



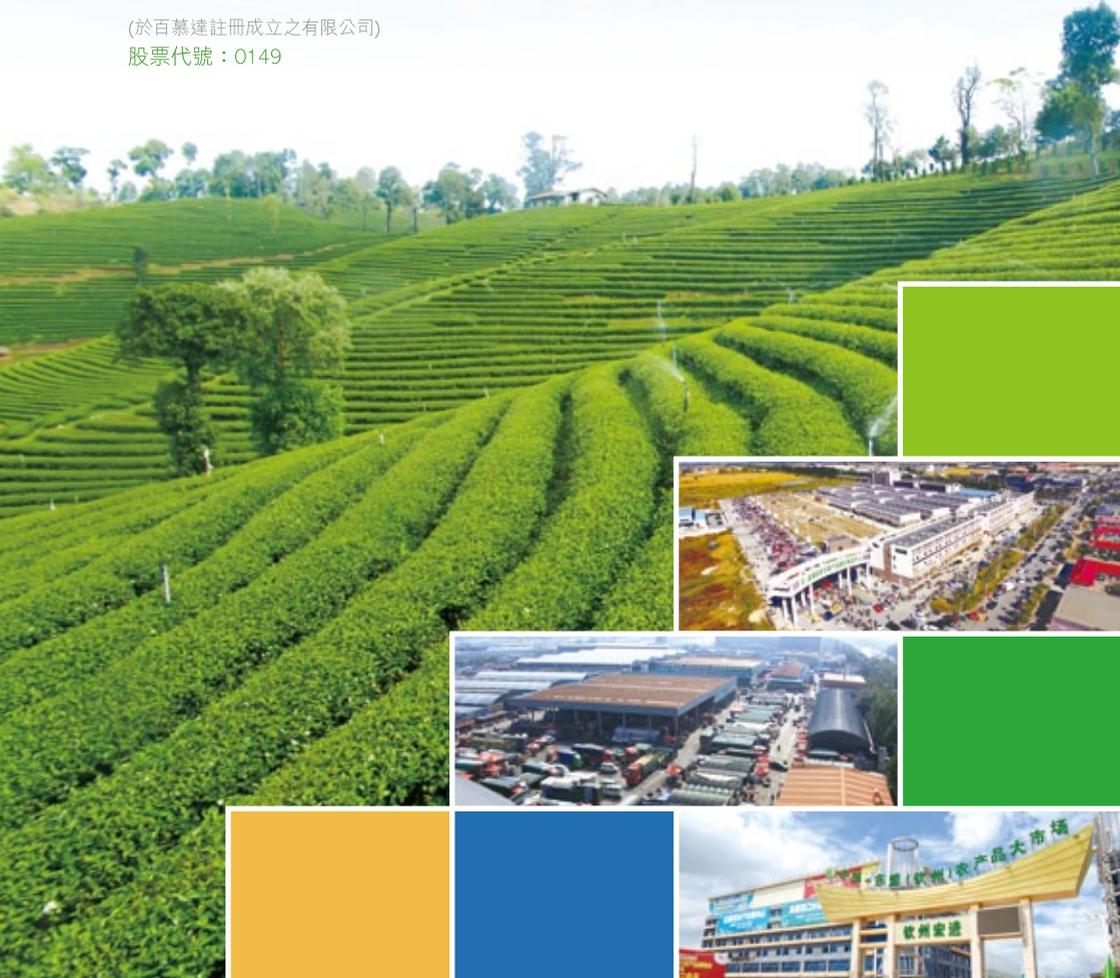
# 中國農產品交易

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



2018  
中期報告





# 目錄

	頁次
公司資料	2
中期股息	3
管理層討論及分析	3
權益披露	28
購股權計劃	31
企業管治及其他資料	33
獨立審閱報告	36
<hr/>	
中期業績：	
簡明綜合損益及其他全面收益表	38
簡明綜合財務狀況表	40
簡明綜合權益變動表	42
簡明綜合現金流動表	44
簡明綜合財務報表附註	46

---

# 公司資料

## 董事會

執行董事  
陳振康先生  
主席兼行政總裁  
梁瑞華先生  
游育城先生

獨立非執行董事  
吳日章先生，太平紳士  
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

## 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>

## 中期股息

中國農產品交易有限公司(「本公司」)連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績概要

營業額、毛利及分部業績

於本期間，本集團錄得營業額約327,000,000港元，較上一財政年度同期約365,000,000港元減少約38,000,000港元或約10%，因確認的物業銷售低於上一財政年度同期。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及 概約百分比	截至二零一八年 六月三十日止六個月			截至二零一七年 六月三十日止六個月		
	經營農產品	物業	總計	經營農產品	物業	總計
	交易市場	銷售		交易市場	銷售	
營業額	192	135	327	156	209	365
毛利	147	58	205	111	114	225
分部業績	88	48	136	30	109	139
毛利佔營業額之百分比	77%	43%	63%	71%	55%	62%
分部業績佔營業額 之百分比	46%	36%	42%	19%	52%	38%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約205,000,000港元及約136,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：分別約225,000,000港元及約139,000,000港元)，較上一財政年度同期分別減少約9%及約2%，主要因為農產品交易市場業務表現改善且收入增加，但被本期間確認的物業銷售低於上一財政年度同期所抵銷。

### 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

於本期間，本集團錄得一般及行政開支約90,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約120,000,000港元)。減少主要因為多個項目緊縮營運開支。銷售開支約11,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約21,000,000港元)，減少主要因為嚴格控制營銷及推廣費用。本期間融資成本約111,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約137,000,000港元)，該減少主要由於償還銀行及其他借貸所致。

## 管理層討論及分析

### 投資物業公平值淨變動及物業存貨撇減

投資物業公平值之淨變動約6,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：淨變動約2,000,000港元)。該增加主要由於農產品交易市場收入改善所致。物業存貨價值減值約32,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，主要因為淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)物業價值減少。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。專業估值師為香港測量師學會專業成員，且估值符合香港測量師學會估值準則。

### 衍生金融工具之公平值變動

於本期間，衍生金融工具之公平值淨虧損約13,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：淨虧損約39,000,000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，以及本期間內本公司之股價下跌所致。

### 應佔一間合營公司之溢利

於二零一七年九月，淮安市場與獨立第三方成立一間合營公司，經營蔬菜及水果交易的農產品市場。於本期間，本集團錄得應佔該合營公司的溢利約9,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

