



股份代號：202

# 中期報告 2025





## 目 錄

公司資料	2
獨立審閱報告	3
簡明綜合損益表	5
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合財務報表附註	11
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

陳懿先生(行政總裁)  
周支柱先生(聯席行政總裁)  
姜孝恒先生  
王雪女士

#### 非執行董事

姜照柏先生(主席)

#### 獨立非執行董事

何耀瑜先生  
高明東先生  
吳志彬先生

### 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  
吳志彬先生

#### 薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)  
高明東先生  
陳懿先生

#### 提名委員會

高明東先生(委員會主席)  
何耀瑜先生  
王雪女士

### 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151號  
資本中心  
15樓1506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

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
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

## 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5至35頁之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」)之簡明綜合財務報表，其中包括截至二零二五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，另加簡明綜合財務報表附註。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(「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。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，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。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事宜人員作出查詢，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，令吾等相信此簡明綜合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。



## 獨立審閱報告

### 與持續經營有關的重大不明朗因素

吾等謹請垂注簡明綜合財務報表附註2，其顯示 貴集團於截至二零二五年九月三十日止期間產生虧損約23,626,000港元，而截至該日， 貴集團的短期銀行及其他借貸約為250,671,000港元。於二零二五年九月三十日， 貴集團的現金及現金等值物為61,095,000港元，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。誠如附註2所述，該等事件或情況連同附註2所載其他事項顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。吾等就此事項並無修訂結論。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

方家耀

執業證書編號：P08080

香港，二零二五年十一月二十七日

# 簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	74,282	46,130
銷售成本		(28,119)	(30,206)
毛利		46,163	15,924
其他收入及虧損淨額	5	804	9,473
行政成本		(30,000)	(26,472)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		—	(1,079)
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		5,121	(27,345)
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之虧損		(20,442)	(5,632)
投資物業公平值變動產生之虧損		(1,962)	(30,435)
經營虧損	6	(316)	(65,566)
財務成本	7	(9,068)	(14,481)
分佔聯營公司業績		(4,403)	(1,169)
持續經營業務之稅前虧損		(13,787)	(81,216)
稅項開支	8	(9,839)	(15,854)
<b>持續經營業務之期內虧損</b>		<b>(23,626)</b>	<b>(97,070)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之期內溢利，扣除所得稅		—	29,329
<b>期內虧損</b>		<b>(23,626)</b>	<b>(67,741)</b>
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		(23,612)	(97,059)
— 已終止經營業務		—	29,329
		(23,612)	(67,730)
非控股權益			
— 持續經營業務		(14)	(11)
		(23,626)	(67,741)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>			
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本及攤薄	10	(0.324)港仙	(0.929)港仙
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄	10	(0.324)港仙	(1.331)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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(23,626)	(67,741)
其他全面收益		
隨後可重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	10,561	4,615
期內全面開支總額	(13,065)	(63,126)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(13,051)	(63,115)
非控股權益	(14)	(11)
	(13,065)	(63,126)
本公司擁有人應佔全面開支總額：		
持續經營業務	(13,051)	(39,601)
已終止經營業務	—	(23,514)
	(13,051)	(63,115)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	647,317	634,690
物業、廠房及設備	13	347,043	352,853
使用權資產		1,067	221
採礦權		—	—
於聯營公司之權益		93,331	63,761
物業、廠房及設備預付款項		131,435	128,480
		1,220,193	1,180,005
<b>流動資產</b>			
存貨		13,416	7,613
生物資產		54,670	66,517
其他應收賬款、按金及預付款	14	71,704	44,741
現金及現金等值物		61,095	312,618
		200,885	431,489
<b>資產總值</b>		1,421,078	1,611,494
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	2,664,298	2,664,298
儲備		(1,609,994)	(1,596,943)
本公司擁有人應佔權益		1,054,304	1,067,355
非控股權益		29,060	29,074
<b>權益總額</b>		1,083,364	1,096,429
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		557	—
遞延稅項負債	17	29,606	29,606
		30,163	29,606
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	18	50,125	65,674
租賃負債		520	236
應付稅項		6,235	6,237
銀行及其他借貸	19	250,671	413,312
		307,551	485,459
<b>負債總額</b>		337,714	515,065
<b>權益及負債總額</b>		1,421,078	1,611,494
<b>流動負債淨額</b>		(106,666)	(53,970)
<b>資產總值減流動負債</b>		1,113,527	1,126,035

