



中國農產品交易

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE

以誠強農 以信惠農

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股票代號：0149

二零一四年年報



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事會及高級管理層	28
企業管治報告	31
董事會報告	40

財務報表：

獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	49
財務狀況表	51
綜合權益變動表	52
綜合現金流動表	53
綜合財務報表附註	55
五年財務概要	124

公司資料

董事會

執行董事

陳振康先生

主席兼行政總裁

梁瑞華先生

游育城先生

獨立非執行董事

吳日章先生，*太平紳士*

林家禎女士

劉經隆先生

審核委員會

林家禎女士，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

劉經隆先生

薪酬委員會

吳日章先生，*太平紳士*，*主席*

林家禎女士

劉經隆先生

陳振康先生

提名委員會

劉經隆先生，*主席*

吳日章先生，*太平紳士*

林家禎女士

陳振康先生

梁瑞華先生



公司秘書

張展華先生

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：歐華律師事務所
中國法律：中倫律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

股份過戶及轉讓登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

上市資料

股份上市
香港聯合交易所有限公司
股份代號：0149

債券上市
香港聯合交易所有限公司
本公司之二零二四年到期 1% 債券
股份代號：5755

網址

<http://www.cnagri-products.com>

主席報告



本人謹代表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」）董事會（「董事會」或「董事」）向各股東提呈截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績。於回顧年度內，由於我們的項目之物業市場不景氣及物業管理收入未如理想，我們經歷了具挑戰性的一年。本集團營業額較二零一三年同期約408,500,000港元下降至約298,000,000港元。本公司擁有人應佔虧損為約340,400,000港元。



業務環境及農產品交易市場

「國家十二五規劃」及「二零一五年一號文件」繼續關注農業問題。中國政府持續追求實現農產品分銷現代化、集中化及系統化。為抓緊該等政策帶來的巨大商機，我們於回顧年度內擴張農產品市場網絡。本集團手上擁有十個項目，分別位處中華人民共和國（「中國」）的策略性有利位置，如武漢市、玉林市、徐州市、洛陽市、濮陽市、黃石市、欽州市、開封市、盤錦市及淮安市。於回顧年度內，我們繼續透過收購增加土地儲備，包括收購盤錦市約160,000平方米土地、武漢市約162,000平方米土地及淮安市約48,000平方米土地，該等土地儲備鞏固了我們於中國農產品交易市場行業之強大地位，並為本集團建立全國性的農產品市場網絡邁進一步。

於回顧年度內，本集團經歷了具挑戰性的一年並錄得虧損，主要由於我們項目的物業市場不景氣及物業管理收入未如理想所致。本集團於二零一四年開設欽州市場及開封市場，該等市場將於二零一五年成為我們業務的新增長勢頭。欽州市場為我們的主要發展項目之一，配備水果、蔬菜、糧油以及非副食品交易中心和倉儲中心、物流貿易中心、加工、分銷及質檢設施，為中國西南地區的客戶提供一站式物流及倉儲服務。開封物流中心則集批發、交易、倉儲、陳列及物流設施於一身，並將成為來年業務的主要動力之一。淮安項目及盤錦項目仍在建設階段，並預期於二零一五年開始營運。我們除透過收購土地的一般擴張方式之外，亦通過合營活動取得兩個現有市場（即於二零一四年取得的濮陽市場及黃石市場）。憑藉該等市場的成功往績，我們相信濮陽市場及黃石市場於來年將為本集團帶來穩定收入，並擴大本集團於中國的足跡分佈。

新項目發展方面，本集團於二零一四年十一月向郴州北湖區人民政府作出預付款，將有助徵地進程及增加中國政府機構於郴州市北湖區可供公開掛牌出讓的土地，以於該地區發展我們的農副產品物流中心項目。

集資活動

於回顧年內，為支持本公司發展，我們於二零一四年三月完成供股並於二零一四年九月及十一月完成兩次配售。此外，我們於二零一四年五月及十月完成兩次債券發行，其中一次的債券發行於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，標誌本集團債務融資活動的一個新方向。

企業策略

展望未來，農產品分銷的現代化及集中化將仍然是中國政府的優先政策之一。為達到此目標，本集團將與地方政府合作，發展現代化及結構優良的農副產品交易市場。我們深信，我們的足跡伸延到盤錦市、淮安市、欽州市及黃石市，能讓我們增加市場份額及保持業務的平穩增長。受惠於「菜籃子項目」、「國家十二五規劃」及「二零一五年一號文件」，本集團有信心迎难而上，重拾業績增長，從而繼續以我們現代化及系統化的農產品交易市場為農業及我們的股東帶來裨益。

於二零一五年，本集團將繼續於業務擴展及財務持續性之間取得平衡，審慎發展我們的項目（包括郴州項目、盤錦項目、淮安項目、欽州項目及黃石項目）。憑藉於過往年度的成功往績，我們將積極複製我們成功的業務模式，以擴展網絡並最終惠及我們的股東與農業發展，從而達到雙贏的結果。

鳴謝

最後，本人謹此衷心感謝本公司全體股東、債券持有人、客戶和業務夥伴於過去一年的持續信任及支持。本人亦謹此對董事會各成員、管理團隊及全體員工竭誠盡力為本集團增長作出卓越貢獻表示謝意。

陳振康

主席兼行政總裁

香港，二零一五年二月十七日

管理層討論及分析



本集團之毛利由上一財政年度約192,000,000港元，增加約12%至約214,100,000港元。本集團於本財政年度之毛利率約為72%，而上一財政年度則約47%。毛利率急劇上升，乃由於物業銷售之利潤率低於經營農產品交易市場業務之利潤率所致。

財務業績概要

營業額及毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約298,000,000港元，較上一財政年度約408,500,000港元減少約110,500,000港元或約27%。該減少乃主要由於玉林宏進農副產品交易市場（「玉林市場」）物業銷售下跌，及與其他農產品交易項目收入增加而略微抵銷所致。

本集團之毛利由上一財政年度約192,000,000港元，增加約12%至約214,100,000港元。本集團於本財政年度之毛利率約為72%，而上一財政年度則約47%。毛利率急劇上升，乃由於物業銷售之利潤率低於經營農產品交易市場業務之利潤率所致。

投資物業公平值淨收益

投資物業公平值淨收益約為77,700,000港元（二零一三年：約671,100,000港元），主要由於本集團項目物業市場及物業管理收入不景氣所致。

行政開支、銷售開支及融資成本

一般及行政開支約為287,700,000港元（二零一三年：約245,900,000港元）。該增加乃主要由於若干項目新發展成本及欽州宏進農副產品交易市場（「欽州市場」）及開封宏進農副產品交易市場（「開封市場」）開始營運所致。銷售開支約106,400,000港元（二零一三年：約42,800,000港元），該增加乃主要由於二零一四年本集團欽州市場及開封市場產生營銷及宣傳開支增加所致。融資成本約232,000,000港元（二零一三年：約164,800,000港元），有關增加乃由於回顧年度內取得新計息債務所致。

本公司擁有人應佔虧損／溢利

年內本公司擁有人應佔虧損約340,400,000港元，而去年則為溢利約155,000,000港元。虧損主要是由於玉林市場於二零一四年店舖的銷售額確認比二零一三年下跌，而行政及銷售開支、融資成本增加及投資物業公平值淨收益的增長率下降所致。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額總值約為200,400,000港元（二零一三年：約267,400,000港元），而總資產及資產淨值分別約6,906,000,000港元（二零一三年：約5,698,800,000港元）及約1,876,300,000港元（二零一三年：約1,620,800,000港元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約1.5（二零一三年：約1.3），即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額約3,045,300,000港元（二零一三年：約2,442,000,000港元），即銀行及其他借貸以及承兌票據總額（扣除現金及現金等額約200,400,000港元（二零一三年：約267,400,000港元））除以股東資金約1,876,300,000港元（二零一三年：約1,620,800,000港元）。

股息

董事不建議任何派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：無）。本公司於回顧年度內並無向本公司之股東派發中期股息（二零一三年：無）。

業務回顧

回顧年度內，本集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。於二零一四年，本集團市場之經營表現及市場地位均穩步上升。



武汉白沙洲



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」）位於中國湖北省省會，乃全中國最大之農產品交易營運商之一。武漢白沙洲市場位於武漢市洪山區，佔地面積約為270,000平方米，總建築面積約160,000平方米。於二零一五年一月，武漢白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為「全國城市農貿中心三十週年突出貢獻十佳市場」。該殊榮彰顯了本集團付出之努力、於中國農產品交易市場營運的專業地位，及對業界作出的貢獻。



於回顧期間，武漢白沙洲市場之營業額較去年同期按約17%速度持續增長。武漢白沙洲市場的經營表現持續卓越，並在武漢的客戶及租戶樹立了良好的聲譽和錄得優越的往績。

玉林





玉林市場

玉林市場是中國廣西壯族自治區最大之農產品交易市場之一，設有多種市場舖位及多層貨倉。本集團已完成玉林市場第二期開發之擴建工程，其成為本集團之新增長推動力。作為充滿動力的農產品交易市場，玉林市場已成為廣西地區主要農產品交易市場之一。

於二零一四年六月十八日，本公司的一間附屬公司與玉林國土局訂立一份終止協議，據此，訂約雙方同意終止日期為二零一二年十二月二十四日的成交確認書，內容有關收購玉林市一幅約73,000平方米之土地使用權。終止之詳情披露於本公司日期為二零一四年六月二十日之公佈。董事會認為，終止成交確認書將不會對本集團之經營業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

於回顧期間，物業銷售收入於二零一四年約9,200,000港元(二零一三年：約169,600,000港元)，較去年同期減少約95%，主要是由於二零一四年物業銷售減少所致。農產品交易市場的經營表現令人滿意，收入較去年同期增長約22%。

洛陽



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。租用率及汽車流量均令人滿意。洛陽市場地盤面積約255,000平方米，建築面積約160,000平方米。經營超過一年後，洛陽市場之業務營運已逐步改善。



徐州





徐州 市場

徐州農副產品交易市場（「徐州市場」）佔地約200,000平方米並位於中國江蘇省北部。徐州市場設有多種市場鋪位、貨倉及冷藏庫，並為徐州市及江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集之一。

回顧年度內，徐州市場經營表現穩定。徐州市場收入於二零一四年較去年輕微減少約3%。

濮陽





濮陽 市場

濮陽宏進農副產品交易市場（「濮陽市場」）為本集團及當地合營夥伴共同經營的市場，該合作標誌著本集團以創新方式擴展業務的策略。回顧期間內，濮陽市場的經營表現取得彪炳業績，並貢獻正面經營溢利。



開封



開封 市場

開封市場總建築面積約100,000平方米，乃於回顧期間內竣工。開封市場是我們於中國河南省的第三個市場，有助本集團擴大其於河南省的農產品市場網絡。開封市場於二零一四年八月開始營運，將成為本集團來年收入的新增長動力。



欽州





欽州 市場

欽州市場總建築面積約189,000平方米，乃於回顧期間內竣工。欽州市場為我們在廣西壯族自治區的第二個市場，有助本集團擴大其於廣西壯族自治區的農產品市場網絡。欽州市場於二零一四年八月開始營運，並將成為本集團來年收入的新增長動力。





盤錦及淮安項目

隨著盤錦宏進農副產品交易市場(「**盤錦市場**」)(將專注於供應蟹類)及淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)(將專注於供應副食品)開始建設開發,本集團預期盤錦市場及淮安市場將於二零一五年開始營運,並將成為本集團的下一個發展動力。

重大收購

盤錦項目之土地收購

於二零一四年一月十二日,本集團在掛牌出讓中競買成功,投得中國遼寧省盤錦市三幅總面積約159,800平方米之土地,代價約為人民幣29,100,000元,用以開發新農產品交易市場。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年一月二十日之公佈。

建立濮陽市場合營企業

於二零一四年四月一日,本集團與合營夥伴訂立新的合營協議,據此,合營公司之總投資額將由人民幣2,800,000元增加至人民幣140,000,000元,其中本公司附屬公司將注資現金人民幣105,000,000元,而合營夥伴將透過注入其當前擁有及管理之中國濮陽市市場指定範圍內所有資產及資源(包括但不限於土地

權利、樓宇及倉庫)的方式作為注資人民幣35,000,000元。合營公司於二零一四年三月成立。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年四月一日之公佈。

武漢項目之土地收購

於二零一四年四月二十四日,本集團在掛牌出讓中競買成功,以代價人民幣74,100,000元投得湖北省武漢市一幅總面積約162,000平方米之土地。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年五月七日之公佈。

淮安項目之土地收購

於二零一四年八月二十六日,本集團在掛牌出讓中競買成功,以代價人民幣44,000,000元投得中國江蘇省淮安市一幅總面積約48,000平方米之土地。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年八月二十六日之公佈。

郴州項目之預付款

於二零一四年十一月十八日,本集團訂立有關中國郴州市農產品市場項目的協議。本集團同意於簽訂協議後向郴州北湖政府支付免息預付款人民幣28,800,000元,用作徵地及支持發展該項目。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月十八日之公佈。

建立黃石市場合營企業

於二零一四年十一月二十日，本集團與合營夥伴訂立新的合營協議以成立合營公司(將由本集團及合營夥伴分別擁有80%及20%)，藉此於中國湖北省黃石市經營農產品市場。本集團將注資人民幣1,600,000元而合營夥伴將注資人民幣400,000元。同日，合營公司與合營夥伴訂立租賃協議，以代價人民幣35,000,000元轉讓現有市場之管理權並以年租金人民幣1,000,000元租用於黃石市的現有市場。交易詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月二十日之公佈。

中期票據及債券

於二零一四年三月三十一日，本公司宣佈配售其1,000,000,000港元之票據。於二零一四年十二月三十一日，400,000,000港元中期票據(「票據」)已根據票據計劃發行及已於聯交所上市，籌集所得款項淨額約147,200,000港元。發行票據之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年三月三十一日及二零一四年五月十九日之公佈。

於二零一四年十月四日，本公司宣佈透過配售代理發行本金總額200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及本金總額為1,200,000,000港元之五年期10.0厘票息債券(「債券」)，並由宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司認購。債券於二零一四年十一月二十八日發行。發行債券之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年十月四日及二零一四年十一月二十八日之公佈。

於二零一四年十一月十九日，本公司宣佈透過配售代理發行本金總額300,000,000港元7.3厘票息債券。債券於任何時候在地位上均排在本公司日期分別為二零一四年三月三十一日及二零一四年十月四日之公佈內所述票據及債券之後。於本報告日期，本金總額13,000,000港元之債券已發行，籌集所得款項淨額約8,800,000港元。本公司已就債券配售期延長另外三個月。發行債券之詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月十九日之公佈。

資本承擔及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)為約270,700,000港元(二零一三年：約590,500,000港元)，乃關於購買物業、廠房及設備、建築合約及經營租賃協議之承擔。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一三年：無)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已向若干銀行抵押賬面值約2,604,600,000港元(二零一三年：約1,836,000,000港元之投資物業)之土地使用權、物業及銀行存款，作為若干銀行貸款之抵押。

於二零一四年十二月三十一日，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及港元計值。因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。

訴訟

誠如本公司日期為二零一一年一月十一日、二零一二年五月二十二日、二零一四年六月十九日、二零一四年七月四日、二零一五年一月十三日及二零一五年一月十四日之公佈所披露，內容有關王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)(作為原告)於中國針對本公司(作為被告)及牽涉第三方即武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)提出的民事訴訟(「法律訴訟」)。

王女士及天九尋求法院頒令有關收購白沙洲農副產品的合共90%股權(向王女士收購70%，向天九收購20%)的被指稱由白沙洲農副產品偽造的股份轉讓協議(「爭議協議」)自始無效及應當終止，及向本公司及白沙洲農副產品申索應當屬於王女士及天九的白沙洲農副產品所有相關溢利(「溢利申索」)連同法律訴訟之訟費。本公司於二零一四年六月收到中國湖北省高級人民法院(「湖北法院」)有關法律訴訟的判決(「湖北法院判決」)。在湖北法院判決中，湖北法院駁回王女士及天九的申索，並判令其承擔法律訴訟之訟費。王女士及天九已向中國最高人民法院(「最高人民法院」)提交上訴通知。於二零一五年一月十三日，本公司收到最高人民法院作出有關王女士及天九對湖北法院判

管理層討論及分析

決上訴的判決（「北京判決」）。在北京判決中，最高人民法院頒令：(i) 撤銷湖北法院判決；及(ii) 爭議協議無效。

按本公司中國法律顧問的意見，(i) 本公司可於收到北京判決之日（即二零一五年一月十三日）起6個月內申請再審；(ii) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項作出任何判決；及(iii) 北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。本公司將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：(a) 中國商務部於二零零七年十一月授出的批准；及(b) 武漢工商局取消股權轉讓登記。本公司將針對北京判決採取其中國法律顧問建議的所有必要行動。

集資活動

二零一四年股本重組、二零一四年供股及紅股發行

於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈（其中包括）股本重組（「二零一四年股本重組」）（已於二零一四年二月十八日根據本公司於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會（「二零一四年股東特別大會」）通過之特別決議案生效）及供股（「二零一四年供股」）以及紅股發行（「紅股發行」）（均已於二零一四年股東特別大會上經普通決議案通過），據此：

(a) 合併本公司已發行股份（「二零一四年股份合併」），據此，將本公司已發行股份中每四十(40)股每股面值0.01港元之股份合併為一(1)股每股面值0.40港元之合併股份（「二零一四年合併股份」）；

(b) 削減本公司已發行股本（「二零一四年股本削減」），據此，(i) 所有已發行的二零一四年合併股份之面值由每股0.40港元減少至每股0.01港元（「二零一四年經調整股份」）及本公司已發行股本相應減少至每股二零一四年合併股份0.39港元；及(ii) 註銷本公司已發行股本中因二零一四年股份合併而產生之任何零碎合併股份；

(c) 將二零一四年股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；

(d) 於二零一四年股本重組生效後，董事會亦建議透過二零一四年供股方式募集所得款項總額約514,600,000港元（扣除開支前）。根據二零一四年供股，本公司將按每股二零一四年供股股份認購價0.465港元配發及發行1,106,619,045股供股股份（「二零一四年供股股份」），基準為於二零一四年二月二十八日（即記錄日期，亦為釐定二零一四年供股的配額之日期）下午四時正每持一(1)股二零一四年經調整股份獲發十五(15)股二零一四年經調整股份；及

