

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)

截至二零二六年三月三十一日止年度 全年業績公佈

財務摘要

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團之經審核業績如下：

- 收益約為127,329,000港元，較去年增加18%。
- 本年度虧損為67,033,000港元，較去年虧損增加67%。
- 董事會不建議就截至二零二六年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二五年：無)。
- 於二零二六年三月三十一日，總權益約為979,275,000港元，較於二零二五年三月三十一日之約1,096,429,000港元減少11%。
- 於二零二六年三月三十一日，每股資產淨值為0.13港元，較於二零二五年三月三十一日之0.15港元減少13%。

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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持續經營業務			
收益	4	127,329	108,181
銷售成本		(66,536)	(59,922)
毛利		60,793	48,259
其他收入及收益，淨額	5	1,095	16,954
員工成本		(18,592)	(20,153)
行政成本		(35,909)	(33,161)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		-	(1,079)
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，淨額		(322)	(8,080)
投資物業之公平值變動產生之虧損		(25,060)	(66,076)
出售於一間聯營公司之權益之虧損		(3)	-
生物資產之公平值變動減銷售成本產生 之(虧損)/收益		(11,161)	41,167
經營虧損	6	(29,159)	(22,169)
財務成本	7	(16,671)	(28,820)
分佔聯營公司之業績		(7,631)	(1,315)
持續經營業務除稅前虧損		(53,461)	(52,304)
稅項開支	8	(13,572)	(17,263)
持續經營業務之本年度虧損		(67,033)	(69,567)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利 (扣除所得稅)		-	29,329
本年度虧損		(67,033)	(40,238)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
--	--------------	--------------

以下各方應佔：

本公司擁有人

— 持續經營業務

(67,006)

(69,540)

— 已終止經營業務

—

29,329

(67,006)

(40,211)

非控股權益

— 持續經營業務

(27)

(27)

(67,033)

(40,238)

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

(0.919) 港仙

(0.551) 港仙

來自持續經營業務

— 基本及攤薄

(0.919) 港仙

(0.953) 港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	(67,033)	(40,238)
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>(50,121)</u>	<u>(32,110)</u>
本年度全面開支總額	<u>(117,154)</u>	<u>(72,348)</u>
以下各方應佔之全面開支總額：		
本公司擁有人	(117,127)	(72,321)
非控股權益	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
	<u>(117,154)</u>	<u>(72,348)</u>
本公司擁有人應佔之全面開支總額：		
持續經營業務	(117,127)	(48,807)
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(23,514)</u>
	<u>(117,127)</u>	<u>(72,321)</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業		645,527	634,690
物業、廠房及設備		283,980	352,853
使用權資產		776	221
採礦權		–	–
於虧損聯營公司之權益		92,539	63,761
物業、廠房及設備預付款	11	135,900	128,480
		<u>1,158,722</u>	<u>1,180,005</u>
流動資產			
存貨		7,741	7,613
生物資產		32,064	66,517
其他應收賬款、按金及預付款	11	74,548	44,741
現金及現金等值物		53,009	312,618
		<u>167,362</u>	<u>431,489</u>
總資產		<u>1,326,084</u>	<u>1,611,494</u>
資本及儲備			
股本		2,664,298	2,664,298
儲備		(1,714,070)	(1,596,943)
本公司擁有人應佔權益		950,228	1,067,355
非控股權益		29,047	29,074
總權益		<u>979,275</u>	<u>1,096,429</u>

		二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
租賃負債		214	–
遞延稅項負債		29,608	29,606
		<u>29,822</u>	<u>29,606</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	12	51,003	65,674
租賃負債		593	236
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸		259,154	413,312
		<u>316,987</u>	<u>485,459</u>
總負債		<u>346,809</u>	<u>515,065</u>
總權益及負債		<u>1,326,084</u>	<u>1,611,494</u>
流動負債淨額		<u>(149,625)</u>	<u>(53,970)</u>
總資產減流動負債		<u>1,009,097</u>	<u>1,126,035</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（「本集團」）主要從事(i)農業業務及(ii)物業投資業務。本集團亦曾從事酒店經營業務，該業務已於截至二零二四年三月三十一日止年度終止。

