

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)

截至二零二三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186,896,000港元，較二零二二年同期虧損增加約132,724,000港元。
- 董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。
- 於二零二三年九月三十日，權益總額為1,278,661,000港元，較於二零二三年三月三十一日之1,521,716,000港元減少16.0%。
- 於二零二三年九月三十日，每股資產淨值為0.18港元，較於二零二三年三月三十一日之0.21港元減少14.3%。

潤中國國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	3	44,605	73,748
銷售成本		(23,732)	(27,647)
毛利		20,873	46,101
其他收入淨額	4	(16,801)	998
一般及行政成本		(40,561)	(39,048)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		(20,545)	-
貿易及其他應收賬款 之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥回/(撥備)淨額		241	(4,930)
生物資產的公平值變動減銷售成本 產生之虧損		(10,892)	(8,125)
投資物業公平值變動產生之虧損		(78,462)	(70,588)
按公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之收益		-	42,788
經營虧損	5	(146,147)	(32,804)
財務成本	6	(14,184)	(25,034)
稅前虧損		(160,331)	(57,838)
稅項(開支)/抵免	7	(26,565)	3,666
期內虧損		(186,896)	(54,172)

截至九月三十日

止六個月

附註 二零二三年 二零二二年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

應佔：

本公司擁有人

(186,884) (54,156)

非控股權益

(12) (16)

(186,896) (54,172)

本公司擁有人應佔每股虧損

8

— 基本及攤薄

(2.562) 港仙 (0.742) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(186,896)	(54,172)
其他全面開支		
隨後可重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(56,159)</u>	<u>(128,681)</u>
期內全面開支總額	<u>(243,055)</u>	<u>(182,853)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(243,043)	(182,837)
非控股權益	<u>(12)</u>	<u>(16)</u>
	<u>(243,055)</u>	<u>(182,853)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	783,261	900,000
物業、廠房及設備	767,600	812,721
使用權資產	1,215	224
採礦權	52,947	52,947
於一間聯營公司之權益	544	568
	<u>1,605,567</u>	<u>1,766,460</u>
流動資產		
存貨	11,102	7,461
生物資產	28,385	32,663
貿易及其他應收賬款及預付款	15,946	34,934
按公平值計入損益表之金融資產	–	656,107
現金及現金等值物	72,288	60,746
	<u>127,721</u>	<u>791,911</u>
資產總值	<u><u>1,733,288</u></u>	<u><u>2,558,371</u></u>
資本及儲備		
股本	2,664,298	2,664,298
儲備	(1,417,402)	(1,174,359)
本公司擁有人應佔權益	1,246,896	1,489,939
非控股權益	31,765	31,777
權益總額	<u><u>1,278,661</u></u>	<u><u>1,521,716</u></u>

		於二零二三年 附註 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		578	–
遞延稅項負債		60,437	69,542
		<u>61,015</u>	<u>69,542</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	11	131,871	84,820
租賃負債		645	235
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸		254,859	285,660
應付一間關聯公司款項	12	–	590,161
		<u>393,612</u>	<u>967,113</u>
負債總額		<u>454,627</u>	<u>1,036,655</u>
權益及負債總額		<u>1,733,288</u>	<u>2,558,371</u>
流動負債淨額		<u>(265,891)</u>	<u>(175,202)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,339,676</u>	<u>1,591,258</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載有年度財務報表所需之全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除了採納下文所披露之經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)外，編製未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟下列以公平值列賬之資產及負債除外：

- 投資物業；
- 生物資產；及
- 於報告期末按公平值計量之若干金融工具。

持續經營

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得虧損約186,896,000港元，及其於二零二三年九月三十日的流動負債淨額為約265,891,000港元。於編製簡明綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金。董事編製簡明綜合財務報表時採用持續經營基準，並實施以下措施以改善本集團的營運資金及流動資金以及現金流量狀況：