(e) 待達成二零一四年供股之條件後，將發行73,774,603股紅股（「紅股」），基準為根據二零一四年供股每接納十五(15)股二零一四年供股股份獲發一(1)股紅股。



二零一四年供股之所得款項淨額約為495,500,000港元，其中(i)約450,000,000港元用於開發現有及未來農產品交易市場項目，當中約130,000,000港元將用於收購中國土地及約320,000,000港元將用於支付中國農產品交易市場之建設費用；及(ii)餘額約45,500,000港元將會用作本集團的一般營運資金。本公司股份於二零一四年十二月四日的收市價為0.113港元。於二零一四年十二月三十一日，(i)約130,000,000港元已用於收購中國的土地；(ii)約130,000,000港元已用於支付開封市項目一期的建築成本；(iii)約55,000,000港元已用於支付欽州市項目的建築成本；(iv)約19,800,000港元已獲動用及約39,300,000港元已被撥付淮南市項目的建築成本，以及約10,900,000港元將全部用於該項目；(v)約65,000,000港元已用於支付盤錦市項目的建築成本；及(vi)約45,500,000港元已按擬定用途用作中國農產品集團的一般營運資金。二零一四年供股及紅股發行於二零一四年三月二十一日完成。二零一四年股本重組、二零一四年供股及紅

股發行之詳情披露於本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年二月二十日、二零一四年三月二十四日及二零一四年七月十一日之公佈。

根據一般授權配售新股份

於二零一四年八月二十二日，本公司根據本公司一般授權透過一名配售代理按每股股份0.33港元宣佈配售總計250,000,000股本公司股份(「股份」)。所得款項淨額合共約為80,000,000港元，其中約50,000,000港元已用於日後發展現有／新農產品交易市場及約30,000,000港元已用作本集團的一般營運資金。股份於二零一四年八月二十二日的當時收市價為0.405港元及配售於二零一四年九月三日完成。於二零一四年十二月三十一日，約27,700,000港元已用於支付欽州市項目、盤錦市項目及開封市項目一期的建築成本；約22,300,000港元已就潛在開發項目的土地收購墊付予郴州市北湖政府；及約30,000,000港元已按擬定用途用作本集團的一般營運資金。有關配售詳情披露於本公司日期分別為二零一四年八月二十二日及二零一四年九月三日的公佈。



管理層討論及分析

於二零一四年十月二十四日，本公司根據本公司一般授權透過一名配售代理按每股股份0.27港元進一步配售總計220,000,000股股份。所得款項淨額合共約為57,500,000港元，其中約5,000,000港元已用於償付債務；約35,000,000港元已用於支付發行債券所產生的費用及開支及約17,500,000港元已用作本集團的一般營運資金。股份於二零一四年十月二十四日的當時收市價為0.325港元及配售於二零一四年十一月六日完成。於二零一四年十二月三十一日，約5,000,000港元已用於償付債務；約35,000,000港元已用於支付發行債券所產生的費用及開支；約11,600,000港元已用作本集團的一般營運資金；及餘額約5,900,000港元將按擬定用途用作本集團的一般營運資金。有關配售詳情披露於本公司日期分別為二零一四年十月二十四日及二零一四年十一月六日的公佈。

二零一五年股本重組及二零一五年供股

於二零一五年一月八日，本公司宣佈(其中包括)股本重組(「二零一五年股本重組」)(將於本公司股東特別大會(「二零一五年股東特別大會」)上通過特別決議案後生效)及供股(「二零一五年供股」)(須待(其中包括)於二零一五年股東特別大會通過特別決議案)，據此：

- (a) 合併股份(「二零一五年股份合併」)，據此，將股份中每八(8)股每股面值0.01港元之股份合併為一(1)股每股面值0.08港元之合併股份(「二零一五年合併股份」)；
- (b) 本公司削減已發行股本(「二零一五年股本削減」)，據此，(i)所有已發行的二零一五合併股份之面值將由每股0.08港元減少至每股0.01港元(「二零一五年經調整股份」)及本公司已發行股本將相應減少至每股二零一五年合併股份0.07港元；及(ii)將註銷本公司已發行股本中因二零一五年股份合併而產生之任何零碎二零一五年合併股份；

(c) 將二零一五年股本削減所獲得之進賬額用於抵銷本公司之累計虧損；

(d) 於二零一五年股本重組生效後，本公司透過二零一五年供股方式募集所得款項總額約517,300,000港元(扣除開支前)。根據二零一五年供股，本公司將按每股二零一五年供股股份認購價0.3港元配發及發行1,724,168,248股供股股份(「二零一五年供股股份」)，基準為每持有一(1)股二零一五年經調整股份獲發八(8)股二零一五年經調整股份。

二零一五年供股之所得款項淨額預期將約為501,700,000港元。截至本報告日期，二零一五年股本重組及二零一五年供股尚未完成。有關二零一五年股本重組及二零一五年供股的詳情披露於本公司日期分別為二零一五年一月八日、二零一五年一月二十九日及二零一五年二月十三日的公佈。

僱員人數及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用1,883名(二零一三年：1,509名)僱員，其中約97%位於中國。本集團定期檢討薪酬政策，並依據市場條款、公司表現及僱員個別資歷和表現釐定薪酬。

前景

展望二零一五年，本集團以其在行業內的領導地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，將致力打造一個全國性農產品交易市場網絡。本集團已開始經營河南省開封市場項目及廣西欽州市場項目，預期將為二零一五年的業務發展帶來新動力。本集團亦預期，於二零一五年開始經營的江蘇省淮安市場及遼寧省盤錦市場，將成為帶動本集團業務發展的另一動力。

根據「二零一五年中央一號文件」(「文件」)，於二零一五年，農業事項仍然是中國中央政府連續數年的首要政策。該文件反映中國政府有意提升及投資農產品市場，擴大農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存，並改善地區冷藏設施。為抓緊政府政策所帶來的機遇，本集團將繼續專注於增強對中國農副產品批發市場之投資。

憑藉我們於中國農產品批發市場之戰略地位，本集團將會透過合作或直接投資方式，致力於中國多個省份發展具規模之批發市場拓展全國網絡。結合我們成功的業務模式、專業經驗及行業領導地位，再加上充裕的土地儲備，本集團充滿信心，能以該策略及業務模式為本公司股東帶來長遠利益。

董事會及高級管理層



董事會

執行董事

陳振康先生，現年50歲，於二零零九年二月加入本集團，擔任本集團執行董事，現為本公司主席及法定代表。陳先生亦為本公司執行委員會主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼於策略規劃及日常運作管理方面擁有豐富經驗。陳先生為聯交所主板上市公司宏安集團有限公司、位元堂藥業控股有限公司及PNG資源控股有限公司之執行董事，以及曾任上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事（於二零一四年六月辭任）。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。



梁瑞華先生，現年47歲，於二零一零年六月加入本集團擔任本集團執行董事及首席財務官。梁先生於二零一二年二月獲委任為本公司法定代表。彼為本公司執行委員會及提名委員會成員。梁先生於香港及中國之企業融資、會計及公司秘書事宜擁有逾23年經驗。彼分別持有香港大學及香港城市大學之工商管理碩士及文學碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會之資深會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼亦為英國特許採購及供應公會之會員及國際信息系統審計協會之信息安全經理。

游育城先生，現年50歲，於二零一二年四月加入本集團並於二零一二年十二月獲委任為本集團執行董事。游先生為本公司執行委員會成員。彼於物業發展、工程及建築業務累積超過22年管理經驗。於加入本集團前，他曾出任若干公司且於房地產業務及項目管理方面具有廣泛之經驗。

獨立非執行董事

吳日章先生，太平紳士，現年59歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零一二年三月十六日，吳先生亦獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼持有美國Chabot College 頒授之副文學士學位，主修商業數據處理。彼於若干私營機構擔任董事職位，該等機構主要從事科技、物業發展、保險、金融及物業控股。吳先生為聯交所主板上市公司偉仕控股有限公司及稻香控股有限公司，以及聯交所創業板上市公司家夢控股有限公司之獨立非執行董事。

林家禎女士，現年49歲，於二零零九年二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於二零零九年九月，林女士獲委任為本公司審核委員會主席。彼於金融及投資銀行業擁有逾九年經驗。林女士曾於一間國際執業會計師事務所工作逾七年，並且為加拿大合資格會計師及香港會計師公會會員。

劉經隆先生，68歲，於二零一三年五月加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員。劉先生於香港或中國的規劃、設計及承建市建工程及樓宇工程方面擁有逾40年經驗。彼為於英國及香港專業註冊之特許工程師。彼於倫敦大學帝國理工學院土木工程系畢業後，曾參與倫敦Freeman Fox and Partners之香港地鐵初步系統設計，為期六年。

董事會及高級管理層

高級管理層

張偉楷先生，現年 59 歲，於二零一三年四月加入本集團。彼為本集團之營運董事，並為本集團之若干附屬公司(名為中國農產品企業發展有限公司、中國農產品企業管理服務有限公司及郴州宏進農副產品批發市場有限公司)之董事。張先生為聯交所主板上市公司 PNG 資源控股有限公司之執行董事。張先生於常務及商業管理方面擁有豐富經驗。

伍聖賢先生，現年 47 歲，於二零一四年一月加入本集團。彼為業務拓展董事，並負責本集團於中國之業務拓展。伍先生為英國皇家特許測量師學會，香港營造師學會及英國特許建造學會之會員以及香港工程師學會之準會員。伍先生持有薩里大學工商管理碩士學位，倫敦大學法律學士學位及香港城市大學建築學士學位。伍先生於香港和中國之房地產開發及日常管理方面擁有逾 20 年經驗。

麥永沛先生，現年 57 歲，於二零一四年六月加入本集團。彼為本集團工程董事，負責本集團於中國之項目工程。麥先生持有加拿大 Algonquin College 土木工程學文憑。彼於香港及中國之項目工程方面擁有逾 33 年經驗。

伍子岱先生，現年 51 歲，於二零一一年五月加入本集團，出任華中一區之區域聯席董事。彼負責中國華中地區(包括河南省、山西省及陝西省)之項目管理及項目拓展工作。彼持有香港樹仁大學之法律與商業學深造文憑及香港城市大學之仲裁及爭議解決學碩士學位，並獲頒授法律專業共同試證書。於加入本集團前，伍先生於香港和中國之法律、市場推廣、人力資源及物業管理行業擁有逾 15 年經驗。

張偉明先生，現年 53 歲，於二零一三年十一月加入本集團。彼出任華東區之區域聯席董事，負責中國華東地區之業務營運。彼為本集團旗下兩家附屬公司盤錦宏進農副產品批發市場有限公司及徐州源洋商貿發展有限公司之董事。張先生於香港和中國之常務管理方面擁有逾 20 年經驗。

張展華先生，現年 37 歲，於二零一二年五月加入本公司出任公司秘書。彼亦為本集團旗下附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司之董事。張先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。於加入本集團前，張先生曾出任若干香港上市公司之公司秘書或高級公司秘書職位。

企業管治報告



本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，要維護問責性及透明度，並達致股東、客戶、債權人、僱員以及其他權益持有人之間的利益平衡，上述承諾至為重要。

企業管治常規

除以下偏離外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）之守則條文：

守則條文第 A.2.1 條

自王冠駒先生於二零一四年五月八日起辭任行政總裁兼執行董事後，董事會主席陳振康先生替任本公司行政總裁之職務。

於二零一四年，本公司定期審閱其企業管治常規，以確保其持續符合《企業管治守則》之規定。本公司之主要企業管治原則及常規概述於本報告內。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納其行為守則，其條款不遜於《上市規則》附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）所載之規定標準。經向全體董事進行具體查詢後，本公司確認於整個回顧財政年度內，全體董事均已遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事會

組成

於本年報日期，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事：

陳振康先生 (自王冠駒先生於二零一四年五月八日
辭任後替任行政總裁)
主席兼行政總裁
梁瑞華先生
游育城先生
王冠駒先生 (於二零一四年五月八日辭任)
行政總裁

獨立非執行董事：

吳日章先生
林家禎女士
劉經隆先生

各董事之簡歷詳情載於本年報第 28 至 29 頁。





職責

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高級管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會根據《企業管治守則》直接執行或透過董事會成立具有特定職權範圍之委員會間接執行。

董事會具備適合本公司業務所需之均衡技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好的企業管治常規。董事會擁有三名獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一，且最少一名獨立非執行董事擁有《上市規則》第3.10(1)及(2)條及3.10(A)條規定之適當專業資格及／或會計及核數經驗及／或專長。執行董事及非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之穩固獨立性，令其能夠獨立及客觀地為本公司之最佳利益作出決策。誠如董事會採納之多元化政策所載，本公司將充分顧及多元化之裨益，定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

全體獨立非執行董事均根據各自服務協議以三年任期獲委任，且全體董事(包括執行及非執行)須根據本公司公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任。

全體獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各現任獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性而發出之年度確認書，本公司仍認為三名獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外安排會議，並已擬備一份保留予董事會審閱及批准之事務清單。董事會保

留之特定責任包括下列有關事項(其中包括)：制訂本集團之策略及目標；監控本集團之整體管理及運作；審閱資金、企業及監控架構；確保財務申報及內部監控措施；釐定主要資金項目及合約(包括重大收購、出售及其他重大潛在投資)；與股東溝通；釐定董事會之組成與公司秘書及核數師之委任；評估內部監控之有效性，檢討資源是否充裕，員工之資歷及經驗；向各委員會授予權力及審閱本集團之整體企業管治安排。

除此以外，董事會亦將負責履行《企業管治守則》第D.3.1條守則條文所載之企業管治職責。年內，董事會對以下各項進行檢討：(i)本公司之企業管治政策及常規；(ii)董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)政策及常規符合法律及監管規定；(iv)適用於僱員及董事之行為守則；及(v)於本年報披露之《企業管治守則》之遵守情況。

除上述事項外，董事會已將一般權力轉授予管理層，以處理本集團之日常管理、行政及運營事務。

每次舉行情會前，全體董事均會於最少14日前獲發通知，而議程隨附有關董事會文件於董事會會議舉行日期前3天寄予全體董事，以確保董事有充份時間審閱。董事會會議及委員會會議之所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，並可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

董事會會議及股東大會

於回顧年度內所舉行之四次董事會會議、股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）及兩次股東特別大會（「股東特別大會」）之各董事出席情況載列如下：

董事	年內委任/ 退任日期	出席情況/會議次數		
		二零一四年		
		董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事				
陳振康先生		4/4	1/1	2/2
梁瑞華先生		4/4	1/1	0/2
游育城先生		3/4	0/1	0/2
王冠駒先生	(於二零一四年 五月八日辭任)	1/1	0/0	0/1
獨立非執行董事				
吳日章先生		4/4	0/1	0/2
林家禎女士		4/4	1/1	0/2
劉經隆先生		4/4	1/1	0/2

主席及行政總裁之職能角色

自王冠駒先生於二零一四年五月八日起辭任本公司行政總裁兼執行董事後，董事會主席陳振康先生兼任行政總裁之職務，偏離《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條。陳先生擁有豐富之行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、戰略決策及日常營運管理，令本集團更有效地應對瞬息萬變之商業環境，具有極大價值。此外，本集團眾多負責日常業務營運之人員亦經驗豐富，且董事會之三名執行董事及三名獨立非執行董事均擁有本集團進一步發展所需之各種技能及經驗。本公司暫時無意遵從《企業管治守則》之守則條文第A.2.1條，但將繼續檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

董事培訓及專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。本公司向每名新委任的董事提供全面的就任資料文件，涵蓋香港上市公司董事之職責概要，以及香港公司註冊處發出的董事責任指引，並提供與董事職責及責任的監管規定相關的專業知識研討會，確保其充份知悉其於《上市規則》及其他監管規定下的職責及責任。

年內，所有董事包括獨立非執行董事均已收到關於企業管治事宜或法例及規定變動之定期更新資料。陳振康先生、梁瑞華先生及林家禎女士曾出席有關主題的簡介會或研討會。本公司已要求所有董事提供其獲培訓之記錄。

董事委員會

薪酬委員會

年內，王冠駒先生於二零一四年五月八日退任董事及行政總裁，隨後不再擔任本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。

薪酬委員會由一名執行董事陳振康先生以及三名獨立非執行董事吳日章先生、林家禎女士及劉經隆先生組成。吳日章先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。薪酬委員會之職責、角色及職能如下：—

1. 就本公司對其董事及高級管理人員之整體政策及架構、薪酬及就制定此等薪酬政策設立正規兼具透明度之程序，向董事會提出建議；

2. 參照董事會訂立之企業目的及目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；
3. 就釐定本公司個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案(包括但不限於實物利益、退休金權利及就喪失或終止職務或委任而作出補償的金額)向董事會提出建議；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱用條件；
6. 檢討及批准就任何喪失或終止職務或委任而須向本公司執行董事及高級管理人員支付之補償，以確保該等賠償與合約條款一致、公平及不過度；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之補償安排，以確保該等安排與合約條款一致、合理及適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身之薪酬。

年內，薪酬委員會已舉行一次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	年內委任／退任日期	出席情況
吳日章先生		1/1
林家禎女士		1/1
劉經隆先生		1/1
陳振康先生		1/1
王冠駒先生	(於二零一四年五月八日辭任)	0/0

於回顧年度內，薪酬委員會釐定薪酬政策、評估執行董事的表現、審核本公司執行董事及高級管理人員的現有薪酬方案與架構及獨立非執行董事的現有薪酬方案以及批准執行董事服務合約之條款。

薪酬委員會就本公司個別執行董事及高級管理人員之薪酬方案向董事會提出建議(如有)。

應付董事之薪酬將按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之合約條款釐定，而有關條款乃經薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。

提名委員會

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)由兩名執行董事，即陳振康先生及梁瑞華先生，及三名獨立非執行董事，即劉經隆先生、吳日章先生及林家禎女士組成。劉經隆先生擔任提名委員會主席。

