

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

### 中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	4	778,857	790,059
經營成本		(387,962)	(448,698)
毛利		390,895	341,361
其他收益及其他淨收入		21,313	14,886
一般及行政開支		(234,876)	(238,735)
銷售開支		(50,356)	(43,590)
公平值變動及減值前經營溢利		126,976	73,922
投資物業公平值淨收益		4,507	52,068
衍生金融工具之公平值變動		(17,687)	(77,396)
物業存貨撇減		(66,371)	(83,361)
應佔合營企業溢利		10,352	5,262
出售附屬公司收益		39,846	—
經營溢利／(虧損)		97,623	(29,505)
融資成本	5(a)	(211,702)	(271,752)
除稅前虧損	5	(114,079)	(301,257)
所得稅	6	(65,240)	(36,314)

**綜合損益及其他全面收益表 (續)**  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>本年度虧損</b>		<b>(179,319)</b>	<b>(337,571)</b>
<b>其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
出售附屬公司時解除匯兌差額		1,353	—
換算境外業務引致之匯兌差額		(184,698)	267,902
本年度其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)		(183,345)	267,902
<b>本年度全面虧損總額(扣除所得稅)</b>		<b>(362,664)</b>	<b>(69,669)</b>
<b>以下人士應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		(212,596)	(340,970)
非控股權益		33,277	3,399
		(179,319)	(337,571)
<b>以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		(378,013)	(95,704)
非控股權益		15,349	26,035
		(362,664)	(69,669)
<b>每股虧損</b>			
—基本	8(a)	<b>(0.02) 港元</b>	<b>(0.18) 港元</b>
—攤薄	8(b)	<b>(0.02) 港元</b>	<b>(0.18) 港元</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		52,768	59,195
投資物業		3,165,921	4,392,818
無形資產		6,061	12,122
		<u>3,224,750</u>	<u>4,464,135</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		1,597,574	886,488
貿易及其他應收款項	9	250,431	185,142
應收貸款		40,327	38,424
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		2,175	23,460
現金及現金等額		488,415	513,827
		<u>2,378,922</u>	<u>1,647,341</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		776,193	737,953
預收按金		—	377,603
合約負債		652,362	—
債券		844,055	—
銀行及其他借貸		328,036	339,231
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		73,639	52,908
		<u>3,050,285</u>	<u>1,883,695</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(671,363)</u>	<u>(236,354)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,553,387</u>	<u>4,227,781</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>		
債券	182,192	1,254,581
銀行及其他借貸	120,003	357,023
可換股債券	234,747	226,279
遞延稅項負債	421,081	432,295
	<u>958,023</u>	<u>2,270,178</u>
<b>淨資產</b>	<u><b>1,595,364</b></u>	<u><b>1,957,603</b></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	99,531	99,531
儲備	1,109,440	1,488,780
	<u>1,208,971</u>	<u>1,588,311</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,208,971	1,588,311
非控股權益	386,393	369,292
	<u>1,595,364</u>	<u>1,957,603</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>1,595,364</b></u>	<u><b>1,957,603</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國農產品交易有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司統稱「**本集團**」為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

本集團主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事農產品交易市場之物業管理及銷售。綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本公司功能貨幣。除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(「**千港元**」)。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

(i) 持續經營基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約179,319,000港元，而截至該日，本集團之流動負債較其流動資產超出約671,363,000港元。在編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。董事已採納持續經營基準編製綜合財務報表，並已實施以下措施以改善本集團的營運資金、流動資金以及現金流狀況：

(1) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支採取措施以緊縮成本控制，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

(2) 所需融資額度

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度之後及截至本公佈日期，本集團已償還本金總額約50,000,000港元之二零一九年債券，本集團可能與債券持有人磋商續期(如必要)。

(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(「法院」)授出一項禁制令(「禁制令」)，有效期直至進一步法院令狀及／或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)向任何第三方對兩份文據(據稱是本公司分別與王女士及天九訂立之買賣協議之承兌票據)(該兩份文據統稱(「文據」))作出背書、分配、轉讓或磋商。

