

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)

**截至二零二三年九月三十日止六個月之
中期業績公佈**

中期業績

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」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本集團截至二零二三年九月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二年對應期間」)的比較數字。本中期簡明綜合財務資料未經審核，但已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
營業額	3	324,693	321,507
經營成本		<u>(162,323)</u>	<u>(141,428)</u>
毛利		162,370	180,079
其他收入及收益	4	25,643	13,543
一般及行政開支		(78,713)	(81,684)
銷售開支		<u>(15,567)</u>	<u>(16,444)</u>
公平值變動及減值前經營溢利		93,733	95,494
金融資產減值虧損淨額		(559)	(726)
持作出售物業之撇減		—	(4,685)
按公平值經損益入賬之金融資產的公平值 (虧損)/收益淨額		(69)	13
投資物業之公平值收益淨額		<u>2,737</u>	<u>24,623</u>
經營溢利		95,842	114,719
融資成本	6	<u>(57,982)</u>	<u>(64,691)</u>
除稅前溢利	7	37,860	50,028
所得稅	8	<u>(22,020)</u>	<u>(29,567)</u>
本期內溢利		<u><u>15,840</u></u>	<u><u>20,461</u></u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元
		(經重列)
本期內溢利	<u>15,840</u>	<u>20,461</u>
其他全面虧損		
可能於隨後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算境外業務引致之匯兌差額	<u>(186,220)</u>	<u>(374,092)</u>
本期內其他全面虧損	<u>(186,220)</u>	<u>(374,092)</u>
本期內全面虧損總額	<u>(170,380)</u>	<u>(353,631)</u>
以下人士應佔本期內溢利：		
母公司擁有人	7,995	7,764
非控股權益	<u>7,845</u>	<u>12,697</u>
	<u>15,840</u>	<u>20,461</u>
以下人士應佔本期內全面虧損總額：		
母公司擁有人	(153,132)	(318,904)
非控股權益	<u>(17,248)</u>	<u>(34,727)</u>
	<u>(170,380)</u>	<u>(353,631)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	10 <u>0.08港仙</u>	<u>0.08港仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	附註	於 二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		52,911	57,853
使用權資產		20,629	24,555
投資物業		2,761,243	2,933,376
應收貸款及利息	12	7,724	17,209
無形資產		6,006	—
遞延稅項資產		450	—
非流動資產總值		<u>2,848,963</u>	<u>3,032,993</u>
流動資產			
在建物業		111,389	136,001
持作出售之物業		1,098,432	1,187,708
貿易應收款項	11(a)	2,364	1,964
預付款項、按金及其他應收款項	11(b)	188,413	205,351
應收貸款及利息	12	18,949	9,870
按公平值經損益入賬之金融資產		286	355
已質押銀行存款		53,307	28,517
現金及現金等同項目		278,509	312,434
流動資產總值		<u>1,751,649</u>	<u>1,882,200</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	381,085	386,641
合約負債		119,518	166,096
預收款項		205,673	200,089
銀行及其他借貸		290,864	229,173
租賃負債		6,687	6,436
應付土地增值稅		27,989	30,864
應付所得稅		47,972	51,384
無抵押票據		78,472	—
流動負債總額		<u>1,158,260</u>	<u>1,070,683</u>
流動資產淨值		<u>593,389</u>	<u>811,517</u>
總資產減流動負債		<u>3,442,352</u>	<u>3,844,510</u>

	於 二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
無抵押票據	—	124,146
銀行及其他借貸	971,709	1,048,555
租賃負債	18,931	23,198
遞延稅項負債	492,678	521,199
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,483,318	1,717,098
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,959,034	2,127,412
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	99,531	99,531
儲備	1,487,365	1,638,495
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,586,896	1,738,026
	372,138	389,386
	<hr/>	<hr/>
權益總值	1,959,034	2,127,412
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

中國農產品交易有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務載於未經審核中期簡明綜合財務資料附註5。

