



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 年報



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C004888

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
- 33 環境、社會及管治報告
- 45 企業管治報告
- 56 董事會報告

財務報表

- 65 獨立核數師報告
- 70 綜合損益及其他全面收益表
- 72 綜合財務狀況表
- 74 綜合權益變動表
- 75 綜合現金流動表
- 77 綜合財務報表附註
- 174 五年財務概要

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
王炳源先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)

審核委員會

王炳源先生，主席
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
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
王炳源先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
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
王炳源先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
陳振康先生
梁瑞華先生

公司秘書

張展華先生



公司資料

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>



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」)向各股東提呈截至二零一八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779,000,000港元(二零一七年：約790,000,000港元)，受惠年內成本控制措施奏效，營運費用減省達22%。本集團公平值變動及減值前經營溢利由二零一七年約74,000,000港元，改善至本年度約127,000,000港元。本公司擁有人應佔虧損約213,000,000港元(二零一七年：本公司擁有人應佔虧損約341,000,000港元)。

主席報告

業務環境

二零一八年為中華人民共和國（「中國」）經濟改革開放四十年，中國國務院發佈《鄉村振興戰略規劃（2018-2022年）》，提出加快構建農村物流基礎設施，鼓勵商貿、運輸等企業擴大在農村地區的設施網路佈局。政府亦鼓勵加快農村物流網路及有條件的地區建設面向農村地區的配送中心，為振興農村產業、促進農業現代化提供更有利的政策條件。

「一帶一路」戰略部署政策亦有效加強內地與沿線國家和地區企業交流，進一步拓展國內和國際市場，促進與東盟地區批發市場和採購商對接，刺激農產品貿易。港珠澳大橋在二零一八年十月正式通車，不但加強香港、澳門及珠海三地聯繫，且大大改善珠三角一帶的人流、物流和資金流，繼而貫通珠三角與東盟國家的通道，推動農產品國內外銷售增長，為本集團農產品交易市場業務帶來龐大商機。

業務回顧

年內，本集團繼續整合外部及內部資源，加強成本控制，提升營運效益，現時已初見成效。本集團持續實行一系列供應商管理、顧客關係及產品品質管理改善工程，提升企業形象，並積極透過輕資產營運策略及拓展多元化業務，增加收入來源，提升品牌優勢，強化整體競爭優勢。響應國家「互聯網+」電商發展政策，本集團於二零一八年全面推進網絡結合實體經營策略，目前本集團於內地管理合共十一個農產品交易市場，遍及武漢、黃石、隨州、洛陽、濮陽、開封、玉林、欽州、徐州、淮安及盤錦，年內亦首度與國內電子商貿公司合作，試行代檢配送業務，促進農產品交易市場業務，支持國家農貿的建設及發展。

主席報告

業務發展

輕資產營運模式

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夥夥伴，以降低業務擴張時的資金壓力，強化本集團的資金流，藉此提升營運效率，改善資本回報。隨州白沙洲農副產品交易市場（「隨州市場」）為本集團採用輕資產營運模式，於二零一八年三月透過與一名獨立第三方成立合營公司所共同經營的項目。隨州市場年內已開始為本集團貢獻收入，預計將在本集團的策略引導下更趨成熟。

於中國境內管理及銷售農產品交易市場之物業

本集團積極物色合適商機，發揮自身農產品交易市場營運經驗。響應內地政府農業電商政策，本集團結合電商渠道，增加收入來源。年內，本集團與電子商貿公司合作，提供「代購代檢，分包到點」服務，並以武漢白沙洲農副產品交易市場（「武漢白沙洲市場」）作為首個配送業務試點。本集團將密切監察新業務發展，並考慮將業務拓展至其他市場。

強電監控預警系統

作為國內領先農產品物流聯合基地營運商，本集團積極提升項目的環境安全標準，年內陸續為各農產品交易市場提升強電監控預警系統，加強消防防護能力，營造安全營商環境，提高本集團的應變能力及核心競爭力。

企業策略

本集團已成功建立縱貫華南華北、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。展望未來，本集團將繼續拓展農產品交易市場的業務發展，並透過輕資產營運策略優化本集團的資產及資源分佈，從而提高營運效率及靈活性，抓緊利好政策為農產品交易市場帶來的巨大商機。

呼應中國政府「三農」領域工作重點及推進鄉村振興戰略，本集團正在研究開展配送業務及大宗貿易業務，進一步發揮本集團營運農產品交易市場的成功經驗及競爭優勢，同時推進各地農產品市場升級轉型。在國家「一帶一路」政策及相關措施的支持下，本集團積極物色機會拓展與東盟地區批發市場或採購商的對接，從而提高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。

此外，本集團亦正在計劃為其營運系統進行全面升級，以助細化業務分析及管理，密切監察營運數據加強成本控制。

主席報告

總括而言，於二零一九年，本集團將繼續響應內地政府政策，以積極的態度拓展業務及優化業務發展，同時審慎理財，營造可持續發展的營商環境。憑藉本集團的成功往績和市場潛力，管理層相信農產品市場項目將於來年為本集團帶來穩定回報增長，繼續推動本集團於大中華區整體品牌效益，為股東爭取最大回報。

社會責任

作為關懷社區的企業，本集團矢志推行可持續的業務發展。於二零一八年，本公司參與由世界自然基金會主辦的國際大型環保行動「地球一小時」，支持減少能源消耗紓緩氣候變化的影響，以及香港公益金舉辦的「公益行善折食日」及「公益便服日」，為社會上有需要人士送上支持帶來希望。對於位於中國的項目，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，同時亦支持多項社區助學扶貧活動。

有關本集團於二零一八年的環境保護、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

本人代表董事會謹藉此機會衷心感謝股東、債券持有人、業務夥伴及客戶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，二零一九年三月十四日

管理層討論及分析



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。

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。

管理層討論及分析

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。

武漢白沙洲市場

農產品市場

湖北省

1. 武漢白沙洲市場

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



2. 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

3. 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。



洛陽市場

河南省

4. 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



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



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。



玉林 市場

廣西壯族自治區

7. 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



8. 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%。



徐州 市場



江蘇省

9. 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



10. 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，有關詳情於本年報內綜合財務報表附註36披露。



盤錦 市場



遼寧省

11. 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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	2,085		2,553	

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，將於本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。

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、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。

管理層討論及分析

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。

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港元已用於償還債務及有關利息，而約12,400,000港元已用作一般營運資金。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。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，請參閱本年報內綜合財務報表附註36。

管理層討論及分析

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。

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55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。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擁有豐富經驗。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，該等公司均於香港聯合交易所有限公司（「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51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。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業務營運、業務發展、企業管治及併購方面擁有逾26年經驗。彼為國內領先全國的農產品批發市場組織中國農產品市場協會之常務理事。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54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24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63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各自的成員。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壹家壹品（香港）控股有限公司（前稱家夢控股有限公司）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72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。彼於退休後仍為香港工程師學會之退休會員。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。

董事會及高級管理層

王炳源先生，現年44歲，於二零一八年十一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。王先生自二零零一年起為香港會計師公會執業會計師，並於二零零五年八月獲University of Adelaide頒發工商管理碩士學位。王先生於二零零九年獲委任為ITA & Co.之合夥人及自二零一五年起成為ITA & Co.之獨資經營者。彼自二零一四年起為仕富圖會計師行之合夥人。

高級管理層

車炳祥先生，現年57歲，於二零一二年九月加入本集團。彼為本集團營運一區首席運營官，並於本集團旗下七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、玉林宏進農副產品批發市場有限公司、黃石宏進農副產品批發市場有限公司、玉林宏進物流發展有限公司及隨州白沙洲農副產品物流園有限公司擔任董事。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25年會計經驗。

梁偉康先生，現年39歲，於二零一五年一月加入本集團。彼為本集團營運二區首席運營官，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及洛陽宏進農副產品批發市場有限公司之董事。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15年會計經驗。

黃家傑先生，現年46歲，於二零零九年八月加入本集團。彼為本集團營運三區首席運營官，並為本集團於廣西地區之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司之董事。彼負責廣西地區之業務營運及銷售。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。

翁智鴻先生，現年50歲，於二零一八年五月加入本集團。彼為本集團財務總監，負責財務及會計事宜。翁先生分別持有香港中文大學及美國University of Wisconsin-Madison之工商管理碩士學位及工商管理學士學位。彼為美國執業會計師公會會員。翁先生於香港及中國之財務及會計事宜方面擁有逾20年經驗。

梁偉佳先生，現年44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22年人力資源方面的經驗。

張展華先生，現年41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，以及特許管治專業人士。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



環境、社會及管治報告

緒言

公司資料

本集團從事經營及管理農產品批發市場並已成功將食品安全監察及分銷與物流服務綜合為一站式農產品交易平台。

於二零一八年，本集團管理 11 個農產品交易市場，包括於中國隨州市新開設之市場。其他 10 個交易市場策略性位於中國主要城市，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、淮南市及盤錦市。

多年來，本集團已成功建立現代化全國農業物流中心網路。本集團旗下「宏進」品牌已在市場上獲得「中國農業貿易建設典範」之美譽。

關於本報告

本報告為本集團第三份環境、社會及管治報告，闡述我們於截至二零一八年十二月三十一日止年度為持份者創造可持續價值作出之努力。

董事會確認其有責任確保本報告內容全備可靠，且據其所知，本報告回應所有相關重大事項及公允呈報本集團之環境、社會及管治表現。

本報告之英文版本可於聯交所及本公司網站查閱。倘中英文版本有任何衝突，概以英文版本為準。

報告準則及範圍

本報告乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 27 所載之環境、社會及管治報告指引編製。

本報告披露本集團於中國的 11 個農產品交易市場及其於深圳及香港之兩個辦事處之環境、社會及管治表現。由於本集團之兩個辦事處對環境影響極微，故本集團於披露其環保表現時集中其農產品交易市場。

反饋

本報告旨在簡明扼要及易於閱讀。於編製本報告時，我們會盡可能考慮持份者之利益。我們歡迎閣下對我們日後報告之內容提出想法及回饋。請透過以下方式與我們聯繫：

中國農產品交易有限公司

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

網址：http://cnagri-products.com/html/contact_contact.php

環境、社會及管治報告

給持份者的信

敬啟者：

本人謹代表董事會欣然呈報我們的第三份環境、社會及管治報告。董事會已承諾參與可持續發展管治，並帶領本集團實現更佳的环境、社會及管治風險管理及價值創造。

我們重視與其持份者的關係，且理解持份者的參與能幫助我們理解及回應他們的關注，從而有助我們識別與環境、社會及管治相關的風險及機遇。我們透過各種渠道與持份者（包括投資者、僱員、客戶、供應商及社區）保持定期溝通。

本集團高度重視我們對環境管理的責任，且了解氣候變化可對農業生產造成不利影響，從而影響本集團的業務營運。本集團已制定重大事件管理手冊等內部政策，以監察本集團的環境表現及達致有效的環境管理。

近年來，本集團一直致力發展擁有強大流動網路的電子商務，將線上及線下的農產品交易市場客戶連繫起來。因此，網路風險以及我們資料及系統的安全性對我們的營運至關重要。我們已制定政策，以監控、規管及更新系統硬件及軟件，從而保護我們的數據及避免數據欺詐風險。

展望未來，本集團將通過與其持份者合作，將環境、社會及管治事項納入其業務策略及提升環境、社會及管治績效，向可持續發展邁進一步。我們致力透過本集團的增長為客戶、股東及社會創造價值，並在追求本集團可持續發展方面取得進展。

本人謹代表董事會及管理層感謝所有持份者的不懈支持。我們期待閣下繼續參與整個可持續發展征途。

承董事會命

陳振康

主席兼行政總裁

香港，二零一九年三月十四日

持份者參與

持份者參與對本集團了解其持份者關心的問題及環境、社會及管治事宜至關重要，亦為我們提供識別及管理環境、社會及管治風險的機會。

我們致力通過以下渠道與我們的持份者（包括投資者、僱員、客戶及社區）持續互動。

持份者	事宜	參與渠道
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 資料私隱 客戶滿意度 	<ul style="list-style-type: none"> 本公司網站 前線僱員的反饋
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 培訓及發展 職業健康與安全 薪酬 	<ul style="list-style-type: none"> 申訴制度 員工會議
社區	<ul style="list-style-type: none"> 貢獻社區 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> 支持慈善機構
政府	<ul style="list-style-type: none"> 服務合法性及商業道德 保障僱員 稅務合規 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守適用法例及法規
投資者	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治 業務營運 資料披露 	<ul style="list-style-type: none"> 年報及中期報告 新聞稿

