

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)

**截至二零二五年三月三十一日止年度  
全年業績公佈**

### 財務摘要

截至二零二五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108,181,000港元，較去年增加5.6%。
- 本年度虧損為40,238,000港元，較去年減少87.5%。
- 董事會不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。
- 於二零二五年三月三十一日，總權益約為1,096,429,000港元，較於二零二四年三月三十一日之約1,168,777,000港元減少6.2%。
- 於二零二五年三月三十一日，每股資產淨值為0.15港元，較於二零二四年三月三十一日之0.16港元減少6.3%。

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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

|                                            | 附註 | 二零二五年<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元     |
|--------------------------------------------|----|-----------------|------------------|
| <b>持續經營業務</b>                              |    |                 |                  |
| 收益                                         | 4  | 108,181         | 102,484          |
| 銷售成本                                       |    | (59,922)        | (57,007)         |
| 毛利                                         |    | 48,259          | 45,477           |
| 其他收入及收益／(虧損)淨額                             | 5  | 16,954          | (19,224)         |
| 員工成本                                       |    | (20,153)        | (22,953)         |
| 行政成本                                       |    | (33,161)        | (30,510)         |
| 物業、廠房及設備之已確認減值虧損                           |    | (1,079)         | (11,156)         |
| 採礦權之已確認減值虧損                                |    | —               | (52,947)         |
| 其他應收賬款及給予一間聯營公司的<br>貸款之預期信貸虧損(撥備)／撥回<br>淨額 |    | (8,080)         | 303              |
| 投資物業之公平值變動產生之虧損                            |    | (66,076)        | (151,648)        |
| 生物資產之公平值變動減銷售成本<br>產生之收益／(虧損)              |    | 41,167          | (2,966)          |
| 經營虧損                                       | 6  | (22,169)        | (245,624)        |
| 財務成本                                       | 7  | (28,820)        | (29,227)         |
| 分佔聯營公司之業績                                  |    | (1,315)         | —                |
| 持續經營業務除稅前虧損                                |    | (52,304)        | (274,851)        |
| 稅項開支                                       | 8  | (17,263)        | (1,527)          |
| 持續經營業務之本年度虧損                               |    | (69,567)        | (276,378)        |
| <b>已終止經營業務</b>                             |    |                 |                  |
| 已終止經營業務之年內溢利／(虧損)<br>(扣除所得稅)               |    | 29,329          | (46,144)         |
| <b>本年度虧損</b>                               |    | <b>(40,238)</b> | <b>(322,522)</b> |

|    |       |       |
|----|-------|-------|
|    | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 附註 | 千港元   | 千港元   |

以下各方應佔：

本公司擁有人

— 持續經營業務

(69,540) (273,702)

— 已終止經營業務

29,329 (46,144)

(40,211) (319,846)

非控股權益

— 持續經營業務

(27) (2,676)

(40,238) (322,522)

本公司擁有人應佔每股虧損

9

來自持續經營及已終止經營業務

— 基本及攤薄

(0.551) 港仙 (4.385) 港仙

來自持續經營業務

— 基本及攤薄

(0.953) 港仙 (3.752) 港仙

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

|                  | 二零二五年<br>千港元           | 二零二四年<br>千港元            |
|------------------|------------------------|-------------------------|
| 本年度虧損            | (40,238)               | (322,522)               |
| 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>(32,110)</u>        | <u>(30,417)</u>         |
| 本年度全面開支總額        | <u><u>(72,348)</u></u> | <u><u>(352,939)</u></u> |
| 以下各方應佔之全面開支總額：   |                        |                         |
| 本公司擁有人           | (72,321)               | (350,263)               |
| 非控股權益            | <u>(27)</u>            | <u>(2,676)</u>          |
|                  | <u><u>(72,348)</u></u> | <u><u>(352,939)</u></u> |
| 以下各方應佔之全面開支總額：   |                        |                         |
| 持續經營業務           | (48,807)               | (304,824)               |
| 已終止經營業務          | <u>(23,514)</u>        | <u>(45,439)</u>         |
|                  | <u><u>(72,321)</u></u> | <u><u>(350,263)</u></u> |

