



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

股份代號：202

中期  
報告 2019



潤中國國際控股有限公司 2019 年中期報告

# 目 錄

公司資料	2
獨立審閱報告	3
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	35
其他資料	39

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

姜照柏先生(主席)  
林長盛先生  
陳懿先生  
沈安剛先生

### 獨立非執行董事

何耀瑜先生  
高明東先生  
單喆懋教授

## 董事委員會

### 審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)  
高明東先生  
單喆懋教授

### 薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)  
高明東先生  
林長盛先生

### 提名委員會

高明東先生(委員會主席)  
何耀瑜先生  
林長盛先生

## 公司秘書

劉志樂先生

## 上市資料

股份代號：202  
每手買賣單位：5,000股

## 註冊辦事處

香港灣仔  
告士打道108號  
光大中心  
6樓601-603室

## 網站

[www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk)

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 律師

高蓋茨律師事務所  
麥家榮律師行

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 投資關係顧問

亞洲公關有限公司  
香港  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心5樓

# 獨立審閱報告



國衛會計師事務所有限公司  
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 獨立審閱報告 致潤中國國際控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

吾等已審閱列載於第4至34頁之中期財務資料，包括潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一九年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，另加主要會計政策概要及其他解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號(經修訂)」)編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。

吾等之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料達致結論，並按照委聘之協定條款僅向閣下作為實體報告結論，且並無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

### 結論

按照吾等之審閱結果，吾等於二零一九年九月三十日並無察覺任何事項，令吾等相信此中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零一九年十一月二十八日

# 簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	4	69,882	(1,995)
銷售成本		(23,397)	(5,090)
其他收入及收益，淨額	5	2,889	7,445
員工成本		(16,661)	(16,574)
折舊		(7,837)	(7,431)
行政成本		(16,272)	(16,739)
其他經營開支		(14,794)	–
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損		(1,437)	–
投資物業公平值變動產生之虧損	11	(21,111)	(1,149)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	16	(191,953)	(449,399)
經營虧損	6	(220,691)	(490,932)
財務成本	7	(51,608)	(32,724)
稅前虧損		(272,299)	(523,656)
稅項	8	4,665	27,408
<b>本期間虧損</b>		<b>(267,634)</b>	<b>(496,248)</b>
應佔：			
本公司擁有人		(267,616)	(496,217)
非控股權益		(18)	(31)
		<b>(267,634)</b>	<b>(496,248)</b>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
—基本及攤薄		<b>(3.67) 港仙</b>	(8.16) 港仙

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	<b>(267,634)</b>	(496,248)
其他全面虧損		
隨後可重新分類至損益之項目		
本期間換算產生之匯兌差額	<b>(102,790)</b>	(167,918)
本期間全面虧損總額	<b>(370,424)</b>	(664,166)
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(370,406)</b>	(664,135)
非控股權益	<b>(18)</b>	(31)
	<b>(370,424)</b>	(664,166)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	1,191,244	1,282,094
物業、廠房及設備	12	865,818	890,326
採礦權	13	178,664	178,664
商譽		91,454	91,454
使用權資產		4,174	–
		<b>2,331,354</b>	2,442,538
<b>流動資產</b>			
存貨		9,686	7,664
生物資產		21,120	17,951
貿易及其他應收賬款及預付款	14	157,393	176,522
應收貸款	15	42,781	52,475
按公平值計入損益表之金融資產	16	669,309	911,924
現金及現金等值物		21,705	79,975
		<b>921,994</b>	1,246,511
<b>資產總值</b>		<b>3,253,348</b>	3,689,049
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	2,664,298	2,664,298
儲備		(488,027)	(117,621)
本公司擁有人應佔權益		<b>2,176,271</b>	2,546,677
非控股權益		37,961	37,979
<b>權益總額</b>		<b>2,214,232</b>	2,584,656
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,963	–
銀行借貸	21	5,226	5,748
遞延稅項負債	19	115,130	126,839
		<b>122,319</b>	132,587
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	20	402,375	76,919
合約負債	22	778	443
應付稅項		6,235	6,286
租賃負債		2,225	–
銀行及其他借貸	21	505,184	888,158
		<b>916,797</b>	971,806
<b>負債總額</b>		<b>1,039,116</b>	1,104,393
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,253,348</b>	3,689,049
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,197</b>	274,705
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,336,551</b>	2,717,243

隨附之附註為本簡明綜合財務報表之組成部分。

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘		小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
					儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一九年四月一日(經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	99,050	871	(2,132,015)	2,546,677	37,979	2,584,656
本期間換算產生之匯兌差額	-	-	-	(102,790)	-	-	(102,790)	-	(102,790)
本期間虧損	-	-	-	-	-	(267,616)	(267,616)	(18)	(267,634)
本期間全面虧損總額	-	-	-	(102,790)	-	(267,616)	(370,406)	(18)	(370,424)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	(3,740)	871	(2,399,631)	2,176,271	37,961	2,214,232

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘		小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
					儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一八年四月一日(經審核)	2,490,454	571,996	1,342,477	213,358	871	(1,514,382)	3,104,774	42,687	3,147,461
本期間換算產生之匯兌差額	-	-	-	(167,918)	-	-	(167,918)	-	(167,918)
本期間虧損	-	-	-	-	-	(496,217)	(496,217)	(31)	(496,248)
本期間全面虧損總額	-	-	-	(167,918)	-	(496,217)	(664,135)	(31)	(664,166)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	2,490,454	571,996	1,342,477	45,440	871	(2,010,599)	2,440,639	42,656	2,483,295