環境、社會及管治報告

環境

環境管理

隨著我們的業務擴展，我們正加倍努力保護環境，並不斷改善環境，以令我們的客戶、僱員及受我們活動影響的社區受益。

本集團遵循其內部政策，以監察本集團的環境表現及達致有效的環境管理。本集團已制定重大事項管理手冊，以回應及管控緊急事件，包括本集團開展業務地區發生的環境事故。手冊規定負責的部門及人員以及報告與管理緊急事件的標準程序。

我們確保所有日常營運(包括11個農產品交易市場)遵守國家及地方環境法，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。於報告期內，並無因未遵守環境法律法規而遭受重大罰款或非金錢制裁。

排放控制

我們營運中產生的溫室氣體排放主要來自電力、燃料及製冷劑的消耗。我們的溫室氣體總排放量為23,675噸二氧化碳當量(「**二氧化碳當量**」)，其中直接排放(範圍1)及間接排放(範圍2)分別為2,874噸二氧化碳當量及20,801噸二氧化碳當量。排放強度為每千港元收益0.03噸二氧化碳當量。

空氣排放的主要源頭為車輛消耗的柴油及汽油。於報告期內，本集團產生4.22千克硫氧化物(「**硫氧化物**」)、124.09千克氮氧化物(「**氮氧化物**」)及10.85千克懸浮顆粒。氮氧化物排放量增加的主因是淮安市場最新披露數據所致。於二零一八年，溫室氣體排放及空氣排放載列如下。

溫室氣體排放總量(噸二氧化碳當量)及
排放強度(噸二氧化碳當量/千港元收益)



空氣排放總量(千克)



為評估我們對環境的影響，我們委託獨立環境顧問於施工及投產前進行環境影響評估。我們致力採取報告所建議的環保措施，以減少空氣污染物排放、廢水及廢物的產生。例如，我們已簽訂減碳約章以減少排放，其中包括定期清潔地面。我們亦於幾個市場種植植被，以改善周邊環境。

環境、社會及管治報告

我們的營運已遵守中國環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》。就排放而言，我們亦遵守《大氣污染物綜合排放標準》及《環境空氣質量標準》的國家標準。

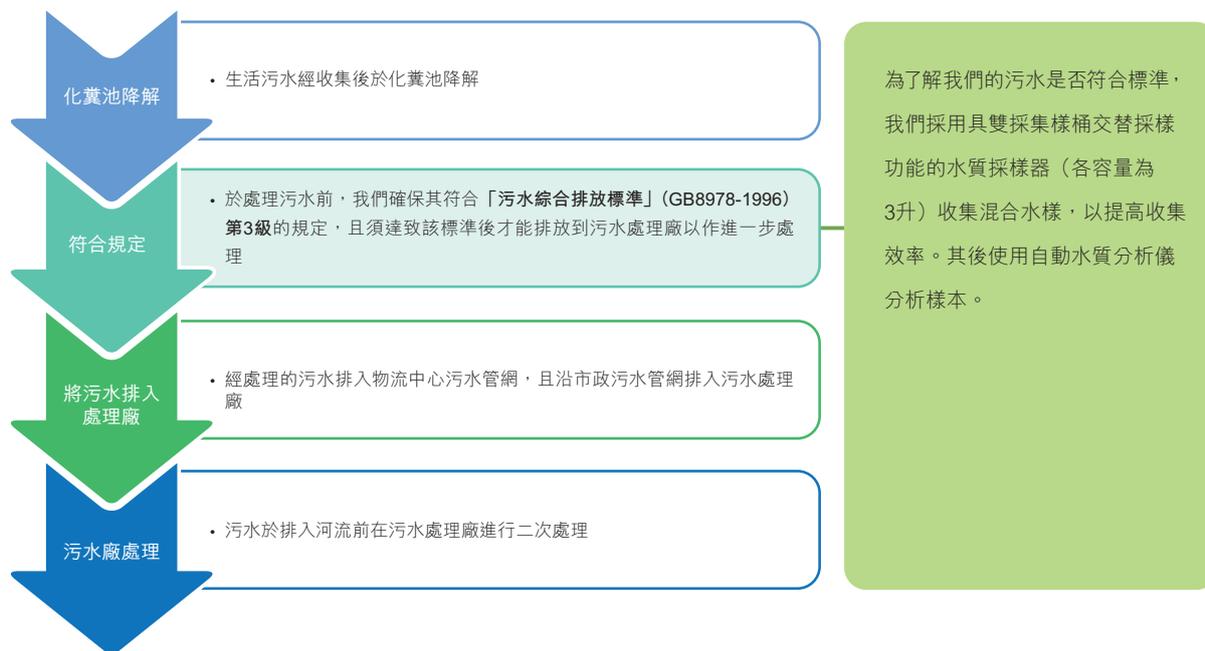
於報告期內，本集團並不知悉任何違反有關空氣及溫室氣體排放、向水及土地排污及有害及無害廢物的產生且對本集團有重大影響的法律及法規事宜。

廢水及廢物

我們營運時會產生生活污水及地面沖洗污水等廢水。例如，於洛陽市場，我們根據洛陽市環境保護局的政策，於排放污水前經過處理，以符合相關污水標準。根據洛陽宏進農副產品批發市場保潔作業計劃實施的污水處理程序載列如下：

我們於營運中亦重視衛生及廢物管理。為保持衛生，隨州市場物業部已與清潔公司簽訂合約，每日需定期清潔地面。本集團亦定期檢查市場的衛生狀況，以評估及提升清潔公司的服務質素，從而為我們的租戶及客戶提供潔淨衛生的環境。此外，每個市場也有特定的廢物收集箱。一旦收集箱裝滿，清潔公司便立即清除廢物。此外，廚餘也會收集於指定廢物收集點並每天清空。於年內，我們並無產生任何有害廢物，於二零一八年我們辦公室及市場產生的無害廢物總量為60,260噸。

我們的營運已遵守中國環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。



環境、社會及管治報告

資源消耗

我們的營運所消耗的主要資源為電力及水，主要由市場租戶消耗。淮安市場已披露最新數據。二零一八年市場營運的能源消耗量載列如下：

資源	單位	二零一七年	二零一八年
購入電力	千瓦時	36,610,759	37,367,463
汽油	升	325,045	268,662
柴油	升	1,807	18,325
R-22 製冷劑	噸	1.24	1.2
液態氨	噸	2.5	2.55
能源強度	兆焦耳/ 千港元收益	180.02	184.55

能源消耗總量 (兆焦耳) 及
能源強度 (兆焦耳/千港元收益)



於報告期內，本集團於採購適合用途的水資源方面並無任何問題。其中，我們的洛陽市場從地下井中採水。

水資源消耗總量 (噸) 及
耗水強度 (噸/千港元收益)



用水總量為2,201,091噸，強度為每千港元收益2.83噸。於二零一八年，洛陽市場的用水量增加，且我們申請了每年使用400,000立方米的許可證，而非每年200,000立方米。

於報告期內，本集團消耗包裝材料對環境的影響輕微。

資源保護

為節省資源，本集團亦一直採取保護措施，以減少能源及水資源的消耗。本集團於其營運中遵守《中華人民共和國節約能源法》。

節能

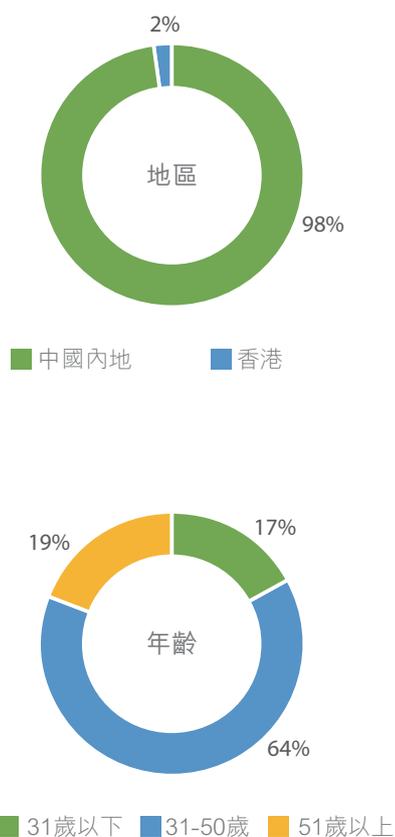
節能對我們而言是一個重要議題。於報告期內，本集團繼續實施節電措施，專注採用定時開關、LED照明及太陽能路燈等節能設備。於二零一八年在洛陽市場安裝LED照明後，我們已計劃於二零一九年更換及安裝太陽能路燈，以進一步減少用電量。此外，由於我們致力簡化公共照明系統，使隨州市場每月減少電力消耗達5,600千瓦時。

環境、社會及管治報告

- 在公共電力使用定時開關
- 簡化公共照明系統
- 將公共照明所用的鹵素燈泡更換為LED照明
- 計劃安裝太陽能路燈
- 使用配備電容器的變壓器，以節省能源

節水

我們亦實施各種措施節約用水量。例如，於隨州市場，我們已調整公廁自動沖洗頻率，令每月節水500噸。此外，我們採用循環用水淨化系統，有助將再生水用於沖洗並安裝感應水龍頭以節省水資源。此外，我們一直從事節水教育活動，以推動節水措施。



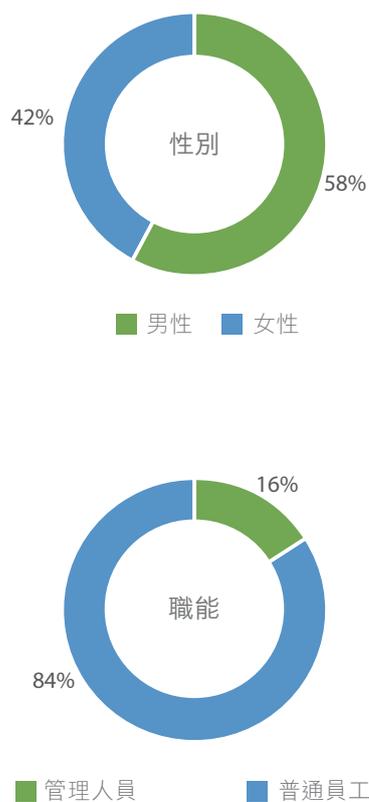
應急管理

本集團於重大事件管理手冊中制定一套應急管理指引，以處理緊急情況。例如，為應對影響我們營運的潛在環境事故(如洪水)，我們已指派特定部門及負責人員評估影響並向相關部門報告。我們重視預防、跟進及完善現有設施，以於處理緊急情況後應對未來可能發生的事故。我們的營運符合《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國突發事件應對法》。

員工

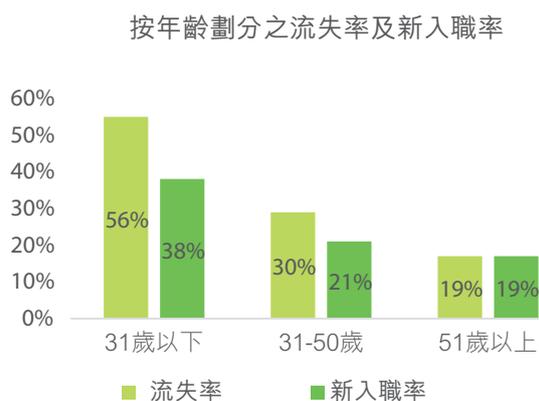
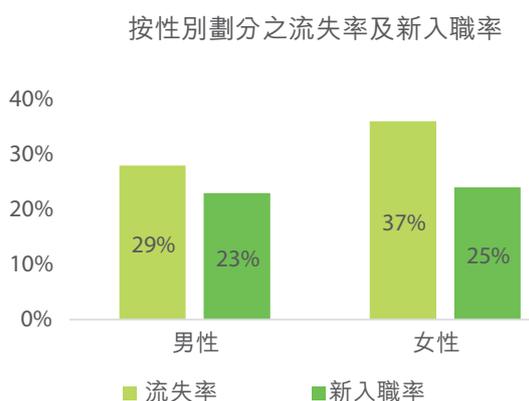
僱員資料

