



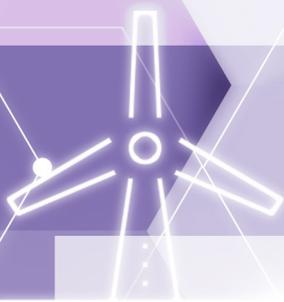
EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

股份代號：202

中期報告

2020



潤中國際控股有限公司 | 2020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	36
其他資料	41

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

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

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

Fenix PR Limited
香港
上環
皇后大道中237號
太興中心1座8樓



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3至35頁之中期財務報表，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」)截至二零二零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，另加若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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」)編製。本公司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報表。

吾等之責任是根據吾等之審閱對本中期財務報表作出結論，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。審閱中期財務報表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，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信此中期財務報表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，二零二零年十一月三十日

簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	4	55,014	69,882
銷售成本		(26,052)	(23,397)
毛利		28,962	46,485
其他收入及收益，淨額	5	1,874	2,889
員工成本		(14,527)	(16,661)
物業、廠房及設備和使用權資產的折舊		(7,915)	(7,837)
物業、廠房及設備減值		(31,323)	-
行政成本		(17,752)	(16,272)
貿易及其他應收賬款及預付款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額		(1,477)	(14,794)
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益／(虧損)		2,095	(1,437)
投資物業公平值變動產生之虧損	11	(23,596)	(21,111)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益／(虧損)	16	53,636	(191,953)
經營虧損	6	(10,023)	(220,691)
財務成本	7	(51,473)	(51,608)
稅前虧損		(61,496)	(272,299)
稅項抵免	8	6,590	4,665
本期間虧損		(54,906)	(267,634)
應佔：			
本公司擁有人		(54,891)	(267,616)
非控股權益		(15)	(18)
		(54,906)	(267,634)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
—基本及攤薄		(0.753) 港仙	(3.669)港仙

隨附之附註為本簡明綜合財務報表之組成部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(54,906)	(267,634)
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	15,457	(102,790)
本期間全面虧損總額	(39,449)	(370,424)
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(39,434)	(370,406)
非控股權益	(15)	(18)
	(39,449)	(370,424)

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	1,144,201	1,155,100
物業、廠房及設備	12	825,135	858,811
採礦權	13	178,664	178,664
商譽		–	–
使用權資產		1,913	2,957
		2,149,913	2,195,532
流動資產			
存貨		7,481	6,463
生物資產		23,953	20,501
貿易及其他應收賬款及預付款	14	135,677	136,879
應收貸款	15	42,264	42,781
按公平值計入損益表之金融資產	16	638,518	578,384
現金及現金等值物		16,175	16,188
		864,068	801,196
資產總值		3,013,981	2,996,728
資本及儲備			
股本	17	2,664,298	2,664,298
儲備		(746,010)	(712,689)
本公司擁有人應佔權益		1,918,288	1,951,609
非控股權益		37,923	37,938
權益總額		1,956,211	1,989,547
非流動負債			
租賃負債		–	757
銀行及其他借貸	22	4,181	4,703
應付一間關連公司的款項	21	148,211	137,935
遞延稅項負債	19	97,464	107,472
		249,856	250,867
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	20	85,146	71,009
合約負債	23	–	1,255
應付稅項		6,235	6,259
應付一間關連公司的款項	21	49,326	–
租賃負債		1,869	2,197
銀行及其他借貸	22	665,338	675,594
		807,914	756,314
負債總額		1,057,770	1,007,181
權益及負債總額		3,013,981	2,996,728
流動資產淨值		56,154	44,882
資產總值減流動負債		2,206,067	2,240,414

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

截至二零二零年九月三十日止六個月

截至二零二零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	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二零年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	36,767	(3,715)	871	(2,661,085)	1,951,609	37,938	1,989,547
換算海外附屬公司之 匯兌差額	-	-	-	-	15,457	-	-	15,457	-	15,457
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(54,891)	(54,891)	(15)	(54,906)
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	15,457	-	(54,891)	(39,434)	(15)	(39,449)
主要股東產生的視作出資	-	-	-	6,113	-	-	-	6,113	-	6,113
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	42,880	11,742	871	(2,715,976)	1,918,288	37,923	1,956,211

