

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中国地利集团

## China Dili Group

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 全年業績公告

財務摘要	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	<b>1,450,148</b>	1,421,019
經營溢利	<b>477,043</b>	627,855
年度溢利	<b>203,320</b>	570,455
本公司權益股東應佔溢利	<b>194,207</b>	557,285
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<b>2.95</b>	9.94

中国地利集团(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同前一財政年度之比較數字如下：

## 合併損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	1,450,148	1,421,019
其他收入	4	163,733	143,785
銷售成本		(74,381)	–
經營費用		(345,306)	(314,278)
其他應收款減值虧損		(15,830)	–
行政費用		(701,321)	(622,671)
<b>經營溢利</b>		<b>477,043</b>	627,855
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的未變現收益／(虧損)淨額		55,611	(21,865)
投資物業評估增值淨額		–	243,422
投資物業評估虧損淨額		(73,481)	–
結算既有關係的虧損		(34,899)	–
融資成本淨額	6(b)	(69,753)	(43,962)
<b>稅前溢利</b>	6	<b>354,521</b>	805,450
所得稅	7	(151,201)	(234,995)
<b>年度溢利</b>		<b>203,320</b>	570,455
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		194,207	557,285
非控股權益		9,113	13,170
<b>年度溢利</b>		<b>203,320</b>	570,455
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	9	2.95	9.94

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利	203,320	570,455
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)： 其後或會重新分類至損益的項目： 換算本公司及某些海外附屬公司的財務報表的 匯兌差額	<u>(21,279)</u>	<u>34,684</u>
年度全面收益總額	<u><u>182,041</u></u>	<u><u>605,139</u></u>
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	172,928	591,969
非控股權益	<u>9,113</u>	<u>13,170</u>
年度全面收益總額	<u><u>182,041</u></u>	<u><u>605,139</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	10	7,448,617	4,778,359
投資物業	11	6,729,300	4,768,900
無形資產		11,867	12,630
商譽	12	1,743,701	1,094,526
其他資產	13	981,152	927,677
其他應收款	14	509,158	255,460
遞延稅項資產		13,209	601
<b>非流動資產總額</b>		<b>17,437,004</b>	<b>11,838,153</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		52,532	44,337
其他應收款	14	700,397	948,968
其他資產	13	14,798	2,262
銀行結餘和庫存現金		914,653	671,619
<b>流動資產總額</b>		<b>1,682,380</b>	<b>1,667,186</b>
<b>流動負債</b>			
付息借款		1,415,555	173,500
其他應付款	15	1,046,560	860,281
租賃負債	16	52,957	125,617
稅項		134,607	114,698
<b>流動負債總額</b>		<b>2,649,679</b>	<b>1,274,096</b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b>(967,299)</b>	<b>393,090</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>16,469,705</b>	<b>12,231,243</b>

合併財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

		2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
附息借款		<b>305,100</b>	299,680
租賃負債	16	<b>459,781</b>	1,447,037
遞延稅項負債		<b>2,561,021</b>	1,657,844
遞延收入		<b>39,053</b>	2,404
		<u><b>3,364,955</b></u>	<u>3,406,965</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,364,955</b>	3,406,965
<b>資產淨值</b>		<b>13,104,750</b>	8,824,278
		<u><b>13,104,750</b></u>	<u>8,824,278</u>
<b>資本和儲備</b>			
股本	17	<b>719,779</b>	478,794
儲備		<b>12,093,033</b>	8,134,133
		<u><b>12,093,033</b></u>	<u>8,134,133</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>12,812,812</b>	8,612,927
<b>非控股權益</b>		<b>291,938</b>	211,351
		<u><b>291,938</b></u>	<u>211,351</u>
<b>權益總額</b>		<b>13,104,750</b>	8,824,278
		<u><b>13,104,750</b></u>	<u>8,824,278</u>

## 附註：

### 1. 一般資料

中国地利集团(「本公司」)於二零零七年十一月二十日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務是在中華人民共和國(「中國」)經營農產品批發市場。

根據於二零一九年五月二十四日舉行的股東特別大會上通過的一項有關變更公司名稱的特別決議案，連同開曼群島公司註冊處於二零一九年五月二十九日及二零一九年五月三十日分別就變更公司名稱及採納雙重外文名稱而授出的批准，本公司的名稱已由「Renhe Commercial Holdings Company Limited(人和商業控股有限公司)」變更為「China Dili Group(中国地利集团)」。

### 2. 合規聲明

本財務報表是按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)發出的所有適用的《國際財務報告準則》(包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)及香港《公司條例》適用的披露規定編製。本財務報表還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)中適用的披露要求。

國際會計準則委員會頒佈了若干《國際財務報告準則》的修訂本。這些準則在本集團當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前會計期間的會計政策變更，已於財務報表內反映，有關資料載列如下。

## 2. 合規聲明(續)

### 財務報表的編制基準

於二零二零年十二月三十一日，本公司的流動負債淨額為人民幣967,299,000元(二零一九年十二月三十一日的流動資產淨額：人民幣393,090,000元)。儘管截至二零二零年十二月三十一日為淨流動負債，但本公司董事認為不存在單獨或合計地可能對本集團的持續經營能力產生重大懷疑的事件或環境相關的重大不確定因素。這是因為根據管理層編制的本集團截至二零二一年十二月三十一日的未來十二個月現金流量預測，並考慮到與銀行協定的短期付息借款人民幣997百萬元的到期日獲得展期及期後於二零二一年二月收到JD.com, Inc. 全資附屬公司的認購款項為人民幣665百萬元。本公司董事認為本集團自報告期起至少十二個月內，將有足够的資金來償還其債務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編制合併財務報表是適當的。

### 會計政策的修訂

本集團已對本會計期間的財務報表應用了以下由國際會計準則理事會發佈的《國際財務報告準則》修訂本：

- 《國際財務報告準則》第3號修訂本「業務的定義」
- 《國際財務報告準則》第16號修訂本「與2019冠狀病毒相關的租金優惠」

本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。下文討論了採用經修訂的《國際財務報告準則》的影響：

#### 《國際財務報告準則》第3號修訂本「業務的定義」

該等修訂釐清業務的定義，並就如何釐定交易是否代表業務合併提供進一步指引。此外，該等修訂引入了可選擇進行的「集中度測試」，當所收購的總資產絕大部分的公允價值都集中在單一的可識別資產或一組類似的可識別資產時，允許對所收購的一組活動和資產是否為資產而不是業務收購進行簡化評估。

