

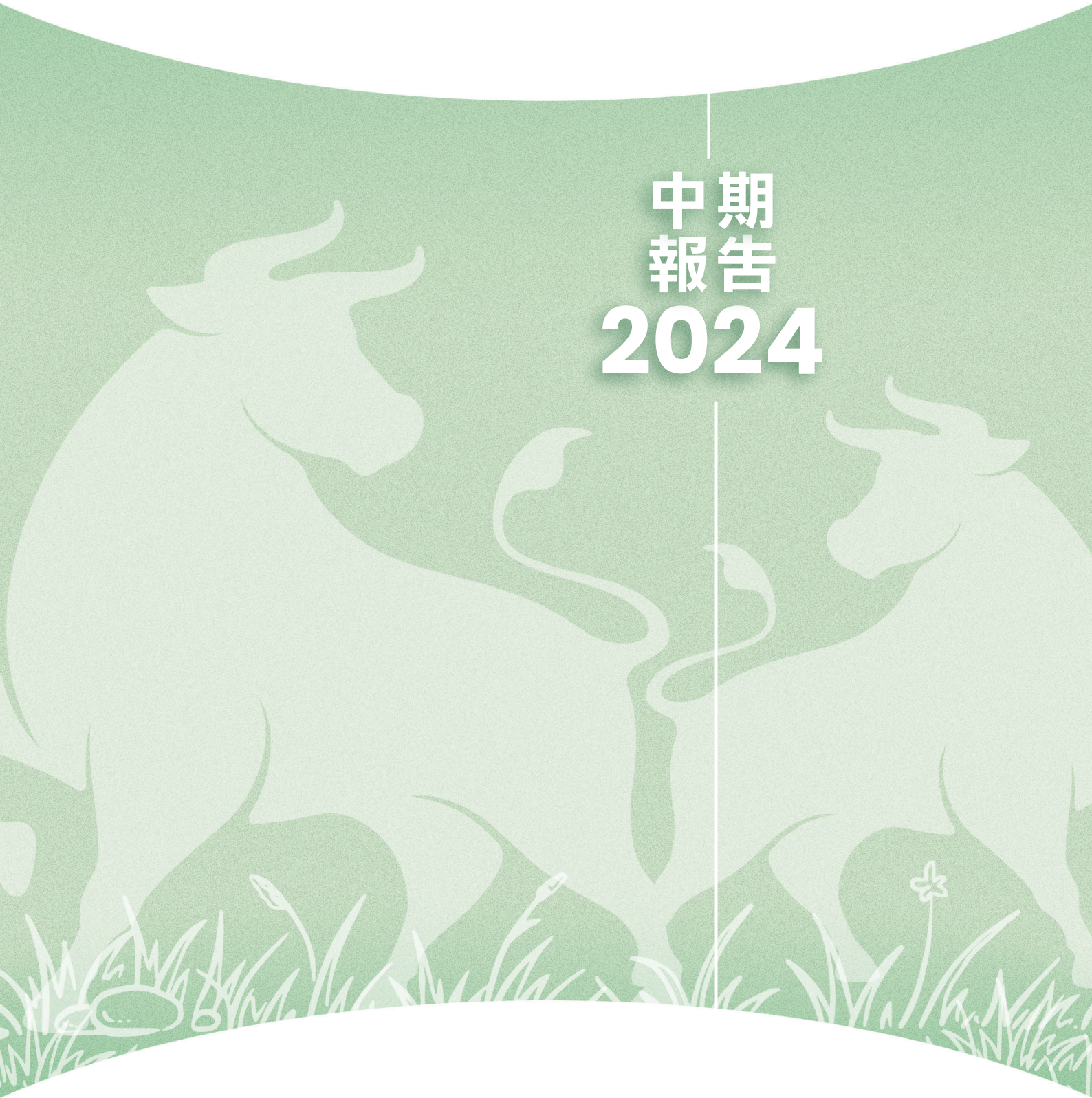


**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國國際控股有限公司**

股份代號：202

**中期  
報告  
2024**





# 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	35
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

#### 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

陳懿先生

### 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](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

卓佳登捷時有限公司

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34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，其中包括截至二零二四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。

