

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)

**截至二零二一年三月三十一日止年度  
全年業績公佈**

## 財務摘要

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之經審核業績如下：

- 收益約為127,093,000港元，較去年減少7.4%。
- 本年度虧損約為135,091,000港元，較去年減少74.5%。
- 董事會不建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。
- 於二零二一年三月三十一日，總權益約為2,014,463,000港元，較於二零二零年三月三十一日之約1,989,547,000港元增加1.25%。
- 於二零二一年三月三十一日，每股資產淨值約為0.28港元，較於二零二零年三月三十一日之約0.27港元增加3.7%。

潤中國國際控股有限公司(「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」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	127,093	137,199
銷售成本		(57,808)	(54,896)
毛利		69,285	82,303
其他收入及收益，淨額	4	2,491	1,923
員工成本		(27,728)	(33,838)
折舊		(17,440)	(16,393)
行政成本		(30,545)	(34,632)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		(38,120)	-
商譽之已確認減值虧損		-	(91,454)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額		(51,660)	(14,431)
投資物業之公平值變動產生之虧損		(43,373)	(57,256)
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益		380	1,123
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益/(虧損)		93,116	(282,878)
經營虧損	5	(43,594)	(445,533)
財務成本	6	(106,505)	(98,035)
稅前虧損		(150,099)	(543,568)
稅項抵免	7	15,008	14,457
本年度虧損		(135,091)	(529,111)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(135,055)	(529,070)
非控股權益		(36)	(41)
		(135,091)	(529,111)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
— 基本及攤薄		1.851 港仙	7.253 港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(135,091)	(529,111)
其他全面收益／(虧損)		
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	<u>116,100</u>	<u>(102,765)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(18,991)</u>	<u>(631,876)</u>
以下各方應佔之全面虧損總額：		
本公司擁有人	(18,955)	(631,835)
非控股權益	<u>(36)</u>	<u>(41)</u>
	<u>(18,991)</u>	<u>(631,876)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,207,028	1,155,100
物業、廠房及設備		847,506	858,811
使用權資產		870	2,957
採礦權		178,664	178,664
物業、廠房及設備之預付款	10	390	–
		<u>2,234,458</u>	<u>2,195,532</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		6,557	6,463
生物資產		21,783	20,501
貿易及其他應收賬款及預付款	10	77,727	136,879
應收貸款	11	41,488	42,781
按公平值計入損益表之金融資產	12	720,279	578,384
現金及現金等值物		33,413	16,188
		<u>901,247</u>	<u>801,196</u>
<b>總資產</b>		<u><u>3,135,705</u></u>	<u><u>2,996,728</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(687,737)	(712,689)
		<u>1,976,561</u>	<u>1,951,609</u>
本公司擁有人應佔權益		1,976,561	1,951,609
非控股權益		37,902	37,938
		<u>1,976,561</u>	<u>1,951,609</u>
<b>總權益</b>		<u><u>2,014,463</u></u>	<u><u>1,989,547</u></u>

		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		–	757
銀行借貸		3,658	4,703
應付一間關聯公司款項	14	202,075	137,935
遞延稅項負債		93,509	107,472
		<u>299,242</u>	<u>250,867</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	13	75,590	71,009
合約負債		–	1,255
租賃負債		757	2,197
應付稅項		6,237	6,259
銀行及其他借貸		36,340	675,594
應付一間關聯公司款項	14	703,076	–
		<u>822,000</u>	<u>756,314</u>
<b>總負債</b>		<u>1,121,242</u>	<u>1,007,181</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>3,135,705</u>	<u>2,996,728</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>79,247</u>	<u>44,882</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,313,705</u>	<u>2,240,414</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。

本二零二一年年度業績之初步公佈所載有關截至二零二一年及二零二零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二零二零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本集團上述兩個年度之財務報表發表報告。截至二零二一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投資物業、生物資產及金融工具除外。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度, 本集團就編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則概念框架之提述的修訂本及以下香港財務報告準則修訂本, 該等修訂本於本年度強制生效:

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

於本年度應用香港財務報告準則概念框架之提述的修訂本及香港財務報告準則的修訂本, 對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現以及/或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、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)	利率基準改革—第二階段 <sup>5</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注資 <sup>3</sup>
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) <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—未作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 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」)租賃出租物業
酒店業務	—	於中國經營酒店業務
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、銷售農作物、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