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

截至二零二五年九月三十日止六個月

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	特別儲備	實繳盈餘	資本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	累計虧損	小計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(36,406)	871	(3,586,127)	1,067,355	29,074	1,096,429
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	10,561	-	-	10,561	-	10,561
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(23,612)	(23,612)	(14)	(23,626)
期內全面收益/(開支) 總額	-	-	-	-	10,561	-	(23,612)	(13,051)	(14)	(13,065)
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(25,845)	871	(3,609,739)	1,054,304	29,060	1,083,364

截至二零二四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	特別儲備	實繳盈餘	資本儲備	匯兌儲備	法定盈餘	累計虧損	小計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(4,296)	871	(3,545,916)	1,139,676	29,101	1,168,777
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	4,615	-	-	4,615	-	4,615
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(67,730)	(67,730)	(11)	(67,741)
期內全面收益/(開支) 總額	-	-	-	-	4,615	-	(67,730)	(63,115)	(11)	(63,126)
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	319	871	(3,613,646)	1,076,561	29,090	1,105,651

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二五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。這是由於無抵押及無擔保免息貸款撥備所致。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益表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溢利10%的撥款，乃按照適用於本公司於中華人民共和國(「中國」)成立的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資本50%，則可選擇是否進一步撥款。





# 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務所用現金淨額	(46,295)	(228,718)
投資業務		
購入物業、廠房及設備	(4,186)	(1,103)
於聯營公司之權益付款	(32,926)	(46,867)
出售持作出售資產之所得款項	–	387,008
出售物業、廠房及設備之所得款項	15	–
投資業務(所用)／所得現金淨額	(37,097)	339,038
融資業務		
已付利息	(11,495)	(16,956)
新籌措銀行及其他借貸	68,948	–
償還銀行及其他借貸	(235,652)	(10,019)
償還租賃負債	(350)	(360)
融資業務所用現金淨額	(178,549)	(27,335)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(261,941)	82,985
於期初之現金及現金等值物	312,618	24,918
匯率變動影響	10,418	1,962
於期末之現金及現金等值物	61,095	109,865
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	61,095	109,865

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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151號資本中心15樓1506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)農業業務及(ii)物業投資業務。

本公司董事認為，於二零二五年九月三十日，姜孝恒先生(「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

本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之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。

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，並應與本集團截至二零二五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「香港財務報告準則會計準則」)外，編製中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零二五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。





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

#### 持續經營

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約23,626,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：67,741,000港元)，而截至該日，本集團擁有短期銀行及其他借貸約250,671,000港元(二零二五年三月三十一日：413,312,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團的現金及現金等值物約為61,095,000港元(二零二五年三月三十一日：312,618,000港元)，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。這表明本集團能否滿足該等流動資金需求取決於其從未來經營及其他來源產生充足現金流入淨額的能力。

該等事實及情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。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. 於二零二五年九月三十日，銀行及其他借貸約250,671,000港元將於十二個月內到期償還。本集團將繼續及時與銀行積極磋商，以確保融資及銀行借款仍然可用。鑒於本集團與銀行的關係及其在重續銀行融資方面的過往成功，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，於銀行借貸到期時要求即時償還任何重大借貸；
2. 本集團擁有約101,963,000港元的未動用銀行融資，可用作撥付本集團的現有財務責任及營運；
3. 管理層現正尋求其他融資安排及籌資替代方案，以進一步支持本集團的資金需求；及
4. 本集團將繼續物色潛在買方出售本集團若干商業物業及於聯營公司之投資，以進一步提高其流動資金狀況。

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

有關截至二零二五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：

本公司已按香港公司條例第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二零二五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二零二五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會計準則修訂本

於本中期期間，本集團就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本，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。





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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：

#### 持續經營業務：

- |        |   |
|--------|---|
| 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                               |

除上述可報告分部外，其他經營分部包括資源業務，其中資源業務於過往年度作為獨立分部呈報。該等分部於本年度及過往年度均未達到可呈報分部的量化門檻。因此，該等業務歸入「未分配」。過往年度分部披露已予重列，以與本年度呈列一致。

#### 已終止經營業務：

- |           |                     |
|-----------|---------------------|
| 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 |

有關上述分部的資料報告如下。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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：