- (1) 本集團正在與若干有意買方積極磋商，以出售本集團的酒店物業及／或若干投資物業，從而改善其流動資金狀況；
- (2) 於二零二三年九月三十日，銀行及其他借貸約254,859,000港元將於十二個月內到期償還。本公司正在與本集團的貸款人就續期其他借貸進行積極磋商；
- (3) 本公司一名主要股東已同意，自批准刊發該等簡明綜合財務報表之日起計未來十二個月內持續為本公司之營運提供財務支援，從而令其可於負債到期時償還其負債及在不會大幅縮減營運規模之情況下開展其業務；

(4) 尋求進一步融資安排，包括由本集團之關聯公司提供資金；及

(5) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及把控資本開支。

基於管理層經考慮上述措施所編製本集團涵蓋該等簡明綜合財務報表刊發日期起十二個月期間的現金流量預測，本公司董事認為本集團將能夠為其業務提供資金並履行其到期的財務責任。

有關截至二零二三年三月三十一日止年度之財務資料載入該等簡明綜合財務報表作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟源於該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第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二零二三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二零二三年三月三十一日止年度之該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；惟載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意引述之「關於持續經營的重大不確定因素」一節項下之強調事項；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

應用香港財務報告準則修訂本

香港財務報告準則第17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 之香港財務報告準則第17號 (修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務變革—支柱二規則範本

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

2. 分部資料

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

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
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
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

有關上述分部的資料報告如下。

(a) 分部收益及業績

本集團按可呈報及經營分部之收益及業績分析如下：

	分部收益		分部業績	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
農業業務	30,151	42,183	(11,242)	4,842
物業投資業務	14,454	13,573	(71,031)	(59,850)
酒店業務	—	17,992	(31,330)	(566)
證券投資及融資業務	—	—	(28)	42,767
資源業務	—	—	(314)	(376)
總計	<u>44,605</u>	<u>73,748</u>	<u>(113,945)</u>	<u>(13,183)</u>
其他收入淨額			(16,801)	998
財務成本			(14,184)	(25,034)
未分配開支			<u>(15,401)</u>	<u>(20,619)</u>
稅前虧損			<u>(160,331)</u>	<u>(57,838)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二三年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二二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)、其他收入淨額及財務成本。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

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
農業業務	427,683	445,836
物業投資業務	840,367	930,192
酒店業務	372,928	426,865
證券投資及融資業務	-	656,111
資源業務	53,508	53,499
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	1,694,486	2,512,503
未予分攤之資產	38,802	45,868
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>1,733,288</u>	<u>2,558,371</u>
	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
農業業務	52,307	46,821
物業投資業務	20,075	23,499
酒店業務	45,670	42,538
證券投資及融資業務	12	24
資源業務	1,316	1,285
	<hr/>	<hr/>
分部負債總計	119,380	114,167
未予分攤之借貸	254,859	285,660
未予分攤之負債	74,151	630,591
應付稅項	6,237	6,237
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>454,627</u>	<u>1,036,655</u>

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

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

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

(c) 其他分部資料

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	農業業務 千港元	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	資源業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	3,797	183	6,322	-	-	385	10,687
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	335	335
資本開支(附註)	3,859	7	-	-	-	-	3,866
投資物業之公平值變動							
產生之虧損	-	78,462	-	-	-	-	78,462
物業、廠房及設備之							
已確認減值虧損	-	-	20,545	-	-	-	20,545
生物資產的公平值變動減							
銷售成本產生之虧損	10,892	-	-	-	-	-	10,892
貿易及其他應收賬款之預							
期信貸虧損撥回淨額	(33)	-	(143)	-	-	(65)	(241)

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

	農業業務 千港元	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	資源業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	2,833	314	6,745	-	-	24	9,916
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	335	335
資本開支(附註)	2,256	-	-	-	-	473	2,729
投資物業之公平值變動 產生之虧損	-	70,588	-	-	-	-	70,588
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	-	-	-	(42,788)	-	-	(42,788)
生物資產之公平值變動 減銷售成本產生之虧損	8,125	-	-	-	-	-	8,125
貿易及其他應收賬款之 預期信貸虧損撥備/ (撥回)淨額	(2)	-	82	-	-	4,850	4,930

