

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績

裕田中國發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「本年度」或「報告期」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零二三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：

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5	31,921	51,708
銷售成本		<u>(22,521)</u>	<u>(36,580)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
毛利		9,400	15,128
其他收入、收益及虧損	6	(39,575)	7,167
投資物業之重估虧損		(62,958)	(3,443)
出售附屬公司之收益		-	1,512,618
應收款項在預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		(1,819)	-
其他應收款項在預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		(36,154)	-
銷售開支		(6,421)	(4,185)
行政開支		(46,647)	(54,386)
融資費用	7	(40,218)	(51,943)
應佔聯營公司之業績		(558)	-
除稅前(虧損)溢利	8	(224,950)	1,420,956
所得稅抵免	9	2,688	861
年內(虧損)溢利		(222,262)	1,421,817
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		(6,095)	(24,520)
於出售附屬公司後解除匯兌儲備		-	(69,348)
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」)之金融資產之公平值虧損		(1,924)	-
年內其他全面開支，扣除稅項		(8,019)	(93,868)
年內全面(開支)收益總額		(230,281)	1,327,949
每股(虧損)盈利	10		
基本		(0.95)港仙	6.09港仙
攤薄		(0.95)港仙	6.09港仙

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		737	1,036
投資物業		513,305	595,654
使用權資產		364,130	378,993
於聯營公司之權益		–	558
指定按公平值計入其他全面收益之 金融資產		800	2,724
預付款項、按金及其他應收款項	13	76,124	–
遞延稅項資產		10	–
商譽		105,458	114,298
		<u>1,060,564</u>	<u>1,093,263</u>
流動資產			
在建物業		714,506	679,319
持作出售之竣工物業		1,613	34,893
應收賬款	12	1,255	2,604
預付款項、按金及其他應收款項	13	176,545	304,850
受限制銀行存款		12,470	–
現金及現金等值品		17,685	35,083
		<u>924,074</u>	<u>1,056,749</u>
流動負債			
應付賬款	14	383,733	389,267
其他應付款項及應計費用		96,919	431,327
合約負債		91,240	48,254
應付關連方款項		546,843	548,483
應付股東款項		26,468	19,826
其他借款		35,990	30,718
租賃負債		1,320	109
應付稅項		96,693	100,556
		<u>1,279,206</u>	<u>1,568,540</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債淨額		<u>(355,132)</u>	<u>(511,791)</u>
總資產減流動負債		<u>705,432</u>	<u>581,472</u>
非流動負債			
遞延收入		411,085	63,694
租賃負債		10,069	–
遞延稅項負債		<u>38,886</u>	<u>42,105</u>
		<u>460,040</u>	<u>105,799</u>
資產淨額		<u><u>245,392</u></u>	<u><u>475,673</u></u>
權益			
已發行股本	15	1,166,834	1,166,834
儲備		<u>(921,442)</u>	<u>(691,161)</u>
		<u><u>245,392</u></u>	<u><u>475,673</u></u>

附註：

1. 一般資料

裕田中國發展有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司，並於二零零四年二月十一日起由開曼群島遷冊至百慕達後，根據百慕達法例持續經營為豁免公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda及香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場2座15樓1504室。

本公司的主要業務為投資控股。附屬公司的主要業務為物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

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」)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次在綜合財務報表的編製中應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團自二零二三年四月一日起年度期間強制生效的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(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
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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則（修訂本）對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號（修訂本）會計政策披露的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號財務報表的呈列已作修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該修訂本亦澄清會計政策資料可能因關聯交易、其他事件或狀況的性質而屬重大，即使其金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況相關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷（「實務公告」）亦已作修訂，以說明實體如何將「四步重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務公告已增加指引及實例。

該等修訂本的應用對本集團財務狀況及業績並無重大影響，但對本集團綜合財務報表附註所載會計政策的披露產生影響。根據該等修訂本所載指引，被視為標準化資料的會計政策資料，或僅重複或概括香港財務報告準則規定的資料，將被視為不重大的會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免隱瞞綜合財務報表附註中披露的重大會計政策資料。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(修訂本)

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(修訂本)：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號相關修訂本(二零二零年) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計應用所有該等經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 綜合財務報表的編製基準

合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則，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。就編製綜合財務報表而言，可合理預期將對主要使用者所作決策造成影響的該等資料即被視為重大資料。

持續經營假設

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團有虧損淨額約222,262,000港元，而截至該日，本集團有流動負債淨額約355,132,000港元及借款總額(包括其他借款、應付股東款項及應付關連方款項)約609,301,000港元，將從報告期末起計未來十二個月到期。於同日，本集團的現金及現金等值品約為17,685,000港元，受限制銀行存款約12,470,000港元。此外，本集團涉及牽涉未償應付工程款的多宗訴訟案件，本集團已就此作出撥備。上述情況表示出現重大不確定性，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

