

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

截至二零二一年九月三十日止六個月未經審核中期業績

財務摘要

- 本期間虧損為18,090,000港元，較二零二零年同期減少67.1%。
- 董事會不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。
- 於二零二一年九月三十日，權益總額為2,000,655,000港元，較於二零二一年三月三十一日之2,014,463,000港元減少0.7%。
- 於二零二一年九月三十日，每股資產淨值為0.27港元，較於二零二一年三月三十一日之0.28港元減少3.6%。

潤中國國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	3	64,898	55,014
銷售成本		(27,190)	(26,052)
毛利		37,708	28,962
其他收入及收益／(虧損)，淨額	4	3,792	1,874
員工成本		(16,120)	(14,527)
物業、廠房及設備和使用權資產的折舊		(8,236)	(7,915)
物業、廠房及設備減值		-	(31,323)
行政成本		(20,688)	(17,752)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥回／ (撥備)淨額		7,597	(1,477)
生物資產的公平值變動減銷售成本產生 之收益		757	2,095
投資物業公平值變動產生之虧損		(9,639)	(23,596)
按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之(虧損)／收益		(2,738)	53,636
經營虧損	5	(7,567)	(10,023)
財務成本	6	(13,182)	(51,473)
稅前虧損		(20,749)	(61,496)
稅項抵免	7	2,659	6,590
本期間虧損		(18,090)	(54,906)
應佔：			
本公司擁有人		(18,078)	(54,891)
非控股權益		(12)	(15)
		(18,090)	(54,906)
本公司擁有人應佔每股虧損 — 基本及攤薄	8	(0.248) 港仙	(0.753) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(18,090)	(54,906)
其他全面收益		
隨後可重新分類至損益之項目		
換算海外附屬公司之匯兌差額	<u>11</u>	<u>15,457</u>
本期間全面虧損總額	<u>(18,079)</u>	<u>(39,449)</u>
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(18,067)	(39,434)
非控股權益	<u>(12)</u>	<u>(15)</u>
	<u>(18,079)</u>	<u>(39,449)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	附註	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,172,289	1,207,028
物業、廠房及設備		866,407	847,506
使用權資產		1,231	870
採礦權		178,664	178,664
物業、廠房及設備之預付款		390	390
		<u>2,218,981</u>	<u>2,234,458</u>
流動資產			
存貨		7,247	6,557
生物資產		27,039	21,783
貿易及其他應收賬款及預付款	10	63,128	77,727
應收貸款	11	13,860	41,488
按公平值計入損益表之金融資產	12	717,541	720,279
現金及現金等值物		90,496	33,413
		<u>919,311</u>	<u>901,247</u>
資產總值		<u>3,138,292</u>	<u>3,135,705</u>
資本及儲備			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(701,533)	(687,737)
		<u>1,962,765</u>	<u>1,976,561</u>
本公司擁有人應佔權益		1,962,765	1,976,561
非控股權益		37,890	37,902
		<u>1,962,765</u>	<u>1,976,561</u>
權益總額		<u>2,000,655</u>	<u>2,014,463</u>

		於二零二一年 附註 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		578	–
銀行借貸		3,136	3,658
應付一間關聯公司款項	14	244,639	202,075
遞延稅項負債		90,434	93,509
		<u>338,787</u>	<u>299,242</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	13	82,664	75,590
應付稅項		6,237	6,237
租賃負債		659	757
銀行及其他借貸		184,045	36,340
應付一間關聯公司款項	14	525,245	703,076
		<u>798,850</u>	<u>822,000</u>
負債總額		<u><u>1,137,637</u></u>	<u><u>1,121,242</u></u>
權益及負債總額		<u><u>3,138,292</u></u>	<u><u>3,135,705</u></u>
流動資產淨值		<u><u>120,461</u></u>	<u><u>79,247</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>2,339,442</u></u>	<u><u>2,313,705</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