本集團已對收購日期為二零二零年一月一日或之後的交易應用前瞻性修訂。特別是，本集團選擇在年內對收購進行集中度測試。

### 3. 收入和分部報告

#### (a) 收入的分解

源自客戶合同的收入按業務線劃分如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
屬於《國際財務報告準則》第15號適用範圍的 客戶合同收入		
佣金收入	936,408	1,009,960
農產品銷售	81,381	—
其他來源的收入		
租金收入	432,359	411,059
	<u>1,450,148</u>	<u>1,421,019</u>

源自客戶合同的收入按截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的收入確認時間劃分如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按收入確認時間劃分		
某一時點	1,017,789	1,009,960
隨時間經過	432,359	411,059
	<u>1,450,148</u>	<u>1,421,019</u>

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上(二零一九年：無)。

#### (b) 分部報告

本集團透過單一分部(即農產品批發市場)管理業務。本集團的高級行政管理層採用組合的方式評估業績及進行資源分配。因此，無須呈報經營分部的信息。

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

#### 4. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
市場服務費收入	146,909	151,172
出售物業和設備虧損淨額	(3,842)	(12,835)
政府補助	16,546	5,055
提供財務擔保的收入	4,100	—
其他	20	393
	<u>163,733</u>	<u>143,785</u>

#### 5. 業務收購

於二零一八年六月五日，本公司及利駿有限公司（「利駿」，本公司全資附屬公司）與新喜有限公司（「新喜」）訂立一項買賣協議。新喜為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由本公司關連人士張女士間接全資擁有。根據買賣協議，利駿將收購合進集團有限公司（「合進」）全部已發行股本（「哈達收購」），而合進擁有在中國若干農產品批發市場的股權（「哈達業務」）。

哈達收購已於二零二零年八月二十一日（「收購日期」）完成。因此，合進已成為本公司的全資附屬公司。哈達收購的總代價為人民幣7,764百萬元，包含已發行可換股債券的公允價值及實際終止與新喜既有租賃協議的影響。根據結算日租賃協議的場外公允價值，租賃協議的終止產生了估值虧損人民幣35百萬元。

## 5. 業務收購 (續)

	附註	人民幣千元
結算與新喜既有租賃協議的公允價值		3,724,800
減：		
終止確認投資物業中的使用權資產	11(a)	4,122,500
終止確認物業和設備中的使用權資產	10(a)	2,106,717
終止確認租賃負債		(1,230,807)
終止已確認的遞延稅項		<u>(1,238,711)</u>
結算既有關係的虧損		<u><u>(34,899)</u></u>

可換股債券的股份數量乃根據所收購業務的業務價值及每股港幣1.63元的發行價而釐定。

由於代價於收購日期的公允價值較所收購業務的業務價值高人民幣649百萬元，因此人民幣649百萬元的商譽已確認，主要由本集團管理及勞動人員，以及與共同控制的其他農批市場產生的協同效應構成。

## 5. 業務收購(續)

透過上述哈達收購取得的可識別資產及負債如下：

	附註	收購時的確認價值 人民幣千元
物業和設備	10	4,524,576
投資物業	11	6,147,100
其他應收款		91,067
遞延稅項資產		8,327
銀行結餘和庫存現金		1,411,290
附息借款		(2,469,000)
其他應付款		(365,572)
稅項		(4,800)
遞延稅項負債		(2,189,411)
遞延收入		(38,541)
		<hr/>
可識別資產淨值總額		7,115,036
減：非控股權益		<hr/> -
已收購的可識別資產淨值		7,115,036
商譽	12	<hr/> 649,175
		<hr/> <hr/> 7,764,211
已發行可換股債券的公允價值		
– 債務部份		935,733
– 權益部分		3,103,678
終止與新喜既有租賃協議的影響		<hr/> 3,724,800
所收購業務的轉讓對價		<hr/> <hr/> 7,764,211

收購時確認的資產和負債價值為其估計的公允價值。在釐定物業和設備的公允價值時，本集團董事已參考對獨立估值師出具的估值報告作出的公允價值調整。位於中國的物業和設備的公允價值是根據管理層批准的涵蓋五年期的財務預算折現預計的現金流量預測來確定的。這些現金流量預測採用了由3%至30%的年銷售額增長率，並根據市場運作的歷史經驗得出的。使用估計的加權平均銷售增長率3%推算五年以上的現金流量。現金流量採用14.5%的折現率折現。所使用的折現率已作稅前計算，反映了與各自物業和設備有關的特定風險。

## 5. 業務收購(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關收購之成本總計約人民幣8,390,000元並未計入收購之成本內，而於損益之「行政費用」項目內確認為開支。

根據國際會計準則第36號的「資產減值」，於每個報告期末，管理層需就商譽進行減值測試，即比較其可收回金額及其賬面價值。商譽被撥至現金產生單元以進行減值測試。農產品批發市場業務於二零一五年七月二十七日收購(「地利業務」)，與哈達業務被識別為單一現金產生單元，可收回金額為人民幣9,061百萬元。

與本集團於二零一五年收購農產品批發市場經營權有關，新喜先前已與利駿就租用位於中國的土地及物業訂立租賃框架協議，由本公司現有運營的附屬公司每年支付租金予新喜，以便運營七個農產品批發市場。租賃框架協議及所有根據租賃框架協議訂立的相關租賃協議已於哈達收購完成後終止。因此，擁有中國六個農產品批發市場的土地及物業之中國業主實體(原先由新喜持有)自收購之日起將不會獲得租金收入，導致哈達收購自收購日期起至二零二零年十二月三十一日為本集團的業績貢獻了零收入和輕微虧損。

倘哈達收購已於二零二零年一月一日完成，不會對截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之收入及年度溢利造成重大影響。這是由於中國業主實體收到的租金收入將在本集團於本年度合併財務報表時予以抵銷。隨著哈達收購的完成，本集團可以利用所購入的土地及物業為日後的債務融資作為擔保，以提升融資能力並提供潛在機會讓本集團在日後透過資本開支投資以擴充六個市場。