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

附註：

## 特別儲備

特別儲備指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

## 實繳盈餘

根據本公司股東於二零零九年九月十八日舉行之股東特別大會通過之一項特別決議案，且待股本重組之所有先決條件於二零一零年四月九日達成後，(i)透過將本公司每股繳足股本註銷0.09港元，每股股份之面值由0.10港元削減至每股0.01港元，(ii)股本削減產生之部分進賬款項用於抵銷本公司之累計虧損及(iii)本公司實繳盈餘內之進賬款項餘額根據本公司之組織章程細則及一切適用法律使用。

## 匯兌儲備

匯兌儲備指與本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，已直接於綜合損益及其他全面收入中確認及於匯兌儲備中累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差額在出售海外業務時重新分類至綜合損益表。

## 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)之相關企業法律及條例，本集團於中國註冊之實體之部分盈利已轉撥至有限定用途之法定盈餘儲備。當該等儲備結餘達該實體資本之50%時，可選擇是否作出進一步轉撥。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月  
二零一九年 二零一八年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)

經營業務所得現金淨額	<b>376,905</b>	220,734
<b>投資業務</b>		
購入物業、廠房及設備	<b>(11,593)</b>	(29)
出售生物資產之所得款項	<b>12,208</b>	242
購入生物資產	<b>(16,593)</b>	(551)
生物資產(增加)/減少	<b>(221)</b>	46
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(16,199)</b>	(292)
<b>融資業務</b>		
已付利息	<b>(68,180)</b>	(33,466)
新籌措銀行借貸	<b>14,607</b>	533,503
償還其他借貸	<b>(350,000)</b>	(719,434)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(403,573)</b>	(219,397)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	<b>(42,867)</b>	1,045
於期初之現金及現金等值物	<b>79,975</b>	179,712
匯率變動影響	<b>(15,403)</b>	(23,389)
<b>於報告期末之現金及現金等值物</b>	<b>21,705</b>	157,368
<b>現金及現金等值物結餘分析：</b>		
現金及銀行結餘	<b>21,705</b>	157,368

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室。

本公司乃投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)物業投資業務、(ii)酒店業務、(iii)農業業務及(iv)融資及證券投資業務。

本簡明綜合財務報表之呈列單位為港元，亦為本公司之功能貨幣，除另行列明者外，所有金額已湊整至最接近千位數（千港元）。

## 2. 編製基準及主要會計政策概要

本集團之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。

有關截至二零一九年三月三十一日止年度之財務資料載入中期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，惟僅源於該等財務報表。有關根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條規定須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第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二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表作出報告。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。

中期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
- 分類為持作買賣按公平值計入損益表之金融資產

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至二零一九年三月三十一日止年度財務報表所採納者一致，下文所述之採納新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋的影響除外。

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並於本集團自二零一九年四月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則之新訂及修訂」)。本集團應用的香港財務報告準則之新訂及修訂之概要載列如下：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前償款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長遠權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週年之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

### 香港財務報告準則第16號租賃

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團已應用香港財務報告準則第16號及其他香港財務報告準則之有關相應修訂，因此導致會計政策變動及於簡明綜合財務報表中已確認金額的調整。根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團已選擇採用經修訂的追溯法應用新訂準則，租賃負債按於初始應用日期的餘下租賃付款計量，並以增量借貸利率貼現。

於應用香港財務報告準則第16號之前，本集團並無確認未來期間的經營租賃承擔為負債。經營租賃租金開支於租賃期間按直線法於損益中確認。

於應用香港財務報告準則第16號後，如符合載列於香港財務報告準則第16號之若干準則，本集團則就先前分類為經營租賃的有關租賃確認全部租賃負債。該等負債繼而按餘下租賃付款現值計量，並以租賃隱含的利率貼現，或如無法釐定租賃隱含的利率，則以各自實體的增量借貸利率貼現。

於載有租賃部分的合約期初，作為承租人，本集團按各項租賃部分相對獨立的價格基準，將合約內之代價分配至有關的各項租賃部分。本集團作為承租人，評估其非租賃部分之租賃，倘若非租賃部分屬重大，則將非租賃部分從租賃部分區分為若干資產類別。

相關使用權資產按相當於租賃負債初步計量之金額計量，並以緊接初始應用日期前確認於簡明綜合財務狀況表中有關任何預付或應計租賃款項之租賃金額進行調整。折舊在租賃年期內或資產可使用年期內(以較短者為準)按直線法計提。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

於計量分類為經營租賃的租賃負債時，本集團按於初始應用日期之租賃隱含的利率或增量借貸利率對未來租賃款項進行貼現。採用的利率為7.96%。

於二零一九年四月一日之租賃負債與於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	8,294
按相關增量借貸利率貼現之租賃負債	5,555
減：確認豁免 — 短期租賃	(283)
於二零一九年四月一日之租賃負債	5,272
流動租賃負債	2,175
非流動租賃負債	3,097
	5,272

