

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**截至二零二五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二零二五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，連同截至二零二四年九月三十日止六個月(「二零二四年對應期間」)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
截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	4	189,435	303,090
銷售成本		<u>(56,159)</u>	<u>(163,122)</u>
毛利		133,276	139,968
其他收入及收益淨額	5	11,250	42,634
一般及行政開支		(75,403)	(83,616)
銷售開支		(4,845)	(13,627)
分佔合營企業損益		<u>(3,237)</u>	<u>—</u>
公平值變動及減值前經營溢利		61,041	85,359
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額		101	(514)
按公平值經損益入賬之金融資產的 公平值虧損淨額		(19)	(376)
自有投資物業之公平值收益／(虧損)淨額		<u>12,926</u>	<u>(8,147)</u>
經營溢利		74,049	76,322
融資成本	7	<u>(39,652)</u>	<u>(47,278)</u>
除稅前溢利	6	34,397	29,044
所得稅開支	8	<u>(15,909)</u>	<u>(3,054)</u>
本期內溢利		<u><u>18,488</u></u>	<u><u>25,990</u></u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
附註		千港元	千港元
本期內溢利		<u>18,488</u>	<u>25,990</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		19,612	(11,110)
本期內出售附屬公司時解除匯兌儲備		<u>13,201</u>	<u>12,940</u>
本期內其他全面收益		<u>32,813</u>	<u>1,830</u>
本期內全面收益總額		<u>51,301</u>	<u>27,820</u>
以下人士應佔本期內溢利：			
母公司擁有人		7,822	10,281
非控股權益		<u>10,666</u>	<u>15,709</u>
總計		<u>18,488</u>	<u>25,990</u>
以下人士應佔本期內全面收益總額：			
母公司擁有人		39,203	12,358
非控股權益		<u>12,098</u>	<u>15,462</u>
總計		<u>51,301</u>	<u>27,820</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>0.08</u>	<u>0.10</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二五年九月三十日

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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	62,107	66,365
使用權資產	9,906	11,107
投資物業	2,632,506	2,595,727
於合營企業的權益	150,941	152,740
應收貸款及利息	8,126	9,755
無形資產	3,941	–
預付款項	8,033	–
遞延稅項資產	4,115	4,089
非流動資產總值	<u>2,879,675</u>	<u>2,839,783</u>
流動資產		
在建物業	35,348	35,017
持作出售之物業	816,338	996,978
貿易應收款項	11 1,044	1,280
預付款項、按金及其他應收款項	161,820	178,101
應收貸款及利息	3,448	1,513
按公平值經損益入賬之金融資產	39	57
現金及銀行結餘	136,068	181,673
流動資產總值	<u>1,154,105</u>	<u>1,394,619</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	12 247,908	300,079
合約負債	61,907	67,115
預收款項	97,565	136,900
計息銀行及其他借貸	297,765	286,156
無抵押票據	25,244	12,958
租賃負債	3,181	2,961
應付所得稅	68,805	73,940
流動負債總額	<u>802,375</u>	<u>880,109</u>
流動資產淨值	<u>351,730</u>	<u>514,510</u>
總資產減流動負債	<u>3,231,405</u>	<u>3,354,293</u>

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 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	733,094	774,184
無抵押票據	90,697	47,720
租賃負債	20,549	21,749
遞延稅項負債	456,065	483,605
非流動負債總額	1,300,405	1,327,258
資產淨值	1,931,000	2,027,035
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	99,531	99,531
儲備	1,570,191	1,530,051
小計	1,669,722	1,629,582
非控股權益	261,278	397,453
權益總值	1,931,000	2,027,035

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。

本集團截至二零二五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，並應與本集團截至二零二五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，與本集團截至二零二五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會計準則(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會計準則除外。

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. 會計政策的變更及披露

本集團已就本期間的未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告會計準則：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告會計準則之性質及影響載述如下：