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

(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 二零二三年	二零二二年	於二零二三年 九月三十日	於二零二三年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
香港	-	-	25,342	25,305
中國	14,454	31,565	1,154,745	1,315,714
玻利維亞	30,151	42,183	371,989	371,926
印尼	-	-	52,947	52,947
	<u>44,605</u>	<u>73,748</u>	<u>1,605,023</u>	<u>1,765,892</u>

* 指定非流動資產不包括於一間聯營公司之權益

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
農業業務—客戶A	<u>27,592</u>	<u>36,387</u>

3. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	-	17,992
農業業務	30,151	42,183
	30,151	60,175
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	30,151	42,183
酒店收入—食品及飲料	-	5,584
於一段時間內：		
酒店收入—酒店房間服務	-	12,408
	30,151	60,175
其他來源之收益		
物業租金收入	14,454	13,573
	44,605	73,748

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)分配至截至報告期末尚未履行或部分尚未履行的履約責任之交易價格總額，及(ii)有關本集團預期確認為收益的時間之資料，因本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。

4. 其他收入淨額

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	277	30
其他利息收入	214	321
匯兌收益／(虧損)淨額	69	(171)
投資收入	-	30
政府補助(附註)	-	279
提前償還應付一間關聯公司款項之虧損(附註12)	(17,444)	-
雜項收入	83	509
	<u>(16,801)</u>	<u>998</u>

附註：於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團確認香港特別行政區政府所提供政府補助約零港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約279,000港元)。

5. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	10,687	9,916
使用權資產折舊	335	335
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損 (撥回)／撥備淨額	(241)	4,930
短期租賃付款	124	134
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(14,454)	(13,573)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	607	611
	<u>(13,847)</u>	<u>(12,962)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	467	—
— 其他借貸	12,776	13,309
— 租賃負債	20	22
應付一間關聯公司款項的推算利息	921	11,703
	<u>14,184</u>	<u>25,034</u>

7. 稅項開支／(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 企業所得稅	33,033	785
— 預扣稅	1,114	—
	<u>34,147</u>	<u>785</u>
遞延稅項抵免	<u>(7,582)</u>	<u>(4,451)</u>
稅項開支／(抵免)	<u>26,565</u>	<u>(3,666)</u>

香港利得稅

根據香港利得稅的利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續以統一稅率16.5%徵稅。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。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團並無應課稅溢利，故並無作出撥備(截至二零二二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%或各公司於兩個期間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

截至二零二三年九月三十日止六個月，在印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為22%(截至二零二二年九月三十日止六個月：22%)。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

於截至二零二三年九月三十日止六個月，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(截至二零二二年九月三十日止六個月：25%)。由於玻利維亞附屬公司於截至二零二三年九月三十日止六個月有估計應課稅溢利，因此確認玻利維亞企業稅。玻利維亞預扣稅為玻利維亞稅務機關對本集團於玻利維亞的附屬公司於截至二零二三年九月三十日止六個月派發股息按12.5%稅率所徵收之稅項。

8. 每股虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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期內虧損	<u>(186,884)</u>	<u>(54,156)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
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>

由於本公司截至二零二三年及二零二二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

本公司董事不建議派發截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月的任何股息。

10. 貿易及其他應收賬款及預付款

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
0至30日	-	1,689
31至60日	-	-
61至90日	-	693
91至180日	-	6,038
超過180日	-	3,069
	-	11,489
其他應收賬款及按金	161,348	165,504
	161,348	176,993
減：預期信貸虧損撥備淨額	(153,646)	(157,412)
	7,702	19,581
預付款	8,244	15,353
	15,946	34,934

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二三年三月三十一日：60至90日)。

本集團於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日之其他應收賬款及預付款主要包括就收購及建設位於中國之多個潛在自來水處理廠項目支付的其他應收賬款約124,099,000港元(二零二三年三月三十一日：126,570,000港元)。

11. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款		
0至30日	623	640
31至60日	9,911	9,911
超過60日	2,508	5,101
	<u>13,042</u>	<u>15,652</u>
其他應付賬款及已收按金	<u>118,829</u>	<u>69,168</u>
	<u>131,871</u>	<u>84,820</u>

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二三年三月三十一日：30至60日)。

本集團於二零二三年九月三十日及二零二三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5,819,000港元(二零二三年三月三十一日：6,514,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約5,761,000港元(二零二三年三月三十一日：6,023,000港元)；
- (iii) 應付本公司一名董事款項約52,719,000港元(二零二三年三月三十一日：23,047,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還；
- (iv) 收到出售酒店物業的按金約5,435,000港元(二零二三年三月三十一日：零港元)；
- (v) 已收客戶租賃按金約3,960,000港元(二零二三年三月三十一日：2,563,000港元)；
及
- (vi) 已收出售本公司一間全資附屬公司股權按金約18,000,000港元(二零二三年三月三十一日：零港元)。

12. 應付一間關聯公司款項

根據本公司全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)分別與本公司主要股東、執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)及本集團關聯公司上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)，由姜先生擁有99%權益)於二零二二年八月九日訂立的出售協議，訂約方同意，國中天津向姜先生出售黑龍江國中水務股份有限公司股本中的股份。應付國中天津的部分代價人民幣536,053,333.34元將用於抵銷應付上海鵬欣款項及餘下代價人民幣41,320,416.66元將由上海鵬欣以現金支付。於完成後，應付上海鵬欣款項全數清償及本集團將不再結欠上海鵬欣任何款項。由於完成出售協議，本公司已於二零二三年四月清償應付一間關聯公司款項的全部款項。

於二零二三年三月三十一日，以人民幣計值的應付一間關聯公司款項指向上海鵬欣取得之無抵押及無擔保款項。該款項須按要求償還。該借貸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。

於二零二三年三月三十一日，應付一間關聯公司款項的本金額約590,161,000港元乃無抵押、無擔保、免息且須按上海鵬欣要求償還。

13. 報告期後事項

於二零二三年十月三十日，本公司及本公司全資附屬公司國中企業服務有限公司與本公司及其關連人士的一名獨立第三方訂立買賣單據，以按代價21,000,000港元出售本公司全資附屬公司捷源投資有限公司的全部股權(「出售事項」)。捷源投資有限公司擁有的唯一資產為位於香港灣仔會議展覽中心西翼會景閣27樓17室的住宅物業，其被分類為本集團物業、廠房及設備內的樓宇。出售事項並無構成上市規則項下的須予公佈交易。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團的收益約為44,605,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：73,748,000港元)，較去年同期減少約39.5%。有關減少主要由於並無確認來自酒店業務的收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：17,992,000港元)及農業業務收益減少約28.5%至約30,151,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,183,000港元)。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約186,896,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：54,172,000港元)，較去年同期增加約2.5倍。有關虧損主要由於以下各項之淨影響所致：(i)毛利減少54.7%至約20,873,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：46,101,000港元)；(ii)就物業、廠房及設備確認減值虧損約20,545,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)；(iii)本集團投資物業公平值變動虧損增加11.2%至約78,462,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：70,588,000港元)；及(iv)按公平值計入損益表之金融資產並無錄得公平值變動收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,788,000港元)。

本公司擁有人應佔本期間虧損約為186,884,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：54,156,000港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損約為2.562港仙(截至二零二二年九月三十日止六個月：0.742港仙)。

業務回顧

期內，本公司主要從事農業業務、物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務以及資源業務。

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。於二零二三年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,213,000港元(二零二三年三月三十一日：345,213,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團飼養牛隻2,560頭(二零二三年三月三十一日：2,492頭)。

