

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之經審核業績如下：

- 持續經營業務之收益約為102,484,000港元，較去年減少13%。
- 本年度虧損為322,522,000港元，較去年增加63.4%。
- 董事會不建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：無)。
- 於二零二四年三月三十一日，總權益約為1,168,777,000港元，較於二零二三年三月三十一日約1,521,716,000港元減少23.2%。
- 於二零二四年三月三十一日，每股資產淨值為0.16港元，較於二零二三年三月三十一日的0.21港元減少23.8%。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	102,484	117,777
銷售成本		(57,007)	(52,950)
毛利		45,477	64,827
其他收入及虧損淨額	5	(19,224)	856
員工成本		(22,953)	(26,632)
行政成本		(30,510)	(28,686)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		(11,156)	-
採礦權之已確認減值虧損		(52,947)	(16,608)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損撥回/(撥備)淨額		303	(16,872)
投資物業之公平值變動產生之虧損		(151,648)	(168,966)
生物資產之公平值變動減銷售成本 產生之虧損		(2,966)	(2,196)
經營虧損	6	(245,624)	(194,277)
財務成本	7	(29,227)	(50,496)
持續經營業務除稅前虧損		(274,851)	(244,773)
稅項(開支)/抵免	8	(1,527)	3,470
持續經營業務之本年度虧損		(276,378)	(241,303)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利， 扣除所得稅	9	(46,144)	43,884
本年度虧損		(322,522)	(197,419)

	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元

(經重列)

以下各方應佔：

本公司擁有人

— 持續經營業務

(273,702) (240,428)

— 已終止經營業務

(46,144) 43,884

(319,846) (196,544)

非控股權益

— 持續經營業務

(2,676) (875)

(322,522) (197,419)

本公司擁有人應佔每股虧損

10

來自持續經營及已終止經營業務

— 基本及攤薄

(4.385) 港仙 (2.694) 港仙

來自持續經營業務

— 基本及攤薄

(3.752) 港仙 (3.296) 港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
本年度虧損	(322,522)	(197,419)
其他全面開支		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(30,417)</u>	<u>(127,605)</u>
本年度全面開支總額	<u>(352,939)</u>	<u>(325,024)</u>
以下各方應佔之全面開支總額：		
本公司擁有人	(350,263)	(324,149)
非控股權益	<u>(2,676)</u>	<u>(875)</u>
	<u>(352,939)</u>	<u>(325,024)</u>
本公司擁有人應佔之全面收入／(開支)總額：		
持續經營業務	(304,824)	(332,876)
已終止經營業務	<u>(45,439)</u>	<u>8,727</u>
	<u>(350,263)</u>	<u>(324,149)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產		
非流動資產		
投資物業	718,682	900,000
物業、廠房及設備	367,025	812,721
使用權資產	884	224
採礦權	–	52,947
於聯營公司之權益	549	568
	<u>1,087,140</u>	<u>1,766,460</u>
流動資產		
存貨	9,862	7,461
生物資產	30,325	32,663
貿易及其他應收賬款及預付款	21,171	34,934
按公平值計入損益表之金融資產	–	656,107
現金及現金等值物	24,918	60,746
	<u>86,276</u>	<u>791,911</u>
分類為持作出售之資產	391,260	–
	<u>477,536</u>	<u>791,911</u>
總資產	<u><u>1,564,676</u></u>	<u><u>2,558,371</u></u>
權益及負債		
資本及儲備		
股本	2,664,298	2,664,298
儲備	(1,524,622)	(1,174,359)
	<u>1,139,676</u>	<u>1,489,939</u>
本公司擁有人應佔權益	1,139,676	1,489,939
非控股權益	29,101	31,777
	<u>1,168,777</u>	<u>1,521,716</u>

		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
租賃負債		236	–
遞延稅項負債		59,381	69,542
		<u>59,617</u>	<u>69,542</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	13	82,208	84,820
租賃負債		671	235
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸		247,166	285,660
應付一間關聯公司款項	14	–	590,161
		<u>336,282</u>	<u>967,113</u>
總負債		<u>395,899</u>	<u>1,036,655</u>
總權益及負債		<u>1,564,676</u>	<u>2,558,371</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>141,254</u>	<u>(175,202)</u>
總資產減流動負債		<u>1,228,394</u>	<u>1,591,258</u>

