

# 中國農產品交易有限公司\*

股份代號：149



二零零八年中期報告

## 目錄

	頁次
公司資料	2
業務回顧及業績	3
其他資料	6
中期財務資料審閱報告	9
簡明綜合收益表	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合財務報表附註	14

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

符捷頻 (主席)  
楊宗霖 (行政總裁)  
陳洪波  
朱洲  
楊偉元

#### 獨立非執行董事及審核委員會成員

嚴奉憲  
印宏  
巨文革

### 公司秘書

冼家敏

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

### 律師

#### 香港

高特兄弟律師事務所

#### 百慕達

Appleby

### 主要往來銀行

中國銀行  
中信嘉華銀行

### 股份過戶及轉讓登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudianna Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 香港股份過戶及轉讓登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
46樓

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港  
上環  
信德中心  
招商局大廈  
9樓901室  
電話：(852) 3527 3622  
傳真：(852) 3527 3620

### 中國主要營業地點

中國湖北省武漢市  
洪山區青菱鄉長征村  
張家灣特一號  
電話：(027) 8811 1517  
傳真：(027) 8811 1836

### 股份代號

香港聯交所 (主板) 149

## 業務回顧及業績

截至二零零八年六月三十日止上半年，本集團之營業額約為118,900,000港元，而去年同期則約為11,100,000港元。營業額上升，主因為整個期間之營業額已與新收購附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲」）綜合入賬。

本期間內，本集團權益持有人應佔溢利為18,700,000港元，而去年同期則為10,700,000港元。

截至二零零八年六月三十日止期間，本公司董事會不建議派付任何中期股息，但建議從實繳盈餘中作出分派，每股普通股0.02港元（二零零七年：無）。

## 收購白沙洲

於二零零七年十二月五日，本集團成功以代價1,156,000,000港元收購白沙洲90%權益。根據買賣協議，本集團向賣方發行360,000,000港元之可換股票據；376,000,000港元之承兌票據及支付現金420,000,000港元，以結清該宗交易之款項，其中270,000,000港元已於二零零七年十二月三十一日前向賣方支付，而餘下的150,000,000港元按要求於完成白沙洲截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度審核時結清。賣方已向本集團保證，白沙洲截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核純利（不包括政府補貼）不少於150,000,000港元。若未能達到擔保額，賣方會按實際計得金額向本集團作出賠償。由於白沙洲截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核純利（不包括政府補貼）約為75,000,000港元，故本集團只需向賣方支付75,000,000港元，而款項已於二零零八年五月付出，餘款75,000,000港元由本集團保留。

## 更改名稱

自二零零七年十二月七日起，本公司之英文及中文名稱分別由「China Velocity Group Limited」改為「China Agri-Products Exchange Limited」及由「中國高速集團有限公司」改為「中國農產品交易有限公司」，僅作識別用途。自二零零八年一月十一日起，本公司股份以其新名稱在聯交所買賣。同日，本公司股份供買賣用途之簡稱亦改成「CH AGRI-PROD EX」及「中國農產品交易」，以反映名稱變動。本公司相信，上述變動給本公司之業務營運提供較佳識辨。

## 轉換可換股票據

於二零零八年一月七日，本公司接獲一名可換股持有人按每股2港元將總金額達360,000,000港元之可換股票據轉換為180,000,000股本公司股份之通知。完成轉換後，本集團再無任何尚未行使之可換股票據，而本公司股份總數增加至765,658,596股股份。

## 中期股息

截至二零零八年六月三十日止期間，本公司董事會不建議派付任何中期股息（二零零七年：無），但建議從實繳盈餘中作出每股普通股0.02港元之分派（「分派」）（二零零七年：無）。分派將於二零零八年十月十七日或前後向於二零零八年十月八日營業時間結束時名列股東名冊之股東作出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月九日星期四至二零零八年十月十四日星期二（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保符合享有分派之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年十月八日星期三下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團在香港及中國共聘有約500名僱員。本集團之薪酬政策主要依據定期審核，並參考市場條件，公司業績及個人資歷及表現而釐定。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約達281,700,000港元（二零零七年十二月三十一日：260,900,000港元），而資產總值及資產淨值分別約為1,878,200,000港元（二零零七年十二月三十一日：1,835,800,000港元）及1,046,800,000港元（二零零七年十二月三十一日：677,100,000港元）。於二零零八年六月三十日，本集團之負債比率，即銀行及其他借貸以及承兌票據總額約570,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：545,500,000港元）除以股東資金約1,046,800,000港元（二零零七年十二月三十一日：677,100,000港元）為0.5（二零零七年十二月三十一日：0.8）。

