

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



## CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

### 中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

#### 截至二零二零年三月三十一日止十五個月之 全年業績公佈

China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止十五個月(「本期間」)之經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止十五個月

	附註	自二零一九年 一月一日至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	4	1,091,437	778,857
經營成本		<u>(552,483)</u>	<u>(387,962)</u>
毛利		538,954	390,895
其他收益及其他淨收入		19,587	21,313
一般及行政開支		(206,847)	(234,876)
銷售開支		<u>(97,187)</u>	<u>(50,356)</u>

		自二零一九年 一月一日至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
公平值變動及減值前經營溢利		<b>254,507</b>	126,976
投資物業公平值淨收益		<b>148,801</b>	4,507
衍生金融工具之公平值變動		<b>(1,787)</b>	(17,687)
物業存貨撇減		<b>(2,969)</b>	(66,371)
應佔合營企業溢利		-	10,352
出售附屬公司收益		-	39,846
<b>經營溢利</b>		<b>398,552</b>	97,623
融資成本	6(a)	<b>(226,752)</b>	(211,702)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>171,800</b>	(114,079)
所得稅	7	<b>(138,475)</b>	(65,240)
<b>本期內／本年度溢利／(虧損)</b>		<b>33,325</b>	(179,319)
<b>其他全面收入／(虧損)(扣除所得稅)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
出售附屬公司時解除匯兌差額		-	1,353
換算境外業務引致之匯兌差額		<b>(136,612)</b>	(184,698)
<b>本期內／本年度其他全面虧損 (扣除所得稅)</b>		<b>(136,612)</b>	(183,345)
<b>本期內／本年度全面虧損總額 (扣除所得稅)</b>		<b>(103,287)</b>	(362,664)

附註

	自二零一九年 一月一日至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
附註		
<b>以下人士應佔溢利／(虧損)：</b>		
本公司擁有人	<b>5,880</b>	(212,596)
非控股權益	<b>27,445</b>	33,277
	<b>33,325</b>	(179,319)
<b>以下人士應佔全面(虧損)／收入總額：</b>		
本公司擁有人	<b>(117,331)</b>	(378,013)
非控股權益	<b>14,044</b>	15,349
	<b>(103,287)</b>	(362,664)
<b>每股盈利／(虧損)</b>		
- 基本 (港仙)	9(a) <b>0.06</b>	(2.14)
- 攤薄 (港仙)	9(b) <b>0.06</b>	(2.14)

## 綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		45,759	52,768
投資物業		2,839,091	3,165,921
使用權資產		18,802	–
無形資產		–	6,061
		<u>2,903,652</u>	<u>3,224,750</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		1,611,442	1,597,574
貿易及其他應收款項	10	233,817	250,431
應收貸款		49,769	40,327
按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產		394	2,175
銀行及現金結餘		339,599	488,415
		<u>2,235,021</u>	<u>2,378,922</u>
<b>流動負債</b>			
按金及其他應付款項		683,044	776,193
預收款項		160,237	175,588
合約負債		464,983	476,774
債券		–	844,055
銀行及其他借貸		231,820	328,036
租賃負債		3,590	–
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		25,899	73,639
		<u>1,945,573</u>	<u>3,050,285</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>289,448</u>	<u>(671,363)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,193,100</u>	<u>2,553,387</u>

	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>		
債券	176,998	182,192
銀行及其他借貸	779,669	120,003
可換股債券	246,894	234,747
租賃負債	20,653	–
遞延稅項負債	483,521	421,081
	<u>1,707,735</u>	<u>958,023</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,485,365</u>	<u>1,595,364</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	99,531	99,531
儲備	992,109	1,109,440
	<u>1,091,640</u>	<u>1,208,971</u>
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>	<u>1,091,640</u>	<u>1,208,971</u>
非控股權益	393,725	386,393
	<u>1,485,365</u>	<u>1,595,364</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,485,365</u>	<u>1,595,364</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止十五個月

### 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位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。本公司之直接控股公司為Goal Success Investments Limited，而中間控股公司為Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「位元堂」)(股份代號：897)。董事認為，本公司之最終控股公司為Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*(股份代號：1222)。

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) 合規聲明

該等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」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)所規定之適用披露。

