

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
營業額	4	211,845	99,349
經營成本		<u>(101,793)</u>	<u>(23,750)</u>
毛利		110,052	75,599
其他收益及其他淨收入		31,518	7,014
投資物業公平值淨收益		553,440	1,060
一般及行政開支		(259,276)	(101,832)
銷售開支		(53,556)	(464)
其他經營開支		—	(285,295)
經營溢利／(虧損)		382,178	(303,918)
融資成本	5(a)	<u>(89,906)</u>	<u>(73,224)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	292,272	(377,142)
所得稅	6	<u>(81,534)</u>	<u>43,335</u>
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		210,738	(333,807)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)		<u>4,699</u>	<u>(2,460)</u>

綜合全面收益表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本年度溢利／(虧損)		215,437	(336,267)
其他全面收益／(虧損)(扣除所得稅)			
換算境外業務引致之匯兌差額		<u>50,803</u>	<u>34,894</u>
本年度全面收入／(虧損)總額		<u><u>266,240</u></u>	<u><u>(301,373)</u></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		117,717	(325,689)
非控股權益		<u>97,720</u>	<u>(10,578)</u>
		<u><u>215,437</u></u>	<u><u>(336,267)</u></u>
以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		157,807	(300,209)
非控股權益		<u>108,433</u>	<u>(1,164)</u>
		<u><u>266,240</u></u>	<u><u>(301,373)</u></u>
每股盈利／(虧損)			
持續及已終止經營業務			
— 基本	8(a)	<u><u>0.14港元</u></u>	<u><u>(6.77)港元</u></u>
— 攤薄	8(b)	<u><u>0.14港元</u></u>	<u><u>(6.77)港元</u></u>
持續經營業務			
— 基本	8(a)	<u><u>0.13港元</u></u>	<u><u>(6.72)港元</u></u>
— 攤薄	8(b)	<u><u>0.13港元</u></u>	<u><u>(6.72)港元</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,444	27,334
投資物業		2,009,755	1,523,227
無形資產		—	—
商譽		6,444	6,444
		<u>2,046,643</u>	<u>1,557,005</u>
流動資產			
存貨		—	1,384
物業存貨		245,730	—
貿易及其他應收款項	9	97,730	39,978
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		4,646	11,976
現金及現金等額		533,194	81,539
		<u>881,300</u>	<u>134,877</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	396,523	380,161
預收按金票據		130,244	9,969
銀行及其他借貸		583,179	165,454
政府補助金		2,838	4,529
承兌票據		353,387	—
應付所得稅		15,037	76,712
		<u>1,481,208</u>	<u>636,825</u>
流動負債淨額		<u>(599,908)</u>	<u>(501,948)</u>
總資產減流動負債		<u>1,446,735</u>	<u>1,055,057</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸		185,717	357,810
承兌票據		—	331,629
遞延稅項負債		225,667	90,347
		<u>411,384</u>	<u>779,786</u>
淨資產		<u>1,035,351</u>	<u>275,271</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
	附註	
資本及儲備		
股本	24,610	49,387
儲備	731,147	38,530
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益總額	755,757	87,917
非控股權益	279,594	187,354
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,035,351	275,271
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業租賃、物業銷售及酒樓業務。於年內，酒樓業務已終止經營。

2. 財務報表編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「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」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露而編製。

(b) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一一年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為599,908,000港元；及
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為768,896,000港元，當中合共約583,179,000港元於二零一一年十二月三十一日起計未來十二個月內到期償還。

董事採納持續經營基準編製財務報表，並實施下列措施以改善本集團之營運資金、流動資金及現金流量狀況：

(i) 其他外部資金的來源

本集團積極開拓其他外部資金來源，以增強本集團之營運資金狀況。

(ii) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支採取措施以緊縮成本控制，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

(iii) 所須融資額度

本集團正與其往來銀行磋商，以獲得所須融資額度以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施／安排，以及其他措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥日後可能產生之任何負債，以及將非流動資產和負債分別重列為流動資產和負債。財務報表未有反映該等調整之影響。

