

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*)證券出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本通函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。

---



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED (位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

- (1) 有關收購 CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED  
中國農產品交易所發行若干股份及可換股票據之  
具先決條件自願性部分現金要約可能發生之非常重大收購事項；
- (2) 有關向 CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED  
中國農產品交易所提供貸款之主要交易；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第7至23頁。

本公司謹訂於二零一九年十一月二十七日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按隨附代表委任表格列印之指示填妥表格，並在切實可行之情況下盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。

---

## 目 錄

---

|                                | 頁次    |
|--------------------------------|-------|
| 釋義 .....                       | 1     |
| 董事會函件 .....                    | 7     |
| 附錄一 - 本集團之財務資料 .....           | I-1   |
| 附錄二 - 中國農產品集團之財務資料 .....       | II-1  |
| 附錄三 - 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料 ..... | III-1 |
| 附錄四 - 一般資料 .....               | IV-1  |
| 股東特別大會通告 .....                 | SGM-1 |

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「二零一七年中國農產品供股」    | 指 | 具有中國農產品於二零一七年十一月二十七日刊發之供股章程對「供股」一詞所賦予之涵義  |
| 「二零一七年中國農產品供股認購價」 | 指 | 具有中國農產品於二零一七年十一月二十七日刊發之供股章程對「認購價」一詞所賦予之涵義   |
| 「二零一九年債券」         | 指 | 中國農產品於二零一四年十一月二十八日發行之非上市五年期10.0%票息債券  |
| 「一致行動」            | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義  |
| 「聯繫人」             | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義  |
| 「董事會」             | 指 | 董事會   |
| 「營業日」             | 指 | 聯交所開放進行交易之日(星期六及星期日除外)  |
| 「公司細則」            | 指 | 本公司之公司細則(經不時修訂)   |
| 「中國農產品」           | 指 | China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)，於最後實際可行日期由易易壹金融間接持有約20.17% |
| 「中國農產品董事會」        | 指 | 中國農產品之董事會   |
| 「中國農產品集團」         | 指 | 中國農產品及其附屬公司   |
| 「中國農產品股份」         | 指 | 中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份   |
| 「中國農產品股東」         | 指 | 中國農產品股份之持有人   |
| 「緊密聯繫人」           | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「本公司」             | 指 | Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)                       |

\* 僅供識別

## 釋 義

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「綜合文件」        | 指 | 根據收購守則，將由要約人及中國農產品或代表兩方向所有中國農產品股東及可換股票據持有人刊發的綜合要約及回應文件，當中載有(其中包含)部分要約之詳情及部分要約的接納及過戶表格                                    |
| 「條件」          | 指 | 部分股份要約之條件載於本通函之本董事會函件A部分「部分要約－條件」一節  |
| 「關連人士」        | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義   |
| 「可換股票據」       | 指 | 中國農產品於二零一六年十月十九日發行之二零二一年到期7.5%可換股票據  |
| 「可換股票據持有人」    | 指 | 可換股票據之持有人  |
| 「寄發日期」        | 指 | 按收購守則所規定向中國農產品股東及可換股票據持有人寄發綜合文件之日  |
| 「董事」          | 指 | 本公司董事  |
| 「倍利」          | 指 | 倍利投資有限公司，為一間宏安的間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股   |
| 「經擴大集團」       | 指 | 緊隨部分要約完成後之本集團  |
| 「易易壹金融」       | 指 | Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)，於最後實際可行日期由本公司間接持有約29.06% |
| 「易易壹金融不可撤銷承諾」 | 指 | 要約人、Onger Investments與Peony Finance於二零一九年九月二十六日就部分要約訂定之不可撤銷承諾  |
| 「執行人員」        | 指 | 證監會企業融資部執行董事或其任何代表   |

## 釋 義

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「最後截止日期」   | 指 | 於以下日期第14日後之日(以較早者為準)：(i)部分股份要約宣佈無條件接納；或(ii)首個截止日期，惟部分股份要約須於寄發日期後維持至少21日可供接納 |
| 「首個截止日期」   | 指 | 如綜合文件所述日期(即部分股份要約的首個截止日期)，須為寄發日期後至少21日或要約人可根據收購守則延長之較後日期                    |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港之法定貨幣  |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「獨立股東」     | 指 | 除宏安及其聯繫人以外之股東   |
| 「聯合公佈」     | 指 | 由本公司、要約人、宏安、易易壹金融及中國農產品聯合刊發的日期為二零一九年九月二十六日之公佈                               |
| 「聯合公佈日期」   | 指 | 二零一九年九月二十六日，即聯合公佈刊發日期   |
| 「金利豐財務顧問」  | 指 | 金利豐財務顧問有限公司，一間獲證監會發牌從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約人就部分要約之財務顧問         |
| 「金利豐證券」    | 指 | 金利豐證券有限公司，一間獲證監會發牌從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)受規管活動之法團，為代表要約人作出部分要約之代理人              |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零一九年九月二十六日，即聯合公佈刊發前之最後交易日  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一九年十一月八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期                                      |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「該貸款」      | 指 | 根據貸款協議，由貸款人凱裕將授予借款人中國農產品本金額為621,000,000港元為期三年的貸款                            |

## 釋 義

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 「貸款協議」              | 指 | 中國農產品(作為借款人)與凱裕(作為貸款人)於二零一九年九月二十六日訂立之貸款協議，據此，凱裕同意向中國農產品授出該貸款   |
| 「標準守則」              | 指 | 上市發行人董事進行證券交易的標準守則   |
| 「要約可換股票據」           | 指 | 受部分可換股票據要約約束之可換股票據，即最多54.83%之可換股票據未償還本金額(可根據中國農產品之已發行股本變動予以調整)   |
| 「要約股份」              | 指 | 中國農產品股東持有受部分股份要約約束之中國農產品股份，即將導致要約人及與其一致行動各方持有於最後截止日期已發行中國農產品股份最多75%(包括於聯合公佈日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知涉及的任何中國農產品股份)的若干中國農產品股份的數目      |
| 「要約人」               | 指 | Goal Success Investments Limited，為一間本公司的間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其從事投資控股  |
| 「Onger Investments」 | 指 | Onger Investments Limited，為一間易易壹金融的間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股，並為持有2,007,700,062股中國農產品股份的中國農產品股東(於最後實際可行日期，佔已發行中國農產品股份約20.17%) |
| 「部分可換股票據要約」         | 指 | 將由金利豐證券代表要約人向可換股票據持有人作出的有條件自願性部分現金要約，以收購最多54.83%之可換股票據未償還本金額(可根據中國農產品之已發行股本變動予以調整)，依據本通函所載以及綜合文件將載入之條款及條件進行，並遵守收購守則                    |
| 「部分可換股票據要約價」        | 指 | 要約人向接納部分可換股票據要約的可換股票據持有人就每份面值1港元的可換股票據應付的0.2275港元  |
| 「部分要約」              | 指 | 部分股份要約及部分可換股票據要約之統稱  |

---

## 釋 義

---

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「部分股份要約」        | 指 | 將由金利豐證券代表要約人向中國農產品股東作出的有條件自願性部分現金要約，依據本通函所載以及綜合文件將載入之條款及條件並根據收購守則進行，以收購若干中國農產品股份，而有關股份數目將導致要約人及與其一致行動人士持有於最後截止日期中國農產品已發行股份最多75%，包括於聯合公佈日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知的任何中國農產品股份 |
| 「部分股份要約價」       | 指 | 要約人向接納部分股份要約的中國農產品股東應付的每股要約股份0.091港元  |
| 「Peony Finance」 | 指 | Peony Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為易易壹金融的間接全資附屬公司，以及本金額為103,000,000港元的可換股票據的登記持有人  |
| 「中國」            | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣   |
| 「先決條件」          | 指 | 部分要約之先決條件，載於本通函之本董事會函件A部分之「部分要約－先決條件」一節   |
| 「人民幣」           | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣   |
| 「證監會」           | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會  |
| 「證券及期貨條例」       | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |
| 「股東特別大會」        | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)作出部分要約及提供該貸款   |
| 「股東」            | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份持有人  |
| 「聯交所」           | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「附屬公司」          | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「主要股東」          | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |

---

## 釋 義

---

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「收購守則」     | 指 | 香港公司收購及合併守則  |
| 「美元」       | 指 | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣   |
| 「凱裕」       | 指 | 凱裕投資有限公司，為一間本公司的間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股  |
| 「宏安」       | 指 | Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)                      |
| 「宏安董事會」    | 指 | 宏安之董事會   |
| 「宏安獨立股東」   | 指 | 宏安股東(本公司及其聯繫人除外)   |
| 「宏安股東特別大會」 | 指 | 為考慮並酌情批准(其中包括)作出部分要約及向中國農產品提供該貸款而將召開及舉行的宏安股東特別大會   |
| 「宏安股東」     | 指 | 宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份持有人  |
| 「宏安地產」     | 指 | Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由宏安擁有75%權益之上市附屬公司 |
| 「%」        | 指 | 百分比。   |

\* 僅供識別



**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**  
**(位元堂藥業控股有限公司\*)**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士  
(主席兼董事總經理)

陳振康先生  
鄧梅芬女士  
鄧蕙敏女士

獨立非執行董事：

梁偉浩先生，MH  
蕭文豪先生  
曹永牟先生  
李家暉先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場31樓3101室

敬啟者：

**(1) 有關收購 CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED  
中國農產品交易所有限公司所發行若干股份及可換股票據之  
具先決條件自願性部分現金要約可能發生之非常重大收購事項；**

**(2) 有關向 CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED  
中國農產品交易所有限公司提供貸款之主要交易；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述日期為二零一九年九月二十六日之聯合公佈。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)有關部分要約及該貸款之進一步詳情；  
(ii)本集團及中國農產品集團之財務資料；及(iii)股東特別大會通告。

\* 僅供識別

## A 部分：部分要約

### 部分要約

於二零一九年九月二十六日，要約人宣佈(其中包括)，金利豐證券(代表要約人)將於先決條件達成後：

- (a) 以每股中國農產品股份0.091港元的部分股份要約價向中國農產品股東作出部分股份要約，以收購若干要約股份(令要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有最多75%的已發行中國農產品股份(包括於聯合公佈日期或之後及最後截止日期之前已就可換股票據提交有效換股通知涉及的任何中國農產品股份))；及
- (b) 根據收購守則規則13.1作出適當要約，以收購最多54.83%之可換股票據未償還本金額(可根據中國農產品之已發行股本變動予以調整)(僅作說明用途，於最後實際可行日期及假設概無可換股票據獲轉換為中國農產品股份，則可能收購的可換股票據的最高金額將為可換股票據未償還本金額約145,190,000港元)。

部分要約預計按以下基準作出：

就每股要約股份而言 . . . . . 現金0.091港元

就每份面值1港元的要約可換股票據而言 . . . . . 現金0.2275港元

於最後實際可行日期，中國農產品擁有9,953,067,822股已發行中國農產品股份，而易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有2,007,700,062股中國農產品股份，佔已發行中國農產品股份約20.17%。於最後實際可行日期，尚未轉換的可換股票據本金額為264,800,000港元，其中103,000,000港元由易易壹金融間接持有。

就董事會所知，於最後實際可行日期，除有關中國農產品股份及可換股票據外，中國農產品並無發行可轉換或兌換為中國農產品股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

部分股份要約價每股中國農產品股份0.091港元乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (a) 要約人及本集團可能從中國農產品集團業務(包括但不限於中國農產品集團於中國的物業投資)前景及部分股份要約(更多詳情載於本董事會函件A部分「要約人進行部分股份要約的理由」一節)獲得的潛在裨益；

## 董事會函件

- (b) 中國農產品集團的財務表現，包括但不限於中國農產品集團近期有所改善的財務表現，由(其中包括)以下各項顯示：(i)中國農產品集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核淨溢利約為14,800,000港元(相比二零一八年同期的未經審核淨虧損約59,700,000港元及於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核淨虧損約179,300,000港元)；及(ii)中國農產品集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度經營業務所得現金流入約451,100,000港元(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度經營業務所用現金流出約40,400,000港元)；
- (c) 中國農產品過往的股價，更多詳情載於本董事會函件A部分「價值比較」一節；
- (d) 二零一七年中國農產品供股認購價0.088港元-二零一七年中國農產品供股是中國農產品最近一次股本集資，據此，很大比例的中國農產品股份按二零一七年中國農產品供股認購價配發及發行予中國農產品股東。經考慮中國農產品股份自二零一七年中國農產品供股以來的歷史價格大部分時間保持低於二零一七年中國農產品供股認購價，並經計及如上文(b)段所載，尤其由(其中包括)以下各項所示(i)中國農產品集團於二零一九年六月三十日的負債比率改善至約0.95(相比於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日分別約為1.04及1.00的較高負債比率)；(ii)中國農產品集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核經營溢利約158,300,000港元(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核經營虧損約29,500,000港元及截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核經營溢利約97,600,000港元)；及(iii)中國農產品集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的利息覆蓋率上升至約1.69(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度的負比率約0.11及截至二零一八年十二月三十一日止年度的正比率約0.46)，自二零一七年中國農產品供股以來，中國農產品集團的財務表現有所改善，要約人認為部分股份要約價較二零一七年中國農產品供股認購價具小幅溢價將激勵中國農產品股東接納部分股份要約及有據可依；及
- (e) 中國農產品擁有人應佔每股中國農產品股份未經審核綜合資產淨值-部分股份要約價較於二零一九年六月三十日中國農產品擁有人應佔每股中國農產品股份未經審核綜合資產淨值約0.122港元折讓約25.41%。

每份面值1港元的尚未轉換要約可換股票據的部分可換股票據要約價0.2275港元乃根據收購守則規則13按要約可換股票據的「透視價」(即(i)按轉換價每份要約可換股票據0.4港元行使每份面值1港元的尚未轉換可換股票據附帶的轉換權時將予發行的中國農產品股份數目，乘以(ii)每股中國農產品股份的部分股份要約價0.091港元)釐定。

部分要約將遵循收購守則作出。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

作出部分要約須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 執行人員根據收購守則規則28.1就部分股份要約發出同意(「證監會同意條件」)；
- (b) 宏安股東於宏安股東特別大會上發出批准；及
- (c) 股東於股東特別大會上發出批准。

要約人不得豁免先決條件。倘先決條件未能於二零一九年十二月三十一日之前獲達成，則部分要約將不會作出。

根據日期為二零一九年十月十五日的執行人員函件，執行人員批准部分要約。因此，證監會同意條件已獲達成。

### 條件

部分股份要約(如作出)須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 已於首個截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能決定及執行人員可能批准的有關較後時間及/或日期)之前就最少數目的中國農產品股份(可使要約人及其一致行動人士持有已發行中國農產品股份50.01%)接獲(且並無被撤銷(如獲准撤銷))對部分股份要約的有效接納，惟要約人應竭力自中國農產品股東收購中國農產品股東提供的中國農產品股份，但最多不得超過可使要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有已發行中國農產品股份(包括於聯合公佈日期或之後及於最後截止日期之前已交付有效的可換股票據轉換通知的任何中國農產品股份)75%的中國農產品股份；及

附註：截至最後實際可行日期，基於已發行股份總數9,953,067,822股中國農產品股份，及易易壹金融間接持有2,007,700,062股(或約20.17%)中國農產品股份，上文接納條件規定就有效接納而提供的最少中國農產品股份數目為2,969,829,156股(佔已發行中國農產品股份約29.84%)；而要約人可向中國農產品股東收購中國農產品股份最多數目為5,457,100,804股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約54.83%)。

- (ii) 持有超過50%並非由要約人及其一致行動人士持有的中國農產品股份，並藉接納表格內一個獨立方框指明批准部分股份要約的中國農產品股份數目的方式簽署示明的登記中國農產品股東於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則延期)根據收購守則規則28.5批准部分股份要約。

倘若：

- (a) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行的中國農產品股份50.01%的中國農產品股份數目，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；及
- (b) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行的中國農產品股份50.01%的中國農產品股份數目，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分股份要約就接納而言為無條件，惟亦須根據收購守則規則28.5已獲得上文條件(ii)所詳述的對部分股份要約的批准。

部分可換股票據要約將待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件。

於最後實際可行日期，倘部分可換股票據要約成為無條件，要約人能夠收購最多54.83%的可換股票據未償還本金額。然而，倘中國農產品的已發行股本出現變動，要約人能夠收購的可換股票據未償還本金額的最高百分比將予以調整。倘出現有關變動，進一步公佈將予以刊發。

根據收購守則規則28.4，倘部分股份要約於首個截止日期被宣佈就接納而言成為無條件，要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期起計第14日之後的日子。

**警告：股東及潛在投資者應注意，部分要約必須在先決條件獲達成後，方可作出。因此，作出部分要約僅為一種可能性。此外，股東及潛在投資者應注意，部分要約須待條件獲達成後，方可作實。部分要約未必成為無條件，而倘部分要約未成為無條件，則其將失效。股東及潛在投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。**

### 價值比較

部分股份要約項下中國農產品股份每股0.091港元的部分股份要約價較：

- (i) 中國農產品股份於緊接要約期(定義見收購守則)開始日期前之前一日(即二零一九年九月十一日)在聯交所所報收市價每股0.055港元溢價約65.45%；
- (ii) 中國農產品股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.063港元溢價約44.44%；
- (iii) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的十個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.066港元溢價約37.88%；
- (iv) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.055港元溢價約65.45%；
- (v) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的60個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.049港元溢價約85.71%；
- (vi) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (vii) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的120個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (viii) 中國農產品股份基於截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.047港元溢價約93.62%；
- (ix) 中國農產品股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.066港元溢價約37.88%；
- (x) 中國農產品股份基於聯合公佈日期前12個月期間在聯交所所報的每日收市價得出的最高收市價每股0.071港元溢價約28.17%；
- (xi) 於二零一八年十二月三十一日中國農產品擁有人應佔中國農產品股份經審核綜合資產淨值約每股0.121港元(乃基於於二零一八年十二月三十一日中國農產品擁有人應佔經審核綜合資產淨值約1,208,970,000港元除以於最後實際可行日期已發行總數為9,953,067,822股中國農產品股份計算得出)折讓約24.79%；及

- (xii) 於二零一九年六月三十日中國農產品擁有人應佔中國農產品股份未經審核綜合資產淨值約每股0.122港元(乃基於於二零一九年六月三十日中國農產品擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約1,213,500,000港元除以於最後實際可行日期已發行總數為9,953,067,822股中國農產品股份計算得出)折讓約25.41%。

### 中國農產品股份的最高及最低價

於要約期(定義見收購守則)開始日期(即二零一九年九月十二日)前六個月期間及直至最後交易日,中國農產品股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零一九年九月十二日的0.071港元及二零一九年八月六日的0.038港元。

### 部分要約之價值

於最後實際可行日期,中國農產品擁有9,953,067,822股已發行中國農產品股份,而易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有2,007,700,062股中國農產品股份,佔已發行中國農產品股份約20.17%。於最後實際可行日期,尚未轉換的可換股票據本金額為264,800,000港元,其中103,000,000港元由易易壹金融間接持有。

假設部分股份要約全部獲有效接納,根據部分股份要約,要約人就要約股份(即令要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行中國農產品股份的最大中國農產品股份數目)應付的現金代價將約為496,600,000港元(假設概無可換股票據獲轉換為中國農產品股份)或約524,200,000港元(假設不受易易壹金融不可撤銷承諾限制之所有可換股票據(即約161,800,000港元或約61.10%)均轉換為中國農產品股份)。

假設部分可換股票據要約全部獲有效接納,要約人根據部分可換股票據要約應付的現金代價將約為33,030,000港元。

因此,要約人根據部分要約應付的總現金代價最高將約為529,630,000港元。

要約人擬通過內部資源(包括自二零一九年三月三十一日起提前償還二零一九年債券所得款項及近期出售本集團若干投資物業並已於二零一九年三月三十一日後完成所得的銷售款項)為部分要約所需的現金代價提供資金。董事會亦相信中國農產品的業務(農產品交易市場之物業管理及銷售)能夠產生財務資源支持其本身的營運。連同本集團及中國農產品集團可取得的現有銀行融資以及中國農產品不斷出售物業儲備,董事會認為有足夠的資源支持經擴大集團於部分要約完成後的營運。

### 易易壹金融不可撤銷承諾

於二零一九年九月二十六日，Onger Investments (一名現有中國農產品股東) 持有2,007,700,062股中國農產品股份，相當於於最後實際可行日期已發行中國農產品股份的約20.17%，向要約人作出不可撤銷承諾(其中包括)：

- (a) 其將不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的中國農產品股份中的任何權益；及
- (b) 其將不會提呈其持有的任何中國農產品股份用於接納部分股份要約。

於二零一九年九月二十六日，Peony Finance (一名可換股票據持有人) 於最後實際可行日期持有本金額為103,000,000港元的可換股票據，向要約人作出不可撤銷承諾(其中包括)：

- (a) 其將不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的可換股票據中的任何權益；
- (b) 其將不會提呈其持有的任何可換股票據用於接納部分可換股票據要約；及
- (c) 其將不會行使其所持有可換股票據附帶的換股權將其持有的可換股票據轉換為中國農產品股份。

