

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)

截至二零二二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54,172,000港元，較二零二一年同期增加199%。
- 董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。
- 於二零二二年九月三十日，權益總額為1,663,887,000港元，較於二零二二年三月三十一日之1,846,740,000港元減少9.9%。
- 於二零二二年九月三十日，每股資產淨值為0.23港元，較於二零二二年三月三十一日之0.25港元減少8%。

潤中國國際控股有限公司(「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」)截至二零二二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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	73,748	64,898
銷售成本		(27,647)	(27,190)
毛利		46,101	37,708
其他收入及收益淨額	4	998	3,792
一般及行政成本		(39,048)	(45,044)
財務成本	6	(25,034)	(13,182)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款 之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) (撥備)/撥回淨額		(4,930)	7,597
生物資產的公平值變動減銷售成本 產生之(虧損)/收益		(8,125)	757
投資物業公平值變動產生之虧損 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)		(70,588)	(9,639)
		42,788	(2,738)
稅前虧損		(57,838)	(20,749)
稅項抵免	7	3,666	2,659
期內虧損	5	(54,172)	(18,090)
應佔：			
本公司擁有人		(54,156)	(18,078)
非控股權益		(16)	(12)
		(54,172)	(18,090)
本公司擁有人應佔每股虧損 —基本及攤薄	8	(0.742)港仙	(0.248)港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(54,172)	(18,090)
其他全面(虧損)/收益 隨後可重新分類至損益之項目 換算海外業務之匯兌差額	<u>(128,681)</u>	<u>11</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(182,853)</u></u>	<u><u>(18,079)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(182,837)	(18,067)
非控股權益	<u>(16)</u>	<u>(12)</u>
	<u><u>(182,853)</u></u>	<u><u>(18,079)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	附註	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		998,863	1,159,259
物業、廠房及設備		823,541	868,371
使用權資產		560	895
採礦權		69,555	69,555
於一間聯營公司之權益		568	610
		<u>1,893,087</u>	<u>2,098,690</u>
流動資產			
存貨		6,137	8,237
生物資產		31,221	35,201
貿易及其他應收賬款及預付款	10	40,247	51,127
按公平值計入損益表之金融資產	11	656,107	667,906
現金及現金等值物		48,370	40,926
		<u>782,082</u>	<u>803,397</u>
資產總值		<u><u>2,675,169</u></u>	<u><u>2,902,087</u></u>
資本及儲備			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(1,033,047)	(850,210)
本公司擁有人應佔權益		1,631,251	1,814,088
非控股權益		32,636	32,652
權益總額		<u><u>1,663,887</u></u>	<u><u>1,846,740</u></u>

		於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		-	235
應付一間關聯公司款項	13	230,486	238,124
遞延稅項負債		72,470	80,594
		<u>302,956</u>	<u>318,953</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	12	69,722	73,907
租賃負債		579	678
應付稅項		6,237	6,237
借貸		284,000	266,000
應付一間關聯公司款項	13	347,788	389,572
		<u>708,326</u>	<u>736,394</u>
負債總額		<u>1,011,282</u>	<u>1,055,347</u>
權益及負債總額		<u>2,675,169</u>	<u>2,902,087</u>
流動資產淨值		<u>73,756</u>	<u>67,003</u>
資產總值減流動負債		<u>1,966,843</u>	<u>2,165,693</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核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。

未經審核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，並應與本集團截至二零二二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，編製未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零二二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及負債除外：

- 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。

有關截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

應用香港財務報告準則修訂本

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
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

於本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。

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代表提供產品及服務之策略業務單位，須受有別於其他經營分部之風險及回報所影響。本集團可呈報經營分部之詳情概要如下：

物業投資業務	— 於中國租賃出租物業
酒店業務	— 於中國經營酒店
農業業務	— 於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)從事農業耕作、農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻
證券投資及融資業務	— 於香港及中國提供證券投資及融資業務
資源業務	— 於印度尼西亞共和國(「印尼」)開採及生產錳產品