截至二零一八年底，我們有1,229名直接受僱於我們的全職僱員，其中於中國內地有1,203名及香港有26名。男女僱員比例分別為約58%及約42%。於全體僱員中，約17%及約64%分別為31歲以下及31歲至50歲。就工作職能而言，約16%為管理人員，而約84%為普通員工。



環境、社會及管治報告

於二零一八年，本集團整體僱員流失率及新入職率分別為約32%及約24%。按性別及年齡劃分之流失率及新入職率如下圖所示：



僱員權利及福利

我們始終竭盡所能為僱員謀取最佳福利。我們根據四項原則決定僱員福利。



招聘及解僱

本集團對招聘及僱用程序制定明確指引。招聘向公眾開放，以確保每人有平等機會競爭職位。

根據人力資源管理手冊，人力資源部及招聘團隊將甄選候選人及進行面試程序。於面試期間向候選人闡釋僱員福利、工作環境及本公司機會。為防止聘用童工，所聘成員須年滿18歲。

我們珍視全體僱員，從未希望僱員離職。因此，我們有明確指引，規定僱員與其直屬上司及人力資源部門應至少就其辭職進行一次面談。

我們不提倡解聘僱員。僱員僅於適當培訓後仍表現欠佳或嚴重違反本公司政策後方會被解僱。

環境、社會及管治報告

評估及晉升

為鼓勵僱員及提高其工作效率，我們有指引列出於釐定獎金時將予評估僱員的標準。作為本公司代表，對社區作出貢獻、對本公司負責、展現公正態度及在工作中表現突出的僱員將符合資格被部門主管納入為評估計劃中考慮。

待遇及福利

本集團根據人力資源管理手冊為其僱員提供具吸引力的薪酬待遇。薪酬標準考慮營運狀況、價格水平、僱員水準、工作績效及市場平均工資。本集團亦會就額外工作時間向僱員作出金錢補償。

本集團為僱員提供適當補貼，以減輕其負擔。我們為位於中國的每個項目地點的基層僱員提供膳食補貼。在某些情況下我們提供接駁車服務接送僱員。我們亦舉行傳統節日活動予僱員參加。同時，根據法律規定，我們為僱員購買社會保險及勞工保險。

工作時數及假期

根據地區標準，僱員每週輪班工作40小時。當職位需要減少或增加工作時間時，須經管理層批准。我們不鼓勵員工超時工作。

我們致力確保僱員的工作與生活平衡，故我們制定政策以確保其有充足休息時間。僱員可於法定假日休假，且每位僱員享有年假。僱員亦可於生病、結婚、直系親屬或伴侶親屬身故、受傷或專業培訓期間獲准休假。休假的確實日數視乎個別具體情況而定。

於報告期內，本集團並不知悉任何違反有關賠償及解僱、招聘及晉升、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視及待遇及福利且對本集團有重大影響的相關法律法規事宜。

勞工標準及平等

本集團致力為其僱員提供多元化及公平的工作環境。我們禁止種族、性別、年齡或宗教歧視。我們亦致力保護人權及勞工權利、消除任何形式的強迫勞動及禁止僱用童工。

於報告期內，本集團並不知悉任何違反有關防止童工或強迫勞工且對本集團有重大影響的相關法律及法規事宜。

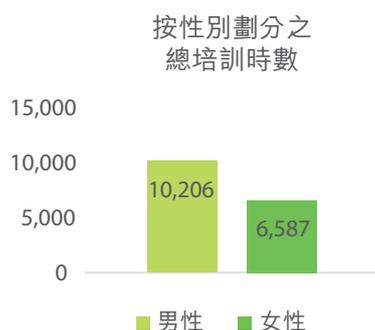
培訓及發展

我們為僱員提供不同類型的培訓，以磨練其技能、增強社交網絡及增加其對行業的了解。培訓部門負責根據僱員需要設計培訓內容。培訓圍繞5項原則進行。



環境、社會及管治報告

本集團有3類培訓：入職培訓、在線培訓及專業資格培訓。培訓可分為三種不同形式，即內部培訓、外部培訓及員工自我培訓。本集團於每次培訓後會進行評估，以確保效率。



於年內，我們組織有關如何使用消防設施、公共安全及職業健康、本集團簡介、批判性思維發展等培訓，以及為管理層提供有關領導能力發展、溝通及指導的培訓，以提高工作效率。我們的員工合共接受11,196人次的培訓。

安全的工作環境

我們盡最大努力確保僱員於健康安全的工作環境中工作。本集團的職業健康及安全政策符合法規，包括但不限於《中華人民共和國消防法》、《建設工程消防監督管理規定》、《中華人民共和國安全生產法》及《中華人民共和國職業病防治法》。

職業健康安全管理

職業健康安全問題的處理載於我們的重大事件管理手冊內，以改進對事故的回應程序及增加維護與職業健康安全相關的事務管理的效率。本集團已制定事故報告程序，要求報告及調查19類重大事故(如火災事故及工傷)，並應採取預防及糾正措施，以消除或減少危害及未來發生的風險。此外，員工可因識別工作場所危險及防止工作事故而獲得獎勵。

工作場所安全

我們不斷致力改善僱員的工作環境。我們提供靈活的工作時間，以減少炎熱天氣的中暑風險。於年內，本集團為部分辦公室引入空調系統及隔熱系統，為僱員營造清涼的工作環境。現更為營銷人員提供安全背心及防水靴等個人防護設備，以確保其安全。於報告期內，本集團並不知悉任何違反有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害且對本集團有重大影響的相關法律及法規事宜。此外，年內並無因工死亡或職業病個案。

安全培訓

為確保僱員了解職業健康及安全事宜，我們為僱員舉行安全培訓。本集團為冷鏈部的新僱員安排安全培訓及評估，且彼等僅可於通過考試後方可合資格工作。

環境、社會及管治報告

為確保僱員能夠識別火災隱患，防止工作場所發生火災及應對火災，本集團安排消防演習及消防設備培訓。於培訓期間，僱員獲得消防安全知識及技能。本集團亦舉辦職業健康研討會，以提升僱員的健康及安全意識，及改善適當措施。於二零一八年，本集團提供合共2,817小時的安全培訓。



二零一八年一月消防設備培訓



二零一八年五月職業健康研討會

緊急處理

我們致力為僱員創造無危害的工作環境。我們已向辦公室提供指引，說明如何防止火災發生以及發生火災時的適當應對。我們亦要求僱員銘記相關緊急號碼，以防發生任何緊急情況。

如發生交通事故、火災事故、水事故、食物中毒或傳染病等危險，本集團已制定特定報告機制處理有關事故。

卓越運營

供應鏈管理

供應鏈管理是大多數企業不可或缺的一部分，對業務成功及客戶滿意度至關重要。作為一家負責任的企業，本集團已制定供應商公平評選標準，以確保供應商評選程序保持公平及透明。我們根據多個表現範疇評估供應商，包括價格、過往經驗及質量。投標者及供應商亦須簽署聲明表，以確認彼等與我們的任何員工並無家屬關係。

我們擁有專屬項目團隊，負責重大或大型招標或採購及監督整個招標過程。在若干特殊情況下，我們指派特定人員負責若干招標或採購，以防止利益衝突。為保護雙方利益，建議以書面形式進行採購相關通信，並妥為保存記錄。

環境、社會及管治報告

產品責任

我們制定政策確保產品質量。我們設有配備儀器的篩選中心，以檢測農產品中有否過量化學物質。中心僱用多名專業僱員，並每天運作。隨機測試結果每日亦於市場上展示。倘於隨機檢查過程中發現任何過量化學物質，蔬菜會下架。

於報告期內，本集團並不知悉任何違反有關所提供產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜及補救方法且對本集團有重大影響的相關法律及法規事宜。

反貪腐

誠實及正直為本集團成功的基石。本集團於營運中秉持高道德標準，嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國城鄉集鎮貿易管理辦法》及香港《防止賄賂條例》。

我們制定全體僱員適用的廉潔守則，反貪腐承諾亦適用於招標及採購程序。誠信守則明確規定員工不得接受客戶或其他業務合作夥伴的禮品，福利或參加娛樂活動。我們的僱員亦須報告潛在利益衝突。

本集團亦制定舉報政策，有助個別僱員在內部及向高層揭發與貪腐相關的不良或不當行為。董事會主席評估每份報告，並盡一切努力將個別僱員的身份保密。未經僱員同意，我們不會洩露舉報僱員的身份。

於年內，本集團並不知悉任何違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對本集團有重大影響的相關法律及法規事宜。本集團並未參與任何貪腐事件。

社區關懷

我們追求合理的利潤，同時致力與業務夥伴、投資者、社區及政府建立長遠關係。為此，本集團投放資源推動香港及中國的社區發展。於二零一八年，本集團向香港及中國社區組織共捐助約\$377,056港元，較去年增加約28%。

我們積極鼓勵僱員參與公益活動，例如：在香港，我們參與香港公益金組織的「公益行善折食日」及「公益便服日」，同時亦組織志願團隊支持九龍樂善堂舉辦的基層家庭烹飪體驗活動；在中國，我們亦籌辦多項社區扶貧捐贈活動，如為社會上有需要人士送上糧油主食等，向他們分享關懷和祝福。



二零一八年樂善堂基層家庭烹飪體驗活動

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，於截至二零一八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兼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。

於二零一八年，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。於回顧年度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

王炳源先生

（於二零一八年十一月三十日獲委任）

黃顯榮先生

（於二零一八年十一月三十日辭任）

各董事之簡歷詳情載於本年報第 31 至 32 頁。

企業管治報告

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／相關的關係。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、風險管理及內部監控措施；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、行政及營運事務。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，而議程隨附有關於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，已舉行四次定期董事會會議及股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」），各董事出席情況載列如下：

董事	出席情況／會議次數	
	定期 董事會會議	二零一八年 股東週年大會
執行董事		
陳振康先生	4/4	1/1
梁瑞華先生	4/4	1/1
游育城先生	2/4	0/1
獨立非執行董事		
吳日章先生	4/4	1/1
劉經隆先生	4/4	1/1
黃顯榮先生 (於二零一八年十一月三十日辭任)	3/3	1/1
王炳源先生 (於二零一八年十一月三十日獲委任)	1/1	不適用

於二零一八年股東週年大會上就各項實質性事宜提呈之單獨決議案以及投票贊成該等決議案之票數百分比（於本公司日期為二零一八年五月十五日之公佈內披露）載列如下：

於二零一八年股東週年大會上提呈之決議案	票數百分比
1. 省覽及考慮本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告	99.99%
2.(A) 重選梁瑞華先生為執行董事	99.99%
2.(B) 重選吳日章先生為獨立非執行董事	99.99%
2.(C) 授權董事會釐定董事之酬金	99.99%
3. 續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師，並授權董事會釐定其酬金	99.99%
4. 批准更新計劃授權限額，以授出購股權計劃項下之購股權	99.99%
5.(A) 批准授出新購回授權	99.99%
5.(B) 批准授出新發行授權	99.99%
5.(C) 批准擴大新發行授權	99.99%

因此，於二零一八年股東週年大會上向本公司股東提呈之所有決議案已獲通過。投票表決之結果已刊登於本公司及聯交所網站。

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，構成偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條。陳先生擁有豐富之行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、策略決策及營運管理，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、梁瑞華先生及王炳源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。

企業管治報告

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)、劉經隆先生及王炳源先生組成。

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，薪酬委員會已舉行三次會議，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	3/3
劉經隆先生	3/3
黃顯榮先生 (於二零一八年十一月三十日辭任)	1/1
王炳源先生 (於二零一八年十一月三十日獲委任)	1/1
陳振康先生	3/3

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，批准執行董事服務合約之條款以及批准回顧年度內委任之獨立非執行董事之委聘函條款。

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，而有關條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)、吳日章先生及王炳源先生組成。