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期間。

#### (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。現於此呈列之綜合財務資料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，而此綜合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。因此，綜合損益及其他全面收益表及相關附註之比較金額與本期間者不能作直接比較。

本公司已更改其財政年度結算日，使本公司之財政年度結算日與其最終控股公司者一致。

\* 僅供識別

## (c) 財務報表編製基準

### (i) 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及金融工具乃於各報告期末按公平值計量，誠如下文載列之會計政策內闡述。

歷史成本一般根據交換貨品及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「以股份付款」範圍的以股份付款的交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)列賬的租賃交易，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「存貨」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

就按公平值進行交易之金融工具及投資物業以及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值方法而言，估值方法應予校正，以使初步確認時估值方法之結果與交易價格相同。

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

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

### 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂

於本期間，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」)頒佈之新訂香港財務報告準則及修訂：

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之年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

此外，本集團提前採納香港財務報告準則第16號(修訂本)，該準則為承租人提供寬免，於考慮個別租賃合約可選擇是否就新冠肺炎疫情直接後果產生之租金寬免應用租賃修改會計處理，並允許承租人將該等租金寬免以非租賃修改入賬。該實際可行權宜方法僅適用於新冠肺炎疫情直接後果產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款；(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團選擇採取實際可行權宜方法，將與新冠肺炎疫情相關之租金寬免入賬為負浮動租賃付款。提前採納有關香港財務報告準則第16號之修訂對綜合財務報表並無重大影響。

除下文所述者外，本期間應用新訂香港財務報告準則及修訂並無對本集團於本期間及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載之披露事項造成任何重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)之會計政策影響及變動

本集團於本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」)及相關詮釋。

#### 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

##### 租賃之定義

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之定義。



## 作為承租人

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡，確認額外租賃負債及使用權資產金額相當於經任何預付或應計租賃付款調整之有關租賃負債。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24,678,000港元及使用權資產約24,678,000港元。

就先前分類為經營租賃之租賃而言，於確認租賃負債時，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。已應用之加權平均增量借貸利率為9%。

	於 二零一九年 一月一日 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	28,041
減：確認豁免－短期租賃	<u>(3,363)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>24,678</u>
分析為	
－流動	1,843
－非流動	<u>22,835</u>
	<u>24,678</u>

	於 二零一九年 一月一日 千港元
於應用香港財務報告準則第16號後與經營租賃相關之使用權資產	<u>24,678</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 一月一日 千港元
租賃物業	23,374
租賃土地	<u>1,304</u>
	<u>24,678</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	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
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	23,374	23,374
投資物業	3,165,921	1,304	3,167,225
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	1,843	1,843
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	22,835	22,835
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之年度期間開始或之後之業務合併及資產收購生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定期日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及修訂外，經修訂「財務報告概念框架」已於二零一八年發佈。其後續修訂「香港財務報告準則中對概念框架之提述之修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見未來之綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業配套服務、(iii)經營農產品交易市場之佣金收入、(iv)物業銷售；(v)金融服務收入及(vi)食品及農副產品採購所得之收益。本期間／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：

	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 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	104,150	84,688
經營農產品交易市場之佣金收入	97,383	94,827
物業銷售之收益	622,703	399,772
金融服務收入	-	24
食品及農副產品採購	30,286	4,410
	<u>854,522</u>	<u>583,721</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	236,915	195,136
	<u>1,091,437</u>	<u>778,857</u>

## 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。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

本集團於本期間及上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	
	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一九年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一九年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一九年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
營業額								
外部銷售	<b>468,734</b>	379,085	<b>622,703</b>	399,772	-	-	<b>1,091,437</b>	778,857
業績								
分部業績	<b>245,751</b>	125,985	<b>86,240</b>	73,440	-	-	<b>331,991</b>	199,425
其他收益及其他淨收入	<b>10,346</b>	14,561	-	-	<b>9,241</b>	6,752	<b>19,587</b>	21,313
投資物業公平值之淨收益	<b>148,801</b>	4,507	-	-	-	-	<b>148,801</b>	4,507
衍生金融工具之公平值 變動虧損	-	-	-	-	<b>(1,787)</b>	(17,687)	<b>(1,787)</b>	(17,687)
物業存貨撇減	-	-	<b>(2,969)</b>	(66,371)	-	-	<b>(2,969)</b>	(66,371)
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	-	-	-	-	-	-	<b>(97,071)</b>	(93,762)
經營溢利							<b>398,552</b>	97,623
融資成本	<b>(36,501)</b>	(33,204)	-	-	<b>(190,251)</b>	(178,498)	<b>(226,752)</b>	(211,702)
除稅前溢利/(虧損)							<b>171,800</b>	(114,079)
所得稅							<b>(138,475)</b>	(65,240)
本期/年內溢利/(虧損)							<b>33,325</b>	(179,319)

