



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

2021

| 潤中國國際控股有限公司 |
| 2021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	37
其他資料	43

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

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
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151號
資本中心
15樓1506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
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

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4至36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，其中包括截至二零二一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。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。

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，二零二一年十一月三十日

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	64,898	55,014
銷售成本		(27,190)	(26,052)
毛利		37,708	28,962
其他收入及收益／(虧損)，淨額	5	3,792	1,874
員工成本		(16,120)	(14,527)
物業、廠房及設備和使用權資產的折舊		(8,236)	(7,915)
物業、廠房及設備減值		–	(31,323)
行政成本		(20,688)	(17,752)
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」撥回／(撥備)淨額)		7,597	(1,477)
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之收益		757	2,095
投資物業公平值變動產生之虧損		(9,639)	(23,596)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之 (虧損)／收益	16	(2,738)	53,636
經營虧損	6	(7,567)	(10,023)
財務成本	7	(13,182)	(51,473)
稅前虧損		(20,749)	(61,496)
稅項抵免	8	2,659	6,590
本期間虧損		(18,090)	(54,906)
應佔：			
本公司擁有人		(18,078)	(54,891)
非控股權益		(12)	(15)
		(18,090)	(54,906)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
— 基本及攤薄		(0.248) 港仙	(0.753) 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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(18,090)	(54,906)
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	11	15,457
本期間全面虧損總額	(18,079)	(39,449)
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(18,067)	(39,434)
非控股權益	(12)	(15)
	(18,079)	(39,449)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	1,172,289	1,207,028
物業、廠房及設備	12	866,407	847,506
使用權資產		1,231	870
採礦權	13	178,664	178,664
物業、廠房及設備之預付款	14	390	390
		2,218,981	2,234,458
流動資產			
存貨		7,247	6,557
生物資產		27,039	21,783
貿易及其他應收賬款及預付款	14	63,128	77,727
應收貸款	15	13,860	41,488
按公平值計入損益表之金融資產	16	717,541	720,279
現金及現金等值物		90,496	33,413
		919,311	901,247
資產總值		3,138,292	3,135,705
資本及儲備			
股本	17	2,664,298	2,664,298
儲備		(701,533)	(687,737)
本公司擁有人應佔權益		1,962,765	1,976,561
非控股權益		37,890	37,902
權益總額		2,000,655	2,014,463
非流動負債			
租賃負債		578	–
銀行借貸	22	3,136	3,658
應付一間關聯公司款項	21	244,639	202,075
遞延稅項負債	19	90,434	93,509
		338,787	299,242
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	20	82,664	75,590
應付稅項		6,237	6,237
租賃負債		659	757
銀行及其他借貸	22	184,045	36,340
應付一間關聯公司款項	21	525,245	703,076
		798,850	822,000
負債總額		1,137,637	1,121,242
權益及負債總額		3,138,292	3,135,705
流動資產淨值		120,461	79,247
資產總值減流動負債		2,339,442	2,313,705

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

截至二零二一年九月三十日止六個月

截至二零二一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
於二零二一年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	80,674	112,385	871	(2,796,140)	1,976,561	37,902	2,014,463
換算海外附屬公司之 匯兌差額	-	-	-	-	11	-	-	11	-	11
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(18,078)	(18,078)	(12)	(18,090)
本期間全面虧損總額 視作來自一名主要股東 之出資	-	-	-	4,271	11	-	(18,078)	(18,067)	(12)	(18,079)
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	84,945	112,396	871	(2,814,218)	1,962,765	37,890	2,000,655

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 視作來自一名主要股東之 出資	-	-	-	6,113	15,457	-	(54,891)	(39,434)	(15)	(39,449)
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

