

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)

截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績公佈

中期業績

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(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九對應期間」)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

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	292,413	462,473
經營成本		(141,780)	(243,214)
毛利		150,633	219,259
其他收益及其他淨收入	4	10,592	9,983
一般及行政開支		(79,426)	(92,436)
銷售開支		(14,608)	(38,823)
公平值變動及減值前經營溢利		67,191	97,983
投資物業公平值淨收益		39,473	60,242
衍生金融工具之公平值變動		(308)	69
物業存貨撇減		(1,689)	—

	附註	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營溢利		104,667	158,294
融資成本	6	(82,487)	(93,800)
除稅前溢利	7	22,180	64,494
所得稅	8	(40,772)	(49,673)
本期內(虧損)/溢利		(18,592)	14,821
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： 換算境外業務引致之匯兌差額		130,655	(4,214)
本期內其他全面收入/(虧損)(扣除所得稅)		130,655	(4,214)
本期內全面收入總額(扣除所得稅)		112,063	10,607
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(22,567)	8,194
非控股權益		3,975	6,627
		(18,592)	14,821
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		93,687	4,531
非控股權益		18,376	6,076
		112,063	10,607
每股(虧損)/盈利			
- 基本(港仙)	10	(0.23)	0.08
- 攤薄(港仙)	10	(0.23)	0.08

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		52,776	45,759
使用權資產		21,306	18,802
投資物業		3,000,246	2,839,091
		<u>3,074,328</u>	<u>2,903,652</u>
流動資產			
物業存貨		1,650,538	1,611,442
貿易及其他應收款項	11	291,422	233,817
應收貸款		43,358	49,769
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		79	394
銀行及現金結餘		448,796	339,599
		<u>2,434,193</u>	<u>2,235,021</u>
流動負債			
按金及其他應付款項	12	772,592	683,044
合約負債		560,232	464,983
預收款項		211,912	160,237
銀行及其他借貸		270,809	231,820
租賃負債		4,703	3,590
承兌票據		376,000	376,000
應付所得稅		24,806	25,899
		<u>2,221,054</u>	<u>1,945,573</u>
流動資產淨額		<u>213,139</u>	<u>289,448</u>
總資產減流動負債		<u>3,287,467</u>	<u>3,193,100</u>

	於 二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
債券	186,080	176,998
銀行及其他借貸	744,193	779,669
可換股債券	252,315	246,894
租賃負債	22,802	20,653
遞延稅項負債	519,752	483,521
	<u>1,725,142</u>	<u>1,707,735</u>
淨資產	<u>1,562,325</u>	<u>1,485,365</u>
資本及儲備		
股本	99,531	99,531
儲備	1,085,796	992,109
	<u>1,185,327</u>	<u>1,091,640</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,185,327	1,091,640
非控股權益	376,998	393,725
	<u>1,562,325</u>	<u>1,485,365</u>
權益總額	<u>1,562,325</u>	<u>1,485,365</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

未經審核簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)乃根據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。

除預期將在二零二一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二零二零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

本公司之財政年度結算日已由十二月三十一日更改為三月三十一日，並自截至二零二零年三月三十一日止財政期間起生效。因此，現呈列之中期財務報表涵蓋二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日止六個月期間，中期財務報表之比較數字涵蓋二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止六個月期間。

2. 應用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。

於本中期期間內，編製中期財務報表時已首次應用香港會計師公會所頒佈之經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)概念框架提述及以下經修訂香港財務報告準則，其乃就二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
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

於本期間應用經修訂香港財務報告準則概念框架提述及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或中期財務報表所載之披露並無重大影響。

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 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
客戶合約收益：		
於某個時間點確認		
物業配套服務之收益	48,919	49,004
經營農產品交易市場之佣金收入	39,286	36,879
物業銷售之收益	109,008	266,222
食品及農副產品採購	10,637	14,602
	<u>207,850</u>	<u>366,707</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	84,563	95,766
	<u>292,413</u>	<u>462,473</u>

4. 其他收益及其他淨收入

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
其他收益及其他淨收入		
銀行及其他利息收入	3,777	3,648
政府補貼	5,701	350
其他	1,114	5,985
	<u>10,592</u>	<u>9,983</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。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