業務分部指未分配若干其他收益及其他淨收入、衍生金融工具之公平值變動、中央行政成本及董事薪酬、若干融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利。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。截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間／年度並無分部間銷售。

## 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	
	於 二零二零年 三月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	<b>3,334,415</b>	3,702,285	<b>1,611,442</b>	1,626,386	<b>4,945,857</b>	5,328,671
未分配企業資產					<b>192,816</b>	275,001
綜合資產總值					<b>5,138,673</b>	<b>5,603,672</b>
<b>負債</b>						
分部負債	<b>1,448,318</b>	1,563,833	<b>475,800</b>	455,921	<b>1,924,118</b>	2,019,754
未分配企業負債					<b>1,729,190</b>	1,988,554
綜合負債總值					<b>3,653,308</b>	<b>4,008,308</b>

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。
- 除債券、承兌票據、可換股債券、遞延稅項負債及企業負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

## 其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	自 二零一八年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
資本開支(附註)	27,564	64,287	-	-	2,531	2,706	30,095	66,993
投資物業公平值之淨收益	148,801	4,507	-	-	-	-	148,801	4,507
衍生金融工具之公平值 變動虧損	-	-	-	-	1,787	17,687	1,787	17,687
物業存貨撇減	-	-	2,969	66,371	-	-	2,969	66,371
按公平值列賬及在損益表 處理之金融資產未變現 收益/(虧損)								
-上市股本證券投資	-	-	-	-	6	(213)	6	(213)
物業、廠房及設備折舊	13,720	12,318	-	-	2,512	1,490	16,232	13,808
無形資產攤銷	6,061	6,061	-	-	-	-	6,061	6,061
使用權資產折舊	3,729	-	-	-	-	-	3,729	-
貿易及其他應收款項及應收 貸款之預期信貸虧損撥備	5,634	1,631	-	-	983	11	6,617	1,642
提早贖回債券之虧損	-	-	-	-	560	3,776	560	3,776
出售附屬公司收益	-	-	-	-	-	39,846	-	39,846

附註：資本開支包括物業、廠房及設備以及投資物業之添置。

於截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間/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。

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

### (a) 融資成本

	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	49,994	34,085
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	6,431	-
承兌票據之利息	29,375	23,500
可換股債券利息	36,944	28,317
債券利息	101,601	126,673
租賃負債利息	2,749	-
減：分類為已資本化作物業存貨之金額(附註)	(342)	(873)
	<u>226,752</u>	<u>211,702</u>

附註：截至二零二零年三月三十一日止期間之借貸加權平均資本化率為每年7.39%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：7.39%)。

### (b) 員工成本(包括董事酬金)

	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
向界定供款退休計劃供款	4,591	4,017
薪金、工資及其他福利	77,735	75,667
	<u>82,326</u>	<u>79,684</u>



(c) 其他項目

	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
物業租金收入	236,915	195,136
減：支出	<u>(20,731)</u>	<u>(13,889)</u>
租金收入淨額	216,184	181,247
物業、廠房及設備折舊	16,232	13,808
無形資產攤銷	6,061	6,061
使用權資產折舊	3,729	-
出售物業、廠房及設備之虧損	575	410
核數師酬金		
- 審核服務	2,600	2,200
- 其他服務	660	280
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之 租賃物業之最低租賃付款總額	-	1,574
經營租賃支出	1,080	-
提早贖回債券之虧損	560	3,776
衍生金融工具之公平值變動	1,787	17,687
在損益表處理之金融資產未變現(收益)/虧損-上市股本 證券投資	<u>(6)</u>	<u>213</u>
在損益表處理之金融資產未變現虧損總額	1,781	17,900
貿易及其他應收款項以及應收貸款之預期信貸虧損撥備	6,617	1,642
物業存貨成本	<u>425,259</u>	<u>286,301</u>

