

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)

**截至二零二四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二零二四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，連同截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二三年對應期間」)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
截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收益	4	303,090	324,693
銷售成本		<u>(163,122)</u>	<u>(162,323)</u>
毛利		139,968	162,370
其他收入及收益淨額	5	42,634	15,412
一般及行政開支		(83,616)	(78,713)
銷售開支		(13,627)	(15,567)
提早贖回無抵押票據之收益		—	10,231
公平值變動及減值前經營溢利		85,359	93,733
金融資產減值虧損淨額		(514)	(559)
按公平值經損益入賬之金融資產的 公平值虧損淨額		(376)	(69)
自有投資物業之公平值收益／(虧損) 淨額		<u>(8,147)</u>	<u>2,737</u>
經營溢利		76,322	95,842
融資成本	7	<u>(47,278)</u>	<u>(57,982)</u>
除稅前溢利	6	29,044	37,860
所得稅開支	8	<u>(3,054)</u>	<u>(22,020)</u>
本期內溢利		<u><u>25,990</u></u>	<u><u>15,840</u></u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元
本期內溢利	<u>25,990</u>	<u>15,840</u>
其他全面收益／(虧損)		
於隨後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)		
換算境外業務引致之匯兌差額	(11,110)	(186,220)
本期內出售附屬公司時解除匯兌儲備	<u>12,940</u>	<u>-</u>
本期內其他全面收益／(虧損)	<u>1,830</u>	<u>(186,220)</u>
本期內全面收益／(虧損)總額	<u>27,820</u>	<u>(170,380)</u>
以下人士應佔本期內溢利：		
母公司擁有人	10,281	7,995
非控股權益	<u>15,709</u>	<u>7,845</u>
總計	<u>25,990</u>	<u>15,840</u>
以下人士應佔本期內全面收益／ (虧損)總額：		
母公司擁有人	12,358	(153,132)
非控股權益	<u>15,462</u>	<u>(17,248)</u>
總計	<u>27,820</u>	<u>(170,380)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
—基本及攤薄(港仙)	10 <u>0.10</u>	<u>0.08</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	附註	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		62,968	61,988
使用權資產		15,327	18,270
投資物業		2,662,575	2,809,556
應收貸款及利息		8,331	8,021
預付款項		7,614	6,787
遞延稅項資產		5,203	5,320
非流動資產總值		<u>2,762,018</u>	<u>2,909,942</u>
流動資產			
在建物業		6,537	65,531
持作出售之物業		1,091,876	1,173,590
貿易應收款項	11	1,622	2,055
預付款項、按金及其他應收款項		265,619	183,806
應收貸款及利息		18,458	19,621
按公平值經損益入賬之金融資產		99	475
已抵押銀行存款		–	39,611
現金及現金等額		243,533	243,435
流動資產總值		<u>1,627,744</u>	<u>1,728,124</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	252,816	255,504
合約負債		72,918	158,693
預收款項		135,922	192,143
計息銀行及其他借貸		357,265	362,624
租賃負債		5,192	6,064
應付土地增值稅		29,356	31,304
應付所得稅		81,658	76,222
流動負債總額		<u>935,127</u>	<u>1,082,554</u>
流動資產淨額		<u>692,617</u>	<u>645,570</u>
總資產減流動負債		<u>3,454,635</u>	<u>3,555,512</u>

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	811,704	951,889
租賃負債	24,676	26,805
遞延稅項負債	487,315	508,074
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,323,695	1,486,768
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,130,940	2,068,744
	<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	1,589,911	1,575,980
	<hr/>	<hr/>
小計	1,689,442	1,675,511
非控股權益	441,498	393,233
	<hr/>	<hr/>
權益總值	2,130,940	2,068,744
	<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3。

本集團截至二零二四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D2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，並應與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製本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，與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採納的會計政策及編製基準一致，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)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，本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據歷史成本法編製。本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

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

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

該等經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂本明確賣方一承租人計量售後租回交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號日期起並無可變租賃付款不取決於指數或比率的售後租回交易，該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間，任何中期報告期間均無須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本並無對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

3. 分部營運資料

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營運資料進行，管理層利用該等資料做出決策及由主要運營決策人定期審閱，以便為分部分配資源並評估其業績。