持續經營業務：

	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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
農業業務	58,035	30,829	4,831	(9,870)
物業投資業務	16,247	15,301	11,229	(20,603)
總計	74,282	46,130	16,060	(30,473)
其他收入及虧損淨額			804	9,473
財務成本			(9,068)	(14,481)
未分配開支			(17,180)	(44,566)
分佔聯營公司業績			(4,403)	(1,169)
稅前虧損			(13,787)	(81,216)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二五年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二四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)、其他收入及虧損，淨額、財務成本及其他應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。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。





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

## (b) 分部資產及負債

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
農業業務	<b>452,741</b>	463,994
物業投資業務	<b>702,620</b>	819,694
分部資產總計	<b>1,155,361</b>	1,283,688
於聯營公司之權益	<b>93,331</b>	63,761
未予分攤之資產	<b>172,386</b>	264,045
綜合資產總值	<b>1,421,078</b>	1,611,494

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部負債</b>		
農業業務	<b>45,545</b>	43,053
物業投資業務	<b>267,137</b>	194,960
分部負債總計	<b>312,682</b>	238,013
未予分攤之借貸	<b>1,000</b>	234,700
未予分攤之負債	<b>17,797</b>	36,115
應付稅項	<b>6,235</b>	6,237
綜合負債總額	<b>337,714</b>	515,065

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、於聯營公司之權益、若干其他應收賬款、若干預付款、若干現金及現金等值物並非來自個別分部外，所有資產均與可呈報分部有關。

除若干其他應付賬款、若干借貸、若干租賃負債及應付稅項並非來自個別分部外，所有負債均與可呈報分部有關。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (c) 其他分部資料

截至二零二五年九月三十日止六個月(未經審核)

持續經營業務：

	農業業務 千港元	物業投資 業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
<b>其他分部資料</b>				
物業、廠房及設備折舊	2,548	120	154	2,822
使用權資產折舊	—	—	318	318
資本開支(附註)	4,186	—	—	4,186
投資物業之公平值變動產生之虧損	—	1,962	—	1,962
生物資產的公平值變動減銷售成本 產生之虧損	20,442	—	—	20,442
其他應收賬款之預期信貸虧損撥回 淨額	—	—	(5,121)	(5,121)

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

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

## (c) 其他分部資料(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)

持續經營業務：

	農業業務 千港元	物業投資 業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
<b>其他分部資料</b>				
物業、廠房及設備折舊	3,017	185	101	3,303
使用權資產折舊	—	—	332	332
資本開支(附註)	1,103	—	—	1,103
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	1,079	—	—	1,079
投資物業之公平值變動產生之虧損	—	30,435	—	30,435
生物資產的公平值變動減銷售成本 產生之虧損	5,632	—	—	5,632
其他應收賬款之預期信貸虧損撥備 淨額	—	—	27,345	27,345

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

截至二零二五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、使用權資產以及物業、廠房及設備預付款項(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 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	–	–	1,556	809
中國	16,247	15,301	781,787	766,304
玻利維亞	58,035	30,829	343,517	349,129
印度尼西亞	–	–	2	2
	74,282	46,130	1,126,862	1,116,244

\* 指定非流動資產不包括於聯營公司之權益



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (e) 主要客戶資料

##### 持續經營業務

佔本集團總收益 10% 以上的來自主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
農業業務		
— 客戶 A	不適用 *	24,289
— 客戶 B	30,768	不適用 *
— 客戶 C	9,847	不適用 *

\* 相應收益對本集團於各期間收益的貢獻不超過 10%。

### 4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務：		
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	58,035	30,829
其他來源之收益		
物業租金收入	16,247	15,301
	74,282	46,130

於香港財務報告準則第 15 號第 121 段允許之情況下，並無披露(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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 5. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行利息收入	596	477
其他利息收入	153	8,932
雜項收入	55	64
	804	9,473

## 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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊	2,822	3,303
使用權資產折舊	318	332
其他應收賬款之預期信貸虧損(撥回)／撥備淨額	(5,121)	27,345
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	–	1,079
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(16,247)	(15,301)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	464	468
	(15,783)	(14,833)





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
利息：		
— 銀行借貸	6,808	280
— 其他借貸	2,233	14,170
— 租賃負債	27	31
	9,068	14,481

## 8. 稅項開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
即期稅項		
— 中國企業所得稅	181	9,157
— 玻利維亞 — 企業稅	9,659	5,806
— 玻利維亞 — 預扣稅	—	891
	9,840	15,854
遞延稅項抵免	(1)	—
稅項開支	9,839	15,854