(a) 分部收益及業績

本集團按可呈報及經營分部之收益及業績分析如下：

	分部收益		分部業績	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
物業投資業務	13,573	15,350	(59,850)	(451)
酒店業務	17,992	18,305	(566)	(493)
農業業務	42,183	31,243	4,842	2,458
證券投資及融資業務	-	-	42,767	3,945
資源業務	-	-	(376)	(288)
總計	<u>73,748</u>	<u>64,898</u>	<u>(13,183)</u>	<u>5,171</u>
利息收入及其他收益			998	3,792
財務成本			(25,034)	(13,182)
未分配開支			<u>(20,619)</u>	<u>(16,530)</u>
稅前虧損			<u>(57,838)</u>	<u>(20,749)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二二年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

分部業績指自各分部產生之業績，惟並無分配中央行政成本(包括董事薪金)、利息收入及其他收益及財務成本。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

	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資業務	1,026,381	1,202,604
酒店業務	436,079	478,993
證券投資及融資業務	656,111	667,911
農業業務	442,039	437,119
資源業務	70,060	70,063
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	2,630,670	2,856,690
未予分攤之資產	44,499	45,397
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>2,675,169</u>	<u>2,902,087</u>
	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
物業投資業務	24,851	38,719
酒店業務	46,440	44,912
證券投資及融資業務	12	180
農業業務	44,088	44,265
資源業務	1,214	1,174
	<hr/>	<hr/>
分部負債總計	116,605	129,250
未予分攤之借貸	284,000	266,000
未予分攤之負債	604,440	653,860
應付稅項	6,237	6,237
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>1,011,282</u>	<u>1,055,347</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、若干預付款及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務、農業業務及資源業務之所有資產，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、農業業務及資源業務之所有負債，已分配至可呈報分部。

(c) 其他分部資料

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資		證券投資及融資			未予分攤	綜合總計
	業務	酒店業務	業務	農業業務	資源業務		
	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	314	6,745	-	2,833	-	24	9,916
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	335	335
資本開支 ^(附註)	-	-	-	2,256	-	473	2,729
投資物業之公平值變動產生之虧損	70,588	-	-	-	-	-	70,588
按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之收益	-	-	(42,788)	-	-	-	(42,788)
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之虧損	-	-	-	8,125	-	-	8,125
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備/(撥回)淨額	-	82	-	(2)	-	4,850	4,930

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資		證券投資及融資			未予分攤	綜合總計
	業務	酒店業務	業務	農業業務	資源業務		
	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	55	6,897	-	216	-	86	7,254
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	982	982
資本開支(附註)	-	-	-	1,781	-	-	1,781
投資物業之公平值變動產生之虧損	9,639	-	-	-	-	-	9,639
按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損	-	-	2,738	-	-	-	2,738
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之收益	-	-	-	(757)	-	-	(757)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥回淨額	-	(9)	(6,788)	(127)	-	(673)	(7,597)

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

(d) 地區資料

下表列示有關本集團來自外部客戶之收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及採礦權(統稱為「指定非流動資產」)按區域分佈的資料。客戶之區域分佈乃按照提供服務或交付貨物之地點區分。指定非流動資產*乃按照該資產所在地或其獲分配業務之經營所在地區分地理位置。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	截至九月三十日止六個月 二零二二年	二零二一年	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
香港	-	-	26,025	26,267
中國	31,565	33,655	1,422,507	1,626,612
玻利維亞	42,183	31,243	374,432	375,646
印尼	-	-	69,555	69,555
	73,748	64,898	1,892,519	2,098,080

* 指定非流動資產不包括於一間聯營公司之權益。

(e) 主要客戶資料

佔本集團總收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
農業業務 — 客戶A	<u>36,387</u>	<u>27,372</u>

3. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內客戶合約收益		
客戶合約收益		
酒店收入	17,992	18,305
農業業務	<u>42,183</u>	<u>31,243</u>
	<u>60,175</u>	<u>49,548</u>
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務	42,183	31,243
酒店收入 — 食品及飲料	5,584	5,697
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間服務	<u>12,408</u>	<u>12,608</u>
	<u>60,175</u>	<u>49,548</u>
其他來源之收益		
物業租金收入	<u>13,573</u>	<u>15,350</u>
	<u>73,748</u>	<u>64,898</u>

