

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈 及行政總裁之變更

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」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	4	287,482	211,845
經營成本		(126,900)	(118,462)
<b>毛利</b>		<b>160,582</b>	93,383
其他收益及其他淨收入		5,328	31,518
投資物業公平值淨收益		538,287	553,440
一般及行政開支		(236,234)	(259,276)
銷售開支		(12,654)	(53,556)
<b>經營溢利</b>		<b>455,309</b>	365,509
融資成本	5(a)	(103,337)	(89,906)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>351,972</b>	275,603
所得稅	6	(135,488)	(64,865)
<b>持續經營業務之本年度溢利</b>		<b>216,484</b>	210,738

## 綜合全面收益表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本年度溢利		—	4,699
<b>本年度溢利</b>		<b>216,484</b>	215,437
<b>其他全面收益 (扣除所得稅)</b>			
換算境外業務引致之匯兌差額		18,684	50,803
<b>本年度全面收入總額</b>		<b>235,168</b>	266,240
<b>以下人士應佔溢利：</b>			
本公司擁有人		145,678	117,717
非控股權益		70,806	97,720
		<b>216,484</b>	215,437
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		161,923	157,807
非控股權益		73,245	108,433
		<b>235,168</b>	266,240
<b>每股盈利</b>			
持續及已終止經營業務			
— 基本	8(a)	<b>0.06港元</b>	0.14港元
— 攤薄	8(b)	<b>0.06港元</b>	0.14港元
持續經營業務			
— 基本	8(a)	<b>0.06港元</b>	0.13港元
— 攤薄	8(b)	<b>0.06港元</b>	0.13港元

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		30,575	30,444
投資物業		3,408,915	2,009,755
商譽		6,444	6,444
		<u>3,445,934</u>	<u>2,046,643</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		168,149	245,730
貿易及其他應收款項	9	313,930	97,730
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		5,410	4,646
應收稅項		4,521	—
現金及現金等額		393,954	533,194
		<u>885,964</u>	<u>881,300</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		947,899	409,832
預收按金票據		135,054	130,244
銀行及其他借貸		275,452	583,179
政府補助金		2,860	2,838
承兌票據		376,000	353,387
應付所得稅		7,581	1,728
		<u>1,744,846</u>	<u>1,481,208</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(858,882)</u>	<u>(599,908)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,587,052</u>	<u>1,446,735</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		969,358	185,717
遞延稅項負債		350,188	225,667
		<u>1,319,546</u>	<u>411,384</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,267,506</u>	<u>1,035,351</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		24,610	24,610
儲備		893,070	731,147
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>917,680</u>	<u>755,757</u>
非控股權益		349,826	279,594
<b>權益總額</b>		<u>1,267,506</u>	<u>1,035,351</u>

# 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，其附屬公司主要在中華人民共和國（「**中國**」）從事農產品交易市場的物業租賃及物業銷售業務。

## 2. 綜合財務報表編製基準

### (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，惟董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為858,882,000港元；
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為1,244,810,000港元，當中合共約275,452,000港元於二零一二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期償還；及
- 本集團擁有約376,000,000港元之承兌票據及應付利息約94,000,000港元，於二零一二年十二月三十一日尚未償還，此應付利息列於按金及其他應付款之中。

董事採納持續經營基準編製綜合財務報表，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

於二零一二年十二月三十一日後，本集團與PNG資源控股有限公司之間接全資附屬公司Peony Finance Limited (「**Peony Finance**」) 訂立日期為二零一三年二月四日之貸款協議，Peony Finance 據此向本公司提供循環信貸融資合計金額最高為60,000,000港元。

於二零一三年三月六日，本集團就提供Peony Finance授予之金額上限合共為140,000,000港元之循環信貸融資而與Peony Finance訂立貸款協議。

(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。

(iv) 本公司對王女士及天九發出之令狀

於二零一二年九月二十一日，香港特別行政區高等法院原訟法庭(「**法院**」) 授出一項禁制令(「**禁制令**」)，有效期直至進一步法院令狀及／或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王秀群女士(「**王女士**」) 及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」) 向任何第三方對兩份文據(據稱是本公司分別與王女士及天九訂立之買賣協議之承兌票據)(該兩份文據統稱「**文據**」) 作出背書、分配、轉讓或磋商。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「**承諾**」) 生效，彼等向本公司承諾不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，本公司於二零一一年十月開始對王女士及天九提出訴訟，各情況直至法院作出最終判決為止。法院進一步傳令，於授出進一步令狀前，禁制令將繼續有效。

