

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)

#### 截至二零一四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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	298,043	408,544
經營成本		(83,970)	(216,561)
<b>毛利</b>		<b>214,073</b>	191,983
其他收益及其他淨收入		42,222	9,645
投資物業公平值淨收益		77,686	671,065
一般及行政開支		(287,670)	(245,895)
銷售開支		(106,389)	(42,774)
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(60,078)</b>	584,024
融資成本	5(a)	(231,990)	(164,848)
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>	5	<b>(292,068)</b>	419,176
所得稅	6	(44,001)	(198,457)
<b>本年度(虧損)／溢利</b>		<b>(336,069)</b>	220,719

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>其他全面(虧損)／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>(82,077)</u>	<u>83,530</u>
本年度其他全面(虧損)／收益(扣除所得稅)		<u>(82,077)</u>	<u>83,530</u>
本年度全面(虧損)／收入總額(扣除所得稅)		<u><b>(418,146)</b></u>	<u><b>304,249</b></u>
<b>以下人士應佔(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		<u>(340,420)</u>	<u>154,980</u>
非控股權益		<u>4,351</u>	<u>65,739</u>
		<u><b>(336,069)</b></u>	<u><b>220,719</b></u>
<b>以下人士應佔全面(虧損)／收入總額：</b>			
本公司擁有人		<u>(413,170)</u>	<u>228,795</u>
非控股權益		<u>(4,976)</u>	<u>75,454</u>
		<u><b>(418,146)</b></u>	<u><b>304,249</b></u>
<b>每股(虧損)／盈利</b>			
— 基本(經重列)	8(a)	<u><b>(0.31) 港元</b></u>	<u><b>0.87 港元</b></u>
— 攤薄(經重列)	8(b)	<u><b>(0.31) 港元</b></u>	<u><b>0.87 港元</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		72,546	45,412
投資物業		3,554,194	3,420,587
商譽		6,444	6,444
		<u>3,633,184</u>	<u>3,472,443</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		2,715,778	1,646,691
貿易及其他應收款項	9	231,749	293,903
應收貸款		27,173	12,789
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		4,792	5,546
抵押銀行存款		92,962	—
現金及現金等額		200,387	267,422
		<u>3,272,841</u>	<u>2,226,351</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		973,209	989,606
預收按金票據		445,415	99,620
銀行及其他借貸		434,534	961,128
政府補助金		—	2,941
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		41,413	36,801
		<u>2,270,571</u>	<u>2,466,096</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>1,002,270</u>	<u>(239,745)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,635,454</u>	<u>3,232,698</u>
<b>非流動負債</b>			
債券		1,503,117	—
銀行及其他借貸		731,620	1,104,876
遞延稅項負債		524,459	506,974
		<u>2,759,196</u>	<u>1,611,850</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,876,258</u>	<u>1,620,848</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		17,242	29,510
儲備		1,406,049	1,170,079
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>1,423,291</u>	<u>1,199,589</u>
非控股權益		452,967	421,259
<b>權益總額</b>		<u>1,876,258</u>	<u>1,620,848</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四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) 財務報表編製基準

#### (i) 持續經營基準

中國最高人民法院頒令(其中包括)已向中國商務部(「**商務部**」)及武漢工商行政管理局(「**湖北工商局**」)進行備案的內容有關收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「**白沙洲農副產品**」)的股份轉讓協議屬無效。誠如本公司的中國法律顧問所告知，該判決將不會導致白沙洲農副產品的所有權即時變更，且本公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非商務部撤銷批准及湖北工商局取消股權登記為止。本公司將如其中國法律顧問所建議採取所有必要行動以應對該判決。

本集團產生淨虧損約336,069,000港元以及經營現金流出淨額約為919,537,000港元。在編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。董事已採納持續經營基準編製綜合財務報表，並已實施以下措施以改善本集團的營運資金、流動資金以及現金流狀況。

(1) 其他外部資金的來源

於二零一四年十二月二十三日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬透過供股方式籌集所得款項總額約517,300,000港元(扣除開支前)。本公司可按認購價每股供股股份0.30港元配發及發行1,724,168,248股供股股份。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年一月八日、二零一五年一月二十九日及二零一五年二月十三日的公佈。

於二零一五年二月十三日，本公司與宏安集團有限公司之間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)訂立貸款協議。根據該協議，倍利同意向本公司墊付1年期無抵押貸款110,000,000港元，年利率為12%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十三日之公佈。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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(據稱是買賣協議之承兌票據)背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。根據承諾，文據將不再到期，而令本公司於二零一二年十二月五日作出支付。

於二零一四年十二月三十一日文據錄得的賬面值約為376,000,000港元，連同應付利息約518,700,000港元。

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綜合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。