## 7. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

綜合損益及其他全面收益表內稅項指：

	自 二零一九年 一月一日起至 二零二零年 三月三十一日 止十五個月 千港元	自 二零一八年 一月一日起至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	56,373	54,259
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	<u>82,102</u>	<u>10,981</u>
	<b><u>138,475</u></b>	<b><u>65,240</u></b>

由於本集團於截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間／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。期內之中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間／年度，中國企業所得稅之稅率為25%。

## 8. 股息

董事不建議派付分別截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間／年度之任何股息。

## 9. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利約5,880,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：本公司擁有人應佔虧損約212,596,000港元)及期內已發行加權平均普通股數目9,953,067,822股(截至二零一八年十二月三十一日止年度：9,953,067,822股普通股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於未償還之可換股債券對每股基本盈利／(虧損)具有反攤薄影響，故截至二零二零年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日止期間／年度之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

## 10. 貿易及其他應收款項

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

	於 二零二零年 三月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
90日以內	2,953	1,887
超過90日但180日以內	369	482
180日以上	265	5,986
	<u>3,587</u>	<u>8,355</u>

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

## 管理層討論及分析

### 財務業績概要

#### 營業額、毛利及分部業績

截至二零二零年三月三十一日止十五個月，本集團錄得營業額約1,091,000,000港元，較上一財政年度增加約312,000,000港元。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬元及概約百分比	截至二零二零年三月三十一日 止十五個月			截至二零一八年十二月三十一日 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	468	623	1,091	379	400	779
毛利	342	197	539	278	113	391
分部業績	246	86	332	126	73	199
毛利佔營業額之百分比	73%	32%	49%	73%	28%	50%
分部業績佔營業額之 百分比	53%	14%	30%	33%	18%	26%

本集團於本期間錄得營業額約1,091,000,000港元，較上一財政年度約779,000,000港元增加約40%，此乃主要由於確認的物業銷售增加及本期間多出三個月報告數據所致。本集團於本期間錄得毛利及分部業績分別約539,000,000港元及約332,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：分別約391,000,000港元及約199,000,000港元)，較上一財政年度分別增加約38%及增加約67%。毛利及分部業績增加主要由於租金收入增加、實行有效的節省成本政策及本期間多出三個月報告數據所致。

#### 其他收益及其他淨收入

本集團於本期間錄得其他收益及其他淨收入約20,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約21,000,000港元)，此減少主要由於管理費收入下降。

## 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

本期間一般及行政開支約207,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約235,000,000港元)。儘管多出三個月報告數據，該等數字與上一財政年度維持相若。本集團於本期間內繼續實行節省成本政策。本期間銷售開支約97,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約50,000,000港元)。銷售開支增加主要因為本期間銷售及推廣活動增加所致。本期間融資成本約227,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約212,000,000港元)，該增加主要由於多出三個月報告數據所致。於本期間，本集團繼續提前償還債務以減少融資成本。

## 投資物業公平值淨收益及物業存貨撇減

於本期間內，投資物業公平值之淨收益約149,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約5,000,000港元)。淨收益增加主要由於洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)及武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)之公平值增加所致。本期間物業存貨價值約3,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約67,000,000港元)已作撇減，主要由於撇減開封宏進農副產品交易市場(「**開封市場**」)之物業存貨所致。

## 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年度：約18,000,000港元)，此乃由於本期間內本公司股價上升所致。

## 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6,000,000港元，而上一財政年度則為虧損約213,000,000港元。於本期間，扣除公平值變動及減值、利息及稅項前的經營溢利約255,000,000港元及經營溢利約399,000,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：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與截至二零一八年十二月三十一日止財政年度相比：(i)銷售物業營業額增加；(ii)投資物業之公平值淨收益增加；(iii)物業存貨減值及衍生金融工具公平值虧損減少；及(iv)行政開支減少所致。

## 股息

董事不建議派付截至二零二零年三月三十一日止十五個月之任何末期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。本公司於本期間並無向本公司股東(「股東」)派付二零一九年中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

