

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。



## 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)

#### 截至二零一三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」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三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：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4	408,544	287,482
經營成本		(216,561)	(126,900)
<b>毛利</b>		<b>191,983</b>	160,582
其他收益及其他淨收入		9,645	5,328
投資物業公平值淨收益		671,065	538,287
一般及行政開支		(245,895)	(236,234)
銷售開支		(42,774)	(12,654)
<b>經營溢利</b>		<b>584,024</b>	455,309
融資成本	5(a)	(164,848)	(103,337)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>419,176</b>	351,972
所得稅	6	(198,457)	(135,488)
<b>本年度溢利</b>		<b>220,719</b>	216,484

## 綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>其他全面收益(扣除所得稅)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算境外業務引致之匯兌差額		<u>83,530</u>	<u>18,684</u>
其他全面收益(扣除所得稅)		<u>83,530</u>	<u>18,684</u>
<b>本年度全面收入總額(扣除所得稅)</b>		<u><b>304,249</b></u>	<u><b>235,168</b></u>
<b>以下人士應佔溢利：</b>			
本公司擁有人		<u>154,980</u>	<u>145,678</u>
非控股權益		<u>65,739</u>	<u>70,806</u>
		<u><b>220,719</b></u>	<u><b>216,484</b></u>
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<u>228,795</u>	<u>161,923</u>
非控股權益		<u>75,454</u>	<u>73,245</u>
		<u><b>304,249</b></u>	<u><b>235,168</b></u>
<b>每股盈利</b>			
— 基本(經重列)	8(a)	<u><b>2.10 港元</b></u>	<u>1.97 港元</u>
— 攤薄(經重列)	8(b)	<u><b>2.10 港元</b></u>	<u>1.97 港元</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		45,412	30,575
投資物業		3,420,587	3,408,915
商譽		6,444	6,444
		<u>3,472,443</u>	<u>3,445,934</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		1,646,691	168,149
貿易及其他應收款項	9	293,903	313,930
應收貸款		12,789	—
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		5,546	5,410
應收稅項		—	4,521
現金及現金等額		267,422	393,954
		<u>2,226,351</u>	<u>885,964</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		989,606	947,899
預收按金票據		99,620	135,054
銀行及其他借貸		961,128	275,452
政府補助金		2,941	2,860
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		36,801	7,581
		<u>2,466,096</u>	<u>1,744,846</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(239,745)</u>	<u>(858,882)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,232,698</u>	<u>2,587,052</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		1,104,876	969,358
遞延稅項負債		506,974	350,188
		<u>1,611,850</u>	<u>1,319,546</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>1,620,848</u></u>	<u><u>1,267,506</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,510	24,610
儲備		1,170,079	893,070
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>1,199,589</u>	<u>917,680</u>
非控股權益		421,259	349,826
<b>權益總額</b>		<u><u>1,620,848</u></u>	<u><u>1,267,506</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國農產品交易有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」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。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

### 2. 主要會計政策

#### (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。

#### (b) 綜合財務報表編製基準

##### (i) 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：

- 本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為239,745,000港元；
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為2,066,004,000港元，當中合共約961,128,000港元於二零一三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117,500,000港元，於二零一三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

於二零一三年十二月四日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬籌集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)，方式為以供股方式按認購價每股供股股份0.465港元發行1,106,619,045股供股股份。建議供股已於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會上以投票表決方式正式通過。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日、二零一四年二月二十日及二零一四年三月三日之公佈、通函及章程。

(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。

根據本公司現時取得之承諾，本公司不再需要於二零一二年十二月五日文據到期時付款。

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，誠如下文載列之會計政策內闡述。

歷史成本一般乃根據交換資產所付代價之公平值。公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 3. 應用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，本公司已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於本公司自二零一三年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披露 披露於其他實體之權益：過渡指引
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則(修訂本)	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
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

除香港會計準則第1號修訂本外，應用此等新訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

採納香港會計準則第1號修訂本後會計政策的即時變動性質載述於下文。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號修訂本於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號修訂本為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，而收益表更名為損益表。香港會計準則第1號修訂本保留選擇於一份獨立報表或兩份獨立但連貫的報表中損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本要求在其他全面收益一節內將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。有關修訂並無改變呈列除稅前或除稅後其他全面收益項目的選擇。