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 8. 稅項開支 (續)

#### 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。

截至二零二五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(截至二零二四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

截至二零二五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%(截至二零二四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

於截至二零二五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%(截至二零二四年九月三十日止六個月：25%)。由於玻利維亞附屬公司於截至二零二五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二零二五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(截至二零二四年九月三十日止六個月：12.5%)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 9. 已終止經營業務／持作出售資產

已終止經營業務於過往期間之業績如下：

#### 酒店業務

截至  
二零二四年  
九月三十日  
止六個月  
千港元  
(未經審核)

收益	—
銷售成本	—
毛利	—
其他收入及虧損淨額	—
行政成本	—
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	—
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥回淨額	—
經營虧損	—
財務成本	—
稅前虧損	—
稅項抵免	29,329
期內溢利	29,329
酒店業務之現金流量包括：	
經營業務所得現金淨額	—
投資業務所得現金淨額	—
融資業務所用現金淨額	—

#### 持作出售資產

於二零二四年一月十日，本公司全資附屬公司來富國際投資有限公司(「來富」)(作為賣方)與上海晶耀庭酒店有限公司(「上海晶耀庭」)訂立出售協議，據此，來富有條件同意出售及上海晶耀庭有條件同意購買本集團位於中國上海市楊浦區黃興路1729號及1737號的酒店物業，代價為人民幣360,000,000元，其中包括增值稅約人民幣3,952,000元。出售酒店物業已於二零二四年四月十一日完成。

於二零二四年三月三十一日，本集團賬面值約為391,260,000港元的酒店物業預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。就分部報告而言，酒店物業包括在本集團的酒店業務內。截至二零二三年九月三十日止六個月，減值約20,545,000港元已於損益表確認，以將酒店物業之賬面值減少至預期出售所得款項淨額。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 10. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

來自持續經營及已終止經營業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (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	(23,612)	(67,730)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
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	7,294,369,363	7,294,369,363

由於本公司截至二零二五年及二零二四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。

來自持續經營業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔持續經營業務之本期間虧損	(23,612)	(97,059)



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 10. 每股虧損(續)

來自己終止經營業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔已終止經營業務之本期間溢利	-	29,329

## 11. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的任何股息。

## 12. 投資物業

本集團於二零二五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高力國際土地房地產資產評估有限公司及國際評估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。兩間估值公司均為香港測量師學會會員。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證釐定。

## 公平值計量

下表列示有關位於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
於二零二五年九月三十日(未經審核)				
中國	-	-	647,317	647,317
於二零二五年三月三十一日(經審核)				
中國	-	-	634,690	634,690

附註：

賬面值約418,620,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之銀行借貸之抵押。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 13. 物業、廠房及設備

千港元

<b>賬面值：</b>	
於二零二四年四月一日（經審核）	367,025
添置	3,070
出售	(7,080)
減值	(1,079)
折舊	(7,938)
匯兌調整	(1,145)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日（經審核）	<b>352,853</b>
添置	<b>4,186</b>
出售	<b>(15)</b>
折舊	<b>(2,822)</b>
匯兌調整	<b>(7,159)</b>
於二零二五年九月三十日（未經審核）	<b>347,043</b>

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>賬面值：</b>		
永久業權土地	<b>324,444</b>	331,303
酒店物業	<b>3,192</b>	3,174
租賃改良工程	<b>5,023</b>	5,442
傢俬及裝置	<b>124</b>	148
設備、車輛及其他	<b>14,260</b>	12,786
	<b>347,043</b>	352,853

附註：

賬面值約為零港元（二零二五年三月三十一日：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融資之抵押。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 14. 其他應收賬款、按金及預付款

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他應收賬款及按金(附註i)	159,542	168,052
減：預期信貸虧損撥備淨額	(154,583)	(157,856)
	4,959	10,196
預付款(附註ii)	198,180	163,025
	203,139	173,221
減：非流動部分	(131,435)	(128,480)
	71,704	44,741

附註：

- (i) 於二零二五年九月三十日，其他應收賬款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款項共計約124,516,000港元(二零二五年三月三十一日：123,285,000港元)。
- (ii) 於二零二五年九月三十日，預付款項中包括就收購一項物業作長者服務式公寓及為長者提供優質長者護理服務已付的總金額約131,435,000港元(二零二五年三月三十一日：128,480,000港元)。有關詳情載於本公司日期為二零二五年三月二十六日的公佈。該金額已分別於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日分類為非流動資產。