綜合財務報表附註

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。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)農業業務、(ii)物業投資業務及(iii)資源業務。本集團亦從事(i)證券投資及融資業務及(ii)酒店業務，此業務於本年度已終止經營(見附註9)。

本公司董事認為，姜照柏先生為本公司主要控制方。

綜合財務報表之呈列單位為港元千位(千港元)，亦即本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公司條例編製。財務報表乃按歷史成本法編製，惟於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。除另有指明外，財務報表以港元呈列，所有數值均湊整至最接近千位數。

本截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績之公佈所載有關截至二零二四年及二零二三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：

截至二零二四年三月三十一日止年度的財務報表尚未由本公司核數師呈報，並將於適當時候送交公司註冊處處長。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二零二三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公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)上述兩個年度之財務報表發表報告。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之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表的比較資料已重新呈列，猶如於本年度終止的業務已於上一期間開始時終止。重新呈列並不影響於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表。

持續經營評估

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約322,522,000港元(二零二三年：197,419,000港元)，而截至該日，本集團擁有短期銀行及其他借款約247,166,000港元(二零二三年：285,660,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為24,918,000港元(二零二三年：60,746,000港元)，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借款。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) 於二零二四年四月，本集團自出售本集團酒店物業經扣除已用作買方投資成本的資本人民幣64,000,000元(相當於約70,330,000港元)後收取代價淨額人民幣278,000,000元(相當於約305,495,000港元)；
- (2) 本集團正物色潛在買方出售本集團若干商業物業，以進一步提高其流動資金狀況；
- (3) 於二零二四年三月三十一日，銀行及其他借款約245,213,000港元(二零二三年：285,660,000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款進行積極磋商；

- (4) 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；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。

根據管理層編製的現金流量預測，本集團將有足夠營運資金應付其現時需要，且可合理預期本集團得以維持可行的營商模式，並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。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

3.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團於二零二三年四月一日開始的年度期間強制生效的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(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務變革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，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。

3.2 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則。

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有香港財務報告準則修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

4. 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 – 於中華人民共和國(「中國」)租賃出租物業

資源業務 – 於印度尼西亞共和國(「印尼」)開採及生產錳產品

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

有關酒店業務及證券投資及融資業務的兩個經營分部已於本年度終止經營。下頁所呈報的分部資料並不包括該等已終止經營業務的任何金額，詳情載於附註9。

(a) 分部收益及業績

本集團按可呈報及經營分部之持續經營業務收益及業績分析如下：

持續經營業務

	分部收益		分部業績	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
農業業務	73,901	89,749	(10,967)	21,780
物業投資業務	28,583	28,028	(135,549)	(152,064)
資源業務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(53,675)</u>	<u>(17,667)</u>
總計	<u>102,484</u>	<u>117,777</u>	<u>(200,191)</u>	<u>(147,951)</u>
其他收入及虧損淨額			(19,224)	856
未分配開支			<u>(26,209)</u>	<u>(47,182)</u>
經營虧損			(245,624)	(194,277)
財務成本			<u>(29,227)</u>	<u>(50,496)</u>
稅前虧損			<u>274,851</u>	<u>(244,773)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二四年三月三十一日止年度並無分部間之銷售(二零二三年：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、財務成本及所得稅開支/(抵免)。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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部資產		
持續經營業務：		
農業業務	428,142	445,836
物業投資業務	726,048	930,192
資源業務	517	53,499
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	1,154,707	1,429,527
已終止經營業務相關資產	398,378	1,082,976
未予分攤之資產	11,591	45,868
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>1,564,676</u>	<u>2,558,371</u>
分部負債		
持續經營業務：		
農業業務	47,852	46,821
物業投資業務	17,103	23,499
資源業務	1,376	1,285
	<hr/>	<hr/>
分部負債總計	66,331	71,605
已終止經營業務相關負債	40,884	42,562
未予分攤之銀行及其他借貸	247,166	285,660
未予分攤之負債	35,281	630,591
應付稅項	6,237	6,237
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>395,899</u>	<u>1,036,655</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、使用權資產、於一間聯營公司之權益、若干其他應收賬款、若干預付款、若干按金以及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，所有資產已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、其他借貸、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，所有負債已分配至可呈報分部。