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「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*及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料不包括年度綜合財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策及編製基準，與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採納的為一致，其乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製，惟下文附註2所進一步說明之採納新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

除投資物業及按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)之金融資產按公平值計量外，未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據歷史成本法編製。未經審核中期簡明綜合財務資料以港元(「港元」)列示而除另有說明者外，所有金額均四捨五入至最接近之千位數。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本中期期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂本	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號之初步應用—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義
香港會計準則第12號之修訂本	產生自單一交易之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅制改革—支柱二範本規則

該等經修訂香港財務報告準則(適用於本集團)之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自二零二三年四月一日起採用該修訂。該等修訂對集團未經審核中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂本釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。本集團對二零二三年四月一日或之後發生的會計政策變更及會計估計變動採用該等修訂。由於本集團釐定會計估計政策與修訂本一致，因此修訂對本集團財務狀況或業績概無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂本產生自單一交易之資產及負債相關之遞延稅項縮窄香港會計準則第12號初步確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生之暫時差額確認遞延稅項資產(前提為擁有足夠的應納稅利潤)及遞延稅項負債。該等修訂對遞延稅款資產及遞延稅款負債的淨狀況以及本集團的財務狀況或業績概無重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂本*國際稅制改革 — 支柱二範本規則*引入一項強制性的臨時例外，豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈之支柱二範本而引致之遞延稅項。修訂本亦為受影響的實體引入了披露要求，以說明財務報表使用者更好地了解實體面臨支柱二所得稅風險，包括在支柱二法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計資料。實體必須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與第二支柱所得稅風險有關的資訊，但於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間則無需披露此類資料。本集團追溯性地應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二範本規則的範圍，因此修訂對本集團概無任何影響。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
客戶合約收益：		
於某個時間點確認		
物業銷售之收益	116,677	108,185
經營農產品交易市場之佣金收入	45,136	51,505
食品及農副產品銷售所得之收益	15,491	1,231
於一段時間內確認		
物業配套服務之收益	44,752	47,390
	<u>222,056</u>	<u>208,311</u>
其他來源之收益：		
物業租金收入	102,637	113,196
	<u>102,637</u>	<u>113,196</u>
	<u>324,693</u>	<u>321,507</u>

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行及其他利息收入	1,353	3,677
中國政府補貼(附註)	1,180	4,739
諮詢收入	12,122	3,582
提前贖回無抵押票據之收益	10,231	505
其他	757	1,040
	<u>25,643</u>	<u>13,543</u>

附註：

截至二零二三年九月三十日止六個月之政府補貼指中華人民共和國(「中國」)政府補貼約1,180,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約4,739,000港元)，由中國內地當地政府當局授予本集團，作為其於中國內地農產品交易市場運營之業務支持。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月前，本集團已遵守所有附帶條件，並於相應會計期間的損益中將該等補貼確認為「其他收入及收益」。

5. 分部運營資料

根據香港財務報告準則第8號，本集團有兩個呈報分部：(i)經營農產品交易市場及(ii)物業銷售。分部劃分乃根據本集團運營資料進行，管理層利用該等資料做出決策及主要運營決策人定期審閱該等決策，以便為分部分配資源並評估其業績。

分部收益及業績

截至二零二三年及二零二二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	
	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元
營業額								
外部銷售	208,016	213,322	116,677	108,185	—	—	324,693	321,507
業績								
分部業績	99,627	99,066	12,179	21,342	—	—	111,806	120,408
其他收入及收益	2,318	7,220	—	—	23,325	6,323	25,643	13,543
投資物業之公平值收益淨額	2,737	24,623	—	—	—	—	2,737	24,623
持作出售物業之撇減	—	—	—	(4,685)	—	—	—	(4,685)
金融資產減值虧損淨額	(444)	(96)	—	—	(115)	(630)	(559)	(726)
按公平值經損益入賬之金融資產 的公平值(虧損)/收益淨額	—	—	—	—	(69)	13	(69)	13
未分配企業開支							(43,716)	(38,457)
經營溢利							95,842	114,719
融資成本	(21,892)	(25,941)	—	—	(36,090)	(38,750)	(57,982)	(64,691)
除稅前溢利							37,860	50,028
所得稅							(22,020)	(29,567)
本期內溢利							<u>15,840</u>	<u>20,461</u>

