

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)

### 截至二零一七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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	4	790,059	603,132
經營成本		(448,698)	(293,917)
<b>毛利</b>		<b>341,361</b>	<b>309,215</b>
其他收益及其他淨收入		14,886	64,815
一般及行政開支		(238,735)	(287,884)
銷售開支		(43,590)	(49,563)
<b>公平值變動及減值前經營溢利</b>		<b>73,922</b>	<b>36,583</b>
投資物業公平值淨收益／(虧損)		52,068	(594,258)
商譽減值虧損		—	(6,444)
衍生金融工具之公平值變動		(77,396)	(2,116)
物業存貨撇減		(83,361)	(16,786)
應佔一間合資公司之溢利		5,262	—
<b>經營虧損</b>		<b>(29,505)</b>	<b>(583,021)</b>
融資成本	5(a)	(271,752)	(269,421)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(301,257)</b>	<b>(852,442)</b>
所得稅	6	(36,314)	73,884

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度虧損		<u>(337,571)</u>	<u>(778,558)</u>
其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)			
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>267,902</u>	<u>(254,255)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)		<u>267,902</u>	<u>(254,255)</u>
本年度全面虧損總額(扣除所得稅)		<u><u>(69,669)</u></u>	<u><u>(1,032,813)</u></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<u>(340,970)</u>	<u>(740,997)</u>
非控股權益		<u>3,399</u>	<u>(37,561)</u>
		<u><u>(337,571)</u></u>	<u><u>(778,558)</u></u>
以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		<u>(95,704)</u>	<u>(971,769)</u>
非控股權益		<u>26,035</u>	<u>(61,044)</u>
		<u><u>(69,669)</u></u>	<u><u>(1,032,813)</u></u>
每股虧損			
			(重列)
— 基本	8(a)	<u><u>(0.18) 港元</u></u>	<u><u>(0.63) 港元</u></u>
			(重列)
— 攤薄	8(b)	<u><u>(0.18) 港元</u></u>	<u><u>(0.63) 港元</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		59,195	60,897
投資物業		4,392,818	4,211,566
無形資產		12,122	18,183
		<u>4,464,135</u>	<u>4,290,646</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		886,488	938,516
貿易及其他應收款項	9	185,142	266,874
應收貸款		38,424	30,421
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		23,460	100,645
現金及現金等額		513,827	330,102
		<u>1,647,341</u>	<u>1,666,558</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		737,953	699,414
預收按金		377,603	656,336
銀行及其他借貸		339,231	276,202
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		52,908	42,718
		<u>1,883,695</u>	<u>2,050,670</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(236,354)</u>	<u>(384,112)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,227,781</u>	<u>3,906,534</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動負債</b>		
債券	1,254,581	1,335,866
銀行及其他借貸	357,023	591,701
可換股債券	226,279	413,116
遞延稅項負債	432,295	406,845
	<u>2,270,178</u>	<u>2,747,528</u>
<b>淨資產</b>	<u><b>1,957,603</b></u>	<u><b>1,159,006</b></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	99,531	11,633
儲備	1,488,780	793,983
	<u>1,588,311</u>	<u>805,616</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,588,311	805,616
非控股權益	369,292	353,390
	<u>1,957,603</u>	<u>1,159,006</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>1,957,603</b></u>	<u><b>1,159,006</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七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。綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本公司功能貨幣。除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(「**千港元**」)。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈的所有適用之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例之披露規定編製。

編製該等綜合財務報表應用之主要會計政策載於下文。除另有指明外，該等政策乃貫徹應用於所呈報之年度。

(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**」)及湖北省工商行政管理局(「**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。於二零一六年五月二十三日,本公司收到商務部發出之日期為二零一六年五月十九日之決定(「**商務部決定**」),當中確認(其中包括)其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效。於二零一七年四月十八日,本公司收到北京第二中級人民法院(「**北京法院**」)日期為二零一七年三月三十一日之判決(「**三月三十一日判決**」)。根據三月三十一日判決,王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)請求撤銷商務部決定缺乏法律及事實依據,不獲北京法院支持。因此,北京法院駁回王女士及天九之申請。於二零一七年五月十日,本公司收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀(「**行政上訴狀**」)。依據行政上訴狀,王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴,請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決,及(b)商務部作出決定以撤銷於二零零七年就爭議協議發出的批准。針對三月三十一日判決的上訴聆訊於二零一七年八月三十日進行。於本公佈日期,仍未作出上訴判決。本公司將如其中國法律顧問所建議採取一切必要行動以應對潛在的法庭判決。有關詳情,請參閱綜合財務報表附註35。

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團產生淨虧損約337,571,000港元,而截至該日期,本集團之流動負債較其流動資產超出約236,354,000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) 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。

(2) 所需融資額度

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

(3) 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（「法庭」）授出一項禁制令（「禁制令」），有效期直至進一步法庭令狀及／或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王女士及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，本公司接獲法庭之法庭令狀，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兩份文據背書、分配、轉讓或磋商及不會強制要求於出具文據時付款，直至法庭作出最終判決或進一步發出法庭令狀為止。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。

於二零一七年十二月三十一日，文據錄得的賬面值約為376,000,000港元及應付利息約213,238,000港元，計入其他應付款項內。

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。

**(ii) 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。歷史成本一般根據交換資產所付代價之公平值釐定。

歷史成本一般根據交換貨品或服務所付代價之公平值釐定。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，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於本公司自二零一七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12號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進之一部分
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財政表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載列之披露並無構成重大影響。

