

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

### 中國農產品交易所有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

#### 截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績公佈

##### 年度財務摘要

百萬港元	二零二四財年	二零二三財年	變動
收益	<b>579.1</b>	596.4	(2.9)%
毛利	<b>343.3</b>	330.8	3.8%
淨溢利	<b>26.9</b>	18.5	45.4%
母公司擁有人應佔溢利	<b>7.4</b>	6.8	8.8%
	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日	
資產淨值	<b>2,068.7</b>	2,127.4	(2.8)%
現金及現金等同項目及已抵押銀行 存款	<b>283.0</b>	341.0	(17.0)%
資產負債比率	<b>49.9%</b>	49.9%	—

## 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(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	4	579,132	596,400
銷售成本		<u>(235,840)</u>	<u>(265,635)</u>
毛利		343,292	330,765
其他收入及收益	5	119,261	24,918
一般及行政開支		(160,745)	(163,702)
銷售開支		(36,373)	(47,053)
提早贖回無抵押票據之收益		<u>14,106</u>	<u>15,556</u>
公平值變動及減值前經營溢利		279,541	160,484
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額		628	(2,936)
持作出售物業之撇減		(2,919)	(6,400)
按公平值經損益入賬之金融資產的 公平值收益／(虧損)淨額		120	(148)
自有投資物業之公平值虧損淨額		<u>(82,678)</u>	<u>(4,651)</u>
經營溢利		194,692	146,349
融資成本	7	<u>(111,575)</u>	<u>(118,446)</u>
除稅前溢利	6	83,117	27,903
所得稅開支	8	<u>(56,241)</u>	<u>(9,402)</u>
本年度溢利		<u>26,876</u>	<u>18,501</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度溢利		26,876	18,501
其他全面虧損			
於隨後期間可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淨額		<u>(83,953)</u>	<u>(242,568)</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(57,077)</u></u>	<u><u>(224,067)</u></u>
以下人士應佔本年度溢利：			
母公司擁有人		7,353	6,836
非控股權益		<u>19,523</u>	<u>11,665</u>
		<u><u>26,876</u></u>	<u><u>18,501</u></u>
以下人士應佔本年度全面收益／(虧損)總額：			
母公司擁有人		(66,353)	(206,327)
非控股權益		<u>9,276</u>	<u>(17,740)</u>
		<u><u>(57,077)</u></u>	<u><u>(224,067)</u></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><u>0.07</u></u>	<u><u>0.07</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		61,988	57,853
使用權資產		18,270	24,555
投資物業		2,809,556	2,933,376
應收貸款及利息		8,021	17,209
預付款項		6,787	—
遞延稅項資產		5,320	—
非流動資產總額		<u>2,909,942</u>	<u>3,032,993</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		65,531	136,001
持作出售之物業		1,173,590	1,187,708
貿易應收款項	11	2,055	1,964
預付款項、按金及其他應收款項		183,806	205,351
應收貸款及利息		19,621	9,870
按公平值經損益入賬之金融資產		475	355
已抵押銀行存款		39,611	28,517
現金及現金等額		243,435	312,434
流動資產總值		<u>1,728,124</u>	<u>1,882,200</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	255,504	386,641
合約負債		158,693	166,096
預收款項		192,143	200,089
計息銀行及其他借貸		362,624	229,173
租賃負債		6,064	6,436
應付土地增值稅		31,304	30,864
應付所得稅		76,222	51,384
流動負債總額		<u>1,082,554</u>	<u>1,070,683</u>
流動資產淨額		<u>645,570</u>	<u>811,517</u>
總資產減流動負債		<u>3,555,512</u>	<u>3,844,510</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>		
無抵押票據	—	124,146
計息銀行及其他借貸	<b>951,889</b>	1,048,555
租賃負債	<b>26,805</b>	23,198
遞延稅項負債	<b>508,074</b>	521,199
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	<b>1,486,768</b>	1,717,098
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	<b>2,068,744</b>	<b>2,127,412</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	<b>99,531</b>	99,531
儲備	<b>1,575,980</b>	1,638,495
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,675,511</b>	1,738,026
非控股權益	<b>393,233</b>	389,386
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總值</b>	<b>2,068,744</b>	<b>2,127,412</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務資料附註