## 6. 稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

### (a) 員工開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	422,742	381,639
界定供款退休計劃供款	6,896	27,257
	<u>429,638</u>	<u>408,896</u>

## 6. 稅前溢利(續)

### (b) 融資成本淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	(7,112)	(9,722)
— 向關聯方貸款的利息收入	(31,397)	(1,756)
— 向第三方貸款的利息收入	(9,818)	(60,625)
— 出售金融資產收益	(437)	(392)
	<u>(48,764)</u>	<u>(72,495)</u>
融資成本		
— 銀行借款及其他借款的利息	53,761	32,266
— 租賃負債的利息	60,989	79,858
— 銀行手續費及其他	1,491	2,204
— 外匯虧損淨額	2,276	2,129
	<u>118,517</u>	<u>116,457</u>
	<u>69,753</u>	<u>43,962</u>

### (c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備	145,532	80,530
— 使用權資產	156,184	204,944
修理和維護	27,957	31,486
公用事業費用	40,763	40,910
核數師薪酬	8,520	5,000

## 7. 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
本年度準備	198,455	207,974
以往年度準備不足	4,550	1,297
	<b>203,005</b>	209,271
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的撥回和產生	(51,804)	25,724
	<b>151,201</b>	234,995

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%（二零一九年：25%）。
- (ii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則和規例，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iii) 由於本集團並無在本年度賺取任何須計繳香港利得稅的溢利，故沒有預提香港利得稅準備。

## 8. 股息

- (i) 本年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事沒有建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息（二零一九年：無）。

- (ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發的應付本公司權益股東的股息

本公司董事於本年度沒有核准或派發屬於上一財政年度的股息（二零一九年：無）。

## 9. 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東的應佔溢利人民幣194,207,000元(二零一九年：溢利人民幣557,285,000元)以及年內已發行普通股的加權平均數6,574,234,000股(二零一九年：5,605,196,000股普通股)計算如下：

### 普通股的加權平均數

	2020年 千股	2019年 千股
於1月1日已發行的普通股	5,715,593	5,715,593
因轉換可換股債券而發行的股份的影響	982,103	-
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	<u>(123,462)</u>	<u>(110,397)</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u><u>6,574,234</u></u>	<u><u>5,605,196</u></u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。

## 10. 物業和設備

### (a) 賬面值對賬

		租賃作自用的其他物業	土地及建築物	及租賃改良工程	機器設備	辦公設備	運輸工具	在建工程	總計
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>									
於2019年1月1日		1,583,114	2,962,283	73,553	77,962	37,260	575	4,734,747	
匯兌儲備		-	301	-	361	427	-	1,089	
增置		-	167,753	1,940	5,238	915	277,855	453,701	
處置		(4,070)	(21,894)	(1,128)	(15,430)	(6,049)	-	(48,571)	
轉入／(轉出)		-	-	610	3,440	-	(4,050)	-	
於2019年12月31日及2020年1月1日		<b>1,579,044</b>	<b>3,108,443</b>	<b>74,975</b>	<b>71,571</b>	<b>32,553</b>	<b>274,380</b>	<b>5,140,966</b>	
匯兌儲備		-	(1,121)	-	(394)	(894)	-	(2,409)	
收購業務	5	4,781,780	(270,380)	1,812	9,883	1,481	-	4,524,576	
終止優惠條款租賃協議		-	(2,335,708)	-	-	-	-	(2,335,708)	
增置		1,983	237,788	424	9,346	3,026	313,486	566,053	
處置		(3,657)	(13,320)	(6,290)	(6,507)	(239)	-	(30,013)	
轉入／(轉出)		-	-	3,853	2,370	-	(6,223)	-	
於2020年12月31日		<b>6,359,150</b>	<b>725,702</b>	<b>74,774</b>	<b>86,269</b>	<b>35,927</b>	<b>581,643</b>	<b>7,863,465</b>	

## 10. 物業和設備（續）

### (a) 賬面值對賬（續）

	土地及 建築物 人民幣千元	租賃作自用 的其他物業 及租賃 改良工程 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>累計折舊</b>							
於2019年1月1日	23,500	16,212	13,821	33,265	16,217	-	103,015
匯兌儲備	-	-	-	300	319	-	619
年度折舊	56,257	204,944	7,430	13,287	3,556	-	285,474
處置時撥回	(3,867)	(2,114)	(908)	(13,699)	(5,913)	-	(26,501)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>75,890</u>	<u>219,042</u>	<u>20,343</u>	<u>33,153</u>	<u>14,179</u>	-	<u>362,607</u>
匯兌儲備	-	(547)	-	(284)	(793)	-	(1,624)
年度折舊	115,793	161,157	10,443	10,538	3,785	-	301,716
重新分類	28,411	(28,411)	-	-	-	-	-
處置時撥回	(222)	(10,737)	(2,589)	(5,093)	(219)	-	(18,860)
終止優惠條款租賃協議	-	(228,991)	-	-	-	-	(228,991)
於2020年12月31日	<u>219,872</u>	<u>111,513</u>	<u>28,197</u>	<u>38,314</u>	<u>16,952</u>	-	<u>414,848</u>
<b>賬面淨值</b>							
於2019年12月31日	<u>1,503,154</u>	<u>2,889,401</u>	<u>54,632</u>	<u>38,418</u>	<u>18,374</u>	<u>274,380</u>	<u>4,778,359</u>
於2020年12月31日	<u>6,139,278</u>	<u>614,189</u>	<u>46,577</u>	<u>47,955</u>	<u>18,975</u>	<u>581,643</u>	<u>7,448,617</u>

## 10. 物業和設備(續)

### (b) 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分的賬面淨值分析載列如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃作自用的其他物業(按折舊成本列賬)	(i)	<u>495,262</u>	<u>2,531,340</u>

#### (i) 租賃作自用的其他物業

本集團已透過租賃協議取得權利使用其他物業作為其農產品批發市場及辦公室。該等租賃一般初步為期二至三十年。租賃付款通常每三年遞增以反映市場租金。

於損益確認的租賃開支項目的分析載列如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產			
折舊費用：			
租用農產品批發市場		133,936	189,946
租用辦公室		<u>22,248</u>	<u>14,998</u>
	6(c)	<u>156,184</u>	<u>204,944</u>
租賃負債的利息	6(b)	60,989	79,858
與短期租賃和剩餘租賃期在12月31日或之前終止的其他租賃有關的開支		7,504	8,933