本集團並無於此等綜合財務報表提早應用下列已頒佈但尚未生效的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>3</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則 第7號及香港會計準則第39號的對沖會計法 及修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告 準則的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告 準則的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>3</sup> 並無釐定強制生效日期，但可供採納。

<sup>4</sup> 於二零一六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9號 — 金融工具

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號之主要規定載述如下：

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。

實體須應用香港財務報告準則第9號的日期先前定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已剔除，以為財務報表的編製者提供足夠時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈的較後日期起生效。

董事預期應用香港財務報表第9號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。

## **香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號之修訂本 — 抵銷金融資產及金融負債以及相關披露**

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36號(修訂本) — 資產減值：非金融資產的可收回金額披露**

香港會計準則第36號修訂本剔除於香港財務報告準則第13號頒佈時可能由香港會計準則第36號的後續修訂引入的若干非計劃披露規定。此外，有關修訂規定當減值資產的可收回金額乃根據公平值減出售成本計算時須披露公平值計量的其他資料。香港會計準則第36號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。然而，實體不可於並無應用香港財務報告準則第13號的期間（包括可資比較期間）應用該等修訂。

董事預計應用此等香港會計準則第36號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## **香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) — 投資實體**

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體的特定業務類別。「投資實體」一詞所指實體是指其業務宗旨是投資資金純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼有的實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、風險投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制的所有被投資公司（即全部附屬公司）綜合入賬。財務報表的編製者及使用者均指出，將投資實體的附屬公司綜合入賬並無得出對投資者有用的資料。相反，按公平值報告所有投資（包括於附屬公司的投資）則提供最有用且相關的資料。

有見及此，有關修訂對香港財務報告準則第10號的綜合入賬規定製定了例外情況，並規定投資實體按公平值於損益計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。有關修訂亦載列對投資實體的披露規定。

有關修訂由二零一四年一月一日起生效，並可提早採納，以供投資實體在首次應用香港財務報告準則第10號的其餘規定時可同時應用有關修訂。

董事預計應用此等香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 香港會計準則第39號(修訂本) — 衍生工具更替及對沖會計法的延續

由於法例或規例的原因，適用範圍較窄的有關修訂本於衍生工具(已指定為對沖工具)更替以與中央對手方進行結算的情況下容許繼續使用對沖會計法，惟前提是符合特定條件(就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方)。

已引入此寬減措施以應對於多個司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替的法律變動。該等法律變動乃由二十國集團承諾提高場外衍生工具的透明度及以與國際一致及非歧視性的方式監管而促成。

類似寬減措施將被納入香港財務報告準則第9號內。

有關修訂將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，屆時亦須追溯應用，但可提前應用。

董事預計應用此等香港會計準則第39號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號是對香港會計準則第37號的詮釋，並論述實體應如何於其財政報表中說明用於支付政府所設的徵費而非所得稅項的負債。所提出的主要問題在於實體應何時確認負債以支付徵費。其澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關法律所述的活動。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用。

## 4. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業輔屬服務、(iii)經營農產品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)分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業租金收入	137,824	95,723
物業輔屬服務之收益	39,064	34,607
經營農產品交易市場之佣金收入	62,037	59,260
物業銷售之收益	169,619	97,892
	<u>408,544</u>	<u>287,482</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)經營農產品交易市場及(ii)物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由主要營運決策者定期檢討，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：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額						
外部銷售	<u>238,925</u>	<u>189,590</u>	<u>169,619</u>	<u>97,892</u>	<u>408,544</u>	<u>287,482</u>
業績						
分部業績	668,631	531,946	6,661	7,548	675,292	539,494
未分配企業業績					<u>(91,268)</u>	<u>(84,185)</u>
經營溢利					584,024	455,309
融資成本					<u>(164,848)</u>	<u>(103,337)</u>
除稅前溢利					419,176	351,972
所得稅					<u>(198,457)</u>	<u>(135,488)</u>
本年度溢利					<u>220,719</u>	<u>216,484</u>

呈報分部之會計政策與附註2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、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利／(虧損)。此乃就資源分配及分部表現評估而向主要營運決策人匯報之方式。