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2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之澄清及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
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入 <sup>3</sup>
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15號	客戶合約之收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資公司的投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具之澄清 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號客戶合約之收益澄清 <sup>1</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> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>3</sup> 於待釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

#### 4. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業配套服務、(iii)經營農產品交易市場之佣金收入、(iv)物業銷售；及(v)金融服務收入所得之收益。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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業租金收入	185,589	182,150
物業配套服務之收益	74,174	66,734
經營農產品交易市場之佣金收入	80,304	75,649
物業銷售之收益	449,203	278,146
金融服務收入	789	453
	<u>790,059</u>	<u>603,132</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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>營業額</b>								
外部銷售	<u>340,856</u>	<u>324,986</u>	<u>449,203</u>	<u>278,146</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>790,059</u>	<u>603,132</u>
<b>業績</b>								
分部業績	<u>101,628</u>	<u>57,887</u>	<u>77,441</u>	<u>76,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>179,069</u>	134,861
其他收益及 其他收入	10,986	59,878	—	—	3,900	4,937	14,886	64,815
投資物業公平值淨 收益／(虧損)	52,068	(594,258)	—	—	—	—	52,068	(594,258)
商譽減值虧損	—	(6,444)	—	—	—	—	—	(6,444)
衍生金融工具之 公平值變動	—	—	—	—	(77,396)	(2,116)	(77,396)	(2,116)
物業存貨撇減	—	—	(83,361)	(16,786)	—	—	(83,361)	(16,786)
應佔一間合資公司 之溢利	—	—	—	—	5,262	—	5,262	—
未分配企業開支							<u>(120,033)</u>	<u>(163,093)</u>
經營虧損 融資成本	<u>(42,607)</u>	<u>(45,061)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(229,145)</u>	<u>(224,360)</u>	<u>(29,505)</u>	<u>(583,021)</u>
除稅前虧損 所得稅							<u>(301,257)</u>	<u>(852,442)</u>
							<u>(36,314)</u>	<u>73,884</u>
年內虧損							<u><u>(337,571)</u></u>	<u><u>(778,558)</u></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(二零一六年：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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	<b>4,857,923</b>	4,709,840	<b>886,488</b>	938,516	<b>5,744,411</b>	5,648,356
未分配企業資產					<b>367,065</b>	308,848
綜合資產總值					<b>6,111,476</b>	5,957,204
<b>負債</b>						
分部負債	<b>1,643,907</b>	1,617,433	<b>286,828</b>	556,937	<b>1,930,735</b>	2,174,370
未分配企業負債					<b>2,223,138</b>	2,623,828
綜合負債總值					<b>4,153,873</b>	4,798,198

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除按公平值列賬及在損益表處理之金融資產及企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。無形資產乃分配至經營農產品交易市場。
- 除債券、承兌票據、可換股債券及企業負債之外，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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本開支								
— 其他(附註(i))	39,259	47,229	—	—	860	2,273	40,119	49,502
投資物業公平值								
之淨收益/(虧損)	52,068	(594,258)	—	—	—	—	52,068	(594,258)
商譽減值虧損	—	(6,444)	—	—	—	—	—	(6,444)
衍生金融工具之								
公平值變動	—	—	—	—	(77,396)	(2,116)	(77,396)	(2,116)
物業存貨撇減	—	—	(83,361)	(16,786)	—	—	(83,361)	(16,786)
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)	—	—	—	—	211	(209)	211	(209)
折舊及攤銷	18,141	19,899	—	—	2,512	1,915	20,653	21,814
提早贖回可換股債券								
之虧損	—	—	—	—	(5,419)	—	(5,419)	—
提早贖回債券之虧損	—	—	—	—	(1,561)	(1,167)	(1,561)	(1,167)

### 附註

(i) 資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之添置。

### 有關主要客戶之資料

截至二零一七年及二零一六年止年度，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，本集團全部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

除稅前虧損經扣除：

### (a) 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	64,649	72,292
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	482	—
承兌票據之利息	23,500	23,500
可換股債券利息	36,422	10,125
債券利息	146,699	164,477
減：一分類為已資本化作物業存貨之金額	—	(973)
	<u>271,752</u>	<u>269,421</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度借貸之加權平均資本化率為每年約7.4%。本年度並無利息資本化。

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
向界定供款退休計劃供款	459	1,315
薪金、工資及其他福利	107,746	138,129
	<u>108,205</u>	<u>139,444</u>

(c) 其他項目

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
折舊及攤銷	20,653	21,814
出售物業、廠房及設備之虧損	194	3,278
核數師酬金		
— 審核服務	2,200	2,200
— 其他服務	724	200
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	2,185	2,694
提早贖回可換股債券之虧損	5,419	—
提早贖回債券之虧損	1,561	1,167
衍生金融工具之公平值變動	77,396	2,116
在損益表處理之金融資產未變現 (收益)／虧損	(211)	209
在損益表處理之金融資產未變現 虧損總額	77,185	2,325
應收貿易款項減值	7,968	4,227
物業存貨成本	346,487	185,262

6. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

綜合全面收益表內稅項指：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	28,934	14,526
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	7,380	(88,410)
	<u>36,314</u>	<u>(73,884)</u>

由於本集團於截至二零一七年及二零一六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%（二零一六年：25%）。