根據提名委員會之職權範圍，於設定董事會成員組成時，本公司已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期。提名委員會將根據董事會採納之多元化政策，按客觀標準考慮人選，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。提名委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會之職責、角色及職能如下：—

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、經驗、技能、知識、獨立性及服務任期)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬作出的變動向董事會提出建議；

2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議。於物色合適人選時，提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益；
3. 評核獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書並於本公司之企業管治報告中披露其檢討結果；
4. 定期檢討董事就履行其責任所需付出的時間；
5. 檢討執行董事與非執行董事人數及其出任董事會職務所需的技能、知識、經驗及多元化之間的平衡；
6. 持續檢討本集團的領導及繼任需要，以確保本集團達致長遠成功；
7. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其檢討結果；
8. 確保所有董事每三年須由股東重選；
9. 因應本公司的企業策略及日後董事會需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任、重新委任或調任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
10. 確保每位加入董事會的董事於獲委任時，均按需要取得正式委任函件或與本公司簽訂服務合約；

11. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會應在有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，解釋認為應選任該名人士的理由以及彼等認為該名人士屬獨立人士的原因；及

12. 該委員會主席或另一成員須出席本公司之股東週年大會，並準備回應股東對該委員會之活動及責任所提出之問題。

年內，提名委員會已舉行一次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	出席情況
吳日章先生	1/1
林家禎女士	1/1
劉經隆先生	1/1
陳振康先生	1/1
梁瑞華先生	1/1

於回顧年度內，提名委員會已檢討董事提名政策、挑選及建議候選人擔任董事的提名程序、過程及標準以及多元化政策。提名委員會認為，董事會目前的成員組合為本公司提供均衡及多元化的技術及經驗，適合本公司業務所需。提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策的實施情況，以確保其對於釐定董事會最優化組成而言行之有效。

審核委員會

於回顧年度內，根據《上市規則》第3.21條，本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事，即林家禎女士、吳日章先生及劉經隆先生組成，具有特定職權範圍。林家禎女士擔任審核委員會主席。

審核委員會之職權範圍載可於聯交所及本公司網站查閱。審核委員會主要負責(其中包括)審閱中期及年度財務報表並向董事會提出建議、審閱委聘條款及就委任本公司核數師向董事會提出建議，監察及評核外聘核數師之獨立性與內部監控制度之效率，以及與外聘核數師及本公司管理層審閱財務資料及監督本公司之財務申報、監控、會計政策及慣例。

年內，審核委員會已舉行兩次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員	出席情況
林家禎女士	2/2
吳日章先生	2/2
劉經隆先生	2/2

年內，審核委員會已審閱並與管理層及核數師商討本公司所採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦(其中包括)與本公司高級管理層及/或核數師審閱內部監控措施、風險管理、本集團資源的充足性、截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績。

問責及審核

董事確認彼等須負責適時編製及刊發財務報表，並確保按法定規定及適用會計準則編製。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已採用適用於本集團業務及與財務報表有關之合適會計政策，並已呈列對本集團狀況及前景之合理評估。

董事確認，經作出一切合理查詢後，除顯示本集團產生淨虧損約336,069,000港元及經營現金流出淨額約919,537,000港元及中國法律訴訟(詳情載於獨立核數師報告)之財務資料外，據彼

等所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉有關事件或條件之任何重大不確定性或會對本公司持續經營之能力產生重大疑問。董事將繼續物色任何機會，以透過再融資、延長借貸及/或集資方式增強本集團之財務狀況和推動本集團業務發展並適時將所述中國法律訴訟的最新進展知會公眾。

內部監控

董事會受託全面負責維持本集團內部監控制度，並定期檢討及嚴格監督該制度的有效性以確保本集團財務申報之可靠性及保障本集團資產。

於二零一四年財政年度，本公司委任外部顧問對本集團之內部監控制度進行持續監督。外部顧問報告於評估過程中並無發現重大內部監控弱點。經考慮外部顧問提出之建議後，董事會於回顧年度內繼續不時舉行會議，以檢討本集團內部監控制度的有效性，以加強其制度進而保障本公司資產及確保並無重大財務錯誤陳述。董事會確認本集團有關財務、營運、合規、風險管理及資源充足性的內部監控制度為有效及足夠。

核數師酬金

於回顧年度內，有關截至二零一四年十二月三十一日止年度已付/應付予本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司之核數服務及非核數服務酬金(審核委員會已根據其工作範圍檢討及批准有關酬金)載列如下：

提供服務類別	已付/應付費用 千港元
核數服務	1,600
非核數服務	200
總計	1,800

舉報政策

本公司已採納一項舉報政策，以協助達成盡可能高水平的公開性、誠信及問責性。本公司已制定程序，以協助獨立僱員在內部及在高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。該政策可於本公司網站閱覽。

公司秘書

張展華先生獲委任為本公司之公司秘書，直接向董事會報告並負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

張先生的履歷詳情披露於本報告「董事會及高級管理層」一節。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，張先生已遵守《上市規則》第3.29條，並參予不少於15小時的有關專業培訓。

企業社會責任

本集團重視身為對社會負責之集團公司所肩負之責任。本集團不時為社區之福利捐款、扶持社區及鼓勵其僱員參與任何慈善活動及關愛服務。

股東權利

於股東大會提出動議

任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於附帶可於本公司股東大會上投票之權力之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理相關要求中列明的任何事宜，該等會議須於相關要求遞呈後兩個月內舉行。

股東可於本公司股東大會上提出動議，只要將彼就任何指定交易／事宜而擬於股東大會上提呈之動議及支持文件連同彼之資料及聯繫詳情送交本公司於香港之主要辦事處。

召開股東特別大會

根據公司細則第62條，股東特別大會須按百慕達一九八一年公司法(「公司法」)規定應要求召開，如無按請求召開，則可由請求人召開。

根據公司細則第63條，股東特別大會可以不少於十四個完整日及不少於十個完整營業日之書面通告召開。

根據公司法第74條項下之規定，收到有效要求後，本公司將採取適當措施及作出必要安排，有關股東將承擔因此產生的開支。

股東查詢

股東可從以下方式透過郵寄、傳真或電郵之方式連同其聯繫詳情(如郵寄地址、電郵或傳真號碼)發出書面查詢：

有關公司事務：

地址：
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

電話：852 2312 8329
傳真：852 2312 8148
電郵：pr@cnagri-products.com

有關股權或配額事務：

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

本公司鼓勵股東參與本公司股東週年大會及／或其他股東大會，董事於會上親自解答股東有關本公司業務運作之提問。

組織章程文件

本公司之組織章程及公司細則於年內概無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版副本可於聯交所及本公司網站查閱。

結論

展望未來，董事會將繼續定期檢討其企業管治常規以維持高水準之透明度，提升本公司之競爭力及運營效率，並確保其可持續發展，以為本公司股東創造更多回報。

董事會報告



本集團主要從事中國農產品交易市場之管理及銷售業務。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註19。其附屬公司主要從事中國農產品交易市場之管理及銷售業務。

業績及股息

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績以及本公司和本集團之業績狀況載於第47至123頁之綜合財務報表。

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。本公司於回顧年度內並無向本公司股東派發中期股息(二零一三年：無)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產和負債摘要載於第124頁。

儲備

本公司及本集團儲備於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註31及綜合權益變動表內。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，董事認為本公司並無可供分派儲備。

承兌票據及股本

本公司之承兌票據及股本變動詳情，分別載於綜合財務報表附註29及31。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註16。

投資物業

本集團投資物業於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司及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。

董事

年內及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

陳振康先生	(於二零一四年五月八日王冠駒先生 (主席兼行政總裁) 辭任後擔任行政總裁一職)
梁瑞華先生	
游育城先生	
王冠駒先生	(於二零一四年五月八日辭任)
(行政總裁)	

獨立非執行董事

吳日章先生
林家禎女士
劉經隆先生

按照本公司之公司細則第99條，梁瑞華先生及游育城先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並且符合資格及願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，本公司認為所有現任獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，概無董事、本公司主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部或根據《上市規則》所載的《標準守則》而通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一二年五月三日，本公司終止於二零零二年六月四日採納之舊購股權計劃，並採納一個新購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是就選定之合資格人士(「參與者」)為本集團所作貢獻而向彼等提供接納購股權之獎勵。根據該計劃，董事會可向參與者授出購股權以認購本公司之股份(「股份」)，而每批購股權收取1港元作為授出代價。行使價將由董事會決定，及不得低於以下各項之最高者：(i)股份於購股權授出當日(須為營業日)在聯交所每日報價表所列之正式收市價；(ii)股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及(iii)股份面值。

於任何授出日期(包括該日)前十二個月期間內，倘未獲本公司股東事先批准，則向參與者授出之購股權涉及之股份數目，於任何時候不得超過已發行股份之1%。倘授予主要股東或獨立

非執行董事之購股權超過已發行股份之0.1%，或其價值合計超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。該計劃於二零一二年五月三日生效，生效期十年。概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計10年以上期間行使。

待本公司股東於股東大會上批准後，董事會可隨時更新上限至本公司股東於股東大會批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上文之規定，惟任何時候因行使所有已根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之未行使購股權而可能發行之股份，均不可超過不時已發行股份之30%。該計劃之其他詳情，載於綜合財務報表附註32。

自該計劃採納起直至二零一四年十二月三十一日，概無根據該計劃授出購股權。於本年報日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為125,416,825股，佔本公司現有已發行股本之約7.27%。

主要股東於證券之權益

於二零一四年十二月三十一日，據董事所知，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東(董事或本公司行政總裁除外)已知會本公司其於股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之相關權益或淡倉：



於股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持股份總數	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註 a) %
PNG 資源控股有限公司 (「PNG 資源」)(附註 b)	一間受控制法團之權益	559,466,819	28.84
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)(附註 c)	一間受控制法團之權益	660,000,000	34.03
Total Smart Investments Limited (附註 c)	一間受控制法團之權益	660,000,000	34.03
翠嶺有限公司 (附註 c)	實益擁有人	660,000,000	34.03
李月華	一間受控制法團之權益	547,975,520	28.25
Active Dynamic Limited	一間受控制法團之權益	547,975,520	28.25
Galaxy Sky Investments Limited	一間受控制法團之權益	547,975,520	28.25
Kingston Capital Asia Limited	一間受控制法團之權益	547,975,520	28.25
Kingston Financial Group Limited	一間受控制法團之權益	547,975,520	28.25
Kingston Securities Limited	其他	547,975,520	28.25

附註：

- (a) 所示之百分比指有關披露表格中列示之本公司股本之百分比。
- (b) PNG 資源透過其間接全資附屬公司 Onger Investments Limited 被視作於該等股份中擁有權益。
- (c) 翠嶺有限公司由 Total Smart Investments Limited 全資擁有，而 Total Smart Investments Limited 為位元堂之一間全資附屬公司。Total Smart Investments Limited 及位元堂被視為於翠嶺有限公司所持有之本公司 660,000,000 股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司及附屬公司並無達成董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

企業管治

有關本公司採納之企業管治常規的資料，載於本年報第31至39頁之企業管治報告。

審核委員會

本公司已按照上市規則規定成立審核委員會（「**審核委員會**」），以（其中包括）檢討和監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員包括全體三名獨立非執行董事，即林家禎女士、吳日章先生及劉經隆先生，並由林家禎女士擔任主席。審核委員會與管理層及本公司核數師已審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

薪酬政策

本集團僱員及董事之薪酬政策乃由薪酬委員會根據該等人士之功過、資歷及勝任程度進行檢討。

本公司已採納該計劃，作為對董事及合資格僱員之激勵。該計劃之詳情載於本年報「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註32。

主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶及五大供應商之銷售額及採購額所佔百分比均少於30%。

於本年度任何時間，董事或任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本之5%以上之任何本公司股東，概無擁有本集團之五大客戶或供應商任何一方之實益權益。

捐贈

年內，本集團作出慈善捐贈約200,000港元（二零一三年：約500,000港元）。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

充足之公眾持股量

按照本公司所得之公眾資料及據董事所知，於截至二零一四年十二月三十一日止整個年度內及直至本年報日期為止，本公司已根據《上市規則》之規定，保持不低於本公司已發行股本總額25%的足夠公眾持股量。

報告期後事項

本集團於報告期間後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註37。

核數師

國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。因此，國衛會計師事務所於二零一二年五月三日退任本公司核數師，而國衛會計師事務所有限公司於同日獲委任為本公司核數師。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於應屆股東週年大會上任滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘其為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席兼行政總裁
陳振康

二零一五年二月十七日

獨立核數師報告



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立核數師報告

致中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第47至123頁中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及貴公司之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並負責董事認為屬必須之內部監控，以令綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見；並按照百慕達《公司法》第90條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以便設計適當的審核程序，但此並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

強調事項

在不發出保留意見之情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2(b)及35，當中詳載不明朗因素，即裁定已向中華人民共和國(「中國」)商務部(「商務部」)及武漢工商行政管理局(「湖北工商局」)進行備案的內容有關收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)的股份轉讓協議屬無效。 貴公司已獲其中國法律顧問告知，該判決將不會直接導致白沙洲農副產品所有權的任何即時變更，且 貴公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非商務部撤銷批准及湖北工商局取消股權登記為止。 貴公司將如其中國法律顧問所建議採取所有必要行動以應對該判決。

貴集團產生約336,069,000港元的淨虧損及約919,537,000港元之經營現金流出淨額。儘管如此，綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性乃取決於 貴集團於到期日延長短期借貸、獲得長期貸款融資再融資短期借貸、自其業務產生足夠現金流量之能力，使 貴集團於到期時滿足其財務承擔及就未來營運資金及融資要求進行融資而定。此等條件連同其他事宜(詳情載於附註2(b))，顯示目前存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團能否繼續持續經營能力產生重大疑問。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

黃思璋

執行證書編號：P05806

香港，二零一五年二月十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	5	298,043	408,544
經營成本		(83,970)	(216,561)
毛利		214,073	191,983
其他收益及其他淨收入	6	42,222	9,645
投資物業公平值淨收益		77,686	671,065
一般及行政開支		(287,670)	(245,895)
銷售開支		(106,389)	(42,774)
經營(虧損)/溢利		(60,078)	584,024
融資成本	7(a)	(231,990)	(164,848)
除稅前(虧損)/溢利	7	(292,068)	419,176
所得稅	8	(44,001)	(198,457)
本年度(虧損)/溢利		(336,069)	220,719
其他全面(虧損)/收益(扣除所得稅)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算境外業務引致之匯兌差額		(82,077)	83,530
本年度其他全面(虧損)/收益(扣除所得稅)		(82,077)	83,530
本年度全面(虧損)/收入總額(扣除所得稅)		(418,146)	304,249
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(340,420)	154,980
非控股權益		4,351	65,739
		(336,069)	220,719
以下人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(413,170)	228,795
非控股權益		(4,976)	75,454
		(418,146)	304,249

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
每股(虧損)/盈利			
— 基本(經重列)	14(a)	(0.31) 港元	0.87 港元
— 攤薄(經重列)	14(b)	(0.31) 港元	0.87 港元

第 55 頁至第 123 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	72,546	45,412
投資物業	17	3,554,194	3,420,587
商譽	18	6,444	6,444
		3,633,184	3,472,443
流動資產			
物業存貨	20	2,715,778	1,646,691
貿易及其他應收款項	21	231,749	293,903
應收貸款	22	27,173	12,789
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	23	4,792	5,546
抵押銀行存款	24	92,962	—
現金及現金等額	24	200,387	267,422
		3,272,841	2,226,351
流動負債			
按金及其他應付款項	25	973,209	989,606
預收按金票據		445,415	99,620
銀行及其他借貸	26	434,534	961,128
政府補助金	27	—	2,941
承兌票據	29	376,000	376,000
應付所得稅	30(a)	41,413	36,801
		2,270,571	2,466,096
流動資產／(負債)淨額		1,002,270	(239,745)
總資產減流動負債		4,635,454	3,232,698

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
債券	28	1,503,117	—
銀行及其他借貸	26	731,620	1,104,876
遞延稅項負債	30(b)	524,459	506,974
		2,759,196	1,611,850
淨資產			
		1,876,258	1,620,848
資本及儲備			
股本	31(c)	17,242	29,510
儲備		1,406,049	1,170,079
本公司擁有人應佔權益總額			
非控股權益		452,967	421,259
權益總額			
		1,876,258	1,620,848

於二零一五年二月十七日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第 55 頁至第 123 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	19	319,580	271,080
流動資產			
其他應收款項	21	2,648,671	1,924,059
現金及現金等額	24	20,750	65,556
		2,669,421	1,989,615
流動負債			
其他應付款項	25	313,045	244,695
銀行及其他借貸	26	108,700	745,000
承兌票據	29	376,000	376,000
		797,745	1,365,695
流動資產淨值		1,871,676	623,920
總資產減流動負債		2,191,256	895,000
非流動負債			
債券	28	1,503,117	—
銀行及其他借貸	26	—	660,000
		1,503,117	660,000
淨資產		688,139	235,000
資本及儲備			
股本	31(c)	17,242	29,510
儲備	31	670,897	205,490
權益總額		688,139	235,000