中期財務報告乃根據與二零二一年年度財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期將於二零二二年年度財務報表反映之會計政策變動除外。有關會計政策任何變動之詳情載列如下。

有關截至二零二一年三月三十一日止年度之財務資料載入該等簡明綜合財務報表作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟源於該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟下列以公平值列賬之資產及負債除外：

- 投資物業；
- 生物資產；及
- 按公平值計入損益表之金融資產

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於本期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	於二零二一年六月三十日後之 新型冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本，對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現以及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2. 分部資料

就管理方面而言，本集團之經營業務為按其業務性質以及所提供產品及服務獨立組織及管理。本集團之各項經營分部代表提供產品及服務之策略業務單位，須受有別於其他經營分部之風險及回報所影響。本集團可呈報經營分部之詳情概要如下：

物業投資業務	—	於中華人民共和國(「中國」)租賃出租物業
酒店業務	—	於中國經營酒店
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)從事農業耕作、 農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻
證券投資及融資業務	—	於香港及中國提供證券投資及融資業務

若干不符合量化最低要求的經營分部因而均合併於「其他業務」。有關上述分部的資料報告如下。

(a) 分部收益及業績

本集團按可呈報及經營分部之收益及業績分析如下：

	分部收益		分部業績	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業投資業務	15,350	14,858	(451)	(14,369)
酒店業務	18,305	17,047	(493)	(3,826)
農業業務	31,243	23,109	2,458	(30,391)
證券投資及融資業務	—	—	3,945	53,016
其他業務	—	—	(288)	(381)
總計	<u>64,898</u>	<u>55,014</u>	<u>5,171</u>	<u>4,049</u>
利息收入及其他收益			3,792	1,874
未分配開支			<u>(16,530)</u>	<u>(15,946)</u>
經營虧損			(7,567)	(10,023)
財務成本			<u>(13,182)</u>	<u>(51,473)</u>
稅前虧損			(20,749)	(61,496)
稅項抵免			<u>2,659</u>	<u>6,590</u>
本期間虧損			<u>(18,090)</u>	<u>(54,906)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二一年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

分部業績指自各分部產生之業績，惟並無分配中央行政成本，包括董事薪金、利息收入及其他收益、財務成本及所得稅抵免。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要營運決策人呈報之基準。

(b) 分部資產及負債

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資業務	1,234,849	1,262,649
酒店業務	484,488	482,508
證券投資及融資業務	765,829	761,781
農業業務	426,562	424,725
其他業務	179,524	179,554
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	3,091,252	3,111,217
未予分攤之資產	47,040	24,488
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>3,138,292</u>	<u>3,135,705</u>
分部負債		
物業投資業務	44,686	44,866
酒店業務	49,120	47,421
證券投資及融資業務	90	180
農業業務	52,378	53,496
其他業務	6,109	6,105
	<hr/>	<hr/>
分部負債總計	152,383	152,068
未予分攤之其他借貸	183,000	33,000
未予分攤之負債	796,017	929,937
應付稅項	6,237	6,237
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>1,137,637</u>	<u>1,121,242</u>

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

除若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干其他應收賬款、若干預付款及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、農業業務、證券投資及融資業務及其他業務之所有資產，已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、若干其他借貸、若干租賃負債及應付一間關聯公司款項並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、農業業務、證券投資及融資業務及其他業務之所有負債，已分配至可呈報分部。

(c) 其他分部資料

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 業務 千港元	酒店業務 千港元	證券投資及 融資業務 千港元	農業業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
物業、廠房及設備折舊	55	6,897	-	216	86	7,254
使用權資產折舊	-	-	-	-	982	982
資本開支	-	-	-	1,781	-	1,781
投資物業之公平值變動產生之虧損	9,639	-	-	-	-	9,639
按公平值計入損益表之金融資產之公 平值變動產生之虧損	-	-	2,738	-	-	2,738
生物資產的公平值變動減銷售成本產 生之收益	-	-	-	(757)	-	(757)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損撥回	-	(9)	(6,788)	(127)	(673)	(7,597)