倘部分要約失效；倘部分要約於收購守則准許的情況下遭撤銷且並無成為完全無條件；或倘要約期(定義見收購守則)結束，易易壹金融不可撤銷承諾方會終結。

於最後實際可行日期，除易易壹金融不可撤銷承諾外，要約人及其一致行動人士並無收到任何中國農產品股東及可換股票據持有人表示接納或拒絕部分要約的任何指示或不可撤銷承諾。

### 要約人對中國農產品集團的意向

本公司了解要約人擬繼續進行中國農產品集團的現有業務以及僱用其僱員及其無意變更中國農產品董事會組成或對中國農產品集團的現有業務進行任何重大變更或對中國農產品的固定資產進行重大調動。

### 上市地位

本公司了解要約人擬於部分要約完成後維持中國農產品於聯交所的上市地位。於最後實際可行日期，中國農產品的公眾持股量佔已發行中國農產品股份的約79.83%。倘部分要約成為無條件，於部分要約完成後，預計要約人及其一致行動人士將持有中國農產品的至少50.01%且不超過75%。假設所有中國農產品股東均完全有效接納部分股份要約，則中國農產品於緊隨部分要約完成後(假設中國農產品的已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)的公眾持股量將佔已發行中國農產品股份的約25%，因此，公眾持有的中國農產品股份數目將繼續符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

### 要約人進行部分股份要約的理由

誠如本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告所述，物業投資為本集團的三個經營分部之一，其中本集團擁有16個零售物業。大部分物業自用為零售商舖，而若干物業則出租以產生租金收入。

於二零一九年三月三十一日，凱裕持有二零一九年債券700,000,000港元。

於最後實際可行日期，凱裕持有二零一九年債券621,000,000港元。

### 中國農產品集團的物業投資的良好前景

誠如中國農產品集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公佈所述，投資物業及物業儲備佔中國農產品集團總資產的約86.24%。

中國農產品集團的投資物業及物業儲備位於中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。該等省份受到中國政府政策的高度支持，包括但不限於以下政策：

- (a) 國家新型城鎮化規劃(二零一四年至二零二零年)，該規劃擬定了中國主要省份於二零一四年至二零二零年的城鎮化路徑，即通過(其中包括)農業現代化，方式為(i)統籌規劃農產品市場網絡，支持農產品集散地建設及加強農產品批發市場及期貨市場建設；(ii)健全覆蓋農產品收集、存儲、加工、運輸及銷售各環節的冷鏈物流體系；及(iii)推進產銷銜接及加快發展農產品電子商務；

- (b) 中原城市群發展規劃，該規劃就發展包括湖北省及河南省在內的中國中部地區省份制定了二零一六年至二零二零年發展規劃。其提倡透過支持農業產業化龍頭企業、藉由延伸農業產業鏈打造現代產業化農業基地及促進農業生產、加工、物流及營銷一體化發展以發展及擴大農業集群；及
- (c) 促進中部地區崛起規劃(二零一六年至二零二五年)，該規劃亦著重於發展包括湖北省及河南省在內的中國中部地區省份。其承諾(其中包括)：(i) 強化農產品批發市場及冷鏈物流基礎設施；及(ii)加強農產品期貨市場建設及提升現代農業風險管理體制。

本公司及要約人認為中國農產品集團的投資物業及物業儲備定將會受惠於前述政策。

鑒於上文所述，本公司及要約人認為，通過直接持有中國農產品的多數股權，部分股份要約為對物業作進一步投資的良機，亦與本集團在合適機會出現時投資物業以賺取穩定的租金收入及／或資本收益的部分現有業務重心相吻合。鑒於中國農產品集團的前景，本集團自二零一四年起藉透過認購二零一九年債券的方式投資於中國農產品。此外，考慮到中國農產品集團的良好前景、其財務狀況近期有所改善及本節所述的其他原因以及部分股份要約價的釐定基準，本公司認為，部分要約為本集團提供了良機，將於中國農產品的投資由債務轉為股權投資，從而參與中國農產品的未來增長。

### 中國農產品集團正在改善的財務表現

中國農產品集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的盈利能力主要受到債券高昂利息支出的影響。然而，本公司基於以下各項，與要約人對中國農產品集團的財務表現持樂觀態度：

- a) 農業問題是中國中央政府今後數年的首要政策。於二零一九年，中共中央及國務院印發了二零一九年中央一號文件，承諾：(i)促進農產品市場投資；(ii)拓展農產品網絡；(iii)建立農業物流基礎設施及倉儲設施；及(iv)提高區域冷藏庫基礎設施。另一方面，「一帶一路」政策有望帶動中國經濟的整體增長，為中國的持續發展提供可持續的方式。本公司及要約人展望中國農產品集團的運營未來將受惠於該等政府政策；

- b) 中國農產品集團的債券由二零一六年十二月三十一日的約1,340,000,000港元減少至二零一九年六月三十日的約970,000,000港元，乃由於中國農產品集團使用自於二零一七年十二月進行的供股所籌集的資金、於二零一八年八月出售擁有土地儲備的附屬公司以及內部產生的營運資金贖回債券。本公司了解到中國農產品集團將繼續探索多種方案，以重組其未償還的二零一九年債券結餘，以減少其利息支出，從而間接改善中國農產品集團的財務表現；及
- c) 中國農產品集團的物業銷售收入由二零一六年的約278,100,000港元增加至二零一八年的約400,000,000港元。此外，中國農產品集團的物業儲備組合持續增加，其價值由二零一六年十二月三十一日的約938,500,000港元增加至二零一九年六月三十日的約1,800,000,000港元。本公司了解中國農產品集團預計將於其物業銷售中採用系統化方法，以於適當時機獲取更高的價值，從而自該等銷售中產生更多收入，此將得到其現有物業儲備及上述政府政策支持。

### 部分股份要約價的分析

部分股份要約價每股中國農產品股份0.091港元較中國農產品擁有人於二零一九年六月三十日應佔每股中國農產品股份未經審核綜合資產淨值折讓約25.41%。其亦較中國農產品股份過去一年於聯交所所報的最高收市價0.071港元溢價約28.17%。鑒於上述中國農產品的美好前景，部分股份要約價設定為高於中國農產品的市場價格，表明要約人對中國農產品集團充滿信心，此將向中國農產品持份者(包括其員工及客戶)發出良好信息。本公司亦獲悉中國農產品股份近期的低交易價及交易量無法顯示中國農產品股東願意就接納部分股份要約提交彼等的股份，且認為將部分股份要約價設定為略溢價於二零一七年中國農產品供股認購價可能亦吸引曾參與二零一七年中國農產品供股的中國農產品股東並有利於成功滿足部分股份要約項下的接納條件。

此外，部分股份要約為中國農產品股東(由於易易壹金融不可撤銷承諾的易易壹金融及其相關全資附屬公司除外)提供以較最近期中國農產品股份股價溢價變現至少約54.83%彼等投資的良機(假設中國農產品的已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，要約人為本公司間接全資附屬公司。根據上市規則第14章，要約人作出部分要約構成本公司之一項交易。由於根據上市規則第14.07條就部分要約(倘進行)計算之最高適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，部分要約將構成本公司之一項非常重大收購事項，因此，須遵守通知、公佈及於股東特別大會上取得股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

股東批准部分要約為部分要約之先決條件之一。要約人不得豁免先決條件。倘先決條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前達成，部分要約將不會作出。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中國農產品股東及可換股票據持有人(易易壹金融除外)以及彼等各自最終實益擁有人為獨立於本公司且與本公司概無關連的第三方。

### 股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供股東考慮並以書面點票表決方式酌情通過(其中包括)部分要約。於部分要約中擁有重大權益的股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，就本公司所知，概無股東須於股東特別大會上放棄就與部分要約相關之決議案投票。

### 一般資料

#### 有關要約人及本集團之資料

Goal Success Investments Limited(要約人)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。本集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；及(iii)物業投資。

#### 有關中國農產品之資料

中國農產品為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。中國農產品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。

## 董事會函件

根據中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發未經審核綜合財務資料，中國農產品於二零一九年六月三十日的未經審核總資產及資產淨值分別約為5,421,167,000港元及1,605,971,000港元。根據中國農產品截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的已刊發經審核綜合財務報表以及中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發未經審核綜合財務資料，中國農產品於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的除稅前及除稅後經審核及未經審核綜合淨溢利／(虧損)分別如下：

|             | 截至十二月三十一日<br>止年度        |                         | 截至<br>二零一九年<br>六月三十日<br>止六個月 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
|             | 二零一七年<br>(千港元)<br>(經審核) | 二零一八年<br>(千港元)<br>(經審核) | (千港元)<br>(未經審核)              |
| 除稅前淨溢利／(虧損) | (301,257)               | (114,079)               | 64,494                       |
| 除稅後淨溢利／(虧損) | (337,571)               | (179,319)               | 14,821                       |

### 警告

由於部分要約須在先決條件達成後，方可作出，因此部分要約可能會或可能不會作出。此外，部分要約之完成須在條件達成後，方可作實。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。任何人士對應採取的行動如有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### B 部分：該貸款

#### 貸款協議

於二零一九年九月二十六日，中國農產品及凱裕訂立貸款協議，據此，凱裕同意向中國農產品授出該貸款，本金額為621,000,000港元，旨在為中國農產品根據二零一九年債券結欠凱裕的未償還債務進行再融資。經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除凱裕外，於最後實際可行日期，概無本集團其他成員公司持有任何二零一九年債券。

---

## 董事會函件

---

### 主要條款

貸款協議之主要條款載列如下：

日期：二零一九年九月二十六日

訂約方：(1) 中國農產品(作為借款方)；及  
(2) 凱裕(作為貸款方)。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中國農產品及其最終實益擁有人(本公司、易易壹金融及彼等各自之最終實益擁有人除外)均為獨立於本公司之第三方且並非為其關連人士。

貸款本金：621,000,000 港元

年期：三(3)年期

目的：為中國農產品根據二零一九年債券結欠凱裕的未償還債務進行再融資

利率：每年10%

應計利息須每半年償還。

償還：自貸款協議日期起計36個月，中國農產品可於三天前以通告形式通知任何時間提早償還

先決條件：由凱裕完成提供該貸款須待獨立股東於股東特別大會上及宏安獨立股東於宏安股東特別大會上分別通過普通決議案以批准提供該貸款後，方可作實。

### 訂立貸款協議之理由及裨益

董事認為，貸款協議之年期在本質上相對較短，且可為股東帶來相對較高利息回報。此外，於最後實際可行日期，本公司為易易壹金融之單一最大股東，而易易壹金融則為中國農產品之單一最大股東。鑒於中國農產品之資金需求，董事認為繼續為中國農產品提供財務支持符合股東之利益，並旨在為股東帶來長期回報。假設部分股份要約獲全面有效接納，預期中國農產品將成為本公司之附屬公司，故提供該貸款將成為集團內貸款，且符合本公司之利益。

---

## 董事會函件

---

提供該貸款並不以部分要約獲批准或部分要約的結果為條件。倘部分要約未進行，通過為本集團帶來年度利息收入62,100,000港元，該貸款將於二零一九年債券於二零一九十一月屆滿後為本集團產生穩定的收益及現金流。提供該貸款對資產及負債表並無造成影響。

提供該貸款的唯一目的乃為二零一九年債券再融資，因此提供該貸款將不會對凱裕之現金流或現金狀況造成任何影響。董事會認為，貸款協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理，故訂立貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

就本公司而言，儘管根據上市規則第14.07條就提供該貸款計算之最高適用百分比率為100%或以上，惟由於該貸款並無涉及收購或出售任何資產，故根據上市規則第14章，凱裕提供該貸款僅應構成本公司之一項主要交易，因此，須遵守通知、公佈及於股東特別大會上取得獨立股東批准之規定。由凱裕提供該貸款無須待部分要約獲批准或待部分要約有結果。

### 股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供獨立股東考慮及以書面點票表決方式酌情批准(其中包括)根據貸款協議提供該貸款。於貸款協議擁有重大權益之股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，宏安為本公司之母公司及持有本公司約58.08%股權且控制有關投票權的股東。由於宏安亦為倍利之擁有人，其以中國農產品為受益人與中國農產品訂立有關本金為89,000,000港元之貸款之有條件貸款協議，宏安被視為於貸款協議中擁有有別於其他股東的重大權益。因此，宏安及其聯繫人將就有關由凱裕提供該貸款之有關決議案放棄投票。

### 有關凱裕之資料

於最後實際可行日期，凱裕為本公司之間接全資附屬公司及一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

### 對部分要約及提供該貸款之財務影響

假設部分股份要約全部獲有效接納，中國農產品集團將成為本公司之非全資附屬公司，且中國農產品集團之財務業績將與本集團之綜合財務報表合併，因此，提供該貸款將成為集團內公司間貸款，且符合本公司的利益。

---

## 董事會函件

---

### 盈利

假設部分股份要約於二零一九年三月三十一日全部獲有效接納，約87,300,000港元將依備考基準於本集團損益中確認。經擴大集團之未經審核淨溢利將為約161,600,000港元。

### 資產與負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，自完成部分要約及提供該貸款後，經擴大集團之總資產、總負債及資產淨值分別預期增加約4,528,200,000港元、3,187,300,000港元及1,340,900,000港元。

於二零一九年三月三十一日之經擴大集團之未經審核備考資產與負債合併表乃根據歷史成本基準(若干物業及金融工具除外，適當時按公平值計算)編製。

緊隨部分要約完成後經擴大集團之未經審核備考財務資料及提供該貸款之進一步詳情載於本通函附錄三。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十一月二十七日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在切實可行之情況下盡快根據隨附之代表委任表格印列之指示，將代表委任表格填妥及交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將視作撤回論。

### 推薦建議

董事會認為部分要約、提供該貸款及擬進行交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東及獨立股東(視乎該貸款提供情況而定)投票贊成載於本通函SGM-1至SGM-3頁之股東特別大會通告之有關於股東特別大會上建議批准部分要約、貸款協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東及獨立股東 台照

代表董事會  
**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**  
(位元堂藥業控股有限公司\*)  
主席兼董事總經理  
**鄧清河**  
謹啟

二零一九年十一月十一日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括獨立核數師報告及其附註)已披露於本公司之相關年報。本公司核數師並無就本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表出具任何保留意見。

本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報分別刊載於披露易([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.wyth.net/pressrelease](http://www.wyth.net/pressrelease))之網站。

### 快速連結

- (i) 截至二零一七年三月三十一日止年度(第74至163頁)，  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727600\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727600_c.pdf))
- (ii) 截至二零一八年三月三十一日止年度(第72至144頁)，  
([http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726495\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726495_c.pdf))
- (iii) 截至二零一九年三月三十一日止年度(第107至274頁)，  
([http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730532\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730532_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於二零一九年九月三十日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

### (A) 本集團

- (a) 未償還銀行及其他貸款約921,600,000港元，其中合共約921,600,000港元之銀行貸款乃以本集團之土地及樓宇、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入作抵押；及
- (b) 租賃負債為約150,200,000港元。

### (B) 中國農產品集團

- (a) 未償還銀行及其他借貸、債券、可換股債券及承兌票據約1,950,700,000港元，其中合共約429,400,000港元之銀行貸款乃以中國農產品集團之設備、物業儲備及投資物業作抵押；

- (b) 租賃負債為約19,700,000港元；及
- (c) 中國農產品集團亦就銀行向中國農產品集團的客戶提供之貸款提供擔保，為數不超過約59,700,000港元。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金聲明

經計及經擴大集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及經擴大集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況(如發生任何不可抗力事件，包括(在不限其一般性原則下)任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工)下，經擴大集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團業務趨勢以及經擴大集團之財務及貿易前景

儘管零售市場因近期的政治動盪及中美貿易爭端的背景而放緩，香港政府在本地球場積極推廣傳統中藥，並與大灣區城市開展合作，未來十年，受中國政府優惠政策的推動，相信港產中藥及保健品市場將迅速擴大。本集團數款新產品於推出市面後旋即取得領先市場份額，並正高速增長。本集團將繼續透過高效的市場營銷策略推動銷售增長，精明地運用銷售開支，重點為客戶提供更多直接利益。另一方面，由於「珮夫人」品牌止咳露獲政府批准銷往香港臨床市場，預計本集團西藥業務將錄得可觀增長。粵港澳大灣區作為重點開發區，其相關國家政策亦為中醫藥的發展帶來光明的前景。

為推動未來發展及業務增長，本集團會把握中醫中藥在大灣區的發展契機。大灣區11個城市總面積5.6萬平方公里，總人口預計達7,000萬人，區內對中醫中藥的需求殷切。國內一直高度重視並著力推動區內中醫藥發展。憑著「位元堂」品牌在香港地區及海外擁有百年信譽，生產廠房持有香港中成藥GMP認證及達到澳洲藥物管理局的PIC/S歐盟標準，於未來，大灣區內中成藥產品規管和市場銷售融合，本集團將能發揮極大的潛力。

本集團不斷探索與不同科研機構合作，以傳統中藥古方作為根基，透過「香港製造」作為品質監控，推動中醫藥規管邁向科學化。本集團將滲透到更多本地社區，以繼續加強其分銷網絡，並拓寬其產品範圍，以滿足客戶的需求。

就中國農產品集團之財務及貿易前景而言，農業事項仍然是中國中央政府未來連續數年的首要政策。於二零一九年，中國共產黨中央委員會及中國國務院發佈「二零一九年一號文件」。文件承諾推動農產品市場投資，擴展農產品網絡，建設物流基礎設施及農產品儲存設施，並完善區域性冷藏基礎設施。另一方面，預期「一帶一路」政策將推動中國經濟整體增長，為中國持續發展提供可持續方式。

由於中國農產品集團之投資物業及物業存貨將受益於該等政策以及在其所在的中國省份實施有利政府政策，因此本集團對其將為股東帶來的有利回報感到樂觀。來自投資物業之租金收入亦將為經擴大集團提供穩定的收入來源。

## 6. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度各年之管理層討論及業績分析。該資料摘錄自及基於本公司有關財政年度之年報。管理層討論及分析應與本公司相應年報中包含之本集團財務資料一併閱讀。

**A. 截至二零一七年三月三十一日止年度之管理層討論及分析****業務回顧**

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之營業額下降約10.53%至約738,400,000港元(二零一六年：約825,300,000港元)。本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約93,300,000港元(二零一六年：母公司擁有人應佔溢利約25,400,000港元)。業績倒退主要由於本集團按公平值經損益表入賬之未變現股權投資之公平值虧損、營業額下跌，以及於本年度分佔本公司聯營公司易易壹金融之業績中錄得重大下跌所致。

**(1) 中藥及保健食品產品**

截至二零一七年三月三十一日止年度，營業額較去年度減少約10.93%至約578,300,000港元。

由於本集團之中藥及保健食品產品之主要市場為本港市場，截至二零一七年三月三十一日止年度之經營環境持續低迷，本港零售市場受到國內旅客減少影響，導致本集團之零售業務的銷售收入減少。於年內，由於持續優化產品銷售組合及嚴控成本，本集團毛利率僅錄得輕微下跌。年內本集團繼續擴大產品分銷網絡，主要客戶等銷售渠道錄得溫和上升。在市場影響方面，本集團所發展的網購平台為消費者帶來便利，同時有助提升產品推廣效率，年內電商渠道銷售錄得初步收益。

於年內，本集團繼續貫徹全面的品質保證程序。二零一七年初，本集團於元朗工業邨興建西藥及傳統中藥的新廠房，新廠房已正式落成，並已投入生產。新設施配合集團投產運作計劃並繼續加強產品研發力，追求創新，迎合市場需求及趨勢，擴闊產品種類。「位元堂」品牌一直位居行業領導地位，產品價廉物美，深受市場歡迎。

在國家「十三五」規劃下，傳統中醫藥已發展為國家戰略，本集團擬積極遵守香港及中國兩地政府政策，推動業務發展。預計國內廠房將於二零一七年下旬取得國家食品藥品監督管理局良好生產規範(「GMP」)認證。國內廠房主要生產中藥飲片，廠房正式投入運作後，可擴大本集團中藥產品產量及種類。

## (2) 西藥及保健食品產品

截至二零一七年三月三十一日止年度，營業額較去年同期輕微減少約8.3%至約149,900,000港元。

在本港低迷的經濟環境下，本集團憑藉優質產品，於香港地區的零售銷售仍能錄得增長，惟於中國內地則錄得銷售數字下調。面對中國內地激烈的行業競爭，本集團於年內針對內地市場實行營銷擴展之積極策略，以提供價格折扣推廣本集團的產品，深化於內地之品牌認可並增加市場份額，致整體毛利率有所下調。年內，本集團明星產品「珮氏」驅蚊爽產品為香港於該產品類別之暢銷品牌，銷售持續呈現穩健增長。珮夫人鼻爽貼等「珮夫人專業」品牌產品的銷售亦獲穩定增長。然而，「珮夫人」品牌止咳露產品營業額則錄得減少。

除了透過推廣策略穩固內地市場，本集團有意不斷加強產品研發力度，以更豐富之產品系列迎合市場需求。同時，本集團擬增加宣傳及推廣活動及拓展銷售渠道(例如對醫院機構銷售)，以提升產品市場滲透率，從而促進銷售收益。

