

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)

截至二零二二年三月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之經審核業績如下：

- 收益約為149,347,000港元，較去年增加17.5%。
- 本年度虧損為238,636,000港元，較去年增加76.6%。
- 董事會不建議就截至二零二二年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。
- 於二零二二年三月三十一日，總權益約為1,846,740,000港元，較於二零二一年三月三十一日之約2,014,463,000港元減少8.3%。
- 於二零二二年三月三十一日，每股資產淨值為0.25港元，較於二零二一年三月三十一日之0.28港元減少10.7%。

潤中國國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	4	149,347	127,093
銷售成本		<u>(61,512)</u>	<u>(57,808)</u>
毛利		87,835	69,285
其他收入及收益，淨額	5	4,273	2,491
員工成本		(30,376)	(27,728)
行政成本		(55,556)	(47,985)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		(342)	(38,120)
採礦權之已確認減值虧損		(109,109)	-
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額		(1,835)	(51,660)
投資物業之公平值變動產生之虧損		(50,909)	(43,373)
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益		12,675	380
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動之(虧損)/收益		<u>(68,883)</u>	<u>93,116</u>
經營虧損	6	(212,227)	(43,594)
財務成本	7	<u>(38,659)</u>	<u>(106,505)</u>
稅前虧損		(250,886)	(150,099)
稅項抵免	8	<u>12,250</u>	<u>15,008</u>
本年度虧損		<u>(238,636)</u>	<u>(135,091)</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(233,386)	(135,055)
非控股權益		<u>(5,250)</u>	<u>(36)</u>
		<u>(238,636)</u>	<u>(135,091)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	9	<u>3.200 港仙</u>	<u>1.851 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(238,636)	(135,091)
其他全面收益		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司之匯兌差額	<u>41,341</u>	<u>116,100</u>
本年度全面開支總額	<u>(197,295)</u>	<u>(18,991)</u>
以下各方應佔之全面開支總額：		
本公司擁有人	(192,045)	(18,955)
非控股權益	<u>(5,250)</u>	<u>(36)</u>
	<u>(197,295)</u>	<u>(18,991)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,159,259	1,207,028
物業、廠房及設備		868,371	847,506
使用權資產		895	870
採礦權		69,555	178,664
物業、廠房及設備之預付款 於一間聯營公司之權益		–	390
		610	–
		2,098,690	2,234,458
流動資產			
存貨		8,237	6,557
生物資產		35,201	21,783
貿易及其他應收賬款及預付款	11	51,127	77,727
應收貸款		–	41,488
按公平值計入損益表之金融資產	12	667,906	720,279
現金及現金等值物		40,926	33,413
		803,397	901,247
總資產		2,902,087	3,135,705
資本及儲備			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(850,210)	(687,737)
本公司擁有人應佔權益		1,814,088	1,976,561
非控股權益		32,652	37,902
總權益		1,846,740	2,014,463

		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
租賃負債		235	–
銀行借貸		–	3,658
應付一間關聯公司款項	14	238,124	202,075
遞延稅項負債		80,594	93,509
		<u>318,953</u>	<u>299,242</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	13	73,907	75,590
租賃負債		678	757
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸		266,000	36,340
應付一間關聯公司款項	14	389,572	703,076
		<u>736,394</u>	<u>822,000</u>
總負債		<u>1,055,347</u>	<u>1,121,242</u>
總權益及負債		<u>2,902,087</u>	<u>3,135,705</u>
流動資產淨值		<u>67,003</u>	<u>79,247</u>
總資產減流動負債		<u>2,165,693</u>	<u>2,313,705</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績之初步公佈所載有關截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之財務資料並不構成潤中國際控股有限公司(「本公司」)就該等年度之法定全年綜合財務報表，惟來自該等財務報表。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的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向香港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，並將於適當時候呈交截至二零二二年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)上述兩個年度之財務報表發表報告。該等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的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)之統稱)、香港普遍採納之會計原則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)以及香港公司條例之適用披露條文編製。就編製綜合財務報表而言，當合理預期資料會影響主要使用者作出之決策，有關資料被視為屬重大。綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟於報告期末以公平值計量之若干投資物業、生物資產及金融工具除外。歷史成本通常按換取貨品及服務之代價之公平值計算。

3. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈且已於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，當中澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時，應計入為「進行銷售所需的估計成本」的成本。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
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 出售或注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號相關修訂本(二零二零年) ²
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

就管理方面而言，本集團之經營業務乃按其業務性質及所提供之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。本集團之呈報經營分部之詳情概況如下：

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	—	於中國經營酒店業務
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、銷售農作物、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
資源業務	—	於印度尼西亞共和國(「印尼」)開採及生產錳產品

(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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業投資業務	31,257	31,918	(34,259)	(24,163)
酒店業務	36,707	36,516	2,753	(1,514)
農業業務	81,383	58,659	26,389	(33,208)
證券投資及融資業務	—	—	(62,451)	91,613
資源業務	—	—	(105,093)	(847)
總計	<u>149,347</u>	<u>127,093</u>	<u>(172,661)</u>	<u>31,881</u>
利息收入及其他收益			4,273	2,491
未分配開支			(43,839)	(77,966)
經營虧損			(212,227)	(43,594)
財務成本			(38,659)	(106,505)
稅前虧損			<u>(250,886)</u>	<u>(150,099)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二二年三月三十一日止年度並無分部間之銷售(二零二一年：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計量基準。

(b) 分部資產及負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產		
物業投資業務	1,202,604	1,262,649
酒店業務	478,993	482,508
證券投資及融資業務	667,911	761,781
農業業務	437,119	424,725
資源業務	70,063	179,554
	<u>2,856,690</u>	<u>3,111,217</u>
分部資產總計		
未予分攤之資產	45,397	24,488
	<u>2,902,087</u>	<u>3,135,705</u>
綜合資產總值		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部負債		
物業投資業務	38,719	44,866
酒店業務	44,912	47,421
證券投資及融資業務	180	180
農業業務	44,265	53,496
資源業務	1,174	6,105
	<u>129,250</u>	<u>152,068</u>
分部負債總計		
未予分攤之銀行及其他借貸	266,000	33,000
未予分攤之負債	653,860	929,937
應付稅項	6,237	6,237
	<u>1,055,347</u>	<u>1,121,242</u>
綜合負債總值		

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、使用權資產、於一間聯營公司之權益、若干其他應收賬款、若干預付款、若干按金以及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，所有資產已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、其他借貸、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，所有負債已分配至可呈報分部。

(c) 其他分部資料

計入計量分部溢利或虧損或分部資產之金額：

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業投資		證券投資及		資源業務	未分配	綜合總計
	業務	酒店業務	融資業務	農業業務			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	110	13,885	-	6,608	-	1,083	21,686
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	1,318	1,318
資本開支(附註)	-	-	-	6,839	-	317	7,156
物業、廠房及設備之已							
確認減值虧損	-	-	-	342	-	-	342
採礦權之已確認減值虧損	-	-	-	-	109,109	-	109,109
投資物業之公平值變動							
產生之虧損	50,909	-	-	-	-	-	50,909
按公平值計入損益表之							
金融資產公平值變動							
產生之虧損	-	-	68,883	-	-	-	68,883
生物資產之公平值變動減							
銷售成本產生之收益	-	-	-	(12,675)	-	-	(12,675)
貿易及其他應收賬款以及							
應收貸款之預期信貸							
虧損撥備/(撥回)淨額	-	15	(6,640)	(154)	-	8,614	1,835

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

截至二零二一年三月三十一日止年度

	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	資源業務 千港元	未分配 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	114	13,064	-	1,913	-	262	15,353
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	2,087	2,087
資本開支(附註)	-	-	-	3,078	-	-	3,078
物業、廠房及設備之已 確認減值虧損	-	-	-	38,006	114	-	38,120
投資物業之公平值變動產 生之虧損	43,373	-	-	-	-	-	43,373
按公平值計入損益表之 金融資產公平值變動 產生之收益	-	-	(93,116)	-	-	-	(93,116)
生物資產之公平值變動減 銷售成本產生之收益	-	-	-	(380)	-	-	(380)
貿易及其他應收賬款以及 應收貸款之預期信貸 虧損撥備/(撥回)淨額	-	(48)	1,293	(627)	-	51,042	51,660

