

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



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED 中國農產品交易所有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

截至二零一九年十二月三十一日止十二個月之 第二份中期業績公佈

China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易所有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止十二個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同二零一八年同期之比較數字。該等簡明綜合中期財務報表未經審核，但已經由本集團外部核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)及本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止十二個月

| | 附註 | 截至十二月三十一日 止十二個月 | |
|---------------|----|------------------------|-----------------------|
| | | 二零一九年 (未經審核) 千港元 | 二零一八年 (經審核) 千港元 |
| 營業額 | 3 | 994,601 | 778,857 |
| 經營成本 | | (534,507) | (387,962) |
| 毛利 | | 460,094 | 390,895 |
| 其他收益及其他淨收入 | 4 | 13,623 | 21,313 |
| 一般及行政開支 | | (200,734) | (234,876) |
| 銷售開支 | | (91,927) | (50,356) |
| 公平值變動及減值前經營溢利 | | 181,056 | 126,976 |
| 投資物業公平值淨收益 | | 125,455 | 4,507 |
| 物業存貨撇減 | | (2,983) | (66,371) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | (1,696) | (17,687) |
| 應佔合營企業溢利 | | - | 10,352 |
| 出售附屬公司收益 | | - | 39,846 |

| | 附註 | 截至十二月三十一日 止十二個月 | |
|-----------------------|----|------------------------|-----------------------|
| | | 二零一九年 (未經審核) 千港元 | 二零一八年 (經審核) 千港元 |
| 經營溢利 | | 301,832 | 97,623 |
| 融資成本 | 6 | (185,043) | (211,702) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 7 | 116,789 | (114,079) |
| 所得稅 | 8 | (89,298) | (65,240) |
| 本期內溢利／(虧損) | | 27,491 | (179,319) |
| 其他全面虧損(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 | | (72,574) | (184,698) |
| 本期內其他全面虧損(扣除所得稅) | | (72,574) | (183,345) |
| 本期內全面虧損總額(扣除所得稅) | | (45,083) | (362,664) |
| 以下人士應佔本期內溢利／(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 8,510 | (212,596) |
| 非控股權益 | | 18,981 | 33,277 |
| | | 27,491 | (179,319) |
| 以下人士應佔本期內全面收益／(虧損)總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (57,084) | (378,013) |
| 非控股權益 | | 12,001 | 15,349 |
| | | (45,083) | (362,664) |
| 每股盈利／(虧損) | | | |
| - 基本(港仙) | 10 | 0.09 | (2.14) |
| - 攤薄(港仙) | 10 | 0.09 | (2.14) |

簡明綜合財務狀況表

| | | 於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------------|----|------------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 49,254 | 52,768 |
| 投資物業 | | 2,876,152 | 3,165,921 |
| 無形資產 | | – | 6,061 |
| 使用權資產 | | 18,428 | – |
| | | <u>2,943,834</u> | <u>3,224,750</u> |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 1,618,212 | 1,597,574 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 232,028 | 250,431 |
| 應收貸款 | | 43,373 | 40,327 |
| 按公平值列賬及在損益表處理之 金融資產 | | 480 | 2,175 |
| 現金及現金等額 | | 404,627 | 488,415 |
| | | <u>2,298,720</u> | <u>2,378,922</u> |
| 流動負債 | | | |
| 按金及其他應付款項 | 12 | 751,901 | 776,193 |
| 合約負債 | | 603,734 | 652,362 |
| 債券 | | 26,000 | 844,055 |
| 銀行及其他借貸 | | 213,330 | 328,036 |
| 租賃負債 | | 2,642 | – |
| 承兌票據 | | 376,000 | 376,000 |
| 應付所得稅 | | 78,934 | 73,639 |
| | | <u>2,052,541</u> | <u>3,050,285</u> |
| 流動資產／(負債)淨額 | | <u>246,179</u> | <u>(671,363)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,190,013</u> | <u>2,553,387</u> |

| | 於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 | 於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 債券 | 172,677 | 182,192 |
| 銀行及其他借貸 | 800,893 | 120,003 |
| 可換股債券 | 244,319 | 234,747 |
| 租賃負債 | 16,659 | – |
| 遞延稅項負債 | 411,896 | 421,081 |
| | <u>1,646,444</u> | <u>958,023</u> |
| 淨資產 | <u>1,543,569</u> | <u>1,595,364</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 99,531 | 99,531 |
| 儲備 | 1,052,356 | 1,109,440 |
| | <u>1,151,887</u> | <u>1,208,971</u> |
| 本公司擁有人應佔權益總額 | 1,151,887 | 1,208,971 |
| 非控股權益 | 391,682 | 386,393 |
| | <u>1,543,569</u> | <u>1,595,364</u> |
| 權益總額 | <u>1,543,569</u> | <u>1,595,364</u> |