歷史成本一般乃根據交換貨品或服務所付代價之公平值。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。該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所頒佈於本公司自二零一四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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號	非金融資產之可收回金額及披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納時會計政策的潛在變動的性質於下文描述。

#### 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號投資實體(修訂本)

本集團已於本年度首次應用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號投資實體之修訂本。香港財務報告準則第10號(修訂本)對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義的呈報實體不得綜合其附屬公司，而是於綜合及獨立財務報表中透過損益按公平值計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，呈報實體須：

- 自一名或以上投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體(根據二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估)，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

#### 香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債。香港會計準則第32號(修訂本)澄清有關抵銷金融資產及金融負債的規定。特別是，修訂本澄清「目前擁有抵銷的合法可強制執行權利」及「同時變現及結清」的含義。

修訂本已追溯應用。本集團已根據修訂本所載的標準評估其若干金融資產及金融負債是否可抵銷，並確定應用修訂本不會對本集團綜合財務報表確認的金額產生影響。

### **香港會計準則第36號(修訂本)非金融資產之可收回金額披露**

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額披露之修訂。香港會計準則第36號(修訂本)就倘獲分配商譽或具有無限定使用年期的其他無形資產的現金產生單位並無出現減值或減值撥回時，取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，修訂本亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本計量之現金產生單位引入適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值級別、主要假設及所使用之估值技巧，這與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定作出之披露一致。

應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表的披露產生重大影響。

### **香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具之更替及對沖會計法之延續**

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具之更替及對沖會計法之延續。香港會計準則第39號之修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。該等修訂本亦澄清，任何由更替所引起之衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估及計量之內。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無須更替的衍生工具，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

### **香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵費**

本集團已於本年度首次採納香港(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號處理何時將支付政府施加的徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵收稅項，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵稅之活動。該詮釋提供有關不同徵稅安排應如何入賬之指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵稅之責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號已追溯應用。應用該詮釋不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生重大影響。



本集團並未提前應用以下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>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益的會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號 及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方式 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號 及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合資公司 之間的資產出售或投入 <sup>5</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>6</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>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告 準則的年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八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> 於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，允許提早應用

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

<sup>4</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>5</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

<sup>6</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效(具有限豁免)，允許提早應用

## 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。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

董事預計將於二零一八年一月一日開始之年度期間在本集團的綜合財務報表採用香港財務報告準則第9號。採納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。

### 香港財務報告準則第14號監管遞延賬目

香港財務報告準則第14號監管遞延賬目說明監管遞延賬目結餘為不會根據其他準則確認為資產或負債，但符合資格根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第14號遞延處理之開支或收入金額，原因是費率監管機構現時或預期在訂定實體可就受費率規管之貨品或服務向客戶收取之價格時將該金額計算在內。

香港財務報告準則第14號之修訂可推測應用自二零一六年一月一日或之後開始年度期間。董事並無預期應用香港財務報告準則第14號之修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

董事預計，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對就本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料構成重大影響。然而，於完成詳細審閱前無法合理估算有關香港財務報告準則第15號的影響。

## 香港財務報告準則第 11 號(修訂本)收購合營業務權益的會計處理方法

香港財務報告準則第 11 號的修訂就如何為收購構成香港財務報告準則第 3 號「業務合併」所界定業務的合營業務作會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關香港財務報告準則第 3 號所述業務合併會計處理方法的有關原則及其他準則(即香港會計準則第 36 號「資產減值」，內容有關已分配收購合營業務產生商譽的現金產生單位的減值測試)應予採用。倘及僅倘合營業務現有業務通過參與合營業務的一方對合營業務作出貢獻，上述規定應用於合營業務的成立。

合營經營商亦須披露香港財務報告準則第 3 號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

香港財務報告準則第 11 號的修訂採用未來適用法適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。董事預期，應用香港財務報告準則第 11 號的該等修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂本)對可接受的折舊及攤銷方法的澄清

香港會計準則第 16 號的修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎的折舊法。香港會計準則第 38 號引入可推翻的前設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- a) 於無形資產以計算收益的方式代表時；或
- b) 於其能顯示無形資產的收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團分別就其物業、廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。董事認為，直線法為反映有關資產的經濟效益內在消耗的最適當方法，因此，董事預計應用香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號(修訂本)農業：生產性植物

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的修訂界定生產性植物並規定符合生產性植物定義的生物資產須作為物業、廠房及設備按照香港會計準則第 16 號而非香港會計準則第 41 號列賬。種植生產性植物所得產品繼續按香港會計準則第 41 號列賬。

