



中國農產品交易
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股票代號：0149

以誠強農 以信惠農

全國農產品物流交易平台



二零一四年中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
中期股息	3
管理層討論及分析	3
權益披露	12
購股權計劃	14
企業管治及其他資料	15
獨立審閱報告	18
中期業績：	
簡明綜合損益及其他全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流動表	26
簡明綜合財務報表附註	27

公司資料

董事會

執行董事

陳振康先生

主席兼行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

獨立非執行董事

吳日章先生，*太平紳士*

林家禎女士

劉經隆先生

審核委員會

林家禎女士，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

劉經隆先生

薪酬委員會

吳日章先生，*太平紳士*，*主席*

林家禎女士

劉經隆先生

陳振康先生

提名委員會

劉經隆先生，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

林家禎女士

陳振康先生

梁瑞華先生

公司秘書

張展華先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：歐華律師事務所

中國法律：中倫律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

九龍

九龍灣

宏光道9號

位元堂藥業大廈5樓

股份過戶及轉讓登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

上市資料

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號：0149

債券上市

香港聯合交易所有限公司

本公司之二零二四年到期1%債券

股份代號：5755

網址

<http://www.cnagri-products.com>

中期股息

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」)董事會(「董事會」或「董事」)不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績概要

營業額及本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約**150,900,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**259,300,000**港元)，較去年同期減少約**42%**，主要由於廣西壯族自治區(「廣西」)玉林農副產品交易市場(「玉林市場」)的物業銷售減少，抵銷由江蘇省徐州農副產品交易市場(「徐州市場」)及湖北省武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」)的營業額持續增加所致。本集團錄得毛利約為**107,400,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**92,500,000**港元)，較去年同期增加約**16%**。

本公司擁有人應佔溢利約為**10,100,000**港元，而去年同期本公司擁有人應佔溢利約**38,100,000**港元，主要由於來自銷售物業之營業額大幅減少及銷售開支及融資成本增加所致。

管理層討論及分析(續)

投資物業公平值淨收益

投資物業公平值收益約為**257,900,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**217,000,000**港元)。相關差額乃主要由於我們於中華人民共和國(「中國」)市場的收入持續增長，而帶動物業價格公平值持續上升。

行政開支及銷售開支

本集團錄得行政開支約**128,500,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**113,300,000**港元)以及銷售開支約**30,200,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**10,000,000**港元)。銷售開支上升乃主要由於二零一四年期間農產品交易所之宣傳開支增加所致。

業務回顧

本集團主要在中國從事農產品交易市場之管理及銷售業務。

武漢白沙洲市場

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市場營運商之一。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，武漢白沙洲市場榮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付出之努力及作為中國農產品交易市場營運商翹楚之專業地位。

管理層討論及分析 (續)

於回顧期間，武漢白沙洲市場之營業額持續上升，較去年同期增長**31.0%**。武漢白沙洲市場在客戶及租戶中樹立了良好的聲譽並錄得優越的往績，其於整個期間表現突出。

玉林市場

玉林市場是中國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，佔地面積約為**415,000**平方米，總建築面積約為**226,000**平方米。本集團已完成發展玉林市場第二期之擴建工程，並成為本集團之新增長推動力。玉林市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心七十五強」（以交易金額計）。作為充滿動力的農產品交易市場，此殊榮證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，訂約雙方同意終止成交確認書及收購玉林市一幅約**73,000**平方米之土地使用權。終止之詳情已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，玉林市場物業銷售收入約為**9,200,000**港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約**154,800,000**港元），較去年同期下降約**94.1%**，主要由於二零一四年並無大量物業銷售。玉林市場的經營表現令人滿意，收入較去年同期增長約**23.1%**。

管理層討論及分析(續)

洛陽市場

河南省洛陽市農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)為本集團之新旗艦項目，同時，亦為本集團於河南省之首個農產品交易市場項目。本集團分別於二零一二年八月成功收購約**133,000**平方米及於二零一三年十月收購約**122,000**平方米之兩幅土地，並完成洛陽市場的建設(建築面積約**230,000**平方米)。於去年試運後，本集團預期洛陽市場的營運及業務表現將於下個期間逐漸進步。

徐州市場

江蘇省徐州市農副產品交易市場(「**徐州市場**」)位於江蘇省北部，佔地約**200,000**平方米，設有多種市場鋪位及貨倉。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，並於二零一三年榮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)。

徐州市場的經營業績穩定且令人滿意。於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得收入約**33,900,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**32,400,000**港元)，相比去年同期增加約**4.6%**。

管理層討論及分析 (續)

濮陽市場

於二零一四年四月一日，本公司的一間全資附屬公司與合營夥伴訂立新的合營協議，據此，向合營公司作出之總投資將由人民幣**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，而人民幣**35,000,000**元將會由合營夥伴透過注入其當前擁有及管理之濮陽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)而注資。合營公司於二零一四年三月十八日成立。合營公司之成立收購了濮陽市場的現有業務，並將我們農產品交易項目之地理覆蓋範圍擴大至河南省濮陽市。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年四月一日之公佈。現有業務營運收購於二零一四年四月完成。