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

(a) 合規聲明

未經審核簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」而編製。

除預期將在二零二零年年度財務報表反映之會計政策變動外，中期財務報表已按照二零一八年年度財務報表所採納之同一會計政策編製。有關會計政策之變動詳情載於附註2。

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

(b) 更改財政年度結算日

於二零二零年一月二十九日，本集團宣佈將其財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。因此，現時之財政期間將涵蓋由二零一九年一月一日起至二零二零年三月三十一日之十五個月期間。現於此呈列之簡明綜合中期財務資料涵蓋由二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日之十二個月期間，而此簡明綜合中期財務資料之比較數字則涵蓋由二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日之十二個月期間。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

| | |
|------------------|--------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一五年至二零一七年週期 |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 香港財務報告準則之年度改進 |
| 香港財務報告準則第16號 | 香港財務報告準則第9號金融工具之澄清 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 租賃 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或結清 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) | 於聯營公司及合資公司之投資 |
| 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對此等中期財務報表並無重大財務影響，且此等中期財務報表中採用之會計政策並無重大變動，惟以下除外：

應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策影響及變動

本集團於本中期期間已首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「**香港會計準則第17號**」)及其相關詮釋。

應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

租賃之定義

倘合約獲給予控制權於某一段時間內使用可識別資產以換取代價，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用當日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非該合約中之條款及條件隨後出現變動，否則不會對該合約進行重新評估。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

短期租賃

本集團對於租期自首次應用香港財務報告準則第16號當日起計為12個月或以下之辦公室物業租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租金付款使用直線法於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況時估計產生之成本。

本集團已合理地確定可於租期結束時取得相關租賃資產所有權之使用權資產由開始日期起至可使用年期結束止計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為獨立項目。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。首次確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付之租賃付款之現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含之利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期之增量借貸利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下之預期獲支付款項；
- 能合理確定將由本集團行使之購買權行使價；及
- 為終止租賃而支付之罰款(倘租期反映本集團正行使終止權)。

反映市場租金變動之可變租賃付款初步使用於開始日期之市場租金計量。不會視乎指數或比率而定之可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產計量，並在觸發付款之事件或情況出現之期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

本集團於以下情況重新計量租賃負債(並就有關使用權資產作相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權之評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過(按於重新評估日期之經修訂貼現率)貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金有變而出現變動，於此情況下，相關租賃負債透過(按初始貼現率)貼現經修訂租賃付款而重新計量。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減歸屬於使用權資產或歸屬於租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用首次確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關之暫時差異於首次確認時及租期內不予確認。

首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及產生之影響概要

租賃定義

本集團已選擇實際可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無就先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將累計影響於二零一九年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就與相關租賃合約範圍內對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃應用以下實際可行權宜方法：

- i. 透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審核之替代方案，評估租賃是否繁苛；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 就於相似經濟環境下就類似相關資產具有相似剩餘租期之租賃組合應用單一貼現率。具體而言，若干於中國之辦公室物業租賃之貼現率按組合基準釐定；及
- v. 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有選擇續租及終止權利之租賃之租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債約21,825,000港元及使用權資產約21,825,000港元。

確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用有關集團實體於首次應用日期之增量借貸利率。已應用之加權平均承租人增量借貸利率為9%。

| | 千港元 |
|-------------------------|---------------|
| 於二零一八年十二月三十一日已披露之經營租賃承擔 | 30,312 |
| 按相關增量借貸利率貼現之租賃負債 | 25,188 |
| 減：確認豁免－短期租賃 | (3,363) |
| 於二零一九年一月一日之租賃負債 | <u>21,825</u> |
| 分析為 | |
| 流動 | 2,652 |
| 非流動 | <u>19,173</u> |
| | <u>21,825</u> |

已確認之使用權資產與以下資產類型相關：

| | 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 | 於 二零一九年 一月一日 千港元 |
|------|------------------------------|---------------------------|
| 租賃物業 | <u>18,428</u> | <u>21,825</u> |

於釐定本集團作為承租人且包含續租權之租賃合約之租期時，本集團須作出判斷。評估本集團是否合理確定將行使該等權利對租期有所影響，且對確認之租賃負債及使用權資產之金額有重大影響。

於二零一九年一月一日於簡明綜合財務狀況表確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目未有包括在內。

| | 先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元 (經審核) | 調整 千港元 | 於二零一九年 一月一日 於香港財務 報告準則 第16號項下之 賬面值 千港元 |
|--------------|---------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 使用權資產 | - | 21,825 | 21,825 |
| 流動負債 | | | |
| 租賃負債 | - | 2,652 | 2,652 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | - | 19,173 | 19,173 |