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

截至二零二一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收益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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	61,210	8,219
投資業務		
購入物業、廠房及設備	(1,781)	(893)
出售生物資產之所得款項	21,686	19,280
購入生物資產	(26,270)	(20,762)
生物資產減少	85	125
投資業務所用現金淨額	(6,280)	(2,250)
融資業務		
已付利息	(2,472)	(40,462)
新籌措其他借貸	150,000	5,000
應付一間關聯公司款項	–	53,483
應付一間關聯公司款項還款	(141,686)	–
償還銀行及其他借貸	(2,817)	(22,994)
償還租賃負債	(883)	(1,148)
融資業務所得／(所用)現金淨額	2,142	(6,121)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	57,072	(152)
於期初之現金及現金等值物	33,413	16,188
匯率變動影響	11	139
於期末之現金及現金等值物	90,496	16,175
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	90,496	16,175

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)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，於二零二一年九月三十日，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

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

中期財務報告乃根據與二零二一年年度財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期將於二零二二年度財務報表反映之會計政策變動除外。有關會計政策任何變動之詳情載列如下。

有關截至二零二一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二零二一年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表作出報告。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

截至二零二一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)

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
- 按公平值計入損益表之金融資產

應用香港財務報告準則修訂本

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修訂本，該等修訂本於本期間強制生效：

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、	利率基準改革— 第二階段
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)	

於本中期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。

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：

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

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業投資業務	15,350	14,858	(451)	(14,369)
酒店業務	18,305	17,047	(493)	(3,826)
農業業務	31,243	23,109	2,458	(30,391)
證券投資及融資業務	–	–	3,945	53,016
其他業務	–	–	(288)	(381)
總計	64,898	55,014	5,171	4,049
利息收入及其他收益			3,792	1,874
未分配開支			(16,530)	(15,946)
經營虧損			(7,567)	(10,023)
財務成本			(13,182)	(51,473)
稅前虧損			(20,749)	(61,496)
稅項抵免			2,659	6,590
本期間虧損			(18,090)	(54,906)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二一年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二零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、財務成本及所得稅抵免。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

截至二零二一年九月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

(b) 分部資產及負債

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資業務	1,234,849	1,262,649
酒店業務	484,488	482,508
證券投資及融資業務	765,829	761,781
農業業務	426,562	424,725
其他業務	179,524	179,554
分部資產總計	3,091,252	3,111,217
未予分攤之資產	47,040	24,488
綜合資產總值	3,138,292	3,135,705

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
物業投資業務	44,686	44,866
酒店業務	49,120	47,421
證券投資及融資業務	90	180
農業業務	52,378	53,496
其他業務	6,109	6,105
分部負債總計	152,383	152,068
未予分攤之其他借貸	183,000	33,000
未予分攤之負債	796,017	929,937
應付稅項	6,237	6,237
綜合負債總值	1,137,637	1,121,242

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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、若干其他借貸、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

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資		證券投資及		未予分攤 之金額	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
其他分部資料						
物業、廠房及設備折舊	55	6,897	–	216	86	7,254
使用權資產折舊	–	–	–	–	982	982
資本開支(附註)	–	–	–	1,781	–	1,781
投資物業之公平值變動產生 之虧損	9,639	–	–	–	–	9,639
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	–	–	2,738	–	–	2,738
生物資產的公平值變動減銷 售成本產生之收益	–	–	–	(757)	–	(757)
貿易及其他應收賬款以及 應收貸款之預期信貸虧損 撥回	–	(9)	(6,788)	(127)	(673)	(7,597)

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

截至二零二一年九月三十日止六個月

3. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料 (續)

截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)

	物業投資		證券投資及		未予分攤 之金額 千港元	綜合總計 千港元
	業務 千港元	酒店業務 千港元	融資業務 千港元	農業業務 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
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)
生物資產的公平值變動減銷 售成本產生之收益	-	-	-	(2,095)	-	(2,095)
貿易及其他應收賬款以及 應收貸款之預期信貸虧損 (撥回)/撥備	(50)	(35)	517	(413)	1,458	1,477

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

截至二零二一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		於二零二一年	於二零二一年
	二零二一年	二零二零年	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
香港	–	–	26,608	26,779
中國	33,655	31,905	1,635,929	1,652,526
玻利維亞	31,243	23,109	377,438	376,147
印尼	–	–	179,006	179,006
	64,898	55,014	2,218,981	2,234,458