開封及欽州項目

開封項目及欽州項目的建設處於最後階段，該兩個項目將成為本集團的下一個發展動力。本集團於二零一三年一月於河南省開封市成功收購土地約**408,000**平方米，以及於二零一一年十一月及二零一二年十月於廣西欽州市分別收購土地約**150,000**平方米及**117,000**平方米。管理層預期，開封項目及欽州項目將於二零一四年年底開始營運。

盤錦及淮安項目

隨著盤錦及淮安項目開始建設，該兩個項目將成為本集團的下一個發展動力。本集團於二零一四年一月及二零一三年一月成功購得盤錦市及淮安市的土地，分別為約**159,800**平方米及約**53,000**平方米。管理層預期盤錦及淮安項目將於二零一五年開始營運。

管理層討論及分析(續)

重大交易

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，投得遼寧省盤錦市三幅合共約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。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

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，投得湖北省武漢市一幅約162,737平方米之土地，總代價為人民幣74,100,000元。交易詳情已披露於本公司日期為二零一四年五月七日之公佈。

集資及債務融資活動

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」)(於二零一四年二月十八日生效)及供股(「供股」)及紅股發行(「紅股發行」)(於二零一四年二月十七日舉行的股東特別大會上以普通決議案批准)。供股估計所得款項淨額約495,500,000港元將用作開發現有及未來農產品交易項目及本集團的一般營運資金。股本重組、供股及紅股發行的詳情分別於本公司日期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、二零一四年三月二十四日及二零一四年七月十一日的公佈披露。

管理層討論及分析 (續)

配售債券

於二零一四年三月三十一日，本公司訂立一份配售協議，內容有關於配售期內（即配售協議日期起計至二零一四年九月三十日止或本公司與配售代理可能書面議定之較長期限）配售總本金額最多1,000,000,000港元之債券。本公司於二零一四年五月進一步推出1,000,000,000港元之中期上市債券計劃。於本報告日期，已發行總本金額200,000,000港元的上市債券並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。債券配售及債券上市計劃標誌本集團債務融資活動之重大進展。配售及設立債券計劃之詳情已分別披露於本公司日期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。

未來計劃及前景

本集團致力於建立全國農產品交易市場網絡。於管理層的不懈付出後，本集團已建立該等市場的網絡雛形。農業問題仍是中國政府一號文件的重點之一。本集團將繼續改動業務模式以配合整體政府政策要求。

開封市及欽州市的即將完工項目將成為本集團未來發展的新收入增長動力。盤錦項目及淮安項目將成為本集團的下一股動力。此外，本集團將繼續透過在中國建立夥伴關係及於中國不同省市發掘農產品交易市場商機，以磋商、建立和擴展其農產品交易市場平台網絡，藉此為本公司股東帶來長遠利益。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及現金等額總額約為473,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：約267,400,000港元)，而資產總值及資產淨值分別約為6,560,900,000港元(二零一三年十二月三十一日：約5,698,800,000港元)及約2,115,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,620,800,000港元)。於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率約為1.03(二零一三年十二月三十一日：約1.34)，資產負債比率為銀行及其他借貸、其他金融負債以及承兌票據總額約2,656,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：約2,442,000,000港元)，扣除現金及現金等額約473,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：約267,400,000港元)後，除以股東資金總額約2,115,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,620,800,000港元)所得之比率。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零一四年六月三十日，尚未償付資本承擔(已訂約但未撥備)約為456,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：約590,500,000港元)，乃關於收購土地以及建築合約。

於二零一四年六月三十日，本集團已抵押賬面值總額約2,210,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,836,000,000港元)之土地使用權、物業及銀行存款，以擔保銀行借貸及銀行融資。

於二零一四年六月三十日，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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析 (續)

法律訴訟之進展

於二零一四年六月十八日，本公司接獲中國湖北省高級人民法院(「湖北法院」)有關民事訴訟(「法律訴訟」)的判決(「該判決」)，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)針對本公司(作為被告)及第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司的訴訟。在該判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且責令彼等承擔法律訴訟的法律費用。

於二零一四年七月四日，本公司接獲中國最高人民法院有關王女士及天九就法律訴訟的上訴通知。法律訴訟的詳情已分別於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及二零一四年七月四日的公佈披露。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用**1,726**名僱員(二零一三年十二月三十一日：**1,509**名僱員)，其中約**97%**位於中國。本公司之薪酬委員會和董事會定期檢討本集團薪酬政策，而薪酬乃依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現而釐定。

權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第XV部或根據聯交所證券上市規則(「《上市規則》」)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「《標準守則》」)而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事收購股份或債權證之權利