3. 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)物業銷售及(v)食品及農副產品採購所得之收益。本期間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：

| | 截至十二月三十一日止十二個月 | |
|----------------|------------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) |
| 客戶合約收益： | | |
| 於某時點確認 | | |
| 物業配套服務之收益 | 91,823 | 84,688 |
| 經營農產品交易市場之佣金收入 | 82,644 | 94,827 |
| 物業銷售之收益 | 605,264 | 399,772 |
| 金融服務收入 | - | 24 |
| 食品及農副產品採購 | 25,687 | 4,410 |
| | <u>805,418</u> | <u>583,721</u> |
| 其他來源之收益： | | |
| 物業租金收入 | 189,183 | 195,136 |
| | <u>994,601</u> | <u>778,857</u> |

4. 其他收益及其他淨收入

| | 截至十二月三十一日止十二個月 | |
|---------------|------------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) |
| 其他收益及其他淨收入 | | |
| 銀行及其他利息收入 | 8,060 | 7,243 |
| 中國政府補貼(附註(a)) | 1,312 | 5,310 |
| 管理費收入 | - | 4,250 |
| 其他 | 4,251 | 4,510 |
| | <u>13,623</u> | <u>21,313</u> |

附註：

(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，以補償本集團產生之開支。該等補貼一般為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放予企業。本集團就於中國投資農產品交易市場收取該等政府補貼。有關該等補貼概無未達成條件或或然因素。

5. 分部呈報

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

分部收益及業績

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止十二個月之本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

| | 經營農產品交易市場 | | 物業銷售 | | 未分配 | | 綜合 | |
|--------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) |
| 營業額 | | | | | | | | |
| 外部銷售 | <u>389,337</u> | <u>379,085</u> | <u>605,264</u> | <u>399,772</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>994,601</u> | <u>778,857</u> |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分部業績 | <u>183,413</u> | <u>125,985</u> | <u>85,967</u> | <u>73,440</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>269,380</u> | <u>199,425</u> |
| 其他收益及其他淨收入 | 6,085 | 14,561 | - | - | 7,538 | 6,752 | 13,623 | 21,313 |
| 投資物業公平值之淨收益 | 125,455 | 4,507 | - | - | - | - | 125,455 | 4,507 |
| 物業存貨撇減 | - | - | (2,983) | (66,371) | - | - | (2,983) | (66,371) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | - | - | - | - | (1,696) | (17,687) | (1,696) | (17,687) |
| 應佔合營企業溢利 | - | - | - | - | - | 10,352 | - | 10,352 |
| 出售附屬公司收益 | - | - | - | - | - | 39,846 | - | 39,846 |
| 未分配企業開支 | - | - | - | - | - | - | <u>(101,947)</u> | <u>(93,762)</u> |
| 經營溢利 | | | | | | | <u>301,832</u> | <u>97,623</u> |
| 融資成本 | (28,885) | (33,204) | - | - | (156,158) | (178,498) | <u>(185,043)</u> | <u>(211,702)</u> |
| 除稅前溢利/(虧損) | | | | | | | <u>116,789</u> | <u>(114,079)</u> |
| 所得稅 | | | | | | | <u>(89,298)</u> | <u>(65,240)</u> |
| 本期內溢利/(虧損) | | | | | | | <u><u>27,491</u></u> | <u><u>(179,319)</u></u> |

分部資產及負債

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析如下：

| | 經營農產品交易市場 | | 物業銷售 | | 綜合 | |
|-----------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) |
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 3,374,427 | 3,702,285 | 1,619,146 | 1,626,386 | 4,993,573 | 5,328,671 |
| 未分配企業資產 | | | | | 248,981 | 275,001 |
| 綜合資產總值 | | | | | 5,242,554 | 5,603,672 |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | 1,386,842 | 1,563,833 | 506,525 | 455,921 | 1,893,367 | 2,019,754 |
| 未分配企業負債 | | | | | 1,805,618 | 1,988,554 |
| 綜合負債總值 | | | | | 3,698,985 | 4,008,308 |

6. 融資成本

| | 截至十二月三十一日止十二個月 | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (經審核) |
| 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息 | 29,648 | 34,085 |
| 須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息 | 5,168 | — |
| 承兌票據之利息 | 23,500 | 23,500 |
| 租賃負債之利息 | 1,348 | — |
| 可換股債券之利息 | 29,421 | 28,317 |
| 債券之利息 | 96,300 | 126,673 |
| 減：分類為資本化物業存貨之金額 | (342) | (873) |
| | 185,043 | 211,702 |

7. 除稅前溢利／(虧損)

截至十二月三十一日止十二個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

除稅前溢利／(虧損)已扣除下列項目：

| | | |
|----------------------|--------|--------|
| 折舊及攤銷 | 19,265 | 19,869 |
| 使用權資產折舊 | 2,630 | - |
| 衍生金融工具之公平值變動 | 1,696 | 17,687 |
| 經營租賃費用：最低租賃付款－物業租金 | - | 1,574 |
| 短期租賃開支 | 3,349 | - |
| 貿易及其他應收款項以及應收貸款之減值虧損 | 4,903 | 1,642 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 588 | 410 |

