

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倚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)

截至二零二零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54,906,000港元，較二零一九年同期減少79.5%。
- 董事會不建議就截至二零二零年九月三十日止六個月派付中期股息(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，權益總額為1,956,211,000港元，較於二零二零年三月三十一日之1,989,547,000港元減少1.7%。
- 於二零二零年九月三十日，每股資產淨值為0.268港元，較於二零二零年三月三十一日之0.273港元減少1.8%。

潤中國際控股有限公司(「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」)截至二零二零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	3	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	4	1,874	2,889
員工成本		(14,527)	(16,661)
物業、廠房及設備、使用權資產折舊		(7,915)	(7,837)
物業、廠房及設備減值		(31,323)	-
行政成本		(17,752)	(16,272)
貿易及其他應收款項及預付款項及應收 貸款的預期信貸虧損撥備，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		(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)		53,636	(191,953)
經營虧損	5	(10,023)	(220,691)
財務成本	6	(51,473)	(51,608)
稅前虧損		(61,496)	(272,299)
稅項抵免	7	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 — 基本及攤薄	8	(0.753) 港仙	(3.669) 港仙

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		
海外附屬公司換算之匯兌差額	<u>15,457</u>	<u>(102,790)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(39,449)</u>	<u>(370,424)</u>
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(39,434)	(370,406)
非控股權益	<u>(15)</u>	<u>(18)</u>
	<u>(39,449)</u>	<u>(370,424)</u>

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		1,144,201	1,155,100
物業、廠房及設備		825,135	858,811
採礦權		178,664	178,664
商譽		-	-
使用權資產		1,913	2,957
		<u>2,149,913</u>	<u>2,195,532</u>
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	10	135,677	136,879
應收貸款	11	42,264	42,781
按公平值計入損益表之金融資產		638,518	578,384
現金及現金等值物		16,175	16,188
		<u>864,068</u>	<u>801,196</u>
資產總值		<u>3,013,981</u>	<u>2,996,728</u>
資本及儲備			
股本		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		<u>1,956,211</u>	<u>1,989,547</u>

		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)
非流動負債			
租賃負債		-	757
銀行及其他借貸		4,181	4,703
應付一間關連公司款項	14	148,211	137,935
遞延稅項負債		97,464	107,472
		<u>249,856</u>	<u>250,867</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	12	85,146	71,009
合約負債		-	1,255
應付稅項		6,235	6,259
應付一間關連公司款項	14	49,326	-
租賃負債		1,869	2,197
銀行及其他借貸	13	665,338	675,594
		<u>807,914</u>	<u>756,314</u>
負債總額		<u>1,057,770</u>	<u>1,007,181</u>
總權益及負債		<u>3,013,981</u>	<u>2,996,728</u>
流動資產淨值		<u>56,154</u>	<u>44,882</u>
資產總值減流動負債		<u>2,206,067</u>	<u>2,240,414</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

本集團之截至二零二零年九月三十日止六個月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。

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。

在當前期間強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

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

於本期間應用經修訂香港財務報告準則標準中有關概念框架的提述及經修訂的香港財務報告準則，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。

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」)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 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	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。

(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
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	2,993,272	2,973,080
未予分攤之資產	20,709	23,648
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	3,013,981	2,996,728
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	1,057,770	1,007,181
	<hr/>	<hr/>

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、若干銀行及其他借貸、若干租賃負債及應付一間關聯公司賬款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
							<u>39,238</u>
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。

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
							<u>7,837</u>
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
生物資產之公平值變動減 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

(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
	<u>55,014</u>	<u>69,882</u>	<u>2,149,913</u>	<u>2,195,532</u>

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益多於10%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	<u>20,237</u>	<u>20,997</u>

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	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、其他應收賬款及預付款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
有關低價值資產租賃的開支	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
	<u>(14,006)</u>	<u>(26,064)</u>

6. 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	-
	<u>51,473</u>	<u>51,608</u>

7. 稅項抵免

	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)
中國企業所得稅		
— 現時稅項開支	4,255	2,204
— 往年超額撥備	(400)	—
	<u>3,855</u>	<u>2,204</u>
遞延稅項抵免	<u>(10,445)</u>	<u>(6,869)</u>
稅項抵免	<u>(6,590)</u>	<u>(4,665)</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。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

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。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，由於本集團於香港的利得稅並無應課稅溢利，故並無對香港稅項作出撥備(截至二零一九年九月三十日止六個月：零)。

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

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	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)
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>(54,891)</u>	<u>(267,616)</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
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>

由於本公司截至二零二零年及二零一九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。

9. 中期股息

本公司董事不建議就截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月派付任何股息。

10. 貿易及其他應收賬款及預付款

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

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
	<u>135,677</u>	<u>136,879</u>

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
	<u>7,099</u>	<u>9,378</u>

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)
	<u>409</u>	<u>713</u>

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)
	<u>94,884</u>	<u>92,703</u>

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)。

11. 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)
	<u>42,264</u>	<u>42,781</u>

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
	<u>18,742</u>	<u>18,225</u>

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。

12. 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按金分析：

	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
	<u>85,146</u>	<u>71,009</u>

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
	<u>85,146</u>	<u>71,009</u>

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
	<u>15,940</u>	<u>11,319</u>
其他應付賬款及已收按金	69,206	59,690
	<u>85,146</u>	<u>71,009</u>

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、免息及應要求償還。

13. 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

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(二零一九年九月三十日：零)。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、酒店物業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
	<u>669,519</u>	<u>680,297</u>

(iii) 到期款項是以貸款協議載明的預定還款日期為依據。

14. 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還款。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。

管理層討論及分析

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%，其主要由於收益在投資物業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隔離酒店，從而將新冠病毒疫情造成的影響降至最低。農業業務項下之收益分別維持穩定於約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預料受控而反彈。分部將繼續為本集團帶來穩定的收入流及資本收益潛力。

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，較去年同期減少約1.7%。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)。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。

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：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。

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。

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。

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，彼等已確認彼等於期內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)。

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」編製的本集團截至二零二零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、高明東先生及單喆愨教授組成。

刊發中期報告

本集團截至二零二零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，二零二零年十一月三十日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、林長盛先生、陳懿先生及沈安剛先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及單喆愨教授。