

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倚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)

截至二零一九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267,634,000港元，較二零一八年同期減少46.1%。
- 董事會不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。
- 於二零一九年九月三十日，權益總額為2,214,232,000港元，較於二零一九年三月三十一日之2,584,656,000港元減少14.3%。
- 於二零一九年九月三十日，每股資產淨值為0.30港元，較於二零一九年三月三十一日之0.36港元減少16.7%。

潤中國際控股有限公司(「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」)截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3	69,882	(1,995)
銷售成本		(23,397)	(5,090)
其他收入及收益，淨額	4	2,889	7,445
員工成本		(16,661)	(16,574)
折舊		(7,837)	(7,431)
行政成本		(16,272)	(16,739)
其他經營開支		(14,794)	—
生物資產之公平值變動			
減銷售成本產生之虧損		(1,437)	—
投資物業公平值變動產生之虧損		(21,111)	(1,149)
按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之虧損		(191,953)	(449,399)
經營虧損	5	(220,691)	(490,932)
財務成本	6	(51,608)	(32,724)
稅前虧損		(272,299)	(523,656)
稅項	7	4,665	27,408
本期間虧損		<u>(267,634)</u>	<u>(496,248)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(267,616)	(496,217)
非控股權益		(18)	(31)
		<u>(267,634)</u>	<u>(496,248)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
—基本及攤薄		<u>(3.67)港仙</u>	<u>(8.16)港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(267,634)	(496,248)
其他全面收益		
隨後可重新分類至損益之項目		
本期間換算產生之匯兌差額	<u>(102,790)</u>	<u>(167,918)</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(370,424)</u></u>	<u><u>(664,166)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(370,406)	(664,135)
非控股權益	<u>(18)</u>	<u>(31)</u>
	<u><u>(370,424)</u></u>	<u><u>(664,166)</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年九月三十日

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,191,244	1,282,094
物業、廠房及設備		865,818	890,326
採礦權		178,664	178,664
商譽		91,454	91,454
使用權資產		4,174	—
		<u>2,331,354</u>	<u>2,442,538</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		9,686	7,664
生物資產		21,120	17,951
貿易及其他應收賬款及預付款	10	157,393	176,522
應收貸款	11	42,781	52,475
按公平值計入損益表之金融資產		669,309	911,924
現金及現金等值物		21,705	79,975
		<u>921,994</u>	<u>1,246,511</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>3,253,348</u></u>	<u><u>3,689,049</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(488,027)	(117,621)
本公司擁有人應佔權益		<u>2,176,271</u>	<u>2,546,677</u>
非控股權益		37,961	37,979
<b>權益總額</b>		<u><u>2,214,232</u></u>	<u><u>2,584,656</u></u>

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,963	–
銀行借貸	13	5,226	5,748
遞延稅項負債		115,130	126,839
		<u>122,319</u>	<u>132,587</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及已收按金	12	402,375	76,919
合約負債		778	443
應付稅項		6,235	6,286
租賃負債		2,225	–
銀行及其他借貸	13	505,184	888,158
		<u>916,797</u>	<u>971,806</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,039,116</u></u>	<u><u>1,104,393</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>3,253,348</u></u>	<u><u>3,689,049</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>5,197</u></u>	<u><u>274,705</u></u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>2,336,551</u></u>	<u><u>2,717,243</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

本集團之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會(「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」。

有關截至二零一九年三月三十一日止年度之財務資料載入中期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，惟僅源於該等財務報表。有關根據香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第436條規定須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

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二零一九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二零一九年三月三十一日止年度之財務報表作出報告。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。

中期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
- 分類為持作買賣按公平值計入損益表之金融資產

編製本中期財務報表所採用的會計政策與截至二零一九年三月三十一日止年度財務報表所採納者一致，下文所述之採納新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋的影響除外。

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並於本集團自二零一九年四月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則之新訂及修訂」)。本集團應用的香港財務報告準則之新訂及修訂之概要載列如下：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前償款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長遠權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週年之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	

## 香港財務報告準則第16號租賃

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團已應用香港財務報告準則第16號及其他香港財務報告準則之有關相應修訂，因此導致會計政策變動及於簡明綜合財務報表中已確認金額的調整。根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團已選擇採用經修訂的追溯法應用新訂準則，租賃負債按於初始應用日期的餘下租賃付款計量，並以增量借貸利率貼現。