期內，來自農業業務的收益減少28.5%至約30,151,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,183,000港元)，佔本集團總收益的67.6%。銷售作物的收益約為28,817,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：40,674,000港元)，而銷售牛隻的收益為1,334,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：1,509,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約5,000公頃(截至二零二二年九月三十日止六個月：4,200公頃)的大豆，其平均產量為每公頃1.8噸(截至二零二二年九月三十日止六個月：每公頃2.4噸)，而穀物產量約為9,200公噸(截至二零二二年九月三十日止六個月：10,100公噸)。大豆平均售價為380美元／公噸，較去年同期減少17.4%。該分部錄得虧損約11,242,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利4,842,000港元)。虧損乃由於期內大豆平均售價減少及銷量減少所致。

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。

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」)。於二零二三年九月三十日，北京物業價值約466,957,000港元(二零二三年三月三十一日：545,455,000港元)及上海物業價值約316,304,000港元(二零二三年三月三十一日：354,545,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二三年九月三十日止六個月錄得投資物業公平值變動產生之虧損約78,462,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：70,588,000港元)。

期內，來自物業投資業務的租金收入增加6.5%至約14,454,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：13,573,000港元)，佔本集團總收益的32.4%。於二零二三年九月三十日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達86%及83%。分部虧損約為71,031,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：59,850,000港元)。有關增加主要歸因於本集團投資物業公平值變動產生之虧損較去年同期增加。

本集團將採取各種措施著力提升租金收入水平。本集團亦將密切監控市場狀況，且不會排除於必要時及時機適當時變現部分上海物業以增加本集團營運資金的可能性。

酒店業務

於二零二三年九月三十日，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」)。酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。酒店目前已關停，有待翻新或出售。根據所進行的獨立估值，截至二零二三年九月三十日止六個月就酒店物業確認減值虧損約20,545,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。於二零二三年九月三十日，酒店物業的賬面值約為363,746,000港元(二零二三年三月三十一日：408,276,000港元)。

期內，酒店業務概無產生收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：17,992,000港元)。該分部錄得虧損約31,330,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：566,000港元)，較去年同期增加約54.4倍。虧損主要為期內就酒店物業確認的減值虧損約20,545,000港元以及折舊及行政開支。

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。

於二零二三年五月二十四日，本集團與一名有意買方訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關建議按擬定代價人民幣360,000,000元(相當於約391,304,000港元)出售酒店。然而，尚未訂立任何買賣協議。本集團正在計劃於必要時及時機適當時變現酒店價值以增加本集團營運資金。

證券投資及融資業務

於二零二二年八月九日，本公司全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)與上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，一間由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生(「姜先生」)擁有99%權益的公司)及姜先生訂立出售協議(「出售協議」)，據此，國中(天津)已有條件同意出售而上海鵬欣及姜先生已有條件同意購買合共227,312,500股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)股份，總代價為人民幣577,373,750元(相當於約656,107,000港元)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函。該交易已於二零二三年四月十四日完成。

此分部於截至二零二三年九月三十日止六個月並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。分部虧損約為28,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利約42,767,000港元)。該虧損乃主要由於期內完成出售黑龍江國中股份導致期內按公平值計入損益表之金融資產並無錄得公平值變動產生的任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：收益42,788,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團並無持有任何於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資(二零二三年三月三十一日：656,107,000港元，佔本集團總資產2,558,371,000港元之25.6%)。於二零二三年三月三十一日，本集團的證券投資僅為黑龍江國中227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的14.09%。二零二三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。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。

本集團正在考慮停止經營該分部以將更多資源投放於本集團其他分部。

資源業務

資源業務主要指本集團於印尼的資源業務。本集團持有採礦牌照，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20年(應於二零三一年十一月四日屆滿)，其估計資源量為約18,800,000噸(「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。

此分部於截至二零二三年九月三十日止六個月並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。分部虧損約為314,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：376,000港元)。該虧損主要為期內的行政成本。

本集團將對此業務持保守態度及緊密監察市場狀況，以及考慮其他方案，如與在資源業務發展及投資方面擁有經驗的其他方合作及／或於適當時機變現投資。

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。為應對充滿挑戰的環境，本集團將繼續採取審慎方針管理現有業務及投資策略、加強風控力度，為本集團穩健發展保駕護航。

