

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二零年九月三十日止六個月(「二零二零對應期間」)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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	411,791	292,413
經營成本		(183,889)	(141,780)
毛利		227,902	150,633
其他收益及其他淨收入	4	7,855	10,323
一般及行政開支		(74,622)	(79,418)
銷售開支		(23,410)	(14,608)
公平值變動及減值前經營溢利		137,725	66,930
投資物業公平值淨收益		3,527	39,473
衍生金融工具之公平值虧損		(59)	(308)
物業存貨撇減		—	(1,689)
貿易及其他應收款項以及應收貸款之 預期信貸虧損(撥備)／撥回淨額		(1,142)	269
按公平值列賬及在其他全面收益處理 (「按公平值列賬及在其他全面收益處理」)之 金融資產預期信貸虧損撥備		(5,566)	—
按公平值列賬及在損益表處理 (「按公平值列賬及在損益表處理」)之 金融資產之未變現收益／(虧損)		84	(8)

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營溢利		134,569	104,667
融資成本	6	(66,129)	(82,487)
除稅前溢利	7	68,440	22,180
所得稅	8	(34,486)	(40,772)
本期內溢利／(虧損)		33,954	(18,592)
其他全面收入(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		60,064	130,655
按公平值列賬及在其他全面收益處理計量之 債務工具之公平值虧損		(1,130)	—
按公平值列賬及在其他全面收益處理計量之 債務工具之預期信貸虧損撥備之 重新分類調整		5,566	—
本期內其他全面收入(扣除所得稅)		64,500	130,655
本期內全面收入總額(扣除所得稅)		98,454	112,063
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		18,294	(22,567)
非控股權益		15,660	3,975
		33,954	(18,592)
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		75,998	93,687
非控股權益		22,456	18,376
		98,454	112,063
每股盈利／(虧損)			
— 基本(港仙)	10	0.18	(0.23)
— 攤薄(港仙)	10	0.18	(0.23)

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		55,448	56,800
使用權資產		16,752	19,632
投資物業		3,135,098	3,069,723
		<u>3,207,298</u>	<u>3,146,155</u>
流動資產			
物業存貨		1,631,162	1,692,714
貿易及其他應收款項	11	278,360	298,538
應收貸款		24,863	22,036
按公平值列賬及在其他全面收益處理之 金融資產		37,705	—
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產		150	125
已抵押銀行存款		30,131	—
銀行及現金結餘		442,307	424,675
		<u>2,444,678</u>	<u>2,438,088</u>
流動負債			
按金及其他應付款項	12	510,107	520,612
合約負債		442,753	586,577
預收款項		188,474	234,863
銀行及其他借貸		899,388	227,856
可換股債券		134,483	131,363
租賃負債		4,681	5,054
應付所得稅		98,016	75,781
		<u>2,277,902</u>	<u>1,782,106</u>
流動資產淨額		<u>166,776</u>	<u>655,982</u>
總資產減流動負債		<u>3,374,074</u>	<u>3,802,137</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	於 二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動負債		
債券	205,821	195,630
銀行及其他借貸	307,821	816,453
租賃負債	17,757	20,200
遞延稅項負債	547,329	564,001
	<u>1,078,728</u>	<u>1,596,284</u>
淨資產	<u>2,295,346</u>	<u>2,205,853</u>
資本及儲備		
股本	99,531	99,531
儲備	1,797,386	1,708,617
	<u>1,896,917</u>	<u>1,808,148</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,896,917	1,808,148
非控股權益	398,429	397,705
	<u>2,295,346</u>	<u>2,205,853</u>
權益總額	<u>2,295,346</u>	<u>2,205,853</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

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。

除預期將在二零二二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二零二一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。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「**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以下經修訂香港財務報告準則，其乃就二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情 相關租金寬免
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段

於本期間應用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)食品及農副產品銷售所得之收益。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：