8. 所得稅

截至十二月三十一日止十二個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

即期稅項

| | | |
|-----------|--------|--------|
| - 中國企業所得稅 | 89,678 | 54,259 |
|-----------|--------|--------|

遞延稅項

| | | |
|--------------|-------|--------|
| - 暫時差異之產生及撥回 | (380) | 10,981 |
|--------------|-------|--------|

89,298 **65,240**

由於本公司及其附屬公司於兩個期間均無產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅於中期財務報表內作出撥備。中國企業所得稅乃按期內就相關法律詮釋及慣例計算。中國企業所得稅稅率為25%（截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：25%）。

9. 股息

董事不建議派付回顧期間之任何中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：無)。

10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約8,510,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：本公司擁有人應佔期內虧損約212,596,000港元)及加權平均數約9,953,068,000股普通股(二零一八年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止期間：約9,953,068,000股普通股)計算。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，原因是尚未行使之可換股債券對每股基本盈利／(虧損)有反攤薄影響。

11. 貿易及其他應收款項

本集團給予其貿易客戶30日之平均信貸期。貿易及其他應收款項包括應收貿易款項約7,855,000港元(二零一八年十二月三十一日：約8,355,000港元)，於各報告期間按租賃協議之付款期及減值虧損淨額呈列之賬齡分析如下：

| | 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) | 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 90日以內 | 1,730 | 1,887 |
| 超過90日但180日以內 | 530 | 482 |
| 180日以上 | 5,595 | 5,986 |
| 應收貿易款項總額 | 7,855 | 8,355 |
| 土地收購按金 | 54,107 | 55,284 |
| 其他按金 | 9,845 | 13,727 |
| 預付款項 | 96,080 | 81,910 |
| 其他應收款項 | 68,416 | 91,603 |
| | 236,303 | 250,879 |
| 減：減值撥備 | (4,275) | (448) |
| 貿易及其他應收款項淨額 | 232,028 | 250,431 |

12. 按金及其他應付款項

| | 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) | 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| 應計費用 | 34,739 | 26,811 |
| 應付建築款項 | 55,085 | 73,659 |
| 已收按金 | 105,060 | 88,961 |
| 應付利息 | 272,175 | 250,005 |
| 其他應付稅項 | 48,240 | 59,859 |
| 其他應付款項 | 236,602 | 276,898 |
| | <u>751,901</u> | <u>776,193</u> |

13. 獨立審閱

截至二零一九年十二月三十一日止十二個月之中期財務報表尚未審核，惟已由國衛根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審核委員會亦已審閱中期財務報表。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派任何中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績概要

營業額、毛利及分部業績

於本期間，本集團錄得營業額約995,000,000港元，較二零一八年同期約779,000,000港元增加約216,000,000港元或約28%，此乃由於確認的物業銷售高於二零一八年同期。本集團之主要財務表現概述如下：

| 百萬港元及概約百分比 | 截至二零一九年 十二月三十一日止十二個月 | | | 截至二零一八年 十二月三十一日止十二個月 | | |
|--------------|-------------------------|------|-----|-------------------------|------|-----|
| | 經營 農產品 | | | 經營 農產品 | | |
| | 交易市場 | 物業銷售 | 總計 | 交易市場 | 物業銷售 | 總計 |
| 營業額 | 390 | 605 | 995 | 379 | 400 | 779 |
| 毛利 | 269 | 191 | 460 | 278 | 113 | 391 |
| 分部業績 | 183 | 86 | 269 | 126 | 73 | 199 |
| 毛利佔營業額之百分比 | 69% | 32% | 46% | 73% | 28% | 50% |
| 分部業績佔營業額之百分比 | 47% | 14% | 27% | 33% | 18% | 26% |

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約460,000,000港元及約269,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：分別約391,000,000港元及約199,000,000港元)，較二零一八年同期分別增加約18%及約35%，主要因為確認的物業銷售高於二零一八年同期。

一般及行政開支、銷售開支及融資成本

於本期間，本集團錄得一般及行政開支約201,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：約235,000,000港元)。該減幅主要因為於本期間內落實節省成本政策及匯兌虧損減少所致。本期間銷售開支約92,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：約50,000,000港元)，主要因為推動物業銷售的營銷及推廣費用增加所致。本期間融資成本約185,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：約212,000,000港元)，該減幅主要由於償還銀行及其他借貸所致。