(c) 其他分部資料

持續經營業務

截至二零二四年三月三十一日止年度

	農業業務 千港元	物業 投資業務 千港元	資源業務 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	7,778	418	-	648	8,844
使用權資產折舊	-	-	-	648	648
資本開支(附註)	4,084	-	-	1,612	5,696
物業、廠房及設備之減值	11,156	-	-	-	11,156
採礦權之已確認減值					
虧損	-	-	52,947	-	52,947
投資物業之公平值變動					
產生之虧損	-	151,648	-	-	151,648
生物資產之公平值變動					
減銷售成本產生之虧損	2,966	-	-	-	2,966
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	(33)	(5)	-	(265)	(303)

持續經營業務

截至二零二三年三月三十一日止年度(經重列)

	農業業務 千港元	物業 投資業務 千港元	資源業務 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	7,149	96	–	722	7,967
使用權資產折舊	–	–	–	671	671
資本開支(附註)	4,067	978	–	473	5,518
採礦權之已確認減值					
虧損	–	–	16,608	–	16,608
投資物業之公平值變動					
產生之虧損	–	168,966	–	–	168,966
生物資產之公平值變動					
減銷售成本產生之虧損	2,196	–	–	–	2,196
貿易及其他應收賬款 以及應收貸款之預期 信貸虧損撥備	31	–	–	16,841	16,872

附註：資本開支包括物業、廠房及設備及使用權資產(不包括生物資產)的添置

(d) 地區資料

持續經營業務

下表列示有關本集團來自外部客戶之持續經營業務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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	-	-	1,670	25,305
中國	28,583	28,028	728,463	1,315,714
玻利維亞	73,901	89,749	356,458	371,926
印尼	-	-	-	52,947
	<u>102,484</u>	<u>117,777</u>	<u>1,086,591</u>	<u>1,765,892</u>

註：

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

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度佔本集團總收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
農業業務—客戶A	<u>68,998</u>	<u>79,414</u>

5. 其他收入及虧損，淨額

持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經重列)	
銀行利息收入	418	44
其他利息收入	400	569
淨匯兌虧損	(210)	(188)
投資收入	-	29
政府補助	-	311
出售物業、廠房及設備的收益	275	28
提前償還應付一間關聯公司款項之虧損	(17,444)	-
出售一間附屬公司之虧損	(2,674)	-
雜項收入	11	63
	<u>11</u>	<u>63</u>
	<u>(19,224)</u>	<u>856</u>

6. 經營虧損

持續經營業務

持續經營業務虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經重列)	
物業、廠房及設備折舊	8,844	7,967
使用權資產折舊	648	671
核數師酬金	2,400	2,800
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損 (撥回)／撥備淨額	(303)	16,872
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	11,156	-
採礦權之已確認減值虧損	52,947	16,608
短期租賃付款	193	260
低價值資產租賃相關開支	35	35
投資物業公平值變動	151,648	168,966
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損	2,966	2,196
投資物業租金收入總額	(28,583)	(28,028)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	1,081	989
	<u>1,081</u>	<u>989</u>
	<u>(27,502)</u>	<u>(27,039)</u>

7. 財務成本

持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經重列)	
利息：		
— 銀行借貸	703	—
— 其他借貸	27,538	27,003
— 租賃負債	65	34
應付一間關聯公司款項之推算利息	921	23,459
	<u>29,227</u>	<u>50,496</u>

8. 稅項(開支)/抵免

持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經重列)	
即期稅項		
— 企業所得稅	(681)	(559)
— 玻利維亞—企業稅	(7,465)	—
— 玻利維亞—預扣稅	(1,114)	(2,006)
	<u>(9,260)</u>	<u>(2,565)</u>
遞延稅項抵免	<u>7,733</u>	<u>6,035</u>
	<u>(1,527)</u>	<u>3,470</u>

香港利得稅

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。

本公司董事認為，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。

由於本集團於兩個年度並無有關香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港的稅項作出撥備。

中國企業所得稅

於截至二零二四年及二零二三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於兩個年度按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