本公司董事認為，姜孝恒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會計準則（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慣例編製，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，所有數值均約整至最接近的千位。

本截至二零二六年三月三十一日止年度之年度業績公佈所載有關截至二零二六年及二零二五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：

截至二零二六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二零二五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

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約67,033,000港元(二零二五年：40,238,000港元)，而截至該日，本集團之流動負債淨額約為149,625,000港元(二零二五年三月三十一日：53,970,000港元)。此外，本集團擁有短期銀行及其他借貸約259,154,000港元(二零二五年三月三十一日：413,312,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及現金等值物約為53,009,000港元(二零二五年三月三十一日：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。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) 於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借貸約259,154,000港元將於十二個月內到期償還。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) 本集團擁有約104,997,000港元的未動用銀行融資，可用作撥付本集團的現有財務責任及營運；
- 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) 本集團正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會計準則

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」)頒佈並於本集團於二零二五年四月一日開始的年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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 ²
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³

1) 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

2) 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3) 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有新訂及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。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表的呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列(「香港會計準則第1號」)。本新訂香港財務報告準則會計準則，在承襲香港會計準則第1號的多項規定之餘，亦引入新規定，要求在損益表中呈列特定類別及界定的分項總額；在財務報表附註中披露管理層界定的績效計量；以及改善於財務報表中須披露資料的匯總及拆分方式。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及差錯及香港財務報告準則第7號金融工具：披露。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他準則的修訂，將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求採用追溯調整法，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。然而，預計將影響綜合損益及其他全面收益表的結構與呈報方式。

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

除上述可呈報分部外，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呈報分部的量化閾值。因此，該等業務歸類為「未分配」。

已終止經營業務：

酒店營運 — 於中國經營酒店

(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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
農業業務	96,399	78,434	8,999	47,565
物業投資業務	<u>30,930</u>	<u>29,747</u>	<u>(5,502)</u>	<u>(47,972)</u>
總計	<u>127,329</u>	<u>108,181</u>	3,497	(407)
其他收入及收益，淨額			1,095	16,954
未分配開支			<u>(33,751)</u>	<u>(38,716)</u>
經營虧損			(29,159)	(22,169)
財務成本			(16,671)	(28,820)
分佔聯營公司之業績			<u>(7,631)</u>	<u>(1,315)</u>
稅前虧損			<u>(53,461)</u>	<u>(52,304)</u>

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。截至二零二六年三月三十一日止年度並無分部間之銷售(二零二五年：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，淨額、財務成本以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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部資產		
持續經營業務：		
農業業務	353,139	463,994
物業投資業務	<u>699,548</u>	<u>819,694</u>
分部資產總計	1,052,687	1,283,688
於聯營公司之權益	92,539	63,761
未予分攤之資產	<u>180,858</u>	<u>264,045</u>
綜合資產總值	<u>1,326,084</u>	<u>1,611,494</u>
分部負債		
持續經營業務：		
農業業務	46,629	43,053
物業投資業務	<u>277,669</u>	<u>194,960</u>
分部負債總計	324,298	238,013
未予分攤之銀行及其他借貸	1,000	234,700
未予分攤之負債	15,274	36,115
應付稅項	<u>6,237</u>	<u>6,237</u>
綜合負債總額	<u>346,809</u>	<u>515,065</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、其他借貸及租賃負債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

截至二零二六年三月三十一日止年度

持續經營業務

	農業業務 千港元	物業 投資業務 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	5,693	122	307	6,122
使用權資產折舊	-	-	609	609
添置非流動資產(附註)	9,060	-	-	9,060
投資物業之公平值變動 產生之虧損	-	25,060	-	25,060
生物資產之公平值變動減 銷售成本產生之虧損	11,161	-	-	11,161
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 (撥回)/撥備淨額	-	(2,962)	3,284	322

