

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二一對應期間」)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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	321,507	411,791
經營成本		<u>(146,274)</u>	<u>(183,889)</u>
毛利		175,233	227,902
其他收益及其他淨收入		13,543	7,855
一般及行政開支		(81,684)	(74,622)
銷售開支		<u>(16,444)</u>	<u>(23,410)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
	附註		
公平值變動及減值前經營溢利		90,648	137,725
投資物業公平值淨收益		24,623	3,527
衍生金融工具之公平值變動虧損		-	(59)
物業存貨撇減		(4,685)	-
貿易及其他應收款項以及應收貸款之預期 信貸虧損撥備淨額		(726)	(1,142)
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」) 之金融資產之預期信貸虧損撥備		-	(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		13	84
經營溢利		109,873	134,569
融資成本	5	(64,691)	(66,129)
除稅前溢利	6	45,182	68,440
所得稅	7	(24,721)	(34,486)
本期內溢利		20,461	33,954
其他全面(虧損)/收益(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		(374,092)	60,064

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
	附註	
按公平值列賬及在其他全面收益處理計量之 金融資產之公平值虧損	-	(1,130)
按公平值列賬及在其他全面收益處理計量之 金融資產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(虧損)/收益(扣除所得稅)	(374,092)	64,500
本期內全面(虧損)/收益總額(扣除所得稅)	(353,631)	98,454
以下人士應佔本期內溢利：		
本公司擁有人	7,764	18,294
非控股權益	12,697	15,660
	20,461	33,954
以下人士應佔本期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(318,904)	75,998
非控股權益	(34,727)	22,456
	(353,631)	98,454
每股盈利		
- 基本(港仙)	9	0.18
- 攤薄(港仙)	9	0.18

簡明綜合財務狀況表

	於 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	56,066	59,200
使用權資產	11,910	15,303
投資物業	2,828,966	3,178,403
應收貸款及利息	16,052	18,525
	<u>2,912,994</u>	<u>3,271,431</u>
流動資產		
物業存貨	1,298,667	1,534,063
貿易應收款項	1,985	1,888
預付款項、存款及其他應收款項	193,013	199,533
應收貸款及利息	9,256	12,913
按公平值列賬及在損益表處理之 金融資產	125	112
已抵押銀行存款	11,826	30,820
銀行及現金結餘	270,863	440,328
	<u>1,785,735</u>	<u>2,219,657</u>
流動負債		
按金及其他應付款項	423,922	487,653
合約負債	150,180	233,727
預收款項	142,424	243,927
銀行及其他借貸	144,053	809,122
租賃負債	4,626	4,912
應付所得稅	85,644	97,073
	<u>950,849</u>	<u>1,876,414</u>
流動資產淨額	<u>834,886</u>	<u>343,243</u>
總資產減流動負債	<u>3,747,880</u>	<u>3,614,674</u>

附註

10

簡明綜合財務狀況表(續)

	於 二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動負債		
債券	204,395	216,542
銀行及其他借貸	1,027,228	466,553
租賃負債	11,432	15,035
遞延稅項負債	504,561	565,012
	<u>1,747,616</u>	<u>1,263,142</u>
淨資產	<u>2,000,264</u>	<u>2,351,532</u>
資本及儲備		
股本	99,531	99,531
儲備	1,523,241	1,839,782
本公司擁有人應佔權益總額	<u>1,622,772</u>	<u>1,939,313</u>
非控股權益	377,492	412,219
權益總額	<u>2,000,264</u>	<u>2,351,532</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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。

除預期將在二零二三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二零二二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。

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。

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出之判斷、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**」)

於本中期期間內，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈且於二零二二年四月一日或之後開始年度期間強制生效之以下經修訂香港財務報告準則，以編製中期財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進

於本期間應用上述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(扣除銷售相關稅)分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 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)
客戶合約收益：		
於某個時間點確認		
物業配套服務之收益	47,390	50,371
經營農產品交易市場之佣金收入	51,505	49,253
物業銷售之收益	108,185	190,600
食品及農副產品銷售	1,231	631
	<u>208,311</u>	<u>290,855</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	113,196	120,936
	<u>321,507</u>	<u>411,791</u>

4. 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之本集團經營資料，並由主要營運決策者定期檢討，以分配資源至分部，並評估其表現。

