



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

股份代號：202

中期  
報告  
2023

# 目 錄

公司資料	2
獨立審閱報告	3
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	35
其他資料	41

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳懿先生(行政總裁)

姜孝恒先生

#### 非執行董事

姜照柏先生(主席)

#### 獨立非執行董事

何耀瑜先生

高明東先生

吳志彬先生

### 董事委員會

#### 審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)

高明東先生

吳志彬先生

#### 薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)

高明東先生

陳懿先生

#### 提名委員會

高明東先生(委員會主席)

何耀瑜先生

陳懿先生

### 公司秘書

劉志樂先生

### 上市資料

股份代號：202

每手買賣單位：5,000股

### 註冊辦事處

香港灣仔

告士打道151號

資本中心

15樓1506室

### 網站

[www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk)

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

中環

畢打街11號置地廣場

告羅士打大廈31樓

### 律師

高蓋茨律師事務所

麥家榮律師行

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

## 獨立審閱報告



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

### 獨立審閱報告

#### 致潤中國國際控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

吾等已審閱列載於第4至34頁之潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括截至二零二三年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，另加若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及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」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之協定條款僅向閣下作為實體報告結論，且並無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計人員作出查詢，及進行分析和其他審閱程序。審閱之範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

### 結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信此簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零二三年十一月二十九日

## 簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>44,605</b>	73,748
銷售成本		<b>(23,732)</b>	(27,647)
毛利		<b>20,873</b>	46,101
其他收入淨額	5	<b>(16,801)</b>	998
一般及行政成本		<b>(40,561)</b>	(39,048)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		<b>(20,545)</b>	-
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)			
撥回／(撥備)淨額		<b>241</b>	(4,930)
生物資產的公平值變動減銷售成本產生之虧損		<b>(10,892)</b>	(8,125)
投資物業公平值變動產生之虧損		<b>(78,462)</b>	(70,588)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益	15	-	42,788
經營虧損	6	<b>(146,147)</b>	(32,804)
財務成本	7	<b>(14,184)</b>	(25,034)
稅前虧損		<b>(160,331)</b>	(57,838)
稅項(開支)／抵免	8	<b>(26,565)</b>	3,666
<b>期內虧損</b>		<b>(186,896)</b>	(54,172)
應佔：			
本公司擁有人		<b>(186,884)</b>	(54,156)
非控股權益		<b>(12)</b>	(16)
		<b>(186,896)</b>	(54,172)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>			
— 基本及攤薄	9	<b>(2.562) 港仙</b>	(0.742) 港仙

隨附之附註為本簡明綜合財務報表之組成部分。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期內虧損	<b>(186,896)</b>	(54,172)
其他全面開支		
隨後可重新分類至損益之項目		
換算海外業務之匯兌差額	<b>(56,159)</b>	(128,681)
期內全面開支總額	<b>(243,055)</b>	(182,853)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(243,043)</b>	(182,837)
非控股權益	<b>(12)</b>	(16)
	<b>(243,055)</b>	(182,853)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	783,261	900,000
物業、廠房及設備	12	767,600	812,721
使用權資產		1,215	224
採礦權	13	52,947	52,947
於一間聯營公司之權益		544	568
		<b>1,605,567</b>	1,766,460
<b>流動資產</b>			
存貨		11,102	7,461
生物資產		28,385	32,663
貿易及其他應收賬款及預付款	14	15,946	34,934
按公平值計入損益表之金融資產	15	–	656,107
現金及現金等值物		72,288	60,746
		<b>127,721</b>	791,911
<b>資產總值</b>		<b>1,733,288</b>	2,558,371
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	2,664,298	2,664,298
儲備		(1,417,402)	(1,174,359)
本公司擁有人應佔權益		1,246,896	1,489,939
非控股權益		31,765	31,777
<b>權益總額</b>		<b>1,278,661</b>	1,521,716
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		578	–
遞延稅項負債	18	60,437	69,542
		<b>61,015</b>	69,542
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	19	131,871	84,820
租賃負債		645	235
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸	21	254,859	285,660
應付一間關聯公司款項	20	–	590,161
		<b>393,612</b>	967,113
<b>負債總額</b>		<b>454,627</b>	1,036,655
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,733,288</b>	2,558,371
<b>流動負債淨額</b>		<b>(265,891)</b>	(175,202)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,339,676</b>	1,591,258