於二零一五年二月十七日獲董事會批准及授權刊發。

陳振康
董事

梁瑞華
董事

第55頁至第123頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	股東出資 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日	24,610	1,552,994	945	2,215,409	664	(15,021)	136,969	(2,998,890)	917,680	349,826	1,267,506
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	73,815	—	73,815	9,715	83,530
年度其他全面收益	—	—	—	—	—	—	73,815	—	73,815	9,715	83,530
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	154,980	154,980	65,739	220,719
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	73,815	154,980	228,795	75,454	304,249
股份配售	4,900	49,980	—	—	—	—	—	—	54,880	—	54,880
有關股份配售之交易成本	—	(1,766)	—	—	—	—	—	—	(1,766)	—	(1,766)
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,021)	(4,021)
於二零一三年十二月三十一日	29,510	1,601,208	945	2,215,409	664	(15,021)	210,784	(2,843,910)	1,199,589	421,259	1,620,848
於二零一四年一月一日	29,510	1,601,208	945	2,215,409	664	(15,021)	210,784	(2,843,910)	1,199,589	421,259	1,620,848
換算為呈報貨幣之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(72,750)	—	(72,750)	(9,327)	(82,077)
年度其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	(72,750)	—	(72,750)	(9,327)	(82,077)
年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(340,420)	(340,420)	4,351	(336,069)
年度全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(72,750)	(340,420)	(413,170)	(4,976)	(418,146)
年度股本削減	(28,772)	—	—	—	—	—	—	28,772	—	—	—
股份配售	4,700	137,200	—	—	—	—	—	—	141,900	—	141,900
有關股份配售之交易成本	—	(4,231)	—	—	—	—	—	—	(4,231)	—	(4,231)
供股	11,066	503,512	—	—	—	—	—	—	514,578	—	514,578
紅股發行	738	(738)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
有關供股及紅股發行之 交易成本	—	(15,375)	—	—	—	—	—	—	(15,375)	—	(15,375)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,706	43,706
向非控股權益支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,022)	(7,022)
於二零一四年十二月三十一日	17,242	2,221,576	945	2,215,409	664	(15,021)	138,034	(3,155,558)	1,423,291	452,967	1,876,258

第 55 頁至第 123 頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合現金流動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務			
本年度(虧損)/溢利		(336,069)	220,719
就以下各項之調整：			
於損益及其他全面收益表確認之所得稅開支		44,001	198,457
折舊及攤銷	7(c)	10,554	6,543
在損益表處理金融資產之未變現虧損/(收益)		754	(133)
投資物業之公平值收益淨額		(77,686)	(671,065)
融資成本	7(a)	231,990	164,848
銀行及其他利息收入	6	(4,750)	(1,268)
出售物業、廠房及設備之虧損	7(c)	184	52
營運資金變動前之經營虧損			
貿易及其他應收款項減少/(增加)		61,897	(93,022)
應收貸款增加		(14,384)	(12,789)
物業存貨增加		(1,111,525)	(342,882)
預收按金票據增加/(減少)		345,795	(35,434)
政府補助金減少		(2,941)	—
按金及其他應付款項減少		(51,475)	(15,335)
經營業務所用之現金			
已付稅項		(15,882)	(19,992)
已付中國企業所得稅		(15,882)	(19,992)
經營業務所用之現金淨額			
		(919,537)	(601,231)

綜合現金流動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資業務			
購買物業、廠房及設備之付款		(39,026)	(20,462)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	88
投資物業之付款		(88,859)	(243,455)
已收銀行利息		5,007	1,018
投資業務所用之現金淨額		(122,878)	(262,811)
融資業務			
新造銀行借款之所得款項		768,701	548,967
其他新造借款之所得款項		—	995,000
發行債券所得款項淨額		97,565	—
償還銀行借款		(250,094)	(356,638)
償還其他借款		(5,000)	(380,000)
股份配售之所得款項淨額		137,669	53,114
供股所得款項淨額		499,203	—
抵押銀行存款增加		(92,962)	—
已付利息		(185,754)	(107,806)
向非控股權益支付股息		(7,022)	(4,021)
融資業務所得之現金淨額		(962,306)	748,616
現金及現金等額減少淨額		(80,109)	(115,426)
於一月一日之現金及現金等額	24	267,422	393,954
匯率變動影響		13,074	(11,106)
於十二月三十一日之現金及現金等額	24	200,387	267,422

第55頁至第123頁之附註構成此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報之公司資料內披露。

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業務。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，該詞彙為統稱，其中包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))及香港公認會計原則編製。此外，綜合財務報表包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

(b) 財務報表的編製基準

(i) 持續經營基準

誠如綜合財務報表附註35所披露，中國最高人民法院頒令(其中包括)已向中國商務部(「商務部」)及武漢工商行政管理局(「湖北工商局」)進行備案的內容有關收購武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)的股份轉讓協議屬無效。誠如本公司的中國法律顧問所告知，該判決將不會導致白沙洲農副產品的所有權即時變更，且本公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非商務部撤銷批准及湖北工商局取消股權登記為止。本公司將如其中國法律顧問所建議採取所有必要行動以應對該判決。

本集團產生淨虧損約336,069,000港元以及經營現金流出淨額約為919,537,000港元。在編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。董事已採納持續經營基準編製綜合財務報表，並已實施以下措施以改善本集團的營運資金、流動資金以及現金流狀況。

(1) 其他外部資金的來源

於二零一四年十二月二十三日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬透過供股方式籌集所得款項總額約517,300,000港元(扣除開支前)。本公司可按認購價每股供股股份0.30港元配發及發行1,724,168,248股供股股份。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年一月八日、二零一五年一月二十九日及二零一五年二月十三日的公佈。

於二零一五年二月十三日，本公司與宏安集團有限公司之間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)訂立貸款協議。根據該協議，倍利同意向本公司墊付1年期無抵押貸款110,000,000港元，年利率為12%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十三日之公佈。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表的編製基準 (續)

(i) 持續經營基準 (續)

(2) 營運可獲利並錄得正現金流量

本集團正就多項成本及開支採取措施以緊縮成本控制，並尋求新投資及業務機會，旨在營運可獲利並錄得正現金流量。

(3) 所須融資額度

本集團正與其往來銀行磋商，以獲得所須融資額度以應付本集團於短期內之營運資金及財務需要。

(4) 本公司對王女士及天九發出之令狀

於二零一二年九月二十一日，香港特別行政區高等法院原訟法庭（「法院」）授出一項禁制令（「禁制令」），有效期直至進一步法院令狀及／或於二零一二年十月五日聆訊本公司當事人之傳票為止。禁制令限制王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）向任何第三方對兩份文據（據稱是本公司分別與王女士及天九訂立之買賣協議之承兌票據）（該兩份文據統稱「文據」）作出背書、分配、轉讓或磋商。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾（「承諾」）生效，彼等向本公司承諾不對文據（據稱是買賣協議之承兌票據）背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。根據承諾，文據將不再到期，而令本公司於二零一二年十二月五日作出支付。

於二零一四年十二月三十一日文據錄得的賬面值約為376,000,000港元，連同應付利息約518,700,000港元。

根據本公司現時取得之承諾，本公司不再需要於二零一二年十二月五日文據到期時付款。

董事認為，鑑於報告期末後所實施之多項措施或安排，以及其他措施之預期效果，本集團將擁有充裕營運資金應付其目前需要，並可合理地預期本集團得以維持一個可行營商模式。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃恰當之舉。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則要為撇減資產價值至其可收回金額而作出調整，以提撥日後可能產生之任何負債，以及將非流動資產和負債分別重列為流動資產和負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表的編製基準 (續)

(ii) 計量基準

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，誠如下文載列之會計政策內闡述。歷史成本一般乃根據交換資產所付代價之公平值。

歷史成本一般乃根據交換貨品或服務所付代價之公平值。公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

(iii) 功能及呈報貨幣

本集團各附屬公司之財務報表所包含項目乃使用實體主要經營之經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。就綜合財務報表呈列而言，為方便閱覽者，本集團採用港元(「港元」)作為呈報貨幣。董事認為港元(為一種國際認可貨幣)能為本公司投資者提供更具意義之資料。

除另有說明外，所有數值均四捨五入約整至千數。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表的編製基準 (續)

(iv) 估計及判斷之使用

管理層編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須作出可影響政策採用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及多個在有關情況下相信為合理之其他因素作出，其結果成為判斷其他來源並不顯然易見之資產與負債賬面值之基準。實際結果可能與有關估計不同。

有關估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計修訂只影響修訂有關估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘有關修訂影響當期及日後期間，則於修訂期間及日後期間確認。

管理層採用對綜合財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及對下一年度之重大調整有重大風險之估計於附註4討論。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制的機構的財務報表。當本公司滿足下列條件時則擁有控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 承擔或擁有自其參與投資對象產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力透過行使權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，則本集團將重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自本集團取得控制權當日起直至本集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司的收益及開支均計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司權益持有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司權益持有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有必要，本集團會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內的資產與負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關的現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益獨立呈列。

2. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準(續)

將全面收入總額分配至非控股權益

倘若附屬公司的全面收入及開支總額歸屬於本公司的擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧絀餘額，全面收入及開支總額仍然必須歸屬於本公司的擁有人及非控股權益。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用的虧損超越於該附屬公司權益中的非控股權益，除該非控股權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外，否則該虧損餘額應由本集團的權益分配。

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

如本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，會作為股本交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司的擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i) 已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii) 附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

(i) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而計算方式為本集團轉撥的資產、本集團對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。與收購事項有關的成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，所獲得的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日期的公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付之安排有關或以本集團訂立之股份支付之安排取代被收購方之股份支付之安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付之付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售的資產(或出售組合)根據該準則計量。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動 (續)

(i) 業務合併 (續)

所轉撥的代價、於被收購方的任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的總和超出所收購的可識別資產及承擔的負債於收購日期的淨額的部分確認為商譽。倘(評估過後)所收購的可識別資產及承擔的負債之收購日期金額的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方任何非控股權益及收購方之前持有被收購方的股權的(如有)公平值的金額的總和，超出部分即時於損益賬中確認溢價收購收益。

為現有所有權權益，賦予其持有者於清盤時可按比例分佔公司淨資產之權利的非控股權益，初始可按公平值或該非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益按其公平值或其他香港財務報告準則規定的計量基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並納入業務合併中所轉撥代價之一部份。或然代價之公平值變動如適用計量期間調整則回顧調整，並根據商譽作出相應調整。計量期間調整為「計量期間」(自收購日期起計不超過一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

或然代價之公平值變動之隨後入賬如不適用計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益賬中確認。

倘業務合併為分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他綜合收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

上述政策適用於二零一零年一月一日或之後發生的所有業務合併。

2. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準(續)

(ii) 商譽

收購業務所產生商譽，乃按收購業務當日(見上文會計政策)之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併之協同效應而得益之各個現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位會每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減獲分配至該單位任何商譽之賬面值，其後按單位內各項資產之賬面值之比例扣減該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表之損益確認。已確認之商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

處置現金產生單位之任何應佔商譽均計入處置項目之損益內。

(d) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資產增值之物業。於初次確認時，投資物業按成本計值，包括任何直接應佔支出。初次確認以後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間內之損益中。

在建投資物業按已落成投資物業相同方式入賬。具體上，在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值一部份。在建投資物業於報告期末按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期出售該投資物業不會帶來未來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

如一項投資物業由於其用途改變(開始發展以作銷售)而成為物業存貨，於轉移日賬面值與公平值之差價於損益確認。於改變後，物業以視作成本(相當於轉移日公平值)及可變現淨值中的較低者列值。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目在財務狀況表中按成本減累計折舊及減值虧損列賬(請參看附註2(g))。

自建物業、廠房及設備成本包括物料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌之成本之初步估計(倘有關)及適當比例之經常費用及借貸成本(請參看附註2(s))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益是以資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並在報廢或出售當日在損益內確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備之折舊乃按下列預計可使用年限，在扣除其殘值 (如有) 後，以直線法撇銷其成本計算：

- 位於租賃土地上樓宇按租約未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，由完成日期起不超過 30 年折舊。
- 租賃裝修按未屆滿租賃期與其估計可使用年期 (不超過 5 年) 之較短者折舊。
- 傢俱、設備及汽車 5 至 10 年

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準於各部份之間分配，每部份分開折舊。資產之可使用年期及其殘值 (如有) 每年審閱。

在建工程包括在建造和裝置期內之直接建築成本。在資產實質上已可作擬定用時，該等成本便會停止資本化，在建工程亦會轉入物業、廠房及設備之相關類別。並未為在建工程計提折舊準備，直至其完成及實質上可作擬定用途時為止。

(f) 租賃

凡租賃之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

(i) 本集團作為出租人

融資租賃之應收承租人款項乃按本集團於租賃的淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團在租賃的未收回淨投資之常數定期回報率。

經營租賃之租金收入按直線法在有關租賃之租期內確認。在磋商和安排經營租賃期間錄得的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並以直線法對租期予以確認。

(ii) 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產首先按租賃資產於租賃開始時之公平值或最低應付租金之現值兩者之較低者確認為本集團資產。出租人承擔之相關負債乃計入綜合財務狀況表，列為融資租賃承擔。租賃付款按比例分攤為財務費用及減少租賃承擔，從而得出負債餘額之常數定期利率。財務費用立即於損益確認，除非是直接歸屬於合資格資產，在該情況其按照本集團之借貸成本一般政策資本化 (見下文會計政策)。或然租金於產生期間內支銷。經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法支銷，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生的或然租金乃於其產生的期間內支銷。倘收取租賃獎勵以訂立經營租賃，該等獎勵乃確認為負債。獎勵的總利益乃按直線法確認為扣減租金開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

2. 主要會計政策(續)

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬之流動及非流動應收款項將於各報告期末進行檢討，以確定有否出現減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團注意到之有關下列一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人有不利影響。

若存在任何該等證據，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損是以資產之賬面值與以其初始實際利率(即在初步確認有關資產時計算之實際利率)折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)及並未個別評估為減值，則有關評估會共同進行。金融資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損會直接沖減相關資產，惟包含在貿易及其他應收款項中之應收貿易賬款之減值虧損除外，其收回之機會存疑而非完全不可能。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。當本集團認為沒有機會可收回時，被視為不會收回之金額將會直接沖減應收貿易賬款，而撥備賬中有關該賬款之任何餘額將會撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬目內之其他變動及以後收回之過往直接撇銷金額應於損益中確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(g) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審核內部及外部資料，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或(商譽除外)之前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(分類為待售或列入分類為待售之出售組合之投資除外)；及
- 商譽。

倘出現任何減值跡象，則將估算資產之可收回金額。此外，就尚不可使用之商譽及無形資產以及可使年期為無限期之無形資產而言，每年評估可收回金額是否有任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以除稅前折現率折現至現值，該折現率反映現時市場對金錢時間值及該項資產之特定風險之評估。倘資產未能以大致獨立於其他資產之方式產生現金流入，則以獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 減值虧損確認

當資產或其所屬之現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損會首先分配，以扣減該現金產生單位或一組單位所獲分配任何商譽之賬面值，然後再按比例扣減該單位或一組單位內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，則撥回減值虧損。商譽減值虧損概不撥回。

減值虧損撥回不得高於該資產於過往年度未計減值虧損前之賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

2. 主要會計政策 (續)

(g) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時使用之相同減值測試、確認及撥回標準 (請參看附註 2(g)(i) 及 (ii))。

於中期期間就按成本列賬之商譽、可供出售股本證券及非上市股本證券確認之減值虧損，不會於其後期間撥回。即使有關中期期間之減值評估於財政年度末進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。

(h) 物業存貨

持作買賣之物業存貨以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值根據報告期末之後收取之銷售收益減銷售開支，或根據現行市況由管理層估計而釐定。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認入賬，其後則按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬 (請參看附註 2(g)(ii))，惟倘應收款項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或折現之影響並不大之情況則例外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

(j) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債 (按公平值列賬及於損益表處理之金融資產及金融負債除外) 直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除 (視合適情況而定)。因收購按公平值列賬及在損益表處理之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於綜合全面收益表中確認。

(i) 金融資產

本集團之金融資產分類歸入以下三個類別之一，包括按公平值列賬及於損益表處理之金融資產、持有至到期之金融資產以及貸款及應收款項。所有透過正規途徑購買或銷售金融資產乃按買賣日期基準確認及撇除確認。正規途徑購買或銷售金融資產乃要求於市場法規或慣例所設立之時間框架內交付資產之購買或銷售金融資產事宜。就各類別金融資產所採納之會計政策載列如下。

按公平值列賬及於損益表處理之金融資產

按公平值列賬及於損益表處理 (「按公平值列賬及於損益表處理」) 之金融資產包括持作買賣金融資產及並非指定為實際對沖工具之衍生金融工具。於初步確認後各報告期末按公平值列賬及於損益表處理之金融資產按公平值計算，而公平值之變動則於產生之期間內直接於綜合全面收益表確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(j) 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬（見附註 2(g)）。當有客觀證據證明資產出現減值時，於綜合全面收益表中確認減值虧損，並按資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回金額增加客觀與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過於並無確認減值之情況下所釐定之攤銷成本。

(ii) 金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值列賬及於損益表處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

金融負債

金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項、債券、銀行及其他借貸以及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。本集團發行之股本工具按收取之所得款項減直接發行成本列賬。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內（如適當）的估計未來現金付款額（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價）恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。

除按公平值列賬及於損益表處理的金融負債外，利息開支按實際利率法確認。

財務擔保合約

財務擔保是指那些規定發行人（即擔保人）根據債務工具的條款支付指定款項，以補償有關擔保的受益人（「持有人」）因某一特定債務人不能償付到期債務而產生損失之合約。

如果本集團發行財務擔保，擔保之公平值（即交易價，除非公平值可以其他方式可靠計量）在貿易及其他應付款項中初始確認為遞延收入。倘就發行擔保已收或應收之代價，該代價則根據本集團適用於資產類別之政策確認代價。如並無收取或應收代價，則即時開支於初始確認任何遞延收入時於損益確認。

2. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融負債及權益(續)

財務擔保合約(續)

初始確認為遞延收入之擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已發行財務擔保收入。此外，如果(i)擔保持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出之申索金額預計高於貿易及其他應付款項中現時就這項擔保入賬金額(即初始確認金額減累計攤銷)，撥備便會根據附註2(p)(ii)確認。

(iii) 取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或轉讓金融資產，或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則取消確認金融資產。取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取代價加上已在股本中直接確認之累計損益總和之差額於綜合全面收益表內確認。

就金融負債而言，倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則於本集團綜合財務狀況表中移除解除。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於綜合全面收益表內確認。

(iv) 衍生金融工具

衍生工具於訂立合約時初步按公平值確認，其後於報告期間結算日按公平值重新計量，計算所得之盈虧即時計入損益，但如有關衍生工具被指定為有效的對沖工具則除外，在此情況下，其在損益確認之時間將取決於對沖關係之性質。

嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具符合衍生工具之界定，且其風險及特質與主合約之經濟風險及特質並無密切關係，以及主合約並非按公平值列賬及於損益表處理時，非衍生主合約內含之衍生工具乃被視作獨立衍生工具。