### 1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「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(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及按公平值經損益入賬之金融資產按公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。

財務報表以港元(「港元」)列示，除另有說明者外，所有金額均約整至最接近之千位數。

### 2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表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1號之修訂本	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)(提早採納)
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)(提早採納)
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

該等新訂及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號之修訂本作出重大性判斷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。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂本對本集團的財務報表內任何項目的計量、確認或呈列概無任何影響。

- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲償還負債權利的意義及於報告期末必須存在延遲權利。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排所產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。

本集團已自二零二三年四月一日起提早採納二零二零修訂本及二零二二年修訂本，而根據該等修訂本的過渡條文，本集團已追溯採納該等修訂本。該等修訂本對本集團財務報表概無任何影響。

- (c) 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。由於本集團的方式及政策與修訂本一致，該等修訂本對本集團財務報表概無任何影響。
- (d) 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。

應用該等修訂本後，本集團已個別釐定使用權資產及租賃負債的暫時差額，已於年報所披露的對賬反映。然而，由於相關遞延稅項結餘根據香港會計政策第12號合資格用於抵銷，該等修訂本對綜合財務狀況表所呈列的整體遞延稅項結餘概無任何重大影響。

- (e) 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，以協助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，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即期稅項，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支柱二所得稅風險的已知或可合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團不屬於支柱二範本規則的範圍，因此該等修訂本對本集團概無任何影響。

### 3 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分部，從事管理及投資中國內地的農產品交易市場及香港生鮮食品商店及(ii)物業銷售分部，從事物業發展。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。透過將自有投資物業公平值的淨虧損及持作出售物業之撇減計入分部業績，本集團已重列若干分部資料比較資料，以符合本年度的列報方式。

#### 分部收益及業績

本集團於兩個年度按呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	經營農產品		物業銷售		未分配		綜合	
	交易市場							
	二零二四 年 千港元	二零二三 年 千港元	二零二四 年 千港元	二零二三 年 千港元	二零二四 年 千港元	二零二三 年 千港元	二零二四 年 千港元	二零二三 年 千港元
<b>收益</b>								
外部銷售	<u>404,801</u>	<u>427,380</u>	<u>174,331</u>	<u>169,020</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>579,132</u>	<u>596,400</u>
<b>業績</b>								
分部業績	<u>104,810</u>	<u>161,998</u>	<u>33,899</u>	<u>27,123</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138,709</u>	189,121
其他收入及收益	113,442	15,744	—	—	5,819	9,174	119,261	24,918
金融資產減值虧損撥回/(減值虧損)淨額	1,190	(1,513)	—	—	(562)	(1,423)	628	(2,936)
按公平值經損益入賬之金融資產的公平值收益/(虧損)淨額	—	—	—	—	120	(148)	120	(148)
未分配企業開支					(64,026)	(64,606)	<u>(64,026)</u>	<u>(64,606)</u>
經營溢利							<u>194,692</u>	146,349
融資成本	(44,206)	(45,396)	—	—	(67,369)	(73,050)	<u>(111,575)</u>	<u>(118,446)</u>
除稅前溢利							<u>83,117</u>	27,903
所得稅開支							<u>(56,241)</u>	<u>(9,402)</u>
本年度溢利							<u>26,876</u>	<u>18,501</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、金融資產減值虧損或其撥回淨額、按公平值經損益入賬之金融資產的公平值收益/(虧損)淨額、總公司及企業收入及開支、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。