# 綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

|               | 附註 | 二零二五年<br>千港元            | 二零二四年<br>千港元            |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                         |                         |
| 投資物業          |    | 634,690                 | 718,682                 |
| 物業、廠房及設備      |    | 352,853                 | 367,025                 |
| 使用權資產         |    | 221                     | 884                     |
| 採礦權           |    | –                       | –                       |
| 於聯營公司之權益      |    | 63,761                  | 549                     |
| 物業、廠房及設備預付款項  | 11 | 128,480                 | –                       |
|               |    | <u>1,180,005</u>        | <u>1,087,140</u>        |
| <b>流動資產</b>   |    |                         |                         |
| 存貨            |    | 7,613                   | 9,862                   |
| 生物資產          |    | 66,517                  | 30,325                  |
| 其他應收賬款、按金及預付款 | 12 | 44,741                  | 21,171                  |
| 現金及現金等值物      |    | 312,618                 | 24,918                  |
|               |    | <u>431,489</u>          | <u>86,276</u>           |
| 分類為持作出售之資產    |    | –                       | 391,260                 |
|               |    | <u>431,489</u>          | <u>477,536</u>          |
| <b>總資產</b>    |    | <u><u>1,611,494</u></u> | <u><u>1,564,676</u></u> |
| <b>資本及儲備</b>  |    |                         |                         |
| 股本            |    | 2,664,298               | 2,664,298               |
| 儲備            |    | (1,596,943)             | (1,524,622)             |
|               |    | <u>1,067,355</u>        | <u>1,139,676</u>        |
| 本公司擁有人應佔權益    |    | 29,074                  | 29,101                  |
| 非控股權益         |    | <u>29,074</u>           | <u>29,101</u>           |
| <b>總權益</b>    |    | <u><u>1,096,429</u></u> | <u><u>1,168,777</u></u> |

|                    |    | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元     |
|--------------------|----|------------------|------------------|
|                    | 附註 |                  |                  |
| <b>非流動負債</b>       |    |                  |                  |
| 租賃負債               |    | –                | 236              |
| 遞延稅項負債             |    | <u>29,606</u>    | <u>59,381</u>    |
|                    |    | <u>29,606</u>    | <u>59,617</u>    |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 貿易及其他應付賬款及已收按金     | 13 | 65,674           | 82,208           |
| 租賃負債               |    | 236              | 671              |
| 應付稅項               |    | 6,237            | 6,237            |
| 銀行及其他借貸            |    | <u>413,312</u>   | <u>247,166</u>   |
|                    |    | <u>485,459</u>   | <u>336,282</u>   |
| <b>總負債</b>         |    | <u>515,065</u>   | <u>395,899</u>   |
| <b>總權益及負債</b>      |    | <u>1,611,494</u> | <u>1,564,676</u> |
| <b>流動(負債)/資產淨值</b> |    | <u>(53,970)</u>  | <u>141,254</u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>    |    | <u>1,126,035</u> | <u>1,228,394</u> |

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般事項

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)農業業務及(ii)物業投資業務。

本公司董事認為，姜孝恒先生為本公司最終控制方。

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

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則會計準則」，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會計準則、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。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期將影響主要使用者的決策，即被視為重大資料。

本截至二零二五年三月三十一日止年度之年度業績公佈所載有關截至二零二五年及二零二四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：

截至二零二五年三月三十一日止年度的財務報表尚須本公司核數師作出報告，並將於適當時候送呈公司註冊處處長。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二零二四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。

## 持續經營評估

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約40,238,000港元(二零二四年：322,522,000港元)，而截至該日，本集團之流動負債淨額約為53,970,000港元(二零二四年三月三十一日：淨流動資產約為141,254,000港元)。此外，本集團擁有短期銀行及其他借貸約413,312,000港元(二零二四年三月三十一日：247,166,000港元)，包括於報告期末前尚未根據預定還款日期償還的其他借貸約233,700,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為312,618,000港元(二零二四年三月三十一日：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貸。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) 於二零二五年三月三十一日後，本集團償還銀行及其他借貸合共235,533,000港元，包括悉數償還尚未根據預定還款日期償還的其他借貸約233,700,000港元。因此，本集團的短期銀行及其他借貸減少至177,779,000港元。本集團將繼續及時與銀行積極磋商，以確保融資及銀行借貸仍然可用。鑑於本集團與銀行的關係及其在重續銀行融資方面的過往成功，董事相信相關貸款人將不會行使其權利，於銀行借貸到期時要求即時償還任何重大借貸；
- (2) 於二零二五年三月三十一日，本集團未動用銀行融資約為144,546,000港元；
- (3) 管理層現正尋求其他融資安排及籌資替代方案，以進一步支持本集團的資金需求；及
- (4) 本集團將繼續物色潛在買方出售本集團若干商業物業及於聯營公司之投資，以進一步提高其流動資金狀況。