(c) 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。詳情於本公司二零一一年年報內闡述。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂準則及詮釋，並已影響該等綜合財務報表呈報的金額。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況造成任何重大影響，惟對日後交易或安排之會計法或會有影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(作為於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進之部分)

香港會計準則第1號(修訂本)釐明，實體可選擇將其他全面收益之分析按項目於權益變動表或財務報表附註中披露。本年度，就權益之各個組成部分，本集團選擇將該分析於綜合財務報表附註中呈列，並於綜合權益變動表內將其他全面收益以單行呈列。該等修訂已追溯應用，因此，於該等綜合財務報表內之披露經已修訂，以反映有關變動(見綜合權益變動表)。

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)更改關連方之定義及(b)香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)就政府相關實體之披露規定引入部分豁免。

本公司及其附屬公司並非政府相關實體。於本年度應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)所載關連方之經修訂定義，致使於過往準則並無識別為關連方之關連方獲識別。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯營公司被視為本集團之關連方，而該等實體根據過往準則並不被視為本集團之關連方。

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」

作為於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進其中一部分，香港財務報告準則第3號之修訂中闡明，有關於收購日期之非控股權益的計量選擇，僅在非控股權益代表所有權權益且令其持有人於清算時可按比例分佔實體資產淨值之情況下適用。所有其他類型非控股權益按其收購日期公平值計量，除非其他準則規定採用另一計量基準。此外，香港財務報告準則第3號之修訂對於被收購公司員工持有之股份付款獎勵之會計處理提供了更多指引。具體而言，該修訂規定了被收購公司未被替換之的股份付款交易應於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(「市場基礎法」)。

香港會計準則第32號(修訂本)「供股分類」

該等修訂說明以外幣列值之若干供股之分類(作為股本工具或金融負債)。根據該等修訂,實體發行供股權、購股權或認股權證,以讓持有人以固定金額之任何外幣買入該實體固定數量之股本工具,即於該實體之財務報表中分類為股本工具,惟該發售須向其同一類別非衍生股本工具之所有現有擁有人按比例作出。於香港會計準則第32號修訂前,以固定金額之外幣買入該實體固定數量之股本工具之供股權、購股權或認股權證乃分類為衍生工具。該修訂規定須追溯應用。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)最低資金要求之預付款項

該詮釋說明未來供款之退款或扣減何時可根據香港會計準則第19號第58段被視為可動用;最低資金要求如何影響可供扣減之未來供款;及最低資金要求何時會產生負債。該等修訂現時容許以預付最低資金供款之方式確認資產。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號以權益工具抵銷金融負債

該詮釋提供有關透過發行股本工具抵銷金融負債之會計處理指引。尤其是,根據香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號,根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量,而所抵銷金融負債之賬面值與所付代價之任何差額將於損益表中確認。

於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進

除上文所述之香港會計準則第1號(修訂本)外,應用於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進並無對綜合財務報表內申報之金額造成任何重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產與金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債之抵銷 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於整個期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，應用香港財務報告準則第7號(修訂本)將對本集團日後就金融資產轉讓之披露造成影響。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。

香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最主要影響與金融負債(指定按公平值透過損益表計量)之公平值變動之呈列有關，而有關公平值之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險改變之影響，將會於損益表中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額之變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於損益表中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債之公平值變動，乃全數於損益表中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，採納香港財務報告準則第9號於日後可能會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成重大影響(例如本集團於可贖回票據之投資(現時分類為可供出售投資)可能須於其後報告期末按公平值計量，而公平值變動則於損益表中確認)。就本集團之金融資產而言，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並不可行。