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間的任何時間，本公司或其任何附屬公司或相聯法團概無訂立任何安排以令董事及本公司主要行政人員(包括彼等各自的配偶或未滿18歲的子女)透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲得利益。

權益披露 (續)

主要股東及其他人士於股份或相關股份之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，據董事所知，下列人士（除董事或本公司主要行政人員外）擁有或被視作或認為擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條存置之登記冊：

本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份總數	佔本公司已發行 股本總額之 概約百分比 (附註 a) %
PNG 資源控股有限公司 (「PNG 資源」)(附註 b)	一間受控制法團之權益	346,192,728	27.60

附註：

- (a) 該等百分比指股份數目佔本公司於二零一四年六月三十日已發行股本總數 1,254,168,251 股股份之百分比。
- (b) PNG 資源透過其間接全資附屬公司 Onger Investments Limited 被認為持有該等股份之權益。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，概無其他人士（除董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條須存置之登記冊。

購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），主要目的是就選定之合資格人士（「參與者」）為本集團所作貢獻而向彼等提供接納購股權之獎勵。根據該計劃，董事會可向參與者授出購股權認購本公司之股份（「股份」），以就每次獲授予之購股權按代價 1 港元接納該購股權。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i) 股份於購股權授出當日（須為營業日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及 (iii) 股份面值。於任何授出日期（包括該日）前十二個月期間內，倘未獲本公司股東事先批准，則向參與者授出之購股權涉及之股份數目，於任何時候不得超過已發行股份之 1%。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過已發行股份之 0.1%，及其價值合計超過 5,000,000 港元，則須經本公司股東事先批准。該計劃於二零一二年五月三日生效，而有效期為十年。概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計 10 年後行使。

本公司股東於股東大會上批准後，董事會可隨時更新上限至本公司股東於股東大會批准當日已發行股份總數之 10%。儘管有上文之規定，惟任何時候因行使所有已根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之未行使購股權而發行之股份，均不可超過不時已發行股份之 30%。

於二零一四年六月三十日，該計劃下概無尚未行使之購股權。截至二零一四年六月三十日止期間，概無購股權獲行使、授出、失效及註銷。於本中期報告日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為 125,416,825 股，佔本公司現有已發行股本之 10%。

企業管治及其他資料

本公司於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間已遵守《上市規則》附錄十四所載之企業管治守則(「《企業管治守則》」)，惟下列事項有所偏離：—

守則條文第 A.2.1 條

自王冠駒先生於二零一四年五月八日起辭任行政總裁兼執行董事後，董事會主席陳振康先生亦兼任行政總裁之職務，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》之守則條文第 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。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自二零一三年年報刊發以來之董事資料變更於下文載述：

董事酬金

自二零一四年四月一日起，支付予陳振康先生、梁瑞華先生及游育城先生之基本年薪分別增加 20,160 港元、48,960 港元及 120,000 港元。

企業管治及其他資料(續)

董事職務

因王冠駒先生之辭任，主席兼執行董事陳振康先生亦兼任本公司行政總裁之職務，自二零一四年五月八日起生效。

同時，陳振康先生已辭任上海集優機械股份有限公司獨立非執行董事職務，自二零一四年六月二十七日起生效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四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、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於《上市規則》附錄十的《標準守則》作為本身規限董事進行證券交易的行為守則。經過向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於整個回顧期間內所有董事均已遵守載於《標準守則》之規定標準。

審核委員會

本公司設有遵照《上市規則》規定成立之審核委員會(「**審核委員會**」)，以檢討和監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，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。審核委員會已經與管理層審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。

企業管治及其他資料 (續)

鳴謝

本人謹此感謝各位客戶、業務夥伴、股東及債券持有人於期內對本集團的不斷支持。本人亦謹此對董事會成員及全體員工的竭誠工作和對本集團所作貢獻表示謝意。

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，二零一四年八月二十二日

獨立審閱報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會之獨立審閱報告

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第20至46頁之中期財務資料。此中期財務資料包括中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一四年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流動表，以及若干其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以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」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料負責。我們之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括向主要負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

獨立審閱報告 (續)

結論

根據我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

有關持續經營會計基準之重大不明朗因素

在不發出保留結論之情況下，我們謹請閣下垂注中期財務資料附註1(b)所載列貴集團經營活動之現金流出淨額約460,282,000港元。儘管如此，中期財務資料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1(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。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

黃思璋

執業證書編號：P05806

香港，二零一四年八月二十二日

中期業績

董事會宣佈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字。該等中期簡明綜合財務報表未經審核，但已經由本集團外部核數師國衛會計師事務所有限公司及審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	150,947	259,267
經營成本		(43,597)	(166,766)
毛利		107,350	92,501
其他收益及其他淨收入		21,583	6,372
投資物業公平值淨收益		257,927	216,995
一般及行政開支		(128,469)	(113,273)
銷售開支		(30,152)	(10,007)
經營溢利		228,239	192,588
融資成本	4	(110,458)	(71,977)
除稅前溢利	5	117,781	120,611
所得稅	6	(71,615)	(61,331)
本期內溢利		46,166	59,280
其他全面(虧損)/收益(扣除所得稅)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算境外業務引致之匯兌差額		(94,882)	39,560
本期內其他全面(虧損)/收益 (扣除所得稅)		(94,882)	39,560

