



# 中國農產品交易

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

以誠強農 以信惠農

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股票代號: 0149



## 二零一七年 年報



# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 30 董事會及高級管理層
- 34 環境、社會及管治報告
- 42 企業管治報告
- 52 董事會報告
  
- 財務報表**
- 61 獨立核數師報告
- 68 綜合損益及其他全面收益表
- 70 綜合財務狀況表
- 72 綜合權益變動表
- 73 綜合現金流動表
- 75 綜合財務報表附註
- 154 五年財務概要



## 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

劉經隆先生

黃顯榮先生

## 審核委員會

黃顯榮先生，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

劉經隆先生

黃顯榮先生

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

黃顯榮先生

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

交通銀行股份有限公司香港分行

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：金杜律師事務所

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

## 公司資料

### 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 39 號  
宏天廣場 32 樓 3202 室

### 股份過戶登記總處

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>

# 主席報告

本人謹代表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」)向各股東提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告。於回顧年度內，本集團營業額錄得約790,000,000港元，較二零一六年約603,000,000港元增加約31%。本集團公平值變動及減值前經營溢利由二零一六年約37,000,000港元，改善至本年度約74,000,000港元。本公司擁有人應佔虧損大幅收窄約54%或約400,000,000港元至約341,000,000港元，虧損減少主要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。



### 業務環境

二零一七年是落實「十三五」規劃的關鍵一年，也是在新常態下進行結構調整和經濟改革的重要一年。國家著力推進各地農產品市場的升級轉型，加強設施建設和配套服務，健全交易制度，進一步優化產品及產業結構。藉著鼓勵業界落實「互聯網+」政策，亦有助加強農產品交易平台的建設，促進農產品產銷對接活動，刺激農產品於國內及海外的銷售，提升中國農產品於國際市場、品牌和專業領域的地位。同時，農產品交易市場配合中國「一帶一路」建設中發揮優勢和作用，促進與東盟地區批發市場或採購商對接，有利實現多方優勢農產品的貿易往來。

此外，《中央一號文件》對壯大新產業、新業態及拓展農業產業鏈價值鏈亦作出重要部署，包括增強農業可持續發展能力，並於用地、融資及人才等方面作出一系列政策安排鼓勵產業創新，為農業相關經濟發展帶來重大機遇。為了抓緊該等政策可能帶來的巨大商機，本集團計劃擴大農產品交易市場的業務版圖，深化電商應用，並為利用大數據技術作出戰略部署。

### 業務回顧

本集團採用輕資產營運策略，整合外部與內部資源，並透過提升企業形象和品牌價值，完善供應商管理、顧客關係及產品品質管理，進一步強化整體競爭優勢。二零一八年，本集團於中華人民共和國（「中國」）湖北省隨州市新增一個農產品交易市場，管理合共十一個項目，均地處中國的策略性地理位置（即武漢市、玉林市、洛陽市、徐州市、濮陽市、開封市、欽州市、黃石市、淮安市、盤錦市和隨州市），為本集團提供穩定收入來源。同時，本集團持續透過旗下O2O農業電商平台「谷登農批網」(gdeng.cn)及兩個智能手機應用程式「農商友」和「農速通」，分析其經營及交易數據，深入了解交易模式及追蹤農產品來源，以規劃本集團營銷策略、提升食品安全及降低經營成本。



## 業務發展

### 於中國境內經營及銷售農產品交易市場之物業

除透過土地拍賣成立農產品交易市場外，本集團與業主（作為當地夥伴）合作獲得中國湖北省隨州市場的管理權。預計隨州市場會在本集團的策略引導下更趨成熟，並於二零一八年正式為本集團貢獻收入。本集團將繼續積極響應內地政府政策，優化業務發展。憑藉本集團的成功往績和市場潛力，管理層相信，營運中的農產品交易市場項目將於來年為本集團帶來穩定回報增長，並繼續推動本集團大中華區品牌項目的整體升級。

### 輕資產營運模式

現時，國內農業土地供應短缺，導致農地價格及農產品生產成本快速攀升。除土地收購外，本集團亦逐漸引進土地租賃營運安排及戰略合營夥伴，以降低業務擴張時的資金壓力，強化本集團資金流。

### 大數據分析

於回顧年度內，本集團呼應深化「互聯網+」政策，持續優化農業電商平台「谷登農批網」(gdeng.cn)及兩個智能手機應用程式「農商友」和「農速通」的功能，並計劃投資大數據分析，利用先進的數據分析處理技術，掌握交易趨勢，優化農產品市場租戶結構，以提升交易量。同時，加快農產品品質安全追溯體系建設，提升農產品品質安全和標準化。大數據分析是農產品行業的未來重點發展方向，大數據的累積和處理，將有利提高本集團的核心競爭力及應變能力。

## 集資活動

為滿足本集團的財務需要，本公司於二零一七年十二月十九日完成供股，籌集所得款項淨額約697,000,000港元，作為償還債務及一般營運資金用途。

## 企業策略

展望未來，本集團作為中國內地頂尖的農產品物流聯合基地營運商，將繼續拓展農產品交易市場業務，並透過輕資產營運模式，優化本集團資產及資源分佈，提高本集團運營和未來擴張計劃的靈活性。內地政府於去年發表的文章《中央農村工作會議前瞻：鄉村振興戰略有望實質性推進》中提到，「三農」領域工作重點將是深入推進鄉村振興戰略，加快小農戶和現代農業多方面的有機銜接。呼應內地政府農村策略，本集團將順應發展趨勢，結合農貿批發市場與農業電商，進行大數據分析，透過收集、整理和分析大量農產品交易市場資料，實現資訊的有效利用。連同於二零一八年開始營運的新項目，本集團目前共管理十一個農批市場，坐落內地各處，建立了縱貫華南華北、橫跨華東大西南的全國性連鎖批發市場體系和現代化的農副產品物流中心網路。本集團將會不斷積極探索具發展機會及增長潛力的新業務，力爭為股東創造最大的長期價值。

於二零一八年，本集團將繼續以積極謹慎態度於業務拓展及財務持續性之間尋求平衡。繼往開來，本集團以審慎的營運方式，物色業務發展機會，以穩健的態度營造可持續發展的營商環境，為股東與農業爭取最大的回報。

## 主席報告

### 社會責任

作為關懷社群的企業，本集團矢志推行可持續的業務發展。於二零一七年，本公司參加了由香港吸煙與健康委員會舉辦的世界無煙日2017「無煙加油站」主題活動，推廣健康生活文化，此外亦參與了公益金港九區百萬行及便服日，支持公益金資助的家庭及兒童福利服務，建設美好社區。針對位於中國的項目，本集團通過積極的環境保護策略，確保我們的建築工程及業務營運遵從中國環境保護法律及法規。有關本集團於二零一七年的環境保護、社會及管治相關工作詳情，請參閱本年報之環境、社會及管治報告。

### 鳴謝

最後，本人代表董事會謹藉此機會衷心感謝股東、債券持有人、客戶和業務夥伴於過去一年的持續信任及支持。同時，本人亦謹此對董事會各成員、管理團隊及全體員工為本集團增長作出的辛勤付出和卓越貢獻表示謝意。

**陳振康**

主席兼行政總裁

香港，二零一八年三月六日

## 管理層討論及分析

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。



### 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。

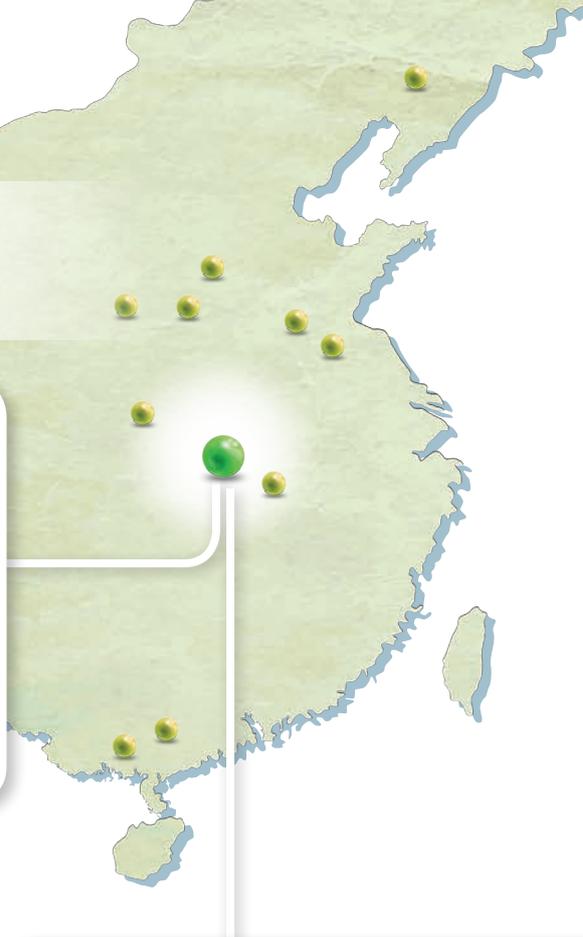
## 股息

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。

# 武漢白沙洲 市場



## 農產品市場

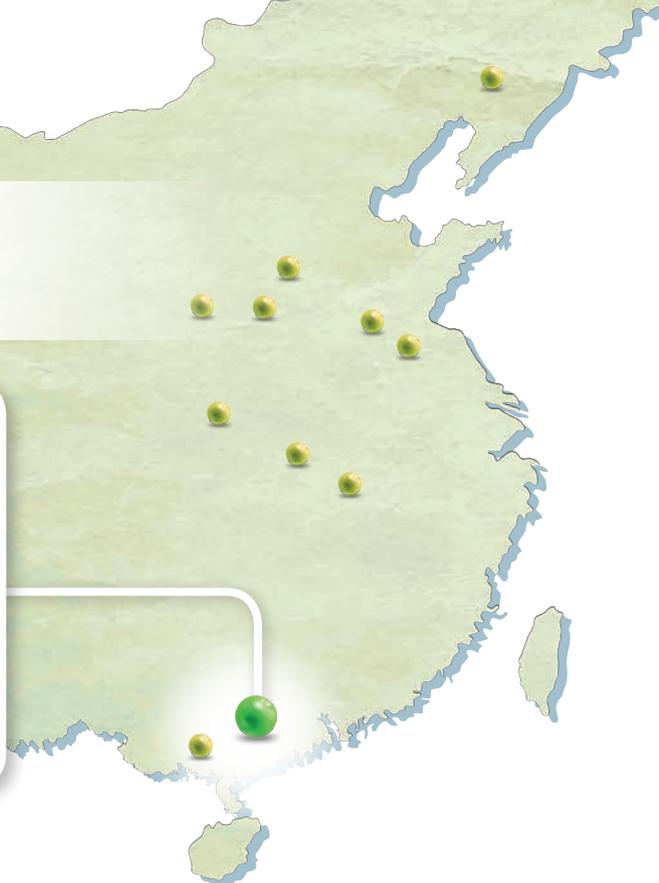
### 1. 武漢白沙洲市場

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

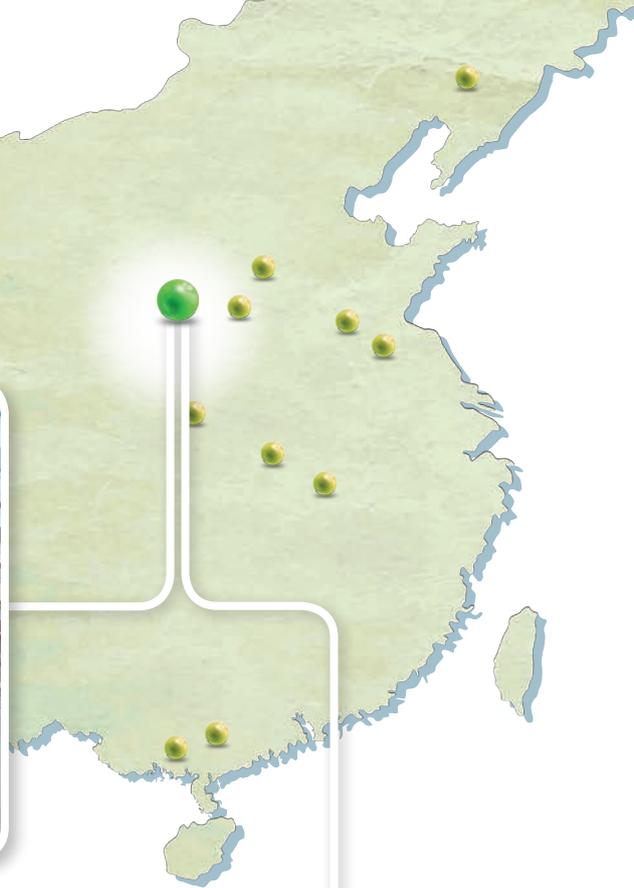


## 2. 玉林市場

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

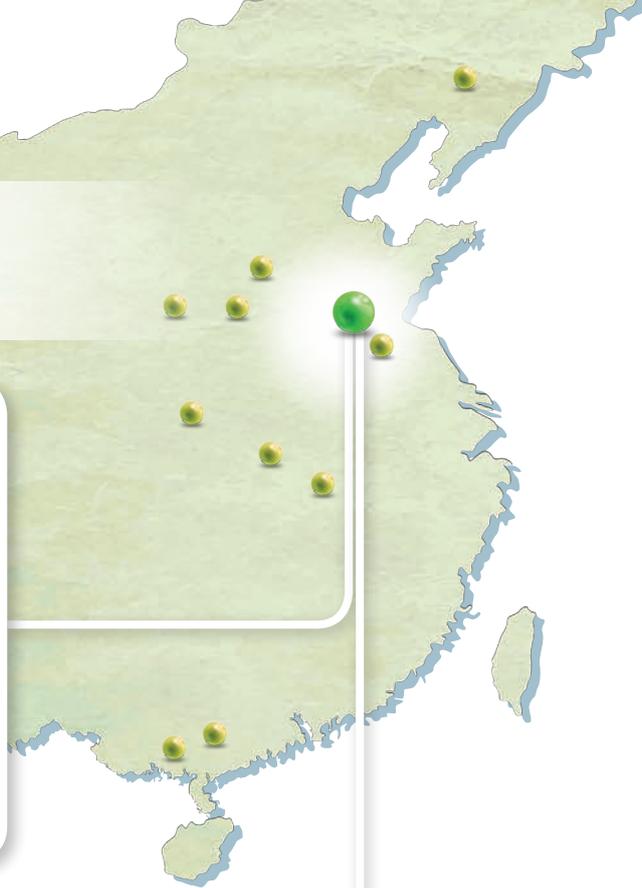


### 3. 洛陽市場

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



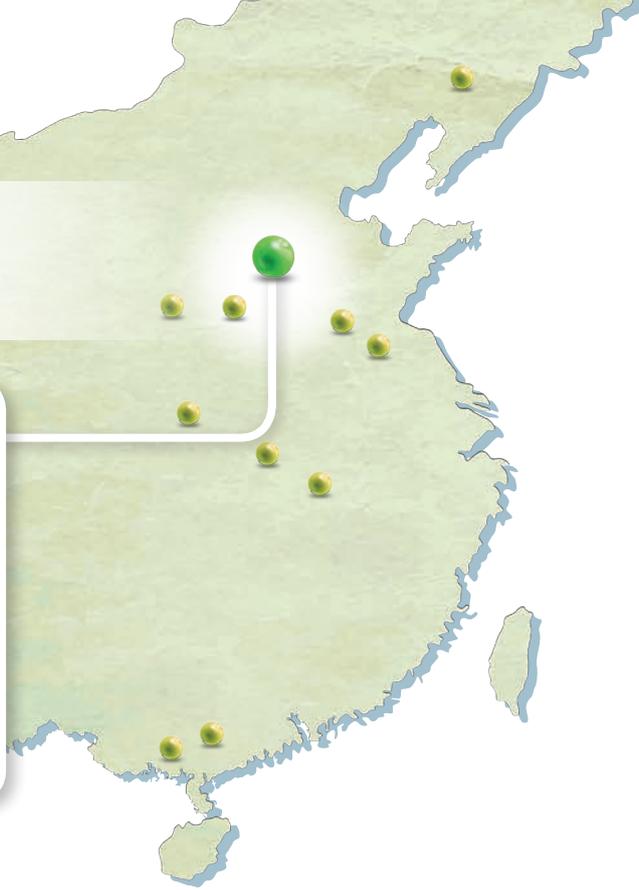
## 4. 徐州市場

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。市場設有多種市場鋪位、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



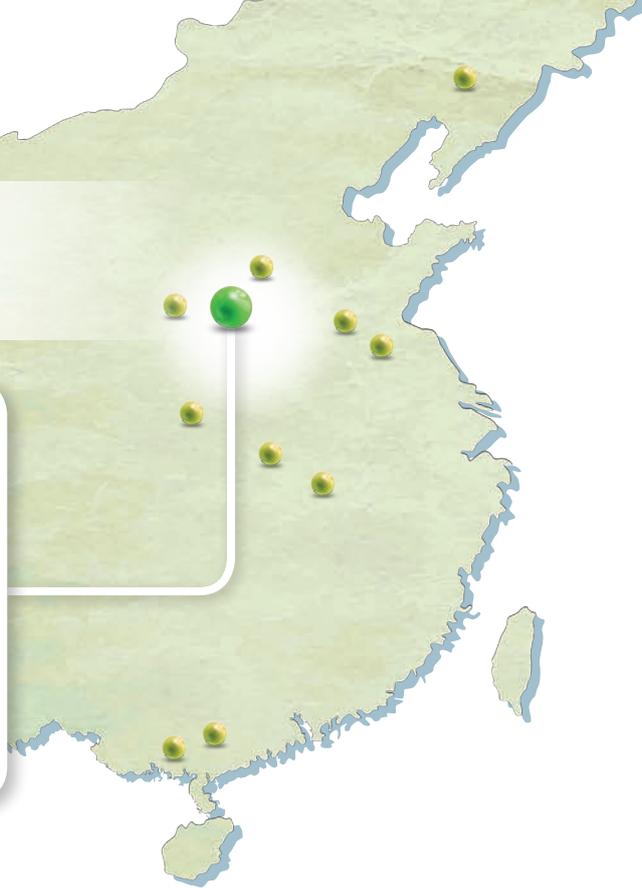
## 5. 濮陽市場

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



## 6. 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



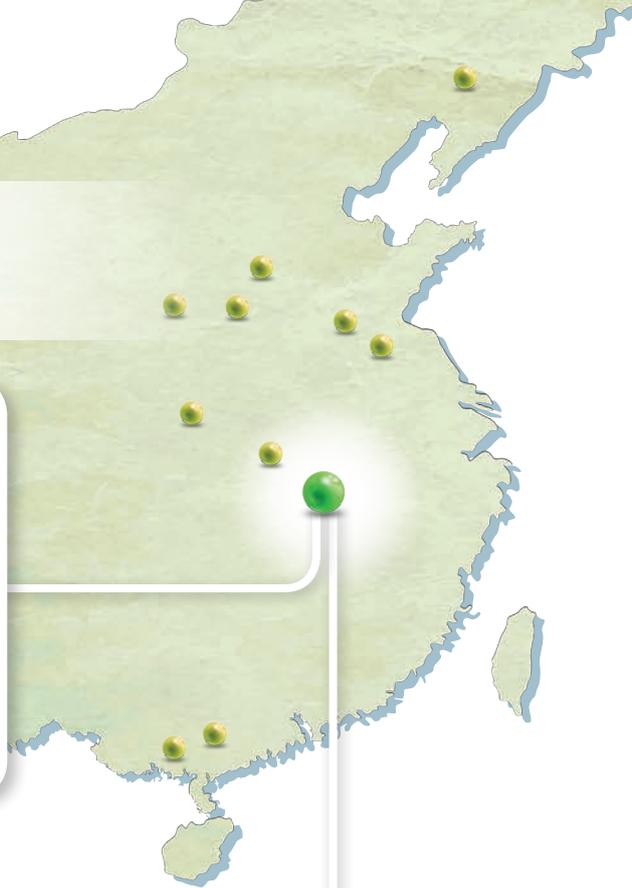
## 7. 欽州市場

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



### 8. 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



## 9. 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



## 10. 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。



## 管理層討論及分析

### 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股份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	2,553		2,993	

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綜合財務報表附註36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。

## 管理層討論及分析

### 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，王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「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。專業估值師具備在所估值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，請參閱本年報內之環境、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，本公司已收到香港聯合交易所有限公司（「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中國商務部(「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第二中級人民法院(「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)其於二零一七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已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」)，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。於本報告日期，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)**湖北省工商行政管理局（「**湖北工商局**」）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報告日期，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。

# 董事會及高級管理層

以誠強農 以信惠農

## 董事會及高級管理層

### 董事會

#### 執行董事

**陳振康先生**，現年54歲，於二零零九年二月加入本集團，擔任本集團執行董事，現為本公司主席、行政總裁及法定代表人。陳先生亦為本公司執行委員會主席，以及薪酬委員會與提名委員會成員。彼於策略規劃及日常運作管理方面有豐富經驗。陳先生為宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及易易壹金融集團有限公司之執行董事，以及宏安地產有限公司之非執行主席，該等公司均於聯交所主板上市。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

**梁瑞華先生**，現年50歲，於二零一零年六月加入本集團擔任本集團執行董事及首席財務官。梁先生於二零一二年二月獲委任為本公司法定代表人。彼為本公司執行委員會及提名委員會成員，以及本公司全資附屬公司宏進農副產品批發市場集團有限公司之行政總裁，負責監督本集團於中國的農產品交易市場之營運。梁先生於香港及中國之企業融資、會計及公司秘書事宜擁有逾25年經驗。彼分別持有香港大學及香港城市大學之工商管理碩士及文學碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。彼亦為英國特許採購及供應公會之會員及國際信息系統審計協會之信息安全經理。

**游育城先生**，現年53歲，於二零一二年四月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團執行董事。游先生為本公司執行委員會成員。彼於物業發展、工程及建築業務累積超過23年管理經驗。於加入本集團前，游先生曾任職若干公司並於房地產業務及項目管理方面具有廣泛經驗。