截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 業務 千港元	酒店業務 千港元	證券投資及 融資業務 千港元	農業業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
物業、廠房及設備折舊	54	6,320	-	374	123	6,871
使用權資產折舊	-	-	-	-	1,044	1,044
物業、廠房及設備減值	-	-	-	31,323	-	31,323
資本開支	-	-	-	893	-	893
投資物業之公平值變動產生之虧損	23,596	-	-	-	-	23,596
按公平值計入損益表之金融資產之公 平值變動產生之收益	-	-	(53,636)	-	-	(53,636)
生物資產的公平值變動減銷售成本產 生之收益	-	-	-	(2,095)	-	(2,095)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損(撥回)/撥備	(50)	(35)	517	(413)	1,458	1,477

(d) 地區資料

下表列示有關本集團來自外部客戶之收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、採礦權及商譽(統稱為「指定非流動資產」)按區域分佈的資料。客戶之區域分佈乃按照提供服務或交付貨物之地點區分。指定非流動資產乃按照該資產所在地或其獲分配業務之經營所在地區分地理位置。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	截至九月三十日止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	-	-	26,608	26,779
中國	33,655	31,905	1,635,929	1,652,526
玻利維亞	31,243	23,109	377,438	376,147
印尼	-	-	179,006	179,006
	<u>64,898</u>	<u>55,014</u>	<u>2,218,981</u>	<u>2,234,458</u>

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
農業業務 — 客戶A	<u>27,372</u>	<u>20,237</u>

3. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內客戶合約收益：		
客戶合約收益		
酒店收入	18,305	17,047
農業業務	31,243	23,109
	<u>49,548</u>	<u>40,156</u>
確認收益時間		
於某一時間點		
農業業務	31,243	23,109
酒店收入—食品及飲料	5,697	5,384
於一段時間內		
酒店收入—酒店房間服務	12,608	11,663
	<u>49,548</u>	<u>40,156</u>
其他來源之收益		
物業租金收入	15,350	14,858
	<u>64,898</u>	<u>55,014</u>

4. 其他收入及收益／(虧損)，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	236	62
匯兌收益／(虧損)淨額	1,597	(138)
其他貸款利息收入	421	479
投資收入	96	572
補貼收入(附註)	798	—
雜項收入	644	899
	<u>3,792</u>	<u>1,874</u>

附註：於本期間，本集團就中國政府所提供補貼確認補貼收入約人民幣622,000元(相當於約798,000港元)。

5. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	7,254	6,871
使用權資產折舊	982	1,044
物業、廠房及設備減值	-	31,323
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損(撥回)／撥備淨額	(7,597)	1,477
短期租賃付款	136	129
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(15,350)	(14,858)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	489	852
	<u>(14,861)</u>	<u>(14,006)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	144	332
— 其他借貸	2,328	40,394
— 租賃負債	20	63
應付一間關聯公司款項的推算利息	10,690	10,684
	<u>13,182</u>	<u>51,473</u>

7. 稅項抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅		
即期稅項開支	416	4,255
往年超額撥備	-	(400)
	<u>416</u>	<u>3,855</u>
遞延稅項抵免	<u>(3,075)</u>	<u>(10,445)</u>
	<u>(2,659)</u>	<u>(6,590)</u>

香港利得稅

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續以統一稅率16.5%徵稅。

董事認為實施利得稅兩級制所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。該兩個期間的香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無有關香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港的稅項作出撥備(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

中國企業所得稅

於兩個期間內，本公司所有於中國成立之附屬公司須按稅率25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率(按照相關中國所得稅規則及規例釐定)繳納中國企業所得稅。

印尼企業稅

於兩個期間內，在印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。由於印尼附屬公司於兩個期間內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

在玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。由於玻利維亞附屬公司於兩個期間內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認玻利維亞企業稅。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(18,078)</u>	<u>(54,891)</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均股數	<u>7,294,369,363</u>	<u>7,294,369,363</u>