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期內全面(虧損)/收益總額 (扣除所得稅)		(48,716)	98,840
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		10,054	38,070
非控股權益		36,112	21,210
		46,166	59,280
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(73,925)	76,184
非控股權益		25,209	22,656
		(48,716)	98,840
每股盈利			
— 基本(經重列)	8	0.01 港元	0.26 港元
— 攤薄(經重列)	8	0.01 港元	0.26 港元

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 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	49,384	45,412
投資物業	10	3,639,128	3,420,587
商譽		6,444	6,444
		3,694,956	3,472,443
流動資產			
物業存貨		2,067,720	1,646,691
貿易及其他應收款項	11	317,466	293,903
應收貸款		2,493	12,789
按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產		5,126	5,546
現金及現金等額		473,122	267,422
		2,865,927	2,226,351
流動負債			
按金及其他應付款項	12	1,044,552	989,606
預收按金票據		148,136	99,620
銀行及其他借貸	13	1,079,408	961,128
政府補助金		2,867	2,941
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		36,502	36,801
		2,687,465	2,466,096
流動資產／(負債)淨額		178,462	(239,745)
總資產減流動負債		3,873,418	3,232,698
非流動負債			
其他金融負債		28,746	—
銀行及其他借貸	13	1,172,135	1,104,876
遞延稅項負債		556,707	506,974
		1,757,588	1,611,850
淨資產		2,115,830	1,620,848

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	14	12,542	29,510
儲備		1,613,114	1,170,079
本公司擁有人應佔權益總額		1,625,656	1,199,589
非控股權益		490,174	421,259
權益總額		2,115,830	1,620,848

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	資本儲備										
	股本	股份溢價	儲備	實繳盈餘	股東出資	購股權儲備	匯兌儲備	累計虧損	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(附註a)	(附註b)						
於二零一三年一月一日											
(經審核)	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	136,969	(2,998,890)	917,680	349,826	1,267,506
換算境外業務引致之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	38,114	-	38,114	1,446	39,560
本期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	38,114	-	38,114	1,446	39,560
本期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	38,070	38,070	21,210	59,280
本期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	38,114	38,070	76,184	22,656	98,840
於二零一三年六月三十日											
(未經審核)	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	175,083	(2,960,820)	993,864	372,482	1,366,346
於二零一四年一月一日											
(經審核)	29,510	1,601,208	945	2,215,409	664	(15,021)	210,784	(2,843,910)	1,199,589	421,259	1,620,848
換算境外業務引致之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(83,979)	-	(83,979)	(10,903)	(94,882)
本期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(83,979)	-	(83,979)	(10,903)	(94,882)
本期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,054	10,054	38,112	48,166
本期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(83,979)	10,054	(73,925)	25,209	(48,716)
股份合併	(28,772)	-	-	-	-	-	-	28,772	-	-	-
供股	11,066	503,512	-	-	-	-	-	-	514,578	-	514,578
有關供股的交易成本	-	(14,586)	-	-	-	-	-	-	(14,586)	-	(14,586)
紅股發行	738	(738)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,706	43,706
於二零一四年六月三十日											
(未經審核)	12,542	2,089,396	945	2,215,409	664	(15,021)	126,805	(2,805,084)	1,625,656	490,174	2,115,830

簡明綜合權益變動表(續)

附註：

- (a) 實繳盈餘指(i)所收購附屬公司之相關資產淨值高於一九九五年根據集團重組所發行本公司股份的面值之間差額；及(ii)二零零三年及二零零九年股本重組所產生之出資。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可分派予股東。然而，本公司於下列情況下不得宣派或派付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
- 將導致資產可變現價值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。

- (b) 股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。

簡明綜合現金流動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額	(460,282)	(237,492)
投資業務		
購買物業、廠房及設備之付款	(9,712)	(7,440)
購買投資物業之付款	(5,242)	(207,410)
已收銀行利息	2,520	1,006
投資業務所用之現金淨額	(12,434)	(213,844)
融資業務		
新造銀行借貸之所得款項	286,695	119,207
其他新造借貸之所得款項	—	405,000
新造其他金融負債之所得款項	28,624	—
償還銀行借貸	(85,804)	(116,697)
供股所得款項淨額	499,992	—
已付利息	(61,341)	(11,655)
融資業務所得之現金淨額	668,166	395,855
現金及現金等額增加／(減少)淨額	195,450	(55,481)
於一月一日之現金及現金等額	267,422	393,954
外幣匯率變動之影響	10,250	(6,084)
於六月三十日之現金及現金等額	473,122	332,389