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(二零一二年：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：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產						
分部資產	3,922,216	3,940,816	1,646,691	178,122	5,568,907	4,118,938
未分配企業資產					<u>129,887</u>	<u>212,960</u>
					<u>5,698,794</u>	<u>4,331,898</u>
負債						
分部負債	1,542,528	1,602,100	469,812	85,453	2,012,340	1,687,553
未分配企業負債					<u>2,065,606</u>	<u>1,376,839</u>
					<u>4,077,946</u>	<u>3,064,392</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。商譽乃分配予經營農產品交易市場。
- 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：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本開支								
— 其他	<b>259,730</b>	834,902	—	—	<b>4,187</b>	451	<b>263,917</b>	835,353
投資物業之								
公平值淨收益	<b>671,065</b>	538,287	—	—	—	—	<b>671,065</b>	538,287
按公平值列賬及								
在損益表處理之								
金融資產未變現								
收益／(虧損)	—	—	—	—	<b>133</b>	(335)	<b>133</b>	(335)
折舊及攤銷	<b>5,800</b>	4,664	—	—	<b>743</b>	442	<b>6,543</b>	5,106

### 有關主要客戶之資料

截至二零一三年及二零一二年止年度，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，全部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益

本集團來自主要產品及服務之收益載於上文。

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除：

### (a) 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	145,941	63,490
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	4,982	—
承兌票據之利息	23,500	40,022
減：分類為已資本化作在建投資物業之金額	(8,768)	(175)
分類為已資本化作物業存貨之金額	(807)	—
	<u>164,848</u>	<u>103,337</u>

借貸之加權平均資本化率為每年6.4%至9.8% (二零一二年：6.4%)。

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向界定供款退休計劃供款	685	515
薪金、工資及其他福利	98,191	71,660
	<u>98,876</u>	<u>72,175</u>

### (c) 其他項目

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	6,543	5,106
出售物業、廠房及設備之虧損	52	220
核數師酬金		
— 審核服務	1,200	950
— 其他服務	200	250
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	3,389	2,826
在損益表處理之金融資產之未變現虧損	—	335
出售按公平值列賬及在損益表處理之金融資產已變現虧損	—	893
物業存貨成本	<u>135,928</u>	<u>78,620</u>

## 6. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

綜合損益及其他全面收益表內稅項即：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅	<u>53,508</u>	<u>14,059</u>
	<u>53,508</u>	<u>14,059</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	<u>144,949</u>	<u>121,429</u>
	<u>198,457</u>	<u>135,488</u>

由於本集團於截至二零一三年及二零一二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%（二零一二年：25%）。

## 7. 股息

董事不建議派付截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之股息。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

本公司進行股份合併，基準為已發行股本中每股面值0.01港元之每四十(40)股合併為一(1)股每股面值0.40港元之合併股份；及當時所有已發行合併股份之面值已由每股0.40港元削減至每股0.01港元，且已發行股本將削減每股已發行合併股份0.39港元。股份合併及股本削減之生效日期為二零一四年二月十八日。

所有呈報期間每股基本及攤薄盈利將就股份合併之影響進行追溯調整。於股份合併生效後，2,950,984,135股已發行股份數目乃合併為73,774,603股。

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔年度溢利約154,980,000港元（二零一二年：約145,678,000港元）就合併股份數目計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於年內並無發生攤薄事件，故截至二零一三年及二零一二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

貿易及其他應收款項所包括之應收貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日以內	229	485
超過90日但180日以內	11	18
180日以上	10	18
	<u>250</u>	<u>521</u>

本集團一般給予其貿易客戶30天之信貸期。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和商譽後，應客戶報告而延長信貸。

## 摘自核數師報告

以下摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表中獨立核數師報告：

### 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 貴集團於二零一三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239,745,000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 貴集團按持續經營基準繼續經營之能力產生重大疑問。

## 管理層討論及分析

### 營業額及毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約408,500,000港元，較去年約287,500,000港元大幅增加約121,000,000港元或約42.1%。該增加乃主要由於本集團農產品交易市場之收入增加及確認玉林宏進農副產品交易市場（「玉林市場」）若干物業銷售之持續銷售所致。

本集團之毛利由去年約160,600,000港元，上升約19.6%至約192,000,000港元。於本年度，本集團之毛利率約為47.0%，而去年則約為55.9%。由於物業銷售之毛利較經營農產品交易市場業務之毛利略低，因而，毛利率稍微減少。