## 7. 股息

董事不建議派付分別截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之股息。

## 8. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約340,970,000港元(二零一六年：本公司擁有人應佔虧損約740,997,000港元)及年內加權平均已發行普通股數目1,903,573,798股(二零一六年：1,174,338,434股普通股(經重列))計算。截至二零一七年及二零一六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已就本年度完成之供股之影響調整及重列。

### (b) 每股攤薄虧損

由於未行使可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄影響，故截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項所包括之根據租賃協議付款條款呈列之應收貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日以內	3,321	6,252
超過90日但180日以內	281	5,672
180日以上	3,290	3,160
	<u>6,892</u>	<u>15,084</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信譽後，根據客戶的評估報告而延長信貸期。



## 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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表發出的報告：

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「**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**」）真實及公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 關於持續經營的重大不確定因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2(b)及35，當中詳載一項法院判決相關的不確定因素，該判決中顯示已向中華人民共和國（「**中國**」）商務部（「**商務部**」）及湖北省工商行政管理局（「**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。於二零一六年五月二十三日， 貴公司收到商務部發出之日期為二零一六年五月十九日之決定（「**商務部決定**」），當中確認（其中包括）其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效。於二零一七年四月十八日， 貴公司收到北京第二中級人民法院（「**北京法院**」）日期為二零一七年三月三十一日之判決（「**三月三十一日判決**」）。根據三月三十一日判決，王秀群女士（「**王女士**」）及武漢天九工貿發展有限公司（「**天九**」）請求撤銷商務部決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。於二零一七年五月十日， 貴公司收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀（「**行政上訴狀**」）。依據行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決，及(b)商務部作出決定以撤銷於二零零七年就爭議協議作出的批准。於本報告日期，仍未作出上訴判決。 貴公司將在中國採取其中國法律顧問建議的必要行動，以應對可能的法院判決。於截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團產生約337,571,000港元之淨虧損，而於該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約236,354,000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 貴集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

## 管理層討論及分析

### 財務業績概要

#### 營業額、毛利及分部業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約790,000,000港元，較上一財政年度約603,000,000港元增加約187,000,000港元或約31%。下表概述本集團之主要財務表現：

百萬港元及概約百分比	截至二零一七年 十二月三十一日止年度			截至二零一六年 十二月三十一日止年度		
	經營農產品		總計	經營農產品		總計
	交易市場	物業銷售		交易市場	物業銷售	
營業額	341	449	790	325	278	603
毛利	238	103	341	216	93	309
分部業績	102	77	179	58	77	135
毛利佔營業額之百分比	70%	23%	43%	66%	33%	51%
分部業績佔營業額之百分比	30%	17%	23%	18%	28%	22%

收入增加主要由於中國玉林市及開封市農副產品交易市場確認的物業銷售增加所致。本集團錄得毛利及分部業績分別為約341,000,000港元及約179,000,000港元(二零一六年：分別約309,000,000港元及約135,000,000港元)，較去年分別增加約10%及約33%，主要由於上述確認的物業銷售增加所致。

## 其他收益及其他淨收入

本集團錄得其他收益及其他淨收入約15,000,000港元(二零一六年：約65,000,000港元)。減少主要由於二零一七年淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)及開封宏進農副產品交易市場(「**開封市場**」)的政府補貼較前一年減少所致。

## 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約239,000,000港元(二零一六年：約288,000,000港元)。減少主要由於多個項目緊縮營運開支所致。銷售開支約44,000,000港元(二零一六年：約50,000,000港元)。銷售開支減少主要由於本集團於二零一七年的營銷及推廣活動中實施節省成本措施所致。融資成本約272,000,000港元(二零一六年：約269,000,000港元)，該增幅主要由於計息債務的實際利率輕微上升所致。

## 投資物業公平值淨收益／(虧損)及物業存貨撇減

投資物業公平值之淨收益約52,000,000港元(二零一六年：淨虧損約594,000,000港元)，主要是由於中國農產品交易市場收入改善所致。物業存貨價值撇減約83,000,000港元(二零一六年：約17,000,000港元)，主要是由於盤錦宏進農副產品交易市場(「**盤錦市場**」)物業價值減少所致。

## 衍生金融工具之公平值變動

於本年度，衍生金融工具之公平值淨虧損約77,000,000港元(二零一六年：約2,000,000港元)，此乃由於本公司於二零一六年十月發行之可換股票據項下之轉換權獲行使以及本年度內本公司之股價下跌所致。

## 應佔一間合資公司之溢利

於二零一七年九月，淮安市場與獨立第三方成立一間合資公司，以經營蔬菜及水果交易的農產品市場。期內，本集團錄得應佔該合資公司的溢利約5,000,000港元。

## 本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約341,000,000港元，而去年則為虧損約741,000,000港元。於本回顧年度，本集團錄得公平值變動及減值前經營溢利約74,000,000港元及經營虧損約30,000,000港元(二零一六年：分別為溢利約37,000,000港元及虧損約583,000,000港元)。本公司擁有人應佔虧損減少主要是由於投資物業公平值由二零一六年的淨虧損轉為二零一七年的淨收益所致。

## 股息

董事不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一六年：無)。本公司於本回顧年度並無向本公司之股東派付二零一七年年中期股息(二零一六年：無)。

## 業務回顧

於本回顧年度，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。於二零一七年，本集團市場之經營表現及市場地位均穩步上升。