分部業績指來自各分部未分配之溢利，包括若干其他收入及收益、按公平值經損益入賬之金融資產的公平值(虧損)/收益、金融資產減值虧損、中央行政成本及董事薪酬、若干融資成本及所得稅開支。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。截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月並無分部間銷售。

分部資產及負債

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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 二零二三年 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	於 二零二三年 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	於 二零二三年 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
資產						
分部資產	3,237,783	3,398,330	1,209,821	1,323,709	4,447,604	4,722,039
未分配企業資產					153,008	193,154
綜合資產總值					<u>4,600,612</u>	<u>4,915,193</u>
負債						
分部負債	1,656,456	1,661,121	149,327	196,960	1,805,783	1,858,081
未分配企業負債					835,795	929,700
綜合負債總值					<u>2,641,578</u>	<u>2,787,781</u>

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除按公平值經損益入賬之金融資產及企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。
- 除無抵押票據、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。

地區資料

於報告期末，本集團超過90%收益乃產生自位於中國之外部客戶，而本集團逾90%非流動資產位於中國。因此，並無呈報地區分部分析。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸之利息	50,590	51,342
無抵押票據之利息	6,290	12,609
租賃負債之利息	1,102	740
	<u>57,982</u>	<u>64,691</u>

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
物業銷售成本	93,539	74,815
已提供服務成本	58,888	65,443
自有資產折舊	7,543	6,666
使用權資產折舊	2,906	1,716
出售物業、廠房及設備項目之虧損	84	355
按公平值經損益入賬之金融資產的公平值虧損／(收益)	69	(13)
金融資產減值虧損淨額	<u>559</u>	<u>726</u>

8. 所得稅

香港利得稅乃根據本期間在香港產生的估計應稅利潤按16.5%（截至二零二二年九月三十日止六個月：16.5%）的稅率計提。其他地方的應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法管轄區之現行稅率計算。中國土地增值稅（「土地增值稅」）撥備乃根據相關中國稅收法律法規之規定計算。土地增值稅按增值額累進稅率範圍計提，並有若干允許扣除款項。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期 — 香港		
期內開支	43	—
即期 — 中國內地		
期內開支	9,551	19,403
土地增值稅	9,436	4,846
遞延	2,990	5,318
	<hr/>	<hr/>
期內稅項開支總額	22,020	29,567

9. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二二年九月三十日止六個月：無）。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至二零二三年九月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本期內溢利及本期已發行普通股加權平均數9,953,067,822股(截至二零二二年九月三十日止六個月：9,953,067,822股)計算。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，由於本公司發行之購股權對呈報每股基本盈利金額並無攤薄影響，因此未對呈報每股基本盈利金額進行調整。

每股基本及攤薄盈利金額之計算乃基於：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>7,995</u>	<u>7,764</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
股份		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	<u>9,953,067,822</u>	<u>9,953,067,822</u>

11. 貿易及其他應收款項

(a) 貿易應收款項

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項總額	10,928	10,548
減：累計減值	<u>(8,564)</u>	<u>(8,584)</u>
	<u>2,364</u>	<u>1,964</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：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	858	1,335
一至三個月	915	313
超過三個月但不超過六個月	297	51
六個月以上	<u>294</u>	<u>265</u>
	<u>2,364</u>	<u>1,964</u>

本集團一般給予其貿易客戶30日之平均信貸期。本集團力求嚴格控制應收未收款項並最大限度地降低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期餘額。鑒於上述情況及本集團之貿易應收款項分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。貿易應收款項為不計息。