由於本公司截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月的任何股息。

10. 貿易及其他應收賬款及預付款

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
0至30日	559	525
31至60日	-	-
61至90日	-	2,792
91至180日	491	-
超過180日	324	1,864
	<u>1,374</u>	<u>5,181</u>
其他應收賬款及預付款	<u>212,073</u>	<u>223,674</u>
	<u>213,447</u>	<u>228,855</u>
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(149,929)</u>	<u>(150,738)</u>
	<u>63,518</u>	<u>78,117</u>
減：非流動部分	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>
	<u><u>63,128</u></u>	<u><u>77,727</u></u>

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二一年三月三十一日：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日之其他應收賬款及預付款主要包括以下各項：

- (i) 就收購及建設位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付約151,679,000港元(二零二一年三月三十一日：151,679,000港元)；及
- (ii) 就收購土地而支付約390,000港元(二零二一年三月三十一日：390,000港元)。

11. 應收貸款

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	20,519	61,006
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(6,659)</u>	<u>(19,518)</u>
	<u>13,860</u>	<u>41,488</u>

金額約20,519,000港元(二零二一年三月三十一日：61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，並有固定還款期。

12. 按公平值計入損益表之金融資產

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
持作買賣：		
上市股本證券－中國，按公平值	<u>717,541</u>	<u>720,279</u>

附註：

- (i) 於二零二一年九月三十日，概無按公平值計入損益表之金融資產已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保(二零二一年三月三十一日：719,289,000港元)。
- (ii) 所有股本證券公平值以活躍市場於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日的收市價為基準。

13. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款		
0至30日	6,995	2,369
31至60日	2,927	3,098
超過60日	6,623	8,918
	<u>16,545</u>	<u>14,385</u>
其他應付賬款及已收按金	<u>66,119</u>	<u>61,205</u>
	<u>82,664</u>	<u>75,590</u>

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二一年三月三十一日：30至60日)。

本集團於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息約3,982,000港元(二零二一年三月三十一日：5,274,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約6,386,000港元(二零二一年三月三十一日：6,386,000港元)；及
- (iii) 應付本公司一名董事款項約13,163,000港元(二零二一年三月三十一日：8,543,000港元)，其為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還。

14. 應付一間關聯公司款項

於二零二一年九月三十日，應付一間關聯公司款項賬面值約244,639,000港元(二零二一年三月三十一日：202,075,000港元)指上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，由本公司主要股東、執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)控制)取得本金額約277,108,000港元(二零二一年三月三十一日：240,964,000港元)之無抵押、無擔保及免息貸款，將於二零二二年十二月三十一日到期償還。該貸款採用實際利率法按攤銷成本列賬。所用實際年利率為10.6厘(二零二一年三月三十一日：10.6厘)。於二零二一年九月三十日，上海鵬欣就部分款項人民幣30,000,000元(約36,144,000港元)向本公司授出還款延期。該貸款本金額與公平值之差額約4,271,000港元(二零二一年三月三十一日：43,907,000港元)已列作視作一名主要股東出資。