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。

4. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	30	236
匯兌(虧損)/收益淨額	(171)	1,597
利息收入	321	421
投資收入	30	96
政府補助(附註)	279	798
雜項收入	509	644
	<u>998</u>	<u>3,792</u>

附註：於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團確認香港特別行政區政府所提供政府補助約279,000港元(二零二一年：就中國政府所提供政府補助確認約人民幣662,000元(相當於約798,000港元))。

5. 期內虧損

期內虧損已扣除/(計入)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	9,916	7,254
使用權資產折舊	335	982
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備/(撥回)淨額	4,930	(7,597)
短期租賃付款	134	136
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(13,573)	(15,350)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	611	489
	<u>(12,962)</u>	<u>(14,861)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	—	144
— 借貸	13,309	2,328
— 租賃負債	22	20
應付一間關聯公司款項的推算利息	11,703	10,690
	<u>25,034</u>	<u>13,182</u>

7. 稅項抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	785	416
遞延稅項抵免	(4,451)	(3,075)
稅項抵免	<u>(3,666)</u>	<u>(2,659)</u>
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。

截至二零二二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(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

中國企業所得稅

於兩個期間內，本公司所有於中國成立之附屬公司須按稅率25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率(按照相關中國所得稅規則及規例釐定)繳納中國企業所得稅。

印尼企業稅

截至二零二二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%(截至二零二一年九月三十日止六個月：25%)。由於印尼附屬公司於兩個期間內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

於兩個期間內，在玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%。由於玻利維亞附屬公司於兩個期間內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認玻利維亞企業稅。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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期內虧損	<u>(54,156)</u>	<u>(18,078)</u>
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>

由於本公司截至二零二二年及二零二一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。

9. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月的任何股息。

10. 貿易及其他應收賬款及預付款

	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
0至30日	2,844	4,374
31至60日	2,922	—
61至90日	2,945	—
91至180日	2,084	—
超過180日	—	24
	10,795	4,398
其他應收賬款及按金	169,275	181,254
	180,070	185,652
減：預期信貸虧損撥備淨額	(145,358)	(146,062)
	34,712	39,590
預付款	5,535	11,537
	40,247	51,127

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二二年三月三十一日：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日之其他應收賬款包括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約126,570,000港元(二零二二年三月三十一日：131,480,000港元)。

11. 按公平值計入損益表之金融資產

	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
持作買賣：		
上市股本證券－中國，按公平值	656,107	667,906

附註：

- (i) 於二零二二年九月三十日，概無按公平值計入損益表之金融資產已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保(二零二二年三月三十一日：無)。
- (ii) 根據本公司全資附屬公司國中(天津)水務有限公司分別與姜先生及上海鵬欣(集團)有限公司於二零二二年八月九日訂立的出售協議，上市股本證券於二零二二年九月三十日的公平值乃基於每股股份人民幣2.54元(相當於約2.89港元)的價格計算，而上市股本證券於二零二二年三月三十一日的公平值則基於活躍市場的收市價計算。

12. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款		
0至30日	1,191	1,702
31至60日	8,605	3,142
超過60日	3,481	6,651
	13,277	11,495
其他應付賬款及已收按金	56,445	62,412
	69,722	73,907

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二二年三月三十一日：30至60日)。

本集團於二零二二年九月三十日及二零二二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5,535,000港元(二零二二年三月三十一日:5,545,000港元);
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約6,023,000港元(二零二二年三月三十一日:6,543,000港元);
- (iii) 應付本公司一名董事款項約13,605,000港元(二零二二年三月三十一日:12,494,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還;
- (iv) 收到來自潛在買家的酒店收購按金約零港元(二零二二年三月三十一日:6,173,000港元);及
- (v) 已收客戶租賃按金約3,198,000港元(二零二二年三月三十一日:5,360,000港元)。

13. 應付一間關聯公司款項

於二零二二年九月三十日,以人民幣計值的應付一間關聯公司款項乃指向上海鵬欣(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)取得之無抵押及無擔保款項。該等款項須按要求償還,惟約230,486,000港元(二零二二年三月三十一日:238,124,000港元)須於一年後償還。該借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(二零二二年三月三十一日:10.6厘)。