(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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
農業業務 — 客戶 A	27,372	20,237

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (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	18,305	17,047
農業業務	31,243	23,109
	49,548	40,156
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	31,243	23,109
酒店收入 — 食品及飲料	5,697	5,384
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間服務	12,608	11,663
	49,548	40,156
其他來源之收益		
物業租金收入	15,350	14,858
	64,898	55,014

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

5. 其他收入及收益／(虧損)，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	236	62
匯兌收益／(虧損)淨額	1,597	(138)
其他貸款利息收入	421	479
投資收入	96	572
補貼收入(附註)	798	–
雜項收入	644	899
	3,792	1,874

附註：於本期間，本集團就中國政府所提供補貼確認補貼收入約人民幣662,000元(相當於約798,000港元)。

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊(附註12)	7,254	6,871
使用權資產折舊	982	1,044
物業、廠房及設備減值	–	31,323
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損 (撥回)／撥備淨額	(7,597)	1,477
短期租賃付款	136	129
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(15,350)	(14,858)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	489	852
	(14,861)	(14,006)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	144	332
— 其他借貸	2,328	40,394
— 租賃負債	20	63
應付一間關聯公司款項的推算利息	10,690	10,684
	13,182	51,473

8. 稅項抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	416	4,255
— 往年超額撥備	—	(400)
	416	3,855
遞延稅項抵免(附註19)	(3,075)	(10,445)
稅項抵免	(2,659)	(6,590)

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。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。根據利得稅兩級制，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。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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

8. 稅項抵免 (續)

香港利得稅 (續)

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團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(截至二零二零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

於兩個期間內，在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。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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本期間虧損	(18,078)	(54,891)
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
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

由於本公司截至二零二一年及二零二零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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

10. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月的任何股息。

11. 投資物業

本集團於二零二一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。

於二零二一年九月三十日，賬面值約為零港元(二零二一年三月三十一日：72,690,000港元)之投資物業已抵押作為本集團獲授融資之擔保。

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
於二零二一年九月三十日(未經審核)				
中國	–	–	1,172,289	1,172,289
	–	–	1,172,289	1,172,289
於二零二一年三月三十一日(經審核)				
香港	–	25,100	–	25,100
中國	–	–	1,181,928	1,181,928
	–	25,100	1,181,928	1,207,028

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備

	千港元
賬面值：	
於二零二零年四月一日	858,811
添置	3,078
收購一間附屬公司	5,000
匯兌調整	34,090
折舊	(15,353)
減值	(38,120)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日(經審核)	847,506
添置	1,781
轉撥自投資物業	25,100
撇銷	(726)
折舊	(7,254)
於二零二一年九月三十日(未經審核)	866,407

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
賬面值：		
永久業權土地	345,156	345,156
酒店物業	454,525	463,291
租賃改良工程	6,501	4,783
傢俬及裝置	553	1,084
設備、車輛及其他	34,572	33,192
樓宇	25,100	–
	866,407	847,506

附註：

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，並參考可資比較的銷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，若干物業、廠房及設備之公平值減銷售成本的釐定，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。

於截至二零二一年九月三十日止六個月的簡明綜合損益表中並無確認減值虧損(截至二零二零年九月三十日止六個月：31,323,000港元)。

賬面值約為152,473,000港元(二零二一年三月三十一日：152,473,000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。

賬面值約為25,100,000港元(二零二一年三月三十一日：零港元)的樓宇已被抵押，作為授予本集團之其他借貸之抵押。

截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

13. 採礦權

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初及期／年末	178,664	178,664

採礦權乃指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

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	1,374	5,181
減：預期信貸虧損撥備	(30)	(166)
	1,344	5,015
其他應收賬款及預付款	212,073	223,674
減：預期信貸虧損撥備	(149,899)	(150,572)
	62,174	73,102
	63,518	78,117
減：非流動部分	(390)	(390)
	63,128	77,727