## 獨立審閱報告

### 與持續經營有關的重大不明朗因素

吾等謹請垂注綜合財務報表附註2，其顯示 貴集團於截至二零二四年九月三十日止期間產生虧損約67,741,000港元，而截至該日， 貴集團的短期銀行及其他借貸約為237,111,000港元。於二零二四年九月三十日， 貴集團的現金及現金等值物為109,865,000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，二零二四年十一月二十八日

## 簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	<b>46,130</b>	44,605
銷售成本		<b>(30,206)</b>	(23,732)
毛利		<b>15,924</b>	20,873
其他收入及虧損淨額	5	<b>9,473</b>	(16,804)
行政成本		<b>(26,472)</b>	(29,605)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		<b>(1,079)</b>	–
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損 （「預期信貸虧損」）(撥備)／撥回淨額		<b>(27,345)</b>	98
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之虧損		<b>(5,632)</b>	(10,892)
投資物業公平值變動產生之虧損		<b>(30,435)</b>	(78,462)
經營虧損	6	<b>(65,566)</b>	(114,792)
財務成本	7	<b>(14,481)</b>	(13,861)
分佔聯營公司之虧損		<b>(1,169)</b>	–
持續經營業務之稅前虧損		<b>(81,216)</b>	(128,653)
稅項開支	8	<b>(15,854)</b>	(29,186)
<b>持續經營業務之期內虧損</b>		<b>(97,070)</b>	(157,839)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之期內溢利／(虧損)，扣除所得稅		<b>29,329</b>	(29,057)
<b>期內虧損</b>		<b>(67,741)</b>	(186,896)
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		<b>(97,059)</b>	(157,827)
— 已終止經營業務		<b>29,329</b>	(29,057)
		<b>(67,730)</b>	(186,884)
非控股權益			
— 持續經營業務		<b>(11)</b>	(12)
		<b>(67,741)</b>	(186,896)
<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	<b>(0.929) 港仙</b>	(2.562) 港仙
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄	10	<b>(1.331) 港仙</b>	(2.164) 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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內虧損	<b>(67,741)</b>	(186,896)
其他全面收益／(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	<b>4,615</b>	(56,159)
期內全面開支總額	<b>(63,126)</b>	(243,055)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(63,115)</b>	(243,043)
非控股權益	<b>(11)</b>	(12)
	<b>(63,126)</b>	(243,055)
本公司擁有人應佔全面開支總額：		
持續經營業務	<b>(39,601)</b>	(226,194)
已終止經營業務	<b>(23,514)</b>	(16,849)
	<b>(63,115)</b>	(243,043)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	695,556	718,682
物業、廠房及設備	13	357,708	367,025
使用權資產		552	884
採礦權		—	—
於聯營公司之權益		47,269	549
		<b>1,101,085</b>	1,087,140
<b>流動資產</b>			
存貨		7,496	9,862
生物資產		24,008	30,325
其他應收賬款及預付款	14	204,459	21,171
現金及現金等值物		109,865	24,918
		<b>345,828</b>	86,276
分類為持作出售之資產		—	391,260
		<b>345,828</b>	477,536
<b>資產總值</b>		<b>1,446,913</b>	1,564,676
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	2,664,298	2,664,298
儲備		(1,587,737)	(1,524,622)
本公司擁有人應佔權益		1,076,561	1,139,676
非控股權益		29,090	29,101
<b>權益總額</b>		<b>1,105,651</b>	1,168,777
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		—	236
遞延稅項負債	17	30,052	59,381
		<b>30,052</b>	59,617
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	18	67,284	82,208
租賃負債		578	671
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸	19	237,111	247,166
		<b>311,210</b>	336,282
<b>負債總額</b>		<b>341,262</b>	395,899
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,446,913</b>	1,564,676
<b>流動資產淨額</b>		<b>34,618</b>	141,254
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,135,703</b>	1,228,394

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

截至二零二四年九月三十日止六個月

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 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		小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
						儲備 千港元	累計虧損 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)
期內全面收入/(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

截至二零二三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		小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
						儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零二三年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	26,121	871	(3,226,070)	1,489,939	31,777	1,521,716
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(56,159)	-	-	(56,159)	-	(56,159)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(186,884)	(186,884)	(12)	(186,896)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(56,159)	-	(186,884)	(243,043)	(12)	(243,055)
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(30,038)	871	(3,412,954)	1,246,896	31,765	1,278,661