#### 獨立非執行董事

**吳日章先生**，太平紳士，現年62歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零一二年三月十六日，吳先生亦獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼持有美國Chabot College頒授之商業數據處理副文學士學位。彼於若干私營機構擔任董事職位，該等機構主要從事科技、物業發展、保險、金融及物業控股。吳先生為聯交所主板上市公司稻香控股有限公司之獨立非執行董事，以及曾任聯交所主板上市公司偉仕佳杰控股有限公司(前稱偉仕控股有限公司)之獨立非執行董事(於二零一六年五月辭任)及聯交所創業板上市公司家夢控股有限公司之獨立非執行董事(於二零一五年八月辭任)。

**劉經隆先生**，現年71歲，於二零一三年五月加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會與薪酬委員會之成員。劉先生於香港或中國的規劃、設計及承建市建工程及樓宇工程方面擁有逾40年經驗。劉先生為英國及香港專業註冊之特許工程師。彼於倫敦大學帝國理工學院土木工程系畢業後，曾參與倫敦Freeman Fox and Partners之香港地鐵初步系統設計，為期六年。

**黃顯榮先生**，現年55歲，於二零一六年十二月加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會與提名委員會之成員。黃先生持有香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港董事學會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。彼亦為美國會計師公會會員及英國特許證券與投資協會特許會員。彼為東江環保股份有限公司(深圳證券交易所中小企業板上市A股及聯交所上市H股之公眾公司)、中國鐵建高新裝備股份有限公司(聯交所上市H股之公眾公司)、AEON信貸財務(亞洲)有限公司(聯交所上市之公眾公司)、內蒙古伊泰煤炭股份有限公司(上海證券交易所上市B股及聯交所上市H股之公眾公司)、廣州白雲山醫藥集團股份有限公司(上海證券交易所上市A股及聯交所上市H股之公眾公司)及威揚酒業國際控股有限公司(聯交所上市之公眾公司)之獨立非執行董事。彼亦為中國人民政治協商會議安徽省委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、香港護士管理局成員及建造業議會成員。彼為《證券及期貨條例》(香港法例第571章)項下持牌法團中國絲路國際資本有限公司(前稱安里俊投資有限公司)之董事總經理，並自一九九七年起擔任該公司持牌負責人。擔任此要職前，他曾於一間國際核數師行任職達四年，及後亦於一上市公司擔任首席財務官達七年。彼擁有三十四年會計、財務、投資管理及顧問經驗。

### 高級管理層

**車炳祥先生**，現年56歲，於二零一二年九月加入本集團。彼為本集團營運一區的首席運營官，並於本集團旗下四家附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司、徐州源洋商貿發展有限公司、淮安宏進明遠農副產品物流有限公司及玉林宏進農副產品批發市場有限公司擔任董事。彼負責中國之項目營運及管理。車先生於香港及中國擁有逾24年會計經驗。

**梁偉康先生**，現年38歲，於二零一五年一月加入本集團。彼為本集團營運二區的首席運營官，並為本集團附屬公司河南宏進谷登創業孵化器有限公司之執行董事。彼負責本集團於中國開封市、濮陽市、洛陽市及盤錦市項目之營運及管理。梁先生持有香港中文大學的會計學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會之會員。梁先生於香港及中國擁有逾14年會計經驗。

**黃家傑先生**，現年45歲，於二零零九年八月加入本集團。彼為本集團之區域總經理(廣西)，並為本集團於廣西之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司之董事。彼負責廣西之業務營運及銷售。黃先生持有香港浸會大學之工商管理碩士學位及香港理工大學之會計學學士(榮譽)學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之會員，以及曾擔任中國人民政治協商會議廣西玉林市第四屆委員會會員。於加入本集團前，黃先生於香港和中國之常務管理及財務方面擁有逾10年經驗。

## 董事會及高級管理層

**梁偉佳先生**，現年43歲，於二零一三年四月加入本集團。彼為本集團人力資源總經理，負責人力資源管理及人才發展。梁先生持有香港浸會大學人力資源管理的工商管理學士學位，並於中國擁有人力資源管理師資格。梁先生於香港及中國擁有逾21年人力資源方面的經驗。

**張展華先生**，現年40歲，於二零一二年五月加入本公司出任公司秘書。彼亦為本集團旗下附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司之董事。張先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。於加入本集團前，張先生曾出任若干香港上市公司之公司秘書或高級公司秘書職位。

# 環境、社會及管治報告



以誠強農 以信惠農

*Dedicated to developing Agriculture  
Sincere in serving Agriculture*



### 緒言

#### 公司資料

本集團經營農產品交易平台，提供食品安全監察及分銷與物流服務，促進農產品批發市場的管理及物業銷售。

於二零一七年十二月三十一日，本集團分別於中國武漢市、玉林市、徐州市、洛陽市、濮陽市、開封市、欽州市、盤錦市、淮安市及黃石市之戰略位置分別擁有 10 個營運中項目。

按照本集團的「惠農」理念，本集團已成功於中國建立一個現代化物流網絡。我們的「宏進」品牌因其在中國產品市場的顯著地位在業內獲得高度認可。

#### 報告期間及範疇

本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告包括本集團位於中國的 10 個農產品交易市場於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間的數據及資料。

#### 關於本報告

本報告為本公司的第二份環境、社會及管治報告，重點披露本集團於環境及社會表現的資料。本報告遵照《上市規則》附錄 27 所載環境、社會及管治報告指引編製。

### 致持份者函件

#### 敬啟者：

本人謹代表董事會欣然呈報我們的第二份環境、社會及管治報告。本集團及其管理層堅信「取之於社會，用之於社會」，不斷努力在業務擴張與環境及社會關注之間取得平衡。

本集團重視與其持份者的關係，包括投資者、僱員、客戶、供應商及其經營所在的社區。我們定期與持份者溝通，以回應彼等關心的問題，如產品安全、廢物產生、職業健康及安全等。

為確保我們的農產品市場遵守環境相關監管規定，我們採取積極主動的態度進行環境管理。我們在此方面採取的嚴格措施包括聘請擅長各個領域的獨立專業公司對我們的環境、社會及管治系統與表現進行審核及評估。就環境保護而言，我們已採取措施減少建築工地的揚塵，並在市場安裝污水處理設施，減輕我們的業務對當地社區與環境的不利影響。本集團亦已簽署香港環境保護署發起的減碳約章並參加了電腦回收計劃，以促進業務可持續發展。

僱員是業務成功的關鍵。為實現和諧的工作環境，我們定期安排培訓及康樂活動。此外，我們積極於香港及中國參與和舉辦不同慈善活動，以盡力回饋社會，從而與所有持份者實現雙贏。

本人謹此鄭重感謝所有持份者對本集團發展的持續支持，並幫助我們回饋社會。

承董事會命

主席兼行政總裁

陳振康

香港，二零一八年三月六日

## 守法經營

### 產品責任

我們致力以高效能及有系統方式管理平台，確保高食品質素。本集團設有農產品安全檢測系統。產品品質由專業技術人員使用先進的安全檢測設備定期檢查，每日檢測結果在市場網站及電子顯示屏上公佈。此外，我們已採用業內領先的二維碼技術，有助下游用戶對產品進行獨立第三方測試並及時追蹤供應來源。合格產品獲頒發證書，任何超限品種則按工商局及農業執法部門的要求以無害方式銷毀。

為確保新鮮產品在加工、儲存、運輸、分銷或零售過程中的品質及安全，本集團自身設有總建築面積約 30,000 平方米的冷鏈倉儲設施及裝備完善的物流系統，可在合適的低溫及恆溫環境中保存貨物。該系統可在全國範圍內分銷冰鮮農產品。

本集團盡力確保其所有業務符合相關法律法規，如《中華人民共和國食品安全法》及《中華人民共和國農產品質量安全法》等。

我們已制定一系列規章制度，以維持工作環境安全及可持續的環境管理。我們將公共區域的清潔以及貿易區與其他區域的定期蟲害防治措施視為重要職能。有關措施確保了遵守食品安全標準以及我們市場的日常運作暢順。

### 客戶關係

本集團致力於向所有客戶提供最佳服務，因此已制定投訴處理程序，確保所有客戶得到公平及尊重的對待。我們處理客戶投訴的流程圖如下。



## 環境、社會及管治報告

在收到客戶投訴後，我們分析其合理性和原因。負責部門將分析投訴並向管理層建議可行的解決方案。獲批准的解決方案將在5個工作日內實施。投訴人將收到反饋。

### 供應商評估

供應商對確保日常順利運作至關重要，我們按照公平評選標準嚴格選擇供應商。本集團致力給供應商最大的尊重和誠信。供應商公平評選標準的概要如下：

#### 供應商公平評選

- 按照價格、過往經驗及品質評估供應商。相關資料必須在投標文件中明確說明。
- 所有投標人或供應商須發出或確認一份聲明，表示其與我們的任何員工的親屬關係或密切關係(如有)，我們的員工亦沒有在當中擁有任何其他經濟利益。
- 超過一定金額的採購合約須經高級管理層批准。
- 所有採購流程或與投標人或供應商的溝通應以書面形式進行，妥善記錄並保存。

此外，我們已成立一個項目團隊，負責所有重要或大型招標或採購，監督及管理整個招標過程，嚴格實施相關採購政策。特定員工分別負責部分招標或採購流程，以避免利益衝突。

武漢白沙洲市場是獲國家發展和改革委員會、商務部及農業部支持的主要市場之一。該圖列示二零一七年三大產品交易類別的供應商數目。

二零一七年武漢白沙洲市場供應商分佈



### 反腐敗

本公司致力於實現最高標準的公開、正直與問責。為避免利益衝突並營造廉潔的工作環境，所有僱員須嚴格遵守員工守則中規定的反腐敗規則。僱員需要申報任何潛在的利益衝突，如僱員與本集團的業務夥伴具有任何直接或間接的經濟關係，須通知其主管。此外，禁止僱員未經批准而洩露任何機密及敏感信息。

我們已制定舉報政策，以確保報告任何不當行為或集體失職。該政策旨在協助個別僱員以書面形式向高級管理層反映本集團內任何失職或不當行為。如有需要，收到的每份報告均由內部審核部門進行全面調查，或轉交予本公司外聘核數師。未經舉報僱員的同意，該僱員的身份不得洩露。董事會主席向舉報人確認收到舉報及/或提供反饋(如適用)。

教育始終是防止賄賂的有效途徑。因此，本集團舉辦反腐敗培訓，並在僱員通訊中介紹相關案例，以傳播信息並傳達管理層對賄賂及腐敗零容忍的決心。

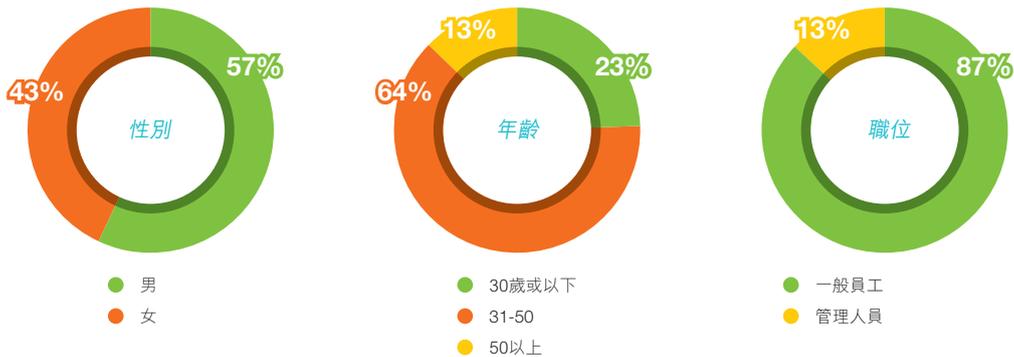
## 員工及社區

人才是我們最寶貴的資源。我們努力提供和諧的工作環境，並提供充分的晉升機會。所有員工受到香港及中國相關勞動法律法規以及本集團人力資源政策的保障。

我們已遵守香港及中國所有與員工相關的法律法規。所有中國大陸員工必須年滿18歲，人力資源部會檢查新入職人士的身份證，防止發生童工事件。如有員工被發現故意提供虛假資料，將被立即解僱。

### 僱員組成

於二零一七年十二月三十一日，本集團有1,355名僱員，其中約98%位於中國。約87%的僱員為一般員工，約13%為管理人員。女性和男性僱員比例為約43%：約57%。僱員中約四分之一年齡為30歲或以下，約64%為31至50歲，約13%為50歲以上。



上圖顯示本集團員工的多元化特點。我們相信員工多元化能提高我們的生產力及工作滿意度。為實現這一目標，我們的招聘流程公開、平等和公正。我們歡迎致力於我們的長遠成功及增長的人士加入。薪酬政策由本公司薪酬委員會參考市場慣例及多項因素(如本公司表現與個人資歷及表現)定期檢討。招聘過程中，我們不論性別、婚姻狀況、家庭角色或殘疾等因素，取錄適合的人選。

### 僱員福利

本集團關心僱員的精神健康。我們開展多項團隊建設及康樂活動，幫助僱員實現工作與生活的平衡。二零一七年組織的相關活動概述如下。



二零一七年一月欽州市場年度晚宴



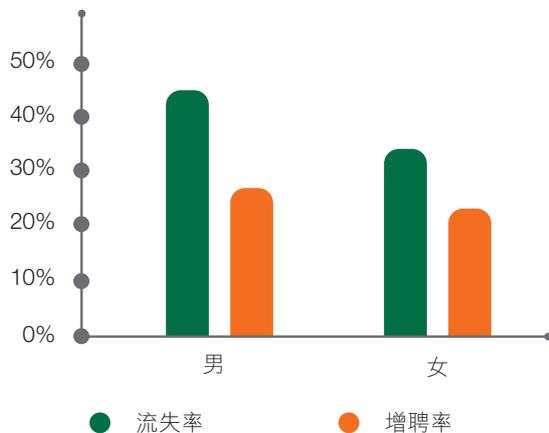
二零一七年四月欽州市場員工考察大化縣



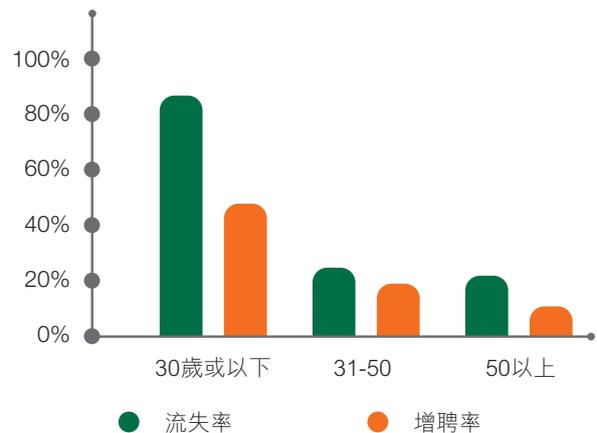
二零一七年十一月慶祝欽州市場三週年

於二零一七年，本集團僱員流失率約40%，增聘率為約24%。下圖呈現我們在香港及中國的僱員流失率及增聘率明細（按性別及年齡劃分）：

按性別劃分的僱員流失率及增聘率



按年齡劃分的僱員流失率及增聘率



### 培訓及發展

於二零一七年，我們的員工接受了8,918小時培訓。在所有員工中，分別有約88%的男性及約86%的女性接受了培訓，約87%的管理人員及一般員工已接受培訓。我們的僱員獲提供三類主要培訓，即入職培訓、在職培訓及專業資格培訓。填補職位空缺時，我們優先考慮現有及表現良好的僱員。

人力資源部每年進行調查，透過理解各部門的需求而規劃及制定有效的培訓課程，並定期進行評估，以確定是否已實現培訓目標。



二零一七年欽州市場管理人員培訓計劃



### 健康及安全

員工的健康及安全是我們最關心的事項。於二零一七年，我們錄得七宗工傷事故，損失工時325天。為提高安全意識，本集團於二零一七年共提供2,954小時安全培訓。有關培訓計劃包括處理緊急情況、心肺復甦法作以及職業病的預防與治療。

此外，我們清楚規定僱員在處理危險化學品時(例如進行防蟲工作)必須遵守的法規及標準。工作時間靈活分配，以確保僱員在夏季工作時不會因烈日及戶外高溫而中暑。

為提高對預防及處理火災相關事故的意識，我們提供預防設施及安全培訓。在培訓期間，僱員向消防員學習消防設備的操作及相關知識。



二零一七年徐州市場消防安全培訓

### 社區關懷

我們相信追求合理的利潤，實現商業夥伴、投資者、社區及政府雙贏的結果。為此，本集團於回顧年度在香港及中國積極參與並舉辦多項慈善活動。

二零一七年，本公司捐助約295,000港元，並大力鼓勵僱員參與公益活動。例如，我們在香港參與了「2016/2017港島、九龍區百萬行」、「世界無煙日2017—無煙加油站」及「公益金便服日2017」活動，而在中國，我們分別向一所中學及貧困家庭捐助現金約人民幣30,000元及主食。

### 環境管理

本集團在中國內地擁有 10 個農產品批發市場，致力減輕其營運時對環境及社區造成的影響，並確保日常經營符合相關環境法律法規 (包括但不限於中國的相關環境保護法)。

年內，本集團不知悉有關空氣及溫室氣體 (「溫室氣體」) 排放、水土排放或危險及非危險廢物的產生，且對本集團具有重大影響的違反法律法規情況。

#### 排放

我們市場的運作不涉及大量排放。就所有農產品市場而言，本集團已委託獨立環境顧問在建設及經營前進行環境影響評估。本集團繼續採取環境影響評價報告中所述環保措施，旨在減少氣體排放、污水及廢物的產生。主要溫室氣體來源為電、燃油及冷凍劑消耗。二零一七年產生的碳排放如下：

碳排放	單位	數量*
範圍一 – 直接 <sup>^</sup>	噸二氧化碳當量	3,113.06
範圍二 – 間接 <sup>&lt;</sup>	噸二氧化碳當量	20,533.80
總計	噸二氧化碳當量	23,646.86

就氣體排放而言，由於車輛消耗柴油及汽油，本集團產生的排放量有限。本集團已採取措施降低氣體排放，包括定期清理地面。二零一七年產生的氣體排放如下：

氣體排放	單位	數量*
硫氧化物	千克	4.78
氮氧化物	千克	71
懸浮顆粒	千克	5.69

#### 廢水及廢物

污水產生的主要來源為生活污水、餐飲污水及地面沖洗污水。餐飲污水過濾油脂後，與生活污水及地面沖洗污水一起收集並處理，然後在化糞池中進行生物處理程序。我們確保經處理的污水在排放並流入市政污水處理廠前符合「污水綜合排放標準」中的三級標準。

市場產生的廢物主要為食物垃圾，食物垃圾會分解並散發臭味。食物垃圾集中處理並儲存在指定的廢物收集點，以進行集中處理。我們確保每日清理食物垃圾，盡量降低對租戶及客戶的影響。此外，本集團已為租戶制定規章制度，確保工作環境得到妥善管理。本集團定期進行檢查，以確保市場衛生。年內，所產生的所有廢物為來自我們辦公室及市場的無害廢物，共 63,546 噸。

#### 資源消耗

本集團經營所消耗的主要資源為電力及水，主要由市場租戶消耗。二零一七年消耗的主要資源如下：

資源類型	單位	數量*
電力	千瓦時	36,610,759
水	噸	1,828,501
汽油	升	325,045
柴油	升	1,807
R-22 製冷劑	噸	1.24
液態氮	噸	2.5

為減少能源及水消耗，本集團已採取多項保護措施。此外，我們已在部分市場種植樹木，以改善周邊環境。我們市場實施的部分資源保護措施如下。

資源	措施
水	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 實施水回用淨化系統</li> <li>• 使用感應水龍頭</li> <li>• 使用節水沖洗設施</li> <li>• 節水教育及推廣</li> </ul>
能源	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 使用節能燈及定時開關</li> <li>• 使用 LED 燈</li> <li>• 使用配備電容器的變電器，以節省電力</li> </ul>

### 前景

本公司繼續透過不同渠道與其僱員、投資者、供應商、客戶及其他持份者溝通，以發展互利關係。我們將繼續促進環保意識、社會責任及管治，從而提高本集團企業文化中的企業、社會及環境意識，從而令本集團及整個社會得益。

\* 該數據包括 9 個農產品批發市場，淮安市場的環境數據將於日後披露。

<sup>^</sup> 範圍一排放為擁有或控制源的直接排放

<sup><</sup> 範圍二排放為消耗所購買電力的間接排放



## 企業管治報告

本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，要維護問責性及透明度，並達致股東、客戶、債權人、僱員以及其他持份者之間的利益平衡，上述承諾至為重要。

## 企業管治報告

### 企業管治常規

除以下偏離外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）守則條文：

#### 守則條文第 A.2.1 條

自當時本公司行政總裁兼執行董事於二零一四年五月八日辭任後，董事會主席陳振康先生替任本公司行政總裁之職務。基於下文「主席及行政總裁之職能角色」一段所載的原因，本公司暫時無意遵守《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，以提升本集團整體最佳利益。

於二零一七年，本公司定期審閱其企業管治常規，以確保其持續符合《企業管治守則》之規定。本公司之主要企業管治原則及常規概述於本報告內。

### 董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納其行為守則，其條款不遜於《上市規則》附錄十所載之《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，於整個回顧財政年度內，全體董事均已遵守《標準守則》所載之規定標準。

### 董事會

#### 組成

於本年報日期，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。年內及截至本報告日期之董事為：

#### 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  
劉經隆先生  
黃顯榮先生

各董事之簡歷詳情載於本年報第 31 至 32 頁。



### 職責

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運事宜、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高級管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會根據《企業管治守則》直接執行或透過董事會成立具有特定職權範圍之委員會間接執行。

董事會具備適合本公司業務所需之均衡技能及經驗。無任何董事與其他董事之間存有財務、業務、家屬或其他重大／相關之關係。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好的企業管治常規。董事會擁有三名獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一，且最少一名獨立非執行董事擁有《上市規則》第3.10(1)及(2)條及3.10A條規定之適當專業資格及／或會計及相關財務管理經驗及／或專長。執行董事及非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之穩固獨立性，令其能夠獨立及客觀地為本公司之最佳利益作出決策。誠如董事會採納之多元化政策所載，本公司將充分顧及多元化之裨益，定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