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」)

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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」)頒佈並於本集團於二零二四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會計準則：

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)          | 售後租回之租賃負債                         |
| 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) |
| 香港會計準則第1號(修訂本)             | 附帶契諾的非流動負債                        |
| 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                           |

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本，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會計準則

本集團並無提早採納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會計準則。

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具的分類及計量之修訂 <sup>3</sup>            |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 涉及依賴自然資源的電力合約 <sup>3</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>1</sup> |
| 香港財務報告準則會計準則(修訂本)            | 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 <sup>3</sup>   |
| 香港會計準則第21號(修訂本)              | 缺乏可兌換性 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第18號                 | 財務報表的呈列及披露 <sup>4</sup>               |

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 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

除上述可報告分部外，其他經營分部包括資源業務，其中資源業務於過往年度作為獨立分部呈報。該等分部於本年度及過往年度均未達到可報告分部的量化閾值。因此，該等業務歸類為「未分配」。過往年度分部披露已予重列，以與本年度呈列保持一致。

##### 已終止經營業務：

酒店營運 – 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

(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之收益及業績分析如下：

|                     | 分部收益           |                | 分部業績            |                       |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|                     | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   | 二零二五年<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元<br>(經重列) |
| 農業業務                | 78,434         | 73,901         | 47,565          | (10,967)              |
| 物業投資業務              | 29,747         | 28,583         | (47,972)        | (135,549)             |
| 總計                  | <u>108,181</u> | <u>102,484</u> | (407)           | (146,516)             |
| 其他收入及收益／(虧損)，<br>淨額 |                |                | 16,954          | (19,224)              |
| 就採礦權確認減值虧損          |                |                | —               | (52,947)              |
| 未分配開支               |                |                | <u>(38,716)</u> | <u>(26,937)</u>       |
| 經營虧損                |                |                | (22,169)        | (245,624)             |
| 財務成本                |                |                | (28,820)        | (29,227)              |
| 分佔聯營公司之業績           |                |                | <u>(1,315)</u>  | <u>—</u>              |
| 稅前虧損                |                |                | <u>(52,304)</u> | <u>(274,851)</u>      |

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二五年三月三十一日止年度並無分部間之銷售(二零二四年：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)、其他收入及收益／(虧損)，淨額、財務成本、就採礦權確認之減值虧損及其他應收賬款以及給予一間聯營公司的貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備，淨額。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

|              | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------|--------------|-----------------------|
| 分部資產         |              |                       |
| 農業業務         | 463,994      | 428,142               |
| 物業投資業務       | 819,694      | 726,048               |
| 分部資產總計       | 1,283,688    | 1,154,190             |
| 已終止經營業務相關資產  | –            | 398,378               |
| 於聯營公司之權益     | 63,761       | 549                   |
| 未予分攤之資產      | 264,045      | 11,559                |
| 綜合資產總值       | 1,611,494    | 1,564,676             |
| 分部負債         |              |                       |
| 農業業務         | 43,053       | 47,852                |
| 物業投資業務       | 194,960      | 17,103                |
| 分部負債總計       | 238,013      | 64,955                |
| 已終止經營業務相關負債  | –            | 40,884                |
| 未予分攤之銀行及其他借貸 | 234,700      | 247,166               |
| 未予分攤之負債      | 36,115       | 36,657                |
| 應付稅項         | 6,237        | 6,237                 |
| 綜合負債總值       | 515,065      | 395,899               |

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、若干其他借貸、租賃負債及應付稅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