本公司擁有人應佔虧損

於本期間，本公司擁有人應佔虧損約87,000,000港元，而上一財政年度同期則為約96,000,000港元。於本期間，本集團錄得投資物業公平值變動及減值前經營溢利約111,000,000港元及經營溢利約81,000,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：分別為約91,000,000港元及約54,000,000港元)。本公司擁有人應佔虧損減少主要由於有效控制營運成本及開支。

## 業務回顧

於本期間，本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事農產品交易市場之物業管理及銷售，我們的農副產品交易市場之營運於本期間表現穩健。

## 農產品交易市場

湖北省

### 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」。該獎項表彰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。



## 管理層討論及分析

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。於本期間，武漢白沙洲市場的營業額與上一財政年度同期相比大幅增加。

### 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，促進蔬菜及農副產品交易。於本期間，黃石市場的經營表現令人滿意，為本集團帶來正現金流。

### 隨州市場

於二零一八年三月，本集團與一名獨立第三方於中國湖北省隨州市成立一間合營公司，以經營隨州白沙洲農副產品交易市場（「**隨州市場**」）。隨州市場為本集團於湖北省的第三個項目，該市場佔地約240,000平方米。隨州市場一期集中於蔬果交易。本集團採用輕資產營運模式，透過取得合同經營權於湖北省經營該新市場。隨州市場現為初期發展階段，預計會逐漸成長。

## 河南省

### 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，其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，出租率及汽車流量均令人滿意。於本期間，洛陽市場為本集團作出積極貢獻。

### 濮陽市場

濮陽宏進農副產品交易市場(「**濮陽市場**」)是我們與河南省地方夥伴合作發展的一個合營項目。於本期間，濮陽市場的經營表現顯著改善，營業額較上一財政年度同期實現雙位數增長。

### 開封市場

開封宏進農副產品交易市場(「**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。開封市場於二零一八年上半年財政年度仍處於業務發展階段。



## 管理層討論及分析

### 廣西壯族自治區

#### 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，設有多種市場鋪位及多層貨倉。玉林市場第二期之發展項目為本集團之新增長動力。作為一個持續取得卓越表現之充滿動力的農產品交易市場，玉林市場已成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。於本期間，玉林市場的表現理想，確認的物業銷售為本集團作出貢獻。

#### 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。於本期間，欽州市場表現穩健。管理層已與廣西地區農產品經營者合作及建立網絡，以發展欽州市場。

## 江蘇省

### 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，與上一財政年度同期相比，徐州市場於本期間的收入增加約7%。

### 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投入營運，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營公司，經營蔬菜及水果交易的農產品市場。於本期間，本集團錄得應佔該合營公司的溢利約9,000,000港元。

## 管理層討論及分析

### 遼寧省

#### 盤錦市場

盤錦宏進農副產品交易市場(「盤錦市場」)第一期的建築面積約50,000平方米，該市場已開始營運，為本集團首個嘗試在中國遼寧省投資之項目。盤錦市場集中河蟹買賣，並仍在起步階段。預期盤錦市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。

#### 電子商務發展

隨著強大的流動通訊網絡及智能手機在中國廣泛使用，本集團已將資源投入發展電子商務，以聯繫我們線上和線下的農產品交易市場客戶。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。於二零一八年，管理層繼續放緩電子商務發展，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。

#### 網絡風險及安全

隨著電腦系統及互聯網網絡在我們的營運中發揮重要作用，本集團已指定專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均按照適當的公司政策追蹤。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題之一，因此本集團已制定政策及程序來規範互聯網的使用、系統供電的實質維護、定期更新互聯網保安系統及防火牆，以將公司內聯網與外界網絡隔離。指定的專業人士負責對任何異常的網絡活動進行日常監控。

#### 數據欺詐或盜竊風險

本集團不斷審視並更新有關取用數據及資料的內部監控系統。本集團已採用適當政策保護數據，只允許獲授權人士登入。管理層認為，現行政策和程序已有效落實，以避免數據欺詐風險。

#### 環境及社會風險

由於業務性質，如中國發生嚴重且永久的氣候變化，本公司將面臨適度的環境風險。該風險可能對農業生產造成不利影響，並影響本公司市場營運及物業銷售的營業額。

#### 投資物業重新分類至物業存貨

於本期間，由於銷售計劃變更及增加物業銷售的業務策略，本集團已將玉林市場的投資物業重新分類至物業存貨，金額約996,000,000港元。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等值物總額約401,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約514,000,000港元），而總資產及資產淨值分別約5,917,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約6,111,000,000港元）及約1,847,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約1,958,000,000港元）。於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率約1.1（二零一七年十二月三十一日：約1.0），即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據之總額約2,361,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約2,553,000,000港元），扣除現金及現金等值物以及已抵押銀行存款約401,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約514,000,000港元）後，再除以股東資金約1,847,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約1,958,000,000港元）。

於二零一八年六月三十日，計息債務總額約2,361,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約2,553,000,000港元）與總資產約5,917,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：約6,111,000,000港元）之比率約40%（二零一七年十二月三十一日：約42%）。

### 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港元及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」）。於二零一七年財政年度，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」）用作支付本公司於二零一七年完成的供股（「供股」）項下供股股份的認購費用。可換股票據於二零一八年六月三十日的未償還本金金額為264,800,000港元。

### 購回及註銷二零二四年到期的1%上市票據（「上市票據」）

於二零一四年五月，本公司設立1,000,000,000港元的中期票據計劃。根據該計劃發行的上市票據於香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：5755），並僅向專業投資者進行債務發行。於二零一八年一月至三月期間，本公司完成購買及隨後註銷本金總額為110,000,000港元的未償還上市票據。該購回及註銷後，本金金額為290,000,000港元的上市票據於二零一八年六月三十日仍未償還。

## 管理層討論及分析

### 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一八年六月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約247,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：約260,000,000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。於二零一八年六月三十日，本集團有重大或然負債約200,000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(二零一七年十二月三十一日：約8,000,000港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押賬面值約2,212,000,000港元之若干投資物業及物業存貨(二零一七年十二月三十一日：約2,345,000,000港元之土地使用權及物業)，為若干銀行借貸作擔保。

於二零一八年六月三十日，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。於本期間，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