隨附之附註為本簡明綜合財務報表之組成部分。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二三年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	26,121	871	(3,226,070)	1,489,939	31,777	1,521,716
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(56,159)	-	-	(56,159)	-	(56,159)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(186,884)	(186,884)	(12)	(186,896)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(56,159)	-	(186,884)	(243,043)	(12)	(243,055)
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	(30,038)	871	(3,412,954)	1,246,896	31,765	1,278,661

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年四月一日 (經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	153,726	871	(3,029,526)	1,814,088	32,652	1,846,740
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(128,681)	-	-	(128,681)	-	(128,681)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(54,156)	(54,156)	(16)	(54,172)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(128,681)	-	(54,156)	(182,837)	(16)	(182,853)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	25,045	871	(3,083,682)	1,631,251	32,636	1,663,887

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

附註：

### 特別儲備

特別儲備指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓於二零零零年七月二十七日刊發之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

### 實繳盈餘

根據本公司股東於二零零九年九月十八日舉行之股東特別大會通過之一項特別決議案，且待股本重組之所有先決條件於二零一零年四月九日達成後，(i)透過將本公司每股繳足股本註銷0.09港元，每股股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，(ii)股本削減產生之部分進賬款項用於抵銷本公司之累計虧損及(iii)本公司實繳盈餘內之進賬款項餘額根據本公司之組織章程細則及一切適用法律使用。

### 資本儲備

資本儲備乃來自主要股東的視作出資。這是由於無抵押及無擔保免息貸款撥備所致。結餘乃初始確認時貸款本金與公平值的差額。

### 匯兌儲備

匯兌儲備指與本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，已直接於綜合損益及其他全面收益表中確認及於匯兌儲備中累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差額在出售海外業務時重新分類至綜合損益表。

### 法定盈餘儲備

法定盈餘儲備指除稅後收益10%的撥款，乃按照適用於本公司於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的會計準則及規定計算。當有關儲備結餘達到該實體資本50%，則可選擇是否進一步撥款。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	14,324	17,266
<b>投資業務</b>		
購入物業、廠房及設備	(3,866)	(2,729)
出售按公平值計入損益表之金融資產的所得款項	45,407	–
<b>投資業務所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>41,541</b>	<b>(2,729)</b>
<b>融資業務</b>		
已付利息	(13,243)	(13,309)
新籌措銀行及其他借貸	2,730	18,000
應付一間關聯公司款項還款	–	(11,177)
償還銀行及其他借貸	(33,037)	–
償還租賃負債	(358)	(356)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(43,908)</b>	<b>(6,842)</b>
現金及現金等值物增加淨額	11,957	7,695
於期初之現金及現金等值物	60,746	40,926
匯率變動影響	(415)	(251)
<b>於期末之現金及現金等值物</b>	<b>72,288</b>	<b>48,370</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	72,288	48,370

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 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。

本公司乃投資控股公司。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、(iii)酒店業務、(iv)證券投資及融資業務及(v)資源業務。

本公司董事認為，於二零二三年九月三十日，姜照柏先生（「姜先生」）為本公司最終控制方。

本簡明綜合財務報表之呈列單位為港元，亦為本公司之功能貨幣，除另行列明者外，所有金額已湊整至最接近千位數（千港元）。

### 2. 編製基準及主要會計政策概要

本集團截至二零二三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，並應與本集團截至二零二三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，與編製本集團截至二零二三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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

#### 持續經營

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得虧損約 186,896,000 港元，及其於二零二三年九月三十日的流動負債淨額為約 265,891,000 港元。於編製簡明綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團未來的流動資金。董事編製簡明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) 本集團正在與若干有意買方積極磋商，以出售本集團的酒店物業及／或若干投資物業，從而改善其流動資金狀況；
- (2) 於二零二三年九月三十日，銀行及其他借貸約 254,859,000 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其他借貸進行積極磋商；
- (3) 本公司一名主要股東已同意，自批准刊發該等簡明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；
- (4) 尋求進一步融資安排，包括由本集團之關聯公司提供資金；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。

基於管理層經考慮上述措施所編製本集團涵蓋該等簡明綜合財務報表刊發日期起十二個月期間的現金流量預測，本公司董事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。

有關截至二零二三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：

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策概要 (續)

#### 持續經營 (續)

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截至二零二三年三月三十一日止年度之該等財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；惟載有核數師於出具無保留意見之情況下，提請注意引述之「關於持續經營的重大不確定因素」一節項下之強調事項；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