董事預計，應用香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無從事農業活動。

## 香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款

香港會計準則第19號的修訂澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務的年期而將僱員或第三方向界定福利計劃作出的供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款按所提供相關服務期間服務成本減少予以確認，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員的服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員的服務期間。

董事預計，應用香港會計準則第19號的該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無任何界定福利計劃。

## 香港會計準則第27號(修訂本)獨立財務報表的權益法

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資：

- 按成本
- 根據香港財務報告準則第9號金融工具(或香港會計準則第39號金融工具：  
尚未採納香港財務報告準則第9號的實體之確認及計量，或
- 採用香港會計準則第28號於聯營公司及合資公司的投資所述的權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自地位變動之日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號之修訂本外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之潛在衝突及香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

董事預計應用該等香港會計準則第27號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

## 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資公司之間的資產出售或注資

香港會計準則第28號(修訂本)：

- 有關實體與其聯營公司或合資公司所進行交易產生的盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務的資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合資公司所進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易產生的盈虧須於投資者的財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入的資產是否構成一項業務及是否應入賬列為一項單一交易。



香港財務報告準則第10號(修訂本)：

- 全面盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合資公司(以權益法列賬)的交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 所引入的新指引要求從該等交易中所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。
- 董事預計應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

### 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本(i)更改了「歸屬條件」及「市場條件」之釋義；及(ii)及(ii)加入先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「清償條件」之定義。香港財務報告準則第2號修訂本對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易生效。

香港財務報告準則第3號修訂本澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍之金融工具或非金融資產或負債。公平值變動(計量期間調整除外)應於損益確認。香港財務報告準則第3號修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

香港財務報告準則第8號修訂本(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出的判斷，包括所匯總經營分部的概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供給首席營運決策者之情況下予提供。

該等修訂對香港財務報告準則第13號結論之基礎澄清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之隨後修訂並無除去按其發票金額計量沒有指定利率及沒有貼現(如貼現影響不大)之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂並無包含有效日期，故其被認為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理被認為之前後矛盾。修訂後準則澄清總賬面值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指總賬面值與經考慮累計減值虧損後賬面值之間之差額。

香港會計準則第24號澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之有關連人士。因此，報告實體應將就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用披露為關連方交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

## 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本澄清，準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本澄清，投資組合之範圍(除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外)包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

香港會計準則第40號修訂本澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須確認：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併的定義。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

## 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號修訂本於內文引入了對實體將資產(或出售組別)從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷(反之亦然)或持作分銷終止入賬的具體指引。可能應用該等修訂。

香港財務報告準則第7號修訂本的額外指引澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉(就有關資產轉移所要求的披露而言)並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露(已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號修訂本「披露—抵銷金融資產及金融負債」引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號中期財務報告。

香港會計準則第19號修訂本澄清優質公司債券(用於估計退休後福利之貼現率)應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。該等修訂從首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

香港會計準則第34號修訂本釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求該資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。



#### 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(扣除折扣及銷售相關稅)分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業租金收入	166,887	137,824
物業輔屬服務之收益	50,385	39,064
經營農產品交易市場之佣金收入	71,574	62,037
物業銷售之收益	9,197	169,619
	<u>298,043</u>	<u>408,544</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		未分配		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額								
外部銷售	<u>288,846</u>	<u>238,925</u>	<u>9,197</u>	<u>169,619</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,043</u>	<u>408,544</u>
業績								
分部業績	<u>(95,309)</u>	<u>(3,307)</u>	<u>(1,026)</u>	<u>6,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(96,335)</u>	<u>3,341</u>
其他收入及其他收益	39,970	8,873	—	13	2,252	759	42,222	9,645
投資物業公平值之淨收入	77,686	671,065	—	—	—	—	77,686	671,065
未分配企業開支							<u>(83,651)</u>	<u>(100,027)</u>
經營(虧損)/溢利							<u>(60,078)</u>	<u>584,024</u>
融資成本	(43,832)	(21,880)	(731)	—	(187,427)	(142,968)	<u>(231,990)</u>	<u>(164,848)</u>
除稅前(虧損)/溢利							<u>(292,068)</u>	<u>419,176</u>
所得稅							<u>(44,001)</u>	<u>(198,457)</u>
年內(虧損)/溢利							<u>(336,069)</u>	<u>220,719</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(二零一三年：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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產						
分部資產	4,103,168	3,922,216	2,715,778	1,646,691	6,818,946	5,568,907
未分配企業資產					87,079	129,887
綜合資產總值					<u>6,906,025</u>	<u>5,698,794</u>
負債						
分部負債	2,134,593	1,542,528	535,721	469,812	2,670,314	2,012,340
未分配企業負債					2,359,453	2,065,606
綜合負債總值					<u>5,029,767</u>	<u>4,077,946</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。商譽乃分配至經營農產品交易市場。
- 除債券、承兌票據及企業負債之外，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本開支								
— 其他	169,378	259,730	—	—	2,213	4,187	171,591	263,917
投資物業之公平值								
淨收益	77,686	671,065	—	—	—	—	77,686	671,065
按公平值列賬及在損益								
表處理之金融資產								
未變現(虧損)/收益	—	—	—	—	(754)	133	(754)	133
折舊及攤銷	8,914	5,800	—	—	1,640	743	10,554	6,543