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 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	50,371	48,919
經營農產品交易市場之佣金收入	49,253	39,286
物業銷售之收益	190,600	109,008
食品及農副產品銷售	631	10,637
	<u>290,855</u>	<u>207,850</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	120,936	84,563
	<u>411,791</u>	<u>292,413</u>

4. 其他收益及其他淨收入

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行及其他利息收入	4,825	3,777
中國政府補貼(附註(a))	1,720	5,701
其他	1,310	845
	<u>7,855</u>	<u>10,323</u>

附註：

- (a) 中國政府補貼指中華人民共和國(「中國」)地方政府部門向本集團發放之多種補貼及補償。該等補貼一般是就新冠肺炎疫情及其在中國投資農產品交易市場按酌情基準為扶持業務發展及獎勵而向企業提供。並無有關該等補貼的未達成之條件或或然因素。

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

截至二零二一年九月三十日及二零二零年九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 截至下列日期止六個月		物業銷售 截至下列日期止六個月		未分配 截至下列日期止六個月		綜合 截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
營業額								
外部銷售	<u>221,191</u>	<u>183,405</u>	<u>190,600</u>	<u>109,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>411,791</u>	<u>292,413</u>
業績								
分部業績	<u>107,813</u>	<u>71,985</u>	<u>49,906</u>	<u>20,455</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157,719</u>	<u>92,440</u>
其他收益及								
其他淨收入	3,780	7,511	—	—	4,075	2,812	7,855	10,323
投資物業公平值之 淨變動	3,527	39,473	—	—	—	—	3,527	39,473
物業存貨撇減	—	—	—	(1,689)	—	—	—	(1,689)
衍生金融工具之 公平值虧損	—	—	—	—	(59)	(308)	(59)	(308)
貿易及其他應收款項 以及應收貸款之 預期信貸虧損 (撥備)/撥回淨額	100	147	—	—	(1,242)	122	(1,142)	269
按公平值列賬及在 其他全面收益處理之 金融資產預期信貸 虧損撥備	—	—	—	—	(5,566)	—	(5,566)	—
按公平值列賬及在 損益表處理之 金融資產之未變現 收益/(虧損)	—	—	—	—	84	(8)	84	(8)
未分配企業開支	—	—	—	—	—	—	(27,849)	(35,833)
經營溢利							<u>134,569</u>	<u>104,667</u>
融資成本	(15,639)	(13,924)	—	—	(50,490)	(68,563)	<u>(66,129)</u>	<u>(82,487)</u>
除稅前溢利							<u>68,440</u>	<u>22,180</u>
所得稅							<u>(34,486)</u>	<u>(40,772)</u>
本期內溢利/(虧損)							<u>33,954</u>	<u>(18,592)</u>

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虧損、按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之公平值未變現收益／(虧損)、按公平值列賬及在其他全面收益處理之金融資產預期信貸虧損撥備、中央行政成本、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。截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月並無分部間銷售。

分部資產及負債

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，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 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產						
分部資產	3,724,255	3,731,650	1,631,162	1,692,714	5,355,417	5,424,364
未分配企業資產					296,559	159,879
綜合資產總值					<u>5,651,976</u>	<u>5,584,243</u>
負債						
分部負債	1,906,330	1,970,543	442,753	408,568	2,349,083	2,379,111
未分配企業負債					1,007,547	999,279
綜合負債總值					<u>3,356,630</u>	<u>3,378,390</u>

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除按公平值列賬及在損益表處理之金融資產、按公平值列賬及在其他全面收益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、可換股債券及企業負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

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，並無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. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 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	43,727	41,128
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	1,592	2,523
承兌票據之利息	—	11,750
可換股債券之利息	8,186	15,373
債券之利息	11,636	10,525
租賃負債之利息	988	1,188
	<u>66,129</u>	<u>82,487</u>

7. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
向界定供款退休計劃供款	1,915	543
薪金、工資及其他福利	29,371	25,491
員工成本	31,286	26,034
物業租金收入	120,936	84,563
減：支出	(9,911)	(6,141)
租金收入淨額	111,025	78,422
折舊及攤銷	6,510	5,889
使用權資產折舊	1,918	2,001
短期租賃相關支出	217	146
衍生金融工具之公平值虧損	59	308
按公平值列賬及在損益表處理之 金融資產之未變現(收益)／虧損		
— 上市股本證券投資	(84)	8
貿易及其他應收款項以及應收貸款之 預期信貸虧損撥備／(撥回)淨額	1,142	(269)
按公平值列賬及在其他全面收益處理之 金融資產預期信貸虧損撥備	5,566	—
出售物業、廠房及設備之虧損	1,668	147
物業存貨成本	123,033	84,264

8. 所得稅

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
即期稅項		
— 中國企業所得稅	61,453	25,033
遞延稅項		
— 暫時差異之產生及(撥回)	(26,967)	15,739
	<u>34,486</u>	<u>40,772</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。截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止六個月之中國企業所得稅稅率為25%。

9. 股息

董事不建議派付回顧期間之任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：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溢利約18,294,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：本公司擁有人應佔虧損約22,567,000港元)及加權平均數約9,953,068,000股普通股(截至二零二零年九月三十日止六個月：約9,953,068,000股普通股)計算。截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，原因是尚未兌換可換股債券對於每股基本盈利／(虧損)具有反攤薄作用。

11. 貿易及其他應收款項

	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款總額	12,614	17,943
減：預期信貸虧損撥備	(7,123)	(8,177)
應收貿易賬款淨額	<u>5,491</u>	<u>9,766</u>
土地收購按金	58,517	57,428
其他按金	9,014	7,733
預付款項	147,755	157,411
其他應收款項	71,467	81,291
	286,753	303,863
減：預期信貸虧損撥備	(13,884)	(15,091)
	<u>272,869</u>	<u>288,772</u>
貿易及其他應收款項淨額	<u><u>278,360</u></u>	<u><u>298,538</u></u>

(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(扣除預期信貸虧損撥備)於報告期末之賬齡分析如下：

	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	2,966	8,617
超過30日但90日以內	2,146	385
超過90日但180日以內	262	548
180日以上	117	216
	<u>5,491</u>	<u>9,766</u>

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及商譽後，根據客戶的報告而延長信貸期。

12. 按金及其他應付款項

	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	34,451	29,402
應付建築款項	50,700	43,217
已收按金	97,679	96,733
應付利息	26,295	29,506
其他應付稅項	37,376	52,567
其他應付款項	263,606	269,187
	<u>510,107</u>	<u>520,612</u>

13. 獨立審閱

截至二零二一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(截至二零二零年九月三十日止六個月：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412,000,000港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月約292,000,000港元增加約120,000,000港元或約41%，此乃由於物業銷售收益及經營農產品交易市場收益均高於二零二零對應期間。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及概約百分比	截至二零二一年 九月三十日止六個月			截至二零二零年 九月三十日止六個月		
	經營農產品		總計	經營農產品		總計
	交易市場	物業銷售		交易市場	物業銷售	
營業額	221	191	412	183	109	292
毛利	160	68	228	126	25	151
分部業績	108	50	158	72	21	93
毛利佔營業額之百分比	72%	36%	55%	69%	23%	52%
分部業績佔營業額之百分比	49%	26%	38%	39%	19%	32%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約228,000,000港元及約158,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：分別約151,000,000港元及約93,000,000港元)，較二零二零對應期間分別增加約51%及約70%，新冠肺炎疫情於本期間減少傳播有助本集團的銷售及市場營運恢復正常水平。

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75,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約79,000,000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23,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約15,000,000港元)，增加乃由於確認的物業銷售增加所致。本期間融資成本約66,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約82,000,000港元)，該減少主要由於償還計息債項所致。