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	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 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
換算海外附屬公司之 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

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

截至二零二零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。

資本儲備

資本儲備乃來自主要股東的視作出資。這是由於撥備本金約為224,063,000港元的無抵押及無擔保免息貸款所致。初始確認時，貸款的公平值約為181,183,000港元。約42,880,000港元的資本儲備結餘乃初始確認時貸款本金與公平值的差額。

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

法定盈餘儲備指除稅後收益10%的撥款，乃按照中華人民共和國(「中國」)所設立，且適用於本公司附屬公司的會計準則及規定計算。當有關儲備結餘達到該實體註冊股本50%，則可選擇是否進一步撥款。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零二零年 二零一九年

千港元

千港元

(未經審核)

(未經審核)

經營業務所得現金淨額	8,219	376,905
投資業務		
購入物業、廠房及設備	(893)	(11,593)
出售生物資產之所得款項	19,280	12,208
購入生物資產	(20,762)	(16,593)
生物資產減少／(增加)	125	(221)
投資業務所用現金淨額	(2,250)	(16,199)
融資業務		
已付利息	(40,462)	(68,180)
新籌措銀行及其他借款	5,000	14,607
應付一間關聯公司款項	53,483	–
償還銀行及其他借款	(22,994)	(350,000)
償還租賃負債	(1,148)	–
融資業務所用現金淨額	(6,121)	(403,573)
現金及現金等值物減少淨額	(152)	(42,867)
於期初之現金及現金等值物	16,188	79,975
匯率變動影響	139	(15,403)
於報告期末之現金及現金等值物	16,175	21,705
現金及現金等值物結餘分析：		
現金及銀行結餘	16,175	21,705

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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)證券投資及融資業務。

本公司董事認為，於二零二零年九月三十日，姜照柏先生（「姜先生」）為本公司最終控制方。

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

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。

有關截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表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二零二零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二零二零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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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
- 按公平值計入損益表之金融資產

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至二零二零年三月三十一日止年度之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(「香港財務報告準則」)及詮釋的影響除外。

於本期間強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團於本期間首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第3號(修訂本)	業務之定義

於本期間應用香港財務報告準則概念框架之提述的修訂本及香港財務報告準則的修訂本，對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現以及／或該等未經審核簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業投資業務	14,858	31,496	(14,369)	1,805
酒店業務	17,047	17,348	(3,826)	516
農業業務	23,109	21,038	(30,391)	(5,175)
證券投資及融資業務	–	–	53,016	(201,743)
其他業務	–	–	(381)	(800)
總計	55,014	69,882	4,049	(205,397)
利息收入及其他收益			1,874	2,889
未分配開支			(15,946)	(18,183)
經營虧損			(10,023)	(220,691)
財務成本			(51,473)	(51,608)
稅前虧損			(61,496)	(272,299)
稅項抵免			6,590	4,665
本期間虧損			(54,906)	(267,634)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二零年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零一九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、財務成本及稅務抵免。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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資業務	1,249,686	1,257,795
酒店業務	449,728	451,052
證券投資及融資業務	680,796	621,178
農業業務	433,420	463,407
其他業務	179,642	179,648
分部資產總計	2,993,272	2,973,080
未予分攤之資產	20,709	23,648
綜合資產總值	3,013,981	2,996,728

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
物業投資業務	58,691	60,318
酒店業務	45,648	44,869
證券投資及融資業務	90	180
農業業務	63,201	66,590
其他業務	6,024	5,965
分部負債總計	173,654	177,922
未予分攤之銀行及其他借貸	626,966	642,222
未予分攤之負債	250,915	180,778
應付稅項	6,235	6,259
綜合負債總值	1,057,770	1,007,181

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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、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、證券投資及融資業務、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、若干銀行及其他借貸、若干租賃負債及應付一間關聯公司之款項並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務、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	其他業務 千港元	未予分攤 之金額 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
							39,238
資本開支(附註)	-	-	-	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)
生物資產之公平值 變動減銷售成本 產生之收益	-	-	-	(2,095)	-	-	(2,095)