(b) 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
土地收購按金	51,951	55,337
其他按金	6,830	9,299
預付款項	32,295	52,863
其他應收款項	93,581	82,997
可收回稅項	4,502	5,609
	<u>189,159</u>	<u>206,105</u>
減：減值撥備	(746)	(754)
	<u>188,413</u>	<u>205,351</u>

12. 應收貸款及利息

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，已抵押	57,239	60,720
應收貸款及利息，無抵押	10,355	9,945
	<u>67,594</u>	<u>70,665</u>
減：減值撥備	(40,921)	(43,586)
	<u>26,673</u>	<u>27,079</u>
減：分類為非流動資產部分	(7,724)	(17,209)
	<u>18,949</u>	<u>9,870</u>

13. 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	62,288	41,608
按金及其他應付款項		
應計費用	26,880	28,240
已收按金	83,668	86,809
應付利息	16,813	17,488
其他應付稅項	15,725	15,926
其他應付款項	175,711	196,570
	<u>381,085</u>	<u>386,641</u>

於本報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	26,575	5,854
一至三個月	61	1,346
超過三個月但不超過六個月	559	149
超過六個月但不超過十二個月	1,846	1,564
十二個月以上	33,247	32,695
	<u>62,288</u>	<u>41,608</u>

貿易應付款項為不計息且平均期限為30至360日。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期內。

14. 比較數字

為與本期呈列及披露保持一致，對若干比較數字進行重新分類。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派任何中期股息(截至二零二二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325,000,000港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月約322,000,000港元增加約3,000,000港元或約1%，此乃由於物業銷售的確認較二零二二年對應期間增加。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及 概約百分比	截至二零二三年九月三十日 止六個月			截至二零二二年九月三十日 止六個月		
	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	208	117	325	214	108	322
毛利	139	23	162	147	33	180
分部業績	100	12	112	99	21	120
毛利佔營業額之 百分比	67%	20%	50%	69%	31%	56%
分部業績佔營業額之 百分比	48%	10%	34%	46%	19%	37%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約162,000,000港元及約112,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：分別約180,000,000港元及約120,000,000港元)，較二零二二年對應期間分別減少約10%及約7%。毛利及分部業績減少主要由於本期間物業銷售的毛利及分部業績下跌所致。

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79,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約82,000,000港元)。減少乃主要由於本期間法律及專業費用減少所致。於本期間，銷售開支約16,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約16,000,000港元)。本期間融資成本約58,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約65,000,000港元)，該減少主要由於本期間償還計息債務所致。

投資物業之公平值收益淨額及持作出售物業之撇減

投資物業之公平值收益淨額約為3,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約25,000,000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。持作出售物業於本期間並無減值(截至二零二二年九月三十日止六個月：約5,000,000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。

按公平值經損益入賬之金融資產的公平值(虧損)/收益淨額

於二零二三年九月三十日，本集團持有上市股本工具及衍生金融工具。本集團一貫採取審慎的投資策略，會密切關注市場變化，並在有需要時調整投資組合。

母公司擁有人應佔本期內溢利

母公司擁有人應佔本期內溢利約8,000,000港元，而二零二二年對應期間則為約8,000,000港元。於本期間，本集團錄得公平值變動及減值前經營溢利約94,000,000港元及經營溢利約96,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：分別為約95,000,000港元及約115,000,000港元)。

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。一方面，中國已進入後疫情時期。這有助於提振疲弱的經濟。另一方面，中國房地產市場下行抵銷了這項正面因素的影響。然而，鑑於業務模式的性質，此對本集團表現的影響較少。為應對未來增長，本集團一直積極研究及評估多項商機。於本期間，本集團就籌備新業務產生若干成本。預期新業務於推出後有助令本集團收入來源多元化，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」）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平方米並為湖北省最著名的農產品交易市場之一。武漢白沙洲市場於二零二二年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國農產品綜合批發市場五十強」。該獎項標誌著本集團作為中國農產品交易市場營運商的卓越成就，並表彰其努力及專業知識對農產品市場所作出的貢獻。武漢白沙洲市場的收入主要來自物業出租所得的租金收入。