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。

企業管治報告

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，提名委員會已舉行三次會議，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	3/3
吳日章先生	3/3
黃顯榮先生 (於二零一八年十一月三十日辭任)	1/1
王炳源先生 (於二零一八年十一月三十日獲委任)	1/1
陳振康先生	3/3
梁瑞華先生	3/3

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、董事會多元化政策以及提名委任一名獨立非執行董事。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。

企業管治報告

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陳振康先生、劉經隆先生及王炳源先生。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，陳振康先生、劉經隆先生及王炳源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。陳振康先生、劉經隆先生及王炳源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。

提名政策

本公司已採納提名政策，其中載列提名委員會向董事會提名合適人選的指引，以供其考慮及向本公司股東提呈建議於本公司股東大會上選舉或重選董事或就委任或重選董事向董事會提出推薦建議。

1. 甄選標準

- 1.1 於評估擬議候選人是否適當時，提名委員會將考慮的因素(作為參考)包括但不限於聲譽、誠信、成就及與本公司不時之主要業務有關的經驗、可利用時間及相關利益之承諾、各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期。該等因素僅供參考，並非詳盡無遺及具有決定性。提名委員會於認為適當時有權酌情提名任何人士。

- 1.2 退任董事有資格獲董事會提名於股東大會上膺選連任。就已擔任獨立非執行董事9年(或以上)的人士而言，提名委員會將考慮該董事的獨立性，以供董事會提名於股東大會選舉，並於致股東之通函中就重選陳述理由。就擔任7間(或以上)上市公司獨立非執行董事的人士而言，提名委員會將考慮彼等仍有能力投入足夠時間予董事會之理由，以供董事會提名委任或於股東大會上重選，並於致股東之通函中就選舉或重選陳述理由。
- 1.3 候選人須根據適用法律、規則及規定提交必要的個人資料，連同同意獲委任為董事以及就或有關其選舉為董事的個人資料於任何文件或相關網站公開披露的書面同意書。
- 1.4 倘屬必要，提名委員會可要求候選人提供額外資料及文件。

2. 提名程序

- 2.1 提名委員會秘書應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員(如有)提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會可於並無董事會成員提名時提名候選人。
- 2.2 就填補臨時空缺而言，提名委員會應提出建議供董事會考慮和批准。就提名候選人於股東大會選舉而言，提名委員會須向董事會提名供其考慮和推薦。

企業管治報告

- 2.3 董事會提名於股東大會選舉的候選人的資料(包括姓名、簡歷(包括資格和相關經驗)、獨立性、擬議薪酬和根據適用法律、規則和規定所要求的任何其他資料)將於通函中陳述，以寄發予股東。
- 2.4 股東可根據適用法律、規則及規定，向公司秘書送達通知提出決議，選出一名人士擔任董事，而無需董事會建議或提名委員會提名。根據適用法律、規則及規定，按此提呈的候選人詳情將於通函中陳述，以寄發予股東。
- 2.5 候選人可於股東大會之前的任何時候通過書面通知公司秘書撤回其候選人資格。
- 2.6 董事會須就有關推薦候選人於任何股東大會上選舉之所有事宜作出最終決定。

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，即王炳源先生(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外聘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，審核委員會已舉行兩次會議，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 (於二零一八年十一月三十日辭任)	2/2
王炳源先生 (於二零一八年十一月三十日獲委任)	不適用
吳日章先生	2/2
劉經隆先生	2/2

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、截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一八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。於編製截至二零一八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2b所載事宜及顯示本集團產生淨虧損約179,000,000港元及流動負債超過其流動資產約671,000,000港元之財務資料外，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。

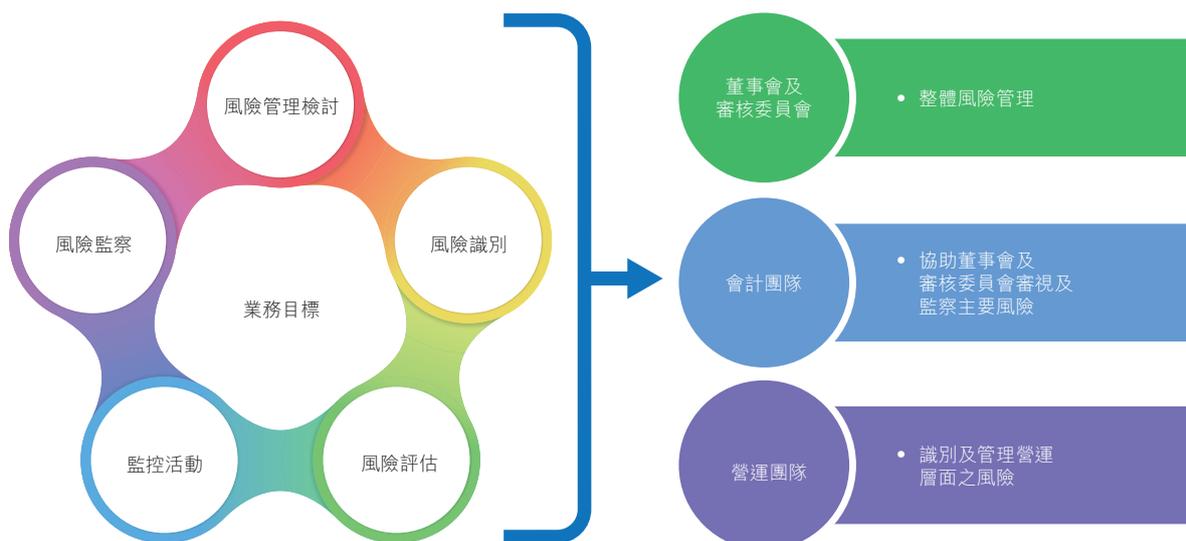
企業管治報告

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。每年進行一次定期審閱。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

於二零一八年財政年度，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。

企業管治報告

回顧年度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二零一八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，有關截至二零一八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	280
總計	2,480

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

公司秘書向董事會負責，以確保董事會程序獲得遵守及董事會活動能有效率和有效益地進行。該等目標乃透過嚴謹遵守董事會程序及適時編製及發送詳盡的董事會會議議程及文件予董事而得以達成。公司秘書編製及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，以充分詳盡紀錄董事會或董事委員會所考慮的事項及所達致的決定，包括任何董事提出的任何關注事項或表達的不同觀點。所有董事會會議及董事委員會的會議記錄草擬本及定稿均會適時寄發予董事或董事委員會成員，以供提出意見、批准及記錄。所有記錄可應任何董事要求查閱。

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，以及特許管治專業人士。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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，張先生已遵守上市規則第3.29條參與不少於15小時的有關專業培訓。

企業管治報告

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33至44頁之環境、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（「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回顧年度內概無變動。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營運效率，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二零一八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，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

董事會報告

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，截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益、虧損淨額及於二零一八年十二月三十一日的資產總值分別為約20,000港元、約2,800,000港元及約1,500,000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

本集團截至二零一八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 70 至 173 頁之綜合財務報表。

董事會採納了股息政策，以促進更高的股息政策透明度。在決定是否建議向本公司股東派付股息時，董事會將考慮多項因素，包括但不限於本公司的營運及財務表現、流動資金狀況、資本要求、未來資金需求、合約限制、儲備可用性及當前經濟環境，惟須遵守百慕達之適用規則及本公司細則。基於該等因素，股息分配及其金額與頻率之釐定將由董事會酌情決定。

董事會不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息 (二零一七年：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司股東派發中期股息 (二零一七年：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 174 頁。

儲備

本公司及本集團儲備於回顧年度內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註 32 及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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 29 及 32。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於回顧年度內變動之詳情載於綜合財務報表附註 15。

投資物業

本集團投資物業於回顧年度內變動之詳情載於綜合財務報表附註 16。

財務資產

本集團財務資產於回顧年度內變動之詳情載於綜合財務報表附註 23 及 30。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，本公司根據 1,000,000,000 港元之中期票據計劃，於聯交所完成購入及註銷本金總額為 110,000,000 港元的未償還上市票據。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之公佈。

除上文披露者外，於回顧年度內，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

於回顧年度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
王炳源先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
黃顯榮先生
(於二零一八年十一月三十日辭任)

按照本公司之公司細則第 99 條，陳振康先生及劉經隆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。

按照本公司之公司細則第 102(B) 條，王炳源先生自二零一八年十一月三十日起獲委任為獨立非執行董事，將僅任職至應屆股東週年大會止，並且將於屆時符合資格膺選連任。

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，自刊發二零一八年中中期報告以後董事資料之變動載列如下：

梁瑞華先生於二零一八年十二月獲委任為中國農產品市場協會之常務理事。

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。

董事會報告

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34。

自該計劃採納起直至二零一八年十二月三十一日，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995,306,782股，佔本公司現有已發行股本10%。

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34所披露者外，於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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條須存置之登記冊之相關權益或淡倉：

董事會報告

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(由 Galaxy Sky Investments Limited (為 Kingston Capital Asia Limited (由金利豐金融集團有限公司直接全資擁有)直接全資擁有之附屬公司)直接全資擁有)持有。金利豐金融集團有限公司由 Active Dynamic Limited (由李月華直接全資擁有)擁有 42.9% 權益。在此情況下，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，於二零一八年十二月三十一日，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

於回顧年終或回顧年度內任何時間，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。

董事會報告

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 45 至 55 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）。

截至二零一八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 1,730,853 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 39(a)「重大關連人士交易」一節所載於回顧年度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」一節所載於回顧年度內進行的餘下交易不構成上市規則項下的關連交易。

董事會報告

審核委員會

審核委員會乃根據上市規則規定成立，以(其中包括)檢討和監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即王炳源先生(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二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

僱員關係

本集團所有附屬公司均為平等機會僱主，根據所提供職位的適合性選擇及晉升個別人士。本集團僱員之薪酬及福利水平維持在具競爭力的水平，而僱員則在本集團薪酬政策的一般框架內以績效相關之基準獲得獎勵。

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34。

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

截至二零一八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%。

於回顧年度內任何時間，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

於回顧年度內，本集團作出慈善捐贈約377,000港元(二零一七年：約295,000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，於截至二零一八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本總額不少於25%的足夠公眾持股量。

核數師

截至二零一八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。

於二零一八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

二零一九年三月十四日

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70至173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二零一八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 貴集團於二零一八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。

獨立核數師報告

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)，當中指出於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團產生約179,319,000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671,363,000港元。如附註2(b)所述，此等條件連同附註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存在重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

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

管理層已估算於二零一八年十二月三十一日本集團投資物業之公平值為約3,165,921,000港元，並於綜合損益及其他全面收益表錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度的公平值淨收益約4,507,000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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

物業存貨之賬面值

請參閱綜合財務報表附註20

於二零一八年十二月三十一日，物業存貨之賬面值約為1,597,574,000港元，並於綜合損益及其他全面收益表錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度的撇減約66,371,000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。

我們在審核中的處理方法

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。

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。

獨立核數師報告

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,二零一九年三月十四日

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	5	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	6	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	37	39,846	—
經營溢利／(虧損)		97,623	(29,505)
融資成本	7(a)	(211,702)	(271,752)
除稅前虧損	7	(114,079)	(301,257)
所得稅	8	(65,240)	(36,314)
本年度虧損		(179,319)	(337,571)
其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)			
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
本年度全面虧損總額(扣除所得稅)		(362,664)	(69,669)

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
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		(212,596)	(340,970)
非控股權益		33,277	3,399
		(179,319)	(337,571)
以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		(378,013)	(95,704)
非控股權益		15,349	26,035
		(362,664)	(69,669)
每股虧損			
— 基本	13(a)	(0.02) 港元	(0.18) 港元
— 攤薄	13(b)	(0.02) 港元	(0.18) 港元

第77至173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
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	52,768	59,195
投資物業	16	3,165,921	4,392,818
無形資產	17	6,061	12,122
		3,224,750	4,464,135
流動資產			
物業存貨	20	1,597,574	886,488
貿易及其他應收款項	21	250,431	185,142
應收貸款	22	40,327	38,424
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	23	2,175	23,460
現金及現金等額	24	488,415	513,827
		2,378,922	1,647,341
流動負債			
按金及其他應付款項	25	776,193	737,953
預收按金		—	377,603
合約負債	26	652,362	—
債券	28	844,055	—
銀行及其他借貸	27	328,036	339,231
承兌票據	29	376,000	376,000
應付所得稅	31(a)	73,639	52,908
		3,050,285	1,883,695
流動負債淨額		(671,363)	(236,354)
總資產減流動負債		2,553,387	4,227,781