分部收益及業績

截至二零二二年及二零二一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		物業銷售		未分配		綜合	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零二二年 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)	二零二二年 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)	二零二二年 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)	二零二二年 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)
營業額								
外部銷售	<u>213,322</u>	<u>221,191</u>	<u>108,185</u>	<u>190,600</u>	-	-	<u>321,507</u>	<u>411,791</u>
業績								
分部業績	<u>99,066</u>	<u>107,813</u>	<u>16,496</u>	<u>49,906</u>	-	-	<u>115,562</u>	<u>157,719</u>
其他收益及其他淨收入	7,220	3,780	-	-	6,323	4,075	13,543	7,855
投資物業公平值之淨變動	24,623	3,527	-	-	-	-	24,623	3,527
物業存貨撇減	-	-	(4,685)	-	-	-	(4,685)	-
衍生金融工具之公平值變動								
虧損	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)
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	(96)	100	-	-	(630)	(1,242)	(726)	(1,142)
按公平值列賬及在其他全面 收益處理之金融資產之預期 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	-	-	-	-	13	84	13	84
未分配企業開支							<u>(38,457)</u>	<u>(27,849)</u>
經營溢利							<u>109,873</u>	<u>134,569</u>
融資成本	(25,941)	(15,639)	-	-	(38,750)	(50,490)	<u>(64,691)</u>	<u>(66,129)</u>
除稅前溢利							<u>45,182</u>	<u>68,440</u>
所得稅							<u>(24,721)</u>	<u>(34,486)</u>
本期內溢利							<u>20,461</u>	<u>33,954</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變動虧損、按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之未變現收益、貿易及其他應收款項以及應收貸款之預期信貸虧損撥備、按公平值列賬及在其他全面收益處理之金融資產之預期信貸虧損撥備、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。截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月並無分部間銷售。

分部資產及負債

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，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 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產						
分部資產	3,273,563	3,653,129	1,298,667	1,534,063	4,572,230	5,187,192
未分配企業資產					126,499	303,896
綜合資產總值					4,698,729	5,491,088
負債						
分部負債	1,580,762	2,048,190	150,180	233,727	1,730,942	2,281,917
未分配企業負債					967,523	857,639
綜合負債總值					2,698,465	3,139,556

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、若干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。

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，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，而本集團逾90%非流動資產位於中華人民共和國（「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。

5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 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)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	50,323	43,727
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	1,019	1,592
可換股債券之利息	-	8,186
債券之利息	12,609	11,636
租賃負債之利息	740	988
	<u>64,691</u>	<u>66,129</u>

6. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 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)
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	2,042	1,915
薪金、工資及其他福利	28,299	29,371
以權益結算以股份為基礎之付款	2,363	—
員工成本	32,704	31,286
物業租金收入	113,196	120,936
減：支出	(14,975)	(9,911)
租金收入淨額	98,221	111,025
物業、廠房及設備折舊	6,666	6,510
使用權資產折舊	1,716	1,918
出售物業、廠房及設備之虧損	355	1,668
短期租賃相關支出	169	217
衍生金融工具之公平值變動虧損	—	59
按公平值列賬及在損益表處理之 金融資產之未變現收益		
— 上市股本證券投資	(13)	(84)
貿易及其他應收款項以及應收貸款之 預期信貸虧損撥備淨額	726	1,142
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
提早贖回債券收益	(505)	—
物業存貨成本	79,661	123,033

7. 所得稅

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 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)
即期稅項		
- 中國企業所得稅	19,403	61,453
遞延稅項		
- 暫時差異之產生/(撥回)	5,318	(26,967)
	24,721	34,486

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% (截至二零二一年九月三十日止六個月：25%)。

8. 股息

董事不建議派付回顧期間之任何中期股息 (截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

9. 每股盈利

截至二零二二年九月三十日止六個月的每股基本盈利乃根據本期間本公司擁有人應佔溢利約7,764,000港元 (截至二零二一年九月三十日止六個月：約18,294,000港元) 及加權平均數約9,953,068,000股普通股 (截至二零二一年九月三十日止六個月：約9,953,068,000股普通股) 計算。截至二零二二年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因是截至二零二二年九月三十日止六個月購股權對每股基本盈利並無攤薄影響 (截至二零二一年九月三十日止六個月：與每股基本盈利相同，因尚未行使之可換股債券對每股基本盈利具反攤薄影響)。

