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)

截至二零二六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二零二六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，連同截至二零二五年九月三十日止六個月(「**二零二五年對應期間**」)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

截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二六年 （未經審核） 千港元	 二零二五年 （未經審核） 千港元
收益	*4*	**193,368**	189,435
銷售成本		**(52,504)**	(56,159)
毛利		**140,864**	133,276
其他收入及收益淨額	*5*	**4,149**	11,250
一般及行政開支		**(57,014)**	(75,403)
銷售開支		**(2,982)**	(4,845)
分佔合營企業虧損		**(2,628)**	(3,237)
公平值變動及減值前經營溢利		**82,389**	61,041
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額		**(25)**	101
按公平值經損益入賬之金融資產的公平值虧損		**(5)**	(19)
自有投資物業之公平值收益淨額		**2,602**	12,926
經營溢利		**84,961**	74,049
融資成本	*7*	**(45,454)**	(39,652)
除税前溢利	*6*	**39,507**	34,397
所得税開支	*8*	**(23,162)**	(15,909)
本期內溢利		**16,345**	18,488

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二六年 （未經審核） 千港元	 二零二五年 （未經審核） 千港元
本期內溢利		**16,345**	18,488
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兑差額		**72,483**	19,612
本期內出售一間附屬公司時解除匯兑儲備		**(111)**	13,201
本期內其他全面收益		**72,372**	32,813
本期內全面收益總額		**88,717**	51,301
以下人士應佔本期內溢利：			
母公司擁有人		**9,558**	7,822
非控股權益		**6,787**	10,666
總計		**16,345**	18,488
以下人士應佔本期內全面收益總額：			
母公司擁有人		**76,423**	39,203
非控股權益		**12,294**	12,098
總計		**88,717**	51,301
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
－基本及攤薄*(港仙)*	*10*	**0.10**	0.08

簡明綜合財務狀況表

二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）** 千港元	二零二六年三月三十一日（經審核） 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**56,997**	58,701
使用權資產		**2,283**	2,407
投資物業		**3,150,047**	3,064,726
於合營企業的權益		**150,614**	149,168
應收貸款及利息		**6,137**	5,980
遞延稅項資產		**1,424**	1,406
非流動資產總值		**3,367,502**	3,282,388
流動資產			
在建物業		**37,609**	36,603
持作出售之物業		**551,578**	535,435
貿易應收款項	*11*	**678**	986
預付款項、按金及其他應收款項		**174,625**	176,971
應收貸款及利息		**1,249**	1,028
按公平值經損益入賬之金融資產		**29**	35
現金及銀行結餘		**314,129**	446,897
流動資產總值		**1,079,897**	1,197,955
流動負債			
貿易及其他應付款項	*12*	**204,798**	218,405
合約負債		**64,615**	62,829
預收款項		**181,178**	217,994
計息銀行及其他借貸		**651,330**	333,161
無抵押票據		**12,262**	25,244
租賃負債		**326**	304
應付所得稅		**76,172**	70,399
流動負債總額		**1,190,681**	928,336
流動資產淨值／(流動負債淨額)		**(110,784)**	269,619
總資產減流動負債		**3,256,718**	3,552,007

	二零二六年 九月三十日 (未經審核) *千港元*	二零二六年 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	**525,677**	949,526
無抵押票據	**126,217**	106,877
租賃負債	**2,614**	2,916
遞延稅項負債	**506,613**	485,333
非流動負債總額	**1,161,121**	1,544,652
資產淨值	**2,095,597**	2,007,355
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	**99,531**	99,531
儲備	**1,727,832**	1,650,681
小計	**1,827,363**	1,750,212
非控股權益	**268,234**	257,143
權益總值	**2,095,597**	2,007,355

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。

本集團截至二零二六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，並應與本集團截至二零二六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，與編製本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用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，除另有說明者外，所有金額均四捨五入至最接近之千位數。

持續經營基準

於二零二六年九月三十日，本集團的流動負債超出其流動資產110,784,000港元。於編製中期簡明綜合財務報表時，本公司董事(「**董事**」)已審慎考慮本集團的未來流動資金。董事已採用持續經營基準編製中期簡明綜合財務報表，並已實施以下措施以改善本集團的營運資金、流動資金及現金流量狀況。