於二零零八年六月三十日，白沙洲質押有關投資物業之所有土地使用權，作為本公司所獲銀行貸款之抵押。

本集團並無訂立任何外匯合約、利率或貨幣掉期或其他財務衍生工具。

由於借貸需要偏向依隨資本開支及投資模式而定，故並非季節性。

## 管理團隊

為加強本集團之內部控制及業務發展，已委任下列董事及管理人員履行下列職務及責任：

楊偉元先生(董事兼營運總裁)及朱洲先生(董事)為管理白沙洲業務及香港經營業務之主要人員。彼等均負責本集團業務之行政工作，及制定及實行公司政策，以及就本集團之整體營運向董事會作出回覆。

**楊偉元先生**，40歲，於二零零七年十二月加入本集團，出任執行董事。彼持有安徽大學中文學士學位。彼擁有逾十年的管理經驗。

**朱洲先生**，34歲，於二零零七年七月加入本集團，出任執行董事。彼持有華中農業大學的農業經濟管理學士學位及博士學位、美國愛荷華大學的工商管理碩士學位以及中國人民大學的商學院博士學位。彼擁有逾十年的管理經驗。

周國斌先生(總經理)及萬航兵先生(財務總監)為管理白沙洲日常運作(包括實行電子交易系統及就現有及新產品市場進行開發及擴充)之主要管理人員。

**周國斌先生**，39歲，於二零零七年加入本集團，出任武漢白沙洲農副產品大市場有限公司總經理。彼持有武漢大學審計學學士學位。彼擁有逾八年投資銀行及逾四年管理經驗。

**萬航兵先生**，34歲，於二零零八年三月加入本集團，出任武漢白沙洲農副產品大市場有限公司財務總監。彼持有中南財經政法大學學士學位。彼為中國註冊會計師。彼擁有逾十二年審計、會計及金融經驗。

## 前景及未來計劃

期內，本集團主要於中國從事物業投資及開發、物業租賃及餐飲業務。隨著收購白沙洲，本集團之收入及溢利均明顯增加。於二零零八年下半年，董事相信政府會持續推行措施穩定食品價格，不論農產品價格會否因而穩定下來，應會同時惠及業內的上游和下游參與者。倘食品價格持續上揚，白沙洲將受惠於較高定價及交易徵費收入增加。另一方面，倘政府透過大幅度增加供應之方法穩定價格，導致農產品數量有所增加，將使到市場對白沙洲之交易場地和服務之需求提高。

重組管理團隊後，董事相信香港與中國辦事處之高級管理層能夠有更好溝通，使本公司更為和諧及有更佳前景。

## 其他資料

### 主要股東

於二零零八年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第336條存備之主要股東登記冊顯示，下列股東曾就其於本公司已發行股本中所持有之相關權益知會本公司：

#### 長倉

#### 本公司每股面值0.02美元之普通股

	身份	股份數目			佔已發行股本之百分比	附註
		直接權益	被視為擁有之權益	總權益		
Velocity International Limited (「Velocity」)	實益擁有人	207,765,080	—	207,765,080	27.1%	a
陳洋南	受控制法團之權益	—	207,765,080 (透過Velocity擁有之100%直接權益)	207,765,080	27.1%	a
王秀群	實益擁有人	180,000,000	—	180,000,000	23.5%	

附註：

(a) 陳洋南先生持有Velocity之所有實益權益，因此被視為擁有本公司股份207,765,080股之權益。

除上文披露者外，本公司未獲知會任何其他人士於二零零八年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他相關權益或短倉。

