



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)

2020年度報告





目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員簡介	13
董事會報告	18
企業管治報告	38
環境、社會及管治報告	47
獨立核數師報告	55
合併損益表	63
合併損益及其他全面收益表	64
合併財務狀況表	65
合併權益變動表	67
合併現金流量表	69
財務報表附註	71
投資物業詳情	143
五年財務摘要	144

公司資料

董事

執行董事

王岩(主席)
戴彬(行政總裁)
秦湘(首席運營官)

非執行董事

尹建宏

獨立非執行董事

范仁達
王一夫
梁松基
鄧漢文

審核委員會

范仁達(主席)
王一夫
尹建宏

薪酬委員會

鄧漢文(主席)
王岩
王一夫

提名委員會

鄧漢文(主席)
王岩
王一夫

授權代表

王岩
孔繁崑 FCPA, FCCA

公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的認可公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈42樓
4205-10室

中國辦事處

中國北京市朝陽區
光華路甲8號
和喬大廈C座18層

中國深圳市南山區
粵海街道
中國華潤大廈1705室

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1387

投資者關係

公司網址：www.diligrp.com
電郵：ir@dili.com.hk

主席報告書

二零二零年，是中国地利集团的創新發展年，面對突如其來的新冠疫情，集團在積極推進戰略轉型、創新發展的同時，主動承擔起防疫保供的社會責任，一手抓防疫保供，一手抓運營發展，不僅實現了集團“零疫情”、員工“零感染”，旗下農批市場全年無休穩價保供，並實現年度淨利潤人民幣2.03億元。

疫情期間，中国地利充分發揮農產品流通主渠道及全產業鏈聯動優勢，一方面嚴守防疫和食品安全防線，一方面通過“降費用”、“擴貨源”、“增倉儲”等方式穩定市場運營，全力保障市場所在城市的日常農產品供應，並積極主動幫助廣西、雲南、甘肅、遼寧等多地滯銷農產品外銷。此外，集團還率先向疫情重災區武漢市捐贈人民幣1,620萬元，勇擔企業社會責任。

二零二零年，在傳統農批市場基石業務方面，集團完成了對6個運營市場的土地及資產的收購，並積極推進各市場基礎設施改造和配套服務設施建設，優化了集團資產配置和硬件升級，保障了各市場運營的長期穩定性；完成了昆明高原國際農產品物流園的規劃審批，為集團傳統農批業務的持續增長奠定了基礎。在科技賦能方面，集團重點開發了農批市場一體化、SAAS化的經營管理系統、農產品溯源系統、園區智能管理系統等系統，並實現了各系統的產品化、商品化、平台化，奠定了集團構建農產品流通產業互聯網生態平台的技術、產品和模型基礎。在創新業務方面，集團開展了農產品自營貿易，供應鏈服務、供應鏈金融、股權投資等新業務，加快了集團業務轉型和收入結構優化。

二零二零年十月，集團發佈了新流通業務發展戰略，即以農批市場業務為基石，以農批市場場地資源和客戶資源為基礎，拓展生鮮全流通供應鏈服務，搭建共享、開放、集約、智慧化的生鮮流通產業互聯網綜合服務平台。據此，集團引進了戰略合作方【京東集團】，意在實現雙方在農產品流通全產業鏈資源共享、相互賦能，這將有助於加速推進集團在農產品流通數字化建設、產業互聯網綜合服務平台建設、供應鏈業務拓展等方面的業務。

二零二零年，中国地利集团展現出的家國情懷和防疫保供、創新發展等工作，得到了國家主管部門、各級政府、社會各界的肯定與認可，並獲得了一些榮譽。最後，我謹代表中国地利集团，誠摯感謝社會各界對中国地利集团各項工作的肯定、鼓勵和大力支持。中国地利集团將繼續秉承“賦能食品流通，暢享品質生活”的使命，致力於提升中國生鮮流通與供應整體效率與效益，努力構建中國生鮮新流通體系，成為最值得信賴的食品流通服務與供應商！