截至二零二零年九月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額								
外部銷售	183,405	196,251	109,008	266,222	-	-	292,413	462,473
業績								
分部業績	72,132	90,733	20,455	43,716	-	-	92,587	134,449
其他收益及其他淨收入	7,658	6,256	-	-	2,934	3,727	10,592	9,983
投資物業公平值之 淨變動	39,473	60,242	-	-	-	-	39,473	60,242
衍生金融工具之 公平值變動	-	-	-	-	(308)	69	(308)	69
物業存貨撇減	-	-	(1,689)	-	-	-	(1,689)	-
未分配企業開支							(35,988)	(46,449)
經營溢利							104,667	158,294
融資成本	(13,924)	(14,014)	-	-	(68,563)	(79,786)	(82,487)	(93,800)
除稅前溢利							22,180	64,494
所得稅							(40,772)	(49,673)
本期內(虧損)/溢利							(18,592)	14,821

分部資產及負債

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，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	
	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產						
分部資產	3,511,834	3,334,415	1,650,538	1,611,442	5,162,372	4,945,857
未分配企業資產					346,149	192,816
綜合資產總值					<u>5,508,521</u>	<u>5,138,673</u>
負債						
分部負債	1,631,180	1,448,318	560,137	475,800	2,191,317	1,924,118
未分配企業負債					1,754,879	1,729,190
綜合負債總值					<u>3,946,196</u>	<u>3,653,308</u>

6. 融資成本

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	41,128	13,984
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	2,523	30
承兌票據之利息	11,750	11,750
可換股債券之利息	15,373	14,443
債券之利息	10,525	53,070
租賃負債之利息	1,188	523
	<u>82,487</u>	<u>93,800</u>

7. 除稅前溢利

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
折舊及攤銷	5,889	9,732
使用權資產折舊	2,001	989
衍生金融工具之公平值變動	308	(69)
短期租賃開支	146	436
貿易及其他應收款項以及應收貸款之預期信貸虧損 (撥回)／撥備	(269)	13
出售物業、廠房及設備之虧損	147	163
	<u>5,889</u>	<u>9,732</u>

8. 所得稅

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	25,033	49,346
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	15,739	327
	<u>40,772</u>	<u>49,673</u>

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% (截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。

9. 股息

董事不建議派付回顧期間之任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損約22,567,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約8,194,000港元)及加權平均數約9,953,068,000股普通股(截至二零一九年六月三十日止六個月：約9,953,068,000股普通股)計算。截至二零二零年九月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，原因是尚未兌換可換股債券對於每股基本(虧損)/盈利具有反攤薄作用。

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根據租賃協議付款條款呈列之應收貿易款項約10,419,000港元(二零二零年三月三十一日：約3,587,000港元)，於各報告期之賬齡分析如下：

	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
90日以內	9,479	2,953
超過90日但180日以內	365	369
180日以上	575	265
應收貿易款項總額	10,419	3,587
土地收購按金	55,240	53,019
其他按金	7,325	9,866
預付款項	147,108	101,399
其他應收款項	72,419	67,074
	292,511	234,945
減：預期信貸虧損撥備	(1,089)	(1,128)
貿易及其他應收款項淨額	291,422	233,817

12. 按金及其他應付款項

	於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	27,239	21,726
應付建築款項	52,671	48,038
已收按金	96,558	99,902
應付利息	311,315	298,598
其他應付稅項	27,432	18,463
其他應付款項	257,377	196,317
	<u>772,592</u>	<u>683,044</u>

13. 獨立審閱

截至二零二零年九月三十日止六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(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績概要

營業額、毛利及分部業績

截至本期間，本集團錄得營業額約292,000,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約462,000,000港元減少約170,000,000港元或約37%，此乃由於確認的物業銷售低於二零一九對應期間。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及概約百分比	截至二零二零年 九月三十日止六個月			截至二零一九年 六月三十日止六個月		
	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	183	109	292	196	266	462
毛利	126	25	151	136	83	219
分部業績	72	21	93	91	43	134
毛利佔營業額之百分比	69%	23%	52%	69%	31%	47%
分部業績佔營業額之 百分比	39%	19%	32%	46%	16%	29%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約151,000,000港元及約93,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別約219,000,000港元及約134,000,000港元)，較二零一九對應期間分別減少約31%及約31%，主要由於新冠肺炎疫情導致期內物業銷售活動放緩，因此，相關銷售確認較二零一九對應期間有所減少。

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79,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約92,000,000港元)。該減幅主要因為於本期間內實施成本控制政策。於本期間，銷售開支約15,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約39,000,000港元)，主要由於受新冠肺炎疫情影響，物業銷售活動放緩所致。本期間融資成本約82,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約94,000,000港元)，該減幅主要由於償還計息債務所致。

投資物業公平值淨收益及物業存貨撇減

投資物業公平值之淨收益約39,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨收益約60,000,000港元)。該收益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，物業存貨價值減值約為約2,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月並無物業存貨價值減值)。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308,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨收益約69,000港元)，此乃由於靠近到期日所致。