於二零二一年九月三十日，應付一間關聯公司款項本金額約525,245,000港元(二零二一年三月三十一日：703,076,000港元)指上海鵬欣所提供無抵押、無擔保、免息且須按要求償還的貸款。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零二一年十月三十一日，國中天津與各買方(包括上海鵬欣、姜先生及姜雷先生) (「買方」)就根據日期為二零二一年五月二十七日的出售協議(「出售協議」)出售227,312,500股黑龍江國中股份訂立一份延期函件，據此，各訂約方同意將最後完成日期由二零二一年十月三十一日延長至二零二一年十一月三十日或訂約方可能協定之較後日期。有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月一日的公佈。
- (b) 於二零二一年十一月二十九日，國中天津與各買方訂立一份終止協議，據此，各訂約方同意即時終止根據出售協議出售227,312,500股黑龍江國中股份。有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十九日的公佈。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團的收益約為64,898,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：55,014,000港元)，較去年同期增加約18.0%。有關增加主要由於大豆平均售價較去年同期上漲導致農業業務收益增加約8,134,000港元。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約18,090,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：54,906,000港元)，較去年同期減少約67.1%，有關減少主要由於以下各項之淨影響所致：(i)期內並無就本集團物業、廠房及設備確認減值虧損(截至二零二零年九月三十日止六個月：31,323,000港元)；(ii)本集團投資物業之公平值變動虧損約9,639,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,596,000港元)；(iii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動虧損約2,738,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：收益約53,636,000港元)；及(iv)其他借貸產生之財務成本減少導致期內財務成本減少約38,291,000港元至約13,182,000港元。

本公司股東應佔本期間虧損約為18,078,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：54,891,000港元)。每股基本及攤薄虧損為0.248港仙(截至二零二零年九月三十日止六個月：0.753港仙)。

業務回顧

物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業(合稱「北京物業」及「上海物業」)。於二零二一年九月三十日，北京物業價值約615,662,000港元(二零二一年三月三十一日：615,663,000港元)及上海物業價值約556,627,000港元(二零二一年三月三十一日：566,265,000港元)。根據獨立估值，期內錄得投資物業公平值變動虧損約9,639,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,596,000港元)。下調重新估值乃主要由於新型冠狀病毒疫情持續對投資物業公平值造成不利影響，導致上海物業公平值減少。

期內，來自物業投資業務的租金收入輕微增加3.3%至約15,350,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：14,858,000港元)，佔總收益的23.7%。受新型冠狀病毒疫情的影響，上海物業的平均出租率進一步由二零二一年三月三十一日的51%下降至二零二一年九月三十日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二一年九月三十日維持在約99%。分部虧損約為451,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：14,369,000港元)。虧損減少主要歸因於期內本集團投資物業公平值變動虧損減少。

本集團會不時檢討投資物業組合，並採取各種措施著力提升租金收入水平。

酒店業務

於二零二一年九月三十日，本集團持有的唯一一項酒店物業是位於中國上海市楊浦區之上海五角場智選假日酒店(「酒店」)。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。

酒店參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃並於二零二零年三月底前成為檢疫酒店。上海旅客可在醫療觀察期內下榻酒店。在此困難時期，此舉可為酒店帶來穩定的收入流及現金流。因此，酒店的平均入住率維持於大致與去年同期相同的水平，即95%。

期內，來自酒店業務的收益增加7.4%至約18,305,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：17,047,000港元)，佔總收益的28.2%。分部虧損約為493,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：3,826,000港元)，較去年同期減少約87.1%。

新型冠狀病毒疫情增加了本集團酒店業務的投資風險。全面復甦所需時間仍無法確定。本集團將審視其針對該分部之投資策略。我們將密切監控物業市場變動，且並不排除於必要時及時機適當時變現其投資以增加本集團營運資金的可能性。

農業業務

本集團的農業業務為於玻利維亞從事農業耕作及養牛業務。於二零二一年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,156,000港元(二零二一年三月三十一日：345,156,000港元)。

期內，來自農業業務的收益增加35.2%至約31,243,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,109,000港元)，佔總收益的48.1%。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約4,100公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.2噸，而穀物產量約為9,000公噸。大豆平均售價為390美元／公噸，較去年同期增加30%。分部溢利約為2,458,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損30,391,000港元)。扭虧為盈主要由於期內並無就本集團物業、廠房及設備確認減值虧損(截至二零二零年九月三十日止六個月：31,323,000港元)及期內收益增加。

鑒於全球的大豆供求量一直增長，我們相信此分部在未來將持續為本集團的收益及現金流作出穩定貢獻。

證券投資及融資業務

期內，本集團並無作出任何新的證券投資或授出任何新造貸款。此分部於期內並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。期內分部溢利約為3,945,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：53,016,000港元)。溢利減少主要由於期內確認的按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損2,738,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：收益53,636,000港元)。