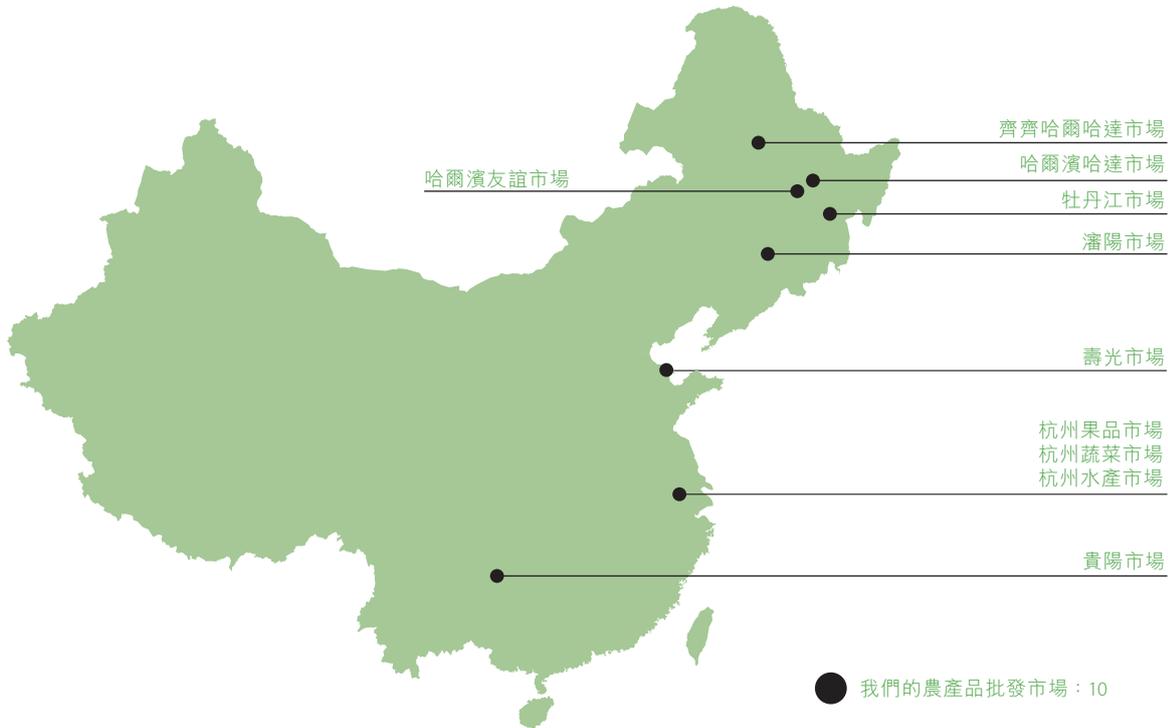
主席
王岩

二零二一年三月三十日

管理層討論及分析

我們的業務

本集團目前在中華人民共和國（「中國」）七個城市經營十個農產品批發市場。



杭州地利物流園集群（「杭州地利集群」）

〔擁有電子結算+大數據之創新物流園〕

杭州地利集群包括果品、蔬菜及水產三個市場，是杭州當地最大的農產品批發市場。

杭州地利集群內三個市場在本集團於二零一八年七月向獨立第三方完成收購後正式改名成為「杭州地利物流園」。

杭州地利集群已形成長江三角洲及周邊地區農副產品物流主要樞紐，其中水果、蔬菜、水產三類農產品供應分別佔本地區內需求量約70%左右，同時延伸至浙江省其他城市及江蘇省、安徽省、江西省及湖北省等廣大區域。

杭州地利集群其中一大特色是全面實行電子交易結算，並收集、分析及利用農產品交易與物流大數據，在行業中率先在傳統農產品批發市場運營中推動互聯網結合及應用。

批發市場數目	建築面積	年總交易量
3個	約245,017平方米	約160萬噸

管理層討論及分析

瀋陽壽光地利農副產品市場（「瀋陽市場」）

「東北最大的農副產品中轉站+果品物流樞紐」

瀋陽市場實際上包括瀋陽水果市場及瀋陽蔬果市場兩大市場，同時還包括小商品調料市場及水產市場；屬全品類農產品物流園。瀋陽水果市場是一個老市場，於一九九零年代中期已開始運營。瀋陽市場位於瀋陽市大東區內。