一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表之部分及香港詮釋常務委員會詮釋第12號綜合入賬 — 特殊目的實體。香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)參與投資對象之運作所得之或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司之權益及香港詮釋常務委員會詮釋第13號共同控制實體 — 企業之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為合營公司或合資公司，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合資公司須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可以權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響，然而，董事並未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再綜合呈列其若干投資對象，而過往並無綜合呈列之投資對象(例如：根據控制之新定義及香港財務報告準則第10號之相關指引，本集團於聯營公司之投資可能成為本集團之附屬公司)可能會被綜合呈列。此外，應用香港財務報告準則第11號可能導致本集團現時以比例綜合入賬方式計量之共同控制實體之會計處理有所變動。根據香港財務報告準則第11號，該等共同控制實體將會被分類為合營公司或合資公司，視乎各方於共同安排項下之權利及責任而定。然而，董事並未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成影響，並導致綜合財務報表之披露更為全面。

香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益表及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求於其他全面收益部分中作出額外披露，以使其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益表之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

香港會計準則第12號(修訂本)為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業利用公平值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。董事預計，於日後報告期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事並未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

香港會計準則第19號(修訂本)改變定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之轉變與定額福利責任及計劃資產之會計處理有關。該修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號(修訂本)於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預計，香港會計準則第19號(修訂本)將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號(修訂本)可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事並未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故未能量化影響之程度。

4. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業輔屬服務、(iii)經營農業交易市場之佣金收入，及(iv)物業銷售所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額(扣除折扣及有關營業稅)分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
租金收入總額	78,454	69,589
物業輔屬服務之收益	26,807	6,585
經營農業交易市場之佣金收入	36,362	23,175
物業銷售之收益	70,222	—
	<u>211,845</u>	<u>99,349</u>
已終止經營業務：		
銷售食物及飲料	<u>32,315</u>	<u>30,603</u>

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i)物業租賃及(ii)物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由本集團行政總裁定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

分部收益及業績

本集團當前及過往年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	持續經營業務				已終止經營業務		綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額								
外部銷售	<u>141,623</u>	<u>99,349</u>	<u>70,222</u>	<u>—</u>	<u>32,315</u>	<u>30,603</u>	<u>244,160</u>	<u>129,952</u>
業績								
分部業績	<u>435,564</u>	<u>(239,879)</u>	<u>6,297</u>	<u>—</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(1,691)</u>	<u>440,621</u>	<u>(241,570)</u>
未分配企業開支							<u>(60,228)</u>	<u>(59,627)</u>
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	<u>6,484</u>	<u>—</u>
商譽減值虧損	—	(5,181)	—	—	—	—	<u>—</u>	<u>(5,181)</u>
經營溢利／(虧損)							<u>386,877</u>	<u>(306,378)</u>
融資成本							<u>(89,906)</u>	<u>(73,224)</u>
除稅前溢利／(虧損)							<u>296,971</u>	<u>(379,602)</u>
所得稅							<u>(81,534)</u>	<u>43,335</u>
本年度溢利／(虧損)							<u>215,437</u>	<u>(336,267)</u>

呈報分部之會計政策與本公司二零一一年年報所述之本集團會計政策相同，業務分部指未分配中央行政成本、董事薪酬、商譽減值虧損、出售附屬公司之收益、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利／(虧損)。此為報告予本集團行政總裁，以就資源分配作出決定並評估分部表現之計量。

上表呈報收益顯示外界客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一零年：無)。

分部資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務		綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產								
分部資產	<u>2,222,943</u>	<u>1,611,797</u>	<u>245,730</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,520</u>	<u>2,468,673</u>	<u>1,626,317</u>
未分配企業資產							<u>459,270</u>	<u>65,565</u>
綜合總資產							<u>2,927,943</u>	<u>1,691,882</u>
負債								
分部負債	<u>945,402</u>	<u>868,086</u>	<u>89,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,143</u>	<u>1,034,796</u>	<u>869,229</u>
未分配企業負債							<u>857,796</u>	<u>547,382</u>
綜合總負債							<u>1,892,592</u>	<u>1,416,611</u>