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	於二零一八年 六月三十日		於二零一七年 十二月三十一日	
	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)
債券	1,212	11%	1,255	11%
可換股票據	230	12%	226	12%
金融機構借貸	543	6%	672	6%
非金融機構借貸	—	—	24	10%
承兌票據	376	5%	376	5%
<b>總計</b>	<b>2,361</b>		<b>2,553</b>	

附註：

除人民幣之金融機構借貸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。



## 管理層討論及分析

於二零一八年六月三十日，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七月至二零二三年十一月期間到期；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簡明綜合財務報表附註18披露。

## 財政政策

本集團的財政政策包括多元化資金來源。本期間本集團營運的一般資金來源為內部產生現金流量以及計息銀行／非金融機構貸款。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。

## 集資活動

於二零一七年十月四日，本公司宣佈以每股供股股份0.088港元之價格，按每一股現有股份獲發五股供股股份之基準進行供股。總所得款項淨額約697,000,000港元。所得款項的擬定用途及實際用途載列如下：

所得款項擬定用途	於二零一八年六月三十日所得款項實際用途
(i) 約110,000,000港元擬用於抵銷本公司向易易壹的一間附屬公司發行的債券之未償還本金金額	約110,000,000港元已按計劃動用
(ii) 約37,000,000港元擬用於抵銷易易壹的一間附屬公司持有的可換股債券之未償還本金金額	約37,000,000港元已按計劃動用
(iii) 約100,000,000港元擬用於償還本集團結欠宏安集團有限公司(「宏安」)的一間附屬公司的貸款之未償還本金金額	約100,000,000港元已按計劃動用

## 管理層討論及分析

所得款項擬定用途	於二零一八年六月三十日所得款項實際用途
(iv) 約 205,000,000 港元擬用於償還易易壹、位元堂藥業控股有限公司及宏安的附屬公司持有／結欠彼等的債券、貸款及可換股票據的未支付利息	約 196,000,000 港元已按計劃動用，餘下約 9,000,000 港元將按計劃動用
(v) 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	約 235,000,000 港元已按計劃動用
(vi) 約 10,000,000 港元擬用於本集團的一般營運資金	約 10,000,000 港元已按計劃動用

餘下所得款項預計將按擬定用途使用。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及本公司日期為二零一七年十一月二十七日的章程。

### 投資物業的重大估值方法及審核委員會的審閱

於二零一八年六月三十日，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。專業估值師為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二零一七年估值準則(包含國際估值準則)。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、年期、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

於二零一八年六月三十日，本集團於中國五個省份經營十一個農產品交易市場。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，本集團定期監察匯率波動，並在發生不利狀況時制定有效的對沖解決機制；(2) 取得足夠融資（包括資本及債務融資）以支持我們資本密集的農產品交易市場，本集團定期評估短期及長期流動資金水平，適時為未來需求做好準備；(3) 保持或提升我們於農產品交易市場行業的競爭地位，本集團已指定人員監察競爭對手的活動，並制定有效的策略維持競爭地位；(4) 保持或提高我們的農產品交易市場出租率，本集團不時推出各種營銷活動，以挽留現有租戶並吸引新租戶；(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，本集團聘用具有專業資格的足夠當地員工，以確保所有過程符合當地法律法規；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，本集團維持較扁平的組織架構及高度自治性，以確保迅速對變化作出調整。

## 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，內容有關王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)(作為原告)於中國針對本公司(作為被告)及牽涉第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「**白沙洲農副產品**」)提出的民事訴訟(「**法律訴訟**」)。

王女士及天九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。

## 管理層討論及分析

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)其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准(「**批准**」)將不予撤銷並繼續有效。於作出決定時，商務部已考慮到按王女士及天九之要求撤銷批准可能會對公眾利益造成重大損害。

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

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。

## 管理層討論及分析

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，請參閱簡明綜合財務報表附註18。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用 1,316 名僱員（二零一七年十二月三十一日：1,355 名），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、挽留及發展致力於本集團長遠成功及增長的人才。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。

## 未來計劃及前景

二零一八年上半年，中國經濟增長逐漸放緩，蔬果價格因中國農業產品豐收而下跌。這可能對本集團於二零一八年上半年的收入產生輕微影響。就本集團之物業銷售而言，經濟增長步伐放緩，使投資者及業務營運商在收購新物業時轉趨保守。

農業問題仍然是中國政府《二零一八年一號文件》的重點。本集團將繼續調整營運模式（如適用），以符合整體政府政策要求。就發展電子商務而言，本集團嘗試採取線下至線上業務模式，連接實體農產品市場與虛擬互聯網世界。透過嚴格控制業務發展，本集團在該領域限制投入的資源，從長遠角度而言，管理層在這一資源密集型領域將採取更加審慎的方法，並將考慮與其他電子商務服務供應商組建策略聯盟的可能性。



## 管理層討論及分析

本集團致力建立農產品交易市場的全國網絡。經過近年來管理層不懈努力，本集團已建立起全國性的市場鏈，連接中國南部與北部地區以及東部與西南地區。我們的「宏進」品牌於農產品交易市場行內獲得高度評價。展望未來，本集團將加快物業銷售節奏及繼續透過建立夥伴關係及於國內不同省市發掘農產品交易市場商機，以磋商、建立及擴展其於中國的農產品交易市場網絡，藉此為本公司股東帶來長遠利益。

### 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

於二零一八年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「《證券及期貨條例》」）第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第XV部或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事收購股份或債權證之權利

除於「購股權計劃」一節所披露外，於本期間的任何時間，本公司或其任何附屬公司或相聯法團概無訂立任何安排以令董事及本公司主要行政人員（包括彼等各自的配偶或未滿十八歲的子女）透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲得利益。

## 權益披露

### 主要股東及其他人士於股份或相關股份之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，據董事所深知，下列人士（除董事或本公司主要行政人員外）擁有或被視作或認為擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，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：