本集團正在進行本集團酒店物業的出售交易，其可增強本集團的財務狀況。此外，本集團於投資物業業務方面已累積多年經驗，正在物色相關投資機會發展本集團輕資產業務，以進一步推動本集團實現長期增長軌跡。

預計上述業務計劃成功實施後，本公司或能因其業務而獲得正向現金流並大大改善其經營表現。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，權益約達1,278,661,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,521,716,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為72,288,000港元(二零二三年三月三十一日：約60,746,000港元)。人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元佔比分別為79.6%、15%及5.4%(二零二三年三月三十一日：49%、46%及5%)。於二零二三年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為265,891,000港元(二零二三年三月三十一日：約175,202,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團之流動比率為0.32(二零二三年三月三十一日：0.82)。於二零二三年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為14.7%(二零二三年三月三十一日：34.2%)。於二零二三年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為254,859,000港元(二零二三年三月三十一日：約285,660,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約13,859,000港元(二零二三年三月三十一日：約11,660,000港元)、有抵押其他借貸約240,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約258,000,000港元)及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約16,000,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣10,000,000元(二零二三年三月三十一日：約人民幣529,342,000元)及約241,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約274,000,000港元)及約383,000美元(二零二三年三月三十一日：38,000美元)。

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得虧損約186,896,000港元，及其於二零二三年九月三十日的流動負債淨額為約265,891,000港元。於編製綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金。董事編製綜合財務報表時採用持續經營基準，並實施以下措施以改善本集團的營運資金及流動資金以及現金流量狀況：

- (1) 本集團正在與若干有意買方積極磋商，以出售本集團的酒店物業及／或若干投資物業，從而改善其流動資金狀況；
- (2) 於二零二三年九月三十日，銀行及其他借貸約254,859,000港元將於十二個月內到期償還。本公司正在與本集團的貸款人就續期其他借貸進行積極磋商；

- (3) 本公司一名主要股東已同意，自批准刊發該等綜合財務報表之日起計未來十二個月內持續為本公司之營運提供財務支援，從而令其可於負債到期時償還其負債及在不會大幅縮減營運規模之情況下開展其業務；
- (4) 尋求進一步融資安排，包括由本集團之關聯公司提供資金；及
- (5) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及把控資本開支。

基於管理層經考慮上述措施所編製本集團涵蓋該等綜合財務報表刊發日期起十二個月期間的現金流量預測，本公司董事認為本集團將能夠為其業務提供資金並履行其到期的財務責任。

資本架構

期內本公司股本並無變動。於二零二三年四月一日及二零二三年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值約為152,084,000港元(二零二三年三月三十一日：約152,084,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二三年九月三十日，(i)本集團賬面值約為零港元(二零二三年三月三十一日：23,844,000港元)之物業、廠房及設備；(ii)本集團賬面值約為17,673,000港元(二零二三年三月三十一日：19,619,000港元)之投資物業；及(iii)本集團賬面值約為187,376,000港元(二零二三年三月三十一日：238,987,000港元)之若干附屬公司已予押記以作為本集團借貸之擔保。

重大收購及出售

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二三年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二三年九月三十日，本集團有關向一間聯營公司出資的資本承擔約為4,891,000港元(二零二三年三月三十一日：5,114,000港元)。

外匯風險

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

財務風險管理

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

本集團於其二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團聘有約108名(二零二三年三月三十一日：約138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二零二三年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

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

- (i) 企業管治守則之守則條文第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C.3.3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，未有出席於二零二三年九月二十八日舉行之股東週年大會。主持股東週年大會之本公司執行董事林長盛先生，以及其他出席股東週年大會之董事會成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。

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二零二三年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載規定準則。

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」編製的本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表已由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核委員會由何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生組成。

刊發中期報告

本集團截至二零二三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
潤中國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
陳懿

香港，二零二三年十一月二十九日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括非執行董事姜照柏先生(主席)、執行董事陳懿先生(行政總裁)及姜孝恒先生；獨立非執行董事何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。