總括而言，以下調整於初始應用日期(二零一九年四月一日)於簡明綜合財務狀況表確認的款項中作出：

### 於簡明綜合財務狀況及損益表中確認的款項

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月的使用權資產及租賃負債及變動的賬面值如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年四月一日	5,272	(5,272)
折舊開支	(1,085)	—
利息開支	—	(120)
付款	—	1,192
匯兌調整	(13)	12
於二零一九年九月三十日	4,174	(4,188)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 2. 編製基準及主要會計政策概要(續)

### 自初始應用香港財務報告準則第16號產生的效應概要

下表列明於初始應用日期(即二零一九年四月一日)香港財務報告準則第16號的效應。

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	累計虧損 千港元
於二零一九年三月三十一日的期末結餘	–	–	(2,132,015)
自初始應用香港財務報告準則第16號產生的效應：			
重新計量	5,272	(5,272)	–
於二零一九年四月一日的期初結餘	5,272	(5,272)	(2,132,015)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已提早採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</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企業之間的資產 出售或出資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>

1. 於待定期限或以後開始的年度期間生效。

2. 於二零二一年一月一日或以後開始的年度期間生效。

3. 對於收購日期為於二零二零年一月一日或以後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

4. 於二零二零年一月一日或以後開始的年度期間生效。

本公司董事認為，採用以上新訂及經修訂的準則、修訂或詮釋並不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 3. 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為代表提供各種產品及服務之業務策略單位，其風險及回報須有別於其他經營分部。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」)及香港租賃出租物業
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、飼養牛隻、銷售牛隻、大豆、玉米及大米
融資及證券投資業務	— 於香港經營提供融資服務及證券投資

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 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業投資業務	<b>31,496</b>	36,501	<b>1,805</b>	30,354
酒店業務	<b>17,348</b>	19,700	<b>516</b>	88
農業業務	<b>21,038</b>	398	<b>(5,175)</b>	(2,475)
融資及證券投資業務	—	(58,594)	<b>(201,743)</b>	(446,539)
其他業務	—	—	<b>(800)</b>	(1,057)
總計	<b>69,882</b>	(1,995)	<b>(205,397)</b>	(419,629)
利息收入及其他收益			<b>2,889</b>	7,445
未分配開支			<b>(18,183)</b>	(78,748)
經營虧損			<b>(220,691)</b>	(490,932)
財務成本			<b>(51,608)</b>	(32,724)
稅前虧損			<b>(272,299)</b>	(523,656)
稅項			<b>4,665</b>	27,408
本期間虧損			<b>(267,634)</b>	(496,248)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### (a) 分部收益及業績(續)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零一九年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零一八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、財務成本及所得稅開支。此乃就分配分部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

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業投資業務	1,219,929	1,340,729
酒店業務	506,710	541,956
融資及證券投資業務	712,104	964,412
農業業務	459,881	451,192
其他業務	179,695	179,679
分部資產總計	3,078,319	3,477,968
未予分攤之資產	175,029	211,081
綜合資產總值	3,253,348	3,689,049
	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部負債</b>		
物業投資業務	57,876	67,593
酒店業務	44,433	47,545
融資及證券投資業務	270	180
農業業務	74,837	61,078
其他業務	5,948	5,871
分部負債總計	183,364	182,267
未予分攤之銀行及其他借貸	489,010	887,113
未予分攤之負債	360,507	28,727
應付稅項	6,235	6,286
綜合負債總值	1,039,116	1,104,393

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債(續)

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、其他非流動資產、其他應收賬款、預付款及按金以及現金及銀行結餘並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、農業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、遞延稅項負債以及銀行及其他借貸並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、農業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

截至二零一九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	融資及證券 投資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
折舊	53	6,537	-	36	-	6,626
未予分攤之金額						1,211
						7,837
資本開支	-	-	-	11,593	-	11,593
未予分攤之金額						-
						11,593
投資物業之公平值變動	21,111	-	-	-	-	21,111
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動	-	-	191,953	-	-	191,953

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料(續)

截至二零一八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	融資及證券 投資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	綜合總計 千港元
<b>其他分部資料</b>						
折舊	58	6,863	-	351	7	7,279
未予分攤之金額						152
						<u>7,431</u>
資本開支	29	-	-	-	-	29
未予分攤之金額						-
						<u>29</u>
投資物業之公平值變動	1,149	-	-	-	-	1,149
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動	-	-	449,399	-	-	449,399

### (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、採礦權、商譽以及其他非流動資產(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 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	-	(58,594)	<b>59,804</b>	55,754
中國	<b>48,844</b>	56,201	<b>1,681,489</b>	1,805,808
印尼	-	-	<b>179,133</b>	179,134
玻利維亞	<b>21,038</b>	398	<b>410,928</b>	401,842
	<b>69,882</b>	(1,995)	<b>2,331,354</b>	2,442,538

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### (e) 主要客戶資料

佔本集團總收益 10% 或以上的一名主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
農業業務 — 客戶 A	20,997	—

## 4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	17,348	19,700
農業業務	21,038	398
	38,386	20,098
收入確認時間		
於一個時間點	21,038	398
於一段時間內	17,348	19,700
	38,386	20,098
其他來源之收益		
物業租金收入	31,496	36,501
出售按公平值計入損益表之金融資產虧損淨額	—	(60,725)
應收貸款之利息收入	—	2,131
	31,496	(22,093)
	69,882	(1,995)