### 董事於證券中之權益

除「主要股東」一節披露者外，於二零零八年六月三十日，董事、高級行政人員或彼等之聯繫人士在本公司或其任何相聯法團之任何股份或債券之中，概無擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存備之登記冊之任何權益或短倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何權益或短倉。

除上述披露者外，本公司董事、高級行政人員或彼等之聯繫人士概無認購本公司證券之任何權力，或於回顧期內執行此等權利，並本公司或其任何附屬公司一方於本期內任何時間概不得參與任何安排，使本公司董事或其配偶或未滿18歲子女以收購股權，或本公司或任何其他法人團體的債權的方式獲利。

## 購股權計劃

下表就本公司購股權於六個月期間內之變動作出披露。

概無根據該計劃授出任何購股權，下列購股權於六個月期間之期初及期末尚未行使：

身份	授出日期	行使期	行使價 (港元)	購股權數目		
				期初尚未行使	期內行使	期末尚未行使
僱員	4.6.2007	05/06/2007 – 04/06/2012	2.48	5,300,000	—	5,300,000

## 購買、出售或贖回上市股份

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

## 遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟下列各項有所偏離：

### 守則規定A.4.1

根據守則規定A.4.1，非執行董事應以特定任期委任並須予重選。本公司現時之獨立非執行董事並非以特定任期委任，惟本公司全體董事(包括執行及非執行董事)須按本公司細則第98條之規定於股東週年大會上輪值告退。因此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治規定與守則看齊。

## 遵守標準守則

本公司已採用載於上市規則附錄十的標準守則進行有關董事的證券交易。本公司已證實截至二零零八年六月三十日止六個月所有董事均符合載於標準守則之規定標準。

## 由審核委員會審閱

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務報告，已由審核委員會(由本公司三名獨立非執行董事組成)及本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

## 鳴謝

董事會謹藉此機會，感謝本公司股東一直以來之鼎力支持，亦對全體員工竭誠盡力為本集團服務，致以由衷謝意。

承董事會命  
中國農產品交易有限公司  
主席  
符捷頻

香港，二零零八年九月二十四日

# Deloitte. 德勤

致中國農產品交易有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 緒言

吾等已審閱第10至22頁所載之中期財務報告，包括中國農產品交易有限公司於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表，截至上述日期止六個月之相關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表及一些附註解說。香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則規定，中期財務報告須根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及其有關規定編製。根據香港會計準則第34號編製並呈列中期財務報告是董事之責任。吾等之責任乃根據審閱工作之結果，對中期財務報告表達意見，並根據吾等協定之委任條款僅向 貴公司董事會作為整體作出報告，而非作任何其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士承擔責任或法律責任。

### 審閱工作

吾等之審閱工作乃根據香港會計師公會頒佈之審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師就中期財務資料所進行之審閱工作」進行。中期財務資料之審閱範圍包括對負責財務及會計事務之人士作出查詢，以及運用分析及其他審閱過程。由於審閱之工作範圍較依據香港審計準則之審計工作少很多，因此不能保證吾等會知悉在審核中可能會發現之所有重大事項。故吾等不會對中期財務報告作出審計意見。

### 結論

根據吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事宜，使吾等相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計標準第34號之規定編製。

在我們並沒有發出保留結論下，吾等從簡明綜合財務報表附註1得悉，於二零零八年六月三十日， 貴集團之流動負債比流動資產高約204,000,000港元。該等情況連同在簡明綜合財務報表附註1所載之其他因素，顯示貴集團持續經營之能力存在重大不明朗因素。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零零八年九月二十四日