本年內，使用權資產增加人民幣237,788,000元，主要涉及新租賃協議項下應付的資本化租賃付款及與租賃改良工程有關的在建工程。

## 11. 投資物業

### (a) 賬面值對賬

	附註	於土地及 建築物的 所有權權益 人民幣千元	租賃 的其他物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值計量：				
於2019年1月1日		446,500	4,055,600	4,502,100
增置		7,643	15,735	23,378
公允價值調整		58,857	184,565	243,422
於2019年12月31日及 2020年1月1日		<b>513,000</b>	<b>4,255,900</b>	<b>4,768,900</b>
收購業務	5	<b>6,147,100</b>	-	<b>6,147,100</b>
終止優惠條款租賃協議		-	(4,122,500)	(4,122,500)
增置		8,076	1,205	9,281
公允價值調整		61,124	(134,605)	(73,481)
於2020年12月31日		<b>6,729,300</b>	-	<b>6,729,300</b>

#### 附註：

本集團擁有的投資物業全部位於中國境內。

於二零二零年十二月三十一日，若干投資物業已作為本集團人民幣1,334,380,000元的銀行借款及第三方人民幣1,159,700,000元的銀行借款的抵押。

本集團以經營租賃出租投資物業。該等租賃一般初步為期一至兩年。租賃付款通常每三年遞增以反映市場租金。

不可解除經營租賃項下就出租物業到期的未來最低租賃應收款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	97,745	77,022
一至五年內	48,363	87,297
五年以上	16,238	17,282
	<b>162,346</b>	<b>181,601</b>

## 11. 投資物業(續)

### (b) 投資物業的公允價值計量

#### (i) 公允價值層級

下表呈列於報告期末按持續基準計量的投資物業的公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值

第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場資料的輸入值

第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

被歸類於第三層級的 公允價值計量	
2020年	2019年
人民幣千元	人民幣千元

#### 持續公允價值計量

投資物業：

— 中國	<u>6,729,300</u>	<u>4,768,900</u>
------	------------------	------------------

本集團採用第三層級估值對投資物業進行計量。在第一層級與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。

本集團於二零二零年十二月三十一日對所有投資物業的公允價值進行重估。該等估值由獨立測量機構普敦國際評估有限公司進行，該公司員工中有香港測量師學會資深會員，擁有與接受估值的物業所在地理區域及類別相關的經驗。在每一報告期末進行估值時，本集團的管理層與測量師就估值假設和結果進行了討論。

## 11. 投資物業(續)

### (b) 投資物業的公允價值計量(續)

#### (ii) 第三層級公允價值計量的數據

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍
於土地及建築物的 所有權權益 — 中國	現金流量折現法	經風險調整的折現率	12%
		預計市場租金增長率	3%
租賃的其他物業 — 中國	現金流量折現法	經風險調整的折現率	16.5%
		預計市場租金增長率	3%

位於中國境內的投資物業的公允價值，是使用經風險調整的折現率對與該等物業相關的預計現金流量進行折現來釐定，並結合物業的預計市場租金增長率和租用率。所使用的折現率根據相關建築物的質量和所在區域以及租戶的信用風險進行了調整。公允價值計量與預計市場租金增長率及租用率呈正相關關係，與經風險調整的折現率呈負相關關係。

投資物業的公允價值調整已確認到合併損益表中的「投資物業評估增值／虧損」。

於報告期內持有的投資物業產生的所有增值／虧損均計入本年損益表。

## 12. 商譽

	附註	地利及 哈達業務 人民幣千元	杭州業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2019年1月1日及2019年12月31日		1,519,330	708,146	2,227,476
收購業務	5	<u>649,175</u>	<u>—</u>	<u>649,175</u>
於2020年12月31日		<u><b>2,168,505</b></u>	<u><b>708,146</b></u>	<u><b>2,876,651</b></u>
累計減值虧損：				
於2019年1月1日、2019年12月31日 及2020年12月31日		<u><b>(1,132,950)</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>(1,132,950)</b></u>
賬面值：				
於2019年12月31日		<u>386,380</u>	<u>708,146</u>	<u>1,094,526</u>
於2020年12月31日		<u><b>1,035,555</b></u>	<u><b>708,146</b></u>	<u><b>1,743,701</b></u>

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣386,380,000元的商譽、為數人民幣708,146,000元的商譽和為數人民幣649,175,000元的商譽分別與於二零一五年七月二十七日完成的地利業務、於二零一八年七月二十四日完成的杭州市場收購（「杭州業務」）和於二零二零年八月二十一日完成的哈達業務收購有關。地利業務和哈達業務被定義為一個單獨的現金產生單元，而杭州業務被定義為另一個現金產生單元，相關可收回金額基於使用價值的計算釐定。由於農產品批發市場營運穩定，可按管理層的最佳估計預測，因此採用較長的預測期。

## 12. 商譽(續)

使用價值計算的關鍵假設載列如下，乃基於過往經驗或外部資料來源而作出：

	地利及哈達業務		杭州業務	
	2020年	2019年	2020年	2019年
年度收益增長率預測	<b>3%-30%</b>	0%-15%	<b>3%-7%</b>	3%-7%
永久增長率	<b>3.0%</b>	2.50%	<b>2.50%</b>	2.50%
稅前折現率	<b>18.2%</b>	15.44%	<b>11.10%</b>	11.10%

管理層基於過往表現及其對市場發展的預期釐定年度收益增長率預測。所用稅前折現率反映相關現金產生單元的特定風險。於二零一九年及二零二零年，使用價值計算所應用的關鍵假設並無重大變動。

基於本集團所編製於二零二零年十二月三十一日的現金流量預測，於二零二零年十二月三十一日，所有現金產生單元的可收回金額超出其賬面值。管理層並無發現將會導致可收回金額跌至相關現金產生單元賬面值以下的任何合理可能關鍵假設變動。倘地利及哈達業務現金產生單元和杭州業務現金產生單元的可收回金額分別下調人民幣250百萬元及人民幣667百萬元，任何進一步下調將導致相關現金產生單元出現減值虧損。