附註：添置非流動資產包括物業、廠房及設備，以及使用權資產(不包括生物資產)的添置。

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 千港元	物業 投資業務 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	7,270	364	304	7,938
使用權資產折舊	-	-	663	663
添置非流動資產(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之虧損	-	66,076	-	66,076
生物資產之公平值變動減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營公司的貸款之預期信貸虧損撥備淨額	-	2,910	5,170	8,080
	<u>-</u>	<u>2,910</u>	<u>5,170</u>	<u>8,080</u>

附註：添置非流動資產包括物業、廠房及設備，以及使用權資產(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收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產、物業、廠房及設備預付款(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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	-	-	1,166	809
中國	30,930	29,747	784,515	766,304
玻利維亞	96,399	78,434	280,500	349,129
印尼	-	-	2	2
	<u>127,329</u>	<u>108,181</u>	<u>1,066,183</u>	<u>1,116,244</u>

(e) 主要客戶資料

持續經營業務：

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
農業業務—客戶A	48,005	38,993
農業業務—客戶B	<u>20,782</u>	<u>24,289</u>

5. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
持續經營業務：		
銀行利息收入	786	833
其他利息收入	305	16,107
匯兌收益淨額	1	7
雜項收入	3	7
	<u>1,095</u>	<u>16,954</u>

6. 經營虧損

持續經營業務虧損扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊	6,122	7,938
使用權資產折舊	609	663
核數師酬金	2,250	2,250
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淨額	322	8,080
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	1,079
短期租賃付款	168	193
低價值資產租賃相關開支	25	30
投資物業之公平值變動產生之虧損	25,060	66,076
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損／(收益)	11,161	(41,167)
投資物業租金收入總額	(30,930)	(29,747)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	762	850
	<u>(30,168)</u>	<u>(28,897)</u>

7. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
利息：		
— 銀行借貸	14,350	618
— 其他借貸	2,233	28,153
— 租賃負債	88	49
	<u>16,671</u>	<u>28,820</u>

8. 稅項開支

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	(1,351)	(10,291)
— 玻利維亞—企業稅	(10,064)	(7,146)
— 玻利維亞—預扣稅	(2,159)	(271)
	<u>(13,574)</u>	<u>(17,708)</u>
遞延稅項抵免	<u>2</u>	<u>445</u>
	<u>(13,572)</u>	<u>(17,263)</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

於截至二零二六年及二零二五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

於截至二零二六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%(二零二五年：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

於截至二零二六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%(二零二五年：25%)。由於玻利維亞附屬公司於兩個年度內產生估計應課稅溢利，因此已確認玻利維亞企業稅。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二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	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>(67,006)</u>	<u>(40,211)</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>

由於本公司截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	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>(67,006)</u>	<u>(69,540)</u>

(c) 來自已終止經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	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溢利	<u>-</u>	<u>29,329</u>

10. 股息

本公司董事不建議就截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度派付任何股息。

11. 其他應收賬款、按金及預付款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他應收賬款及按金(附註(i))	162,319	168,052
減：預期信貸虧損撥備淨額	<u>(162,065)</u>	<u>(157,856)</u>
	254	10,196
預付款(附註(ii))	<u>210,194</u>	<u>163,025</u>
	210,448	173,221
減：非流動部分	<u>(135,900)</u>	<u>(128,480)</u>
	<u><u>74,548</u></u>	<u><u>44,741</u></u>

附註：

- (i) 於二零二六年三月三十一日，其他應收賬款包括就收購及建造位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付的總額約126,377,000港元(二零二五年三月三十一日：123,285,000港元)。
- (ii) 於二零二六年三月三十一日，預付款包括就收購物業擬用作長者服務式公寓為長者提供優質長者護理服務而支付的總額約135,900,000港元(二零二五年：128,480,000港元)。於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日，該款項已重新分類為非流動部分，作為物業、廠房及設備的預付款。詳情載於本公司日期為二零二五年三月二十六日之公佈及本公司日期為二零二六年四月三十日之通函。