## 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	3	118,904	11,069
銷售成本		(17,953)	(6,964)
毛利		100,951	4,105
其他收入		3,063	6
可換股票據所含換股權之公平值變動		9,944	—
商譽之減值虧損	10	(17,000)	—
行政支出		(15,915)	(14,384)
其他支出		(4,422)	(397)
融資成本	4	(28,218)	—
除稅前溢利(虧損)		48,403	(10,670)
所得稅支出	5	(23,646)	(2)
本期間溢利(虧損)	6	24,757	(10,672)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		18,716	(10,664)
少數股東權益		6,041	(8)
		24,757	(10,672)
每股盈利(虧損)	8		
基本		0.02 港元	(0.04) 港元
攤薄		0.01 港元	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	109,802	37,654
投資物業	9	642,459	604,210
商譽	10	814,066	900,712
		<b>1,566,327</b>	1,542,576
流動資產			
存貨		1,007	1,172
貿易及其他應收款項	11	29,131	31,193
銀行結餘及現金		281,717	260,894
		<b>311,855</b>	293,259
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	175,507	217,150
衍生金融工具	13	—	49,869
稅項負債		74,572	52,684
銀行及其他借貸		265,769	71,628
		<b>515,848</b>	391,331
流動負債淨額		<b>(203,993)</b>	(98,072)
總資產減流動負債		<b>1,362,334</b>	1,444,504
非流動負債			
可換股票據	13	—	287,957
銀行及其他借貸		17,051	194,355
承兌票據		287,229	279,575
遞延稅項負債		11,301	5,510
		<b>315,581</b>	767,397
		<b>1,046,753</b>	677,107
資本及儲備			
股本	14	119,443	91,363
股份溢價及儲備		885,232	551,210
本公司權益持有人應佔權益		<b>1,004,675</b>	642,573
少數股東權益		42,078	34,534
		<b>1,046,753</b>	677,107

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔									少數股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註 a)	股東出資 千港元 (附註 b)	實繳盈餘 千港元 (附註 c)	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於二零零七年一月一日(經審核)	43,276	—	945	664	2,096,598	—	109	(2,093,928)	47,664	13,847	61,511
換算外地業務所產生 並直接於權益中											
確認之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	68	—	68	—	68
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(10,664)	(10,664)	(8)	(10,672)
年內已確認收支總額	—	—	—	—	—	—	68	(10,664)	(10,596)	(8)	(10,604)
確認以權益結算 並以股份支付之款項	—	—	—	—	—	5,171	—	—	5,171	—	5,171
發行股份	273	1,171	—	—	—	(183)	—	—	1,261	—	1,261
於二零零七年六月 三十日(未經審核)	43,549	1,171	945	664	2,096,598	4,988	177	(2,104,592)	43,500	13,839	57,339
換算外地業務所產生 並直接於權益中											
中確認之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	2,633	—	2,633	285	2,918
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,986)	(1,986)	1,036	(950)
期內已確認收支總額	—	—	—	—	—	—	2,633	(1,986)	647	1,321	1,968
行使購股權	1,287	6,270	—	—	—	(1,434)	—	—	6,123	—	6,123
發行股份	46,527	567,029	—	—	—	—	—	—	613,556	—	613,556
發行股份應佔交易費用	—	(21,253)	—	—	—	—	—	—	(21,253)	—	(21,253)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,374	19,374
於二零零七年 十二月三十一日	91,363	553,217	945	664	2,096,598	3,554	2,810	(2,106,578)	642,573	34,534	677,107
換算外地業務所產生 並直接於權益中											
確認之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	14,829	—	14,829	1,503	16,332
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	18,716	18,716	6,041	24,757
期內已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	14,829	18,716	33,545	7,544	41,089
轉換可換股票據	28,080	300,477	—	—	—	—	—	—	328,557	—	328,557
於二零零八年六月 三十日(未經審核)	119,443	853,694	945	664	2,096,598	3,554	17,639	(2,087,862)	1,004,675	42,078	1,046,753

附註：

- 本集團之資本儲備指資本贖回儲備。
- 股東出資指前最終控股公司提供之非流動免息貸款產生之視作出資。
- 本集團之實繳盈餘指(i) 該等附屬公司於被本集團收購當日之股本面值與作為收購代價所發行股本之面值之差額及(ii) 一九九五年資本重組及集團重組所產生出資之總和。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得之現金淨額	39,827	(2,968)
投資業務所用之現金淨額：		
購買物業、廠房及設備	(74,474)	—
溢利保證不足之所得款項(定義見附註10)	69,646	—
出售物業、廠房及設備之所得款項	301	—
收購附屬公司之已付按金	—	(10,271)
其他投資現金流量	(448)	(1)
	(4,975)	(10,272)
融資安排(所用)所得之現金淨額：		
已付利息	(19,889)	—
已收利息	3,063	—
最終控股公司墊款	—	14,361
發行股份之所得款項	—	1,260
	(16,826)	15,621
現金及現金等價物增加淨額	18,026	2,381
於一月一日之現金及現金等價物	260,894	2,140
外匯匯率變更之影響	2,797	9
於六月三十日之現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	281,717	4,530