## (3) 物業投資

於二零一五年十一月二十五日，本集團訂立臨時買賣協議，以代價88,000,000港元出售位於香港上水的物業。該出售事項已於二零一六年五月三十一日完成，並就此錄得出售收益約65,700,000港元。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月二十六日的公佈。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團擁有的十二項物業均為零售物業。該等物業部分已出租作商業用途，而其他物業用作本集團的零售商舖。於年內，本集團投資物業之公平值虧損淨額為31,800,000港元。年內物業之估值雖有下調，但本公司仍然看好香港商業物業的長期前景，並認為長遠而言本集團的投資物業組合能夠穩定及鞏固本集團的收入基礎。

## (4) 投資於易易壹金融

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團於易易壹金融之股權並無變動。於二零一七年三月三十一日，本集團持有易易壹金融132,418,625股股份，佔其已發行股份約28.51%。

於年內，本集團分佔易易壹金融之虧損約47,700,000港元(二零一六年：分佔溢利約77,900,000港元)。

於年內，本集團並無確認投資於易易壹金融之減值(二零一六年：無)，此乃由於可收回金額評估為接近於易易壹金融權益之賬面值。

於年內，本集團向易易壹金融授出不超過100,000,000港元、為期24個月及年利率為6.5%的貸款融資，詳情載於本公司日期為二零一六年十月五日之公佈。於本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報日期，易易壹金融已提取100,000,000港元。

#### (5) 投資於中國農產品

根據日期為二零一四年十月四日之認購協議(於二零一四年十一月二十八日補充)，本集團已於二零一四年十一月二十八日認購未償還本金額為720,000,000港元之二零一九年債券。

此外，根據日期為二零一六年七月五日之買賣協議(於二零一六年七月八日補充)，本集團已向倍利收購未償還本金額為200,000,000港元之二零一九年債券。

於二零一七年三月三十一日，本集團持有本金額為920,000,000港元(二零一六年：720,000,000港元)之二零一九年債券，而本集團持有之二零一九年債券之公平值為約912,100,000港元(二零一六年：約671,500,000港元)。

#### (6) 按公平值經損益表入賬之股權投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合，持作買賣用途。年內，本集團就按公平值經損益表入賬之股權投資之公平值變動錄得虧損淨額約47,500,000港元(二零一六年：收益淨額約3,100,000港元)。

#### (7) 元朗新廠房投產

本集團取得准許興建新廠房，該廠房為位於元朗工業邨的一座現代化廠房，製造傳統中藥及西藥，保證「百份之百香港製造」，達到世界級產品質素指標。新廠房之建築工程已於二零一七年年初竣工，符合本集團新廠房於二零一七年年初的投產及營運計劃。新廠房投產後，本集團總產量及產品質量監控水平已大幅增加。同時，在二零一六年十月及二零一七年上半年，位元堂GMP新廠房分別獲得香港中醫藥管理委員會頒發中成藥生產質量管理規範(GMP)證書及澳洲藥物管理局(TGA)頒發全球公認最嚴謹的製藥規範「國際醫藥品稽查協約組織」(PIC/S)的歐盟標準認證。而「盧森堡」GMP新廠房方面，目前已向香港藥劑業及毒藥管理局申請PIC/S認證，預計二零一七年下半年將獲批核，保證本集團產品「百份之百香港製造」，品質達

到國際級製藥標準。新廠房共設有六條中藥生產線和三條西藥生產線，新增獨立潔淨製藥車間、引進先進中藥及西藥生產系統設備及檢測儀器，以科學化技術提取中藥濃縮製劑，以全自動化程序生產養陰丸和各類型的中成藥、保健食品及食品產品。同時，本集團的盧森堡西藥產品擬於新廠房內以全自動化程序生產。該廠房亦設有先進微生物實驗室和化驗儀器。由於設有符合《英國藥典》規格的純水系統，產品將會符合香港醫院管理局的藥品投標項目要求及本地醫生處方藥的指標。

#### (8) 收購於中國的一幢廠房大樓及兩幢宿舍樓

為擴大本集團之產能並進一步強化其於中國之業務，本集團於二零一五年七月十六日與寶龍塑膠廠有限公司(獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方)訂立臨時協議，以總代價約81,300,000港元收購位於中國深圳市坪山鎮南布村的包括一幢工業廠房及兩幢宿舍樓的國內廠房，建築面積約為19,475平方米。收購事項之完成已由二零一五年十月十六日延長至二零一七年六月三十日，有關詳情載於本公司日期分別為二零一五年七月二十日、二零一五年十月二十日、二零一五年十二月三十日、二零一六年二月二十四日、二零一六年四月二十七日、二零一六年七月二十七日及二零一六年十二月三十日之公佈。

### 財務回顧

#### (1) 集資

於二零一六年九月二十九日，本公司完成以每持一股現有股份獲發三股供股股份之比例，以每股供股股份0.43港元之發行價向合資格股東發行合共948,857,166股供股股份(「供股」)。供股所得款項淨額約為400,700,000港元。本集團擬將(i)約50,000,000港元用於支付本集團於中國之廠房安裝設施及設備；(ii)約200,000,000港元用於向倍利收購200,000,000港元二零一九年債券；(iii)約50,000,000港元用作償還本集團未償還銀行借款及利息；及(iv)餘額約100,700,000港元用作本集團之一般營運資金。

於二零一七年三月三十一日，約200,000,000港元已用於收購200,000,000港元二零一九年債券。供股所得款項淨額之餘額將持作銀行存款並將用於擬定用途。

## (2) 流動資金及負債比率及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團總資產約為3,573,300,000港元(二零一六年：約3,237,500,000港元)，融資來源為流動負債約212,600,000港元(二零一六年：約320,800,000港元)、非流動負債約702,900,000港元(二零一六年：約587,100,000港元)及股東權益約2,657,700,000港元(二零一六年：約2,329,600,000港元)。

於二零一七年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為323,700,000港元(二零一六年：約205,600,000港元)。於二零一七年三月三十一日，本集團總銀行借貸約為759,300,000港元(二零一六年：約738,700,000港元)，均為按浮息計息並以港元列值之貸款。於二零一七年三月三十一日，全部銀行借貸到期情況根據相關貸款協議所載計劃還款日期載列如下，連同於二零一六年三月三十一日之相應數字：

|                  | 二零一七年<br>千港元   | 二零一六年<br>千港元   |
|------------------|----------------|----------------|
| 按下列年期償還之銀行貸款：    |                |                |
| 一年內              | 62,290         | 130,040        |
| 於第兩年             | 34,790         | 154,522        |
| 於第三年至第五年(包括首尾兩年) | 139,370        | 331,638        |
| 五年以上             | 522,857        | 122,486        |
|                  | <u>759,307</u> | <u>738,686</u> |

本集團維持穩健之流動資金狀況。流動比率(即總流動資產對總流動負債之比率)約4.1(二零一六年：約2.6)。負債比率(即借貸總額(扣除銀行結餘及現金)對母公司擁有人應佔權益之比率)約16.4%(二零一六年：約23.0%)。本集團奉行謹慎之理財管理。

## (3) 所持重大投資

於二零一七年三月三十一日，本集團擁有可供出售投資約912,100,000港元及按公平值經損益表入賬之股權投資約150,300,000港元，有關詳情載列如下：

| 投資性質                     | 於二零一七年三月三十一日     |                    |                     |                     | 截至二零一七年三月三十一日止年度   |                  |                   |                    | 公平值/賬面值                |                        | 投資成本<br>千港元 |
|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------|
|                          | 所持股份<br>數目<br>千股 | 所持金額/<br>單位<br>千港元 | 於有關股票之<br>持股比例<br>% | 佔本集團總<br>資產百分比<br>% | 添置/<br>(出售)<br>千港元 | 公平值<br>變動<br>千港元 | 估計利息<br>收入<br>千港元 | 已收利息/<br>股息<br>千港元 | 於                      |                        |             |
|                          |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |             |
| 可供出售投資(非上市證券)            |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 債券：中國農產品-10厘票息<br>五年期債券  |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 二零一九年債券                  | -                | 912,093            | -                   | 25.526%             | 200,000            | 37,204           | 3,368             | 81,979             | 912,093                | 671,521                | 920,000     |
| 按公平值經損益表入賬之股權<br>投資：     |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| A. 上市投資                  |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 金利豐金融集團有限公司              | 12,336           | 31,210             | 0.09%               | 0.873%              | -                  | (14,310)         | -                 | 247                | 31,210                 | 45,520                 | 9,413       |
| 君陽太陽能電力投資有限公司            | 1,333            | 172                | 0.05%               | 0.005%              | -                  | (254)            | -                 | -                  | 172                    | 426                    | 9,705       |
| 康健國際投資有限公司               | 52,500           | 65,100             | 0.68%               | 1.821%              | -                  | (11,550)         | -                 | 514                | 65,100                 | 76,650                 | 16,434      |
| 漢港房地產集團有限公司              | 36,000           | 18,360             | 1.46%               | 0.514%              | -                  | (9,900)          | -                 | -                  | 18,360                 | 28,260                 | 20,049      |
| 宏安                       | 423,000          | 29,610             | 2.19%               | 0.829%              | -                  | (10,998)         | -                 | 2,538              | 29,610                 | 40,608                 | 16,819      |
| B. 互惠基金                  |                  |                    |                     |                     |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 新興市場債券基金                 | 33               | 540                | -                   | 0.015%              | -                  | 46               | -                 | -                  | 540                    | 494                    | 519         |
| 中國成長基金                   | 13               | 135                | -                   | 0.004%              | -                  | 25               | -                 | -                  | 135                    | 110                    | 130         |
| 亞洲股本優點基金                 | 20               | 246                | -                   | 0.007%              | -                  | 14               | -                 | -                  | 246                    | 232                    | 212         |
| ASEAN Frontiers Fund     | 21               | 234                | -                   | 0.007%              | -                  | 13               | -                 | -                  | 234                    | 221                    | 212         |
| 美元貨幣基金                   | 57               | 558                | -                   | 0.015%              | -                  | 19               | -                 | -                  | 558                    | 539                    | 541         |
| Opus Mezzanine Fund 1 LP | -                | 4,138              | -                   | 0.116%              | -                  | 123              | -                 | -                  | 4,138                  | 4,015                  | 3,900       |
|                          |                  | 150,303            |                     | 4.206%              | -                  | (46,772)         | -                 | 3,299              | 150,303                | 197,075                | 77,934      |

上市證券之主要業務如下：

## 1. 金利豐金融集團有限公司(「金利豐」)

金利豐主要業務為提供全面金融服務，包括證券包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、證券經紀、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐亦於澳門提供博彩及酒店服務。

2. 君陽太陽能電力投資有限公司(「君陽」)

君陽主要從事金融服務業務、太陽能業務，目前專注於開發、建造、營運及保養發電站項目、借貸業務及資產投資業務。

3. 康健國際醫療集團有限公司(「康健」)

康健的主要業務為(i)醫療保健業務投資；(ii)提供及管理醫療、牙科及其他醫療保健相關服務；及(iii)物業及證券投資及買賣。

4. 漢港房地產集團有限公司(「漢港」)

漢港主要從事物業發展業務，專注於中國江西省之住宅物業。

5. 宏安

宏安主要於香港及中國從事物業發展、物業投資、管理及分租中式街市、財資管理以及生產及銷售藥品、保健食品及個人護理產品。

本集團亦投資於若干其他互惠基金，包括新興市場債券基金、中國成長基金、亞洲股本優點基金以及美元貨幣基金。

(4) 所持重大投資之財務回顧及前景展望

(a) 可供出售投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有本金額為920,000,000港元(二零一六年：720,000,000港元)之二零一九年債券。於二零一七年三月三十一日，二零一九年債券之公平值約為912,100,000港元(二零一六年：約671,500,000港元)。二零一九年債券為本集團提供合理穩定之現金收入，故本集團擬持有該等債券至到期。

(b) 按公平值經損益表入賬之股權投資

為優化其現金資源之運用，本集團謹慎地投資各類上市股本證券及互惠基金，以作買賣用途。於二零一七年三月三十一日，本集團持有一個香港上市股本證券及互惠基金的投資組合。回顧年內，本集團就經損益表入賬之股權投資之公平值變動錄得虧損淨額約47,500,000港元(二零一六年：收益淨額約3,100,000港元)。本集團採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。

(5) 外匯

董事會認為本集團並無任何重大外匯風險，因此，並無涉足任何對沖活動。所有銀行借貸均以港元列值。本集團之收益(大部份以人民幣及港元列值)與本集團經營開支貨幣需求相稱。

(6) 資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備之已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約11,000,000港元(二零一六年：約57,900,000港元)。

(7) 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行借貸由總賬面值約634,600,000港元(二零一六年：約619,500,000港元)之本集團土地以及樓宇及投資物業作擔保。

(8) 或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一六年：無)。

**僱員人數及薪酬政策**

本集團認為僱員為本集團成功之關鍵所在。於二零一七年三月三十一日，本集團僱用947名(二零一六年：778名)僱員，其中約57.2%(二零一六年：75.0%)於香港工作，餘下僱員於中國內地工作。本集團主要按行業慣例以及個人表現及經驗給予僱員報酬。除定期報酬外，經參考本集團業績及個人表現後，選定之僱員可能會獲得酌情花紅及購股權。本集團亦向僱員提供醫療及退休福利以及系統之培訓課程等其他福利。此外，本集團竭力為僱員提供安全之工作環境。董事會認為本集團與僱員關係良好。

**B. 截至二零一八年三月三十一日止年度之管理層討論及分析****業務回顧**

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之收益增加約14.5%至約845,800,000港元(二零一七年：約738,400,000港元)。本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約115,600,000港元(二零一七年：約93,300,000港元)，擁有人應佔虧損較去年同期增加約23.9%。業績倒退主要是由於於二零一七年出售物業、廠房及設備所錄得的一次性收益、物業、廠房及設備減值的虧損、本集團廠房開支的增加以及被視作出售一間聯營公司部分股權之虧損之影響所致；此等虧損被年內按公平值經損益表入賬之股權投資的公平值變動淨額及投資物業的公平值變動淨額之改善效應所抵銷。

**(1) 中藥及保健食品產品**

年內，收益比去年同期增加21.1%至約700,200,000港元。

香港經濟及消費環境逐漸復甦，香港的整體零售銷售於二零一七年比去年同期增長2.2%，而二零一六年則減少8.1%。「位元堂」作為香港保健品領先品牌之一，深受廣大消費者信賴。年內，由於香港零售市場復甦，中藥及保健食品產品分部的收益隨之增長。同時，公眾健康意識的上升導致對保健食品產品的需求增加；與中國內地的消費者對香港製造的保健食品產品及中藥質量的信心共同推動本集團的銷售增長。

年內，由於本集團繼續擴大產品分銷網絡，主要客戶等銷售渠道錄得溫和上升。「位元堂」品牌為香港最大的中藥零售網絡之一。位元堂目前於香港擁有超過60家店舖，其中約40家店舖提供中藥服務。

本集團繼續實行全面的品質保證程序。本集團位於元朗工業邨的中西藥GMP廠房已於二零一七年年初正式竣工，並於二零一七年四月投產。元朗廠房的投產將大幅提高本集團的研發能力，並可擴大現有產品組合，讓本集團把握市場機遇，擴大收入來源。因應香港市場對心血管藥物的龐大需求，本集團於二零一七年年底推出一款新開發的高增值產品「安宮牛黃丸」，該產品大受市場歡迎。

在品牌推廣方面，「位元堂」緊隨時代步伐，為多間位元堂零售店舖進行門店優化，該等位元堂零售店引入各種時尚元素及現代元素。同時，「位元堂」繼續開展多元化的推廣活動，以提升品牌知名度及形象。年內，本集團首度邀請在兩岸三地都極具知名度的香港歌手梁詠琪小姐及優秀演員呂良偉先生，分別擔任「破壁靈芝孢子(升級配方)」及「安宮牛黃丸」的產品代言人。「位元堂嬰兒護理教室」亦開展一系列活動，以推廣嬰兒系列產品。除電視、報紙及雜誌等傳統廣告平台外，本集團亦不時透過社交媒體提供產品折扣及上傳註冊中醫師的健康小貼士，以建立口碑及獲得品牌影響力。

為促進品牌年輕化，本集團於二零一七年八月針對電子商務及客戶關係管理推出「位元堂」手機應用程式，以提高其對年輕消費者群體的影響力。手機應用程式包括即時預約中醫診療及快速舌診(於香港最先推出)等功能，並提供免費的初步評估。推出後，該應用程式很受青睞。年內，「位元堂」亦加強香港與中國內地營銷渠道的整合，並與合作夥伴共同推出跨境線下到線上(O2O)平台，使中國消費者可透過該應用程式購買「位元堂」於香港製造的中成藥及保健品，從而提高經營效益。本集團的網上購物平台不斷提升產品推廣效率。其收集的大量數據有助於分析顧客的購買習慣及偏好。年內，本集團於網上購物平台錄得穩定的銷售收益。

## (2) 西藥及保健食品產品

年內，營業額較去年減少約9.3%至約135,900,000港元。

儘管香港的經濟及消費環境逐漸復甦，但由於受到多種因素影響，本集團兩大系列的項目整體營業額有所下降。由於新廠房轉產及為遵守香港衛生署的規定，本集團須控制「珮夫人止咳藥」的出貨量，以配合新廠房投產。儘管「珮氏」驅蚊用品於香港暢銷，但年內有大量同類產品湧入市場，加劇渠道及價格競爭。儘管因面臨壓力導致銷售放緩，「珮氏」產品的銷售額仍穩居市場第一。本集團之「珮夫人專業系列」產品(包括「珮夫人」鼻爽貼)的銷售額錄得輕微下降。

為應對行業激烈的競爭及訪港旅客的季節性影響，本集團適時調整營銷策略，重點開發新的分銷渠道、優化產品組合、擴大分銷網絡及維持整體營業收入。本集團有意繼續加大宣傳推廣力度，進一步多樣化銷售渠道，提高產品的市場滲透率，重點銷售「珮夫人」上呼吸道產品系列及「珮氏」個人護理產品系列等主要產品。這兩個產品系列於市場的銷售保持第一，有利於促進本集團銷售收入的增加。

本集團繼續加強產品研發及豐富其產品系列，以滿足市場需求。於二零一七年九月，盧森堡大藥廠GMP新廠房已獲香港衛生署頒發GMP認證及要求更為嚴格的PIC/S認證。利用新廠房的先進設備，本集團繼續推進核心業務藥劑產品的研發。本集團擬進一步促進產品多元化，並加快新銷售渠道的開發。

於年內，與西藥業務有關的商譽已作出全數減值撥備7,600,000港元。

### (3) 物業投資

於二零一八年二月七日，Guidepost Investments Limited (「**Guidepost**」，本公司的間接全資附屬公司)與East Run Investments Limited (「**East Run**」，宏安的間接全資附屬公司)及宏安地產訂立協議，內容有關收購四間目標公司的全部已發行股本及其各自的股東貸款，其持有分別位於銅鑼灣、筲箕灣、旺角及大埔的零售物業，總現金代價為350,000,000港元，於二零一八年四月二十五日完成。於收購事項完成後，本公司擬保留該等物業作自用。收購事項不僅為本集團進一步在策略性零售地點建立及擴張其業務，而且為減輕租金負擔提供機會，因為該等物業位於董事會認為適合發展本集團醫藥零售業務的地點。有關交易詳情於本公司日期為二零一八年二月七日的公告及日期為二零一八年三月二十九日的通函中披露。

於報告期末，本集團擁有的12項物業均為零售物業。該等物業部分出租作商業用途，部分物業則用作本集團的零售商舖。於本年度，本集團投資物業的公平值收益淨額為23,400,000港元。儘管物業的估值較上年有所上調，本集團認為投資物業組合長遠而言能夠穩定零售店舖經營成本及鞏固本集團的收入基礎。

### (4) 投資於易易壹金融

於二零一八年三月三十一日，本集團持有132,418,625股股份，佔易易壹金融已發行股份的約23.8%。

年內，本集團分佔易易壹金融之虧損約為96,100,000港元(包括視作部分出售易易壹金融之虧損52,200,000港元)(二零一七年：分佔虧損約為47,700,000港元)。

於二零一六年十月五日，本集團向易易壹金融授出100,000,000港元、為期24個月及年利率為6.5厘的無抵押循環貸款融資，詳情載於本公司日期為二零一六年十月五日之公告。於二零一八年六月二十日，易易壹金融已提取100,000,000港元且尚未償還。

(5) 投資於中國農產品

根據日期為二零一四年十月四日之認購協議(於二零一四年十一月二十八日補充)及日期為二零一六年七月五日之買賣協議(於二零一六年七月八日補充)，本集團已於二零一四年十一月二十八日認購本金額為720,000,000港元之二零一九年債券，並進一步向倍利收購本金額為200,000,000港元之二零一九年債券。

於二零一八年三月三十一日，本集團持有本金額為920,000,000港元(二零一七年三月三十一日：920,000,000港元)之二零一九年債券，而本集團持有之二零一九年債券之公平值約為909,600,000港元(二零一七年三月三十一日：約912,100,000港元)。

(6) 按公平值經損益表入賬之股權投資

本集團持有一個香港上市股本證券組合，持作買賣用途。本集團持有的康健國際醫療集團有限公司(「康健」)股份，佔本集團總資產的0.6%。於二零一七年，股價下跌，且股票交易暫停。於本年度，本集團就於康健之投資確認公平值虧損41,600,000港元。年內，本集團就按公平值經損益表入賬之股權投資之公平值變動錄得整體虧損淨額約17,800,000港元(二零一七年：47,500,000港元)。