### 本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份總數	佔本公司 已發行股本 總額之 概約百分比 (附註a) %
易易壹金融集團有限公司 (「易易壹」)	受控制法團之權益	2,265,200,062 (附註b)	22.75
李月華	受控制法團之權益	793,254,588 (附註c)	7.97
Active Dynamic Limited (「Active Dynamic」)	受控制法團之權益	793,254,588 (附註c)	7.97
Galaxy Sky Investments Limited (「Galaxy Sky」)	受控制法團之權益	793,254,588 (附註c)	7.97
Kingston Capital Asia Limited (「Kingston Capital」)	受控制法團之權益	793,254,588 (附註c)	7.97
金利豐金融集團有限公司 (「金利豐金融」)	受控制法團之權益	793,254,588 (附註c)	7.97
金利豐證券有限公司 (「金利豐證券」)	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持有，金利豐證券由Galaxy Sky (Kingston Capital之直接全資附屬公司，Kingston Capital則由金利豐金融直接全資擁有)直接全資擁有。金利豐金融由Active Dynamic (由李月華直接全資擁有)擁有42.9%。在此情況下，根據《證券及期貨條例》，李月華、Active Dynamic、Galaxy Sky、Kingston Capital及金利豐金融各自被視為於該793,254,588股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，概無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊。

## 購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司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，有效期十年。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。



## 購股權計劃

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%。

於二零一八年五月十五日，本公司股東已於股東週年大會上通過一項普通決議案以更新上述限額。自此，本公司根據更新限額將予授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份最高數目為995,306,782股。

自採納該計劃起直至二零一八年六月三十日，概無授出購股權。於本中期報告日期，根據該計劃可發行之股份總數為995,306,782股，佔已發行股份總數約10%。

## 企業管治及其他資料

於本期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「《企業管治守則》」)之守則條文，惟下列事項有所偏離：

### 守則條文第A.2.1條

董事會主席陳振康先生兼任行政總裁一職，偏離《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條。陳先生擁有豐富之行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、策略制定及日常營運管理，對於提升應對瞬息萬變之商業環境之效率而言具有極大價值。此外，本集團眾多負責日常業務營運之人員亦經驗豐富，且董事會之三名執行董事及三名獨立非執行董事均擁有本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗。本公司暫時無意遵從《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條，但將繼續檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零一七年年報刊登以來之董事資料變更載述如下：

- 黃顯榮先生於二零一八年二月成為江西銀行股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之H股於二零一八年六月二十六日於聯交所上市。
- 自二零一八年四月一日起，應付予陳振康先生及梁瑞華先生之基本年薪分別增加21,960港元及168,000港元至約1,100,000港元及約1,800,000港元。自二零一八年三月一日起，應付予游育城先生之基本年薪減少789,360港元至300,000港元。

- 自二零一八年八月十五日起，應付各獨立非執行董事(即吳日章先生、劉經隆先生及黃顯榮先生)的每月董事袍金已由10,000港元增加至12,000港元。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司完成於聯交所購買及註銷1,000,000,000港元中期票據計劃項下本金總額為110,000,000港元的於二零二四年到期未償還1%票據(「票據」)。於二零一八年六月三十日，本金金額為290,000,000港元的票據仍未行使。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年三月八日之公佈。

除上文所披露者外，於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為本身規限董事進行證券交易的行為守則。經過向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於整個本期間內所有董事均已遵守載於標準守則之規定標準。

## 企業管治及其他資料

### 審核委員會

本公司設有遵照上市規則規定成立之審核委員會，以檢討和監督本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即黃顯榮先生、吳日章先生及劉經隆先生，並由黃顯榮先生擔任主席。審核委員會已經與管理層及本集團之外部核數師國衛會計師事務所有限公司審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。

### 鳴謝

本人謹此感謝各位客戶、業務夥伴及股東於本期間對本集團的持續支持。本人亦謹此對董事會成員及全體員工的竭誠工作和對本集團所作貢獻表示謝意。

承董事會命  
**CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED**  
中國農產品交易有限公司  
主席兼行政總裁  
陳振康

香港，二零一八年八月十五日



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

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

致中國農產品交易有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
董事會之獨立審閱報告

## 前言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第38至76頁之中期財務資料。此中期財務資料包括中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流動表,以及重要會計政策概要及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「**主板上市規則**」)規定,就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料負責。我們之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論,並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論,且並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。



## 獨立審閱報告

### 審閱範圍

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

### 結論

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

**國衛會計師事務所有限公司**

香港執業會計師

**黃思璋**

執業證書編號：P05806

香港，二零一八年八月十五日

## 中期業績

董事會宣佈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字。該等中期簡明綜合財務報表未經審核，但已經由本集團外部核數師國衛會計師事務所有限公司及審核委員會審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	3	<b>326,830</b>	365,354
經營成本		<b>(121,441)</b>	(140,553)
毛利		<b>205,389</b>	224,801
其他收益及其他淨收入		<b>6,940</b>	7,054
一般及行政開支		<b>(90,005)</b>	(119,923)
銷售開支		<b>(11,124)</b>	(20,846)
投資物業公平值變動及			
減值前經營溢利		<b>111,200</b>	91,086
投資物業公平值淨變動		<b>5,849</b>	1,826
衍生金融工具之公平值變動		<b>(13,063)</b>	(39,085)
物業存貨撇減		<b>(31,970)</b>	—
應佔合營企業溢利		<b>8,905</b>	—
經營溢利		<b>80,921</b>	53,827
融資成本	4	<b>(110,540)</b>	(137,144)
除稅前虧損	5	<b>(29,619)</b>	(83,317)
所得稅	6	<b>(30,117)</b>	(9,296)
本期內虧損		<b>(59,736)</b>	(92,613)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>其他全面(虧損)/收益(扣除所得稅)</b>			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算境外業務引致之匯兌差額		<b>(51,981)</b>	87,014
<hr/>			
本期內其他全面(虧損)/收益 (扣除所得稅)		<b>(51,981)</b>	87,014
<hr/>			
本期內全面虧損總額(扣除所得稅)		<b>(111,717)</b>	(5,599)
<hr/>			
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		<b>(87,234)</b>	(95,805)
非控股權益		<b>27,498</b>	3,192
		<b>(59,736)</b>	(92,613)
<hr/>			
以下人士應佔全面(虧損)/溢利總額：			
本公司擁有人		<b>(134,109)</b>	(8,256)
非控股權益		<b>22,392</b>	2,657
		<b>(111,717)</b>	(5,599)
<hr/>			
<b>每股虧損</b>			
— 基本	8	<b>0.01 港元</b>	0.07 港元
<hr/>			
— 攤薄	8	<b>0.01 港元</b>	0.07 港元
<hr/>			