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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	證券投資及 融資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	未予分攤 之金額 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	53	6,537	-	36	-	126	6,752
使用權資產折舊	42	-	-	-	-	1,043	1,085
							7,837
資本開支(附註)	-	-	-	11,593	-	-	11,593
投資物業之公平值變動							
產生之虧損	21,111	-	-	-	-	-	21,111
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	-	-	191,953	-	-	-	191,953
生物資產的公平值							
變動減銷售成本							
產生之虧損	-	-	-	1,437	-	-	1,437

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產，從收購附屬公司購置。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(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、使用權資產及採礦權(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 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	–	–	27,947	29,115
中國	31,905	48,844	1,564,451	1,576,819
玻利維亞	23,109	21,038	378,382	410,465
印尼	–	–	179,133	179,133
	55,014	69,882	2,149,913	2,195,532

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益 10% 或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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
農業業務 — 客戶 A	20,237	20,997

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	17,047	17,348
農業業務	23,109	21,038
	40,156	38,386
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	23,109	21,038
酒店收入 — 食品及飲料	5,384	—
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間服務	11,663	17,348
	40,156	38,386
其他來源之收益		
物業租金收入	14,858	31,496
	55,014	69,882

在香港財務報告準則第15號第121段允許的情況下，它並不披露(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

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	62	156
匯兌(虧損)/收益淨額	(138)	3
其他貸款利息收入	479	496
投資收益	572	420
雜項收入	899	1,814
	1,874	2,889

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊(附註12)	6,871	6,752
使用權資產折舊	1,044	1,085
物業、廠房及設備減值	31,323	-
貿易及其他應收賬款及預付款以及應收貸款之 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備淨額	1,477	14,794
物業之經營租賃租金	-	397
短期租賃付款	129	184
低價值資產租賃相關開支	17	18
投資物業租金收入總額	(14,858)	(31,496)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	852	5,432
	(14,006)	(26,064)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	332	492
— 其他借貸	40,394	50,996
— 租賃負債	63	120
應付一間關聯公司之款項的推算利息	10,684	—
	51,473	51,608

8. 稅項抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
中國企業所得稅		
— 現時稅項開支	4,255	2,204
— 往年超額撥備	(400)	—
	3,855	2,204
遞延稅項抵免(附註19)	(10,445)	(6,869)
稅項抵免	(6,590)	(4,665)

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。

董事認為實施利得稅兩級制所涉及的金額對簡明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。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無產生香港利得稅應課稅溢利，故並無香港稅項作出撥備(二零一九年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

11. 投資物業

本集團於二零二零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專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。

於二零二零年九月三十日，賬面值約為614,986,000港元(二零二零年三月三十一日：631,766,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之融資之抵押。

公平值計量

下表列示有關位於香港及中國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
於二零二零年九月三十日(未經審核)				
香港	–	25,100	–	25,100
中國	–	–	1,119,101	1,119,101
	–	25,100	1,119,101	1,144,201
於二零二零年三月三十一日(經審核)				
香港	–	25,100	–	25,100
中國	–	–	1,130,000	1,130,000
	–	25,100	1,130,000	1,155,100

12. 物業、廠房及設備

	千港元
賬面值：	
於二零一九年四月一日	890,326
添置	13,053
匯兌調整	(30,325)
折舊開支	(14,243)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日(經審核)	858,811
添置	893
減值(附註(a))	(31,323)
匯兌調整	3,625
折舊開支	(6,871)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	825,135

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備(續)

於二零二零年九月三十日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面值：		
永久業權土地	340,878	371,962
在建工程	4,991	5,230
酒店物業	439,674	442,385
租賃改良工程	5,120	4,231
傢俬及裝置	1,131	1,242
設備、車輛及其他	33,341	33,761
	825,135	858,811

附註：

(a) 減值評估

鑑於玻利維亞的新冠病毒疫情的持續影響，本集團管理層認為存在減值跡象，並就位於玻利維亞的若干物業、廠房及設備的可收回金額進行減值評估。

若干物業、廠房及設備的可收回金額乃單獨估計，並採用獨立外聘估值師實行的市場比較法及／或折舊重置成本法，以其公平值減銷售成本來釐定。

根據市場比較法，公平值減銷售成本的釐定，是假設若干永久業權土地乃按現狀以即時交吉形式出售，並參考可資比較的销售交易以及查詢相關市場上可供查閱之資料。

根據折舊重置成本法，公平值減若干物業、廠房及設備之銷售成本的釐定，是參照當前的重置成本，減去因實際損耗以及所有相關形式的廢舊及優化而作出的扣除。

根據減值評估，於截至二零二零年九月三十日止六個月的簡明綜合損益表中確認減值虧損31,323,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