(7) 元朗廠房投產

本集團於元朗工業邨的現代中醫藥及西藥廠自二零一七年四月起已逐步投產，並於二零一七年上半年獲澳洲藥物管理局(TGA)頒發PIC/S標準認證。盧森堡大藥廠GMP新廠房於同年九月獲香港藥劑業及毒藥管理局頒發PIC/S認證，證明本集團的產品為「百分之百香港製造」，且質量符合世界級標準。除提高產品質量水平外，元朗廠房的全自動化生產設備大幅提升產能及降低整體經營成本。

同時，本集團的盧森堡大藥廠西藥產品擬於新廠房以全自動化程序生產。該新廠房亦設有先進微生物實驗室和化驗儀器。由於設有符合《英國藥典》規格的純水系統，產品將符合香港醫院管理局的藥品投標項目要求及本地醫生處方藥的指標。

(8) 中國的廠房大樓

為擴大本集團之產能並進一步強化其於中國內地之業務，本集團收購位於中國深圳市坪山鎮南布村的一幢工業廠房及兩幢宿舍大樓，建築面積約為19,475平方米。

於年內，本集團完成對該廠房的翻新工程，並暫時將生產外判予GMP持牌製造商，為本集團未來拓展中國內地市場鋪路。

## 財務回顧

## (1) 流動資金及負債比率及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團總資產約為3,656,500,000港元(二零一七年：約3,573,300,000港元)，融資來源為流動負債約425,400,000港元(二零一七年：約212,600,000港元)、非流動負債約671,100,000港元(二零一七年：約702,900,000港元)及股東權益約2,560,000,000港元(二零一七年：約2,657,700,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為420,800,000港元(二零一七年：約323,700,000港元)。於二零一八年三月三十一日，本集團總銀行借貸約為927,000,000港元(二零一七年：約759,300,000港元)，均為按浮息計息並以港元列值之貸款。於二零一八年三月三十一日，全部銀行借貸到期情況根據相關貸款協議所載日期載列如下，連同於二零一七年三月三十一日之相應數字：

|                  | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   |
|------------------|----------------|----------------|
| 按下列年期償還之銀行貸款：    |                |                |
| 一年內              | 264,790        | 62,290         |
| 於第兩年             | 42,290         | 34,790         |
| 於第三年至第五年(包括首尾兩年) | 151,869        | 139,370        |
| 五年以上             | 468,068        | 522,857        |
|                  | <u>927,017</u> | <u>759,307</u> |

本集團維持穩健之流動資金狀況。流動比率(即總流動資產對總流動負債之比率)約2.5(二零一七年：約4.1)。負債比率(即借貸總額(扣除銀行結餘及現金)對母公司擁有人應佔權益之比率)約19.8%(二零一七年：約16.4%)。本集團一向奉行謹慎之理財管理。

## (2) 所持重大投資

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有可供出售投資約911,600,000港元及按公平值經損益表入賬之股權投資約127,600,000港元，有關詳情載列如下：

| 投資性質                                       | 於二零一八年三月三十一日     |                    |                           | 佔本集團<br>總資產<br>百分比<br>% | 截至二零一八年三月三十一日止年度   |                  |                   |                    | 公平值/賬面值                |                        | 投資成本<br>千港元 |
|--|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------|
|  | 所持股份<br>數目<br>千股 | 持有金額/<br>單位<br>千港元 | 於相關股票<br>中的股權<br>百分比<br>% |                         | 添加/<br>(出售)<br>千港元 | 公平值<br>變動<br>千港元 | 估計利息<br>收入<br>千港元 | 已收利息/<br>股息<br>千港元 | 於                      |                        |             |
|  |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    | 二零一八年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |             |
| <b>可供出售投資：</b>                             |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| <b>- 非上市證券債券</b>                           |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 二零一九年債券                                    | -                | 909,562            | -                         | 24.875%                 | -                  | (6,263)          | 3,732             | 95,403             | 909,562                | 912,093                | 920,000     |
| <b>- 上市證券債券</b>                            |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| Korean Air Line Co. Ltd. - 5.875<br>厘三年期債券 | -                | 2,029              | -                         | 0.055%                  | 2,029              | -                | -                 | 8                  | 2,029                  | -                      | 2,029       |
|  | -                | 911,591            | -                         | 24.930%                 | 2,029              | (6,263)          | 3,732             | 95,411             | 911,591                | 912,093                | 922,029     |
| <b>按公平值經損益表入賬之股權投資：</b>                    |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| <b>A. 上市投資</b>                             |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 金利豐金融集團有限公司<br>(「金利豐」)                     | 12,336           | 43,299             | 0.09%                     | 1.184%                  | -                  | 12,089           | -                 | 308                | 43,299                 | 31,210                 | 9,413       |
| 權威金融集團有限公司<br>(「權威金融」)                     | 1,333            | 292                | 0.04%                     | 0.008%                  | -                  | 120              | -                 | -                  | 292                    | 172                    | 9,705       |
| 康健   | 52,500           | 23,520             | 0.60%                     | 0.643%                  | -                  | (41,580)         | -                 | 147                | 23,520                 | 65,100                 | 16,434      |
| 漢港控股集團有限公司(「漢港」)                           | 36,000           | 14,580             | 1.46%                     | 0.399%                  | -                  | (3,780)          | -                 | 360                | 14,580                 | 18,360                 | 20,049      |
| 宏安   | 423,000          | 43,992             | 2.23%                     | 1.203%                  | -                  | 14,382           | -                 | 2,538              | 43,992                 | 29,610                 | 16,819      |
| <b>B. 互惠基金</b>                             |                  |                    |                           |                         |                    |                  |                   |                    |                        |                        |             |
| 新興市場債券基金                                   | 33               | 559                | -                         | 0.016%                  | -                  | 19               | -                 | -                  | 559                    | 540                    | 519         |
| 中國成長基金                                     | 13               | 189                | -                         | 0.005%                  | -                  | 54               | -                 | -                  | 189                    | 135                    | 130         |
| 亞洲股本優點基金                                   | 20               | 327                | -                         | 0.009%                  | -                  | 81               | -                 | -                  | 327                    | 246                    | 212         |
| ASEAN Frontiers Fund                       | 21               | 293                | -                         | 0.008%                  | -                  | 59               | -                 | -                  | 293                    | 234                    | 212         |
| 美元貨幣基金                                     | 57               | 542                | -                         | 0.015%                  | -                  | (16)             | -                 | -                  | 542                    | 558                    | 541         |
| Opus Mezzanine Fund 1 LP                   | -                | -                  | -                         | -                       | (4,910)            | 772              | -                 | -                  | -                      | 4,138                  | 3,900       |
|  | -                | 127,593            | -                         | 3.490%                  | (4,910)            | (17,800)         | -                 | 3,353              | 127,593                | 150,303                | 77,934      |

其他上市證券之主要業務如下：

1. 金利豐

金利豐主要業務為提供全面金融服務，包括證券包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、證券經紀、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐亦於澳門提供博彩及酒店服務。

2. 權威金融

權威金融主要從事金融服務業務、借貸業務及資產投資業務。

3. 康健

康健的主要業務為(i)醫療保健業務投資；(ii)提供及管理醫療、牙科及其他醫療保健相關服務；及(iii)物業及證券投資及買賣。

4. 漢港

漢港主要從事物業發展業務，專注於中國江西省之住宅物業。

5. 宏安

宏安主要從事物業發展、物業投資、中式街市管理及分租、財政管理以及於香港及中國內地生產及銷售藥品。

本集團亦投資於若干其他互惠基金，包括新興市場債券基金、中國成長基金、亞洲股本優點基金以及美元貨幣基金。

(3) 所持重大投資之財務回顧及前景展望

(a) 可供出售投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有本金額為920,000,000港元(二零一七年：920,000,000港元)之二零一九年債券及本金額為2,000,000港元(二零一七年：無)之Korean Air Line Co. Ltd. 債券。於二零一八年三月三十一日，二零一九年債券之公平值約為909,600,000港元(二零一七年：約912,100,000港元)，Korean Air Line Co. Ltd. 債券之公平值約為2,000,000港元(二零一七年：無)。債券為本集團提供合理穩定之現金收入，故本集團擬持有該等債券至到期。

(b) 按公平值經損益表入賬之股權投資

為優化其現金資源之運用，本集團謹慎地投資各類上市股本證券及互惠基金。於二零一八年三月三十一日，本集團持有一個香港上市股本證券及互惠基金的投資組合。回顧年內，本集團就經損益表入賬之股權投資之公平值變動錄得虧損淨額約17,800,000港元(二零一七年：虧損淨額約47,500,000港元)。本集團採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。

(4) 外匯

董事會認為本集團並無任何重大外匯風險，因此，並無涉足任何對沖活動。所有銀行借貸均以港元列值。本集團之收益(大部份以人民幣及港元列值)與本集團經營開支貨幣需求相稱。

(5) 資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備以及附屬公司之已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約317,600,000港元(二零一七年：約11,000,000港元)。

(6) 資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸由總賬面值約645,700,000港元(二零一七年：約634,600,000港元)之本集團土地以及樓宇及投資物業作擔保。

(7) 或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

### 僱員人數及薪酬政策

本集團認為僱員為本集團成功之關鍵所在。於二零一八年三月三十一日，本集團僱用721名(二零一七年：713名)僱員，其中約75.5%(二零一七年：約76.1%)於香港工作，餘下僱員於中國內地工作。本集團按行業慣例以及個人表現及經驗給予僱員報酬。除定期報酬外，經參考本集團業績及個人表現後，選定之僱員會獲得酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員對強制性公積金作出定額供款。本集團亦向僱員提供醫療及退休福利以及系統之培訓課程等其他福利。此外，本集團竭力為僱員提供安全之工作環境。董事會認為本集團與僱員關係良好。

## C. 截至二零一九年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之收益減少11.2%至751,400,000港元(二零一八年:845,800,000港元)。在鞏固分銷渠道及搬遷生產的背景之下,中西醫藥及保健食品產品的總收益下降11.4%至740,700,000港元(二零一八年:836,100,000港元)。年內推出了各種新產品,以豐富本集團的產品組合。對於未來增長,堅實的基礎已經奠定。母公司擁有人應佔溢利為74,600,000港元(二零一八年:虧損115,600,000港元)。

#### (1) 中藥及保健食品產品

於年內,中藥及保健食品產品的收益比去年同期減少10.8%至624,700,000港元。本集團於年內實施多項措施以推動長期增長,包括豐富產品範圍及鞏固分銷渠道。本業務分類的收益佔本集團總收益的83.1%。

隨著世界人口老化及對健康生活的殷切需求,本集團繼續推動及研發出一系列應付都市人常見疾病的傳統中醫藥保健產品。本年度已成功完成安宮三寶:安宮牛黃丸、安宮降壓丸及安宮再造丸,以應急-預防-復健的整體概念為社會大眾心腦血管健康把關。該系列是根據古方名藥/國家認可處方在香港註冊中成藥,整個生產過程在本集團旗下香港元朗之良好生產質量管理規範(「GMP」)/國際醫藥品稽查協約組織(「PIC/S」)廠房進行。本集團已進行一系列產品上市推廣,透過地區健康講座及各區的活動宣傳車,成功推動大眾關注腦血管健康信息。

同時,本集團積極開發應付各種都市疾病如「三高」及「腸胃不適」的中成藥產品。其中,整腸正氣丸及香砂正胃方用作調理腸胃不適,已註冊成中成藥,並相繼上市。年內,本集團繼續推動輔助頑疾患者而設之靈芝孢子油,與科研機構合作,進一步確立其輔助效果,並透過與醫護機構合辦之健康講座,將產品資訊傳遞給有需要之群眾。在保健養生方面,本年度主力產品,包括針對男士活力而設的金裝剛勁及女士養顏補血之阿膠產品等,為各消費群提供合適的健康食品產品。

本集團通過進一步優化其零售銷售網絡及分銷渠道,以達到更佳的成本效益。本集團於二零一八年第四季度與強大的分銷商合作以加強分銷渠道,並將專注於把本集團的產品分銷至香港的主要客戶。於年末前,本集團於香港擁有超過60間零售分店。加強分銷網絡有助於鞏固本集團的銷售及品牌知名度。強大的網絡為未來的可持續增長奠定基礎。

本集團深知當今網絡的重要性，加大力度開拓其他銷售渠道、主要客戶、分銷商及海外地區等，藉此擴大及豐富其銷售渠道。並將加大投資發展網上購物平台。

最後，本集團擬繼續與各著名院校及科研機構合作，推動及開發各類型的中醫藥保健產品。面對未來挑戰，本集團繼續堅持嚴格的產品品質監控以及秉持待人以誠的服務態度。

### (2) 西藥及保健食品產品

在將生產遷移至香港元朗GMP/PIC/S廠房的過程中，西藥及保健食品產品的收益減少14.7%至116,000,000港元。

本業務分類項下的兩個主要產品系列「珮夫人」及「珮氏」於年內遇到不同挑戰。因生產設施遷移至自二零一七年四月起逐步投產的元朗新GMP/PIC/S廠房，本分類的「珮夫人」品牌重點產品－止咳露因而受到影響。由於安裝設備及需時申請相關生產許可證，導致「珮夫人」止咳露的產量下降。該生產遷移已於二零一八年年底前完成。

「珮氏」產品系列，包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品，面臨嚴峻價格競爭。儘管市場環境競爭激烈，但「珮氏」驅蚊爽仍為該產品領域的領先品牌。

於年內，本集團投放大量資源改進其西藥及保健食品產品分銷渠道以提高效率。於品牌推廣方面投放更多資源，旨在加強人們對「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。為遵守中國內地的相關規定，本集團已聘用當地多個業內人士重振其「珮夫人」上呼吸道產品系列在中國內地的滲透。

憑藉本集團元朗廠房的先進技術及設備，本集團繼續以機構客戶為目標進行核心藥劑產品的研發。

### (3) 物業投資

於年末，本集團擁有16項物業，均為零售物業。該等物業大部分自用作零售店，而部分出租以產生租金收入。投資物業的公平值收益淨額為17,400,000港元(二零一八年：公平值收益23,400,000港元)。

於二零一八年四月，本集團收購位於銅鑼灣、筲箕灣、旺角及大埔的四間零售店，總代價約為350,000,000港元。

於二零一九年二月二十八日，本集團與獨立第三方達成臨時買賣協議，以代價53,100,000港元出售位於觀塘協和街的零售店。該交易於二零一九年六月完成。於二零一九年三月二十八日，本集團亦與另一名獨立第三方訂立臨時買賣合約，以代價102,800,000港元出售位於旺角西洋菜南街166號的零售店。該交易於二零一九年五月完成。截至二零一九年三月三十一日，該兩個物業被重新分類為持作出售的資產。

#### (4) 投資於易易壹金融

於二零一九年三月三十一日，本集團持有易易壹金融已發行股份的29.06%（二零一八年：23.8%）。易易壹金融為本集團的聯營公司。於年內，易易壹金融的股權增加導致於分佔聯營公司收益確認的議價購買收益。於年內，本集團分佔易易壹金融收益為49,000,000港元（包括議價收購易易壹金融額外股權之收益38,000,000港元）（二零一八年：分佔虧損96,100,000港元（包括視作出售易易壹金融部分股權之虧損52,200,000港元））。易易壹金融表現的改善為本集團本年度業績良好的原因之一。

於二零一八年九月十八日，本集團訂立一份貸款協議，向易易壹金融授出合共不超過65,000,000港元的款項，為期36個月，年利率為7.0%。截至二零一九年三月三十一日，貸款已由易易壹金融悉數償還。

#### (5) 投資於中國農產品

於年內，中國農產品提早向本集團贖回部份本金額220,000,000港元。於二零一九年三月三十一日，本集團持有餘下本金額為700,000,000港元（二零一八年：920,000,000港元）。

二零一九年債券的投資於二零一九年三月三十一日分類為按公平值經其他全面收益入賬之財務資產（過往分類為可供出售投資）。

#### (6) 按公平值經其他全面收益入賬之財務資產及按公平值經損益表入賬之財務資產

本集團持有一系列股權投資及債務投資作長期投資目的，旨在產生穩定收入。

股權投資為對聯交所上市公司的投資，由於本集團認為該等投資屬於戰略性質，因此已不可撤銷地指定按公平值經其他全面收益入賬。於二零一九年三月三十一日，股權投資的公平值為87,400,000港元（二零一八年：125,700,000港元）。於年內，本集團就按公平值經其他全面收益入賬之股權投資之公平值變動錄得虧損淨額39,300,000港元（二零一八年：按公平值經損益表入賬之公平值變動錄得虧損淨額18,800,000港元）。

債務投資(不包括二零一九年債券)為對上市債券的投資。本集團增加上市債券投資(年利率介乎5.375%至15.500%) 177,200,000港元,以產生穩定收入。上市債券投資的公平值為184,500,000港元(二零一八年:可供出售投資2,000,000港元),其中165,100,000港元指定為按公平值經其他全面收益入賬,19,400,000港元上市永續債券之投資被歸類為按公平值經損益表入賬之債務投資。於年內,本集團就按公平值經其他全面收益之債務投資之公平值變動錄得收益淨額4,600,000港元(二零一八年:無)及按公平值經損益表入賬之債務投資之公平值變動錄得收益淨額600,000港元(二零一八年:無)。

#### (7) 元朗廠房投產

本集團於元朗工業邨的現代中醫藥及西藥廠房自二零一七年四月起開始分階段營運。該廠房於二零一七年上半年獲澳洲藥物管理局(TGA)頒發PIC/S的標準認證。本集團附屬公司盧森堡大藥廠於二零一七年九月獲香港藥劑業及毒藥管理局頒發PIC/S認證。該廠房亦獲GMP認證。有關認證表明生產設施符合當地及國際行業標準。

元朗廠房採用最新技術,符合嚴格的環境及品質要求。通過安裝全自動化設備及無塵室設施,該廠房能夠大幅提高本集團的整體產能及產品品質。該廠房的落成有助進一步鞏固本集團的業務理念,保證其產品為「百份之百香港製造」。

由於設有符合《英國藥典》規格的純水系統,盧森堡大藥廠的產品確保符合香港醫院管理局的藥品投標項目要求及本地醫生處方藥的指標。該新廠房亦設有先進微生物實驗室和檢驗儀器。

於二零一八年年底,「珮夫人」止咳露的生產成功搬遷至元朗廠房。取得相關生產許可證後,可進行批量生產,以滿足市場需求。

## 財務回顧

## (1) 流動資金及負債比率及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團總資產為3,454,700,000港元(二零一八年：3,656,500,000港元)，融資來源為流動負債381,300,000港元(二零一八年：425,400,000港元)、非流動負債625,200,000港元(二零一八年：671,100,000港元)及股東權益2,448,100,000港元(二零一八年：2,560,000,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金為171,200,000港元(二零一八年：420,800,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團總銀行借貸為852,200,000港元(二零一八年：927,000,000港元)，均為按浮息計息並以港元列值之貸款。

|                      | 於二零一九年<br>三月三十一日 |             | 於二零一八年<br>三月三十一日 |             |
|----------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|                      | 百萬港元             | 佔總額<br>百分比  | 百萬港元             | 佔總額<br>百分比  |
| 按下列年期償還之<br>銀行貸款：    |                  |             |                  |             |
| 一年內                  | 232              | 27.2%       | 265              | 28.6%       |
| 於第兩年                 | 45               | 5.3%        | 42               | 4.5%        |
| 於第三年至第五年<br>(包括首尾兩年) | 164              | 19.3%       | 152              | 16.4%       |
| 五年以上                 | 411              | 48.2%       | 468              | 50.5%       |
| 總計                   | <u>852</u>       | <u>100%</u> | <u>927</u>       | <u>100%</u> |

本集團維持穩健之流動資金狀況。流動比率(即總流動資產對總流動負債之比率)為3.5(二零一八年：2.5)。負債比率(即借貸總額扣除銀行結餘及現金對母公司擁有人應佔權益之比率)為27.9%(二零一八年：19.8%)。本集團一向奉行謹慎之理財管理。