有見及此，董事審慎考慮本集團的流動資金，並計及下列事實及假設：

(i) 恢復及／或加快物業發展項目進度

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。報告期間，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。本集團管理層正積極尋找其他融資選項，使本集團繼續按預定時間進行物業發展及加快物業開發項目項下的物業預售。

(ii) 拓展物業管理業務

報告期間，本集團完成物業管理公司的收購。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得管理費收入約20,471,000港元，較去年同期約5,860,000港元增加249.3%。本公司董事認為，該等附屬公司可繼續為本集團產生穩定的經營收入。物業管理業務為本集團的主要業務之一。本集團將繼續尋求機會，進一步拓展物業管理業務。

(iii) 獲關連方持續提供財務支援

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有由控股股東控制的公司所授出循環貸款融資2,000,000,000港元，按年利率5%計息，並將於二零二五年十二月到期。於二零二四年三月三十一日，該融資金額尚未動用。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。

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。

(iv) 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於截至二零二五年三月三十一日止年度的現有需要。

儘管上文所述，鑒於中國物業市場波動，且在取得關連方及本集團的承建商／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。

4. 分部資料

本集團有兩個主要物業發展及投資項目，即位於中華人民共和國（「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。

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（二零二三年：無）。

5. 收益

來自客戶合約之收益分拆

本集團收益之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售	3,332	35,198
管理費收入	20,471	5,860
停車場費收入	1,441	-
	<u>25,244</u>	<u>41,058</u>
客戶合約收益總額		
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	6,677	10,650
	<u>31,921</u>	<u>51,708</u>
收益確認時間		
於某一時間點	4,773	35,198
隨時間	20,471	5,860
	<u>25,244</u>	<u>41,058</u>
客戶合約收益總額		

6. 其他收入、收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行存款利息收入	87	116
匯兌收益淨額	1	3
重新計量應收出售集團(定義見附註(a))款項的貼現現值	(39,787)	-
補償收入(附註(b))	-	6,904
其他	124	144
	<u>(39,575)</u>	<u>7,167</u>

附註：

- (a) 該金額指因重新計量應收本集團前間接全資附屬公司(包括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特萊斯物業管理有限公司)(統稱「出售集團」)款項的貼現現值而確認的虧損，原因為本公司董事認為應收出售集團款項預期會進一步延遲至二零二七年十二月三十一日。
- (b) 截至二零二三年三月三十一日止年度，此乃來自本集團一承建商的工程延誤罰款約6,904,000港元(相當於約人民幣5,813,000元)(二零二四年：無)。

7. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他借款利息	20,145	29,724
應付關連方款項利息	19,915	22,206
租賃負債利息	158	13
	<u>40,218</u>	<u>51,943</u>

於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，並無借款成本資本化。

8. 除稅前(虧損)溢利

本集團除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	19,335	16,015
界定供款退休計劃供款	2,818	1,581
	<u>22,153</u>	<u>17,596</u>
(b) 其他項目：		
確認為開支之物業成本 [#]	3,016	29,403
物業、廠房及設備折舊	454	592
使用權資產折舊	14,426	14,322
核數師酬金	960	880
於年內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支 [#]	5,218	4,930
	<u>5,218</u>	<u>4,930</u>

[#] 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「銷售成本」內。

9. 所得稅抵免

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%（二零二三年：25%）。

由於本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利（二零二三年：無），因此未就截至二零二四年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

10. 每股（虧損）盈利

(a) 每股基本（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃按以下數據計算

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔（虧損）溢利	<u>(222,262)</u>	<u>1,421,817</u>
	二零二四年	二零二三年
普通股數目（基本）	<u>23,336,687,255</u>	<u>23,336,687,255</u>

(b) 每股攤薄（虧損）盈利

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，由於兩年並無流通在外之潛在普通股，故每股基本（虧損）盈利與每股攤薄（虧損）盈利相同。