(1) 其他外部融資來源

於二零二六年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸(包括根據售後回租安排作出的借貸)未償還總額為1,177,007,000港元。上述1,177,007,000港元的款項中，728,031,000港元(包括銀行及其他借貸的本金付款及其相關利息)須於二零二七年九月三十日前償還。本集團正與部分該等貸款人磋商，爭取續期或延長該等未償還款項。

於二零二四年八月二十三日，本集團設立1,000,000,000港元之中期票據計劃(「**二零二五年票據計劃**」)。此計劃發行的票據為非上市及以港元計值。於二零二六年九月三十日，本公司已發行六批非上市票據，本金總額為233,500,000港元。

於報告期末後，本公司已發行第七批票據，而本集團已訂立一項新售後回租安排以籌集新融資，於二零二六年十月的所得款項淨額合共為38,830,000港元。

(2) 所需融資

本集團將與其貸款人磋商，以取得所需融資，滿足本集團於不久將來的營運資金及財務需求。

董事認為，本集團憑藉可用財務來源獲得妥善管理流動資金。本公司董事認為，本集團將有足夠資金可供其於報告期末起計一年內，在負債、承擔及資金需求到期時予以償付。因此，未經審核中期簡明綜合財務資料已按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整，將資產價值重列至其可收回金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括本集團未能持續經營所導致的任何調整。

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準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	*金融工具分類及計量的修訂本*
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	*涉及依賴自然能源生產電力的合約*
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響闡述如下：

(a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本*金融工具的分類及計量之修訂*澄清當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，金融資產予以終止確認；而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂本闡明終止確認金融資產或金融負債之日期，並引入一項會計政策選擇，在符合特定條件之情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算之金融負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵之金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂釐清具有無追索權特徵之金融資產及合約掛鈎工具之分類規定。該等修訂亦包括指定按公平值計入其他全面收益之權益工具投資及具有或然特徵之金融工具之額外披露。

於首次應用該等修訂前，本集團於向債權人發出支票時終止確認以支票結算的貿易應付款項。應用該等修訂後，以支票結算的貿易及其他應付款項於結算日(即支票獲銀行兑現之日)終止確認。會計政策的變動並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成重大影響。該會計政策的變動將反映於本集團截至二零二七年三月三十一日止年度的綜合財務報表。

(b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中指定的被對沖項目的規定。該等修訂本亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，故該等修訂並無對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

(c) *香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷*載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂本。該等修訂包括為提高相關香港財務報告準則會計準則的一致性而作出的澄清、簡化、更正或變更。該等修訂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

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	(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	**193,368**	183,715	**–**	5,720	**–**	–	**193,368**	189,435
業績								
分部業績	**112,359**	102,942	**–**	(983)	**–**	–	**112,359**	101,959
其他收入及收益淨額	**3,422**	9,997	**–**	–	**727**	1,253	**4,149**	11,250
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	**(25)**	101	**–**	–	**–**	–	**(25)**	101
按公平值經損益入賬之金融資產的公平值虧損	**–**	–	**–**	–	**(5)**	(19)	**(5)**	(19)
未分配企業開支							**(31,517)**	(39,242)
經營溢利							**84,961**	74,049
融資成本	**(20,759)**	(20,846)	**–**	–	**(24,695)**	(18,806)	**(45,454)**	(39,652)
除稅前溢利							**39,507**	34,397
所得稅開支							**(23,162)**	(15,909)
本期內溢利							**16,345**	18,488

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╱減值虧損淨額、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。截至二零二六年及二零二五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%(截至二零二五年九月三十日止六個月：100%)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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
客戶合約收益	**89,969**	90,855
其他來源之收益		
投資物業經營租賃之租金收入總額	**103,399**	98,580
總計	**193,368**	189,435

客戶合約收益資料分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	*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
經營農產品交易市場分部		
農產品交易市場之佣金收入	**43,122**	40,450
物業配套服務之收益	**39,731**	44,510
食品及農副產品銷售之收益	**7,116**	175
總計	**89,969**	90,855
地區市場		
中國內地	**89,969**	90,855
收益確認時間		
貨品或服務於某一時間點轉移	**7,116**	5,895
服務隨時間轉移	**82,853**	84,960
總計	**89,969**	90,855

5. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
銀行及其他利息收入	**602**	540
中國政府補貼*(附註)*	**461**	135
出售一間附屬公司之收益	**1,759**	7,144
其他	**1,327**	3,431
其他收入及收益總額淨額	**4,149**	11,250