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)／所得現金淨額	<b>(228,718)</b>	14,324
<b>投資業務</b>		
購入物業、廠房及設備	<b>(1,103)</b>	(3,866)
於聯營公司之投資	<b>(46,867)</b>	–
出售分類為持作出售資產之物業、廠房及設備所得款項	<b>387,008</b>	–
出售按公平值計入損益表之金融資產的所得款項	–	45,407
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>339,038</b>	41,541
<b>融資業務</b>		
已付利息	<b>(16,956)</b>	(13,243)
新籌措銀行及其他借貸	–	2,730
償還銀行及其他借貸	<b>(10,019)</b>	(33,037)
償還租賃負債	<b>(360)</b>	(358)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(27,335)</b>	(43,908)
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>	<b>82,985</b>	11,957
於期初之現金及現金等值物	<b>24,918</b>	60,746
匯率變動影響	<b>1,962</b>	(415)
<b>於期末之現金及現金等值物</b>	<b>109,865</b>	72,288
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	<b>109,865</b>	72,288



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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，於二零二四年九月三十日，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

本集團截至二零二四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，並應與本集團截至二零二四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，與編製本集團截至二零二四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

截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團產生淨虧損約67,741,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：186,896,000港元)，而截至該日，本集團擁有短期銀行及其他借貸約237,111,000港元(二零二四年三月三十一日：247,166,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團的現金及現金等值物約為109,865,000港元(二零二四年三月三十一日：24,918,000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) 管理層將根據貸款協議的條款盡力收回應收貸款約192,480,000港元，以提高未來經營現金流量；
- (2) 於二零二四年九月三十日，銀行及其他借貸約237,111,000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銀行及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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

有關截至二零二四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二零二四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二零二四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

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)	售後租回之租賃負債
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)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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。

#### (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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
農業業務	<b>30,829</b>	30,151	<b>(9,870)</b>	(11,242)
物業投資業務	<b>15,301</b>	14,454	<b>(20,603)</b>	(71,031)
總計	<b>46,130</b>	44,605	<b>(30,473)</b>	(82,273)
其他收入及虧損淨額			<b>9,473</b>	(16,804)
財務成本			<b>(14,481)</b>	(13,861)
未分配開支			<b>(45,735)</b>	(15,715)
稅前虧損			<b>(81,216)</b>	(128,653)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (a) 分部收益及業績(續)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二四年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二三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、財務成本及貿易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。

#### (b) 分部資產及負債

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
農業業務	<b>408,012</b>	428,142
物業投資業務	<b>788,813</b>	726,048
分部資產總計	<b>1,196,825</b>	1,154,190
已終止經營業務相關資產	–	398,378
未予分攤之資產	<b>250,088</b>	12,108
綜合資產總值	<b>1,446,913</b>	1,564,676

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部負債</b>		
農業業務	<b>41,915</b>	47,852
物業投資業務	<b>18,509</b>	17,103
分部負債總計	<b>60,424</b>	64,955
已終止經營業務相關負債	–	40,884
未予分攤之借貸	<b>237,111</b>	247,166
未予分攤之負債	<b>37,490</b>	36,657
應付稅項	<b>6,237</b>	6,237
綜合負債總值	<b>341,262</b>	395,899

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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、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、若干借貸及若干租賃負債並非來自個別分部外，所有負債均與可呈報分部有關。

#### (c) 其他分部資料

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：

	物業投資		未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
	農業業務 千港元	業務 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
貿易及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

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (c) 其他分部資料(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)(經重列)

持續經營業務：

	物業投資		未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
	農業業務 千港元	業務 千港元		
<b>其他分部資料</b>				
物業、廠房及設備折舊	3,797	183	385	4,365
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
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)	—	(65)	(98)

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

截至二零二四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、廠房及設備及使用權資產(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		於二零二四年	於二零二四年
	二零二四年	二零二三年	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	—	—	1,239	1,670
中國	15,301	14,454	699,114	728,463
玻利維亞	30,829	30,151	353,463	356,458
	<b>46,130</b>	44,605	<b>1,053,816</b>	1,086,591

\* 指定非流動資產不包括於聯營公司之權益

#### (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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
農業業務 — 客戶 A	24,289	27,592

