

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

截至二零一九年三月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

- 收益約為78,064,000港元，較去年減少13.2%。
- 本年度虧損約為604,960,000港元，較去年減少22%。
- 董事會不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。
- 於二零一九年三月三十一日，總權益約為2,584,656,000港元，較於二零一八年三月三十一日之約3,147,461,000港元減少17.9%。
- 於二零一九年三月三十一日，每股資產淨值約為0.35港元，較於二零一八年三月三十一日之約0.52港元減少32.7%。

潤中國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3	78,064	89,912
銷售成本		(39,819)	(3,497)
其他收入及收益，淨額	4	9,871	16,520
員工成本		(35,416)	(36,151)
折舊		(15,722)	(15,106)
行政成本		(80,541)	(66,699)
其他經營開支		(93,216)	(66,555)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 已確認減值虧損淨額		(43,238)	(73,853)
投資物業之公平值變動產生之虧損		(3,529)	(36,072)
生物資產之公平值變動減銷售成本 產生之收益／(虧損)		2,282	(91)
按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之虧損		(320,912)	(409,850)
經營虧損	5	(542,176)	(601,442)
財務成本	6	(86,594)	(79,226)
出售一間附屬公司之收益		-	2,032
稅前虧損		(628,770)	(678,636)
稅項抵免／(開支)	7	23,810	(97,237)
本年度虧損		(604,960)	(775,873)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(600,252)	(775,807)
非控股股東權益		(4,708)	(66)
		(604,960)	(775,873)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
— 基本及攤薄		8.993港仙	12.763港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度虧損	(604,960)	(775,873)
其他全面(虧損)/收益		
可能於其後重新分類至損益之項目		
換算海外附屬公司之匯兌差額	(114,308)	270,409
出售附屬公司時匯兌儲備回撥	-	9,176
註銷附屬公司時匯兌儲備回撥	-	351
本年度全面虧損總額	<u>(719,268)</u>	<u>(495,937)</u>
以下各方應佔之全面虧損總額：		
本公司擁有人	(714,560)	(495,871)
非控股股東權益	<u>(4,708)</u>	<u>(66)</u>
	<u>(719,268)</u>	<u>(495,937)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,282,094	1,347,788
物業、廠房及設備		890,326	569,177
採礦權	10	178,664	271,880
商譽		91,454	91,454
就收購附屬公司已付之按金	11	–	195,000
		2,442,538	2,475,299
流動資產			
存貨		7,664	7
生物資產		17,951	2,837
貿易及其他應收賬款及預付款	12	176,522	378,544
應收貸款	13	52,475	91,084
按公平值計入損益表之金融資產	14	911,924	1,393,232
現金及現金等值		79,975	179,712
		1,246,511	2,045,416
總資產		3,689,049	4,520,715
股本及儲備			
股本		2,664,298	2,490,454
儲備		(117,621)	614,320
本公司擁有人應佔權益		2,546,677	3,104,774
非控股股東權益		37,979	42,687
總權益		2,584,656	3,147,461

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
銀行借貸		5,748	–
遞延稅項負債		126,839	102,492
		<u>132,587</u>	<u>102,492</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	15	76,919	148,848
合約負債		443	–
應付稅項		6,286	2,263
銀行及其他借貸		888,158	1,119,651
		<u>971,806</u>	<u>1,270,762</u>
總負債		<u>1,104,393</u>	<u>1,373,254</u>
總權益及負債		<u>3,689,049</u>	<u>4,520,715</u>
流動資產淨值		<u>274,705</u>	<u>774,654</u>
總資產減流動負債		<u>2,717,243</u>	<u>3,249,953</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)之統稱)、香港普遍採納之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以及香港公司條例之適用披露條文編製。

本二零一九年年度業績之初步公佈所載有關截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司就該等年度之法定全年綜合財務報表，惟來自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定須予披露之該等法定財務報表的進一步資料如下：

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，向香港公司註冊處處長遞交截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈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本集團上述兩個年度之財務報表發表報告。截至二零一九年三月三十一日止年度，該等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的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟就於各報告期末以公平值計量之若干物業、生物資產及按公平值計入損益表之分類為持作買賣之金融資產除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋(以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，並於本集團自二零一八年四月一日起之財政年度生效。本集團已應用之新訂及經修訂香港財務報告準則概要如下：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及/或此等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

上述新訂及經修訂香港財務報告準則已按照相應準則及修訂本中的相關過渡條文應用，產生下文所述會計政策、呈報金額及/或披露資料變動。

對年初綜合財務狀況表的影響

下表顯示就各個別項目確認之調整。概無載入並無受變動影響之項目。有關調整於下表作更詳細解釋。

綜合財務狀況表(節選)	於二零一八年 三月三十一日 (原先呈列) 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	於二零一八年 四月一日 (經重列) 千港元
流動資產				
貿易及其他應收賬款	378,544	(4,721)	–	373,823
應收貸款	91,084	(12,660)	–	78,424
流動負債				
貿易及其他應付賬款及 已收按金	148,848	–	(519)	148,329
合約負債	–	–	519	519
權益				
儲備	<u>614,320</u>	<u>(17,381)</u>	<u>–</u>	<u>596,939</u>