### 13. 其他資產

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
— 於地利生鮮的投資	(i)	314,397	531,274
— 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具	(i)	<u>665,052</u>	<u>392,564</u>
小計		<b>979,449</b>	923,838
租賃激勵	(ii)	<u>16,501</u>	<u>6,101</u>
		<b>995,950</b>	<b>929,939</b>
代表：			
— 非流動		981,152	927,677
— 流動		<u>14,798</u>	<u>2,262</u>
		<b>995,950</b>	<b>929,939</b>

#### (i) 於地利生鮮的投資及相關衍生金融工具

於二零一九年十月三十一日，利駿已收購Million Master Investment Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司），（「Million Master」）全部已發行股本中的19%（「目標股份」）（「地利生鮮收購」）。Million Master及其附屬公司（統稱「地利生鮮」）通過其中國附屬公司在中國以「地利生鮮」品牌經營農產品連鎖超市、生鮮食品連鎖店及供應鏈及物流管理業務。

由於所有條件已於二零一九年十月三十一日達成或獲豁免，故上述收購事項已完成。Million Master由本集團及Plenty Business Holdings Limited（「Plenty Business」，一家由戴永革先生全資擁有的公司）分別持有19%及81%權益。

### 13. 其他資產(續)

#### (i) 於地利生鮮的投資及相關衍生金融工具(續)

根據收購協議，Plenty Business按若干條件向利駿授出認購期權，據此利駿有權(但無義務)於二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)按於行使時議定的行使價向Plenty Business收購餘下股份，即Million Master全部已發行股本中的81% (「認購期權」)。

Plenty Business亦根據收購協議按若干條件向利駿授出認沽期權，據此利駿有權(但無義務)向Plenty Business售回目標股份，而Plenty Business有義務於二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)內購回目標股份，代價為以下兩者的總和：(i)目標股份的總購買價人民幣950百萬元及(ii)就總購買價按6%年利率計算的金額(「認沽期權」)。本公司控股股東戴永革先生已就Plenty Business妥當履行其於認沽期權項下義務向利駿作出個人擔保。利駿可行使認購期權或認沽期權，惟不能兩者均予行使。

### 13. 其他資產(續)

#### (i) 於地利生鮮的投資及相關衍生金融工具(續)

於報告期內按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的變動如下：

	地利生鮮的 投資 人民幣千元	認沽期權 人民幣千元	認購期權 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值計量：				
於2019年1月1日	-	-	-	-
購買以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產	572,600	371,727	-	944,327
以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產的未變現 (虧損)／收益淨額	<u>(41,326)</u>	<u>20,837</u>	<u>-</u>	<u>(20,489)</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日	531,274	392,564	-	923,838
以公允價值計量且其 變動計入損益的 金融資產的未變現 (虧損)／收益淨額	<u>(216,877)</u>	<u>272,488</u>	<u>-</u>	<u>55,611</u>
於2020年12月31日	<u><u>314,397</u></u>	<u><u>665,052</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>979,449</u></u>

#### (ii) 租賃激勵

本集團向若干承租人提供了租賃激勵措施，以換取該等承租人在特定年度內在本集團的農產品批發市場經營業務的承諾。

## 14. 其他應收款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收關聯方款項	(i)	700,937	236,804
向第三方貸款		–	460,006
出售物業和設備的應收款項	(ii)	52,764	179,751
應收第三方款項	(iii)	23,681	31,946
按金	(iv)	200,000	225,000
其他應收款		70,600	28,513
		<u>1,047,982</u>	<u>1,162,020</u>
以攤餘成本計量的金融資產		1,047,982	1,162,020
減：其他應收款減值虧損		15,830	–
		<u>1,032,152</u>	<u>1,162,020</u>
預付款		177,403	42,408
		<u>1,209,555</u>	<u>1,204,428</u>
合計		<u>1,209,555</u>	<u>1,204,428</u>
代表：			
— 非流動		509,158	255,460
— 流動		700,397	948,968
		<u>1,209,555</u>	<u>1,204,428</u>

### (i) 應收關聯方款項

於二零一九年八月二十九日，利駿與Plenty Business訂立了一份購買協議。協議就出售和購買19% Million Master已發行股本的交易作出了約定，詳情於附註13披露。

根據上述收購，於二零一九年八月二十九日，利駿的全資附屬公司哈爾濱地利農副產品有限公司（作為貸方）與Million Master的全資附屬公司哈爾濱地利生鮮農產品企業管理有限公司（「哈爾濱地利生鮮」）（作為借方）簽訂了一份循環貸款協議。協議規定，貸款本金不得超出人民幣20億元，以股票質押的方式進行抵押，並由Plenty Business和戴永革先生向利駿提供擔保。截至二零二零年十二月三十一日，循環貸款協議下哈爾濱地利生鮮的貸款為人民幣680,000,000元，按6%的年利率計算利息，到期日由二零二一年十一月至二零二二年八月。

(ii) 出售物業和設備的應收款項

出售物業和設備的應收款項應由第三方支付，以及有關設備作抵押，原定到期日為二零一九年六月三十日。根據補充協議，該應收款項的到期日延長至二零二零年十二月十五日，並按固定年利率1%計息。於本公告刊發日期，人民幣8,416,400元應收款項已收回。

(iii) 應收第三方款項

應收第三方款項為根據與本集團訂立的合作合約應收一家海鮮產品市場經營公司的無抵押及免息貸款。於二零二零年十二月三十一日，人民幣3,181,000元、人民幣6,840,000元及人民幣13,660,000元的應收款項將分別需按要求即時償還、於二零二一年十二月三十一日前和二零二三年十二月三十一日前償還。

(iv) 按金

按金主要是於中國收購農產品相關業務的按金，為人民幣150,000,000元。

15. 其他應付款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付建築工程款項		154,772	96,232
應付關聯方款項		–	12,614
應付薪金及福利費用		128,861	94,113
應付專業服務費用		6,981	7,373
按金	(i)	354,962	368,721
其他		168,236	46,553
		<u>1,046,560</u>	<u>860,281</u>
以攤銷成本計量的金融負債		813,812	625,606
其他應付稅項		30,774	8,543
預收款項		201,974	226,132
		<u>1,046,560</u>	<u>860,281</u>

(i) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租的特權而支付的按金，以及本集團為方便在農產品批發市場使用交易結算系統的付款流程而向客戶收取的按金。