本集團已採用香港財務報告準則第 15 號中第 121 段所述之可行權宜處理，目的為不予披露 (i) 於報告期末未達成或部份未達成的分配至餘下之履約責任的交易價格之總金額，及 (ii) 本集團預期確認收益時間之資料 (此乃由於本集團與客戶合約之年限通常預期為一年或更短)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 5. 其他收入及收益，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	156	1,206
匯兌收益淨額	3	314
其他貸款利息收入	496	4,403
雜項收入	2,234	1,522
	<b>2,889</b>	<b>7,445</b>

## 6. 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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	6,752	7,431
使用權資產折舊	1,085	—
貿易、其他應收賬款及應收貸款確認減值虧損	14,794	—
物業之經營租賃租金	397	1,578
投資物業租金收入總額	(31,496)	(36,501)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,432	2,542

## 7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	492	—
— 其他借貸	50,996	32,724
— 租賃負債	120	—
	<b>51,608</b>	<b>32,724</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
現時稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	2,204	24
過往年度超額撥備	-	(25,498)
	2,204	(25,474)
遞延稅項(附註19)	(6,869)	(1,934)
稅項抵免	(4,665)	(27,408)

### 香港利得稅

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級利得稅率制度。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。根據兩級利得稅率制度，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。未符合利得稅兩級制之集團實體的溢利將繼續以統一稅率16.5%計算。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團於香港營運並無產生應課稅溢利，故並無香港利得稅作出撥備(二零一八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

於兩個期間內，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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 9. 每股虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	<b>(267,616)</b>	(496,217)
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
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	<b>7,294,369,363</b>	6,078,669,363

由於本公司截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損時，所採用分母與前文詳述者相同。

## 10. 中期股息

於截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止六個月，概無派付或建議派付中期股息，而董事會於報告期末後亦無建議派付任何股息。

## 11. 投資物業

本集團於二零一九年九月三十日之投資物業公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及事業顧問有限公司於該日期所進行估值之基準釐定，且該等估值師近期曾有對相關地點類似物業進行估值之經驗。兩間估值公司均為估值師公會會員。該估值乃經參考類似地點及狀況之類似物業交易價之市場憑証釐定。

於二零一九年九月三十日，賬面值約為596,667,000港元(二零一九年三月三十一日：655,294,000港元)之投資物業已作出質押，作為本集團所獲授信貸之抵押。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 11. 投資物業 (續)

### 公平值計量

下表列示有關位於香港及香港境外之投資物業之經常性公平值計量分析。此等公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為不同級別。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零一九年九月三十日 (未經審核)				
香港	–	26,800	–	26,800
香港境外	–	–	1,164,444	1,164,444
	–	26,800	1,164,444	1,191,244
於二零一九年三月三十一日 (經審核)				
香港	–	26,800	–	26,800
香港境外	–	–	1,255,294	1,255,294
	–	26,800	1,255,294	1,282,094

## 12. 物業、廠房及設備

	千港元
賬面值：	
於二零一八年四月一日	569,177
添置	6,048
收購附屬公司	355,980
匯兌調整	(25,157)
折舊開支	(15,722)
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日 (經審核)	890,326
添置	11,593
匯兌調整	(29,349)
折舊開支	(6,752)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	865,818

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 12. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>賬面值：</b>		
永久業權土地	<b>371,962</b>	368,087
在建工程	<b>5,230</b>	5,230
酒店物業	<b>449,436</b>	485,235
傢俬及裝置	<b>1,669</b>	1,856
設備、車輛及其他	<b>37,521</b>	29,918
	<b>865,818</b>	890,326

概無於兩個期間之簡明綜合損益表內確認任何減值虧損。

於二零一九年九月三十日，賬面值約449,436,000港元之酒店物業(二零一九年三月三十一日：485,235,000港元)已作出質押，作為授予本集團之其他借貸之抵押。

截至二零一九年九月三十日止期間及截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的酒店物業包括上述在中國根據中期租賃持有的樓宇。

## 13. 採礦權

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初及期／年末	<b>178,664</b>	178,664

採礦權代表在印尼東努沙登加拉(Nusa Tenggara)省古邦(Kupang)市進行採礦活動之權利。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 14. 貿易及其他應收賬款及預付款

以下為報告期末按發票日期呈列並納入貿易及其他應收賬款及預付款的貿易應收賬款之賬齡分析：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
0至30日	784	6,756
31至60日	889	196
61至90日	763	–
91至180日	153	37
超過181日	5,309	98
	<b>7,898</b>	7,087
預付款、按金及其他應收賬款	<b>248,363</b>	263,203
	<b>256,261</b>	270,290
減：預期信貸虧損撥備	<b>(98,868)</b>	(93,768)
	<b>157,393</b>	176,522

授予客戶的平均信貸期為60日(二零一九年三月三十一日：60日)。

貿易及其他應收賬款預期信貸虧損撥備之變動如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	<b>93,768</b>	78,576
匯兌調整	–	(2,097)
已確認減值虧損	<b>5,100</b>	17,289
於期／年末	<b>98,868</b>	93,768

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 14. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

逾期但未減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
超過90日	5,462	135

信貸期內的貿易應收賬款與廣泛類別之客戶有關，彼等近期並無拖欠記錄。於報告期末的最高信貸風險為貿易應收賬款之賬面額。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之預付款、按金及其他應收賬款(其中包括)如下：