於本中期期間，本集團就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於本期間強制生效：

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

於本中期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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 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：

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	— 於中國租賃出租物業
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
資源業務	— 於印度尼西亞共和國(「印尼」)開採及生產錳產品

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		截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
農業業務	30,151	42,183	(11,242)	4,842
物業投資業務	14,454	13,573	(71,031)	(59,850)
酒店業務	—	17,992	(31,330)	(566)
證券投資及融資業務	—	—	(28)	42,767
資源業務	—	—	(314)	(376)
總計	44,605	73,748	(113,945)	(13,183)
其他收入淨額			(16,801)	998
財務成本			(14,184)	(25,034)
未分配開支			(15,401)	(20,619)
稅前虧損			(160,331)	(57,838)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二三年九月三十日止六個月並無分部間之銷售(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (a) 分部收益及業績(續)

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)、其他收入淨額及財務成本。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

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
農業業務	<b>427,683</b>	445,836
物業投資業務	<b>840,367</b>	930,192
酒店業務	<b>372,928</b>	426,865
證券投資及融資業務	–	656,111
資源業務	<b>53,508</b>	53,499
分部資產總計	<b>1,694,486</b>	2,512,503
未予分攤之資產	<b>38,802</b>	45,868
綜合資產總值	<b>1,733,288</b>	2,558,371

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部負債</b>		
農業業務	<b>52,307</b>	46,821
物業投資業務	<b>20,075</b>	23,499
酒店業務	<b>45,670</b>	42,538
證券投資及融資業務	<b>12</b>	24
資源業務	<b>1,316</b>	1,285
分部負債總計	<b>119,380</b>	114,167
未予分攤之借貸	<b>254,859</b>	285,660
未予分攤之負債	<b>74,151</b>	630,591
應付稅項	<b>6,237</b>	6,237
綜合負債總值	<b>454,627</b>	1,036,655

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (b) 分部資產及負債(續)

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，有關農業業務、物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資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，有關農業業務、物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資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

截至二零二三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		資源業務	未予分攤	綜合總計
	農業業務 千港元	業務 千港元	酒店業務 千港元	業務 千港元			
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	3,797	183	6,322	-	-	385	10,687
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	335	335
資本開支(附註)	3,859	7	-	-	-	-	3,866
投資物業之公平值變動產生 之虧損	-	78,462	-	-	-	-	78,462
物業、廠房及設備之已確認 減值虧損	-	-	20,545	-	-	-	20,545
生物資產的公平值變動減銷 售成本產生之虧損	10,892	-	-	-	-	-	10,892
貿易及其他應收賬款之預期 信貸虧損撥回淨額	(33)	-	(143)	-	-	(65)	(241)

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### (c) 其他分部資料(續)

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		資源業務 千港元	未予分攤 千港元	綜合總計 千港元
	農業業務 千港元	業務 千港元	酒店業務 千港元	業務 千港元			
<b>其他分部資料</b>							
物業、廠房及設備折舊	2,833	314	6,745	-	-	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	(2)	-	82	-	-	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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料 (續)

#### (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		於二零二三年	於二零二三年
	二零二三年	二零二二年	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
香港	–	–	25,342	25,305
中國	14,454	31,565	1,154,745	1,315,714
玻利維亞	30,151	42,183	371,989	371,926
印尼	–	–	52,947	52,947
	44,605	73,748	1,605,023	1,765,892

\* 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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
農業業務 — 客戶A	27,592	36,387

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>香港財務報告準則第15號範圍內客戶合約收益</b>		
客戶合約收益		
酒店收入	–	17,992
農業業務	<b>30,151</b>	42,183
	<b>30,151</b>	60,175
<b>確認收益時間</b>		
於某一時間點：		
農業業務	<b>30,151</b>	42,183
酒店收入 — 食品及飲料	–	5,584
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間服務	–	12,408
	<b>30,151</b>	60,175
<b>其他來源之收益</b>		
物業租金收入	<b>14,454</b>	13,573
	<b>44,605</b>	73,748

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 5. 其他收入淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	277	30
其他利息收入	214	321
匯兌收益／(虧損)淨額	69	(171)
投資收入	–	30
政府補助(附註)	–	279
提前償還應付一間關聯公司款項之虧損(附註20)	(17,444)	–
雜項收入	83	509
	<b>(16,801)</b>	998

附註：於截至二零二三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零港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約279,000港元)。