## 業務回顧

於本期間，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之項目，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農產品市場。鑒於隨州白沙洲農副產品交易市場(「隨州市場」)的滿意表現，本集團將繼續採納輕資產營運模式策略。另外，儘管於二零二零年初爆發的新型冠狀病毒肺炎(「**新冠肺炎**」)疫情影響我們的市場經營表現，我們的市場於本期間仍取得良好業績。於本期間，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。此外，我們的市場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」。該獎項表彰本集團作為中國農產品交易市場營運商以其努力及專業知識對市場所作出的貢獻。

爆發新冠肺炎疫情嚴重影響武漢白沙洲市場於二零二零年初之市場表現。疫情爆發後，武漢當地政府限制市場營運規模，該控制措施持續至二零二零年四月底。其後，市場已全面恢復正常營運。武漢白沙洲市場對「保供應」之卓越貢獻獲武漢市新冠肺炎疫情防控指揮部物資保障組評為「武漢市疫情防控保供突出貢獻企業」。

### 黃石市場

黃石宏進農副產品交易市場(「**黃石市場**」)為本集團於二零一五年一月成立的合營項目，經營面積約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。於二零二零年初，爆發新冠肺炎疫情嚴重影響黃石市場的經營表現。

### 隨州市場

隨州市場為本集團於二零一八年三月成立的另一項合營項目，佔地約240,000平方米。本集團採用輕資產營運業務模式，透過取得合約管理權以經營該市場。於二零二零年初，爆發新冠肺炎疫情對隨州市場的經營表現影響溫和。於本期間內，隨州市場的經營表現有所改善並逐步增長。

### 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，佔地面積及總建築面積分別為約255,000平方米及約223,000平方米。經過數年的營運，洛陽市場的業務表現逐步改善，出租率及汽車流量均令人滿意。於本期間，洛陽市場開始錄得確認銷售額，且其經營表現令人滿意，其中經營營業額較二零一八年財政年度增加約34%。

## 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的合營項目之一。於本期間，濮陽市場開始錄得確認銷售額，導致營業額較二零一八年財政年度增加約113%。

## 開封市場

開封市場之總建築面積約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。於本期間，由於競爭對手市場關閉，改善了開封市場的經營表現。

## 廣西壯族自治區

### 玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「**玉林市場**」)是中國廣西壯族自治區(「**廣西地區**」)最大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。玉林市場作為一個充滿動力的農產品交易市場，持續取得卓越表現，證明其已成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。

於本期間，玉林市場的經營表現令人鼓舞，收益較二零一八年財政年度增長約7%。

### 欽州市場

欽州宏進農副產品交易市場(「**欽州市場**」)之總建築面積約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，本集團專注提升欽州市場之經營表現，經營營業額較二零一八年財政年度增加約45%。



## 江蘇省

### 徐州市場

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)佔地約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。徐州市場為供應市內及中國江蘇省北部之主要水果市集。

徐州市場的經營表現穩健。作為本集團一個成熟市場，徐州市場於本期間之營業額約55,000,000港元，與二零一八年財政年度相若。

### 淮安市場

淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)位於中國江蘇省淮安市，已訂約經營面積約100,000平方米。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，有關詳情將於根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)規定將予刊發之截至二零二零年三月三十一日止十五個月之年報(「**年報**」)內綜合財務報表附註36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**」)一期之建築面積約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並定期舉行交易會。於本期間，盤錦市場表現穩健。

## 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，本集團有見市場之食品及農副產品採購服務需求強勁，因此，本集團於本期間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。於本期間，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扮演重要角色，本集團已指派專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均緊貼本公司適當的政策。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層的主要關注，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以及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。獲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，有效的政策及程序已落實，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。

## 爆發新冠肺炎疫情

於爆發新冠肺炎疫情期間，中國政府已採取各種措施以控制病毒傳播，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買賣活動及相關佣金收入。農產品交易市場是日常必需品供應鏈關鍵的一環，地方政府密切監控市場營運，並透過各種措施幫助營運恢復正常。該等措施包括下調政府收費及稅項，並補貼疫情期間的業務虧損。由於疫情開始受控，我們市場的交易量及收入已逐步恢復正常水平。

## 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)，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(「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。

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，本公司的本財政年度結算日為二零二零年三月三十一日，而該等綜合財務報表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

於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約340,000,000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5,139,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約5,604,000,000港元)及約1,485,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,595,000,000港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團之資產負債比率約1.0(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1,811,000,000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340,000,000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1,485,000,000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