本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予承諾（「承諾」），不對文據背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步法院令狀為止。根據承諾，該等文據將不再到期須由本公司支付。於二零一八年十二月三十一日，文據錄得的賬面值約為376,000,000港元，應付利息約為236,738,000港元（計入其他應付款項下）。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之前述多項措施或安排，以及前述措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥日後可能產生之任何負債，以及將非流動資產和負債分別重列為流動資產和負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

## **(ii) 計量基準**

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，誠如下文載列之會計政策內闡述。歷史成本一般根據交換資產所付代價之公平值釐定。

歷史成本一般根據交換貨品或服務所付代價之公平值釐定。公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋(「新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
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
香港財務報告準則第28號 (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的一部分
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



上述新訂香港財務報告準則已根據各準則及修訂的相關過渡條文應用，致使下文所述的會計政策、呈報金額及／或披露發生變動。

**(a) 對綜合財務報表之影響**

下表列示就各單獨項目確認的調整。並無載列不受應用新訂香港財務報告準則影響的項目。因此，已披露的小計及總計未能按所列數字重新計算。有關調整於下文按準則詳述。

綜合財務狀況表 (摘錄)	二零一七年 十二月三十一日 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	185,142	(998)	15,916	200,060
應收貸款	38,424	(187)	—	38,237
<b>流動負債</b>				
預收按金	377,603	—	(377,603)	—
合約負債	—	—	393,519	393,519
<b>流動負債淨額</b>	<b>(236,354)</b>	<b>(1,185)</b>	<b>—</b>	<b>(237,539)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,227,781</b>	<b>(1,185)</b>	<b>—</b>	<b>4,226,596</b>
<b>淨資產</b>	<b>1,957,603</b>	<b>(1,185)</b>	<b>—</b>	<b>1,956,418</b>
<b>資本及儲備</b>				
儲備	1,488,780	(1,004)	—	1,487,776
非控股權益	369,292	(181)	—	369,111
<b>權益總額</b>	<b>1,957,603</b>	<b>(1,185)</b>	<b>—</b>	<b>1,956,418</b>

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」後之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對並未於二零一八年一月一日(首次應用日期)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，亦未對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值之間任何差額乃於期初保留溢利及其他權益項目確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

下表顯示於二零一八年一月一日首次應用當日，須應用預期信貸虧損之金融資產及金融負債及其他項目在香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下之分類及計量(包括減值)。

根據所選擇的過渡法，本集團確認首次應用香港財務報告準則第9號的累計影響，作為對二零一八年一月一日期初權益結餘的調整。比較資料不予重列。下表載列受香港財務報告準則第9號影響的綜合財務狀況表中各項目確認期初結餘調整的概要。

	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	首次應用香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	於二零一八年 一月一日 千港元
貿易及其他應收款項	185,142	(998)	184,144
應收貸款	38,424	(187)	38,237
儲備	1,488,780	(1,004)	1,487,776
非控股權益	369,292	(181)	369,111
	<u>2,081,638</u>	<u>(1,369)</u>	<u>2,080,269</u>

(i) 分類及計量

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（如投資的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。

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保持不變。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號顯著影響。

**(ii) 預期信貸虧損模式下的減值**

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，對全部貿易應收款項使用終生預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，餘額根據內部信用評級及/或逾期分析分組。因此，本集團已按相同基準估計貿易應收款項之預期虧損率。

除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，按攤銷成本計量之其他金融資產(包括按金、其他應收款項、應收貸款及銀行結餘)之預期信貸虧損，按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準評估，乃由於自首次確認以來信貸風險並無顯著增加。

於二零一七年十二月三十一日所有虧損撥備(包括按攤銷成本計量之貿易應收款項及其他金融資產)與於二零一八年一月一日之期初虧損撥備之對賬如下：

	貿易及 其他應收款項 千港元	應收貸款 千港元	總計 千港元
於二零一七年 十二月三十一日 - 香港會計準則第39號	12,209	—	12,209
透過期初累計虧損 重新計量之金額	817	187	1,004
透過期初非控股權益 重新計量之金額	181	—	181
於二零一八年一月一日	<u>13,207</u>	<u>187</u>	<u>13,394</u>