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
非流動負債			
債券	28	182,192	1,254,581
銀行及其他借貸	27	120,003	357,023
可換股債券	30	234,747	226,279
遞延稅項負債	31(b)	421,081	432,295
		958,023	2,270,178
淨資產			
		1,595,364	1,957,603
資本及儲備			
股本	32(a)	99,531	99,531
儲備	32(b)	1,109,440	1,488,780
本公司擁有人應佔權益總額			
非控股權益		1,208,971	1,588,311
		386,393	369,292
權益總額			
		1,595,364	1,957,603

於二零一九年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第 77 至 173 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

截至二零一八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額	—	—	—	—	—	—	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)
支付非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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
於二零一七年十二月三十一日 會計政策變動之影響	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
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,004)	(1,004)	(181)	(1,185)
於二零一八年一月一日之經重列餘額	99,531	3,923,470	945	2,215,409	664	(15,021)	(34,406)	79,547	(4,682,832)	1,587,307	369,111	1,956,418
出售附屬公司時解除匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,353	—	—	1,353	—	1,353
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(166,770)	—	—	(166,770)	(17,928)	(184,698)
本年度其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(165,417)	—	—	(165,417)	(17,928)	(183,345)
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(212,596)	(212,596)	33,277	(179,319)
本年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	(165,417)	—	(212,596)	(378,013)	15,349	(362,664)
有關供股之交易成本	—	(323)	—	—	—	—	—	—	—	(323)	—	(323)
收購非全資擁有附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,933	1,933
於二零一八年十二月三十一日	99,531	3,923,147	945	2,215,409	664	(15,021)	(199,823)	79,547	(4,895,428)	1,208,971	386,393	1,595,364

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77至173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
經營業務			
本年度虧損		(179,319)	(337,571)
就以下各項之調整：			
於損益及其他全面收益表確認之所得稅開支		65,240	36,314
折舊及攤銷	7(c)	19,869	20,653
貿易及其他應收款項及應收貸款之減值		1,642	7,968
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之未變現虧損／(收益)	7(c)	213	(211)
衍生金融工具之公平值變動	7(c)	17,687	77,396
投資物業公平值淨收益	16	(4,507)	(52,068)
物業存貨撇減		66,371	83,361
投資物業撇銷	16	1,991	3,198
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
融資成本	7(a)	211,702	271,752
銀行及利息收入	6	(7,243)	(4,481)
出售附屬公司之收益	37	(39,846)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	410	194
營運資金變動前之經營溢利			
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(68,185)	27,145
應收貸款增加		(2,101)	(8,003)
物業存貨減少		99,997	103,772
預收按金減少		—	(278,733)
合約負債增加		274,760	—
按金及其他應付款項增加		20,839	20,392
經營業務所得／(所用)之現金			
已付稅項		(32,212)	(18,429)
已付中國企業所得稅		(32,212)	(18,429)
經營業務所得／(所用)之現金淨額			
		451,084	(40,371)

綜合現金流動表

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
投資業務			
出售物業、廠房及設備之所得款項		347	628
投資物業所得款項淨額		46,630	158,600
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		3,385	—
出售附屬公司之所得款項		82,432	—
購買物業、廠房及設備之付款淨額	15	(11,072)	(9,352)
已收銀行利息		7,500	4,716
投資業務所得之現金淨額		129,222	154,592
融資業務			
新造銀行借款之所得款項		151,440	199,324
其他新造借款之所得款項		—	54,015
償還銀行借款		(340,873)	(287,730)
償還其他借款		(22,773)	(193,424)
償還債券贖回款		(256,337)	(110,000)
償還可換股債券贖回款		—	(37,000)
供股所得款項淨額		(323)	702,217
支付非控制權益之股息		—	(10,133)
收購非全資擁有附屬公司所得之現金流淨額		1,933	—
已付利息		(161,524)	(217,311)
融資業務(所用)／所得之現金淨額		(628,457)	99,958
現金及現金等額(減少)／增加淨額		(48,151)	214,179
於一月一日之現金及現金等額	24	513,827	330,102
匯率變動影響		22,739	(30,454)
於十二月三十一日之現金及現金等額	24	488,415	513,827

第 77 至 173 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年報日期，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）。

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

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)

(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，文據將不再到期而令本公司需支付。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。

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

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有意義之資料。

除另有說明外，所有數值均取整至最接近的千位。

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

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

截至二零一八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。

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

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

截至二零一八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。

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

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

截至二零一八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。

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

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

截至二零一八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。

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

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)及2(k)(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 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前)

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(j) 金融工具 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前) (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。

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

2. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前)(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

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日期的公平值確認，其後按其於報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益中確認，除非衍生工具指定並有效作為對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質而定。

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) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之一方時於本集團財務狀況表中確認。

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損益中確認。

(i) 金融資產

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。

所有已確認的金融資產其後整體按攤銷成本或公平值計量，取決於金融資產的分類而定。

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

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產 (續)

金融資產分類

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 於一個商業模式內持有金融資產，而其持有金融資產之目的為收取合約現金流量，及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之債務工具其後按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 計量：

- 金融資產按目的收取合約現金流量及出售金融資產實現的業務模式內持有；及
- 金融資產合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

所有其他金融資產其後默認按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 計量。

儘管如此，本集團於金融資產之初始確認時可作出下列不可撤銷的選擇或指定：

- 本集團可不可撤銷地選擇在其他綜合收益中呈列股本投資的其後公平值變動 (倘符合若干標準 (見下文 (iii)))；及
- 本集團可不可撤銷地指定符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準的債務投資為按公平值計入其他損益計量 (倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配 (見下文 (iv)))。

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

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產分類(續)

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入的一種方法。

就已購買或發起的信貸減值金融資產(即初始確認時信用減值的資產)以外的金融資產而言，實際利率為確切貼現債務工具的預計年期或(如適用)較短期間的估計未來現金收入(包括已支付或收取並構成實際利率的組成部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)(不包括預期信貸虧損)至債務工具於初始確認時的賬面總值的利率。就已購買或發起的信貸減值金融資產而言，信貸調整後的實際利率乃透過將估計未來現金流(包括預期信貸虧損)貼現至初始確認時債務工具的攤銷成本而計算。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷(就任何虧損撥備作出調整)。金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。就購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘在其後報告期，信貸減值金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

就購買或發起的信貸減值金融資產而言，本集團透過將信貸調整後的實際利率應用於初始確認時金融資產的攤銷成本而確認利息收入。即使金融資產的信貸風險隨後改善，以致金融資產不再出現信貸減損，計算也不會回歸到總額。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收入和其他淨收入—利息收入」項目。

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

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時) (續)

(i) 金融資產 (續)

金融資產分類 (續)

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產 (見上文 (i) 至 (iii)) 按公平值計入損益。具體為：

- 權益工具投資分類為按公平值計入損益，除非本集團指定於初始確認時既非持作交易的股權投資，亦非於按公平值計入其他全面收益的業務合併產生的或然代價。
- 不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準 (見上文 (i) 及 (ii)) 之債務工具分類為按公平值計入損益。此外，倘有關指定可消除或顯著降低按不同基準計量資產或負債或確認彼等之收益及虧損時的計量或確認差異 (所謂「會計錯配」)，則符合按攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準之債務工具於初步確認時可指定為按公平值計入損益。本集團並無指定任何債務工具為按公平值計入損益。

外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並於各報告期末按即期匯率換算。具體為：

- 就不屬於指定對沖關係一部分的以攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額於損益中確認；及
- 就不屬於指定對沖關係一部分的按公平值計入損益的金融資產而言，匯兌差額於損益中確認。

金融資產減值

本集團就根據須予減值之金融資產 (包括貿易及其他應收款項、應收貸款及銀行結餘) 的預期信貸虧損 (「**預期信貸虧損**」) 確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初始確認各財務工具以來的變動。

本集團始終確認貿易應收款項的全期預期信貸虧損。該等金融資產之預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及報告日期之當前及預測動向的評估 (在適當時包括貨幣的時間價值) 予以調整。

就所有其他金融工具而言，本集團自初始確認起信貸風險大幅增加時確認全期預期信貸虧損。然而，倘金融工具的信貸風險自初始確認起未顯著增加，則本集團計量該金融工具的虧損撥備相當於十二個月預期信貸虧損。

全期預期信貸虧損指於金融工具的預計年內所有可能的違約事件將導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指預計於報告日期後十二個月內金融工具可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。

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

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 信貸風險大幅增加

於評估金融工具信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括從經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫和其他類似組織獲得本集團債務人所經營行業的未來前景，以及考慮與本集團核心業務有關的各種外部來源的實際及預測的經濟資料。

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：

- 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；
- 特定金融工具信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價，或金融資產的公平值低於其攤銷成本的時間長短或程度；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

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

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，金融資產信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明則當別論。

儘管上文所述，本集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，金融工具釐定為具有低信貸風險：

- (1) 金融工具具有低違約風險，
- (2) 債務人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流量責任，及
- (3) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流量責任的能力。

當資產根據全球理解的定義具有「投資等級」的外部信貸評級時，本集團認為金融資產具有低信貸風險或倘沒有外部評級，則該資產的內部評級為「執行」。執行意味著交易對手擁有強大的財務狀況且並無逾期金額。

本集團定期監控用以識別信用風險有否大幅增加之標準之效力，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信用風險大幅增加。

(ii) 違約定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融資產一般無法收回：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上文分析為何，本集團都認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

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

2. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流產生不利影響的一件或多件事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件(見上文(ii))；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；及
- (e) 由於財政困難，該金融資產的活躍市場消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如債務人已清算或進入破產程序)或金額逾期超過兩年(就應收賬款而言)(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損為違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估乃根據經上文所述前瞻資料調整的歷史數據作出。就違約風險而言，對於金融資產，指資產在報告日期的賬面總額；就財務擔保合約而言，風險承擔包括於報告日期提取的金額，以及根據歷史趨勢、本集團對債務人未來特定融資需求的理解及其他相關的前瞻性資料而釐定的於違約日期預期將於未來提取的任何額外金額。

就金融資產而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按原實際利率貼現。

倘本集團已於上一報告期內計量金融工具的虧損撥備金額相當於全期預期信貸虧損，但於當前報告日期確定不再符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團於本報告日期按相等於十二個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備，惟採用簡化法之資產除外。

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

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時)(續)

(i) 金融資產 (續)

終止確認金融資產

本集團僅於從資產收取現金流的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘本集團並無轉移亦無保留擁有權的絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團確認其對該資產的保留權益及其可能須支付金額的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦就已收取的所得款項確認有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

(ii) 金融負債及權益

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明實體資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。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確認。

購回本公司本身股本工具直接在股本中確認和扣除。概無損益於本公司本身股本工具的購買、出售、發行或註銷中確認。

複合工具

本集團發行的可換股票據的組成部份根據合約安排之實質及金融負債及股本工具之定義獲個別分類為金融負債及權益。倘換股權將透過以固定金額現金或另一項財務資產換取固定數目之本公司本身權益工具結算，則為股本工具。

於發行日期，負債部份之公平值採用類似不可轉換工具之現行市場利率進行估計。此金額採用實際利率法按攤銷成本入賬列為負債，直至於轉換後或該工具到期日終結為止。

分類為權益之換股權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部份金額而釐定。其於權益中確認及計入權益(扣除所得稅影響)，且隨後不會重新計量。此外，分類為權益之換股權將一直保留於權益內，直至換股權獲行使為止，在該情況下，於權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股貸款票據到期日仍未獲行使，於權益中確認之結餘將轉撥至累計虧損。於換股權獲兌換或到期時，不會於損益中確認任何收益或虧損。

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

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號時) (續)

(ii) 金融負債及權益 (續)

複合工具 (續)

關於發行可兌換貸款票據的交易成本乃按所得款項總額分配比例配發至負債及股本部份。與權益部份相關之交易成本直接於權益中確認。與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面金額，並按可換股貸款票據之年期採用實際利率法攤銷。

金融負債

所有金融負債均採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益其後計量。

然而，金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債，及本公司發出的財務擔保合同，按照下文所載的特定會計政策計量。