#### 4. 收益

收益分析如下：

	千港元	千港元
<b>客戶合約收益：</b>		
物業配套服務之收益	87,062	97,576
經營農產品交易市場之佣金收入	83,688	94,915
物業銷售之收益	174,331	169,020
食品及農副產品銷售	30,594	14,715
	<u>375,675</u>	<u>376,226</u>
<b>其他來源之收益：</b>		
投資物業經營租賃之租金收入總額	203,457	220,174
	<u>579,132</u>	<u>596,400</u>

#### 5 其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他利息收入	2,808	5,946
中國政府補貼(附註(i))	4,618	8,975
租賃修訂收益	—	2,112
撥回長賬齡應付款項(附註(ii))	101,840	—
其他	9,995	7,885
	<u>119,261</u>	<u>24,918</u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 本公司董事認為，經考慮本集團法律顧問的法律意見，所有相關長期應付款項的索償時限已於本年度到期，因此，本集團需要清償相關長期應付款項的可能性極微。因此，相關長期應付款項已於本年度全額撥回。

## 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售成本	127,359	124,310
已提供服務成本	97,717	130,210
商品銷售成本	10,764	11,115
核數師酬金	2,200	2,260
物業、廠房及設備折舊	15,598	14,227
使用權資產折舊	5,827	4,264
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)淨額	134	(539)
短期租賃相關支出	487	394
僱員福利開支(包括董事薪金)：		
工資、薪金及其他福利	78,991	62,135
以權益結算之購股權開支	3,838	4,647
退休金計劃供款*	3,957	4,105
	<u>86,786</u>	<u>70,887</u>
匯兌差額，淨額	(313)	1,886
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
貿易應收款項	(855)	993
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	(187)	(460)
應收貸款及利息	414	2,403
	<u>(628)</u>	<u>2,936</u>
租金收入總額	203,457	220,174
減：直接支出	(25,969)	(27,860)
	<u>177,488</u>	<u>192,314</u>
分租投資物業之公平值收益**	<u>(15,183)</u>	<u>—</u>

\* 並無遭沒收供款可供本集團以僱主身份用於扣減現有供款水平。

\*\* 該項目計入綜合損益及其他全面收益表內的「銷售成本」。

## 7 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借貸之利息	100,262	95,735
無抵押票據之利息	9,210	20,995
租賃負債之利息	2,103	1,716
	<u>111,575</u>	<u>118,446</u>

## 8 所得稅開支

香港利得稅乃根據本年度在香港產生的估計應課稅利潤按16.5%(二零二三年：16.5%)的稅率計提。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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期 — 香港		
年內開支	505	220
即期 — 中國內地		
年內開支	47,575	27,015
土地增值稅	13,456	—
過往年度超額撥備	—	(16,668)
遞延	<u>(5,295)</u>	<u>(1,165)</u>
年內稅項開支總額	<u>56,241</u>	<u>9,402</u>

## 9. 股息

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之任何股息。

## 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擁有人應佔本年度溢利及本年度已發行普通股加權平均數9,953,067,822(二零二三年：9,953,067,822)計算。

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，由於尚未行使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。

## 11 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	9,560	10,548
減值	<u>(7,505)</u>	<u>(8,584)</u>
賬面淨值	<u><u>2,055</u></u>	<u><u>1,964</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信譽後，應客戶的要求延長信貸期。

本集團的信貸風險集中於若干個人客戶。於報告期，五大應收款項結餘佔貿易應收款項約79.2%（二零二三年：約83.5%），最大貿易應收款項結餘佔本集團貿易應收款項總額約66.0%（二零二三年：約64.1%）。本集團與具良好信貸記錄的对手方交易，以盡量降低信貸風險。大部分貿易應收款項均未逾期或減值，亦無逾期付款記錄。

### 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	1,199	1,335
一至三個月	726	313
超過三個月但不超過六個月	77	51
六個月以上	<u>53</u>	<u>265</u>
	<u><u>2,055</u></u>	<u><u>1,964</u></u>