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

未經審核簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)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16之適用披露規定及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」而編製。

(b) 中期財務報表之編製基準

(i) 持續經營基準

於編製中期財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一四年六月三十日之經營活動現金流出淨額約為**460,282,000**港元；
- 本集團之未償還銀行及其他借貸約為**2,251,543,000**港元(附註13)，當中合共約**1,079,408,000**港元於二零一四年六月三十日起計未來十二個月內到期償還；及
- 本集團之約**376,000,000**港元之承兌票據及約**129,250,000**港元之應付利息，於二零一四年六月三十日尚未償付，此應付利息列於按金及其他應付款之中。

本公司董事採納持續經營基準編製中期財務報表，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：

(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) 所須融資

本集團將與其往來銀行及獨立第三方磋商，以獲得所須融資以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

簡明綜合財務報表附註 (續)

1. 編製基準 (續)

(b) 中期財務報表之編製基準 (續)

(i) 持續經營基準 (續)

(3) 本公司對王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司發出之令狀

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向本公司付款，直至法院對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。據本公司之法律顧問告知，承諾與禁制令具有相同法律效力。

本公司董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施／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，本公司董事信納按持續經營基準編製中期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，則須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。中期財務報表未有反映該等調整之影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

1. 編製基準(續)

(b) 中期財務報表之編製基準(續)

(ii) 計量基準

簡明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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)

中期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。

中期財務報表所採用之會計政策與編製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所沿用者一致。

於本中期期間，本集團已初次採用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂則、修訂及詮釋 (「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，於二零一四年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第32號之修訂本 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號之修訂本	對銷金融資產及金融負債 投資實體
香港會計準則第36號之修訂本 香港會計準則第39號之修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	非金融資產之可收回金額披露 衍生工具之更替及對沖會計之延續 徵稅

於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則及修訂本。

香港財務報告準則第11號之修訂本 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ⁵ 可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁵
香港會計準則第19號之修訂本 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本 香港財務報告準則之修訂本	福利計劃定義：僱員福利 ¹ 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期 及過渡披露 ² 二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則 之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則 之年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第15號	金融工具 ² 監管遞延賬戶 ⁴ 來自合約客戶之收入 ⁶

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 可供應用一當香港財務報告準則第9號的最後階段落實後，強制性生效日期將被確定。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限定例外。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本公司董事預期應用該等已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部呈報

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

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月之本集團按業務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 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
	營業額							
外部銷售	141,737	104,490	9,210	154,777	—	—	150,947	259,267
業績								
分部業績	11,745	10,932	(2,683)	6,525	—	—	9,062	17,457
其他收入及其他收益	9,820	2,207	10,666	12	1,097	4,153	21,583	6,372
投資物業之公平值 收益淨額	257,927	216,995	—	—	—	—	257,927	216,995
未分配企業開支	—	—	—	—	(60,333)	(48,236)	(60,333)	(48,236)
經營溢利							228,239	192,588
融資成本	(21,078)	(11,399)	(732)	(15)	(88,648)	(60,563)	(110,458)	(71,977)
除稅前溢利							117,781	120,611
所得稅							(71,615)	(61,331)
期內溢利							46,166	59,280

簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 分部呈報 (續)

分部資產及負債

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

	經營農產品 交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
資產						
分部資產	4,387,024	3,922,216	2,067,720	1,646,691	6,454,744	5,568,907
未分配企業資產					106,139	129,887
綜合總資產					6,560,883	5,698,794
負債						
分部負債	1,659,457	1,542,528	657,599	469,812	2,317,056	2,012,340
未分配企業負債					2,127,997	2,065,606
綜合總負債					4,445,053	4,077,946

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	92,724	62,540
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	7,971	—
其他金融負債利息	122	—
承兌票據之利息	11,750	11,750
減：一分類為已資本化作在建投資物業之金額	—	(2,313)
— 分類為已資本化作物業存貨之金額	(2,109)	—
	110,458	71,977

簡明綜合財務報表附註 (續)

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除下列項目：		
折舊	4,465	2,994
在損益表處理之金融資產之未變現虧損／(收益)	417	(3,998)

6. 所得稅

中期財務報表內之稅項即：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅	16,953	27,757
	16,953	27,757
過往年度超額撥備		
— 中國企業所得稅	(8,297)	—
	(8,297)	—
遞延稅項		
— 暫時差異之產生及撥回	62,959	33,574
	62,959	33,574
	71,615	61,331

由於本公司及其附屬公司於兩個期間均無產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅於中期財務報表內作出撥備。中國企業所得稅乃按期內就相關法律詮釋及慣例計算。中國企業所得稅稅率為25% (二零一三年：25%)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