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

(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、採礦權及商譽(統稱「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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	-	-	26,267	26,779
中國	67,964	68,434	1,627,222	1,652,526
玻利維亞	81,383	58,659	375,646	376,147
印尼	-	-	69,555	179,006
	<u>149,347</u>	<u>127,093</u>	<u>2,098,690</u>	<u>2,234,458</u>

(e) 主要客戶資料

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度佔本集團總收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
農業業務－客戶A	<u>69,661</u>	<u>44,078</u>

5. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	305	203
其他貸款利息收入	782	948
淨匯兌收益／(虧損)	2,917	(415)
投資收入	161	792
政府補助	-	756
收購一間附屬公司的議價購買收益	-	32
雜項收入	108	175
	<u>4,273</u>	<u>2,491</u>

6. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備折舊	21,686	15,353
使用權資產折舊	1,318	2,087
核數師酬金	2,798	2,768
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」)撥備淨額	1,835	51,660
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	342	38,120
採礦權之已確認減值虧損	109,109	—
短期租賃付款	280	281
撤銷物業、廠房及設備	726	—
低價值資產租賃相關開支	35	35
投資物業公平值變動	50,909	43,373
生物資產的公平值變動減銷售成本產生的收益	(12,675)	(380)
投資物業租金收入總額	(31,257)	(31,918)
減：期內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	990	1,094
	<u>(30,267)</u>	<u>(30,824)</u>

7. 財務成本

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	315	563
— 其他借貸	15,127	65,428
— 租賃負債	52	98
應付一間關聯公司款項之推算利息	23,165	40,416
	<u>38,659</u>	<u>106,505</u>

8. 稅項抵免

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	(1,902)	(5,082)
遞延稅項抵免	<u>14,152</u>	<u>20,090</u>
	<u>12,250</u>	<u>15,008</u>

香港利得稅

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。因此，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算香港利得稅。

由於本集團於兩個年度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。

中國企業所得稅

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的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

於截至二零二二年三月三十一日止年度，根據當地稅務機關於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率降至22%(二零二一年：25%)。由於印尼附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此於兩個年度並無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

於截至二零二二年三月三十一日止年度，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零二一年：25%)。由於玻利維亞附屬公司於兩個年度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。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃基於以下數據計算：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人 應佔本年度虧損	<u>233,386</u>	<u>135,055</u>
	截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年	二零二一年
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>

由於本公司截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度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。

10. 股息

本公司董事不建議就截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度派付任何股息。

11. 貿易及其他應收賬款及預付款

於報告期末，貿易應收賬款(計入貿易及其他應收賬款及預付款中)基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款		
0至30日	4,374	525
31至60日	-	-
61至90日	-	2,792
91至180日	-	-
超過180日	24	1,864
	<u>4,398</u>	<u>5,181</u>
其他應收賬款及按金	<u>181,254</u>	<u>213,068</u>
	<u>185,652</u>	<u>218,249</u>
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(146,062)</u>	<u>(150,738)</u>
	<u>39,590</u>	<u>67,511</u>
預付款	<u>11,537</u>	<u>10,606</u>
	<u>51,127</u>	<u>78,117</u>
減：非流動部分	<u>-</u>	<u>(390)</u>
	<u>51,127</u>	<u>77,727</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。

本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日之預付款及其他應收賬款(其中包括)如下：

- (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131,480,000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零(二零二一年三月三十一日：390,000港元)。

12. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券－中國，按公平值	<u>667,906</u>	<u>720,279</u>

按公平值計入損益表之金融資產變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日	720,279	578,384
公平值變動產生之未變現(虧損)/收益淨額	(68,883)	93,116
匯兌調整	<u>16,510</u>	<u>48,779</u>
於三月三十一日	<u>667,906</u>	<u>720,279</u>