## 12 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	<u>45,348</u>	<u>41,608</u>
按金及其他應付款項		
應計費用	21,174	28,240
已收按金	87,853	86,809
應付利息	16,241	17,488
其他應付稅項	16,006	15,926
其他應付款項	<u>68,882</u>	<u>196,570</u>
小計	<u>210,156</u>	<u>345,033</u>
總計	<u><u>255,504</u></u>	<u><u>386,641</u></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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月內	14,867	5,854
一至三個月	105	1,346
超過三個月但不超過六個月	214	149
超過六個月但不超過十二個月	8,270	1,564
十二個月以上	<u>21,892</u>	<u>32,695</u>
	<u><u>45,348</u></u>	<u><u>41,608</u></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。

其他應付款項屬不計息，一般於一年內結清。

## 13. 報告期後事項

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要約通函（「要約通函」）所載的無抵押票據條款及條件（「條件」）第6(B)條（發行人的提早贖回權）及日期為二零一四年五月二十六日的要約通函定價補充文件，贖回所有未償還無抵押票據（即本金金額40,000,000港元），價格相當於本金金額92.88%，不包括直至贖回日期（包括該日）的應計利息。贖回所有未償還無抵押票據後，無抵押票據已於二零二四年四月八日撤銷上市地位。

於二零二四年五月二十五日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售一間持有(其中包括)淮安宏進農副產品交易市場的附屬公司(「目標公司」)的全部股權(「出售事項」)，初始代價約為人民幣28,900,000元(相當於31,900,000港元)(可予調整)。根據買賣協議，買方亦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)，以供目標公司償還結欠本公司附屬公司的若干公司間貸款。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月二十五日的公佈及本公司日期為二零二四年六月十七日的通函。

#### 14. 比較資料

為符合本年度的列報方式，已重新分類及重新呈列若干比較數字，主要包括重新分類主要報表的若干項目並呈列財務資料若干附註。

## 管理層討論及分析

### 財務業績概要

#### 收益、毛利及分部業績

截至二零二四年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約579,000,000港元，較上個財政年度截至二零二三年三月三十一日止年度減少約17,000,000港元。本集團之主要財務表現概述如下：

百萬港元及 概約百分比	截至二零二四年三月三十一日止年度			截至二零二三年三月三十一日止年度		
	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	405	174	579	427	169	596
毛利	296	47	343	287	44	331
分部業績	105	34	139	162	27	189
毛利佔收益之百分比	73%	27%	59%	67%	26%	56%
分部業績佔收益之 百分比	26%	20%	24%	38%	16%	32%

本集團於本年度錄得收益約579,000,000港元，較上個財政年度約596,000,000港元減少約3%，主要由於本年度經營農產品交易市場收取的租金收入減少。本集團於本年度錄得毛利約343,000,000港元(二零二三年：約331,000,000港元)，較上個財政年度增加約4%。本集團於本年度錄得分部業績約139,000,000港元(二零二三年：約189,000,000港元)。分部業績減少主要由於本年度經營農產品交易市場收取的租金收入減少所致。

#### 其他收入及收益

本集團於本年度錄得其他收入及收益約119,000,000港元(二零二三年：約25,000,000港元)，增加主要由於本年度撥回長賬齡應付款項所致。

## 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

本年度一般及行政開支約161,000,000港元(二零二三年：約164,000,000港元)。減少乃主要由於本年度業務成本及其他減少所致。本年度銷售開支約36,000,000港元(二零二三年：約47,000,000港元)。銷售開支減少主要由於本年度經營農產品交易市場以及相關推廣活動減少所致。本年度融資成本約112,000,000港元(二零二三年：約118,000,000港元)，該減少主要由於本年度無抵押票據之融資成本減少所致。

## 金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額

本集團於本年度錄得金融資產減值虧損撥回淨額約1,000,000港元(二零二三年：金融資產減值虧損淨額約3,000,000港元)。

## 自有投資物業公平值虧損淨額及持作出售物業之撇減

於本年度，自有投資物業公平值虧損淨額約83,000,000港元(二零二三年：自有投資物業公平值虧損淨額約5,000,000港元)。淨虧損主要由於武漢白沙洲農副產品交易市場(「武漢白沙洲市場」)及洛陽宏進農副產品交易市場(「洛陽市場」)之自有投資物業公平值減少所致。本年度持作出售物業之撇減約為3,000,000港元(二零二三年：約為6,000,000港元)。