全體獨立非執行董事均根據各自服務協議以三年任期獲委任，且全體董事（包括執行及非執行董事）須根據本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任。

全體獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。如獨立非執行董事有任何個人事項之改變，而有可能影響其獨立性，須盡快通知本公司。於回顧年度，本公司並無收到此等通知。本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性而發出之年度確認書，本公司仍認為三名獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外安排會議，並已擬備一份保留予董事會審閱及批准之事務清單。董事會保留之特定責任包括下列有關事項（其中包括）：制訂本集團之策略及目標；監控本集團之整體管理及運作；審閱資金、企業及監控架構；確保財務申報及內部監控措施；釐定主要資金項目及合約（包括重大收購、出售及其他重大潛在投資）；與股東溝通；釐定董事會之組成與公司秘書及核數師之委任；評估內部監控之有效性，檢討資源是否充裕與員工之資歷及經驗；向各委員會授予權力及審閱本集團之整體企業管治安排。

除此以外，董事會亦將負責履行《企業管治守則》第D.3.1條守則條文所載之企業管治職責。於回顧年度內，董事會對以下各項進行檢討：(i)本公司之企業管治政策及常規；(ii)本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；(iii)政策及常規符合法律及監管規定；(iv)適用於僱員及董事之行為守則；及(v)《企業管治守則》之遵守情況。

除上述事項外，董事會已將一般權力轉授予管理層，以處理本集團之日常管理、行政及運營事務。同時，管理層將適時向董事會及其委員會提供充足資料，以確保其能夠作出知情決定。

每次舉行定期會議前，全體董事均會於最少14日前獲發通知，而議程隨附有關董事會文件於定期董事會會議舉行日期前3天寄予全體董事，以確保董事有充份時間審閱。董事會會議及其委員會會議之所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，並可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

## 企業管治報告

### 董事會會議及股東大會

於回顧年度內所舉行之四次定期董事會會議、股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）及一次為批准本公司供股的股東特別大會（「股東特別大會」）之各董事出席情況載列如下：

董事	出席情況／會議次數		
	二零一七年		
	定期 董事會會議	股東 週年大會	股東 特別大會
<b>執行董事</b>			
陳振康先生	4/4	1/1	1/1
梁瑞華先生	4/4	1/1	0/1
游育城先生	2/4	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
吳日章先生	3/4	1/1	0/1
劉經隆先生	4/4	1/1	0/1
黃顯榮先生	4/4	1/1	1/1

### 主席及行政總裁之職能角色

董事會主席陳振康先生兼任行政總裁之職務，偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條。陳先生擁有豐富之執行及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、策略制定及日常營運管理，令本集團更有效地應對瞬息萬變之商業環境，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各種技能及經驗。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。

### 董事培訓及專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。本公司向每名新委任的董事提供全面的就任資料文件，涵蓋香港上市公司董事之職責概要，以及香港公司註冊處發出的董事責任指引。本公司亦安排與董事職責及責任的監管規定相關的專業知識研討會，確保其充份知悉其於《上市規則》及其他監管規定下的職責及責任。

於回顧年度內，所有董事包括獨立非執行董事均已收到關於企業管治事宜或法例及規定變動之定期更新資料。陳振康先生、梁瑞華先生及黃顯榮先生曾出席有關主題的簡介會或研討會。本公司已要求所有董事提供其獲培訓之記錄。

### 董事委員會

#### 薪酬委員會

薪酬委員會由一名執行董事即陳振康先生，以及三名獨立非執行董事即吳日章先生（主席）、劉經隆先生及黃顯榮先生組成。

薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。薪酬委員會之職責、角色及職能如下：

1. 就本公司對其董事及高級管理人員之整體政策及架構、薪酬及就制定此等薪酬政策設立正規兼具透明度之程序，向董事會提出建議；
2. 參照董事會訂立之企業目的及目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；

3. 就釐定個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬方案(包括但不限於實物利益、退休金權利及就喪失或終止職務或委任而作出補償的金額)向董事會提出建議；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱用條件；
6. 檢討及批准就任何喪失或終止職務或委任而須向執行董事及本公司高級管理層支付之補償，以確保該等賠償與合約條款一致、公平及不過度；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之補償安排，以確保該等安排與合約條款一致、合理及適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身之薪酬。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	出席情況
吳日章先生	1/1
劉經隆先生	1/1
黃顯榮先生	1/1
陳振康先生	1/1

於回顧年度內，薪酬委員會釐定薪酬政策、評估執行董事的表現、審核執行董事及本公司高級管理層的現有薪酬方案與架構及獨立非執行董事的現有薪酬方案，以及批准執行董事服務合約之條款。

薪酬委員會就個別執行董事及本公司高級管理層之薪酬方案向董事會提出建議(如有)。

應付董事之薪酬將按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之合約條款釐定，而有關係款乃經薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註9。

#### 提名委員會

提名委員會由兩名執行董事，即陳振康先生及梁瑞華先生，及三名獨立非執行董事，即劉經隆先生(主席)、吳日章先生及黃顯榮先生組成。

根據提名委員會之職權範圍，於設定董事會成員組成時，本公司已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期。提名委員會將根據董事會採納之多元化政策，按客觀標準考慮人選，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。提名委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會之職責、角色及職能如下：

1. 至少每年檢討董事會之架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、經驗、技能、知識、獨立性及服務任期)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬作出的變動向董事會提出建議；

2. 物色並提名具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選已獲提名人士出任董事或就此向董事會提出建議。於物色合適人選時，提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益；
3. 評核獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並於本公司之企業管治報告中披露其檢討結果；
4. 定期檢討董事就履行其責任所需付出的時間；
5. 檢討執行董事與非執行董事人數及其出任董事會職務所需的技能、知識、經驗及多元化之間的平衡；
6. 持續檢討本集團的領導及繼任需要，以確保本集團達致長遠成功；
7. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其檢討結果；
8. 確保所有董事每三年須由股東重選；
9. 因應本公司的企業策略及日後董事會需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任、重新委任或調任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；
10. 確保每位加入董事會的董事於獲委任時，均按需要取得正式委任函件或與本公司簽訂服務合約；
11. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，解釋認為應選任該名人士的理由以及彼等認為該名人士屬獨立人士的原因；及
12. 提名委員會主席或另一成員須出席本公司之股東週年大會，並準備回應股東對提名委員會之活動及責任所提出之問題。

於回顧年度內，提名委員會已舉行一次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	出席情況
劉經隆先生	1/1
吳日章先生	1/1
黃顯榮先生	1/1
陳振康先生	1/1
梁瑞華先生	1/1

於回顧年度內，提名委員會已檢討董事提名政策、挑選及建議候選人擔任董事的提名程序、過程及標準、提名重選董事以及董事會多元化政策。提名委員會認為，董事會目前的成員組合為本公司提供均衡及多元化的技術及經驗，適合本公司業務所需。提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策的實施情況，以確保其對於釐定董事會最優化組成而言行之有效。

於回顧年度後，提名委員會已檢討及向董事會建議有關於本公司應屆股東週年大會重選梁瑞華先生及吳日章先生。提名乃按客觀標準(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)，並顧及本公司採納之多元化政策所載之多元化裨益而作出。作為一個良好企業管治慣例，梁瑞華先生及吳日章先生已在提名委員會會議及／或董事會會議中就提名彼等讓股東重選放棄表決。梁瑞華先生及吳日章先生與本集團任何成員公司概無訂立不可由本集團在一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。彼等之詳情將載於致股東之通函內並與本年報一同寄發，以及於聯交所及本公司網站內刊登。

#### 審核委員會

根據《上市規則》第3.21條，審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃顯榮先生(主席)、吳日章先生及劉經隆先生，具有特定職權範圍。

審核委員會主要負責(其中包括)審閱中期及年度財務報表並向董事會提出建議、審閱委聘條款及就委任本公司核數師向董事會提出建議，監察及評核外聘核數師之獨立性與內部監控制度之效率，以及與外聘核數師及本公司管理層審閱財務資料及監督本公司之財務申報、監控、會計政策和慣例，以及風險管理和內部監控事宜。審核委員會的職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於回顧年度內，審核委員會已舉行三次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員	出席情況
黃顯榮先生	3/3
吳日章先生	2/3
劉經隆先生	3/3

於回顧年度內，審核委員會已審閱並與管理層及本公司核數師商討本公司所採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦(其中包括)與本公司高級管理層及專業顧問審閱內部監控措施及風險管理，並與本公司高級管理層及／或核數師審閱本集團資源的充足性、截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會滿意本公司之內部審核功能的有效性。

#### 問責及審核

董事確認彼等須負責適時編製及刊發財務報表，並確保按法定規定及適用會計準則編製。於編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已採用適用於本集團業務及與財務報表有關之合適會計政策，並已呈列對本集團狀況及前景之合理評估。

董事確認，經作出一切合理查詢後，據彼等所深知、盡悉及確信，除綜合財務報表附註2(b)及35所載事宜及顯示本集團產生淨虧損約338,000,000港元及淨流動負債超過其流動資產約236,000,000港元及中國法律訴訟(詳情載於獨立核數師報告)之財務資料外，彼等並不知悉有關事件或條件之任何重大不確定性或會對本公司持續經營之能力產生重大疑問。董事將繼續物色任何機會，以透過再融資、延長借貸及／或集資方式及經營產生的現金流增強本集團之財務狀況和推動本集團業務發展，並適時將所述中國法律訴訟的最新進展知會公眾。

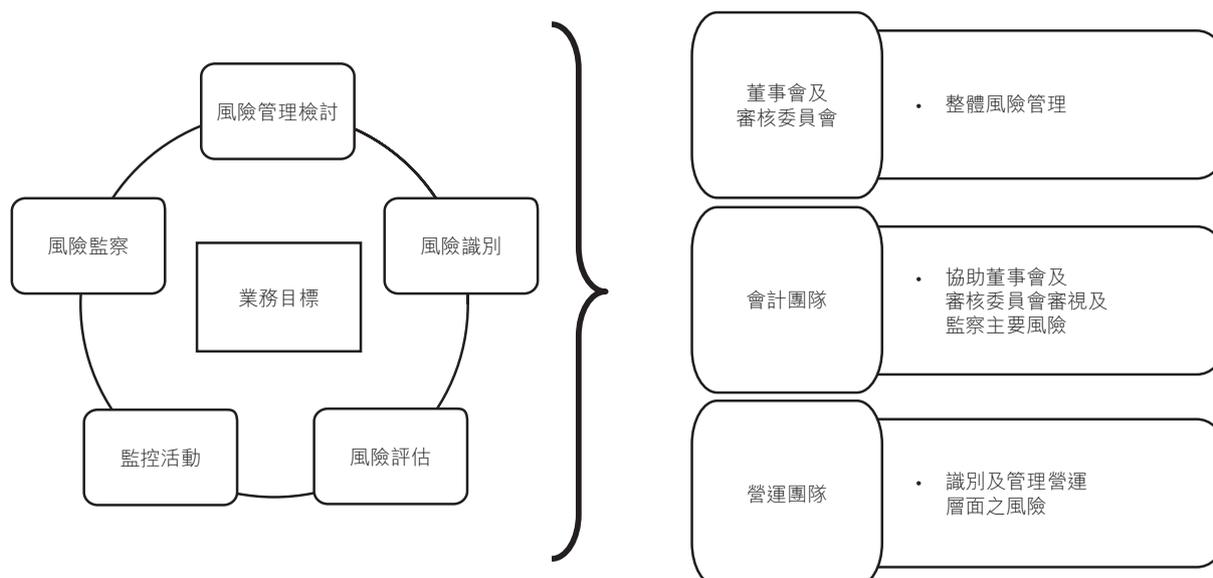
本公司核數師關於其就本集團財務報表的申報責任之聲明載列於獨立核數師報告內。

## 風險管理及內部監控

在回顧年度內，本集團設立及維持適當而有效之風險管理及內部監控制度。雖然本集團管理層負責執行及維持健全之風險管理及內部監控系統，在營運、財務及合規方面保障本集團之資產及持份者之利益。本系統之設計旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，僅可提供對重大錯誤陳述或損失之合理（而非絕對）保證。

### 風險管理程序

本集團已設立風險管理手冊，制定風險管理程序及管理層矢志培養風險意識及著重監控之環境。本集團內各階層之員工均須承擔關於風險管理程序之責任。風險管理架構及程序如下：



風險識別：將予以考慮內部及外部因素，包括經濟、政治、社會、技術及環境因素、法律及法規、業務目標及持份者之期望

風險評估：已識別之風險將根據可能性及對本集團達成目標之影響予以評估及評級

監控活動：已設計及實施內部監控程序以應對風險

風險監察：已備有及定期更新風險登記冊以持續評估風險

風險管理檢討：董事會及審核委員會將審視本集團重大風險之任何變動

### 內部審核部門

於二零一七年財政年度，本公司委任外部顧問對本集團內部監控制度進行持續監察，以及將其發現及建議向審核委員會報告，並跟進執行建議之狀況，確保所有重大監控活動已於本集團內妥善推行。

本集團內部已採納以風險為基礎之方法，規劃年度內部審核計劃，涵蓋本集團具有重大風險之業務。具有類似風險之業務將應用輪替基準，以提升內部審核之效能及效率。

年內就內部監控不足之所有發現及建議，已通知管理層，彼等須設立補救計劃，在合理時間內糾正內部監控不足之處。本集團亦進行審核後檢討，以監察已同意之建議已按計劃及適時執行。

根據審核及審核後檢討，顧問於報告年內概無發現本集團內部監控制度有任何重大缺失。

### 檢討風險管理及內部監控制度

董事會已對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足方面之風險管理及內部監控均屬有效及充分。

### 內幕消息政策

本集團一直注重持份者與本集團之間的溝通透明性，並已制定政策及程序，以及時向公眾人士披露內幕消息。本集團高級管理層不時採取一切合理措施，確保內幕消息的披露符合所有適用法律及法規的要求。

### 核數師酬金

於回顧年度內，有關截至二零一七年十二月三十一日止年度已付／應付予本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司之核數服務及其他服務酬金（審核委員會已根據其工作範圍檢討及批准有關酬金）載列如下：

提供服務類別	已付／應付費用 千港元
核數服務	2,200
其他服務（為本公司之一項集資活動而提供的服務）	724
總計	2,924

### 舉報政策

本公司之舉報政策用以協助本公司達到盡可能高水平的公開性、誠信及問責性。本公司已制定程序，以協助個別僱員在內部及在高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。該政策可於本公司網站閱覽。

### 公司秘書

張展華先生（「張先生」）為本公司之公司秘書，直接向董事會報告並負責（其中包括）不時提供最新資訊予全體董事。

張先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。在加入本集團前，張先生於多間香港上市公司擔任公司秘書或高級公司秘書職位。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，張先生已遵守《上市規則》第3.29條參予不少於15小時的有關專業培訓。

### 環境及社會責任

本集團重視對環境及社會之責任。本集團不時為社區之福利捐款及落實環保措施、扶持社區及鼓勵其僱員參與慈善活動及環保活動。有關本集團環境及社會責任之詳情，於本年報第 34 至 41 頁之本公司環境、社會及管治報告內披露。

### 股東權利

#### 於股東大會提出動議

任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附帶可於本公司股東大會上投票之權力之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理相關要求中列明的任何事宜，該等會議須於相關要求遞呈後兩個月內舉行。

股東可於本公司股東大會上提出動議，只要將彼就任何指定交易／事宜而擬於股東大會上提呈之動議及相關文件連同彼之資料及聯繫詳情送交本公司於香港之總辦事處。

#### 召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第 62 條，股東特別大會須按百慕達一九八一年公司法（「公司法」）規定應要求召開，如無按請求召開，則可由請求人召開。

根據本公司之公司細則第 63 條，股東特別大會可以不少於十四個完整日及不少於十個完整營業日之書面通告召開。

根據公司法第 74 條項下之規定，收到有效要求後，本公司將採取適當措施及作出必要安排，有關股東將承擔因此產生的開支。

### 股東查詢

股東可從以下方式透過郵寄、傳真或電郵之方式連同其聯繫詳情（如郵寄地址、電郵或傳真號碼），向董事會及／或本公司秘書發出書面查詢：

有關公司事宜：

地址：

香港

九龍

九龍灣

宏光道 39 號

宏天廣場 32 樓 3202 室

電話：(852) 2312 8329

傳真：(852) 2312 8148

電郵：pr@cnagri-products.com

有關股權或配額事宜：

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

本公司鼓勵股東參與本公司股東大會，由董事於會議上親自解答股東有關本公司業務運作之提問。

### 組織章程文件

本公司之組織章程及公司細則於年內概無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版副本可於聯交所及本公司網站查閱。

### 結論

展望未來，董事會將繼續定期檢討其企業管治常規以維持高水準之透明度，提升本公司之競爭力及運營效率，並確保其可持續發展，以為本公司持份者創造更多回報。



# 董事會報告

本集團主要從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

## 董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註19。其附屬公司主要從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

因應公司條例附表5之要求就此等業務的進一步討論及分析，包括對業務的中肯審視，以及本集團所面臨的主要風險和不明朗因素的討論；於回顧財政年度結束後對本集團有影響的重大事件詳情、本集團業務可能的未來發展，以及討論本集團的環境政策及表現和遵守相關法律及法規，詳情載於本年報「主席報告」及「管理層討論與分析」之章節(其為董事會報告之一部份)。

#### 結構性合約

根據《外商投資產業指導目錄》(二零一五年修訂)，增值電信服務受到外商投資限制，外國投資者不得持有中國增值電信服務提供商(不包括電子商務)超過50%股權。

互聯網數據提供商(「ICP」)服務屬於增值電信服務的子類別。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者佔增值電信服務提供商(不包括電子商務)的註冊資本不得超過50%，且任何相關外國投資者須維持良好的往績記錄，並具備增值電信服務的相關營運經驗(「外資持股限制」)。

深圳谷登(為深圳智博天宇商貿發展有限公司(「深圳智博」)的當時直接全資中國附屬公司及本公司的間接全資中國附屬公司)於二零一五年九月註冊成立，並於二零一六年九月七日取得ICP牌照。

於二零一五年六月十九日，《關於放開在線數據處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》(「電子商務通告」)已頒佈，這容許在線數據處理與交易處理業務(經營類電子商務)的外資擁有權達到100%。然而，由於電子商務通告並未就「電子商務」作出任何明確的法律定義，故深圳谷登將經營之業務是否屬於電子商務通告範圍內而受惠於外資持股限制之放寬限制，並不清晰。

因此，深圳智博(i)於二零一六年七月十一日與于惠軍(「代名人股東」)訂立出售協議；及(ii)於二零一六年十月九日與代名人股東及深圳谷登進一步訂立獨家業務合作協議、獨家認購權協議、股權質押協議、授權書及配套文件(統稱「結構性合約」)(惟除獨家業務合作協議僅由深圳智博與深圳谷登訂立及授權書由代名人股東以深圳智博為受益人簽署)，以讓本集團獲得控制深圳谷登業務的權利及能力及取得經濟利益(「合約安排」)。

結構性合約之初始年期自相關合約日期起計為期三年，可由深圳智博發出事先書面通知予以續期。作為根據獨家業務合作協議支付服務費及履行獨家認購權協議與授權書的擔保，以深圳智博為受益人簽立的股權質押協議將僅會於前述合約安排項下代名人股東所有責任達成後終止。同樣地，為保障本集團，以深圳智博為受益人簽立之授權書僅會於合約安排實行期間有效。本公司將繼續探索不同機會拓展ICP服務營運，力求盡快取得資格，於外資持股限制解除後收購深圳谷登全部股權。有

關結構性合約之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年七月十一日及二零一六年十月十一日之公佈。

除獨家業務合作協議涉及深圳谷登每月向深圳智博支付服務費，以及深圳智博根據獨家認購權協議支付予代名人股東的名義代價外，各合約安排不涉及支付任何代價。

整體而言，結構性合約讓深圳谷登之業績及財務營運綜合計入本公司，猶如其為本公司之附屬公司，以致其業務所得所有經濟利益流入本公司。董事認為，透過深圳智博指派深圳谷登之所有董事及高級管理層，深圳智博有能力有效監控、管理及經營深圳谷登之業務營運、擴充計劃、財務政策及資產，此舉同時亦確保結構性合約獲得妥善落實。根據香港財務報告準則，附屬公司指由另一間實體（稱為母公司）控制的實體。當投資者因參與被投資者業務而承擔風險或有權享有可變回報，並有能力透過其對被投資者施加權力去影響該等回報時，則擁有對該被投資者的控制權。

雖然本公司並非直接或間接擁有深圳谷登，惟結構性合約讓本公司可對深圳谷登行使控制權並收取其業務營運所得經濟利益，而結構性合約亦已經本公司中國法律顧問確認為有效及合法。本集團自深圳谷登提供的ICP服務獲取經濟利益。在此等情況下，董事認為，讓深圳智博享有深圳谷登產生的所有經濟利益實屬公平合理。在中國法律及法規允許的情況下，結構性合約亦讓深圳智博可獨家收購深圳谷登全部或部分股權。雖然本集團未持有深圳谷登之股本權益，惟本集團可透過結構性合約享有對深圳谷登業務及財務狀況的實際控制權。由於結構性合約，深圳谷登作為本公司附屬公司列賬，其財務狀況及經營業績綜合計入本公司綜合財務報表。

根據合約安排，截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益、虧損淨額及於二零一七年十二月三十一日的資產總值分別為約800,000港元、約22,000,000港元及約8,400,000港元。

#### 解決由合約安排可能產生爭議的方法

根據結構性合約，相關各方之間因結構性合約的解釋及實施而產生的任何爭議，應首先協商解決，倘未能協商解決，則任何一方將有關爭議提交予華南貿易仲裁委員會（或深圳國際仲裁院），以按照華南貿易仲裁委員會的仲裁規定透過仲裁解決爭議。

#### 代名人股東身亡、破產或離婚的安排

代名人股東已於獨家認購權協議及股權質押協議承諾，彼將作出一切適當安排並簽署一切所須文件，以確保倘其身亡、失去行為能力、破產、離婚（或遇到其他情況）時，對於由其繼承人執行獨家認購權協議及股權質押協議而言概無不利影響或阻礙。

