

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」)截至二零二三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，連同截至二零二二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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	4	51,708	637,641
銷售成本		<u>(36,580)</u>	<u>(595,952)</u>
毛利		15,128	41,689
投資物業之重估虧損		(3,443)	(16,098)
出售附屬公司之收益	12	1,512,618	-
其他收入、收益及虧損		7,167	487
銷售開支		(4,185)	(27,656)
行政開支		(54,386)	(72,186)
融資費用	5	<u>(51,943)</u>	<u>(332,828)</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利 (虧損)	6	1,420,956	(406,592)
所得稅抵免	7	861	7,708
年內溢利 (虧損)		<u>1,421,817</u>	<u>(398,884)</u>
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		(24,520)	(68,430)
於出售附屬公司後解除匯兌儲備		<u>(69,348)</u>	<u>—</u>
年內其他全面開支，稅後淨額		<u>(93,868)</u>	<u>(68,430)</u>
年內全面收益 (開支) 總額		<u>1,327,949</u>	<u>(467,314)</u>
		港元	港元
每股盈利 (虧損)	8		
基本		<u>6.09港仙</u>	<u>(1.71)港仙</u>
攤薄		<u>6.09港仙</u>	<u>(1.71)港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	二零二三年 附註 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,036	1,290
投資物業	595,654	646,524
使用權資產	378,993	423,935
於聯營公司之權益	558	6,391
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	114,298	123,300
	<u>1,093,263</u>	<u>1,204,164</u>
<b>流動資產</b>		
在建物業	679,319	762,932
持作出售之竣工物業	34,893	62,037
應收賬款	10 2,604	9,561
預付款項、按金及其他應收款項	304,850	164,016
現金及現金等值品	35,083	65,981
	<u>1,056,749</u>	<u>1,064,527</u>
分類為持作出售之出售集團資產	<u>–</u>	<u>2,954,169</u>
	<u>1,056,749</u>	<u>4,018,696</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	389,267	527,023
其他應付款項及應計費用		431,327	494,050
合約負債		48,254	47,265
應付關連方款項		548,483	519,818
應付股東款項		19,826	–
計息其他借款		30,718	19,444
租賃負債		109	251
應付稅項		100,556	114,889
		<u>1,568,540</u>	<u>1,722,740</u>
分類為持作出售之出售集團負債		<u>–</u>	<u>4,251,779</u>
		<u>1,568,540</u>	<u>5,974,519</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(511,791)</u>	<u>(1,955,823)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>581,472</u>	<u>(751,659)</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		63,694	68,751
租賃負債		–	109
遞延稅項負債		42,105	31,757
		<u>105,799</u>	<u>100,617</u>
<b>資產(負債)淨額</b>		<u>475,673</u>	<u>(852,276)</u>
<b>權益(權益虧絀)</b>			
已發行股本		1,166,834	1,166,834
儲備		(691,161)	(2,019,110)
		<u>475,673</u>	<u>(852,276)</u>

## 附註：

### 1. 合規聲明及編製基準

#### (a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「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（「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。

#### (b) 編製基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）。

本集團旗下各實體財務報表內所載之項目使用實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。除每股數據外，該等綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，並已四捨五入至最接近千位。港元為本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

本集團有本年度虧損淨額約90,801,000港元（已扣除出售附屬公司之一次性非現金收益約1,512,618,000港元），於二零二三年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約511,791,000港元及借款總額（包括計息其他借款、應付股東款項及應付關連方款項）約599,027,000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35,083,000港元。

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，且本集團可能因而無法於正常業務過程中變現其資產及償還負債。

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) 完成出售集團之出售**

誠如本公告附註12進一步詳述，出售集團之出售已於二零二二年四月十四日完成。此後，本集團毋須再就償還出售集團的負債提供資金。

**(ii) 物業發展項目**

由於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。於報告期末後，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署的無法律約束力框架協議仍有效，該承建商同意不會就其於本集團的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按預定時間進行物業發展及加快在建物業的預售。

此外，本公司董事亦考慮(如需要)出售其部分物業發展項目及／或尋求其他投資者／物業發展商以加速發展本集團之物業項目，從而為本集團取得額外資金來源。

**(iii) 獲關連公司持續提供財務支援**

- (a) 於二零二三年三月三十一日，本集團擁有由控股股東控制的公司所授出循環貸款融資人民幣2,000,000,000元，並將於二零二三年十二月到期，當中約人民幣1,990,940,000於二零二三年三月三十一日未動用。
- (b) 於報告期後，本集團與一間由控股股東控制的公司就2,000,000,000港元的循環貸款融資協議訂立新貸款協議，該循環貸款融資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，該筆信貸融資可用於清償本集團的到期負債。