附註：

- (i) 於二零二二年三月三十一日，並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) 所有股本證券的公平值是基於二零二二年及二零二一年三月三十一日的活躍市場收盤價。

13. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬款：		
0至30日	1,702	2,369
31至60日	3,142	3,098
超過60日	<u>6,651</u>	<u>8,918</u>
	11,495	14,385
其他應付賬款及已收按金	<u>62,412</u>	<u>61,205</u>
	<u>73,907</u>	<u>75,590</u>

本集團於二零二二年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5,545,000港元(二零二一年三月三十一日: 5,274,000港元);
- (ii) 收到來自黑龍江國中水務股份有限公司的裝修開支按金約6,543,000港元(二零二一年三月三十一日: 6,386,000港元);
- (iii) 應付本公司一名董事款項約12,494,000港元(二零二一年三月三十一日: 8,543,000港元), 乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還予董事;
- (iv) 收到來自潛在買家的酒店收購按金約6,173,000港元(二零二一年: 無); 及
- (v) 收到來自客戶的租金按金約5,360,000港元(二零二一年: 4,881,000港元)。

14. 應付一間關聯公司款項

於二零二二年三月三十一日, 以人民幣計值的應付一間關聯公司款項指向上海鵬欣(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)取得之無抵押及無擔保款項。該等款項須按要求償還, 惟238,124,000港元(二零二一年: 202,075,000港元)須於一年後償還。該借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: 10.6厘)。

於二零二一年九月三十日, 上海鵬欣就部分本金額37,037,000港元授出還款延期, 由原本須於二零二一年十二月三十一日償還延長至於二零二二年十二月三十一日償還。於二零二二年三月三十一日, 上海鵬欣就部分本金額283,591,000港元授出另一還款延期, 由原本須於二零二二年十二月三十一日償還延長至於二零二三年十二月三十一日償還。

該借款本金額與於初步確認時之公平值之差額約29,572,000港元(二零二一年: 43,907,000港元)已於權益中列作視作股東出資。

於二零二二年三月三十一日, 應付一間關聯公司款項本金額約389,572,000港元(二零二一年: 703,076,000港元)乃無抵押、無擔保、免息且須按上海鵬欣要求償還。

股息

董事會議決不會就截至二零二二年三月三十一日止年度宣派任何股息(二零二一年：無)。

國衛會計師事務所有限公司之工作範疇

有關公佈所載本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師國衛會計師事務所有限公司核對，該等數字與本集團本年度綜合財務報表所列數額一致。國衛會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成核證委聘，因此國衛會計師事務所有限公司並未就公佈發表任何意見或核證結論。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的收益約為149,347,000港元(二零二一年：127,093,000港元)，較去年增加約17.5%。有關增加主要由於大豆平均售價較去年上漲導致農業業務收益增加約22,724,000港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損約238,636,000港元(二零二一年：135,091,000港元)，較去年增加約76.6%。有關增加主要由於以下各項之淨影響所致：

- (i) 年內錳礦石市價下降導致就採礦權確認減值虧損約109,109,000港元(二零二一年：無)；
- (ii) 因本集團上市股本投資(即黑龍江國中水務股份有限公司，為於上海證券交易所上市的公司)的股價下跌而確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動虧損約68,883,000港元(二零二一年：收益約93,116,000港元)；
- (iii) 本集團投資物業公平值變動虧損增加約17.4%至約50,909,000港元(二零二一年：43,373,000港元)；

- (iv) 貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額減少約96.4%至約1,835,000港元(二零二一年：51,660,000港元)；
- (v) 本集團物業、廠房及設備之已確認減值虧損減少約99.1%至約342,000港元(二零二一年：38,120,000港元)；及
- (vi) 財務成本減少約63.7%至約38,659,000港元(二零二一年：106,505,000港元)，主要由於其他借貸之利息開支減少。

本公司股東應佔本年度虧損約為233,386,000港元(二零二一年：135,055,000港元)。每股基本及攤薄虧損為3.200港仙(二零二一年：1.851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」)。於二零二二年三月三十一日，北京物業價值約618,518,000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540,741,000港元(二零二一年三月三十一日：566,265,000港元)。根據所進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動虧損約50,909,000港元(二零二一年：43,373,000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。