於二零一三年三月，本公司、王女士及天九共同向法院申請，在不影響承諾繼續生效之情況下解除禁制令。有關申請由法院受理。根據本公司之法律顧問，承諾與禁制令具有相同法律效力。

根據本公司目前獲得之承諾，本公司不再於二零一二年十二月五日之文據到期時付款。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施或安排，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。綜合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。詳情於本公司二零一二年年報闡述。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本公司已首次應用香港會計師公會所頒佈於本公司自二零一二年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「**新香港財務報告準則**」）。新香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等綜合財務報表造成重大財務影響。

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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第11號(修訂本)及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之 年度改進 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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：

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。

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變動引致之金融負債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。

董事預期，本集團之綜合財務報表於二零一五年一月一日年度期間開始將會採納香港財務報表第9號，且應用新準則或會對本集團金融資產所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳情審閱前，呈報該影響之合理估計並不切合實際。

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號之披露準則較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第11號(修訂本)及香港財務報告準則第12號(修訂本)，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

董事並無預期該等修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

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。

董事並無預期該等修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本澄清與抵銷金融資產與金融負債規定有關之現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具披露與抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)之有關資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之全年期間以及有關全年期間內之中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之全年期間方始生效，並追溯應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號修訂本或會導致就未來抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

香港會計準則第1號(修訂本)於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。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。修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

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。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之全年期間生效。香港財務報告準則修訂本包括：

香港會計準則第1號(修訂本)規定曾追溯應用會計政策變動，或曾作出追溯重列或重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)澄清實體僅為追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表有重大影響時呈列第三份財務狀況表，且第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

香港會計準則第16號之修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，董事預期香港會計準則第16號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬，董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，乃因本集團已採納該處理法。

#### 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
租金收入總額	95,723	78,454
物業輔屬服務之收益	34,607	26,807
經營農業交易市場之佣金收入	59,260	36,362
物業銷售之收益	97,892	70,222
	<u>287,482</u>	<u>211,845</u>
<b>已終止經營業務：</b>		
銷售食物及飲料	—	32,315
	<u>287,482</u>	<u>244,160</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			
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>營業額</b>								
外部銷售	<u>189,590</u>	<u>141,623</u>	<u>97,892</u>	<u>70,222</u>	<u>—</u>	<u>32,315</u>	<u>287,482</u>	<u>244,160</u>
<b>業績</b>								
分部業績	<u>531,946</u>	<u>435,564</u>	<u>7,548</u>	<u>(10,372)</u>	<u>—</u>	<u>(1,240)</u>	<u>539,494</u>	<u>423,952</u>
未分配企業開支							(84,185)	(60,228)
出售附屬公司之收益							—	6,484
經營溢利							<u>455,309</u>	370,208
融資成本							<u>(103,337)</u>	(89,906)
除稅前溢利							<u>351,972</u>	280,302
所得稅							<u>(135,488)</u>	(64,865)
本年度溢利							<u>216,484</u>	<u>215,437</u>

呈報分部之會計政策與本公司二零一二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及董事薪酬、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（二零一一年：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			
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資產</b>								
分部資產	3,940,816	2,222,943	178,122	245,730	—	—	4,118,938	2,468,673
未分配企業資產							212,960	459,270
							<u>4,331,898</u>	<u>2,927,943</u>
<b>負債</b>								
分部負債	1,602,100	945,402	85,453	89,394	—	—	1,687,553	1,034,796
未分配企業負債							1,376,839	857,796
							<u>3,064,392</u>	<u>1,892,592</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。
- 除企業負債及遞延稅項負債之外，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			
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資本開支										
— 其他	834,902	164,554	—	—	—	5,327	451	—	835,353	169,881
折舊及攤銷	4,664	5,205	—	—	—	821	442	162	5,106	6,188
	<u>839,566</u>	<u>169,759</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,148</u>	<u>893</u>	<u>162</u>	<u>840,459</u>	<u>176,069</u>