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已根據於二零零八年六月三十日之綜合流動負債淨額約204,000,000港元，審慎考慮本集團之未來流動資金，尤其是本集團於二零零九年五月應償還之銀行借貸183,900,000港元。董事現正與銀行磋商將上述銀行借貸之償還日期延長並重新安排。倘本集團能夠將該筆銀行借貸之償還日期延長並重新安排，董事相信本集團於可預見未來能夠履行到期之全部財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

## 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃以歷史成本常規法為編製基準，惟若干物業及金融工具乃按公平值計量(視情況而定)。

本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之本公司及其附屬公司(「本集團」)之年度財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈並適用於二零零八年一月一日開始之本集團財政年度起生效之會計期間的以下新詮釋(「新詮釋」)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限制、最低資金需要及其相互關係

採納新詮釋對本會計期間或過往會期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之所有新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖境外經營淨投資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之會計期間生效

## 2. 主要會計政策(續)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期開始之日或之後業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響未有導致母公司失去在附屬公司控制權之權益變動之會計處理法，這將作為權益交易列賬。本公司董事預期，應用其他新訂準則或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 分類資料

### 業務分類

為方便管理，本集團現按下列類別劃分業務。本集團按此分類基準呈報其基本分類資料。

本集團按業務分類分析之營業額及經營業績貢獻如下：

#### 截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業銷售 及發展 千港元	經營酒樓 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>營業額</b>				
向外銷售	106,470	12,434	—	118,904
<b>業績</b>				
分類業績	72,592	13	(12)	72,593
未分類企業支出				(8,979)
其他收入				3,063
可換股票據所含換股權之公平值變動				9,944
融資成本				(28,218)
除稅前溢利				48,403
所得稅支出				(23,646)
本期間溢利				24,757

#### 截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業銷售 及發展 千港元	經營酒樓 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>營業額</b>				
向外銷售	—	11,069	—	11,069
<b>業績</b>				
分類業績	—	(262)	(491)	(753)
未分類企業支出				(8,076)
商譽之已確認減值虧損	—	(1,847)	—	(1,847)
其他收入				6
除稅前虧損				(10,670)
所得稅支出				(2)
本期間虧損				(10,672)

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還之其他借款之利息	10,540	—
承兌票據	9,349	—
可換股票據之實際利息	675	—
承兌票據之實際利息	7,654	—
	28,218	—

#### 5. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	18,202	2
遞延稅項	5,444	—
所得稅支出	23,646	2

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國（「中國」）根據中國國家主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施法規。新稅法及實施法規規定本集團於中國成立之附屬公司之稅率由二零零八年一月一日起由33%改為25%。

由於本公司及其附屬公司於該兩個期間均無應課稅溢利，故此綜合財務報表並無作出香港利得稅之撥備。

#### 6. 本期間溢利（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期間溢利（虧損）已扣除下列各項：		
折舊	2,023	588
攤銷預付租金	—	480
商譽之減值虧損	17,000	—

## 7. 股息

本期間並無派付股息。

董事決定從實繳盈餘作出分派0.02港元(二零零七年：無) 予於二零零八年十月八日名列股東名冊之本公司股東。

## 8. 每股盈利(虧損)

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>盈利(虧損)</b>		
本公司權益持有人應佔年度盈利(虧損)	18,716	(10,664)
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股票據之利息	675	—
可換股票據所含換股權之公平值變動	(9,944)	—
就計算每股攤薄盈利而言之盈利(虧損)	9,447	(10,664)

### 股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千股	二零零七年 千股
就計算每股基本盈利(虧損)而言 之加權平均普通股股數	758,736	277,631
潛在攤薄普通股之影響：		
轉換可換股票據	6,923	不適用
就計算每股攤薄盈利(虧損)而言 之加權平均普通股股數	765,659	不適用