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，促進蔬菜及農副產品交易。黃石市場的營業額較二零二二年對應期間減少約7%。

隨州市場

隨州白沙洲農副產品交易市場(「隨州市場」)為本集團於二零一八年三月成立的另一個合營項目，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。於本期間，隨州市場的營業額較二零二二年對應期間減少約1%。

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，佔地面積約255,000平方米。由於本期間物業銷售的確認減少，洛陽市場的營業額較二零二二年對應期間減少約56%。洛陽市場於二零二二年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國農產品綜合批發市場五十強」。

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，濮陽市場面臨新興市場的激烈競爭。濮陽市場的營業額較二零二二年對應期間減少約22%，主要由於本期間確認物業銷售減少。

開封市場

開封宏進農副產品交易市場之總建築面積約140,000平方米，為本集團第三個市場營運據點，其有助本集團於中國河南省建立農產品交易市場網絡。於本期間，開封市場的營業額較二零二二年對應期間增加約8%，此乃由於物業銷售的確認及物業租金收入增加所致。開封市場於二零二二年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國農產品綜合批發市場五十強」。

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。於本期間，玉林市場的營業額較二零二二年對應期間上升約104%，乃由於物業銷售的確認上升所致。

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，為本集團第二個市場營運據點，其有助本集團於廣西地區建立農產品市場網絡。於本期間，欽州市場的營業額較二零二二年對應期間減少約22%。

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。於本期間，徐州市場的營業額較二零二二年對應期間減少約3%。徐州市場於二零二二年榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國農產品批發市場百強」。

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，佔地約100,000平方米。淮安市場一期現已投入營運，預期淮安市場的交易量將於市場越趨成熟後逐步改善。淮安市場的營業額較二零二二年對應期間減少約30%，乃由於物業銷售的確認減少所致。

遼寧省

盤錦市場

盤錦宏進農副產品交易市場(「盤錦市場」)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，盤錦市場的表現穩健。盤錦市場的營業額較二零二二年對應期間維持穩定。

電子商務發展

隨著強大的移動通訊網絡及智能手機在中國廣泛使用，本集團已將具成本效益的資源投入發展電子商務。本集團已推出一個新的電子商貿平台以提升農產品交易市場的效率。目前，本集團於電子商貿平台開發方面持續採取成本控制。

網絡風險及安全

隨著資訊科技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。為配合公司的政策需要，硬件及軟件均作出相應的升級。管理層有鑑於潛在的網絡風險及網絡安全問題，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護系統及防火牆，將本集團內聯網與外界網絡隔離，並委派專業人士負責對網絡上的任何異常活動進行日常監控。

數據欺詐或盜竊風險

本集團不斷審視並更新其數據及資料取用的內部監控系統。本集團已採納適當政策以保護數據，只允許獲授權人士登入訪問。管理層認為，現有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，本集團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，繼而影響本集團市場營運及物業銷售的營業額。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團之現金及現金等同項目總額約279,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約312,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約4,601,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約4,915,000,000港元)及約1,959,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約2,127,000,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團之資產負債比率約0.5(二零二三年三月三十一日：約0.5)，即(i)銀行及其他借貸以及無抵押票據總額約1,341,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,402,000,000港元)，扣除現金及現金等同項目約279,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約312,000,000港元)後，再除以(ii)權益總值約1,959,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約2,127,000,000港元)之比率。

於二零二三年九月三十日，計息債務總額約1,341,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,402,000,000港元)與總資產約4,601,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約4,915,000,000港元)之比率為約29%(二零二三年三月三十一日：約29%)。