**(iv) 擴大物業管理業務**

本集團於報告期末後收購物業管理公司。物業管理業務乃本集團主要業務之一，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。

經計及上述計劃及措施以及截至二零二四年三月三十一日止年度之預測營運現金流量，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二零二四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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 會計政策及披露變動

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）概念框架參考之修訂及以下香港財務報告準則之修訂，於本集團於二零二二年四月一日開始之財政年度生效：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—於作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則(修訂本)及委員會議程決定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。

### **應用香港財務報告準則第3號(修訂本)對概念框架的提述的影響**

本集團將該修訂本應用於收購日期為二零二二年四月一日或之後的業務合併。該修訂本更新對香港財務報告準則第3號業務合併的提述，使其參考二零一八年六月發佈的二零一八年財務報告概念框架（「**概念框架**」）而非財務報表編製及呈列框架（由二零一零年十月頒佈的二零一零年財務報告概念框架取代），並增加一項規定，就香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號徵費範圍內的交易及事件而言，收購方應用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔的負債，並增加一項明確聲明，即收購方不會確認於業務合併中收購的或然資產。

於本年度應用該修訂本對本集團的綜合財務報表並無造成任何影響。



## 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈惟未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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>3</sup>
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) <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及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。

### **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1號已作修訂，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。

應用該修訂本預期不會對本集團的財務狀況或業績產生重大影響,但可能影響本集團主要會計政策的披露。應用的影響(如有)將於本集團日後的綜合財務報表中披露。

### **香港會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義**

該修訂本將會計估計定義為「受計量不明朗因素約束的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不明朗因素的方式計量—即會計政策可能要求以無法直接觀察而必須進行估計之貨幣金額計量該等項目。在此情況下,實體制訂會計估計以實現會計政策載列的目標。制訂會計估計涉及根據最新可得、可靠資料運用判斷或假設。

此外,香港會計準則第8號中會計估計變更的概念予以保留並作出額外澄清。

應用該修訂本預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## **3. 經營分部資料**

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**」)及寧夏省銀川市的物業發展及投資項目(「**銀川項目**」)(二零二二年: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、秦皇島項目及銀川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。

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（二零二二年：無）。

#### 4. 收益

##### (i) 來自客戶合約之收益分拆

本集團收益之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售	35,198	591,493
管理費收入	5,860	14,923
客戶合約收益總額	41,058	606,416
<b>其他來源收益</b>		
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	10,650	20,686
— 並非基於指數或比率之可變租賃款項	—	10,539
	10,650	31,225
	<b>51,708</b>	<b>637,641</b>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>收益確認時間</b>		
於某一時間點	35,198	591,493
隨時間	<u>5,860</u>	<u>14,923</u>
客戶合約收益總額	<u><b>41,058</b></u>	<u><b>606,416</b></u>

## 5. 融資費用

本集團之融資費用分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借款利息	51,930	372,829
租賃負債利息	13	52
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<u>-</u>	<u>(40,053)</u>
	<u><b>51,943</b></u>	<u><b>332,828</b></u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，用於釐定可資本化借款成本金額之資本化比率為9.71%。於截至二零二三年三月三十一日止年度，並無借款成本資本化。

## 6. 除稅前溢利(虧損)

本集團除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>(a) 員工成本(包括董事酬金)：</b>		
薪金、工資及其他福利	16,015	28,096
界定供款退休計劃供款	1,581	3,774
	<u>17,596</u>	<u>31,870</u>
<b>(b) 其他項目：</b>		
確認為開支之物業成本 <sup>#</sup>	29,403	579,503
撇銷物業、廠房及設備之虧損*	-	203
物業、廠房及設備折舊*	592	2,197
使用權資產折舊*	14,322	19,808
核數師酬金*	880	1,250
於年內產生租金收入的投資物業所產生之 直接經營開支 <sup>#</sup>	<u>4,930</u>	<u>5,580</u>

<sup>#</sup> 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「銷售成本」內。

\* 該金額計入綜合損益及其他全面收益報表之「行政開支」內。

## 7. 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%(二零二二年：25%)。

由於本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利(二零二二年：無)，因此未就截至二零二三年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