於二零二零年九月三十日，賬面值約439,674,000港元(二零二零年三月三十一日：442,385,000港元)之酒店物業已被抵押，作為授予本集團之其他借貸之抵押。

賬面值約為145,860,000港元(二零二零年三月三十一日：145,860,000港元)的永久業權土地已被抵押，作為授予本集團之銀行借貸之抵押。

截至二零二零年九月三十日止六個月及截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團的酒店物業為在中國根據中期租賃持有。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

13. 採礦權

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初及期／年末	178,664	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。

14. 貿易及其他應收賬款及預付款

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	7,508	10,091
減：預期信貸虧損撥備	(409)	(713)
	7,099	9,378
其他應收賬款及預付款	223,462	220,204
減：預期信貸虧損撥備	(94,884)	(92,703)
	128,578	127,501

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	17,742	19,691
人民幣	88,004	92,191
美元	29,931	24,997
	135,677	136,879

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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)

根據發票日期呈列之貿易應收賬款(扣除預期信貸虧損)之賬齡分析如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	376	1,322
31至60日	2,524	63
61至90日	709	1,089
91至180日	336	6,159
超過180日	3,154	745
	7,099	9,378

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	713	17
預期信貸虧損(撥回)/撥備	(306)	698
匯兌調整	2	(2)
於期/年末	409	713

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二零年三月三十一日：60至90日)。

其他應收賬款及預付款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	92,703	93,751
預期信貸虧損撥備	1,266	4,039
匯兌調整	915	(5,087)
於期/年末	94,884	92,703

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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)

本集團於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日之其他應收賬款及預付款減預期信貸虧損淨額(其中包括)如下:

- (i) 就收購位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付其他應收賬款約39,642,000港元(二零二零年三月三十一日:39,202,000港元);及
- (ii) 就於中國建設環保及水務項目而向若干承包商支付預付款約35,780,000港元(二零二零年三月三十一日:35,382,000港元)。

15. 應收貸款

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 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	(18,742)	(18,225)
	42,264	42,781

金額約61,006,000港元(二零二零年三月三十一日:61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下:

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	18,225	8,531
預期信貸虧損撥備	517	9,694
於期/年末	18,742	18,225

應收貸款之該已減值個別應收賬款與面臨財政困難的債務人有關,而本公司管理層認為僅可收回部分尚未償還結餘。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 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	638,518	578,384

計入截至二零二零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收益約 53,636,000 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(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損約 191,953,000 港元)。

於二零二零年九月三十日，賬面值約為 637,640,000 港元之按公平值計入損益表之金融資產(二零二零年三月三十一日：577,589,000 港元)已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保。

所有股本證券公平值以活躍市場於二零二零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：

於二零二零年九月三十日(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))	於二零二零年 九月三十日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零二零年 九月三十日 佔本集團 資產淨值 百分比	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 公平值變動 所產生之 未變現收益 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	13.74%	273,476	638,518	32.64%	53,636

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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)

於二零二零年三月三十一日(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))	於二零二零年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零二零年 三月三十一日 佔本集團 資產淨值 百分比	截至 二零二零年 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%	270,437	578,384	29.07%	(282,878)

附註：

- 上表所示於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日之投資成本及市值以及投資之未變現收益/(虧損)受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示集總數據未必是前列數字之算術總和。於二零二零年九月三十日，黑龍江國中之投資公平值約為人民幣568,281,000元(相當於約638,518,000港元)(二零二零年三月三十一日：約人民幣520,546,000元(相當於約578,384,000港元))。於二零二零年九月三十日，於黑龍江國中之投資成本約為人民幣243,394,000元(相當於約273,476,000港元)(二零二零年三月三十一日：人民幣243,394,000元(相當於約270,437,000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。截至二零二零年九月三十日止六個月及截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零二零年九月三十日止六個月及截至二零二零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，該公司於二零二零年六月三十日之資產淨值為約人民幣3,462,378,000元(相當於約3,890,312,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,452,081,000元)(相當於約3,835,646,000港元)。截至二零二零年六月三十日止六個月，黑龍江國中錄得收益約人民幣137,340,000元(相當於約154,315,000港元)及純利約人民幣26,663,000元(相當於約29,958,000港元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：收益約人民幣179,490,000元(相當於約199,433,000港元)及純利約人民幣11,637,000元(相當於約12,930,000港元))。
- 於二零二零年九月三十日，賬面值約637,640,000港元(二零二零年三月三十一日：577,589,000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