本公司擁有人應佔虧損

於本期間，本公司擁有人應佔虧損約23,000,000港元，而二零一九對應期間則為本公司擁有人應佔溢利約8,000,000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67,000,000港元及經營溢利約105,000,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別為約98,000,000港元及約158,000,000港元)。本公司擁有人應佔虧損主要由於物業銷售確認減少及投資物業公平值淨收益減少所致。

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。新冠肺炎疫情影響本集團物業銷售表現及農副產品交易市場之營運表現。

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。於二零二零年，其榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「中國農產品十佳市場」。該獎項肯定本集團於農產品市場的努力及貢獻，並認可本集團作為中國農產品交易市場營運商的專業知識。出租物業之租金收入為武漢白沙洲市場產生之主要收入。

新冠肺炎疫情的爆發嚴重影響二零二零年初的市場表現，乃由於武漢白沙洲市場於新冠肺炎疫情期間按當地政府的要求維持非常有限營運，導致武漢白沙洲市場的營業額下降。然而，由於中國實施嚴格防控措施，新冠肺炎疫情逐漸受控，武漢白沙洲市場全面恢復營運，並錄得令人滿意的業績。

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。於二零二零年初，黃石市場表現受到新冠肺炎疫情的嚴重影響，但隨後已恢復全面營運。

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。隨州市場佔地約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。新冠肺炎疫情適度影響了市場表現。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，新冠肺炎疫情令洛陽市場的物業銷售活動放緩。隨著新冠肺炎疫情逐漸受控，洛陽市場的營運已恢復正常。市場表現令人滿意，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地方夥伴合作發展的合營項目之一。於本期間，濮陽市場的營運表現令人滿意。

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。由於一個具競爭力的市場關閉，開封市場表現於本期間有所改善。

廣西壯族自治區

玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「**玉林市場**」)是中國廣西壯族自治區(「**廣西地區**」)最大之農產品交易市場之一，佔地面積約415,000平方米及總建築面積約196,000平方米，設有多種市場舖位及多層貨倉。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。物業銷售為玉林市場產生之主要收入。於本期間，玉林市場的表現理想。

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。淮安市場一期已自二零一五年十月起投入營運，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，本公司就淮安市場與合營公司的合作夥伴發生法律糾紛，有關詳情將按照上市規則之規定，將刊發於截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告內簡明綜合財務報表附註19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

本集團已開展食品及農副產品採購業務。於新冠肺炎疫情期間，本公司新增向社區提供送貨服務。業務已回復正常水平，其後表現穩定。

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運營中發揮重要作用，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，以將本集團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，現行政策和程序已有效落實，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，本集團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，並影響本集團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新冠肺炎疫情迅速傳播，包括限制人員及車輛活動，以及加強公共市場之衛生管制。該等措施令市場交易活動放緩，導致相關佣金收入減少。然而，由於業務性質及中國新冠肺炎疫情得以迅速受控，對市場之影響屬暫時性，市場交易量及收入已恢復正常水平。

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團之現金及現金等額總額約449,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約340,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約5,508,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約5,139,000,000港元)及約1,562,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,485,000,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團之資產負債比率約0.9(二零二零年三月三十一日：約1.0)，即銀行及其他借貸、債券、可換股債券以及承兌票據總額約1,829,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,811,000,000港元)，扣除現金及現金等額約449,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約340,000,000港元)後，再除以股東資金約1,562,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,485,000,000港元)。

於二零二零年九月三十日，計息債務總額約1,829,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,811,000,000港元)與總資產約5,508,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約5,139,000,000港元)之比率為約33%(二零二零年三月三十一日：約35%)。

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之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港元轉換成本公司普通股(「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。於二零二零年九月三十日，已發行未償還之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10億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)。於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約377,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約398,000,000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。於二零二零年九月三十日，本集團有重大或然負債約200,000港元，乃關於本公司的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(二零二零年三月三十一日：約600,000港元)。

於二零二零年九月三十日，本集團已抵押賬面值約1,714,000,000港元之若干投資物業及物業存貨(二零二零年三月三十一日：約1,633,000,000港元之土地使用權及物業)，為若干銀行借款作擔保。

於二零二零年九月三十日，本集團並無任何未完結之外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具。本集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。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，以減輕人民幣兌換風險。

債務狀況及財務規劃

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	於二零二零年 九月三十日		於二零二零年 三月三十一日	
	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)
債券發行	186	12%	177	12%
可換股票據	252	12%	247	12%
金融機構借貸	415	6%	411	6%
非金融機構借貸	600	10%	600	10%
承兌票據	376	5%	376	5%
	<u>1,829</u>		<u>1,811</u>	
總計	<u>1,829</u>		<u>1,811</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。