## 按公平值經損益入賬之金融資產的公平值收益／(虧損)淨額

於本年度，金融資產公平值收益淨額約為100,000港元(二零二三年：公平值虧損淨額約100,000港元)。

## 所得稅開支

本年度所得稅開支約為56,000,000港元(二零二三年：約9,000,000港元)。該增加乃主要由於應課稅溢利增加所致的稅項撥備增加，特別是本年度撥回長賬齡應付款項產生的稅項撥備增加。



## 母公司擁有人應佔溢利

於本年度，母公司擁有人應佔溢利約7,400,000港元，而上個財政年度溢利則約為6,800,000港元。於本年度，扣除公平值變動及減值前的經營溢利約280,000,000港元及經營溢利約195,000,000港元(二零二三年：分別約160,000,000港元及約146,000,000港元)。母公司擁有人應佔溢利增加主要由於撥回長賬齡應付款項以及經以下多個項目之綜合影響抵銷所致，當中包括但不限於與上個財政年度相比，自有投資物業公平值虧損淨額增加。

## 股息

董事不建議派付本年度之任何末期股息(二零二三年：無)。本公司並無於截至二零二三年九月三十日止六個月向本公司股東(「股東」)派付中期股息(二零二二年九月三十日：無)。

## 業務回顧

於本年度，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，預期中國經濟將於後疫情時期逐步恢復。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，該等因素並未嚴重影響本集團表現。為應對未來增長，本集團一直積極研究及評估多項商機。

## 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對市場所作出的貢獻並表彰其努力及專業知識。武漢白沙洲市場的收入主要來自經營農產品交易市場所得的租金收入。

## 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。於本年度，黃石市場的收益較上一財政年度減少約0.4%。

## 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。於本年度，隨州市場的收益較上一財政年度增加約4%。

## 河南省

### 洛陽市場

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」。由於本年度物業銷售的確認減少，洛陽市場的收益較上一財政年度減少約58%。

### 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。於本年度，濮陽市場面臨新興市場的激烈競爭。濮陽市場的收益較上一財政年度減少約17%，主要由於本年度來自經營農產品交易市場的租金收入減少。

## 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」。於本年度，開封市場的收益較上一財政年度增加約11%，此乃由於物業銷售的確認及來自經營農產品交易市場的租金收入增加所致。

## 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。於本年度，玉林市場的收益較上一財政年度增加約97%，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。於本年度，欽州市場的收益較上一財政年度減少約28%，主要由於來自經營農產品交易市場的租金收入減少所致。

## 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」。於本年度，徐州市場的收益較上一財政年度減少約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。於本年度，淮安市場的收益較上一財政年度減少約56%，乃由於物業銷售的確認及經營農產品交易市場收取的租金收入減少所致。於二零二四年五月，本集團已就出售(其中包括)其於淮安市場的權益訂立買賣協議。請參閱本公佈內「報告期後事件—出售淮安市場股權」一節。

## 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。於本年度，盤錦市場的表現穩定。盤錦市場的收益較上一財政年度增加約1%。

## 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，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

於二零二四年三月三十一日，本集團之現金及現金等額總額約243,000,000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4,638,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約4,915,000,000港元)及約2,069,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約2,127,000,000港元)。於二零二四年三月三十一日，本集團之資產負債比率約49.9%(二零二三年三月三十一日：約49.9%)，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(二零二三年三月三十一日：約1,402,000,000港元)，扣除現金及現金等額及已抵押銀行存款約283,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約341,000,000港元)後，再除以(ii)股東資金約2,069,000,000元(二零二三年三月三十一日：約2,127,000,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，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(二零二三年三月三十一日：約1,402,000,000港元)與總資產約4,638,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約4,915,000,000港元)之比率約28%(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」)及本年度部分購回及提早贖回