## 有關主要客戶之資料

截至二零一四年及二零一三年止年度，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。

## 5. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利經(計入)／扣除：

### (a) 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	186,314	145,941
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	15,645	4,982
承兌票據之利息	25,238	23,500
債券利息	19,326	—
減：— 分類為已資本化作在建投資物業之金額	—	(8,768)
— 分類為已資本化作物業存貨之金額	(14,533)	(807)
	<u>231,990</u>	<u>164,848</u>

借貸之加權平均資本化率為每年7.0% (二零一三年：7.0%)。

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
向界定供款退休計劃供款	897	685
薪金、工資及其他福利	132,029	98,191
	<u>132,926</u>	<u>98,876</u>

(c) 其他項目

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
折舊及攤銷	10,554	6,543
出售物業、廠房及設備之虧損	184	52
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,200
— 其他服務	200	200
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	4,219	3,389
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產未變現虧損	754	—
物業存貨成本	10,212	135,928

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅	23,423	53,508
<b>過往年度超額撥備</b>	(8,317)	—
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	28,895	144,949
	<u>44,001</u>	<u>198,457</u>

由於本集團於截至二零一四年及二零一三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%（二零一三年：25%）。

7. 股息

董事不建議派付截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之股息。

## 8. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約340,420,000港元(二零一三年：本公司擁有人應佔溢利約154,980,000港元)及年內已發行加權平均數目為1,105,197,153股普通股(二零一三年(經重列)：178,349,736股普通股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，計算每股基本盈利之加權平均普通股數目以就本年度發生之供股及紅股發行進行重列及調整。

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於年內並無發生攤薄事件，故截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日以內	4,668	229
超過90日但180日以內	896	11
180日以上	438	10
	<u>6,002</u>	<u>250</u>

本集團一般給予其貿易客戶30天之平均信貸期。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期。

## 核數師報告之摘選

下文乃摘錄自獨立核數師就本集團截至二零一四年十二月三十一日之年度財務報表發出的報告：

### 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 貴集團於二零一四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虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 強調事項

在不發出保留意見之情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2(b)及35，當中詳載不明朗因素，即裁定已向中華人民共和國（「**中國**」）商務部（「**商務部**」）及武漢工商行政管理局（「**湖北工商局**」）進行備案的內容有關收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「**白沙洲農副產品**」）的股份轉讓協議屬無效。 貴公司已獲其中國法律顧問告知，該判決將不會直接導致白沙洲農副產品所有權的任何即時變更，且 貴公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非商務部撤銷批准及湖北工商局取消股權登記為止。 貴公司將如其中國法律顧問所建議採取所有必要行動以應對該判決。

貴集團產生約336,069,000港元的淨虧損及約919,537,000港元之經營現金流出淨額。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、自其業務產生足夠現金流量之能力，使 貴集團於到期時滿足其財務承擔及就未來營運資金及融資要求進行融資而定。此等條件連同其他事宜（詳情載於附註2(b)），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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約298,000,000港元，較上一財政年度約408,500,000港元減少約110,500,000港元或約27%。該減少乃主要由於玉林宏進農副產品交易市場（「**玉林市場**」）物業銷售下跌，及與其他農產品交易項目收入增加而略微抵銷所致。

本集團之毛利由上一財政年度約192,000,000港元，增加約12%至約214,100,000港元。本集團於本財政年度之毛利率約為72%，而上一財政年度則約47%。毛利率急劇上升，乃由於物業銷售之利潤率低於經營農產品交易市場業務之利潤率所致。

#### 投資物業公平值淨收益

投資物業公平值淨收益約為77,700,000港元（二零一三年：約671,100,000港元），主要由於本集團項目物業市場及物業管理收入不景氣所致。

#### 行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為287,700,000港元（二零一三年：約245,900,000港元）。該增加乃主要由於若干項目新發展成本及欽州宏進農副產品交易市場（「**欽州市場**」）及開封宏進農副產品交易市場（「**開封市場**」）開始營運所致。銷售開支約106,400,000港元（二零一三年：約42,800,000港元），該增加乃主要由於二零一四年本集團欽州市場及開封市場產生營銷及宣傳開支增加所致。融資成本約232,000,000港元（二零一三年：約164,800,000港元），有關增加乃由於回顧年度內取得新計息債務所致。