*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. 除税前溢利

本集團之除税前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
物業銷售成本	**–**	6,383
已提供服務成本	**47,118**	49,562
商品銷售成本	**5,386**	214
物業、廠房及設備折舊	**6,905**	8,368
使用權資產折舊	**168**	1,304
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	**180**	103
匯兑差額淨額	**751**	3,273
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
貿易應收款項	**25**	(101)
分租投資物業之公平值虧損*	**–**	1,966

* 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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
銀行及其他借貸之利息	**40,635**	33,953
無抵押票據之利息	**3,575**	2,575
租賃負債之利息	**134**	784
應付購買代價之利息	**1,110**	2,340
總計	**45,454**	39,652

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*
即期—中國內地		
期內開支	**15,186**	11,794
土地增值稅	**–**	471
遞延	**7,976**	3,644
期內稅項開支總額	**23,162**	15,909

9. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二五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

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加權平均數9,953,067,822股(截至二零二五年九月三十日止六個月：9,953,067,822股)計算。

截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月，由於尚未行使購股權之影響對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(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	**9,558**	7,822

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(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

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	*千港元*
貿易應收款項總額	**8,035**	8,137
減：累計減值	**(7,357)**	(7,151)
賬面淨值	**678**	986

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：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	千港元	*千港元*
一個月內	**472**	601
一至三個月	**171**	103
超過三個月但不超過六個月	**30**	268
超過六個月	**5**	14
總計	**678**	986

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

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）** ***千港元***	二零二六年三月三十一日（經審核） *千港元*
貿易應付款項	*(a)*	**16,934**	16,880
按金及其他應付款項			
應計費用		**19,908**	12,562
已收按金		**64,986**	66,771
應付利息		**1,657**	1,336
其他應付稅項		**6,603**	5,863
其他應付款項	*(b)*	**51,610**	57,379
應付同系附屬公司款項	*(c)*	**43,100**	57,614
小計		**187,864**	201,525
總計		**204,798**	218,405

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：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	千港元	*千港元*
一個月內	**242**	152
一至三個月	**464**	107
超過三個月但不超過六個月	**187**	83
超過六個月但不超過十二個月	**194**	2,984
十二個月以上	**15,847**	13,554
總計	**16,934**	16,880

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(二零二六年三月三十一日：7,374,000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30,000,000港元(二零二六年三月三十一日：50,000,000港元)及相關利息896,000港元(二零二六年三月三十一日：240,000港元)。應付購買代價按年利率5%計息，並須於二零二七年二月二十五日或之前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悉數償還。

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193,000,000港元，較截至二零二五年九月三十日止六個月約189,000,000港元增加約4,000,000港元或約2%，主要由於經營農產品交易市場的收益增加，惟部分被物業銷售的確認較二零二五年對應期間減少所抵銷。本集團之主要財務表現概述如下：

	截至二零二六年九月三十日止六個月			截至二零二五年九月三十日止六個月		
百萬港元及概約百分比	**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	**193**	**0**	**193**	183	6	189
毛利╱(損)	**141**	**0**	**141**	134	(1)	133
分部業績	**112**	**0**	**112**	103	(1)	102
毛利╱(損)佔收益之百分比	**73%**	**不適用**	**73%**	73%	(12%)	70%
分部業績佔收益之百分比	**58%**	**不適用**	**58%**	56%	(17%)	54%

於本期間，本集團錄得毛利及分部業績分別約141,000,000港元及約112,000,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：分別約133,000,000港元及約102,000,000港元)，較二零二五年對應期間分別增加約6%及增加約10%。毛利增加主要由於本期間武漢白沙洲農副產品交易市場(「**武漢白沙洲市場**」)收益改善所致。分部業績增加主要由於本期間毛利增加以及一般及行政開支減少所致。

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57,000,000港元(二零二五年對應期間：約75,000,000港元)。減少乃主要由於本期間法律及專業費用以及人員開支減少所致。於本期間，銷售開支約3,000,000港元(二零二五年對應期間：約5,000,000港元)。本期間融資成本約45,000,000港元(二零二五年對應期間：約40,000,000港元)，該增加主要由於本期間計息債務增加所致。

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4,000,000港元(二零二五年對應期間：約11,000,000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淨額

自有投資物業之公平值收益淨額約為3,000,000港元(二零二五年對應期間：約13,000,000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