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年四月一日確認。初始應用日期的任何差額於年初累計虧損(或其他權益組成部分，如適用)確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於二零一八年四月一日尚未完成的合約。由於若干比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此若干比較資料可能無法比較。

本集團從以下主要來源確認收益：

- 酒店業務
- 農業業務
- 物業租金收入(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 證券投資(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 融資(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)

物業租金收入將繼續按香港會計準則第17號「租賃」列賬，以及證券投資及融資收益將按香港財務報告準則第9號「金融工具」列賬，而來自其他來源之收益將按香港財務報告準則第15號列賬。

首次應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日之累計虧損並無重大影響。綜合財務狀況表於二零一八年四月一日確認之數額已作出以下調整，未受變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 三月三十一日 呈報之賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日應用 香港財務報告 準則第15號 之賬面值 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	148,848	(519)	148,329
合約負債	—	519	519
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預先收取客戶之代價為貿易及其他應付賬款及已收按金。有關結餘於應用香港財務報告準則第15號後重新分類為合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對於本集團的本年度綜合損益表中確認的金額並無重大影響。下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合現金流量表之各項目所產生之影響。未受變動影響之項目並不包括在內。

對綜合財務狀況表的影響

	並無應用 香港財務報告 準則第15號之 賬面值 二零一九年 千港元	重新分類 千港元	呈報之數額 二零一九年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	77,362	(443)	76,919
合約負債	—	443	443
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：有關酒店客房收益的預先收取客戶之代價約人民幣377,000元(相當於約443,000港元)先前計入貿易及其他應付賬款及已收按金。應用香港財務報告準則第15號後，該項遞延收益重新分類至合約負債。

對綜合現金流量表的影響

	並無應用 香港財務 報告準則 第15號之 賬面值 二零一九年 千港元	經調整 千港元	呈報之數額 二零一九年 千港元
經營業務			
貿易及其他應付賬款及已收按金減少	71,486	443	71,929
合約負債增加	<u>-</u>	<u>(443)</u>	<u>(443)</u>

就截至二零一九年三月三十一日止年度以間接方法報告經營業務現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年四月一日的年初綜合財務狀況表計算。

香港財務報告準則第9號及相關修訂

於本年度，本集團應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債之分類及計量；2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，而並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於年初累計虧損及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

金融資產及金融負債的分類及計量

所有金融資產及金融負債繼續按照與其過往根據香港會計準則第39號計量的相同基準進行計量。

首次應用香港財務報告準則第9號之影響概述

下表顯示金融資產於首次應用日期(即二零一八年四月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行的分類及計量。

	附註	貿易及其他 應收賬款 千港元	應收貸款 千港元	累計虧損 千港元
於二零一八年三月三十一日之年末結餘				
— 香港會計準則第39號		378,544	91,084	(1,514,382)
首次應用香港財務報告準則第9號之影響： 重新計量				
預期信貸虧損模式下的減值	(a)	<u>(4,721)</u>	<u>(12,660)</u>	<u>(17,381)</u>
於二零一八年四月一日之年初結餘， 經重列		<u>373,823</u>	<u>78,424</u>	<u>(1,531,763)</u>

附註：

(a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收賬款採用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，已根據逾期狀態使用撥備矩陣對貿易應收賬款進行分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產虧損撥備主要包括應收貸款、按金、其他應收賬款及銀行結餘，其以十二個月預期信貸虧損為基準計量，且信貸風險自初步確認起並無顯著增加。

於二零一八年四月一日，額外信貸虧損撥備約17,381,000港元已於累計虧損確認。額外虧損撥備自應收貸款及其他應收賬款扣除。

下文載列於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的減值撥備對賬表。

	應收貸款 千港元	貿易及其他 應收賬款 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日 之年末結餘	—	73,855
於二零一八年四月一日確認之額外預期信貸虧損	<u>12,660</u>	<u>4,721</u>
於二零一八年四月一日之年初結餘，經重列	<u>12,660</u>	<u>78,576</u>

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提早還款特性 ¹
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 ²
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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的 年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 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。

⁵ 於二零二零年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入綜合模式。一經生效，香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以客戶能否控制所識別資產區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並以承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。租賃負債初步按當日尚未支付租賃付款之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃付款呈列為與自用租賃土地及該等分類為投資物業相關之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，有關部分呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團作為承租人已確認租賃土地之預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，其分類視乎本集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)之同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人之會計規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更廣泛之披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷租賃物業之經營租賃承擔約8,294,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合應用香港財務報告準則第16號後的低價值或短期租賃。此外，如上述所示，應用新規定或會導致計量、呈列及披露之變化。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於初始應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用對年初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