於應用香港財務報告準則第16號之前，本集團並無確認未來期間的經營租賃承擔為負債。經營租賃租金開支於租賃期間按直線法於損益中確認。

於應用香港財務報告準則第16號後，如符合載列於香港財務報告準則第16號之若干準則，本集團則就先前分類為經營租賃的有關租賃確認全部租賃負債。該等負債繼而按餘下租賃付款現值計量，並以租賃隱含的利率貼現，或如無法釐定租賃隱含的利率，則以各自實體的增量借貸利率貼現。

於載有租賃部分的合約期初，作為承租人，本集團按各項租賃部分相對獨立的價格基準，將合約內之代價分配至有關的各項租賃部分。本集團作為承租人，評估其非租賃部分之租賃，倘若非租賃部分屬重大，則將非租賃部分從租賃部分區分為若干資產類別。

相關使用權資產按相當於租賃負債初步計量之金額計量，並以緊接初始應用日期前確認於簡明綜合財務狀況表中有關任何預付或應計租賃款項之租賃金額進行調整。折舊在租賃年期內或資產可使用年期內(以較短者為準)按直線法計提。

於計量分類為經營租賃的租賃負債時，本集團按於初始應用日期之租賃隱含的利率或增量借貸利率對未來租賃款項進行貼現。採用的利率為7.96%。

於二零一九年四月一日之租賃負債與於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	8,294
按相關增量借貸利率貼現之租賃負債	5,555
減：確認豁免—短期租賃	(283)
於二零一九年四月一日之租賃負債	5,272
流動租賃負債	2,175
非流動租賃負債	3,097
	5,272

總括而言，以下調整於初始應用日期(二零一九年四月一日)於簡明綜合財務狀況表確認：

**於簡明綜合財務狀況及損益表中確認的款項**

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月的使用權資產及租賃負債及變動的賬面值如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年四月一日	5,272	(5,272)
折舊開支	(1,085)	-
利息開支	-	(120)
付款	-	1,192
匯兌調整	(13)	12
	<u>4,174</u>	<u>(4,188)</u>
於二零一九年九月三十日	<u>4,174</u>	<u>(4,188)</u>

**自初始應用香港財務報告準則第16號產生的效應概要**

下表列明於初始應用日期(即二零一九年四月一日)香港財務報告準則第16號的效應。

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	累計虧損 千港元
於二零一九年三月三十一日的期末結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,132,015)</u>
自初始應用香港財務報告準則第16號 產生的效應：			
重新計量	<u>5,272</u>	<u>(5,272)</u>	<u>-</u>
於二零一九年四月一日的期初結餘	<u>5,272</u>	<u>(5,272)</u>	<u>(2,132,015)</u>



## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已提早採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或出資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>

1. 於待定日期或以後開始的年度期間生效。
2. 於二零二一年一月一日或以後開始的年度期間生效。
3. 對於收購日期為於二零二零年一月一日或以後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。
4. 於二零二零年一月一日或以後開始的年度期間生效。

本公司董事認為，採用以上新訂及經修訂的準則、修訂或詮釋並不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

## 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為代表提供各種產品及服務之業務策略單位，其風險及回報須有別於其他經營分部。本集團可呈報經營分部之詳情概要如下：

物業投資業務	— 於中華人民共和國(「中國」)及香港租賃出租物業
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、 飼養牛隻、銷售牛隻、大豆、玉米及大米
融資及證券投資業務	— 於香港經營提供融資服務及證券投資

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。

(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 二零一九年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)
物業投資業務	<b>31,496</b>	36,501	<b>1,805</b>	30,354
酒店業務	<b>17,348</b>	19,700	<b>516</b>	88
農業業務	<b>21,038</b>	398	<b>(5,175)</b>	(2,475)
融資及證券投資業務	-	(58,594)	<b>(201,743)</b>	(446,539)
其他業務	-	-	<b>(800)</b>	(1,057)
	<u>69,882</u>	<u>(1,995)</u>	<u>(205,397)</u>	<u>(419,629)</u>
總計				
利息收入及其他收益			<b>2,889</b>	7,445
未分配開支			<b>(18,183)</b>	(78,748)
經營虧損			<b>(220,691)</b>	(490,932)
財務成本			<b>(51,608)</b>	(32,724)
稅前虧損			<b>(272,299)</b>	(523,656)
稅項			<b>4,665</b>	27,408
本期間虧損			<b>(267,634)</b>	(496,248)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零一九年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零一八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、財務成本及所得稅開支。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。