於二零二二年九月三十日,應付一間關聯公司款項本金額約347,788,000港元(二零二二年三月三十一日:389,572,000港元)指上海鵬欣所提供無抵押、無擔保、免息且須按要求償還的借款。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的收益約為73,748,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：64,898,000港元)，較去年同期增加約13.6%。有關增加主要由於大豆平均售價較去年同期上漲導致農業業務收益增加約10,940,000港元。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約54,172,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：18,090,000港元)。有關虧損主要由於以下各項之淨影響所致：(i)確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動收益約42,788,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損約2,738,000港元)；(ii)本集團投資物業之公平值變動虧損約70,588,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：9,639,000港元)；(iii)財務成本增加89.9%至約25,034,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：13,182,000港元)，乃由於借貸總額增加所致。

本公司股東應佔本期間虧損約為54,156,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：18,078,000港元)。每股基本及攤薄虧損為0.742港仙(截至二零二一年九月三十日止六個月：0.248港仙)。

業務回顧

物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業(合稱「北京物業」及「上海物業」)。於二零二二年九月三十日，北京物業價值約554,545,000港元(二零二二年三月三十一日：618,518,000港元)及上海物業價值約444,318,000港元(二零二二年三月三十一日：540,741,000港元)。根據所進行的獨立估值，期內錄得投資物業公平值變動虧損約70,588,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：9,639,000港元)。下調重新估值乃主要由於現行租金下降及中國市場環境的不確定性。

期內，來自物業投資業務的租金收入減少11.6%至約13,573,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：15,350,000港元)，佔總收益的18.4%。上海物業的平均出租率由二零二二年三月三十一日的43%增加至二零二二年九月三十日的54%。北京物業的平均出租率由二零二二年三月三十一日的99%減少至二零二二年九月三十日的91%。分部虧損約為59,850,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：451,000港元)。有關虧損主要歸因於期內本集團投資物業公平值變動虧損增加。

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。

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。於二零二二年九月三十日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,213,000港元(二零二二年三月三十一日：345,213,000港元)。

期內，來自農業業務的收益增加35%至約42,183,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：31,243,000港元)，佔總收益的57.2%。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約4,200公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.4噸，而穀物產量約為10,100公噸。大豆平均售價為460美元／公噸，較去年同期增加18%。分部溢利約為4,842,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：2,458,000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。

酒店業務

於二零二二年九月三十日，本集團持有的唯一一項酒店物業是位於中國上海市楊浦區之上海五角場智選假日酒店(「酒店」)。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。酒店參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃並於二零二一年三月底前成為檢疫酒店。酒店的平均入住率維持於大致與去年同期相同的水平，即95%。

期內，來自酒店業務的收益輕微減少1.7%至約17,992,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：18,305,000港元)，佔總收益的24.4%。分部虧損約為566,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：493,000港元)。

酒店物業已於二零零七年竣工且酒店已自二零零七年十二月起開始營業。除定期進行細微的設施升級／改進外，酒店並無進行重大整修。預期酒店亟需升級設施以滿足客戶的需求及期望。然而，疫情形勢不斷變化，增加了本集團酒店業務的投資風險。全面復甦時間仍無法確定。

本公司認為酒店的業務前景不容樂觀。本集團正與潛在買方積極討論出售酒店的可能性。然而，尚未訂立任何協議。本集團將密切監控市場狀況，且並不排除於必要時及時機適當時變現酒店以增加本集團營運資金的可能性。

證券投資及融資業務

期內，本集團並無作出任何新的證券投資或授出任何新造貸款。此分部於期內並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。期內分部溢利約為42,767,000港元，而去年同期則約為3,945,000港元。溢利增加主要由於期內確認的按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益42,788,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：虧損2,738,000港元)。

於二零二二年九月三十日，於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資總額約為656,107,000港元(二零二二年三月三十一日：667,906,000港元)，佔本集團資產總值2,675,169,000港元(二零二二年三月三十一日：2,902,087,000港元)之24.5%(二零二二年三月三十一日：23%)。本集團透過本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)僅持有黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187) 227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的14.09%(二零二二年三月三十一日：13.74%)。二零二二年九月三十日於黑龍江國中股份的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二二年三月三十一日：人民幣1.1059元)。