於二零二零年三月三十一日，計息債務總額約1,811,000,000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5,139,000,000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。於二零二零年三月三十一日，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聯交所上市(股份代號：5755)。於二零二零年三月三十一日，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

於二零二零年三月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約398,000,000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。於二零二零年三月三十一日，本集團有重大或然負債約600,000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，用於擔保銀行授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)。

於二零二零年三月三十一日，本集團已抵押賬面值約1,633,000,000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。

於二零二零年三月三十一日，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(「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

於二零二零年三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：

	於二零二零年三月三十一日		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)
發行債券	177	12%	1,026	11%
可換股票據	247	12%	235	12%
金融機構借貸	411	6%	448	6%
非金融機構借貸	600	10%	-	-
承兌票據	376	5%	376	5%
總計	1,811		2,085	

附註：

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

於二零二零年三月三十一日，本公司發行的債券將於二零二四年九月到期；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根據上市規則規定將予刊發之年報內綜合財務報表附註36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及計息銀行／非金融機構貸款。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其有足夠財政資源履行其財務責任。為滿足計息債務及業務資本支出，本集團不時考慮各種股本及債務融資方案，包括但不限於配售新股份、以供股方式發行新股份、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 電子商務業務的合約安排

深圳谷登科技有限公司(「深圳谷登」)於二零一五年成立，為本集團的間接附屬公司，經營本集團的電子商務及電子交易平台業務。為符合中國監管要求，於二零一六年七月十一日，本集團訂立一份協議，將其於深圳谷登的全部股權轉讓予一名代名人股東，並在取得廣東省通信管理局發出的電信與信息服務業務經營許可證後訂立一系列合約安排，令本集團可管理及經營深圳谷登的電信與信息服務。於本期間，上述合約安排已續期三年且仍然有效並對該代名人股東及本集團生效。

## 投資物業的重大估值方法及審核委員會的審閱

於二零二零年三月三十一日，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，並具備在估價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、樓齡、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。

本公司審核委員會(「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。

## 有關我們行業及業務營運的風險因素

於二零二零年三月三十一日，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，為此本集團已指派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且具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；(6)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反應；及(7)於我們的農產品交易市場可能爆發新冠肺炎時關閉市場的影響。

## 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及污水構成對環境的主要影響。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的影響的更多詳情，請參閱根據上市規則規定將予刊發之年報內環境、社會及管治報告。

## 遵守法律及法規

於本期間內，本集團已於各重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。本公司於本期間內亦已遵守上市規則、證券及期貨條例以及百慕達法律的規定。本集團持續審閱影響本集團營運的新頒佈法律及法規(如有)，並向員工提供相關培訓及指引。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司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。於二零二零年三月三十一日，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。

## 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、二零一八年十二月二十七日及二零二零年三月十一日之公佈，內容有關王秀群女士(「**王女士**」)及武漢天九工貿發展有限公司(「**天九**」)(作為原告)於中國針對本公司(作為被告)及牽涉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)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%權益(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**」)，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。

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)。

於二零二零年三月四日，本公司注意到最高法院日期為二零一九年十二月三十一日的判決(「**十二月三十一日判決**」)。依據十二月三十一日判決，最高法院駁回王女士及天九關於重審及駁回三月三十一日判決及十二月二十日判決的申請。

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下其須向商務部報送的合約義務。

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年報內之綜合財務報表附註36。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團共聘用1,171名僱員(二零一八年十二月三十一日：1,229名)，其中約98%位於中國。本集團的薪酬政策由本公司薪酬委員會定期檢討，而董事會之薪酬乃依據市場條款、公司表現、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。於本期間，概無授出購股權。

## 前景

於本期間，中國與美國之間的貿易磨擦令經濟增長放緩。然而，有關貿易磨擦對本集團主要集中於國內市場的營運影響輕微。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。

自新冠肺炎疫情爆發以來，我們大部份的農產品交易市場均繼續營運，而為了我們所有員工、租戶及訪客的健康及安全著想，我們已採取各種應變健康及衛生措施。該疫情爆發無可避免對我們的市場表現構成不利影響，尤其是於二零二零年初。

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本公司外聘核數師審閱本集團於本期間內之綜合全年業績。

## 刊發全年業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnagri-products.com](http://www.cnagri-products.com))刊發。年報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，二零二零年六月二十九日

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。