#### 本公司擁有人應佔虧損／溢利

年內本公司擁有人應佔虧損約340,400,000港元，而去年則為溢利約155,000,000港元。虧損主要是由於玉林市場於二零一四年店舖的銷售額確認比二零一三年下跌，而行政及銷售開支、融資成本增加及投資物業公平值淨收益的增長率下降所致。

#### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約為200,400,000港元（二零一三年：約267,400,000港元），而總資產及資產淨值分別約6,906,000,000港元（二零一三年：約5,698,800,000港元）及約1,876,300,000港元（二零一三年：約1,620,800,000港元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約1.5（二零一三年：約1.3），即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額約3,045,300,000港元（二零一三年：約2,442,000,000港元，即銀行及其他借貸以及承兌票據總額）（扣除現金及現金等額約200,400,000港元（二零一三年：約267,400,000港元））除以股東資金約1,876,300,000港元（二零一三年：約1,620,800,000港元）。

## 股息

董事不建議任何派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司之股東派發中期股息(二零一三年：無)。

## 業務回顧

回顧年度內，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。於二零一四年，本集團市場之經營表現及市場地位均穩步上升。

### 武漢白沙洲市場

武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)位於中國湖北省省會，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160,000平方米。於二零一五年一月，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心三十週年突出貢獻十佳市場」。該殊榮彰顯了本集團付出之努力、於中國農產品交易市場營運的專業地位，及對業界作出的貢獻。

於回顧期間，武漢白沙洲市場之營業額較去年同期按約17%速度持續增長。武漢白沙洲市場的經營表現持續卓越，並在武漢的客戶及租戶樹立了良好的聲譽和錄得優越的往績。

### 玉林市場

玉林市場是中國廣西壯族自治區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。本集團已完成玉林市場第二期開發之擴建工程，其成為本集團之新增長推動力。作為充滿動力的農產品交易市場，玉林市場已成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於二零一四年六月十八日，本公司的一間附屬公司與玉林國土局訂立一份終止協議，據此，訂約雙方同意終止日期為二零一二年十二月二十四日的成交確認書，內容有關收購玉林市一幅約73,000平方米之土地使用權。終止之詳情披露於本公司日期為二零一四年六月二十日之公佈。董事會認為，終止成交確認書將不會對本集團之經營業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

於回顧期間，物業銷售收入於二零一四年約9,200,000港元(二零一三年：約169,600,000港元)，較去年同期減少約95%，主要是由於二零一四年物業銷售減少所致。農產品交易市場的經營表現令人滿意，收入較去年同期增長約22%。

## 洛陽市場

洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)為本集團於中國河南省之旗艦項目。租用率及汽車流量均令人滿意。洛陽市場地盤面積約255,000平方米，建築面積約160,000平方米。經營超過一年後，洛陽市場之業務營運已逐步改善。

## 徐州市場

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)佔地約200,000平方米並位於中國江蘇省北部。徐州市場設有多種市場舖位、貨倉及冷藏庫，並為徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集之一。

回顧年度內，徐州市場經營表現穩定。徐州市場收入於二零一四年較去年輕微減少約3%。

## 濮陽市場

濮陽宏進農副產品交易市場(「**濮陽市場**」)為本集團及當地合營夥伴共同經營的市場，該合作標誌著本集團以創新方式擴展業務的策略。回顧期間內，濮陽市場的經營表現取得彪炳業績，並貢獻正面經營溢利。

## 開封市場

開封市場總建築面積約100,000平方米，乃於回顧期間內竣工。開封市場是我們於中國河南省的第三個市場，有助本集團擴大其於河南省的農產品市場網絡。開封市場於二零一四年八月開始營運，將成為本集團來年收入的新增長動力。

## 欽州市場

欽州市場總建築面積約189,000平方米，乃於回顧期間內竣工。欽州市場為我們在廣西壯族自治區的第二個市場，有助本集團擴大其於廣西壯族自治區的農產品市場網絡。欽州市場於二零一四年八月開始營運，並將成為本集團來年收入的新增長動力。

## 盤錦及淮安項目

隨著盤錦宏進農副產品交易市場(「**盤錦市場**」)(將專注於供應蟹類)及淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)(將專注於供應副食品)開始建設開發，本集團預期盤錦市場及淮安市場將於二零一五年開始營運，並將成為本集團的下一個發展動力。