分部收益及業績

截至二零二四年及二零二三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	
	九月三十日		九月三十日		九月三十日		九月三十日	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元							
收益								
外部銷售	201,361	208,016	101,729	116,677	-	-	303,090	324,693
業績								
分部業績	92,702	102,364	(7,748)	12,179	-	-	84,954	114,543
其他收入及收益淨額	42,124	2,318	-	-	510	13,094	42,634	15,412
金融資產減值虧損								
撥回/(減值虧損)淨額	(519)	(444)	-	-	5	(115)	(514)	(559)
按公平值經損益入賬之								
金融資產的公平值虧損淨額	-	-	-	-	(376)	(69)	(376)	(69)
未分配企業開支							(50,376)	(33,485)
經營溢利							76,322	95,842
融資成本	(21,191)	(21,892)	-	-	(26,087)	(36,090)	(47,278)	(57,982)
除稅前溢利							29,044	37,860
所得稅開支							(3,054)	(22,020)
本期內溢利							<u>25,990</u>	<u>15,840</u>

分部業績指來自各分部未分配之溢利/虧損，包括若干其他收入及收益淨額、按公平值經損益入賬之金融資產的公平值虧損、金融資產減值虧損/減值虧損撥回淨額、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運營決策人匯報之衡量基準。

上表呈報收益指外部客戶產生之收益。截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月並無分部間銷售。

地區資料

於報告期末，本集團逾90%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，並無呈列地區分部分析。

4. 收益

收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
客戶合約收益	202,652	222,056
其他來源之收益		
投資物業經營租賃之租金收入總額	100,438	102,637
總計	303,090	324,693

客戶合約收益資料分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
貨品或服務類別		
物業銷售分部		
物業銷售之收益	101,729	116,677
經營農產品交易市場分部		
農產品交易市場之佣金收入	42,253	45,136
物業配套服務之收益	43,903	44,752
食品及農副產品銷售之收益	14,767	15,491
總計	202,652	222,056
地區市場		
中國內地	188,620	206,524
香港	14,032	15,532
總計	202,652	222,056
收益確認時間		
貨品或服務於某一時間點轉移	116,496	132,168
服務隨時間轉移	86,156	89,888
總計	202,652	222,056

5. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行及其他利息收入	945	1,353
中國政府補貼*	3,857	1,180
出售附屬公司之收益	35,794	-
其他	2,038	12,879
	<u>42,634</u>	<u>15,412</u>
其他收入及收益淨額總額	<u>42,634</u>	<u>15,412</u>

* 中國政府補助指中國地方政府部門為支持本集團於中國內地農產品交易市場而向本集團授出的若干形式的補助，該等補助乃按酌情基準授予企業。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
物業銷售成本	99,327	93,539
已提供服務成本	53,164	58,888
商品銷售成本	10,631	9,896
物業、廠房及設備折舊	8,227	7,543
使用權資產折舊	2,913	2,906
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	(19)	84
匯兌差額淨額	(367)	(236)
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
貿易應收款項	157	517
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	362	39
應收貸款及利息	(5)	3
	<u>514</u>	<u>559</u>
總計	<u>514</u>	<u>559</u>
分租投資物業之公平值虧損*	<u>1,429</u>	<u>1,203</u>

* 該項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表內的「銷售成本」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸之利息	46,230	50,590
無抵押票據之利息	-	6,290
租賃負債之利息	1,048	1,102
總計	<u>47,278</u>	<u>57,982</u>

8. 所得稅開支

香港利得稅乃根據本期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二三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估算。土地增值稅按固定利率或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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期—香港 期內開支	-	43
即期—中國內地 期內開支	11,947	9,551
土地增值稅	11,052	9,436
遞延	(19,945)	2,990
期內稅項開支總額	<u>3,054</u>	<u>22,020</u>

9. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三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

截至二零二四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(截至二零二三年九月三十日止六個月：9,953,067,822股)計算。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，由於本公司發行之購股權之影響對呈報每股基本盈利金額並無攤薄效應，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 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益 持有人應佔溢利	10,281	7,995

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
股份		
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權 平均數	9,953,067,822	9,953,067,822

11. 貿易應收款項

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項總額	9,276	9,560
減：累計減值	(7,654)	(7,505)
賬面淨值	1,622	2,055

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：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	840	1,199
一至三個月	298	726
超過三個月但不超過六個月	147	77
六個月以上	337	53
總計	1,622	2,055

本集團一般給予其貿易客戶30日的平均信貸期。本集團可按個別情況並於評估其客戶的業務關係及信譽後，應客戶要求延長信貸期。本集團尋求透過與具有良好信貸記錄的對手方進行交易以盡量減低風險。大部分貿易應收款項均未逾期或減值，亦無逾期付款記錄。

12. 貿易及其他應付款項

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	33,724	45,348
按金及其他應付款項		
應計費用	24,730	21,174
已收按金	96,627	87,853
應付利息	17,652	16,241
其他應付稅項	14,065	16,006
其他應付款項	66,018	68,882
小計	219,092	210,156
總計	252,816	255,504

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	385	14,867
一至三個月	8	105
超過三個月但不超過六個月	481	214
超過六個月但不超過十二個月	7,828	8,270
十二個月以上	25,022	21,892
總計	33,724	45,348