## 農產品市場

### 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市場營運商之一。武漢白沙洲市場位於中國武漢市洪山區，佔地面積約310,000平方米及總建築面積約190,000平方米。於二零一七年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「中國農產品供應鏈爭創之星50強市場」。該獎項印證本集團以其努力及其營運中國農產品交易市場的專業知識對市場所作出的貢獻。

於本回顧年度，武漢白沙洲市場延續上一年度的步伐，繼續平穩經營。作為一個位於中國武漢的成熟市場，武漢白沙洲市場已在客戶及租戶間建立良好的聲譽及往績，並繼續對社區作出重大貢獻。

## 玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「**玉林市場**」)是中國廣西壯族自治區(「**廣西地區**」)最大之農產品交易市場之一，佔地面積約415,000平方米及總建築面積約196,000平方米，設有多種市場舖位及多層貨倉。玉林市場第二期之擴建工程成為本集團之新增長動力。作為一個充滿動力的農產品交易市場，玉林市場持續取得卓越表現，證明其已成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。

玉林市場的經營表現理想，較上一財政年度錄得收益增長約184%，收益增長的主要原因之一為本年度物業銷售金額約298,000,000港元(二零一六年：約78,000,000港元)。

## 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。洛陽市場之佔地面積及建築面積分別為約255,000平方米及約223,000平方米。經過多年經營，洛陽市場的業務表現逐步改善。於二零一七年，洛陽市場的收入較上一財政年度增加約3%。

## 徐州市場

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

徐州市場的經營表現穩健。作為本集團之一個成熟市場，徐州市場於二零一七年的收入較上一財政年度輕微減少約3%。

## **濮陽市場**

濮陽宏進農副產品交易市場（「**濮陽市場**」）是我們與地方夥伴合作發展的一個合營項目。於本回顧年度，濮陽市場的經營表現有所改善，營業額較上一財政年度增加約10%。

## **開封市場**

開封市場之建築面積約120,000平方米，為有助本集團於中國河南省建立農產品市場網絡的第三個市場營運據點。於開業一年後，開封市場於上一財政年度仍處於業務發展階段。開封市場的業務不及預期，管理層將更審慎營運開封市場。

## **欽州市場**

欽州宏進農副產品交易市場（「**欽州市場**」）之建築面積約180,000平方米，為有助本集團於中國廣西地區建立農產品市場網絡的第二個市場營運據點。於本回顧年度，欽州市場的營業額較上一財政年度減少約81%，乃由於確認的物業銷售減少所致。

## **黃石市場**

於二零一五年一月完成收購黃石宏進農副產品交易市場（「**黃石市場**」）後，黃石市場為本集團於中國湖北省的合營項目之一。黃石市場佔地約23,000平方米。黃石市是湖北省的縣級市，距離武漢白沙洲市場約100公里。作為次級農產品交易市場，黃石市場能夠與武漢白沙洲市場產生協同作用，增加蔬菜及副產品交易。於本回顧年度，黃石市場的經營表現令人滿意，為本集團帶來正經營現金流。



## **淮安市場**

淮安市場佔地約100,000平方米，位於中國江蘇省淮安市。淮安市場一期於二零一五年十月營運，預期淮安市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。

於二零一七年九月，本集團與獨立第三方成立一間合資公司，以經營蔬菜及水果交易的農產品市場。期內，本集團錄得應佔該合資公司的溢利約5,000,000港元。

## **盤錦市場**

盤錦市場第一期的建築面積約50,000平方米，該市場已開始營業，為本集團首個嘗試在中國遼寧省投資之項目。盤錦市場集中於河蟹買賣，並仍在起步階段。預期盤錦市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。

## **電子商務發展**

本集團於二零一六年投入資源發展電子商務，聯繫我們的農產品交易市場線上及線下客戶。我們的交易平台網站及手機應用程式為客戶提供一站式購物體驗。於二零一七年，由於嚴格控制本集團之經營開支，管理層已放緩電子商務發展並加強客戶群及電子商務業務的現有資源。本集團亦將探索在該領域與其他業務夥伴合作的機會。

## **流動資金及財務資源**

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約514,000,000港元(二零一六年：約330,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約6,111,000,000港元(二零一六年：約5,957,000,000港元)及約1,958,000,000港元(二零一六年：約1,159,000,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約1.0(二零一六年：約2.3)，即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額約2,553,000,000港元(二零一六年：約2,993,000,000港元)(扣除現金及現金等額以及已抵押銀行存款約514,000,000港元(二零一六年：約330,000,000港元))除以股東資金約1,958,000,000港元(二零一六年：約1,159,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，計息債務總額約2,553,000,000港元(二零一六年：約2,993,000,000港元)，與總資產約6,111,000,000港元(二零一六年：約5,957,000,000港元)之比率約42%(二零一六年：約50%)。

## 可換股票據

於二零一六年十月十九日，本公司發行本金總額500,000,000港元、將於二零二一年十月十八日到期的7.5厘可換股票據(「可換股票據」)，賦予持有人權利按轉換價每股0.4港元轉換成本公司之普通股(「股份」)。於回顧期間內，本金金額198,200,000港元的可換股票據由可換股票據持有人轉換為495,500,000股股份，而本金金額37,000,000港元則由易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)支付供股認購費(詳情披露於下文「集資活動」一節)。於二零一七年十二月三十一日，未償還本金金額264,800,000港元的可換股票據仍在發行。