7. 股息

本公司董事不建議派付回顧期間之任何中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約**10,054,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**38,070,000**港元)及加權平均數目約**753,775,000**股普通股(二零一三年一月一日起至二零一三年六月三十日止期間：約**148,143,000**股(經重列))計算。計算截至二零一三年六月三十日止期間之每股基本盈利之普通股加權平均數已就股份合併、供股及紅股發行之影響進行追溯調整，方式為通過重列於二零一三年一月一日之期初普通股加權平均數。於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，概無任何已發行潛在攤薄普通股。

9. 物業、廠房及設備之變動

於回顧期內，本集團以成本約**9,712,000**港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約**7,440,000**港元)收購物業、廠房及設備。

10. 投資物業

於回顧期內，本集團投資物業添置之成本及匯兌虧損調整約為**48,948,000**港元及**88,334,000**港元。本集團之投資物業由估值師於二零一四年六月三十日進行公平估值。

於回顧期內，本集團並無轉撥至物業存貨之投資物業(二零一三年十二月三十一日：約**998,586,000**港元)。

於回顧期內，賬面值約為**1,775,995,000**港元(二零一三年十二月三十一日：約**1,665,293,000**港元)之投資物業已就本集團之借款抵押予銀行。

投資物業分類為公平值等級項下的第**3**級(二零一三年十二月三十一日：第**3**級)。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 貿易及其他應收款項

本集團給予其貿易客戶平均為期30天之信貸期。貿易及其他應收款項包括應收貿易款項約641,000港元(二零一三年十二月三十一日:約250,000港元),於各報告期之賬齡分析如下:

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日以內	631	229
超過90日但180日以內	10	11
180日以上	—	10
應收貿易款項總額	641	250
土地收購按金	231,489	234,167
其他按金	6,433	4,666
預付款項	35,385	19,047
應收非控股權益款項	14,029	14,394
其他應收款項	29,489	21,379
	317,466	293,903

12. 按金及其他應付款項

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	26,930	29,804
應付工程款	456,732	484,837
應付利息	223,945	171,541
其他應付稅項	41,224	44,485
其他應付款項	295,721	258,939
	1,044,552	989,606

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 銀行及其他借貸

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	729,218	542,059
無抵押銀行借貸	62,325	63,945
有抵押其他借貸	880,000	880,000
無抵押其他借貸	580,000	580,000
	2,251,543	2,066,004
須償還賬面值：		
一年內	1,079,408	961,128
一年以上但不超過兩年	805,892	216,816
兩年以上但不超過五年	282,280	785,124
超過五年	83,963	102,936
	2,251,543	2,066,004
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(1,079,408)	(961,128)
	1,172,135	1,104,876

- (a) 上述結餘包括浮息銀行借貸約791,543,000港元(二零一三年十二月三十一日：約606,004,000港元)，該筆借款之利息按中國人民銀行(「中國人民銀行」)提供之借貸利率變動而調整。本期內，銀行徵收之平均年利率介乎6.4%至8.4%(二零一三年十二月三十一日：年利率6.4%至9.8%)之間。利息每隔三十日重新釐定一次。由四個(二零一三年十二月三十一日：五個)個體提供之其他借貸約1,460,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,460,000,000港元)分別按10%至12%(二零一三年十二月三十一日：年利率10%至12%)之固定年利率計息。

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 銀行及其他借貸(續)

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：

	於二零一四年 六月三十日 每年	於二零一三年 十二月三十一日 每年
實際利率：		
定息借款	10% to 12%	10% to 12%
浮息借款	6.4% to 8.4%	6.4% to 9.8%

(c) 有抵押銀行借貸及銀行融資由包括賬面值約2,210,648,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,835,951,000港元)之投資物業內之土地使用權、物業及銀行存款以及物業存貨擔保。

(d) 有抵押其他借貸由(i)有關本公司三間附屬公司股權之股份質押；(ii)上述三間附屬公司資產之浮動質押；及(iii)由本公司就上述三間附屬公司擁有之貸款以質押方式執行之貸款轉讓作擔保。

14. 股本

	於二零一四年 六月三十日		於二零一三年 十二月三十一日	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日(經審核)	2,950,984,135	29,510	2,460,984,135	24,610
於配售時發行股份	—	—	490,000,000	4,900
股份合併	(2,877,209,532)	(28,772)	—	—
於供股時發行股份	1,106,619,045	11,066	—	—
於紅股發行時發行股份	73,774,603	738	—	—
於六月三十日(未經審核)及 十二月三十一日(經審核)	1,254,168,251	12,542	2,950,984,135	29,510

簡明綜合財務報表附註 (續)

15. 公平值計量

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

- i) 附有標準條款及條件並於活躍並容易套現之市場交易之金融資產及金融負債之公平值參考市場報價釐定；及
- ii) 其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他金融資產及金融負債之賬面值按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

於簡明綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價（不作任何調整）得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接（即價格）或間接（即由價格得出）觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值技術得出之公平值計量。

簡明綜合財務報表附註 (續)

15. 公平值計量 (續)

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
金融資產				
於二零一四年六月三十日 按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產	5,126	—	—	5,126
	5,126	—	—	5,126
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日 按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產	5,546	—	—	5,546
	5,546	—	—	5,546