- (i) 其他應收賬款約39,722,000港元(二零一九年三月三十一日：42,059,000港元)，用於支付於中國收購多個潛在自來水處理廠項目；及
- (ii) 預付款項及其他應收賬款約35,833,000港元(二零一九年三月三十一日：37,940,000港元)，用於支付於多個中國環保及水務建設項目的承包商。

## 15. 應收貸款

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	61,006	61,006
減：預期信貸虧損撥備	(18,225)	(8,531)
	42,781	52,475

金額約61,006,000港元(二零一九年三月三十一日：61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，按年利率5%(二零一九年三月三十一日：5%)計息，並有固定還款期。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 16. 按公平值計入損益表之金融資產

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 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	<b>669,309</b>	911,924

計入截至二零一九年九月三十日止六個月按公平值計入損益表之金融資產公平值變動所產生虧損約191,953,000港元來自對黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)之投資(截至二零一八年九月三十日止六個月：虧損約449,399,000港元)。

於二零一九年九月三十日，賬面值約為668,389,000港元之按公平值計入損益表之金融資產(二零一九年三月三十一日：910,671,000港元)已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保。

股本證券公平值以活躍市場於二零一九年九月三十日的收市價為基準。

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零一九年九月三十日(未經審核)

股份代號	獲投資公司名稱	持有股份 數目	本集團 持有股權 之百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一九年 九月三十日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零一九年 九月三十日 佔本集團 資產淨值 百分比	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 公平值變動 所產生之 未變現虧損 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	13.74%	<b>270,437</b>	<b>669,309</b>	<b>30.23%</b>	<b>(191,953)</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 16. 按公平值計入損益表之金融資產 (續)

於二零一九年三月三十一日(經審核)

股份代號	獲投資公司名稱	持有股份 數目	本集團 持有股權 之百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一九年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零一九年 三月三十一日 佔本集團 資產淨值 百分比	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 公平值變動 所產生之 未變現虧損 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	911,924	35.28%	(320,912)

附註：

- 上表所示於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之市值及投資成本以及投資之未變現虧損受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示彙總數據未必是前列數字之算術總和。於二零一九年九月三十日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣602,378,000元(相當於約669,309,000港元)(於二零一九年三月三十一日：約人民幣775,136,000元(相當於約911,924,000港元))。
- 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，且其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零一九年九月三十日止期間，本集團所持股份數目並無變動。截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零一九年三月三十一日止年度各期間概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的未經審核財務報表，該公司於二零一九年六月三十日之資產淨值為約人民幣3,506,730,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,348,451,000元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，黑龍江國中錄得收益約人民幣179,490,000元及純利約人民幣11,637,000元(二零一八年六月三十日：收益約人民幣205,948,000元及純利約人民幣890,000元)。
- 光啟主要從事提供深度空間服務、製造及買賣紙包裝品及物業投資，其已發行股份於香港聯交所上市。截至二零一八年九月三十日止六個月及截至二零一九年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團全面出售光啟54,981,000股股份，總代價約為38,779,000港元，並於截至二零一九年三月三十一日止年度確認出售光啟股份的變現虧損約60,725,000港元(二零一八年三月三十一日：10,397,000港元)。
- 於二零一九年九月三十日，賬面值約668,389,000港元(二零一九年三月三十一日：910,671,000港元)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額度之擔保。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 17. 股本

	股數		面值	
	於二零一九年 九月三十日 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 (經審核)	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足普通股：				
於報告期／年初	<b>7,294,369,363</b>	7,294,369,363	<b>2,664,298</b>	2,490,454
發行股份(附註)	-	1,215,700,000	-	173,844
於報告期／年末	<b>7,294,369,363</b>	7,294,369,363	<b>2,664,298</b>	2,664,298

普通股持有人有權享有不時宣派之股息，並可在本公司召開大會上享有一股一票之權利。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

附註：於二零一八年十月四日，本公司根據一般授權透過配售按配售價每股普通股份0.143港元配售1,215,700,000股普通股份，所得款項總額約為173,844,000港元。

## 18. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。根據本公司於二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃自二零一一年八月十二日起計有效10年。根據購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者(「參與者」)(定義見本公司於二零一一年七月十八日發出之通函)，接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據購股權計劃，股份之認購價由董事釐定，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授予購股權日期(該日須為交易日)聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii)於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii)一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%(「個人限額」)。在截至另行授出購股權之日止(包括該日在內)任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 19. 遞延稅項負債

以下為於本期間及上一年度確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	重估物業 千港元	收購附屬公司 產生的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	51,408	51,084	102,492
收購附屬公司	–	18,631	18,631
匯兌調整	3,289	6,680	9,969
計入綜合損益表	(3,373)	(880)	(4,253)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日(經審核)	51,324	75,515	126,839
匯兌調整	<b>(2,851)</b>	<b>(1,989)</b>	<b>(4,840)</b>
計入簡明綜合損益表	<b>(5,278)</b>	<b>(1,591)</b>	<b>(6,869)</b>
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<b>43,195</b>	<b>71,935</b>	<b>115,130</b>

根據中國企業所得稅，自二零零八年一月一日起，對因中國附屬公司賺取的利潤而宣派的股息徵收預提稅。由於本集團有能力控制短暫性差異之撥備時間，故就本集團因中國的附屬公司而賺取的利潤應佔的短暫性差異並未在綜合財務報表中計入遞延稅項，而該等差異未必會在可預見的未來撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 20. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