## (2) 所持重大投資

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有按公平值經其他全面收益入賬之財務資產939,400,000港元及按公平值經損益表入賬之財務資產21,300,000港元，有關詳情載列如下：

|                                 | 於二零一九年三月三十一日     |             |                           | 截至二零一九年三月三十一日止年度         |                         |                   | 公平值/賬面值         |               |             |         |
|---------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|---------------|-------------|---------|
|                                 | 所持股份<br>數目<br>千股 | 持有金額<br>千港元 | 於相關股票<br>中的股權<br>百分比<br>% | 佔本集團<br>資產淨值<br>百分比<br>% | 公平值<br>收益/<br>虧損<br>千港元 | 債券利息<br>收入<br>千港元 | 於               |               | 投資成本<br>千港元 |         |
|                                 |                  |             |                           |                          |                         |                   | 二零一九年<br>三月三十一日 | 二零一八年<br>四月一日 |             |         |
| <b>投資性質</b>                     |                  |             |                           |                          |                         |                   |                 |               |             |         |
| <b>按公平值經其他全面收益<br/>入賬之財務資產：</b> |                  |             |                           |                          |                         |                   |                 |               |             |         |
| <b>A. 股權投資</b>                  |                  |             |                           |                          |                         |                   |                 |               |             |         |
| 宏安                              | 423,000          | 39,339      | 2.37                      | 1.61                     | (4,653)                 | -                 | 2,538           | 39,339        | 43,992      | 16,819  |
| 其他                              |                  | 48,049      |                           | 1.96                     | (34,643)                | -                 | 607             | 48,049        | 81,691      | 56,603  |
| <b>B. 債務投資</b>                  |                  |             |                           |                          |                         |                   |                 |               |             |         |
| 二零一九年債券                         |                  | 686,877     |                           | 28.06                    | (7,810)                 | 86,162            | -               | 686,877       | 909,562     | 700,000 |
| 其他                              |                  | 165,146     |                           | 6.75                     | 4,612                   | 4,017             | -               | 165,146       | 2,029       | 160,447 |
| 小計                              |                  | 939,411     |                           | 38.37                    | (42,494)                | 90,179            | 3,145           | 939,411       | 1,037,274   | 933,869 |
| <b>按公平值經損益表入賬之財<br/>務資產：</b>    |                  |             |                           |                          |                         |                   |                 |               |             |         |
| A. 上市永續債券                       |                  | 19,403      |                           | 0.79                     | 617                     | 349               | -               | 19,403        | -           | 18,786  |
| B. 非上市互惠基金                      |                  | 1,886       |                           | 0.08                     | (24)                    | -                 | -               | 1,886         | 1,910       | 1,614   |
| 小計                              |                  | 21,289      |                           | 0.87                     | 593                     | 349               | -               | 21,289        | 1,910       | 20,400  |
| 總計                              |                  | 960,700     |                           | 39.24                    | (41,901)                | 90,528            | 3,145           | 960,700       | 1,039,184   | 954,269 |

證券之主要業務如下：

- (a) 宏安為一間於聯交所主板上市的公司，主要從事物業發展、物業投資、街市管理及分租、財資管理以及於香港及中國內地生產及銷售藥品。

- (b) 除上文披露者外，本集團亦投資於香港其他上市股本證券及上市債券投資。於二零一九年三月三十一日，各該等股份及債券的公平值佔本集團淨資產的1.00%以下。
- (c) 除上文披露者外，本集團亦投資於其他互惠基金，於二零一九年三月三十一日，各該等互惠基金的公平值佔本集團淨資產的1.00%以下。

(3) 所持重大投資之財務回顧及前景展望

(a) 按公平值經其他全面收益入賬之財務資產

按公平值經其他全面收益入賬之財務資產包括二零一九年債券、上市股本證券及其他上市債務投資。本集團採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。本集團有意持該等投資作長期用途，旨在產生穩定收入。於二零一九年三月三十一日，本集團持有本金額為700,000,000港元(二零一八年：920,000,000港元)的二零一九年債券。於二零一九年三月三十一日，二零一九年債券的公平值為686,900,000港元(二零一八年：909,600,000港元)。

為優化其現金資源之運用，本集團於本年度增加債務投資158,400,000港元，年利率介乎5.375%至15.500%。於二零一九年三月三十一日，債務投資的公平值(不包括二零一九年債券)為165,100,000港元。

於二零一九年三月三十一日，本集團於上市股本證券投資的公平值為87,400,000港元(二零一八年：125,700,000港元)。

於本年度，本集團就按公平值經其他全面收益入賬之財務資產之公平值變動錄得虧損淨額42,500,000港元(二零一八年：就於其他全面收益確認之可供出售投資錄得虧損淨額6,300,000港元)。

(b) 按公平值經損益表入賬之財務資產

於二零一九年三月三十一日，本集團持有一個非上市互惠基金的投資組合及若干上市永續債券。本集團採取審慎投資策略，並會密切關注市場變動，於必要時調整其投資組合。

為改善現金資源使用情況，本集團於本年度增加上市永續債券投資18,800,000港元，其年利率介乎6.000%至6.625%。於二零一九年三月三十一日，上市永續債券的公平值為19,400,000港元。

於本年度，本集團就按公平值經損益表入賬之財務資產之公平值變動錄得收益淨額600,000港元(二零一八年：虧損淨額17,800,000港元)。

#### (4) 外匯

董事會認為本集團並無重大外匯風險，因此，並無涉足任何對沖活動。所有銀行借貸均以港元列值。本集團之收益(大部份以港元列值)與本集團經營開支貨幣需求相稱。

本集團的業務面臨外幣風險，主要因其中國內地業務所致。本集團的人民幣風險主要產生自本集團中國內地附屬公司的淨資產所產生的貨幣換算風險。換算海外業務之虧損為13,300,000港元(二零一八年：收益7,400,000港元)。

#### (5) 資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備之已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔為2,500,000港元(二零一八年：317,600,000港元)。

#### (6) 資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行借貸由總賬面值1,010,000,000港元(二零一八年：645,700,000港元)之本集團土地及樓宇以及投資物業作擔保。

於二零一九年三月三十一日，本集團抵押其若干按公平值經其他全面收益入賬之財務資產及按公平值經損益表入賬之財務資產，總賬面值分別為211,600,000港元(二零一八年：無)及19,400,000港元(二零一八年：無)，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。

#### (7) 或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

### 僱員人數及薪酬政策

本集團認為僱員為本集團成功之關鍵所在。於二零一九年三月三十一日，本集團僱用685名(二零一八年：721名)僱員，其中約78.8%(二零一八年：約75.5%)僱員於香港工作，餘下僱員於中國內地工作。本集團按行業慣例以及個人表現及經驗給予僱員報酬。除定期報酬外，經參考本集團業績及個人表現後，選定之僱員會獲得酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》規定就香港合資格僱員對強制性公積金作出定額供款。本集團亦向僱員提供醫療及退休福利以及系統之培訓課程等其他福利。此外，本集團竭力為僱員提供安全之工作環境。董事會認為本集團與僱員關係良好。

## 中國農產品集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合財務資料

中國農產品集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合財務資料連同財務報表之隨附附註分別披露於中國農產品截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告第71至165頁、中國農產品截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告第68至153頁、中國農產品截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告第70至173頁及中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告第27至80頁，其均已發佈於聯交所網站(<http://www.HKEXnews.hk>)及中國農產品網站(<http://www.cnagri-products.com>)。

### 中國農產品集團之管理層討論及分析

下列為中國農產品集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之業績之管理層討論及分析。該資料摘錄自及基於中國農產品於有關期間之年度報告及中期報告。管理層討論及分析應與相應年度報告及中期報告中包含之中國農產品集團之財務資料一併閱讀。

### 業務回顧

中國農產品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。有關中國農產品集團之進一步詳情，請參閱本通函董事會函件中「有關中國農產品之資料」一節。

為配合未來發展及向客戶提供更全面服務，以及貫徹為中國農產品股東帶來長遠裨益之企業方針與目標，中國農產品集團致力使收入來源多元化。從中國農產品集團全資擁有農產品市場的傳統經營模式，發展到與當地夥伴合作，中國農產品集團更進一步採納輕資產模式。憑藉中國農產品集團在行業內享有聲譽的優勢，近年中國農產品集團已開始提供管理服務。於最後實際可行日期，中國農產品集團於中國經營下列11個農產品交易市場：

### 農產品市場

#### 湖北省

##### 1. 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平方米及總建築面積約190,000平方米。於二零一九年，武漢

白沙洲市場榮獲全國城市農貿中心聯合會評為中國農產品十佳市場。該獎項表彰中國農產品集團以其努力及其營運中國農產品交易市場的專業知識對市場所作出的貢獻。於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度，武漢白沙洲市場的營業額維持穩定。於二零一八年，由於租金上調，武漢白沙洲市場的營業額大幅增加。於截至二零一九年六月三十日止六個月，武漢白沙洲市場表現穩定及令人滿意。作為一個位於中國武漢的成熟市場，武漢白沙洲市場已在客戶及租戶間建立良好的聲譽及往績，並繼續對社會作出重大貢獻。

## 2. 黃石市場

於二零一五年一月完成收購黃石宏進農副產品交易市場（「黃石市場」）後，黃石市場已成為中國農產品集團於中國湖北省的合營項目之一。黃石市場之已訂約經營面積約為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，透過增加蔬菜及農副產品的交易，黃石市場與武漢白沙洲市場產生協同作用。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，黃石市場的經營表現令人滿意，為中國農產品集團帶來正經營現金流。於截至二零一九年六月三十日止六個月，由於來自新市場的激烈競爭，黃石市場的表現較上一財政年度同期遜色。

## 3. 隨州市場

於二零一八年三月，中國農產品集團與一名獨立第三方於中國湖北省隨州市成立一間合營公司，以經營隨州白沙洲農副產品交易市場（「隨州市場」）。隨州市場為中國農產品集團於中國湖北省的第三個項目，佔地約240,000平方米。隨州市場一期集中蔬果交易。中國農產品集團採用輕資產營運模式，透過取得合同經營權於中國湖北省經營該新市場。於二零一八年，隨州市場現為初期發展階段，預計會逐漸成長。於截至二零一九年六月三十日止六個月，隨州市場的經營表現令人滿意，預計會逐漸成長。

## 4. 洛陽市場

洛陽宏進農副產品交易市場（「洛陽市場」）為中國農產品集團於中國河南省之旗艦項目，佔地面積及建築面積分別為約255,000平方米及約223,000平方米。經過多年經營，於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度洛陽市場的業務表現已逐步改善，出租率及汽車流量均令人滿意。於二零一八年，洛陽市場之經營收入轉虧為盈，且其榮獲中國市場學會批發市場發展委員會授予「最具影響力品牌市場」及榮獲中國洛陽市工商局授予「文明誠信經營示範市場」。於截至二零一九年六月三十日止六個月，洛陽市場的經營表現令人滿意，並為中國農產品集團帶來正現金流。

## 5. 濮陽市場

濮陽宏進農副產品交易市場(「濮陽市場」)是中國農產品集團與中國河南省地方夥伴合作發展的合營項目之一。濮陽市場於二零一六年的營業額較上一財政年度減少約9%，於二零一七年及二零一八年期間，其經營業績有所改善，與上一財政年度相比，營業額分別增長大約10%及22%。於截至二零一九年六月三十日止六個月，濮陽市場確認物業銷售，營業額較上一財政年度同期實現雙位數增長。

## 6. 開封市場

開封宏進農副產品交易市場(「開封市場」)之建築面積約120,000平方米，為有助中國農產品集團於中國河南省建立農產品市場網絡的第三個市場營運據點。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，開封市場的業務比預期落後，而中國農產品已實施多項經營策略，以改善開封市場的市場表現。於截至二零一九年六月三十日止六個月，開封市場表現穩健，預計會逐漸成長。

## 廣西壯族自治區

## 7. 玉林市場

玉林宏進農副產品交易市場(「玉林市場」)是中國廣西壯族自治區(「廣西地區」)最大之農產品交易市場之一，佔地面積約415,000平方米及總建築面積約196,000平方米，設有多種市場舖位及多層貨倉。玉林市場第二期之發展項目為中國農產品集團之新增長動力。於二零一八年，玉林市場榮獲廣西地區食品藥品監督管理局授予「廣西食品安全示範批發市場」。作為一個充滿動力的農產品交易市場，玉林市場的持續卓越表現，證明其已成為廣西地區主要的農產品交易市場之一。玉林市場的經營表現理想，於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得收益較上一財政年度分別增長約164%、184%及27%。收益增長的主要原因之一，為於上述期間確認的物業銷售金額持續增長。於截至二零一九年六月三十日止六個月，玉林市場的表現理想，物業銷售的確認為中國農產品集團作出貢獻。

## 8. 欽州市場

欽州宏進農副產品交易市場(「**欽州市場**」)之建築面積約180,000平方米，為有助中國農產品集團於廣西地區建立農產品市場網絡的第二個市場營運據點。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，欽州市場已確認約200,000,000港元的物業銷售收入。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，儘管欽州市場錄得營業額較上一財政年度減少約81%，中國農產品集團專注提升該市場之經營表現，使二零一八年欽州市場經營營業額增加約18%。於截至二零一九年六月三十日止六個月，欽州市場表現仍然令人滿意。

## 江蘇省

### 9. 徐州市場

徐州農副產品交易市場(「**徐州市場**」)佔地面積約200,000平方米，位於中國江蘇省北部。市場設有多種市場鋪位、貨倉及冷藏庫。徐州市場為徐州市及中國江蘇省北部蔬果及海鮮供應之主要市集。徐州市場於二零一六年錄得收入較上一財政年度減少約19%，約為47,571,000港元。於二零一七年錄得收益小幅減少約3%，而二零一八年錄得收益約46,000,000港元。於截至二零一九年六月三十日止六個月，徐州市場的經營表現繼續維持穩定。

### 10. 淮安市場

淮安宏進農副產品交易市場(「**淮安市場**」)的已訂約經營面積約100,000平方米，位於中國江蘇省淮安市。淮安市場一期於二零一五年十月開始營運，預期淮安市場的表現將於市場越趨成熟後逐步改善。於最後實際可行日期，中國農產品與於二零一七年九月成立的合資公司的合作夥伴發生法律糾紛，有關詳情於中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告之簡明綜合財務報表附註19披露。

## 遼寧省

### 11. 盤錦市場

盤錦宏進農副產品交易市場(「**盤錦市場**」)的建築面積約50,000平方米，為中國農產品集團首個嘗試在中國遼寧省投資之項目。盤錦市場集中河蟹買賣，而於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，盤錦市場仍處於營運起步階段。於二零一八年，中國農產品透過在盤錦市場定期舉行交易會，以擴大業務範圍，並改善其表現。預期市場更成熟後，盤錦市場的表現將逐步改善。

## 食品及農副產品採購

由於越來越多項目經營日趨成熟平穩，中國農產品集團有見市場的食品及農副產品採購服務需求強勁。因此，中國農產品集團一直在策略性涉足食品及農副產品採購業務。憑藉中國農產品集團於市場滲透、產品知識、價格、質素敏感度以及供應商網絡方面的優勢，中國農產品集團已於武漢白沙洲市場啟動其首個試點。此新業務正逐步完善。中國農產品集團的管理層將密切監察此新業務之表現，且將於該業務模式成熟後向其他市場推出此新服務。

## 電子商務發展

隨著強大的流動通訊網絡及智能手機在中國廣泛使用，中國農產品集團於電子商務發展方面有限度地投放資源，以聯繫其線上和線下的農產品交易市場客戶。中國農產品集團謹慎控制於電子業務營運的成本，並將探索在該領域與其他業務夥伴合作的機會。

## 財務回顧

### 營業額、毛利及分部業績

中國農產品集團於下列所示期間之主要財務表現概述如下：

| 百萬港元及<br>概約百分比   | 截至二零一六年<br>十二月三十一日止年度 |      |     | 截至二零一七年<br>十二月三十一日止年度 |      |     | 截至二零一八年<br>十二月三十一日止年度 |      |     | 截至二零一九年<br>六月三十日止六個月 |     |     |
|------------------|-----------------------|------|-----|-----------------------|------|-----|-----------------------|------|-----|----------------------|-----|-----|
|                  | 經營農產品                 |      | 總計  | 經營農產品                 |      | 總計  | 經營農產品                 |      | 總計  | 經營農產品                |     | 總計  |
| 交易市場             | 物業銷售                  | 交易市場 |     | 物業銷售                  | 交易市場 |     | 物業銷售                  | 交易市場 |     | 物業銷售                 |     |     |
| 營業額              | 325                   | 278  | 603 | 341                   | 449  | 790 | 379                   | 400  | 779 | 196                  | 266 | 462 |
| 毛利               | 216                   | 93   | 309 | 238                   | 103  | 341 | 278                   | 113  | 391 | 136                  | 83  | 219 |
| 分部業績             | 58                    | 77   | 135 | 102                   | 77   | 179 | 126                   | 73   | 199 | 91                   | 43  | 134 |
| 毛利佔營業額之<br>百分比   | 66%                   | 33%  | 51% | 70%                   | 23%  | 43% | 73%                   | 28%  | 50% | 69%                  | 31% | 47% |
| 分部業績佔營業額之<br>百分比 | 18%                   | 28%  | 22% | 30%                   | 17%  | 23% | 33%                   | 18%  | 26% | 46%                  | 16% | 29% |

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得營業額約790,000,000港元，較二零一六年同期約603,000,000港元增加約187,000,000港元或約31%。收入增加主要由於中國玉林市及開封市農副產品交易市場確認的物業銷售增加所致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得毛利及分部業績分別為約341,000,000港元及約179,000,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止財政年度分別為約309,000,000港元及約135,000,000港元，分別增加約10%及約33%，由於上述確認的物業銷售增加所致。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得營業額約779,000,000港元，較二零一七年同期約790,000,000港元減少約1%，主要由於確認的物業銷售減少所致。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得毛利及分部業績分別為約391,000,000港元及約199,000,000港元，較上一財政年度分別為約341,000,000港元及約179,000,000港元，分別增加約15%及增加約11%。毛利及分部業績增加主要由於租金收入增加以及實行有效的成本節省政策所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，中國農產品集團錄得營業額約462,000,000港元，較上一財政年度同期約327,000,000港元增加約135,000,000港元或約41%，此乃由於確認的物業銷售高於上一財政年度同期。中國農產品集團錄得毛利及分部業績分別約219,000,000港元及約134,000,000港元，較上一財政年度同期分別增加約7%及減少約1%，主要因為確認的物業銷售上升及毛利率下降。

### 其他收益及其他淨收入

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，較上一財政年度，中國農產品集團錄得其他收益及其他淨收入自65,000,000港元減少至15,000,000港元。減少主要由於二零一七年淮安市場及開封市場的政府補貼較上一財政年度減少所致。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得其他收益及其他淨收入約21,000,000港元，而上一財政年度為約15,000,000港元。增加主要由於利息收入上升。

### 一般及行政開支、銷售開支及融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得一般及行政開支約239,000,000港元(二零一六年：約288,000,000港元)。減少主要由於多個項目緊縮營運開支所致。銷售開支約44,000,000港元(二零一六年：約50,000,000港元)。銷售開支減少主要由於中國農產品集團於二零一七年的營銷及推廣活動中實施節省成本措施所致。融資成本約272,000,000港元(二零一六年：約269,000,000港元)，該增幅主要由於計息債務的實際利率輕微上升所致。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得一般及行政開支約235,000,000港元(二零一七年：約239,000,000港元)。減少主要由於實施節省成本措施所致。銷售開支約50,000,000港元(二零一七年：約44,000,000港元)。銷售開支增加主要由於二零一八年的銷售及推廣活動增加所致。融資成本約212,000,000港元(二零一七年：約272,000,000港元)，該減幅主要由於提前償還債務所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，中國農產品集團錄得一般及行政開支約92,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約90,000,000港元)。該增幅主要因為因償還未償還債務產生匯兌虧損。銷售開支約39,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約11,000,000港元)，主要因為推動物業銷售的營銷及推廣費用增加所致。融資成本約94,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約111,000,000港元)，該減幅主要由於償還銀行及其他借貸所致。

#### 投資物業公平值淨收益／虧損及物業存貨撇減

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，投資物業公平值之淨收益約52,000,000港元(二零一六年：淨虧損約594,000,000港元)，主要是由於中國農產品交易市場收入改善所致。物業存貨價值撇減約83,000,000港元(二零一六年：約17,000,000港元)，主要是由於盤錦市場物業價值減少所致。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，投資物業公平值之淨收益約5,000,000港元(二零一七年：淨收益約52,000,000港元)。淨收益減少主要由於開封市場及淮安市場之公平值減少。物業存貨價值撇減約67,000,000港元(二零一七年：約83,000,000港元)，主要由於撇減開封市場、淮安市場及盤錦市場之物業存貨所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，投資物業公平值之淨變動約60,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨變動約6,000,000港元)。該增加主要由於武漢白沙洲市場及洛陽市場收入改善所致。於截至二零一九年六月三十日止六個月，概無物業存貨價值減值(截至二零一八年六月三十日止六個月：約32,000,000港元)。公平值乃基於一間獨立合資格專業估值師事務所進行的估值釐定。專業估值師為香港測量師學會專業成員，且估值符合香港測量師學會估值準則。

#### 衍生金融工具之公平值變動

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，衍生金融工具之公平值淨虧損約77,000,000港元(二零一六年：約2,000,000港元)，此乃由於可換股票據項下之轉換權獲行使及二零一七年中國農產品之股價下跌所致。

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，衍生金融工具之公平值淨虧損約18,000,000港元(二零一七年：約77,000,000港元)，此乃由於二零一八年中國農產品之股價下跌所致。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，衍生金融工具之公平值淨收益約69,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨虧損約13,000,000港元)，此乃由於期內中國農產品股價上升。