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)。於二零二三年九月三十日，在本期間購回及註銷本金金額60,000,000港元後，本金金額為90,000,000港元(二零二三年三月三十一日：150,000,000港元)的上市票據仍未償還。上市票據的賬面值約78,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約124,000,000港元)。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零二三年九月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約179,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約224,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備及建築合約之承擔。於二零二三年九月三十日，本集團為其客戶向若干銀行作出擔保約27,200,000港元(二零二三年三月三十一日：約36,100,000港元)，以換取銀行向所出售物業的客戶提供貸款，有關擔保涉及的或然負債約為176,000港元(二零二三年三月三十一日：約328,000港元)。根據該

等擔保條款，倘該等買方於該等擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還經扣減任何銷售所得款項後的未償還按揭本金連同應計利息以及違約買方結欠的罰金。

於二零二三年九月三十日，本集團已抵押賬面值約2,061,000,000港元之若干投資物業、在建物業、持作出售物業及銀行存款(二零二三年三月三十一日：約2,166,000,000港元)，為若干銀行借貸作擔保。

於二零二三年九月三十日，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(「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，本集團不時考慮採用替代風險對沖工具，以減輕人民幣兌換風險。

債務狀況及財務規劃

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團的計息債務分析如下：

	於二零二三年 九月三十日		於二零二三年 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)
上市票據 ^(附註*)	78	12%	124	12%
金融機構借貸 ^(附註**)	886	6%	882	5%
非金融機構借貸 ^(附註**)	377	10%	396	10%
總計	1,341		1,402	

附註：

* 上市票據以港元計值，按固定利率計息；

** 上表所述之其他項目乃以港元及人民幣計值，並按固定及浮動利率計息。

於二零二三年九月三十日，本公司發行之上市票據將於二零二四年九月到期；本公司金融機構借貸將於二零二三年十月至二零二九年五月（二零二三年三月三十一日：二零二三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（二零二三年三月三十一日：二零二三年四月至二零二七年五月）到期。

財務政策

本集團的財務政策包括使資金來源多元化。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

於二零二三年九月三十日，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，具備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。已分析面積、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

本期間並無所持重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。截至二零二三年九月三十日，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

於二零二三年九月三十日，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，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，並在外匯市場出現不利狀況時準備有效的對沖解決機制(如有需要)；
- (2) 難以取得足夠融資(包括股權及債務融資)以支持本集團資本密集性質的農產品交易市場。本集團定期審閱短期及長期流動資金水平，適時為未來資本需求做好準備；
- (3) 難以保持或提升本集團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市場活動，並制定有效的策略維持我們的競爭地位；
- (4) 難以保持或提高本集團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方面的挑戰。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規則及法規；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監管變動及修訂。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。

報告期後事件

本公司透過公開市場於二零二三年十月十三日及二零二三年十月二十日購回總額為20,000,000港元之尚未行使上市票據(股份代號：5755)。購回乃由內部資源撥付。購回的票據已於二零二三年十一月二日註銷。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團共聘用1,116名(二零二三年三月三十一日：1,116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、挽留及培養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，中美局勢持續緊張，加上中國房地產下行發展令經濟增長放緩。然而，有關貿易影響對本集團主要集中於中國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。

農業發展仍然是中國中央政府未來數年之首要政策。於二零二三年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零二三年中央一號文件」，承諾推動農產品交易市場投資，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。其亦探索電子平台發展，以把握中國政府推動數據經濟帶來的技術進步機遇。本集團憑藉在行業之領先地位，進一步將業務擴展至街市及貿易領域，本集團有信心其業務策略及營運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，本公司已完成於聯交所購回並註銷10億港元中期票據計劃項下本金總額為60,000,000港元的未償還上市票據。於購回及註銷後，本金金額為90,000,000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。

於二零二三年十月十三日及二零二三年十月二十日，本公司進一步購回本金總額為20,000,000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70,000,000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審閱及討論本集團於本期間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。本公司二零二三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
中國農產品交易所有限公司
執行董事兼行政總裁
梁瑞華

香港，二零二三年十一月二十八日

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；而獨立非執行董事為吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生。