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。

其他應付款項屬不計息，一般於一年內結清。

13. 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列。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派任何中期股息(截至二零二三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

收益、毛利及分部業績

截至本期間，本集團錄得收益約303,000,000港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月約325,000,000港元減少約22,000,000港元或約7%，此乃由於物業銷售的確認較二零二三年對應期間減少。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及 概約百分比	截至二零二四年九月三十日 止六個月			截至二零二三年九月三十日 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
收益	201	102	303	208	117	325
毛利	138	2	140	139	23	162
分部業績	93	(8)	85	102	12	114
毛利佔收益之百分比	69%	2%	46%	67%	20%	50%
分部業績佔收益之 百分比	46%	(8%)	28%	49%	10%	35%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約140,000,000港元及約85,000,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：分別約162,000,000港元及約114,000,000港元)，較二零二三年對應期間分別減少約14%及減少約25%。毛利減少主要由於本期間物業銷售的毛利下跌所致。分部業績減少主要由於物業銷售的毛利下跌及自有投資物業之公平值虧損增加所致。

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84,000,000港元(二零二三年對應期間：約79,000,000港元)。增加乃主要由於本期間法律及專業費用增加所致。於本期間，銷售開支約14,000,000港元(二零二三年對應期間：約16,000,000港元)。本期間融資成本約47,000,000港元(二零二三年對應期間：約58,000,000港元)，該減少主要由於本期間償還計息債務所致。

自有投資物業之公平值收益／虧損淨額

自有投資物業之公平值虧損淨額約為8,000,000港元(二零二三年對應期間：收益約3,000,000港元)。該虧損主要由於武漢白沙洲農副產品交易市場自有投資物業之公平值減少所致。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淨額

於本期間，金融資產的公平值虧損淨額約為400,000港元(二零二三年對應期間：公平值虧損淨額約100,000港元)。

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10,000,000港元，而二零二三年對應期間則為約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85,000,000港元及經營溢利約76,000,000港元(二零二三年對應期間：分別為約94,000,000港元及約96,000,000港元)。

業務回顧

於本期間，本集團主要在香港及中華人民共和國（「中國」）從事農產品交易市場之物業管理及銷售。一方面，預計中國經濟將逐步復蘇。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，該等因素並無對本集團表現造成重大影響。為應對未來增長，本集團一直積極評估各種有助本集團收入來源多元化及為本公司股東（「股東」）帶來長遠利益的商機。

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農產品交易市場營運所得的租金收入。

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在黃石市成立的合營項目，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。期內，黃石市場收益較二零二三年對應期間增加約5%。

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，隨州市場的收益較二零二三年對應期間增加約6%。

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。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」。於本期間，洛陽市場的收益較二零二三年對應期間減少約42%，乃由於物業銷售確認減少。

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。濮陽市場的收益增加約26%，主要由於本期間物業銷售確認較二零二三年對應期間增加。

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。開封市場於二零二一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」。於本期間，由於物業租金收入增加，開封市場的收益較二零二三年對應期間增加約4%。

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，玉林市場的收益較二零二三年對應期間減少約2%，乃由於本期間物業銷售確認及物業租金收入減少所致。

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，欽州市場的收益較二零二三年對應期間增加約6%，乃由於物業租金收入增加所致。

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。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」。於本期間，徐州市場的收益較二零二三年對應期間增加約2%。

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。於本期間，淮安市場的收益較二零二三年對應期間增加約6%，乃由於本期間物業銷售確認增加所致。於二零二四年五月，本集團就出售(其中包括)其於淮安市場的權益訂立買賣協議。於完成後，本集團已不再擁有淮安市場的權益。出售事項於二零二四年九月五日完成。

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，盤錦市場的收益較二零二三年對應期間增加約19%，乃由於本期間租金收入增加。

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，本集團已於電子商貿平台開發方面持續採取成本控制措施。

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，有效政策及程序已落實，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，從而影響本集團農產品交易市場營運及物業銷售的收益。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團之現金及現金等額總額約244,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約243,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約4,390,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約4,638,000,000港元)及約2,131,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約2,069,000,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團之資產負債比率約43.4%(二零二四年三月三十一日：約49.9%)，即(i)計息銀行及其他借貸總額約1,169,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,315,000,000港元)，扣除現金及現金等額及已抵押銀行存款約244,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約283,000,000港元)後，再除以(ii)股東資金約2,131,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約2,069,000,000港元)之比率。

於二零二四年九月三十日，計息銀行及其他借貸總額約1,169,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,315,000,000港元)與總資產約4,390,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約4,638,000,000港元)之比率約為27%(二零二四年三月三十一日：約28%)。