11. 股息

於截至二零二四年三月三十一日止年度，並無向本公司普通股股東派發或擬派股息，而自報告期末起亦無宣派任何股息（二零二三年：無）。

12. 應收賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收租金	3,074	2,604
減：預期信貸虧損減值撥備	<u>(1,819)</u>	<u>-</u>
	<u>1,255</u>	<u>2,604</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（扣除預期信貸虧損減值撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	<u>1,255</u>	<u>2,604</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他應收款項	14,269	2,893
其他可收回稅項	5,651	95
其他預付款項	4,515	2,516
預付建築成本	87,435	104,991
按金	268	689
應收出售集團款項(附註6)	120,442	142,147
應收關連方款項	57,003	52,306
	<u>289,583</u>	<u>305,637</u>
減：減值撥備	<u>(36,914)</u>	<u>(787)</u>
	<u>252,669</u>	<u>304,850</u>
分類為：		
非流動資產	76,124	–
流動資產	<u>176,545</u>	<u>304,850</u>
	<u>252,669</u>	<u>304,850</u>

14. 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 千港元	二零二三年 千港元
一年內	1,346	18,339
逾一年	<u>382,387</u>	<u>370,928</u>
	<u>383,733</u>	<u>389,267</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。

15. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	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				
於四月一日及三月三十一日	<u>40,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>40,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

	二零二四年		二零二三年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.05港元之普通股				
於四月一日及三月三十一日	<u>23,336,687,255</u>	<u>1,166,834</u>	<u>23,336,687,255</u>	<u>1,166,834</u>

16. 收購附屬公司

(i) 收購寧夏冠凌物業服務有限公司

於二零二三年四月七日，本集團完成向寧夏冠凌房地產開發有限公司（為本集團的關連公司）收購寧夏冠凌物業服務有限公司（「寧夏冠凌」）之全部股權，代價為人民幣1,590,000元（相當於約1,813,000港元）。

於收購日期所收購資產及已確認負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	78
持作出售之竣工物業	1,805
應收賬款及其他應收款項	11,102
現金及現金等值品	179
應付賬款及其他應付款項	(9,559)
應付稅項	(9)
合約負債	<u>(1,783)</u>
	1,813
收購全部權益之代價由以下方式支付：	
應付代價	<u><u>1,813</u></u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購現金及現金等值品	<u><u>179</u></u>

(ii) 收購呼和浩特市鵬盛潔物業管理服務有限責任公司

於二零二三年六月十五日，本集團完成向一名獨立第三方無償收購呼和浩特市鵬盛潔物業管理服務有限責任公司（「呼和浩特市鵬盛潔」）之全部股權。呼和浩特市鵬盛潔乃一家在中國內蒙古省提供物業管理服務的新成立公司。

於收購日期所收購資產及已確認負債如下：

	千港元
其他應收款項	164
應付賬款及其他應付款項	<u>(164)</u>
	<u><u>-</u></u>

(iii) 收購武漢閱景物業管理有限公司

於二零二三年八月九日，本集團完成向得誠有限公司（為本集團的關連公司）收購武漢閱景物業管理有限公司（「武漢閱景」）之全部股權，代價為人民幣1,750,000元（相當於約1,910,000港元）。

於收購日期所收購資產及已確認負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	16
應收賬款及其他應收款項	3,557
現金及現金等值品	217
可收回稅項	27
應付賬款及其他應付款項	(1,884)
合約負債	<u>(23)</u>
	1,910
收購全部權益之代價由以下方式支付：	
應付代價	<u><u>1,910</u></u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購現金及現金等值品	<u><u>217</u></u>

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘要：

不發表意見

吾等獲委聘以審核裕田中國發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之綜合財務報表，此等財務報表包括於二零二四年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註（包括重大會計政策資料）及其他說明資料。

吾等並不對 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等之報告內「不發表意見基準」一節所述事項之重要性，吾等未能取得足夠適當之審計證據以提供有關該等綜合財務報表之審計意見之基準。於所有其他方面，吾等認為，綜合財務報表已按香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見基準

與編製綜合財務報表的持續經營基準有關之範圍限制

截至二零二四年三月三十一日止年度， 貴集團有虧損淨額約222,262,000港元，截止該日期， 貴集團有流動負債淨額約355,132,000港元及借款總額（包括其他借款、應付股東款項及應付關連方款項）約609,301,000港元，將從報告期末起計未來十二個月到期。於同日， 貴集團的現金及現金等值品約為17,685,000港元，受限制銀行存款約12,470,000港元。此外， 貴集團涉及牽涉未償應付工程款的多宗訴訟案件，貴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 貴集團持續經營能力構成重大疑問。

貴公司董事採取多項計劃及措施以改善 貴集團之流動資金壓力及 貴集團之財務狀況，有關詳情載於綜合財務報表附註。

綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施之結果，而該等計劃及措施受多項不確定因素影響，包括(i)成功恢復及／或加快物業發展項目進度；及(ii)關連方之持續財務支持。