#### 減輕深圳智博與代名人股東之間任何潛在利益衝突的承諾

代名人股東可能與深圳智博及本公司發生潛在衝突。為減輕任何潛在利益衝突，代名人股東及深圳谷登在獨家認購權協議中承諾，於獨家認購權協議仍然有效期間，除經深圳智博另行同意者外，代名人股東及深圳谷登(i)不會參與可能與深圳智博或其關聯公司的業務競爭的任何業務，及(ii)將委任深圳智博提名的代名人作為深圳谷登的董事或執行董事。

#### 風險因素

以下為有關合約安排之主要風險：(1)中國政府可決定合約安排下的文件未能遵守適用法規；(2)合約安排或未能給予直接擁有權般有效之控制權；及(3)合約安排或會受到中國稅務機關的審查並可能被徵收額外稅項。

## 董事會報告

此外，本集團藉合約安排透過深圳谷登在中國經營業務，但合約安排若干條款不一定可根據中國法律強制執行。據本公司中國法律顧問告知，合約安排的制訂較為嚴密，藉此降低與相關中國法律及法規出現潛在衝突的風險。

### 內部監控措施

為有效監控及保障深圳谷登的資產，合約安排規定，代名人股東及深圳谷登未獲深圳智博的同意 (i) 不得以任何方式出售、轉讓、抵押或處置深圳谷登的任何重大資產、合法權益或收益，或准許就此設立任何抵押權益之產權負擔；及 (ii) 須在日常及一般業務過程中一直經營深圳谷登的所有業務，並須保留深圳谷登的資產價值及避免任何可能對深圳谷登的營運狀況及資產價值造成不利影響的行動／疏忽。

### 合約安排概無重大變動

董事會確認，合約安排及／或採納合約安排的情況及其對本集團之影響並無重大變動，且合約安排及財務資助之條款符合一般商業條款。

### 合約安排並無解除

董事會亦確認，結構性合約並無解除，亦無出現導致採納結構性合約的限制獲移除後卻無法解除結構性合約的情況。

## 業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績以及本公司和本集團之業績狀況載於第 68 至 153 頁之綜合財務報表。

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息 (二零一六年：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司股東派發中期股息 (二零一六年：無)。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產和負債摘要載於第 154 頁。

## 儲備

本公司及本集團儲備於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註 31 及綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，董事認為本公司並無可供分派儲備。

## 承兌票據及股本

本公司之承兌票據及股本變動詳情，分別載於綜合財務報表附註 28 及 31。於年內因供股而發行股份，有關發行股份的詳情亦載於綜合財務報表附註 31。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註 15。

## 投資物業

本集團投資物業於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註 16。

## 財務資產

本集團財務資產變動之詳情載於綜合財務報表附註 23 及 29。

## 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。

## 董事

年內及直至本年報日期之董事如下：

### 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

劉經隆先生

黃顯榮先生

按照本公司之公司細則第 99 條，梁瑞華先生及吳日章先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並且符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第 3.13 條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為所有現任獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事的履歷詳情載於本年報第 31 至 32 頁。

## 董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自二零一七年年中期報告刊發起董事資料變動如下：

1. 梁瑞華先生於二零一七年十一月二十七日獲委任為本公司全資附屬公司宏進農副產品批發市場集團有限公司之行政總裁；及

2. 黃顯榮先生獲委任為威揚酒業國際控股有限公司(於聯交所上市的公眾公司，股份代號 8509)之獨立非執行董事，並於二零一八年二月出任建造業議會成員。彼不再為香港會計師公會理事。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本集團任何成員公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

## 管理合約

於回顧年度概無訂立或存在關於本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

## 董事之彌償

為董事之利益而獲准許之彌償條文現時及於回顧年度期間生效。本公司亦已就其董事及要員可能面對的法律行動辦理及購買適當的保險。

## 董事及主要行政人員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

於二零一七年十二月三十一日，概無董事、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》(香港法例第 571 章)(「《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 部第 7 及 8 分部或根據《上市規則》所載的《標準守則》而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司終止於二零零二年六月四日採納之舊購股權計劃，並採納一個新購股權計劃（「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以認購本公司之股份（「股份」），而每批購股權收取1港元作為授出代價。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i) 股份於授出日期（須為營業日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii) 股份於緊接授出日期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，則向任何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%。倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人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，生效期十年。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年以上期間行使。

待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購股權而可能發行之股份，均不可超過不時已發行股份之30%。該計劃之其他詳情載於綜合財務報表附註33。

自該計劃採納起直至二零一七年十二月三十一日，概無授出購股權。於本年報日期，根據該計劃可發行之股份總數為116,334,463股，佔本公司現有已發行股本約1.17%。

### 董事收購股份或債權證之權利

除上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註33所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度任何時間，本公司概無向任何董事或彼等各自的配偶或年幼子女授出任何權利，而據此可透過收購本公司股份或債權證的方式獲得利益，或彼等概無行使任何有關權利，或本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事能夠收購任何其他團體公司的有關權利。

### 主要股東於股份或相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，據董事所深知，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東（董事或本公司主要行政人員除外）已知會本公司其於股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊之相關權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有股份總數	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註 a) %
易易壹金融集團有限公司 (「易易壹」)	受控制法團權益	2,265,200,062 (附註 b)	22.75
李月華	受控制法團權益	793,254,588 (附註 c)	7.97
Active Dynamic Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註 c)	7.97
Galaxy Sky Investments Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註 c)	7.97
Kingston Capital Asia Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註 c)	7.97
金利豐金融集團有限公司	受控制法團權益	793,254,588 (附註 c)	7.97
金利豐證券有限公司	實益擁有人	793,254,588 (附註 c)	7.97

附註：

- (a) 所述百分比指於相關權益披露表格所述之本公司股本百分比。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，易易壹透過其間接全資附屬公司 Onger Investments Limited 及 Peony Finance Limited 分別被視作於 2,007,700,062 股股份及 257,500,000 股股份擁有權益。
- (c) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，該 793,254,588 股股份乃由金利豐證券有限公司持有。根據《證券及期貨條例》，李月華、Active Dynamic Limited、Galaxy Sky Investments Limited、Kingston Capital Asia Limited 及金利豐金融集團有限公司各自被視為於該 793,254,588 股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約之重大權益

於年終或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無達成其或其任何關連實體為一方及董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

### 企業管治

有關本公司採納之企業管治常規的資料，載於本年報第 42 至 51 頁之企業管治報告。

### 持續關連交易

#### 合約安排

深圳智博 (i) 於二零一六年七月十一日與代名人股東訂立出售協議；及 (ii) 於二零一六年十月九日與代名人股東及深圳谷登進一步訂立結構性合約（惟除獨家業務合作協議僅由深圳智博與深圳谷登訂立及授權書由代名人股東以深圳智博為受益人簽署），旨在令本集團獲得控制深圳谷登業務的權利及能力及取得其經濟利益。有關結構性合約的進一步詳情請參閱上文「主要業務及業務回顧－結構性合約」一節。

於簽署結構性合約後，深圳谷登被視為深圳智博的全資附屬公司，且深圳谷登之賬目將於本公司賬目綜合入賬。儘管深圳谷登將被視為本公司的全資附屬公司，但就《上市規則》第 14A 章而言，其同時被視為本公司的關連人士，因其由代名人股東（本公司若干全資附屬公司的董事）全資擁有。因此，根據《上市規則》第 14A 章，據結構性合約擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。聯交所已就本公司須嚴格遵守《上市規則》第 14A.53 條，為合約安排及財務資助設立上限授出豁免（前提為深圳谷登仍被視為本公司之附屬公司）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團向深圳谷登提供的財務資助（包括資本注資）約為人民幣 20,800,000 元。

獨立非執行董事已向董事會確認彼等已審閱持續關連交易，並認為：

- (a) 該等交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行；
- (b) 該等交易乃按照一般商業條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否為一般商業條款，則對本集團而言，該等交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視乎情況而定）之條款；及
- (c) 該等交易是根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈之《香港鑒證業務準則》第 3000 號（修訂本）「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」，並參照《實務說明》第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」就本公司之持續關連交易出具報告。核數師已根據《上市規則》第 14A.56 條就以上持續關連交易發表包含其結論之無保留意見函件，表示：

- (a) 彼等並無發現任何事宜令彼等相信所披露之持續關連交易未獲董事會批准；
- (b) 就本集團提供產品或服務之交易而言，彼等並無發現任何事宜令彼等相信該等交易於任何重大方面未有根據本集團之定價政策訂立；及
- (c) 彼等並無發現任何事宜令彼等相信該等交易於任何重大方面未有根據監管有關交易之相關協議訂立。

由於聯交所已就嚴格遵守上市規則第 14A.53 條授出豁免，因此審閱年度上限的規定不適用於該等交易。

綜合財務報表附註 37(a)「重大關連人士交易」一節所載年內進行的有關本集團董事酬金的交易，為與本集團董事訂立的服務合約，獲豁免遵守上市規則的披露及股東批准規定。「重大關連人士交易」一節所載年內進行的餘下交易不構成上市規則項下的關連交易。

### 審核委員會

本公司已按照《上市規則》規定成立審核委員會，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獨立非執行董事，即黃顯榮先生（主席）、吳日章先生及劉經隆先生。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。

### 薪酬政策

本集團僱員及董事之薪酬政策乃由薪酬委員會根據該等人士之功過、資歷及勝任程度進行檢討。本公司已採納該計劃，作為對董事及合資格參與者之激勵。該計劃之詳情載於本年報「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註 33。

本集團根據法定要求為其中國之員工支付退休供款，及為香港員工參與強制性公積金計劃。該等退休計劃之詳情載於綜合財務報表附註 11。

### 主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶及五大供應商之銷售額及採購額分別所佔百分比均少於 5%。

於本年度任何時間，董事或任何彼等之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本 5% 以上之任何本公司股東，概無擁有本集團之五大客戶或供應商任何一方之權益。

### 捐贈

年內，本集團作出慈善捐贈約 295,000 港元（二零一六年：約 21,000 港元）。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有本公司股東提呈發售新股之優先購買權條文。

### 充足之公眾持股量

按照本公司所得之公眾資料及據董事所知，於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期為止，本公司已根據《上市規則》之規定，保持本公司已發行股份總額不少於 25% 的足夠公眾持股量。

### 報告期後事項

本集團於報告期間後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註 39。

### 核數師

截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於應屆股東週年大會上任滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘其為本公司來年之核數師。

於二零一七年十二月三十一日前三年，本公司概無核數師更替。

代表董事會

主席兼行政總裁

陳振康

二零一八年三月六日

# 獨立核數師報告



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

## 獨立核數師報告

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)

全體股東

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第68至153頁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」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

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截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為擬備。

## 意見的基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，我們的責任在我們的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 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。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，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，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。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一切必要行動，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。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。除「關於持續經營的重大不確定因素」一節所述的事項外，我們已釐定下述事項為須於我們的報告傳達的關鍵審核事項。

### 關鍵審核事項

### 我們在審核中的處理方法

#### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註 16

管理層已估算於二零一七年十二月三十一日本集團投資物業之公平值為約 4,392,818,000 港元，並於綜合損益及其他全面收益表錄得截至二零一七年十二月三十一日止年度的公平值淨收益約 52,068,000 港元。管理層已取得獨立外部估值以支持其估算。該等估值取決於若干需要重大管理判斷的主要假設（包括市場售價、市場租金及土地使用權的地積比率）。

我們就管理層對投資物業之估值進行的程序包括：

- 評估獨立估值師的能力及客觀程度；
- 根據我們對地產行業的知識及利用我們的估值專業知識，評估所採用的方法及主要假設的合適程度；及
- 抽樣檢查所採用的輸入數據的準確性及相關程度。

我們發現主要假設均有憑證支持。

#### 物業存貨之賬面值

請參閱綜合財務報表附註 20

於二零一七年十二月三十一日，物業存貨之賬面值約為 886,488,000 港元，並於綜合損益及其他全面收益表錄得截至二零一七年十二月三十一日止年度的撇減約 83,361,000 港元。管理層已根據報告期末之後收取之銷售收益減銷售開支估算物業存貨之可變現淨值，其包括管理層的估計。

我們就管理層釐定之物業存貨賬面值進行的程序包括：

- 評估管理層就評估物業存貨之可變現淨值時所採用的方法的合適程度；及
- 以市場數據與管理層就同類物業的售價的估算作比較。

我們發現物業存貨之賬面值均有憑證支持。

## 關鍵審核事項

### 物業銷售收益

請參閱綜合財務報表附註5

貴集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的物業銷售收益約449,203,000港元。物業銷售收益於行使具約束力的銷售協議時或當相關建造機關發出相關佔用許可證或合規證書時確認(以較後者為準)，並可能需要管理判斷。

## 我們在審核中的處理方法

我們抽查物業銷售交易。我們就該等交易進行的程序包括：

- 取得有關確認物業銷售(包括佔用許可證或合規證書(倘適用))的憑證；
- 閱讀具約束力的銷售協議，以識別合約安排；
- 就具約束力的銷售協議的金額進行對賬；及
- 就按金及最後付款與銀行結單進行核對。

我們發現錄得收益的金額及時間均有憑證支持。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

#### 可換股債券之贖回權之估值

請參閱綜合財務報表附註29

管理層已估算於二零一七年十二月三十一日可換股債券之贖回權之公平值為約19,796,000港元，並於綜合損益及其他全面收益表錄得截至二零一七年十二月三十一日止年度的公平虧損約77,396,000港元。管理層已取得獨立外部估值以支持其估算。該等估值取決於若干需要重大管理判斷的主要假設(包括無風險利率及攤薄影響)。

### 我們在審核中的處理方法

我們就管理層對可換股債券之贖回權之估值進行的程序包括：

- 評估獨立估值師的能力及客觀程度；
- 根據我們對可換股債券的知識及利用我們的估值專業知識，評估所採用的方法及主要假設的合適程度；及
- 抽樣檢查所採用的輸入數據的準確性及相關程度。

我們發現主要假設均有憑證支持。

### 其他信息

董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括載於年報的信息(「其他信息」)，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任為閱讀其他信息，在此過程中考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會負責監督貴集團的財務報告流程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們根據百慕達的百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東報告，不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為黃思璋。

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

黃思璋  
執業證書編號：P05806

香港，二零一八年三月六日

# 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	5	<b>790,059</b>	603,132
經營成本		<b>(448,698)</b>	(293,917)
<b>毛利</b>		<b>341,361</b>	309,215
其他收益及其他淨收入	6	<b>14,886</b>	64,815
一般及行政開支		<b>(238,735)</b>	(287,884)
銷售開支		<b>(43,590)</b>	(49,563)
<b>公平值變動及減值前經營溢利</b>		<b>73,922</b>	36,583
投資物業公平值淨收益／(虧損)		<b>52,068</b>	(594,258)
商譽減值虧損		—	(6,444)
衍生金融工具之公平值變動		<b>(77,396)</b>	(2,116)
物業存貨減減		<b>(83,361)</b>	(16,786)
應佔一間合營企業之溢利		<b>5,262</b>	—
<b>經營虧損</b>		<b>(29,505)</b>	(583,021)
融資成本	7(a)	<b>(271,752)</b>	(269,421)
<b>除稅前虧損</b>	7	<b>(301,257)</b>	(852,442)
所得稅	8	<b>(36,314)</b>	73,884
<b>本年度虧損</b>		<b>(337,571)</b>	(778,558)
<b>其他全面收益／(虧損)(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		<b>267,902</b>	(254,255)
<b>本年度其他全面收益／(虧損)(扣除所得稅)</b>		<b>267,902</b>	(254,255)
<b>本年度全面虧損總額(扣除所得稅)</b>		<b>(69,669)</b>	(1,032,813)

## 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
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>(340,970)</b>	(740,997)
非控股權益		<b>3,399</b>	(37,561)
		<b>(337,571)</b>	(778,558)
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		<b>(95,704)</b>	(971,769)
非控股權益		<b>26,035</b>	(61,044)
		<b>(69,669)</b>	(1,032,813)
<b>每股虧損</b>			
— 基本	13(a)	<b>(0.18) 港元</b>	(重列) (0.63) 港元
— 攤薄	13(b)	<b>(0.18) 港元</b>	(重列) (0.63) 港元

第 75 至 153 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

# 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	15	59,195	60,897
投資物業	16	4,392,818	4,211,566
無形資產	17	12,122	18,183
		<b>4,464,135</b>	4,290,646
<b>流動資產</b>			
物業存貨	20	886,488	938,516
貿易及其他應收款項	21	185,142	266,874
應收貸款	22	38,424	30,421
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產	23	23,460	100,645
現金及現金等額	24	513,827	330,102
		<b>1,647,341</b>	1,666,558
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項	25	737,953	699,414
預收按金		377,603	656,336
銀行及其他借貸	26	339,231	276,202
承兌票據	28	376,000	376,000
應付所得稅	30(a)	52,908	42,718
		<b>1,883,695</b>	2,050,670
<b>流動負債淨額</b>		<b>(236,354)</b>	(384,112)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,227,781</b>	3,906,534

## 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>非流動負債</b>			
債券	27	<b>1,254,581</b>	1,335,866
銀行及其他借貸	26	<b>357,023</b>	591,701
可換股債券	29	<b>226,279</b>	413,116
遞延稅項負債	30(b)	<b>432,295</b>	406,845
		<b>2,270,178</b>	2,747,528
<b>淨資產</b>			
		<b>1,957,603</b>	1,159,006
<b>資本及儲備</b>			
股本	31(a)	<b>99,531</b>	11,633
儲備	31(b)	<b>1,488,780</b>	793,983
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>			
		<b>1,588,311</b>	805,616
非控股權益		<b>369,292</b>	353,390
<b>權益總額</b>			
		<b>1,957,603</b>	1,159,006

於二零一八年三月六日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康  
董事

梁瑞華  
董事

第 75 至 153 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	股東出資 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年一月一日	4,653	2,794,423	945	2,215,409	664	(15,021)	(48,900)	—	(3,610,975)	1,341,198	436,588	1,777,786
換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(230,772)	—	—	(230,772)	(23,483)	(254,255)
本年度其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(230,772)	—	—	(230,772)	(23,483)	(254,255)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(740,997)	(740,997)	(37,561)	(778,558)
本年度全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(230,772)	—	(740,997)	(971,769)	(61,044)	(1,032,813)
可換股債券之股權部分	—	—	—	—	—	—	—	179,882	—	179,882	—	179,882
發行可換股債券產生之 遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	(29,681)	—	(29,681)	—	(29,681)
供股	6,980	286,183	—	—	—	—	—	—	—	293,163	—	293,163
有關供股之交易成本	—	(7,177)	—	—	—	—	—	—	—	(7,177)	—	(7,177)
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,154)	(22,154)
於二零一六年十二月三十一日	11,633	3,073,429	945	2,215,409	664	(15,021)	(279,672)	150,201	(4,351,972)	805,616	353,390	1,159,006
於二零一七年一月一日	11,633	3,073,429	945	2,215,409	664	(15,021)	(279,672)	150,201	(4,351,972)	805,616	353,390	1,159,006
換算為呈報貨幣之 匯兌差異	—	—	—	—	—	—	245,266	—	—	245,266	22,636	267,902
本年度其他全面收入	—	—	—	—	—	—	245,266	—	—	245,266	22,636	267,902
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(340,970)	(340,970)	3,399	(337,571)
本年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	245,266	—	(340,970)	(95,704)	26,035	(69,669)
已轉換可換股債券	4,955	230,767	—	—	—	—	—	(59,540)	—	176,182	—	176,182
已贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	(11,114)	11,114	—	—	—
供股	82,943	646,949	—	—	—	—	—	—	—	729,892	—	729,892
有關供股之交易成本	—	(27,675)	—	—	—	—	—	—	—	(27,675)	—	(27,675)
向非控股股東權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,133)	(10,133)
於二零一七年十二月三十一日	99,531	3,923,470	945	2,215,409	664	(15,021)	(34,406)	79,547	(4,681,828)	1,588,311	369,292	1,957,603

附註：金額代表截至二零一七年十二月三十一日止年度的已發行可換股債券的股權部分。

第 75 至 153 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

# 綜合現金流動表

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
<b>經營業務</b>			
年度虧損		<b>(337,571)</b>	(778,558)
<b>就以下各項之調整：</b>			
於損益及其他全面收益表確認之所得稅開支		<b>36,314</b>	(73,884)
折舊及攤銷	7(c)	<b>20,653</b>	21,814
應收貿易款項減值		<b>7,968</b>	—
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之未變現(收益)/虧損	7(c)	<b>(211)</b>	209
衍生金融工具之公平值變動	7(c)	<b>77,396</b>	2,116
商譽減值虧損		<b>—</b>	6,444
投資物業公平值淨(收益)/虧損	16	<b>(52,068)</b>	594,258
物業存貨撇減		<b>83,361</b>	16,786
投資物業撤銷	16	<b>3,198</b>	—
提早贖回可換股債券之虧損		<b>5,419</b>	—
提早贖回債券之虧損		<b>1,561</b>	—
融資成本	7(a)	<b>271,752</b>	269,421
銀行及利息收入	6	<b>(4,481)</b>	(5,200)
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	<b>194</b>	3,278
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>			
貿易及其他應收款項減少		<b>27,145</b>	13,708
應收貸款增加		<b>(8,003)</b>	(23,281)
物業存貨減少		<b>103,772</b>	81,962
預收按金(減少)/增加		<b>(278,733)</b>	24,916
按金及其他應付款項增加/(減少)		<b>20,392</b>	(161,596)
<b>經營業務所用之現金</b>			
已付稅項		<b>(21,942)</b>	(7,607)
已付中國企業所得稅		<b>(18,429)</b>	(13,256)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>			
		<b>(40,371)</b>	(20,863)