投資物業公平值淨收益及物業存貨撇減

投資物業公平值之淨收益約125,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：淨收益約5,000,000港元)。該增加主要由於武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」)及洛陽宏進農副產品交易市場(「洛陽市場」)收入改善所致。於本期間內，物業存貨價值約3,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：約66,000,000港元)已作減值。公平值乃基於一間獨立合資格專業估值師事務所進行的估值釐定。專業估值師為香港測量師學會專業成員，且估值符合香港測量師學會估值準則。

衍生金融工具之公平值變動

於本期間，衍生金融工具之公平值淨虧損約2,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：約18,000,000港元)，此乃由於較接近到期日所致。

本公司擁有人應佔溢利

於本期間，本公司擁有人應佔溢利約9,000,000港元，而二零一八年同期則為本公司擁有人應佔虧損約213,000,000港元。於本期間，本集團錄得投資物業公平值變動及減值前經營溢利約181,000,000港元及經營溢利約302,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止十二個月：分別約127,000,000港元及約98,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利主要由於確認的物業銷售增加、投資物業之公平值淨收益增加、衍生金融工具之公平值虧損減少、物業存貨減值減少，以及融資成本及行政開支減少所致。

業務回顧

於本期間，本集團主要在中華人民共和國（「**中國**」）從事農產品交易市場之物業管理及銷售。我們的農副產品交易市場之營運表現於本期間有所改善，且採購服務之經營表現及市場地位均穩步提升。

農產品交易市場

湖北省

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。於二零一九年，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。

作為一個位於中國武漢的成熟市場，武漢白沙洲市場已在客戶及租戶間建立良好的聲譽及往績，並繼續對社區作出重大貢獻。於本期間，武漢白沙洲市場的表現穩健，令人滿意。

黃石市場

黃石宏進農副產品交易市場（「**黃石市場**」）為本集團於中國湖北省的合營項目之一。黃石市場佔地約23,000平方米。黃石市是湖北省的縣級市，距離武漢白沙洲市場約100公里。作為次級農產品交易市場，黃石市場能夠與武漢白沙洲市場產生協同作用，促進蔬菜及副產品交易。於本期間，黃石市場面對鄰近新市場的激烈競爭，導致表現稍遜。

隨州市場

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

河南省

洛陽市場

洛陽市場為本集團於中國河南省之旗艦項目，其佔地面積及建築面積分別為約255,000平方米及約223,000平方米。於本期間，洛陽市場的業務表現有所改善，出租率及汽車流量均令人滿意，並為本集團帶來正現金流量。

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當地夥伴合作發展的合營項目之一。於本期間，濮陽市場確認物業銷售，營業額較二零一八年同期實現雙位數增長。

開封市場

開封宏進農副產品交易市場（「**開封市場**」）之建築面積約120,000平方米，為有助本集團於中國河南省建立農產品市場網絡的第三個市場營運據點。開封市場於本期間表現穩健。

廣西壯族自治區

玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「**玉林市場**」)是中國廣西壯族自治區(「**廣西地區**」)最大的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。玉林市場二期之發展項目為本集團之新增長動力。作為一個持續取得卓越表現之充滿動力的農產品交易市場，玉林市場已成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。於本期間，玉林市場的表現理想，確認的物業銷售為本集團作出正面貢獻。

欽州市場

欽州宏進農副產品交易市場(「**欽州市場**」)之建築面積約180,000平方米，為有助本集團於廣西地區建立農產品市場網絡的第二個市場營運據點。於本期間，欽州市場表現令人滿意。

江蘇省

徐州市場

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)佔地面積約200,000平方米，位於中國江蘇省北部。市場設有多種市場舖位、貨倉及冷藏庫。徐州市場為中國江蘇省城市內及北部水果供應之主要市集。於本期間，徐州市場的經營表現穩健。

淮安市場

淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)佔地約100,000平方米，位於中國江蘇省淮安市。淮安市場一期於二零一五年十月投入營運，預期淮安市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。於本期間，本公司與合營公司夥伴發生法律糾紛，有關詳情將於為遵守上市規則規定而將予刊發的我們截至二零一九年十二月三十一日止十二個月的第二份中期報告內簡明綜合財務報表附註20披露。

遼寧省

盤錦市場

盤錦宏進農副產品交易市場(「盤錦市場」)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。盤錦市場集中河蟹買賣。預期盤錦市場的表現將維持穩定。

食品及農副產品採購

武漢白沙洲市場策略性涉足食品及農副產品採購業務。於本期間，此業務已逐步改善。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備受廣泛使用，本集團於電子商務發展方面有限度地投放資源，以聯繫我們線上和線下的農產品交易市場客戶。本集團謹慎控制於電子業務營運的成本，並將探索在該領域與其他業務夥伴合作的機會。