12. 貿易及其他應付賬款及已收按金

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應付賬款		
0至30日	2,076	504
31至60日	30	101
超過60日	209	2,889
	<u>2,315</u>	<u>3,494</u>
其他應付賬款及已收按金	<u>48,688</u>	<u>62,180</u>
	<u>51,003</u>	<u>65,674</u>

本集團於二零二六年及二零二五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4,765,000港元(二零二五年：6,763,000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6,002,000港元(二零二五年：5,675,000港元)；
- (iii) 於二零二五年三月三十一日應付本公司一名董事款項約8,813,000港元，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還予一名董事；
- (iv) 於二零二五年三月三十一日應付本公司一名股東款項約8,100,000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4,489,000港元(二零二五年：4,180,000港元)。

核數師之工作範疇

本公佈所載本集團截至二零二六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二零二六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 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度產生虧損約67,033,000港元，而截至該日，貴集團的短期銀行及其他借貸約為259,154,000港元。於二零二六年三月三十一日，貴集團的現金及現金等值物為53,009,000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

截至二零二六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127,329,000港元(二零二五年：108,181,000港元)，較去年增加約18%。有關增加乃主要由於農業業務收益增加約23%至約96,399,000港元(二零二五年：78,434,000港元)。農作物銷售收入增加主要是由於銷量較去年增加24%。

本集團於本年度錄得虧損約67,033,000港元(二零二五年：40,238,000港元)，較去年增加約67%。虧損增加主要由於以下各項的淨影響所致：

- 1) 毛利增加26%至約60,793,000港元(二零二五年：48,259,000港元)，乃由於農業業務收益增加所致；
- 2) 其他收入及收益，淨額減少94%至約1,095,000港元(二零二五年：16,954,000港元)，乃由於年內其他利息收入減少所致；
- 3) 本集團投資物業公平值變動虧損減少62%至約25,060,000港元(二零二五年：66,076,000港元)，乃由於物業市場氣氛略有好轉所致；
- 4) 確認生物資產之公平值變動減銷售成本產生之虧損11,161,000港元(二零二五年：收益41,167,000港元)；
- 5) 財務成本減少42%至約16,671,000港元(二零二五年：28,820,000港元)，主要由於銀行及其他借貸之利息開支減少所致；及
- 6) 本年度並無已終止經營業務的任何收益(二零二五年：29,329,000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67,006,000港元(二零二五年：40,211,000港元)。截至二零二六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0.919港仙(二零二五年：0.551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。於二零二六年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共經營約17,500公頃農地，賬面值約262,926,000港元(二零二五年三月三十一日：331,303,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團種植大田作物約為18,586,000港元(二零二五年三月三十一日：49,590,000港元)及飼養牛隻3,074頭(二零二五年三月三十一日：3,522頭)，總值約為13,478,000港元(二零二五年三月三十一日：16,927,000港元)。

於本年度，農業業務產生的收益增加23%至約96,399,000港元(二零二五年：78,434,000港元)，佔本集團總收益的76%。銷售農作物之收益約為88,688,000港元(二零二五年：75,221,000港元)，而銷售牛隻之收益約為7,711,000港元(二零二五年：3,213,000港元)。此農場的主要作物為大豆及大米。於本年度，已種植大豆約10,400公頃(二零二五年：10,600公頃)。平均產量為每公頃2.4噸(二零二五年：每公頃1.9噸)，穀物產量約為25,000噸(二零二五年：20,200噸)。大豆平均售價約為400美元／公噸(二零二五年：450美元／公噸)。於本年度，該農場改良部分適合種植大米的土壤，成功提高大米產量。該年度內，已種植大米約950公頃(二零二五年：920公頃)。平均產量約為每公頃2.8噸(二零二五年：每公頃0.6噸)，穀物產量約為2,700噸(二零二五年：560噸)。大米平均售價為290美元／公噸(二零二五年：470美元／公噸)。

此分部錄得溢利約8,999,000港元(二零二五年：47,565,000港元)。溢利減少主要由於生物資產公平值變動減銷售成本產生的虧損約11,161,000港元(二零二五年：收益41,167,000港元)。