## 綜合現金流動表

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
<b>投資業務</b>			
出售物業、廠房及設備之所得款項		628	—
購買物業、廠房及設備之付款淨額	15	(9,352)	(17,236)
投資物業所得款項淨額		158,600	11,838
已收銀行利息		4,716	5,456
<b>投資業務所得之現金淨額</b>		<b>154,592</b>	<b>58</b>
<b>融資業務</b>			
新造銀行借款之所得款項		199,324	103,876
其他新造借款之所得款項		54,015	170,989
發行可換股債券所得款項淨額		—	491,163
償還銀行借款		(287,730)	(504,700)
償還其他借款		(193,424)	(175,000)
償還債券贖回款		(110,000)	(238,655)
償還可換股債券贖回款		(37,000)	—
供股所得款項淨額		702,217	285,986
支付非控制權益之股息		(10,133)	(22,154)
已抵押銀行存款減少		—	138,357
已付利息		(217,311)	(217,481)
<b>融資業務所得之現金淨額</b>		<b>99,958</b>	<b>32,381</b>
<b>現金及現金等額增加淨額</b>		<b>214,179</b>	<b>11,576</b>
於一月一日之現金及現金等額	24	330,102	275,966
<b>匯率變動影響</b>		<b>(30,454)</b>	<b>42,560</b>
於十二月三十一日之現金及現金等額	24	513,827	330,102

第75至153頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

# 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的物業管理及銷售。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維持效力，不予撤銷。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。對三月三十一日判決的上訴審理於二零一七年八月三十日進行。於本報告日期，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所有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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表編製基準 (續)

#### (i) 持續經營基準 (續)

##### (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控成本控制，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。

##### (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、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，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。

## 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

### 2. 主要會計政策(續)

#### (b) 財務報表編製基準(續)

##### (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。

##### (iii) 功能及呈報貨幣

本集團各附屬公司之財務報表所包含項目乃使用實體主要經營之經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就綜合財務報表呈列而言，為方便閱覽者，本集團採用港元(「港元」)作為呈報貨幣。董事認為港元(為一種國際認可貨幣)能為本公司投資者提供更具意義之資料。

除另有說明外，所有數值均取整至最接近的千位。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表編製基準 (續)

#### (iv) 估計及判斷之使用

管理層編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須作出可影響政策採用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及多個在有關情況下相信為合理之其他因素作出，其結果成為判斷其他來源並不顯然易見之資產與負債賬面值之基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

管理層採用對綜合財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及對下一年度之重大調整有重大風險之估計於附註4討論。

### (c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制的機構的財務報表。當本公司滿足下列條件時則擁有控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 承擔或擁有自其參與投資對象產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力透過行使權力以影響其回報時。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，則本集團將重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司的收益及開支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司權益持有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司權益持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有必要，本集團會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內的資產與負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關的現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益獨立呈列。

# 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

## 2. 主要會計政策 (續)

### (c) 綜合基準 (續)

#### 將全面收入總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

#### 本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

如本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i) 已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii) 附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

### (i) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，所獲得的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期的公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付之安排有關或以本集團訂立之股份支付之安排取代被收購方之股份支付之安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付之付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

## 2. 主要會計政策(續)

### (c) 綜合基準(續)

#### (i) 業務合併(續)

所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的總和超出所收購的可識別資產及承擔的負債於收購日期的淨額的部分確認為商譽。倘(評估過後)所收購的可識別資產及承擔的負債之收購日期金額的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的金額的總和，超出部分即時於損益賬中確認溢價收購收益。

為現有所有權權益，賦予其持有者於清盤時可按比例分佔公司淨資產之權利的非控股權益，初始可按公平值或該非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益按其公平值或其他香港財務報告準則規定的計量基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並納入業務合併中所轉撥代價之一部份。或然代價之公平值變動如適用計量期間調整則回顧調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不超過一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併為分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他綜合收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

上述政策適用於二零一零年一月一日或之後發生的所有業務合併。

## 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

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (c) 綜合基準 (續)

##### (ii) 商譽

收購業務所產生商譽，乃按收購業務當日(見上文會計政策)之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併之協同效應而得益之各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減獲分配至該單位任何商譽之賬面值，其後按單位內各項資產之賬面值之比例扣減該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表之損益確認。已確認之商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

處置現金產生單位之任何應佔商譽均計入處置項目之損益內。

#### (d) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或待資產增值之物業。於初次確認時，投資物業按成本計值，包括任何直接應佔支出。初次確認以後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間內之損益中。

在建投資物業按已落成投資物業相同方式入賬。具體上，在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值一部份。在建投資物業於報告期末按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期出售該投資物業不會帶來未來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

如一項投資物業由於其用途改變(開始發展以作銷售)而成為物業存貨，於轉移日賬面值與公平值之差價於損益確認。於改變後，物業以視作成本(相當於轉移日公平值)及可變現淨值中的較低者列值。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目在財務狀況表中按成本減累計折舊及減值虧損列賬 (請參看附註 2(g))。

自建物業、廠房及設備成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌之成本之初步估計 (倘有關) 及適當比例之經常費用及借貸成本 (請參看附註 2(s))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益是以資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並在報廢或出售當日在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊乃按下列預計可使用年限，在扣除其殘值 (如有) 後，以直線法撇銷其成本計算：

- 位於租賃土地上樓宇按租約未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，由完成日期起不超過 30 年折舊。
- 租賃裝修按未屆滿租賃期與其估計可使用年期 (不超過 5 年) 之較短者折舊。
- 傢俱、設備及汽車 5 至 10 年

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產之可使用年期及其殘值 (如有) 每年審閱。

在建工程包括在建造和裝置期內之直接建築成本。在資產實質上已可作擬定用時，該等成本便會停止資本化，在建工程亦會轉入物業、廠房及設備之相關類別。並未為在建工程計提折舊準備，直至其完成及實質上可作擬定用途時為止。

### (f) 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### (i) 本集團作為出租人

融資租賃之應收承租人款項乃按本集團於租賃的淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團在租賃的未收回淨投資之常數定期回報率。

經營租賃之租金收入按直線法在有關租賃之租期內確認。在磋商和安排經營租賃期間錄得的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並以直線法對租期予以確認。

## 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

### 2. 主要會計政策(續)

#### (f) 租賃(續)

##### (ii) 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產首先按租賃資產於租賃開始時之公平值或最低應付租金之現值兩者之較低者確認為本集團資產。出租人承擔之相關負債乃計入綜合財務狀況表，列為融資租賃承擔。租賃付款按比例分攤為財務費用及減少租賃承擔，從而得出負債餘額之常數定期利率。財務費用立即於損益確認，除非是直接歸屬於合資格資產，在該情況其按照本集團之借貸成本一般政策資本化(見下文會計政策)。或然租金於產生期間內支銷。經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法支銷，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生的或然租金乃於其產生的期間內支銷。倘收取租賃獎勵以訂立經營租賃，該等獎勵乃確認為負債。獎勵的總利益乃按直線法確認為扣減租金開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

#### (g) 資產減值

##### (i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之流動及非流動應收款項將於各報告期末進行檢討，以確定有否出現減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團注意到之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (g) 資產減值 (續)

#### (i) 應收款項減值 (續)

若存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率（即在初步確認有關資產時計算之實際利率）折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵（例如類似逾期情況）及並未個別評估為減值，則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損會直接沖減相關資產，惟包含在貿易及其他應收款項中之應收貿易賬款之減值虧損除外，其收回之機會存疑而非完全不可能。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為沒有機會可收回時，被視為不會收回之金額將會直接沖減應收貿易賬款，而撥備賬中有關該賬款之任何餘額將會撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬目內之其他變動及以後收回之過往直接撇銷金額應於損益中確認。

#### (ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或（商譽除外）之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資（分類為待售或列入分類為待售之出售組合之投資除外）；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則將估算資產之可收回金額。此外，就尚不可使用之商譽及無形資產以及可使年期為無限期之無形資產而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

## 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

### 2. 主要會計政策(續)

#### (g) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產減值(續)

###### — 計算可收回金額

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以除稅前折現率折現至現值，該折現率反映現時市場對金錢時間值及該項資產之特定風險之評估。倘資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

###### — 減值虧損確認

當資產或其所屬之現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損會首先分配，以扣減該現金產生單位或一組單位所獲分配任何商譽之賬面值，然後再按比例扣減該單位或一組單位內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

###### — 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損撥回不得高於該資產於過往年度未計減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準(請參看附註2(g)(i)及(ii))。

於中期期間就按成本列賬之無形資產確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (h) 物業存貨

持作買賣之物業存貨以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值根據報告期末之後收取之銷售收益減銷售開支，或根據現行市況由管理層估計而釐定。

### (i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認入賬，其後則按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬（請參看附註2(g)(i)），惟倘應收款項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或折現之影響並不大之情況則例外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

### (j) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值列賬及於損益表處理之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除（視合適情況而定）。因收購按公平值列賬及於損益表處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於綜合損益表中確認。

#### (i) 金融資產

本集團之金融資產分類歸入以下三個類別之一，包括按公平值列賬及於損益表處理之金融資產、持有至到期之金融資產以及貸款及應收款項。所有透過正規途徑購買或銷售金融資產乃按買賣日期基準確認及取消確認。正規途徑購買或銷售金融資產乃要求於市場法規或慣例所設立之時間框架內交付資產之購買或銷售金融資產事宜。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

#### 按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

按公平值列賬及於損益表處理（「按公平值列賬及於損益表處理」）之金融資產包括持作買賣之金融資產及並非指定為實際對沖工具之衍生金融工具。於初步確認後各報告期末，按公平值列賬及於損益表處理之金融資產按公平值計算，公平值之變動於出現時於期內直接於綜合全面收益表中確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬（見附註2(g)）。當有客觀證據證明資產出現減值時，於綜合全面收益表中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。

## 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

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (j) 金融工具 (續)

##### (ii) 金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值列賬及於損益表處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

##### 金融負債

金融負債包括其他應付款項、銀行及其他借貸、債券、可換股債券以及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團發行之股本工具按收取之所得款項減直接發行成本列賬。

##### 實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金付款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。

除按公平值列賬及於損益表處理的金融負債外，利息開支按實際利率法確認。

##### 財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償有關擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

如果本集團發行財務擔保，擔保之公平值(即交易價，除非公平值可以其他方式可靠計量)在貿易及其他應付款項中初始確認為遞延收入。倘就發行擔保已收或應收之代價，該代價則根據本集團適用於資產類別之政策確認代價。如並無收取或應收代價，則即時開支於初始確認任何遞延收入時於損益確認。

初始確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行財務擔保收入。此外，如果(i)擔保持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出之申索金額預計高於貿易及其他應付款項中現時就這項擔保入賬金額(即初始確認金額減累計攤銷)，撥備便會根據附註2(p)(ii)確認。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (j) 金融工具 (續)

#### (iii) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或轉讓金融資產，或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價加上已在股本中直接確認之累計損益總和之差額於綜合損益表內確認。

就金融負債而言，倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則於本集團綜合財務狀況表中移除解除。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於綜合損益表內確認。

#### (iv) 衍生金融工具

衍生工具於訂立合約時初步按公平值確認，其後於報告期間結算日按公平值重新計量，計算所得之盈虧即時計入損益，但如有關衍生工具被指定為有效的對沖工具則除外，在此情況下，其在損益確認之時間將取決於對沖關係之性質。

#### 嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具符合衍生工具之界定，且其風險及特質與主合約之經濟風險及特質並無密切關係，以及主合約並非按公平值列賬及於損益表處理時，非衍生主合約內含之衍生工具乃被視作獨立衍生工具。

### (k) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。其後按攤銷成本連同於貸款期間於損益確認之最初確認金額與贖回價值之任何差額，連同按實際利率法計算之任何利息及應付費用入賬。

### (l) 按金及其他應付款項

按金及其他應付款項初步按攤銷成本確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響並不大之情況則例外，於該情況下，按成本列賬。

### (m) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行結餘及現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及易於變現作可知數額現金而價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等額也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

## 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

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (n) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、對界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或清償會產生重大影響，有關數額則按現值列賬。

##### (ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中之購股權儲備亦會相應增加。公平值於購股權授出日期採用二項模式計量，並計及購股權之授出條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權之權利，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額則會在整個歸屬期內分攤。

於歸屬期間，本集團會審閱預期歸屬之購股權數目。除非原有僱員開支符合資格確認為資產，否則於過往年度確認之任何累積公平值調整會在回顧年度扣除自／計入損益，而購股權儲備亦會作相應調整。於歸屬日期，確認為開支之數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而購股權儲備亦會作相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件則作別論。權益金額乃於購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入累計虧損）為止。

##### (iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確承諾終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

#### (o) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則會於權益確認。

即期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債就財務報告目的之賬面值與這些資產和負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (o) 所得稅 (續)

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即如該等差異與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可以使用稅務虧損或抵免之同一期間或多個期間撥回，將計及該等差異。

確認遞延稅項資產和負債之例外情況包括因不可作扣稅之商譽而產生之暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(倘並非業務合併之一部份)，以及與投資附屬公司有關之暫時差異，如本集團能控制撥回之時間及可能不會於可預見未來撥回，則屬於應課稅差異；除非差異可能於未來撥回，否則屬於可抵扣差異。

所確認之遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期變現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團會在每個報告期末評估遞延稅項資產之賬面值。如不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調減；但倘若日後可能獲得足夠之應課稅溢利，有關減額便會撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。若本公司或本集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 即期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期負債，或同時變現該資產和清償該負債。

## 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

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (p) 撥備及或然負債

##### (i) 於業務合併取得之或然負債

於業務合併當中取得的或然負債，按公平值初步確認，惟公平值能可靠計量。按公平值初步確認後，該等或然負債按初步確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註2(p)(ii)所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得而公平值不能可靠計算之或然負債，則按附註2(p)(ii)所述披露。

##### (ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟利益外流，並可作出可靠估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟利益外流，或無法可靠估計有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。

#### (q) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團，而其收益及成本(如適用)可準確計量，收益將按以下方式於綜合全面收益表確認：

##### (i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式之方式予以確認。獲授予之租賃激勵在損益中確認為租賃淨收款總額之組成部份。或然租金乃於賺取此等租金之會計期間確認為收入。

##### (ii) 物業銷售收益

物業銷售收益於行使具約束力協議時或當相關建造機關發出相關佔用許可證或合規證書時確認(以較後者為準)。

##### (iii) 物業配套服務之收益

物業配套服務之收益於提供服務時確認。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (q) 收益確認 (續)

##### (iv) 農產品交易市場之佣金收入

農產品交易市場之佣金收入按照所簽訂協議之條款而確認。

##### (v) 金融服務收入

提供金融服務所得收益於提供服務且交易能可靠計量及交易有關之經濟利益可能流入本集團時確認。

##### (vi) 利息收入

利息收入按實際利率方法於應計時確認。

##### (vii) 政府補助金

就本集團產生之開支而給予補償之政府補助金於有關開支產生之同一期間內按系統性基準於損益確認為收益。

##### (viii) 股息收入

來自投資項目之股息收入於確立收取股息支付之股東權利時確認。

#### (r) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之匯率換算。匯兌盈虧於綜合損益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣資產及負債採用交易日之匯率換算。以外幣為單位及按公平值入賬之非貨幣資產及負債採用公平值釐定當日之匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之經營業績按本年度之平均匯率換算為港元（即本集團之呈報貨幣）。財務狀況表項目（包括綜合於二零零五年一月一日或之後收購之海外業務所產生之商譽）按報告期末之外匯率換算成港元。所產生之匯兌差額直接確認為個別權益項目。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務產生之商譽，按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關並於權益中確認之累計匯兌差額，會在計算出售損益時包括在內。

## 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

### 2. 主要會計政策(續)

#### (s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

#### (t) 關連人士

倘出現下列情況，則一方被視為與本集團有關連：

(1) 該人士或實體編製本集團之綜合財務報表；

(2) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(3) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及彼此間有關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃，倘本集團本身便是該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 該實體受(2)所識別人士控制或受共同控制。

(vii) 於(2)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

(viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

倘關連人士之間存在資源或責任轉讓(不論是否收取價格)，則有關交易被視為關連人士交易。

## 2. 主要會計政策 (續)

### (u) 分部報告

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品與服務(業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務報告系統，本集團已就本綜合財務報表選擇業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易款項及物業、廠房及設備。分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價乃按向其他外部人士提供之類似條款釐定。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借款、稅項結餘、企業負債及融資開支。

### (v) 政府補助金

政府補助金在本集團將相關成本(政府補助金有意補償)確認為開支的期間時以系統基準於全面收益表確認。與可折舊資產相關的政府補助金在財務狀況表確認為遞延收益，並在相關資產有用期內轉移至全面收益表。其他政府補助金在需要將其與成本(政府補助金有意補償)配對之期間時以系統基準確認為收益。應收為補償已招致之開支或虧損或為沒有未來相關成本之本集團提供即時財政支援之政府補助金於其成為應收期間內於全面收益表確認。

### (w) 無形資產

#### *獨立收購之無形資產*

可使用年期有限及獨立收購之無形資產乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷乃於其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動之影響則按前瞻基準入賬。獨立收購及可使用年期無限之無形資產乃按成本減累計減值虧損列賬。

## 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

### 2. 主要會計政策(續)

#### (w) 無形資產(續)

##### 取消確認無形資產

無形資產於出售或當預期使用或出售時不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認一項無形資產所產生之得益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於取消確認資產之期間在損益賬內確認。

##### 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於各報告期末，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已承受減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準識別之最小組別現金產生單位。

具有無限可使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產至少每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產於估計未來現金流量調整前之特定風險之稅前折算率折算估計未來現金流量至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值被削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策 (續)

#### (x) 財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以補償持有人因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

本集團發出之財務擔保合約初始按公平值計量，倘並非指定為按公平值列賬及於損益表處理之金融資產，則其後按以下較高者入賬：

- 根據香港會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」釐定之合約項下之責任金額；及
- 初步確認金額減(如適用)根據本集團收益確認政策確認之累計攤銷。

#### (y) 可換股債券

倘於轉換時將予發行的股份數目及將予收取的代價值當時並無改變，則可供持有人選擇轉為股本的可換股債券是作為附有負債部份及股本部份的複合金融工具列賬。

於初始確認時，可換股債券的負債部份乃計算作未來利息及本金付款的現值，並按於初始確認時適用於並無轉換選擇權的同類負債之市場利率貼現。所得款項高於初步確認為負債部份的任何數額部份乃確認為股本部份。關於發行複合金融工具的交易成本乃按所得款項分配比例配發至負債及股本部份。

負債部份其後按攤銷成本列賬。就負債部份於損益確認的利息開支乃以實際利息法計算。股本部份乃確認於資本儲備，直至可換股債券獲轉換或贖回為止。

倘可換股債券獲轉換，可換股債券儲備連同轉換時的負債部份賬面值乃轉讓至股本及股份溢價，作為所發行股份的代價。倘可換股債券獲贖回，可換股債券儲備會直接撥至保留溢利。

當於到期前透過提早贖回或購回清償可換股債券，而原兌換權不變，則所付代價及贖回或購回所產生的任何交易成本運用與可換股債券最初發行時相同的分配基準分配至負債部分及股本部分。一經分配代價及交易成本，有關負債部分的收益或虧損於損益賬內確認，而有關股本部分的代價金額乃於股本賬內確認。

## 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

### 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分類及計量 <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。

上述新香港財務報告準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並無於編製此等綜合財務報表時應用。其預期概不會對本集團綜合財務報表有任何重大影響，下文所載除外：

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計之新規定以及金融資產減值規定。

具體而言，根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具」範圍內的所有已確認金融資產：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 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」）(續)

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的皆以收集合約現金流量及銷售金融資產而達成且按其業務模式內持有之債務工具，及金融資產在金融資產合約條款中於指定日期而產生之現金流量僅為支付尚未償還欠款之本金和利息，按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收入」）計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益賬確認。
- 就指定按公平值經損益入賬之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配則作別論。金融負債之信貸風險引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，指定為按公平值計入損益之金融負債之整筆公平值變動金額於損益呈列。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按一項預期信貸虧損模型，而非根據香港會計準則第39號按一項已發生之信貸虧損模型。該預期信貸虧損模型規定一個實體須計算其預期信貸虧損及於每個報告日期之預期信貸虧損之變動以反映自初始確認時所產生之信貸風險。換言之，現已不再須對信貸事件已發生之前的信貸虧損予以確認。
- 新的一般對沖會計處理要求保留香港會計準則第39號項下三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非財務項目之風險分部之類別。此外，有效性測試已徹底改變，以「經濟關係」原則取代。亦不再需要對對沖有效性進行追溯評估。亦已引入有關實體風險管理活動之加強披露規定。

除可能基於有關本集團按攤銷成本計量的金融資產之預期信貸虧損模型提早確認信貸虧損、有關貿易及其他應收款項的額外披露（包括作出的重大判斷及估計）以及有關本集團風險管理活動的加強披露外，基於對本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具之分析，本集團管理層預計未來採納香港財務報告準則第9號可能不會對本集團金融資產及金融負債報告金額造成其他重大影響。

## 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

### 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」）<sup>(續)</sup>

#### 香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」

該新準則確立了單一的收益確認框架。該框架之核心原則為實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨物或服務之數額，並反映實體預期交換該等貨物或服務而應得之代價。香港財務報告準則第 15 號取代現時收益確認指引，包括香港會計準則第 18 號「收益」、香港會計準則第 11 號「建設合約」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第 15 號要求應用 5 步收益確認法：

- (a) 識別與客戶訂立的合約
- (b) 識別合約內的履約責任
- (c) 釐定交易價格
- (d) 將交易價格分攤至各履約義務
- (e) 在履約義務達成後確認收益

香港財務報告準則第 15 號包括有關特定收益相關主題的特定指引，可能改變現時根據香港財務報告準則採取的方法。該準則亦大幅加強了與收益相關的定量及定性披露。

新準則基於收入在商品或服務的控制權轉移予客戶時確認的原則。該準則允許完全追溯採納或經修訂的追溯採納。

本集團的收益確認政策披露於附註 2。管理層已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，且預計不會對收入確認造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號提供有關租賃會計處理的新條文，未來不再允許承租人將若干租賃於財務狀況表外入賬。相反，所有長期租賃必須以資產（就使用權而言）及租賃負債（就付款義務而言）形式於財務狀況表中確認。租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免該報告義務。因此，該新準則將導致確認使用權資產，令財務狀況表中的租賃負債增加。在收益表中，租賃開支將以折舊及利息開支取代。本集團預期於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度前不會應用該新準則。香港財務報告準則第 16 號將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於二零一七年十二月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔 2,280,000 港元。在採納香港財務報告準則第 16 號後，大部分經營租賃承擔將於綜合財務狀況表中確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債隨後將按攤銷成本計量，使用權資產將於租期內以直線法計算折舊。