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務：</b>		
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	<b>30,829</b>	30,151
其他來源之收益		
物業租金收入	<b>15,301</b>	14,454
	<b>46,130</b>	44,605

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。

### 5. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	<b>477</b>	274
其他利息收入	<b>8,932</b>	214
匯兌收益淨額	–	69
提前償還應付一間關聯公司款項之虧損	–	(17,444)
雜項收入	<b>64</b>	83
	<b>9,473</b>	(16,804)



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
物業、廠房及設備折舊(附註13)	3,303	4,365
使用權資產折舊	332	335
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備／(撥回)淨額	27,345	(98)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損(附註13)	1,079	–
短期租賃付款	–	124
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(15,301)	(14,454)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	468	607
	<b>(14,833)</b>	<b>(13,847)</b>

### 7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
利息：		
— 銀行借貸	280	144
— 其他借貸	14,170	12,776
— 租賃負債	31	20
應付一間關聯公司款項的推算利息	–	921
	<b>14,481</b>	<b>13,861</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 8. 稅項開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項		
— 企業所得稅	<b>9,157</b>	29,918
— 玻利維亞企業稅	<b>5,806</b>	—
— 玻利維亞預扣稅	<b>891</b>	1,114
	<b>15,854</b>	31,032
遞延稅項抵免	—	(1,846)
<b>稅項開支</b>	<b>15,854</b>	29,186

#### 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。

截至二零二四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(截至二零二三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

截至二零二四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%(截至二零二三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

於截至二零二四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%(截至二零二三年九月三十日止六個月：25%)。由於玻利維亞附屬公司於截至二零二四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二零二四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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 9. 已終止經營業務／持作出售資產

已終止經營業務於本期間及過往期間之業績如下：

#### 證券投資及融資業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	-	-
銷售成本	-	-
毛利	-	-
行政成本	-	(28)
經營虧損	-	(28)
財務成本	-	-
稅前虧損	-	(28)
稅項開支	-	-
期內虧損	-	(28)
證券及融資業務之現金流量包括：		
經營業務所用現金淨額	-	(5)
投資業務所得現金淨額	-	-
融資業務所得現金淨額	-	-

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

## 9. 已終止經營業務／持作出售資產(續)

## 酒店業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	-	-
銷售成本	-	-
毛利	-	-
其他收入及虧損淨額	-	3
行政成本	-	(10,928)
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撥回淨額	-	143
經營虧損	-	(31,327)
財務成本	-	(323)
稅前虧損	-	(31,650)
稅項抵免	29,329	2,621
期內溢利／(虧損)	29,329	(29,029)
酒店業務之現金流量包括：		
經營業務所得現金淨額	-	1,121
投資業務所得現金淨額	-	3
融資業務所用現金淨額	-	(323)

## 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

截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
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	<b>(67,730)</b>	(186,884)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
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	<b>7,294,369,363</b>	7,294,369,363

由於本公司截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
本公司擁有人應佔持續經營業務之本期間虧損	<b>(97,059)</b>	(157,827)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 10. 每股虧損(續)

來自已終止經營業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔已終止經營業務之本期間溢利/(虧損)	<b>29,329</b>	(29,057)

### 11. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的任何股息。

### 12. 投資物業

本集團於二零二四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
於二零二四年九月三十日(未經審核)				
中國	-	-	695,556	695,556
	-	-	695,556	695,556
於二零二四年三月三十一日(經審核)				
中國	-	-	718,682	718,682
	-	-	718,682	718,682

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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>	
於二零二三年四月一日(經審核)	812,721
添置	4,369
出售	(25,224)
分類為持作出售	(391,260)
減值	(11,985)
匯兌調整	(188)
折舊	(21,408)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日(經審核)	<b>367,025</b>
添置	<b>1,103</b>
匯兌調整	<b>(6,038)</b>
減值	<b>(1,079)</b>
折舊	<b>(3,303)</b>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<b>357,708</b>

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>賬面值：</b>		
永久業權土地	<b>333,253</b>	334,057
其他物業	<b>3,405</b>	3,367
租賃改良工程	<b>7,627</b>	8,030
傢俬及裝置	<b>171</b>	195
設備、車輛及其他	<b>13,252</b>	21,376
	<b>357,708</b>	367,025