### 6. 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊(附註12)	10,687	9,916
使用權資產折舊	335	335
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(撥回)／撥備淨額	(241)	4,930
短期租賃付款	124	134
低價值資產租賃相關開支	17	17
投資物業租金收入總額	(14,454)	(13,573)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	607	611
	<b>(13,847)</b>	(12,962)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
利息：		
— 銀行借貸	467	—
— 其他借貸	12,776	13,309
— 租賃負債	20	22
應付一間關聯公司款項的推算利息	921	11,703
	<b>14,184</b>	25,034

### 8. 稅項開支／(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 企業所得稅	33,033	785
— 預扣稅	1,114	—
	<b>34,147</b>	785
遞延稅項抵免(附註18)	<b>(7,582)</b>	(4,451)
稅項開支／(抵免)	<b>26,565</b>	(3,666)

#### 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。

截至二零二三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(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 11. 投資物業

本集團於二零二三年九月三十日之投資物業公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司及國際評估有限公司於該日期所進行估值之基準釐定，且該等估值師近期曾有對相關地點類似物業進行估值之經驗。兩間估值公司均為香港測量師學會會員。該估值乃經參考類似地點及狀況之類似物業交易價之市場憑證釐定。

#### 公平值計量

下表列示有關位於中國之投資物業之經常性公平值計量分析。此等公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為不同級別。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二三年九月三十日(未經審核)				
中國	–	–	783,261	783,261
	–	–	783,261	783,261
於二零二三年三月三十一日(經審核)				
中國	–	–	900,000	900,000
	–	–	900,000	900,000

### 12. 物業、廠房及設備

	千港元
賬面值：	
於二零二二年四月一日	868,371
添置	5,518
出售	(2,939)
匯兌調整	(37,240)
折舊	(20,989)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日(經審核)	812,721
添置	3,866
匯兌調整	(17,755)
減值	(20,545)
折舊	(10,687)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	767,600

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 12. 物業、廠房及設備(續)

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值包括下列各項：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>賬面值：</b>		
永久業權土地	<b>345,213</b>	345,213
樓宇	<b>23,531</b>	23,844
酒店物業	<b>363,746</b>	408,276
租賃改良工程	<b>9,134</b>	9,329
傢俬及裝置	<b>381</b>	453
設備、車輛及其他	<b>25,595</b>	25,606
	<b>767,600</b>	812,721

附註：

賬面值約為152,084,000港元(二零二三年三月三十一日：152,084,000港元)的永久業權土地已被抵押，作為授予本集團之銀行融資之抵押。

賬面值約為零港元(二零二三年三月三十一日：23,844,000港元)的樓宇已被抵押，作為授予本集團之借貸之抵押。

截至二零二三年九月三十日止六個月及截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的酒店物業為在中國根據中期租賃持有。

### 13. 採礦權

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	<b>52,947</b>	69,555
減值	-	(16,608)
於期／年末	<b>52,947</b>	52,947

採礦權乃指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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收賬款及預付款

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	–	11,489
其他應收賬款及按金	<b>161,348</b>	165,504
	<b>161,348</b>	176,993
減：預期信貸虧損撥備淨額	<b>(153,646)</b>	(157,412)
	<b>7,702</b>	19,581
預付款	<b>8,244</b>	15,353
	<b>15,946</b>	34,934

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	<b>9,195</b>	10,752
人民幣(「人民幣」)	<b>880</b>	10,986
印尼盾(「印尼盾」)	<b>326</b>	340
美元(「美元」)	<b>5,545</b>	12,856
	<b>15,946</b>	34,934

根據發票日期呈列之貿易應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備前)之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	186	27
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(181)	163
匯兌調整	(5)	(4)
於期／年末	-	186

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)。

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	157,226	146,035
預期信貸虧損(撥回)／撥備	(60)	16,837
匯兌調整	(3,520)	(5,646)
於期／年末	153,646	157,226

本集團於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日之其他應收賬款及預付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約124,099,000港元(二零二三年三月三十一日：126,570,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 15. 按公平值計入損益表之金融資產

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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

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，上市股本證券於二零二三年三月三十一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。

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零二三年三月三十一日(經審核)

股份代號	獲投資公司名稱	持有股份 數目	本集團 持有股權 之百分比	於二零二三年 三月三十一日 投資成本 千港元 (附註(1))	於二零二三年 三月三十一日 之公平值 千港元 (附註(1))	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度	
						佔本集團 資產總值 百分比	公平值變動 所產生之 未變現收益 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	14.09%	276,584	656,107	25.6%	41,805