(a) 分部收益及業績

分部收益及業績分析如下：

	分部收益		分部業績	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業投資業務	<b>31,918</b>	47,831	<b>(24,163)</b>	(40,337)
酒店業務	<b>36,516</b>	27,734	<b>(1,514)</b>	(49,317)
農業業務	<b>58,659</b>	61,634	<b>(33,208)</b>	(20,018)
證券投資及融資業務	-	-	<b>91,613</b>	(292,775)
其他業務	-	-	<b>(847)</b>	(1,385)
總計	<b><u>127,093</u></b>	<u>137,199</u>	<b>31,881</b>	(403,832)
利息收入及其他收益			<b>2,491</b>	1,923
未分配開支			<b>(77,966)</b>	(43,624)
經營虧損			<b>(43,594)</b>	(445,533)
財務成本			<b>(106,505)</b>	(98,035)
稅前虧損			<b>(150,099)</b>	(543,568)
稅項抵免			<b>15,008</b>	14,457
本年度虧損			<b><u>(135,091)</u></b>	<u>(529,111)</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(二零二零年：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、利息收入及其他收益、財務成本及稅項抵免。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。



(b) 分部資產及負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業投資業務	1,262,649	1,257,795
酒店業務	482,508	451,052
證券投資及融資業務	761,781	621,178
農業業務	424,725	463,407
其他業務	179,554	179,648
	<u>3,111,217</u>	<u>2,973,080</u>
分部資產總計	3,111,217	2,973,080
未予分攤之資產	24,488	23,648
	<u>3,135,705</u>	<u>2,996,728</u>
<b>綜合資產總值</b>	<u>3,135,705</u>	<u>2,996,728</u>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>分部負債</b>		
物業投資業務	44,866	60,318
酒店業務	47,421	44,869
證券投資及融資業務	180	180
農業業務	53,496	66,590
其他業務	6,105	5,965
	<u>152,068</u>	<u>177,922</u>
分部負債總計	152,068	177,922
未予分攤之銀行及其他借貸	33,000	642,222
未予分攤之負債	929,937	180,778
應付稅項	6,237	6,259
	<u>1,121,242</u>	<u>1,007,181</u>
<b>綜合負債總值</b>	<u>1,121,242</u>	<u>1,007,181</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、若干使用權資產、若干其他應收賬款、若干預付款項以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及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、若干銀行及其他借貸、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	證券投資及 融資業務 千港元	農業業務 千港元	其他業務 千港元	未分配 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	114	13,064	-	1,913	-	262	15,353
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	2,087	2,087
資本開支(附註)	-	-	-	3,078	-	-	3,078
物業、廠房及設備之已 確認減值虧損	-	-	-	38,006	114	-	38,120
投資物業公平值變動 產生的虧損	43,373	-	-	-	-	-	43,373
按公平值計入損益表之 金融資產公平值 變動產生的收益	-	-	(93,116)	-	-	-	(93,116)
生物資產的公平值變動 減銷售成本產生的 收益	-	-	-	(380)	-	-	(380)
貿易及其他應收賬款以 及應收貸款之預期信 貸虧損撥備/(撥備撥 回)	-	(48)	1,293	(627)	-	51,042	51,660

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

截至二零二零年三月三十一日止年度

	物業投資		證券投資及		其他業務	未分配	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	千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	106	12,916	-	973	-	248	14,243
使用權資產折舊	63	-	-	-	-	2,087	2,150
資本開支(附註)	-	-	-	13,053	-	-	13,053
投資物業公平值變動產生之虧損	57,256	-	-	-	-	-	57,256
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生的虧損	-	-	282,878	-	-	-	282,878
生物資產的公平值變動減							
銷售成本產生的收益	-	-	-	(1,123)	-	-	(1,123)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備	-	37	9,694	783	-	3,917	14,431

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

(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、採礦權及商譽(統稱「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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	-	-	26,779	29,115
中國	68,434	75,565	1,652,526	1,576,819
玻利維亞	58,659	61,634	376,147	410,465
印尼	-	-	179,006	179,133
	<u>127,093</u>	<u>137,199</u>	<u>2,234,458</u>	<u>2,195,532</u>

(e) 主要客戶資料

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度佔本集團收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
農業業務－客戶A	<u>44,078</u>	<u>50,983</u>

4. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	203	687
其他貸款利息收入	948	975
淨匯兌虧損	(415)	(325)
投資收入	792	518
租賃註銷之收益	-	2
政府補助	756	-
收購一間附屬公司的議價購買收益	32	-
雜項收入	175	66
	<u>2,491</u>	<u>1,923</u>

於本年度，本集團就新型冠狀病毒相關補貼確認政府補助約756,000港元，其中約756,000港元與香港政府提供的保就業計劃有關。

## 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備折舊	15,353	14,243
使用權資產折舊	2,087	2,150
核數師酬金	2,768	2,768
所提供酒店業務之存貨成本	11,043	6,158
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 已確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備淨額	51,660	14,431
商譽之已確認減值虧損	-	91,454
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	38,120	-
短期租賃付款	281	259
低價值資產租賃相關開支	35	35
投資物業公平值變動	43,373	57,256
生物資產的公平值變動減銷售成本產生的收益	(380)	(1,123)
投資物業租金收入總額	(31,918)	(47,831)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	1,094	1,784
	<u>(30,824)</u>	<u>(46,047)</u>

## 6. 財務成本

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	563	981
— 其他借貸	65,428	92,720
— 租賃負債	98	212
應付一間關聯公司款項之推算利息	40,416	4,122
	<u>106,505</u>	<u>98,035</u>

## 7. 稅項抵免

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	(5,082)	(2,419)
— 過往年度超額撥備	—	1,759
	<u>(5,082)</u>	<u>(660)</u>
遞延稅項	<u>20,090</u>	<u>15,117</u>
稅項抵免	<u>15,008</u>	<u>14,457</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。

由於本集團的香港業務於兩個年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

於截至二零二一年及二零二零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。

### 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%(二零二零年：25%)。由於印尼附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此於兩個年度並無確認印尼企業稅。

### 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%(二零二零年：25%)。

## 8. 每股虧損

	截至三月三十一日止年度 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人 應佔本年度虧損	<u>135,055</u>	<u>529,070</u>
	截至三月三十一日止年度 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	<u>7,294,369,363</u>	<u>7,294,369,363</u>

由於本公司截至二零二一年及二零二零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

本公司董事不建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

## 10. 貿易及其他應收賬款及預付款

於報告期末，貿易應收賬款(計入貿易及其他應收賬款及預付款中)基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款：		
0至30日	525	1,361
31至60日	-	64
61至90日	2,792	1,141
91至180日	-	6,709
超過180日	1,864	816
	<u>5,181</u>	<u>10,091</u>
其他應收賬款及預付款	<u>223,674</u>	<u>220,204</u>
	<u>228,855</u>	<u>230,295</u>
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(150,738)</u>	<u>(93,416)</u>
	<u>78,117</u>	<u>136,879</u>
減：非流動部分	<u>(390)</u>	<u>-</u>
	<u>77,727</u>	<u>136,879</u>

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二零年：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日之預付款及其他應收賬款主要包括以下各項：

- (i) 就收購及建設位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付約151,679,000港元(二零二零年：104,049,000港元)；及
- (ii) 就收購土地而支付約390,000港元(二零二零年：無)。

## 11. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款	61,006	61,006
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(19,518)</u>	<u>(18,225)</u>
	<u>41,488</u>	<u>42,781</u>

金額約61,006,000港元(二零二零年：61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，並有固定還款期。

## 12. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券－中國，按公平值	<u>720,279</u>	<u>578,384</u>

按公平值計入損益表之金融資產變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	578,384	911,924
公平值變動產生之未變現收益／(虧損)淨額	93,116	(282,878)
匯兌調整	<u>48,779</u>	<u>(50,662)</u>
於三月三十一日	<u>720,279</u>	<u>578,384</u>



附註：

- (i) 於二零二一年三月三十一日，賬面值約719,289,000港元(二零二零年：577,589,000港元)之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。
- (ii) 所有股本證券的公平值是基於二零二一年及二零二零年三月三十一日的活躍市場收盤價。

### 13. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬款：		
0至30日	2,369	7,346
31至60日	3,098	445
超過60日	8,918	3,528
	<u>14,385</u>	<u>11,319</u>
其他應付賬款及已收按金	<u>61,205</u>	<u>59,690</u>
	<u>75,590</u>	<u>71,009</u>