附註：

賬面值約為145,860,000港元(二零二四年三月三十一日：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

截至二零二四年九月三十日止六個月

## 14. 其他應收賬款及預付款

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他應收賬款及按金	372,263	160,414
減：預期信貸虧損撥備淨額	(183,113)	(154,291)
預付款	189,150	6,123
	15,309	15,048
	204,459	21,171

本集團之其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	9,518	9,088
人民幣(「人民幣」)	187,327	3,957
印尼盾(「印尼盾」)	331	316
美元(「美元」)	7,283	7,810
	204,459	21,171

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	—	186
預期信貸虧損撥回	—	(181)
匯兌調整	—	(5)
於期／年末	—	—

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二四年三月三十一日：60至90日)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 14. 其他應收賬款及預付款(續)

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	154,291	157,226
預期信貸虧損撥備／(撥回)	27,345	(265)
匯兌調整	1,477	(2,670)
於期／年末	183,113	154,291

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團的其他應收賬款及按金主要包括(i)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125,307,000港元(二零二四年三月三十一日：124,697,000港元)及(ii)應收貸款約190,000,000港元(二零二四年三月三十一日：零港元)。應收貸款為無抵押、按年利率13%計息及須於一年內償還。

### 15. 股本

	股數			
	於二零二四年 九月三十日 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 (經審核)	於二零二四年 九月三十日 (未經審核)	於二零二四年 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)，接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 16. 購股權 (續)

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。

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%，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士(或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人士)於會上放棄投票。

截至二零二四年及二零二三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(二零二三年九月三十日：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		總計 千港元
	重估投資物業 千港元	公平值調整 千港元	
於二零二三年四月一日(經審核)	5,112	64,430	69,542
計入綜合損益表	(4,944)	(4,002)	(8,946)
匯兌調整	(168)	(1,047)	(1,215)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日(經審核)	–	59,381	59,381
計入簡明綜合損益表 — 已終止經營(附註9)	–	<b>(29,329)</b>	<b>(29,329)</b>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	–	<b>30,052</b>	<b>30,052</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

截至二零二四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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	2,944	9,700
其他應付賬款及已收按金	64,340	72,508
	<b>67,284</b>	<b>82,208</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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	37,347	46,175
人民幣	18,437	21,501
印尼盾	1,389	1,341
美元	10,111	13,191
	<b>67,284</b>	<b>82,208</b>

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	423	1,159
31至60日	81	246
超過60日	2,440	8,295
	<b>2,944</b>	<b>9,700</b>

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二四年三月三十一日：30至60日)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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)

本集團於二零二四年九月三十日及二零二四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6,535,000港元(二零二四年三月三十一日:9,041,000港元);
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約5,889,000港元(二零二四年三月三十一日:5,824,000港元);
- (iii) 應付本公司一名董事款項約17,413,000港元(二零二四年三月三十一日:17,413,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予董事;及
- (iv) 已收客戶租賃按金約4,390,000港元(二零二四年三月三十一日:3,564,000港元)。

### 19. 銀行及其他借貸

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押(附註(i))	2,411	6,166
其他借貸，有抵押(附註(ii))	233,700	240,000
其他借貸，無抵押(附註(ii))	1,000	1,000
<b>借貸總額</b>	<b>237,111</b>	247,166
須償還賬面值：		
一年內	235,737	241,916
一年以上但不超過兩年期內	916	4,333
兩年以上但不超過五年期內	458	917
	<b>237,111</b>	247,166
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	(237,111)	(247,166)
非流動負債下呈列的款項	-	-



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 19. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 截至二零二四年九月三十日止六個月，銀行借貸根據協定償還時間表按固定年利率6.00%(二零二四年三月三十一日：年利率介乎5.75%至6.00%)分2至3年不等之分期付款期償還。

於二零二四年九月三十日，賬面值2,411,000港元(二零二四年三月三十一日：6,166,000港元)的銀行借貸以本集團賬面值零港元(二零二四年三月三十一日：15,965,000港元)的投資物業及本集團賬面值145,860,000港元(二零二四年三月三十一日：145,860,000港元)的永久業權土地作抵押。