除上文所披露者外，本公司董事應用採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

3. 收益／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及所提供之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。本集團之呈報經營分部之詳情概況如下：

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	—	於中國經營酒店業務
融資及證券投資業務	—	於香港提供融資服務及證券投資業務
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、飼養牛隻及銷售牛隻、大豆、玉米及大米

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

本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	分部收益		分部業績	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業投資業務	53,249	56,214	35,623	1,706
酒店業務	35,242	39,072	(1,441)	1,447
融資及證券投資業務	(58,595)	(5,845)	(407,847)	(482,352)
農業業務	48,168	471	15,125	(2,404)
其他業務	—	—	(95,314)	(1,951)
總計	<u>78,064</u>	<u>89,912</u>	<u>(453,854)</u>	<u>(483,554)</u>
利息收入及其他收益			9,871	16,480
未分配開支			<u>(98,193)</u>	<u>(134,368)</u>
經營虧損			(542,176)	(601,442)
財務成本			(86,594)	(79,226)
出售一間附屬公司之收益			<u>—</u>	<u>2,032</u>
稅前虧損			(628,770)	(678,636)
稅項抵免/(開支)			<u>23,810</u>	<u>(97,237)</u>
本年度虧損			<u>(604,960)</u>	<u>(775,873)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。年內並無分部間之銷售(二零一八年：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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部資產		
物業投資業務	1,340,729	1,468,964
酒店業務	541,956	581,004
融資及證券投資業務	964,412	1,484,346
農業業務	451,192	48,284
其他業務	179,679	272,733
	<u>3,477,968</u>	<u>3,855,331</u>
分部資產總計	3,477,968	3,855,331
未予分攤之資產	211,081	665,384
	<u>3,689,049</u>	<u>4,520,715</u>
綜合資產總值	<u>3,689,049</u>	<u>4,520,715</u>
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部負債		
物業投資業務	67,593	12,596
酒店業務	47,545	11,859
融資及證券投資業務	180	254
農業業務	61,078	18,925
其他業務	5,871	5,778
	<u>182,267</u>	<u>49,412</u>
分部負債總計	182,267	49,412
未予分攤之銀行及其他借貸	887,113	1,119,651
未予分攤之負債	28,727	201,928
應付稅項	6,286	2,263
	<u>1,104,393</u>	<u>1,373,254</u>
綜合負債總值	<u>1,104,393</u>	<u>1,373,254</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、其他應收賬款、預付款及按金以及現金及現金等值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。

除若干其他應付賬款、遞延稅務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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	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	133	13,426	-	1,880	-	15,439
未予分攤之金額						<u>283</u>
						<u>15,722</u>
資本開支(附註)	15	40	-	871	18	944
未予分攤之金額						<u>-</u>
						<u>944</u>
投資物業之公平值變動	3,529	-	-	-	-	3,529
按公平值計入損益表之 金融資產之公平值變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>320,912</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>320,912</u>

附註：

資本開支包括自收購附屬公司所購入物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	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	121	13,479	-	935	-	14,535
未予分攤之金額						<u>571</u>
						<u>15,106</u>
資本開支	15	595	-	796	-	1,406
未予分攤之金額						<u>1,669</u>
						<u>3,075</u>
撤銷物業、廠房及設備	-	57	-	273	-	330
未予分攤之金額						<u>2,370</u>
						<u>2,700</u>
投資物業之公平值變動	36,072	-	-	-	-	36,072
按公平值計入損益表之						
金融資產之公平值變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,850</u>

(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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	(58,595)	(5,845)	55,754	30,898
中國	88,491	95,286	1,805,808	1,935,353
印尼	-	-	179,134	272,331
玻利維亞	48,168	471	401,842	41,717
	<u>78,064</u>	<u>89,912</u>	<u>2,442,538</u>	<u>2,280,299</u>

(e) 主要客戶資料

年內，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零一八年：無)。

(f) 收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益		
來自客戶合約之收益		
酒店收入	35,242	39,072
農業業務	48,168	471
	<u>83,410</u>	<u>39,543</u>
確認收益時間		
於某一時間點	51,093	3,881
於一段時間內	32,317	35,662
	<u>83,410</u>	<u>39,543</u>
來自其他來源之收益		
物業租金收入	53,249	56,214
出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損淨額	(60,725)	(10,397)
應收貸款之利息收入	2,130	4,552
	<u>(5,346)</u>	<u>50,369</u>
	<u>78,064</u>	<u>89,912</u>

本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段中的簡易實務處理方法，因此並不披露(i)分配至截至報告期末尚未履行或部分尚未履行的履約責任之交易價格總額，及(ii)有關本集團預期確認為收益的時間之資料，因本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。

4. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行利息收入	1,695	6,038
其他貸款利息收入	6,767	2,741
淨匯兌(虧損)/收益	(2,939)	2,809
投資收入	944	1,658
雜項收入	3,404	3,274
	<u>9,871</u>	<u>16,520</u>

5. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
折舊	15,722	15,106
核數師酬金	2,121	1,980
所提供酒店業務之存貨成本	6,939	1,712
撇銷物業、廠房及設備	-	2,700
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之已確認減值虧損淨額	43,238	73,853
採礦權之已確認減值虧損	93,216	-
物業之經營租賃租金	3,146	8,873
淨匯兌虧損／(收益)	2,939	(2,809)
投資物業公平值變動	3,529	36,072
投資物業租金收入總額	(53,249)	(56,214)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	1,892	3,987
	<u>(51,357)</u>	<u>(52,227)</u>

6. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
利息：		
— 銀行借貸	365	80
— 其他借貸	86,229	79,146
	<u>86,594</u>	<u>79,226</u>

7. 稅項抵免／(開支)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
現時稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅抵免／(開支)	23,529	(1,045)
玻利維亞企業稅	(3,972)	-
過往年度撥備不足	-	(109,297)
	<u>19,557</u>	<u>(110,342)</u>
遞延稅項	4,253	13,105
	<u>23,810</u>	<u>(97,237)</u>

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。

董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

於二零一九年三月三十一日，本集團未動用的估計稅項虧損約為262,312,000港元(二零一八年：207,922,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源無法預測，故並未確認遞延稅項資產。

由於本集團並無就香港利得稅估計溢利，故並無就香港的稅項作出撥備。

中國企業所得稅

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的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。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司的全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)由二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間(「有關期間」)所繳交的中國企業所得稅，接受天津市稅務局負責的稅務檢查，發現本集團於有關期間出售若干投資證券時所繳交的中國企業所得稅不足。截至二零一八年三月三十一日止年度本集團根據中國相關稅法及法規，在稅項中就中國企業所得稅約人民幣88,530,000元(相當於約109,296,000港元)的撥備，以及在其他經營開支就逾期罰款約人民幣53,910,000元(相當於約66,555,000港元)的撥備作確認。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，逾期罰款已經結清。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

年內，於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零一八年：25%)。由於印尼附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此於該兩個年度均無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

年內，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零一八年：25%)。

8. 每股虧損

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
按每股基本及攤薄虧損計算之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>600,252</u>	<u>775,807</u>

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
按每股基本及攤薄虧損計算之普通股加權平均股數	<u>6,674,861,966</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三月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 股息

本公司董事會不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

10. 採礦權

	千港元
成本	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	<u>1,227,344</u>
累計攤銷及減值	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	955,464
減值	<u>93,216</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>1,048,680</u>
賬面值	
於二零一九年三月三十一日	<u>178,664</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>271,880</u>

採礦權代表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。

採礦權以生產單位法，根據總探明及概算儲量，基於採礦權具有有限可使用年期20年及有效期於二零三一年十一月十八日屆滿之假設，予以攤銷，直至所有探明及概算儲量均已採罄。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，管理層認為礦山仍未開展商業生產，因此，並無於該兩個年度計提攤銷撥備。

截至二零一九年三月三十一日止年度，因印尼政府對原礦的出口限制以及當地印尼錳礦市場需求疲弱，本公司董事已審閱採礦權的賬面值，其他業務的業務分部項下之減值虧損約93,216,000港元已於截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合損益表中扣除(二零一八年：無)。

採礦權之可收回金額由獨立估值師羅馬國際評估有限公司進行估算。有關估值採用收入法項下之超額收益基準。超額盈利為經扣除貢獻資產(包括固定資產、營運資金及全體勞工)所有費用後之純利，其後按合適貼現率貼現以達致採礦權之公平值。資本加額外溢價之加權平均成本獲採納作為超額盈利現金流量之貼現率。年內估值方法概無變動。管理層於估值中所採納之主要假設概述如下：

	二零一九年	二零一八年
所採納的錳礦石基準價(每噸美元)(附註(a))	158.00美元	181.76美元
貼現率(附註(b))	12%	13%

附註：

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照由本公司擁有95%的附屬公司PT. Satwa Lestaris Permai (作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)所訂立的買賣協議(二零一八年：參照聯合國貿易和發展會議發表的44%錳的天津錳礦石指數及上海有色網信息科技股份有限公司發表的44至45%錳的天津錳礦石指數)而作出估計。於二零一九年三月三十一日之估值中的錳礦石基準價較二零一八年三月三十一日而言下降約13.1%。概無就五年以上期間之估計錳礦石基準價假設任何增長率。有關處理與於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日所作估值貫徹一致。
- (b) 因正常市場數據波動而貼現率微跌1%(二零一八年：升1%)。
- (c) 概無就經營成本假設任何增長率。於該兩個年度均無採礦權已被抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

11. 就收購附屬公司已付之按金

於截至二零一八年三月三十一日止年度，按金195,000,000港元用於支付收購鵬欣農業控股有限公司(「鵬欣農業」)及其附屬公司(統稱為「鵬欣農業集團」)全部股權。詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。收購已於二零一八年十月三十一日完成，有關收購附屬公司之詳情載於附註16。