(ii) 除(i)所述按金外，所有其他應付款預期在一年內結清或確認為收入，或應要求在一年內結清。

## 16. 租賃負債

下表列示本集團於當前及過往報告期的租賃負債的餘下合約期限：

	2020年 最低租賃 付款之現值 人民幣千元	2019年 最低租賃 付款之現值 人民幣千元
一年內	<u>52,957</u>	<u>125,617</u>
一年後但兩年內	45,897	137,150
兩年後但五年內	98,037	359,863
五年後	<u>315,847</u>	<u>950,024</u>
	<u>459,781</u>	<u>1,447,037</u>
	<u>512,738</u>	<u>1,572,654</u>

## 17. 股本

	股數		金額	
	2020年 12月31日 千股	2019年 12月31日 千股	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
<b>法定股本：</b>				
於年初				
每股面值港幣0.01元的普通股	-	150,000,000		
每股面值港幣0.10元的普通股	<b>15,000,000</b>	-		
股份合併(i)	-	(135,000,000)		
於年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	<b>15,000,000</b>	15,000,000		
<b>已發行及繳足股本：</b>				
於年初				
每股面值港幣0.01元的普通股	-	57,155,930	-	478,794
每股面值港幣0.10元的普通股	<b>5,715,593</b>	-	<b>478,794</b>	-
股份合併(i)	-	(51,440,337)	-	-
轉換可換股債券(ii)	<b>2,702,630</b>	-	<b>240,985</b>	-
於年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	<b>8,418,223</b>	5,715,593	<b>719,779</b>	478,794

### (i) 股份合併

根據於二零一九年五月二十四日召開的本公司股東特別大會通過的普通決議案，本公司股本中每十股每股面值港幣0.01元的已發行和未發行股份合併為一股每股面值港幣0.10元的合併股份（「股份合併」）。於二零一九年五月二十七日股份合併生效後，本公司之法定股本變為港幣1,500,000,000元，分為15,000,000,000股每股面值港幣0.10元的合併股份，其中5,715,593,000股合併股份（已全數繳足或已記作已繳足股款）隨即為已發行。

### (ii) 轉換可換股債券

於完成哈達收購的同日，在本公司向新喜發行本金額為港幣4,405,286,344元（相等於人民幣40億元）的無抵押港幣結算可換股債券後，新喜已全面行使其轉換權。因此，本公司已向新喜配發及發行2,702,629,658股換股股份。

## 管理層討論及分析

於年內，本集團的主要業務為在中國七個城市經營十個農產品批發市場。

### 業務回顧

農產品批發市場	地點	佔地面積 (平方米)
杭州果品市場	浙江省杭州市	104,320
杭州蔬菜市場	浙江省杭州市	44,928
杭州水產市場	浙江省杭州市	95,769
瀋陽壽光地利農副產品市場 (「瀋陽市場」)	遼寧省瀋陽市	264,517
貴陽農產品物流園 (「貴陽市場」)	貴州省貴陽市	187,081
哈爾濱哈達農副產品市場 (「哈爾濱哈達市場」)	黑龍江省哈爾濱市	217,574
齊齊哈爾哈達農產品市場 (「齊齊哈爾哈達市場」)	黑龍江省齊齊哈爾市	40,593
牡丹江國際農產品物流園 (「牡丹江市場」)	黑龍江省牡丹江市	169,019
哈爾濱友誼農產品市場 (「哈爾濱友誼市場」)	黑龍江省哈爾濱市	13,656
中國壽光農產品物流園 (「壽光市場」)	山東省壽光市	545,457
合計		<u>1,682,914</u>

## 業務回顧 (續)

### 哈達收購

於二零二零年四月二十七日，本公司公佈有關由本集團營運的七個現有農產品批發市場的土地及物業的收購事項條款的修訂，有關收購事項於二零一八年六月首次公佈（「原哈達收購」）。條款的修訂包括：(i)本集團將收購的經修訂收購事項範圍將不包括持有壽光市場的土地及物業資產的業主實體；及(ii)收購其他六個市場的土地及物業的經修訂代價為人民幣40億元，而有關代價將由本公司發行可換股債券結付（「哈達收購」）。

哈達收購已於二零二零年六月二十四日獲獨立股東批准，並於二零二零年八月二十一日完成。根據完成的哈達收購，本公司已向新喜有限公司（「新喜」，本公司關連人士及擁有哈達收購目標實體的控股公司）發行本金額為港幣4,405,286,344元（相當於人民幣40億元）的可換股債券以結付代價。同日，新喜悉數行使可換股債券的轉換權。因此，本公司已向新喜配發及發行合共2,702,629,658股股份。

由於哈達收購已完成，故除本集團已於二零一八年收購業務以及土地及資產的杭州的三個市場外，本集團現亦擁有其營運的其他六個市場（即瀋陽市場、貴陽市場、哈爾濱哈達市場、齊齊哈爾哈達市場、牡丹江市場及哈爾濱友誼市場）的土地及物業。就壽光市場而言，本集團繼續向業主（由新喜控制的本公司關連人士）租借以佔用及使用土地及物業經營壽光市場。自二零二零年八月二十一日起至二零二一年十二月三十一日止年租金為人民幣15,750,000元，其後租金將上調。有關詳情可參閱本公司日期為二零二零年五月二十九日的通函。

本集團透過整合土地及物業與市場營運以及擔任「業主」一職，現已能夠靈活投資及升級現有市場。

## 業務回顧 (續)

### 地利生鮮收購

於二零一九年十月三十一日，本公司完成收購Million Master Investment Limited (「Million Master」) 的19%股權。Million Master及其附屬公司(統稱「地利生鮮」)通過其中國附屬公司在中國以「地利生鮮」品牌經營農產品連鎖超市、生鮮食品連鎖店及供應鏈及物流管理業務。該收購事項的總代價為人民幣950百萬元。該項收購是本集團向下游農業零售業務拓展的重要一步。完成收購地利生鮮後，本集團一直與地利生鮮管理團隊緊密合作，以為雙方創造協同效應，尤其是生鮮農產品採購領域。