- (ii) 截至二零二四年九月三十日止六個月，其他借貸按固定年利率5.25%至12%(二零二四年三月三十一日：年利率5.75%至12%)計息。

賬面值約233,700,000港元(二零二四年三月三十一日：240,000,000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(二零二四年三月三十一日：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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	234,700	241,000
美元	2,411	2,869
人民幣	-	3,297
	<b>237,111</b>	247,166

### 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	2,719	5,556
退休金計劃供款	48	276
	<b>2,767</b>	5,832

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 20. 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
上海鵬欣(附註)	-	921

附註：姜照柏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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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)	281	526

附註：姜照柏先生於上海春川擁有實益權益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 於聯營公司之出資	12,556	75,275

### 22. 報告期後事項

於二零二四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

中期財務報表已於二零二四年十一月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

## 管理層討論及分析

### 經營業績

截至二零二四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46,130,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：44,605,000港元)，較去年同期增加約3.4%。截至二零二四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67,741,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：186,896,000港元)，較去年同期減少約63.8%。虧損減少主要由於以下各項之淨影響所致

- (i) 本集團投資物業公平值變動虧損減少61.2%至約30,435,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：78,462,000港元)；
- (ii) 並無提前償還應付一間關聯公司款項之虧損(截至二零二三年九月三十日止六個月：17,444,000港元)，該款項已計入去年的其他收入及虧損淨額；
- (iii) 期內錄得貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備淨額約27,345,000港元，而去年則錄得貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥回淨額約98,000港元；
- (iv) 稅項開支減少45.7%至約15,854,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：29,186,000港元)；及
- (v) 因稅項抵免而確認來自已終止經營業務之溢利約29,329,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損29,057,000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67,730,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：186,884,000港元)。截至二零二四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0.929港仙(截至二零二三年九月三十日止六個月：2.562港仙)。

### 業務回顧

期內，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。於二零二四年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約333,253,000港元(二零二四年三月三十一日：334,057,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團飼養牛隻3,374頭(二零二四年三月三十一日：3,424頭)。

## 管理層討論及分析

期內，來自農業業務的收益增加2.2%至約30,829,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：30,151,000港元)，佔本集團總收益的66.8%。銷售作物的收益約為29,522,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：28,817,000港元)，而銷售牛隻的收益為1,307,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：1,334,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約4,500公頃(截至二零二三年九月三十日止六個月：5,000公頃)的大豆，其平均產量為每公頃2.3噸(截至二零二三年九月三十日止六個月：每公頃1.8噸)，而穀物產量約為10,200噸(截至二零二三年九月三十日止六個月：9,200噸)。大豆平均售價為340美元／公噸，較去年同期減少10.5%。該分部錄得虧損約9,870,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：11,242,000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」)。於二零二四年九月三十日，北京物業價值約436,667,000港元(二零二四年三月三十一日：453,847,000港元)及上海物業價值約258,889,000港元(二零二四年三月三十一日：264,835,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二四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30,435,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：78,462,000港元)。

期內，來自物業投資業務的租金收入增加5.9%至約15,301,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：14,454,000港元)，佔本集團總收益的33.2%。於二零二四年九月三十日，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20,603,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：71,031,000港元)。有關減少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減少。

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投資物業以增加本集團營運資金的可能性。

### 應收貸款

本集團專注於物業投資業務及農業業務作為其主營業務，本集團進行有限數量的交易作為其庫務活動的一部分，旨在不時有效利用其手頭的可用財務資源，為本集團帶來貸款利息收入。

期內，本集團向獨立第三方提供短期財務資助。彼等為公司及於中國經營業務。資金來源為出售本集團於二零二四年四月完成的酒店物業所得款項淨額。其相信可為本集團提供豐厚的利息收入。本集團於期內確認利息收入約8,931,000港元。



## 管理層討論及分析

於二零二四年九月三十日，減值前後的應收貸款分別約為192,480,000港元及167,050,000港元，乃應收五名獨立第三方款項，按年利率13%計息。截至二零二四年九月三十日，該等票據為無抵押及於六個月內到期。於二零二四年九月三十日，減值後應收貸款佔本集團總資產約11.6%，最大金額的應收貸款約為37,306,000港元，佔應收貸款總額約22.3%。應收貸款產生的利息信譽良好，並無發生拖欠利息的情況。