## 有關主要客戶之資料

截至二零一二年及二零一一年年度，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

除稅前溢利乃經扣除以下各項後釐定：

### (a) 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
須於五年內悉數償還之銀行墊款及其他借貸之利息	63,315	49,348
承兌票據之利息	40,022	40,558
	<hr/>	<hr/>
	103,337	89,906
<b>已終止經營業務：</b>	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>103,337</b>	<b>89,906</b>

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
向定額供款退休計劃供款	515	389
薪金、工資及其他福利	71,660	55,477
	<hr/>	<hr/>
	72,175	55,866
<b>已終止經營業務：</b>	<hr/>	<hr/>
薪金、工資及其他福利	—	4,795
	<hr/>	<hr/>
	<b>72,175</b>	<b>60,661</b>

(c) 其他項目

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
折舊	5,106	5,367
出售物業、廠房及設備之虧損	220	360
核數師酬金		
— 審核服務	950	900
— 其他服務	250	250
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	2,826	1,275
在損益表處理之		
金融資產之未變現虧損	335	4,800
在損益表處理之金融資產之已變現虧損	893	340
物業存貨成本	78,620	57,886
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>已終止經營業務：</b>		
折舊	—	821
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	—	3,773
存貨成本	—	20,753
	<u>          </u>	<u>          </u>

6. 綜合全面收益表所得稅

持續經營業務

綜合全面收益表內稅項即：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅	14,059	9,037
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>過往年度之過度撥備</b>		
— 中國企業所得稅	—	(72,770)
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	121,429	128,598
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>135,488</u>	<u>64,865</u>

由於本集團於截至二零一二年及二零一一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%（二零一一年：25%）。

## 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二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

#### 持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約145,678,000港元(二零一一年：約117,717,000港元)及加權平均數目2,460,984,135股普通股(二零一一年：840,390,812股)計算。

#### 持續經營業務

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約145,678,000港元(二零一一年：約113,018,000港元)及加權平均數目2,460,984,135股普通股(二零一一年：840,390,812股)計算。

#### 已終止經營業務

截至二零一一年止年度，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度盈利約4,699,000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股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於年內並無發生攤薄事件，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 貿易及其他應收款項

於報告期末，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項，其賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日以內	485	311
超過90日但180日以內	18	81
180日以上	18	25
	<u>521</u>	<u>417</u>

## 核數師報告摘錄

以下摘錄自本集團截至二零一二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 貴公司及貴集團於二零一二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858,882,000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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約287,500,000港元，較上一財政年度約211,800,000港元大幅增加約75,700,000港元或約35.7%。該增加乃主要由於農產品交易市場項目的營業額增加及銷售玉林宏進農副產品交易市場（「**玉林市場**」）的若干物業所致。

本集團之毛利由上一財政年度約93,400,000港元，上升約72.0%至約160,600,000港元。於本財政年度，本集團之毛利率約為55.9%，而上一財政年度則約為44.1%。

#### 投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益上升約538,300,000港元（二零一一年：約553,400,000港元），乃主要由於中國物業價格市值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236,200,000港元(二零一一年：約259,300,000港元)。其輕微減少主要是由於嚴控各個市場之經營開支以及審慎控制各個項目的業務發展成本所致。銷售開支約為12,700,000港元(二零一一年：約53,600,000港元)，較去年大幅減少乃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並未於二零一二年發生所致。融資成本約為103,300,000港元(二零一一年：約89,900,000港元)，有關增加超逾於二零一一年所產生者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

年內本公司擁有人應佔溢利約為145,700,000港元，而去年約為117,700,000港元。變動主要是由於確認玉林市場店舖銷售額增加以及武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)之出色業績。

## 股息

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。本公司於回顧年度內並無向股東派發中期股息(二零一一年：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。於二零一二年，武漢白沙洲市場獲全國城市農貿中心聯合會評為全國城市農貿中心50強。

於年度回顧內，武漢白沙洲市場的營業額與二零一一年相比上升約58%，為本集團作出巨大貢獻。經營業績好轉乃由於二零一二年開展一系列有效市場推廣活動所致。

#### 玉林農副產品交易市場

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，設有多種市場舖位及多層貨倉。本集團分別於二零一一年二月及二零一二年十二月成功收購面積約160,000平方米及73,000平方米之兩幅土地，令玉林市場之土地儲備增加至超過470,000平方米。於二零一二年，本集團已完成部份玉林市場第二期之擴建工程，於二零一二年為本集團帶來新的收入來源。