### 與地利生鮮的供應鏈業務

於二零二零年九月十一日，本公司與地利生鮮訂立了一項框架協議(「框架協議」)，據此，本集團同意向地利生鮮出售及供應，而地利生鮮同意向本集團購買多類農產品及食品，包括但不限於蔬菜、鮮果及乾果、肉類、茶葉、休閒食品、糧油及其他食品。本集團根據框架協議所供應的農產品及食品由地利生鮮於中國各地出售予當地消費者。根據框架協議的條款，地利生鮮同意就其農產品及食品年度採購量供應最多90%向本集團授予優先供應權，以滿足其於中國的零售網絡需求。

預期本集團可通過供應地利生鮮以及獨立第三方客戶來進一步擴大其供應鏈和物流管理業務的經營規模。此外，通過擔任地利生鮮的供應商，本集團能夠將上游貿易商及批發商與下游客戶地利生鮮對接，為貿易商及批發商的農產品及食品提供穩定的需求來源，從而有助於提升本集團上游客戶的忠誠度。有關供應農產品及食品框架協議的交易的詳情已載於本公司日期為二零二零年十月三十日的通函內。

## 財務回顧

### 收入

收入源自佣金收入、租賃收入及農產品銷售。佣金收入主要按交易金額或產品重量向交易商收取佣金。我們亦透過出租我們市場上的倉庫、冰庫及其他設施協助交易商存儲及包裝產品，及透過向交易商出租我們在現場的住房及汽車旅館賺取租金收入。來自農產品銷售的收入主要源自出售多類農產品及食品(多數為生鮮蔬菜)的供應鏈業務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得合併收入約人民幣1,450.1百萬元(二零一九年：人民幣1,421.0百萬元)，較去年上升約2.0%。佣金收入由去年的人民幣1,009.9百萬元減少7.3%至本年度的人民幣936.4百萬元，而租金收入由去年的人民幣411.1百萬元增加5.2%至本年度的人民幣432.4百萬元。本集團於年內已開始自供應鏈業務錄得收入約人民幣81.3百萬元。

鑒於受新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情、封鎖及保持社交距離措施影響，本集團的農產品批發市場暫時停業或縮短營運時間，故本集團的業務營運經歷重重挑戰。因此，佣金收入亦因應交易量減少而有所下降。另一方面，租金收入輕微上升5.2%。

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	936.4	1,009.9	(73.5)	(7.3)
租金收入	432.4	411.1	21.3	5.2
農產品銷售	81.3	—	81.3	100
總計	<u>1,450.1</u>	<u>1,421.0</u>	<u>29.1</u>	2.0

## 財務回顧(續)

### 收入(續)

源自佣金收入及租賃收入之收入按各農產品批發市場分析如下：

		2020年	2019年	變動	變動
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
杭州果品市場	(i)	146.6	167.2	(20.6)	(12.3)
杭州蔬菜市場		151.7	146.6	5.1	3.5
杭州水產市場		79.8	72.2	7.6	10.5
瀋陽市場	(ii)	352.0	339.9	12.1	3.6
貴陽市場	(i)	143.0	158.6	(15.6)	(9.8)
哈爾濱哈達市場	(i)	231.4	275.4	(44.0)	(16.0)
齊齊哈爾哈達市場		47.9	47.8	0.1	0.2
牡丹江市場		37.1	41.9	(4.8)	(11.5)
哈爾濱友誼市場		24.2	25.0	(0.8)	(3.2)
壽光市場		155.1	146.4	8.7	5.9
合計		<u>1,368.8</u>	<u>1,421.0</u>	<u>(52.2)</u>	3.7

附註：

(i) 收入下降主要乃由於交易量受COVID-19疫情影響而有所減少所致。

(ii) 收入上升乃由於增加出租面積及租用率增加所致。

### 其他收入

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣146.9百萬元(二零一九年：人民幣151.2百萬元)。市場服務費收入減少與源自佣金收入及租賃收入的收入下降相符。

### 行政費用

行政費用主要包括員工成本、折舊及捐款。有關費用增加主要由於本集團向武漢捐贈人民幣16.2百萬元，以救助疫情中的困難家庭和建設疫情防控公共衛生設備設施。

### 經營費用

二零二零年的經營費用主要包括業務員工成本、折舊及公用事業費用。

## 財務回顧(續)

### 融資收入

融資收入主要來自向關聯方貸款及向第三方貸款的利息收入。有關收入減少主要由於本年度向第三方貸款減少。

### 融資成本

融資成本主要來自租賃負債及銀行借款的利息。截至二零二零年十二月三十一日止年度的租賃負債利息為人民幣61.0百萬元(二零一九年：人民幣79.9百萬元)。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣967.3百萬元(二零一九年：流動資產淨額人民幣393.1百萬元)。流動比率(即流動資產對流動負債的比率)約為0.63(二零一九年：約1.31)。

儘管本集團於二零二零年十二月三十一日有流動負債淨額約人民幣967.3百萬元，但本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表已按本集團將持續經營的基準編製。董事認為，本集團能夠持續經營並全面履行其財務責任，原因為(i)與銀行協定的短期付息借款人民幣997.0百萬元的到期日獲得展期；及(ii)於二零二一年二月收到根據一般授權認購新股份的所得款項約人民幣665.4百萬元。

本集團仍擁有強勁的財務資源以支持其營運資金及未來業務擴展所需。

於二零二零年十二月三十一日，本集團付息借款之到期還款概況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,415,555	173,500
一年後但兩年內	131,600	142,680
兩年後但五年內	173,500	141,000
五年後	—	16,000
	<u>1,720,655</u>	<u>473,180</u>

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零二零年十二月三十一日，所有銀行借款以人民幣為貨幣單位。

## 財務回顧(續)

### 資本結構及財政政策

#### 可換股債券

於二零二零年八月二十一日，本公司根據於二零一八年六月五日及二零二零年四月二十七日分別訂立的一項收購協議及修訂契據向新喜發行本金額為港幣4,405,286,344元(相當於人民幣40億元)的可換股債券，以全額支付本集團收購中國六個農產品批發市場的土地及物業的代價。有關收購已於二零二零年八月二十一日完成。

於同日，新喜全面行使可換股債券的換股權，因此，本公司隨即向新喜配發及發行總數為2,702,629,658股本公司股份。有關詳情載於本公司日期為二零二零年五月二十九日的通函內。