根據二零二六年五月初的最新預測，包括世界氣象組織在內的國際氣象機構指出，到二零二六年中期，強厄爾尼諾現象出現的可能性很高。預計此現象將主導南美洲的氣候並持續到二零二七年。預計將出現創紀錄的高溫和嚴重的極端天氣事件。我們位於南美洲中部玻利維亞的

農場，預計明年的農作物收成將受到重大影響。為維持穩定生產，本集團計劃採取適當措施，包括但不限於增加有機肥料的使用、改善土壤結構、增強土壤吸水和保水能力，以及加強監測和應對系統，以防止可能導致減產的病蟲害爆發。該等措施旨在減輕厄爾尼諾現象對業務營運的影響，穩定收益和現金流量，並最終提升資產價值。

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」)。於二零二六年三月三十一日，北京物業價值約397,509,000港元(二零二五年三月三十一日：403,427,000港元)及上海物業價值約248,018,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)。根據所進行的獨立估值，截至二零二六年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動虧損約25,060,000港元(二零二五年：66,076,000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%至約30,930,000港元(二零二五年：29,747,000港元)，佔本集團總收益的24%。於二零二六年三月三十一日，北京物業及上海物業的平均出租率分別達到90%(二零二五年三月三十一日：90%)及89%(二零二五年三月三十一日：89%)。

分部虧損約為5,502,000港元(二零二五年：47,972,000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。

展望未來，房地產行業將繼續面臨挑戰和不確定性，租金價格仍受國內經濟環境影響。本集團將盡一切努力維持高出租率以確保租金收入穩定，同時實施成本控制措施以有效降低營運成本及改善現金流量。本集團亦將密切監控市場狀況，且不會排除於必要時和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。

重大投資

於一間聯營公司之權益 — 大咖機器人(北京)有限責任公司(「大咖機器人」) 20% 權益

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」)與一名獨立第三方訂立收購協議，據此，北京博雅將收購大咖機器人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。根據上市規則，該交易構成本公司之須予披露交易。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佈。大咖機器人為一間於二零二五年五月十六日根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事智能機器人的研發、設計、製造和銷售，以及人工智能硬件的銷售、應用軟件開發和技術服務。大咖機器人於二零二五年八月舉辦的世界人形機器人運動會「醫院場景 — 藥品分揀」競技中斬獲三甲，並於二零二五年十月正式發佈商用級人形機器人X7系列，包括X7 EDU版。X7系列搭載該公司自研的XBrain 2.0商用大模型。由二零二五年五月十六日(註冊成立日期)至二零二六年三月三十一日止期間，大咖機器人的收益約為3,880,000港元，並錄得淨虧損約3,459,000港元。虧損主要由於該公司處於發展初期。本集團本年度分佔大咖機器人虧損約為692,000港元。

於一間聯營公司之權益 — 上海晶耀庭酒店有限公司(「上海晶耀庭」) 25% 股權

上海晶耀庭為一間於二零二三年六月二十七日根據中國法律成立的有限公司。其於中國上海擁有並經營「上海五角場輝盛名致公寓」服務式公寓，該公寓於二零二五年五月開始營業。其擁有307套精心設計的公寓，從單間到兩居室不等，可滿足不同的居住需求。由二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日止期間，上海晶耀庭的收益約為16,048,000港元，並錄得淨虧損約25,996,000港元。虧損主要是由於服務式公寓的平均入住率未達預期。本集團本年度分佔上海晶耀庭虧損約為6,499,000港元(二零二五年：1,318,000港元)。

前景

美伊衝突推高了生產成本，加劇了通脹壓力。鑑於全球政治格局持續不穩，業務前景依然充滿挑戰和困難。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產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。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二零二六年四月三十日之通函。該交易已於二零二六年六月四日舉行的股東大會上獲本公司股東批准。該物業收購完成後，將用作長者服務式公寓，為長者提供優質的日常護理服務。本公司對中國的長者服務式公寓業務持樂觀態度。預期該投資長遠可為本集團帶來經濟效益。