香港會計準則第21號之修訂本訂明，當缺乏可兌換性時，實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及如何評估其於計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露資料，以使財務報表使用者了解不可兌換貨幣的影響。由於本集團交易的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益								
外部銷售	183,715	201,361	5,720	101,729	-	-	189,435	303,090
業績								
分部業績	102,942	92,702	(983)	(7,748)	-	-	101,959	84,954
其他收入及收益淨額	9,997	42,124	-	-	1,253	510	11,250	42,634
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)								
淨額	101	(519)	-	-	-	5	101	(514)
按公平值經損益入賬之金融資產的公平								
值虧損淨額	-	-	-	-	(19)	(376)	(19)	(376)
未分配企業開支							(39,242)	(50,376)
經營溢利							74,049	76,322
融資成本	(20,846)	(21,191)	-	-	(18,806)	(26,087)	(39,652)	(47,278)
除稅前溢利							34,397	29,044
所得稅開支							(15,909)	(3,054)
本期內溢利							18,488	25,990

分部業績指來自各分部之溢利／虧損，不包括分配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、金融資產減值虧損撥回／減值虧損、中央行政成本及董事薪酬、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。截至二零二五年及二零二四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100% (截至二零二四年九月三十日止六個月：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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
客戶合約收益	90,855	202,652
其他來源之收益		
投資物業經營租賃之租金收入總額	98,580	100,438
總計	189,435	303,090

客戶合約收益資料分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (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	5,720	101,729
經營農產品交易市場分部		
農產品交易市場之佣金收入	40,450	42,253
物業配套服務之收益	44,510	43,903
食品及農副產品銷售之收益	175	14,767
總計	<u>90,855</u>	<u>202,652</u>
地區市場		
中國內地	90,855	188,620
香港	–	14,032
總計	<u>90,855</u>	<u>202,652</u>
收益確認時間		
貨品或服務於某一時間點轉移	5,895	116,496
服務隨時間轉移	84,960	86,156
總計	<u>90,855</u>	<u>202,652</u>

5. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行及其他利息收入	540	945
中國政府補貼(附註)	135	3,857
出售附屬公司之收益	7,144	35,794
其他	3,431	2,038
其他收入及收益總額淨額	11,250	42,634

附註：中國政府補貼指中國當地政府當局就本集團產生的補償及開支授予本集團的各種補貼。該等補貼一般為支持業務作出並酌情授予企業。本集團獲授的政府補貼作為其於中國內地農產品交易市場投資之業務支持。該等補貼概無未達成的條件或或然事件。

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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
物業銷售成本	6,383	99,327
已提供服務成本	49,562	53,164
商品銷售成本	214	10,631
物業、廠房及設備折舊	8,368	8,227
使用權資產折舊	1,304	2,913
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	103	(19)
匯兌差額淨額	3,273	(367)
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
貿易應收款項	(101)	157
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	362
應收貸款及利息	-	(5)
總計	(101)	514
分租投資物業之公平值虧損*	1,966	1,429

* 該項目計入上述「已提供服務成本」。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸之利息	33,953	46,230
無抵押票據之利息	2,575	–
租賃負債之利息	784	1,048
應付購買代價之利息	2,340	–
總計	<u>39,652</u>	<u>47,278</u>

8. 所得稅開支

於本期間及先前期間，並無就香港利得稅計提撥備，乃由於本集團於香港並無產生任何應課稅利潤。其他地方的應課稅利潤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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
即期－中國內地		
期內開支	11,794	11,947
土地增值稅	471	11,052
遞延	<u>3,644</u>	<u>(19,945)</u>
期內稅項開支總額	<u>15,909</u>	<u>3,054</u>

9. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四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

截至二零二五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內已發行普通股數目9,953,067,822股(截至二零二四年九月三十日止六個月：9,953,067,822股)計算。

截至二零二五年及二零二四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列每股基本盈利金額並無攤薄效應，因此未就攤薄對呈列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	
		二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
		千港元	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		<u>7,822</u>	<u>10,281</u>
		股份數目	
		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (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		<u>9,953,067,822</u>	<u>9,953,067,822</u>

11. 貿易應收款項

		二零二五年 九月三十日 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 (經審核)
		千港元	千港元
貿易應收款項		8,002	8,767
減：累計減值		<u>(6,958)</u>	<u>(7,487)</u>
賬面淨值		<u>1,044</u>	<u>1,280</u>