黑龍江國中及其附屬公司主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務。誠如截至二零二二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147,754,000元(相當於約167,902,000港元)、期內虧損約人民幣44,987,000元(相當於約51,122,000港元)及淨資產約人民幣3,256,243,000元(相當於約3,700,276,000港元)。黑龍江國中目前於中國經營八個污水項目及一個供水項目(每日總處理量約515,700噸)及一個清潔能源項目。

於二零二二年八月九日，國中天津與上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，一間由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生(「姜先生」)擁有99%權益的公司)及姜先生訂立出售協議(「出售協議」)，據此，國中天津已有條件同意出售而上海鵬欣及姜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577,373,750元(相當於約656,107,000港元)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十三日之通函。該交易已由本公司股東於二零二二年十月二十日舉行的股東大會上批准。本集團決定停止經營該分部以將更多資源投放於本集團其他分部。

資源業務

本集團持有採礦牌照，可在印尼東努沙登加拉省(Nusantara Timor Tenggara)古邦市(Kupang City)市內進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工／提純，為期20年(應於二零三一年十一月四日屆滿)，其估計資源量為約18,800,000噸(「採礦權」)。自本集團於二零一一年十一月收購採礦權以來尚未開展生產活動。

此分部於期內並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。期內分部虧損約為376,000港元，而去年同期則約為288,000港元。

本集團將對此業務持保守態度及緊密監察市場狀況，以及考慮其他方案，如與在資源業務發展及投資方面擁有經驗的其他方合作及／或於適當時機變現投資。

前景

鑒於政治及經濟形勢不穩，業務前景將仍然艱困及挑戰重重。後疫情時期，經濟仍在恢復之中。本集團將維持審慎方針管理業務及策略、加強風控及資金管控力度，為本集團穩健發展保駕護航。

在確保現有業務穩定經營的同時，本集團亦將把握投資機遇以多元化本集團業務，旨在提升其盈利能力、提高股東回報及為其日後發展奠定堅實基礎。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，權益達致約1,663,887,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,846,740,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為48,370,000港元(二零二二年三月三十一日：約40,926,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為73,756,000港元(二零二二年三月三十一日：流動資產淨值約67,003,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團之流動比率為1.10(二零二二年三月三十一日：1.09)。於二零二二年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為32.2%(二零二二年三月三十一日：30.8%)。

於二零二二年九月三十日，本集團之借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)約為862,274,000港元(二零二二年三月三十一日：約893,696,000港元)，主要包括有抵押其他借貸約268,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約250,000,000港元)及無抵押其他借貸約16,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約16,000,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團以人民幣及港元計值之借貸分別約人民幣508,881,000元(二零二二年三月三十一日：約人民幣508,434,000元)及約284,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約266,000,000港元)。

期內本公司股本並無變動。於二零二二年四月一日及二零二二年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團賬面值約為152,084,000港元(二零二二年三月三十一日：約152,084,000港元)之永久業權土地乃作為未提取銀行融資的擔保。於二零二二年九月三十日，(i)本集團賬面值約為24,159,000港元(二零二二年三月三十一日：零)之物業、廠房及設備；及(ii)本集團賬面值約為248,544,000港元(二零二二年三月三十一日：279,769,000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，本集團於截至二零二二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

於二零二二年九月三十日，本集團概無重大或然負債(二零二二年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二二年九月三十日，本集團有關向一間聯營公司出資的資本承擔約為5,114,000港元(二零二二年三月三十一日：5,488,000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。

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。

本集團於其二零二二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

於二零二二年九月三十日，本集團聘有約155名(二零二二年三月三十一日：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。

中期股息

董事會議決不會就截至二零二二年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司於整個回顧期間已在適用及允許範圍內遵守企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第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，未有出席於二零二二年九月二十三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林長盛先生，以及其他出席股東週年大會之董事會成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。

上市發行人之董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司自身董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認彼等於截至二零二二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」編製的本集團截至二零二二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、高明東先生及吳志彬先生組成。

刊發中期報告

本集團截至二零二二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)及本公司網站(www.everchina202.com.hk)。

承董事會命
潤中國際控股有限公司
執行董事兼行政總裁
林長盛

香港，二零二二年十一月二十九日

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。