(k) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。其後按攤銷成本連同於貸款期間於損益確認之最初確認金額與贖回價值之任何差額，連同按實際利率法計算之任何利息及應付費用入賬。

(l) 按金及其他應付款項

按金及其他應付款項初步按攤銷成本確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響並不大之情況則例外，於該情況下，按成本列賬。

(m) 現金及現金等額

現金及現金等額包括銀行結餘及現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及易於變現作可知數額現金而價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期之短期高流動性投資。就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等額也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、對界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或清償會產生重大影響，有關數額則按現值列賬。

(ii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值確認為僱員成本，而權益中之購股權儲備亦會相應增加。公平值於購股權授出日期採用二項模式計量，並計及購股權之授出條款及條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件享有購股權之權利，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額則會在整個歸屬期內分攤。

於歸屬期間，本集團會審閱預期歸屬之購股權數目。除非原有僱員開支符合資格確認為資產，否則於過往年度確認之任何累積公平值調整會在回顧年度扣除自／計入損益，而購股權儲備亦會作相應調整。於歸屬日期，確認為開支之數額會作出調整，以反映歸屬購股權之實際數目（而購股權儲備亦會作相應調整），惟倘沒收僅因未能達成與本公司股份市價有關之歸屬條件則作別論。權益金額乃於購股權儲備中確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入累計虧損）為止。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確承諾終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則會於權益確認。

即期稅項是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債就財務報告目的之賬面值與這些資產和負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

2. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即如該等差異與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可以使用稅務虧損或抵免之同一期間或多個期間撥回，將計及該等差異。

確認遞延稅項資產和負債之例外情況包括因不可作扣稅之商譽而產生之暫時差異、初步確認不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債(倘並非業務合併之一部份)，以及與投資附屬公司有關之暫時差異，如本集團能控制撥回之時間及可能不會於可預見未來撥回，則屬於應課稅差異；除非差異可能於未來撥回，否則屬於可抵扣差異。

所確認之遞延稅項金額是按照資產和負債賬面值之預期變現或清償方式，根據已執行或在報告期末實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

本集團會在每個報告期末評估遞延稅項資產之賬面值。如不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關之稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調減；但倘若日後可能獲得足夠之應課稅溢利，有關減額便會撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。若本公司或本集團可合法將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 即期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期負債，或同時變現該資產和清償該負債。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(p) 撥備及或然負債

(i) 於業務合併取得之或然負債

於業務合併當中取得的或然負債，按公平值初步確認，惟公平值能可靠計量。按公平值初步確認後，該等或然負債按初步確認數額減累計攤銷(如適用)與根據附註2(p)(ii)所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得而公平值不能可靠計算之或然負債，則按附註2(p)(ii)所述披露。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘若本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟利益外流，並可作出可靠估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟利益外流，或無法可靠估計有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，經濟利益外流的可能性極低則除外。

(q) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團，而其收益及成本(如適用)可準確計量，收益將按以下方式於綜合全面收益表確認：

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式之方式予以確認。獲授予之租賃激勵在損益中確認為租賃淨收款總額之組成部份。或然租金乃於賺取此等租金之會計期間確認為收入。

(ii) 物業銷售收益

物業銷售收益於行使具約束力協議時或當相關建造機關發出相關職業許可證或合規證書時確認(以較後者為準)。

(iii) 物業配套服務之收益

物業配套服務之收益於提供服務時確認。

(iv) 農產品交易市場之佣金收入

農產品交易市場之佣金收入按照所簽訂協議之條款而確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率方法於應計時確認。

(vi) 政府補助金

就本集團產生之開支而給予補償之政府補助金於有關開支產生之同一期間內按系統性基準於損益確認為收益。

(vii) 股息收入

來自投資項目之股息收入於確立收取股息支付之股東權利時確認。

2. 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算

年內之外幣交易乃按交易日匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之匯率換算。匯兌盈虧於綜合全面收益表確認。

以外幣歷史成本計算之非貨幣資產及負債採用交易日之匯率換算。以外幣為單位及按公平值入賬之非貨幣資產及負債採用公平值釐定當日之匯率換算。

就綜合財務報表之呈報而言，本集團並非以港元計值之經營業績按本年度之平均匯率換算為港元（即本集團之呈報貨幣）。財務狀況表項目（包括綜合於二零零五年一月一日或之後收購之海外業務所產生之商譽）按報告期末之外匯率換算成港元。所產生之匯兌差額直接確認為個別權益項目。綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務產生之商譽，按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，與該海外業務有關並於權益中確認之累計匯兌差額，會在計算出售損益時包括在內。

(s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

(t) 關連人士

倘出現下列情況，則一方被視為與本集團有關連：

- (1) 該人士或實體編製本集團之綜合財務報表；
- (2) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(t) 關連人士 (續)

(3) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受 (2) 所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於 (2)(i) 所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體之母公司) 主要管理層成員。

倘關連人士之間存在資源或責任轉讓 (不論是否收取價格)，則有關交易被視為關連人士交易。

(u) 分部報告

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品與服務 (業務分部)，或於特定經濟環境提供產品或服務 (地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務報告系統，本集團已就本綜合財務報表選擇業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易款項及物業、廠房及設備。分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結餘及集團內公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結餘及交易除外。分部間定價乃按向其他外部人士提供之類似條款釐定。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將於一段期間以上動用之成本總額。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借款、稅項結餘、企業負債及融資開支。

2. 主要會計政策 (續)

(v) 政府補助金

政府補助金在本集團將相關成本(政府補助金有意補償)確認為開支的期間時以系統基準於全面收益表確認。與可折舊資產相關的政府補助金在財務狀況表確認為遞延收益，並在相關資產有用期內轉移至全面收益表。其他政府補助金在需要將其與成本(政府補助金有意補償)配對之期間時以系統基準確認為收益。應收為補償已招致之開支或虧損或為沒有未來相關成本之本集團提供即時財政支援之政府補助金於其成為應收期間內於全面收益表確認。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本公司已首次應用香港會計師公會所頒佈於本公司自二零一四年一月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號	非金融資產之可收回金額及披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納時會計政策的潛在變動的性質於下文描述。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體(修訂本)

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體之修訂本。香港財務報告準則第10號(修訂本)對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義的呈報實體不得綜合其附屬公司，而是於綜合及獨立財務報表中透過損益按公平值計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，呈報實體須：

- 自一名或以上投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體(根據二零一四年一月一日香港財務報告準則第10號所載標準評估)，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）(續)

香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債。香港會計準則第32號(修訂本)澄清有關抵銷金融資產及金融負債的規定。特別是，修訂本澄清「目前擁有抵銷的合法可強制執行權利」及「同時變現及結清」的含義。

修訂本已追溯應用。本集團已根據修訂本所載的標準評估其若干金融資產及金融負債是否可抵銷，並確定應用修訂本不會對本集團綜合財務報表確認的金額產生影響。

香港會計準則第36號(修訂本)非金融資產之可收回金額披露

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產之可收回金額披露之修訂。香港會計準則第36號(修訂本)就倘獲分配商譽或具有無限期使用年期的其他無形資產的現金產生單位並無出現減值或減值撥回時，取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。此外，修訂本亦對資產之可收回金額或按公平值減出售成本計量之現金產生單位引入適用之額外披露規定。該等新披露包括公平值級別、主要假設及所使用之估值技巧，這與香港財務報告準則第13號公平值計量所規定作出之披露一致。

應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表的披露產生重大影響。

香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具之更替及對沖會計法之延續

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具之更替及對沖會計法之延續。香港會計準則第39號之修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。該等修訂本亦澄清，任何由更替所引起之衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估及計量之內。

修訂本已追溯應用。由於本集團並無須更替的衍生工具，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

本集團已於本年度首次採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號處理何時將支付政府施加的徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵收稅項，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵稅之活動。該詮釋提供有關不同徵稅安排應如何入賬之指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵稅之責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號已追溯應用。應用該詮釋不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益的會計處理 ⁵
香港會計準則第16號	澄清折舊及攤銷的可接受方式 ⁵
及香港會計準則第38號(修訂本)	
香港會計準則第16號	農業：生產性植物 ⁵
及香港會計準則第41號(修訂本)	
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入 ⁵
及香港會計準則第28號	
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

² 於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，允許提早應用

³ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

⁴ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

⁵ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用

⁶ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效(具有限豁免)，允許提早應用

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。

根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險改變之影響，將會於損益表中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額之變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會於損益表中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債之公平值變動，乃全數於損益表中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效，允許提早應用。

董事預計將於二零一八年一月一日開始之年度期間在本集團的綜合財務報表採用香港財務報告準則第9號。採納新準則或會對本集團金融資產所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳情審閱前，呈報該影響之合理估計並不切合實際。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港財務報告準則第 14 號監管遞延賬目

香港財務報告準則第 14 號監管遞延賬目說明監管遞延賬目結餘為不會根據其他準則確認為資產或負債，但符合資格根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第 14 號遞延處理之開支或收入金額，原因是費率監管機構現時或預期在訂定實體可就受費率規管之貨品或服務向客戶收取之價格時將該金額計算在內。

香港財務報告準則第 14 號之修訂可推測應用自二零一六年一月一日或之後開始年度期間。董事並無預期應用香港財務報告準則第 14 號之修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第 15 號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第 15 號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第 18 號「收益」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第 15 號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第 15 號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第 15 號要求更詳盡的披露。

董事預計，於未來應用香港財務報告準則第 15 號可能會對就本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料構成重大影響。然而，於完成詳細審閱前無法合理估算有關香港財務報告準則第 15 號的影響。

香港財務報告準則第 11 號（修訂本）收購合營業務權益的會計處理方法

香港財務報告準則第 11 號的修訂就如何為收購構成香港財務報告準則第 3 號「業務合併」所界定業務的合營業務作會計處理提供指引。具體而言，該等修訂規定，有關香港財務報告準則第 3 號所述業務合併會計處理方法的有關原則及其他準則（即香港會計準則第 36 號「資產減值」，內容有關已分配收購合營業務產生商譽的現金產生單位的減值測試）應予採用。倘及僅倘合營業務現有業務通過參與合營業務的一方對合營業務作出貢獻，上述規定應用於合營業務的成立。

合營經營商亦須披露香港財務報告準則第 3 號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

香港財務報告準則第 11 號的修訂採用未來適用法適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。董事預期，應用香港財務報告準則第 11 號的該等修訂不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號（修訂本）對可接受的折舊及攤銷方法的澄清

香港會計準則第 16 號的修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收益為基礎的折舊法。香港會計準則第 38 號引入可推翻的前設，即收益並非無形資產攤銷的合適基準。有關前設更可於以下兩個有限情況被推翻：

- a) 於無形資產以計算收益的方式代表時；或
- b) 於其能顯示無形資產的收益與其經濟利益假設有緊密關係時。

有關修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團分別就其物業、廠房及設備以及無形資產採用直線法進行折舊及攤銷。董事認為，直線法為反映有關資產的經濟效益內在消耗的最適當方法，因此，董事預計應用香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號（修訂本）農業：生產性植物

香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的修訂界定生產性植物並規定符合生產性植物定義的生物資產須作為物業、廠房及設備按照香港會計準則第 16 號而非香港會計準則第 41 號列賬。種植生產性植物所得產品繼續按香港會計準則第 41 號列賬。

董事預計，應用香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無從事農業活動。

香港會計準則第 19 號（修訂本）界定福利計劃：僱員供款

香港會計準則第 19 號的修訂澄清實體應如何根據供款是否取決於僱員提供服務的年期而將僱員或第三方向界定福利計劃作出的供款入賬。

倘供款與服務年期無關，實體可將供款按所提供相關服務期間服務成本減少予以確認，或以預測單位積累方式將其歸屬於僱員的服務期間；而倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員的服務期間。

董事預計，應用香港會計準則第 19 號的該等修訂不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無任何界定福利計劃。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港會計準則第 27 號（修訂本）獨立財務報表的權益法

該等修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合資公司及聯營公司之投資：

- 按成本
- 根據香港財務報告準則第 9 號金融工具（或香港會計準則第 39 號金融工具：
尚未採納香港財務報告準則第 9 號的實體之確認及計量，或
- 採用香港會計準則第 28 號於聯營公司及合資公司的投資所述的權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該等修訂亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自地位變動之日起確認相關變動。

除香港會計準則第 27 號之修訂本外，香港會計準則第 28 號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第 10 號綜合財務報表之潛在衝突及香港財務報告準則第 1 號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

董事預計應用該等香港會計準則第 27 號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資

香港會計準則第 28 號（修訂本）：

- 有關實體與其聯營公司或合資公司所進行交易產生的盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務的資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合資公司所進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易產生的盈虧須於投資者的財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入的資產是否構成一項業務及是否應入賬列為一項單一交易。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資^(續)
香港財務報告準則第10號（修訂本）：

- 全面盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合資公司（以權益法列賬）的交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 所引入的新指引要求從該等交易中所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合資公司（以權益法列賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。
- 董事預計應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本 (i) 更改了「歸屬條件」及「市場條件」之釋義；及 (ii) 及 (ii) 加入先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「清償條件」之定義。香港財務報告準則第2號修訂本對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易生效。

香港財務報告準則第3號修訂本澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍之金融工具或非金融資產或負債。公平值變動（計量期間調整除外）應於損益確認。香港財務報告準則第3號修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

香港財務報告準則第8號修訂本 (i) 規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出的判斷，包括所匯總經營分部的概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及 (ii) 澄清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供給首席營運決策者之情況下方予提供。

該等修訂對香港財務報告準則第13號結論之基礎澄清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之隨後修訂並無除去按其發票金額計量沒有指定利率及沒有貼現（如貼現影響不大）之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂並無包含有效日期，故其被認為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理被認為之前後矛盾。修訂後準則澄清總賬面值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指總賬面值與經考慮累計減值虧損後賬面值之間之差額。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）(續)

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 (續)

香港會計準則第24號澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之有關連人士。因此，報告實體應將就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用披露為關連方交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本澄清，準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本澄清，投資組合之範圍（除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外）包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

香港會計準則第40號修訂本澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須確認：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併的定義。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號修訂本於內文引入了對實體將資產（或出售組別）從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷（反之亦然）或持作分銷終止入賬的具體指引。可能應用該等修訂。

香港財務報告準則第7號修訂本的額外指引澄清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉（就有關資產轉移所要求的披露而言）並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露（已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號修訂本「披露 — 抵銷金融資產及金融負債」引入）。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號中期財務報告。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）^(續)

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進^(續)

香港會計準則第 19 號修訂本澄清優質公司債券（用於估計退休後福利之貼現率）應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。該等修訂從首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留盈利內確認。

香港會計準則第 34 號修訂本釐清有關香港會計準則第 34 號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求該資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分（按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者）。

董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

4. 會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素作為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假設會不斷進行檢討。倘對會計估計之修訂僅影響對估計進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

(a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時，管理層已對未來及報告期末之其他估計不確定性主要來源作出若干主要假設，該等假設可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳情見下文之討論：

(i) 物業、廠房及設備及無形資產之減值

資產之可收回金額為其公平值減去出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前折現率折算至其現值，該除稅前折現率反映目前市場對金錢時間值和資產特定風險之評估，並須對收益水平和經營成本金額作出重大判斷。本集團於決定可收回金額之合理近似值時，使用一切可隨時查閱之資料，包括根據合理和具支持力之假設及對收益和經營成本之預測所作估計。倘該等估計變動，可能對資產賬面值產生重大影響，並可能導致未來期間之額外減值支出或撥回減值。

(ii) 投資物業之估值

投資物業按其公平值列入財務狀況表內，有關公平值每年由獨立合資格估值師經考慮一切可隨時查閱之資料及目前市場環境後作出評估。

物業估值中採納之方法及假設於附註 17(a) 披露。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 會計估計及判斷 (續)

(a) 估計不確定性之主要來源 (續)

(iii) 商譽之減值

本集團於每個報告期末檢討內部和外部資料來源，以評估是否有任何商譽減值之跡象。倘存在任何該等跡象，則估計商譽之可收回金額。倘事實和情況有所改變，可能導致須修訂是否存在減值跡象之結論及修訂可收回金額之估計，此等變動將影響未來年度之溢利或虧損。

(iv) 貿易及其他應收款項之減值

本集團估計因債務人未能作出所須付款而對貿易及其他應收款項導致之減值虧損。本集團根據貿易及其他應收款項結餘、債務人信譽及過往撇銷經驗而估計貿易及其他應收款項結餘之賬齡。倘債務人之財政狀況惡化，實際撇銷金額可能高於所估計者。

(v) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以確定最終稅項。本集團按會否繳納額外稅項之估計，確認預期稅務之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，有關差額將影響釐定稅項期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差異及若干稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能有可動用應課稅溢利抵銷暫時差異或稅項虧損之情況下方予以確認。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項。

(b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷

在釐定部份資產及負債之賬面值時，本集團就不確定未來事件對報告期末之資產及負債所具影響作出假設。有關估計涉及有關現金流量及所用折現率等項目之假設。本集團根據過往經驗及對未來事件之預期作出估計和假設，並定期加以檢討。除對未來事件的假設及估計外，本集團在應用會計政策時亦作出判斷。

持續經營

誠如附註 2 (b)(i) 所披露，董事以持續經營基準編製財務報表，理由如下：

- i) 根據中國最高法院公佈的法院頒令，就收購白沙洲農副產品向商務部及湖北工商局備案的股份轉讓協議屬無效。於董事取得中國法律顧問的法律意見及作出審慎考慮後，該判決將不會導致白沙洲農副產品的所有權即時變更，且本公司繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非商務部撤銷批准及湖北工商局取消股權登記為止；
- ii) 董事亦認為，本集團將能夠於未來十二個月內從其經營中產生充足的現金流，發行股份及能夠於未來十二個月內從銀行獲取所需融資額度，以便本集團能夠持續經營。

4. 會計估計及判斷(續)

(b) 應用本集團會計政策時所作重要判斷(續)

此結論乃參照管理層編製之現金流量預測，並且假設本集團與其往來銀行磋商後將獲提供融資額度而達致。倘撤銷商務部批准及湖北工商局取消股權登記或管理層於編製本集團現金流量預測時採納之假設有任何重大偏離，或銀行不再提供融資額度，將影響本集團能夠持續經營之結論。