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5,000港元(二零二五年對應期間：公平值虧損約19,000港元)。

所得稅開支

截至本期間，所得稅開支約23,000,000港元(二零二五年對應期間：約16,000,000港元)。所得稅開支主要包括應課稅利潤的即期稅項及就投資物業公平值調整產生之遞延稅項開支。

母公司擁有人應佔本期間溢利

母公司擁有人應佔本期間溢利約10,000,000港元，而二零二五年對應期間溢利則約為8,000,000港元。於本期間，公平值變動及減值前經營溢利約為82,000,000港元及經營溢利約為85,000,000港元(二零二五年對應期間：分別為約61,000,000港元及約74,000,000港元)。母公司擁有人應佔本期間溢利增加主要由於相較於二零二五年對應期間，毛利增加以及一般及行政開支減少所致。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二五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

武漢白沙洲市場乃中國最大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。於本期間，武漢白沙洲市場的收益較二零二五年對應期間增加約10%。

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中國黃石市成立的合營項目，經營面積約23,000平方米。由於業務合作夥伴的法律糾紛影響市場業務表現，黃石市場收益較二零二五年對應期間減少約78%。於二零二六年七月三十一日，本集團出售其全部股權，並終止該合營項目。

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，隨州市場的收益較二零二五年對應期間增加約7%。

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，洛陽市場的收益較二零二五年對應期間增加約5%。

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9%，主要由於本期間物業銷售確認較二零二五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。於本期間，由於物業租金收入增加，開封市場的收益較二零二五年對應期間增加約11%。

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,本集團僅透過其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。於本期間,玉林市場二期的收益較二零二五年對應期間減少約55%,乃由於物業銷售確認減少所致。

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,欽州市場的收益較二零二五年對應期間增加約7%,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。於本期間,徐州市場的收益較二零二五年對應期間增加約6%。

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。盤錦市場的收益較二零二五年對應期間增加約18%,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,本集團已採用電子平台管理農產品交易市場的效率。與此同時,該電子平台已逐步轉型為一套便於用戶使用的系統,並針對不同用戶的各項新需求進行調整。

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

於二零二六年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘總額約314,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約447,000,000港元)，而總資產及資產淨值分別約4,447,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約4,480,000,000港元)及約2,096,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約2,007,000,000港元)。於二零二六年九月三十日，本集團之資產負債比率約48%(二零二六年三月三十一日：約48%)，即(i)計息銀行及其他借貸以及無抵押票據總額約1,315,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約1,415,000,000港元)，扣除現金及銀行結餘約314,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約447,000,000港元)後，再除以(ii)股東資金約2,096,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約2,007,000,000港元)之比率。

於二零二六年九月三十日，計息銀行及其他借貸以及無抵押票據總額約1,315,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約1,415,000,000港元)與總資產約4,447,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約4,480,000,000港元)之比率約為30%(二零二六年三月三十一日：約32%)。

須予公佈交易

售後回租安排

於二零二六年七月二十四日，欽州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)與開封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)與海爾融資租賃股份有限公司(作為出租人)就涉及大棚及若干設備的開封市及欽州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64,000,000元(相當於約73,800,000港元)。有關進一步詳情，請參閱本公司及宏安集團有限公司日期為二零二六年七月二十四日之聯合公佈。

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，於二零二六年七月三日，本公司發行無抵押固定票息票據(「**無抵押票據**」)，本金總額為22,000,000港元，將於二零三八年七月三日到期。

於本期間後，於二零二六年十月二十六日，本公司發行無抵押票據，本金總額為20,000,000港元，將於二零三八年十月二十六日到期。

於二零二六年九月三十日及本公佈日期，本公司於計劃項下發行在外的無抵押票據本金總額分別為233,500,000港元及253,500,000港元，而其賬面價值分別約為138,500,000港元及約152,800,000港元。

資本承擔、抵押及或然負債

於二零二六年九月三十日，尚未履行之資本合約承擔(已訂約但未撥備)約26,000,000港元(二零二六年三月三十一日：約27,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零二六年九月三十日，本集團為其客戶向若干銀行作出擔保約11,400,000港元(二零二六年三月三十一日：約12,700,000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3,000港元(二零二六年三月三十一日：約23,000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。

於二零二六年九月三十日，本集團已抵押賬面總值約2,320,000,000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(二零二六年三月三十一日：已抵押資產總值約2,551,000,000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。