12. 貿易及其他應收賬款及預付款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款	7,087	1,127
預付款、按金及其他應收賬款	263,203	451,272
	<u>270,290</u>	<u>452,399</u>
減：預期信貸虧損撥備	(93,768)	(73,855)
	<u>176,522</u>	<u>378,544</u>

貿易應收賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	6,756	1,065
31至60日	196	10
61至90日	-	-
91至180日	37	2
超過180日	98	50
	<u>7,087</u>	<u>1,127</u>

本集團於二零一九年及二零一八年三月三十一日之預付款、按金及其他應收賬款(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42,059,000港元(二零一八年：125,926,000港元)；及
- (ii) 就於中國建設環保及水務項目而向若干承包商支付預付款及其他應收賬款約37,940,000港元(二零一八年：169,321,000港元)。

13. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款	61,006	91,084
減：預期信貸虧損撥備	(8,531)	-
	<u>52,475</u>	<u>91,084</u>

金額約61,006,000港元(二零一八年：91,084,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，按年利率5%(二零一八年：5%)計息，並有固定還款期。

14. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券－香港，按公平值	-	99,516
上市股本證券－中國，按公平值	911,924	1,293,716
	911,924	1,393,232

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零一九年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份 數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一九年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零一九年 三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	截至二零一九年 三月三十一日 止年度公平值 變動未變現虧損 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中水務 股份有限公司 (「黑龍江國中」) (附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	911,924	35.28%	(320,912)

於二零一八年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份 數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一八年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零一八年 三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	截至二零一八年 三月三十一日 止年度公平值 變動未變現虧損 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中(附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	1,293,716	41.10%	(328,340)
439	光啟科學有限公司 (「光啟」)(附註(3))	54,981,000	0.75%	296,127	99,516	3.16%	(81,510)
				579,143	1,393,232	44.26%	(409,850)

附註：

- (1) 上表所示投資成本及於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之市值及投資之未變現虧損受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示彙總數字未必是前列數字之算術總和。於二零一九年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣775,136,000元(相當於約911,924,000港元)(二零一八年：約人民幣1,047,911,000元)(相當於約1,293,716,000港元)。
- (2) 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。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣3,348,451,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,656,489,000元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣467,977,000元及純利約人民幣10,398,000元(二零一七年：收益人民幣439,782,000元及純利約人民幣14,482,000元)。
- (3) 光啟主要從事提供深度空間服務、製造及買賣紙包裝品及物業投資，其已發行股份於香港聯交所上市。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售光啟2,976,000股股份，平均價格為每股1.89港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團全面出售光啟54,981,000股股份，總代價約為38,779,000港元，年內出售光啟股份的變現虧損約為60,725,000港元(二零一八年：10,397,000港元)。
- (4) 於二零一九年三月三十一日，賬面值約910,671,000港元(二零一八年：1,123,960,000港元)之按公平值計入損益表之金融資產已作為授予本集團之貸款融資之抵押。

15. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付賬款：		
0至30日	10,057	275
31至60日	275	331
超過60日	2,259	2,109
	<u>12,591</u>	<u>2,715</u>
其他應付賬款及已收按金	64,328	146,133
	<u>76,919</u>	<u>148,848</u>

本集團於二零一九年及二零一八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) 應付利息開支金額約為18,865,000港元(二零一八年：2,177,000港元)；
- (ii) 已收租賃按金約5,034,000港元(二零一八年：5,685,000港元)；
- (iii) 支付予黑龍江國中的裝修費用按金約6,235,000港元(二零一八年：7,023,000港元)；及
- (iv) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司一間全資附屬公司國中(天津)就有關期間已付之中國企業所得稅接受天津市稅務局負責的稅務檢查。於二零一八年三月三十一日，計入其他應付賬款的金額約人民幣53,910,000元(相當於約66,555,000港元)為根據中國相關稅務法律及法規於年內應付天津市稅務局之尚未繳付逾期罰款。於截至二零一九年三月三十一日止年度，應付天津市稅務局之逾期罰款已經結清。本集團已收到約人民幣22,183,000元(相當於約25,498,000港元)的退稅。

16. 收購附屬公司

於二零一七年六月十三日，本公司與本集團執行董事及主席姜照柏先生(「姜先生」)(「賣方」)訂立買賣協議。姜先生為本公司一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。關於收購(i)鵬欣農業集團的全部權益及(ii)鵬欣農業集團擁有的數額予賣方，代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)(「收購事項」)。收購事項於二零一八年十月三十一日完成(「完成」)。緊隨完成後，本公司擁有鵬欣農業集團100%權益。鵬欣農業集團於玻利維亞從事農業耕作業務。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。