瀋陽市場水果供應佔瀋陽本地市場90%以上，同時市場中有50%的水果供應東北三省及內蒙古地區。

瀋陽市場在東北地區有舉足輕重的地位。它是東北地區主要農副產品物流中轉站，也是東北最大的果品物流樞紐。

批發市場數目	建築面積	年總交易量
1個（分為數個不同商品的市場）	約264,517平方米	約210萬噸

貴陽農產品物流園（「貴陽市場」）

「西南地區的樞紐」

貴陽市場是本集團於中國西南方的唯一批發市場，物流園中包括大型蔬菜及果品市場，同時還有凍品、糧油乾貨市場。

經過多年努力，貴陽市場目前已發展為中國西南及西北九省區最大的農產品集散中心之一，同時輻射廣西省、湖南省及湖北省等廣大區域。

貴陽市場屬既產又銷的綜合性批發市場，為國家精準扶貧基地的優質農產品提供全品類銷售及流通渠道。

批發市場數目	建築面積	年總交易量
1個	約187,081平方米	約130萬噸

管理層討論及分析

黑龍江地利物流園集群(「黑龍江地利集群」)

「區域輻射及對外貿易為主的多層級市場組合」

黑龍江地利集群包括黑龍江省內四個市場，集群以(1)哈爾濱哈達農副產品市場(「哈爾濱哈達市場」)為核心，並由(2)齊齊哈爾哈達農產品市場(「齊齊哈爾哈達市場」)、(3)牡丹江國際農產品物流園(「牡丹江市場」)；及(4)哈爾濱友誼農產品市場(「哈爾濱友誼市場」)為支撐，組成一個多層級的市場組合。

整個黑龍江地利集群的輻射範圍包括黑龍江省、吉林省及內蒙古以東區域等50多個市和縣。

黑龍江地利集群中的牡丹江市場是中俄農副產品市場，其特色是發展對俄貿易。

批發市場數目	建築面積	年總交易量
4個	約440,842平方米	約140萬噸

中國壽光農產品物流園(「壽光市場」)

「亞洲最大的綜合農產品物流園」

壽光市場是亞洲目前佔地最大的綜合性農產品物流園，佔地面積約1,123,925平方米，園內設水果、蔬菜、種子、電子商務交易等六個功能區，是中國南北蔬菜物流的樞紐中心，也是國內蔬菜交易主要的價格形成中心、信息交易中心和物流配送中心。

壽光市場蔬菜價格指數已經成為國家官方價格指數。

批發市場數目	建築面積	年總交易量
1個	約545,457平方米	約90萬噸

管理層討論及分析

業務回顧

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。

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。於二零二零年十二月三十一日，投資地利生鮮及嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具之公允價值為人民幣979.4百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該投資未變現收益淨額為人民幣55.6百萬元。該投資佔本集團合併財務狀況表中總資產的5%以上。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。

管理層討論及分析

與地利生鮮的供應鏈業務

於二零二零年九月十一日，本公司及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%。

	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 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	1,450.1	1,421.0	29.1	2.0

管理層討論及分析

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：

	附註	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
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		1,368.8	1,421.0	(52.2)	(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。

管理層討論及分析

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(2019年：約1.3)。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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
	1,720,655	473,180

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及相關利率模式載於財務報表附註28(c)－利率風險。

管理層討論及分析

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一項認購協議（「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（「認購事項」）。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，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「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。

有關本集團的匯價波動風險及相關對沖的詳細資料載於財務報表附註28(d)－外幣風險。

管理層討論及分析

所得款項用途

誠如本公司向本公司股東（「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	於二零二零年	於二零二零年	
	一月一日 之餘額 港幣百萬元	於年內動用 港幣百萬元	十二月三十一日 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
	321	(133)	188