由於本公司購股權之行使價高於股份之平均市價，故截至二零零八年六月三十日止六個月計算每股攤薄盈利時並無假設兌換本公司購股權。

由於行使購股權會導致期內每股虧損減值減少，故截至二零零七年六月三十日止六個月無呈列每股攤薄虧損。

## 9. 物業、廠房及設備與投資物業之變動

於本期間，本集團收購約74,474,000港元(二零零七年：686,000港元)之物業、廠房及設備。

於本期間，本集團投資物業之匯兌調整為38,249,000港元。本集團之投資物業由二零零八年六月三十日公平定值。該等投資物業以人民幣為單位之賬面值與於二零零八年六月三十日以人民幣為單位之公平值並無重大差別。

## 10. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零零八年一月一日	903,859
以往期間收購成本之調整	(69,646)
於二零零八年六月三十日	834,213
<b>減值</b>	
於二零零八年一月一日	3,147
本期間確認之減值虧損	17,000
於二零零八年六月三十日	20,147
<b>賬面值</b>	
於二零零八年六月三十日	814,066
於二零零七年十二月三十一日	900,712

於二零零七年五月，本公司與獨立第三方王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(統稱「賣方」)訂立有條件買賣協議，分別以900,000,000港元及256,000,000港元代價收購於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲」)之70%及20%權益。該等協議之完成日期為二零零七年十二月五日，當日亦為作會計目的之收購日期。

白沙洲收購之初步會計處理涉及識別，然後釐定將劃撥予可識別資產、負債及或然負債之公平值及業務合併之成本。收購之初步會計處理已於二零零七年十二月三十一日前臨時釐定，以待所識別之白沙洲可識別資產及負債及其公平值之最終結果。因此，於二零零八年六月三十日之商譽可能包括若干可識別無形資產，並可能會於落實初步會計處理後有進一步變動。

根據買賣協議，總代價1,156,000,000港元可按白沙洲於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅後溢利予以調整。王女士向本公司擔保，白沙洲於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅後溢利將不低於150,000,000港元(「溢利保證」)。於本期間，本集團取得白沙洲之經審核財務報表，而白沙洲於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅後溢利低於150,000,000港元。於本期間，本集團就溢利保證向王女士收取69,600,000港元現金。相關商譽已按同一金額作相應調整。

商譽(經扣除減值虧損)於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日之賬面值乃來自物業租賃業務及管理武漢農產品交易市場。

於本期間，本集團就收購白沙洲所產生之商譽確認減值虧損17,000,000港元。

## 10. 商譽 (續)

商譽之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。其可收回金額乃基於若干類似之關鍵假設釐定。使用價值計算法均採用現金流量預測，而現金流量預測乃以管理層所批准之5年期財政預算及16.6%之折現率為基準。超過5年期之現金流量均使用2.9%之穩定長期增長率推算。該增長率以有關行業增長預計為依據且不得超出有關行業之平均長期增長率。現金流量預測在預算期內亦基於預算期內之預計物業租金收入、附屬服務之收入及經營農產品交易中心市場之佣金收入而釐定。現金流入／流出(包括預計物業租金收入、附屬服務之收入及經營農產品交易中心市場之佣金收入)乃基於過往表現及管理層對市場發展之期望釐定。

## 11. 貿易及其他應收款項

本集團給予貿易客戶平均30至60日之信貸期。

貿易及其他應收款項已計入應收貿易款項20,372,000港元(二零零七年十二月三十一日：20,492,000港元)，於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
零至九十天	22,658	20,492
應收貿易款項	22,658	20,492
其他應收款項	6,473	10,701
	<b>29,131</b>	31,193

## 12. 貿易及其他應付款項

於二零零七年六月三十日之貿易及其他應付款項已計入應付貿易款項約1,209,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,395,000港元)。其賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
零至九十天	1,209	—
九十天以上	—	1,395
	<b>1,209</b>	1,395
應付工程款項	46,801	71,178
預收租金收入	24,151	49,881
其他應付稅項	19,846	18,559
其他應付款項及應計費用	83,500	76,137
	<b>175,507</b>	217,150