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4,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：淨收益約39,000,000港元)。該收益主要由於洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)及開封宏進農副產品交易市場(「**開封市場**」)收入改善所致。於本期間內，並無物業存貨價值減值(截至二零二零年九月三十日止六個月，物業存貨價值減值約為2,000,000港元)。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虧損

於本期間，衍生金融工具之公平值淨虧損約59,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：淨虧損約308,000港元)，此乃由於靠近到期日所致。

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 18,000,000 港元，而二零二零對應期間則為本公司擁有人應佔虧損約 23,000,000 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 138,000,000 港元及經營溢利約 135,000,000 港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：分別為約 67,000,000 港元及約 105,000,000 港元）。本公司擁有人應佔溢利主要由於物業銷售及經營農產品交易市場收益增加所致。

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

武漢白沙洲農副產品交易市場（「**武漢白沙洲市場**」）位於中國湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易市場營運商之一。武漢白沙洲市場位於中國武漢市洪山區，佔地面積約 310,000 平方米及總建築面積約 190,000 平方米。於二零二一年，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。

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，促進蔬菜及農副產品交易。於本期間，黃石市場表現已恢復全面營運。

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。新冠肺炎疫情輕微影響了市場表現。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。開封市場表現逐漸有所改善。

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，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，有關詳情於本公司於適當時候寄發予本公司股東之中期報告(「**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。

電子商務發展

儘管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限制措施以控制新冠肺炎疫情迅速傳播，包括限制人員及車輛流動，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，由於疫情於本期間緩和，銷售及市場營運已恢復正常水平。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團之現金及現金等額總額約442,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約425,000,000港元），而總資產及資產淨值分別約5,652,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約5,584,000,000港元）及約2,295,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約2,206,000,000港元）。於二零二一年九月三十日，本集團之資產負債比率約0.5（二零二一年三月三十一日：約0.4），即銀行及其他借貸、債券以及可換股債券總額約1,548,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約1,371,000,000港元），扣除現金及現金等額約442,000,000港元（二零二一年三月三十一日：扣除現金及現金等額約425,000,000港元）及已抵押銀行存款約30,000,000港元（二零二一年三月三十一日：無）後，再除以股東資金約2,295,000,000港元（二零二一年三月三十一日：約2,206,000,000港元）。

於二零二一年九月三十日，計息債務總額約1,548,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約1,371,000,000港元)與總資產約5,652,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約5,584,000,000港元)之比率為約27%(二零二一年三月三十一日：約25%)。

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港元及已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」)。於二零二零年十二月九日，本公司已部分贖回本金額為130,000,000港元之可換股票據。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。於二零二一年九月三十日，已發行未償還本金額為134,800,000港元之可換股票據。於二零二一年十月十八日，本公司已悉數贖回餘下本金額134,800,000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)。於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約267,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約241,000,000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。於二零二一年九月三十日，本集團並無擁有或然負債，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(二零二一年三月三十一日：約27,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團已抵押賬面值約1,746,000,000港元之若干投資物業、物業存貨及銀行存款(二零二一年三月三十一日：約1,405,000,000港元之投資物業及物業存貨)，為若干銀行借款作擔保。

於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	於二零二一年 九月三十日		於二零二一年 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	206	12%	196	12%
可換股票據	134	12%	131	12%
金融機構借貸	618	6%	444	6%
非金融機構借貸	590	10%	600	10%
	<hr/>		<hr/>	
總計	1,548		1,371	
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>	

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。

於二零二一年九月三十日，本公司發行之債券將於二零二四年九月到期；可換股票據已於二零二一年十月到期並悉數償還；本公司金融機構借貸將於二零二一年十月至二零二九年五月期間到期及本公司非金融機構借貸將於二零二二年九月到期。

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

於二零二一年九月三十日，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，並具備在估物業當地之估值經驗。估值符合香港測量師學會二零二零年估值準則（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已落成物業進行估值。就空置土地及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