於收購事項日期按公平值確認之資產及負債分析：

	千港元
物業、廠房及設備	355,980
存貨	10,250
生物資產	18,648
貿易及其他應收賬款及預付款	13,660
現金及現金等值	460
貿易及其他應付賬款及已收按金	(19,906)
應收貸款	22,701
銀行借貸	(22,271)
應付關連人士	(2,091)
遞延稅項負債	(18,631)
股東貸款	(220,114)
	<hr/>
已收購資產淨值	138,686
股東貸款	220,114
	<hr/>
代價	358,800
	<hr/>
收購事項產生之現金流出淨額	
已付按金	195,000
年內已付現金代價	163,800
減：已收購現金及現金等值	(460)
	<hr/>
現金流出淨額	358,340
	<hr/> <hr/>

收購對本集團業績之影響

自收購事項，截至二零一九年三月三十一日止年度鵬欣農業集團貢獻收益約47,594,000港元及溢利約9,413,000港元。

計入物業、廠房及設備的永久業權土地於收購事項日期之公平值約為355,980,000港元。

貿易及其他應收賬款及預付款於收購事項日期之公平值約為13,660,000港元。貿易及其他應收賬款及預付款之應付合約總額約為13,660,000港元，而於收購事項日期合約現金流量之最佳估計預期將可全數收回。

股息

董事會不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付股息(二零一八年：無)。

財務資料

載列於本公佈的財務資料並不構成本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。該年度業績已經由本公司審核委員會審閱及批准通過。

國衛會計師事務所有限公司就初步公佈之工作範疇

有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度業績的初步公佈所載數字，已獲本集團核數師國衛會計師事務所有限公司同意，該等數字乃本集團於年內綜合財務報表所列數額。國衛會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行的核證委聘，因此國衛會計師事務所有限公司並未就初步公佈發表任何保證。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的收益(不包括按公平值計入損益表之金融資產虧損淨額約60,725,000港元)約為138,789,000港元(二零一八年：89,912,000港元)，較去年增長54.4%。收益增長乃歸因於鵬欣農業集團年內產生新收益來源。然而，經營業績未如理想。本集團截至二零一九年三月三十一日止年度錄得虧損約604,960,000港元(二零一八年：775,873,000港元)。虧損減少主要由於以下各項之淨效應所致：

- (i) 按公平值計入損益表計量之金融資產之未變現公平值虧損減少約21.7%至320,912,000港元(二零一八年：409,850,000港元)；
- (ii) 應收賬款及預付款之減值虧損撥備減少約41.5%至43,238,000港元(二零一八年：73,853,000港元)；
- (iii) 天津稅務局並無收取逾期罰款(二零一八年：66,555,000港元)；
- (iv) 確認本集團採礦權公平值變動產生之虧損約93,216,000港元(二零一八年：無)；

- (v) 本集團投資物業公平值變動引致的虧損減少約90.2%至約3,529,000港元(二零一八年：36,072,000港元)；
- (vi) 因利率上調導致財務成本增加約9.3%至86,594,000港元(二零一八年：79,226,000港元)；及
- (vii) 因年內收取一筆約25,498,000港元的退稅導致確認稅項抵免約23,810,000港元(二零一八年：稅項開支約97,237,000港元)。

本公司股東應佔年內虧損約為600,252,000港元(二零一八年：775,807,000港元)。每股基本及攤薄虧損為8.993港仙(二零一八年：12.763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。於二零一九年三月三十一日，本集團投資物業總值估算約為1,282,094,000港元(二零一八年三月三十一日：1,347,788,000港元)。根據所進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動的虧損約為3,529,000港元(二零一八年：36,072,000港元)。

年內，本集團錄得物業投資業務租金收入約為53,249,000港元，較去年減少約5.3%，而物業投資組合於二零一九年三月三十一日維持較高整體入住率約95%。分部溢利約為35,623,000港元(二零一八年：1,706,000港元)。溢利增加主要歸因於年內本集團投資物業公平值變動產生的虧損減少。

收購上海物業於二零一六年八月完成。本集團與沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(一間由姜照柏先生(「姜先生」)及姜先生胞弟姜雷先生分別間接擁有99%及1%之公司)訂立租賃協議(「租賃協議」)，為期三年，直至二零一九年八月十一日，據此，(i)沃華向本集團提供租賃代理服務，年度代理服務費不超過每年人民幣1,800,000元；(ii)沃華保證，本集團自上海物業所收取之年度租金收入，減去期間每年向沃華支付有關上海物業之任何費用或稅項，將不少於人民幣21,560,000元，即本集團就收購上海物業所支付代價人民幣616,000,000元之3.5%。倘年度租金收入少於人民幣21,560,000元，沃華須以對額形式賠償差額。年內，本集團向沃華收取保證租金收入約人民幣15,466,000元(扣除應付上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)自二零一六年八月十一日至二零

一八年八月十日止期間管理費約人民幣3,092,000元後)，且並無向沃華支付任何代理服務費。租賃協議及與上海春川的管理費協議均為上市規則第14A章下的獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月十九日的通函。