賬齡分析

於報告期末，根據發票日期計算及扣除虧損撥備後之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	869	694
一至三個月	138	355
超過三個月但不超過六個月	23	136
超過六個月	14	95
總計	<u>1,044</u>	<u>1,280</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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
附註：		
貿易應付款項	(a) <u>18,413</u>	<u>23,824</u>
按金及其他應付款項		
應計費用	17,463	13,968
已收按金	60,942	73,104
應付利息	342	741
其他應付稅項	5,870	13,165
其他應付款項	(b) 50,285	62,737
應付同系附屬公司款項	(c) <u>94,593</u>	<u>112,540</u>
小計	<u>229,495</u>	<u>276,255</u>
總計	<u>247,908</u>	<u>300,079</u>

附註：

(a) 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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	204	330
一至三個月	49	3
超過三個月但不超過六個月	273	78
超過六個月但不超過十二個月	2,596	1,939
十二個月以上	15,291	21,474
總計	18,413	23,824

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。

(b) 其他應付款項屬不計息，一般於一年內結清。

(c) 有關金額包括來自同系附屬公司的其他貸款之應付利息12,204,000港元(二零二五年三月三十一日：12,061,000港元)及就收購一間附屬公司而應付一間同系附屬公司之購買代價80,000,000港元(二零二五年三月三十一日：100,000,000港元)及相關利息2,389,000港元(二零二五年三月三十一日：479,000港元)。應付購買代價按年利率5%計息，並須予二零二六年二月二十五日或本集團及同系附屬公司以書面形式協定的有關較後日期或之前悉數償還。

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189,000,000港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月約303,000,000港元減少約114,000,000港元或約38%，此乃由於物業銷售的確認較二零二四年對應期間減少。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及 概約百分比	截至二零二五年九月三十日 止六個月			截至二零二四年九月三十日 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	183	6	189	201	102	303
毛利/ (損)	134	(1)	133	138	2	140
分部業績	103	(1)	102	93	(8)	85
毛利/ (損)佔收益之 百分比	73%	(12%)	70%	69%	2%	46%
分部業績佔收益之 百分比	56%	(17%)	54%	46%	(8%)	28%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約133,000,000港元及約102,000,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：分別約140,000,000港元及約85,000,000港元)，較二零二四年對應期間分別減少約5%及增加約20%。毛利減少主要由於本期間出售附屬公司所致。分部業績增加主要由於二零二四年對應期間自有投資物業之公平值虧損淨額變為本期間的自有投資物業之公平值收益淨額所致。

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75,000,000港元(二零二四年對應期間：約84,000,000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5,000,000港元(二零二四年對應期間：約14,000,000港元)。本期間融資成本約40,000,000港元(二零二四年對應期間：約47,000,000港元)，該減少主要由於本期間償還計息債務所致。

其他收入及收益淨額

截至本期間，本集團錄得其他收入及收益淨額約11,000,000港元(二零二四年對應期間：約43,000,000港元)。減少主要由於本期間出售附屬公司之收益減少所致。

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收益淨額約為13,000,000港元(二零二四年對應期間：虧損淨額約8,000,000港元)。該收益主要由於農副產品交易市場自有投資物業之公平值增加所致。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，按公平值經損益入賬之金融資產的公平值虧損約為19,000港元(二零二四年對應期間：公平值虧損淨額約400,000港元)。

所得稅開支

截至本期間，所得稅開支約16,000,000港元(二零二四年對應期間：約3,000,000港元)。增加主要由於與投資物業的公平值調整有關的遞延稅項開支增加所致。

母公司擁有人應佔本期內溢利

截至本期間，母公司擁有人應佔本期內溢利約8,000,000港元，而二零二四年對應期間溢利則為約10,000,000港元。於本期間，公平值變動及減值前經營溢利約61,000,000港元及經營溢利約74,000,000港元(二零二四年對應期間：分別為約85,000,000港元及約76,000,000港元)。母公司擁有人應佔本期間溢利減少主要由於出售附屬公司之收益下降，被若干因素的綜合效應所抵銷，包括(但不限於)相較於二零二四年對應期間，自有投資物業之公平值收益額有所增加。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

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，鑑於本集團業務模式的性質，該等因素並未嚴重影響本集團表現。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。武漢白沙洲市場於二零二三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。於本期間，黃石市場收益較二零二四年對應期間減少約12%。

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，隨州市場的收益較二零二四年對應期間增加約2%。

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。洛陽市場於二零二三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，洛陽市場的收益較二零二四年對應期間減少約15%，乃由於物業銷售確認減少所致。

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。濮陽市場的收益減少約5%，主要由於本期間物業銷售確認較二零二四年對應期間減少所致。