## 8. 每股盈利(虧損)

### (a) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按以下數據計算

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	<u>1,421,817</u>	<u>(398,884)</u>
	二零二三年	二零二二年
普通股之加權平均數(基本)	<u>23,336,687,255</u>	<u>23,336,687,255</u>

### (b) 每股攤薄盈利(虧損)

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，由於年內並無流通在外之潛在普通股，故每股基本盈利(虧損)與每股攤薄盈利(虧損)相同。

## 9. 股息

於截至二零二三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(二零二二年：無)。

## 10. 應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收租金	2,448	8,979
使用直線法確認之租金	<u>156</u>	<u>582</u>
總計	<u><u>2,604</u></u>	<u><u>9,561</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 千港元	二零二二年 千港元
一年內	<u><u>2,448</u></u>	<u><u>8,979</u></u>

本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量應收賬款之虧損撥備。應收賬款的預期信貸虧損使用撥備矩陣並參考債務人的過往拖欠記錄及債務人的目前財務狀況分析而作出估計，並就債務人的特定因素、債務人經營所在行業的整體經濟情況及對於報告日期的當前情況及對未來情況預測的評估作出調整。

由於根據本集團之過往信貸虧損經驗，不同細分客戶群體發生虧損之情況無顯著差異，因此基於過往逾期狀況之虧損撥備並未進一步區分本集團之不同客戶基礎。

本集團根據撥備矩陣就應收賬款（按該等應收款項的逾期狀況進行分組）確認全期預期信貸虧損。然而，由於已識別之減值虧損並不重大，故並無就該等應收款項作出虧損撥備。

## 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 千港元	二零二二年 千港元
一年內	18,339	144,599
逾一年	<u>370,928</u>	<u>382,424</u>
	<u><b>389,267</b></u>	<u><b>527,023</b></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。

## 12. 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。出售集團之出售已於二零二二年四月十四日完成。



## 摘錄自獨立核數師報告

核數師有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表之意見如下：

### 不發表意見

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

#### 有關持續經營之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所述，於截至二零二三年三月三十一日止年度， 貴集團有虧損淨額約90,801,000港元（已扣除出售附屬公司之一次性非現金收益約1,512,618,000港元），於二零二三年三月三十一日， 貴集團有流動負債淨額約511,791,000港元及借款總額（包括計息其他借款、應付股東款項及應付關連方款項）約599,027,000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35,083,000港元。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所述其他事項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2.1。

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；(ii)關連方之持續財務支持；及(iii)擴大物業管理業務。

## 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之綜合項目秦皇島威尼斯水城奧特萊斯項目。

### 財務回顧

於本年度內，本集團錄得收益總額約51,708,000港元，較相應年度約637,641,000港元減少91.9%。收益減少主要由於銀川項目的大量物業於相應年度交付予買方。本年度的管理費收入為約5,860,000港元，較相應年度約14,923,000港元減少60.7%。於本年度，租金收入約為10,650,000港元，較相應年度約31,225,000港元減少65.9%。

於本年度內，本集團錄得投資物業重估虧損約3,443,000港元，較相應年度約16,098,000港元減少78.6%。

本年度內融資費用約為51,943,000港元，較相應年度約332,828,000港元減少84.4%，乃由於出售於二零二二年三月三十一日擁有未償還計息銀行及其他借款約15億港元的出售集團(定義見下文)。本年度權益持有人應佔溢利為約1,421,817,000港元，而相應年度為虧損約398,884,000港元，乃由於出售出售集團產生出售收益約15億港元。本年度內每股溢利為6.09港仙，而相應年度則為每股虧損1.71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344,746,000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2,284,600,000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。於二零二三年三月三十一日，約人民幣1,990,940,000元（相當於約2,274,251,000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，而武漢閱景之收購於截至本公告日期尚未完成。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。

## 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，項目工程建設主要集中於一期的部分零星工程。其中，奧萊商業主體結構已完成封頂，其中多棟樓宇的二次結構施工已完成並完成主體驗收。展示中心的工程建設已全部完工並投入使用，用於一期度假用房的銷售和日常辦公。