展望未來，本集團將緊密監察物業市場狀況及審慎地捉緊此分部之任何機遇。

酒店業務

於二零一九年三月三十一日，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。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁296間客房。於二零一九年三月三十一日，年內平均入住率約為80%。

年內，本分部錄得收益約35,242,000港元(二零一八年：約39,072,000港元)。有關收益減少主要由於年內平均客房價格略微下降及人民幣兌港元貶值。該分部為本集團貢獻穩定的收入及現金流量。折舊前盈利自去年約14,926,000港元減少至本年度約12,003,000港元。本年度分部虧損約為1,441,000港元，相對去年則為分部溢利約1,447,000港元。

預期此分部將繼續為本集團提供穩固收入來源以及潛在資本收益。

農業業務

年內，本集團成功收購鵬欣農業控股有限公司(「鵬欣農業」)及其附屬公司(統稱為「鵬欣農業集團」)100%權益。鵬欣農業透過一間全資附屬公司Empresa Agropecuaria Novagro S.A. (「Novagro S.A.」)從事農業耕作，即通過於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)經營約12,400公頃農地而種植及銷售大豆、玉米及大米。收購鵬欣農業集團是本集團致力於玻利維亞建立農業業務的重大里程碑。連同本集團之養牛業務，本集團於玻利維亞合共擁有約17,500公頃農地。本集團相信，其已為未來數年的業務增長及繁榮奠定堅實基礎。

年內，本集團錄得農業業務收益約48,168,000港元(二零一八年：471,000港元)。分部溢利約為15,125,000港元(二零一八年：虧損約2,404,000港元)。年內收益上升且扭虧為盈乃主要由於年內鵬欣農業集團貢獻收益約47,594,000港元(二零一八年：無)。

預計收購鵬欣農業集團將不僅會促進本集團向農業產業擴張，而且亦會多元化本集團當前的業務及將與其現有業務有關的投資風險降至最低。農業業務將成為本集團主要核心業務之一，並將為本集團帶來穩健收益及現金流量。

融資及證券投資業務

於二零一九年三月三十一日，涉及融資業務之應收貸款總額約為52,475,000港元(二零一八年三月三十一日：91,084,000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約為911,924,000港元(二零一八年三月三十一日：1,393,232,000港元)，佔本集團淨資產2,584,656,000港元(二零一八年三月三十一日：3,147,461,000港元)之35.3%(二零一八年三月三十一日：44.3%)。於二零一九年三月三十一日，本集團主要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之13.74%。

鑒於光啟科學有限公司(「光啟」)(股份代號：439)的股價有下跌趨勢，故本集團已以總代價約38,790,000港元於聯交所公開市場悉數出售54,981,000股光啟股份，年內確認虧損約60,725,000港元。此外，因黑龍江國中股價由二零一八年三月三十一日的每股人民幣4.61元降至二零一九年三月三十一日的每股人民幣3.41元，每股下跌人民幣1.20元，故按公平值計入損益表之證券投資／金融資產總額較去年減少約481,308,000港元或34.5%。

黑龍江國中於二零一九年三月三十一日的投資成本約為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。本集團就年內於黑龍江國中之投資而於二零一九年三月三十一日錄得按公平值計入損益表之未變現投資虧損320,912,000港元。誠如黑龍江國中截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣467,977,075元(相當於約550,561,000港元)、年內溢利約人民幣10,398,554元(相當於約12,234,000港元)及淨資產約人民幣3,348,451,545元(相當於約3,939,355,000港元)。黑龍江國中經營十七個污水及供水項目，每日總處理量約1,500,000公噸。於報告期間，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。

年內，本分部錄得融資業務所得利息收入約2,131,000港元(二零一八年：4,552,000港元)及出售證券投資業務所得按公平值計入損益表之證券投資／金融資產之虧損約60,725,000港元(二零一八年：10,397,000港元)。年內分部虧損約為407,847,000港元(二零一八年：482,352,000港元)。虧損主要因(i)年內確認之按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損320,912,000港元；(ii)出售上述光啟股份的虧損約60,725,000港元；及(iii)應收貸款之減值虧損約28,080,000港元所致。

本集團將繼續留意市場發展及繼續審慎管理其投資組合，實現投資風險最小化。

其他業務

本集團持有採礦牌照，可透過本公司非全資附屬公司P.T. Satwa Lestari Permai (「SLP」)在位於印尼東努沙登加拉省(Nusantara Timor Tenggara)古邦市(Kupang City)Amfoang Selatan分區、Takari分區及Fatuleu分區以及各分區之周邊面積合共約2,000公頃之礦區進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工／提純，為期二十年(「採礦權」)。於二零一九年三月三十一日，其估計資源量約為18,800,000公噸。自於二零一一年收購採礦權以來本集團並無開始投產。因此，此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零一八年：無)。