管理層正在評估其他新準則、準則修訂及詮釋的影響，尚無法說明是否將對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 4. 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素作為基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

### (a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時，管理層已對未來及報告期末之其他估計不確定性主要來源作出若干主要假設，該等假設可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳情見下文之討論：

#### (i) 物業、廠房及設備及無形資產之減值

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，並須對收益水平和經營成本金額作出重大判斷。本集團於決定可收回金額之合理近似值時，使用一切可隨時查閱之資料，包括根據合理和具支持力之假設及對收益和經營成本之預測所作估計。倘該等估計變動，可能對資產賬面值產生重大影響，並可能導致未來期間之額外減值支出或撥回減值。

#### (ii) 投資物業之估值

投資物業按其公平值列入財務狀況表內，有關公平值每年由獨立合資格估值師經考慮一切可隨時查閱之資料及目前市場環境後作出評估。

物業估值中採納之方法及假設於附註16(a)披露。

#### (iii) 物業存貨之可變現淨值

於報告期末，物業存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值基於估計售價減出售存貨所需之估計成本釐定。董事基於最新發票價格及現行市況估計物業存貨的可變現淨值。此外，董事於各報告期末對存貨進行檢討，評估是否需要撇減物業存貨。

#### (iv) 貿易及其他應收款項之減值

本集團估計因債務人未能作出所須付款而對貿易及其他應收款項導致之減值虧損。本集團根據貿易及其他應收款項結餘、債務人信譽及過往撇銷經驗而估計貿易及其他應收款項結餘之賬齡。倘債務人之財政狀況惡化，實際撇銷金額可能高於所估計者。

## 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

### 4. 會計估計及判斷(續)

#### (a) 估計不確定性之主要來源(續)

##### (v) 無形資產之減值

本集團於每個報告期末檢討其無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之幅度。倘不可估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能夠識別一個合理且一致之分配基礎，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，若不能分配至個別現金產生單位，則分配至能識別合理且一致基礎之最小現金產生單位組別。

對可使年期為無限期之無形資產及尚不可使用之無形資產而言，無論資產是否出現有可能減值之跡象，該等無形資產最少每年進行減值測試。

可收回金額乃公平值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，估計未來現金流量並未就其作出調整。

倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則有關資產之賬面值將增至重訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益中確認。

##### (vi) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差異及若干稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能有可動用應課稅溢利抵銷暫時差異或稅項虧損之情況下方予以確認。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項。

## 4. 會計估計及判斷(續)

### (a) 估計不確定性之主要來源(續)

#### (vii) 公平值計量及估值程序

就財務報告而言，若干本集團資產及負債按公平值計量。

於估計資產或負債之公平值時，本集團應用可獲取之市場可觀察數據。倘未能取得第一級輸入數據，本集團向外委聘第三方估值師進行估值。估值委員會與合資格外聘估值師緊密合作，並為該模式建立適合的估值方法及輸入數據。

本集團使用的估值方法包含並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計若干財務工具的公平值。附註16及34提供有關釐定多項資產及負債公平值所用的估計方法、輸入數據及主要假設的詳細資料。

### (b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷

在釐定部份資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對報告期末之資產及負債所具影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用折現率等項目之假設。本集團根據過往經驗及對未來事件之預期作出估計和假設，並定期加以檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

#### 持續經營

誠如附註2(b)(i)所披露，董事以持續經營基準編製財務報表，理由如下：

- i) 根據中國最高法院公佈的法院頒令，就收購白沙洲農副產品向商務部及湖北工商局備案的股份轉讓協議屬無效。在董事取得中國法律顧問的法律意見並審慎考慮後，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；
- ii) 董事亦認為，本集團將能夠於未來十二個月內從其經營中產生充足的現金流，發行股份及從銀行獲取所需融資額度，以便本集團能夠持續經營。

此結論乃參照管理層編製之現金流量預測，並且假設本集團與其往來銀行磋商後將獲提供融資額度而達致。倘撤銷商務部批准及湖北工商局取消股權登記或管理層於編製本集團現金流量預測時採納之假設有任何重大偏離，或銀行不再提供融資額度，將影響本集團能夠持續經營之結論。

## 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

### 5. 營業額

營業額指 (i) 物業租金收入、(ii) 物業附屬服務、(iii) 經營農產品交易市場之佣金收入、(iv) 物業銷售所得之收益及 (v) 金融服務收入。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
物業附屬服務之收益	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
	<b>790,059</b>	603,132

### 6. 其他收益及其他淨收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他收益</b>		
銀行及其他利息收入	4,481	5,200
中國政府補貼 (附註 6(a))	8,165	51,922
其他	2,240	7,693
	<b>14,886</b>	64,815

#### (a) 中國政府補貼

中國政府補貼指中國地方政府部門向本集團發放之多種補貼，以補償本集團所產生之開支。該等補助金一般是為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放給企業。由於本集團在中國投資農產品交易市場，故獲得該等政府補貼。並無有關該等補貼的未達成之條件或或然因素。

## 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

### 7. 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：一分類為已資本化物業存貨之金額	—	(973)
	<b>271,752</b>	<b>269,421</b>

截至二零一七年十二月三十一日止年度並無利息資本化及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%。

#### (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
	<b>108,205</b>	<b>139,444</b>

#### (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
透過損益列賬金融資產之未變現(收益)/虧損	(211)	209
	<b>77,185</b>	<b>2,325</b>
透過損益列賬金融資產之未變現虧損總額		
應收貿易款項減值	7,968	4,227
物業存貨成本	346,487	185,262

## 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

### 8. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

(i) 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	<b>28,934</b>	14,526
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回(附註30(b))	<b>7,380</b>	(88,410)
	<b>36,314</b>	(73,884)

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%)。

(ii) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

	二零一七年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<b>(301,257)</b>		(852,442)	
根據適用於有關司法權區虧損之				
稅率計算之除稅前虧損之名義稅項	<b>(75,314)</b>	<b>(25.0)</b>	(213,111)	(25.0)
其他稅務司法權區不同稅率的影響	<b>27,219</b>	<b>9.0</b>	24,566	2.9
不可扣稅開支及暫時差異的稅務影響	<b>49,090</b>	<b>16.3</b>	86,980	10.2
毋需課稅收入的稅務影響	<b>(14,137)</b>	<b>(4.6)</b>	(839)	—
對已動用稅務虧損的稅務影響	—	—	(10,929)	(1.3)
未確認之稅務虧損	<b>49,456</b>	<b>16.4</b>	39,449	4.6
本年度所得稅開支	<b>36,314</b>	<b>12.1</b>	(73,884)	(8.6)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 9. 董事酬金

按照《香港公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第383條披露的報告期間董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	總計 二零一七年 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳振康(主席及行政總裁)	1,094	394	18	1,506
梁瑞華	1,640	596	18	2,254
游育城	1,089	91	51	1,231
<b>獨立非執行董事：</b>				
吳日章	130	—	—	130
劉經隆	140	—	—	140
黃顯榮	140	—	—	140
	<b>4,233</b>	<b>1,081</b>	<b>87</b>	<b>5,401</b>
	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休計劃 供款 千港元	總計 二零一六年 千港元
<b>執行董事：</b>				
陳振康(主席及行政總裁)	1,072	299	18	1,389
梁瑞華	1,511	228	18	1,757
游育城	1,089	91	52	1,232
<b>獨立非執行董事：</b>				
吳日章	140	—	—	140
劉經隆	140	—	—	140
林家禎(附註9(a))	110	—	—	110
黃顯榮(附註9(b))	3	—	—	3
	<b>4,065</b>	<b>618</b>	<b>88</b>	<b>4,771</b>

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為招攬加盟或加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 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

### 9. 董事酬金 (續)

附註：

- a) 董事已於二零一六年九月三十日辭任獨立非執行董事。
- b) 董事已於二零一六年十二月二十三日獲委任為獨立非執行董事。

### 10. 最高薪酬人士

- (a) 五名最高薪酬人士其中兩名(二零一六年：兩名)為董事，彼等之酬金詳情在附註9披露。其餘三名(二零一六年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	4,897	8,498
退休計劃供款	50	81
	<b>4,947</b>	<b>8,579</b>

三名(二零一六年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
零至 1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	3	2
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

已付或應付予高級管理層(不包括附註9所披露之董事)之薪酬介乎以下範圍：

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
零至 1,000,000 港元	1	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	5
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	2
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	<b>5</b>	<b>8</b>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 10. 最高薪酬人士 (續)

上文所示薪酬指截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度該等董事以本集團僱員身份及／或以本公司董事身份已收及應收本集團的薪酬。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何最高薪人士或高級管理層支付酬金，以吸引其加入本集團或作為加入本集團後的獎勵或離職補償。

### 11. 僱員退休福利

本集團參與由相關地方政府機關管理之界定供款退休計劃（「**該等計劃**」）。據此，本集團須根據中國相關勞動規則及法規向該等計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金之若干百分比。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工提供強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員相關收入之5%，而每月相關收入上限30,000港元。向計劃作出供款後即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

### 12. 股息

董事不建議派付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。

### 13. 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）及年內已發行加權平均數目為1,903,573,798股普通股（二零一六年：1,174,338,434股普通股（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

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是未償還可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄影響。

## 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

### 14. 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		物業銷售		未分配		綜合	
	交易市場							
	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
營業額								
外部銷售	340,856	324,986	449,203	278,146	—	—	790,059	603,132
業績								
分部業績	101,628	57,887	77,441	76,974	—	—	179,069	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)
應佔合營企業溢利	—	—	—	—	5,262	—	5,262	—
未分配企業開支	—	—	—	—	—	—	(120,033)	(163,093)
經營虧損	—	—	—	—	—	—	(29,505)	(583,021)
融資成本	(42,607)	(45,061)	—	—	(229,145)	(224,360)	(271,752)	(269,421)
除稅前虧損	—	—	—	—	—	—	(301,257)	(852,442)
所得稅	—	—	—	—	—	—	(36,314)	73,884
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(337,571)	(778,558)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 14. 分部呈報 (續)

### 分部收益及業績 (續)

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		物業銷售		綜合	
	交易市場					
	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
資產						
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
負債						
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：

- 除企業資產及按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之外，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、可換股債券及企業負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

## 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

### 14. 分部呈報 (續)

#### 其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	經營農產品		物業銷售		未分配		綜合	
	交易市場							
	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)
按公平值列賬及於損益表處理之								
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。

## 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

### 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢私、設備 及汽車 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總額 千港元
<b>成本：</b>				
於二零一六年一月一日	7,936	90,611	5,485	104,032
匯兌調整	(516)	(6,219)	(358)	(7,093)
添置	—	17,075	161	17,236
於出售時撇銷	—	(8,896)	(132)	(9,028)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	<b>7,420</b>	<b>92,571</b>	<b>5,156</b>	<b>105,147</b>
匯兌調整	<b>560</b>	<b>7,235</b>	<b>390</b>	<b>8,185</b>
添置	—	<b>9,352</b>	—	<b>9,352</b>
於出售時撇銷	—	<b>(2,852)</b>	—	<b>(2,852)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>7,980</b>	<b>106,306</b>	<b>5,546</b>	<b>119,832</b>
<b>累計折舊：</b>				
於二零一六年一月一日	511	32,857	3,704	37,072
匯兌調整	(46)	(2,517)	(262)	(2,825)
本年度扣除	301	14,817	635	15,753
於出售時撇銷	—	(5,618)	(132)	(5,750)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	<b>766</b>	<b>39,539</b>	<b>3,945</b>	<b>44,250</b>
匯兌調整	<b>67</b>	<b>3,449</b>	<b>309</b>	<b>3,825</b>
本年度扣除	<b>265</b>	<b>14,056</b>	<b>271</b>	<b>14,592</b>
於出售時撇銷	—	<b>(2,030)</b>	—	<b>(2,030)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>1,098</b>	<b>55,014</b>	<b>4,525</b>	<b>60,637</b>
<b>賬面值：</b>				
於二零一七年十二月三十一日	<b>6,882</b>	<b>51,292</b>	<b>1,021</b>	<b>59,195</b>
於二零一六年十二月三十一日	6,654	53,032	1,211	60,897

## 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

### 16. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已落成投資物業	4,392,818	4,211,566
	4,392,818	4,211,566
於一月一日	4,211,566	3,398,040
添置	30,767	32,266
出售	(189,367)	(44,104)
撤銷	(3,198)	—
轉自物業存貨	—	1,686,179
轉至土地預付款項	(22,263)	—
於損益確認之公平值收益／(虧損)	52,068	(594,258)
匯兌調整	313,245	(266,557)
於十二月三十一日	4,392,818	4,211,566

#### (a) 投資物業之估值

於二零一七年十二月三十一日，本集團約4,392,818,000港元之投資物業按公平值列賬。公平值乃根據由獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司(「利駿行」)所作估值而釐定。進行前述估值的利駿行職員為香港測量師學會會員，並對進行估值物業之位置及類別擁有近期估值經驗。有關估值符合香港測量師學會出版之估值準則(二零一二年版)。

利駿行按照將物業租金淨收入撥充資本之基準對物業進行估值。於其估值過程中，利駿行已參照可得同類市場交易。本集團及估值師最少每六個月一次討論估值過程及結果，與本集團之中期及年度報告日期一致。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，物業之公平值已由利駿行釐定。於每個財政年度末，本集團(i)核實對獨立估值報告之所有重大輸入數據；(ii)評估與過往年度估值輸入數據相比之物業估值變動；及(iii)與獨立估值師進行討論。

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，以對市值及資本價值作公平對比。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

#### (a) 投資物業之估值(續)

除另有註明外，利駿行作出以下估值假設：

- a) 該物業或該物業構成一部分用途的相關樓宇已取得所有必要的法定批准；
- b) 該等物業於興建時並無採用有害或危險物料或技術；
- c) 該等物業並不受限於任何異常甚至繁苛的限制、產權負擔或支銷，且可展示完善所有權；及
- d) 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

於過往年度所採用的估值法並無發生任何變動。於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳使用為其當前用途。

投資物業的估值由多項主要輸入數據釐定：

估值投資物業所採用之其他主要輸入數據為每月每平方米市場單位租金(「每月每平方米」)。不同地區之每月每平方米範圍介乎於人民幣7元至人民幣55.8元(二零一六年：人民幣14元至人民幣57.6元)。所採用之每月每平方米出現大幅增加時，將會導致公平值顯著增加，反之亦然。

年期回報率及復歸回報率乃於估值投資物業所採用之主要數據。年期回報率介乎於7.0%至8.0%(二零一六年：7.0%至8.0%)，而復歸回報率介乎於7.5%至8.5%(二零一六年：8.0%至9.0%)。所採用年期回報率及現有租金稍微增加時，將會導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。

## 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

### 16. 投資物業(續)

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中國		
— 中期租約	<b>4,392,818</b>	4,211,566

(c) 本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之投資物業詳情及有關公平值等級之資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一七年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業單元	—	—	<b>4,392,818</b>	<b>4,392,818</b>

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一六年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業單元	—	—	4,211,566	4,211,566

於年內，第三級並無任何轉入或轉出。

(d) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團所有物業權益根據經營租賃持有，以賺取按公平值模型計量之租金，並計入投資物業。

本集團向多名租戶出租其投資物業，即農產品交易市場。租約一般初步為期一年至五年，期滿時重新磋商所有條款。租約概不附帶或然租金。來自投資物業之租金收入減去直接開支約 19,920,000 港元(二零一六年：約 14,585,000 港元)約為 165,669,000 港元(二零一六年：約 167,565,000 港元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

(d) 根據經營租賃出租之投資物業 (續)

本集團根據不可撤銷經營租賃未來最低應收租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	192,006	196,034
一年後但五年內	71,128	101,240
五年以上	19,985	8,658
	<b>283,119</b>	<b>305,932</b>

此外，本集團與租戶和彼等之供應商已作出安排，使本集團按於農產品交易市場交付給租戶之農產品交易價的若干百分比徵收佣金。

(e) 投資物業之抵押

於二零一七年十二月三十一日，投資物業總賬面值約為1,785,842,000港元(二零一六年：約1,900,135,000港元)之土地使用權已就本集團之銀行借款而抵押予銀行，詳情載於附註26。

於二零一七年十二月三十一日，本集團正在就包括於本集團所擁有投資物業內之土地上興建的樓宇申請相關證書。

## 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

### 17. 無形資產

	經營權 千港元
<b>成本</b>	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	<b>43,768</b>
<b>累計攤銷及減值虧損</b>	
於二零一六年一月一日	<b>19,524</b>
年內攤銷開支	<b>6,061</b>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	<b>25,585</b>
年內攤銷開支	<b>6,061</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>31,646</b>
<b>賬面值</b>	
於二零一七年十二月三十一日	<b>12,122</b>
於二零一六年十二月三十一日	<b>18,183</b>

以下可使用年期用於計算攤銷：

經營權 5年

授權本公司之一間附屬公司自收購日期起5年於中國經營一個農產品交易市場。因此賬面淨值將於剩餘可使用年期3年內攤銷並減去減值虧損。

### 18. 商譽

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>成本：</b>		
於一月一日及十二月三十一日	<b>25,017</b>	25,017
<b>累計減值虧損：</b>		
於一月一日	<b>25,017</b>	18,573
年內減值	—	6,444
於十二月三十一日	<b>25,017</b>	25,017
<b>賬面值：</b>		
於十二月三十一日	—	—

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 19. 主要附屬公司

### (a) 附屬公司之一般資料

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地區	已發行及悉數繳足 普通股股本/ 註冊資本詳情	持有擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
Novel Talent Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	100%	—	投資控股
徐州源洋商貿發展有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 61,220,000元	51%	—	51%	經營農產品 交易市場
武漢白沙洲農副產品大市場 有限公司(附註 19(a)(i))	中國	人民幣 88,500,000元	100%	94.4%	5.6%	經營農產品 交易市場
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(i))	中國	人民幣 76,230,000元	65%	—	65%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
玉林宏進物流發展有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 80,000,000元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場
欽州宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 150,000,000元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
開封宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	23,230,000美元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
洛陽宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	180,000,000港元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
洛陽利寶置業有限公司 (附註 19(a)(iii))	中國	人民幣 10,000,000元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
濮陽宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(i))	中國	人民幣 2,000,000元	75%	—	75%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
盤錦宏進農副產品批發市場 有限公司(附註 19(a)(ii))	中國	10,000,000美元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售

## 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

### 19. 主要附屬公司 (續)

#### (a) 附屬公司之一般資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地區	已發行及悉數繳足 普通股股本/ 註冊資本詳情	持有擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
淮安宏進農副產品物流 有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	29,300,970 美元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場及 物業銷售
黃石宏進農副產品批發市場 有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 2,000,000 元	80%	—	80%	經營農產品 交易市場
淮安市宏進清江農副產品 批發市場有限公司 (附註 19(a)(iii))	中國	人民幣 12,680,000 元	58.58%	—	58.58%	經營農產品 交易市場
玉林宏欣商貿有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 33,000,000 元	100%	—	100%	經營農產品 交易市場
深圳谷登科技有限公司 (附註 19(a)(iii))	中國	人民幣 10,000,000 元	100%	—	100%	經營金融服務

附註：

- (i) 根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (ii) 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- (iii) 根據中國法律登記為內資企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為如呈報其他附屬公司詳情將使詳情過份繁複。

#### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地區	非控股權益所持擁有權 及投票權比例	分配至非控股權益 溢利/(虧損)		累計非控股權益	
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
			千港元	千港元	千港元	千港元
徐州源洋商貿發展有限公司	中國	49%	7,417	(33,096)	158,628	150,547
玉林宏進農副產品 批發市場有限公司	中國	35%	(350)	(2,587)	187,401	175,503

有關本集團擁有重大非控股權益之各附屬公司財務資料概要載於下文。下文財務資料概要呈報集團內抵銷前款項。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 主要附屬公司(續)

(b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

(i) 徐州源洋商貿發展有限公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	71,425	66,727
非流動資產	461,088	424,213
流動負債	76,563	75,373
非流動負債	130,283	108,304
本公司擁有人應佔股權	167,039	156,716
非控股權益	158,628	150,547
營業額	46,281	47,571
其他收益	1,498	24,051
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	6,866	(97,075)
開支	(39,509)	(42,090)
本年度溢利／(虧損)	15,136	(67,543)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	7,719	(34,447)
非控股權益應佔溢利／(虧損)	7,417	(33,096)
本年度溢利／(虧損)	15,136	(67,543)
本公司擁有人應佔全面收入／(虧損)總額	18,957	(46,630)
非控股權益應佔全面收入／(虧損)總額	18,214	(44,799)
本年度全面收入／(虧損)總額	37,171	(91,429)
向非控股權益支付股息	10,133	22,154
經營活動現金流入／(流出)淨額	9,378	(33,463)
投資活動現金流入／(流出)淨額	1,180	(1,718)
融資活動現金(流出)／流入淨額	(26,949)	6,817
現金流出淨額	(16,391)	(28,364)

## 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

### 19. 主要附屬公司 (續)

#### (b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

##### (ii) 玉林宏進農副產品批發市場有限公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	206,024	77,549
非流動資產	509,646	582,695
流動負債	111,632	78,123
非流動負債	73,046	85,124
本公司擁有人應佔股權	343,591	321,494
非控股權益	187,401	175,503
營業額	138,368	107,828
其他收益	398	923
投資物業公平值虧損淨額	(32,192)	(46,640)
開支	(107,573)	(69,502)
本年度虧損	(999)	(7,391)
本公司擁有人應佔虧損	(649)	(4,804)
非控股權益應佔虧損	(350)	(2,587)
本年度虧損	(999)	(7,391)
本公司擁有人應佔全面收入／(虧損)總額	22,097	(27,166)
非控股權益應佔全面收入／(虧損)總額	11,898	(14,628)
本年度全面收入／(虧損)總額	33,995	(41,794)
經營活動現金流入／(流出)淨額	53,536	(7,107)
投資活動現金流出淨額	(2,541)	(25,999)
融資活動現金流出淨額	(70,484)	(1,551)
現金流出淨額	(19,489)	(34,657)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 20. 物業存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已落成物業	772,827	428,742
發展中物業	197,022	526,560
	969,849	955,302
減：物業存貨撇減	(83,361)	(16,786)
	886,488	938,516