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

— 除企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。商譽乃分配予呈報分部；及

— 除企業負債、承兌票據及遞延稅項資產之外，所有負債均分配予呈報分部。

其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合	
	物業租賃		物業銷售		酒樓業務		未分配			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本開支										
— 其他	164,554	29,393	—	—	5,327	2,209	—	—	169,881	31,602
折舊及攤銷	5,205	8,815	—	—	821	2,101	162	429	6,188	11,345
減值虧損										
— 無形資產	—	180,442	—	—	—	—	—	—	—	180,442
— 商譽	—	5,181	—	—	—	—	—	—	—	5,181
— 貿易及其他應收款項	—	88,279	—	—	—	—	—	—	—	88,279

有關主要客戶之資料

截至二零一零年年度，物業租賃業務產生之收益約99,349,000港元中，約41,354,000港元來自向本集團最大客戶作出之銷售。

截至二零一一年年度，並無其他單一客戶貢獻本集團10%或以上之收益。

地區資料

於報告期末，逾90%之本集團收益乃產生自位於中華人民共和國（「中國」）之外部客戶，及本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，無須呈列就分部資產賬面值或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

主要產品及服務之收入

本集團來自主要產品及服務之持續經營業務之收入於上文附註4載列。

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）經扣除：

(a) 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
須於五年內悉數償還之銀行墊款及其他借貸之利息	49,348	35,037
承兌票據之利息	40,558	38,187
	89,906	73,224
已終止經營業務：	—	—
	89,906	73,224

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
向定額供款退休計劃供款	389	221
薪金、工資及其他福利	55,477	26,708
	55,866	26,929
已終止經營業務：		
薪金、工資及其他福利	4,795	3,988
	60,661	30,917

(c) 其他項目

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務：		
其他無形資產之攤銷*	—	5,673
折舊	5,367	3,571
商譽之減值虧損*	—	5,181
無形資產之減值虧損*	—	180,442
貿易及其他應收款項之減值虧損*	—	88,279
出售物業、廠房及設備之虧損	360	6,184
核數師酬金		
— 審核服務	900	900
— 其他服務	250	304
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	1,275	1,176
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之公平值虧損	5,140	—
存貨成本	57,886	—
已終止經營業務：		
折舊	821	2,101
經營租賃支出：最低租賃付款 — 物業租金	3,773	3,482
物業存貨	20,753	20,271

* 列入綜合財務報表所披露之「其他經營開支」。

6. 綜合全面收益表之所得稅

持續經營業務

(i) 綜合全面收益表內稅項即：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	9,037	2,929
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	16,669	—
	<u>25,706</u>	<u>2,929</u>
過往年度之過度撥備		
— 中國企業所得稅	(72,770)	—
	<u>(72,770)</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	128,598	(46,264)
	<u>81,534</u>	<u>(43,335)</u>

由於本集團於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度均無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。年內之中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。中國企業所得稅之稅率為25%(二零一零年：25%)。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅制及規例所載之規定而作出估計。土地增值稅已按增值之多個累進稅率計提，惟作出若干獲准許之扣減。

7. 向本公司擁有人分派之實繳資本盈餘

董事不建議派付截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之股息。

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

持續及已終止經營業務

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利／(虧損)約117,717,000港元(二零一零年：虧損約325,689,000港元)及年內已發行普通股就股份合併及供股之影響作出調整後之加權平均數目840,390,812股(二零一零年：48,080,719股(重列))計算。二零一零年之每股基本虧損已相應調整。

持續經營業務

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利／(虧損)約113,018,000港元(二零一零年：虧損約323,229,000港元)及年內已發行普通股就股份合併及供股之影響作出調整後之加權平均數目840,390,812股(二零一零年：48,080,719股(重列))計算。二零一零年之每股基本虧損已相應調整。