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	17,282	20,449
人民幣(「人民幣」)	35,421	41,604
印尼盾(「印尼盾」)	315	315
美元(「美元」)	10,500	15,749
	63,518	78,117

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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(扣除預期信貸虧損撥備前)之賬齡分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	559	525
31至60日	-	-
61至90日	-	2,792
91至180日	491	-
超過180日	324	1,864
	1,374	5,181

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	166	713
預期信貸虧損撥回	(136)	(558)
匯兌調整	-	11
於期/年末	30	166

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)。

其他應收賬款及預付款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	150,572	92,703
預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(673)	50,925
匯兌調整	-	6,944
於期/年末	149,899	150,572

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)

本集團於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日之其他應收賬款及預付款(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151,679,000港元(二零二一年三月三十一日:151,679,000港元);及
- (ii) 就收購土地而支付預付款約390,000港元(二零二一年三月三十一日:390,000港元)。

15. 應收貸款

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	20,519	61,006
減: 預期信貸虧損撥備	(6,659)	(19,518)
	13,860	41,488

金額約20,519,000港元(二零二一年三月三十一日:61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押,並有固定還款期。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下:

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期/年初	19,518	18,225
預期信貸虧損(撥回)/撥備	(6,788)	1,293
撇銷	(6,071)	-
於期/年末	6,659	19,518

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

截至二零二一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

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	717,541	720,279

計入截至二零二一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虧損約2,738,000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(截至二零二零年九月三十日止六個月：收益約53,636,000港元)。

於二零二一年九月三十日，概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)。

所有股本證券公平值以活躍市場於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日的收市價為基準。

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零二一年九月三十日(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))	於二零二一年 九月三十日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零二一年 九月三十日 佔本集團 資產淨值 百分比	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 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%	293,246	717,541	35.87%	(2,738)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)

於二零二一年三月三十一日(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))	於二零二一年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	佔本集團 資產淨值 百分比	截至
							二零二一年 三月三十一日 止年度 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%	293,246	720,279	35.76%	93,116

附註：

- 上表所示於二零二一年九月三十日及二零二一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，所示匯總數字未必是前列數字之算術總和。於二零二一年九月三十日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣595,559,000元(相當於約717,541,000港元)(二零二一年三月三十一日：約人民幣597,832,000元(相當於約720,279,000港元))。於二零二一年九月三十日，於黑龍江國中的投資成本約為人民幣243,394,000元(相當於約293,246,000港元)(二零二一年三月三十一日：人民幣243,394,000元(相當於約293,246,000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。截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零二一年九月三十日止六個月及截至二零二一年三月三十一日止年度概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的未經審核財務報表，該公司於二零二一年六月三十日之資產淨值為約人民幣3,493,080,000元(相當於約4,208,530,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,445,691,000元(相當於約4,151,434,000港元))。截至二零二一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165,470,000港元)及純利約人民幣1,797,000元(相當於約2,165,000港元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：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))。
- 於二零二一年九月三十日，概無按公平值計入損益表之金融資產(二零二一年三月三十一日：719,289,000港元)已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

17. 股本

	股數			
	於二零二一年 九月三十日 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 (經審核)	於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
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。舊購股權計劃已於二零二一年八月十二日屆滿。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（「購股權計劃」）。購股權計劃自二零二一年九月三日起計有效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」）（定義見本公司於二零二一年七月二十八日發出之通函），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兩者中之較高者：(i) 於授出日期（該日須為交易日）聯交所每日報價表所報之股份收市價；及(ii) 於緊接授出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。

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。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，概無根據舊購股權計劃或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（二零二一年三月三十一日：零），佔當日本公司已發行股份的0%（二零二一年三月三十一日：0%）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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
於二零二零年四月一日	32,499	74,973	107,472
收購一間附屬公司	–	1,054	1,054
匯兌調整	2,741	2,332	5,073
計入綜合損益表	(10,844)	(9,246)	(20,090)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日(經審核)	24,396	69,113	93,509
計入簡明綜合損益表(附註8)	(2,410)	(665)	(3,075)
於二零二一年九月三十日(未經審核)	21,986	68,448	90,434