於編製財務報表過程中，管理層已委聘獨立合資格估值師（「預期信貸虧損估值師」）釐定本集團應收貸款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。於評估本集團應收貸款的預期信貸虧損時，通過審閱過往會計資料對相關債務人進行信貸評級分析，以估計違約風險。於釐定違約風險時，將考慮（包括但不限於）應收賬款的賬齡分析、本集團對債務人信譽的內部評估、違約事件的過往及預測發生情況、抵押品（如有）的存在及估值、全球整體經濟前景以及香港及中華人民共和國（「中國」）的特定經濟狀況等因素。本集團認為該等借款人的違約風險相對較低，因此於計算應收貸款的預期信貸虧損時採納13.21%的預期信貸虧損率。根據所進行的獨立估值，期內錄得應收貸款預期信貸虧損撥備約24,877,000港元（二零二三年九月三十日：無）。

本集團將根據貸款協議的條款密切監察貸款本金額及其應計利息的償還情況。倘借款人拖欠貸款，本集團將立即採取適當行動收回未償還本金額及利息，包括但不限於：(i) 發出催繳通知；(ii) 與借款人磋商還款條款及方式；(iii) 本集團法律顧問不時發出催繳函；及(iv) 提起法律訴訟。

### 前景

全球經濟前景仍將充滿挑戰。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。

同時，本集團將把握投資機遇以多元化本集團業務，同時努力控制成本，為本公司股東維持穩定回報。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，權益約達1,105,651,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,168,777,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為109,865,000港元(二零二四年三月三十一日：約24,918,000港元)。人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元佔比分別為88.4%、7.4%及4.2%(二零二四年三月三十一日：27%、71%及2%)。於二零二四年九月三十日，本集團之流動資產淨額約為34,618,000港元(二零二四年三月三十一日：約141,254,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團之流動比率為1.11(二零二四年三月三十一日：1.4)。於二零二四年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為16.4%(二零二四年三月三十一日：15.8%)。於二零二四年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為237,111,000港元(二零二四年三月三十一日：約247,166,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約2,411,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,166,000港元)、有抵押其他借貸約233,700,000港元(二零二四年三月三十一日：約240,000,000港元)及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,000,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣零元(二零二四年三月三十一日：約人民幣3,000,000元)及約234,700,000港元(二零二四年三月三十一日：約241,000,000港元)及約309,000美元(二零二四年三月三十一日：368,000美元)。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約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237,111,000港元(二零二四年三月三十一日：247,166,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團的現金及現金等值物約為109,865,000港元(二零二四年三月三十一日：24,918,000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) 管理層將根據貸款協議的條款盡力收回其他應收貸款192,480,000港元，以提高未來經營現金流量；
- (2) 於二零二四年九月三十日，銀行及其他借貸約237,111,000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；

## 管理層討論及分析

- (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。於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

### 資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團賬面值約為145,860,000港元(二零二四年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二四年九月三十日，(i)本集團賬面值約為零港元(二零二四年三月三十一日：15,965,000港元)之投資物業；及(ii)本集團賬面值約為211,889,000港元(二零二四年三月三十一日：220,894,000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，本集團於截至二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

### 資本承擔

於二零二四年九月三十日，本集團有關向聯營公司出資的資本承擔約為12,556,000港元(二零二四年三月三十一日：75,275,000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。

## 管理層討論及分析

### 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。

本集團於其二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團聘有約100名(二零二四年三月三十一日：約115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二零二四年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二三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，自刊發本公司截至二零二四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

於二零二四年九月三十日，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	於本公司的股份數目			持股之 概約百分比
	實益擁有人	受控法團權益	總計	
姜孝恒	—	2,042,210,000 (附註)	2,042,210,000	28%

附註：於二零二四年九月三十日，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，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，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	1,133,300,000 (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	732,935,000 (附註2)	—	732,935,000	10.05%
湯湧寧	—	732,935,000 (附註2)	732,935,000	10.05%

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732,935,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二四年九月三十日，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。

於二零二四年九月三十日，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，佔於二零二四年九月三十日及本中期報告日期已發行普通股約10%。

截至二零二四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。於二零二四年九月三十日，概無尚未行使之購股權。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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，未有出席於二零二四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二零二四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二零二四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，二零二四年十一月二十八日