截至二零二五年三月三十一日止年度

持續經營業務

|                                       | 農業業務<br>千港元 | 物業投資<br>業務<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 綜合總計<br>千港元 |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| 其他分部資料                                |             |                   |            |             |
| 物業、廠房及設備折舊                            | 7,270       | 364               | 304        | 7,938       |
| 使用權資產折舊                               | —           | —                 | 663        | 663         |
| 非流動資產添置(附註)                           | 3,068       | —                 | 2          | 3,070       |
| 物業、廠房及設備減值                            | 1,079       | —                 | —          | 1,079       |
| 投資物業之公平值變動產生<br>之虧損                   | —           | 66,076            | —          | 66,076      |
| 生物資產之公平值變動減<br>銷售成本產生之收益              | (41,167)    | —                 | —          | (41,167)    |
| 其他應收賬款及給予一間聯<br>營公司的貸款之預期信貸<br>虧損撥備淨額 | —           | 2,910             | 5,170      | 8,080       |

附註：非流動資產添置包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

截至二零二四年三月三十一日止年度(經重列)

持續經營業務

|                                    | 農業業務<br>千港元 | 物業投資<br>業務<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 綜合總計<br>千港元 |
|------------------------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|
| <b>其他分部資料</b>                      |             |                   |            |             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 7,778       | 418               | 648        | 8,844       |
| 使用權資產折舊                            | —           | —                 | 648        | 648         |
| 非流動資產添置(附註)                        | 4,084       | —                 | 1,612      | 5,696       |
| 物業、廠房及設備減值                         | 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<br>之虧損                | —           | 151,648           | —          | 151,648     |
| 生物資產之公平值變動減<br>銷售成本產生之虧損           | 2,966       | —                 | —          | 2,966       |
| 貿易及其他應收賬款以及<br>應收貸款之預期信貸虧損<br>撥回撥備 | (33)        | (5)               | (265)      | (303)       |

附註：非流動資產添置包括添置物業、廠房及設備，不包括生物資產

(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收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產、物業、廠房及設備預付款項(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          |                  |
|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|      | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元     |
| 香港   | —              | —              | 809              | 1,670            |
| 中國   | 29,747         | 28,583         | 766,304          | 728,463          |
| 玻利維亞 | 78,434         | 73,901         | 349,129          | 356,458          |
| 印尼   | —              | —              | 2                | —                |
|      | <u>108,181</u> | <u>102,484</u> | <u>1,116,244</u> | <u>1,086,591</u> |

(e) 主要客戶資料

持續經營業務

佔本集團總收益10%以上的來自主要客戶收益如下：

|          | 截至三月三十一日止年度   |              |
|----------|---------------|--------------|
|          | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
| 農業業務—客戶A | 38,993        | 68,998       |
| 農業業務—客戶B | <u>24,289</u> | <u>—</u>     |

## 5. 其他收入及收益／(虧損)，淨額

|                   | 截至三月三十一日止年度   |                 |
|-------------------|---------------|-----------------|
|                   | 二零二五年         | 二零二四年           |
|                   | 千港元           | 千港元             |
| 持續經營業務：           |               |                 |
| 銀行利息收入            | 833           | 418             |
| 其他利息收入            | 16,107        | 400             |
| 匯兌收益／(虧損)淨額       | 7             | (210)           |
| 出售物業、廠房及設備之收益     | —             | 275             |
| 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              | 7             | 11              |
|                   | <u>16,954</u> | <u>(19,224)</u> |

## 6. 經營虧損

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     |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 二零二五年           | 二零二四年           |
|                                    | 千港元             | 千港元             |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 7,938           | 8,844           |
| 使用權資產折舊                            | 663             | 648             |
| 核數師酬金                              | 2,250           | 2,400           |
| 其他應收賬款及給予一間聯營公司的貸款之預期信貸虧損撥備／(撥回)淨額 | 8,080           | (303)           |
| 物業、廠房及設備之已確認減值虧損                   | 1,079           | 11,156          |
| 採礦權之已確認減值虧損                        | —               | 52,947          |
| 短期租賃付款                             | 193             | 193             |
| 低價值資產租賃相關開支                        | 30              | 35              |
| 投資物業公平值變動產生的虧損                     | 66,076          | 151,648         |
| 生物資產之公平值變動減銷售成本產生之(收益)／虧損          | (41,167)        | 2,966           |
| 投資物業租金收入總額                         | (29,747)        | (28,583)        |
| 減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支             | 850             | 1,081           |
|                                    | <u>(28,897)</u> | <u>(27,502)</u> |