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。

槓桿比率

槓桿比率（按付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。

董事及高級管理人員簡介



執行董事

王岩先生，55歲，於二零一八年九月獲委任為執行董事及主席，彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會成員。王先生曾在多家證券公司和銀行擔任管理層成員或主要行政職位，擁有豐富的證券及金融公司的管理經驗，主要負責本集團整體策略規劃，以及管理本集團的業務。加入本集團前，王先生自二零一一年十二月至二零一八年八月擔任招商證券股份有限公司（「招商證券」）（於上海證券交易所（「上海交易所」）上市的公司，股票代碼：600999及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司，股份代號：6099）的執行董事，自二零一二年一月至二零一八年八月擔任其總裁兼首席執行官；自二零一一年十月至二零一八年八月先後擔任招商證券國際有限公司（「招商國際」）及招商證券（香港）有限公司董事，期間自二零一五年九月至二零一八年八月擔任招證國際董事長；自二零一七年十二月至二零一九年二月擔任招商證券投資有限公司執行董事；自二零一一年十月至二零一四年五月擔任招商證券投資管理（香港）有限公司、招商資本（香港）有限公司及招商代理人（香港）有限公司董事；自二零零五年三月至二零一一年九月擔任中銀國際控股有限公司行政總裁兼首席營運官、代首席執行官、執行總裁及首席執行官；自二零零零年八月至二零零五年一月擔任中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）（於上海交易所上市的公司，股票代碼：601398及於聯交所上市公司，股份代號：1398）香港分行副總經理，期間自二零零一年七月至二零零四年十二月兼任中國工商銀行（亞洲）有限公司（一家股份曾於聯交所主板上市的公司，股份代號：349，但其後於二零一零年十二月完成私有化）的副總經理兼替任行政總裁；自一九九七年二月至二零零零年八月擔任工商銀行紐約代表處代表及首席代表；於一九八九年七月至一九九七年二月期間，王先生於工商銀行總行出任不同職務，其中包括出任國際業務部國際融資處副處長、辦公室秘書處副處長兼行長秘書等。此外，王先生亦自二零一二年七月起擔任吉林省人民政府經濟技術顧問。

王先生分別於一九八六年七月、一九八九年七月及二零零五年一月獲得北京大學國際法專業法學士學位及碩士學位，以及國民經濟學專業經濟學博士學位。王先生於一九九九年八月獲工商銀行授予高級經濟師職稱。

董事及高級管理人員簡介



戴彬先生，29歲，於二零一四年六月獲委任為執行董事及於二零一八年九月獲委任為行政總裁。戴先生主要負責運營及管理本集團的投資及金融，並為本公司多間附屬公司之董事。彼於二零一二年畢業於澳洲新南威爾士大學，取得商學學士學位，主修財務。



秦湘女士，47歲，於二零二零年六月獲委任為執行董事。秦女士亦為本公司副總裁兼首席運營官，全面負責本集團市場經營、創新業務和數字平台工作。秦女士於二零一九年十二月加入本集團，在技術開發方面擁有逾9年經驗，在金融及業務管理方面擁有逾17年經驗。加入本集團前，彼曾出任招商證券清算中心副總經理、招商證券托管部總經理、招商證券資產管理公司總經理，任內獲得多項市、部級榮譽，包括深圳市金融創新獎、“航天科工杯”第三屆中央企業青年創新成果金獎。秦女士畢業於中南大學，修讀計算機及應用專業，取得計算機碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

尹建宏先生，63歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司董事會審核委員會成員。彼畢業於西北大學，取得經濟學碩士學位。尹先生擁有逾40年的經濟管理經驗。彼自二零一八年九月起獲委任為人和投資控股股份有限公司董事長，亦自二零一四年四月起獲委任為地利農產品投資控股有限公司董事。彼亦於二零一四年四月至二零一九年六月曾擔任壽光地利農產品集團有限公司董事長。此前，尹先生於二零零五年十月至二零一三年十一月曾擔任西安市國有資產監督管理委員會副主任。於一九九九年二月至二零零五年九月，彼曾擔任西安市商業銀行（現稱西安銀行）行長。於一九九二年七月至一九九六年九月，彼曾擔任陝西省國際信託投資股份有限公司總經理。於一九八六年九月至一九九二年六月，彼曾擔任中國建設銀行陝西省分行會計處處長。於一九八五年十月至一九八六年八月，彼曾擔任陝西省商洛財政會計學校校長。