(b) 分部資產及負債

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業投資業務	1,219,929	1,340,729
酒店業務	506,710	541,956
融資及證券投資業務	712,104	964,412
農業業務	459,881	451,192
其他業務	179,695	179,679
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	3,078,319	3,477,968
未予分攤之資產	175,029	211,081
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>3,253,348</u>	<u>3,689,049</u>
	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部負債</b>		
物業投資業務	57,876	67,593
酒店業務	44,433	47,545
融資及證券投資業務	270	180
農業業務	74,837	61,078
其他業務	5,948	5,871
	<hr/>	<hr/>
分部負債總計	183,364	182,267
未予分攤之銀行及其他借貸	489,010	887,113
未予分攤之負債	360,507	28,727
應付稅項	6,235	6,286
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>1,039,116</u>	<u>1,104,393</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、其他非流動資產、其他應收賬款、預付款及按金以及現金及銀行結餘並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、農業業務及其他業務之所有資產，已分配至可呈報分部。

除若干其他應付款項、遞延稅項負債以及銀行及其他借貸並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、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

截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	融資及證券 投資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
折舊	53	6,537	-	36	-	6,626
未予分攤之金額						1,211
						<u>7,837</u>
資本開支	-	-	-	11,593	-	11,593
未予分攤之金額						-
						<u>11,593</u>
投資物業之公平值變動	21,111	-	-	-	-	21,111
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動	-	-	191,953	-	-	191,953

截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	融資及證券 投資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
折舊	58	6,863	-	351	7	7,279
未予分攤之金額						152
						<u>7,431</u>
資本開支	29	-	-	-	-	29
未予分攤之金額						-
						<u>29</u>
投資物業之公平值變動	1,149	-	-	-	-	1,149
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動	-	-	449,399	-	-	449,399

(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、採礦權、商譽以及其他非流動資產(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 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	-	(58,594)	59,804	55,754
中國	48,844	56,201	1,681,489	1,805,808
印尼	-	-	179,133	179,134
玻利維亞	21,038	398	410,928	401,842
	<u>69,882</u>	<u>(1,995)</u>	<u>2,331,354</u>	<u>2,442,538</u>

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益10%或以上的一名主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
農業業務 — 客戶A	<u>20,997</u>	<u>-</u>

3. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業租金	31,496	36,501
酒店收入	17,348	19,700
出售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	-	(60,725)
應收貸款之利息收入	-	2,131
出售作物及家畜之收入	21,038	398
	<u>69,882</u>	<u>(1,995)</u>

#### 4. 其他收入及收益，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	156	1,206
匯兌收益淨額	3	314
其他貸款利息收入	496	4,403
雜項收入	2,234	1,522
	<u>2,889</u>	<u>7,445</u>

#### 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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	6,752	7,431
使用權資產折舊	1,085	—
貿易、其他應收賬款及應收貸款確認減值虧損	14,794	—
物業之經營租賃租金	397	1,578
投資物業租金收入總額	(31,496)	(36,501)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,432	2,542
	<u>5,432</u>	<u>2,542</u>

#### 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	492	—
— 其他借貸	50,996	32,724
— 租賃負債	120	—
	<u>51,608</u>	<u>32,724</u>

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
現時稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	2,204	24
過往年度超額撥備	-	(25,498)
	<b>2,204</b>	(25,474)
遞延稅項	<b>(6,869)</b>	(1,934)
	<b>(4,665)</b>	(27,408)

### 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。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

由於截至二零一九年九月三十日止六個月本集團於香港的業務並無應課稅溢利(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)，故並無對香港利得稅作出撥備。

### 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。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團已收到過往年度已繳納稅項的退稅約人民幣22,183,000元(相當於約25,498,000港元)。

### 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%。由於印尼附屬公司期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

於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。由於期內玻利維亞附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認玻利維亞企業稅。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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本期間虧損	<u>(267,616)</u>	<u>(496,217)</u>
	截至九月三十日止六個月	截至九月三十日止六個月
	二零一九年	二零一八年
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>6,078,669,363</u>

由於本公司截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

所用分母與上文所詳述之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

## 9. 中期股息

於截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止六個月，概無派付或建議派付中期股息，而董事會於報告期末後亦無建議派付任何股息。