### 投資物業公平值淨收益

投資公平值淨收益約為671,100,000港元（二零一二年：約538,300,000港元），主要來自中國物業項目之市值及本集團項目物業管理收入增加。

## 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為245,900,000港元(二零一二年：約236,200,000港元)。該輕微增加乃由於本集團之行政開支及業務發展成本所致。銷售開支約為42,800,000港元(二零一二年：約12,700,000港元)，該增加乃主要由於二零一三年新建農產品交易市場：洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)產生營銷及宣傳開支所致。融資成本約為164,800,000港元(二零一二年：約103,300,000港元)，有關增加乃由於本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155,000,000港元，而去年約為145,700,000港元。適度增加主要是由於確認玉林市場店舖銷售額以及武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)之出色經營業績。

## 股息

董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。本公司於本年度內並無向本公司之股東派發二零一三年中期股息(二零一二年：無)。

## 業務回顧

本集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。於二零一三年，本集團市場之經營表現及市場地位均令人滿意。

### 武漢白沙洲農副產品交易市場

武漢白沙洲市場位於湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約為160,000平方米。於二零一三年，武漢白沙洲市場獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心十強」(以交易金額計)。該殊榮反映了本集團對作為中國農產品市場營運商翹楚之努力及專業地位。

因為武漢白沙洲市場樹立了對客戶及租戶之聲譽並錄得良好往績，於回顧年度，武漢白沙洲市場之營業額持續增長，超過二零一二年營業額之23.6%，經營表現令人鼓舞。

### 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**」)最大之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分別為約160,000平方米及約73,000平方米的兩幅土地。玉林市場擁有約73,000平方米土地儲備作未來發展用途。本集團已完成部份玉林市場第二期開發之擴建工程，其成為本集團二零一三年之新增長

推動力。於回顧年度，玉林市場獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心七十五強」(以交易金額計)。作為農產品市場新秀，此殊榮表明玉林市場有能力成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於回顧年度，本集團成功出售大部分商舖，帶動於二零一三年的營業額上升。而經營農產品交易市場及物業銷售表現令人滿意，收入分別較去年增長約27.1%及73.3%。

### **徐州農副產品交易市場**

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)位於江蘇省北部，佔地約200,000平方米，設有多種舖位及多層貨倉。徐州市場是徐州市及中國江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集，並於二零一三年獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心五十強」(以交易金額計)。

徐州市場經營表現隱定且令人滿意，二零一三年收入較去年增加約12.1%。

### **洛陽農副產品交易市場**

洛陽市場為本集團之新旗艦項目，同時，亦為本集團於中國河南省之首個農產品交易市場項目。根據二零一零年全國人口普查，河南省為中國第三人口大省，人口超過9,400萬，而根據二零一二年國家統計局數據，河南省為全國31個省市當中第五大省級經濟體。洛陽市場為本集團開發中國中部地區之策略佈局之主要里程碑。本集團計劃興建多種市場舖位及多層商舖。於二零一二年八月及二零一三年十月，本集團成功收購兩幅分別133,000平方米及122,000平方米之土地。洛陽市場部份項目已完成建設，並已於二零一三年年底試運。展望於二零一四年，洛陽市場預期將成為本集團業務之主要增長動力。

## **重大收購**

### **收購土地**

於二零一三年一月十日，本集團成功投得河南省開封市五幅土地，合共約408,000平方米，總代價約為人民幣116,300,000元，將用作開發河南省新農產品交易市場項目。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十一日之公佈。

於二零一三年一月十五日，本集團成功投得江蘇省淮安市合計約53,000平方米之一幅土地，代價為人民幣42,000,000元，此地塊將用於開發新農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年一月十六日之公佈。

於二零一三年十月二十一日，本集團成功投得河南省洛陽市一幅合共約122,000平方米之土地，代價約為人民幣43,100,000元，用以擴大現有農產品交易市場項目。其詳情已披露於本公司日期為二零一三年十月二十三日之公佈。

## 報告期後事項

### 土地收購

於二零一四年一月十二日，本集團成功投得遼寧省盤錦市三幅合共約160,000平方米之土地，代價為人民幣29,100,000元，用以開發新農產品交易市場。其詳情已披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約為5,698,800,000港元(二零一二年：約4,331,900,000港元)及約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約為1.3(二零一二年：約1.0)，即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約2,442,000,000港元(二零一二年：約1,620,800,000港元)(扣除現金及現金等額約267,400,000港元(二零一二年：約394,000,000港元))除以股東資金約1,620,800,000港元(二零一二年：約1,267,500,000港元)。