### 中國農產品擁有人應佔溢利／虧損

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，中國農產品擁有人應佔虧損約341,000,000港元，而上一財政年度則為虧損約741,000,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，中國農產品集團錄得公平值變動及減值前經營溢利約74,000,000港元及經營虧損約30,000,000港元(二零一六年：分別為溢利約37,000,000港元及虧損約583,000,000港元)。中國農產品擁有人應佔虧損減少主要是由於投資物業公平值由二零一六年的淨虧損轉為二零一七年的淨收益所致。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，中國農產品擁有人應佔虧損約213,000,000港元，而上一財政年度則為虧損約341,000,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，公平值變動及減值、利息及稅項前經營溢利約為127,000,000港元及經營溢利約為98,000,000港元(二零一七年：分別為溢利約74,000,000港元及虧損約30,000,000港元)。中國農產品擁有人應佔虧損減少乃主要由於與截至二零一七年十二月三十一日止財政年度相比：(i)出售持有一幅土地之附屬公司使收益增加；(ii)於二零一八年提前償還債務使融資成本減少；及(iii)可換股票據產生之衍生金融工具公平值虧損減少。

截至二零一九年六月三十日止六個月，中國農產品擁有人應佔溢利約8,000,000港元，而上一財政年度同期則為中國農產品擁有人應佔虧損約87,000,000港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，中國農產品集團錄得投資物業公平值變動及減值前經營溢利約98,000,000港元及經營溢利約158,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：分別為約111,000,000港元及約81,000,000港元)。中國農產品擁有人應佔溢利主要由於投資物業及衍生金融資產之公平值淨收益，以及物業存貨減值減少所致。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團之現金及現金等額總額分別約330,000,000港元、514,000,000港元、488,000,000港元及397,000,000港元。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團總資產分別約5,957,000,000港元、6,111,000,000港元、5,604,000,000港元及5,421,000,000港元，同時中國農產品集團之淨資產總額分別約1,159,000,000港元、1,958,000,000港元、1,595,000,000港元及1,606,000,000港元。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團之資產負債比率分別約2.3、1.0、1.0及1.0，即銀行及其他借貸、債券以及承兌票據總額分別約2,993,000,000港元、2,553,000,000港元、2,085,000,000港元及1,920,000,000港元，扣除現金及現金等額及／或抵押銀行存款約330,000,000港元、514,000,000港元、488,000,000港元及397,000,000港元後，再除以股東資金分別約1,159,000,000港元、1,958,000,000港元、1,595,000,000港元及1,606,000,000港元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，計息債務總額分別約2,993,000,000港元、2,553,000,000港元、2,085,000,000港元及1,920,000,000港元，與總資產分別約5,957,000,000港元、6,111,000,000港元、5,604,000,000港元及5,421,000,000港元之比率分別為約50%、42%、37%及35%。

### 可換股票據

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，已發行未償還的可換股票據之本金金額分別為500,000,000港元、264,800,000港元、264,800,000港元及264,800,000港元。

### 二零二四年到期的上市票據(「上市票據」)

於二零一四年五月，中國農產品設立1,000,000,000港元的中期票據計劃。根據該計劃發行之上市票據以僅向專業投資者發行債務之方式於聯交所上市(股份代號：5755)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年六月三十日，本金金額分別為400,000,000港元、400,000,000港元、290,000,000港元以及290,000,000港元的上市票據仍未償還。

### 資本承擔、抵押及或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，尚未履行之資本承擔(已訂約但未撥備)分別約194,000,000港元、260,000,000港元、214,000,000港元及247,000,000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。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團有重大或然負債分別約15,000,000港元、8,000,000港元、200,000港元及200,000港元，乃關於中國農產品的一間全資附屬公司為中國農產品集團的客戶提供予銀行之擔保，用於擔保銀行提供予中國農產品集團的項目客戶之貸款。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團已抵押賬面值約2,269,000,000港元、2,345,000,000港元、1,669,000,000港元及1,623,000,000港元之若干投資物業及物業存貨，為若干銀行借貸作擔保。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品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。中國農產品集團之收益、經營成本及銀行存款主要以人民幣及港元計值。中國農產品集團的業務活動面臨外匯風險，主要產生自其於中國內地的營運及以人民幣計值的若干銀行存款。目前，中國農產品集團並無外匯對沖政策。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，由於人民幣兌港元匯率波動，中國農產品集團一直在不時考慮替代風險對沖工具，以減輕人民幣匯兌風險。

## 債務狀況及財務規劃

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，中國農產品集團的計息債務分析如下：

|         | 二零一六年        |            | 十二月三十一日<br>二零一七年 |            | 二零一八年        |            | 六月三十日<br>二零一九年 |            |
|---------|--------------|------------|------------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
|         | 概約實際         |            | 概約實際             |            | 概約實際         |            | 概約實際           |            |
|         | 賬面值<br>百萬港元  | 利率<br>(每年) | 賬面值<br>百萬港元      | 利率<br>(每年) | 賬面值<br>百萬港元  | 利率<br>(每年) | 賬面值<br>百萬港元    | 利率<br>(每年) |
| 發行債券    | 1,336        | 11%        | 1,255            | 11%        | 1,026        | 11%        | 968            | 11%        |
| 可換股票據   | 413          | 12%        | 226              | 12%        | 235          | 12%        | 239            | 12%        |
| 金融機構借貸  | 707          | 6%         | 672              | 6%         | 448          | 6%         | 337            | 6%         |
| 非金融機構借貸 | 161          | 11%        | 24               | 10%        | 0            | 0%         | 0              | 0%         |
| 承兌票據    | 376          | 5%         | 376              | 5%         | 376          | 5%         | 376            | 5%         |
| 總計      | <u>2,993</u> |            | <u>2,553</u>     |            | <u>2,085</u> |            | <u>1,920</u>   |            |

附註：除人民幣之金融機構借貸按浮動或固定息率計算外，上表提述的其他項目以港元或人民幣按固定利率計算。

於二零一八年十二月三十一日，中國農產品發行的債券將於二零一九年十一月至二零二四年九月期間到期；可換股票據將於二零二一年十月到期；中國農產品金融機構借貸將於二零一九年一月至二零二三年十一月期間到期；而承兌票據持有人承諾不對承兌票據背書、分配、轉讓或磋商及不會強制要求於出具承兌票據時付款，直至法院訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據上述承諾，中國農產品不再須於二零一二年十二月五日承兌票據到期時付款。承諾及法院案件之詳情，已於中國農產品截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報內綜合財務報表附註36披露。為滿足計息債務及業務資本支出，中國農產品集團不時在適當時考慮各種融資方案(包括股本及債務融資)，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、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 財務政策

中國農產品集團的財務政策包括多元化資金來源。內部產生現金流量、發行股份以及計息銀行／非金融機構貸款為中國農產品集團營運的一般資金來源。中國農產品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，中國農產品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、可換股票據、其他債務金融工具、出售投資物業及銷售物業存貨。

## 電子商務業務的合約安排

深圳谷登科技有限公司（「深圳谷登」）於二零一五年成立，為中國農產品集團的間接附屬公司，經營中國農產品集團的電子商務及電子交易平台業務。為符合中國監管要求，於二零一六年七月十一日，中國農產品集團訂立一份協議，將其於深圳谷登的全部股權轉讓予一名代名人股東，並在取得廣東省通信管理局發出的電信與信息服務業務經營許可證後訂立一系列合約安排，令中國農產品集團可管理及經營深圳谷登的電信與信息服務。出售事項及合約安排的詳情披露於中國農產品日期為二零一六年七月十一日及二零一六年十月十一日的公佈內。於最後實際可行日期，上述合約安排仍然有效並對該代名人股東及中國農產品集團生效。

## 集資活動

### 於二零一六年發行可換股票據

於二零一六年八月二十三日，中國農產品與金利豐證券訂立票據配售協議，以配售本金總額為360,000,000港元並可按轉換價每股中國農產品可換股股份0.40港元轉換為900,000,000股可換股股份的可換股票據（「票據配售事項」）。於同一天，中國農產品與Peony Finance訂立票據認購協議，據此，中國農產品已同意向Peony Finance發行本金金額為140,000,000港元並可按轉換價每股中國農產品可換股股份0.40港元轉換為350,000,000股可換股股份的可換股票據（「易易壹金融票據認購事項」）。所得款項淨額總額約488,000,000港元已按擬定用途使用，其中(i)約200,000,000港元用於償還於二零一六年到期的債券；(ii)約40,000,000港元用於抵銷二零一九年債券的部份本金金額；(iii)約100,000,000港元用於抵銷易易壹金融一間附屬公司貸款的未償還本金金額及利息；(iv)約100,000,000港元用於償還計息債務的本金金額及利息；及(v)約48,000,000港元用作中國農產品集團一般營運資金，其主要組成項目為經營開支，例如租金開支、營銷開支及薪金開支。票據配售事項及易易壹票據認購事項之進一步詳情載於中國農產品日期為二零一六年八月二十三日之公佈及中國農產品日期為二零一六年九月十五日之通函。

於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本金金額198,200,000港元的可換股票據由可換股票據持有人轉換為495,500,000股中國農產品股份，而由Peony Finance持有的本金金額為37,000,000港元的可換股票據由二零一七年中國農產品供股的部分所得款項淨額抵銷。

### 二零一七年中國農產品供股

於二零一七年十月四日，中國農產品宣佈以每股供股股份0.088港元之價格，按每一股現有股份獲發五股供股股份之基準進行供股。所得款項淨額總額約697,000,000港元已按擬定用途使用，其中(i)約110,000,000港元已按擬定用途用於抵銷中國農產品向Peony Finance發行的二零一九年債券的未償還本金金額；(ii)約37,000,000港元已按擬定用途用於抵銷Peony Finance持有的可換股票據的未償還本金金額；(iii)約100,000,000港元已按擬定用途用於償還中國農產品集團應付宏安一間附屬公司的未償還貸款本金金額；(iv)約205,000,000港元已按擬定用途用於償還由易易壹金融、宏安及本公司附屬公司持有／結欠彼等的債券、貸款及可換股票據之未支付利息；(v)約235,000,000港元已按擬定用途用於償還中國農產品集團結欠獨立第三方的未償還債務；及(vi)約10,000,000港元已按擬定用途用作中國農產品集團的一般營運資金。二零一七年中國農產品供股的進一步詳情分別載於中國農產品日期為二零一七年十月四日、二零一七年十月二十六日、二零一七年十一月十四日、二零一七年十一月十五日及二零一七年十二月十八日的公佈以及中國農產品日期為二零一七年十月二十六日的通函以及中國農產品日期為二零一七年十一月二十七日的招股章程內。

### 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司

#### 回購及註銷票據

於二零一八年一月至三月期間，中國農產品已完成購入及隨後註銷部分未償還本金總額為110,000,000港元的上市票據。於二零一九年六月三十日，本金金額為290,000,000港元的上市票據仍未償還。

#### 出售於玉林市持有一幅土地的附屬公司

於二零一八年八月二十三日，中國農產品之一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售中國農產品之一間間接全資附屬公司之全部已發行股本，代價為人民幣78,000,000元(相當於約88,000,000港元)。該附屬公司間接持有一幅位於中國玉林市總規劃地盤面積為73,333.51平方米之土地。出售已於二零一八年十月十日完成，其中中國農產品集團錄得出售收益約40,000,000港元。該出售產生之所得款項淨額(經扣除其他相關開支及有關稅項)約為人民幣72,700,000元(相當於約82,400,000港元)，其中約70,000,000港元已用於償還債務及有關利息，而約12,400,000港元已用作一般營運資金。

## 訴訟

茲提述中國農產品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、二零一五年一月十四日、二零一五年五月二十八日、二零一六年一月八日、二零一六年一月十一日、二零一六年五月二十四日、二零一六年八月三十一日、二零一七年四月十九日、二零一七年五月十一日及二零一八年十二月二十七日之公佈，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）於中國針對中國農產品（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**」）。

王女士及天九聲稱有關中國農產品收購白沙洲農副產品合共90%股權（向王女士收購70%及向天九收購20%）的股份轉讓協議（「**爭議協議**」）乃偽造。彼等尋求中國湖北省高級人民法院（「**湖北法院**」）頒令爭議協議自始無效及應當終止，及向中國農產品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連同法律訴訟之訟費。

中國農產品於二零一四年六月收到湖北法院有關法律訴訟的判決（「**湖北法院判決**」）。依據湖北法院判決，湖北法院駁回王女士及天九的申索，並判令王女士及天九承擔法律訴訟之訟費。王女士及天九向中國最高人民法院（「**最高法院**」）提交行政上訴狀。於二零一五年一月十三日，中國農產品收到最高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**」）。最高法院頒令：(i) 撤銷湖北法院判決；(ii) 爭議協議無效；及(iii) 承認1,156,000,000港元之買賣協議（「**買賣協議**」）須為中國農產品、王女士及天九履行之實際協議。

於二零一五年五月，王女士及天九共同對中國商務部（「**商務部**」）提出法律訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復提交之申請（「**申請**」）。案件已於二零一五年五月獲北京第二中級人民法院（「**北京法院**」）受理。中國農產品及白沙洲農副產品其後申請作為第三方加入該等案件。於二零一六年一月八日，中國農產品收到北京法院發出日期為二零一五年十二月三十一日的判決，據此北京法院要求商務部於30天內再次處理申請。

於二零一六年五月二十三日，中國農產品收到商務部發出之日期為二零一六年五月十九日之決定（「**決定**」），當中確認（其中包括）其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准（「**批准**」）將不予撤銷並繼續有效。於作出決定時，商務部已考慮到按王女士及天九之要求撤銷批准可能會對公眾利益造成重大損害。

商務部作出決定指批准不得撤銷並於二零一六年八月應繼續生效後，中國農產品得悉王女士及天九於北京法院提出另一宗行政訴訟(「**行政訴訟**」)。根據日期為二零一六年八月三日的令狀，王女士及天九要求北京法院撤銷決定，及頒令商務部作出決定以撤銷批准。根據北京法院發出日期為二零一六年八月二十六日的通知，連同中國農產品於二零一六年八月三十日接獲的令狀，中國農產品與白沙洲農副產品各自己被北京法院加入作為行政訴訟的第三方。

於二零一七年四月十八日，中國農產品收到北京法院日期為二零一七年三月三十一日的判決(「**三月三十一日判決**」)，當中指出王女士及天九請求撤銷決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

於二零一七年五月十日，中國農產品收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀(「**行政上訴狀**」)。依據行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決，及(b)商務部作出決定以撤回批准。

於二零一七年八月三十日，針對三月三十一日判決的上訴進行聆訊。於二零一八年十二月二十四日，中國農產品收到北京市高級人民法院日期為二零一八年十二月二十日的判決(「**十二月二十日判決**」)。依據十二月二十日判決，北京市高級人民法院駁回王女士及天九的上訴，並維持北京市第二中級人民法院原判(載於三月三十一日判決)。換言之，批准將不予撤銷並繼續有效，及根據中國法律中國農產品繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

另外，於二零一五年五月，鑒於北京判決，中國農產品向王女士及天九發出令狀，並獲湖北法院受理。中國農產品向湖北法院尋求頒令王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議之下其須向商務部報送的義務。

於二零一七年五月十日，王女士及天九就中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院日期為二零一七年五月二十六日的命令(「**五月二十六日命令**」)，湖北法院批准凍結令，凍結中國農產品於白沙洲農副產品之70%權益。中國農產品其後申請覆核五月二十六日命令，申請於二零一七年六月十二日被湖北法院駁回。

於二零一七年五月二十六日，王女士及天九申請增加反申索，要求取回中國農產品於白沙洲農副產品之90%權益(王女士佔70%及天九佔20%)。

於二零一九年四月十日，鑒於王女士及天九針對商務部的法律訴訟結果，中國農產品向湖北法院申請撤回中國農產品的申索。於二零一九年四月十一日，中國農產品的申請獲得批准。目前湖北法院仍在審理王女士及天九於二零一七年五月二十六日提出的反申索。

據中國農產品的中國法律顧問所告知，(i)最高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(ii)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。中國農產品繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：(a)批准；及(b)湖北省工商行政管理局之股權轉讓登記。中國農產品將根據中國法律顧問的建議，於中國採取一切必要的行動應對北京判決。

有關訴訟案件的其他詳細資料，請參閱中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告內之簡明綜合財務報表附註19。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，中國農產品集團分別共聘用1,698名、1,355名、1,229名及1,183名僱員，其中約98%位於中國。中國農產品集團的薪酬政策由中國農產品薪酬委員會定期檢討，而中國農產品董事會之薪酬乃依據市場條款、公司表現及個別資歷和表現釐定。中國農產品集團的目標為聘用、挽留及發展致力於中國農產品集團長遠成功及增長的人才。員工薪酬及其他福利乃回應市場狀況及趨勢，並根據資歷、經驗、職責及表現每年進行檢討。中國農產品已於二零一二年五月三日採納一項購股權計劃，主要目的是讓經甄選合資格人士取得購股權，以獎勵彼等對中國農產品集團之貢獻。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，概無授出任何購股權。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)作說明用途的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」), 經建議收購China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易所有限公司(「中國農產品」)及其附屬公司(統稱「中國農產品集團」)最多54.83%股權、建議收購中國農產品所發行之可換股票據(「可換股票據」)的最多54.83%未償還本金額及就本集團所持有中國農產品於二零一四年十一月二十八日發行之五年期10.0%票息債券(「中國農產品集團債券」)未償還金額進行再融資向中國農產品提供本金額為621,000,000港元之三年期貸款(統稱「建議交易」)所擴大。本集團經建議交易擴大, 且其後統稱為(「經擴大集團」)。經擴大集團之未經審核備考財務資料由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製, 旨在說明建議交易對本集團之影響。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明:(a)經擴大集團之財務狀況(猶如建議交易已於二零一九年三月三十一日完成)及(b)經擴大集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績及現金流量(猶如建議交易已於二零一八年四月一日完成)而編製。

未經審核備考財務資料已由董事根據彼等之判斷、估計及假設編製, 僅作說明用途, 且因其假設性質, 其可能無法真實反映經擴大集團之財務狀況(倘建議交易於二零一九年三月三十一日或任何未來日期完成)或經擴大集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績及現金流量(倘建議交易於二零一八年四月一日或任何未來日期完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一九年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司已刊發之二零一九年年報)及中國農產品集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、中國農產品集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自中國農產品之年報), 並於隨附附註所述之未經審核備考調整生效後編製。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

\* 僅供識別

## 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

|                                       | 中國農產品   |   | 備考調整          |               |               |               |               |               |               | 經擴大集團<br>之未經審核<br>備考 |
|---------------------------------------|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
|                                       | 本集團截至<br>二零一九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>附註1 | 集團截至<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>附註1 | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(c) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(e) | 千港元<br>附註2(f) | 千港元<br>附註2(g) | 千港元<br>附註2(i) |                      |
| 收益                                    | 751,443   | 778,857   |               |               |               |               |               |               |               | 1,530,300            |
| 銷售成本                                  | (449,915)   | (387,962)   |               |               |               |               |               |               |               | (837,877)            |
| 毛利                                    | 301,528   | 390,895   |               |               |               |               |               |               |               | 692,423              |
| 其他收入及收益                               | 115,671   | 21,313  | 331,267       |               | (86,162)      | (1,179)       |               |               |               | 380,910              |
| 銷售及分銷開支                               | (281,769)   | (50,356)  |               |               |               |               |               |               |               | (332,125)            |
| 行政開支                                  | (166,170)   | (234,876)   |               |               |               | 1,562         |               |               |               | (399,484)            |
| 財務資產減值虧損撥回/(減值<br>虧損), 淨額             | 82,767  | -   |               |               |               |               |               | (83,895)      |               | (1,128)              |
| 其他開支                                  | (6,205)   | -   |               |               |               |               |               |               | (6,320)       | (12,525)             |
| 融資成本                                  | (28,553)  | (211,702)   |               |               | 86,162        |               | 15,526        |               |               | (138,567)            |
| 按公平值經損益表入賬之財務<br>資產之公平值收益/(虧損),<br>淨額 | 593   | (17,687)  |               |               |               |               | 9,698         |               |               | (7,396)              |
| 投資物業之公平值收益, 淨額                        | 17,445  | 4,507   |               |               |               |               |               |               |               | 21,952               |
| 物業存貨撇減                                | -   | (66,371)  |               |               |               |               |               |               |               | (66,371)             |
| 分佔合營企業溢利                              | -   | 10,352  |               |               |               |               |               |               |               | 10,352               |
| 出售附屬公司收益                              | -   | 39,846  |               |               |               |               |               |               |               | 39,846               |
| 分佔聯營公司損益                              | 46,387  | -   |               |               |               |               |               |               |               | 46,387               |
| 除稅前溢利/(虧損)                            | 81,694  | (114,079)   |               |               |               |               |               |               |               | 234,274              |
| 所得稅開支                                 | (7,448)   | (65,240)  |               |               |               |               |               |               |               | (72,688)             |
| 本年度溢利/(虧損)                            | 74,246  | (179,319)   |               |               |               |               |               |               |               | 161,586              |