於兩個年度，第一層與第二層之間並無任何轉移。

16. 承擔

(a) 於二零一四年六月三十日，並無於中期財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已就以下項目之授權及訂約之資本開支：		
— 收購物業	456,048	590,515

簡明綜合財務報表附註(續)

16. 承擔(續)

- (b) 於二零一四年六月三十日，根據不可註銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,025	1,735
一年後但五年內	5,060	4,024
	7,085	5,759

本集團為多項根據經營租賃持有之物業之承租方。有關租約一般初步為期一至四年。租約並無包含延期選擇權。租約概不包含或然租金。

17. 訴訟

(A) 王女士及天九於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)

- (a) 二零一一年一月七日，本公司接獲王女士及天九(作為原告)針對本公司(作為被告)向中國湖北省高級人民法院(「湖北法院」)提交之令狀(「令狀」)，連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票(「傳票」)。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士與天九於令狀內所載之主要指控如下：

- (1) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品(「收購事項」)之股份轉讓協議(「爭議協議」)，此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (2) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部及湖北省工商行政管理局(「湖北工商局」)存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (3) 指控中國商務部與湖北工商局根據上述偽造文件批准收購事項及處理相關文檔。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 訴訟(續)

(A) 王女士及天九於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)(續)

(a) (續)

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求法令，勒令爭議協議從一開始即失效及無效，且應當終止，並向本公司及白沙洲農副產品索償王女士及天九應佔白沙洲農副產品之所有相關溢利連同法律訴訟費用。

董事會現有成員於爭議協議簽署及收購事項完成時並非本公司董事，亦無參與本集團之管理。然而，根據經董事會審閱之文件及本公司自香港及中國法律顧問獲得之法律意見，董事會謹此知會本公司股東以下結果：

- (1) 董事會曾於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日分別接獲王女士及天九透過彼等於中國及香港之法律代表發出之函件(「該等函件」)。該等函件內所載指控與令狀內所載者大致相同。
- (2) 董事會於接獲該等函件後已尋求並於接獲令狀後再次尋求其中國及香港法律顧問之法律意見。本公司法律顧問認為：
 - (a) 本公司先前就收購事項聘請之中國法律顧問已於日期為二零零七年十一月三十日之法律意見內確認，收購事項已根據中國法律及法規取得中國有關政府部門之批准。
 - (b) 白沙洲農副產品之股權變動已取得正式批准並在中國有關政府部門登記。
 - (c) 於登記上述股權變動後，白沙洲農副產品已從中國有關政府部門取得所需之新營業牌照。
 - (d) 因此，收購事項屬合法有效。

簡明綜合財務報表附註 (續)

17. 訴訟 (續)

(A) 王女士及天九於中國向本公司發出之令狀 (「中國第一號令狀」) (續)

(a) (續)

於二零一四年六月十八日，本公司接獲湖北法院有關中國第一號令狀的判決 (「該判決」)。在該判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且彼等被責令承擔法律訴訟的法律費用。

於二零一四年七月四日，本公司收到王女士及天九就中國第一號令狀向中國最高人民法院遞交的民事上訴狀。

本公司將對王女士及天九之上訴 (「上訴」) 進行全力抗辯，並會根據中國法律顧問之意見在中國提起其他必要之有關法院訴訟。根據董事會所知悉之事實及情況並根據進一步法律意見及對業務及財務影響之詳細評估，經考慮白沙洲農副產品本身之管理層已恢復對白沙洲交易中心之營運及管理，董事會認為上訴不會對白沙洲農副產品或本集團整體之現有營運產生重大影響。

此外，於二零一一年十一月十八日，湖北法院作出臨時命令，本公司所持有白沙洲農副產品的 8% 股權須凍結，以待確定令狀。本公司於白沙洲農副產品所持有的股權百分比受凍結令所限，其後由 8% 減至 1.3%。經考慮本公司中國法律顧問之初步法律意見後，董事會認為該凍結令並無影響白沙洲交易中心日常營運及管理或白沙洲農副產品的營運，故不會對本集團整體產生重大影響。

(B) 本公司及白沙洲農副產品向王女士、天九及其他發出之令狀

- (a) 於二零一一年五月或前後，本公司及白沙洲農副產品已於湖北法院對 (其中包括) 王女士及天九就歸還非法及不當挪用白沙洲農副產品之資產及經營溢利等提起訴訟程序。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 訴訟(續)