然而，吾等未能取得充足適當之審計憑證，令吾等信納支持 貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，原因為：(i)就取得額外資金以繼續按預定時間進行物業發展缺乏充足支持性依據；(ii)就關連公司能夠向 貴集團提供額外資金支持，並配合 貴集團償還負債及／或未來承擔缺乏充足支持性依據；(iii)就該等計劃及措施的結果的不確定性以及結果的變化將如何影響 貴集團未來現金流量缺乏詳盡分析；及(iv)未償應付工程款的未決訴訟結果存在大量不確定性。因此，吾等未能信納 貴公司董事於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎屬適當。

倘 貴集團未能實現其計劃及措施，其可能未能持續經營，並須作出調整以撇減 貴集團資產之賬面值至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債計提撥備以及分別將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。該等調整之影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

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

於本年度，本集團錄得總收益約31,921,000港元，較相應年度約51,708,000港元減少38.3%。收益減少主要由於物業銷售減少。報告期間的物業銷售收益約為3,332,000港元，較相應年度約35,198,000港元減少90.5%。於本年度，管理費收入約為20,471,000港元，因本年度完成收購三家物業管理公司較相應年度約5,860,000港元增加249.3%。於本年度，租金收入約為6,677,000港元，較相應年度約10,650,000港元減少37.3%。

於本年度，本集團錄得投資物業重估虧損約62,958,000港元，較相應年度約3,443,000港元增加1,728.6%。

本年度融資費用約為40,218,000港元，較相應年度約51,943,000港元減少22.6%，乃由於撥回先前確認的其他借款利息約7,000,000港元。於本年度，其他應收款項在預期信貸虧損模式下之減值虧損約為36,154,000港元，該款項主要反映出售三家長沙公司應收款項之減值虧損。其他虧損主要為本年度重新計量應收出售集團款項的貼現現值約39,787,000港元。有關詳情請參閱本公告附註6及本公司日期為二零二二年四月十四日之公告。本年度權益持有人應佔虧損約為222,262,000港元，而相應年度為溢利約1,421,817,000港元，乃由於相應年度出售附屬公司之一次性收益約15億港元，而本年度則概無出售附屬公司之收益。本年度每股虧損為0.95港仙，而相應年度則為每股盈利6.09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332,885,000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2,206,000,000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。於二零二四年三月三十一日，約人民幣9,060,000元（相當於約9,993,000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。

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**」）。進一步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。截至二零二四年三月三十一日，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。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，並預期將於二零二四年十二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**」）。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。

截至二零二四年三月三十一日，銀川商業項目已完成約90%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。

物業管理業務

銀川項目

本集團通過寧夏金冠及寧夏冠凌開展物業管理業務。兩家公司同時管理商業地產及住宅部分。截至二零二四年三月三十一日，兩家公司管理的總物業面積約551,800平方米。兩家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。截至二零二四年三月三十一日，呼和浩特鵬盛潔之物業管理總面積約為30,633平方米。呼和浩特鵬盛潔正在積極擴展商業物業的物業管理業務。

武漢項目

武漢閱景現時管理商業物業及住宅部分。截至二零二四年三月三十一日，武漢閱景之物業管理總面積約為73,816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

報告期間，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、關連方及一名股東的貸款融資為業務營運提供資金。於二零二四年三月三十一日，本集團的現金及現金等值品約為17,685,000港元（二零二三年：35,083,000港元），受限制銀行存款約12,470,000港元（二零二三年：無）。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0.72倍（二零二三年：0.67倍）。於二零二四年三月三十一日，本集團其他借款為約35,990,000港元（二零二三年三月三十一日：30,718,000港元）。

資產質押

於二零二四年三月三十一日，本集團持有總賬面淨值約918,242,000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、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

於二零二四年三月三十一日，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63,676,000港元（二零二三年三月三十一日：526,430,000港元）。

期後事項

於二零二四年三月三十一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

報告期間，本集團完成收購寧夏冠凌、武漢閱景、呼和浩特鵬盛潔三家物業管理公司。詳情請參閱本公告附註16。

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。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團聘有合共143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）。

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。而金融政策是跟房住不炒相一致的，註定金融政策不會寬鬆，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，合力活躍旗下各個項目。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零二三年：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。於本年度，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。

於本年度，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。

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，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及本公司外部核數師共同審閱本集團本年度綜合財務業績(包括本集團採納的會計原則及慣例)，並與本公司核數師討論審核、風險管理及內部監控以及財務申報事宜。

刊發年度業績公告及年報

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。二零二四年年報亦將於適當時候在該等網站刊載並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

應屆股東週年大會將於二零二四年八月二十七日(星期二)舉行。為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年八月二十二日(星期四)至二零二四年八月二十七日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

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，二零二四年六月二十八日

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。