附註：

- 上表所示投資成本及於二零二三年三月三十一日之市值及投資之未變現收益受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示匯總數字未必是前列數字之算術總和。於二零二三年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣577,374,000元(相當於約656,107,000港元)。於二零二三年三月三十一日，於黑龍江國中的投資成本約為人民幣243,394,000元(相當於約276,584,000港元)。
- 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零二三年三月三十一日止年度概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣3,180,407,000元(相當於約3,614,099,000港元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣287,598,000元(相當於約326,816,000港元)及虧損約人民幣119,580,000元(相當於約135,886,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 16. 股本

	股數			
	於二零二三年 九月三十日 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 (經審核)	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足普通股：				
於報告期／年初及報告期／年末	7,294,369,363	7,294,369,363	2,664,298	2,664,298

普通股持有人有權享有不時宣派之股息，並可在本公司召開大會上享有一股一票之權利。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

### 17. 購股權

根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自二零二一年九月三日起計有效10年。根據新購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者（「參與者」）（定義見本公司於二零二一年七月二十八日發出之通函），接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據新購股權計劃授出之任何購股權所涉股份之認購價將由董事會按其絕對酌情權釐定，惟於任何情況下不得低於下列各項的較高者：(i) 股份於授出日期（必須為交易日）在聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。

於截至建議授予有關參與者購股權之日期前任何12個月期間，因行使所有已授出及將予授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份總數將超過已發行股份總數之1%，除非建議授出購股權已在股東大會上單獨獲得股東批准，而建議參與者及其緊密聯繫人士（或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人士）於會上放棄投票。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

於報告期末，根據購股權計劃已授出而未行使的購股權獲行使後可予發行的股份數目為零（二零二二年九月三十日：零）。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 18. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	重估投資物業 千港元	收購附屬公司 產生的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日	12,036	68,558	80,594
匯兌調整	(890)	(2,871)	(3,761)
計入綜合損益表	(6,034)	(1,257)	(7,291)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日(經審核)	5,112	64,430	69,542
匯兌調整	<b>(202)</b>	<b>(1,321)</b>	<b>(1,523)</b>
計入簡明綜合損益表(附註8)	<b>(1,846)</b>	<b>(5,736)</b>	<b>(7,582)</b>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<b>3,064</b>	<b>57,373</b>	<b>60,437</b>

根據中國企業所得稅，自二零零八年一月一日起，對因中國附屬公司賺取的利潤而宣派的股息徵收預扣稅。由於本集團有能力控制短暫性差異之撥回時間，而該等差異未必會在可預見的未來撥回，故就本集團因中國的附屬公司而賺取的利潤應佔的短暫性差異並未在簡明綜合財務報表中計提遞延稅項撥備。

### 19. 貿易及其他應付賬款及已收按金

以下為貿易及其他應付賬款及已收按金的分析：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	<b>13,042</b>	15,652
其他應付賬款及已收按金	<b>118,829</b>	69,168
	<b>131,871</b>	84,820

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 19. 貿易及其他應付賬款及已收按金 (續)

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	85,038	42,045
人民幣	26,706	29,101
印尼盾	1,295	1,239
美元	18,832	12,435
	<b>131,871</b>	<b>84,820</b>

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	623	640
31至60日	9,911	9,911
超過60日	2,508	5,101
	<b>13,042</b>	<b>15,652</b>

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二三年三月三十一日：30至60日)。

本集團於二零二三年九月三十日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5,819,000港元(二零二三年三月三十一日：6,514,000港元)；
- (ii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約5,761,000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52,719,000港元(二零二三年三月三十一日：23,047,000港元)為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予董事；
- (iv) 收到出售酒店物業的按金約5,435,000港元(二零二三年三月三十一日：零)；
- (v) 已收客戶租賃按金約3,960,000港元(二零二三年三月三十一日：2,563,000港元)；及
- (vi) 已收出售本公司一間全資附屬公司股權按金約18,000,000港元(二零二三年三月三十一日：零港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 20. 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。

### 21. 銀行及其他借貸

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借貸,有抵押(附註(i))	13,859	11,660
其他借貸,有抵押(附註(ii))	240,000	258,000
其他借貸,無抵押(附註(ii))	1,000	16,000
<b>借貸總額</b>	<b>254,859</b>	<b>285,660</b>
須償還賬面值:		
一年內	242,919	275,210
一年以上但不超過兩年期內	1,997	1,359
兩年以上但不超過五年期內	9,943	9,091
	<b>254,859</b>	<b>285,660</b>
減:		
於流動負債下呈列的需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(254,859)	(285,660)
非流動負債下呈列的款項	-	-