於二零二一年九月三十日，於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資總額約為717,541,000港元(二零二一年三月三十一日：720,279,000港元)，佔本集團淨資產2,000,655,000港元(二零二一年三月三十一日：2,014,463,000港元)之35.9%(二零二一年三月三十一日：35.8%)以及融資業務的應收貸款總額約為13,860,000港元(二零二一年三月三十一日：41,488,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團透過本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「**國中天津**」)僅持有黑龍江國中水務股份有限公司(「**黑龍江國中**」)，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187) 227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的13.74%。二零二一年九月三十日於黑龍江國中股份的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二一年三月三十一日：人民幣1.1059元)。期內，本集團就於黑龍江國中的投資錄得按公平值計入損益表之未變現投資虧損2,738,000港元。

黑龍江國中及其附屬公司主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務。誠如截至二零二一年六月三十日止六個月的黑龍江國中最新中期報告所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣165,336,000元(相當於約199,200,000港元)、本期間溢利約人民幣1,797,000元(相當於約2,165,000港元)及淨資產約人民幣3,493,080,000元(相當於約4,208,530,000港元)。黑龍江國中目前於中國經營八個污水及供水項目(每日總處理量約513,400噸)及一個清潔能源項目。

於二零二一年五月二十七日，國中天津與上海鵬欣(集團)有限公司(「**上海鵬欣**」，一間由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生(「**姜先生**」)擁有99%權益的公司)、姜先生及姜雷先生(姜先生之兄弟)訂立出售協議(「**出售協議**」)，據此，國中天津已有條件同意出售而上海鵬欣、姜先生及姜雷先生已有條件同意購買合共227,312,500股黑龍江國中股份，總代價為人民幣534,184,375元(相當於約643,596,000港元)(「**出售事項**」)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十七日之公佈。該交易已由本公司股東於二零二一年九月三日舉行的股東大會上批准。

由於未能達成出售事項其中一項先決條件(即獲得上海證券交易所有關簽訂出售協議之確認)，國中天津與各買方(包括上海鵬欣、姜先生及姜雷先生)故而於二零二一年十一月二十九日訂立終止協議(「**終止協議**」)，以即時終止出售協議項下的出售事項。根據終止協議，出售協議項下國中天津與各買方的所有權利及責任將不再生效，而訂約方概不得向另一方提出有關出售事項的任何申索。

於黑龍江國中的投資將繼續為本集團按公平值計入損益表之金融資產。

其他業務

於二零二一年九月二十三日，本公司與鵬欣環球資源股份有限公司（「鵬欣資源」）就成立合資公司（「合資公司」）訂立合資協議，本公司將佔該合資公司12.5%，合資夥伴佔87.5%。通過成立合資公司，本集團能夠利用鵬欣資源的資本及能力，主要在地質勘測以及隨後（如適用）經營和管理本集團所擁有採礦資產方面。從長遠來看，該項目可為本集團帶來經濟效益。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十三日之公佈。

前景

展望未來，業務前景將會面臨巨大挑戰。本集團將密切關注新型冠狀病毒疫情的發展並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。同時，我們將不斷檢討、鞏固及在適當情形下重組其現有業務分部，以維持本集團的長期可持續發展。