#### 股份認購

於二零二零年十二月二十五日，本公司與認購方訂立了認購協議，據此，本公司有條件地同意向認購方配發及發售，而認購方有條件地同意向本公司以每股港幣1.67元的認購價認購478,067,066股認購股份。認購方為JD.com, Inc. (「京東集團」)的全資附屬公司。京東集團是一家領先的技術驅動的電商公司，並正轉型為領先的以供應鏈為基礎的技術與服務企業，其美國存託股以股份代號「JD」在納斯達克上市，而其股份於聯交所主板上市(股份代號：9618)。

認購事項的所得款項總額及估計所得款項淨額(經扣除相關開支及費用後)分別為港幣798,372,000元及約港幣796,572,000元。本公司擬於日後機會出現時將認購事項所得款項淨額用作可能進行的投資及作為本集團一般營運資金。

由於認購協議所載達致認購事項完成的所有先決條件已獲達成，認購事項已於二零二一年二月四日完成。本公司已按照認購協議的條款及條件根據一般授權配發及發行478,067,066股認購股份予認購方，認購價為每股認購股份港幣1.67元。

本集團於現金資源及銀行借款的管理方面採取穩健政策。本集團密切監察其現金流量狀況，確保本集團擁有充足的可動用營運資金，以符合營運需要。本集團計及銀行結餘及現金、行政及資本開支，以編製其現金流量預測，測報本集團未來的財務流動資金。

## 財務回顧(續)

### 所得款項用途

誠如本公司向股東發出日期為二零一八年六月二十五日之通函所述，本集團已計劃動用供股所得之款項。部分所得款項已被動用，預計餘額將於二零二一年十二月三十一日或之前動用。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已動用金額及於二零二零年十二月三十一日將予動用之餘額如下：

所得款項擬定用途	於2020年 1月1日 之餘額 港幣百萬元	於年內 動用 港幣百萬元	於2020年 12月31日 將予動用 之餘額 港幣百萬元
(i) 擴大市場的交易大廳及租賃面積	160	(93)	67
(ii) 提升市場的基建設施	100	(39)	61
(iii) 在市場發展及安裝資訊軟體及數據收集和分析系統	61	(1)	60
	<u>321</u>	<u>(133)</u>	<u>188</u>

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團以若干賬面金額合計為人民幣1,270.1百萬元(二零一九年：人民幣1,195.9百萬元)的物業和設備及投資物業作為銀行借款的抵押。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣113.9百萬元(二零一九年：人民幣49.7百萬元)。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予關聯方的銀行授信額度向銀行提供財務擔保之金額為人民幣290.0百萬元(二零一九年：零)，其中人民幣165.0百萬元已獲關聯方動用。

## 財務回顧 (續)

### 槓桿比率

槓桿比率 (按附息借款及租賃負債總額除以資產總額計算) 於二零二零年十二月三十一日為11.68% (二零一九年：15.15%)。

### 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用2,512名員工 (於二零一九年十二月三十一日：2,408名)。本集團員工的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零二零年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣422.7百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度為人民幣381.6百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及促進個人事業發展，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金計劃，而中國員工亦參與類似計劃。

### 股息

董事會並不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息 (二零一九年：無)。

### 前景展望

近年，生鮮食品流通領域被普遍認為是中國的下一個“藍海”。我們看到眾多新的參與者和投資者，包括初創公司及電商巨頭，都積極湧入這個賽道，希望於下一個“藍海”搶佔先機。

對此，我們頗為認同，並已於兩年前開始實施業務轉型的戰略。我們的長期戰略目標是構建“生產端—流通端—零售端”三點一線的生鮮流通新格局。我們相信，堅持該戰略將奠定我們在生鮮流通領域的領導地位。

## 前景展望 (續)

我們的核心優勢在於流通領域。在過去的兩年中，我們著重投入並完成了現有批發市場的數字化升級，不但提高了批發市場的運營效率，而且使我們能夠為客戶提供更加多樣化的供應鏈服務。年初伊始與京東集團的業務合作賦予我們新的服務能力。雙方隨後建立了合資企業，意在實現雙方互相共享資源專業優勢，目的為下游生鮮零售商提供高效的供應鏈服務。

在零售領域，我們已於二零一九年下半年完成了對下游生鮮零售企業“地利生鮮”19%股權的收購。我們相信，我們憑藉在中游流通領域的核心優勢，加持兩家合資企業賦予的新業務能力，必將如虎添翼，極大增進我們經營下游零售業務的優勢。我們亦將持續深入探索新的業務模式，如生鮮配送等。

我們的團隊由具有豐富經驗和專業知識並且敬業、有擔當的業界前輩及幹勁十足的青年骨幹組成。我們相信，我們將在實現長期目標的正確道路披荊斬棘，成為生鮮流通領域的領導者。

## 股份獎勵計劃

董事會於二零一八年八月二十八日採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以(i)肯定若干僱員所作出的貢獻及向彼等提供獎勵，以挽留彼等繼續協助本集團的營運及發展；及(ii)吸引合適人員協助本集團進一步發展。一位獨立第三方已根據股份獎勵計劃獲委任為信託人（「信託人」）。

股份獎勵計劃不構成上市規則第十七章下的購股權計劃或與購股權計劃相似的安排。

股份獎勵計劃自其採納日期起計十年有效。根據股份獎勵計劃，受託人將會利用本集團的現金，從市場上購買現有已發行股份或自本公司認購新股份，並為相關獲選僱員以信託形式持有該等股份，直至該等獎勵股份歸屬予相關獲選僱員為止。已歸屬股份將轉讓予獲選僱員且不收取任何費用。於任何時點，受託人根據股份獎勵計劃不得持有超過本公司已發行股份總數的5%。股份獎勵計劃規則載於本公司日期為二零一八年八月二十八日的公告內。

## 股份獎勵計劃(續)

截至二零二零年十二月三十一日，受託人於市場上合共購買了123,796,200股本公司現有股份，總成本約人民幣285.7百萬元。年內，本公司並無根據該股份獎勵計劃發行任何股份或向任何獲選僱員授出任何獎勵股份。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監察系統。審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 企業管治常規

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守企業管治守則的守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所列明的規定準則。

承董事會命  
中国地利集团  
主席  
王岩

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事王岩先生、戴彬先生及秦湘女士；非執行董事尹建宏先生；以及獨立非執行董事范仁達先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生。