已終止經營業務

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利／(虧損)約4,699,000港元(二零一零年：虧損約2,460,000港元)及年內已發行普通股就股份合併及供股之影響作出調整後之加權平均數目840,390,812股(二零一零年：48,080,719股(重列))計算。二零一零年之每股基本虧損已相應調整。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於年內並無發生攤薄事件，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

9. 貿易及其他應收款項

本集團一般給予其貿易客戶平均30天之信貸期。於二零一一年十二月三十一日之貿易及其他應收款項包括應收款項417,000港元(二零一零年：773,000港元)，其賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日以內	311	587
超過90日但180日以內	81	34
180日以上	25	152
	<u>417</u>	<u>773</u>

10. 貿易及其他應付款項

於二零一一年十二月三十一日之貿易及其他應付款項包括應付貿易款項零港元(二零一零年：1,274,000港元)，其賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日以內	—	1,274
超過90日但180日以內	—	—
	<u>—</u>	<u>1,274</u>

11. 比較財務資料

若干比較數據經已重列，以符合本年度之呈列方式。

摘錄自核數師報告

以下摘錄自本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表內之獨立核數師報告：

意見

「本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在不作出保留意見之情況下，本核數師謹請閣下垂注綜合財務報表附註2(b)載列 貴集團之綜合流動負債超出其綜合流動資產約599,908,000港元。儘管如此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性乃取決於 貴集團於到期日延長短期借貸、獲得長期貸款融資再融資短期借貸、自其現有業務產生足夠經營現金流之能力，使 貴集團於到期時符合其財務承擔及就未來營運資本及融資要求進行融資而定。此等條件連同附註2(b)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團能否繼續持續經營能力產生重大疑問。」

管理層討論及分析

財務業績概要

營業額及毛利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約211,800,000港元，較上一財政年度約99,300,000港元大幅增加約112,500,000港元或約113.2%。

營業額增加乃主要由於農產品交易市場項目的營業額增加及向租戶銷售玉林市項目的若干物業所致。

本集團之毛利由上一財政年度的持續經營業務約75,600,000港元，上升約45.6%至約110,100,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為51.9%，而上一財政年度則約為76.1%。

投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益上升約553,400,000港元(二零一零年：約1,000,000港元)，乃主要由於中國物業價格及本集團項目租金收入增加所致。

行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為259,300,000港元(二零一零年：約101,800,000港元)。一般及行政開支增加主要是由於武漢白沙洲交易市場的全年營運開支及各個項目產生的業務開發成本所致。銷售開支約為53,600,000港元(二零一零年：約500,000港元)，乃主要由於本集團於二零一一年中期於武漢白沙洲之農產品交易市場產生之宣傳開支所致。融資成本約為89,900,000港元(二零一零年：約73,200,000港元)，融資成本增加乃主要由於在回顧年度內取得新計息債務所致。

本公司擁有人應佔溢利

本年度本公司擁有人應佔溢利約為117,700,000港元，而去年虧損則約為325,700,000港元。轉虧為盈乃主要由於本集團投資物業公平值變動及銷售玉林市項目的店舖所致。

股息

本公司董事不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零一零年：無)。

業務回顧

於回顧年度，本集團主要在中國從事農產品交易市場及物業銷售業務。本集團於二零一一年十二月已停止及出售其酒樓業務。

農產品交易市場

武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」)

武漢白沙洲市場位於河北省省會，乃全中國最大的農產品交易市場營運者之一。武漢白沙洲市場位於武漢洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。

於回顧年度，經營武漢白沙洲市場提升本集團的營業額。於二零一一年年中，武漢白沙洲市場開展一系列營銷活動，旨在吸引買賣雙方在市場進行交易。

玉林農副產品交易市場(「玉林市場」)

玉林市場是中國廣西壯族自治區(「廣西」)最大的農產品交易市場之一，設有多個兩層高市場可供出租及一個多層貨倉。於二零一一年，玉林市場之舖位及倉庫出租率平均超過90%，令人鼓舞。玉林市場的貨車運輸量及農產品交易量成績斐然。於回顧年度，出售若干店舖增加本集團於二零一一年的營業額。