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

		於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	56,688	59,195
投資物業	10	3,356,906	4,392,818
無形資產	11	9,092	12,122
		<b>3,422,686</b>	4,464,135
<b>流動資產</b>			
物業存貨		1,820,452	886,488
貿易及其他應收款項	12	224,917	185,142
應收貸款		41,458	38,424
按公平值列賬及在損益表 處理之金融資產		6,872	23,460
現金及現金等額		401,020	513,827
		<b>2,494,719</b>	1,647,341
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項	13	753,552	737,953
預收按金票據		—	377,603
合約負債		461,281	—
銀行及其他借貸	14	275,951	339,231
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		65,445	52,908
		<b>1,932,229</b>	1,883,695
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>562,490</b>	(236,354)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,985,176</b>	4,227,781

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>			
債券		<b>1,212,310</b>	1,254,581
銀行及其他借貸	14	<b>267,145</b>	357,023
可換股債券		<b>230,349</b>	226,279
遞延稅項負債		<b>428,434</b>	432,295
		<b>2,138,238</b>	2,270,178
<b>淨資產</b>			
		<b>1,846,938</b>	1,957,603
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>99,531</b>	99,531
儲備		<b>1,354,348</b>	1,488,780
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>			
		<b>1,453,879</b>	1,588,311
非控股權益		<b>393,059</b>	369,292
<b>權益總額</b>			
		<b>1,846,938</b>	1,957,603

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實總盈餘 千港元 (附註a)	股東出資 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換取債券 儲備 千港元 (附註c)	累計虧損 千港元	總額 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年一月一日 (經審核)	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
換算境外業務 引致之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	87,549	-	-	87,549	(535)	87,014
本期內其他全面 (虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	87,549	-	-	87,549	(535)	87,014
本期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,805)	(95,805)	3,192	(92,613)
本期內全面 (虧損)/收入總額	-	-	-	-	-	-	87,549	-	(95,805)	(8,256)	2,657	(5,599)
本期內轉換之 可換取債券	4,955	230,767	-	-	-	-	(59,541)	-	-	176,181	-	176,181
於二零一七年六月三十日 (未經審核)	16,588	3,304,196	945	2,215,409	664	(15,021)	(192,123)	90,660	(4,447,777)	973,541	356,047	1,329,588
於二零一八年一月一日 (經審核)	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
換算境外業務 引致之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(46,875)	-	-	(46,875)	(5,106)	(51,981)
本期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(46,875)	-	-	(46,875)	(5,106)	(51,981)
本期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,234)	(87,234)	27,498	(59,736)
本期內全面 (虧損)/收入總額	-	-	-	-	-	-	(46,875)	-	(87,234)	(134,109)	22,392	(111,717)
有關二零一七年供股 之交易成本	-	(323)	-	-	-	-	-	-	-	(323)	-	(323)
收購一間非全資附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,375	1,375
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	99,531	3,923,147	945	2,215,409	664	(15,021)	(81,281)	79,547	(4,769,062)	1,453,879	393,059	1,846,938

## 簡明綜合權益變動表

附註：

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

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

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
  - 將導致資產可變現價值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。
- (b) 股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。
- (c) 可換股債券儲備指在債券轉換或贖回前於權益確認的可換股債券轉換權。

## 簡明綜合現金流動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
經營業務所得／(所用)之現金淨額	<b>188,351</b>	(50,295)
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備之付款	<b>(5,970)</b>	(3,663)
投資物業之所得款項淨額	<b>(15,236)</b>	(5,393)
出售物業、廠房及設備之所得款項	<b>331</b>	-
出售按公平值列賬及於損益表處理之 金融資產之所得款項	<b>3,394</b>	-
已收銀行利息	<b>3,458</b>	2,397
投資業務所用之現金淨額	<b>(14,023)</b>	(6,659)
<b>融資業務</b>		
新造銀行借貸之所得款項	<b>34,351</b>	63,250
償還其他借貸	<b>(23,690)</b>	(13,800)
償還銀行借貸	<b>(154,396)</b>	(73,573)
贖回債券付款	<b>(58,112)</b>	-
收購一間非全資附屬公司所得現金流入淨額	<b>1,375</b>	-
支付有關二零一七年供股之交易成本	<b>(323)</b>	-
已抵押銀行存款減少	-	(16,100)
已付利息	<b>(67,864)</b>	(45,001)
融資業務所用之現金淨額	<b>(268,659)</b>	(85,224)

## 簡明綜合現金流動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
現金及現金等額減少淨額	<b>(94,331)</b>	(142,178)
於一月一日之現金及現金等額	<b>513,827</b>	330,102
外幣匯率變動之影響	<b>(18,476)</b>	(35,633)
於六月三十日之現金及現金等額	<b>401,020</b>	152,291

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

### 遵例聲明

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

除預期將在二零一八年年報財務報表反映之會計政策變動外，中期財務報表已按照二零一七年年報財務報表所採納之同一會計政策編製。有關會計政策之變動詳情載於附註 2。

管理層在編製符合香港會計準則第 34 號規定之中期財務報表時需作之判斷、估計及假設，會影響會計政策之應用以及按目前情況為基準計算之資產與負債、收入及支出之呈報金額。實際結果可能與該等估計有異。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量除外。

本集團已就此等中期財務報表首次採納下列由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。

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
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
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
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約之收益
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
香港會計準則第 40 號（修訂本）	投資物業轉撥
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

## 簡明綜合財務報表附註

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

採納經修訂香港財務報告準則對此等中期財務報表並無重大財務影響，且此等中期財務報表中採用的會計政策並無重大變動，下文所載者除外。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

本集團自二零一八年一月一日起採納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號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其載列金融資產、金融負債及買賣非金融项目的部分合約之確認及計量規定。

根據本集團的評估及按照過渡性規定，於二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號首次應用時不會存在追溯項目，且並無重大累計影響。

##### (i) 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要分類類別：按攤銷成本計量、按公平值列賬及於其他全面收益處理（「按公平值列賬及於其他全面收益處理」）及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」）。其取代香港會計準則第39號有關持作買賣投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值列賬及於損益表處理的金融資產的類別。香港財務報告準則第9號項下金融資產的分類基於管理金融資產的業務模式及合約現金流量特點。