本集團之其他應收賬款、按金及預付款以下列貨幣計值：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	9,737	9,465
人民幣(「人民幣」)	187,335	156,083
印尼盾(「印尼盾」)	486	345
玻利維亞諾(「玻利維亞諾」)	5,581	7,328
	203,139	173,221



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 14. 其他應收賬款、按金及預付款(續)

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	157,856	154,291
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(5,121)	5,619
匯兌調整	1,848	(2,054)
於期／年末	154,583	157,856

## 15. 股本

	股數			
	於二零二五年 九月三十日 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 (經審核)	於二零二五年 九月三十日 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 (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。

## 16. 購股權

根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。新購股權計劃自二零二一年九月三日起計有效10年。根據新購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者(「參與者」)(定義見本公司於二零二一年七月二十八日發出之通函)，接納可根據計劃規定之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據新購股權計劃授出之任何購股權所涉股份之認購價將由董事會按其絕對酌情權釐定，惟於任何情況下不得低於下列各項的較高者：(i)股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 16. 購股權(續)

授出購股權的要約須於載有授出購股權的函件日期起計28天內供接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元，作為授出購股權的代價。

授予關連人士及其聯繫人之購股權須獲獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)批准。此外，於任何12個月期間內，向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，超過本公司已發行股份之0.1%及總值(按授出日期本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東於股東大會上批准。

若於截至建議授予有關參與者購股權之日期前任何12個月期間，因行使所有已授出及將予授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而發行及將予發行之股份總數將超過已發行股份總數之1%，則不得向任何參與者授出購股權，除非建議授出購股權已在股東大會上單獨獲得股東批准，而建議參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人)於會上放棄投票。

截至二零二五年及二零二四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，根據購股權計劃已授出而未行使的購股權獲行使後可予發行的股份數目為零(二零二四年九月三十日：零)。

### 17. 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：

	收購附屬公司 產生的 公平值調整 千港元
於二零二四年四月一日(經審核)	59,381
計入綜合損益表	(29,774)
匯兌調整	(1)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日(經審核)	<b>29,606</b>
計入簡明綜合損益表	<b>(1)</b>
匯兌調整	<b>1</b>
於二零二五年九月三十日(未經審核)	<b>29,606</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扣稅。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提遞延稅項撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 18. 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的分析：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	895	3,494
其他應付賬款及已收按金	49,230	62,180
	<b>50,125</b>	<b>65,674</b>

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：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	17,051	36,308
人民幣	17,401	18,203
印尼盾	1,488	1,436
玻利維亞諾	14,185	9,727
	<b>50,125</b>	<b>65,674</b>

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	596	504
31至60日	43	101
超過60日	256	2,889
	<b>895</b>	<b>3,494</b>

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二五年三月三十一日：30至60日)。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 18. 貿易及其他應付賬款及已收按金(續)

本集團於二零二五年九月三十日及二零二五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4,307,000港元(二零二五年三月三十一日: 6,763,000港元);
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約5,805,000港元(二零二五年三月三十一日: 5,675,000港元);
- (iii) 應付本公司一名董事款項約346,000港元(二零二五年三月三十一日: 8,813,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予董事;
- (iv) 已收客戶租賃按金約4,332,000港元(二零二五年三月三十一日: 4,180,000港元); 及
- (v) 應付本公司一名股東款項約零港元(二零二五年三月三十一日: 8,100,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予股東。

## 19. 銀行及其他借貸

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸, 有抵押(附註(i))	249,671	178,612
其他借貸, 有抵押(附註(ii))	—	233,700
其他借貸, 無抵押(附註(ii))	1,000	1,000
<b>借貸總額</b>	<b>250,671</b>	<b>413,312</b>
須償還賬面值:		
一年內	250,671	412,395
一年以上但不超過兩年期內	—	917
	<b>250,671</b>	<b>413,312</b>
減:		
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	(250,671)	(413,312)
非流動負債下呈列的款項	—	—

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

## 19. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二五年九月三十日，賬面值249,671,000港元(二零二五年三月三十一日：176,660,000港元)的銀行借貸以本集團賬面值418,620,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)的投資物業作抵押。