(c) 香港財務報告準則第15號客戶合約之收益

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號客戶合約之收益，導致會計政策變動及對財務報表確認之金額作出調整。根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，過往期間之比較數字未獲重列。總括而言，於初步應用日期(二零一八年一月一日)於資產負債表確認之金額作出以下調整：

	香港會計準則 第18號 於二零一七年 十二月三十一日 之賬面值 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 之賬面值 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)	—	—

(i) 與客戶合約有關之資產及負債之呈列

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)。
- 於首次應用日期，應付代價金額約15,916,000港元產生自銷售物業合約(為無條件)，因此該結餘已確認至其他應收款項及合約負債。

(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

收入按時間點確認。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發出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。

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>4</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>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>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	材料之定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</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(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>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

#### 4. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業配套服務、(iii)經營農產品交易市場之佣金收入、(iv)物業銷售；(v)金融服務收入及(vi)食品及農副產品採購所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額(扣除折扣及銷售相關稅)分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶合約收益：		
於某個時間點確認		
物業配套服務之收益	84,688	74,174
經營農產品交易市場之佣金收入	94,827	80,304
物業銷售之收益	399,772	449,203
金融服務收入	24	789
食品及農副產品採購	4,410	—
	<u>583,721</u>	<u>604,470</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	195,136	185,589
	<u>778,857</u>	<u>790,059</u>

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

## 分部收益及業績

本集團當前及過往年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額								
外部銷售	<u>379,085</u>	<u>340,856</u>	<u>399,772</u>	<u>449,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>778,857</u>	<u>790,059</u>
業績								
分部業績	<u>125,985</u>	<u>101,628</u>	<u>73,440</u>	<u>77,441</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>199,425</u>	<u>179,069</u>
其他收益及 其他收入	14,561	10,986	—	—	6,752	3,900	21,313	14,886
投資物業公平值淨 收益	4,507	52,068	—	—	—	—	4,507	52,068
衍生金融工具之 公平值變動	—	—	—	—	(17,687)	(77,396)	(17,687)	(77,396)
物業存貨撇減	—	—	(66,371)	(83,361)	—	—	(66,371)	(83,361)
應佔一間合資公司 之溢利	—	—	—	—	10,352	5,262	10,352	5,262
出售附屬公司收益	—	—	—	—	39,846	—	39,846	—
未分配企業開支							<u>(93,762)</u>	<u>(120,033)</u>
經營溢利／(虧損)							<u>97,623</u>	<u>(29,505)</u>
融資成本	(33,204)	(42,607)	—	—	(178,498)	(229,145)	<u>(211,702)</u>	<u>(271,752)</u>
除稅前虧損							<u>(114,079)</u>	<u>(301,257)</u>
所得稅							<u>(65,240)</u>	<u>(36,314)</u>
年內虧損							<u>(179,319)</u>	<u>(337,571)</u>



呈報分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同。業務分部指未分配中央行政成本、董事薪酬、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利／(虧損)。此乃就資源分配及分部表現評估而向主要營運決策人匯報之方式。

上表呈報收益顯示外界客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一七年：無)。

## 分部資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	3,702,285	4,857,923	1,626,386	886,488	5,328,671	5,744,411
未分配企業資產					275,001	367,065
綜合資產總值					<u>5,603,672</u>	<u>6,111,476</u>
<b>負債</b>						
分部負債	1,563,833	1,643,907	455,921	286,828	2,019,754	1,930,735
未分配企業負債					1,988,554	2,223,138
綜合負債總值					<u>4,008,308</u>	<u>4,153,873</u>

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除按公平值列賬及在損益表處理之金融資產及企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。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。