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 21. 銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (i) 截至二零二三年九月三十日止六個月，銀行借貸根據協定償還時間表按固定年利率5.75%至6.00%（二零二三年三月三十一日：年利率5.75%至6.00%）分3至4年不等之分期付款期償還。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司已訂立有關2,730,000港元的新銀行借貸協議。於二零二三年九月三十日，賬面值10,870,000港元（二零二三年三月三十一日：11,364,000港元）的銀行借貸以本集團賬面值17,673,000港元（二零二三年三月三十一日：19,619,000港元）的投資物業作抵押。賬面值2,989,000港元（二零二三年三月三十一日：296,000港元）的銀行借貸以本集團賬面值152,084,000港元（二零二三年三月三十一日：152,084,000港元）的永久業權土地作抵押。

- (ii) 截至二零二三年九月三十日止六個月，其他借貸按固定年利率5.25%至11%（二零二三年三月三十一日：年利率5.25%至11%）計息。

賬面值約240,000,000港元（二零二三年三月三十一日：258,000,000港元）的其他借貸以本公司若干附屬公司的股份作抵押（二零二三年三月三十一日：以本集團賬面值23,844,000港元的物業、廠房及設備及本公司若干附屬公司的股份作抵押）。賬面值1,000,000港元（二零二三年三月三十一日：16,000,000港元）的其他借貸乃無抵押及須按要求償還。

- (iii) 本集團之銀行及其他借貸以下列貨幣計值：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
港元	241,000	274,000
美元	2,989	296
人民幣	10,870	11,364
	<b>254,859</b>	285,660

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 22. 金融工具之公平值計量

按公平值計量之金融資產

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二三年三月三十一日(經審核)				
按公平值計入損益表之金融資產	-	656,107	-	656,107

截至二零二三年九月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級之間並無重大轉移(二零二三年三月三十一日：無)。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中以攤銷成本計量的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 23. 重大關連人士交易

除於簡明綜合財務報表其他部分披露者外，於期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

#### (a) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金(包括支付予本公司之董事及高級行政人員之金額)如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期福利	5,556	6,283
退休金計劃供款	276	276
	5,832	6,559

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 23. 重大關連人士交易 (續)

#### (b) 應付一間關聯公司款項的推算利息

應付一間關聯公司款項的已確認推算利息如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
上海鵬欣(附註)	921	11,703

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。

#### (c) 付予一間關聯公司的管理費

付予一間關聯公司的管理費如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	526	576

附註：姜先生於上海春川擁有實益權益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

### 24. 資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 於一間聯營公司之出資	4,891	5,114

### 25. 報告期後事項

於二零二三年十月三十日，本公司及本公司全資附屬公司國中企業服務有限公司與本公司及其關連人士的一名獨立第三方訂立買賣單據，以按代價21,000,000港元出售本公司全資附屬公司捷源投資有限公司的全部股權（「出售事項」）。捷源投資有限公司擁有的唯一資產為位於香港灣仔會議展覽中心西翼會景閣27樓17室的住宅物業，其被分類為本集團物業、廠房及設備內的樓宇。出售事項並無構成上市規則項下的須予公佈交易。

### 26. 中期財務報表之批准及授權刊發

中期財務報表已於二零二三年十一月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

## 管理層討論及分析

### 經營業績

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團的收益約為44,605,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：73,748,000港元)，較去年同期減少約39.5%。有關減少主要由於並無確認來自酒店業務的收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：17,992,000港元)及農業業務收益減少約28.5%至約30,151,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,183,000港元)。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損約186,896,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：54,172,000港元)，較去年同期增加約2.5倍。有關虧損主要由於以下各項之淨影響所致：(i)毛利減少54.7%至約20,873,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：46,101,000港元)；(ii)就物業、廠房及設備確認減值虧損約20,545,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)；(iii)本集團投資物業公平值變動虧損增加11.2%至約78,462,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：70,588,000港元)；及(iv)按公平值計入損益表之金融資產並無錄得公平值變動收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,788,000港元)。

本公司擁有人應佔本期間虧損約為186,884,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：54,156,000港元)。截至二零二三年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損約為2.562港仙(截至二零二二年九月三十日止六個月：0.742港仙)。