截至二零二零年九月三十日止六個月

17. 股本

	股數		面值	
	於二零二零年 九月三十日 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 (經審核)	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已發行及繳足普通股：				
於報告期／年初及報告期／年末	7,294,369,363	7,294,369,363	2,664,298	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。

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。

截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

於報告期末，行使根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權可發行之股份數目為零（二零二零年三月三十一日：零）佔當時本公司已發行股份的0%（二零二零年三月三十一日：0%）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

19. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	重估投資物業 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
於二零一九年四月一日	49,116	77,723	126,839
匯兌調整	(2,728)	(1,522)	(4,250)
計入綜合損益表	(13,889)	(1,228)	(15,117)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審核)	32,499	74,973	107,472
匯兌調整	365	72	437
計入簡明綜合損益表(附註8)	(5,899)	(4,546)	(10,445)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	26,965	70,499	97,464

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回時間，而該等差異未必會在可預見的未來撥回，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簡明綜合財務報表中計入遞延稅項。

20. 貿易及其他應付賬款及已收按金

以下為貿易及其他應付賬款及已收訂金的分析：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	15,940	11,319
其他應付賬款及已收按金	69,206	59,690
	85,146	71,009

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

20. 貿易及其他應付賬款及已收按金(續)

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	22,683	16,212
人民幣	41,510	35,275
美元	20,953	19,522
	85,146	71,009

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	12,633	7,346
31至60日	630	445
超過60日	2,677	3,528
	15,940	11,319
其他應付賬款及已收按金	69,206	59,690
	85,146	71,009

本集團於二零二零年九月三十日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息開支金額約為15,506,000港元(二零二零年三月三十一日：15,091,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約5,955,000港元(二零二零年三月三十一日：5,889,000港元)；及
- (iii) 應付一名董事款項約為4,000,000港元(二零二零年三月三十一日：無)，其為無抵押、無息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

21. 應付一間關連公司款項

於二零二零年九月三十日，應付一間關連公司款項賬面值約197,573,000港元(二零二零年三月三十一日：137,935,000港元)指向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)(由本公司主要股東及執行董事兼主席姜照柏先生管控)取得本金額約為224,063,000港元(二零二零年三月三十一日：170,580,000港元)之無抵押及無擔保免息貸款，將於二零二一年十二月三十一日到期償還。截至二零二零年九月三十日止六個月，於二零二零年六月確認向上海鵬欣取得新增本金額約為53,483,000港元之應付一間關連公司款項，折讓金額約為47,370,000港元(二零二零年三月三十一日：無)，該款為免息並將於一年內到期及須償還。該貸款以實際利率按攤銷成本列賬。所用實際年利率為12.9厘(二零二零年三月三十一日：12.9厘)。該貸款本金額與於初步確認時之公平值之差額約6,113,000港元(二零二零年三月三十一日：36,767,000港元)已列作視作主要股東出資。

22. 銀行及其他借貸

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押(附註(i))	10,553	11,075
其他借貸，有抵押(附註(ii))	643,966	654,222
其他借貸，無抵押	15,000	15,000
借貸總額	669,519	680,297
須償還賬面值：(附註(iii))		
一年內	665,338	675,594
一年以上但不超過兩年期內	1,045	1,045
兩年以上但不超過五年期內	3,136	3,135
五年以上期內	—	523
	669,519	680,297
減：		
於流動負債下呈列的不需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(343,450)	(339,705)
於流動負債下呈列的需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(321,888)	(335,889)
非流動負債下呈列的款項	4,181	4,703