網絡風險及安全

隨著電腦系統及互聯網網絡在我們的營運中發揮重要作用，本集團已指派專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均跟從適當的公司政策。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題之一，因此本集團已制定政策及程序來規範互聯網的使用、系統供電的實質維護、定期更新互聯網保安系統及防火牆，以將本公司內聯網與外界網絡隔離。指派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其有關取用數據及資料的內部監控系統。本集團已採納適當政策保護數據，只允許獲授權人士登入。管理層認為，現行政策及程序已有效落實，以避免數據欺詐或盜竊風險。

環境及社會風險

基於業務性質，如中國發生嚴重且永久的氣候變化，本公司將面臨中度的環境風險。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。

爆發二零一九年新型冠狀病毒(COVID-19)疫情

於疫情爆發期間，中國政府已採取各種措施以限制傳播，包括限制人員及車輛活動，以及加強市場的衛生管制。該等措施降低了市場貿易活動及相關佣金收入。然而，由於業務性質，此影響屬暫時性。一旦疫情結束，交易量及收入將恢復至正常水平。

收購本公司股份及可換股票據的具先決條件自願性部分現金要約

於二零一九年九月二十六日(經本公司日期為二零一九年十一月二十八日的公佈補充)，Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*) (「位元堂」)的間接全資附屬公司Goal Success Investments Limited (「要約人」)宣佈，金利豐證券有限公司(代表要約人)以每股股份0.091港元的部分股份要約價向本公司股東(「股東」)作出具先決條件自願性部分現金要約，以收購若干數目的本公司股份(「股份」)(致令要約人及其一致行動人士持有本公司最多75%的已發行股本)(「部分股份要約」)及就每份面值1港元的未償還可換股票據而言，以0.2275港元的部分可換股票據要約價收購最多46.86%由本公司於二零一六年十月十九日發行及於二零二一年到期的7.5厘可換股票據(「可換股票據」)的未償還本金額(可根據本公司的已發行股本變動予以調整)(「部分可換股票據要約」，連同部分股份要約統稱「部分要約」)。

於二零二零年一月二十九日，要約人宣佈，其已接獲(i)來自獨立股東於部分股份要約項下就5,582,473,153股股份(於該日佔已發行股份約56.09%)之有效接納；及(ii)部分可換股票據要約項下概無有效接納。部分股份要約已獲持有5,056,235,475股股份(於該日佔獨立股東持有之股份約70.70%)之獨立股東批准。要約人進一步宣佈，於二零二零年一月二十九日，部分股份要約的所有條件已獲達成及部分股份要約已於各方面成為無條件。部分可換股票據要約待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件，因此，部分可換股票據要約已在各方面成為及被宣佈為無條件。

* 僅供識別

於二零二零年二月十二日(即部分要約最後截止日期)，要約人宣佈，其已接獲(i)來自獨立股東於部分股份要約項下就5,704,449,061股股份(於該日佔已發行股份約57.31%)之有效接納；及(ii)部分可換股票據要約項下概無有效接納。根據部分股份要約的條款，要約人已收購及成為5,312,395,685股股份的擁有人，相當於該日已發行股份約53.38%。

有關詳情請參閱由要約人、本公司、Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*及位元堂聯合刊發日期分別為二零一九年九月二十六日、二零一九年十月十六日、二零一九年十一月十五日、二零一九年十一月二十六日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月十六日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月七日、二零二零年一月十四日、二零二零年一月二十九日及二零二零年二月十二日的公佈，以及由要約人及本公司聯合刊發日期為二零二零年一月七日的綜合要約及回應文件。

更改財政年度結算日

誠如本公司日期為二零二零年一月二十九日的公佈所詳述，董事會已議決將本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日，以令本集團可合理配置資源並提高資源利用效率。因此，本公司的下一財政年度結算日將為二零二零年三月三十一日，而本公司將刊發的下一份經審核財務報表將涵蓋自二零一九年一月一日起至二零二零年三月三十一日止的十五個月期間。

投資物業重新分類至物業存貨

於本期間，由於變更了銷售計劃及業務策略以增加物業銷售，本集團已將洛陽市場的投資物業重新分類至物業存貨，金額約374,000,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約405,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約488,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約5,243,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約5,604,000,000港元)及約1,544,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,595,000,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約0.9(二零一八年十二月三十一日：約1.0)，即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額約1,833,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,085,000,000港元)，扣除現金及現金等額約405,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約488,000,000港元)後，再除以股東資金約1,544,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,595,000,000港元)。

* 僅供識別

於二零一九年十二月三十一日，計息債務總額約1,833,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,085,000,000港元)與總資產約5,243,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約5,604,000,000港元)之比率為約35%(二零一八年十二月三十一日：約37%)。

可換股票據

於二零一六年十月十九日，本公司發行本金總額500,000,000港元及將於二零二一年十月十八日到期的可換股票據，賦予持有人權利按轉換價每股股份0.4港元轉換成股份。於本期間，概無可換股票據由可換股票據持有人轉換為股份。於二零一九年十二月三十一日，已發行未償還的可換股票據之本金金額為264,800,000港元。