與此同時，本集團將把握投資機遇多元化本集團業務，務求提升其盈利能力、提高股東回報及為其日後發展奠定堅實基礎。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，權益達致約2,000,655,000港元（二零二一年三月三十一日：約2,014,463,000港元）。於二零二一年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為90,496,000港元（二零二一年三月三十一日：約33,413,000港元），主要以人民幣（「人民幣」）及港元計值。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為120,461,000港元（二零二一年三月三十一日：約79,247,000港元）。於二零二一年九月三十日，本集團之流動比率為1.15（二零二一年三月三十一日：1.10）。於二零二一年九月三十日，本集團之資產負債率（未償還借貸總額（包括應付一間關聯公司款項）除以總資產）為30.5%（二零二一年三月三十一日：30.1%）。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零二一年九月三十日，本集團之借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)約為957,065,000港元(二零二一年三月三十一日：約945,149,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約4,181,000港元(二零二一年三月三十一日：約6,998,000港元)、有抵押其他借貸約167,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約17,000,000港元)及無抵押其他借貸約16,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約16,000,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣639,004,000元(二零二一年三月三十一日：約人民幣751,275,000元)、約183,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約33,000,000港元)及約536,000美元(二零二一年三月三十一日：約897,000美元)。

期內本公司股本並無變動。於二零二一年四月一日及二零二一年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，(i)本集團賬面值約為25,100,000港元(二零二一年三月三十一日：零)之物業、廠房及設備；(ii)本集團賬面值約為152,473,000港元(二零二一年三月三十一日：約152,473,000港元)之永久業權土地；及(iii)本集團賬面值約為269,246,000港元(二零二一年三月三十一日：零)之若干附屬公司已予押記以作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

重大收購及出售

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月概無任何重大收購或出售附屬公司。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二一年九月三十日，本集團有關向一間合資公司注資的資本承擔約為6,024,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。

外匯風險

本集團的大部分資產及負債均以人民幣、港元及美元計價，其乃相關集團公司的功能貨幣。本集團並無訂立任何對沖外匯風險之工具。本集團將密切監察匯率變化，並會採取適當行動降低匯兌風險。

財務風險管理

本集團繼續密切管理財務風險，以保障本公司股東之權益。本集團將經營所得之現金流以及銀行和其他借貸應用於其營運及投資需求。

本集團於其二零二一年年報及財務報表中載列可能影響其表現的主要風險，自年報刊發以來，有關主要風險一直維持不變。源自本集團金融工具之主要風險包括股本證券價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團一直檢討及密切監察各項風險。

人力資源

於二零二一年九月三十日，本集團聘有約153名(二零二一年三月三十一日：約153名)員工。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司於整個回顧期間已在適用及允許範圍內遵守企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有特定任期。目前，全體董事(包括獨立非執行董事)並未獲委以任何特定任期，惟根據組織章程細則(「細則」)，全體董事均須於股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及膺選連任。此外，根據細則，所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須於彼等獲委任後的下一屆股東大會上接受股東選舉。企業管治守則之守則條文第D.1.4條規定，發行人須有正式的董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式的董事委任書。獨立非執行董事已遵循由公司註冊處發出之「董事責任指引」及由香港董事學會發出之「董事指南」及「獨立非執行董事指南」以履行其作為董事之職責及責任。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色及責任。董事會認為已採取足夠的措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則之守則條文第A.4.1條及第D.1.4條所規定者寬鬆，因此目前無意就此採取任何措施。
- (ii) 企業管治守則之守則條文第E.2.1條規定，董事會之主席應出席股東週年大會，以於股東週年大會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因有其他事務在身，未有出席於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會。主持股東週年大會之本公司執行董事林長盛先生，以及其他出席股東週年大會之董事會成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。
- (iii) 企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東意見取得及形成公平了解。獨立非執行董事何耀瑜先生因病未能出席股東週年大會及本公司於二零二一年九月三日舉行之股東大會。考慮到所有其他獨立非執行董事均已出席有關大會，董事會認為董事會已對本公司股東之意見取得及形成公平了解。

遵守上市發行人之董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司自身董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認彼等於截至二零二一年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載規定準則。

中期股息

董事會議決不會就截至二零二一年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

審閱中期業績

遵循香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」編製的本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表已由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會由何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生組成。

刊發中期報告

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.everchina202.com.hk)。

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
林長盛

香港，二零二一年十一月三十日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、林長盛先生及陳懿先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。