## 其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本開支								
— 其他(附註(i))	64,287	39,259	—	—	2,706	860	66,993	40,119
投資物業公平值								
— 之淨收益	4,507	52,068	—	—	—	—	4,507	52,068
衍生金融工具之								
— 公平值變動	—	—	—	—	(17,687)	(77,396)	(17,687)	(77,396)
物業存貨撇減	—	—	(66,371)	(83,361)	—	—	(66,371)	(83,361)
按公平值列賬及								
— 在損益表處理								
— 之金融資產未變現								
— (虧損)/溢利	—	—	—	—	(213)	211	(213)	211
折舊及攤銷	18,379	18,141	—	—	1,490	2,512	19,869	20,653
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	—	—	—	—	(3,776)	(1,561)	(3,776)	(1,561)
出售附屬公司收益	—	—	—	—	39,846	—	39,846	—

### 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

截至二零一八年及二零一七年止年度，並無其他單一客戶貢獻本集團10%或以上之收益。

## 地區資料

於報告期末，本集團全部收益乃產生自位於中國之外部客戶，及本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，無須呈列就分部資產賬面值或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除：

### (a) 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	34,085	64,649
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	28,317	36,422
債券利息	126,673	146,699
減：一分類為已資本化作物業存貨之金額	(873)	—
	<u>211,702</u>	<u>271,752</u>

借貸之加權平均資本化率為每年7.39% (二零一七年：無)。

### (b) 員工成本 (包括董事酬金)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
向界定供款退休計劃供款	251	459
薪金、工資及其他福利	79,433	107,746
	<u>79,684</u>	<u>108,205</u>

(c) 其他項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
折舊及攤銷	19,869	20,653
出售物業、廠房及設備之虧損	410	194
核數師酬金		
— 審核服務	2,200	2,200
— 其他服務	280	724
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	1,574	2,185
提早贖回可換股債券之虧損	—	5,419
提早贖回債券之虧損	3,776	1,561
衍生金融工具之公平值變動	17,687	77,396
在損益表處理之金融資產未變現 虧損／(收益)	213	(211)
在損益表處理之金融資產未變現 虧損總額	17,900	77,185
貿易應收款項、其他應收款項及 應收貸款減值虧損	1,642	7,968
物業存貨成本	286,301	346,487

6. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

綜合全面收益表內稅項指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 中國企業所得稅	54,259	28,934
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	10,981	7,380
	65,240	36,314

由於本集團於截至二零一八年及二零一七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%（二零一七年：25%）。

## 7. 股息

董事不建議派付分別截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之股息。

## 8. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約212,596,000港元(二零一七年：本公司擁有人應佔虧損約340,970,000港元)及年內加權平均已發行普通股數目9,953,067,822股(二零一七年：年內已發行1,903,573,798股普通股)計算。截至二零一七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截至二零一七年十二月三十一日止年度完成之供股之影響調整及重列。

### (b) 每股攤薄虧損

由於未償還之可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄影響，故截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9. 貿易及其他應收款項

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
90日以內	1,887	3,321
超過90日但180日以內	482	281
180日以上	5,986	3,290
	<u>8,355</u>	<u>6,892</u>

本集團一般給予其貿易客戶30天之平均信貸期。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和信譽後，根據客戶的評估報告而延長信貸期。

## 核數師報告之摘選

下文乃摘錄自獨立核數師就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表發出的報告：

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實及公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 關於持續經營的重大不確定因素

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2(b)，當中指出 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生約179,319,000港元之淨虧損，而截至該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約671,363,000港元。如附註2(b)所載，該等事宜或狀況，連同附註2(b)所載其他事宜顯示存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

## 管理層討論及分析

### 財務業績概要

#### 營業額、毛利及分部業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約 779,000,000 港元，較上一財政年度減少約 11,000,000 港元。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 十二月三十一日止年度			截至二零一七年 十二月三十一日止年度		
	經營農產品 交易市場	物業銷售	總計	經營農產品 交易市場	物業銷售	總計
營業額	379	400	779	341	449	790
毛利	278	113	391	238	103	341
分部業績	126	73	199	102	77	179
毛利佔營業額之百分比	73%	28%	50%	70%	23%	43%
分部業績佔營業額之百分比	33%	18%	26%	30%	17%	23%