### 業務回顧

期內，本公司主要從事農業業務、物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務以及資源業務。

#### 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。於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：345,213,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團飼養牛隻2,560頭(二零二三年三月三十一日：2,492頭)。

期內，來自農業業務的收益減少28.5%至約30,151,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：42,183,000港元)，佔本集團總收益的67.6%。銷售作物的收益約為28,817,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：40,674,000港元)，而銷售牛隻的收益為1,334,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：1,509,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於期內已種植約5,000公頃(截至二零二二年九月三十日止六個月：4,200公頃)的大豆，其平均產量為每公頃1.8噸(截至二零二二年九月三十日止六個月：每公頃2.4噸)，而穀物產量約為9,200公噸(截至二零二二年九月三十日止六個月：10,100公噸)。大豆平均售價為380美元/公噸，較去年同期減少17.4%。該分部錄得虧損約11,242,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利4,842,000港元)。虧損乃由於期內大豆平均售價減少及銷量減少所致。

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。

## 管理層討論及分析

### 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」)。於二零二三年九月三十日，北京物業價值約466,957,000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316,304,000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，截至二零二三年九月三十日止六個月錄得投資物業公平值變動產生之虧損約78,462,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：70,588,000港元)。

期內，來自物業投資業務的租金收入增加6.5%至約14,454,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：13,573,000港元)，佔本集團總收益的32.4%。於二零二三年九月三十日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達86%及83%。分部虧損約為71,031,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：59,850,000港元)。有關增加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增加。

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。

### 酒店業務

於二零二三年九月三十日，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」)。酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。酒店目前已關停，有待翻新或出售。根據所進行的獨立估值，截至二零二三年九月三十日止六個月就酒店物業確認減值虧損約20,545,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。於二零二三年九月三十日，酒店物業的賬面值約為363,746,000港元(二零二三年三月三十一日：408,276,000港元)。

期內，酒店業務概無產生收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：17,992,000港元)。該分部錄得虧損約31,330,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：566,000港元)，較去年同期增加約54.4倍。虧損主要為期內就酒店物業確認的減值虧損約20,545,000港元以及折舊及行政開支。

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。

於二零二三年五月二十四日，本集團與一名有意買方訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關建議按擬定代價人民幣360,000,000元(相當於約391,304,000港元)出售酒店。然而，尚未訂立任何買賣協議。本集團正在計劃於必要時及時機適當時變現酒店價值以增加本集團營運資金。

## 管理層討論及分析

### 證券投資及融資業務

於二零二二年八月九日，本公司全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)與上海鵬欣(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」，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187)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。該交易已於二零二三年四月十四日完成。

此分部於截至二零二三年九月三十日止六個月並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。分部虧損約為28,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利約42,767,000港元)。該虧損乃主要由於期內完成出售黑龍江國中股份導致期內按公平值計入損益表之金融資產並無錄得公平值變動產生的任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：收益42,788,000港元)。

於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：656,107,000港元，佔本集團總資產2,558,371,000港元之25.6%)。於二零二三年三月三十一日，本集團的證券投資僅為黑龍江國中227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的14.09%。二零二三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。黑龍江國中及其附屬公司主要從事提供污水處理、供水及提供環境科技服務。

本集團正在考慮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

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。

此分部於截至二零二三年九月三十日止六個月並無為本集團貢獻任何收益(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。分部虧損約為314,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：376,000港元)。該虧損主要為期內的行政成本。

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。

## 管理層討論及分析

### 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。

本集團正在進行本集團酒店物業的出售交易，其可增強本集團的財務狀況。此外，本集團於投資物業業務方面已累積多年經驗，正在物色相關投資機會發展本集團輕資產業務，以進一步推動本集團實現長期增長軌跡。

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

於二零二三年九月三十日，權益約達1,278,661,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,521,716,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團之手頭現金及銀行存款約為72,288,000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79.6%、15%及5.4%(二零二三年三月三十一日：49%、46%及5%)。於二零二三年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為265,891,000港元(二零二三年三月三十一日：約175,202,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團之流動比率為0.32(二零二三年三月三十一日：0.82)。於二零二三年九月三十日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為14.7%(二零二三年三月三十一日：34.2%)。於二零二三年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額約為254,859,000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13,859,000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)。於二零二三年九月三十日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣10,000,000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383,000美元(二零二三年三月三十一日：38,000美元)。