5. 營業額

營業額指(i)物業租金收入、(ii)物業輔屬服務、(iii)經營農產品交易市場之佣金收入，及(iv)物業銷售所得之收益。本年度確認之每個重大收益類別之金額(扣除折扣及銷售相關稅)分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業租金收入	166,887	137,824
物業輔屬服務之收益	50,385	39,064
經營農產品交易市場之佣金收入	71,574	62,037
物業銷售之收益	9,197	169,619
	298,043	408,544

6. 其他收益及其他淨收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益		
銀行及其他利息收入	4,750	1,268
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產之未變現收益	—	133
中國政府補貼(附註6(a))	35,519	5,379
其他	1,953	2,865
	42,222	9,645

(a) 中國政府補貼

中國政府補貼指中國地方政府部門向本集團發放之多種補貼，以補償本集團所產生之開支。該等補助金一般是為扶持業務發展而提供，並按酌情基準發放給企業。由於本集團在中國投資農產品交易市場，故獲得該等政府補助金。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經(計入)/扣除：

(a) 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	186,314	145,941
須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸之利息	15,645	4,982
承兌票據之利息	25,238	23,500
債券利息	19,326	—
減：— 分類為已資本化作在建投資物業之金額	—	(8,768)
— 分類為已資本化作物業存貨之金額	(14,533)	(807)
	231,990	164,848

借貸之加權平均資本化率為每年7.0% (二零一三年：7.0%)。

(b) 員工成本(包括董事酬金)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
向界定供款退休計劃供款	897	685
薪金、工資及其他福利	132,029	98,191
	132,926	98,876

(c) 其他項目

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
折舊及攤銷	10,554	6,543
出售物業、廠房及設備之虧損	184	52
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,200
— 其他服務	200	200
經營租賃支出：最低租賃付款		
— 物業租金	4,219	3,389
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產未變現虧損	754	—
物業存貨成本	10,212	135,928

8. 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

(i) 綜合損益及其他全面收益表內稅項即：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	23,423	53,508
過往年度超額撥備	(8,317)	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	28,895	144,949
	44,001	198,457

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度均無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。年內之中國企業所得稅乃根據相關法例詮釋及慣例計算。中國附屬公司須繳納之中國企業所得稅之稅率為25%（二零一三年：25%）。

(ii) 按適用稅率計算之稅項開支及會計（虧損）／溢利之對賬：

	二零一四年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前（虧損）／溢利	(292,068)		419,176	
根據適用於有關司法權區（虧損）／溢利之稅率計算之除稅前（虧損）／溢利之名義稅項	(73,017)	(25.0)	104,794	25.0
其他稅務司法權區不同稅率的影響	22,789	7.8	19,840	4.7
不可扣稅開支及暫時差異的稅務影響	110,201	37.7	73,021	17.4
毋需課稅收入的稅務影響	(26)	—	(25)	—
對已動用稅務虧損的稅務影響	(10,255)	(3.5)	—	—
過往年度超額撥備	(8,317)	(2.8)	—	—
未確認之稅務虧損	2,626	0.9	827	0.2
本年度所得稅開支	44,001	15.1	198,457	47.3

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金

根據香港公司條例(622章)附表11第78條披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	總計 二零一四年 千港元
執行董事：				
陳振康(主席及行政總裁)(附註9(a))	1,026	3,134	17	4,177
梁瑞華	1,433	582	17	2,032
王冠駒(前任行政總裁)(附註9(b))	671	1,019	6	1,696
游育城	888	316	44	1,248
獨立非執行董事：				
吳日章	140	—	—	140
劉經隆(附註9(d))	140	—	—	140
林家禎	140	—	—	140
	4,438	5,051	84	9,573

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	總計 二零一三年 千港元
執行董事：				
陳振康(主席及前任行政總裁)(附註9(a))	1,005	1,539	15	2,559
梁瑞華	1,387	313	15	1,715
王冠駒(行政總裁)(附註9(b))	1,759	412	15	2,186
游育城	789	276	39	1,104
獨立非執行董事：				
吳日章	120	—	—	120
李春豪(附註9(c))	45	—	—	45
劉經隆(附註9(d))	75	—	—	75
林家禎	120	—	—	120
	5,300	2,540	84	7,924

在截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為招攬加盟或加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。年內，概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 董事酬金 (續)

附註：

- (a) 董事已於二零一三年三月二十日辭任行政總裁並於二零一四年五月八日獲委任為行政總裁。
- (b) 董事已於二零一二年十二月一日獲委任並於二零一三年三月二十日獲委任為行政總裁以及於二零一四年五月八日辭任董事及行政總裁。
- (c) 董事已於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會結束時退任。
- (d) 董事於二零一三年五月十六日舉行之股東週年大會結束後獲委任，並於二零一四年二月十七日舉行之股東特別大會獲重選。

10. 最高薪酬人士及高級管理層

- (a) 五名最高薪酬人士其中四名(二零一三年：四名)為董事，彼等之酬金詳情在附註9披露。其餘一名(二零一三年：一名)人士之酬金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	1,048	908
退休計劃供款	17	15
	1,065	923

一名(二零一三年：一名)最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零至 1,000,000 港元	—	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	—

已付或應付予高級管理層(不包括附註9所披露之董事)之薪酬介乎以下範圍：

	二零一四年 高級管理層人數	二零一三年 高級管理層人數
零至 1,000,000 港元	5	7
1,000,000 港元至 1,500,000 港元	1	—
	6	7

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團並無向任何最高薪酬人士及高級管理層支付任何酬金，作為招攬加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 僱員退休福利

本集團參與由相關地方政府機關管理之界定供款退休計劃（「**該等計劃**」）。據此，本集團須根據中國相關勞動規則及法規向該等計劃作出供款，供款額為合資格僱員薪金之若干百分比。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為受香港僱傭條例管轄之受僱員工提供強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。強積金計劃乃由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃之規定，僱主及僱員均須向計劃作出供款，供款額為僱員相關收入之5%，而每月相關收入上限自二零一四年六月一日起由25,000港元增加至30,000港元。向計劃作出供款後即予歸屬。

除上文所述之供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

12. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約183,733,000港元（二零一三年：約220,060,000港元）。

13. 股息

董事不建議派付截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之股息。

14. 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約340,420,000港元（二零一三年：本公司擁有人應佔溢利約154,980,000港元）及年內已發行加權平均數目為1,105,197,153股普通股（二零一三年（經重列）：178,349,736股普通股）計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，計算每股基本盈利之加權平均普通股數目以就本年度發生之供股及紅股發行進行重列及調整。

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利

由於年內並無發生攤薄事件，故截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

15. 分部呈報

根據香港財務報告準則第8號，本集團擁有兩項呈報分部：(i) 經營農產品交易市場及(ii) 物業銷售。上述分部乃基於管理層用於作出決策，以及由主要營運決策者定期檢討，以就將予分配至分部的資源作出決定並評估其表現之本集團經營資料。

分部收益及業績

本集團當前及過往年度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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額								
外部銷售	288,846	238,925	9,197	169,619	—	—	298,043	408,544
業績								
分部業績	(95,309)	(3,307)	(1,026)	6,648	—	—	(96,335)	3,341
其他收入及其他收益	39,970	8,873	—	13	2,252	759	42,222	9,645
投資物業公平值之淨收入	77,686	671,065	—	—	—	—	77,686	671,065
未分配企業開支							(83,651)	(100,027)
經營(虧損)/溢利							(60,078)	584,024
融資成本	(43,832)	(21,880)	(731)	—	(187,427)	(142,968)	(231,990)	(164,848)
除稅前(虧損)/溢利							(292,068)	419,176
所得稅							(44,001)	(198,457)
年內(虧損)/溢利							(336,069)	220,719

呈報分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同，業務分部指未分配中央行政成本、董事薪酬、融資成本及所得稅開支前各個分部之溢利/(虧損)。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。年內並無分部間銷售(二零一三年：無)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 分部呈報 (續)

分部資產及負債

本集團按呈報分部劃分之資產及負債呈列如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產						
分部資產	4,103,168	3,922,216	2,715,778	1,646,691	6,818,946	5,568,907
未分配企業資產					87,079	129,887
綜合資產總值					6,906,025	5,698,794
負債						
分部負債	2,134,593	1,542,528	535,721	469,812	2,670,314	2,012,340
未分配企業負債					2,359,453	2,065,606
綜合負債總值					5,029,767	4,077,946

就監察分部之分部表現及分配資源而言：

- 除企業資產之外，所有資產均分配予呈報分部。商譽乃分配至經營農產品交易市場。
- 除債券、承兌票據及企業負債之外，所有負債均分配予呈報分部。

15. 分部呈報 (續)

其他分部資料

本集團其他分部資料分析如下：

	經營農產品交易市場		物業銷售		未分配		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本開支								
— 其他(附註i)	169,378	259,730	—	—	2,213	4,187	171,591	263,917
投資物業之公平值淨收益	77,686	671,065	—	—	—	—	77,686	671,065
按公平值列賬及在損益表處理 之金融資產未變現(虧損)/收益	—	—	—	—	(754)	133	(754)	133
折舊及攤銷	8,914	5,800	—	—	1,640	743	10,554	6,543

附註：

- (i) 資本開支包括物業、廠房及設備以及投資物業之添置。

有關主要客戶之資料

截至二零一四年及二零一三年止年度，並無其他單一客戶貢獻本集團10%或以上之收益。

地區資料

於報告期末，全部本集團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，無須呈列就分部資產賬面值或物業、廠房及設備添置進行地區分部分析。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	傢私、設備 及汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總額 千港元
成本：				
於二零一三年一月一日	2,356	39,945	1,288	43,589
匯兌調整	67	1,345	78	1,490
添置	—	17,302	3,160	20,462
於出售時撇銷	—	(966)	—	(966)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	2,423	57,626	4,526	64,575
匯兌調整	(107)	(1,419)	(106)	(1,632)
添置	10,124	27,686	1,216	39,026
於出售時撇銷	—	(997)	—	(997)
於二零一四年十二月三十一日	12,440	82,896	5,636	100,972
累計折舊：				
於二零一三年一月一日	578	11,423	1,013	13,014
匯兌調整	17	377	38	432
本年度扣除	61	5,786	696	6,543
於出售時撇銷	—	(826)	—	(826)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	656	16,760	1,747	19,163
匯兌調整	(15)	(418)	(45)	(478)
本年度扣除	300	9,108	1,146	10,554
於出售時撇銷	—	(813)	—	(813)
於二零一四年十二月三十一日	941	24,637	2,848	28,426
賬面值：				
於二零一四年十二月三十一日	11,499	58,259	2,788	72,546
於二零一三年十二月三十一日	1,767	40,866	2,779	45,412

17. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已落成投資物業	3,554,194	3,420,587

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	3,420,587	3,408,915
添置	132,565	243,455
轉撥至物業存貨	—	(998,586)
公平值收益	77,686	671,065
匯兌調整	(76,644)	95,738
於十二月三十一日	3,554,194	3,420,587

(a) 投資物業之估值

於二零一四年十二月三十一日，本集團約3,554,194,000港元之投資物業按公平值列賬。公平值乃根據由獨立合資格專業估值師利駿行測量師有限公司（「利駿行」）所作估值而釐定。進行前述估值的利駿行職員為香港測量師學會會員，並對進行估值物業之位置及類別擁有近期估值經驗。有關估值符合香港測量師學會出版之估值準則（二零一二年版）。

利駿行按照將物業租金淨收入撥充資本之基準對物業進行估值。於其估值過程中，利駿行已參照可得同類市場交易。

於過往年度所採用的估值法並無發生任何變動。於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳使用為其當前用途。

年期回報率及復歸回報率乃於估值投資物業所採用之主要數據。年期回報率介乎於7.0%至8.0%（二零一三年：6.5%至8.0%），而復歸回報率介乎於8.0%至9.0%（二零一三年：7.5%至9.0%）。所採用年期回報率及復歸回報率出現稍微增加時，將會導致投資物業之公平值計量顯著減少，反之亦然。

估值投資物業所採用之其他主要輸入數據為每月每平方米市場單位租金（「每月每平方米」）。不同地區之每月每平方米範圍介乎於人民幣8元至人民幣57元（二零一三年：人民幣8元至人民幣51元）。所採用之每月每平方米出現大幅增加時，將會導致公平值顯著增加，反之亦然。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國		
— 中期租約	3,554,194	3,420,587

(c) 本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之投資物業詳情及有關公平值等級之資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一四年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業單元	—	—	3,554,194	3,554,194

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零一三年 之公平值 千港元
位於中國之投資物業單元	—	—	3,420,587	3,420,587

於年內，第三級並無任何轉入或轉出。

(d) 根據經營租賃出租之投資物業

本集團所有物業權益根據經營租賃持有，以賺取按公平值模型計量之租金，並計入投資物業。

本集團向多名租戶出租其投資物業，即一個農產品交易市場。租約一般初步為期一年至五年，期滿時重新磋商所有條款。租約概不附帶或然租金。來自投資物業之租金收入(減去直接開支約3,767,000港元(二零一三年：約4,784,000港元))約為163,120,000港元(二零一三年：約133,040,000港元)。

本集團根據不可撤銷經營租賃未來最低應收租金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	47,146	85,933
一年後但五年內	64,602	55,589
五年以上	—	274
	111,748	141,796

17. 投資物業 (續)

(d) 根據經營租賃出租之投資物業 (續)

此外，本集團與租戶和彼等之供應商已作出安排，使本集團按於農產品交易市場交付給租戶之農產品交易價的若干百分比徵收佣金。

(e) 投資物業之抵押

於二零一四年十二月三十一日，投資物業總賬面值約為 1,559,808,000 港元 (二零一三年：約 1,665,293,000 港元) 之土地使用權已就本集團之銀行借款而抵押予銀行，詳情載於附註 26。

於二零一四年十二月三十一日，本集團正在就包括於本集團所擁有投資物業內之土地上興建的樓宇申請相關證書。

18. 商譽

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	25,017	25,017
累計減值虧損：		
於一月一日及十二月三十一日	18,573	18,573
賬面值：		
於十二月三十一日	6,444	6,444

附註：

於報告期末，本集團評估商譽之可收回金額，並決定毋須就截至二零一四年十二月三十一日止年度與若干本集團農產品交易市場營運之物業租賃活動有關之商譽作出減值撥備 (二零一三年：無)。物業租賃活動之可收回金額經參考相關現金產生單位之使用價值評估。使用價值模型中已應用每年折現因素 12% (二零一三年：12%)。

商譽減值測試之詳情披露如下。

商譽減值測試

商譽減值測試商譽已分配至以下現金產生單位作減值測試之用：

— 經營農產品交易市場

商譽之賬面值 (已扣除累計減值虧損) 已分配至現金產生單位如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營農產品交易市場	6,444	6,444

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 商譽 (續)

物業租金

現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算法，採用預測現金流量釐定，而預測現金流量乃以董事所批准之五年期財政預算及約12% (二零一三年：約12%)之折現率作為基準。涵蓋五年期之現金流量已使用穩定之3%增長率推算。該增長率不會超過市場長期平均增長率。董事認為，可收回金額之主要假設之任何其他合理可能變動，不會導致單位之賬面值超過其可收回金額。

物業租金現產生單位之使用價值計算法所用之主要假設如下：

預算市場份額 緊接預算期前之期間之平均市場份額。假設所指定之價值反映過往經驗。

預算毛利率 緊接預算期前之期間可反映過往經驗之平均毛利率。

19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市，按成本	1,053,933	1,005,433
減：減值虧損(附註(i))	(734,353)	(734,353)
	319,580	271,080

附註：

(i) 由於附屬公司表現欠佳，附屬公司投資賬面值減少至可收回金額，乃經參考預期附屬公司各自產生之預計未來現金流量而釐訂。

19. 於附屬公司之投資 (續)

(a) 附屬公司之一般資料

公司名稱	註冊成立／登記及經營地區	已發行及悉數繳足普通股股本／註冊資本詳情	持有擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
Novel Talent Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	100.0%	100.0%	—	投資控股
徐州源洋商貿發展有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 61,220,000 元	51.0%	—	51.0%	經營農產品交易市場
武漢白沙洲農副產品大市場有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 88,500,000 元	100.0%	94.4%	5.6%	經營農產品交易市場
玉林宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 76,230,000 元	65.0%	—	65.0%	經營農產品交易市場及物業銷售
玉林宏進物流發展有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 80,000,000 元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易市場
欽州宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	人民幣 150,000,000 元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易市場及物業銷售
開封宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	23,230,000 美元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易市場及物業銷售
洛陽宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	180,000,000 港元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易市場及物業銷售
洛陽利寶置業有限公司 (附註 19(a)(iii))	中國	人民幣 10,000,000 元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易市場及物業銷售
濮陽宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(i))	中國	人民幣 2,000,000 元	75.0%	—	75.0%	經營農副產品交易市場
盤錦宏進農副產品批發市場有限公司 (附註 19(a)(ii))	中國	9,999,988 美元	100.0%	—	100.0%	經營農副產品交易市場及物業銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司之投資 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地區	已發行及 悉數繳足普通股 股本／註冊資本詳情	持有擁有權及投票權比例			主要業務
			本集團之 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
淮安宏進農副產品物流 有限公司(附註19(a)(ii))	中國	2,520,000美元	100.0%	—	100.0%	經營農產品交易 市場及物業銷售

附註：

- (i) 根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (ii) 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- (iii) 根據中國法律登記為內資企業。

概無任何附屬公司於年終或年內任何時間擁有任何債務證券。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為如呈報其他附屬公司詳情將使詳情過份繁複。

(b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地區	非控股權益 所持擁有權及 投票權比例	分配至非控股 權益(虧損)/溢利		累計非控股 權益	
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
			千港元	千港元	千港元	千港元
徐州源洋商貿發展有限公司	中國	49.0%	19,071	62,093	219,550	212,156
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司	中國	35.0%	(4,616)	3,646	198,206	209,103