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。開封市場於二零二三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，由於物業租金收入減少，開封市場的收益較二零二四年對應期間減少約2%。

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141,000平方米。於本期間，玉林市場的收益較二零二四年對應期間減少約93%，乃由於物業銷售確認及農產品交易市場營運所得租金收入減少所致。於二零二五年五月三十日，龍群有限公司(「**龍群**」，本集團的全資附屬公司)已訂立減資協議，以出售本集團於玉林市場(即玉林宏進農副產品批發市場有限公司)一期之權益。於出售事項完成後，本集團僅透過全資附屬公司玉林宏進物流發展有限公司維持營運玉林市場二期。

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，欽州市場的收益較二零二四年對應期間增加約13%，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。徐州市場於二零二三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，徐州市場的收益較二零二四年對應期間減少約1%。

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，盤錦市場的收益較二零二四年對應期間增加約8%，乃由於本期間租金收入增加所致。

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。公司均以恰當的政策追蹤管理硬件及軟件。潛在的網絡風險及網絡安全問題乃管理層關注的重點之一，故本集團已制定政策及程序來規範互聯網的使用、進行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，已實施有效政策及程序，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，繼而影響本集團經營農產品交易市場及物業銷售的收益。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約136,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約182,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約4,034,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,234,000,000港元)及約1,931,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約2,027,000,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團之資產負債比率約52%(二零二五年三月三十一日：約46%)，即(i)計息銀行及其他借貸總額約1,147,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,121,000,000港元)，扣除現金及銀行結餘約136,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約182,000,000港元)後，再除以(ii)股東資金約1,931,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約2,027,000,000港元)之比率。

於二零二五年九月三十日，計息銀行及其他借貸總額約1,147,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約1,121,000,000港元)與總資產約4,034,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約4,234,000,000港元)之比率約為28%(二零二五年三月三十一日：約26%)。

重大出售事項

出售非全資附屬公司股權

於二零二五年五月三十日，龍群(本公司的全資附屬公司)與玉林投資集團有限公司訂立減資協議，內容有關出售龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司(本公司的非全資附屬公司)的股權，總代價為人民幣24,690,000元(相當於約26,580,000港元)。出售事項於二零二五年七月四日完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月三十日之公佈。

售後回租安排

於二零二五年五月二十日，洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為承租人)與濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(中國農產品擁有75%權益的間接附屬公司)(作為承租人)與海爾融資租賃股份有限公司(作為出租人)(i)就涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目的售後回租訂立售後回租協議，售價為人民幣51,000,000元(相當於約55,300,000港元)；及(ii)就涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目的售後回租訂立售後回租協議，售價為人民幣20,400,000元(相當於約22,100,000港元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十日之公佈。

於二零二五年八月十九日，洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(本公司的全資附屬公司)(作為承租人)與江蘇金融租賃股份有限公司(作為出租人)就涉及若干設備，包括高低壓輸電設備、電力變壓器系統設備及低溫大冷庫製冷設備的售後回租訂立租期為30個月的售後回租協議，售價為人民幣20,000,000元(相當於約22,000,000港元)。有關進一步詳情，請參閱宏安集團有限公司日期為二零二五年八月十九日之公佈。

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」)。

於本期間，於二零二五年四月三日及二零二五年七月十八日，本公司發行無抵押固定票息票據(「無抵押票據」)，本金總額分別為38,000,000港元及43,500,000港元，分別將於二零三七年四月三日及二零三七年七月十八日到期。於九月三十日，其賬面價值分別為約26,000,000港元及約28,000,000港元。

於本公佈日期，本公司於計劃項下發行在外的無抵押票據本金總額為172,500,000港元。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零二五年九月三十日，尚未履行之資本合約承擔(已訂約但未撥備)約23,000,000港元(二零二五年三月三十一日：約29,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零二五年九月三十日，本集團為其客戶向若干銀行作出擔保約14,500,000港元(二零二五年三月三十一日：約16,900,000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33,500港元(二零二五年三月三十一日：約29,000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。

於二零二五年九月三十日，本集團已抵押賬面總值約2,205,000,000港元之若干物業、廠房及設備、自有投資物業及其產生的若干租金收入、持作出售物業以及貿易應收款項(二零二五年三月三十一日：已抵押資產總值約1,910,000,000港元)以及本集團若干從事經營農產品交易市場及物業銷售之附屬公司全部權益之股份押記，為若干計息銀行及其他借貸作擔保。