## 7. 財務成本

|                 | 截至三月三十一日止年度<br>二零二五年 | 二零二四年         |
|-----------------|----------------------|---------------|
|                 | 千港元                  | 千港元           |
| 持續經營業務：         |                      |               |
| 利息：             |                      |               |
| — 銀行借貸          | 618                  | 703           |
| — 其他借貸          | 28,153               | 27,538        |
| — 租賃負債          | 49                   | 65            |
| 應付一間關聯公司款項之推算利息 | —                    | 921           |
|                 | <u>28,820</u>        | <u>29,227</u> |

## 8. 稅項開支

|            | 截至三月三十一日止年度<br>二零二五年 | 二零二四年          |
|------------|----------------------|----------------|
|            | 千港元                  | 千港元            |
| 持續經營業務：    |                      |                |
| 即期稅項       |                      |                |
| — 中國企業所得稅  | (10,291)             | (681)          |
| — 玻利維亞—企業稅 | (7,146)              | (7,465)        |
| — 玻利維亞—預扣稅 | (271)                | (1,114)        |
|            | <u>(17,708)</u>      | <u>(9,260)</u> |
| 遞延稅項抵免     | <u>445</u>           | <u>7,733</u>   |
|            | <u>(17,263)</u>      | <u>(1,527)</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

於截至二零二五年及二零二四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於兩個期間須按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

於截至二零二五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%(二零二四年：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

於截至二零二五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%(二零二四年：25%)。玻利維亞企業稅已確認為玻利維亞附屬公司於兩個年度內產生的估計應課稅溢利。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二零二五年及二零二四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. 每股虧損

每股基本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<br>二零二五年 | 二零二四年                |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | 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<br>應佔本年度虧損     | <u>(40,211)</u>      | <u>(319,846)</u>     |
| 股份數目<br>計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權<br>平均股數 | <u>7,294,369,363</u> | <u>7,294,369,363</u> |

由於本公司截至二零二五年及二零二四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<br>二零二五年 | 二零二四年            |
|----------------------|----------------------|------------------|
|                      | 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>(69,540)</u>      | <u>(273,702)</u> |

### (c) 來自已終止經營業務

|                                | 截至三月三十一日止年度<br>二零二五年 | 二零二四年           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                | 千港元                  | 千港元             |
| 本公司擁有人應佔已終止經營業務之本年度<br>溢利／(虧損) | <u>29,329</u>        | <u>(46,144)</u> |

## 10. 股息

本公司董事不建議就截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度派付任何股息。

## 11. 物業、廠房及設備預付款

本公司就收購物業用作長者服務式公寓及向長者提供優質長者護理服務支付按金128,480,000港元。詳情載於本公司日期為二零二五年三月二十六日之公佈。

## 12. 其他應收賬款、按金及預付款

|              | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元  |
|--------------|----------------|---------------|
| 其他應收賬款及按金    | 168,052        | 160,414       |
| 減：預期信貸虧損撥備淨額 | (157,856)      | (154,291)     |
|              | <u>10,196</u>  | <u>6,123</u>  |
| 預付款          | 163,025        | 15,048        |
|              | <u>173,221</u> | <u>21,171</u> |
| 減：非流動部分      | (128,480)      | –             |
|              | <u>44,741</u>  | <u>21,171</u> |

本集團於二零二五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123,285,000港元(二零二四年三月三十一日：124,697,000港元)。

### 13. 貿易及其他應付賬款及已收按金

|             | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易應付賬款      |               |               |
| 0至30日       | 504           | 1,159         |
| 31至60日      | 101           | 246           |
| 超過60日       | <u>2,889</u>  | <u>8,295</u>  |
|             | 3,494         | 9,700         |
| 其他應付賬款及已收按金 | <u>62,180</u> | <u>72,508</u> |
|             | <u>65,674</u> | <u>82,208</u> |

本集團於二零二五年及二零二四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6,763,000港元(二零二四年三月三十一日：9,041,000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5,675,000港元(二零二四年三月三十一日：5,824,000港元)；
- (iii) 應付本公司一名董事款項約8,813,000港元(二零二四年三月三十一日：17,413,000港元)，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還予董事；
- (iv) 應付本公司一名股東款項約8,100,000港元(二零二四年三月三十一日：零港元)乃無抵押、無擔保、免息及須按要求償還予一名股東；及
- (v) 已收客戶租賃按金約4,180,000港元(二零二四年三月三十一日：3,564,000港元)。