獨立非執行董事

范仁達先生，60歲，於二零零七年加盟，擔任本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司董事會審核委員會主席。范先生在美國取得工商管理碩士學位。彼為東源資本有限公司的主席兼董事總經理，亦是香港獨立非執行董事協會的創會會長，於審閱及分析上市公司及私營公司之財務報表方面具有豐富經驗。之前，彼曾在多間國際財務機構擔任高級職位，並於一間在聯交所上市的公司擔任董事總經理。范先生擔任中信資源控股有限公司（股份代號：1205）、利民實業有限公司（股份代號：229）、統一企業中國控股有限公司（股份代號：220）、國開國際投資有限公司（股份代號：1062）、同方友友控股有限公司（股份代號：1868）、上海實業城市開發集團有限公司（股份代號：563）、同方泰德國際科技有限公司（股份代號：1206）、天福（開曼）控股有限公司（股份代號：6868）、香港資源控股有限公司（股份代號：2882）及中芯國際集成電路製造有限公司（股份代號：981）的獨立非執行董事，該等公司全部均為於聯交所主板上市的公司。除此以外，范先生在過往三年曾擔任中國廣核新能源控股有限公司（股份代號：1811）的獨立非執行董事，該公司為於聯交所主板上市的公司。

王一夫先生，70歲，於二零零八年八月獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王先生於銀行及融資業擁有逾35年經驗。於一九七五年至一九九三年，彼於中國人民建設銀行哈爾濱多間分行任職，期間彼曾於多間分行的會計及投資部工作。於一九九一年及一九九三年，彼分別獲委任為中國人民建設銀行哈爾濱總行市場推廣部行長及高級經濟師。於一九九六年，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行內部審計部監事長，其後於一九九九年晉升為該部門的副行長。自二零零四年起，王先生獲委任為哈爾濱商業銀行調研員。於一九七五年，王先生畢業於東北重型機械學院，取得機械工程學士學位。

董事及高級管理人員簡介

梁松基先生，64歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位，並於美國De Paul University獲得工商管理碩士學位。梁先生是保華集團有限公司（於聯交所主板上市的公司，股份代號：498）的獨立非執行董事。彼擁有逾20年銀行工作經驗，並自二零零零年起於多間從事投資的公司擔任董事職位。

鄧漢文先生，62歲，於二零一二年獲委任為本公司獨立非執行董事，彼為本公司董事會薪酬委員會及提名委員會主席。鄧先生畢業於香港中文大學，取得工商管理學士學位。鄧先生擁有超過30年工作經驗，自二零零六年起獲委任為一家國際電子產品分銷集團的供應鏈管理部門總監及於二零一三年四月至二零二零年三月曾擔任一家於美國上市的全球3D印刷技術公司的供應鏈管理部門總監。

高級管理層

車曉昕女士，57歲，本公司副總裁，全面負責公司財務相關管理工作。車女士於二零一八年十二月加入本集團，在會計、金融及稅務管理方面擁有逾30年經驗。在加入本集團前，車女士先後出任珠海證券有限公司投資銀行總經理，以及招商證券投資銀行部總經理和財務部總經理，亦曾於大學任教。車女士畢業於中南財經大學，修讀會計專業，取得經濟學碩士學位。車女士亦為中國註冊會計師及高級會計師。

楚成發先生，53歲，本公司副總裁，負責本集團的行政及法律事務管理工作。楚先生於一九九九年加入本集團，在法律合規方面擁有約30年經驗。彼於一九九九年獲委任為本集團法律事務部主管，並於二零零三年獲委任為副總裁，負責就本集團所有項目的整體法律合規事宜提供意見。在加入本集團前，楚先生於一九九一年至一九九九年黑龍江省宏盛經貿公司任職法律部主管兼副總經理。楚先生畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

柏余斌先生，39歲，本公司副總裁，主要負責人力資源及戰略管理工作。柏先生於二零二零年加入本集團，柏先生在加入本集團前分別在製造、地產、金融、快消品、零售等行業先後擔任集團中國區人力資源負責人、副總裁、首席執行官等管理職位，在戰略、組織、績效、人才發展、企業文化、信息化等方面具有豐富的管理經驗。柏先生畢業於北京大學，取得工商管理碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