## 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約260,000,000港元(二零一六年：約194,000,000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。於二零一七年十二月三十一日，本集團有重大或然負債約8,000,000港元，乃關於本公司的一間全資附屬公司為我們的客戶提供予銀行之擔保，用於擔保銀行提供予我們的項目客戶之貸款(二零一六年：約15,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約2,345,000,000港元之若干投資物業及物業存貨(二零一六年：約2,269,000,000港元之土地使用權及物業)，為若干銀行借貸作擔保。

於二零一七年十二月三十一日，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。於本回顧年度，由於人民幣兌港元匯率波動，本集團不時考慮替代風險對沖工具，以減輕人民幣兌換風險。



## 債務狀況及財務規劃

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	二零一七年		二零一六年	
	賬面值 百萬港元	概約實際利率 (每年)	賬面值 百萬港元	概約實際利率 (每年)
發行債券	1,255	11%	1,336	11%
可換股票據	226	12%	413	12%
金融機構借貸	672	6%	707	6%
非金融機構借貸	24	10%	161	11%
承兌票據	376	5%	376	5%
總計	<u>2,553</u>		<u>2,993</u>	

附註：

除金融機構借貸以人民幣按浮動或固定息率計算外，上表提述的其他項目以港元或人民幣按固定息率計算。

於二零一七年十二月三十一日，本公司發行的債券將於二零一九年十一月至二零二四年九月期間到期；可換股票據將於二零二一年十月到期；本公司金融機構借貸將於二零一八年一月至二零二三年十一月期間到期；非金融機構借貸將於二零一九年九月到期；而承兌票據持有人承諾不對承兌票據背書、分配、轉讓或磋商及不會強制要求於出具承兌票據時付款，直至法院訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據上述承諾，本公司不再須於二零一二年十二月五日承兌票據到期時付款。承諾及法院案件之詳情於將遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報內之綜合財務報表附註35披露。為滿足計息債務及業務資本支出，本集團不時在適當時考慮各種融資方案（包括股本及債務融資），包括但不限於配售新股份、以供股方式發行新股份、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 財務政策

本集團的財務政策包括多元化資金來源。內部產生現金流量、發行股份及可換股證券以及計息銀行／非金融機構貸款為本集團於本年度營運的一般資金來源。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其將有足夠財政資源履行其財務責任。為滿足計息債務及業務資本支出，本集團不時考慮各種股本及債務融資方案，包括但不限於配售新股份、以供股方式發行新股份、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 電子商務業務的合約安排

深圳谷登科技有限公司（「深圳谷登」）於二零一五年成立，為本集團的間接附屬公司，經營本集團的電子商務及電子交易平台業務。為符合中國監管要求，於二零一六年七月十一日，本集團訂立一份協議，將其於深圳谷登的全部股權轉讓予一名代名人股東，並在取得廣東省通信管理局發出的電信與信息服務業務經營許可證後訂立一系列合約安排，令本集團可管理及經營深圳谷登的電信與信息服務。於本回顧年度，上述合約安排仍然有效並對該代名人股東及本集團生效。

## 有關持續經營的重大不確定性

### 編製綜合財務報表時採用持續經營假設

本公司在編製綜合財務報表時採納持續經營基準，並已實施以下措施，以改善本集團的營運資金與流動資金及現金流。首先，本集團正採取措施嚴格控制各種成本及開支，並銷售物業，以改善現金流營運。其次，本集團正在與多家銀行磋商，以取得必要融資滿足本集團近期的營運資金及財務需要。第三，本公司已取得香港特別行政區高等法院的法院命令，在法院作出最終決定或頒佈進一步法院命令前，王女

士及天九不得背書、分配、轉讓或磋商買賣協議中的承兌票據。根據本公司現時取得的承諾，本公司將不再須於承兌票據到期時付款。鑒於各種措施及安排，本集團將有充足營運資金滿足現有需要，且可合理預期本集團能繼續以商業上可行的方式存續。因此，管理層已按持續經營基準編製綜合財務報表。

### **投資物業的重大估值方法及審核委員會的審閱**

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業以公平值列賬。公平值乃基於一間獨立合資格專業估值師事務所進行的估值釐定。專業估值師有在所估物業當地具有經驗的香港測量師學會專業成員。估值符合香港測量師學會估值準則。專業估值師將根據物業租金計算的淨收入資本化而對物業估值。根據替換原則採用直接比較法，據此基於實際銷售實現的價格及／或可資比較物業的要價進行比較。已分析大小、規模、性質、特點及位置類似的可資比較物業，並仔細衡量各物業之優劣，以對市值及資本值作公平對比。

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及董事會已審閱估值投資物業的重大估值方法。

### **有關我們行業及業務營運的風險因素**

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國五個省份經營十個農產品交易市場。由於中國營商環境瞬息萬變，本集團面對以下主要風險、挑戰及不確定因素，包括(1)人民幣兌港元匯率波動，其影響本集團財務報告中由人民幣匯兌至港元的中國資產及負債；(2)難以取得足夠融資（包括股權及債務融資）以支持我們資本密集的農產品交易市場；(3)保持或提升我們於農產品交易市場行業的競爭地位；(4)保持或提高我們的農產品交易市場出租率；(5)取得開發、建設、營運及收購農產品交易市場的所有必要牌照及許可；及(6)中國國家及地方的法律及法規變動及修訂對本集團的營運及發展的影響，尤其是有關農產品交易市場的法律及法規。