## 報告期後事項

於二零二五年五月二十二日，本公司之間接全資附屬公司北京博雅宏遠諮詢有限公司（「北京博雅」）與成建鈴先生訂立收購協議，據此，北京博雅將收購大咖機器人（北京）有限責任公司（「大咖機器人」）20%股權，代價為人民幣200,000元（相當於約216,000港元）。同日，北京博雅與大咖機器人訂立增資協議，據此，北京博雅有條件同意向大咖機器人注資人民幣30,000,000元（相當於約32,400,000港元），將悉數入賬列作大咖機器人的儲備資本。有關詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年六月二十日的公告。

## 核數師之工作範疇

本公佈所載本集團截至二零二五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二零二五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 貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生虧損約40,238,000港元，而於該日，貴集團擁有流動負債淨額約53,970,000港元。此外，貴集團的短期銀行及其他借款約為413,312,000港元，包括於報告期末前尚未根據預定還款日期償還的其他借款約233,700,000港元。於二零二五年三月三十一日，貴集團的現金及現金等值物為312,618,000港元，不足以悉數償還於十二個月內到期的銀行及其他借貸。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。我們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

截至二零二五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108,181,000港元(二零二四年：102,484,000港元)，較去年增加約5.6%。有關增加乃主要由於農業業務收益增加約6.1%至約78,434,000港元(二零二四年：73,901,000港元)。農作物銷售收入增加主要是由於大豆平均售價增加25%至約450美元／公噸(二零二四年：360美元／公噸)。本集團於本年度錄得持續經營業務虧損約40,238,000港元(二零二四年：322,522,000港元)，較去年減少約87.5%。虧損主要由於以下各項的淨影響所致：

- (i) 本集團投資物業公平值變動虧損減少56.4%至約66,076,000港元(二零二四年：151,648,000港元)；
- (ii) 於去年並無因提早償還應付一間關聯公司款項(二零二四年：17,444,000港元)而計入其他收入及虧損淨額；
- (iii) 本年度並無就採礦權確認減值虧損(二零二四年：52,947,000港元)；
- (iv) 物業、廠房及設備之已確認減值虧損減少90.3%至約1,079,000港元(二零二四年：11,156,000港元)；
- (v) 稅項開支增加10.3倍至約17,263,000港元(二零二四年：1,527,000港元)；及
- (vi) 因稅項抵免確認來自己終止經營業務之溢利約29,329,000港元(二零二四年：虧損46,144,000港元)。

本公司擁有人應佔年內虧損(包括持續經營及已終止經營業務)約為40,211,000港元(二零二四年：319,846,000港元)。截至二零二五年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損(包括持續經營及已終止經營業務)約為0.551港仙(二零二四年：4.385港仙)。

## 業務回顧

年內，本公司主要從事農業業務及物業投資業務。

### 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。於二零二五年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共經營約17,500公頃農地，賬面值約331,303,000港元(二零二四年三月三十一日：334,057,000港元)。於二零二五年三月三十一日，本集團種植大田作物約為49,590,000港元(二零二四年三月三十一日：19,662,000港元)及飼養牛隻3,522頭(二零二四年三月三十一日：3,424頭)，總值約為16,927,000港元(二零二四年三月三十一日：10,663,000港元)。於本年度，農業業務產生的收益增加6.1%至約78,434,000港元(二零二四年：73,901,000港元)，佔本集團總收益的72.5%。銷售農作物之收益約為75,221,000港元(二零二四年：72,756,000港元)，而銷售牛隻之收益約為3,213,000港元(二零二四年：1,145,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約10,600公頃(二零二四年：11,500公頃)的大豆，平均產量為每公頃1.9噸(二零二四年：每公頃2.2噸)，穀物產量約為20,200噸(二零二四年：25,000噸)。大豆平均售價為450美元／公噸，較去年同期增加25%。此分部錄得溢利約47,565,000港元(二零二四年：虧損10,967,000港元)。溢利主要來自生物資產的公平值變動(扣除銷售成本)產生的收益約41,167,000港元，此外，本年度大豆平均售價上漲亦推動毛利率上升。