|                                  | 中國農產品   |   | 備考調整          |               |               |               |               |               | 經擴大集團<br>之未經審核<br>備考 |
|----------------------------------|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
|                                  | 本集團截至<br>二零一九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>附註1 | 集團截至<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>千港元<br>附註1 | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(c) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(e) | 千港元<br>附註2(f) | 千港元<br>附註2(g) |                      |
| <b>其他全面收益/(虧損)</b>               |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 於隨後期間重新分類至損益之其<br>他全面收益/(虧損)：    |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 按公平值經其他全面收益入賬<br>之債務投資：          |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 公平值變動                            | (3,198)   | -   |               |               |               |               | 7,810         |               | 4,612                |
| 計入損益之虧損之重新分類<br>調整：              |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 減值虧損/(減值虧損撥回)                    | (80,353)  | -   |               |               |               |               | 81,102        |               | 749                  |
|                                  | <u>(83,551)</u>                                   | <u>-</u>  |               |               |               |               |               |               | <u>5,361</u>         |
| 分佔聯營公司之其他全面<br>收益/(虧損)           | (26,917)  | -   |               |               |               |               |               |               | (26,917)             |
| 換算儲備：                            |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 換算海外業務                           | (13,326)  | (184,698)   |               |               |               |               |               |               | (198,024)            |
| 於出售附屬公司後解除匯兌<br>差額               | -   | 1,353   |               |               |               |               |               |               | 1,353                |
|                                  | <u>(13,326)</u>                                   | <u>(183,345)</u>                                  |               |               |               |               |               |               | <u>(196,671)</u>     |
| 於隨後期間可能重新分類至損益<br>的其他全面收益/(虧損)淨額 | <u>(123,794)</u>                                  | <u>(183,345)</u>                                  |               |               |               |               |               |               | <u>(218,227)</u>     |
| 於隨後期間並無重新分類至損益<br>的其他全面收益/(虧損)：  |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 分佔一間聯營公司之其他全面<br>虧損              | (4,240)   | -   |               |               |               |               |               |               | (4,240)              |
| 按公平值經其他全面收益入賬<br>之股權投資：          |   |   |               |               |               |               |               |               |                      |
| 公平值變動                            | (39,296)  | -   |               |               |               |               |               |               | (39,296)             |
| 遞延稅項                             | 3,521   | -   |               |               |               |               |               |               | 3,521                |
|                                  | <u>3,521</u>                                      | <u>-</u>  |               |               |               |               |               |               | <u>3,521</u>         |

|                             | 中國農產品           |                  | 備考調整    |           |          |        |        |          |                 | 經擴大集團           |
|-----------------------------|-----------------|------------------|---------|-----------|----------|--------|--------|----------|-----------------|-----------------|
|                             | 本集團截至           | 集團截至             |         |           |          |        |        |          |                 | 之未經審核           |
|                             | 二零一九年           | 二零一八年            |         |           |          |        |        |          |                 | 備考              |
|                             | 三月              | 十二月              |         |           |          |        |        |          |                 |                 |
|                             | 三十一日            | 三十一日             |         |           |          |        |        |          |                 |                 |
|                             | 止年度             | 止年度              |         |           |          |        |        |          |                 |                 |
|                             | 千港元             | 千港元              | 千港元     | 千港元       | 千港元      | 千港元    | 千港元    | 千港元      | 千港元             |                 |
|                             | 附註1             | 附註1              | 附註2(b)  | 附註2(c)    | 附註2(d)   | 附註2(e) | 附註2(f) | 附註2(g)   | 附註2(i)          |                 |
| 於隨後期間並無重新分類至損益<br>的其他全面虧損淨額 | (40,015)        | -                |         |           |          |        |        |          | (40,015)        |                 |
| 本年度除稅後其他全面收益/<br>(虧損)       | (163,809)       | (183,345)        |         |           |          |        |        |          | (258,242)       |                 |
| 本年度全面虧損總額                   | <u>(89,563)</u> | <u>(362,664)</u> |         |           |          |        |        |          | <u>(96,656)</u> |                 |
| 以下人士應佔溢利/(虧損)：              |                 |                  |         |           |          |        |        |          |                 |                 |
| 母公司擁有人                      | 74,627          | (212,596)        | 331,267 | 96,033    | (38,921) | (323)  | 13,830 | (83,895) | (5,769)         | 174,253         |
| 非控股權益                       | (381)           | 33,277           | -       | (96,033)  | 38,921   | 706    | 11,394 | -        | (551)           | (12,667)        |
|                             | <u>74,246</u>   | <u>(179,319)</u> | 331,267 | -         | -        | 383    | 25,224 | (83,895) | (6,320)         | <u>161,586</u>  |
| 以下人士應佔全面虧損總額：               |                 |                  |         |           |          |        |        |          |                 |                 |
| 母公司擁有人                      | (88,025)        | (378,013)        | 331,267 | 170,755   | (38,921) | (323)  | 13,830 | 5,017    | (5,769)         | 9,818           |
| 非控股權益                       | (1,538)         | 15,349           | -       | (170,755) | 38,921   | 706    | 11,394 | -        | (551)           | (106,474)       |
|                             | <u>(89,563)</u> | <u>(362,664)</u> | 331,267 | -         | -        | 383    | 25,224 | 5,017    | (6,320)         | <u>(96,656)</u> |

## 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

|                        | 中國農產品               |                      | 備考調整          |               |               |               |                  | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考<br>千港元 |
|------------------------|---------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|-----------------------------|
|                        | 本集團於                | 集團於                  | 千港元<br>附註2(a) | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(h) | 千港元<br>附註2(i)    |                             |
|                        | 二零一九年<br>三月<br>三十一日 | 二零一八年<br>十二月<br>三十一日 |               |               |               |               |                  |                             |
| <b>非流動資產</b>           |                     |                      |               |               |               |               |                  |                             |
| 物業、廠房及設備               | 957,323             | 52,768               | (218)         |               |               |               | 1,009,873        |                             |
| 投資物業                   | 558,000             | 3,165,921            |               |               |               |               | 3,723,921        |                             |
| 無形資產                   | -                   | 6,061                | 3,579         |               |               |               | 9,640            |                             |
| 於聯營公司之投資               | 329,584             | -                    |               |               |               |               | 329,584          |                             |
| 按公平值經其他全面<br>收益入賬之財務資產 | 228,623             | -                    |               |               |               |               | 228,623          |                             |
| 已付按金                   | 21,702              | -                    |               |               |               |               | 21,702           |                             |
| 遞延稅項資產                 | 10,122              | -                    |               |               |               |               | 10,122           |                             |
| <b>總非流動資產</b>          | <b>2,105,354</b>    | <b>3,224,750</b>     |               |               |               |               | <b>5,333,465</b> |                             |
| <b>流動資產</b>            |                     |                      |               |               |               |               |                  |                             |
| 存貨                     | 161,508             | -                    |               |               |               |               | 161,508          |                             |
| 物業存貨                   | -                   | 1,597,574            | 210,392       |               |               |               | 1,807,966        |                             |
| 貿易應收款項及應收<br>票據        | 92,210              | 7,907                |               |               |               |               | 100,117          |                             |
| 應收貸款及利息                | 24,031              | 40,327               |               |               |               |               | 64,358           |                             |
| 預付款項、按金及其他<br>應收款項     | 46,298              | 242,524              |               |               | (20,326)      |               | 268,496          |                             |
| 按公平值經其他全面收<br>益入賬之財務資產 | 710,788             | -                    |               |               | (686,877)     |               | 23,911           |                             |
| 按公平值經損益表入賬<br>之財務資產    | 21,289              | 2,175                |               | (1,156)       |               |               | 22,308           |                             |
| 可收回稅項                  | 1,157               | -                    |               |               |               |               | 1,157            |                             |
| 現金及現金等值項目              | 171,209             | 488,415              |               | (529,627)     | (44,904)      | (6,320)       | 78,773           |                             |
|                        | 1,228,490           | 2,378,922            |               |               |               |               | 2,528,594        |                             |
| 分類為持作出售的資產             | 120,826             | -                    |               |               |               |               | 120,826          |                             |
| <b>總流動資產</b>           | <b>1,349,316</b>    | <b>2,378,922</b>     |               |               |               |               | <b>2,649,420</b> |                             |

|                        | 中國農產品                       |                             | 備考調整          |               |               |               | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考<br>千港元 |               |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|                        | 本集團於<br>二零一九年<br>三月<br>三十一日 | 集團於<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 千港元<br>附註2(a) | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(h) |                             | 千港元<br>附註2(i) |
|                        | 千港元<br>附註1                  | 千港元<br>附註1                  |               |               |               |               |                             |               |
| <b>流動負債</b>            |                             |                             |               |               |               |               |                             |               |
| 貿易應付款項                 | 35,959                      | -                           |               |               |               |               | 35,959                      |               |
| 其他應付款項及應計<br>費用        | 107,839                     | 776,193                     | 39            |               | (6,927)       |               | 877,144                     |               |
| 合約負債                   | -                           | 652,362                     |               |               |               |               | 652,362                     |               |
| 債券                     | -                           | 844,055                     | 22,976        |               | (758,907)     | (89,000)      | 19,124                      |               |
| 承兌票據                   | -                           | 376,000                     |               |               |               |               | 376,000                     |               |
| 計息銀行及其他借貸              | 232,290                     | 328,036                     |               |               |               |               | 560,326                     |               |
| 應付稅項                   | 4,896                       | 73,639                      |               |               |               |               | 78,535                      |               |
|                        | <u>380,984</u>              | <u>3,050,285</u>            |               |               |               |               | <u>2,599,450</u>            |               |
| 與分類為持作出售的<br>資產直接相關的負債 | 361                         | -                           |               |               |               |               | 361                         |               |
| 總流動負債                  | <u>381,345</u>              | <u>3,050,285</u>            |               |               |               |               | <u>2,599,811</u>            |               |
| 流動資產淨值                 | <u>967,971</u>              | <u>(671,363)</u>            |               |               |               |               | <u>49,609</u>               |               |
| 總資產減流動負債               | <u>3,073,325</u>            | <u>2,553,387</u>            |               |               |               |               | <u>5,383,074</u>            |               |
| <b>非流動負債</b>           |                             |                             |               |               |               |               |                             |               |
| 計息銀行及其他借貸              | 619,937                     | 120,003                     |               |               |               | 89,000        | 828,940                     |               |
| 債券                     | -                           | 182,192                     | (16,687)      |               |               |               | 165,505                     |               |
| 可換股債券                  | -                           | 234,747                     | 7,996         | (133,096)     |               |               | 109,647                     |               |
| 遞延稅項負債                 | 3,416                       | 421,081                     | 63,573        |               |               |               | 488,070                     |               |
| 其他應付款項                 | 1,883                       | -                           |               |               |               |               | 1,883                       |               |
| 總非流動負債                 | <u>625,236</u>              | <u>958,023</u>              |               |               |               |               | <u>1,594,045</u>            |               |
| 資產淨值                   | <u>2,448,089</u>            | <u>1,595,364</u>            |               |               |               |               | <u>3,789,029</u>            |               |

|            | 中國農產品                       |                             | 備考調整          |               |               |               | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考<br>千港元 |               |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|            | 本集團於<br>二零一九年<br>三月<br>三十一日 | 集團於<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日 | 千港元<br>附註2(a) | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(h) |                             | 千港元<br>附註2(i) |
|            | 千港元<br>附註1                  | 千港元<br>附註1                  |               |               |               |               |                             |               |
| 權益         |                             |                             |               |               |               |               |                             |               |
| 母公司持有人應佔權益 |                             |                             |               |               |               |               |                             |               |
| 股本         | 12,316                      | 99,531                      |               | (99,531)      |               |               | 12,316                      |               |
| 儲備         | 2,431,802                   | 1,109,440                   | 120,550       | (898,723)     | 13,727        | (5,769)       | 2,771,027                   |               |
|            | <u>2,444,118</u>            | <u>1,208,971</u>            |               |               |               |               | <u>2,783,343</u>            |               |
| 非控股權益      | 3,971                       | 386,393                     | 15,306        | 600,567       |               | (551)         | 1,005,686                   |               |
| 總權益        | <u>2,448,089</u>            | <u>1,595,364</u>            |               |               |               |               | <u>3,789,029</u>            |               |

## 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

|   | 中國農產品                               |                                     | 備考調整       |            |               |               |               |               | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
|   | 本集團截至<br>二零一九年<br>三月<br>三十一日<br>止年度 | 集團截至<br>二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度 | 千港元<br>附註1 | 千港元<br>附註1 | 千港元<br>附註2(b) | 千港元<br>附註2(d) | 千港元<br>附註2(e) | 千港元<br>附註2(f) |                      |
| 除稅前溢利(虧損)                                       | 81,694                              | (179,319)                           | 331,267    | -          | 383           | 25,224        | (83,895)      | (6,320)       | 169,034              |
| 已調整以下各項：  |                                     |                                     |            |            |               |               |               |               |                      |
| 融資成本  | 28,553                              | 211,702                             |            | (86,162)   |               | (15,526)      |               |               | 138,567              |
| 按公平值經損益表入賬之財務資產之公平<br>值虧損/(收益)，淨額               | (593)                               | 213                                 |            |            |               |               |               |               | (380)                |
| 衍生金融工具之公平值變動                                    | -                                   | 17,687                              |            |            |               | (9,698)       |               |               | 7,989                |
| 投資物業之公平值收益，淨額                                   | (17,445)                            | (4,507)                             |            |            |               |               |               |               | (21,952)             |
| 應計免租租金收入  | 357                                 | -                                   |            |            |               |               |               |               | 357                  |
| 分佔聯營公司損益  | (46,387)                            | -                                   |            |            |               |               |               |               | (46,387)             |
| 來自按公平值經其他全面收益入賬之財務<br>資產及按公平值經損益表入賬之財務資產<br>之股息 | (3,145)                             | -                                   |            |            |               |               |               |               | (3,145)              |
| 應收一間聯營公司貸款之利息收入                                 | (4,203)                             | -                                   |            |            |               |               |               |               | (4,203)              |
| 按公平值經其他全面收益入賬之財務資產<br>之利息收入                     | (90,179)                            | -                                   |            | 86,162     |               |               |               |               | (4,017)              |
| 按公平值經損益表入賬之財務資產之利息<br>收入                        | (349)                               | -                                   |            |            |               |               |               |               | (349)                |
| 銀行存款之利息收入                                       | (1,208)                             | (7,243)                             |            |            |               |               |               |               | (8,451)              |
| 陳舊存貨撥備  | 9,454                               | -                                   |            |            |               |               |               |               | 9,454                |
| 提早償還按公平值經其他全面收益入賬之<br>債務投資之虧損/(收益)              | (1,179)                             | 3,776                               |            |            | (383)         |               |               |               | 2,214                |
| 出售物業、廠房及設備之虧損                                   | 4                                   | 410                                 |            |            |               |               |               |               | 414                  |
| 折舊及攤銷   | 51,323                              | 19,869                              |            |            |               |               |               |               | 71,192               |
| 財務資產減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額                            | (82,767)                            | 1,642                               |            |            |               |               | 83,895        |               | 2,770                |
| 商譽減值  | 7,700                               | -                                   |            |            |               |               |               |               | 7,700                |
| 物業、廠房及設備項目減值虧損撥回                                | (1,495)                             | -                                   |            |            |               |               |               |               | (1,495)              |
| 於損益及其他全面收益表內確認之所得稅<br>開支                        | -                                   | 65,240                              |            |            |               |               |               |               | 65,240               |
| 物業存貨撇減  | -                                   | 66,371                              |            |            |               |               |               |               | 66,371               |
| 投資物業撇銷  | -                                   | 1,991                               |            |            |               |               |               |               | 1,991                |
| 議價購買收益  | -                                   | -                                   | (331,267)  |            |               |               |               |               | (331,267)            |
| 出售附屬公司收益  | -                                   | (39,846)                            |            |            |               |               |               |               | (39,846)             |
|   | (69,865)                            | 157,986                             |            |            |               |               |               |               | 81,801               |

|                       | 中國農產品    |          | 備考調整   |        |        |        |        |          | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考 |
|-----------------------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------------------|
|                       | 本集團截至    | 集團截至     |        |        |        |        |        |          |                      |
|                       | 二零一九年    | 二零一八年    |        |        |        |        |        |          |                      |
|                       | 三月       | 十二月      |        |        |        |        |        |          |                      |
| 三十一日                  | 三十一日     |          |        |        |        |        |        |          |                      |
| 止年度                   | 止年度      |          |        |        |        |        |        |          |                      |
| 千港元                   | 千港元      | 千港元      | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元      |                      |
| 附註1                   | 附註1      | 附註2(b)   | 附註2(d) | 附註2(e) | 附註2(f) | 附註2(g) | 附註2(i) |          |                      |
| 存貨減少                  | 12,213   | -        |        |        |        |        |        | 12,213   |                      |
| 貿易應收款項及應收票據減少/(增加)    | 17,482   | -        |        |        |        |        |        | 17,482   |                      |
| 貿易應收款項及其他應收款項減少/(增加)  | -        | (68,185) |        |        |        |        |        | (68,185) |                      |
| 應收貸款增加                | -        | (2,101)  |        |        |        |        |        | (2,101)  |                      |
| 物業存貨減少                | -        | 99,997   |        |        |        |        |        | 99,997   |                      |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加) | 40,289   | -        |        |        |        |        |        | 40,289   |                      |
| 貿易應付款項減少              | (24,694) | -        |        |        |        |        |        | (24,694) |                      |
| 合約負債增加                | -        | 274,760  |        |        |        |        |        | 274,760  |                      |
| 其他應付款項及應計費用(減少)/增加    | (2,419)  | 20,839   |        |        |        |        |        | 18,420   |                      |
| 經營所得/(所用)現金           | (26,994) | 483,296  |        |        |        |        |        | 449,982  |                      |
| 銀行存款之已收利息             | 1,208    | 7,500    |        |        |        |        |        | 8,708    |                      |
| 已退還/(已付)香港利得稅         | (847)    | -        |        |        |        |        |        | (847)    |                      |
| 已付中國企業所得稅             | -        | (32,212) |        |        |        |        |        | (32,212) |                      |
| 經營業務所得/(所用)之現金流量淨額    | (26,633) | 458,584  |        |        |        |        |        | 425,631  |                      |

|   | 中國農產品     |          | 備考調整   |           |        |        |        | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考 |
|---|-----------|----------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------------------|
|   | 本集團截至     | 集團截至     |        |           |        |        |        |                      |
|   | 二零一九年     | 二零一八年    |        |           |        |        |        |                      |
|   | 三月        | 十二月      |        |           |        |        |        |                      |
| 三十一日                                      | 三十一日      |          |        |           |        |        |        |                      |
| 止年度                                       | 止年度       |          |        |           |        |        |        |                      |
| 千港元                                       | 千港元       | 千港元      | 千港元    | 千港元       | 千港元    | 千港元    | 千港元    |                      |
| 附註1                                       | 附註1       | 附註2(b)   | 附註2(d) | 附註2(e)    | 附註2(f) | 附註2(g) | 附註2(i) |                      |
| <b>投資活動所得現金流量</b>                         |           |          |        |           |        |        |        |                      |
| 購買物業、廠房及設備項目                              | (15,400)  | (11,072) |        |           |        |        |        | (26,472)             |
| 購買按公平值經損益表入賬之財務資產                         | (18,786)  | -        |        |           |        |        |        | (18,786)             |
| 購買按公平值經其他全面收益入賬之財務資產                      | (163,146) | -        |        |           |        |        |        | (163,146)            |
| 贖回按公平值經其他全面收益入賬之債務投資所得款項                  | 220,000   | -        |        | (220,000) |        |        |        | -                    |
| 於聯營公司之投資                                  | (17,540)  | -        |        |           |        |        |        | (17,540)             |
| 應收貸款減少                                    | 100,000   | -        |        |           |        |        |        | 100,000              |
| 來自一項應收貸款及債務投資之已收利息                        | 101,018   | -        |        | (78,692)  |        |        |        | 22,326               |
| 來自按公平值經其他全面收益入賬之財務資產及按公平值經損益表入賬之財務資產之已收股息 | 3,145     | -        |        |           |        |        |        | 3,145                |
| 已收聯營公司股息                                  | 1,054     | -        |        |           |        |        |        | 1,054                |
| 收購非業務性質之附屬公司，淨額                           | (311,662) | -        |        |           |        |        |        | (311,662)            |
| 收購物業、廠房及設備項目之已付按金                         | (1,570)   | -        |        |           |        |        |        | (1,570)              |
| 出售按公平值經損益表入賬之財務資產所得款項                     | -         | 3,385    |        |           |        |        |        | 3,385                |
| 出售物業、廠房及設備所得款項                            | -         | 347      |        |           |        |        |        | 347                  |
| 投資物業所得款項，淨額                               | -         | 46,630   |        |           |        |        |        | 46,630               |
| 出售附屬公司所得款項                                | -         | 82,432   |        |           |        |        |        | 82,432               |
| 投資活動所得/(所用)現金流量淨額                         | (102,887) | 121,722  |        |           |        |        |        | (279,857)            |

|                           | 中國農產品     |           | 備考調整      |         |        |        |        | 經擴大集團<br>之未經<br>審核備考 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|--------|--------|----------------------|
|                           | 本集團截至     | 集團截至      |           |         |        |        |        |                      |
|                           | 二零一九年     | 二零一八年     |           |         |        |        |        |                      |
|                           | 三月        | 十二月       |           |         |        |        |        |                      |
| 三十一日                      | 三十一日      |           |           |         |        |        |        |                      |
| 止年度                       | 止年度       |           |           |         |        |        |        |                      |
| 千港元                       | 千港元       | 千港元       | 千港元       | 千港元     | 千港元    | 千港元    | 千港元    |                      |
| 附註1                       | 附註1       | 附註2(b)    | 附註2(d)    | 附註2(e)  | 附註2(f) | 附註2(g) | 附註2(i) |                      |
| <b>融資活動所得現金流量</b>         |           |           |           |         |        |        |        |                      |
| 股份購回                      | (9,956)   | -         |           |         |        |        |        | (9,956)              |
| 新增銀行借貸                    | 190,000   | 151,440   |           |         |        |        |        | 341,440              |
| 償還銀行借貸                    | (264,790) | (340,873) |           |         |        |        |        | (605,663)            |
| 償還其他借貸                    | -         | (22,773)  |           |         |        |        |        | (22,773)             |
| 償還債券贖回款                   | -         | (256,337) |           | 176,000 |        |        |        | (80,337)             |
| 供股所得款項淨額                  | -         | (323)     |           |         |        |        |        | (323)                |
| 收購非全資擁有附屬公司所得之<br>現金流量，淨額 | -         | 1,933     |           |         |        |        |        | 1,933                |
| 已付利息                      | (28,553)  | (161,524) |           | 77,788  |        | 10,883 |        | (101,406)            |
| 融資活動所用現金淨額                | (113,299) | (628,457) |           |         |        |        |        | (477,085)            |
| 現金及現金等值項目增加/(減少)淨額        | (242,819) | (48,151)  |           |         |        |        |        | (331,311)            |
| 年初之現金及現金等值項目              | 420,849   | 513,827   | (529,627) |         |        |        |        | 405,049              |
| 匯率變動之影響，淨額                | (6,821)   | 22,739    |           |         |        |        |        | 15,918               |
| 年終之現金及現金等值項目              | 171,209   | 488,415   |           |         |        |        |        | 89,656               |