金融資產按攤銷成本其後計量

並非 (i) 收購方在業務合併中的或然代價，(ii) 持作買賣，或 (iii) 指定為按公平值計入損益的金融負債，均使用實際利息法其後按攤銷成本計量。

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) 恰好折現為該工具金融負債攤銷成本所使用的利率。

外匯收益及虧損

就以外幣計值及於各報告期末按攤銷成本計量的金融負債而言，外匯損益乃基於該等工具的攤銷成本釐定。該等外匯損益在不屬於指定對沖關係的金融負債的損益中確認。

終止確認金融負債

僅於本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益確認。

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

2. 主要會計政策 (續)

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

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

2. 主要會計政策 (續)**(p) 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。

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。

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

2. 主要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

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。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨值基準變現即期稅項資產及清償即期負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(q) 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(q)(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(q)(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。

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

2. 主要會計政策 (續)**(r) 收益及其他收入確認** (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號前)

收益按本集團於日常業務過程中出售物業及服務已收或應收代價的公平值計量。扣除折扣後即列示收益。於收益額可可靠計量時、於未來的經濟利益很可能流入實體時、及於本集團的每項活動符合特定標準時，本集團確認收益，如下所述。

(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) 物業附屬服務之收益

物業配套服務之收益於提供服務時確認。

(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。

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

2. 主要會計政策 (續)

(s) 收益及其他收入確認 (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號時)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於達成履約責任時確認收益，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指一個明確商品及一項明確服務 (或一批明確商品或服務) 或一系列大致相同的明確商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉移，而收益確認會參考一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益會在當客戶獲得明確商品或服務的控制權時在某一時點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利 (尚未成為無條件)，根據香港財務申報準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價 (或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或勞務予客戶之義務。與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

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

2. 主要會計政策 (續)**(s) 收益及其他收入確認** (於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號時) (續)

就包含一項以上履約責任之合約而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價分配至各履約責任。

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃項下物業租賃的租金收入按租約期採用直線法確認。

(ii) 物業銷售收益

就物業控制權於某個時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收益於客戶取得已完工物業合法業權計本集團有權收取付款並很可能收取代價時確認。

(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。

(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於提供服務時確認。

(v) 金融服務收入

金融服務之收益於提供服務時確認。

(vi) 其他收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

股息收入在確立收取款項之權利時確認。

補償本集團所產生開支之政府補助會於產生開支的同一期間，有系統地於損益賬中確認為收益。

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

2. 主要會計政策 (續)

(t) 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。

(u) 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。

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

2. 主要會計政策(續)

(v) 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。

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

2. 主要會計政策 (續)

(w) 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。

(x) 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延遞收益，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。

(y) 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。

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。

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

2. 主要會計政策 (續)**(y) 無形資產** (續)*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。

(z) 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。

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

2. 主要會計政策 (續)

(aa) 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

截至二零一八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
流動資產				
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
流動負債				
預收按金	377,603	—	(377,603)	—
合約負債	—	—	393,519	393,519
流動負債淨額	(236,354)	(1,185)	—	(237,539)
總資產減流動負債	4,227,781	(1,185)	—	4,226,596
淨資產	1,957,603	(1,185)	—	1,956,418
資本及儲備				
儲備	1,488,780	(1,004)	—	1,487,776
非控股權益	369,292	(181)	—	369,111
權益總額	1,957,603	(1,185)	—	1,956,418

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

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)

(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	首次應用香港 財務報告準則 第9號的影響	於二零一八年 一月一日
	千港元	千港元	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

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

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)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(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。

於採納香港財務報告準則第9號時，金融資產並無重新分類或重新計量，包括現金及現金等價物、應收貸款、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產。

所有金融負債的計量類別維持不變。於二零一八年一月一日之所有金融負債之賬面值並不受首次應用香港財務報告準則第9號之重大影響。

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

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)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(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	13,207	187	13,394

(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)	—	—

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

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)

(c) 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。

有關以往會計政策變更的性質及影響的進一步詳情載列如下：

(a) 收入確認的時間

新收入準則不會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。

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

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)

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 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義 ⁴
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 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於待釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 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。

⁵ 於二零二零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二零一九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：

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

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 16 號租賃**

香港財務報告準則第 16 號就識別租賃安排以及出租人及承租人之會計處理引進一個綜合模式。香港財務報告準則第 16 號生效後將取代香港會計準則第 17 號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第 16 號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第 15 號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第 16 號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作與自用租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃付款則列作經營現金流量。於應用香港財務報告準則第 16 號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，列作融資現金流量。

此外，香港財務報告準則第 16 號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，如財務報表附註 38(b) 所披露，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約 30,312,000 港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低值或短期租賃之資格。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。作為承租人本集團擬選用追溯調整法應用香港財務報告準則第 16 號並將確認初步應用對期初保留盈利的累計影響，惟不會重列比較資料。

除上文所披露者外，本公司董事預期採用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團財務業績及財務狀況造成重大影響。

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

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。

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及應收貸款預期信貸虧損撥備

金融資產的虧損準備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，須根據本集團過往的歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計。預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期預期信貸虧損及本集團金融資產的資料於附註 35(a) 披露。

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

4. 會計估計及判斷(續)

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。

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。

(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35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。

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

5. 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) 食品及農副產品銷售所得之收益。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
食品及農副產品銷售	4,410	—
	583,721	604,470
其他來源之收益：		
物業租金收入	195,136	185,589
	778,857	790,059

6. 其他收益及其他淨收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收益		
銀行及其他利息收入	7,243	4,481
中國政府補貼 (附註 6(a))	5,310	8,165
管理費收入	4,250	—
其他	4,510	2,240
	21,313	14,886

(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

截至二零一八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)	—
	211,702	271,752

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
	79,684	108,205

(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

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

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	54,259	28,934
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註31(b))	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%)。

(ii) 按適用稅率計算之稅項開支及會計溢利之對賬：

	二零一八年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(114,079)		(301,257)	
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	(28,520)	(25.0)	(75,314)	(25.0)
其他稅務司法權區不同稅率的影響	13,179	11.6	27,219	9.0
不可扣稅開支及暫時差異的稅務影響	45,120	39.6	49,090	16.3
毋需課稅收入的稅務影響	(6,678)	(5.9)	(14,137)	(4.6)
未確認之稅務虧損	42,139	36.9	49,456	16.4
本年度所得稅開支	65,240	57.2	36,314	12.1

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

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 二零一八年 千港元
執行董事：				
陳振康 (主席及行政總裁)	1,116	—	18	1,134
梁瑞華	2,205	—	18	2,223
游育城	432	—	20	452
獨立非執行董事：				
吳日章	149	—	—	149
劉經隆	149	—	—	149
黃顯榮(附註9(a))	137	—	—	137
王炳源(附註9(b))	12	—	—	12
	4,200	—	56	4,256
<hr/>				
	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
執行董事：				
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
獨立非執行董事：				
吳日章	130	—	—	130
劉經隆	140	—	—	140
黃顯榮	140	—	—	140
	4,233	1,081	87	5,401

於截至二零一八年及二零一七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。於截至二零一八年及二零一七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。

附註：

- 董事於二零一八年十一月三十日辭任獨立非執行董事。
- 董事於二零一八年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。

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

10. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士其中一名(二零一七年：兩名)為董事，彼等之酬金詳情在附註9披露。其餘四名(二零一七年：三名)人士之酬金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、工資及其他福利	5,330	4,897
退休計劃供款	68	50
	5,398	4,947

四名(二零一七年：三名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
零至 1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	—
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	3
	4	3

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：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
零至 1,000,000 港元	2	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	3
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
	6	5

上文所示薪酬指截至二零一八年及二零一七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。

截至二零一八年及二零一七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。

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

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。

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。

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

14. 分部報告

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	379,085	340,856	399,772	449,203	—	—	778,857	790,059
業績								
分部業績	125,985	101,628	73,440	77,441	—	—	199,425	179,069
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							(93,762)	(120,033)
經營溢利/(虧損)							97,623	(29,505)
融資成本	(33,204)	(42,607)	—	—	(178,498)	(229,145)	(211,702)	(271,752)
除稅前虧損							(114,079)	(301,257)
所得稅							(65,240)	(36,314)
年內虧損							(179,319)	(337,571)

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

14. 分部報告 (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
資產						
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					5,603,672	6,111,476
負債						
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					4,008,308	4,153,873

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。

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

14. 分部報告 (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
貿易及其他應收款項以 及應收貸款減值	1,631	7,968	—	—	11	—	1,642	7,968
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十二月三十一日止年度，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

截至二零一八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
成本：				
於二零一七年一月一日	7,420	92,571	5,156	105,147
匯兌調整	560	7,235	390	8,185
添置	—	9,352	—	9,352
於出售時撇銷	—	(2,852)	—	(2,852)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	7,980	106,306	5,546	119,832
匯兌調整	(413)	(5,629)	(384)	(6,426)
添置	—	8,382	2,690	11,072
於出售時撇銷	—	(4,085)	—	(4,085)
於二零一八年十二月三十一日	7,567	104,974	7,852	120,393
累計折舊：				
於二零一七年一月一日	766	39,539	3,945	44,250
匯兌調整	67	3,449	309	3,825
本年度扣除	265	14,056	271	14,592
於出售時撇銷	—	(2,030)	—	(2,030)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	1,098	55,014	4,525	60,637
匯兌調整	(64)	(3,184)	(244)	(3,492)
本年度扣除	197	13,334	277	13,808
於出售時撇銷	—	(3,328)	—	(3,328)
於二零一八年十二月三十一日	1,231	61,836	4,558	67,625
賬面值：				
於二零一八年十二月三十一日	6,336	43,138	3,294	52,768
於二零一七年十二月三十一日	6,882	51,292	1,021	59,195

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

16. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已落成投資物業	3,165,921	4,392,818
	3,165,921	4,392,818
於一月一日	4,392,818	4,211,566
添置	55,921	30,767
出售	(102,552)	(189,367)
撤銷	(1,991)	(3,198)
轉至物業存貨	(957,020)	—
轉至土地預付款項	—	(22,263)
於損益確認之公平值收益	4,507	52,068
匯兌調整	(225,762)	313,245
於十二月三十一日	3,165,921	4,392,818

(a) 投資物業之估值

於二零一八年十二月三十一日，本集團約3,165,921,000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（二零一七年版）。

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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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。

除另有註明外，利駿行作出以下估值假設：

- 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；
- 該等物業於興建時並無採用有害或危險物料或技術；
- 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
- 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

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

16. 投資物業(續)

(a) 投資物業之估值(續)

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3.2元至人民幣58.1元(二零一七年：人民幣7元至人民幣55.8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%(二零一七年：7.0%至8.0%)，而復歸回報率介乎於7.5%至8.5%(二零一七年：7.5%至8.5%)。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。

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國		
— 中期租約	3,165,921	4,392,818

(c) 本集團於二零一八年及二零一七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	二零一八年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業單元	—	—	3,165,921	3,165,921

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

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13,889,000港元(二零一七年：約19,920,000港元)約為181,247,000港元(二零一七年：約165,669,000港元)。

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

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	151,376	192,006
一年後但五年內	63,082	71,128
五年以上	5,317	19,985
	219,775	283,119

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

於二零一八年十二月三十一日，投資物業總賬面值約為1,313,174,000港元(二零一七年：約1,785,842,000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27。

於二零一八年十二月三十一日，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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 無形資產

	經營權 千港元
成本	
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	43,768
累計攤銷及減值虧損	
於二零一七年一月一日	25,585
年內攤銷開支	6,061
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	31,646
年內攤銷開支	6,061
於二零一八年十二月三十一日	37,707
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	6,061
於二零一七年十二月三十一日	12,122

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1年內攤銷並減去減值虧損。

18. 商譽

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	25,017	25,017
累計減值虧損：		
於一月一日及十二月三十一日	25,017	25,017
賬面值：		
於十二月三十一日	—	—

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

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 及物業銷售
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
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
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

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

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	
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
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
隨州白沙洲農副產品物 流園有限公司 (附註19(a)(iii))	中國	人民幣3,000,000元	51%	—	51%	經營農產品交易市場
湖北盛隆正泰農副產品 市場管理有限公司 (附註19(a)(iii))	中國	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	食品及農副產品銷售