## 對僱員、客戶及供應商之依賴

本集團參考市場條款、公司業績、個人資歷及表現，並透過良好組織結構管理，採取市場薪酬政策，故並無任何重要及個別僱員會重大地及顯著地影響本集團的成功。同時，概無主要客戶及供應商佔本集團收入5%以上，且並無主要供應商無法由其他合適供應商取代。在此方面，並無客戶及供應商對本集團業務表現的成功構成重大影響。

## 環境政策及表現

在農產品交易市場的建設及營運過程中，其發展及營運受各種與環境有關的法律及法規所規限。

在建設及營運市場時所產生的廢物和污水是對環境構成的主要影響。本集團已在所有重大方面遵守中國環保法，並委聘獨立環境顧問對我們所有建設項目進行環境影響評估。迄今已開展的環境調查並無顯示預期對我們的經營狀況造成重大不利影響的任何環境責任。各市場建設完成後，環境部門將巡查市場，以確保遵守所有適用的環境標準。我們所有的建設項目均遵從「中國環境保護法」訂明的「三同時」原則。有關環境法律及法規對我們的營運及環境政策所帶來影響的更多詳情，請參閱將遵照上市規則規定刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報內之環境、社會及管治報告。

## 重大交易

### 終止收購典當貸款業務

於二零一六年十二月，本公司宣佈(其中包括)(i)與十一位賣方訂立有條件買賣協議，其中包括中信資產管理有限公司，據此本公司有條件同意以總代價3,116,632,579港元收購中安信邦資產管理有限公司經營之典當貸款業務的權利及權力，與享有相關經濟利益的權利(「收購事項」)，該代價將按每股股份1.35港元之發行價配發及發行新股份支付；及(ii)與三位認購人訂立認購協議，以按每股股份1.35港元之認購價認購114,400,626股股份(「認購事項」)。

於二零一七年五月十七日，出於商業原因，本公司(i)與賣方訂立終止協議，以終止買賣協議；及(ii)與認購人訂立終止協議，以終止認購協議，收購事項及認購事項因而並未進行。上述詳情分別披露於本公司日期為二零一六年十二月四日及二零一七年五月十七日之公佈。

### 延長尚未支付債券利息之支付日期

於二零一七年五月二十九日、二零一七年七月四日、二零一七年九月十五日及二零一七年十月十八日，本公司分別與位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」，連同其附屬公司統稱「位元堂集團」)之附屬公司、宏安集團有限公司(「宏安」，連同其附屬公司統稱「宏安集團」)之附屬公司及易易壹(連同其附屬公司統稱「易易壹集團」)之附屬公司訂立協議，以延長尚未支付債券利息(總金額約115,900,000港元)之支付日期，由二零一七年五月二十九日延長至二零一八年一月三十一日。上述詳情分別披露於本公司日期為二零一七年五月二十九日、二零一七年八月二十五日及二零一七年十月十八日之公佈。有關本公司履行貸款項下財務責任之計劃，請參閱上文「流動資金及財務資源」一節。

### 集資活動

#### 二零一七年七月建議股本重組、供股及發行可換股票據以及於二零一七年九月終止

於二零一七年七月二十六日，本公司宣佈(其中包括)進行股本重組，據此(其中包括)每5股每股面值0.01港元之股份將合併為1股合併股份(「股本重組」)以及進行最少2,322,382,489股供股股份(「首批供股股份」)或最多2,888,682,489股首批供股股份之供股(「首次供股」)(視乎可換股票據項下之轉換權是否將於首次供股記錄日期前獲行使)，基準為按每股首批供股股份0.45港元之價格每持有1股合併股份獲發7股首批供股股份。本公司亦於二零一七年七月四日分別與金利豐證券有限公司(「金利豐」)及Key High Limited(「Key High」，位元堂之全資附屬公司)訂立協議，內容有關按每股轉換股份0.58港元之初步轉換價配售及發行本金總額400,000,000港元之可換股票據(「新可換股票據」)。自首次供股及新可換股票據籌集之總所得款項淨額將不少於約1,403,800,000港元及不多於約1,658,700,000港元(取決於將予發行的首批供股股份數目)，其中約877,000,000港元擬用作償還欠付宏安、位元堂及易易壹之附屬公司之債券及貸款；約58,000,000港元擬用於償還未支付利息；約



441,000,000 港元至約 695,000,000 港元擬用於償還尚未償還銀行及其他借貸；以及餘額約 28,000,000 港元擬用於一般營運資金。股本重組、首次供股及發行新可換股票據之詳情披露於本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈。

如本公司日期為二零一七年七月二十六日之公佈所披露，本公司已收到聯交所上市科的負面反饋。根據其獲提供的資料，上市科擔心不進行認購的少數股東之權益被大幅攤薄。本公司尚未證明供股的條款屬公平合理並令上市科滿意。香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事（「**執行人員**」）擔心建議交易是否不利於少數股東及違背香港公司收購及合併守則的一般原則。董事會就聯交所及執行人員的上述擔憂存在不同觀點。

於二零一七年九月十五日，本公司、金利豐、位元堂及 Key High 訂立一系列終止協議，各方共同協定終止有關首次供股及發行新可換股票據的包銷協議、配售協議及認購協議，毋須再向對方承擔進一步責任或索償。