## 重大收購

### 盤錦項目之土地收購

於二零一四年一月十二日，本集團在掛牌出讓中競買成功，投得中國遼寧省盤錦市三幅總面積約159,800平方米之土地，代價約為人民幣29,100,000元，用以開發新農產品交易市場。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

### 建立濮陽市場合營企業

於二零一四年四月一日，本集團與合營夥伴訂立新的合營協議，據此，合營公司之總投資額將由人民幣2,800,000元增加至人民幣140,000,000元，其中本公司附屬公司將注資現金人民幣105,000,000元，而合營夥伴將透過注入其當前擁有及管理之中國濮陽市市場指定範圍內所有資產及資源(包括但不限於土地權利、樓宇及倉庫)的方式作為注資人民幣35,000,000元。合營公司於二零一四年三月成立。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年四月一日之公佈。

### 武漢項目之土地收購

於二零一四年四月二十四日，本集團在掛牌出讓中競買成功，以代價人民幣74,100,000元投得湖北省武漢市一幅總面積約162,000平方米之土地。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年五月七日之公佈。

### 淮安項目之土地收購

於二零一四年八月二十六日，本集團在掛牌出讓中競買成功，以代價人民幣44,000,000元投得中國江蘇省淮安市一幅總面積約48,000平方米之土地。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年八月二十六日之公佈。

### 郴州項目之預付款

於二零一四年十一月十八日，本集團訂立有關中國郴州市農產品市場項目的協議。本集團同意於簽訂協議後向郴州北湖政府支付免息預付款人民幣28,800,000元，用作徵地及支持發展該項目。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月十八日之公佈。

### 建立黃石市場合營企業

於二零一四年十一月二十日，本集團與合營夥伴訂立新的合營協議以成立合營公司(將由本集團及合營夥伴分別擁有80%及20%)，藉此於中國湖北省黃石市經營農產品市場。本集團將注資人民幣1,600,000元而合營夥伴將注資人民幣400,000元。同日，合營公司與合營夥伴訂立租賃協議，以代價人民幣35,000,000元轉讓現有市場之管理權並以年租金人民幣1,000,000元租用於黃石市的現有市場。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月二十日之公佈。



## 中期票據及債券

於二零一四年三月三十一日，本公司宣佈配售其1,000,000,000港元之票據。於二零一四年十二月三十一日，400,000,000港元中期票據（「票據」）已根據票據計劃發行及已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，籌集所得款項淨額約147,200,000港元。發行票據之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年三月三十一日及二零一四年五月十九日之公佈。

於二零一四年十月四日，本公司宣佈透過配售代理發行本金總額200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及本金總額為1,200,000,000港元之五年期10.0厘票息債券（「債券」），並由宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司認購。債券於二零一四年十一月二十八日發行。發行債券之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年十月四日及二零一四年十一月二十八日之公佈。

於二零一四年十一月十九日，本公司宣佈透過配售代理發行本金總額300,000,000港元7.3厘票息債券。債券於任何時候在地位上均排在本公司日期分別為二零一四年三月三十一日及二零一四年十月四日之公佈內所述票據及債券之後。於本公佈日期，本金總額13,000,000港元之債券已發行，籌集所得款項淨額約8,800,000港元。本公司已就債券配售期延長另外三個月。發行債券之詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月十九日之公佈。

## 資本承擔及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔（已訂約但未撥備）為約270,700,000港元（二零一三年：約590,500,000港元），乃關於購買物業、廠房及設備、建築合約及經營租賃協議之承擔。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一三年：無）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已向若干銀行抵押賬面值約2,604,600,000港元（二零一三年：約1,836,000,000港元之投資物業）之土地使用權、物業及銀行存款，作為若干銀行貸款之抵押。

於二零一四年十二月三十一日，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。

## 訴訟

誠如本公司日期為二零一一年一月十一日、二零一二年五月二十二日、二零一四年六月十九日、二零一四年七月四日、二零一五年一月十三日及二零一五年一月十四日之公佈所披露，內容有關王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）（作為原告）於中國針對本公司（作為被告）及牽涉第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）提出的民事訴訟（「法律訴訟」）。

王女士及天九尋求法院頒令有關收購白沙洲農副產品的合共90%股權(向王女士收購70%，向天九收購20%)的被指稱由白沙洲農副產品偽造的股份轉讓協議(「**爭議協議**」)自始無效及應當終止，及向本公司及白沙洲農副產品申索應當屬於王女士及天九的白沙洲農副產品所有相關溢利(「**溢利申索**」)連同法律訴訟之訟費。本公司於二零一四年六月收到中國湖北省高級人民法院(「**湖北法院**」)有關法律訴訟的判決(「**湖北法院判決**」)。在湖北法院判決中，湖北法院駁回王女士及天九的申索，並判令其承擔法律訴訟之訟費。王女士及天九已向中國最高人民法院(「**最高人民法院**」)提交上訴通知。於二零一五年一月十三日，本公司收到最高人民法院作出有關王女士及天九對湖北法院判決上訴的判決(「**北京判決**」)。在北京判決中，最高人民法院頒令：(i)撤銷湖北法院判決；及(ii)爭議協議無效。