有關本集團擁有重大非控股權益之各附屬公司財務資料概述載於下文。下文財務資料概要呈報集團內抵銷前款項。

(i) 徐州源洋商貿發展有限公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	46,140	53,120
非流動資產	585,234	567,832
流動負債	85,282	89,290
非流動負債	98,030	95,486
本公司擁有人應佔股權	228,512	224,020
非控股權益	219,550	212,156

19. 於附屬公司之投資 (續)

(b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

(i) 徐州源洋商貿發展有限公司 (續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	63,981	66,077
其他收益	23,345	130,614
開支	(48,405)	(69,971)
本年度溢利	38,921	126,720
本公司擁有人應佔溢利	19,850	64,627
非控股權益擁有人應佔溢利	19,071	62,093
本年度溢利	38,921	126,720
本公司擁有人應佔全面收益總額	14,992	69,757
非控股權益擁有人應佔全面收益總額	14,404	67,021
本年度全面收益總額	29,396	136,778
已付非控股權益股息	7,022	4,021
經營活動現金流入淨額	39,545	33,071
投資活動現金流出淨額	(13,297)	(3,986)
融資活動現金流出淨額	(26,965)	(22,332)
現金(流出)/流入淨額	(717)	6,753

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司之投資 (續)

(b) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情 (續)

(ii) 玉林宏進農副產品批發市場有限公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	29,800	41,137
非流動資產	716,924	772,929
流動負債	62,643	78,680
非流動負債	117,777	142,388
本公司擁有人應佔股權	368,098	383,895
非控股權益	198,206	209,103
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	37,615	194,448
其他收益	20,792	19,091
開支	(71,596)	(203,121)
本年度(虧損)/溢利	(13,189)	10,418
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(8,573)	6,772
非控股權益擁有人應佔(虧損)/溢利	(4,616)	3,646
本年度(虧損)/溢利	(13,189)	10,418
本公司擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(17,351)	15,662
非控股權益擁有人應佔全面(虧損)/收益總額	(9,343)	8,433
本年度全面(虧損)/收益總額	(26,694)	24,095
經營活動現金流入淨額	19,164	40,375
投資活動現金流出淨額	(1,659)	(4,718)
融資活動現金流出淨額	(21,371)	(30,244)
現金(流出)/流入淨額	(3,866)	5,413

20. 物業存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已落成物業	53,412	35,225
發展中物業	2,662,366	1,611,466
	2,715,778	1,646,691

發展中物業達約2,662,366,000港元(二零一三年：約1,611,466,000港元)預期將於十二個月內收回。

於二零一四年十二月三十一日，物業存貨約904,357,000港元(二零一三年：約170,658,000港元)已就本集團之銀行借款抵押予銀行，有關詳情載於附註26。

21. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款淨額	6,002	250	—	—
應收附屬公司款項(附註21(c))	—	—	2,648,424	1,923,463
	6,002	250	2,648,424	1,923,463
土地收購按金	116,605	234,167	—	—
其他按金	7,483	4,666	—	—
預付款項	48,385	19,047	247	596
應收非控股權益金額	12,572	14,394	—	—
其他應收款項	40,702	21,379	—	—
	231,749	293,903	2,648,671	1,924,059
貿易及其他應收款項淨額	231,749	293,903	2,648,671	1,924,059

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 賬齡分析

貿易及其他應收款項所包括之應收貿易款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日以內	4,668	229
超過90日但180日以內	896	11
180日以上	438	10
	6,002	250

本集團一般給予其貿易客戶30天之平均信貸期。本集團可因應個別情況及經過評估與其客戶之業務關係和商譽後，應客戶報告而延長信貸期。

(b) 已逾期但未減值之賬齡

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期不足90日	896	11
逾期超過90日	438	10
	1,334	21

已逾期但未減值之應收款項乃關於多名在本集團紀錄良好之獨立客戶／租戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無大幅改變及相信仍可收回全部應收款項，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(c) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項之分析呈列如下：

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收附屬公司款項	3,075,063	2,350,102
減：減值撥備	(426,639)	(426,639)
	2,648,424	1,923,463

應收附屬公司款項為無抵押、免息及可按要求收回。就應收附屬公司款項計提減值虧損，乃由於該等附屬公司長期處於淨負債狀況。該等虧損事項對應收附屬公司款項之預計未來現金流量構成影響。

21. 貿易及其他應收款項 (續)

(c) 應收附屬公司款項 (續)

年內，減值撥備變動如下：

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	426,639	347,075
已確認減值虧損	—	79,564
於十二月三十一日	426,639	426,639

22. 應收貸款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期部分	27,173	12,789

款項並無逾期亦無減值且並無近期拖欠記錄。

本集團之應收貸款實際利率為5.6% (二零一三年：7.2%)。

23. 按公平值列賬及在損益表處理之金融資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之股本證券	4,792	5,546
公平值	4,792	5,546

所有按公平值列賬及在損益表處理之金融資產均按公平值列賬。上市投資之公平值經參考從相關股票交易所所得市場買入價而釐訂。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 現金及現金等額／抵押銀行存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行結餘及現金(附註24(a))	200,387	267,422	20,750	65,556
抵押銀行存款(附註24(b))	92,692	—	—	—

- (a) 銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及按每年介乎0.001%至3.1%(二零一三年：0.1%至3.1%)之現行市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括一項以人民幣(「人民幣」)計值之金額人民幣約122,959,000元(相當於約153,760,000港元)(二零一三年：人民幣約112,138,000元，相當於約143,343,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

- (b) 抵押銀行存款指向銀行抵押之存款，以獲取授予本集團之銀行融資。存款已作抵押以獲取短期銀行貸款，因而分類為流動資產。抵押銀行存款將於相關銀行借貸支付後解除。

- (c) 於報告期內，本集團訂立以下非現金交易：

本集團發行本金總額分別為200,000,000港元及1,200,000,000港元的兩批債券。新債券之所得款項已用於抵銷本金總額為1,405,000,000港元的其他借款1,400,000,000港元。詳情請參閱附註28。

25. 按金及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付附屬公司款項(附註25(a))	—	—	80,681	74,481
應計費用	47,929	29,804	23,201	1,945
應付建築款項	346,307	484,837	—	—
已收按金	70,345	—	—	—
應付利息	212,225	171,541	209,150	168,256
其他應付稅項	34,261	44,485	—	—
其他應付款項	262,142	258,939	13	13
	973,209	989,606	313,045	244,695

- (a) 應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

26. 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押銀行借款(附註26(c))	1,048,629	542,059	108,700	—
無抵押銀行借款	62,525	63,945	—	—
有抵押其他借款(附註26(d))	—	880,000	—	880,000
無抵押其他借款(附註26(e))	55,000	580,000	—	525,000
	1,166,154	2,066,004	108,700	1,405,000
須償還賬面值：				
一年內或按要求償還	434,534	961,128	108,700	745,000
一年以上但不超過兩年	219,289	216,816	—	100,000
兩年以上但不超過五年	436,645	785,124	—	560,000
五年以上	75,686	102,936	—	—
	1,166,154	2,066,004	108,700	1,405,000
減：流動負債項下所列一年內到期款項	(434,534)	(961,128)	(108,700)	(745,000)
	731,620	1,104,876	—	660,000

(a) 上述結餘包括浮息銀行借款約1,111,154,000港元(二零一三年：約606,004,000港元)。年內，銀行徵收之平均年利率介乎約2.7%至8.4%(二零一三年：每年6.4%至9.8%)。利息每隔三十日重新定價一次。由一名(二零一三年：五名)獨立第三方提供之其他借款55,000,000港元(二零一三年：約1,460,000,000港元)每年按12%(二零一三年：每年約由10%至12%)之固定年利率計息。

(b) 本集團借款之實際利率(相等於合約利率)範圍如下：

	二零一四年	二零一三年
實際利率：		
定息借款	10%至12%	10%至12%
浮息借款	2.7%至8.4%	6.4%至9.8%

(c) 有抵押銀行借款由附註17、附註20及附註24所載包括賬面值為約2,604,647,000港元(二零一三年：1,835,951,000港元)之(i)物業之土地使用；(ii)抵押銀行存款；(iii)物業存貨擔保；及(iv)本公司附屬公司之資產的浮動抵押。

(d) 有抵押其他借款由(i)涉及本公司三間附屬公司股權之股份押記；(ii)上述三間附屬公司之資產浮動押記；及(iii)本公司就上述三間附屬公司結欠該公司之貸款，以押記形式簽立之貸款轉讓安排作抵押。

(e) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已向PNG資源控股有限公司(一名具有重大影響力之股東)之一間全資附屬公司Peony Finance Limited償還無抵押其他借貸200,000,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 政府補助金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團已確認約人民幣2,300,000元（相當於約2,891,000港元）（二零一三年：無）全部政府補助金。於二零一四年十二月三十一日，本集團就建設合資格資產並無未動用之政府補助金（二零一三年：未動用之政府補助金約人民幣2,300,000元（相當於約2,941,000港元））。

28. 債券

本集團及本公司

	於二零一六年 到期之非上市債券 (「二零一六年 債券」) 千港元 (附註1)	於二零一九年 到期之非上市債券 (「二零一九年 債券」) 千港元 (附註1)	於二零一九年 到期之上市債券 (「二零二四年 上市債券」) 千港元 (附註2)	總計 千港元
於二零一四年一月一日	—	—	—	—
發行債券				
扣除交易成本	193,426	1,160,551	143,588	1,497,565
利息費用	1,806	11,388	6,132	19,326
減：已付／應付利息	(1,582)	(11,172)	(1,020)	(13,774)
於二零一四年十二月三十一日	193,650	1,160,767	148,700	1,503,117

附註：

- 於二零一四年十月四日，本公司與配售代理訂立認購協議，向認購人發行本金總額為1,400,000,000港元之債券。

於二零一四年十一月二十八日，本公司宣佈本金總額為200,000,000港元的二零一六年債券及本金總額為1,200,000,000港元的二零一九年債券已發行予認購人，每年應付利率分別為8.5%及10.0%。二零一六年債券及二零一九年債券將分別於二零一六年十一月二十七日及二零一九年十一月二十七日到期時贖回。

二零一六年債券及二零一九年債券的實際利率分別為每年10.3%及10.9%。

- 於二零一四年五月十九日，本公司宣佈中國農產品有限公司已向香港聯合交易所有限公司申請將1,000,000,000港元之中期票據計劃於二零一四年五月十九日起十二個月內通過僅向專業投資者發行債務的方式上市。本公司進一步宣佈票據利息將以拖欠形式按年支付，年利率為1%。

本公司已分別於二零一四年五月三十日、二零一四年六月十一日、二零一四年六月二十五日、二零一四年七月二日、二零一四年七月十日、二零一四年七月十八日、二零一四年七月二十八日、二零一四年七月二十九日、二零一四年八月二十六日、二零一四年九月三十日、二零一四年十月六日及二零一四年十月七日合共發行40批本金額為400,000,000港元年利率為1%的債券。二零二四年上市債券將全部於二零二四年九月三十日到期。

28. 債券

本集團及本公司(續)

附註：(續)

2. (續)

二零二四年上市債券之資料呈列如下：

本金額：	400,000,000 港元
利息：	1% 每年，須每年支付
發行日期：	由二零一四年五月三十日 至二零一四年十月七日發行 40 個批次
到期日：	二零二四年九月三十日
本公司的贖回期間：	三個指定的贖回日期 由二零二三年十二月三十一日至 二零二四年六月三十日
債券持有人的贖回期間：	十二個指定的贖回日期 由二零二一年九月三十日至 二零二四年六月三十日
於到期日的贖回金額：	387,400,000 港元 (本金額的 96.85%)

二零二四年上市債券的推算利息開支使用實際利息法計算的實際利率為 11.6%。

3. 如附註 26(e) 所述，本公司已通過發行同等本金額之非上市債券向 PNG 資源控股有限公司 (一名具有重大影響力之股東) 之一間全資附屬公司 Peony Finance Limited 償還無抵押其他借貸 200,000,000 港元。

29. 承兌票據

本集團及本公司

於二零零七年十二月五日，本公司發行兩項總金額為 376,000,000 港元之承兌票據，作為收購武漢白沙洲市場之部份代價 (「承兌票據」)。承兌票據按年息 5 厘計息，須由發行日期起計五年內償還。本公司可全權酌情支付承兌票據之全部或任何部份未償還本金額及利息。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，承兌票據之賬面值變動載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	376,000	376,000

承兌票據之實際年利率為 12.23%。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就承兌票據提起一項訴訟。詳情請參閱附註 35。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 綜合財務狀況表之所得稅

(a) 綜合財務狀況表之應付所得稅指中國企業所得稅撥備。

(b) 已確認遞延稅項：

本集團

截至二零一四年十二月三十一日止年度，已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債之組成部份及其變動如下：

	投資物業及 物業存貨之 公平值調整 千港元	
遞延稅項產生自：		
於二零一三年一月一日		350,188
匯兌調整		11,837
投資物業公平值變動		167,766
於銷售物業存貨時解除		(22,817)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日		506,974
匯兌調整		(11,411)
投資物業公平值變動		30,422
於銷售物業存貨時解除		(1,526)
於二零一四年十二月三十一日		524,459
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	524,459	506,974

(c) 未確認之遞延稅項

於報告期末，本集團及本公司已就累計稅項虧損取得稅項評估。根據稅項評估，約103,587,000港元稅項虧損可提前抵銷未來應課稅溢利。因難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。於報告期末，本集團及本公司並無其他重大未確認之遞延稅項資產／負債。

31. 資本及儲備

(a) 本集團

本集團資本及儲備之變動詳情載於第52頁之綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		股東出資 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
			贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元			
於二零一三年一月一日	24,610	1,552,994	945	588,812	664	(1,766,079)	401,946
股份配售	4,900	49,980	—	—	—	—	54,880
有關股份配售之交易成本	—	(1,766)	—	—	—	—	(1,766)
年度虧損	—	—	—	—	—	(220,060)	(220,060)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	29,510	1,601,208	945	588,812	664	(1,986,139)	235,000
年度股本削減	(28,772)	—	—	—	—	28,772	—
股份配售	4,700	137,200	—	—	—	—	141,900
有關股份配售之交易成本	—	(4,231)	—	—	—	—	(4,231)
供股	11,066	503,512	—	—	—	—	514,578
有關供股及紅股發行之交易成本	—	(15,375)	—	—	—	—	(15,375)
紅股發行	738	(738)	—	—	—	—	—
年度虧損	—	—	—	—	—	(183,733)	(183,733)
於二零一四年十二月三十一日	17,242	2,221,576	945	588,812	664	(2,141,100)	688,139

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備(續)

(c) 法定及已發行股本

附註	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	面值 千港元	股份數目	面值 千港元
法定：				
每股面值0.01港元 (二零一三年：0.01港元)				
之普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	2,950,984,135	29,510	2,460,984,135	24,610
股份合併及股本削減 (i)	(2,877,209,532)	(28,772)	—	—
因供股而發行股份 (ii)	1,106,619,045	11,066	—	—
因紅股而發行股份 (ii)	73,774,603	738	—	—
因配售而發行股份 (iii)	250,000,000	2,500	490,000,000	4,900
因配售而發行股份 (iv)	220,000,000	2,200	—	—
於十二月三十一日	1,724,168,251	17,242	2,950,984,135	29,510

普通股持有人有權收取不時宣派之股息及有權於本公司之會議上就每股投一票。所有普通股對本公司剩餘資產均享有同等權益。

附註：

- (i) 於二零一三年十二月十九日，本公司宣佈股份合併，據此，本公司已發行股本中每四十股每股面值0.01港元將合併為一股每股面值0.40港元的合併股份（「經調整股份」）；然後進行股本削減，據此：(a) 所有已發行的二零一四年合併股份之面值由每股0.40港元減少至每股0.01港元及本公司已發行股本相應減少每股合併股份0.39港元；及(b) 註銷本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份以及股本削減產生的進賬抵銷本公司的累計虧損。股份合併及股本削減之詳情披露於本公司日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日及二零一四年二月二十日的公佈。
- (ii) 於二零一三年十二月四日，本公司與包銷商訂立包銷協議，以按每股供股股份認購價0.465港元發行1,106,619,045股供股股份，基準為於二零一四年二月二十八日下午四時正每持有一股經調整股份獲發十五股經調整股份。待達成供股之條件後，73,774,603股之已發行紅股已根據供股按每十五股供股股份獲發一股紅股的基準獲接納。供股之詳情分別披露於本公司日期為二零一三年十二月十九日、二零一四年一月十三日、二零一四年一月二十二日、二零一四年一月二十三日、二零一四年三月二十四日及二零一四年七月十一日的公佈。
- (iii) 於二零一四年八月二十二日，本公司訂立配售協議，以按每股0.33港元之價格配售合共250,000,000股股份予不少於六名獨立第三方。配售的所有條件已獲達成及已於二零一四年九月三日完成。配售之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年八月二十二日及二零一四年九月三日之公佈。
- (iv) 於二零一四年十月二十四日，本公司訂立配售協議，以按每股0.27港元之價格配售合共220,000,000股股份予不少於六名獨立第三方。配售的所有條件已獲達成及已於二零一四年十一月六日完成。配售之詳情披露於本公司日期分別為二零一四年十月二十四日及二零一四年十一月六日之公佈。

31. 資本及儲備 (續)

(d) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價賬之應用方式須符合百慕達之一九八一年百慕達公司法第 40 條規定。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司已購回股份之面值，乃從本公司之可分派儲備中撥支。

(iii) 實繳盈餘

實繳盈餘指 (i) 所收購附屬公司之相關資產淨值高於一九九五年根據集團重組所發行本公司股份的面值之間差額，及 (ii) 二零零三年及二零零九年股本重組所產生之出資。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可分派予股東。然而，本公司於下列情況下不得宣派或派付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- 目前或於作出分派後未能償還到期之債務；或
- 將導致資產可變現價值低於其負債及其已發行股本和股份溢價賬之總和。

(iv) 股東出資

股東出資指最終控股公司於二零零五年提供非即期免息貸款之估算利息開支。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有產生自將財務報表換算為本集團呈報貨幣之匯兌差額，有關換算按照附註 2(r) 所載之會計政策處理。