年內，由於二零一七年及二零一六年中國房地產市場環境停滯，存貨之可變現淨值大幅減少。因此，83,361,000港元（二零一六年：16,786,000港元）之撇減已確認並計入本年度之損益內。

於二零一七年十二月三十一日，物業存貨約558,963,000港元（二零一六年：約368,879,000港元）已就本集團之銀行借款抵押予銀行，有關詳情載於附註26。

## 21. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款淨額	6,892	15,084
土地收購按金	58,299	97,685
其他按金	21,806	16,694
預付款項	36,882	91,691
其他應收款項	61,263	45,720
貿易及其他應收款項淨額	185,142	266,874

## 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

### 21. 貿易及其他應收款項 (續)

#### (a) 賬齡分析

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
	<b>6,892</b>	15,084

本集團一般給予其貿易客戶30日之平均信貸期。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，根據客戶的報告而延長信貸期。

#### (b) 已逾期但未減值之賬齡

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
逾期不足90日	281	5,672
逾期超過90日	3,290	3,160
	<b>3,571</b>	8,832

已逾期但未減值之應收款項乃關於多名過往與本集團關係良好之獨立客戶／租戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無大幅改變及相信仍可收回全部應收款項，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### (c) 貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	3,992	1,275
已確認減值虧損	7,968	4,227
撤銷為不可收回的款項	(350)	(1,303)
匯兌差額	599	(207)
於十二月三十一日	<b>12,209</b>	3,992

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 22. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期部分	<b>38,424</b>	30,421

款項並無逾期亦無減值且並無近期拖欠記錄。

本集團之應收貸款實際利率為8.0% (二零一六年：7.5%)。

## 23. 按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之股本證券	<b>3,664</b>	3,453
衍生金融工具：		
— 贖回購股權衍生工具部分 (附註 28)	<b>19,796</b>	97,192
公平值	<b>23,460</b>	100,645

所有按公平值列賬及於損益表處理之金融資產均按公平值列賬。上市投資之公平值經參考從相關股票交易所所得市場買入價而釐訂。

## 24. 現金及現金等額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行結餘及現金	<b>513,827</b>	330,102

附註：

- (a) 銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及按每年介乎約0.001%至3.05% (二零一六年：約0.001%至3.05%)之現行市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一七年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括一項以人民幣(「人民幣」)計值之金額約人民幣253,700,000元(相當於約304,630,000港元)(二零一六年：約人民幣222,305,000元(相當於約248,170,000港元))。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

於二零一七年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括一項約4,089,000港元(相當於約4,910,000港元)(二零一六年：約25,559,000港元(相當於約人民幣22,895,000元))代表農產品市場租戶收取的銀行限制性存款。

## 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

### 24. 現金及現金等額 (續)

附註：(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬：

	銀行及 其他借貸 千港元 (附註26)	債券 千港元 (附註27)	可換股債券 千港元 (附註29)	承兌票據 千港元 (附註28)	總計 千港元
於二零一七年一月一日的債務淨額	867,903	1,335,866	413,116	376,000	2,992,885
現金流	(227,815)	(229,545)	(63,490)	—	(520,850)
匯兌差額	56,166	—	—	—	56,166
其他非現金變動	—	148,260	(123,347)	—	24,913
於二零一七年十二月三十一日 的債務淨額	<b>696,254</b>	<b>1,254,581</b>	<b>226,279</b>	<b>376,000</b>	<b>2,553,114</b>

### 25. 按金及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應計費用	<b>32,892</b>	21,914
應付建築款項	<b>100,852</b>	95,520
已收按金	<b>66,859</b>	66,184
應付利息	<b>233,815</b>	213,634
其他應付稅項	<b>61,185</b>	30,139
其他應付款項	<b>242,350</b>	272,023
	<b>737,953</b>	699,414

## 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

### 26. 銀行及其他借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有抵押銀行借款(附註26(c))	672,239	707,180
無抵押其他借款	24,015	160,723
	<b>696,254</b>	867,903
須償還賬面值：		
一年內	339,231	276,202
一年以上但不超過兩年	230,295	253,282
兩年以上但不超過五年	114,721	338,419
五年以上	12,007	—
	<b>696,254</b>	867,903
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(339,231)	(276,202)
	<b>357,023</b>	591,701

(a) 上述結餘包括浮息銀行借款約531,206,000港元(二零一六年：約559,247,000港元)，該筆借款之利息可按中國人民銀行提供之借貸利率變動而調整。年內，銀行收取之平均年利率介乎約4.9%至6.7%(二零一六年：每年約2.7%至7.7%)。利息每隔三十日重新定價一次。定息銀行借款約141,033,000港元(二零一六年：約147,933,000港元)按年利率約5.0%至7.8%(二零一六年：約5.0%至7.4%)計息。其他借貸約24,015,000港元(二零一六年：約160,723,000港元)從一名(二零一六年：四名)人士取得，按固定利率每年約10%(二零一六年：固定利率每年約6%至12%)計息。

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
實際利率：		
定息借款	5%至10%	5%至12%
浮息借款	4.9%至6.7%	2.7%至7.7%

(c) 有抵押銀行借款由附註16及20所載包括在賬面值合共為約2,344,805,000港元(二零一六年：約2,269,014,000港元)之投資物業及物業存貨的土地使用權擔保。

(d) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已向Peony Finance Limited(為易易壹金融集團有限公司(本公司股東，對本公司具有重大影響力)的全資附屬公司)償還無抵押其他借貸100,000,000港元。

## 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

### 27. 債券

	於二零一六年 到期之 非上市債券 (「二零一六年 債券」) 千港元 (附註1)	於二零一九年 到期之 非上市債券 (「二零一九年 債券」) 千港元 (附註1)	於二零二零年 到期之 非上市債券 (「二零二零年 債券」) 千港元 (附註2)	於二零二四年 到期之 上市債券 (「二零二四年 上市債券」) 千港元 (附註3)	總計 千港元
於二零一六年一月一日	197,074	1,168,996	18,774	162,704	1,547,548
利息費用	16,475	126,170	2,059	19,773	164,477
減：已付／應付利息	(14,172)	(119,464)	—	(4,003)	(137,639)
減：贖回款項	(199,377)	(39,143)	—	—	(238,520)
於二零一六年十二月三十一日	—	1,136,559	20,833	178,474	1,335,866
於二零一七年一月一日	—	1,136,559	20,833	178,474	1,335,866
利息費用	—	122,771	2,279	21,649	146,699
減：已付／應付利息	—	(115,545)	—	(4,000)	(119,545)
減：贖回款項	—	(108,439)	—	—	(108,439)
於二零一七年十二月三十一日	—	1,035,346	23,112	196,123	1,254,581
即期部分	—	—	—	—	—
非即期部分					
二零一七年	—	1,035,346	23,112	196,123	1,254,581
二零一六年	—	1,136,559	20,833	178,474	1,335,866

附註：

- 於二零一四年十月四日，本公司與配售代理訂立認購協議，向認購人發行本金總額為1,400,000,000港元之債券。

於二零一四年十一月二十八日，本公司宣佈本金總額為200,000,000港元的二零一六年債券及本金總額為1,200,000,000港元的二零一九年債券已發行予認購人，每年應付利率分別為8.5%及10.0%。二零一六年債券及二零一九年債券分別將於二零一六年十一月二十七日及二零一九年十一月二十七日到期時贖回。

於二零一六年十月十九日及二零一六年十月二十四日，本公司提早贖回本金總額分別為200,000,000港元及40,000,000港元的二零一六年債券及二零一九年債券。

於二零一七年十二月十九日，本公司提早贖回本金總額為110,000,000港元的二零一九年債券。

二零一九年債券於二零一七年十二月三十一日的公平值約1,061,461,000港元(二零一六年：約1,205,539,000港元)。二零一九年債券分類為公平值等級第二級。

二零一九年債券的實際利率為每年10.5%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 27. 債券 (續)

附註：(續)

2. 於二零一四年十一月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議以發行本金總額為26,000,000港元之債券。

本公司已於二零一五年一月五日、二零一五年二月十三日、二零一五年三月三十日及二零一五年四月十七日發行本金總額為26,000,000港元的二零二零年債券予認購人，於二零一五年二月十八日或之前每年應付利率為3.00%及於二零一五年二月十八日之後每年應付利率為7.30%。二零二零年債券將於二零二零年二月十八日到期及由本公司贖回。

二零二零年債券於二零一七年十二月三十一日的公平值約22,909,000港元(二零一六年：約20,655,000港元)。二零二零年債券分類為公平值等級第二級。

二零二零年債券之實際利率為每年10.4%。

3. 於二零一四年五月十九日，本公司設立1,000,000,000港元之中期票據計劃。根據計劃發行之債券以只向專業投資者發行債務的方式於香港聯合交易所有限公司上市。本公司進一步宣佈票據利息將按年期後支付，年利率為1%。

本公司已分別於二零一四年五月三十日、二零一四年六月十一日、二零一四年六月二十五日、二零一四年七月二日、二零一四年七月十日、二零一四年七月十八日、二零一四年七月二十八日、二零一四年七月二十九日、二零一四年八月二十六日、二零一四年九月三十日、二零一四年十月六日及二零一四年十月七日合共發行40批本金額為400,000,000港元年利率為1%的債券。二零二四年上市債券將全部於二零二四年九月三十日到期。

二零二四年上市債券之資料呈列如下：

本金額：	400,000,000 港元
利息：	每年 1%，須每年支付
發行日期：	由二零一四年五月三十日至 二零一四年十月七日發行 40 個批次
到期日：	二零二四年九月三十日
本公司的贖回期間：	三個指定的贖回日期由二零二三年十二月三十一日至 二零二四年六月三十日
債券持有人的贖回期間：	十二個指定的贖回日期由二零二一年九月三十日至 二零二四年六月三十日
於到期日的贖回金額：	387,400,000 港元 (本金額的 96.85%)

二零二四年債券於二零一七年十二月三十一日的公平值為約218,184,000港元(二零一六年：約199,300,000港元)。二零二四年債券分類為公平值層級第二級。

二零二四年上市債券的推算利息開支使用實際利息法計算的實際利率為11.6%。

## 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

### 28. 承兌票據

於二零一七年十二月五日，本公司發行兩項總金額為376,000,000港元之承兌票據，作為收購武漢白沙洲市場之部份代價（「承兌票據」）。承兌票據按年息5厘計息，須由發行日期起計五年內償還。本公司可全權酌情支付承兌票據之全部或任何部份未償還本金額及利息。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，承兌票據之賬面值變動載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	376,000	376,000

到期前及已到期之承兌票據之實際年利率分別為12.23%及5.00%。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團就承兌票據提起一項訴訟。詳情請參閱附註36。

### 29. 可換股債券

於二零一六年十月十九日，本公司發行本金總額500,000,000港元的7.5%可換股債券（「可換股債券」）。每份債券賦予持有人權利按轉換價0.4港元轉換本公司之普通股，於二零二一年十月十九日到期。

本公司發行本金額為500,000,000港元的可換股債券，以籌集額外資金作為一般營運資金及償還本公司債務。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 29. 可換股債券 (續)

可換股債券於發行日期當日或之後任何時間直至到期日結束營業可轉換為本公司股份。

除非先前已贖回、轉換、購回及註銷，否則本公司將於到期日按本金價連同應計及未付利息贖回每份可換股債券。

於到期日前任何時間，本公司可選擇全部或部分贖回可換股債券，惟須發出不少於七個營業日事先通知。就贖回應付款項的相關金額將為被贖回可換股債券的本金額。

可換股債券自發行日(包括該日)起按年利率7.5%計息，於可換股債券發行日期後每六個曆月支付。應付利息金額乃按有關債券未行使本金額之7.5%計算。

可換股債券包含三部分：贖回購股權衍生工具、負債及權益部分。贖回購股權及延期衍生工具乃按公平值連同與損益確認的公平值變動計值。權益分部以「可換股債券權益儲備」於權益呈列。初步確認負債部分的實際利率為每年12.31%。可換股債券之估值由本公司一名獨立合資格專業估值師進行。

於二零一七年四月六日及二零一七年四月十九日，已分別轉換380,000,000股股份及115,500,000股股份。於二零一七年十二月十九日，本金總額為37,000,000港元的可換股債券用於抵銷本公司供股的代價。

於二零一七年十二月三十一日，本金額為264,800,000港元的可換股債券尚未行使，可轉換股份最多為662,000,000股。

可換股債券於二零一七年十二月三十一日的公平值約238,719,000港元(二零一六年：約422,536,000港元)。可換股債券分類為公平值層級第三級。

## 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

### 29. 可換股債券(續)

可換股債券之資料呈列如下：

	可換股債券 千港元
本金額：	
— 於二零一七年十二月三十一日	264,800
利息：	須於發行日期後每六個曆月以港元為單位每年支付7.5%
發行日期：	二零一六年十月十九日
到期日：	二零二一年十月十九日
每股轉換價：	0.4 港元
無風險利率：	0.64%
折讓率：	12.39%
<b>負債部分</b>	
於二零一六年一月一日	—
發行可換股債券	410,589
推算利息支出	10,125
已付利息	(7,598)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	413,116
轉換可換股債券	(165,188)
贖回可換股債券	(31,581)
推算利息支出(附註7)	36,422
已付利息	(26,490)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>226,279</b>
<b>權益部分</b>	
於二零一六年一月一日	—
發行可換股債券	182,574
直接成本	(2,692)
發行可換股債券產生的遞延稅項	179,882
	(29,681)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	150,201
轉換可換股債券	(59,540)
贖回可換股債券	(11,114)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>79,547</b>
<b>贖回購股權衍生工具部份</b>	
於二零一六年一月一日	—
發行可換股債券	(99,308)
公平值變動	2,116
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(97,192)
公平值變動	77,396
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>(19,796)</b>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 30. 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 綜合財務狀況表應付所得稅指中國企業所得稅撥備。

(b) 已確認遞延稅項：

截至二零一七年十二月三十一日止年度，已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	投資物業及 物業存貨之 公平值調整 千港元	可換股債券 千港元	總計 千港元
<b>遞延稅項產生自：</b>			
於二零一六年一月一日	493,953	—	493,953
匯兌調整	(28,379)	—	(28,379)
發行可換股債券	—	29,681	29,681
計入損益	(87,571)	(839)	(88,410)
<hr/>			
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	378,003	28,842	406,845
匯兌調整	29,064	—	29,064
轉換可換股債券	—	(10,994)	(10,994)
計入損益	12,440	(5,060)	7,380
<hr/>			
於二零一七年十二月三十一日	419,507	12,788	432,295
<hr/>			
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額		<b>432,295</b>	406,845

(c) 未確認之遞延稅項

於報告期末，本集團已就累計稅項虧損取得稅項評估。根據稅項評估，截至二零一七年十二月三十一日止年度約187,579,000港元(二零一六年：約239,489,000港元)稅項虧損可抵銷未來應課稅溢利。因難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。於報告期末，本集團並無其他重大未確認之遞延稅項資產／負債。

## 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

### 31. 資本及儲備

#### (a) 法定及已發行股本

附註	二零一七年		二零一六年	
	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 (二零一六年：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	1,163,344,637	11,633	465,337,855	4,653
供股 (i)、(ii)	8,294,223,185	82,943	698,006,782	6,980
已轉換可換股債券	495,500,000	4,955	—	—
於十二月三十一日	9,953,067,822	99,531	1,163,344,637	11,633

普通股持有人有權收取不時宣派之股息及有權於本公司之會議上就每股投一票。所有普通股對本公司剩餘資產均享有同等權益。

附註：

- (i) 本公司建議透過供股籌集所得款項總額約293,000,000港元(扣除開支前)。根據供股，本公司將按於記錄日期每持有兩(2)股經調整股份獲發三(3)股供股股份之基準，以每股供股股份之認購價0.42港元配發及發行698,006,782股供股股份。於二零一六年一月二十七日，董事會宣佈，於二零一六年一月十九日(即接納供股股份及付款與申請認購額外供股股份及付款之最後期限)：(i)已接獲有關根據供股暫定配發合共164,570,187股供股股份的8份有效接納，約佔供股項下可供認購之供股股份總數的23.58%；及(ii)已接獲有關合共70,090,428股額外供股股份的3份有效申請，約佔供股項下可供認購之供股股份總數的10.04%。合計已接獲有關合共234,660,615股供股股份的11份有效接納及申請，約佔供股項下可供發行之供股股份總數的33.62%。因此，供股認購不足達463,346,167股供股股份，約佔供股項下可供認購之供股股份總數的66.38%。供股於二零一六年一月二十八日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年一月二十七日之公佈。
- (ii) 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。本公司應按每一股現有股份獲發五股供股股份之基準，配發及發行不少於8,294,223,185股股份(假設可換股債券項下轉換權於記錄日期或之前未獲行使)。認購價為每股供股股份0.088港元，須悉數支付。供股於二零一七年十二月十九日完成，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債券的未償還本金金額；(c)約100,000,000港元擬用於償還本集團結欠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、貸款及可換股債券之未支付利息；(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。

### 31. 資本及儲備 (續)

#### (b) 儲備之性質及目的

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬之應用方式須符合百慕達之一九八一年百慕達公司法第 40 條規定。

##### (ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司已購回股份之面值，乃從本公司之可分派儲備中撥支。

##### (iii) 實繳盈餘

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。

##### (iv) 股東出資

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。

##### (v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有產生自將財務報表換算為本集團呈報貨幣之匯兌差額，有關換算按照附註 2(r) 所載之會計政策處理。

##### (vi) 其他儲備

本集團之其他儲備為本集團於其附屬公司之擁有權權益變動(不會導致失去控制權)。

##### (vii) 可換股債券儲備

可換股債券儲備指在債券獲轉換或贖回前將可換股債券於權益確認的轉換選擇權。

#### (c) 儲備之可分派能力

於二零一七年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零一六年：無)。

## 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

### 31. 資本及儲備(續)

#### (d) 資本管理

本集團管理資本之首要目標為保障本集團持續經營業務之能力，透過將產品和服務的價格訂於與風險相稱之水平及按合理成本籌措融資，使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持之政策為僅會於得以短期內展開時方會購入土地作物業發展，藉以盡量縮短收購和發展已購入土地之間相隔的日子，使本集團能有效地運用資本。

本集團以負債比率為基準監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為債務總額(包括銀行及其他借款、債券、可換股債券以及承兌票據)減去現金及現金等額。而資本包括本公司權益股東應佔之總權益。本集團之整體策略與去年相同。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動債務			
— 銀行及其他借貸	26	339,231	276,202
— 承兌票據	28	376,000	376,000
即期債務總額		715,231	652,202
非流動債務			
— 銀行及其他借貸	26	357,023	591,701
— 可換股債券	29	226,279	413,116
— 債券	27	1,254,581	1,335,866
非即期債務總額		1,837,883	2,340,683
債務總額		2,553,114	2,992,885
減：現金及現金等額	24	(513,827)	(330,102)
債務淨額		2,039,287	2,662,783
權益總額		1,957,603	1,159,006
債務淨額對資本比率		104.2%	229.7%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 32. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>319,580</b>	319,580
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>2,658,028</b>	2,848,771
透過損益按公平值列賬之金融資產	<b>19,796</b>	97,192
現金及現金等額	<b>205,959</b>	75,891
	<b>2,883,783</b>	3,021,854
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>295,153</b>	314,559
承兌票據	<b>376,000</b>	376,000
	<b>671,153</b>	690,559
<b>流動資產淨額</b>	<b>2,212,630</b>	2,331,295
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,532,210</b>	2,650,875
<b>非流動負債</b>		
債券	<b>1,254,581</b>	1,335,866
銀行及其他借款	—	70,000
可換股債券	<b>226,279</b>	413,116
遞延稅項負債	<b>12,787</b>	28,842
	<b>1,493,647</b>	1,847,824
<b>淨資產</b>	<b>1,038,563</b>	803,051

## 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

### 32. 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司之財務狀況 (續)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備		
股本	99,531	11,633
儲備	939,032	791,418
權益總額	1,038,563	803,051

於二零一八年三月六日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康  
董事

梁瑞華  
董事

截至二零一七年十二月三十一日止年度

32. 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(b) 本公司之儲備概要如下：

	股本		資本		可換股		累計虧損	總計
	股本	股份溢價	贖回儲備	實繳盈餘	債券儲備	股東出資		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	4,653	2,794,423	945	588,812	—	664	(2,310,774)	1,078,723
本年度供股	6,980	286,183	—	—	—	—	—	293,163
有關供股之交易成本	—	(7,177)	—	—	—	—	—	(7,177)
可換股債券之股權部分	—	—	—	—	179,882	—	—	179,882
發行可換股債券產生之延遞稅項	—	—	—	—	(29,681)	—	—	(29,681)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(711,859)	(711,859)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	11,633	3,073,429	945	588,812	150,201	664	(3,022,633)	803,051
本年度供股	82,943	646,949	—	—	—	—	—	729,892
有關供股之交易成本	—	(27,675)	—	—	—	—	—	(27,675)
已轉換可換股債券	4,955	230,767	—	—	(59,540)	—	—	176,182
已贖回可換股債券	—	—	—	—	(11,114)	—	11,114	—
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(642,887)	(642,887)
二零一七年十二月三十一日	99,531	3,923,470	945	588,812	79,547	664	(3,654,406)	1,038,563

## 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

### 33. 以權益結算以股份為基礎之交易

根據本公司於二零一二年五月三日採納之購股權計劃（「計劃」），本公司董事獲授權可酌情邀請所挑選合資格人士（「參與者」）就彼等對本集團之貢獻而接納購股權。計劃將維持十年有效。根據計劃，董事會（「董事會」）可向參與者授出購股權，每手獲授予認購本公司股份之購股權之代價為1港元。行使價將由董事會釐定，並不得低於以下各項之最高者：

- (a) 股份於購股權授出當日（須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；
- (b) 股份於緊接授出購股權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
- (c) 股份面值。

根據計劃，連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及之本公司股份最高數目不得超過116,334,463股，即本公司於本報告日期已發行股本之約1.17%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或《上市規則》不時訂明之其他規定，董事會可隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使之購股權而可予發行之股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份之30%。