本集團持有的非股本投資分為以下計量類別之一：

- 攤銷成本（如投資乃為收取純粹為本金及利息付款的合約現金流量而持有）。投資的利息收入使用實際利率法計算；
- 按公平值列賬及於其他全面收益處理 — 回收（如合約現金流量僅包括本金及利息付款，且持有投資的業務模式之目標同時透過收取合約現金流量及出售而實現）。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損於損益確認。當投資終止確認時，於其他全面收益累計的金額由權益回收至損益；或
- 按公平值列賬及於損益表處理（如投資不符合按攤銷成本計量或按公平值列賬及於其他全面收益處理（回收）的標準）。投資公平值變動（包括利息）於損益確認。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

#### (i) 金融資產及金融負債的分類 (續)

於股本證券的投資分類為按公平值列賬及於損益表處理，除非股本投資並非持作買賣，且投資首次確認時本集團選擇將投資指定為按公平值列賬及於其他全面收益處理(不回收)，令公平值的後續變動於其他全面收益確認。該選擇乃逐項工具作出，但只能在投資從發行人角度符合權益的定義時作出。作出該選擇時，於其他全面收益累計的金額仍然留在公平值儲備中(不回收)，直到投資被出售。出售時，於公平值儲備累計的金額(不回收)轉入保留盈利，不透過損益回收。來自股本證券投資之股息(不論分類為按公平值列賬及於損益表處理或按公平值列賬及於其他全面收益處理(不回收))於損益確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入主合約為該準則範圍內金融資產的合約的衍生工具不與主合約分開。相反，混合工具整體就分類進行評估。

並無金融資產就採納香港財務報告準則第9號而重新分類或重新計量，包括現金及現金等額、應收貸款、貿易及其他應收款項、按公平值列賬及於損益表處理的金融資產。

所有金融負債的計量類別仍然相同。

所有金融負債於二零一八年一月一日的賬面值未受首次應用香港財務報告準則第9號影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

##### (ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「**預期信貸虧損**」)模型取代香港會計準則第39號內的「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產有關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間早於根據香港會計準則第39號中「已產生虧損」會計模型進行確認。

本集團對按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等額、應收貸款、貿易及其他應收款項)應用新預期信貸虧損模型。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金缺額(即按照合約應付本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

預期現金缺額使用首次確認時就固定利率金融資產及貿易及其他應收款項釐定的實際利率或其約數貼現(如貼現影響重大)。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮無需過度成本或努力即可獲得的合理並有支持的資料。這包括有關過往事件、現行狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：為報告日期後12個月內預期因可能違約事件產生的虧損；及
- 終生預期信貸虧損：為預期信貸虧損模型適用的項目的預計年內預期因所有可能違約事件產生的虧損。

應收貿易款項的虧損撥備始終按等於終生預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損基於本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備總表估計，並就債務特定因素及對報告日期現行及預測整體經濟狀況的評估作出調整。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

#### (ii) 信貸虧損 (續)

##### 預期信貸虧損計量 (續)

就所有其他金融工具而言，本集團確認等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自首次確認起大幅增加，在此情況下，虧損撥備按等於終生預期信貸虧損的金額計量。

##### 信貸風險大幅增加

在評估自首次確認起金融工具的信貸風險是否大幅增加時，本集團將金融工具於報告日期評估的發生違約的風險與於首次確認日期評估的發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團認為，以下情況下發生違約事件：(i) 借款人不大可能向本集團悉數支付信貸義務，而本集團並無採取行動(如變現保證(如持有任何保證))的追索權；或(ii) 金融資產逾期90日。本集團考慮合理並有支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險自首次確認起是否大幅增加時考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)實際或預計會嚴重惡化；
- 債務人的經營業績實際或預計會嚴重惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人履行對本集團的義務之能力具有不利影響的現有或預測變動。

## 簡明綜合財務報表附註

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

##### (ii) 信貸虧損 (續)

##### 信貸風險大幅增加 (續)

視乎金融工具的性質而定，對信貸風險大幅增加的評估按個別或整體基準進行。當評估按整體基準進行時，金融工具基於共有信貸風險特點(如預期狀況及信貸風險評級)進行。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具的信貸風險自首次確認起的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整賬面值，惟按公平值列賬及於損益表處理的金融資產除外。

##### 信貸減值金融資產利息收入的計算基準

利息收入基於金融資產的總賬面值計算，除非金融資產信貸減值，在此情況下，利息收入基於金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否已信貸減值。當發生一項或多項事件，對金融資產的估計未來現金流量具有負面影響時，即金融資產已信貸減值。

金融資產已信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，如未能支付或拖欠利息或本金；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人具有不利影響的重大變動；或
- 抵押物之活躍市場因發行人的財政困難而消失。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

#### (ii) 信貸虧損 (續)

##### 撤銷政策

如並無收回的現實可能性，金融資產的總賬面值予以(部分或悉數)撤銷。當本集團認定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流在撤銷時償還款項時，一般屬此情況。

隨後收回早前撤銷的資產，於收回產生期間的損益中確認為減值撥回。

#### (iii) 過渡

因採納香港財務報告準則第9號而導致的會計政策變動已追溯應用，以下所述者除外：

- 與比較期間有關的資料未予重列。
- 評估乃基於二零一八年一月一日(本集團首次應用香港財務報告準則第9號之日)存在的事實及情況作出，以釐定持有金融資產的業務模式。
- 如於首次應用日期評估自首次確認起信貸風險是否已大幅增加將涉及過度成本或努力，則就該金融工具確認終生預期信貸虧損。

## 簡明綜合財務報表附註

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約之收益

##### 採納影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號客戶合約的收益，導致會計政策變動，並對於財務報表確認的金額作出調整。按照香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已追溯採納經修訂新規則，因此並無就二零一七年財政年度重列比較數字。總之，於二零一八年一月一日的期初資產負債表確認的金額已作出下列調整：

	香港會計準則 第18號 於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	香港財務 報告準則 第15號 於二零一八年 一月一日 的賬面值 千港元
貿易及其他應收款項	185,142	—	15,916	201,058
合約負債	—	377,603	15,916	393,519
預收按金	377,603	377,603	—	—

與客戶合約有關的資產及負債之呈列

本集團亦已變更資產負債表中以下金額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 有關物業銷售合約及租賃合約的合約負債早前計入預收按金(於二零一八年一月一日為約377,603,000港元)。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第15號客戶合約之收益 (續)