本集團於二零二一年及二零二零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5,274,000港元(二零二零年：15,091,000港元)；
- (ii) 收到來自黑龍江國中的裝修開支按金約6,386,000港元(二零二零年：5,889,000港元)；及
- (iii) 應付本公司一名董事款項約8,543,000港元(二零二零年：1,373,000港元)，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還。

#### 14. 應付一間關聯公司款項

於二零二一年三月三十一日，應付一間關聯公司款項賬面值約202,075,000港元(二零二零年：137,935,000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(「姜先生」)控制)取得本金額約240,964,000港元(二零二零年：170,580,000港元)之無抵押及無擔保免息貸款，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(二零二零年：12.9厘)。該貸款本金額與於初步確認時之公平值之差額約43,907,000港元(二零二零年：36,767,000港元)已列作視作一名主要股東出資。

於二零二一年三月三十一日，應付一間關聯公司款項本金額約703,076,000港元(二零二零年：零)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。

#### 15. 報告期後事項

於二零二一年五月二十七日，本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)與上海鵬欣、姜先生及姜雷先生(姜先生的兄弟)訂立出售協議，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股黑龍江國中水務股份有限公司(「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)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。有關交易的詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十七日之公佈。

## 股息

董事會議決不會就截至二零二一年三月三十一日止年度宣派任何股息(二零二零年：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二零二一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等綜合財務報表。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

有關本集團截至二零二一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核對，該等數字與本集團本年度綜合財務報表所列數額一致。國衛會計師事務所有限公司就此執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

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的收益約為127,093,000港元(二零二零年：137,199,000港元)，較去年減少7.4%。本年度虧損約為135,091,000港元(二零二零年：529,111,000港元)，較去年減少74.5%。虧損減少主要由於以下各項之淨影響所致：

- (i) 因本集團上市股本投資(即黑龍江國中水務股份有限公司，為於上海證券交易所上市的公司)的股價上漲而確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動收益約93,116,000港元(二零二零年：虧損約282,878,000港元)；
- (ii) 年內並無確認商譽減值(二零二零年：91,454,000港元)；

- (iii) 年內就本集團物業、廠房及設備確認之減值虧損約38,120,000港元(二零二零年：無)；
- (iv) 貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額增加258%至約51,660,000港元(二零二零年：14,431,000港元)；
- (v) 物業市場狀況出現變動，導致本集團投資物業之公平值變動產生之虧損減少24.2%至約43,373,000港元(二零二零年：57,256,000港元)；
- (vi) 管理層實施嚴格的開支控制，導致員工成本及行政成本等經營成本減少14.9%至約58,273,000港元(二零二零年：約68,470,000港元)；及
- (vii) 應付一間關聯公司款項之推算利息增加，導致財務成本增加8.6%至約106,505,000港元(二零二零年：98,035,000港元)。

本公司股東應佔年內虧損約為135,055,000港元(二零二零年：529,070,000港元)。每股基本及攤薄虧損為1.851港仙(二零二零年：7.253港仙)。

## 業務回顧

年內，本公司主要從事物業投資業務、酒店業務、農業業務以及融資及證券投資業務。

## 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」)。於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業總值為約1,207,028,000港元(二零二零年三月三十一日：1,155,100,000港元)。根據進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動虧損約43,373,000港元(二零二零年三月三十一日：57,256,000港元)。該物業組合截至二零二一年三月三十一日之重新估值下調，乃因新冠病毒疫情期間商業物業市場情緒低迷及中國經濟增長放緩所致。

年內，本集團錄得物業投資業務租金收入約31,918,000港元(二零二零年三月三十一日：47,831,000港元)，佔總收益的25.1%。租金收入減少主要受上海物業的租金收入減少所影響。上海物業租金收入減少一部分是由於上海物業的租金擔保協議已於二零一九年八月到期，而另一部分則是由於受新冠病毒疫情的影響，上海物業的平均出租率由二零二零年三月三十一日的82%下降至二零二一年三月三十一日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二一年三月三十一日維持在約96%。分部虧損約為24,163,000港元(二零二零年三月三十一日：約40,337,000港元)。虧損減少主要由於(i)年內本集團投資物業公平值變動虧損減少及(ii)年內並無確認商譽減值虧損(二零二零年：18,069,000港元)。

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。

本集團於二零二零年第一季度的酒店業務尤其受到新冠病毒影響。儘管努力控制成本，其仍需大量財務資源維持適當的運營及服務水平以及照顧員工福祉。有鑑於此，酒店果斷決定參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃。於二零二零年三月底前，酒店成為檢疫酒店。上海旅客可在14天的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。酒店的平均入住率達到約95%(二零二零年三月三十一日：62%)。