倘於授出日期（包括該日）前任何十二個月期間內，有關可能向參與者授出之購股權之股份數目不得超出授出日期已發行股份總數之1%。進一步授出超過該1%限額之購股權，須待股東於股東大會上批准（參與者及其聯繫人士（定義見《上市規則》）須放棄投票）及／或遵守《上市規則》不時訂明之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

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十年以後行使。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 34. 財務風險管理目標及政策

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率、貨幣風險及股價風險)。

本集團根據下述財務管理政策和慣例限制該等風險。

#### (a) 信貸風險

信貸風險為本集團因客戶或金融工具對手方未能履行其合約責任而導致財務損失之風險，主要產生自綜合財務狀況表內相關金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

為盡量減低有關綜合財務報表內各類已確認金融資產之信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責決定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債項。此外，本集團檢討每項個別應收貿易債項及非貿易債項於各報告期之可收回金額，確保對不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

本集團面對若干個別客戶之集中信貸風險。於各個報告期末，五大應收款項結餘約佔應收貿易款項約76%(二零一六年：約33%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約65%(二零一六年：約20%)。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易以減低其風險。大部份既未逾期亦無減值之應收貿易款項過往並無拖欠付款記錄。

本集團按地區位置之信貸風險主要集中位於中國。

就本集團存放於銀行之存款而言，本集團透過將存款存放於具高信貸評級及近期並無違約紀錄之金融機構，藉以減低所承擔之信貸風險。董事認為，本集團銀行存款之信貸風險偏低。管理層繼續監察有關狀況，並會於彼等之評級有變時採取適當行動。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款之高度集中信貸風險。

本集團面對貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步計量披露載於附註21。

本集團提供之財務擔保金額於附註38內披露。

#### (b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於財務債務到期時未能履行債務之風險。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額則須獲得母公司董事會批准後，方可進行。本集團之政策是定期監察目前和預期流動資金需要及其是否已遵守借貸契諾之規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，並無未動用之銀行融資額度。

## 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

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團於報告期末以訂約未折現現金流量為基礎之非衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息根據報告期末通行之利率計算之利息付款)之剩餘訂約還款期,以及本集團及本公司須償還有關款項之最早日期:

於二零一七年十二月三十一日

	訂約未折現		一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後
	賬面值	現金流量總額				
按金及其他應付款項	739,020	739,020	739,020	—	—	—
銀行及其他借款	696,254	781,722	375,530	253,738	137,609	14,845
債券	1,254,581	1,712,468	110,898	1,151,117	43,439	407,014
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
可換股債券	226,279	340,268	19,860	19,860	300,548	—
	<b>3,292,134</b>	<b>3,949,478</b>	<b>1,621,308</b>	<b>1,424,715</b>	<b>481,596</b>	<b>421,859</b>

於二零一六年十二月三十一日

	訂約未折現		一年內 或應要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後
	賬面值	現金流量總額				
按金及其他應付款項	677,500	677,500	677,500	—	—	—
銀行及其他借款	867,903	1,006,029	330,573	285,561	389,895	—
債券	1,335,866	1,960,157	121,898	121,898	1,305,347	411,014
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
可換股債券	413,116	687,500	37,500	37,500	612,500	—
	<b>3,670,385</b>	<b>4,707,186</b>	<b>1,543,471</b>	<b>444,959</b>	<b>2,307,742</b>	<b>411,014</b>

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 利率風險

本集團面對之利率風險主要來自銀行及其他借款、債券、可換股債券、承兌票據以及現金及現金等額。

現金及現金等額主要包括銀行結餘及手頭現金，於二零一七年十二月三十一日其年利率介乎約0.001%至3.05%（二零一六年：約0.001%至3.05%）。

本集團銀行及其他借款、債券、承兌票據及可換股債券之利率分別於附註26、27、28及29披露。

本集團面臨固定利率銀行及其他借款、債券、承兌票據及可換股債券之公平值利率風險（詳情見附註26、27、28及29）。

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款（請參看附註26）以及銀行結餘（請參看附註24）面對現金流量利率風險。本集團目前之政策為維持浮息借款以減低公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並考慮在出現有關需要時對沖巨額定息銀行及其他借款。

#### 敏感度分析

於二零一七年十二月三十一日，估計若利率整體上調／下調一百基點，而所有其他不定因素維持不變，本集團之除稅後溢利將會減少／增加而累計虧損將會增加／減少約5,312,000港元（二零一六年：約5,592,000港元）。整體利率上調／下調不會影響權益之其他組成部份（二零一六年：無）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生及已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少一百個基點代表管理層對利率於直至下一個年度報告期止期間合理潛在變動之估計。二零一六年之分析乃根據相同基準進行。

#### (d) 貨幣風險

本集團所面臨之貨幣風險微乎其微，乃因本集團大部分交易乃以交易所涉經營業務之功能貨幣計值及結付。本集團大部分貨幣資產及負債亦乃按本集團功能貨幣計值。因此，本集團並無面臨任何重大貨幣風險，乃因彼等以與該等交易所涉及集團實體功能貨幣相同貨幣列值所致。

#### (e) 股價風險

本集團主要於上市股本證券之投資令其承受股價風險。管理層透過維持不同風險及回報狀況之投資組合以管理此類風險。本集團承受按公平值列賬及於損益表處理之金融資產變動所產生之股價風險。

#### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於在報告日期所承受之股價風險而作出。倘股價上升／下跌5%，本集團本年度之淨溢利將會增加／減少約183,000港元（二零一六年：約173,000港元）。此主要來自按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之變動。

## 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

### 34. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (f) 金融工具之公平值

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，並根據於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分為第一至三層分類。

- 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。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>				
於二零一七年十二月三十一日				
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產				
— 於香港上市的股本證券	3,664	—	—	3,664
衍生金融工具				
— 贖回購股權衍生工具部分	—	—	19,796	19,796
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一六年十二月三十一日				
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產				
— 於香港上市的股本證券	3,453	—	—	3,453
衍生金融工具				
— 贖回購股權衍生工具部分	—	—	97,192	97,192

於兩個年度，第一層與第二層之間並無轉撥。

### 35. 訴訟

#### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)

1. 於二零一一年一月七日，本公司收到王秀群女士(「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)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。

王女士及天九於令狀中的主要指稱如下：

- (a) 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；
- (b) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部(「商務部」)及湖北工商管理局(「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
- (c) 指控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。

於進行相關收購事項時，本公司於本報告日期的現任董事或高級管理層並無涉足收購事項。

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求法令，勒令爭議協議(本公司為訂約方之一)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。

2. 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%。於二零一五年五月二十六日，武漢市中級人民法院下達判決解除此凍結令。其後該凍結令不再對本集團有任何效力。

## 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

### 35. 訴訟(續)

#### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)(續)

3. 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(「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索償，且彼等被責令承擔法律訴訟的法律費用。
4. 於二零一四年七月四日，本公司接獲中國最高人民法院(「最高人民法院」)有關王女士及天九就中國第一號令狀的上訴通知(「上訴」)。在該上訴中，王女士及天九尋求最高人民法院頒令爭議協議無效。
5. 於二零一五年一月十三日，本公司收到最高人民法院於二零一四年十二月三十一日作出有關上訴的判決(「北京判決」)。在北京判決中，最高人民法院頒令：**(a)** 撤銷湖北法院判決；**(b)** 爭議協議無效；及**(c)** 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。

按本公司中國法律顧問的意見：

- (a) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項本身及／或商務部於二零零七年十一月授出的收購事項之批准作出任何判決。
- (b) 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：
  - (i) 商務部對收購事項的批准；及
  - (ii) 湖北工商局處理的股權轉讓登記。
6. 於二零一五年六月二十三日，本公司向最高人民法院提出再審申請，要求擱置北京判決。
7. 於二零一五年七月二十一日，本公司接獲最高人民法院之再審申請受理通知書。
8. 於二零一五年十二月二十二日，最高人民法院駁回本公司的申請(「二零一五年十二月判決」)。本公司於二零一六年一月七日收到二零一五年十二月判決。
9. 鑒於下文(D)部分第6段載列之進展，本公司一直在就北京判決對本集團之可能影響(如有)尋求法律意見。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 35. 訴訟(續)

### (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)(續)

10. 倘若上述事項5(b)(i)及/或5(b)(ii)發生，本集團的潛在影響可能包括(但不限於)以下事項：

- (a) 白沙洲農副產品不再為本公司之附屬公司。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，白沙洲農副產品為本集團帶來以下各項金額：(i)收入約156,000,000港元(佔本集團約20%)；(ii)本公司擁有人應佔溢利約143,000,000港元(本集團之本公司擁有人應佔虧損增加約43%)；(iii)資產約1,567,000,000港元(佔本集團約26%)；(iv)負債約612,000,000港元(佔本集團約15%)；及(v)本公司擁有人應佔權益總額約955,000,000港元(佔本集團約49%)；
- (b) 本公司撤回有關本公司與王女士及天九各自訂立買賣協議項下承兌票據所載述兩項尚未償還文據付款的撥備。於二零一七年十二月三十一日，相關文據的賬面值約為376,000,000港元，連同應付利息合計金額約589,000,000港元；及
- (c) 本公司或會採取一切必要行動尋求(i)收回餘款約706,000,000港元(即收購事項之已付代價)；及(ii)本公司於過往年度在白沙洲農副產品作出的投資。

然而，本公司在現階段就發生上述事項5(b)(i)及/或5(b)(ii)情況下對本集團的可能整體影響提出任何明確觀點仍為時尚早。

### (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

- 1. 於二零一一年一月二十八日，本公司及白沙洲農副產品已於湖北法院開始法院審理程序，內容有關(其中包括)要求王女士及天九歸還非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利。
- 2. 於二零一四年十月十六日，本公司向湖北法院申請撤銷其訴訟申索。本公司的申請於二零一四年十月二十二日獲受理。白沙洲農副產品仍為訴訟的原告。
- 3. 於二零一六年一月十二日，湖北法院向各方發出通告，知會訴訟各方訴訟之法官成員將有變更。
- 4. 於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見下文(D)節)影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

## 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

### 35. 訴訟(續)

#### (C) 本公司於香港對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院(「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多項條文，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。
2. 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會(i)對兩份文據(據稱是買賣協議之承兌票據)(「文據」)背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)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。
3. 於二零一七年六月九日，訴訟雙方共同向法院提出申請後，法院更改承諾，指承諾須繼續保留，惟王女士及天九可在本訴訟中按照王女士及天九提供的草擬稿提出反申索。
4. 審訊確定在二零一九年二月進行，預計為期20天。同時，審前覆核確定在二零一八年十月三十日進行。

#### (D) 王女士及天九對商務部提出法律訴訟

1. 於二零一五年五月四日及二零一五年五月五日，王女士及天九已共同對商務部提出兩項獨立的法律訴訟，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」)。案件已獲北京第二中級人民法院(「北京法院」)受理。
2. 於二零一五年五月二十日，商務部已提出其抗辯及本公司及白沙洲農副產品隨後申請作為第三方加入該等案件。
3. 於二零一五年五月二十五日，本公司之申請已獲北京法院受理。
4. 本公司於二零一六年一月八日收到北京法院頒佈之日期為二零一五年十二月三十一日的判決，法院要求商務部於30日內重新處理申請。
5. 於二零一六年二月十五日，商務部邀請參與法律訴訟並作出陳詞的相關人士召開聽證會。
6. 於二零一六年五月二十三日，本公司收到由商務部於二零一六年五月十九日作出之決定(「商務部決定」)，當中確認(其中包括)其於二零一七年十一月就爭議協議發出之批准證書將不予撤銷且維持其效力。

### 35. 訴訟(續)

#### (D) 王女士及天九對商務部提出法律訴訟(續)

7. 根據二零一六年八月三日之令狀，王女士及天九要求北京法院撤回商務部決定並要求商務部作出決定撤回批准證書。根據北京法院發出之通知，連同本公司接獲的令狀，本公司與白沙洲農副產品各自已被北京法院加入作為行政訴訟的第三方。目前為止，三項聆訊已在北京法院進行。
8. 於二零一七年四月十八日，本公司收到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」)，當中指出王女士及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。
9. 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。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回於二零一七年就爭議協議發出之批准。
10. 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。於本報告日期，仍未作出上訴判決。

#### (E) 本公司於湖北向王女士及天九發出令狀

1. 於二零一五年五月二十二日，鑒於北京判決(如上文(A)節所披露)，本公司按本公司中國法律顧問之意見及出於審慎起見，向王女士及天九發出令狀。本公司尋求湖北法院頒令要求王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議向商務部報送的義務。
2. 於二零一五年五月二十六日，湖北法院受理令狀。
3. 於二零一五年六月十五日，王女士及天九對湖北法院提出管轄權異議。
4. 於二零一五年八月二十五日，湖北法院駁回管轄權異議。
5. 於二零一五年九月六日，王女士及天九就駁回管轄權異議向最高人民法院上訴。
6. 於二零一五年十月三十日，最高人民法院駁回王女士及天九的上訴。
7. 於二零一六年七月二十日，湖北法院向訴訟各方發出通知出席於二零一六年八月十一日舉行之審訊前覆核。
8. 根據王女士及天九於二零一六年八月六日提出之反申索，彼等尋求湖北法院宣佈買賣協議不再具任何效力。

## 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

### 35. 訴訟(續)

#### (E) 本公司於湖北向王女士及天九發出令狀(續)

- 於二零一六年八月十一日，本公司提交一份申請以修改其索償。已修改索償包括：(1) 確認買賣協議已合法簽訂；(2) 向湖北法院尋求頒令王女士及天九協助本公司及白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的義務；(3) 向湖北法院尋求頒令，倘王女士及天九期限內無法提供上述協助，則本公司及白沙洲農副產品本身將有權向商務部報批備案；及(4) 向湖北法院尋求頒令王女士及天九須承擔訴訟的成本。
- 於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見上文(D)節)將影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。
- 於二零一七年四月二十六日，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。湖北法院當時拒絕王女士及天九的申請。
- 於二零一七年五月十日，王女士及天九再次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。
- 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70%、天九20%)。
- 於二零一七年六月五日，本公司向湖北法院申請復審五月二十六日命令。根據二零一七年六月十二日湖北法院的命令，本公司之申請被駁回。

#### (F) 楊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，要求支付工程款項餘額人民幣3,816,707元連同二零零九年八月以來之利息。
- 於二零一五年五月二十九日，武漢市洪山區人民法院(「洪山區人民法院」)駁回楊先生之索賠。
- 於二零一五年六月五日，楊先生向武漢中級人民法院提出上訴。
- 於二零一五年九月六日，武漢中級人民法院撤銷裁決，並將案件交由武漢市洪山區人民法院進行重審。
- 於二零一六年十一月十八日，洪山區人民法院開始審理案件。
- 於二零一七年五月二十日，洪山區人民法院駁回楊先生之申索。
- 於二零一七年六月九日，楊先生向武漢市中級人民法院提出上訴。

### 35. 訴訟(續)

#### (F) 楊先生於中國發出之令狀(續)

8. 根據本集團於二零一七年十一月六日收到的武漢市中級人民法院日期為二零一七年十月二十三日的判決，洪山區人民法院的裁定被撤銷，案件被退回洪山區人民法院重申。
9. 該案現由洪山區人民法院審理，法院指示將庭佳物資有限責任公司(「庭佳物資」)(下文(G)節中的原告)加入作為訴訟的共同原告。

#### (G) 武漢庭佳物資責任有限公司向白沙洲農副產品發出之令狀

1. 於二零一五年七月，庭佳物資於洪山區人民法院對白沙洲農副產品提出違約訴訟。庭佳物資尋求洪山區人民法院宣佈白沙洲農副產品違反了日期為二零零六年二月二十二日的「水電管理合同」(「水電管理協議」)及日期為二零零七年四月四日的「關於建設武漢白沙洲農副產品大市場污水處理系統的投資協議」(「污水系統建設協議」)，並尋求救濟，白沙洲農副產品須對庭佳物資總金額人民幣7,458,775元的虧損負責。
2. 於二零一五年十月十五日，洪山區人民法院開始審理。
3. 於二零一七年十二月六日，洪山區人民法院裁定：(1) 白沙洲農副產品終止水電管理協議及污水系統建設協議屬違約；(2) 白沙洲農副產品須向庭佳物資支付人民幣2,965,700元作為違約賠償；(3) 駁回庭佳物資的其他申索。
4. 於二零一八年一月，白沙洲農副產品向武漢市中級人民法院上訴。本案現於武漢市中級人民法院審理。

#### (H) 欽州宏進向廣西正地建設發展有限公司發出令狀

1. 於二零一六年三月十六日，應欽州宏進農副產品批發市場有限公司(「欽州宏進」)之申請，欽州中級人民法院(「欽州法院」)下令凍結廣西正地建設發展有限公司(「廣西正地」)銀行賬戶中的人民幣44,900,000元直至二零一七年三月十五日。為取得凍結令，本公司已將其於白沙洲農副產品之94.4%股份作為擔保，用於當凍結令申請不當而導致廣西正地遭受任何經濟損失。
2. 於二零一六年三月十八日，欽州法院下令於二零一六年三月三十日至二零一九年三月二十九日期間凍結本公司於白沙洲農副產品的94.4%股份。
3. 於二零一六年四月十三日，欽州宏進向廣西正地建設發展有限公司(「廣西正地」)就其延遲完成欽州一個農產品交易市場的建設工程發出令狀。欽州宏進向廣西正地申索賠償金人民幣45,100,000元，該金額根據建築協議以每延遲一天人民幣100,000元之費率計算。令狀已獲欽州法院受理。

## 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

### 35. 訴訟(續)

#### (I) 江蘇天成建設集團有限公司向淮安宏進農副產品批發市場有限公司發出之令狀

1. 於二零一七年九月五日，淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「**淮安宏進**」)收到江蘇天成建設集團有限公司發出之令狀，索償金額約人民幣19,845,300元，即未支付建築款項及利息。
2. 兩次聆訊於二零一七年十一月一日及二十日進行，尚未作出判決。

#### (J) 洛陽宏進農副產品批發市場有限公司向崔棧軍先生發出之令狀

1. 於二零一七年四月三日，洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「**洛陽宏進**」)向崔棧軍先生(「**崔先生**」)發出令狀，尋求老城區人民法院(「**老城法院**」)頒令，崔先生須退回有關建設成本的保證金人民幣2,721,500元及利息。
2. 經雙方調解，老城法院頒布調解令：(1)崔先生須於二零一七年十二月三十一日前向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元及(2)倘崔先生未能履行，上述人民幣2,721,500元的金額須按中國人民銀行的基準利率計息。
3. 截至二零一七年十二月三十一日，崔先生未能向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元，洛陽宏進向老城法院申請對崔先生進行強制執行。於本報告日期，強制執行行動仍在進行。

#### (K) 崔棧軍先生向洛陽宏進及南昌市建築工程集團有限公司發出的令狀

1. 於二零一六年八月或前後，崔先生向洛陽宏進及南昌市建築工程集團有限公司(「**南昌建築**」)發出令狀，尋求老城法院頒令(1)洛陽宏進須支付增加面積的建設成本人民幣2,809,115.12元及利息；(2)南昌建築須退回多扣除的稅金款項人民幣980,000元及利息；及(3)被告須共同負責承擔訴訟費用。
2. 在訴訟過程中，崔先生將其申索修改為(1)洛陽宏進須支付增加面積的建設成本人民幣2,394,216.62元及利息；及(2)洛陽宏進須退回保證金人民幣2,418,725元及利息(「**經修訂申索**」)。
3. 於二零一七年十二月十八日，老城法院裁定崔先生勝訴，並就經修訂申索頒佈命令。
4. 於二零一八年一月七日，洛陽宏進向洛陽市中級人民法院上訴。於本報告日期，上訴仍在進行。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，就董事所知，本集團並無涉及任何重大訴訟或重大索償，以及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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 36. 承擔

(a) 於二零一七年十二月三十一日，並無於財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
— 實體注資	—	285
— 購入投資物業	260,148	193,531

(b) 於二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,520	2,210
一年後但五年內	760	4,552
	2,280	6,762

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兩至五年。租約並無包含延期選擇權。租約概不附帶或然租金。

### 37. 重大關連人士交易

除綜合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

附註9披露之本集團主要管理人員(包括已支付予本公司董事之金額)及附註10披露之若干最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	10,939	11,354
離職後福利	167	133
	11,106	11,487

薪酬總額已列入「員工成本」(請參看附註7(b))。

## 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

### 37. 重大關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士之結餘

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註27。

(c) 重大關連人士交易

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
Peony Finance Limited		
— 無抵押其他借貸利息	524	9,600
— 可換股債券利息	14,328	2,835
— 債券利息	11,261	14,810
	<b>26,113</b>	<b>27,245</b>

### 38. 財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司向我們的客戶提供擔保約7,576,000港元，用於擔保銀行提供予我們項目客戶之貸款(二零一六年：約14,859,000港元)。

### 39. 報告期後事項

於二零一八年一月，本公司已完成購買本金總額為40,000,000港元的二零二四年到期的未償付的1%票據。

### 40. 授權刊發綜合財務報表

董事會已於二零一八年三月六日批准及授權刊發綜合財務報表。

# 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	<b>790,059</b>	603,132	365,192	298,043	408,544
除稅前(虧損)/溢利	<b>(301,257)</b>	(852,442)	(493,558)	(292,068)	419,176
所得稅	<b>(36,314)</b>	73,884	(382)	(44,001)	(198,457)
本年度(虧損)/溢利	<b>(337,571)</b>	(778,558)	(493,940)	(336,069)	220,179
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(340,970)</b>	(740,997)	(489,117)	(340,420)	154,980
非控股權益	<b>3,399</b>	(37,561)	(4,823)	4,351	65,739
	<b>(337,571)</b>	(778,558)	(493,940)	(336,069)	220,179
	於十二月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>6,111,476</b>	5,957,204	7,043,243	6,906,025	5,698,794
總負債	<b>(4,153,873)</b>	(4,798,198)	(5,265,457)	(5,029,767)	(4,077,946)
	<b>1,957,603</b>	1,159,006	1,777,786	1,876,258	1,620,848
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>1,588,311</b>	805,616	1,341,198	1,423,291	1,199,589
非控股權益	<b>369,292</b>	353,390	436,588	452,967	421,259
	<b>1,957,603</b>	1,159,006	1,777,786	1,876,258	1,620,848