為擴展廣西農產品交易市場的市場份額，本集團於二零一一年二月成功收購鄰近一幅約160,000平方米的土地，玉林市場所佔土地因而超逾400,000平方米。本集團已開始興建玉林市場第二期發展擴建部份，預期玉林市場第二期發展完成時(計劃於二零一二年四月)將會是本集團於二零一二年之新收入來源。

徐州農副產品交易市場(「徐州市場」)

徐州市場位於江蘇省北部及中國東部地區，佔地約200,000平方米，設有多個單層高市場及一個多層貨倉。徐州市場是徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集。徐州市場於二零一一年度的收入比上一年度上升約27%，經營表現不俗。

主要收購及出售

土地收購

於二零一一年二月二十八日，本集團以約人民幣62,700,000元之代價收購廣西玉林一幅約160,000平方米的鄰近土地以擴建玉林市場，有助擴展其現有營運。該工程仍在進行。

於二零一一年十一月三日，本集團以約人民幣21,700,000元之代價在掛牌出讓中競買購入廣西欽州一幅約150,000平方米的土地，以計劃開發新農產品交易市場項目。

出售酒樓營運業務

本集團於深圳及北京之兩間酒樓之總營業額約為32,300,000港元(二零一零年：約30,600,000港元)，且除所得稅後之經營虧損約為1,800,000港元(二零一零年：約2,500,000港元)。由於酒樓營運業務持續錄得營運虧損並為求專注於農產品交易市場業務，本集團於二零一一年十二月出售全部酒樓營運業務，錄得收益約6,500,000港元。該已終止經營業務之稅後淨收益約為4,700,000港元。出售事項之詳情請參閱本公司於二零一一年十二月十六日發出之公佈。

集資及資本重組

根據特別授權配售新股份

於二零一零年十一月九日，本公司訂立配售協議，根據本公司於二零一零年十二月二十一日舉行之股東特別大會上董事會尋求及獲得股東批准授予之特別授權，向獨立第三方按全面包銷基準配售300,000,000股股份，並另按竭誠基準配售300,000,000股股份，配售價格為每股0.25港元。全部300,000,000股全面包銷股份已於二零一一年一月五日完成配售，所得款項淨額約為73,100,000港元，用於償還貸款及降低本集團之債務及負債水平，並用於拓展及進一步開發本集團之農產品交易市場。餘下300,000,000股盡力配售股份並未發行，而相關配售協議已於二零一一年三月終止。

資本重組及供股

於二零一一年六月九日，本公司宣佈(其中包括)建議股本重組(「股本重組」)(該建議已根據本公司於二零一一年八月一日舉行之股東特別大會通過之特別決議案於同日生效)及建議供股(「供股」)，詳情如下：

- (a) 合併本公司已發行股份(「股份合併」)，據此，本公司已發行股份中每十股每股面值0.10港元之股份已合併為一股面值1.00港元之合併股份(「合併股份」)；
- (b) 削減本公司已發行股本(「資本削減」)，據此，(i)所有已發行合併股份之面值由每股1.00港元減至每股0.01港元(「經調整股份」)，本公司已發行股本面值相應減少每股已發行合併股份0.99港元；及(ii)註銷由股份合併產生之本公司已發行股本中任何經整合零碎合併股份數目；
- (c) 本公司每一股面值0.10港元之法定但未發行股份拆細為十股每股面值0.01港元之經調整股份；及
- (d) 待股本重組生效後，董事會亦建議以供股方式籌集所得款項總額約464,400,000港元(扣除費用前)。根據供股，本公司將按每持有一股經調整股份獲發三十股供股股份(「供股股份」)之基準，按每股供股股份0.195港元之認購價配發及發行2,381,597,550股供股股份。供股之所得款項淨額估計將約為452,200,000港元，擬將約200,000,000港元用於擴充本集團之農產品交易市場，約150,000,000港元用於償還計息債務，而餘額約102,200,000港元用作本集團之一般營運資金。