耿孝國先生，56歲，本公司副總裁，兼任集團基建管理部總經理、瀋陽地利農副產品有限公司（「瀋陽地利」）總經理，主要負責集團基建管理及瀋陽地利運營管理相關工作。耿先生於二零零一年加入本集團，曾擔任本公司市場管理部總經理，在項目基建和商業運營方面擁有逾20年經驗。自二零零六年起，耿先生獲委任為廣州人和新天地公共設施有限公司的董事；自二零一八年起兼任瀋陽地利代理總經理，負責業務運營和項目市場規劃，及參與農產品批發管理及市場規劃。耿先生畢業於黑龍江大學，取得法律學士學位。

孔繁崑先生，FCPA, FCCA，56歲，本公司副總裁兼財務總監及公司秘書，主要負責監督本集團的財務報告及遵守香港上市規則有關財務報告與其他會計相關規定等事宜。孔先生於二零零八年三月加入本集團，在會計、金融及庫務事宜擁有逾30年經驗。在加入本集團前，孔先生出任香港多間上市及私人公司的高級會計及財務職位，並曾任永道會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）副核數經理。彼畢業於香港理工大學，取得會計專業文憑，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈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的年度報告連同經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司於二零二零年十二月三十一日的主要業務載於財務報表附註16。

業務審視

本集團的業務回顧、使用財務關鍵指標的分析及本公司業務相當可能的未來發展的揭示載於本年報第4至12頁。

本集團已設立系統及程序，以確保遵守對本集團及業務營運產生重大影響的相關法律及法規，包括內部監控程序、就防止賄賂、風險管理及舉報、員工培訓，制定行為守則及內部政策，定期檢討系統及程序是否充足及有效、在相關法律及法規頒佈或變更後及時與相關部門及員工溝通，以及定期發出合規提醒。

環境政策及表現

本集團致力促進環境的可持續發展。其可持續發展政策強調在業務活動、管理及營運規範中推廣環境保護理念，以將該等活動對環境的影響降至最低，並將適用之可持續發展規範融入本集團的供應鏈中。

本集團繼續實行具環境保護意識的措施，包括維持綠色工作間、減低碳足跡、優化能源使用、減少廢物產生、推廣善用資源及保持室內環境質素。

與持份者的關係

本集團明白到員工、顧客、供應商、業務夥伴及社區對於集團的可持續發展有著不可或缺的影響。

員工是本集團最寶貴的資產之一，本集團致力為員工提供公平、安全且健康愉快的工作環境，有利於員工的個人成長及事業發展。本集團亦設有工作與生活平衡的活動及資助員工培訓的課程。

顧客是本集團在可持續發展道路上成功的關鍵。本集團在各業務範疇中力求提高服務質素。根據相關法律及法規，實施合理的措施以確保顧客的安全。

本集團供應鏈的持份者—供應商及賣方—為集團的重要合作伙伴，致力向他們傳達集團的核心價值，以誠信經營、提供卓越服務，並建立長期互惠關係。

有關本集團的可持續發展及環境保護政策、表現及與持份者關係的詳細資料，可參閱載於本年報內的環境、社會及管治報告。

董事會報告

潛在的風險因素

本集團的財務表現、經營及增長前景均有可能直接或間接受到各種風險及不確定因素影響。載於下文的主要風險因素，並不詳盡或全面，且可能存在本集團尚不可知或現時未必重大但未來可能變得重大的其他額外風險：

競爭

中國農業，尤其是農產品批發業的競爭非常激烈。我們在目前業務所在區域面臨其他批發市場以及互聯網上的其他銷售點之競爭。所有第三方的有關市場均是我們市場的競爭對手。因此，鑑於中國農產品批發行業競爭激烈，我們無法保證能保留我們的客戶，此可能導致喪失市場份額及盈利能力下降。因此，或會對我們的財務表現造成重大不利影響。

政府政策、法規及批准

本公司之主要業務須遵守大量法律法規，獲取牌照許可或授權以及遵守相關規定，如未能取得必要的政府許可、授權或批准，以及違反安全、衛生及環境規定等均可能導致業務暫停。農產品批發市場的經營亦須遵守各項包括健康、衛生、稅務、環境、安全、火災、食品製備、樓宇及安保等的法律法規及政策。中國工資水平的進一步增加，亦將可能導致經營成本增加。