於截至二零二四年三月三十一日止年度，根據當地稅務機關於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為22%(二零二三年：22%)。由於印尼附屬公司於兩個年度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

於截至二零二四年三月三十一日止年度，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零二三年：25%)。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及二零二三年三月三十一日止年度派發股息按12.5%稅率所徵收之稅項。

9. 已終止經營業務

本集團自二零二三年四月起停止證券投資及融資業務。於二零二四年三月三十一日，證券投資及融資業務項下的相關附屬公司正在註銷。年內，本集團議決終止經營酒店業務分部，因此於本年度分類為已終止經營業務。

已終止經營業務於本年度及過往年度之業績如下：

(a) 證券投資及融資業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
收益	-	-
銷售成本	-	-
毛利	-	-
行政成本	(23)	(35)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益	-	41,805
經營(虧損)/溢利	(23)	41,770
財務成本	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(23)	41,770
稅項開支	(22,151)	-
本年度(虧損)/溢利	<u>(22,174)</u>	<u>41,770</u>

(b) 酒店業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
收益	-	28,615
銷售成本	-	(7,696)
毛利	-	20,919
其他收入及收益淨額	2,399	4,448
員工成本	(3,384)	(7,479)
物業、廠房及設備之減值	(829)	-
行政成本	(19,862)	(16,529)
貿易及其他應收賬款之 預期信貸虧損撥回/(撥備)	143	(128)
經營(虧損)/溢利	(21,533)	1,231
財務成本	(536)	(266)
除稅前(虧損)/溢利	(22,069)	965
稅項(開支)/抵免	(1,901)	1,149
本年度(虧損)/溢利	(23,970)	2,114

10. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

(a) 來自持續經營及已終止經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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>(319,846)</u>	<u>(196,544)</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>

由於本公司截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度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。

(b) 來自持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本公司擁有人應佔持續經營業務之本年度虧損	<u>(273,702)</u>	<u>(240,428)</u>

(c) 來自已終止經營業務

截至三月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元
(經重列)

本公司擁有人應佔已終止經營業務之
本年度(虧損)/盈利

(46,144) 43,884

11. 股息

本公司董事不建議就截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度派付任何股息。

12. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收賬款		
0至30日	-	1,689
31至60日	-	-
61至90日	-	693
91至180日	-	6,038
超過180日	-	3,069
	-	11,489
其他應收賬款及按金	<u>160,414</u>	<u>165,504</u>
	160,414	176,993
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(154,291)</u>	<u>(157,412)</u>
	6,123	19,581
預付款	<u>15,048</u>	<u>15,353</u>
	<u>21,171</u>	<u>34,934</u>

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二三年三月三十一日：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何其他抵押品或其他信貸加強工具。

本集團於二零二四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而支付之款項約124,697,000港元(二零二三年三月三十一日：126,570,000港元)。

13. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付賬款		
0至30日	1,159	640
31至60日	246	9,911
超過60日	8,295	5,101
	<u>9,700</u>	15,652
其他應付賬款及已收按金	<u>72,508</u>	69,168
	<u>82,208</u>	<u>84,820</u>

本集團於二零二四年及二零二三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9,041,000港元(二零二三年三月三十一日：6,514,000港元)；
- (ii) 收到來自黑龍江國中水務股份有限公司的裝修開支按金約5,824,000港元(二零二三年三月三十一日：6,023,000港元)；
- (iii) 應付本公司一名董事款項約17,413,000港元(二零二三年三月三十一日：23,047,000港元)，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還予董事；及
- (iv) 已收客戶租賃按金約3,564,000港元(二零二三年：2,563,000港元)。

14. 應付一間關聯公司款項

根據本公司全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)分別與本公司主要股東、執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)及本集團關聯公司上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)，由姜先生擁有99%權益)於二零二二年八月九日訂立的出售協議，訂約方同意，國中天津向姜先生出售黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)股本中的股份。應付國中天津的部分代價人民幣536,053,333.34元將用於抵銷應付上海鵬欣款項及餘下代價人民幣41,320,416.66元將由上海鵬欣以現金支付。於完成後，應付上海鵬欣款項全數清償及本集團將不再結欠上海鵬欣任何款項。由於完成出售協議，本公司已於二零二三年四月清償應付一間關聯公司款項的全部款項。