本公司董事將與潛在投資者繼續物色其他集資機會，藉此物色合適若干新借款融資額度以進一步加強股東基礎和推動本集團進一步發展。

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為533,200,000港元(二零一零年：約81,500,000港元)，而資產總值及資產淨值分別約為2,927,900,000港元(二零一零年：約1,691,900,000港元)及約1,035,400,000港元(二零一零年：約275,300,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率約為0.6(二零一零年：約2.8)(即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約1,122,300,000港元(二零一零年：約854,900,000港元)(扣除現金及現金等額約533,200,000港元(二零一零年：約81,500,000港元))除以股東資金約1,035,400,000港元(二零一零年：約275,300,000港元))。

資本承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為161,000,000港元(二零一零年：零)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值分別約1,039,000,000港元及約21,000,000港元(二零一零年：分別約595,600,000港元及無)之投資物業及銀行存款，作為銀行借款之抵押。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一零年：無)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要為人民幣及港元。因此，本集團並無任何重大外匯風險。

前景

展望二零一二年，本集團將繼續利用其在行業內的領先地位、容易複製的業務模式、完善的管理系統及優質客戶服務，建立全國性的農產品交易市場網絡。本集團將繼續加強於中國農副產品交易市場之投資，以進一步實踐其對於支持「菜籃子工程」之承諾。為繼續支持農業，中國中央政府於二零一二年年年初再次頒佈針對農業發展的一號文件。

憑藉目前一級農產品交易市場之戰略性定位，本集團將銳意透過在中國(尤其是湖北省、江蘇省及廣西)建立夥伴關係，以磋商、建立和擴大其批發市場平台網絡。憑藉中央政府對農業物流業務的有利支持及本集團的專業經驗，本集團相信，此策略及業務模式將為本公司股東帶來長遠利益。

僱員人數及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用820名(二零一零年：734名)僱員，其中約95.0%為中國員工。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》(「《企業管治守則》」)之守則條文，惟下述事項有所偏離：

守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，且不應由同一人履行。

董事會主席陳振康先生(「陳先生」)自二零一零年八月二日起已兼任本公司行政總裁職位。憑藉豐富的行政及財務管理經驗，陳先生完全勝任此職位，且對提升本公司應對競爭激烈且充滿挑戰的商業環境的效率而言具有極大價值。此外，本集團許多負責日常業務營運單位的人員亦具豐富經驗，且董事會的三名執行董事及三名獨立非執行董事均擁有本集團持續發展所需之均衡技能及經驗。然而，本公司將就此不時進行檢討，或於適宜或適當時物色任何其他合適人選擔任行政總裁，並於適當時作出進一步公佈。

本公司的企業管治常規之進一步詳細內容，將載列本公司於二零一一年年報所載企業管治報告內。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就其董事進行證券交易採納其內部行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所載之規定標準。經向全體董事進行具體查詢後，本公司確認於整個回顧財政年度內全體董事均已遵守《標準守則》所載之標準規定。

審核委員會

本公司已按照上市規則規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以檢討和監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括本公司全體三名獨立非執行董事，即吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士，並由林家禎女士擔任主席。審核委員會與管理層及本公司核數師已審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

股東週年大會

本公司二零一二年股東週年大會將於二零一二年五月三日(星期四)上午十時正假座香港九龍麼地64號九龍香格里拉大酒店閣樓海景廳I舉行，召開有關大會之通告將按上市規則規定於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

刊發全年業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.cnagri-products.com) 刊發。載有上市規則規定之全部資料的二零一一年年報將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命
China Agri-Products Exchange Limited
中國農產品交易有限公司
主席兼行政總裁
陳振康

香港，二零一二年三月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳振康先生、梁永健先生及梁瑞華先生；而本公司之獨立非執行董事為吳日章先生、李春豪先生及林家禎女士。