本集團錄得營業額約 779,000,000 港元，較上一財政年度約 790,000,000 港元減少約 1%，主要由於確認的物業銷售減少所致。本集團錄得毛利及分部業績分別為約 391,000,000 港元及約 199,000,000 港元（二零一七年：分別約 341,000,000 港元及約 179,000,000 港元），較上一財政年度分別增加約 15% 及增加約 11%。毛利及分部業績增加主要由於租金收入增加以及實行有效的成本節省政策所致。

#### 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 21,000,000 港元（二零一七年：約 15,000,000 港元）。增加主要由於利息收入上升。

## 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約235,000,000港元(二零一七年：約239,000,000港元)。減少主要由於本回顧年度實施節省成本措施所致。銷售開支約50,000,000港元(二零一七年：約44,000,000港元)。銷售開支增加主要由於二零一八年的銷售及推廣活動增加所致。融資成本約212,000,000港元(二零一七年：約272,000,000港元)，該減幅主要由於提前償還債務所致。

## 投資物業公平值淨收益及物業存貨撇減

投資物業公平值之淨收益約5,000,000港元(二零一七年：淨收益約52,000,000港元)。淨收益減少主要由於開封宏進農副產品交易市場(「開封市場」)及淮安宏進農副產品交易市場(「淮安市場」)之公平值減少。物業存貨價值撇減約67,000,000港元(二零一七年：約83,000,000港元)，主要由於撇減開封市場、淮安市場及盤錦宏進農副產品交易市場(「盤錦市場」)之物業存貨所致。

## 衍生金融工具之公平值變動

於本回顧年度，衍生金融工具之公平值淨虧損約18,000,000港元(二零一七年：約77,000,000港元)，此乃由於本年度內本公司之股價下跌所致。

## 本公司擁有人應佔虧損

於本回顧年度，本公司擁有人應佔虧損約213,000,000港元，而上一財政年度則為虧損約341,000,000港元。於本回顧年度，公平值變動及減值、利息及稅項前經營溢利約為127,000,000港元及經營溢利約為98,000,000港元(二零一七年：分別為溢利約74,000,000港元及虧損約30,000,000港元)。本公司擁有人應佔虧損減少乃主要由於與截至二零一七年十二月三十一日止財政年度相比：(i)出售持有一幅土地之附屬公司使收益增加；(ii)於本回顧年度提前償還債務使融資成本減少；及(iii)二零一六年發行之可換股票據產生之衍生金融工具公平值虧損減少。



## 股息

董事不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零一七年：無)。本公司於本回顧年度並無向本公司之股東派付二零一八年中期股息(二零一七年：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。為配合未來發展及向我們的客戶提供更全面服務，以及貫徹為本公司股東帶來長遠裨益之企業方針與目標，本集團致力使收入來源多元化。從全資擁有農產品市場的傳統經營模式，發展到與當地夥伴合作，本集團更進一步採納輕資產模式。憑藉在行業內享有聲譽的優勢，近年我們已開始提供管理服務。於二零一八年，我們向中國隨州一名當地夥伴作出小額投資並提供管理服務，讓其以我們的品牌營運其農產品市場。於本回顧年度，本集團進一步將其業務範圍延伸至向客戶提供食品及農副產品採購服務。於本回顧年度，本集團市場之經營表現及市場地位均穩步提升。

## 農產品市場

### 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。於二零一八年，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「中國農產品十佳市場」。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。

於本回顧年度，由於租金上調，武漢白沙洲市場的營業額較上一財政年度大幅增加。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，並繼續對社會作出重大貢獻。

### 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，黃石市場已成為本集團於中國湖北省的合營項目之一。黃石市場之已訂約經營面積約為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，透過增加蔬菜及農副產品的交易，黃石市場與武漢白沙洲市場產生協同作用。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。於本回顧年度，黃石市場的營業額約為16,000,000港元，與上一財政年度相比維持穩定。

### 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中國湖北省的第三個項目，佔地約240,000平方米。隨州市場一期集中蔬果交易。本集團採用輕資產營運模式，透過取得合同經營權於中國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，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已逐步改善，出租率及汽車流量均令人滿意。於本回顧年度，洛陽市場為本集團作出積極貢獻。於二零一八年，洛陽市場榮獲中國市場學會批發市場發展委員會授予「最具影響力品牌市場」及榮獲中國洛陽市工商局授予「文明誠信經營示範市場」。於二零一八年，洛陽市場之經營收入轉虧為盈。