於二零二三年三月三十一日，以人民幣計值的應付一間關聯公司款項指向上海鵬欣取得之無抵押及無擔保款項。該款項須按要求償還。該借貸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。

於二零二三年三月三十一日，應付一間關聯公司款項的本金額約590,161,000港元乃無抵押、無擔保、免息且須按上海鵬欣要求償還。

核數師的工作範疇

本公佈所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師國衛會計師事務所有限公司(「核數師」)核對，該等數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所列數額一致。根據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，核數師就此進行的工作並不構成核證工作，因此，核數師並無就本公佈作出任何核證。

獨立核數師報告摘錄

以下摘錄自本集團截至二零二四年三月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告。

與持續經營有關的重大不明朗因素

我們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三月三十一日止年度產生虧損約322,522,000港元，而截至該日， 貴集團的短期銀行及其他借款約為247,166,000港元。於二零二四年三月三十一日， 貴集團的現金及現金等值物為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款。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。吾等並無就此事項發表非無保留意見。

管理層討論及分析

經營業績

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的收益約為102,484,000港元(二零二三年：117,777,000港元)，較去年減少約13%。有關減少乃主要由於農業業務收益減少約17.7%至約73,901,000港元(二零二三年：89,749,000港元)。農作物銷售收入下降主要是由於大豆平均售價下降21.7%至約360美元／公噸(二零二三年：460美元／公噸)。

本集團於本年度錄得持續經營業務虧損約276,378,000港元(二零二三年：241,303,000港元)，較去年增加約14.5%。虧損乃主要由於(i)毛利減少29.8%至約45,477,000港元(二零二三年：64,827,000港元)；(ii)由於錳礦石的市場需求減少，採礦權的減值虧損增加約219%至約52,974,000港元(二零二三年：16,608,000港元)；(iii)本集團投資物業公平值變動虧損減少10.2%至約151,648,000港元(二零二三年：168,966,000港元)；(iv)確認物業、廠房及設備減值虧損約11,156,000港元(二零二三年：零)；及(v)由於費用估算利息減少，融資成本減少42.1%至約29,227,000港元(二零二三年：50,496,000港元)的淨結果。

業務回顧

年內，本公司主要從事農業業務、物業投資業務及資源業務。

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334,057,000港元(二零二三年三月三十一日：345,213,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團種植大田作物約為19,662,000港元(二零二三年三月三十一日：26,255,000港元)及飼養牛隻3,424頭(二零二三年三月三十一日：2,492頭)，總值約為10,663,000港元(二零二三年三月

三十一日：6,408,000港元)。於本年度，農業業務產生的收益減少17.7%至約73,901,000港元(二零二三年：89,749,000港元)，佔本集團總收益的72.1%。銷售作物之收益約為72,756,000港元(二零二三年：87,777,000港元)，而銷售牛隻之收益為1,145,000港元(二零二三年：1,972,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約11,500公頃(二零二三年：11,130公頃)的大豆，平均產量為每公頃2.2噸(二零二三年：每公頃2.03噸)，穀物產量約為25,000噸(二零二三年：22,600噸)。由於市場供應過剩，大豆的平均售價約為360美元／公噸，與去年相比下降了21.7%。此分部錄得虧損約10,967,000港元(二零二三年：溢利21,780,000港元)。虧損主要歸因於本年度就物業、廠房及設備確認減值虧損約11,156,000港元及大豆平均售價下降致使毛利下降所致。

根據目前可獲得的信息，這表明中國市場的需求正在下降，然而，受益於天氣條件，主要南美國家巴西和阿根廷的大豆產量正在上升。預計來年大豆市場價格可能承壓。長遠而言，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」)。於二零二四年三月三十一日，北京物業價值約453,847,000港元(二零二三年三月三十一日：545,455,000港元)及上海物業價值約264,835,000港元(二零二三年三月三十一日：354,545,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二四年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動虧損約151,648,000港元(二零二三年：168,966,000港元)。投資物業之公平值虧損主要由於中國商用物業需求持續下降所致。