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)。於本年度，本公司已購回本金總額為110,000,000港元的未償還上市票據，並已贖回本金總額為40,000,000港元的未償還上市票據。

於二零二四年三月三十一日，上市票據的賬面值為零(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

於二零二四年三月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)約167,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約195,000,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備以及建築合約之承擔。於二零二四年三月三十一日，本集團為其客戶向若干銀行作出擔保約22,800,000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129,000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。

於二零二四年三月三十一日，本集團已抵押賬面值約2,208,000,000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、持作出售物業及已抵押銀行存款(二零二三年三月三十一日：已抵押資產總值約2,168,000,000港元)，為若干計息銀行借貸作擔保。

於二零二四年三月三十一日，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。於本年度，由於人民幣兌港元匯率波動，本集團不時考慮替換風險對沖工具，以減低人民幣兌換風險。

## 債務狀況及財務規劃

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸及無抵押票據分析如下：

	於二零二四年三月三十一日		於二零二三年三月三十一日	
	賬面值	概約	賬面值	概約
	百萬港元	實際利率	百萬港元	實際利率
		(每年)		(每年)
上市票據(附註*)	-	-%	124	12%
金融機構借貸(附註**)	935	6%	882	5%
非金融機構借貸(附註**)	380	10%	396	10%
總計	<u>1,315</u>		<u>1,402</u>	

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，請參閱本公司將適時刊發的年度報告內綜合財務報表附註25。

於二零二四年三月三十一日，本公司金融機構借貸將於二零二四年四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。本年度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

於二零二四年三月三十一日，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。確認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投資物業進行估值。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。

## 有關我們行業及業務營運的風險因素

於二零二四年三月三十一日，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。

### **對僱員、客戶及供應商之依賴**

本集團參考市場條款、公司業績、個人資歷及表現，並透過組織良好的結構管理，採取市場薪酬政策，故並無任何重要及個別僱員會對本集團的成功產生重大影響。同時，概無主要客戶及供應商佔本集團收入5%以上，且並無主要供應商無法由其他合適供應商取代。在此方面，並無客戶及供應商對本集團業務表現的成功構成重大影響。

## 環境政策及表現

在農產品交易市場的建設及營運過程中，其營運及發展受各種與環境有關的法律及法規所規限。在建設及營運市場時所產生的廢物及污水構成對環境的主要影響。本集團已在所有重大方面遵守中國環保法，並委聘獨立環境顧問對我們所有建設項目進行環境影響評估。迄今已開展的環境調查並無顯示預期對我們的經營狀況造成重大不利影響的任何環境責任。各市場建設完成後，環境部門巡查市場，以確保遵守所有適用的環境標準。我們所有的建設項目均遵從中國環境保護法訂明的「三同時」原則。有關環境法律及法規對我們的營運及環境政策所帶來的影響的更多詳情，請參閱環境、社會及管治報告，該報告將於稍後上載於聯交所及本公司之網站。

## 遵守法律及法規

於本年度，本集團於各重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。本公司於本年度內亦已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）、證券及期貨條例以及百慕達法律的規定。本集團持續審閱影響本集團營運的新頒佈法律及法規（如有），並向員工提供相關培訓及指引。

## 持續關連交易總許可協議

於二零二二年十月一日，宏安集團有限公司（「宏安」）（股份代號：1222）及本集團訂立總特許協議，當中載列規管最終特許協議之一般原則及主要條款，據此，宏安之相關成員公司可於二零二二年十月一日至二零二五年九月三十日期間授出物業許可，而本集團可取得物業許可。詳情披露於本公司、位元堂藥業控股有限公司（股份代號：897）及宏安日期為二零二二年十月一日之聯合公佈。

## 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

於本年度，概無持有重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大投資、資本資產或收購或出售附屬公司的具體計劃，除下述隨後於二零二四年五月出售淮安市場外。