受印尼政府頒佈的禁止原礦石出口的政策所影響，該項目尚未投產。根據印尼相關法規，為申請向海外銷售經加工礦石所需的出口牌照，SLP須興建一家冶煉廠。經計及此分部涉及的業務風險，本集團已決定不再就冶煉廠的興建作出進一步資本投資。因此，SLP無法取得出口牌照。本集團認為，向中國出口礦石的初步規劃已不再可行。倘若SLP開始投產，其別無選擇唯有將市場從出口轉向於印尼當地銷售。此分部的盈利能力將變得舉步維艱，原因在於當地市場價格現時低於出口市場價格。本公司已參考羅馬國際評估有限公司編製的獨立估值報告，對採礦權的賬面值進行檢討，並已於年內確認採礦權減值虧損93,216,000港元(二零一八年：無)。於二零一九年三月三十一日採礦權的賬面值約為178,664,000港元(二零一八年三月三十一日：271,880,000港元)。分部虧損為95,314,000港元(二零一八年：1,951,000港元)。虧損增加主要由於採礦權減值虧損所致。

商業生產估計未能於短期內開展。然而，本集團將緊密監察市場狀況，以及考慮其他方案，如於適當時機變現投資。

前景

展望未來，外圍經濟環境預期處於不穩狀態。有鑒於此，本集團將繼續致力不斷檢討、鞏固和(在適當的情況下)重組現有業務分部，以維持競爭力。同時，我們將更加註重經濟變化，並把握每個機會為本集團物色任何合適的投資機會，包括市場中的其他嶄新商業業務。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年三月三十一日，權益達致約2,584,656,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,147,461,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為79,975,000港元(二零一八年三月三十一日：約179,712,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為274,705,000港元(二零一八年三月三十一日：約774,654,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率為1.3(二零一八年三月三十一日：1.6)。於二零一九年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為24.2%(二零一八年三月三十一日：24.8%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零一九年三月三十一日，本集團之借貸總額約為893,906,000港元，當中約888,158,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,119,651,000港元)須於一年內償還及約5,748,000港元(二零一八年三月三十一日：無)須於兩至五年內償還。於二零一九年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣740,000,000元(二零一八年三月三十一日：約人民幣819,000,000元)、約16,525,000港元(二零一八年三月三十一日：約108,540,000港元)及約871,000美元(二零一八年三月三十一日：無)。

於二零一九年三月三十一日，本公司擁有7,294,369,363股已發行股份(二零一八年：6,078,669,363股)。於二零一八年十月四日，本公司已以每股0.143港元的價格向六名承配人配發及發行1,215,700,000股普通股，未計開支前的總代價約為173,845,000港元(「配售事項」)。配售事項詳情載於本公司日期為二零一八年十月四日之公佈內。配售事項所得款項淨額約為169,100,000港元，其中(i)約93%將用於償還本集團其他借貸及其他應付款項；及(ii)餘下約7%將用作本集團一般營運資金。於二零一九年三月三十一日，所得款項約159,220,000港元或94%已用作償還本集團其他借貸及其他應付款項，而餘下約9,977,000港元或6%已用於支付本集團員工成本、租金及專業費用等經營開支。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值約為655,294,000港元(二零一八年三月三十一日：約650,257,000港元)之投資物業及賬面值約為485,291,000港元(二零一八年三月三十一日：約523,403,000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910,671,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,123,960,000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。

重大收購及出售

於二零一八年十月三十一日，本集團完成收購鵬欣農業集團的全部股權。鵬欣農業集團主要從事農業耕作，即於玻利維亞種植及銷售大豆、玉米及大米。收購代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)。有關代價將根據鵬欣農業集團能否於完成日期第三週年的該日或之前(或本公司可能書面同意之有關其他日期)取得2,657.75公頃農地之適當法定權力及所有權而予以調整。估計調整約為10,730,000美元(相當於約83,694,000港元)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。該交易由本公司股東於二零一八年七月二十六日舉行的股東大會上通過。交易詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。

除上文所述者外，年內概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

外匯風險

本集團大部分收入及開支均以人民幣及港元結算。期內，本集團並無因外匯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

於二零一九年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔(二零一八年三月三十一日：無)。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，本集團聘有約160名(二零一八年三月三十一日：120名)僱員。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。本集團設有一項購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年三月三十一日止年度，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

遵守企業管治守則(「企業管治守則」)

本公司於整個回顧年度已在適用及允許範圍內遵守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) 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，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。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其他事務在身，未有出席二零一八年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

雖然有上述偏離情況，本公司認為已採取足夠的措施確保本公司的企業管治常規不比企業管治守則所載者寬鬆。

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，彼等已確認彼等於年內一直遵守標準守則所載規定準則。

刊發年報

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年報將於適當時候刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.everchina202.com.hk)。

承董事會命
潤中國國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
林長盛

香港，二零一九年六月二十七日

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、高明東先生及單喆愨教授。