年內，來自物業投資業務的租金收入略微增加2%至約28,583,000港元(二零二三年：28,028,000港元)，佔本集團總收益的27.9%。於二零二四年三月三十一日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達到80%(二零二三年三月三十一日：91%)及54%(二零二三年三月三十一日：54%)。分部虧損約為135,549,000港元(二零二三年：152,064,000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上海物業以增加本集團營運資金的可能性。

資源業務

資源業務主要指本集團於印尼的資源業務。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。此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二三年：無)。本年度分部虧損約為53,675,000港元(二零二三年：17,667,000港元)，主要由於兩個年度採礦權的減值虧損所致。

加上市場需求疲軟，錳礦石每噸基準價格(參照南非錳礦石指數(South Africa Manganese Ore Index)品位為35%的錳精礦)由二零二三年三月三十一日的142.96美元下跌至二零二四年三月二十九日的123.69美元，較去年下跌約13.5%。本公司已參考國際評估有限公司編製的獨立估值報告採用收入法對採礦權的賬面值進行審閱，由於二零二四年三月三十一日錳礦石的市價較去年進一步下降，於年內就採礦權確認減值虧損約52,947,000港元(二零二三年：16,608,000港元)。由於估值採用的平均錳礦石基準價格(即每噸133.15美元)低於盈虧平衡價格約每噸145美元，採礦

權於二零二四年三月三十一日的價值為零(二零二三年三月三十一日：52,947,000港元)。本公司認為採礦權仍應具有可變現價值，但由於缺乏支持性證據，目前無法合理計量。

已採納收入法進行估值。本集團認為，收入法(而非市場法及／或成本法)乃就採礦權估值而言屬恰當的估值方法，原因在於(i)根據市場法，單一以採礦權進行之同類及相關之可資比較交易數目並不足夠；及(ii)於估值時根據成本法無法把握採礦權未來的潛在盈利能力。於二零二四年三月三十一日之估值的主要假設及參數如下：

	二零二四年 三月三十一日	二零二三年 三月三十一日
開展生產活動	二零二四年 第三季度	二零二三年 第三季度
礦石產量(千噸) ^{附註i}		
(i) 首年產量	19	19
(ii) 第二年產量	389	389
(iii) 第三年產量	779	778
(iv) 第四年產量	1,167	1,167
(v) 第五至最後一年產量	1,556	1,556
所採納錳礦石基準價(美元／噸) ^{附註ii}	133.15	148.54
經營成本(千美元) ^{附註iii}		
(i) 首年產量	4,247	4,255
(ii) 第二年產量	34,256	34,430
(iii) 第三年產量	64,172	64,537
(iv) 第四年產量	92,421	92,993
(v) 第五至最後一年產量	117,848	118,646
所得稅率	22%	22%
資本開支(千美元)	9,777	9,777
貼現率 ^{附註iv}	15%	14%

附註：

- (i) 產量乃根據合資格人士日期為二零一一年十二月的報告所計量及指示資源量釐定。
- (ii) 所採納錳礦石基準價乃參照錳礦石基準價(參照南非錳礦石指數(South Africa Manganese Ore Index)品位為35%的錳精礦)而作出估計。於二零二四年三月三十一日之估值中的錳礦石基準價較二零二三年三月三十一日下跌約10.4%。概無就錳礦石基準價估計假設任何增長率。有關處理與於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日所作估值貫徹一致。
- (iii) 概無就二零二四年起之經營成本假設任何增長率。
- (iv) 貼現率因正常市場數據波動而微增1%。

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。

已終止經營業務

證券投資及融資業務

本集團於二零二三年四月完成出售黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)227,312,500股股份後，本集團並無持有任何於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資(二零二三年：656,107,000港元)。本集團決定終止證券投資及融資業務，以盡量減低該等業務所涉及的業務風險。該業務於截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表呈列為已終止經營業務。於本年度，該分部並無為本集團貢獻任何收益，並於本年度錄得除稅前分部虧損23,000港元(二零二三年：溢利41,770,000港元)。去年溢利主要來自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約41,805,000港元。