## 二零一七年十月供股及於二零一七年十二月完成

於二零一七年十月四日，本公司建議籌集不少於約 730,000,000 港元的所得款項總額（「**二零一七年十月供股**」）（假設可換股票據項下轉換權於記錄日期或之前未獲行使）。本公司應按每一股現有股份獲發五股二零一七年十月供股股份之基準，配發及發行不少於 8,294,223,185 股供股股份（「**二零一七年十月供股股份**」）（假設可換股票據項下轉換權於記錄日期或之前未獲行使）。認購價為每股二零一七年十月供股股份 0.088 港元，須悉數支付。總所得款項淨額約 697,000,000 港元，其中 (a) 約 110,000,000 港元擬用於抵銷本公司向易易壹集團發行的債券的未償還本金金額；(b) 約 37,000,000 港元擬用於抵銷易易壹集團持有的可換股票據的未償還本金金額；(c) 約 100,000,000 港元擬用於償還本集團應付宏安集團的未償還貸款本金金額；(d) 約 205,000,000 港元擬用於償還由易易壹集團、位元堂集團及宏安集團持有／結欠彼等

的債券、貸款及可換股票據之未支付利息；(e)約235,000,000港元擬用於償還本集團結欠獨立第三方的未償還債務；及(f)餘下所得款項淨額約10,000,000港元擬用作本集團的一般營運資金。

於二零一七年十二月三十一日，(a)約110,000,000港元已用於抵銷本公司向Peony Finance Limited(易易壹之全資附屬公司)發行的債券的未償還本金金額；(b)約37,000,000港元已用於抵銷易易壹集團持有的可換股票據的未償還本金金額；(c)約100,000,000港元已用於償還本集團應付宏安集團的未償還貸款本金金額；(d)約140,000,000港元已用於償還由易易壹集團、位元堂集團及宏安集團持有／結欠彼等的債券、貸款及可換股票據之未支付利息；(e)約56,000,000港元已用於償還本集團結欠獨立第三方的未償還債務；及(f)二零一七年十月供股的所得款項淨額之餘額將按擬定用途動用，預期使用時間將主要參考(其中包括)債務到期日、提早償還較高利率的債務及／或提早贖回未償還可換股票據的可能性釐定。

二零一七年十月供股的詳情分別披露於本公司日期為二零一七年十月四日、二零一七年十月二十六日、二零一七年十一月十四日、二零一七年十一月十五日及二零一七年十二月十八日的公佈、本公司日期為二零一七年十月二十六日的通函，以及本公司日期為二零一七年十一月二十七日的章程。

## **二零一六年集資活動：發行可換股票據**

於二零一六年八月二十三日，本公司與金利豐訂立票據配售協議，以配售本金總額為360,000,000港元並可以按轉換價每股本公司可換股股份0.40港元轉換為900,000,000股可換股股份的可換股票據(「票據配售事項」)。於二零一六年八月二十三日，本公司與易易壹集團(本公司之主要股東)之全資附屬公司Peony Finance Limited訂立票據認購協議，據此，本公司已同意向Peony Finance Limited發行一份本金金額為140,000,000港元並可按每股本公司可換股股份0.40港元的轉換價轉換為350,000,000股可換股股份的可換股票據(「易易壹票據認購事項」)。於二零一七年十二月二十九日(即二零一七年最後的交易日)，股份的收市價為0.087港元。

票據配售事項及易易壹票據認購事項之所得款項總額及淨額分別為500,000,000港元及約488,000,000港元。所得款項淨額(i)約200,000,000港元擬用於償還於二零一六年到期的債券；(ii)約40,000,000港元擬用於抵銷二零一九年到期的債券的部份本金金額；(iii)約100,000,000港元擬用於抵銷易易壹集團貸款的未償還本金金額及利息；(iv)約100,000,000港元擬用於償還計息債務的本金金額及利息；及(v)餘額約48,000,000港元擬用作一般營運資金。

於二零一七年十二月三十一日，(i)約200,000,000港元已用於償還於二零一六年到期的債券；(ii)約40,000,000港元已用於抵銷二零一九年到期的債券的部份本金金額；(iii)約100,000,000港元已用於抵銷易易壹集團貸款的未償還本金金額及利息；(iv)約100,000,000港元已用於償還計息債務的本金金額及利息；及(v)約48,000,000港元已用作本集團一般營運資金(其主要組成項目為經營開支，例如租金開支、營銷開支及薪金開支)。

於二零一七年十二月三十一日，本金金額為264,800,000港元的可換股票據仍未償還，可轉換為662,000,000股股份，相當於已發行股份總數(即9,953,067,822股股份)約6.7%。如所有未償還可換股票據(包括易易壹集團持有的本金金額為103,000,000港元的可換股票據)於二零一七年十二月三十一日已轉換，易易壹集團(本公司主要股東)於本公司的權益將由約20.17%增加至約21.34%。如上文「財務政策」一節所述，本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其有足夠財政資源履行其財務責任(包括償還可換股票據的責任)。

票據配售事項及易易壹票據認購事項之詳情分別披露於本公司日期為二零一六年八月二十三日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十五日之通函。



## 訴訟

茲提述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、二零一五年一月十四日、二零一五年五月二十八日、二零一六年一月八日、二零一六年一月十一日、二零一六年五月二十四日、二零一六年八月三十一日、二零一七年四月十九日及二零一七年五月十一日之公佈，內容有關王女士及天九(作為原告)於中國針對本公司(作為被告)及牽涉第三方即白沙洲農副產品提出的民事訴訟(「**法律訴訟**」)。