貿易應付賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
0至30天	590	10,057
31至60天	209	275
61天至90天	2,267	2,259
	<b>3,066</b>	12,591
其他應付賬款及已收按金	<b>399,309</b>	64,328
	<b>402,375</b>	76,919

以下內容於二零一九年九月三十日計入其他應付賬款：(i) 應付利息開支金額約1,244,000港元(二零一九年三月三十一日：18,865,000港元)；(ii) 已收租賃按金約3,656,000港元(二零一九年三月三十一日：5,034,000港元)；(iii) 黑龍江國中支付的裝修開支按金約5,889,000港元(二零一九年三月三十一日：6,235,000港元)及(iv) 應付一間關聯公司款項約346,111,000港元(二零一九年三月三十一日：無)。

## 21. 銀行及其他借貸

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押(附註(i))	21,400	6,794
其他借貸，有抵押(附註(ii))	489,010	887,112
<b>借貸總額</b>	<b>510,410</b>	893,906
應付賬面值：		
於一年內	505,184	888,158
非一年內	5,226	5,748
	<b>510,410</b>	893,906

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 21. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 銀行借貸根據協定償還時間表按6.0%年利率(二零一九年三月三十一日：6.0%年利率)分八年之分期付款期償還，由部分土地作擔保。
- (ii) 截至二零一九年九月三十日止六個月，其他借貸按年利率介乎5.5%至12.5%(二零一九年三月三十一日：年利率5.5%至12.5%)計息。

截至二零一九年九月三十日止六個月，賬面值約350,000,000港元之其他借貸已獲償還，並已籌集約14,607,000港元之銀行借貸。賬面值約322,222,000港元的其他借貸(二零一九年三月三十一日：341,175,000港元)以本集團於黑龍江國中(其股份於上海證券交易所上市)的投資及本公司簽立的企業擔保作抵押。賬面值約150,000,000港元的其他借貸(二零一九年三月三十一日：529,412,000港元)以本集團在中國的投資物業及酒店物業擔保抵押。

- (iii) 本集團之銀行及其他借貸乃以下列貨幣列值：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	16,788	16,525
人民幣	472,222	870,587
美元	21,400	6,794
	<b>510,410</b>	893,906

## 22. 合約負債

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預收客戶的代價(附註)	<b>778</b>	443

附註：在採納香港財務報告準則15號之前，本集團已確認已從客戶收取與酒店業務有關的貿易及其他應付賬款及已收按金的代價。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類為合約負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 23. 金融工具之公平值計量

### (a) 按公平值計量之金融資產

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零一九年九月三十日(未經審核) 定期以公平值計量				
分類為持作買賣並以公平值 計入損益表之金融資產	669,309	-	-	669,309
於二零一九年三月三十一日(經審核) 定期以公平值計量				
分類為持作買賣並以公平值 計入損益表之金融資產	911,924	-	-	911,924

截至二零一九年九月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何轉移，亦無轉入／轉出第三級(二零一九年三月三十一日：無)。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中以攤銷成本計量的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### (b) 並非以公平值列賬之金融工具之公平值

以成本或攤銷成本列賬之本集團金融工具之賬面值，與其於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之公平值並無重大差異。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 24. 重大關連人士交易

除於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，於本期間內，本集團與關連人士訂立以下之交易：

### (a) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金(包括支付予本公司之董事及高級行政人員之金額)如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及其他短期利益	5,562	6,370
退休金計劃供款	338	350
	<b>5,900</b>	<b>6,720</b>

### (b) 其他應付關連公司款項

本集團有其他應付予關連公司的款項：

	於二零一九年	於二零一九年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)(附註)	346,111	—

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。應付一間關連公司的款項為無擔保、不計息且按要求償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 24. 重大關連人士交易 (續)

### (c) 來自一間關連公司的租金收入

包括已收及應收一間關連公司的租金收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入		
沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(附註)	15,050	18,538

附註：姜先生於沃華擁有實益權益。

## 25. 中期財務報表之批准及授權刊發

中期財務報表已於二零一九年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

## 經營業績

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團收益約為69,882,000港元，去年同期則為負收益約1,995,000港元。此乃主要由於(i)期內並無確認銷售按公平值計入損益表之金融財產之負收益(截至二零一八年九月三十日止六個月：負港幣60,725,000港元)及(ii)期間自農業業務產生的新收益源。截至二零一九年九月三十日止六個月農業業務收益為21,038,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：398,000港元)。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約267,634,000港元，較去年同期虧損約496,248,000港元減少約46.1%，有關減少主要因(i)按公平值計入損益表之金融資產的未變現公平值虧損約191,953,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：449,399,000港元)；(ii)本集團投資物業公平值變動產生的虧損約21,111,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,149,000港元)；(iii)應收賬款的預期信貸虧損之減值虧損撥備約14,794,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)；(iv)因其他借貸利息增加所致的財務成本增加約18,883,000港元至51,608,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：32,724,000港元)及(v)期內並無確認退稅(截至二零一八年九月三十日止六個月：25,498,000港元)之淨額效應所致。