## 10. 貿易及其他應收賬款及預付款

以下為報告期末按發票日期呈列並納入貿易及其他應收賬款及預付款的應收賬款之賬齡分析：

	於 二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
0至30日	784	6,756
31至60日	889	196
61至90日	763	-
91至180日	153	37
超過181日	5,309	98
	<u>7,898</u>	<u>7,087</u>
預付款、按金及其他應收賬款	<u>248,363</u>	<u>263,203</u>
	<u>256,261</u>	<u>270,290</u>
減：預期信貸虧損撥備	<u>(98,868)</u>	<u>(93,768)</u>
	<u><u>157,393</u></u>	<u><u>176,522</u></u>

本集團於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之預付款、按金、及其他應收款項(其中包括)如下：

- (i) 其他應收款項約39,722,000港元(二零一九年三月三十一日：42,059,000港元)，用於支付於中國收購多個潛在自來水處理廠項目；及
- (ii) 預付款項及其他應收款項約35,833,000港元(二零一九年三月三十一日：37,940,000港元)，用於支付於多個中國水務建設項目的承包商。

## 11. 應收貸款

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	61,006	61,006
減：預期信貸虧損撥備	<u>(18,225)</u>	<u>(8,531)</u>
	<u><u>42,781</u></u>	<u><u>52,475</u></u>

金額約61,006,000港元(二零一九年三月三十一日：61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，按年利率5%(二零一九年三月三十一日：5%)計息，並有固定還款期。

## 12. 貿易及其他應付款項及已收按金

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款：		
0至30天	590	10,057
31至60天	209	275
61天至90天	2,267	2,259
	<u>3,066</u>	<u>12,591</u>
其他應付款項及已收按金	<u>399,309</u>	<u>64,328</u>
	<u>402,375</u>	<u>76,919</u>

以下內容於二零一九年九月三十日計入其他應付款項：(i) 應付利息開支金額約1,244,000港元(二零一九年三月三十一日：18,865,000港元)；(ii) 已收租賃按金約3,656,000港元(二零一九年三月三十一日：5,034,000港元)；(iii) 黑龍江國中支付的裝修開支按金約5,889,000港元(二零一九年三月三十一日：6,235,000港元)及(iv)應付一間關聯公司款項約346,111,000港元(二零一九年三月三十一日：無)。

應付一間關聯公司款項乃無抵押、未計息且須按要求償還。

## 13. 銀行及其他借貸

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押(附註(i))	21,400	6,794
其他借貸，有抵押(附註(ii))	489,010	887,112
	<u>510,410</u>	<u>893,906</u>
借貨總額	<u>510,410</u>	<u>893,906</u>
應付賬面值：		
於一年內	505,184	888,158
非一年內	5,226	5,748
	<u>510,410</u>	<u>893,906</u>

附註：

- (i) 銀行借貸根據協定償還時間表按6.0%年利率(二零一九年三月三十一日：6.0%年利率)分八年之分期付款期償還，由部分土地作擔保。

- (ii) 截至二零一九年九月三十日止六個月，其他借貸按年利率介乎5.5%至12.5%（二零一九年三月三十一日：年利率5.5%至12.5%）計息。

截至二零一九年九月三十日止期間，賬面值約350,000,000港元之其他借貸已獲償還。賬面值約322,222,000港元的其他借貸（二零一九年三月三十一日：341,175,000港元）以本集團於黑龍江國中（其股份於上海證券交易所上市）的投資及本公司簽立的企業擔保作抵押。賬面值約150,000,000港元的其他借貸（二零一九年三月三十一日：529,412,000港元）以本集團在中國的投資物業、酒店物業及本公司簽立的公司擔保抵押。

- (iii) 本集團之銀行及其他借貸乃以下列貨幣列值：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	16,788	16,525
人民幣	472,222	870,587
美元	21,400	6,794
	<u>510,410</u>	<u>893,906</u>

## 管理層討論及分析

### 經營業績

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團收益約為69,882,000港元，去年同期則為負收益約1,995,000港元。此乃主要由於(i)期內並無確認銷售按公平值計入損益表之金融財產之負收益(截至二零一八年九月三十日止六個月：負港幣60,725,000港元)及(ii)期間自農業業務產生的新收益源。截至二零一九年九月三十日止六個月農業業務收益為21,038,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：398,000港元)。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約267,634,000港元，較去年同期虧損約496,248,000港元減少約46.1%，有關減少主要因(i)按公平值計入損益表之金融資產的未變現公平值虧損約191,953,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：449,399,000港元)；(ii)本集團投資物業公平值變動產生的虧損約21,111,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,149,000港元)；(iii)應收款項的預期信貸虧損之減值虧損撥備約14,794,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)；(iv)因其他借貸利息增加所致的財務成本增加約18,883,000港元至51,608,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：32,724,000港元)及(v)期內並無確認退稅(截至二零一八年九月三十日止六個月：25,498,000港元)之淨額效應所致。