王女士及天九聲稱有關本公司收購白沙洲農副產品合共90%股權(向王女士收購70%及向天九收購20%)的股份轉讓協議(「**爭議協議**」)乃偽造。彼等尋求中國湖北省高級人民法院(「**湖北法院**」)頒令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連同法律訴訟之訟費。

本公司於二零一四年六月收到湖北法院有關法律訴訟的判決(「**湖北法院判決**」)。依據湖北法院判決，湖北法院駁回王女士及天九的申索，並判令王女士及天九承擔法律訴訟之訟費。王女士及天九向中國最高人民法院(「**最高法院**」)提交行政上訴狀。於二零一五年一月十三日，本公司收到最高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**」)。最高法院頒令：(i)撤銷湖北法院判決；(ii)爭議協議無效；及(iii)承認1,156,000,000港元之買賣協議(「**買賣協議**」)須為本公司、王女士及天九履行之實際協議。

於二零一五年五月，王女士及天九共同對商務部提出法律訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復提交之申請(「**申請**」)。案件已於二零一五年五月獲北京法院受理。本公司及白沙洲農副產品其後申請作為第三方加入該等案件。本公司於二零一六年一月八日收到北京法院發出日期為二零一五年十二月三十一日的判決，據此北京法院要求商務部於30天內再次處理申請。

本公司於二零一六年五月二十三日收到商務部發出之日期為二零一六年五月十九日之決定(「**決定**」)，當中確認(其中包括)其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准(「**批准**」)將不予撤銷並繼續有效。於作出決定時，商務部已考慮到按王女士及天九之要求撤銷批准可能會對公眾利益造成重大損害。

商務部作出決定指批准不得撤銷並應繼續生效後，本公司於二零一六年八月得悉王女士及天九於北京法院提出另一宗行政訴訟(「**行政訴訟**」)。根據日期為二零一六年八月三日的令狀，王女士及天九要求北京法院撤銷決定，及頒令商務部作出決定以撤銷批准。根據北京法院發出日期為二零一六年八月二十六日的通知，連同本公司於二零一六年八月三十日接獲的令狀，本公司與白沙洲農副產品各自己被北京法院加入作為行政訴訟的第三方。

於二零一七年四月十八日，本公司收到三月三十一日判決，當中指出王女士及天九請求撤銷決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

於二零一七年五月十日，本公司收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀(「**行政上訴狀**」)。依據行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決，及(b)商務部作出決定以撤銷批准。

針對三月三十一日判決的上訴聆訊於二零一七年八月三十日進行。於本公佈日期，仍未作出上訴判決。

另外，於二零一五年五月，鑒於北京判決，本公司向王女士及天九發出令狀，並獲湖北法院受理。本公司向湖北法院尋求頒令王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議之下其須向商務部報送的義務。

於二零一七年五月十日，王女士及天九就本公司於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院於二零一七年五月二十六日的命令(「**五月二十六日命令**」)，湖北法院批准凍結令，凍結本公司於白沙洲農副產品之70%權益。此後，本公司申請覆核五月二十六日命令，申請於二零一七年六月十二日被湖北法院駁回。

於二零一七年五月二十六日，王女士及天九申請增加反申索，要求取回本公司於白沙洲農副產品之90%權益（王女士佔70%及天九佔20%）。

據本公司中國法律顧問所告知，(i) 最高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(ii) 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。本公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：(a) 批准；及(b) 湖北省工商局之股權轉讓登記。本公司將根據中國法律顧問的建議，於中國採取一切必要的行動應對北京判決。

有關訴訟案件的其他詳細資料，請參閱將遵照上市規則規定刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報內之綜合財務報表附註35。

## 報告期後事件

於二零一八年一月及截至本公佈日期，本公司已完成購買本金總額為110,000,000港元於二零二四年到期的1%計息票據。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共聘用1,355名（二零一六年：1,698名）僱員，其中約98%位於中國。本集團的薪酬政策由本公司薪酬委員會定期檢討，而董事會之薪酬乃依據市場條款、公司表現及個別資歷和表現釐定。本集團的目標為聘用、挽留及發展人才，致力於本集團的長遠成功及增長。員工薪酬及其他福利乃回應市場狀況及趨勢，並根據資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。

## 前景

展望二零一八年，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，以及資訊科技基礎設施和優質客戶服務，將繼續打造一個全國農產品交易市場網絡。

根據「二零一八年中央一號文件」，農業事項仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。文件承諾推動農產品市場投資，擴展農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。另一方面，預期「一帶一路」政策將推動中國經濟整體增長，為中國持續發展提供一種可持續方式。

為把握新商機，本集團已透過與不同夥伴合作而採取進一步措施擴充在中國的經營／覆蓋範圍，同時採取「輕資產」策略管理該擴充可能需要的資本投資。近期，本集團與業主（作為當地夥伴）合作獲得湖北省隨州市場的管理權。憑藉在行業的領先地位優勢，本集團有信心上述策略及業務模式將為本公司及其股東整體帶來長遠裨益。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七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，本公司於截至二零一七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

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

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」) 作為其關於董事進行證券交易的行為守則。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

審核委員會已按照上市規則規定成立，以(其中包括)檢討和監督本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即黃顯榮先生、吳日章先生及劉經隆先生，並由黃顯榮先生擔任主席。審核委員會與管理層及本公司核數師已審閱截至二零一七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。本公司二零一七年年報載有上市規則規定之全部資料，將適時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，二零一八年三月六日

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、劉經隆先生及黃顯榮先生。