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。

「金盛閱景」一期及三期已完工並交付，二期二棟亦已完成主體工程。報告期內，一期營業房僅1套仍未出售，三期中區住宅已全部售罄。

## 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。

招商方面，除已在業內做大做強的家居建材產品外，本集團對連廊引入大型室內蹦床館、二手車市場、由北京投資商引進的大型商超，活躍了現有產品組合，為金盛閱景業主乃至周邊居民提供更加獨特便利的生活配套。以獨特的招商結構吸引更廣泛的購物群體，打破眾人對傳統建材家居商場的狹隘定義。報告期間，太平商場已全面完成100%出租率，現已成為西北區域最大的窗簾批發基地，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銀川商業項目獨有的城北核心商圈趨勢。

報告期內，寧夏金冠重新改造建材樓，突破原有動線局限性，通過運營團隊整體的通宵達旦的討論，將原有攤位重新整合為A類攤位，改造後引進國際國內一線品牌「慕思傢俱」、「CBD」及「夢百合」等品牌入駐，提升傢俱品牌實力，吸引更多高端優質客戶。報告期內，我們首次嘗試抖音、微信媒體公眾號線上直播模式，引進「金盛悅生活」小程序配合線上購物潮流，取得了不錯的業績。

## 聯營公司

於本報告期，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、金融機構及關連方的貸款融資為業務營運提供資金。於二零二三年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為35,083,000港元（二零二二年：65,981,000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0.67倍（二零二二年：0.62倍）。於二零二三年三月三十一日，本集團無抵押計息其他借款為約30,718,000港元（二零二二年：19,444,000港元）。



## 資產質押

於二零二三年三月三十一日，本集團持有總賬面淨值約1,014,100,000港元（二零二二年三月三十一日：2,090,519,000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為約526,430,000港元（二零二二年三月三十一日：569,375,000港元）。

## 期後事項

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。

## 附屬公司或聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項

### 出售長沙奧特萊斯項目

於二零二二年二月九日，本公司直接全資附屬公司裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司及本公司間接全資附屬公司奧特萊斯世界名牌折扣城控股有限公司（「賣方」）與樂沃居控股集團有限公司（「樂沃居」）訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而樂沃居同意購入賣方於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「長沙奧特萊斯項目」或「出售集團」）實益持有的所有股權。

出售長沙奧特萊斯項目已於二零二二年四月十四日完成，有關詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日之公告。

### 收購物業管理公司

於二零二三年三月二十八日，本公司直接全資附屬公司裕田幸福城（北京）投資顧問有限公司分別與寧夏冠凌房地產開發有限公司及得誠有限公司（「賣方」）訂立股權轉讓協議，以購入寧夏冠凌物業服務有限公司及武漢閱景物業管理有限公司全部股權，代價分別為人民幣1,590,000元及人民幣1,750,000元。

訂立上述股權轉讓協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)條規定之通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年三月二十八日之公告。

除本公告所披露者外，於本年度內並無其他附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團聘有合共89名僱員（董事除外），而於二零二二年三月三十一日則有190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，註定二零二三年金融政策不會寬鬆，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。

即便是在疫情嚴重時期，房住不炒的定位絲毫不曾動搖，二零二三年亦將如此。在確保經濟增長穩速提高的基礎上，樓市調控整體依然偏緊。因此，這就意味著，房價將整體趨於穩定，難有大漲大跌之勢，普漲時代造就的紅利已不復存在。

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（如本集團主要業務之一物業管理業務），乃集團未來須深刻思考之根本。於本年度收購兩家物業管理公司有助於未來為本集團帶來更穩定的收入。

嚴冬下，「單打獨鬥」已不現實，「抱團取暖」方有一線生機。於二零二三年四月，本集團嘗試引入一名新投資者及合作夥伴加入秦皇島項目，乃引入更多資本及資源以繼續發展秦皇島項目的方式之一，惟該嘗試因意外原因而終止。未來，本集團將繼續加大與融資機構、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（二零二二年：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。

於本年度內，本公司偏離守則條文第C.2.1條，蓋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。

守則條文第F.2.2條規定，董事會主席須出席股東週年大會(「**股東週年大會**」)並於股東週年大會上回答提問。

董事會主席李亦鋒先生因出差而無法出席二零二二年九月九日舉行的股東週年大會，惟本公司審核及薪酬委員會主席出席股東週年大會以回答股東提問。

## **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。二零二三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二零二三年八月二十二日(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，本公司將於二零二三年八月十七日(星期四)至二零二三年八月二十二日(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二零二三年八月十六日(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，二零二三年六月三十日

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。