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

22. 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%固定年利率(二零二零年三月三十一日：6.0%)分8年之分期付款期償還，由永久業權土地作擔保。截至二零二零年九月三十日止六個月，賬面值約522,000港元的銀行借款(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)已償還，以及並無訂立任何籌集新銀行借款的協議(截至二零一九年九月三十日止六個月：14,607,000港元)。
- (ii) 截至二零二零年九月三十日止六個月，其他借貸按固定年利率5.25%至13.5%(二零二零年三月三十一日：年利率5.25%至13.0%)計息。

截至二零二零年九月三十日止六個月，賬面值約為22,472,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：350,000,000港元)的其他借貸已償還以及已訂立協議以籌集其他新借貸約5,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。賬面值約為289,888,000港元(二零二零年三月三十一日：308,889,000港元)的其他借貸以本集團之投資物業、本公司簽立的企業擔保及本集團於黑龍江國中(其股份於上海證券交易所上市)的投資作抵押。賬面值約為354,078,000港元(二零二零年三月三十一日：345,333,000港元)的其他借貸以本集團於中國之投資物業及酒店物業以及一間關連公司簽立的企業擔保作抵押，並以本公司若干直接及間接全資附屬公司的股權及股份作為質押。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	32,000	27,000
人民幣	626,966	642,222
美元	10,553	11,075
	669,519	680,297

- (iii) 到期款項是以貸款協議載明的預定還款日期為依據。

23. 合約負債

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預收客戶訂金(附註)	—	1,255

附註：

- (i) 酒店經營的合約負債指預收客戶的訂金。
- (ii) 於期初之合約負債中包括約1,255,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：443,000港元)確認為截至二零二零年九月三十日止六個月的收益。
- (iii) 影響已確認合約負債金額的典型付款條款如下：

當本集團於提供酒店業務前收到訂金，將在合約開始時產生合約負債，直至本集團提供酒店服務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

23. 合約負債(續)

合約負債變動如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期初／年初	1,255	443
已計入在期初／年初確認的合約負債在期內／年內確認收入 而致合約負債減少	(1,255)	(443)
由於在期末／年末收取提供酒店業務的期內／年內訂金 而致合約負債增加	—	1,255
於期末／年末	—	1,255

24. 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
於二零二零年九月三十日(未經審核)				
以公平值計入損益表之金融資產	638,518	—	—	638,518
於二零二零年三月三十一日(經審核)				
以公平值計入損益表之金融資產	578,384	—	—	578,384

截至二零二零年九月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級之間並無重大轉移(二零二零年三月三十一日：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，與其於二零二零年九月三十日及二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月

25. 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	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及其他短期利益	5,690	5,562
退休金計劃供款	276	338
	5,966	5,900

(b) 應付一間關聯公司之款項的推算利息

應付一間關聯公司之款項的已確認推算利息如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
上海鵬欣(附註)	10,684	-

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

25. 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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (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

附註：姜先生於沃華擁有實益權益。

(d) 應付一間關聯公司的管理費

應付一間關聯公司的管理費如下：

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	管理費	
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	1,945	1,924

附註：姜先生於上海春川擁有實益權益。

26. 中期財務報表之批准及授權刊發

中期財務報表已於二零二零年十一月三十日獲董事會批准及授權刊發。

經營業績

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約55,014,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：69,882,000港元)，較去年同期減少約21.3%，其主要由於收益在物業投資業務因新型冠狀病毒(「新冠病毒」)疫情帶來的不利影響下減少。租金收入約14,858,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：31,496,000港元)，較去年同期減少約52.8%。酒店業務收益減少1.7%至17,047,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：17,348,000港元)。此一輕微下降主要由於酒店成為檢疫酒店，從而將新冠病毒疫情造成的影響降至最低。農業業務維持穩定於約23,109,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：21,038,000港元)。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約54,906,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損約267,634,000港元)，較去年同期減少約79.5%，有關減少主要因(i)確認按公平值計入損益表之金融資產的公平值變動收益約53,636,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損約191,953,000港元)；及(ii)於期內確認的本集團物業、廠房及設備減值虧損約31,323,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