於二零二五年九月三十日，賬面值為零港元(二零二五年三月三十一日：1,952,000港元)的銀行借貸以本集團賬面值為零港元(二零二五年三月三十一日：145,860,000港元)的永久業權土地作抵押。

截至二零二五年九月三十日止期間，銀行借貸為按要求償還，按固定年利率5.8%(二零二五年三月三十一日：年利率5.8%至6.0%)計息。

- (ii) 截至二零二五年九月三十日止六個月，其他借貸按固定年利率5.25%(二零二五年三月三十一日：年利率5.25%至12%)計息。

賬面值約零港元(二零二五年三月三十一日：233,700,000港元)的其他借貸以本公司若干附屬公司的股份作抵押。賬面值1,000,000港元(二零二五年三月三十一日：1,000,000港元)的其他借貸乃無抵押及須按要求償還。

- (iii) 本集團之銀行及其他借貸以下列貨幣計值：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	1,000	234,700
美元	—	1,952
人民幣	249,671	176,660
	250,671	413,312

## 20. 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，於期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

### (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 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	2,719	2,719
退休福利計劃供款	105	48
	2,824	2,767





## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 20. 重大關連人士交易 (續)

#### (b) 付予一間關聯公司的管理費

付予一間關聯公司的管理費如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	94	281

附註：姜照柏先生於上海春川擁有實益權益。

#### (c) 物業、廠房及設備預付款項

物業、廠房及設備預付款項如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司(附註)	131,435	—

附註：姜照柏先生於上海鵬欣智匯園房地產開發有限公司擁有實益權益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 21. 資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備 — 資本開支	311,336	309,154

### 22. 報告期後事項

於二零二五年九月三十日後及直至本報告日期並無重大事項須予披露。

### 23. 中期財務報表之批准及授權刊發

中期財務報表已於二零二五年十一月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



## 管理層討論及分析

### 經營業績

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務的收益約為74,282,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：46,130,000港元），較去年同期增加約61%。截至二零二五年九月三十日止六個月的本期間虧損（包括持續經營及已終止經營業務）約為23,626,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：67,741,000港元），較去年同期減少約65%。虧損減少主要由於以下各項之淨影響所致：

- (1) 毛利增加1.9倍至約46,163,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：15,924,000港元），乃由於農業業務收益增加所致；
- (2) 本集團投資物業公平值變動虧損減少94%至約1,962,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：30,345,000港元）；
- (3) 由於本集團於期內收回未償還應收賬款，確認其他應收賬款的預期信貸虧損撥回淨額約5,121,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：預期信貸虧損撥備約27,345,000港元）；
- (4) 生物資產的公平值變動減銷售成本產生之虧損增加2.6倍至約20,442,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：5,632,000港元）；
- (5) 財務成本減少37%至約9,068,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：14,481,000港元），主要由於銀行及其他借貸之利息開支減少所致；及
- (6) 本期間並無已終止經營業務的任何收益（截至二零二四年九月三十日止六個月：29,329,000港元）。

本公司擁有人應佔本期間虧損（包括持續經營及已終止經營業務）約為23,612,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：67,730,000港元）。截至二零二五年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損（包括持續經營及已終止經營業務）約為0.324港仙（截至二零二四年九月三十日止六個月：0.929港仙）。

### 業務回顧

於本期間，本公司主要從事農業業務及物業投資業務。

#### 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。於二零二五年九月三十日，本集團於玻利維亞合共經營約17,500公頃農地，賬面值約324,444,000港元（二零二五年三月三十一日：331,303,000港元）。於二零二五年九月三十日，本集團飼養牛隻2,825頭（二零二五年三月三十一日：3,522頭）。