本公司股東應佔本期間虧損為約267,616,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：496,217,000港元)。每股基本及攤薄虧損為3.67港仙(截至二零一八年九月三十日止六個月：8.16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。於二零一九年九月三十日，本集團投資物業總值為約1,191,244,000港元(二零一九年三月三十一日：1,282,094,000港元)。根據進行的獨立估值，期內錄得投資物業公平值變動虧損約21,111,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,149,000港元)。

期內，本集團錄得物業投資業務租金收入約31,496,000港元，較去年同期減少約13.7%。租金收入減少主要由於期內人民幣兌港元貶值。截至二零一九年九月三十日，物業投資組合的整體佔用率仍然高企於約95%。分部溢利約為1,805,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：30,354,000港元)。溢利減少主要歸因期內本集團投資物業公平值變動產生的虧損增加。

預期此分部將持續產生穩固收益來源以及獲取潛在增值機遇。

# 管理層討論及分析

## 酒店業務

於二零一九年九月三十日，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快捷假日酒店（「酒店」）。

期內，本集團錄得酒店收益約17,348,000港元，較去年同期減少約11.9%。酒店平均入住率較去年同期下降8%至本期間約70%，而去年同期平均客房價下降3.7%至本期間約人民幣310元。分部溢利約為516,000港元，較去年同期增加約486.4%。溢利增加主要歸因於期內此分部成本控制措施的引入。

本集團正考慮對酒店進行裝修工程，倘若落實進行，預計將可維持酒店入住率及平均房租的競爭力。

## 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。於二零一九年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約17,500公頃農地，賬面值約371,962,000港元（二零一九年三月三十一日：368,087,000港元）。

本集團於期內錄得農業業務收益約21,038,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：398,000港元）。收益增加主要由於於二零一八年十月完成收購農業耕作業務。此農場的主要作物為大豆。於期內已種值約4,300公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.4噸，而穀物產量約為10,300公噸。大豆平均售價較去年同期下降14.3%至約300美元／公噸。中美貿易糾紛為導致大豆市場價格波動的主要關鍵因素。此外，由於養牛業務尚處於初始階段，故期內並無售出任何牛隻。分部虧損約5,175,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：2,475,000港元）。虧損主要是由於中美貿易爭端，對大豆的平均售價造成了影響，蠶食了此分部的盈利能力。

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。

## 融資及證券投資業務

於二零一九年九月三十日，涉及融資業務之應收貸款總額為約42,781,000港元（二零一九年三月三十一日：52,475,000港元），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為約669,309,000港元（二零一九年三月三十一日：911,924,000港元），佔本集團淨資產2,214,232,000港元（二零一九年三月三十一日：2,584,656,000港元）之30.2%（二零一九年三月三十一日：35.3%）。

於二零一九年九月三十日，本集團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，佔黑龍江國中合共已發行股份13.74%。黑龍江國中於二零一九年九月三十日的投資成本為約人民幣243,394,000元（相當於約270,437,000港元）（二零一九年三月三十一日：283,016,000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。黑龍江國中股價由二零一九年三月三十一日的每股人民幣3.41元降至二零一九年九月三十日的每股人民幣2.65元。本集團期內錄得黑龍江國中按公平值計入損益表之未變現投資虧損191,953,000港元。

誠如截至二零一九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179,490,000元（相當於約199,433,000港元）、本期間溢利約人民幣11,637,000元（相當於約12,930,000港元）及淨資產約人民幣3,506,730,000元（相當於約3,896,367,000港元）。黑龍江國中經營十三個污水及供水項目，每日總處理量約1,200,000公噸。在環保政策及行業發展趨勢的背景下，黑龍江國中關注環保領域（如供水及污水），正積極部署節約能源發展及環保項目。

於二零一九年九月三十日，管理層已委聘一名獨立合資格估值師以釐定本集團應收貸款的預期信貸虧損，期內已確認應收貸款減值虧損約9,694,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

期內，本集團並無於此分部授出任何新造貸款或作出任何新的證券投資。此分部於期內並無為本集團貢獻任何收益（截至二零一八年九月三十日止六個月：2,131,000港元）。期內分部虧損約201,743,000港元，而去年同期虧損則約為446,539,000港元。虧損減少主要由於按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損減少。

本集團對證券投資業務採取審慎的投資策略，並會密切留意市場變動以及在必要時及時機合適時變現投資，以增加本集團的營運資金。此外，本集團已決定停止經營其融資業務，以將更多資源分配予本集團的其他分部。

### 其他業務

本集團的其他業務指於印尼的錳礦採礦權，惟本集團尚未開始投產。於二零一九年九月三十日，採礦權的賬面值為178,664,000港元（二零一九年三月三十一日：178,664,000港元）。期內的估計資源量並無出現重大變動。

因本集團決定不再就天然資源業務投入更多資源，故此分部於期內並無產生收入（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。期內虧損為800,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：1,057,000港元）。虧損主要為期內的行政開支。

儘管如此，本集團將密切監察市場狀況，且不排除於時機合適時變現此分部的投資。

# 管理層討論及分析

## 前景

展望未來，外圍環境將持續不穩定。本集團將繼續採取審慎及嚴謹的方法來管理其現有業務，以減少面對市場波動的風險。與此同時，我們將積極對所有表現未如理想的業務進行重組，以提升本集團的財務表現並抓住具有良好前景的投資機遇，致力提高本公司股東的回報。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，權益達致約2,214,232,000港元(二零一九年三月三十一日：約2,584,656,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為21,705,000港元(二零一九年三月三十一日：約79,975,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為5,197,000港元(二零一九年三月三十一日：約274,705,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團之流動比率為1.01(二零一九年三月三十一日：1.28)。截至二零一九年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為15.7%(二零一九年三月三十一日：24.2%)。