年內，來自物業投資業務的租金收入略微減少2.1%至約31,257,000港元(二零二一年三月三十一日：31,918,000港元)，佔總收益的20.9%。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%下降至二零二二年三月三十一日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二二年三月三十一日維持在約96%。分部虧損約為34,259,000港元(二零二一年：24,163,000港元)。該虧損主要歸因於年內本集團投資物業公平值變動虧損。

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

於二零二二年三月三十一日，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間客房及總樓面面積約為18,329平方米的兩層地下停車場，其可提供約370個停車位。

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%。

年內，來自酒店業務的收益略微增加至約36,707,000港元(二零二一年：36,516,000港元)，佔總收益的24.6%。於扣除折舊約13,885,000港元前，該分部錄得溢利約16,638,000港元(二零二一年：11,550,000港元)。分部溢利約為2,753,000港元(二零二一年：虧損1,514,000港元)。

酒店物業已於二零零七年竣工且酒店已自二零零七年十二月起開始營業。除定期進行細微的設施升級／改進外，酒店並無進行重大整修。預期酒店亟需升級設施以滿足客戶的需求及期望。然而，疫情形勢不斷變化，增加了本集團酒店業務的投資風險。全面復甦時間仍無法確定。本公司認為酒店的業務前景不容樂觀。

於二零二一年十二月十三日，潤中酒店投資有限公司(「潤中酒店」)(本公司之全資附屬公司)與一名獨立第三方就可能按建議代價人民幣410,000,000元向潛在買方出售來富國際投資有限公司(「來富」，潤中酒店之間接全資附屬公司及酒店物業之擁有人)全部已發行股份訂立不具法律約束力之意向書。有關意向書之詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十三日之公佈。由於雙方未能就潛在出售事項的相關主要條款及條件達成共識，經共同協定，有關磋商事宜已於二零二二年六月二十四日終止。本集團正與另一名潛在買方積極討論潛在出售事項的可能性，於本公佈日期並未訂立任何協議。

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。於二零二二年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,213,000港元(二零二一年三月三十一日：345,156,000港元)。

年內，來自農業業務的收益增加38.7%至約81,383,000港元(二零二一年：58,659,000港元)，佔總收益的54.5%。年內銷售作物的收益約為77,135,000港元(二零二一年：57,421,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約11,000公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.3噸，而穀物產量約為25,500公噸(二零二一年：23,000公噸)。大豆平均售價為380美元/公噸，較去年增加22%。分部溢利約為26,389,000港元(二零二一年：虧損33,208,000港元)。扭虧為盈主要由於年內收益增加及本集團物業、廠房及設備減值虧損減少約99%至約342,000港元(二零二一年：38,006,000港元)。

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

年內，本集團並無作出任何新的證券投資或從事任何融資業務。此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二一年：無)。年內分部虧損約為62,451,000港元(二零二一年：溢利約91,613,000港元)。轉盈為虧主要由於年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68,883,000港元(二零二一年：收益93,116,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，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667,906,000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1,846,740,000港元(二零二一年三月三十一日：2,014,463,000港元)之36.2%(二零二一年三月三十一日：35.8%)。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%。二零二二年三月三十一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)。

黑龍江國中及其附屬公司主要從事提供污水處理、供水及提供環境科技服務。誠如截至二零二一年十二月三十一日止年度的黑龍江國中最新年度報告所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣384,499,000元(相當於約474,690,000港元)、本年度虧損約人民幣93,541,000元(相當於約115,483,000港元)及淨資產約人民幣3,329,298,000元(相當於約4,110,244,000港元)。黑龍江國中目前於中國經營六個污水及供水項目(每日總處理量約513,400噸)及一個清潔能源項目。