於回顧年度，出售若干店舖增加本集團於二零一二年的營業額。

### 徐州農副產品交易市場

徐州農副產品交易市場（「**徐州市場**」）位於華東地區的江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多個舖位及一個多層貨倉。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，於蔬菜分銷方面表現加速提升。徐州市場於二零一二年的收入比上年度增加約19%，經營表現穩定且不俗。徐州市場於二零一二年獲全國城市農貿中心聯合會頒授首批五大農產品批發市場之一。

## 重大收購

### 收購土地

於二零一二年八月三十一日，本集團成功投得中國河南省（「**河南**」）洛陽市的一幅土地，該土地面積約為133,000平方米，代價約為人民幣46,000,000元。本集團擬於該土地開發新的農產品交易項目。

於二零一二年十二月二十四日，本集團成功收購中國廣西省壯族自治區（「**廣西**」）玉林市一幅約73,000平方米的土地，代價為人民幣90,600,000元，擬將用於擴大現有之玉林市場。該土地毗連本集團現有之玉林市場，有助於擴展廣西現有業務。

## 報告期後事項

### 收購土地

於二零一三年一月十日，本集團成功收購河南開封市五幅合共約408,000平方米的土地，總代價約為人民幣116,300,000元，並計劃用於在河南開發新農產品交易項目。

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得中國江蘇省（「**江蘇**」）淮安市的一幅土地，該土地面積約為53,000平方米，代價為人民幣42,000,000元，並計劃用於在江蘇開發新的農產品交易項目。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為394,000,000港元（二零一一年：約533,200,000港元），而資產總值及資產淨值分別約為4,331,900,000港元（二零一一年：約2,927,900,000港元）及約1,267,500,000港元（二零一一年：約1,035,400,000港元）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債比率約為1.0（二零一一年：約0.6）（即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約1,620,800,000港元（二零一一年：約1,122,300,000港元）扣除現金及現金等額約394,000,000港元（二零一一年：約533,200,000港元））除以股東資金約1,267,500,000港元（二零一一年：約1,035,400,000港元）。

## 資本承擔及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約441,700,000港元(二零一一年：約161,300,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值分別約1,313,400,000港元及約20,800,000港元(二零一一年：分別約1,039,000,000港元及約21,000,000港元)之投資物業及銀行存款，作為銀行融資之抵押。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一一年：無)。

於二零一二年十二月三十一日，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

展望二零一三年，本集團將繼續利用其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、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。洛陽項目預期於二零一三年開始營運，本集團相信河南的新旗艦項目將成為其他新項目的良好業務及營運模範。

本集團將繼續增強對中國農副產品批發市場的投資，以進一步實踐對國務院二零一三年一號文件連續十年對農業之支持。利用其於一級農產品市場取得之戰略性定位，本集團將會致力透過於中國多個省份建立合作關係或投資，以磋商及擴建具規模之批發市場網絡。

憑藉中央政府對農業物流業務的有利支持及本集團的領先專業經驗，再加上土地儲備大幅提升，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用942名(二零一一年：820名)僱員，其中約95.8%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

於截至二零一二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。

## 行政總裁之變更

陳振康先生（「**陳先生**」）辭任本公司行政總裁但仍擔任董事會主席，自二零一三年三月二十日起生效，以遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條，王冠駒先生於同日調任為本公司行政總裁（前為董事總經理）。

王冠駒先生之履歷詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二日之公佈內。

## 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一二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》（有效期至二零一二年三月三十一日止）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）（統稱「**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

根據企業管治守則之守則條文第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。

董事會主席陳先生自二零一零年八月開始擔任本公司行政總裁。關於年內本公司並無區分董事會主席及本公司行政總裁角色之安排及考慮原因之進一步詳情載於本公司二零一二年中期報告內。如上文所披露，本公司自二零一三年三月二十日起已重新遵守守則條文第A.2.1條。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就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二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 股東週年大會

本公司二零一三年股東週年大會將於二零一三年五月十六日(星期四)上午十時正假座香港九龍麼地道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](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 ([www.cnagri-products.com](http://www.cnagri-products.com)) 刊發。載有上市規則規定之全部資料的二零一二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

**陳振康**

香港，二零一三年三月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳振康先生、王冠駒先生、梁瑞華先生及游育城先生；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。