## 管理層討論及分析

期內，來自農業業務的收益增加88%至約58,035,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：30,829,000港元)，佔本集團總收益的78%。銷售作物的收益約為51,973,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：29,522,000港元)，而銷售牛隻的收益約為6,062,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：1,307,000港元)。此農場的主要作物為大豆及大米。期內，已種植大豆約4,100公頃(截至二零二四年九月三十日止六個月：4,500公頃)。平均產量約為每公頃2.4噸(截至二零二四年九月三十日止六個月：每公頃2.3噸)，穀物產量約為9,700噸(截至二零二四年九月三十日止六個月：10,200噸)。大豆平均售價為540美元／公噸，較去年同期增加59%。於二零二五年全年，由於供應限制、生產成本上漲及宏觀經濟不穩定等綜合因素，玻利維亞的大豆價格飆升。在聖克魯斯等大豆主產區，柴油供應有限增加經營風險並降低生產效率，迫使買家支付更高價格以確保有限的供應。期內，該農場改良部分適合種植大米的土壤，成功提高大米產量。期內，已種植大米約950公頃(截至二零二四年九月三十日止六個月：920公頃)。平均產量約為每公頃2.8噸(截至二零二四年九月三十日止六個月：每公頃0.6噸)，穀物產量約為2,700噸(截至二零二四年九月三十日止六個月：560噸)。大米平均售價為470美元／公噸，較去年同期增加62%。此分部錄得溢利約4,831,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損9,870,000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。

### 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」)。於二零二五年九月三十日，北京物業價值約403,067,000港元(二零二五年三月三十一日：403,427,000港元)及上海物業價值約244,250,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二五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1,962,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：30,435,000港元)。期內，來自物業投資業務的租金收入增加6%至約16,247,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：15,301,000港元)，佔本集團總收益的22%。於二零二五年九月三十日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達90%及89%。分部溢利約為11,229,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：虧損20,603,000港元)。此乃主要歸因於本集團投資物業公平值變動虧損較去年同期減少。

本集團正計劃翻新投資物業，以期增加其租金收入。我們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投資物業以增加本集團營運資金的可能性。



## 管理層討論及分析

### 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。

於二零二五年五月二十二日，本公司之間接全資附屬公司北京博雅宏遠諮詢有限公司（「北京博雅」）與成建鈴先生訂立收購協議，據此，北京博雅將收購大咖機器人（北京）有限責任公司（「大咖機器人」）20%股權，代價為人民幣200,000元（相當於約216,000港元）。同日，北京博雅與大咖機器人訂立增資協議，據此，北京博雅有條件同意向大咖機器人注資人民幣30,000,000元（相當於約32,400,000港元），將悉數入賬列作大咖機器人的儲備資本。有關詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年六月二十日的公告。從長遠來看，預期該投資可為本集團帶來經濟效益。

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。

### 流動資金及財務資源

期內，本集團一般以內部產生之資源及中國主要往來銀行提供之銀行融資撥付其營運資金。於二零二五年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為250,671,000港元（二零二五年三月三十一日：約413,312,000港元），主要包括有抵押銀行借貸約249,671,000港元（二零二五年三月三十一日：約178,612,000港元）、有抵押其他借貸約零港元（二零二五年三月三十一日：約233,700,000港元）及無抵押其他借貸約1,000,000港元（二零二五年三月三十一日：約1,000,000港元）。於二零二五年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣227,950,000元（二零二五年三月三十一日：約人民幣165,000,000元）及約1,000,000港元（二零二五年三月三十一日：約234,700,000港元）及約零美元（二零二五年三月三十一日：250,000美元）。

於二零二五年九月三十日，本集團錄得總資產約1,421,078,000港元（二零二五年三月三十一日：1,611,494,000港元）、總負債約337,714,000港元（二零二五年三月三十一日：515,065,000港元）、非控股權益約29,060,000港元（二零二五年三月三十一日：29,074,000港元）及本公司擁有人應佔權益約1,054,300,000港元（二零二五年三月三十一日：1,067,355,000港元）。本集團於二零二五年九月三十日之每股資產淨值為0.149港元（二零二五年三月三十一日：0.150港元）。每股資產淨值減少乃由於本年度虧損所致。

於二零二五年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為61,095,000港元（二零二五年三月三十一日：約312,618,000港元）。人民幣（「人民幣」）、玻利維亞諾（「玻利維亞諾」）、港元及美元（「美元」）佔比分別為44%、45%、10%及1%（二零二五年三月三十一日：91%、8%、1%及0%）。於二零二五年九月三十日，本集團之資產負債比率（按借貸總額佔權益總額之百分比計算）為0.23（二零二五年三月三十一日：0.38），而本集團之流動比率為0.7（二零二五年三月三十一日：0.9）。



## 管理層討論及分析

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約23,626,000港元，而截至該日，本集團擁有短期銀行及其他借貸約250,671,000港元(二零二五年三月三十一日：413,312,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團的現金及現金等值物約為61,095,000港元(二零二五年三月三十一日：312,618,000港元)，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。這表明本集團能否滿足該等流動資金需求取決於其從未來經營及其他來源產生充足現金流入淨額的能力。