於二零二五年九月三十日，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，以減低人民幣兌換風險。

債務狀況及財務規劃

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸分析如下：

	於二零二五年 九月三十日		於二零二五年 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)
無抵押票據	116	5%	61	5%
金融機構借貸 ^(附註*)	736	6%	765	6%
非金融機構借貸 ^(附註*)	295	10%	295	10%
總計	<u>1,147</u>		<u>1,121</u>	

附註：

* 上表所述借貸乃以港元及人民幣計值，並按固定及浮動利率計息。

於二零二五年九月三十日，本公司發行的無抵押票據將於二零三六年十一月至二零三七年七月(二零二五年三月三十一日：二零三六年十一月至二零三七年二月)到期；本公司金融機構借貸將於二零二五年十月至二零三五年三月期間(二零二五年三月三十一日：二零二五年四月至二零三四年十二月)到期；及本公司非金融機構借貸將於二零二七年五月(二零二五年三月三十一日：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

於二零二五年九月三十日，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，並具備在估值得物業當地之估值經驗。確認估值符合香港測量師學會二零二四年估值準則(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。就物業的空置地方及存貨部分而言，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。對具類似大小、規模、性質、特點及位置的可資比較物業進行分析，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、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年九月三十日，除本公佈「重大出售事項－出售非全資附屬公司股權」一節所述於二零二五年五月出售非全資附屬公司股權外，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

於二零二五年九月三十日，本集團透過合營企業於中國六個省份經營10個農產品交易市場及16個街市。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

於二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團共聘用779名僱員(二零二五年三月三十一日：903名)，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，以及個別資歷及表現釐定。本集團旨在聘用、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每年根據市場狀況及趨勢，以及資歷、經驗、職責及表現進行檢討。本公司已於二零二二年八月二十六日採納購股權計劃，主要目的是獎勵合資格參與者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，消費者支出愈發謹慎，加上中國房地產銷售下跌，致使經濟增長放緩。有關影響對本集團主要集中於中國農產品市場之業務營運帶來衝擊。展望將來，本集團將繼續憑藉其行業競爭優勢、穩固的業務根基、智能化的商業管理系統、強大的資訊科技網絡以及優質客戶服務承諾，擴大全國農產品交易市場網絡。

於二零二五年二月二十三日發佈的中國之二零二五年一號文件聚焦農村發展，特別強調農業現代化及鄉村振興。其概述保障糧食安全、支持畜牧業的財政措施及發展新農業技術的策略。該文件亦指出農村地區數碼化及現代化之重要性。一號文件的重點概述如下：(i) 鄉村振興：該文件旨在推進全面鄉村振興，包括改善基礎設施、支持農村創業及吸引人才回流鄉村；(ii) 糧食安全：維持穩定糧食供應仍為首要任務，並強調可持續及具韌性之農業實踐；及(iii) 農業現代化：該文件鼓勵採用新技術，如基因改造作物及人工智能於農業的應用，以提升生產力及效率。整體而言，二零二五年一號文件體現中國持續推動農業現代化的承諾。

為掌握新興商業機遇，本集團已透過與不同夥伴合作採取各種措施，並運用「輕資產」策略。此外，本集團致力開發電子平台技術，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零售市場及電子商貿。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。

於本期間，香港特別行政區政府及多家機構推動並規範了Web 3技術與穩定幣。管理層視此為本集團資金管理政策中的新投資工具，並開始探索此轉變如何為本集團帶來效益。與此同時，本集團購入了少量加密貨幣作為長期投資。

購買、出售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(包括出售庫存股份)。於二零二五年九月三十日，本公司及其附屬公司並無持有任何庫存股份。

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。

董事會已檢討本公司之企業管治常規，並信納本公司已於整個本期間內採納該等原則並遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》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》」），作為本身之董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，全體董事均確認，彼等於整個本期間內已遵守《標準守則》所載之規定標準。

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財務資料，包括本集團所採用的會計原則及慣例，並討論財務相關事宜。

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。本公司的二零二五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，二零二五年十一月二十四日

於本公佈日期，執行董事為鄧清河先生、梁瑞華先生、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。