本公司股東應佔本期間虧損為約267,616,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：496,217,000港元)。每股基本及攤薄虧損為3.67港仙(截至二零一八年九月三十日止六個月：8.16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。於二零一九年九月三十日，本集團投資物業總值為約1,191,244,000港元(二零一九年三月三十一日：1,282,094,000港元)。根據進行的獨立估值，期內錄得投資物業公平值變動虧損約21,111,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,149,000港元)。

期內，本集團錄得物業投資業務租金收入約31,496,000港元，較去年同期減少約13.7%。租金收入減少主要由於期內人民幣兌港元貶值。截至二零一九年九月三十日，物業投資組合的整體佔用率仍然高企於約95%。分部溢利約為1,805,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：30,354,000港元)。溢利減少主要歸因期內本集團投資物業公平值變動產生的虧損增加。

預期此分部將持續產生穩固收益來源以及獲取潛在增值機遇。

## 酒店業務

於二零一九年九月三十日，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快捷假日酒店(「酒店」)。

期內，本集團錄得酒店收益約17,348,000港元，較去年同期減少約11.9%。酒店平均入住率較去年同期下降8%至本期間約70%，而去年同期平均客房價下降3.7%至本期間約人民幣310元。分部溢利約為516,000港元，較去年同期增加約486.4%。溢利增加主要歸因於期內此分部成本控制措施的引入。

本集團正考慮對酒店進行裝修工程，倘若落實進行，預計將可維持酒店入住率及平均房租的競爭力。

## 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。於二零一九年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約17,500公頃農地，賬面值約371,962,000港元(二零一九年三月三十一日：368,087,000港元)。

本集團於期內錄得農業業務收益約21,038,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：398,000港元)。收益增加主要由於於二零一八年十月完成收購農業耕作業務。此農場的主要作物為大豆。於期內已種值約4,300公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.4噸，而穀物產量約為10,300公噸。大豆平均售價較去年同期下降14.3%至約300美元／公噸。中美貿易糾紛為導致大豆市場價格波動的主

要關鍵因素。此外，由於養牛業務尚處於初始階段，故期內並無售出任何牛隻。分部虧損約5,175,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：2,475,000港元)。虧損主要是由於中美貿易爭端，對大豆的平均售價造成了影響，蠶食了此分部的盈利能力。

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。

## 融資及證券投資業務

於二零一九年九月三十日，涉及融資業務之應收貸款總額為約42,781,000港元(二零一九年三月三十一日：52,475,000港元)，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為約669,309,000港元(二零一九年三月三十一日：911,924,000港元)，佔本集團淨資產2,214,232,000港元(二零一九年三月三十一日：2,584,656,000港元)之30.2%(二零一九年三月三十一日：35.3%)。

於二零一九年九月三十日，本集團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，佔黑龍江國中合共已發行股份13.74%。黑龍江國中於二零一九年九月三十日的投資成本為約264,221,000港元(二零一九年三月三十一日：279,763,000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。黑龍江國中股價由二零一九年三月三十一日的每股人民幣3.41元降至二零一九年九月三十日的每股人民幣2.65元。本集團期內錄得黑龍江國中按公平值計入損益表之未變現投資虧損191,953,000港元。

誠如截至二零一九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179,490,000元(相當於約199,433,000港元)、本期間溢利約人民幣11,637,000元(相當於約12,930,000港元)及淨資產約人民幣3,506,730,000元(相當於約3,896,367,000港元)。黑龍江國中經營十三個污水及供水項目，每日總處理量約1,200,000公噸。在環保政策及行業發展趨勢的背景下，黑龍江國中關注環保領域(如供水及污水)，正積極部署節約能源發展及環保項目。

於二零一九年九月三十日，管理層已委聘一名獨立合資格估值師以釐定本集團應收貸款的預期信貸虧損，期內已確認應收貸款減值虧損約9,694,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

期內，本集團並無於此分部授出任何新造貸款或作出任何新的證券投資。此分部於期內並無為本集團貢獻任何收益(截至二零一八年九月三十日止六個月：2,131,000港元)。期內分部虧損約201,743,000港元，而去年同期虧損則約為446,539,000港元。虧損減少主要由於按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損減少。