按本公司中國法律顧問的意見，(i)本公司可於收到北京判決之日(即二零一五年一月十三日)起6個月內申請再審；(ii)最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項作出任何判決；及(iii)北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。本公司將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：(a)中國商務部於二零零七年十一月授出的批准；及(b)武漢工商局取消股權轉讓登記。本公司將針對北京判決採取其中國法律顧問建議的所有必要行動。

## 集資活動

### 二零一四年股本重組、二零一四年供股及紅股發行

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(「**二零一四年股本重組**」)(已於二零一四年二月十八日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(「**二零一四年股東特別大會**」)通過之特別決議案生效)及供股(「**二零一四年供股**」)以及紅股發行(「**紅股發行**」)(均已於二零一四年股東特別大會上經普通決議案通過)，據此：

- (a) 合併本公司已發行股份(「**二零一四年股份合併**」)，據此，將本公司已發行股份中每四十(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(「**二零一四年合併股份**」)；
- (b) 削減本公司已發行股本(「**二零一四年股本削減**」)，據此，(i)所有已發行的二零一四年合併股份之面值由每股0.40港元減少至每股0.01港元(「**二零一四年經調整股份**」)及本公司已發行股本相應減少至每股二零一四年合併股份0.39港元；及(ii)註銷本公司已發行股本中因二零一四年股份合併而產生之任何零碎合併股份；
- (c) 將二零一四年股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；



- (d) 於二零一四年股本重組生效後，董事會亦建議透過二零一四年供股方式募集所得款項總額約514,600,000港元(扣除開支前)。根據二零一四年供股，本公司將按每股二零一四年供股股份認購價0.465港元配發及發行1,106,619,045股供股股份(「二零一四年供股股份」)，基準為於二零一四年二月二十八日(即記錄日期，亦為釐定二零一四年供股的配額之日期)下午四時正每持一(1)股二零一四年經調整股份獲發十五(15)股二零一四年經調整股份；及
- (e) 待達成二零一四年供股之條件後，將發行73,774,603股紅股(「紅股」)，基準為根據二零一四年供股每接納十五(15)股二零一四年供股股份獲發一(1)股紅股。

二零一四年供股之所得款項淨額約為495,500,000港元，其中(i)約450,000,000港元用於開發現有及未來農產品交易市場項目，當中約130,000,000港元將用於收購中國土地及約320,000,000港元將用於支付中國農產品交易市場之建設費用；及(ii)餘額約45,500,000港元將會用作本集團之一般營運資金。本公司股份於二零一四年十二月四日的收市價為0.113港元。於二零一四年十二月三十一日，(i)約130,000,000港元已用於收購中國的土地；(ii)約130,000,000港元已用於支付開封市項目一期的建築成本；(iii)約55,000,000港元已用於支付欽州市項目的建築成本；(iv)約19,800,000港元已獲動用及約39,300,000港元已被撥付淮安市項目的建築成本，以及約10,900,000港元將全部用於該項目；(v)約65,000,000港元已用於支付盤錦市項目的建築成本；及(vi)約45,500,000港元已按擬定用途用作中國農產品集團的一般營運資金。二零一四年股本重組、二零一四年供股及紅股發行於二零一四年三月二十一日完成。二零一四年供股及紅股發行之詳情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、二零一四年二月二十日、二零一四年三月二十四日及二零一四年七月十一日之公佈。

### 根據一般授權配售新股份

於二零一四年八月二十二日，本公司根據本公司一般授權透過一名配售代理按每股股份0.33港元宣佈配售總計250,000,000股本公司股份(「股份」)。所得款項淨額合共約為80,000,000港元，其中約50,000,000港元已用於日後發展現有／新農產品交易市場及約30,000,000港元已用作本集團的一般營運資金。股份於二零一四年八月二十二日的當時收市價為0.405港元及配售於二零一四年九月三日完成。於二零一四年十二月三十一日，約27,700,000港元已用於支付欽州市項目、盤錦市項目及開封市項目一期的建築成本；約22,300,000港元已就潛在開發項目的土地收購墊付予郴州市北湖政府；及約30,000,000港元已按擬定用途用作本集團的一般營運資金。有關配售詳情披露於本公司日期分別為二零一四年八月二十二日及二零一四年九月三日的公佈。