### 物業投資業務

本集團於中華人民共和國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」)。於二零二五年三月三十一日，北京物業價值約403,427,000港元(二零二四年三月三十一日：453,847,000港元)及上海物業價值約231,263,000港元(二零二四年三月三十一日：264,835,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二五年

三月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動虧損約66,076,000港元(二零二四年：151,648,000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4.1%至約29,747,000港元(二零二四年：28,583,000港元)，佔本集團總收益的27.5%。於二零二五年三月三十一日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達到90%(二零二四年三月三十一日：80%)及89%(二零二四年三月三十一日：54%)。

分部虧損約為47,972,000港元(二零二四年：135,549,000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。

## 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。

於二零二五年三月二十六日，本集團與上海鵬欣智匯園房地開發有限公司就收購位於中國上海市閔行區的物業(「該物業」)訂立臨時協議。該物業收購完成後，將用作長者服務式公寓，為長者提供優質的長者護理服務。本公司對中國的長者服務式公寓業務持樂觀態度。預期該投資可為本集團帶來經濟效益。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

年內，本集團一般以內部產生之資源及中國主要往來銀行提供之銀行融資撥付其營運資金。於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為413,312,000港元(二零二四年三月三十一日：約247,166,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約178,612,000港元(二零二四年三月三十一日：約6,166,000港元)、有抵押其他借貸約233,700,000港元(二零二四年三月三十一日：約240,000,000港元)及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,000,000港元)。於二零二五年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣165,000,000元(二零二四年三月三十一日：約人民幣3,000,000元)及約234,700,000港元(二零二四年三月三十一日：約241,000,000港元)及約250,000美元(二零二四年三月三十一日：368,000美元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團錄得總資產約1,611,494,000港元(二零二四年三月三十一日：1,564,676,000港元)、總負債約515,065,000港元(二零二四年三月三十一日：395,899,000港元)、非控股權益約29,074,000港元(二零二四年三月三十一日：29,101,000港元)及本公司擁有人應佔權益約1,067,355,000港元(二零二四年三月三十一日：1,139,676,000港元)。本集團於二零二五年三月三十一日之每股資產淨值為0.15港元(二零二四年三月三十一日：0.16港元)。每股資產淨值減少乃由於本年度虧損所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為312,618,000港元(二零二四年三月三十一日：約24,918,000港元)。人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元佔比分別為91%、8%及1%(二零二四年三月三十一日：27%、71%及2%)。於二零二五年三月三十一日，本集團之資產負債比率(按借貸總額佔權益總額之百分比計算)為0.38(二零二四年三月三十一日：0.21)，而本集團之流動比率為0.9(二零二四年三月三十一日：1.4)。

年內本公司股本並無變動。於二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

## 資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值約為145,860,000港元(二零二四年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二五年三月三十一日，本集團之借貸以(i)本集團賬面值約231,263,000港元(二零二四年三月三十一日：15,965,000港元)之投資物業；及(ii)本集團賬面值約184,533,000港元(二零二四年三月三十一日：184,553,000港元)之若干附屬公司之押記作擔保。

## 重大收購及出售

於二零二五年三月二十六日，本集團與上海鵬欣智匯園房地開發有限公司就收購位於中國上海市閔行區的物業訂立臨時協議，代價為人民幣400,000,000元(相當於約428,000,000港元)(「收購事項」)。根據上市規則，收購事項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二零二五年三月二十六日之公佈。

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於截至二零二五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

於二零二五年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

## 資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團有關向聯營公司出資的資本承擔及收購物業約為309,154,000港元(二零二四年三月三十一日：75,275,000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

於二零二五年三月三十一日，本集團聘有約108名(二零二四年三月三十一日：約115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

於截至二零二五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，未有出席於二零二四年九月五日舉行之股東週年大會。主持於二零二四年九月五日舉行之股東週年大會之本公司執行董事陳懿先生，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C3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二零二五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)已於二零二五年六月二十七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二零二五年三月三十一日止年度之經審核全年業績公佈。

## 刊發年報

本集團截至二零二五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  
潤中國際控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
陳懿

香港，二零二五年六月二十七日

於本公佈日期，執行董事為陳懿先生、周支柱先生、姜孝恒先生及王雪女士；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。