與客戶合約有關的資產及負債之呈列 (續)

早前會計政策變動的性質及影響之進一步詳情載列如下：

#### (a) 收入確認的時間

新收入準則不大可能對本集團確認來自農產品交易市場營運的租金收入之收入的方式造成重大影響，且銷售發展物業的收入確認未受到影響。本集團物業發展活動過往僅於中國內地進行。經計及合約條款、本集團的業務常規及中國大陸的監管環境，本集團評估認為，其物業銷售合約不符合逐步確認收入的標準，因此，物業銷售合約按時間點確認。本集團早前於簽署具有約束力的銷售協議時或各建築機關頒發相關佔用許可或合規證書時(以較遲者為準)確認物業銷售收入。根據香港財務報告準則第15號，物業銷售收入於法律轉讓完成時確認，即客戶有能力指示物業用途並已取得該物業絕大部分餘下利益時確認。

#### (b) 重大融資成分

就客戶付款至移交所承諾物業或服務期間超過一年的合約而言，交易價格應就融資部分的影響(如重大)作出調整。本集團評估認為，融資部分的影響不大。

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 分部呈報

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i) 經營農產品交易市場及(ii) 物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由行政總裁定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

#### 分部收益及業績

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
<b>營業額</b>								
外部銷售	192,181	156,693	134,649	208,661	-	-	326,830	365,354
<b>業績</b>								
分部業績	87,422	30,398	48,406	108,286	-	-	135,828	138,684
其他收益及								
其他淨收入	3,615	5,434	-	-	3,325	1,620	6,940	7,054
投資物業公平值之								
淨變動	5,849	1,826	-	-	-	-	5,849	1,826
物業存貨撇減	-	-	(31,970)	-	-	-	(31,970)	-
衍生金融工具之								
公平值變動	-	-	-	-	(13,063)	(39,085)	(13,063)	(39,085)
應佔合營企業溢利	-	-	-	-	8,905	-	8,905	-
未分配企業開支					(31,568)	(54,652)	(31,568)	(54,652)
經營溢利							80,921	53,827
融資成本	(19,240)	(23,468)	-	-	(91,300)	(113,676)	(110,540)	(137,144)
除稅前虧損							(29,619)	(83,317)
所得稅							(30,117)	(9,296)
本期內虧損							(59,736)	(92,613)

### 3. 分部呈報 (續)

#### 分部資產及負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
<b>資產</b>						
分部資產	3,868,475	4,857,923	1,831,678	886,488	5,700,153	5,744,411
未分配企業資產					217,252	367,065
綜合總資產					5,917,405	6,111,476
<b>負債</b>						
分部負債	1,584,027	1,643,907	330,771	286,828	1,914,798	1,930,735
未分配企業負債					2,155,669	2,223,138
綜合總負債					4,070,467	4,153,873

### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	19,099	31,822
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	148	290
債券之利息	79,543	93,282
承兌票據之利息	11,750	11,750
	110,540	137,144

## 簡明綜合財務報表附註

### 5. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已扣除下列項目：		
折舊及攤銷	10,352	9,857
衍生金融工具之公平值變動	13,063	39,085
出售物業、廠房及設備之虧損	150	124

### 6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅	28,186	5,351
遞延稅項		
— 暫時差異之產生及撥回	1,931	3,945
	30,117	9,296

由於本公司及其附屬公司於兩個期間均無產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅於中期財務報表內作出撥備。中國企業所得稅乃按期內就相關法律詮釋及慣例計算。中國企業所得稅稅率為25%（截至二零一七年六月三十日止六個月：25%）。

### 7. 股息

董事不建議派付回顧期間之任何中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

## 8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約87,234,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約95,805,000港元)及加權平均數約9,953,068,000股普通股(二零一七年一月一日起至二零一七年六月三十日止期間：約1,390,479,996股普通股)計算。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無任何已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 物業、廠房及設備之變動

於回顧期內，本集團以成本約5,970,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約3,663,000港元)收購物業、廠房及設備。

## 10. 投資物業

於回顧期內，本集團投資物業添置之成本及匯兌調整約為55,681,000港元及約60,142,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約5,393,000港元及126,190,000港元)。本集團之投資物業由估值師於二零一八年六月三十日進行公平估值。

於回顧期內，本集團有約995,557,000港元轉撥至物業存貨之投資物業(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

於回顧期內，賬面值約為1,628,204,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,824,077,000港元)之投資物業已就本集團之借款抵押予銀行。

投資物業分類為公平值等級項下的第3級(二零一七年十二月三十一日：第3級)。

## 簡明綜合財務報表附註

### 11. 無形資產

	經營權 千港元
<b>成本</b>	
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日(未經審核)	43,768
<b>累計攤銷及減值虧損</b>	
於二零一八年一月一日	31,646
期內攤銷開支	3,030
於二零一八年六月三十日(未經審核)	34,676
<b>賬面值</b>	
於二零一八年六月三十日(未經審核)	<b>9,092</b>
於二零一七年十二月三十一日(經審核)	12,122

以下可使用年期用於計算攤銷：

經營權 5年

牌照授權本公司之一間附屬公司自收購日期起五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1.5年內攤銷並減去減值虧損。

**12. 貿易及其他應收款項**

本集團設有界定受限制信貸政策評估各對手方或租戶的信貸質素。本集團密切監察收款，以降低與該等貿易應收款項有關的信貸風險。貿易應收款項主要包括應收租金。貿易及其他應收款項包括應收貿易款項約7,872,000港元(二零一七年十二月三十一日：約6,892,000 港元)，於各報告期之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日以內	<b>1,601</b>	3,321
超過90日但180日以內	<b>541</b>	281
180日以上	<b>5,730</b>	3,290
應收貿易款項總額	<b>7,872</b>	6,892
土地收購按金	<b>58,736</b>	58,299
其他按金	<b>12,077</b>	21,806
預付款項	<b>67,232</b>	36,882
其他應收款項	<b>79,000</b>	61,263
	<b>224,917</b>	185,142

**13. 按金及其他應付款項**

	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	<b>31,013</b>	32,892
應付工程款	<b>69,923</b>	100,852
已收按金	<b>81,693</b>	66,859
應付利息	<b>242,971</b>	233,815
其他應付稅項	<b>60,421</b>	61,185
其他應付款項	<b>267,531</b>	242,350
	<b>753,552</b>	737,953