## 13. 可換股票據

### (a) 可換股票據

於二零零七年十二月五日，本公司與獨立第三方王小姐（「認購人」）就發行本金總額為360,000,000港元之可換股票據（「可換股票據」）作為收購白沙洲之部分代價而訂立認購協議。可換股票據乃免息，並於到期日（可換股票據發行日期起屆滿第二週年之日）即二零零九年十二月五日期滿。於認購時換股價為每股2.00港元，可因股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、以現金或實物進行資本分派或本公司其後發行證券而調整。當可換股票據獲悉數兌換時，將配發及發行合共180,000,000股股份。可換股票據賦予持有人權利，於發行當日後一個月至到期日二零零九年十二月五日止之期間內，隨時將可換股票據中全部或任何部分之未償還金額兌換成本公司普通股。可換股票據須受由發行當日起十二個月之禁售期所規限。

於二零零七年十二月三十一日，賬面值為287,957,000港元之可換股票據（本金額為360,000,000港元）仍未獲行使。

於二零零八年一月八日，認購人將全數360,000,000港元之可換股票據以兌換價2.00港元兌換為本公司180,000,000股每股面值0.02美元之普通股。

可換股票據之負債部分之變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於期初	287,957	—
實際利息開支	675	—
於本期間轉換	(288,632)	—
於期末	—	—

於截至二零零八年六月三十日止期間，可換股票據之實際利率為12.23%（二零零七年：12.23%）。

### (b) 衍生財務工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於期初	49,869	—
公平值變動	(9,944)	—
於本期間兌換可換股票據時終止確認	(39,925)	—
於期末	—	—

所含衍生工具已於二零零八年一月八日認購人全數行使其兌換權當日終止確認。

可換股票據所含換股權乃由獨立第三方利駿行於二零零八年一月八日公平估值。公平值變動約9,944,000港元已計入截至二零零八年六月三十日止期間之簡明綜合收益表。

### 13. 可換股票據 (續)

#### (b) 衍生財務工具 (續)

公平值乃使用Black-Scholes期權定價模型計算。於各個日期釐定公平值時，該模型所使用之數據如下：

	二零零八年 一月八日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
股價	1.36港元	1.49港元
行使價	2.00港元	2.00港元
預期年期	2年	2年
無風險利率	2.58%	2.58%
預期股息率	0%	0%
波幅	59.85%	59.85%

### 14. 股本

	股份數目	股本 千美元
每股面值0.02美元之普通股：		
法定		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月 三十一日及二零零八年六月三十日	19,000,000,000	380,000
已發行及繳足		
於二零零七年一月一日	277,408,596	43,276
行使購股權	1,750,000	273
於二零零七年六月三十日	279,158,596	43,549
行使購股權	6,500,000	1,014
發行股份	300,000,000	46,800
於二零零七年十二月三十一日	585,658,596	91,363
兌換可換股票據(附註13)	180,000,000	28,080
於二零零八年六月三十日	765,658,596	119,443

180,000,000股普通股於兌換可換股票據時已予發行，受限於十二個月禁售價，在其他方面與其他普通股享有同等權利、優先權及限制。

## 15. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
已就以下各項訂約但未在綜合財務報表內 提撥準備之資本開支：		
— 物業、廠房及設備	57,746	54,308
— 興建中物業	21,602	25,112
	<b>79,348</b>	<b>79,420</b>

## 16. 或然負債

於二零零八年六月三十日，白沙洲已就白沙洲一名前股東籌集為數人民幣25,000,000元（相當於26,700,000港元）（二零零七年：26,700,000港元）之銀行借貸向銀行作出擔保。

## 17. 抵押資產

於二零零八年六月三十日，本集團抵押賬面值190,721,000港元（二零零七年十二月三十一日：179,366,000港元）之投資物業，作為本集團銀行借貸之擔保。

## 18. 關聯方披露

主要管理人員薪金

董事為本集團之主要管理層，於本期間之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	1,995	944
退休福利	6	12
	<b>2,001</b>	<b>956</b>

主要管理人員乃本公司之董事，彼等之酬金由董事會（已獲股東授權）於考慮個別表現及市場趨勢後釐定。