我們相信，隨著上述業務計劃的成功實施，本公司或能產生正經營現金流量並顯著改善其經營表現。

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。

現金狀況

於二零二六年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為53,009,000港元（二零二五年三月三十一日：約312,618,000港元）。人民幣（「人民幣」）、玻利維亞諾（「玻利維亞諾」）、港元及美元（「美元」）佔比分別為40%、26%、2%及32%（二零二五年三月三十一日：91%、0%、1%及8%）。

於二零二六年三月三十一日，本集團錄得總資產約1,326,084,000港元(二零二五年三月三十一日：1,611,494,000港元)、總負債約346,809,000港元(二零二五年三月三十一日：515,065,000港元)、非控股權益約29,047,000港元(二零二五年三月三十一日：29,074,000港元)及本公司擁有人應佔權益約950,228,000港元(二零二五年三月三十一日：1,067,355,000港元)。本集團於二零二六年三月三十一日之每股資產淨值為0.13港元(二零二五年三月三十一日：0.15港元)。每股資產淨值減少乃由於本年度虧損所致。

借貸

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為259,154,000港元(二零二五年三月三十一日：約413,312,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約258,154,000港元(二零二五年三月三十一日：約178,612,000港元)、有抵押其他借貸約零港元(二零二五年三月三十一日：約233,700,000港元)及無抵押其他借貸約1,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,000,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團以人民幣及港元計值之借貸分別為約人民幣227,950,000元(二零二五年三月三十一日：約人民幣165,000,000元)及約1,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約234,700,000港元)及約零美元(二零二五年三月三十一日：250,000美元)。

資本負債比率

於二零二六年三月三十一日，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0.26(二零二五年三月三十一日：0.38)，而本集團之流動比率為0.53(二零二五年三月三十一日：0.89)。

集團資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團賬面值約為115,757,000港元(二零二五年三月三十一日：約145,860,000港元)之永久業權土地乃作為銀行融資的擔保。於二零二六年三月三十一日，本集團賬面值約413,590,000港元(二零二五年三月三十一日：231,263,000港元)之投資物業已抵押作本集團銀行借貸之擔保。

重大收購及出售

除本公佈所披露者外，本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度概無重大投資，或重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二五年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團有關向聯營公司出資及收購物業的資本承擔約為324,179,000港元(二零二五年三月三十一日：309,154,000港元)。

外匯風險

本集團之收益及付款主要以港元、人民幣、玻利維亞諾、印尼盾及美元計值。該等差額的影響將轉化為我們於期內對任何特定貨幣波動的風險。

本集團因以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的銷售及採購而產生貨幣風險。儘管本集團並無外匯對沖政策，亦無使用任何金融工具、貨幣借貸或其他對沖工具以減輕該風險，惟管理層密切監察本集團的外匯風險，並可能視乎外幣的情況及趨勢，考慮於日後採納重大的外幣對沖政策及措施。

人力資源

於二零二六年三月三十一日，本集團聘有約110名(二零二五年三月三十一日：約108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

於截至二零二六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。

企業管治常規

本公司持續致力於制定及實施充分的企業管治常規，並相信此舉對其健康增長及業務需求至關重要。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第2部所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。本公司及董事會定期檢討其企業管治常規，以確保其持續遵守企業管治守則。除下文所披露者外，本公司於年內一直遵守企業管治守則之守則條文：

- (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。董事會當時之主席姜照柏先生因有其他事務在身，未有出席於二零二五年九月五日舉行之股東週年大會。主持於二零二五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。

董事進行證券交易的標準守則

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」）作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認彼等於截至二零二六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

本公司審核委員會已審閱(其中包括)本集團採納的會計原則及慣例、內部監控、風險管理、審核及財務報告事宜以及本公佈所載本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合全年業績。

刊發年報

本集團截至二零二六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，二零二六年六月二十九日

於本公佈日期，執行董事為姜孝恒先生(主席)、陳懿先生及王雪女士；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。