本集團對證券投資業務採取審慎的投資策略，並會密切留意市場變動以及在必要時及時機合適時變現投資，以增加本集團的營運資金。此外，本集團已決定停止經營其融資業務，以將更多資源分配予本集團的其他分部。

### 其他業務

本集團的其他業務指於印尼的錳礦採礦權，惟本集團尚未開始投產。於二零一九年九月三十日，採礦權的賬面值為178,664,000港元(二零一九年三月三十一日：178,664,000港元)。期內的估計資源量並無出現重大變動。

因本集團決定不再就天然資源業務投入更多資源，故此分部於期內並無產生收入(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。期內虧損為800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：1,057,000港元)。虧損主要為期內的行政開支。

儘管如此，本集團將密切監察市場狀況，且不排除於時機合適時變現此分部的投資。

### 前景

展望未來，外圍環境將持續不穩定。本集團將繼續採取審慎及嚴謹的方法來管理其現有業務，以減少面對市場波動的風險。與此同時，我們將積極對所有表現未如理想的業務進行重組，以提升本集團的財務表現並抓住具有良好前景的投資機遇，致力提高本公司股東的回報。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，權益達致約2,214,232,000港元(二零一九年三月三十一日：約2,584,656,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為21,705,000港元(二零一九年三月三十一日：約79,975,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為5,197,000港元(二零一九年三月三十一日：約274,705,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團之流動比率為1.01(二零一九年三月三十一日：1.28)。截至二零一九年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為15.7%(二零一九年三月三十一日：24.2%)。

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸總額為約510,410,000港元，其中約505,184,000港元(二零一九年三月三十一日：約888,158,000港元)須於一年內償還，而約5,226,000港元(二零一九年三月三十一日：約5,748,000港元)須於兩至五年內償還。於二零一九年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣425,000,000元(二零一九年三月三十一日：約人民幣740,000,000元)、約16,788,000港元(二零一九年三月三十一日：約16,525,000港元)及約2,744,000美元(二零一九年三月三十一日：約871,000美元)。

本集團並無特定的季節性借貸模式。期內，為償還本集團其他借貸，本集團向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)借入人民幣311,500,000元(相當於約346,111,000港元)，上海鵬欣為一間由本公司執行董事、主席及主要股東姜照柏先生擁有99%權益的公司。有關借貸並無擔保、不計息及須按要求償還。於二零一九年九月三十日，應付上海鵬欣的款項為人民幣311,500,000元(相當於約346,111,000港元)。

期內，本公司股本概無變動。於二零一九年四月一日及二零一九年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團賬面值約為596,667,000港元(二零一九年三月三十一日：約655,294,000港元)之投資物業及賬面值約為453,043,000港元(二零一九年三月三十一日：約485,235,000港元)之酒店物業已抵押作其負債之擔保。此外，本集團所持有黑龍江國中水務股份有限公司之227,000,000股股份，賬面值約668,389,000港元(二零一九年三月三十一日：約910,671,000港元)，亦已抵押予貸款人，作為本集團獲授貸款融資額度之擔保。



## 外匯風險

本集團大部份收益及開支均以人民幣及港元結算。期內，本集團並無因外匯率波動而遭遇任何重大困阻或導致其營運或流動資金遭受任何影響。本集團目前並無參與針對外匯風險之對沖活動，因為其相信該等對沖安排所衍生的成本會超出得益。然而，管理層將繼續監察相關情況，並會採取被視為是審慎的措施。

## 或然負債

本集團於二零一九年九月三十日概無重大或然負債(二零一九年三月三十一日：無)。

## 資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團概無重大資本承擔(二零一九年三月三十一日：無)。

## 重大收購及出售

期內概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

## 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利。本集團將經營所得之現金流以及銀行和其他借款應用於其營運及投資需求。

本集團於其二零一九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

於二零一九年九月三十日，本集團聘有約160名(二零一九年三月三十一日：約160名)員工。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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) 根據企業管治守則之守則條文第E.2.1條，董事會之主席須出席股東週年大會，以於會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因有其他事務在身，未有出席二零一九年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零一九年八月二十九日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

## 遵守上市發行人之董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司自身董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認彼等於期內一直遵守標準守則所載規定準則。

## 中期股息

董事會議決不會就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 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」編製的本集團截至二零一九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、高明東先生及單喆懃教授組成。

## 刊發中期報告

本集團截至二零一九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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk))。

承董事會命  
潤中國國際控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
林長盛

香港，二零一九年十一月二十八日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、林長盛先生、陳懿先生及沈安剛先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及單喆懃教授。