二零二四年到期的上市票據(「上市票據」)

於二零一四年五月，本公司設立1,000,000,000港元的中期票據計劃。根據該計劃發行的上市票據以僅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(「聯交所」)上市(股份代號：5755)。於二零一九年十二月三十一日，本金金額為290,000,000港元的上市票據仍未償還。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約377,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約214,000,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有重大或然負債約100,000港元，乃關於本公司的多間全資附屬公司為我們的客戶提供予銀行之擔保，用於擔保銀行提供予我們的項目客戶之貸款(二零一八年十二月三十一日：約200,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約1,528,000,000港元之若干投資物業及物業存貨(二零一八年十二月三十一日：約1,669,000,000港元之土地使用權及物業)，為若干銀行借貸作擔保。

於二零一九年十二月三十一日，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內地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。於本期間，由於人民幣兌港元匯率波動，本集團不時考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣兌換風險。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

| | 於二零一九年 十二月三十一日 | | 於二零一八年 十二月三十一日 | |
|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | 賬面值 百萬港元 | 概約 實際利率 (每年) | 賬面值 百萬港元 | 概約 實際利率 (每年) |
| 債券 | 199 | 11% | 1,026 | 11% |
| 可換股票據 | 244 | 12% | 235 | 12% |
| 金融機構借貸 | 414 | 6% | 448 | 6% |
| 非金融機構借貸 | 600 | 10% | - | - |
| 承兌票據 | 376 | 5% | 376 | 5% |
| | <u>1,833</u> | | <u>2,085</u> | |
| 總計 | <u>1,833</u> | | <u>2,085</u> | |

附註：

除人民幣之金融機構借貸按浮動或固定息率計算外，上表提述的其他項目以港元按固定息率計算。

於二零一九年十二月三十一日，本公司發行的債券將於二零二零年二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二零二零年一月至二零二九年五月期間到期；本公司非金融機構借貸將於二零二二年九月到期；而承兌票據持有人承諾不對承兌票據背書、分配、轉讓或磋商及不會強制要求於出具承兌票據時付款，直至法院訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據上述承諾，本公司不再須於二零一二年十二月五日承兌票據到期時付款。有關承諾及法院案件之詳情將於本公司適時刊發的本公司第二份中期報告內之簡明綜合財務報表附註20披露。

財務政策

本集團的財務政策包括多元化資金來源。於本期間，本集團營運的一般資金來源為內部產生現金流量以及計息金融／非金融機構貸款。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其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。

投資物業的重大估值方法及審核委員會的審閱

於二零一九年十二月三十一日，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。專業估值師為香港測量師學會專業成員，並具備在估物業當地之估值經驗。確認估值符合香港測量師學會二零一七年估值準則(包含國際估值準則)。專業估值師以來自物業租金淨收入的資本化為基準並參考可資比較市場的要價或交易價對物業進行估值。就物業的存貨部分而言，則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，以對市值作出公平比較。

審核委員會及董事會已審閱投資物業估值的重大估值方法。

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

於本期間，除本公司的附屬公司外，概無持有重大投資，亦無任何附屬公司的重大收購或出售。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大投資、資本資產或收購或出售附屬公司的具體計劃。

有關我們行業及業務營運的風險因素

於二零一九年十二月三十一日，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，為此本集團定期監察匯率波動，並在發生不利狀況時制定有效的對沖解決機制；(2)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，為此本集團定期審閱短期及長期流動資金水平，適時為未來需求做好準備；(3)保持或提升我們於農產品交易市場行業的競爭地位，為此本集團已指定人員監察競爭對手的活動，並制定有效的策略維持我們的競爭地位；(4)保持或提高我們的農產品交易市場出租率，為此本集團不時推出各種營銷活動，以挽留現有租戶並吸引新租戶；(5)取得開發、建設、營運及收購農產品交易市場的所有必要牌照及許可，為此本集團聘用足夠具有專業資格的當地員工，以確保所有過程符合當地法律及法規；及(6)中國國家及地方的法律及法規(尤其是有關農產品交易市場的法律及法規)變動及修訂對本集團的營運及發展的影響，為此本集團維持相對扁平化的組織架構及高度自治性，以確保迅速對變化作出調整。

訴訟

茲提述本公司日期為二零一一年一月十一日、二零一二年五月二十二日、二零一四年六月十九日、二零一四年七月四日、二零一五年一月十三日、二零一五年一月十四日、二零一五年五月二十八日、二零一六年一月八日、二零一六年一月十一日、二零一六年五月二十四日、二零一六年八月三十一日、二零一七年四月十九日、二零一七年五月十一日及二零一八年十二月二十七日之公佈，內容有關王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)(作為原告)於中國針對本公司(作為被告)及牽涉第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「**白沙洲農副產品**」)提出的民事訴訟(「**法律訴訟**」)。