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
徐州源洋商貿發展有限公司	中國	49%	(650)	7,417	149,856	158,628
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司	中國	35%	28,457	(350)	205,830	187,401

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。

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

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	72,619	71,425
非流動資產	422,439	461,088
流動負債	78,767	76,563
非流動負債	109,106	130,283
本公司擁有人應佔股權	157,329	167,039
非控股權益	149,856	158,628
營業額	46,183	46,281
其他收益	1,704	1,498
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(12,672)	6,866
開支	(36,541)	(39,509)
本年度(虧損)/溢利	(1,326)	15,136
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(676)	7,719
非控股權益應佔(虧損)/溢利	(650)	7,417
本年度(虧損)/溢利	(1,326)	15,136
本公司擁有人應佔全面(虧損)/收入總額	(9,698)	18,957
非控股權益應佔全面(虧損)/收入總額	(8,761)	18,214
本年度全面(虧損)/收入總額	(18,459)	37,171
支付非控股權益之股息	—	10,133
經營活動現金流入淨額	8,966	9,378
投資活動現金流入淨額	1,569	1,180
融資活動現金流出淨額	(9,297)	(26,949)
現金流入/(流出)淨額	1,238	(16,391)

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

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	855,641	206,024
非流動資產	1,340	509,646
流動負債	202,723	111,632
非流動負債	70,612	73,046
本公司擁有人應佔股權	377,816	343,591
非控股權益	205,830	187,401
營業額	192,708	138,368
其他收益	5,463	398
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	62,292	(32,192)
開支	(179,157)	(107,573)
本年度溢利／(虧損)	81,306	(999)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	52,849	(649)
非控股權益應佔溢利／(虧損)	28,457	(350)
本年度溢利／(虧損)	81,306	(999)
本公司擁有人應佔全面收入總額	34,351	22,097
非控股權益應佔全面收入總額	18,466	11,898
本年度全面收入總額	52,817	33,995
經營活動現金流入淨額	205,582	53,536
投資活動現金流出淨額	(8,935)	(2,541)
融資活動現金流出淨額	(162,102)	(70,484)
現金流入／(流出)淨額	34,545	(19,489)

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

20. 物業存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已落成物業	1,533,856	772,827
發展中物業	130,089	197,022
	1,663,945	969,849
減：物業存貨撇減	(66,371)	(83,361)
	1,597,574	886,488

年內，由於二零一八年及二零一七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，約66,371,000港元(二零一七年：約83,361,000港元)之撇減已確認並計入本年度之損益內。

於二零一八年十二月三十一日，物業存貨約355,924,000港元(二零一七年：約558,963,000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27。

21. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款淨額	8,355	6,892
土地收購按金	55,284	58,299
其他按金	13,727	21,806
預付款項	81,910	36,882
其他應收款項	91,603	61,263
	242,524	178,250
減：減值撥備	(448)	—
	242,076	178,250
貿易及其他應收款項淨額	250,431	185,142

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

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
	8,355	6,892

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
逾期不足90日	482	281
逾期超過90日	5,986	3,290
	6,468	3,571

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。

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

22. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期部分	40,525	38,424
減：減值撥備	(198)	—
應收貸款淨額	40,327	38,424

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7.5%（二零一七年：8.0%）。

23. 按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市投資：		
—於香港上市之股本證券	66	3,664
衍生金融工具：		
—贖回購股權衍生工具部分（附註30）	2,109	19,796
公平值	2,175	23,460

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行結餘及現金	488,415	513,827

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%（二零一七年：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。

於二零一八年十二月三十一日，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377,167,000元（相當於約429,461,000港元）（二零一七年：約人民幣253,700,000元（相當於約304,630,000港元））。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

於二零一八年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括一項約人民幣10,143,000元（相當於約11,550,000港元）的限制性存款代表本集團的若干公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可用於支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工後得以解除（二零一七年：約人民幣4,089,000元（相當於約4,910,000港元）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

截至二零一八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 27)	債券 千港元 (附註 28)	可換股 債券 千港元 (附註 30)	承兌票據 千港元 (附註 29)	總額 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及 於二零一八年一月一日的債務淨額	696,254	1,254,581	226,279	376,000	2,553,114
現金流	(212,206)	(358,784)	(19,849)	—	(590,839)
匯兌差額	(36,009)	—	—	—	(36,009)
其他非現金變動	—	130,450	28,317	—	158,767
二零一八年十二月三十一日 的債務淨額	448,039	1,026,247	234,747	376,000	2,085,033

25. 按金及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計費用	26,811	32,892
應付建築款項	73,659	100,852
已收按金	88,961	66,859
應付利息	250,005	233,815
其他應付稅項	59,859	61,185
其他應付款項	276,898	242,350
	776,193	737,953

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

26. 合約負債

本集團已確認與下列各項有關的負債：

	二零一八年 千港元
客戶合約收益：	
與出售物業合約有關的合約負債	476,774
其他來源收益：	
有關租賃物業的預收款項	175,588
	652,362

下表顯示於本報告期有關結轉合約負債確認的收益金額。

	二零一八年 千港元
期初計入合約負債結餘的收入確認	329,604

下表顯示因出售物業合約而未能履行的履約責任。

	二零一八年 千港元
分配至出售於十二月三十一日部分或全部未完成物業合約的交易價格總額	718,056

27. 銀行及其他借款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押銀行借款(附註27(c))	448,039	672,239
無抵押其他借款	—	24,015
	448,039	696,254
須償還賬面值：		
一年內	328,036	339,231
一年以上但不超過兩年	58,277	230,295
兩年以上但不超過五年	61,726	114,721
五年以上	—	12,007
	448,039	696,254
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(328,036)	(339,231)
	120,003	357,023

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

27. 銀行及其他借款 (續)

- (a) 上述結餘包括浮息銀行借款約 360,985,000 港元 (二零一七年：約 531,206,000 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 4.8% 至 6.7% (二零一七年：每年約 4.9% 至 6.7%)。利息每隔三十日重新定價一次。定息銀行借款約 87,054,000 港元 (二零一七年：約 141,033,000 港元) 按年利率約 4.4% 至 7.8% (二零一七年：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 港元乃自一方取得，並附固定利息為每年約 10%。

- (b) 本集團借款之實際利率 (相等於合約利率) 範圍如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
實際利率：		
定息借款	4.4% 至 10%	5% 至 10%
浮息借款	4.8% 至 6.7%	4.9% 至 6.7%

- (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 1,669,098,000 港元 (二零一七年：約 2,344,805,000 港元) 之投資物業及物業存貨的土地使用權擔保。

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

28. 債券

	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)	總額 千港元
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
於二零一八年一月一日	1,035,346	23,112	196,123	1,254,581
利息費用	106,394	2,527	17,752	126,673
減：已付／應付利息	(99,460)	—	(2,986)	(102,446)
減：贖回款項	(198,225)	—	(54,336)	(252,561)
於二零一八年十二月三十一日	844,055	25,639	156,553	1,026,247
即期部分				
二零一八年	844,055	—	—	844,055
二零一七年	—	—	—	—
非即期部分				
二零一八年	—	25,639	156,553	182,192
二零一七年	1,035,346	23,112	196,123	1,254,581

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。

於二零一八年八月十七日、二零一八年九月十四日、二零一八年九月二十一日及二零一八年十一月十七日，本公司已提早贖回本金總額分別為50,000,000港元、50,000,000港元、50,000,000港元及50,000,000港元的二零一九年債券。

二零一九年債券於二零一八年十二月三十一日的公平值約為842,003,000港元(二零一七年：約1,061,461,000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%。

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

28. 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。

二零二零年債券於二零一八年十二月三十一日的公平值約為25,028,000港元(二零一七年：約22,909,000港元)。二零二零年債券分類為公平值等級第二級。

二零二零年債券的實際利率為每年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%)

截至二零一八年十二月三十一日，本公司已完成購買及取消本金總額110,000,000港元的二零二四年上市債券。本金金額為290,000,000港元的二零二四年上市債券仍未償還。

二零二四年上市債券於二零一八年十二月三十一日的公平值約為165,505,000港元(二零一七年：約218,184,000港元)。二零二四年上市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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 承兌票據

於二零零七年十二月五日，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。

截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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%。

於截至二零一八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。

30. 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每股轉換價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。

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

30. 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。

於二零一八年十二月三十一日，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。

可換股債券於二零一八年十二月三十一日的公平值約242,743,000港元(二零一七年：約238,719,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 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：	
—於二零一八年十二月三十一日	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%
負債部分	
於二零一七年一月一日	413,116
已轉換可換股債券	(165,188)
已贖回可換股債券	(31,581)
推算利息支出(附註7)	36,422
已付利息	(26,490)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	226,279
推算利息支出(附註7)	28,317
已付利息	(19,849)
於二零一八年十二月三十一日	234,747
權益部分	
於二零一七年一月一日	150,201
已轉換可換股債券	(59,540)
已贖回可換股債券	(11,114)
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日 及二零一八年十二月三十一日	79,547
贖回購股權衍生工具部份	
於二零一七年一月一日	(97,192)
公平值變動	77,396
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	(19,796)
公平值變動	17,687
於二零一八年十二月三十一日	(2,109)

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

31. 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：

截至二零一八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	總額 千港元
遞延稅項產生自：			
於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
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	419,507	12,788	432,295
匯兌調整	(22,195)	—	(22,195)
計入損益	13,793	(2,812)	10,981
於二零一八年十二月三十一日	411,105	9,976	421,081
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額		421,081	432,295

(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，截至二零一八年十二月三十一日止年度約208,949,000港元(二零一七年：約187,579,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 資本及儲備

(a) 法定及已發行股本

附註	二零一八年		二零一七年	
	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 (二零一七年：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	9,953,067,822	99,531	1,163,344,637	11,633
供股 (i)	—	—	8,294,223,185	82,943
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	9,953,067,822	99,531

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) 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金融集團有限公司（「易易壹」，連同其附屬公司統稱「易易壹集團」）之附屬公司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有限公司（「宏安」，連同其附屬公司統稱「宏安集團」）之附屬公司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、位元堂藥業控股有限公司之附屬公司及宏安集團持有／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。

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

32. 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(t)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

於二零一八年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零一七年：無)。

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

32. 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。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動債務			
— 銀行及其他借款	27	328,036	339,231
— 承兌票據	29	376,000	376,000
— 債券	28	844,055	—
即期債務總額		1,548,091	715,231
非流動債務			
— 銀行及其他借款	27	120,003	357,023
— 可換股債券	30	234,747	226,279
— 債券	28	182,192	1,254,581
非即期債務總額		536,942	1,837,883
債務總額		2,085,033	2,553,114
減：現金及現金等額	24	(488,415)	(513,827)
債務淨額		1,596,618	2,039,287
權益總額		1,595,364	1,957,603
債務淨額對資本比率		100.1%	104.2%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

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

33. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	319,580	319,580
流動資產		
其他應收款項	2,398,987	2,658,028
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產	2,109	19,796
現金及現金等額	52,733	205,959
	2,453,829	2,883,783
流動負債		
其他應付款項	303,517	295,153
債券	844,055	—
承兌票據	376,000	376,000
	1,523,572	671,153
流動資產淨額	930,257	2,212,630
總資產減流動負債	1,249,837	2,532,210
非流動負債		
債券	182,192	1,254,581
可換股債券	234,747	226,279
遞延稅項負債	9,976	12,787
	426,915	1,493,647
淨資產	822,922	1,038,563

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

33. 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司之財務狀況 (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備		
股本	99,531	99,531
儲備	723,391	939,032
權益總額	822,922	1,038,563

於二零一九年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

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

33. 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	總額
	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)
於二零一七年十二月三十一日								
及二零一八年一月一日	99,531	3,923,470	945	588,812	79,547	664	(3,654,406)	1,038,563
有關供股之交易成本	—	(323)	—	—	—	—	—	(323)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(215,278)	(215,278)
於二零一八年十二月三十一日	99,531	3,923,147	945	588,812	79,547	664	(3,869,684)	822,962

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

34. 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995,306,782股，即本公司於本報告日期已發行股本之10%。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。