(C) 武漢龍祥經貿發展有限公司及湖北中安實業投資有限公司發出之令狀

- (1) 於二零一一年七月一日，白沙洲農副產品接獲武漢龍祥經貿發展有限公司(「龍祥」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)向中國湖北省武漢市中級人民法院提交之令狀(「龍祥訴訟」)，連同日期為二零一一年六月二十日之相關法院傳票。
- (2) 指控白沙洲農副產品有義務根據由龍祥、白沙洲農副產品及名為湖北中安實業投資有限公司(「中安」)的另一方訂立之二零一零年八月十六日和解協議及二零一零年八月十九日補充和解協議(「和解協議」)付款。
- (3) 於二零一二年四月二十日，武漢中級人民法院(該案件中中國原訟法院)以龍祥為受益人授出判決，據此，白沙洲農副產品有責任向龍祥償還人民幣20,659,176元連同借貸利息(按中國人民銀行於二零一零年八月十九日至二零一一年五月十六日期間頒佈之借貸利率計息)，作為遭受經濟損失的損害賠償。
- (4) 於武漢中級人民法院授出判決後，白沙洲農副產品向湖北法院上訴。
- (5) 由於白沙洲農副產品(作為被告)及中安(作為原告)有關和解協議之另一中國法院訴訟事項(「中安訴訟」)與龍祥訴訟重疊，湖北法院傳令，暫停龍祥訴訟並由武漢中級人民法院重審中安訴訟。
- (6) 於二零一三年五月二十二日，武漢中級人民法院於重審中安訴訟後作出判決，維持對白沙洲農副產品之判決。於二零一三年六月或前後，白沙洲農副產品向湖北法院上訴，但上訴被駁回。白沙洲農副產品隨後向最高人民法院申請重審該案件。於二零一三年十二月十八日，最高人民法院駁回白沙洲農副產品之申請。
- (7) 湖北法院於二零一三年十月十九日就龍祥訴訟作出判決。法院判定白沙洲農副產品須還款予龍祥。該判決為終審判決。
- (8) 龍祥已向武漢市中級人民法院申請執行對白沙洲農副產品之判決。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 訴訟(續)

(D) 本公司向王女士及天九發出之令狀

- (1) 於二零一一年十月二十四日或前後，本公司於香港原訟法庭(「**法院**」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)對收購事項違反買賣協議(「**買賣協議**」)多項條文，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。
- (2) 該兩份文據(於買賣協議中指稱為承兌票據)(「**文據**」)總本金額**376,000,000**港元，錄得賬面淨值約**376,000,000**港元，連同應付利息**505,250,000**港元納入其他應付款項，載於二零一四年中期報告之綜合財務狀況表中作為流動負債。
- (3) 於二零一二年九月二十一日，高等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。禁制令限制王女士及天九向任何第三方對文據作出背書、分配、轉讓或磋商。
- (4) 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、轉讓或磋商及於出示文據時須強制向本公司付款，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。
- (5) 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。
- (6) 於二零一三年五月十日，法院傳令以下事項(其中包括):
 - (a) 王女士及天九有關擱置單方面法令准許在司法權區以外發出及送達併存經修訂令狀及向被告送達併存經修訂令狀之申請被駁回；及
 - (b) 訴訟將臨時暫緩六個月或直至中國第一號令狀判決出最終結果為止(以較早者為準)。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 訴訟(續)

(D) 本公司向王女士及天九發出之令狀(續)

- (7) 於二零一三年五月十三日，本公司就有關上文第(6)段之法院令狀提出上訴(「上訴」)，即訴訟臨時暫緩六個月或直至中國第一號令狀判出最終結果為止(以較早者為準)。有關上訴已於二零一三年六月二十七日及二零一三年八月三十日進行聆訊。
- (8) 於二零一三年十一月五日，法院作出判決及允許上訴。法院判定王女士及天九應該支付本公司上訴及傳票費用(定義見法院判決)(包括產生的所有費用，如有)。該訴訟將因此進行審理。
- (9) 根據本公司目前取得之承諾，本公司不再於二零一二年十二月五日之文據到期時付款。

(E) 楊光武先生於中國發出之令狀

於二零一三年七月十五日，白沙洲農副產品接獲楊光武先生(「楊先生」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)發出之令狀，要求支付工程款項人民幣**3,816,707**元連同二零零九年八月以來之利息。當事人於二零一三年八月提交證據，該案件仍在審理中。

除上文披露者外，於報告日期，就董事所知，本集團並無涉及任何重大訴訟或重大索償，就董事所知，本集團並無尚未了結或面臨的重大訴訟或重大索償或遭到威脅。

簡明綜合財務報表附註 (續)

18. 重大關連人士交易

除中期財務報表另有披露者外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

(a) 與主要管理人員的交易

本集團主要管理人員之酬金包括支付予本公司董事及最高薪酬人士之金額。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	5,408	5,793
離職後福利	50	57
	5,458	5,850

(b) 融資成本

於截至二零一四年六月三十日止期間，本集團向PNG資源控股有限公司之一間全資附屬公司支付貸款利息開支約10,910,000港元。

19. 比較財務資料

若干比較金額已予以重新分類以便與本期間所呈列者一致。

20. 中期財務報表之批准

中期財務報表於二零一四年八月二十二日獲董事會批准及授權刊發。