本集團將審視其針對該分部之投資策略並將密切監控市場變動，且並不排除於必要時及時機適當時變現其於黑龍江國中的投資以增加本集團營運資金的可能性。

資源業務

本集團透過本公司非全資附屬公司PT Satwa Lestari Permai擁有採礦牌照，可在印尼東努沙登加拉省(Nusantara Timor Tenggara)古邦市(Kupang City)市內進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工/提純，為期二十年(應於二零三一年十一月四日屆滿)(「採礦權」)。自本集團於二零一一年十一月收購採礦權以來尚未開展生產活動。

錳礦需求與鋼鐵生產關係緊密。鋼鐵市場受到新型冠狀病毒疫情的不利影響。自二零二零年爆發新型冠狀病毒疫情以來，錳礦石的市價持續下跌。每噸錳礦石的基準價由二零二零年三月三十一日的158美元跌至二零二一年三月三十一日的151美元，並進一步跌至二零二二年三月三十一日的145美元。本公司已參考國際評估有限公司編製的獨立估值報告對採礦權的賬面值進行審閱，由於二零二二年三月三十一日錳礦石的市價較去年進一步下降，於年內就採礦權確認減值虧損約109,109,000港元(二零二一年：無)。於二零二二年三月三十一日，採礦權的價值約為69,555,000港元(二零二一年三月三十一日：178,664,000港元)。

此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二一年：無)。分部虧損約為105,093,000港元(二零二一年：847,000港元)。年內該虧損主要指採礦權減值虧損及行政開支。

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」）就成立合資公司訂立合資協議，本公司將佔合資公司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)經營和管理該採礦資產方面。從長遠來看，預期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。合資公司上海鵬錳礦業有限責任公司已於二零二二年一月二十五日成立，並獲分類為於本公司一間聯營公司之權益。

前景

鑒於政治及經濟形勢不穩，業務前景將仍然艱困及挑戰重重。後疫情時期，經濟仍在恢復之中。本集團將繼續採取適當措施以盡量減少新型冠狀病毒疫情造成的任何影響。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增長。

由於過去實施一孩政策，中國將面臨人口老齡化帶來的各種問題，預期在不久的將來對健康醫療及養老服務的需求將會上升。董事會主席已指示本公司了解於中國投資健康醫療及養老服務及其相關業務的可能性。與此同時，本集團將把握投資機遇以多元化本集團業務，旨在提升其盈利能力、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

於二零二二年三月三十一日，權益約為1,846,740,000港元(二零二一年三月三十一日：約2,014,463,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為40,926,000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。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為67,003,000港元(二零二一年三月三十一日：約79,247,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率為1.09(二零二一年三月三十一日：1.10)。於二零二二年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為30.8%(二零二一年三月三十一日：30.1%)。

於二零二二年三月三十一日，本集團之借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)約為893,696,000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零港元(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250,000,000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)。於二零二二年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣508,434,000元(二零二一年三月三十一日：約人民幣751,275,000元)、約266,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約33,000,000港元)及約零美元(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二零二二年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二二年三月三十一日，(i)本集團賬面值約為152,084,000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(ii)本集團賬面值約為279,769,000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，本集團於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，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

於二零二二年三月三十一日，本集團有關向一間聯營公司出資的資本承擔約為5,488,000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。

人力資源

於二零二二年三月三十一日，本集團聘有約160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

於截至二零二二年三月三十一日止年度，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D.1.4條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.3.3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委任書。獨立非執行董事於履行彼等作為董事之職責及責任時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」中列明之指引。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(自二零二二年一月一日起已重新編號為第F.2.2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，未有出席二零二一年股東週年大會。主持於二零二一年九月三日舉行之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(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.1.6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。
- (iv) 企業管治守則之守則條文第A.2.7條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.2.7條)規定，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席之會議。董事會主席因有眾多其他事務在身，年內並無與獨立非執行董事舉行會議。儘管年內主席並無與獨立非執行董事舉行任何沒有其他董事出席之正式會議，惟彼已委派公司秘書收集任何獨立非執行董事可能提出的意見／問題並向彼匯報以供跟進。因此，本公司獨立非執行董事獲提供機會可直接向主席提出關注事項。

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二零二二年三月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

刊發年報

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年報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，二零二二年六月二十九日

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。