### 濮陽市場

濮陽宏進農副產品交易市場(「**濮陽市場**」)是我們與中國河南省地方夥伴合作發展的合營項目。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22%。

### 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。於本回顧年度，本公司已實施多項經營策略，以改善開封市場的市場表現。

## 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，設有多種市場舖位及多層貨倉。玉林市場第二期之發展項目為本集團之新增長動力。於二零一八年，玉林市場榮獲廣西地區食品藥品監督管理局授予「廣西食品安全示範批發市場」。作為一個充滿動力的農產品交易市場，玉林市場的持續卓越表現，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，本回顧年度錄得收益較上一財政年度增長約27%，收益增長的主要原因之一，為本回顧年度確認的物業銷售金額由上一財政年度約298,000,000港元上升至約394,000,000港元。

### 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。於本回顧年度，本集團專注提升該市場之經營表現，使其經營營業額較上一財政年度增加約18%。

## 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。市場設有多種市場舖位、貨倉及冷藏庫。徐州市場為徐州市及中國江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集。

徐州市場的經營表現穩健。作為本集團之一個成熟市場，徐州市場於本回顧年度的營業額約為46,000,000港元，與上一財政年度相近。

### 淮安市場

淮安市場的已訂約經營面積約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開始營運，預期淮安市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。於本回顧年度，本公司與於二零一七年九月成立的合資公司的合作夥伴發生法律糾紛，有關詳情於根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）規定將予刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報內綜合財務報表附註36披露。

## 遼寧省

### 盤錦市場

盤錦市場第一期的建築面積約50,000平方米，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。於本回顧年度，本公司管理層透過在盤錦市場定期舉行交易會，以擴大業務範圍，並改善其表現。

## 食品及農副產品採購

由於越來越多項目經營日趨成熟平穩，本集團有見市場的食品及農副產品採購服務需求強勁。因此，本集團於本回顧年度策略性涉足食品及農副產品採購業務。憑藉本公司於市場滲透、產品知識、價格、質素敏感度以及供應商網絡方面的優勢，本集團已於武漢白沙洲市場啟動其首個試點。此新業務正逐步完善。管理層將密切監察此新業務之表現，且將於該業務模式成熟後向其他市場推出此新服務。

## 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。我們的網站及手機應用程式構建的交易平台為客戶提供一站式購物體驗。於本回顧年度，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

隨著資訊科技系統及互聯網網絡在我們的營運中發揮重要作用，本集團已指派專業人士監控及評估潛在網絡風險。硬件及軟件均按照本公司適當的政策追蹤。潛在網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題，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，以將本公司的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，有效的政策和程序已落實，以避免數據欺詐或盜竊風險。

## 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。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約488,000,000港元(二零一七年：約514,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約5,604,000,000港元(二零一七年：約6,111,000,000港元)及約1,595,000,000港元(二零一七年：約1,958,000,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約1.0(二零一七年：約1.0)，即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額約2,085,000,000港元(二零一七年：約2,553,000,000港元)(扣除現金及現金等額約488,000,000港元(二零一七年：約514,000,000港元))除以股東資金約1,595,000,000港元(二零一七年：約1,958,000,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，計息債務總額約2,085,000,000港元(二零一七年：約2,553,000,000港元)，與總資產約5,604,000,000港元(二零一七年：約6,111,000,000港元)之比率為約37%(二零一七年：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、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」)。於本回顧年度，概無可換股票據由可換股票據持有人轉換為股份。於二零一八年十二月三十一日，已發行未償還的可換股票據之本金金額為264,800,000港元。

## 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約214,000,000港元(二零一七年：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。於二零一八年十二月三十一日，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之客戶之貸款(二零一七年：約8,000,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約1,669,000,000港元之若干投資物業及物業存貨(二零一七年：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。本集團的業務活動面臨外匯風險，主要產生自其於中國大陸的營運及以人民幣計值的若干銀行存款。目前，本集團並無外匯對沖政策。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