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。

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按金的分析：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	16,545	14,385
其他應付賬款及已收按金	66,119	61,205
	82,664	75,590

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	30,488	27,379
人民幣	32,364	30,132
印尼盾	6,086	6,052
美元	13,726	12,027
	82,664	75,590

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,995	2,369
31至60日	2,927	3,098
超過60日	6,623	8,918
	16,545	14,385

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二一年三月三十一日：30至60日)。

本集團於二零二一年九月三十日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3,982,000港元(二零二一年三月三十一日：5,274,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約6,386,000港元(二零二一年三月三十一日：6,386,000港元)；及
- (iii) 應付一名董事款項約13,163,000港元(二零二一年三月三十一日：8,543,000港元)，其為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

21. 應付一間關聯公司款項

於二零二一年九月三十日，應付一間關聯公司款項賬面值約244,639,000港元(二零二一年三月三十一日：202,075,000港元)指上海鵬欣(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控制)取得本金額約277,108,000港元(二零二一年三月三十一日：240,964,000港元)之無抵押、無擔保及免息貸款，將於二零二二年十二月三十一日到期償還。該貸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(二零二一年三月三十一日：10.6厘)。於二零二一年九月三十日，上海鵬欣就部分款項人民幣30,000,000元(約36,144,000港元)向本公司授出還款延期。該貸款本金額與公平值之差額約4,271,000港元(二零二一年三月三十一日：43,907,000港元)已列作視作一名主要股東出資。

於二零二一年九月三十日，應付一間關聯公司款項本金額約525,245,000港元(二零二一年三月三十一日：703,076,000港元)指上海鵬欣所提供無抵押、無擔保、免息且須按要求償還的貸款。

22. 銀行及其他借貸

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押(附註(i))	4,181	6,998
其他借貸，有抵押(附註(ii))	167,000	17,000
其他借貸，無抵押	16,000	16,000
借貸總額	187,181	39,998
須償還賬面值：(附註(iii))		
一年內	184,045	36,340
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	2,091	2,613
	187,181	39,998
減：		
於流動負債下呈列的無附帶按要求還款條款一年內到期的款項	(1,045)	(3,340)
於流動負債下呈列的附帶按要求還款條款一年內到期的款項	(183,000)	(33,000)
非流動負債下呈列的款項	3,136	3,658

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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(二零二一年三月三十一日：6.0%)分8年之分期付款期償還，由永久業權土地作擔保。
- (ii) 截至二零二一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%(二零二一年三月三十一日：年利率5.25%至13.5%)計息。

截至二零二一年九月三十日止六個月，賬面值約零港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：22,472,000港元)的其他借貸已償還及已就新造其他借貸約150,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：5,000,000港元)訂立協議。賬面值約為150,000,000港元之其他借貸以本公司若干附屬公司的股份作抵押(二零二一年三月三十一日：17,000,000港元)。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	183,000	33,000
美元	4,181	6,998
	187,181	39,998

- (iii) 到期款項是以貸款協議載明的預定還款日期為依據。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

23. 金融工具之公平值計量

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
於二零二一年九月三十日(未經審核)				
按公平值計入損益表之金融資產	717,541	-	-	717,541
於二零二一年三月三十一日(經審核)				
按公平值計入損益表之金融資產	720,279	-	-	720,279

截至二零二一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。

24. 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	5,462	5,690
退休金計劃供款	276	276
	5,738	5,966

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

24. 重大關連人士交易 (續)

(b) 應付一間關聯公司款項的推算利息

應付一間關聯公司款項的已確認推算利息如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
上海鵬欣(附註)	10,690	10,684

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。

(c) 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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)	1,784	860