於截至二零一八年及二零一七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。

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

35. 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

本集團面臨著與其貿易及其他應收款項、應收貸款及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、應收貸款及現金及現金等價物的賬面值指本集團有關金融資產的最大信貸風險。

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。本公司董事認為，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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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66%(二零一七年：約76%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約57%(二零一七年：約65%)。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。

就貸款及其他應收款項而言，管理層會基於過往結算紀錄及過往經驗對貸款及其他應收款項是否可回收定期作出整體評估及個別評估。本公司董事認為本集團的未結付貸款及其他應收款項結餘並無重大信貸風險。

本集團認為於金融資產初步確認後可能發生違約，並持續評估信貸風險於各報告期間內是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產於報告日期發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。認為可用合理且具支持性的前瞻性資料。尤其包含以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期會導致借款人履行其義務能力發生重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；

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

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 信貸風險 (續)

- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 借款人的預期業績和行為發生重大變動，包括本集團借款人付款狀況的變動以及借款人經營業績的變動。

本集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損作出撥備，該準則准許對所有應收貿易款項使用全期預期虧損撥備。

本集團使用信用政策監察信貸風險水平。一般而言，根據客戶或債務人的財務狀況、彼等從第三方獲得擔保的能力、彼等的信用記錄以及當前市場狀況等其他因素，定期評估每個客戶或債務人的信用記錄及信用期。管理層整體考慮貿易應收款項的共同信貸風險特徵及到期日以計量預期信貸。本集團經考慮眾多因素包括(其中包括前瞻性資料)經分析歷史模式。

按此基準，於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採納香港財務報告準則第9號時)的應收貿易款項的虧損撥備釐定如下：

二零一八年十二月三十一日	多於90日			總額
	低於90日	但低於180日	多於180日	
應收貿易款項				
預期虧損率	10.6%	20.3%	62.5%	
總賬面值	2,111	605	15,966	18,682
虧損撥備	(224)	(123)	(9,980)	(10,327)
	1,887	482	5,986	8,355

於二零一八年十二月三十一日之應收貿易款項之期末虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收貿易款項 千港元
於二零一七年一月一日 — 根據香港會計準則第39號計算	3,992
減值撥備	7,968
無法收回需撇銷款項	(350)
匯兌差額	599
二零一七年十二月三十一日 — 根據香港會計準則第39號計算	12,209
透過期初累計虧損重列金額	694
截至二零一八年一月一日的期初虧損撥備	
— 根據香港財務報告準則第9號計算	12,903
年內於損益中確認之虧損撥備增加	1,487
無法收回需撇銷款項	(3,466)
匯兌差額	(597)
於二零一八年十二月三十一日	10,327

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

35. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 信貸風險 (續)

本集團將監察長期未償還結餘的債務人，並將採取行動以收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於綜合損益及其他全面收益表確認。本集團密切監控超過30日的貿易應收款項之結餘。彼等逾期超過90日、具有財務困難、信用狀況下降及過往支付習慣不佳的貿易應收款項將被視為違約。於作出所有可能的債務收回措施後，本集團將撇銷該等未收回之應收款項。

就貸款及其他應收款項而言，本集團應用12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。倘從初始確認起信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

於釐定該等應收款項的12個月或存續期的信貸虧損時，本集團考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往支付經驗及相應的過往信貸虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於評估該等應收款項的信貸風險自初步確認後是否大幅增加，本集團將該等應收款項於報告日期發生的違約風險與該等應收款項於初步確認日期發生的違約風險進行比較。管理層將定期重新評估該等因素，以確定任何惡化或改善跡象，從而釐定該等應收款項的信貸風險是否增加或減少。

於二零一八年十二月三十一日之貸款及其他應收款之期末虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收貸款 千港元	其他應收款項 千港元
二零一七年十二月三十一日 — 根據香港會計準則第39號計算	—	—
透過期初累計虧損重列金額	187	304
截至二零一八年一月一日的期初虧損撥備		
— 根據香港財務報告準則第9號計算	187	304
年內於損益中確認之虧損撥備增加	11	144
於二零一八年十二月三十一日	198	448

(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約之規定，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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，並無未動用之銀行融資額度。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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:

於二零一八年十二月三十一日

	加權平均利率	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	—	749,382	749,382	749,382	—	—	—
銀行及其他借貸	5.5%	448,039	487,151	346,800	67,226	73,125	—
債券	10.5%	1,026,247	1,480,057	1,150,017	29,155	8,700	292,185
承兌票據	5.0%	376,000	376,000	376,000	—	—	—
可換股債券	7.5%	234,747	320,408	19,860	19,860	280,688	—
		2,834,415	3,412,998	2,642,059	116,241	362,513	292,185

於二零一七年十二月三十一日

	加權平均利率	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	—	—	—
銀行及其他借貸	5.7%	696,254	781,722	375,530	253,738	137,609	14,845
債券	10.7%	1,254,581	1,712,468	110,898	1,151,117	43,439	407,014
承兌票據	5.0%	376,000	376,000	376,000	—	—	—
可換股債券	7.5%	226,279	340,268	19,860	19,860	300,548	—
		3,292,134	3,949,478	1,621,308	1,424,715	481,596	421,859

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

35. 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，於二零一八年十二月三十一日其年利率介乎約0.001%至3.05%（二零一七年：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27、28、29及30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27、28、29及30）。

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款（請參看附註27）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

於二零一八年十二月三十一日，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3,610,000港元（二零一七年：約5,312,000港元）。整體利率上調／下調不會影響權益之其他組成部份（二零一七年：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。二零一七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3,300港元（二零一七年：約183,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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，並根據於二零一八年及二零一七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。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
金融資產				
於二零一八年十二月三十一日				
按公平值列賬及於損益表處理之金融資產				
— 於香港上市之股本證券	66	—	—	66
衍生金融工具				
— 贖回購股權衍生工具部份	—	—	2,109	2,109
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
金融資產				
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				
— 於香港上市之股本證券	3,664	—	—	3,664
衍生金融工具				
— 贖回購股權衍生工具部份	—	—	19,796	19,796

於兩個年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

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

36. 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 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。

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

36. 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。截至二零一八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192,000,000港元(佔本集團約25%)；(ii)本公司擁有人應佔溢利約106,000,000港元(本集團之本公司擁有人應佔虧損增加約59%)；(iii)資產約1,746,000,000港元(佔本集團約31%)；(iv)負債約716,000,000港元(佔本集團約18%)；及(v)本公司擁有人應佔權益總額約1,030,000,000港元(佔本集團約65%)；
- (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613,000,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 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. 審訊於二零一九年二月及三月進行，為期20天，並押後至二零一九年六月作最後陳詞，預期3天。

(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。

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

36. 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二零零七年就爭議協議發出之批准。
10. 於二零一八年十二月二十四日，本公司接獲日期為二零一八年十二月二十日的北京高級人民法院之判決，駁回王女士及天九之上訴，並維持三月三十一日判決所載的北京法院之判決。換言之，商務部於二零零七年十一月有關爭議協議發出之批准將不予撤銷並仍然有效。

(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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 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，楊先生向武漢中級人民法院提出上訴。

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

36. 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 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(「**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一審判決，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。
4. 於二零一八年九月二十一日，淮安市中級人民法院作出終審判決：駁回淮安宏進上訴，維持一審判決。
5. 於二零一九年一月二十日，淮安宏進向江蘇天成支付第一筆建築款項人民幣3,921,716元。
6. 於二零一九年三月五日，淮安宏進與江蘇天成簽訂和解協議，確認淮安宏進須向江蘇天成支付建築款項人民幣11,959,000元。
7. 於二零一九年三月八日，淮安宏進向江蘇天成支付第二筆建築款項人民幣8,037,360.51元。至此，淮安宏進已按照和解協議規定，把應付的建築款項向江蘇天成支付完畢。
8. 本案現已終結。

(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。

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

36. 訴訟(續)

(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。

(L) 江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司於中國向淮安市明遠農業發展有限公司及王永鋼先生發出之令狀

1. 於二零一八年十一月九日，江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司(「江蘇盛隆」)向淮安市明遠農業發展有限公司(「淮安明遠」)及王永鋼先生(「王先生」)發出令狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，(其中包括)(1)各方簽訂之業務合作協議及補充業務合作協議將予終止；(2)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣30,000,000元，作為違反業務合作協議之賠償；(3)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣2,029,250元及人民幣5,795,000元作為違反補充業務合作協議之賠償；(4)王先生應對淮安明遠上述對江蘇盛隆之賠償負責；及(5)被告人須共同負責承擔訴訟費用及原告的律師費。
2. 於二零一八年十二月十六日，淮安明遠向江蘇盛隆發出民事反訴狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，其中包括(1)江蘇盛隆所發出的日期為二零一八年九月十七日的終止合作經營通知對淮安明遠不產生效力；及(2)江蘇盛隆須負責承擔淮安明遠的律師費。
3. 於本報告日期，訴訟仍在進行。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。

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

37. 出售附屬公司

於二零一八年八月二十三日，本公司之間接全資附屬公司至寶控股有限公司作為賣方與一名獨立第三方（作為買方）訂立買賣協議，以出售駿美投資有限公司及其附屬公司（統稱「駿美集團」）之全部股權及出售股東貸款。出售駿美投資有限公司全部已發行股本的現金代價總額為人民幣78,000,000元（相當於約88,405,000港元）。於二零一八年十月十日完成出售駿美集團。

於本集團失去控制權之日期（即二零一八年十月十日），駿美集團的資產淨值分析如下：

	千港元
物業存貨	41,223
現金及現金等額	2
其他應收款項	10
應付一名股東金額	(42,686)
出售淨負債	(1,451)
出售駿美集團的收益：	
已收現金代價	88,405
出售時撥回之匯兌差額	(1,353)
減：轉讓股東貸款	(42,686)
減：出售淨負債	1,451
減：與出售有關的成本	(5,971)
	39,846
就出售產生的現金流量淨值的分析：	
現金代價淨值	88,405
減：與出售有關的成本	(5,971)
減：現金及現金等額	(2)
出售附屬公司所得款項淨額	82,432

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

38. 承擔

(a) 於二零一八年十二月三十一日，並無於財務報表撥備之未履行資本承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
— 投資物業建造成本	213,695	260,148

(b) 於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	6,247	1,520
一年後但五年內	17,258	760
五年以上	6,807	—
	30,312	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。租約概不附帶或然租金。

39. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	11,183	10,939
離職福利	124	167
	11,307	11,106

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 重大關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士之結餘

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註28。

(c) 重大關連人士交易

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
Peony Finance Limited		
— 無抵押其他借貸利息	—	524
— 可換股債券利息	11,015	14,328
— 債券利息	—	11,261
	11,015	26,113

40. 財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司向我們的客戶提供擔保約204,000港元，用於擔保銀行提供予我們項目客戶之貸款(二零一七年：約7,576,000港元)。

41. 可資比較數據

本集團於二零一八年一月一日採用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據過渡方法，可資比較資料並無重新呈列。會計政策變動進一步詳情於附註3披露。

42. 授權刊發綜合財務報表

董事會已於二零一九年三月十四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				
	二零一八年 千港元	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
業績					
營業額	778,857	790,059	603,132	365,192	298,043
除稅前虧損	(114,079)	(301,257)	(852,442)	(493,558)	(292,068)
所得稅	(65,240)	(36,314)	73,884	(382)	(44,001)
本年度虧損	(179,319)	(337,571)	(778,558)	(493,940)	(336,069)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(212,596)	(340,970)	(740,997)	(489,117)	(340,420)
非控股權益	33,277	3,399	(37,561)	(4,823)	4,351
	(179,319)	(337,571)	(778,558)	(493,940)	(336,069)
	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元	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
資產及負債					
總資產	5,603,672	6,111,476	5,957,204	7,043,243	6,906,025
總負債	(4,008,308)	(4,153,873)	(4,798,198)	(5,265,457)	(5,029,767)
	1,595,364	1,957,603	1,159,006	1,777,786	1,876,258
以下人士應佔：					
本公司擁有人	1,208,971	1,588,311	805,616	1,341,198	1,423,291
非控股權益	386,393	369,292	353,390	436,588	452,967
	1,595,364	1,957,603	1,159,006	1,777,786	1,876,258