,588,000港元),受限制銀行存款約8,632,000港元(二零二六年三月三十一日:9,237,000港元)。本集團於二零二六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0.59倍(二零二六年三月三十一日:0.59倍)。本集團於二零二六年九月三十日的其他借款為約39,662,000港元(二零二六年三月三十一日:37,181,000港元)。本集團的借款主要以人民幣計值並按固定利率計息。於二零二六年九月三十日,本集團的資本負債比率(按計息借款總額(包括其他借款、應付關聯方及一名股東的計息款項以及租賃負債)除以總資產計算)約為39.8%(二零二六年三月三十一日:37.2%)(附註:於二零二六年九月三十日,總權益處於淨虧絀狀況256,917,000港元(二零二六年三月三十一日:215, 832,000港元))。

資產質押

於二零二六年九月三十日，本集團持有總賬面淨值約844,289,000港元（二零二六年三月三十一日：892,148,000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

於二零二六年九月三十日，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67,250,000港元（二零二六年三月三十一日：65,385,000港元）。

或然負債

於二零二六年九月三十日，本集團並無重大或然負債（二零二六年三月三十一日：無）。

報告期結束後事項

於二零二六年九月一日，本集團與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團有條件同意收購，而第一及第二名獨立人士分別有條件同意出售武漢市盛景商業管理有限公司70%及20%股權（合共90%股權），總代價為人民幣900,000元，按比例支付。於二零二六年十月十二日，收購事項已完成。除所披露者外，於二零二六年九月三十日後及直至本公告日期，本集團並無任何重大期後事項。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除上文「報告期結束後事項」所披露收購外，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

於二零二六年九月三十日，本集團聘有合共129名僱員（董事除外），而於二零二六年三月三十一日則有111名僱員（董事除外）。報告期總員工成本（包括董事酬金）約為8,456,000港元（相應期間：10,077,000港元）。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。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，唯有與外部合作夥伴加強戰略協作，方能有效盤活集團項目，推動業務持續穩健復甦。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。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。此外，本集團亦一直在探索除物業市場以外的機遇。

中期股息

董事會不建議就報告期宣派任何中期股息(二零二五年九月三十日：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C1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，概因截至二零二六年九月三十日止六個月整個期間本公司董事會主席及行政總裁職務由同一人夏春暉先生兼任。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C3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

本公司審核委員會由全體三名獨立非執行董事徐慧敏女士(審核委員會主席)、黃子康先生及許驚鴻先生組成,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。二零二六／二零二七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,二零二六年十一月二十七日

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。