## 報告期後事件

### 完成贖回上市票據及撤銷上市地位

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要約通函（「要約通函」）所載的上市票據條款及條件（「條件」）第6(B)條（發行人的提早贖回權）及日期為二零一四年五月二十六日的要約通函定價補充文件，贖回所有未償還上市票據（即本金額40,000,000港元），價格相當於本金92.88%，不包括直至贖回日期（包括該日）的應計利息。

贖回所有未償還上市票據後，上市票據已於二零二四年四月八日撤銷上市地位。

### 出售淮安市場股權

於二零二四年五月二十五日，本集團已與一名獨立第三方（「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」）的全部股權（「出售事項」），初始代價約為人民幣28,900,000元（相當於約31,900,000港元）（可予調整）。根據買賣協議，買方亦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），以供目標公司償還結欠本公司附屬公司的若干公司間貸款。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月二十五日的公佈及本公司日期為二零二四年六月十七日的通函。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團共聘用1,048名僱員(二零二三年三月三十一日：1,116名)，其中約98%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、個別資歷以及表現釐定。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，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

於本年度，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。

根據二零二四年中共中央一號文件，國家施政依然以農為重，當中提出多項振興鄉村發展的措施，包括：確保國家糧食安全、確保不發生規模性返貧、提升鄉村產業發展水平、提升鄉村建設水平、提升鄉村治理水平、加強黨對「三農」工作的全面領導。各級農業農村部門、鄉村振興部門全面貫徹落實黨的二十大及二十屆二中全會精神，深入貫徹落實「三農」的工作，錨定建設農業強國目標，以學習運用「千萬工程」之經驗作引領，堅持以人民為中心的發展，因地制宜、分類施策，循序漸進、久久為功，集中力量抓好辦成一批群眾可感可及的實事，從而取得實質性進展，以至階段性的成果。

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。

## 企業社會責任

本集團一直致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報，同時沒有忘記取之社會用之社會的企業社會責任。於過往年度，本集團分別向多個非政府及非牟利組織捐款以顯關懷。作為一間對社會負責任的企業，本集團將繼續投放更多資源和努力。

## 與客戶及供應商的關係

本集團明白提升及維持與供應商及客戶的良好關係，對本集團整體增長及發展而言不可或缺。本集團挑選優質供應商及客戶時格外審慎，並鼓勵公平及公開競爭，務求與優質供應商在互信的基礎下建立長久關係。本集團與彼等一直保持良好溝通，並適時分享業務最新消息。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年三月三十一日止財政年度內，根據1,000,000,000港元的中期票據計劃，本公司已於聯交所完成購回及註銷本金總額為110,000,000港元之未償還上市票據，並完成贖回本金總額為40,000,000港元之未償還上市票據。有關贖回上市票據及撤銷上市地位的詳情，請參閱本公佈「報告期後事件 — 完成贖回上市票據及撤銷上市地位」一節

除上文所披露者外，於本年度，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。

## 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，並信納本公司於本年度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(「企業管治守則」)之所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3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之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於整個本年度內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、李引泉先生，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截至二零二四年三月三十一日止財政年度內之綜合全年業績。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所同意，本公佈所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字，與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表草擬本所載的數字相符。由於安永會計師事務所就此進行之工作根據香港會計師公會頒布的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則不構成核證聘用，因此安永會計師事務所並無對本公佈發表任何意見或核證結論。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司將召開的二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年八月十五日(星期四)至二零二四年八月二十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有股東最遲須於二零二四年八月十四日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票及填妥的背頁或另備的過戶表格送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股東週年大會

本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)上午十時四十五分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A-D室舉行二零二四年股東週年大會，大會通告將於適當時候按上市規則所規定方式刊發並寄發予股東。

## 刊發全年業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnagri-products.com](http://www.cnagri-products.com))刊發。年報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，二零二四年六月二十六日

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、王炳源先生及李引泉先生。