附註：姜先生於上海春川擁有實益權益。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

25. 承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 於一間合資公司之出資	6,024	—

26. 報告期後事項

- (a) 於二零二一年十月三十一日，國中天津與各買方（包括上海鵬欣、姜先生及姜雷先生）（「買方」）就根據日期為二零二一年五月二十七日的出售協議（「出售協議」）出售227,312,500股黑龍江國中股份訂立一份延期函件，據此，各訂約方同意將最後完成日期由二零二一年十月三十一日延長至二零二一年十一月三十日或訂約方可能協定之較後日期。有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月一日的公佈。
- (b) 於二零二一年十一月二十九日，國中天津與各買方訂立一份終止協議，據此，各訂約方同意即時終止根據出售協議出售227,312,500股黑龍江國中股份。有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十九日的公佈。

27. 中期財務報表之批准及授權刊發

中期財務報表已於二零二一年十一月三十日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團的收益約為64,898,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：55,014,000港元)，較去年同期增加約18.0%。有關增加主要由於大豆平均售價較去年同期上漲導致農業業務收益增加約8,134,000港元。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約18,090,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：54,906,000港元)，較去年同期減少約67.1%，有關減少主要由於以下各項之淨影響所致：(i)期內並無就本集團物業、廠房及設備確認減值虧損(截至二零二零年九月三十日止六個月：31,323,000港元)；(ii)本集團投資物業之公平值變動虧損約9,639,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,596,000港元)；(iii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動虧損約2,738,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：收益約53,636,000港元)；及(iv)其他借貸產生之財務成本減少導致期內財務成本減少約38,291,000港元至約13,182,000港元。

本公司股東應佔本期間虧損約為18,078,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：54,891,000港元)。每股基本及攤薄虧損為0.248港仙(截至二零二零年九月三十日止六個月：0.753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」)。於二零二一年九月三十日，北京物業價值約615,662,000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556,627,000港元(二零二一年三月三十一日：566,265,000港元)。根據獨立估值，期內錄得投資物業公平值變動虧損約9,639,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,596,000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。

期內，來自物業投資業務的租金收入輕微增加3.3%至約15,350,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：14,858,000港元)，佔總收益的23.7%。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%下降至二零二一年九月三十日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二一年九月三十日維持在約99%。分部虧損約為451,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：14,369,000港元)。虧損減少主要歸因於期內本集團投資物業公平值變動虧損減少。

管理層討論及分析

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

於二零二一年九月三十日，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。

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%。

期內，來自酒店業務的收益增加7.4%至約18,305,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：17,047,000港元），佔總收益的28.2%。分部虧損約為493,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：3,826,000港元），較去年同期減少約87.1%。

新型冠狀病毒疫情增加了本集團酒店業務的投資風險。全面復甦所需時間仍無法確定。本集團將審視其針對該分部之投資策略。我們將密切監控物業市場變動，且並不排除於必要時及時機適當時變現其投資以增加本集團營運資金的可能性。

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。於二零二一年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,156,000港元（二零二一年三月三十一日：345,156,000港元）。

期內，來自農業業務的收益增加35.2%至約31,243,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：23,109,000港元），佔總收益的48.1%。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約4,100公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.2噸，而穀物產量約為9,000公噸。大豆平均售價為390美元／公噸，較去年同期增加30%。分部溢利約為2,458,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損30,391,000港元）。扭虧為盈主要由於期內並無就本集團物業、廠房及設備確認減值虧損（截至二零二零年九月三十日止六個月：31,323,000港元）及期內收益增加。

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(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。期內分部溢利約為3,945,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：53,016,000港元)。溢利減少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虧損2,738,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：收益53,636,000港元)。

於二零二一年九月三十日，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717,541,000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2,000,655,000港元(二零二一年三月三十一日：2,014,463,000港元)之35.9%(二零二一年三月三十一日：35.8%)以及融資業務的應收貸款總額約為13,860,000港元(二零二一年三月三十一日：41,488,000港元)。