酒店業務

於二零二四年三月三十一日，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。該酒店高20層，總樓面面積約為15,949平方米，擁有296間客房和2層停車場，總建築面積為18,329平方米（「酒店物業」）。酒店物業自二零二三年一月八日起一直空置及關閉。因此，本年度酒店業務並無產生收益（二零二三年：28,615,000港元）。該分部於本年度錄得除稅前虧損約22,069,000港元（二零二三年：溢利為965,000港元）。虧損主要由於(i)年內並無收益；(ii)折舊約13,627,000港元（二零二三年：13,022,000港元）；及(iii)其他行政開支約6,235,000港元（二零二三年：3,367,000港元）。

於二零二三年十二月二十八日，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）、來富的全資附屬公司天富(上海)酒店管理有限公司（「天富(上海)」）、上海景奕股權投資合夥企業(有限合夥)（作為合營夥伴）及上海晶耀庭酒店有限公司（作為買方）訂立總協議，以載列有關本集團向買方出售酒店物業75%實際權益，以及將酒店翻新及重新打造為服務式公寓品牌，以「Modena by Fraser」品牌繼續經營的藍圖。同日，天富(上海)與上海獅瑄企業管理有限公司訂立收購協議，以零代價收購買方25%股權，並與合營夥伴訂立股東協議。根據股東協議，天富(上海)同意出資人民幣64,000,000元，佔買方註冊資本的25%。於二零二四年一月十日，賣方與買方正式訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買酒店物業，代價為人民幣360,000,000元（「出售事項」）。根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二四年二月二十日之通函。該交易已於二零二四年三月十五日舉行的股東大會上獲本公司股東批准，並隨後於二零二四年四月完成。

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。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。

於二零二四年五月二十八日，本集團與三名合營夥伴就成立合營公司訂立合營協議，合營公司將由本公司擁有34%權益。合營公司的成立使本集團能夠參與並組織一支經驗豐富的團隊發展環保及中央政府鼓勵的可再生能源業務。從長遠來看，預期該投資可為本集團帶來經濟效益。

預計上述業務計劃成功實施後，本公司或能因其業務而獲得正向現金流並大大改善其經營表現。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，權益達約1,168,777,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,521,716,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為24,918,000港元(二零二三年三月三十一日：約60,746,000港元)。人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元佔比分別為27%、71%及2%(二零二三年三月三十一日：49%、46%及5%)。於二零二四年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為141,254,000港元(二零二三年三月三十一日：流動負債淨額約175,202,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團之流動比率為1.4(二零二三年三月三十一日：0.82)。於二零二四年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為15.8%(二零二三年三月三十一日：34.2%)。於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為247,166,000港元(二零二三年三月三十一日：約285,660,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約6,166,000港元(二零二三年三月三十一日：約11,660,000港元)、有抵押其他借貸約240,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約258,000,000港元)

及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約16,000,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣3,000,000元(二零二三年三月三十一日：約人民幣529,342,000元)及約241,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約274,000,000港元)及約368,000美元(二零二三年三月三十一日：38,000美元)。

資本架構

期內本公司股本並無變動。於二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，本集團賬面值約為145,860,000港元(二零二三年三月三十一日：約152,084,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二四年三月三十一日，(i)本集團賬面值約為零港元(二零二三年三月三十一日：23,844,000港元)之物業、廠房及設備；(ii)本集團賬面值約為15,965,000港元(二零二三年三月三十一日：19,619,000港元)之投資物業；及(iii)本集團賬面值約為184,553,000港元(二零二三年三月三十一日：238,987,000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三月三十一日止年度概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二三年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團有關向聯營公司出資的資本承擔約為75,275,000港元(二零二三年三月三十一日：5,114,000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。

人力資源

於二零二四年三月三十一日，本集團聘有約115名(二零二三年三月三十一日：約138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

於截至二零二四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，未有出席於二零二三年九月二十八日舉行之股東週年大會。主持於二零二三年九月二十八日舉行之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。

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，彼等已確認彼等於截至二零二四年三月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

審核委員會

審核委員會(由本公司三名獨立非執行董事組成)已於二零二四年六月二十六日與本公司管理層討論本集團採納的會計原則及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會亦已審閱及與管理層討論截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核全年業績公佈。

刊發年報

本集團截至二零二四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
陳懿

香港，二零二四年六月二十六日

於本公佈日期，執行董事為陳懿先生、姜孝恒先生及周支柱先生；非執行董事為姜照柏先生(主席)；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。