於二零一四年十月二十四日，本公司根據本公司一般授權透過一名配售代理按每股股份0.27港元進一步配售總計220,000,000股股份。所得款項淨額合共約為57,500,000港元，其中約5,000,000港元已用於償付債務；約35,000,000港元已用於支付發行債券所產生的費用及開支及約17,500,000港元已用作本集團的一般營運資金。股份於二零一四年十月二十四日的當時收市價為0.325港元及配售於二零一四年十一月六日完成。於二零一四年十二月三十一日，約5,000,000港元已用於償付債務；約35,000,000港元已用於支付發行債券所產生的費用及開支；約11,600,000港元已用作本集團的一般營運資金；及餘額約5,900,000港元將按擬定用途用作本集團的一般營運資金。有關配售詳情披露於本公司日期分別為二零一四年十月二十四日及二零一四年十一月六日的公佈。

## 二零一五年股本重組及二零一五年供股

於二零一五年一月八日，本公司宣佈(其中包括)股本重組(「二零一五年股本重組」)(將於本公司股東特別大會(「二零一五年股東特別大會」)上通過特別決議案後生效)及供股(「二零一五年供股」)(須待(其中包括)於二零一五年股東特別大會通過特別決議案)，據此：

- (a) 合併股份(「二零一五年股份合併」)，據此，將股份中每八(8)股每股面值0.01港元之股份合併為一(1)股每股面值0.08港元之合併股份(「二零一五年合併股份」)；
- (b) 本公司削減已發行股本(「二零一五年股本削減」)，據此，(i)所有已發行的二零一五合併股份之面值將由每股0.08港元減少至每股0.01港元(「二零一五年經調整股份」)及本公司已發行股本將相應減少至每股二零一五年合併股份0.07港元；及(ii)將註銷本公司已發行股本中因二零一五年股份合併而產生之任何零碎二零一五年合併股份；
- (c) 將二零一五年股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；
- (d) 於二零一五年股本重組生效後，本公司透過二零一五年供股方式募集所得款項總額約517,300,000港元(扣除開支前)。根據二零一五年供股，本公司將按每股二零一五年供股股份認購價0.3港元配發及發行1,724,168,248股供股股份(「二零一五年供股股份」)，基準為每持有一(1)股二零一五年經調整股份獲發八(8)股二零一五年經調整股份。

二零一五年供股之所得款項淨額預期將約為501,700,000港元。截至本公佈日期，二零一五年股本重組及二零一五年供股尚未完成。有關二零一五年股本重組及二零一五年供股的詳情披露於本公司日期分別為二零一五年一月八日、二零一五年一月二十九日及二零一五年二月十三日的公佈。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用1,883名(二零一三年：1,509名)僱員，其中約97%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

展望二零一五年，本集團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、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，將致力打造一個全國性農產品交易市場網絡。本集團已開始經營河南省開封市場項目及廣西欽州市場項目，預期將為二零一五年的業務發展帶來新動力。本集團亦預期，於二零一五年開始經營的江蘇省淮安市市場及遼寧省盤錦市場，將成為帶動本集團業務發展的另一動力。

根據「二零一五年中央一號文件」(「文件」)，於二零一五年，農業事項仍然是中國中央政府連續數年的首要政策。該文件反映中國政府有意提升及投資農產品市場，擴大農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存，並改善地區冷藏設施。為抓緊政府政策所帶來的機遇，本集團將繼續專注於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戰略地位，本集團將會透過合作或直接投資方式，致力於中國多個省份發展具規模之批發市場拓展全國網絡。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，本集團充滿信心，能以該策略及業務模式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

於截至二零一四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，本公司於截至二零一四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

自行政總裁兼執行董事王冠駒先生於二零一四年五月八日辭任後，董事會主席陳振康先生亦兼任行政總裁，偏離《企業管治守則》之守則條文第 A.2.1 條。陳先生擁有豐富之行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、戰略決策及日常營運管理，此對提升本公司應對瞬息萬變之商業環境之效率而言具有極大價值。此外，本集團眾多負責日常業務營運之人員亦經驗豐富，且董事會之三名執行董事及三名獨立非執行董事均擁有本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗。本公司暫時無意遵從《企業管治守則》守則條文第 A.2.1 條，但將繼續檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

## 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（其中包括）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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 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二零一四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 AGRICULTURAL PRODUCTS EXCHANGE LIMITED**

**中國農產品交易所有限公司**

主席兼行政總裁

**陳振康**

香港，二零一五年二月十七日

於本公佈日期，執行董事為陳振康先生、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。