於二零二一年九月三十日，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%。二零二一年九月三十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)。期內，本集團就於黑龍江國中的投資錄得按公平值計入損益表之未變現投資虧損2,738,000港元。

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。誠如截至二零二一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165,336,000元(相當於約199,200,000港元)、本期間溢利約人民幣1,797,000元(相當於約2,165,000港元)及淨資產約人民幣3,493,080,000元(相當於約4,208,530,000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513,400噸)及一個清潔能源項目。

於二零二一年五月二十七日，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)、姜先生及姜雷先生(姜先生之兄弟)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、姜先生及姜雷先生已有條件同意購買合共227,312,500股黑龍江國中股份，總代價為人民幣534,184,375元(相當於約643,596,000港元)(「出售事項」)。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二零二一年五月二十七日之公佈。該交易已由本公司股東於二零二一年九月三日舉行的股東大會上批准。

管理層討論及分析

由於未能達成出售事項其中一項先決條件(即獲得上海證券交易所有關簽訂出售協議之確認)，國中天津與各買方(包括上海鵬欣、姜先生及姜雷先生)故而於二零二一年十一月二十九日訂立終止協議(「終止協議」)，以即時終止出售協議項下的出售事項。根據終止協議，出售協議項下國中天津與各買方的所有權利及責任將不再生效，而訂約方概不得向另一方提出有關出售事項的任何申索。

於黑龍江國中的投資將繼續為本集團按公平值計入損益表之金融資產。

其他業務

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(「合資公司」)訂立合資協議，本公司將佔該合資公司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)經營和管理本集團所擁有採礦資產方面。從長遠來看，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。

前景

展望未來，業務前景將會面臨巨大挑戰。本集團將密切關注新型冠狀病毒疫情的發展並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。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發展。

與此同時，本集團將把握投資機遇多元化本集團業務，務求提升其盈利能力、提高股東回報及為其日後發展奠定堅實基礎。

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，權益達致約2,000,655,000港元(二零二一年三月三十一日：約2,014,463,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為90,496,000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。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為120,461,000港元(二零二一年三月三十一日：約79,247,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團之流動比率為1.15(二零二一年三月三十一日：1.10)。於二零二一年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)除以總資產)為30.5%(二零二一年三月三十一日：30.1%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零二一年九月三十日，本集團之借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)約為957,065,000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4,181,000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167,000,000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)。於二零二一年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣639,004,000元(二零二一年三月三十一日：約人民幣751,275,000元)、約183,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約33,000,000港元)及約536,000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二零二一年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，(i)本集團賬面值約為25,100,000港元(二零二一年三月三十一日：零)之物業、廠房及設備；(ii)本集團賬面值約為152,473,000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(iii)本集團賬面值約為269,246,000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，本集團於截至二零二一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。

管理層討論及分析

或然負債

於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，本集團有關向一間合資公司出資的資本承擔約為6,024,000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。

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。

本集團於其二零二一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

於二零二一年九月三十日，本集團聘有約153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。

中期股息

董事會議決不會就截至二零二一年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

其他資料

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二一年九月三十日，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

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
姜照柏	–	1,742,300,000 (附註)	1,742,300,000	23.89%
林長盛	7,700,000	–	7,700,000	0.11%

附註：於二零二一年九月三十日，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。

除上文披露者外，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，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

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	1,033,300,000 (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%
安盛控股有限公司	641,135,000 (附註2)	–	641,135,000	8.79%
湯湧寧	–	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)：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641,135,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二一年九月三十日，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。

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「舊計劃」)已於二零二一年八月十二日屆滿。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(「新計劃」)已獲本公司批准及採納。

於二零二一年九月三十日，按新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，佔於二零二一年九月三十日及本中期報告日期已發行普通股約10%。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司並無根據舊計劃或新計劃授予或同意授予任何購股權。於二零二一年九月三十日，概無尚未行使之購股權。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一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) 企業管治守則之守則條文第E.2.1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。

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二零二一年九月三十日止六個月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審閱截至二零二一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
林長盛

香港，二零二一年十一月三十日