於二零一八年十二月三十一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：

	二零一八年		二零一七年	
	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	1,026	11%	1,255	11%
可換股票據	235	12%	226	12%
金融機構借貸	448	6%	672	6%
非金融機構借貸	0	0%	24	10%
承兌票據	376	5%	376	5%
總計	<u>2,085</u>		<u>2,553</u>	

附註：

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

於二零一八年十二月三十一日，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二零一九年一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，將於根據上市規則規定將予刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報內綜合財務報表附註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、發行股份以及計息銀行／非金融機構貸款為本集團於本回顧年度營運的一般資金來源。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其將有足夠財政資源履行其財務責任。為滿足計息債務及業務資本支出，本集團不時考慮各種股本及債務融資方案，包括但不限於配售新股份、以供股方式發行新股份、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 電子商務業務的合約安排

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

## 有關持續經營的重大不確定性

### 編製綜合財務報表時採用持續經營假設

本公司在編製綜合財務報表時採納持續經營基準，並已實施以下措施，以改善本集團的營運資金與流動資金及現金流。首先，本集團正採取措施嚴格控制各種成本及開支，並銷售物業，以改善現金流營運。其次，本集團正在與多家銀行磋商，以取得必要融資滿足本集團近期的營運資金及財務需要。第三，本公司已取得香港原訟法庭的法院命令，在法院訴訟有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」)已作出承諾(「承諾」)不會背書、分配、轉讓或磋商兩份文據(於買賣協議中據稱為承兌票據)(「文據」)，以及不會強制要求於出具文據時付款。根據承諾，本公司將不再須於文據到期時付款。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**

於二零一八年十二月三十一日，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、樓齡、性質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

於二零一八年十二月三十一日，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；(2)難以取得足夠融資(包括股權及債務融資)以支持我們資本密集的農產品交易市場；(3)保持或提升我們於農產品交易市場行業的競爭地位；(4)保持或提高我們的農產品交易市場出租率；(5)取得開發、建設、營運及收購農產品交易市場的所有必要牌照及許可；及(6)中國國家及地方的法律及法規變動及修訂對本集團的營運及發展的影響，尤其是有關農產品交易市場的法律及法規。

## 對僱員、客戶及供應商之依賴

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

## 環境政策及表現

在農產品交易市場的建設及營運過程中，其發展及營運受各種與環境有關的法律及法規所規限。在建設及營運市場時所產生的廢物和污水是對環境構成的主要影響。本集團已在所有重大方面遵守中國環保法，並委聘獨立環境顧問對我們所有建設項目進行環境影響評估。迄今已開展的環境調查並無顯示預期對我們的經營狀況造成重大不利影響的任何環境責任。各市場建設完成後，環境部門將巡查市場，以確保遵守所有適用的環境標準。我們所有的建設項目均遵從「中國環境保護法」訂明的「三同時」原則。有關環境法律及法規對我們的營運及環境政策所帶來影響的更多詳情，請參閱將根據上市規則之規定刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報內之環境、社會及管治報告。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司

### 回購及註銷票據

於二零一八年一月至三月期間，本公司已完成購入及隨後註銷部分未償還本金總額為110,000,000港元二零二四年到期的1%票據（「上市票據」）。於二零一八年十二月三十一日，本金金額為290,000,000港元的上市票據仍未償還。

### 出售於玉林市持有一幅土地的附屬公司

於二零一八年八月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售本公司之一間間接全資附屬公司之全部已發行股本，代價為人民幣78,000,000元（相當於約88,000,000港元）。該附屬公司間接持有一幅位於中國玉林市總規劃地盤面積為73,333.51平方米之土地。出售已於二零一八年十月十日完成，其中本集團錄得出售收益約40,000,000港元。該出售產生之所得款項淨額（經扣除其他相關開支及有關稅項）約為人民幣72,700,000元（相當於約82,400,000港元），其中約70,000,000港元用於償還債務及有關利息，而約12,400,000港元用作一般營運資金。