本公司股東應佔本期間虧損為約54,891,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：267,616,000港元)。每股基本及攤薄虧損為0.753港仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：3.669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」)。於二零二零年九月三十日，本集團投資物業總值為約1,144,201,000港元(二零二零年三月三十一日：1,155,100,000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23,596,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：21,111,000港元)。該物業組合截至二零二零年九月三十日之重新估值下調，乃因在二零二零年上半年新冠病毒疫情期間商業物業市場情緒低迷及中國經濟增長放緩所致。

期內，本集團錄得物業投資業務租金收入約14,858,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：31,496,000港元)，佔總收益27%。租金收入減少主要由於上海物業的租金擔保協議已於二零一九年八月到期，故期內並無收取租金收入(截至二零一九年九月三十日止六個月：約15,050,000港元)以及受新型冠狀病毒疫情的影響，上海物業的平均出租率由二零二零年三月三十一日的82%減少至二零二零年九月三十日的51%。北京物業平均出租率於截至二零二零年九月三十日維持在約96%。分部虧損約為14,369,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：溢利約1,805,000港元)。虧損主要歸因於期內本集團投資物業公平值變動虧損所致。

預期中國經濟隨著新冠病毒疫情受控而反彈。分部將繼續為本集團帶來穩定的收入流及資本收益潛力。

管理層討論及分析

酒店業務

於二零二零年九月三十日，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。

本集團於二零二零年第一季度的酒店業務尤其受到新冠病毒影響。儘管努力控制成本，其仍需大量財務資源維持適當的運營及服務水平以及照顧員工福祉。有鑑於此，酒店果斷決定參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃。於二零二零年三月底前，酒店成為檢疫酒店。上海旅客可在14天的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。酒店的平均入住率達到約95%（截至二零一九年九月三十日止六個月：70%）。

期內，本集團錄得酒店收益約17,047,000港元（二零一九年九月三十日止六個月：17,348,000港元），佔總收益的31%。分部虧損約為3,826,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：溢利約516,000港元）。扭盈為虧主要是由於本期間平均房價減少約35%至約人民幣200元（截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣310元）。

本集團將繼續審視其營銷策略。在運營方面，隨著旅遊業情緒預計快將回復，本集團將繼續採取短期及較長期措施以控制成本並提高效率。

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。於二零二零年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約17,500公頃農地，賬面值約340,878,000港元（二零二零年三月三十一日：371,962,000港元）。

玻利維亞受新冠病毒疫情的不利影響，有關政府自二零二零年三月起在全國實施若干限制。由於農場採取了多項措施以確保生產活動的衛生及安全，農場的營運仍穩定地運作。本集團於期內錄得農業業務收益約23,109,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：21,038,000港元），佔總收益的42%。此農場的主要作物為大豆。於期內已種值約4,200公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.4噸，而穀物產量約為9,900公噸。大豆平均售價較去年同期維持相對穩定於300美元／公噸。於物業、廠房及設備約31,323,000港元的減值虧損前，該分部錄得溢利約932,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損約5,175,000港元）。減值虧損主要由於新冠病毒疫情爆發，對玻利維亞的商業及經濟活動造成負面影響。

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。

管理層討論及分析

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(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。期內分部溢利約53,016,000港元，而去年同期虧損則約為201,743,000港元。扭虧為盈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收益53,636,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：虧損191,953,000港元)。

於二零二零年九月三十日，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638,518,000港元(二零二零年三月三十一日：578,384,000港元)，佔本集團淨資產1,956,211,000港元(二零二零年三月三十一日：1,989,547,000港元)之32.6%(二零二零年三月三十一日：29.1%)以及融資業務的應收貸款總額約為42,264,000港元(二零二零年三月三十一日：42,781,000港元)。

於二零二零年九月三十日，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。黑龍江國中於二零二零年九月三十日的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二零年三月三十一日：人民幣1.1059元)。黑龍江國中股價由二零二零年三月三十一日的每股人民幣2.29元增至二零二零年九月三十日的每股人民幣2.5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收益53,636,000港元。

誠如截至二零二零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137,340,000元(相當於約154,315,000港元)、本期間溢利約人民幣10,297,000元(相當於約11,570,000港元)及淨資產約人民幣3,462,378,000元(相當於約3,890,312,000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623,400噸及一個清潔能源項目。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。