重大出售事項

出售淮安市場權益

於二零二四年五月二十五日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售一間持有(其中包括)淮安市場物業權益的附屬公司(「目標公司」)之全部股權(「出售事項」)，初步代價約為人民幣28,900,000元(相當於約31,900,000港元)(可予調整)。代價視乎經調整總代價最高額約人民幣71,700,000元進行調整。經過調整後，總代價約為人民幣66,400,000元，本公司就出售事項錄得收益約35,800,000港元。買方亦已根據買賣協議承諾向目標公司提供資金約人民幣140,500,000元(相當於約154,900,000港元)，以供目標公司償還本公司附屬公司擁有的若干公司間貸款。於完成後，本集團已不再擁有淮安市場的權益。出售事項於二零二四年九月五日完成。出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十五日之公佈及本公司日期為二零二四年六月十七日之通函。

中期票據

於二零二四年八月二十三日，本公司宣佈設立1,000,000,000港元中期票據計劃(「計劃」)。

計劃的詳情於本公司日期為二零二四年七月十一日、二零二四年八月十九日、二零二四年八月二十三日的公佈及本公司日期為二零二四年八月一日的通函中披露。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零二四年九月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約32,000,000港元(二零二四年三月三十一日：約167,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備及建築合約之承擔。於二零二四年九月三十日，本集團為其客戶向若干銀行作出擔保約19,600,000港元(二零二四年三月三十一日：約22,800,000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86,000港元(二零二四年三月三十一日：約129,000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。

於二零二四年九月三十日，本集團已抵押賬面值約2,081,000,000港元之若干物業、廠房及設備、自有投資物業及其中賺取的若干租金收入、持作出售物業及已抵押銀行存款(二零二四年三月三十一日：約2,208,000,000港元的抵押資產)，為若干計息銀行借貸作擔保。

於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸分析如下：

	於二零二四年 九月三十日		於二零二四年 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)
金融機構借貸 ^(附註*)	774	5%	935	6%
非金融機構借貸 ^(附註*)	395	10%	380	10%
總計	1,169		1,315	

附註：

* 上表所述乃以港元及人民幣計值，並按固定及浮動利率計息。

於二零二四年九月三十日，本公司金融機構借貸將於二零二四年十月至二零二九年五月(二零二四年三月三十一日：二零二四年四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(二零二四年三月三十一日：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持作出售物業。

投資物業的重大估值方法及審核委員會的審閱

於二零二四年九月三十日，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，具備估值當地物業之估值經驗。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的投資部分進行估值。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。

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。

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

截至二零二四年九月三十日，除本公佈「重大出售事項－出售淮安市場權益」一節所述於二零二四年五月出售淮安市場外，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

於二零二四年九月三十日，本集團於中國五個省份經營十個農產品交易市場。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

於二零二四年九月三十日後及截至本公佈日期，本公司或本集團概無發生任何重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團共聘用933名(二零二四年三月三十一日：1,048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，消費支出更為謹慎，加上中國房地產下行發展令經濟增長放緩。該等情況對本集團主要集中於中國農產品市場之業務營運產生影響。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。

根據二零二四年中央(「中國共產黨」)一號文件，國家治理仍以農業為重點，提出了振興鄉村發展的多項措施，包括：保障國家糧食安全、消除大規模貧困、提高鄉村產業發展、鄉村建設和鄉村治理水平，以及加強中國共產黨對「農業、農村及農民」(「三農」)工作的全面領導。各級農業農村部門和鄉村振興部門正通過深入開展三農工作、確立建設農業強國目標、學習運用「浙江綠色鄉村振興方案」經驗，全面貫徹落實黨的二十大和二十屆二中全會精神，同時堅持以人為本、因地制宜、因時施策、循序漸進、久久為功，集中力量辦好群眾看得見的實事，務求取得實質性進展、達到里程碑目標。

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、出售或贖回上市證券

於二零二四年三月三十一日(「贖回日期」)，本公司已根據日期為二零一四年五月十九日的發售通函(「發售通函」)及日期為二零一四年五月二十六日的發售通函的定價補充所載上市票據條款及條件的條件6(B)(發行人的提早贖回權)(「條件」)，按相等於本金額92.88%的價格(不包括截至及包括贖回日期的應計利息)贖回所有未償還上市票據(即本金額40,000,000港元)。

於贖回所有未償還上市票據後，上市票據於二零二四年四月八日撤銷上市地位。

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。

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C1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C3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、劉經隆先生及尚海龍先生，並由王炳源先生擔任主席。審核委員會已經與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。本公司二零二四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，二零二四年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、梁瑞華先生、黃家傑先生及羅旭瑩女士；而獨立非執行董事為劉經隆先生、王炳源先生及尚海龍先生。