王女士及天九聲稱有關本公司收購白沙洲農副產品合共90%股權(向王女士收購70%及向天九收購20%)的股份轉讓協議(「**爭議協議**」)乃偽造。彼等尋求中國湖北省高級人民法院(「**湖北法院**」)頒令爭議協議自始無效及應當終止，及向本公司及白沙洲農副產品申索應當屬於王女士及天九的白沙洲農副產品所有相關溢利連同法律訴訟之訟費。

本公司於二零一四年六月收到湖北法院有關法律訴訟的判決(「**湖北法院判決**」)。依據湖北法院判決，湖北法院駁回王女士及天九的申索，並判令王女士及天九承擔法律訴訟之訟費。王女士及天九向中國最高人民法院(「**最高法院**」)提交行政上訴狀。於二零一五年一月十三日，本公司收到最高法院作出有關王女士及天九對湖北法院判決上訴的判決(「**北京判決**」)。最高法院頒令：(i)撤銷湖北法院判決；(ii)爭議協議無效；及(iii)承認1,156,000,000港元之買賣協議(「**買賣協議**」)須為本公司、王女士及天九履行之實際協議。

於二零一五年五月，王女士及天九共同對中國商務部(「**商務部**」)提出法律訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復提交之申請(「**申請**」)。案件已於二零一五年五月獲北京第二中級人民法院(「**北京法院**」)受理。本公司及白沙洲農副產品其後申請作為第三方加入該等案件。於二零一六年一月八日，本公司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。

於二零一六年五月二十三日，本公司收到商務部發出之日期為二零一六年五月十九日之決定(「**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。

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

於二零一七年四月十八日，本公司收到北京法院日期為二零一七年三月三十一日的判決(「**三月三十一日判決**」)，當中指出王女士及天九請求撤銷決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

於二零一七年五月十日，本公司收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀(「**行政上訴狀**」)。依據行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決，及(b)商務部作出決定以撤回批准。

於二零一七年八月三十日，針對三月三十一日判決的上訴進行聆訊。於二零一八年十二月二十四日，本公司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，並維持北京法院原判(載於三月三十一日判決)。換言之，商務部於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效，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買賣協議之下其須向商務部報送的義務。

於二零一七年五月十日，王女士及天九就本公司於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院日期為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。本公司其後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%)。

於二零一九年四月十日，鑑於王女士及天九針對商務部的法律訴訟結果，本公司向湖北法院申請撤回本公司的申索。於二零一九年四月十一日，本公司的申請獲得批准。根據湖北法院日期為二零一九年十二月二十三日的命令，王女士及天九申請的反申索被湖北法院駁回。

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，請參閱為遵守上市規則規定而將予刊發的我們截至二零一九年十二月三十一日止十二個月的第二份中期報告內之簡明綜合財務報表附註20。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用1,159名(二零一八年十二月三十一日：1,229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以及表現釐定。本集團的目標為聘用、挽留及發展致力於本集團長遠成功及增長的人才。員工薪酬及其他福利乃回應市場狀況及趨勢，並根據資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。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，以獎勵彼等對本集團之貢獻。

前景

於本期間，美國與中國之間的貿易爭拗令經濟增長放緩。然而，該爭拗對本集團主要集中於國內市場的業務營運影響輕微。展望將來，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、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。

自二零一九年新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發以來，我們大部份的農產品交易市場均繼續營運，為了我們所有員工、租戶及訪客的健康及安全著想，已採取各種應變健康及衛生措施。該疫情爆發無可避免地對我們的市場表現構成不利影響。然而，管理層相信此乃短期影響。由於我們的營運性質，市場表現將於疫情爆發結束後回復正常。

農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零二零年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零二零年中央一號文件」。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「一帶一路倡議」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，以擴充其於中國的營運。憑藉在行業的領先地位優勢，本集團有信心此策略及業務模式將為本公司及其股東整體帶來長遠裨益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

守則條文第A.2.1條

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身規限董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於整個本期間內均已遵守載於標準守則之規定標準。

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以(其中包括)檢討和監督本集團之財務申報程序、內部監控及風險管理。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即王炳源先生、吳日章先生及劉經隆先生，並由王炳源先生擔任主席。審核委員會已經與管理層及國衛審閱本集團於本期間內之未經審核簡明綜合中期業績。

刊發第二份中期業績及寄發第二份中期報告

本第二份中期業績公佈於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnagri-products.com)刊發。本公司二零一九年第二份中期報告載有上市規則規定之全部資料，將於適當時候寄發予股東及於上述網站可供查閱。

承董事會命

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

主席兼行政總裁

陳振康

香港，二零二零年二月二十八日

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