## 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

附註：

1. 本集團之綜合財務資料摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。

中國農產品之財政年度截止於十二月三十一日。誠如中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告附註2所述，中國農產品已採納自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。然而，本公司之財政年度截止於三月三十一日，故本公司將僅於二零一九年四月一日起採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。為以與本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表中採納之形式及會計政策一致之方式編製未經審核備考財務資料，董事基於中國農產品集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務資料（摘錄自中國農產品截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報）編製未經審核財務資料。

2. 備考調整附註

- (a) 調整指於建議交易完成後購買價分配產生之可資識別資產及負債之公平值調整。中國農產品集團之可資識別資產及負債將根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號（經修訂）業務合併以收購會計法按其公平值於經擴大集團之綜合財務報表內入賬。就說明經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，購買代價之分配乃根據本公司董事所作中國農產品集團之可資識別資產及負債之公平值估計，並參考獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司（「估值師」）發出之估值報告釐定，以計量中國農產品集團於二零一八年十二月三十一日可資識別資產及負債之各自公平值。

中國農產品集團之可資識別資產及負債之公平值（摘錄自估值師所編製之估值報告）如下：

|                 | 於二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>千港元 | 調整<br>千港元 | 於二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>之公平值<br>千港元 |
|-----------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |                                      |           |                                      |
| 物業、廠房及設備        | 52,768                               | (218)     | 52,550                               |
| 投資物業            | 3,165,921                            |           | 3,165,921                            |
| 無形資產            | 6,061                                | 3,579     | 9,640                                |
| <b>總非流動資產</b>   | <b>3,224,750</b>                     |           | <b>3,228,111</b>                     |
| <b>流動資產</b>     |                                      |           |                                      |
| 物業存貨            | 1,597,574                            | 210,392   | 1,807,966                            |
| 貿易應收款項及應收票據     | 7,907                                |           | 7,907                                |
| 應收貸款及利息         | 40,327                               |           | 40,327                               |
| 預付款項、按金及其他應收款項  | 242,524                              |           | 242,524                              |
| 按公平值經損益表入賬之財務資產 | 2,175                                |           | 2,175                                |
| 現金及現金等值項目       | 488,415                              |           | 488,415                              |
| <b>總流動資產</b>    | <b>2,378,922</b>                     |           | <b>2,589,314</b>                     |
| <b>流動負債</b>     |                                      |           |                                      |
| 其他應付款項及應計費用     | 776,193                              | 39        | 776,232                              |
| 合約負債            | 652,362                              |           | 652,362                              |
| 債券              | 844,055                              | 22,976    | 867,031                              |
| 承兌票據            | 376,000                              |           | 376,000                              |
| 計息銀行及其他借貸       | 328,036                              |           | 328,036                              |
| 應付稅項            | 73,639                               |           | 73,639                               |
| <b>總流動負債</b>    | <b>3,050,285</b>                     |           | <b>3,073,300</b>                     |

|           | 於二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>之賬面值<br>千港元 | 調整<br>千港元 | 於二零一八年<br>十二月<br>三十一日<br>之公平值<br>千港元 |
|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 流動負債淨額    | (671,363)                            |           | (483,986)                            |
| 總資產減流動負債  | 2,553,387                            |           | 2,744,125                            |
| 非流動負債     |                                      |           |                                      |
| 計息銀行及其他借貸 | 120,003                              |           | 120,003                              |
| 債券        | 182,192                              | (16,687)  | 165,505                              |
| 可換股債券     | 234,747                              | 7,996     | 242,743                              |
| 遞延稅項負債    | 421,081                              | 63,573    | 484,654                              |
| 總非流動負債    | 958,023                              |           | 1,012,905                            |
| 資產淨值      | 1,595,364                            |           | 1,731,220                            |
| 非控股權益     | 386,393                              | 15,306    | 401,699                              |

- (b) 調整指假設建議交易已於二零一九年三月三十一日進行，對銷中國農產品股本、可換股票據、已收購可換股票據之相關衍生金融工具及中國農產品集團之收購前儲備，以及確認非控股權益。建議交易將導致本集團於中國農產品的權益增加逾51%，因此，中國農產品集團之資產及負債將併入本集團之綜合財務狀況表。

於收購中國農產品集團日期產生之議價購買備考收益計算如下：

|                               | 千港元       | 千港元     |
|-------------------------------|-----------|---------|
| 建議交易之總現金代價                    |           |         |
| 收購中國農產品股份之現金代價                | 496,596   |         |
| 收購可換股票據之現金代價                  | 33,031    | 529,627 |
| 減：中國農產品集團可資識別資產淨值之備考假設<br>公平值 | 1,329,521 |         |
| 加：已收購可換股票據                    | 133,096   |         |
| 減：已收購可換股票據之相關衍生金融工具           | (1,156)   |         |
| 減：確認非控股權益                     | (600,567) | 860,894 |
| 議價購買收益                        |           | 331,267 |

建議交易產生之議價購買收益計入損益。建議交易產生之實質商譽或議價購買收益取決於完成日期中國農產品集團可資識別資產淨值之公平值，並與上表所計算之金額有所不同。

- (c) 調整指分佔中國農產品非控股權益應佔損益及其他全面收益。
- (d) 調整指對銷本集團所持中國農產品債券、本集團於二零一九年三月三十一日所持中國農產品債券相關的未支付利息及本集團與中國農產品集團間於截至二零一九年三月三十一日止年度之交易。

- (e) 調整指本集團收益撥回及中國農產品集團就提早贖回中國農產品債券之虧損。
- (f) 調整指與可換股票據有關之衍生財務負債之公平值變動撥回及對銷截至二零一八年十二月三十一日止年度之可換股票據利息開支。
- (g) 調整指財務資產減值撥回及本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之按公平值經其他全面收益入賬之財務資產之公平值變動(與中國農產品所發行債券有關)。
- (h) 調整指根據中國農產品與倍利投資有限公司(「倍利」, Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\*之附屬公司、本集團之最終控股公司)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議將倍利所持本金額為89,000,000港元之中國農產品債券重新分類為長期其他貸款。倍利同意授出一筆89,000,000港元為期三年之貸款,以就倍利所持中國農產品債券之未償還本金進行再融資。
- (i) 此調整指與建議交易(其中包括編製本通函)有關的估計直接法律及專業費用,約為6,320,000港元。
- (j) 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整,以反映本集團與中國農產品集團分別於二零一九年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日後訂立之任何貿易業績或其他交易。
- (k) 於自二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則中,除採納香港財務報告準則第16號租賃(就不可撤銷租賃確認使用權資產及相應租賃負債)預期將對經擴大集團之財務資料產生影響外,新訂及經修訂香港財務報告準則預期將不會對經擴大集團之財務資料產生任何重大影響。

\* 僅供識別

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之鑑證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出供載入本通函之報告全文。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

致 Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) 列位董事

吾等已完成鑑證工作以就 Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「貴公司」) 董事(「董事」) 所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」) 之未經審核備考財務資料作出報告，僅作說明用途，未經審核備考財務資料經建議收購 China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易所有限公司(「中國農產品」) 及其附屬公司(統稱「中國農產品集團」) 最多54.83% 股權、建議收購中國農產品之可換股票據的最多54.83% 未償還本金額及就 貴集團所持有中國農產品於二零一四年十一月二十八日所發行之五年期10.0% 票息債券之未償還金額進行再融資向中國農產品提供本金額621,000,000 港元之三年期貸款(統稱「建議交易」) 所擴大。

未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一九年十一月十一日之通函(「通函」) 第III-2至III-14頁所載經建議交易擴大的 貴集團(「經擴大集團」) 於二零一九年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、經擴大集團截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明建議交易對 貴集團於二零一九年三月三十一日財務狀況及 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議交易已分別於二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴公司已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。有關中國農產品集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況、截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自中國農產品已刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

\* 僅供識別

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以載入投資通函內編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，而該等規定以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德規定、專業準則以及適用的法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而作出的任何報告而言，除對於該等報告發出日期之收件人之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑑證工作進行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守道德規定並計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段並參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任對用以編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料進行更新或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦無責任對用以編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

載於通函內的未經審核備考財務資料純粹旨在說明建議交易對貴集團未經調整財務資料的影響(猶如建議交易已於就說明選定的較早日期進行)。因此，吾等並不保證交易的實際結果猶如呈列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製提交報告的合理鑑證工作，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準以呈示該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的交易及其他相關工作情況的理解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年十一月十一日

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)載有上市規則規定提供有關本集團之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及無誤導或欺詐，且無遺漏任何其他事宜，致使其中或本通函所載任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之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第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### (i) 於股份之好倉

| 董事姓名  | 權益性質／身份         | 持有股份數目      | 佔本公司<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 |
|-------|-----------------|-------------|------------------------------|
| 鄧清河先生 | 受控法團權益<br>(附註2) | 715,322,940 | 58.08%                       |

#### (ii) 於本公司相聯法團宏安股份之好倉：

| 董事姓名  | 公司名稱    | 持有股份數目        | 佔宏安<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 |
|-------|---------|---------------|-----------------------------|
| 鄧清河先生 | 宏安(附註2) | 9,984,356,772 | 57.39%                      |

附註：

1. 百分比乃有關權益披露表格上所示之各自公司之股本百分比。
2. 根據證券及期貨條例，由於鄧清河先生被視作於合共9,984,356,772股宏安(根據證券及期貨條例之定義為本公司之相聯法團)股份中擁有權益，佔全部已發行宏安股份約57.39%(基於彼透過本身實益持有股權、其配偶於宏安之股權、一間彼全資實益擁有的公司股權及彼作為鄧氏家族信託之創立人而被視作擁有之權益)，故彼被當作於本公司權益中擁有權益。宏安被視為於Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)持有之股份中擁有權益。Rich Time為宏安之間接全資附屬公司，並為715,322,940股股份之實益擁有人。因此，僅就證券及期貨條例第XV部而言，鄧清河先生被視作於宏安所持之715,322,940股股份中擁有權益。

**(iii) 於本公司相聯法團易易壹金融之購股權相關股份中之好倉：**

| 董事姓名  | 授出日期                | 每股<br>行使價<br>港元 | 尚未行使<br>購股權<br>數目 | 行使期   | 相關股份<br>數目 | 估易易壹<br>金融已發行<br>股本總額 |
|-------|---------------------|-----------------|-------------------|---|------------|-----------------------|
|       |                     |                 |                   |   |            | 概約百分比<br>(附註)<br>%    |
| 陳振康先生 | 二零一八年<br>二月<br>二十三日 | 0.48            | 4,600,000         | 二零一八年<br>二月<br>二十三日至<br>二零二五年<br>二月<br>二十二日 | 4,600,000  | 0.83                  |

附註：該百分比指股份數目佔易易壹金融於最後實際可行日期全部已發行股本556,432,500股股份之百分比。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關係文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東之權益**

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，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分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉之人士(並非董事或本公司主要行政人員)如下：

**於股份之好倉**

| 股東姓名／名稱                              | 權益性質／身份           | 股份數目        | 佔本公司<br>已發行股本<br>總額概約<br>百分比 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|------------------------------|
| 宏安                                   | 受控制法團的權益<br>(附註2) | 715,322,940 | 58.08%                       |
| Wang On Enterprises<br>(BVI) Limited | 受控制法團的權益<br>(附註2) | 715,322,940 | 58.08%                       |
| Rich Time                            | 實益擁有人             | 715,322,940 | 58.08%                       |
| 游育燕女士                                | 配偶權益(附註1)         | 715,322,940 | 58.08%                       |

附註：

1. 百分比乃上述人士存檔的有關權益披露表格上所示之本公司股本百分比。
2. 於最後實際可行日期，由於Rich Time乃由宏安透過擁有Wang On Enterprises (BVI) Limited間接全資擁有，故宏安被視為於Rich Time實益擁有之715,322,940股股份中擁有權益。鄧清河先生為宏安之執行董事。
3. 誠如本附錄上文「2.(a)董事權益」分段所述，游育燕女士被當作於彼之配偶鄧清河先生擁有權益之股份中擁有權益。

除上文披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(並非董事或本公司主要行政人員)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 經擴大集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對經擴大集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於經擴大集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露之任何權益。

### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 6. 訴訟

如本通函附錄二「中國農產品集團之管理層討論及分析－財務回顧－訴訟」一段所述，於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅經擴大集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

### 7. 重大合約

#### 本集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 貸款協議；

- (b) 本公司之間接全資附屬公司Suntech Investments Limited於二零一九年六月三日提出以總代價約4,080,000美元(相當於約32,100,000港元)於第二市場收購由融創中國控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市及買賣，股份代號：1918)發行於二零二二年二月十五日到期的4,000,000美元7.875%優先票據，詳情載於本公司日期為二零一九年四月十八日之公佈；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為賣方)與鴻輝創富有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月十七日之正式協議及日期為二零一九年三月二十八日之有條件臨時協議，內容有關出售位於九龍西洋菜街南之物業，代價為102,800,000港元，並按現有租賃於二零二二年一月三十一日到期，詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公佈及二零一九年五月二十四日之通函；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司Guidepost(作為賣方)與誠豐集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年五月九日之有條件臨時協議，內容有關出售本公司之間接全資附屬公司光暉投資有限公司(持有一間零售店)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為52,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年五月九日之公佈；
- (e) 本公司之間接附屬公司位元堂(零售)有限公司(作為租戶)與永宜投資有限公司(作為業主)訂立日期為二零一九年五月二日之租賃協議，內容有關租賃位於彌敦道之物業，其使用權總價值約為12,060,000港元，自二零一九年五月一日起至二零二二年四月三十日屆滿，為期三年，月租380,000港元(不包括差餉及管理費)，詳情載於本公司及宏安地產於二零一九年五月二日聯合刊發之公佈；
- (f) Guidepost(作為賣方)與一名個別人士(作為買方)訂立日期為二零一九年四月三十日之有條件臨時協議，內容有關出售本公司之間接全資附屬公司Wang To Investments Limited(持有一間零售店)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為47,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月三十日之公佈；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司Key High Limited所簽訂並由Rockpool Capital SPC接納之日期為二零一九年四月十八日之認購表格，內容有關投資合共7,500,000美元於Rockpool Capital SPC設立之獨立投資組合Rockpool Alpha Credit Strategy SP的C類股份，連同由(其中包括)Trade Capture Investments Limited、Key High Limited與Rockpool Capital SPC訂立日期為二零一九年四月十八日之相關補充函件，詳情載於本公司及宏安於二零一九年四月十八日聯合刊發之公佈；

- (h) 本公司之間接全資附屬公司悦生有限公司(「悦生」,作為賣方)與明耀企業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年四月十八日之有條件臨時買賣協議及日期為二零一九年四月十九日之具約束力補充協議,內容有關出售位於土瓜灣道之物業,代價為60,500,000港元,以及悦生與買方訂立日期為二零一九年四月十八日之特許權協議,授予悦生權利使用該商店若干部分,由該出售完成日期(即二零一九年六月二十八日)起計為期十二個月,在該物業交吉予買方後,其中作為抵押按金之6,050,000港元將退還予悦生,詳情載於本公司日期為二零一九年四月十九日之公佈;
- (i) Guidepost(作為賣方)與個人第三方(作為買方)訂立日期為二零一九年二月二十八日之有條件臨時買賣協議,內容有關出售越通有限公司(其持有一項零售物業)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款,代價為53,088,000港元,詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公佈;
- (j) 本公司之間接全資附屬公司Able Trend Limited(「Able Trend」,作為貸方)與易易壹金融(作為借方)訂立日期為二零一八年九月十八日之貸款協議,據此,Able Trend同意授出金額不超過65,000,000港元之無抵押循環信貸融資,年利率為7.0%,自二零一八年九月十八日起計為期三十六個月,詳情載於本公司日期為二零一八年九月十八日之公佈;及
- (k) Guidepost(作為買方)與East Run(作為賣方)訂立日期為二零一八年二月七日之買賣協議,內容有關銷售宏安地產持有四項零售物業之四間相關附屬公司之股份及轉讓其相關股東貸款,代價約為350,000,000港元,詳情載於宏安地產與本公司於二零一八年二月七日聯合刊發之公佈及本公司日期為二零一八年三月二十九日之通函。

### 中國農產品集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，中國農產品集團之成員公司已訂立下列並非於日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 貸款協議；
- (b) 中國農產品(作為借款人)與倍利(作為貸款人)訂立日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議，據此，倍利同意授出金額為89,000,000港元的無抵押貸款，按年利率10%計息，為期三年，詳情載於聯合刊發之公佈；及
- (c) 中國農產品之間接全資附屬公司至寶控股有限公司(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)訂立日期為二零一八年八月二十三日之買賣協議，內容有關出售駿美投資有限公司(持有一塊土地)之全部已發行股本及轉讓其股東貸款，代價為人民幣78,000,000元(相當於約89,600,000港元)，詳情載於中國農產品日期為二零一八年八月二十三日之公佈。

## 8. 專家及同意書

以下為提供意見以載入本通函之專家之資格：

| 名稱       | 資格    |
|----------|-------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |

上述專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記及轉讓處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一九年十一月二十七日(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書函件；
- (d) 本通函附錄三所載核數師就經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料發出之報告；
- (e) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年度報告；
- (f) 中國農產品截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之年度報告及中國農產品截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 本公司根據上市規則第14章所載的規定刊發日期為二零一九年五月二十四日之通函；及
- (h) 本通函。

# 股東特別大會通告



## WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED (位元堂藥業控股有限公司\*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：897)

### 股東特別大會通告

茲通告Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「本公司」)謹訂於二零一九年十一月二十七日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈20樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准及確認(i)將由金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)代表Goal Success Investments Limited(「要約人」)(本公司之間接全資附屬公司)向China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易所有限公司(「中國農產品」)股東作出的有條件自願性部分現金要約，以收購若干中國農產品已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份(「中國農產品股份」)，而有關股份數目將導致要約人及與其一致行動人士持有最多75%之已發行中國農產品股份(「部分股份要約」)；及(ii)將由金利豐證券代表要約人向由中國農產品於二零一六年十月十九日發行之二零二一年到期7.5%可換股票據(「可換股票據」)之持有人作出的有條件自願性部分現金要約，以收購最多54.83%之可換股票據未償還本金額(倘中國農產品的已發行股本發生變動，可予調整)(「部分可換股票據要約」，及連同部分股份要約，統稱「部分要約」)，詳情載於日期為二零一九年九月二十六日由本公司、要約人、Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\*、中國農產品及Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司聯合發行之公告以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司採取所有彼等認為必要或權宜之步驟，以實施部分要約之條款及其項下擬進行之交易及/或使其生效。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 謹此批准及確認日期為二零一九年九月二十六日之貸款協議(「貸款協議」)，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，由中國農產品(作為借款方)與凱裕投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為貸款方)訂立，有關授予為期三年本金額合共621,000,000港元之無抵押及計息貸款，及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司採取所有彼等認為必要或權宜之步驟，以實施貸款協議之條款及其項下擬進行之交易及/或使其生效。」

承董事會命

**WAI YUEN TONG MEDICINE HOLDINGS LIMITED**

(位元堂藥業控股有限公司\*)

公司秘書

麥婉明

香港，二零一九年十一月十一日

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39號  
宏天廣場31樓3101室

附註：

1. 本公司將於二零一九年十一月二十二日(星期五)至二零一九年十一月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份(「股份」)之過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已適當地填妥及經簽署之過戶表格，最遲須於二零一九年十一月二十一日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任其他人士為其受委代表，以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東，則可委派超過一位受委代表，以代表其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

3. 委任受委代表之文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經高級職員、授權代表或其他獲授權人士簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，須在切實可行之情況下盡快且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。於該情況下，則委任受委代表之文據將被視為已撤回論。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於本公司股東名冊排名首位之人士方有權投票，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。
6. 上述決議案將於股東特別大會上以書面點票方式投票表決。