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。

前景

展望二零二零年下半年，基於新冠疫情對經濟所產生的持續影響，以及中美磨擦升溫增加了經濟發展的不確定性，預期業務前景將會面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團會適當地修訂其業務策略和計劃，以持續應對不斷變化的商機和挑戰。

此外，我們會進一步審慎及嚴謹地聚焦於和發展本集團的現有投資項目及其他業務發展機會，以期為本公司股東帶來長期及可觀的回報。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，權益達致約1,956,211,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,989,547,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為16,175,000港元(二零二零年三月三十一日：約16,188,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為56,154,000港元(二零二零年三月三十一日：約44,882,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團之流動比率為1.07(二零二零年三月三十一日：1.06)。於二零二零年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為28.8%(二零二零年三月三十一日：27.3%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零二零年九月三十日，本集團之借貸總額約為867,056,000港元(二零二零年三月三十一日：約818,232,000港元)，當中約714,664,000港元(二零二零年三月三十一日：約675,594,000港元)須於一年內償還及約152,392,000港元(二零二零年三月三十一日：約142,638,000港元)須於八年內償還。於二零二零年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣733,809,000元(二零二零年三月三十一日：約人民幣702,140,000元)、約32,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約27,000,000港元)及約1,353,000美元(二零二零年三月三十一日：約1,420,000美元)。

於期內，本集團向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)進一步借入人民幣47,600,000元(相當於約53,483,000港元)(上海鵬欣由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生擁有99%權益)。於二零二零年九月三十日，應付上海鵬欣的賬面值約為人民幣175,807,000元(相當於約197,537,000港元)(二零二零年三月三十一日：約人民幣124,142,000元或137,935,000港元)。該借款乃無抵押、免息，約人民幣131,908,000元(相當於約148,211,000港元)於二零二一年十二月三十一日償還，以及約人民幣43,899,000元(相當於約49,326,000港元)應要求償還。

其內本公司股本並無變動。於二零二零年四月一日及二零二零年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二零年九月三十日，本集團賬面值約為614,986,000港元(二零二零年三月三十一日：約631,766,000港元)之投資物業、賬面值約為145,860,000港元(二零二零年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地及賬面值約為439,674,000港元(二零二零年三月三十一日：約442,385,000港元)之酒店物業已抵押作為其負債之擔保。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637,640,000港元(二零二零年三月三十一日：約577,589,000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。

重大收購及出售

期內概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

管理層討論及分析

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。

或然負債

本集團於二零二零年九月三十日概無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二零年九月三十日，本集團概無重大資本承擔(二零二零年三月三十一日：無)。

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利。本集團將經營所得之現金流以及銀行和其他借款應用於其營運及投資需求。

本集團於其二零二零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

於二零二零年九月三十日，本集團聘有約147名(二零二零年三月三十一日：約158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。

中期股息

董事會議決不會就截至二零二零年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一九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

於二零二零年九月三十日，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)	1,742,300,000	23.89%
沈安剛	7,865,000	641,135,000 (附註2)	649,000,000	8.9%
林長盛	7,700,000	–	7,700,000	0.11%

附註：

- 於二零二零年九月三十日，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641,135,000股股份由Ansheng Holdings Company Limited持有，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641,135,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，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

所持本公司股份

股東姓名／名稱	實益擁有人	受控法團的權益	總計	持股之概約百分比
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%
Ansheng Holdings Company Limited	641,135,000 (附註2)	—	641,135,000	8.79%

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，於二零二零年九月三十日，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。該計劃有效期為十年並將於二零二一年八月十二日屆滿。

於二零二零年九月三十日，按該計劃項下授出之購股權可供發行的普通股總數為607,866,936股，佔於二零二零年九月三十日及本中期報告日期已發行普通股股數約8.33%。

於二零二零年九月三十日，概無尚未行使之購股權。

董事資料變動

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條，於本公司二零二零年年報日期後，本公司董事資料變動載列如下：

本公司獨立非執行董事高明東先生於二零二零年十一月三日辭任偉俊集團控股有限公司（股份代號：1013）獨立非執行董事。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零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，未有出席二零二零年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零二零年九月十一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
潤中國際控股有限公司
執行董事及行政總裁
林長盛

香港，二零二零年十一月三十日