10. 貿易應收款項

	於 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款總額	9,320	10,096
減：預期信貸虧損撥備	<u>(7,335)</u>	<u>(8,208)</u>
應收貿易賬款淨額	<u><u>1,985</u></u>	<u><u>1,888</u></u>

賬齡分析

貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)根據租賃協議付款條款於報告期末之賬齡分析呈列如下：

	於 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30日以內	626	703
超過30日但90日以內	746	470
超過90日但180日以內	183	322
180日以上	<u>430</u>	<u>393</u>
	<u><u>1,985</u></u>	<u><u>1,888</u></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。

11. 獨立審閱

截至二零二二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(截至二零二一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322,000,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月約412,000,000港元減少約90,000,000港元或約22%，此乃由於確認的物業銷售及市場經營營業額均低於二零二一對應期間。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及概約百分比	截至二零二二年 九月三十日止六個月			截至二零二一年 九月三十日止六個月		
	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	214	108	322	221	191	412
毛利	147	28	175	160	68	228
分部業績	99	17	116	108	50	158
毛利佔營業額之百分比	69%	26%	54%	72%	36%	55%
分部業績佔營業額之百分比	46%	15%	36%	49%	26%	38%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約175,000,000港元及約116,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：分別約228,000,000港元及約158,000,000港元)，較二零二一對應期間分別減少約23%及約27%。毛利及分部業績減少主要由於本期間確認的物業銷售減少所致。

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82,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約75,000,000港元)。該升幅主要因為於本期間內有關疫情防控的開支。於本期間，銷售開支約16,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約23,000,000港元)，減少乃由於確認的物業銷售減少所致。本期間融資成本約65,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約66,000,000港元)，該減少主要由於本期間償還計息債務所致。

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25,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約4,000,000港元)。該收益主要由於開封宏進農副產品交易市場(「開封市場」)收入改善所致。物業存貨價值於本期間減值約5,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月並無物業存貨減值)。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並無變動(截至二零二一年九月三十日止六個月：淨虧損約59,000港元)。

本公司擁有人應佔本期間溢利

本公司擁有人應佔本期間溢利約8,000,000港元，而二零二一對應期間則為約18,000,000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91,000,000港元及經營溢利約110,000,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：分別為約138,000,000港元及約135,000,000港元)。本公司擁有人應佔本期間溢利減少主要由於確認的物業銷售額減少，部分被本期間投資物業公平值淨收益較二零二一年對應期間增加所抵銷。

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。於本期間，新冠肺炎疫情在中國各地反彈，但對本集團的業務營運影響輕微，原因為我們之市場緊緊遵循地方政府所實施之嚴格衛生要求。為應對未來增長，本公司一直積極研究及評估多項商機以多元化本集團的收入來源並為本公司股東(「股東」)帶來長遠利益。

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。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。

於二零二一年，本集團在涉及該市場的法律糾紛取得勝訴。有關法律糾紛的進一步詳情，請參閱本公告中「訴訟」一節及將於適時刊發的中期報告內簡明綜合財務報表附註21。

本期間新冠肺炎疫情在中國多處爆發對本市場帶來的影響並不重大，而該市場能保持正常營運。

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。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

洛陽宏進農副產品交易市場(「**洛陽市場**」)為本集團於中國河南省之旗艦項目，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

開封市場之總建築面積約140,000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。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。市場設有多種市場鋪位、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需要更多時間增長市場。

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

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，本集團已將具成本效益的資源投入發展電子商務。同時，本集團亦探索建立新的電子商貿平台的機會以激發農產品市場的效率。

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。

新冠肺炎疫情對本集團業務的影響

於本期間，中國政府已採取各種措施以控制新冠肺炎病毒傳播，當中包括限制人員及車輛活動，以及加強對市場衛生的管制。為應對該等措施，市場已投資並改善裝置及設施以符合有關措施。此舉有助紓緩新冠肺炎疫情於本期間對本集團營運及財務表現的影響。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團之現金及現金等額總額約271,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約440,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約4,699,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約5,491,000,000港元)及約2,000,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約2,352,000,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團之資產負債比率約0.6(二零二二年三月三十一日：約0.4)，即(i)銀行及其他借貸以及債券總額約1,376,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,492,000,000港元)，扣除現金及現金等額約271,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約440,000,000港元)後，再除以(ii)股東資金約2,000,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約2,352,000,000港元)之比率。