年內，本集團錄得酒店收益約36,516,000港元(二零二零年三月三十一日：27,734,000港元)，佔總收益的28.7%。未計折舊約13,064,000港元前，該分部錄得溢利約11,550,000港元。分部虧損約為1,514,000港元(二零二零年三月三十一日：49,317,000港元)。虧損減少主要由於(i)年內收益增加及(ii)年內並無確認商譽減值虧損(二零二零年：45,738,000港元)。

本集團將繼續審視其營銷策略。在運營方面，隨著旅遊業情緒預計快將恢復，本集團將繼續採取短期及較長期措施以控制成本並提高效率。

## 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。年內，本集團透過收購Agropecuaria Irricobol S.R.L.的全部股權進一步收購於玻利維亞的約1,230公頃農地，總代價為650,000美元(相當於約5,070,000港元)。該收購並無構成上市規則項下的須予公佈交易。於二零二一年三月三十一日，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(二零二零年三月三十一日：371,962,000港元)。

玻利維亞受新冠病毒疫情的不利影響，有關政府自二零二零年三月起在全國實施若干限制。由於農場採取了多項措施以確保生產活動的衛生及安全，農場的營運仍穩定地運作。本集團於年內錄得農業業務收益約58,659,000港元(二零二零年三月三十一日：61,634,000港元)，佔總收益的46.2%。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約10,800公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.2噸，而穀物產量約為23,000公噸。大豆平均售價為310美元／公噸，較去年增加16.5%。於扣除物業、廠房及設備約38,006,000港元的減值虧損前，該分部錄得溢利約4,798,000港元(二零二零年三月三十一日：虧損20,018,000港元)。物業、廠房及設備之減值虧損主要由於新冠病毒疫情爆發，對玻利維亞的商業及經濟活動造成負面影響。

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。

## 證券投資及融資業務

年內，本集團並無作出任何新的證券投資或授出任何新造貸款。此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二零年三月三十一日：無)。年內分部溢利約為91,613,000港元，而去年虧損則約為292,775,000港元。扭虧為盈主要由於年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收益93,116,000港元(二零二零年三月三十一日：虧損282,878,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，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720,279,000港元(二零二零年三月三十一日：578,384,000港元)，佔本集團淨資產2,014,463,000港元(二零二零年三月三十一日：1,989,547,000港元)之35.8%(二零二零年三月三十一日：29.1%)以及融資業務的應收貸款總額約為41,488,000港元(二零二零年三月三十一日：42,781,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，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，佔黑龍江國中已發行股份總數的13.74%。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。二零二一年三月三十一日於黑龍江國中股份的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二零年三月三十一日：人民幣1.1059元)。黑龍江國中股價由二零二零年三月三十一日的每股人民幣2.29元增至二零二一年三月三十一日的每股人民幣2.63元。年內，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溢利93,116,000港元。

誠如截至二零二零年十二月三十一日止年度的黑龍江國中最新年度報告所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣379,101,000元(相當於約456,748,000港元)、本年度溢利約人民幣27,292,000元(相當於約32,882,000港元)及淨資產約人民幣3,445,691,000元(相當於約4,151,435,000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。黑龍江國中出於業務多元化目的而於二零一九年二月建議進行重大收購事項。然而，誠如黑龍江國中於二零二零年七月二十八日刊發之公佈所披露，該收購事項其後已終止。

於二零二一年五月二十七日，本集團與上海鵬欣、姜照柏先生及姜雷先生訂立出售協議，據此，本集團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)。於完成後，本集團將不再擁有黑龍江國中之任何權益並已決定停止經營證券投資業務。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。

於二零二一年三月三十一日，本集團的應收貸款以借款人提供的抵押品作擔保。經過本公司與借款人次次商議後，本集團已獲授權出售該抵押品／擔保品，並將出售所得款項用於償還未償還的應收貸款。本公司將在適當時候開始處置該擔保品的程序，並已委聘獨立專業估值師評估可收回金額，而1,293,000港元的應收貸款減值虧損已在截至二零二一年三月三十一日止年度的損益中確認(二零二零年：9,694,000港元)。