## 於二零一七年公佈之供股所得款項用途

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。所得款項淨額總額約697,000,000港元已按擬定用途使用，其中(i)約110,000,000港元已按擬定用途用於抵銷本公司向易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)一間附屬公司發行之債券之未償還本金金額；(ii)約37,000,000港元已按擬定用途用於償還易易壹一間附屬公司持有之可換股票據之未償還本金金額；(iii)約100,000,000港元已按擬定用途用於償還本集團結欠宏安集團有限公司(「宏安」)一間附屬公司之貸款之未償還本金金額；(iv)約205,000,000港元已按擬定用途用於償還易易壹、位元堂藥業控股有限公司及宏安之附屬公司持有／結欠彼等之債券、貸款及可換股票據之未支付利息；(v)約235,000,000港元已按擬定用途用於償還本集團結欠獨立第三方之未償還債務；及(vi)約10,000,000港元已按擬定用途用作本集團之一般營運資金。

## 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、二零一七年五月十一日及二零一八年十二月二十七日之公佈，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。

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

於二零一七年四月十八日，本公司收到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。本公司於二零一八年十二月二十四日收到北京市高級人民法院日期為二零一八年十二月二十日的判決（「十二月二十日判決」）。依據十二月二十日判決，北京市高級人民法院駁回王女士及天九的上訴，並維持北京市第二中級人民法院原判（載於三月三十一日判決）。換言之，批准將不予撤銷並繼續有效，及根據中國法律本公司繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

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爭議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，請參閱根據上市規則規定將予刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報內綜合財務報表附註36。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共聘用1,229名(二零一七年：1,355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。本公司已於二零一二年五月三日採納一項購股權計劃，主要目的是讓經甄選合資格人士取得購股權，以獎勵他們對本集團的貢獻。於本回顧年度，概無授出任何購股權。

## 前景

於本回顧年度，中國經濟整體維持穩定發展的同時，呈現發展的正面跡象。展望二零一九年，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、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，打造一個全國農產品交易市場網絡。

農業事項仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零一九年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零一九年一號文件」。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，本集團已採取進一步措施，透過以「輕資產」策略與不同的夥伴合作，以擴充其於中國的經營／覆蓋範圍。近期，本集團與業主(作為當地夥伴)合作獲得湖北省隨州市場的管理權。憑藉在行業的領先地位優勢，本集團有信心上述策略及業務模式將為本公司及其股東整體帶來長遠裨益。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司完成購入及隨後註銷1,000,000,000港元中期票據計劃項下本金總額為110,000,000港元的部分未償還上市票據。於二零一八年十二月三十一日，本金金額為290,000,000港元的上市票據仍未償還。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十九日及二零一八年三月八日的公告。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述事項有所偏離：

### 守則條文第A.2.1條

董事會主席陳振康先生亦兼任行政總裁，偏離《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條。陳先生擁有豐富之行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、戰略決策及營運管理，此對提升應對瞬息萬變之商業環境之效率而言具有極大價值。本集團之日常業務營運於陳先生監管下由多名經驗豐富的人員負責。此外，鑒於董事會之三名執行董事及三名獨立非執行董事均具備本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗，故董事會相信，董事會之運作足以確保權力與職權之平衡。本公司將繼續檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其關於董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，本公司確認於截至二零一八年十二月三十一日止整個年度內全體董事均已遵守《標準守則》所載之標準規定。

## 審核委員會

審核委員會已按照上市規則規定成立，以(其中包括)檢討和監督本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即王炳源先生、吳日章先生及劉經隆先生，並由王炳源先生擔任主席。審核委員會與管理層及本公司核數師已審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 刊發全年業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnagri-products.com](http://www.cnagri-products.com))刊發。本公司二零一八年年報載有上市規則規定之全部資料，將適時寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

承董事會命

**CHINA AGRICULTURAL PRODUCTS EXCHANGE LIMITED**

**中國農產品交易所有限公司**

主席兼行政總裁

**陳振康**

香港，二零一九年三月十四日

於本公佈日期，執行董事為陳振康先生、梁瑞華先生及游育城先生；及獨立非執行董事為吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生。