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸總額為約510,410,000港元，其中約505,184,000港元(二零一九年三月三十一日：約888,158,000港元)須於一年內償還，而約5,226,000港元(二零一九年三月三十一日：約5,748,000港元)須於兩至五年內償還。於二零一九年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣425,000,000元(二零一九年三月三十一日：約人民幣740,000,000元)、約16,788,000港元(二零一九年三月三十一日：約16,525,000港元)及約2,744,000美元(二零一九年三月三十一日：約871,000美元)。

本集團並無特定的季節性借貸模式。期內，為償還本集團其他借貸，本集團向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)借入人民幣311,500,000元(相當於約346,111,000港元)，上海鵬欣為一間由本公司執行董事、主席及主要股東姜照柏先生擁有99%權益的公司。有關借貸並無擔保、不計息及須按要求償還。於二零一九年九月三十日，應付上海鵬欣的款項為人民幣311,500,000元(相當於約346,111,000港元)。

期內，本公司股本概無變動。於二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團賬面值約為596,667,000港元(二零一九年三月三十一日：約655,294,000港元)之投資物業及賬面值約為453,043,000港元(二零一九年三月三十一日：約485,235,000港元)之酒店物業已抵押作其負債之擔保。此外，本集團所持有黑龍江國中水務股份有限公司之227,000,000股股份，賬面值約668,389,000港元(二零一九年三月三十一日：約910,671,000港元)，亦已抵押予貸款人，作為本集團獲授貸款融資額度之擔保。

## 中期股息

董事會議決不會就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

### 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部)(「證券及期貨條例」)之普通股及相關股份中，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之相關權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊中之相關權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則下之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之相關權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

#### 所持本公司股份

股東姓名	實益擁有人	受控法團的權益	總計	持股之概約百分比
姜照柏	–	1,742,300,000 (附註1)	1,742,300,00	23.89%
沈安剛	7,865,000	502,255,000 (附註2)	510,120,000	6.99%
林長盛	7,700,000	–	7,700,000	0.11%

附註：

- 於二零一九年九月三十日，1,742,300,000股股份當中，1,033,300,000股乃由Rich Monitor Limited持有，而709,000,000股乃由鵬欣控股有限公司持有，該等公司全部均由姜照柏先生(「姜先生」)全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於本公司1,742,300,000股股份中擁有權益。
- 該等502,255,000股股份由Ansheng Holdings Company Limited實益擁有，而Ansheng Holdings Company Limited則由沈安剛先生(「沈先生」)全資實益擁有。因此，沈先生被視為於Ansheng Holdings Company Limited持有的全部502,255,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一九年九月三十日，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東

於二零一九年九月三十日，據本公司董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司之普通股及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司規定存置之登記冊之權益或淡倉：

### 於股份之好倉

股東姓名／名稱	所持本公司股份			持股之 概約百分比
	實益擁有人	受控法團的權益	總計	
Rich Monitor Limited	1,033,300,000 (附註1)	—	1,033,300,000	14.17%
鵬欣控股有限公司	709,000,000 (附註1)	—	709,000,000	9.72%
姜照柏	—	1,742,300,000 (附註1)	—	23.89%
Ansheng Holdings Company Limited	502,255,000 (附註2)	—	502,255,000	6.89%
沈安剛	7,865,000	502,255,000 (附註2)	510,120,000	6.99%

附註：

(1)：該等公司均由姜先生全資實益擁有。姜先生於本公司之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節。

(2)：Ansheng Holdings Company Limited由沈先生全資實益擁有。沈先生於本公司的權益已在上文「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節中闡述。

除上文披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司並無接獲任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)通知，於本公司之普通股或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司規定存置之登記冊之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「該計劃」)已獲本公司股東批准，並於二零一一年八月十二日生效。該計劃的詳細條款已於簡明綜合財務報表的附註18中披露。

自採納該計劃以來，概無據此授出任何購股權。

## 其他資料

### 董事資料變動

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條，於本公司二零一九年年報日期後，本公司董事資料變動載列如下：

- 一 本公司執行董事林長盛先生已獲委任為中國水業集團有限公司(股份代號：1129)的獨立非執行董事，自二零一九年八月五日起生效。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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**」)所載條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 企業管治守則規定，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) 根據企業管治守則之守則條文第 E.2.1 條，董事會之主席須出席股東週年大會，以於會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因有其他事務在身，未有出席二零一九年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零一九年八月二十九日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

### 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，彼等已確認彼等於整段期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## 其他資料

### 審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本中期報告，包括本集團採納的會計原則。

### 董事會

於本報告日期，本公司董事會包括執行董事姜照柏先生(主席)、林長盛先生(行政總裁)、陳懿先生及沈安剛先生；而獨立非執行董事則為何耀瑜先生、高明東先生及單喆懃教授。

承董事會命  
潤中國國際控股有限公司  
執行董事及行政總裁  
林長盛

香港，二零一九年十一月二十八日