(vi) 其他儲備

本集團之其他儲備為本集團於其附屬公司之擁有權權益變動(不會導致失去控制權)。

(e) 儲備之可分派能力

於二零一四年十二月三十一日，可向本公司權益股東分派儲備之總金額為零(二零一三年：無)。

(f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標為保障本集團持續經營業務之能力，透過將產品和服務的價格訂於與風險相稱之水平及按合理成本籌措融資，使其能夠繼續為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持之政策為僅會於得以短期內展開時方會購入土地作物業發展，藉以盡量縮短收購和發展已購入土地之間相隔的日子，使本集團能有效地運用資本。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 資本及儲備 (續)

(f) 資本管理 (續)

本集團以負債比率為基準，以監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為債務總額(包括銀行及其他借款、債券以及承兌票據)減去現金及現金等額。資本包括本公司權益股東應佔之總權益。本集團之整體策略與去年相同。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之負債比率如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債			
— 銀行及其他借款	26	434,534	961,128
— 承兌票據	29	376,000	376,000
即期債務總額		810,534	1,337,128
非流動負債			
— 銀行及其他借款	26	731,620	1,104,876
— 債券	28	1,503,117	—
非即期債務總額		2,234,737	1,104,876
債務總額		3,045,271	2,442,004
減：現金及現金等額	24	(200,387)	(267,442)
債務淨額		2,844,884	2,174,562
權益總額		1,876,258	1,620,848
債務淨額對資本比率		151.6%	134.2%

本公司及其附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

32. 以權益結算以股份為基礎之交易

根據本公司於二零一二年五月三日採納之購股權計劃（「計劃」），本公司董事獲授權可酌情邀請所挑選合資格人士（「參與者」）就彼等對本集團之貢獻而接納購股權。計劃將維持十年有效。根據計劃，董事會（「董事會」）可向參與者授出購股權，每手獲授予認購本公司股份之購股權之代價為1港元。行使價將由董事會釐定，並不得低於以下各項之最高者：

- (a) 股份於購股權授出當日（須為營業日，且就此而言，須作為董事會建議授出購股權之董事會會議當日）在聯交所每日報價表所列之正式收市價；
- (b) 股份於緊接授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列之正式收市價平均數；及
- (c) 股份面值。

根據計劃，連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權所涉及之本公司股份最高數目不得超過125,416,825股，即本公司於本報告日期已發行股本之約7.27%。根據刊發通函、本公司股東於股東大會上批准及／或上市規則不時訂明之其他規定，董事會可隨時將限額重新釐定為於本公司股東於股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管有上述規定，因行使計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使之購股權而可予發行之股份，於任何時候均不得超過不時已發行股份之30%。

倘於授出日期（包括該日）前任何十二個月期間內，有關可能向參與者授出之購股權之股份數目不得超出授出日期已發行股份總數之1%。進一步授出超過該1%限額之購股權，須待股東於股東大會上批准（參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，則須經本公司股東事先批准。

概無明文規定購股權須持有任何最短期限方可行使，惟董事會有權酌情於授出任何個別購股權時施加任何最短期限。董事會可全權酌情釐定可行使購股權之期間，惟購股權概不可於授出日期起計十年以後行使。

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策

本集團於正常業務過程中產生信貸、流動資金及市場風險(包括利率、貨幣風險及股價風險)。

本集團根據下述財務管理政策和慣例限制該等風險。

(a) 信貸風險

信貸風險為本集團因客戶或金融工具對手方未能履行其合約責任而導致財務損失之風險，主要產生自綜合財務狀況表內相關金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。

為盡量減低有關綜合財務報表內各類已確認金融資產之信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責決定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動追討逾期債項。此外，本集團檢討每項個別應收貿易債項及非貿易債項於各報告期之可收回金額，確保對不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大為減低。

本集團面對若干個別客戶之集中信貸風險。於報告期末，五大應收款項結餘約佔應收貿易款項約19%(二零一三年：約55%)，而最大應收貿易款項佔本集團應收貿易款項總額約12%(二零一三年：約22%)。本集團透過與信貸記錄良好之客戶交易以減低其風險。大部份既未逾期亦無減值之應收貿易款項過往並無拖欠付款記錄。

本集團按地區位置之信貸風險主要集中位於中國。

就本集團存放於銀行之存款而言，本集團透過將存款存放於具高信貸評級及近期並無違約紀錄之金融機構，藉以減低所承擔之信貸風險。董事認為，本集團銀行存款之信貸風險偏低。管理層繼續監察有關狀況，並會於彼等之評級有變時採取適當行動。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無有關銀行存款之高度集中信貸風險。

本集團面對貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步計量披露載於附註21。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於財務債務到期時未能履行債務之風險。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額則須獲得母公司董事會批准後，方可進行。本集團之政策是定期監察目前和預期流動資金需要及其是否已遵守借貸契諾之規定，確保其維持充裕的現金儲備及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無未動用之銀行融資額度。

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團及本公司於報告期末以訂約未折現現金流量為基礎之非衍生金融負債(包括按合約利率或(如屬浮息)根據報告期末通行之利率計算之利息付款)之剩餘訂約還款期,以及本集團及本公司須償還有關款項之最早日期:

本集團

於二零一四年十二月三十一日

	賬面值 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
按金及其他應付款項	925,280	925,280	925,280	—	—	—
銀行及其他借款	1,166,154	1,324,966	411,436	351,495	501,546	60,489
債券	1,503,117	2,461,401	140,911	341,286	1,571,804	407,400
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	3,970,551	5,087,647	1,853,627	692,781	2,073,350	467,889

於二零一三年十二月三十一日

	賬面值 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
按金及其他應付款項	959,802	959,802	959,802	—	—	—
銀行及其他借款	2,066,004	2,432,766	1,128,648	319,514	863,490	121,114
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	3,401,806	3,768,568	2,464,450	319,514	863,490	121,114

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本公司

	二零一四年					
	賬面值 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	一年內	一年後	兩年後	五年後
			或應要求 千港元	但兩年內 千港元	但五年內 千港元	五年後 千港元
其他應付款項	289,844	289,844	289,844	—	—	—
銀行及其他借款	108,700	111,566	22,514	89,052	—	—
債券	1,503,117	2,461,401	140,911	341,286	1,571,804	407,400
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	2,277,661	3,238,811	829,269	430,338	1,571,804	407,400

	二零一三年					
	賬面值 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	一年內	一年後	兩年後	五年後
			或應要求 千港元	但兩年內 千港元	但五年內 千港元	五年後 千港元
其他應付款項	242,750	242,750	242,750	—	—	—
銀行及其他借款	1,405,000	1,640,854	875,922	175,090	589,842	—
承兌票據	376,000	376,000	376,000	—	—	—
	2,023,750	2,259,604	1,494,672	175,090	589,842	—

(c) 利率風險

本集團面對之利率風險主要來自銀行及其他借款、債券、承兌票據、抵押銀行存款以及現金及現金等額。

現金及現金等額主要包括銀行結餘及現金，於二零一四年十二月三十一日其年利率介乎約0.001%至3.1% (二零一三年：約0.1%至3.1%)。

本集團銀行及其他借款、債券及承兌票據之利率分別於附註26、28及29披露。

本集團面臨固定利率其他借款、債券及承兌票據之公平值利率風險 (詳情見附註26、28及29)。

利率變動令本集團就其浮息銀行及其他借款 (請參看附註26)、抵押銀行存款 (請參看附註24) 以及銀行結餘 (請參看附註24) 面對現金流量利率風險。本集團目前之政策為維持浮息借款以減低公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並考慮在出現有關需要時對沖巨額定息銀行及其他借款。

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率風險 (續)

敏感度分析

於二零一四年十二月三十一日，估計若利率整體上調／下調一百基點，而所有其他不定因素維持不變，本集團之除稅後(虧損)／溢利將會減少／增加而累計虧損將會增加／減少約10,730,000港元(二零一三年：約17,986,000港元)。整體利率上調／下調不會影響權益之其他組成部份(二零一三年：無)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生及已應用於該日存在之非衍生金融工具之利率風險。增加或減少一百個基點代表管理層對利率於直至下一個年度報告期止期間合理潛在變動之估計。二零一三年之分析乃根據相同基準進行。

(d) 貨幣風險

本集團所面臨之貨幣風險微乎其微，乃因本集團大部分交易乃以交易所涉經營業務之功能貨幣計值及結付。本集團大部分貨幣資產及負債亦乃按本集團功能貨幣計值。因此，本集團並無面臨任何重大貨幣風險，乃因彼等以與該等交易所涉及集團實體功能貨幣相同貨幣列值所致。

(e) 股價風險

本集團主要於上市股本證券之投資令其承受股價風險。管理層透過維持不同風險及回報狀況之投資組合以管理此類風險。本集團承受按公平值列賬及於損益表處理之金融資產變動所產生之股價風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於在報告日期所承受之股價風險而作出。倘股價上升／下跌5%，本集團本年度之(淨虧損)／純利將會增加／減少約240,000港元(二零一三年：約277,000港元)。此變動主要來自按公平值列賬及於損益表處理之金融資產之變動。

(f) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值由以下各項釐定：

- (i) 附有標準條款及條件並於活躍並容易套現之市場交易之金融資產及金融負債之公平值參考市場報價釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平值按照公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他金融資產及金融負債之賬面值按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(f) 金融工具之公平值 (續)

於綜合財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之公平值之可觀察程度分為第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
金融資產				
於二零一四年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	4,792	—	—	4,792

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日				
按公平值列賬及在損益表處理之金融資產	5,546	—	—	5,546

於兩個年度，第一層與第二層之間並無任何轉移。

34. 承擔

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，並無於財務報表撥備之未履行資本承擔如下：
本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已就以下項目授權及訂約之資本開支：		
一 購入物業	270,716	590,515

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃未來應付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,963	1,735
一年後但五年內	4,285	4,024
	6,248	5,759

本集團為多項根據經營租賃持有之物業之承租方。有關租約一般初步為期兩至五年。租約並無包含延期選擇權。租約概不包含或然租金。

35. 訴訟

- (A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀（「中國第一號令狀」）
於二零一一年一月七日，本公司接獲王女士及天九（作為原告）針對本公司（作為被告）向中國湖北省高級人民法院（「湖北法院」）提交之令狀（「令狀」），連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票（「傳票」）。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士與天九於令狀內所載之主要指控如下：

- (a) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品（「收購事項」）之股份轉讓協議（「爭議協議」），此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (b) 指控商務部及湖北工商局存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (c) 指控商務部與湖北工商局根據上述偽造文件批准收購事項及處理相關文檔。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 訴訟(續)

(A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)(續)

根據令狀，王女士及天九正向法院尋求法令，勒令爭議協議從一開始即失效及無效，且應當終止，並向本公司及白沙洲農副產品索償王女士及天九應佔白沙洲農副產品之所有相關溢利連同法律訴訟費用。

於二零一一年十一月十八日，湖北法院作出臨時命令，本公司所持有白沙洲農副產品的8%股權須凍結，以待確定令狀。本公司於白沙洲農副產品所持有的股權百分比受凍結令所限，其後由8%減至1.3%。經考慮本公司中國法律顧問之初步法律意見後，董事會認為該凍結令並無影響白沙洲交易中心日常營運及管理或白沙洲農副產品的營運，故不會對本集團整體產生重大影響。

於二零一四年六月十八日，本公司接獲湖北法院有關中國第一號令狀的判決(「湖北法院判決」)。在湖北法院判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且彼等被責令承擔法律訴訟的法律費用。

於二零一四年七月四日，本公司接獲中國最高人民法院(「最高人民法院」)有關王女士及天九就中國第1號令狀的上訴通知(「上訴」)。在該上訴中，王女士及天九正尋求法院頒令爭議協議無效。

於二零一四年十一月二十日，涉及訴訟的各方均已出席該上訴的審理。

於二零一五年一月十三日，本公司收到最高人民法院作出有關王女士及天九對湖北法院判決上訴的判決(「北京判決」)。在北京判決中，最高人民法院頒令：(a) 撤銷湖北法院判決；及(b) 爭議協議無效。

按本公司中國法律顧問的意見：

- (a) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項本身及／或商務部於二零零七年十一月授出的批准作出任何判決。
- (b) 北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。本公司將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：
 - (i) 商務部的批准；及
 - (ii) 湖北工商局處理的股權轉讓登記。
- (c) 本公司可於收到北京判決之日起6個月內申請再審。

於收到北京判決後直至本報告日期，本公司並未就本案件收到最高人民法院之任何進一步頒令。

本公司將針對北京判決採取其中國法律顧問建議的所有必要行動。

35. 訴訟(續)

(B) 本公司及白沙洲農副產品向王女士、天九及其他發出之令狀

於二零一一年一月二十八日，本公司及白沙洲農副產品已於中國湖北省高級人民法院對(其中包括)王女士及天九就歸還非法及不當挪用白沙洲農副產品之資產及經營溢利等提起訴訟程序。

於二零一四年十月十六日，本公司向湖北省高級人民法院申請撤銷其訴訟申索。本公司的申請於二零一四年十月二十二日獲受理。

(C) 武漢龍祥經貿發展有限公司及湖北中安實業投資有限公司發出之令狀

於二零一一年七月一日，白沙洲農副產品接獲武漢龍祥經貿發展有限公司(「龍祥」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)向中國湖北省武漢市中級人民法院提交之令狀(「龍祥訴訟」)，連同日期為二零一一年六月二十日之相關法院傳票。指控白沙洲農副產品有義務根據由龍祥、白沙洲農副產品及名為湖北中安實業投資有限公司(「中安」)的另一方訂立之二零一零年八月十六日和解協議及二零一零年八月十九日補充和解協議(「和解協議」)付款。

於二零一二年四月二十日，武漢中級人民法院(該案件中國原訟法院)以龍祥為受益人授出判決，據此，白沙洲農副產品有責任向龍祥償還人民幣20,659,176元連同借貸利息(按中國人民銀行於二零一零年八月十九日至二零一一年五月十六日期間頒佈之借貸利率計息)，作為遭受經濟損失的損害賠償。

於二零一二年五月十六日，白沙洲農副產品向湖北省高級人民法院上訴。

湖北省高級人民法院於二零一三年十月十九日就龍祥訴訟作出最終判決。法院判定白沙洲農副產品須還款予龍祥。

於二零一四年四月十六日，武漢市中級人民法院向白沙洲農副產品授出強制執行通知。上述通知列明，於二零一四年四月三日，龍祥已向武漢市中級人民法院申請執行對白沙洲農副產品之判決。

(D) 本公司向王女士及天九發出之令狀

於二零一一年十月二十四日或前後，本公司於香港原訟法院(「法院」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)對收購事項違反買賣協議(「買賣協議」)多項條文，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「承諾」)生效，彼等向本公司承諾不對兩份文據(據稱是買賣協議之承兌票據)(「文據」)背書、分配、轉讓或磋商及於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。根據承諾，文據將不再到期，而令本公司於二零一二年十二月五日作出支付。

文據錄得的賬面值約為376,000,000港元，連同於二零一四年十二月三十一日的應付利息約518,700,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 訴訟(續)

(E) 楊先生於中國發出之令狀

於二零一三年七月十五日，白沙洲農副產品接獲楊光武先生(「楊先生」)(作為原告)針對白沙洲農副產品(作為被告)發出之令狀，要求支付工程款項人民幣3,816,707元連同二零零九年八月以來之利息。當事人於二零一三年八月提交證據，該案件仍在審理中。

除上文披露者外，於最後實際可行日期(即本公司二零一四年年報日期)，就董事所知，本集團並無涉及任何重大訴訟或重大索償，就董事所知，本集團並無尚未了結或面臨的重大訴訟或重大索償或遭到威脅。

36. 重大關連人士交易

除綜合財務報表另有披露者外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

(a) 與主要管理人員的交易

附註9披露之本集團主要管理人員(包括已支付予本公司董事之金額)及附註10披露之若干最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	10,538	8,748
離職後福利	100	99
	10,638	8,847

薪酬總額已列入「員工成本」(請參看附註7(b))。

(b) 與關連人士之結餘

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日與關連人士之結餘的詳情載於附註21、26及28。

(c) 重大關連人士交易

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
Peony Finance Limited		
— 無抵押其他借貸利息	19,951	—
— 債券利息	1,396	—
	21,347	—

37. 報告期後事項

1. 於二零一四年十二月二十三日，本公司與(其中包括)包銷商訂立包銷協議，據此，本公司擬透過供股方式籌集所得款項總額約517,300,000港元(扣除開支前)。本公司可按認購價每股供股股份0.30港元配發及發行1,724,168,248股供股股份。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年一月八日，二零一五年一月二十九日及二零一五年二月十三日的公佈。

於二零一五年一月八日，本公司亦宣佈供股之所得款項淨額約501,700,000港元。

2. 於二零一五年二月十三日，本公司與宏安集團有限公司之間接全資附屬公司倍利訂立貸款協議。根據該協議，倍利同意向本公司墊付1年期無抵押貸款110,000,000港元，年利率為12%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十三日之公佈。

38. 比較財務資料

若干比較數字已重列以與本年度的呈列保持一致。

39. 授權發行綜合財務報表

董事會已於二零一五年二月十七日批准及授權發行綜合財務報表。

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
業績					
營業額	298,043	408,544	287,482	211,845	99,349
除稅前(虧損)/溢利	(292,068)	419,176	351,972	280,302	(379,602)
所得稅(開支)/抵免	(44,001)	(198,457)	(135,488)	(64,865)	43,335
本年度(虧損)/溢利	(336,069)	220,719	216,484	215,437	(336,267)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(340,420)	154,980	145,678	117,717	(325,689)
非控股權益	4,351	65,739	70,806	97,720	(10,578)
	(336,069)	220,719	216,484	215,437	(336,267)
資產及負債					
			於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	6,906,025	5,698,794	4,331,898	2,927,943	1,691,882
總負債	(5,029,767)	(4,077,946)	(3,064,392)	(1,892,592)	(1,416,611)
	1,876,258	1,620,848	1,267,506	1,035,351	275,271
以下人士應佔：					
本公司擁有人	1,423,291	1,199,589	917,680	755,757	87,917
非控股權益	452,967	421,259	349,826	279,594	187,354
	1,876,258	1,620,848	1,267,506	1,035,351	275,271