於二零二六年九月三十日，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，由於人民幣兑港元匯率波動，本集團不時考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣兑換風險。

債務狀況及財務規劃

於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸分析如下：

	於二零二六年九月三十日		於二零二六年三月三十一日	
	賬面值	**概約實際利率**	賬面值	概約實際利率
	百萬港元	***(每年)***	*百萬港元*	*(每年)*
無抵押票據	**138**	**5%**	132	5%
金融機構借貸*(附註*)*	**882**	**6%**	988	6%
非金融機構借貸*(附註*)*	**295**	**10%**	295	10%
總計	**1,315**		1,415	

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。

於二零二六年九月三十日，本公司發行的無抵押票據將於二零三六年十一月至二零三八年七月(二零二六年三月三十一日：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二零二六年十月至二零三四年十二月期間(二零二六年三月三十一日：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(二零二六年三月三十一日：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

於二零二六年九月三十日，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及英國皇家特許測量師學會成員，並具備在估值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

除上文所披露者外，於本期間，概無持有重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。於二零二六年九月三十日，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、聯營公司及合營企業的具體計劃。

有關我們行業及業務營運的風險因素

於二零二六年九月三十日，本集團於中國六個省份經營9個農產品交易市場及透過合營企業經營11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) 人民幣兑港元匯率波動，其影響本集團財務報告中由人民幣匯兑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) 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

售後回租安排

於二零二六年十月十二日,開封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)就若干設備的售後回租訂立租期為24個月的售後回租協議,售價為人民幣20,000,000元(相當於約23,400,000港元)。有關進一步詳情,請參閱宏安集團有限公司日期為二零二六年十月十二日之公佈。

中期票據

於本期間後，於二零二六年十月二十六日，本公司發行無抵押票據，本金總額為20,000,000港元，將於二零三八年十月二十六日到期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年十月二十六日的公佈。

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253,500,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零二六年九月三十日，本集團共聘用673名僱員(二零二六年三月三十一日：711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

展望未來，預期中國的營商環境仍充滿挑戰，國內需求低迷，加上房地產行業持續調整，均打擊市場信心。儘管有改善跡象，復甦仍不均衡。因此，本集團將採取審慎方針，專注於其核心農產品交易市場業務、營運效率及財務靈活性。

中國對糧食安全、農業現代化及全面鄉村振興的承諾，提供有利的長期政策背景。於二零二六年二月三日發佈的二零二六年中央一號文件，強調農業生產能力及效率、「菜籃子」產品供應、農業科學技術，以及產銷協調。該等優先事項為本集團評估提升市場效率及服務質素的機遇提供相關框架。

憑藉其市場網絡及營運經驗，本集團將優先提升現有市場的競爭力及創收能力。本集團將專注於挽留及招攬租戶、優化租戶及產品組合，以及加強市場管理及配套服務。其市場與業務夥伴之間的更緊密合作將支持交易活動以及經常性租金、佣金及服務收入。

本集團將選擇性地評估商機，偏好輕資產安排，包括管理合約及與合適夥伴合作。擬議投資將按需求、預期回報、資本要求及本集團的財務狀況進行評估。就持作出售物業而言，靈活的銷售及營銷策略將在顧及當地市況下，平衡現金收回與可實現回報。

本集團將對其電子交易平台及管理資訊系統進行具成本效益的改進，以提升交易效率、營運監控及客戶服務。開支將繼續受嚴謹的成本控制及實際效益評估所規限，並對網絡安全及數據保護作出適當關注。

財務紀律將繼續為優先事項。本集團將監察營運現金流量、應收款項收回、資本開支及債務到期情況，同時檢討資金安排及融資成本。本集團亦將在考慮到流動資金需求及外匯風險敞口的情況下，評估優化資產運用及資金結構的機遇。

本集團將因應市場不明朗因素定期檢討其策略及資源分配。透過專注核心業務、選擇性發展及審慎財務管理，本集團將致力增強營運韌性，並為本公司及股東整體創造可持續的長遠價值。

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)。於二零二六年九月三十日，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應用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.cap149.com)刊發。本公司的二零二六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，二零二六年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事鄧清河先生、梁瑞華先生及黃家傑先生；非執行董事羅旭瑩女士；以及獨立非執行董事劉經隆先生、王炳源先生及尚海龍先生。