### 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約590,500,000港元(二零一二年：約441,700,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備及建築合約之承擔。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一二年：無)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已向宏安集團有限公司之一間附屬公司抵押若干附屬公司之股份及全部資產以及本公司於該等附屬公司擁有之貸款。上述抵押詳情已披露於本公司日期為二零一二年七月十六日之公佈。本集團亦已向若干銀行抵押賬面值約1,836,000,000港元(二零一二年：分別約1,313,400,000港元之投資物業及約20,800,000港元之銀行存款)之若干投資物業及物業存貨，作為銀行貸款之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，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以人民幣及港元計值。因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。

## 集資活動

### 根據一般授權配售新股份

於二零一三年十一月六日，本公司根據本公司一般授權發行合計490,000,000股本公司新股份（「股份」），每股價格為0.112港元，透過配售代理進行配售。募集所得款項淨額合計約53,100,000港元，用作本集團未來開發現有及／或新農產品交易市場及其一般營運資金。配售之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十月二十五日及二零一三年十一月六日之公佈。

### 股本重組、供股及紅股發行

於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈（其中包括）股本重組（「股本重組」）（根據本公司於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）通過之特別決議案）已於二零一四年二月十八日生效，以及供股（「供股」）及紅股發行（「紅股發行」）已於股東特別大會上批准普通決議案。根據股本重組、供股及紅股發行：

- (a) 本公司合併已發行股份（「股份合併」），方式為將本公司已發行股本中每四十(40)股每股面值0.01港元之股份合併為一(1)股每股面值0.40港元之合併股份（「合併股份」）；
- (b) 本公司削減已發行股本（「股本削減」），據此，(i)所有已發行合併股份之面值將由0.40港元減少至0.01港元（「經調整股份」）及本公司已發行股本將相應減少至每股合併股份0.39港元；及(ii)本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份將予以註銷；
- (c) 將股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；
- (d) 於股本重組生效後，董事會亦建議透過供股方式募集所得款項總額約514,600,000港元（扣除開支前），據此，本公司將按每股供股股份認購價0.465港元配發及發行1,106,619,045股供股股份（「供股股份」），其基準為於二零一四年二月二十八日（即記錄日期，亦為釐定供股配額之日期）下午四時正每持一(1)股經調整股份獲發十五(15)股經調整股份；及
- (e) 待達成供股之條件，將發行73,774,603股紅股（「紅股」），其發行基準為根據供股每接納十五(15)股供股股份獲發一(1)股紅股。

供股之估計所得款項淨額將約為495,500,000港元及擬動用(i)約450,000,000港元開發現有及未來農產品交易市場項目，當中約300,000,000港元將用於收購中國土地，及約150,000,000港元將用於支付中國農產品交易市場之建設費用；及(ii)餘下結餘約45,500,000港元將會用作

本集團之一般營運資金。股本重組、供股及紅股發行之詳情已披露於本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月十七日及二零一四年二月二十日之公佈。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用1,509名(二零一二年：942名)僱員，其中約96.5%位於中國。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。

## 前景

展望二零一四年，本集團將繼續以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。本集團已開始規劃河南省開封項目及廣西欽州項目，預期將於二零一四年為本集團業務發展帶來一股新動力，從而帶動我們的增長。

根據「二零一四年中央一號文件」(「文件」)，農業發展將再一次成為中國中央政府的首要政策目標。該文件強調了農村改革的重要性，並將通過基礎設施補貼及投資來加快現代化農業發展。為抓緊相關政府有利政策所帶來的機遇，本集團將會持續增強對中國農副產品批發市場之投資。

憑藉我們於中國農產品批發市場之領導地位，本集團將會致力透過合作或直接投資方式，於中國多個省份發展具規模之批發市場，擴展全國網絡。結合我們成功的業務模式，專業經驗及行業領導地位，再加上充裕的土地儲備，本集團有信心為本公司股東帶來長遠利益。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三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。

## 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一三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

自二零一零年八月起，董事會主席陳振康先生兼任本公司行政總裁之職務。為重新遵守《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條，自二零一三年三月二十日起，陳先生已辭任本公司行政總裁職務，惟仍然擔任董事會主席，而王冠駒先生調任為本公司之行政總裁。

## 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，即林家禎女士、吳日章先生及劉經隆先生，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二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 股東週年大會

本公司二零一四年股東週年大會將於二零一四年五月二十日（星期二）上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號香港日航酒店大堂旁主席廳舉行，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.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.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二零一三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，二零一四年三月四日

於本公佈日期，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；而獨立非執行董事為吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生。