## 簡明綜合財務報表附註

### 14. 銀行及其他借貸

	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	543,096	672,239
無抵押其他借貸	-	24,015
	<b>543,096</b>	696,254
須償還賬面值：		
一年內	275,951	339,231
一年以上但不超過兩年	172,261	230,295
兩年以上但不超過五年	88,961	114,721
五年以上	5,923	12,007
	<b>543,096</b>	696,254
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(275,951)	(339,231)
	<b>267,145</b>	357,023

- (a) 上述結餘包括浮息銀行借貸約425,293,000港元(二零一七年十二月三十一日：約531,206,000港元)，該筆借貸之利息按中國人民銀行提供之借貸利率變動而調整。年內，銀行徵收之平均年利率介乎約4.9%至6.7%(二零一七年十二月三十一日：每年約4.9%至6.7%)。利息每隔三十日重新定價一次。定息銀行借貸約117,803,000港元(二零一七年十二月三十一日：約141,033,000港元)按年利率約5.0%至7.8%(二零一七年十二月三十一日：每年約5.0%至7.8%)計息。於二零一七年十二月三十一日，其他借款約24,015,000港元，從一名人士取得，每年按約10%之固定年利率計息。

14. 銀行及其他借貸 (續)

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下:

	於 二零一八年 六月三十日 每年	於 二零一七年 十二月三十一日 每年
實際利率:		
定息借款	5%-7.8%	5%-10%
浮息借款	4.9%-6.7%	4.9%-6.7%

(c) 有抵押銀行借款由賬面值約2,211,874,000港元(二零一七年十二月三十一日:約2,344,805,000港元)之本公司投資物業及物業存貨作擔保。

15. 股本

	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定:				
每股面值0.01港元之普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足之普通股:				
於一月一日	9,953,067,822	99,531	1,163,344,637	11,633
因供股而發行股份	-	-	8,294,223,185	82,943
轉換可換股債券	-	-	495,500,000	4,955
於二零一八年六月三十日(未經審核) 及二零一七年十二月三十一日 (經審核)	9,953,067,822	99,531	9,953,067,822	99,531

## 簡明綜合財務報表附註

### 16. 公平值計量

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

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

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

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

#### 於簡明綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

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

## 16. 公平值計量 (續)

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>				
於二零一八年六月三十日(未經審核)				
按公平值列賬及在損益表處理				
之金融資產				
- 於香港上市之股本證券	140	-	-	140
衍生金融工具				
- 贖回購股權衍生部分	-	-	6,732	6,732
於二零一七年十二月三十一日(經審核)				
按公平值列賬及在損益表處理				
之金融資產				
- 於香港上市之股本證券	3,664	-	-	3,664
衍生金融工具				
- 贖回購股權衍生部分	-	-	19,796	19,796

## 17. 承擔

(a) 於二零一八年六月三十日，並無於中期財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
- 購入投資物業	247,101	260,148

## 簡明綜合財務報表附註

### 17. 承擔 (續)

(b) 於二零一八年六月三十日，根據不可註銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	於 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,369	1,520
一年後但五年內	242	760
	<b>3,611</b>	2,280

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。租約概不包含或然租金。

### 18. 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**」）

- 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。
  - 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；
  - 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部（「**商務部**」）及湖北工商行政管理局（「**湖北工商局**」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及

18. 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)

1. (續)

(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。

- 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。
- 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。
- 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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 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)

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)節第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。

18. 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，對本集團的影響可能包括(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。截至二零一八年六月三十日止六個月，白沙洲農副產品為本集團帶來以下各項金額：(i) 收入約 98,000,000 港元(佔本集團約 30%)；(ii) 本公司擁有人應佔溢利約 73,000,000 港元(本集團之本公司擁有人應佔虧損增加約 122%)；(iii) 資產約 1,581,000,000 港元(佔本集團約 27%)；(iv) 負債約 569,000,000 港元(佔本集團約 14%)；及(v) 本公司擁有人應佔權益總額約 1,012,000,000 港元(佔本集團約 55%)；
  - (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。於二零一八年六月三十日，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 225,000,000 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。

18. 訴訟 (續)

(B) 本公司及白沙洲農副產品於中國向王女士、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，湖北法院向訴訟各方發出通告，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。

(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。

**18. 訴訟 (續)****(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)其於二零零七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。
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二零零七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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 訴訟 (續)

#### (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。
9. 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。
10. 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。

18. 訴訟 (續)

(E) 本公司於湖北向王女士及天九發出令狀 (續)

11. 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。
12. 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。
13. 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%)。
14. 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

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 於二零一五年九月六日，武漢中級人民法院撤銷裁決，並將案件交由洪山區人民法院進行重審。
5. 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。
6. 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。
7. 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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 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審。
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」)，並尋求濟助，即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。

18. 訴訟 (續)

(H) 欽州宏進農副產品批發市場有限公司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。

(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(「江蘇天成」)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. 於二零一八年六月六日，清江浦區人民法院作出判決，下令淮安宏進向江蘇天成支付未支付建築款項人民幣10,754,152.17元連同利息。
3. 於二零一八年六月二十日，淮安宏進向淮安市中級人民法院上訴。本案現於淮安市中級人民法院審理。

18. 訴訟 (續)

(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，於二零一八年六月三十日，就董事所知，(i)本集團並無涉及任何重大訴訟或重大索償；及(ii)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。

**19. 重大關連人士交易**

除中期財務報表另有披露者外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

**(a) 與主要管理人員的交易**

本集團主要管理人員之酬金包括支付予本公司六名董事及四名最高薪酬僱員（截至二零一七年六月三十日止六個月：三名）之金額。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	5,497	5,756
離職後福利	67	73
	<b>5,564</b>	5,829

**(b) 融資成本**

於截至二零一八年六月三十日止期間，本集團向易易壹金融集團有限公司之一間全資附屬公司支付債券利息費用金額約5,412,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約12,943,000港元）。

**20. 財務擔保**

於二零一八年六月三十日，本公司一間全資附屬公司就一間銀行向我們項目客戶提供的貸款而提供擔保約213,000港元（二零一七年十二月三十一日：約7,576,000港元）。

**21. 比較數字**

若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列。

**22. 中期財務報表之批准**

中期財務報表於二零一八年八月十五日獲董事會批准及授權刊發。