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. 於二零二五年九月三十日，銀行及其他借貸約250,671,000港元將於十二個月內到期償還。本集團將繼續及時與銀行積極磋商，以確保融資及銀行借款仍然可用。鑒於本集團與銀行的關係及其在重續銀行融資方面的過往成功，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，於銀行借貸到期時要求即時償還任何重大借貸；
2. 本集團擁有約101,963,000港元的未動用銀行融資，可用作撥付本集團的現有財務責任及營運；
3. 管理層現正尋求其他融資安排及籌資替代方案，以進一步支持本集團的資金需求；及
4. 本集團將繼續物色潛在買方出售本集團若干商業物業及於聯營公司之投資，以進一步提高其流動資金狀況。

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。

### 資本架構

年內本公司股本並無變動。於二零二五年四月一日及二零二五年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

### 資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團賬面值約為零港元(二零二五年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二五年九月三十日，本集團之借貸乃以本集團賬面值約418,620,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)之投資物業作抵押。



## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於截至二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二五年三月三十一日：無)。

### 資本承擔

於二零二五年九月三十日，本集團有關資本開支的資本承擔約為311,336,000港元(二零二五年三月三十一日：309,154,000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、玻利維亞諾及美元計價，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。

本集團於其二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團聘有約108名(二零二五年三月三十一日：約108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二零二五年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

## 其他資料

### 董事資料變動

據董事所知及除本報告所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，自刊發本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報起直至本報告日期，董事資料概無其他變動。

### 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二五年九月三十日，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）（「證券及期貨條例」）第XV部）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

#### 於本公司的股份數目

股東姓名	實益擁有人	受控法團權益	總計	持股之 概約百分比
姜孝恒	—	2,042,210,000 (附註)	2,042,210,000	28%

附註：於二零二五年九月三十日，2,042,210,000股股份當中，1,133,300,000股乃由Rich Monitor Limited持有，而908,910,000股乃由鵬欣控股有限公司持有，該等公司全部均由姜孝恒先生（「姜孝恒先生」）全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司2,042,210,000股股份中擁有權益。姜孝恒先生為非執行董事兼董事會主席姜照柏先生的兒子。



## 其他資料

除上文披露者外，於二零二五年九月三十日，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。

### 主要股東

於二零二五年九月三十日，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分部條文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

##### 於本公司的股份數目

股東姓名／名稱	實益擁有人	受控法團權益	總計	持股之 概約百分比
Rich Monitor Limited	1,133,300,000 (附註1)	—	1,133,300,000	15.54%
鵬欣控股有限公司	908,910,000 (附註1)	—	908,910,000	12.46%
安盛控股有限公司	1,088,835,000 (附註2)	—	1,088,835,000	14.93%
湯湧寧	—	1,088,835,000 (附註2)	1,088,835,000	14.93%

附註：

(1)： Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司均由姜孝恒先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司2,042,210,000股股份中擁有權益。姜孝恒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)： 安盛控股有限公司由湯湧寧先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司1,088,835,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二五年九月三十日，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。

## 其他資料

### 購股權計劃

根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃（「計劃」）已獲本公司批准及採納。

計劃之採納日期為二零二一年九月三日。計劃符合上市規則第十七章之規定。無論如何，儘管計劃有任何規定，根據計劃授出任何購股權均須遵守於二零二三年一月一日生效的上市規則第十七章經修訂條文。計劃之目的為使本公司能夠向選定參與者授出購股權，作為彼等對本集團及任何投資實體作出貢獻及支持之獎勵及／或回報，及／或招聘及留聘高質素僱員，並吸引對本集團及任何投資實體屬寶貴之人力資源。計劃有效期為十年，並將於二零三一年九月二日屆滿。

於二零二五年九月三十日，按計劃項下授出之購股權可供發行的普通股總數為729,436,936股，佔於二零二五年九月三十日及本中期報告日期已發行普通股約10%。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司並無根據計劃授予或同意授予任何購股權。於二零二五年九月三十日，概無尚未行使之購股權。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五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，未有出席於二零二五年九月五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陳懿先生，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。





## 其他資料

### 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C3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二零二五年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載規定準則。

### 審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至二零二五年九月三十日止六個月的本中期報告。

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，二零二五年十一月二十七日