於二零二一年六月十八日，龍群有限公司（「龍群」，本公司的全資附屬公司）與玉林宏進農副產品批發市場有限公司（「玉林宏進」）的一名主要股東（「中國股東」）訂立有關龍群減持其於玉林宏進之註冊資本注資的協議。根據該協議，中國股東放棄其享有玉林宏進於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度宣派股息約人民幣40,950,000元的權利，並指示將金額支付予龍群，而龍群於玉林宏進的註冊資本注資將減少金額相等於約人民幣41,900,000元。由於以上註冊資本注資的減少，中國農產品集團於玉林宏進的股權已由65%減少至51%。有關資本減少的詳情已在（其中包括）本公司日期為二零二一年六月十八日的聯合公佈披露。於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，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。為管理有關風險，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。為管理有關風險，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。為管理有關風險，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。為管理有關風險，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、二零二零年三月十一日及二零二一年三月三十日之公佈，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**」）以及其他相關法律訴訟。

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，本公司的申請獲得湖北法院批准。

根據湖北法院日期為二零一九年十二月二十三日的判決（「**十二月二十三日判決**」），湖北法院已駁回王女士及天九提出的反申索。

根據日期為二零二零年一月十九日的行政上訴狀，王女士及天九就十二月二十三日判決向最高法院提出上訴，請求最高法院頒令(a)撤銷十二月二十三日判決及(b)收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%）。

於二零二一年三月二十九日，本公司接獲最高法院日期為二零二零年十二月二十九日之判決（「**十二月二十九日判決**」），當中指出王女士及天九的上訴理據不能成立，不獲最高法院支持。因此，最高法院駁回王女士及天九上訴，並維持十二月二十三日判決原判。十二月二十九日判決則為最終裁決。

據本公司中國法律顧問所告知，根據十二月二十三日判決及十二月二十九日判決，本公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人。

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（「**香港法院**」）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）對有關收購白沙洲農副產品權益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。

於二零二一年一月十八日，法院已作出一項判決（「**香港判決**」）。根據香港判決，法院裁定（其中包括）(i) 王女士及天九須向本公司支付損害賠償總額人民幣510,000,001元；(ii) 本公司有權自本公司根據其中一份文據（定義見下文）結欠王女士的款項中扣除54,211,000港元；(iii) 由於須向本公司支付的損害賠償金額大於兩份文據（據稱是本公司向王女士及天九發行作為買賣協議部分代價之承兌票據）（「**文據**」）項下的應付款項，故王女士及天九不得針對本公司強制執行文據。於此情況下，本公司無需根據文據向王女士或天九支付任何款項。

有關訴訟案件的其他詳細資料，請參閱於中期報告內綜合財務報表附註20。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共聘用1,125名（二零二一年三月三十一日：1,151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，中美關係持續緊張且經濟增長放緩。然而，有關貿易摩擦對本集團主要集中於國內市場之業務營運影響輕微。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，我們所有農產品交易市場均已升級設施及裝置，以跟上地方政府所實施的嚴格健康衛生措施要求。一方面，此舉令經營成本增加；另一方面，亦提升了我們與大部分較為缺乏經驗的本地競爭對手之競爭優勢。於本期間，隨着疫情緩和，其不僅有助本公司恢復至正常營運水平，而且更好地適應疫情後之市場環境。

農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年之首要政策。於二零二一年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零二一年中央一號文件」。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。

遵照企業管治守則

本公司致力在合理框架內，維持高水平之企業管治，重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為股東帶來更豐厚回報。

董事會已審閱本公司之企業管治常規，並信納本公司於本期間一直採納該等原則及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

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。本公司二零二一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 AGRICULTURAL PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易所有限公司

執行董事兼行政總裁

梁瑞華

香港，二零二一年十一月二十三日

於本公佈日期，執行董事為梁瑞華先生及游育城先生；非執行董事為鄧清河先生；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。