本集團亦已決定暫停融資業務以將更多資源投放於本集團其他分部。

## 前景

展望未來，隨著新冠疫情得以控制，全球經濟料將反彈，惟復甦程度及速度仍面臨種種不確定因素，例如新型冠狀病毒疫情持續時間及中美關係的發展。因此，業務前景仍將會面臨巨大挑戰。在此背景下，本集團會適當地修訂其業務策略和計劃，以持續應對不斷變化的商機和挑戰。

此外，我們會進一步審慎及嚴謹地聚焦於和發展本集團的現有投資項目及其他業務發展機會，以期為本公司股東帶來長期及可觀的回報。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年三月三十一日，權益達致約2,014,463,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,989,547,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為33,413,000港元(二零二零年三月三十一日：約16,188,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為79,247,000港元(二零二零年三月三十一日：約44,882,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動比率為1.10(二零二零年三月三十一日：1.06)。於二零二一年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為30.1%(二零二零年三月三十一日：27.3%)。



本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零二一年三月三十一日，本集團之借貸總額約為945,149,000港元(二零二零年三月三十一日：約818,232,000港元)，當中約739,416,000港元(二零二零年三月三十一日：675,594,000港元)須於一年內償還及約205,733,000港元(二零二零年：142,638,000港元)須於五年內償還。於二零二一年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣751,275,000元(二零二零年三月三十一日：約人民幣702,140,000元)、約33,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約27,000,000港元)及約897,000美元(二零二零年三月三十一日：約1,420,000美元)。

於年內，本集團向上海鵬欣(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擁有99%權益的公司)進一步借入人民幣630,033,000元(相當於約759,076,000港元)，以償還本集團的其他借貸。於二零二一年三月三十一日，應付上海鵬欣款項的本金額約為人民幣783,553,000元(相當於約944,040,000港元)(二零二零年三月三十一日：人民幣153,520,000元或170,578,000港元)。該借貸乃無抵押、免息，約人民幣200,000,000元(相當於約240,964,000港元)於二零二二年十二月三十一日償還，以及約人民幣583,553,000元(相當於約703,076,000港元)應要求償還。

年內本公司股本並無變動。於二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

## 資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值約為72,690,000港元(二零二零年三月三十一日：約631,766,000港元)之投資物業及賬面值約為152,473,000港元(二零二零年三月三十一日：145,860,000港元)之永久業權土地已抵押作為其負債之擔保。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719,289,000港元(二零二零年三月三十一日：約577,589,000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

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於年內概無任何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。年內，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

於二零二一年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

## 資本承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔(二零二零年三月三十一日：無)。

## 人力資源

於二零二一年三月三十一日，本集團聘有約153名(二零二零年三月三十一日：158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。於截至二零二一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

於截至二零二一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(「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。企業管治守則守則條文第D.1.4條規定，發行人應有正式的董事委任書，當中列明其委任的主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式委任書。獨立非執行董事遵行公司註冊處發出的「董事責任指引」及香港董事學會發出的「董事指引」和「獨立非執行董事指南」中之指導原則，以履行董事職責。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色和職責。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，未有出席二零二零年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零二零年九月十一日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

(iii) 於單喆懃教授於二零二零年十二月二十八日離世後，董事會獨立非執行董事及本公司審核委員會(「**審核委員會**」)成員人數低於上市規則第3.10(1)及3.21條項下有關至少三名成員之規定及本公司尚未根據上市規則第3.11及3.23條於自二零二零年十二月二十八日起三個月內委任其他獨立非執行董事。由於本公司無法於二零二一年三月二十八日前委任其他獨立非執行董事，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.10及3.21條的規定。聯交所已於二零二一年四月十三日向本公司授出豁免，將重新遵守上市規則第3.10(1)及3.21條的時限延長至二零二一年六月二十八日，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三十日及二零二一年四月十四日的公佈。於二零二一年五月七日，吳志彬先生已獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會成員。自此，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.21條之規定。

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**」)作為其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，本公司已確認全體董事於整個報告期內一直遵守標準守則。本公司亦設定了書面指引，其條款不比可能擁有本公司未公開之內幕消息的相關員工進行證券交易之標準守則寬鬆。

本公司並未發現本公司相關員工有未遵守上述書面指引的情況。

## 刊發年報

本集團截至二零二一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](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，二零二一年六月二十九日

於本公佈日期，執行董事為姜照柏先生、林長盛先生及陳懿先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生。