於二零二二年九月三十日，計息債務總額約1,376,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,492,000,000港元)與總資產約4,699,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約5,491,000,000港元)之比率為約29%(二零二二年三月三十一日：約27%)。

二零二四年到期的上市票據(「上市票據」)及於本期間的部分購回

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)。於二零二二年八月二十四日，本公司已完成購回並隨後註銷本金總額為30,000,000港元的未償還上市票據。於購回及註銷後，本金額為260,000,000港元的上市票據仍未償還。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零二二年九月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約213,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約272,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及支付建築合約之承擔。於二零二二年九月三十日，本集團擁有重大或然負債約400,000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(二零二二年三月三十一日：並無重大或然負債)。

於二零二二年九月三十日，本集團已抵押賬面值約1,910,000,000港元之若干投資物業、物業存貨及銀行存款(二零二二年三月三十一日：約1,987,000,000港元之土地使用權及物業)，為若干銀行借款作擔保。

於二零二二年九月三十日，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

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	於二零二二年九月三十日		於二零二二年三月三十一日	
	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)
發行債券	204	12%	217	12%
金融機構借貸	825	6%	699	6%
非金融機構借貸	346	10%	576	10%
	<u>1,375</u>		<u>1,492</u>	
總計	1,375		1,492	

於二零二二年九月三十日，本公司發行之債券將於二零二四年九月到期；本公司金融機構借貸將於二零二二年十一月至二零二九年五月(二零二二年三月三十一日：二零二二年五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二零二七年五月(二零二二年三月三十一日：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

於二零二二年九月三十日，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投資物業估值的重大估值方法。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司以及重大投資或資本資產的未來計劃

期內並無所持重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。截至二零二二年九月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司的具體計劃。

有關我們行業及業務營運的風險因素

於二零二二年九月三十日，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)難以保持或提升我們於農產品交易市場行業之競爭地位，為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)難以保持或提高我們農產品交易市場之出租率，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)及時取得開發、建設、營運及收購農產品交易市場之所有必要牌照及許可之挑戰。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、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**」)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，請參閱於本公司適時刊發之中期報告內簡明綜合財務報表附註21。

報告期後事件

- (a) 於二零二二年十月一日，本集團與宏安集團有限公司訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，宏安集團有限公司相關成員公司可由二零二二年十月一日至二零二五年九月三十日授出物業之特許權，而本集團相關成員公司可取得物業之特許權。詳情於(其中包括)本公司日期為二零二二年十月一日之聯合公佈中披露。
- (b) 本公司透過公開市場分別於二零二二年十月三日及二零二二年十月十三日，以及二零二二年十月二十一日購回總額為40,000,000港元及30,000,000港元之尚未行使票據之已上市債券(股份代號：5755)。購回乃由內部資源撥付。已購回票據將於購回後盡快註銷。有關購回及註銷之詳情，已於二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日之公佈中披露。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共聘用1,105名(二零二二年三月三十一日：1,115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。本公司已於二零二二年八月二十六日採納一項新購股權計劃，主要目的是獎勵合資格人士及鼓勵彼等為本公司及股東之整體利益致力提升本公司之價值。

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，隨著疫情緩和，其不僅有助本公司恢復至正常營運水平，而且更好地過渡至疫情後之市場環境。

農業發展仍然是中國中央政府未來連續數年之首要政策。於二零二二年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零二二年中央一號文件」。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，並探索電子平台發展，以把握中國政府推動數據經濟的技術進步機遇。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，本公司已完成於聯交所購回10億港元中期票據計劃項下本金總額為30,000,000港元的未償還上市票據，且有關上市票據已於二零二二年十月五日完成註銷。於購回及註銷後，本金額為260,000,000港元的上市票據仍未償還。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於二零二二年十月三日、二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日，本公司進一步購回本金總額為70,000,000港元的部分未償還上市票據(「已購回票據」)。

於已購回票據註銷後及截至本公佈日期，尚餘未償還上市票據本金總額為190,000,000港元。

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

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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、風險管理及其他企業管治事宜。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。審核委員會已經與本集團管理層及國衛審閱及討論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。本公司二零二二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

執行董事兼行政總裁

梁瑞華

香港，二零二二年十一月二十四日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、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。