於二零二零年九月三十日，本公司發行之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已於二零二零年一月至二零二零年九月期間到期及將於二零二零年十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按照上市規則之規定，將刊發於截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告內之簡明綜合財務報表附註19披露。

財務政策

本集團的財務政策包括多元化資金來源。本期間本集團營運的一般資金來源為內部產生現金流量以及計息銀行／非金融機構貸款。本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其將有足夠財政資源履行其財務責任。為滿足計息債務及業務資本支出，本集團不時考慮各種股本及債務融資方案，包括但不限於配售新股份、以供股方式發行新股份、金融機構借貸、非金融機構借貸、發行債券、發行可換股票據、發行其他債務金融工具、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

於二零二零年九月三十日，本集團的投資物業以公平值列賬。公平值乃基於一間獨立合資格專業估值師事務所進行的估值釐定。專業估值師為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。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估值投資物業的重大估值方法。

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。於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，本集團於中國五個省份經營十一個農產品交易市場。由於中國營商環境瞬息萬變，本集團面對以下主要風險、挑戰及不確定因素，包括：(1)人民幣兌港元匯率波動，於本集團財務報告時影響中國資產及負債由人民幣換算為港元，就此，本集團定期監察匯率波動，並制定有效之對沖機制應對外匯市場之不利狀況(如有必要)；(2)難以獲得足夠融資(包括股權及債務融資)以支持我們資本密集之農產品交易市場。本集團定期審閱短期及長期流動資金水平，適時為未來資金需要做好準備；(3)保持或提升我們於農產品交易市場行業之競爭地位，就此，本集團已指定人員監察競爭對手之市場活動，並制定有效之策略維持我們之競爭地位；(4)保持或提高我們農產品交易市場之出租率，就此，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之所有必要牌照及許可。本集團聘用足夠具有專業資格之當地員工，以確保所有過程均符合當地法例及法規；及(6)作出在國家及地方層面對本集團營運及發展有所影響之有關農產品交易市場之法規變動及修訂。本集團維持相對扁平化之組織架構及高度自主性，以確保迅速對各方面之任何變化作出調整；(7)新冠肺炎疫情反彈將對市場營運造成不利影響。為了我們所有員工、租戶及訪客之健康及安全著想，市場持續進行各種應變健康及衛生措施。

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。

商務部作出決定指批准不得撤銷並應繼續生效後，本公司於二零一六年八月得悉王女士及天九於北京法院提出另一宗行政訴訟(「**行政訴訟**」)。根據日期為二零一六年八月三日的令狀，王女士及天九要求北京法院撤銷決定，及頒令商務部作出決定以撤銷批准。根據北京法院發出日期為二零一六年八月二十六日的通知，連同本公司於二零一六年八月三十日接獲的令狀，本公司與白沙洲農副產品各自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，並維持三月三十一日判決所載北京法院原判。

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判決，湖北法院已駁回王女士及天九提出的反申索。

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，請參閱將按照上市規則之規定，將刊發於截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告內之綜合財務報表附註19。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團共聘用1,193名（二零二零年三月三十一日：1,171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，儘管中美貿易糾紛令全球經濟增長放緩，有關糾紛對本集團主要集中於國內市場之業務營運造成短暫影響。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業之領先地位、輕易可複製之業務模式、完善之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。

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、租戶及顧客之健康及安全著想，我們已採取各種應變健康及衛生措施。新冠肺炎疫情爆發無可避免對我們之市場表現造成不利影響。基於我們營運之性質，疫情爆發對我們之營運僅造成短期影響，而市場表現將於疫情結束時回復至正常水平。

農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年之首要政策。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」政策將推動中國經濟整體增長，為中國提供一種可持續方式持續發展。

為抓緊新商機，本集團已採取進一步措施，透過以「輕資產」策略與不同夥伴合作，以擴充其於中國之營運。憑藉在行業之領先地位優勢，本集團有信心該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、出售及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**」)的守則條文，惟下列事項有所偏離：

守則條文第A.2.1條

目前，董事會主席陳振康先生(「**陳先生**」)兼任行政總裁之職務，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的人員負責。此外，鑒於董事會之三名執行董事及三名獨立非執行董事均具備本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗，故董事會相信，董事會之運作足以確保權力與職權之平衡。本公司將繼續檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的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的行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於整個本期間內彼等均已遵守載於標準守則之規定標準。

審核委員會

本公司遵照上市規則規定成立審核委員會，以(其中包括)檢討和監督本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理。審核委員會成員包括全體獨立非執行董事，即王炳源先生、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。

刊發中期業績及寄發中期報告

本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。本公司二零二零年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本公司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，二零二零年十一月二十四日

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