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月錄得虧損約186,896,000港元，及其於二零二三年九月三十日的流動負債淨額為約265,891,000港元。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：

## 管理層討論及分析

- (1) 本集團正在與若干有意買方積極磋商，以出售本集團的酒店物業及／或若干投資物業，從而改善其流動資金狀況；
- (2) 於二零二三年九月三十日，銀行及其他借貸約254,859,000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其他借貸進行積極磋商；
- (3) 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；
- (4) 尋求進一步融資安排，包括由本集團之關聯公司提供資金；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。

基於管理層經考慮上述措施所編製本集團涵蓋該等綜合財務報表刊發日期起十二個月期間的現金流量預測，本公司董事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。

### 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二零二三年九月三十日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

### 資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值約為152,084,000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。於二零二三年九月三十日，(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17,673,000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187,376,000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，本集團於截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，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

於二零二三年九月三十日，本集團有關向一間聯營公司出資的資本承擔約為4,891,000港元(二零二三年三月三十一日：5,114,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 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。

本集團於其二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團聘有約108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。

### 中期股息

董事會議決不會就截至二零二三年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

## 其他資料

### 董事資料變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條，於本公司二零二三年年報日期後本公司董事資料的變動載列如下：

- (i) 自二零二三年十一月一日起，林長盛先生辭任本公司執行董事，亦不再擔任本公司行政總裁、本公司薪酬委員會及提名委員會成員；
- (ii) 陳懿先生於二零二三年十一月一日獲委任為本公司行政總裁、本公司薪酬委員會及提名委員會成員，彼之月薪已由150,000港元增至200,000港元；
- (iii) 姜孝恒先生於二零二三年十一月一日獲委任為本公司執行董事；及
- (iv) 姜照柏先生於二零二三年十一月一日由本公司執行董事調任為本公司非執行董事，根據彼之新委任並無應付彼之薪金。

### 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之普通股及相關股份中，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之相關權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊中之相關權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則下之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之相關權益或淡倉如下：

#### 於股份之好倉

#### 於本公司的股份數目

股東姓名	實益擁有人	受控法團權益	總計	持股之 概約百分比
姜照柏	-	1,742,300,000 (附註)	1,742,300,000	23.89%
林長盛	7,700,000	-	7,700,000	0.11%

附註：於二零二三年九月三十日，1,742,300,000股股份當中，1,033,300,000股乃由Rich Monitor Limited持有，而709,000,000股乃由鵬欣控股有限公司持有，姜照柏先生(「姜先生」)直接持有Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司各自已發行股本總額之51%。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於本公司1,742,300,000股股份中擁有權益。

## 其他資料

除上文披露者外，於二零二三年九月三十日，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

### 主要股東

於二零二三年九月三十日，據本公司董事所深知，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司之普通股及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司規定存置之登記冊之權益或淡倉：

### 於股份之好倉

#### 於本公司的股份數目

股東姓名／名稱	實益擁有人	受控法團權益	總計	持股之 概約百分比
Rich Monitor Limited	1,033,300,000 (附註1)	–	1,033,300,000	14.17%
鵬欣控股有限公司	709,000,000 (附註1)	–	709,000,000	9.72%
姜孝恒	–	1,742,300,000 (附註2)	1,742,300,000	23.89%
安盛控股有限公司	646,935,000 (附註3)	–	646,935,000	8.87%
湯湧寧	–	646,935,000 (附註3)	646,935,000	8.87%

附註：

- (1)：姜先生直接持有該等公司各自己發行股本總額之51%。姜先生於本公司之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節。
- (2)：姜孝恒先生為姜先生的兒子，直接持有Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司各自己發行股本總額之49%。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司1,742,300,000股股份中擁有權益。
- (3)：安盛控股有限公司由湯湧寧先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司646,935,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二三年九月三十日，本公司並無接獲任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）通知，於本公司之普通股或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司規定存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料

### 購股權計劃

根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃（「計劃」）已獲本公司批准及採納。

於二零二三年九月三十日，按計劃項下授出之購股權可供發行的普通股總數為729,436,936股，佔於二零二三年九月三十日及本中期報告日期已發行普通股約10%。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司並無根據計劃授予或同意授予任何購股權。於二零二三年九月三十日，概無尚未行使之購股權。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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。

## 其他資料

### 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二零二三年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載規定準則。

### 審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至二零二三年九月三十日止六個月的本中期報告。

承董事會命  
潤中國際控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
陳懿

香港，二零二三年十一月二十九日