外匯風險

目前，本集團大部分業務交易、資產及負債以人民幣計值及結算。由於本集團於二零二零年十二月三十一日之資產及負債乃以相關集團公司之功能貨幣計值，故本集團面臨之貨幣風險屬輕微。本集團並無設有任何貨幣對沖政策，亦無採用任何對沖或其他工具以減低貨幣風險。然而，管理層將密切監察本集團對匯率波動須承擔之風險，並將於必要時採取適當之措施以減低因有關波動而可能造成之任何不利影響。

董事會報告

主要客戶及供應商

有關主要客戶及供應商分別佔本集團於財政年度的銷售額及購買額的資料如下：

	佔本集團下列 各項總額之百分比	
	銷售額	購買額
最大客戶	3%	
五大客戶合計	6%	
最大供應商		29%
五大供應商合計		56%

概無董事、其各自的聯繫人士，或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於本年度擁有任何上述本集團五大客戶及供應商的任何權益。

財務報表

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利及於該日的本公司狀況及本集團事務狀況載於財務報表第63至142頁。

股息政策

本公司已制定股息政策（「股息政策」），載列本公司就宣派、派付或分發其純利予股東作為股息時擬應用的原則及指引。根據股息政策，本公司沒有預設的派息比率，也沒有義務及不保證將在特定期間宣派股息。實際宣派及派付的股息數額亦將考慮若干因素，包括但不限於：本集團的整體營運狀況及發展、財務業績及資金需求，以及股東的利益和董事會（「董事會」）可能認為有關的任何其他因素。股息政策詳情可於本公司網站(www.diligrp.com)查閱。

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）。

轉撥至儲備

除股息前權益股東應佔溢利人民幣194,207,000元（二零一九年：溢利人民幣557,285,000元）已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於第67至68頁本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

董事會報告

可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法條文計算的可分派儲備約為人民幣2,368,561,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,195,795,000元）。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣16,156,000元（二零一九年：人民幣326,000元）。

物業和設備

本集團的物業和設備變動詳情載於財務報表附註12。

股本

本集團於年內的股本變動詳情載於財務報表附註25(c)。

優先購買權

本公司的組織章程細則（「章程細則」）或開曼群島法例並無條文規定本公司須就發售新股按比例給予現有股東優先購買權。

董事

於本財政年度的董事為：

主席

王岩

執行董事

王岩

戴彬

秦湘（於二零二零年六月一日獲委任）

非執行董事

尹建宏

楊玉華（於二零二零年九月二十九日辭任）

獨立非執行董事

范仁達

王一夫

梁松基

鄧漢文

董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第13至17頁。

董事會報告

董事服務合同、輪席及獨立性確認

本公司執行董事均訂立為期三年的服務合約。各服務合同將一直生效，直至任何一方發出不少於一個月書面通知終止為止。大部份非執行董事及獨立非執行董事的任期為一年，其後可續期一年，惟最多續期三年，其後於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）膺選連任。此外，各董事的委任須根據本公司的章程細則輪席退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

根據本公司的章程細則條文，秦湘女士、尹建宏先生、范仁達先生及梁松基先生將於應屆股東週年大會退任董事會職務，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司已訂立或擬訂立僱用公司不支付賠償（法定賠償除外）則不可於一年內到期或終止的服務合同。

董事酬金

按姓名分類的董事酬金詳情載於財務報表附註8。董事袍金須於股東大會上獲股東批准通過。其他酬金則由董事會參照董事職責、能力及表現、本公司的營運，以及目前市場狀況的薪酬基準而定。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

本公司的薪酬政策則載於本年報第38至46頁的企業管治報告。

管理合約

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無新增或存在涉及本公司之整體業務或任何重要業務部份之管理及行政的合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，各董事或本公司其他高級人員有權以本公司資產彌償對彼作為董事或本公司其他高級人員，無論獲判勝訴或無罪的任何民事或刑事法律程序中就進行辯護所產生或蒙受的所有虧損或負債。

董事會報告

股票掛鈎協議

除本年報第26頁至第27頁標題為「發行證券」一節及「股份獎勵計劃」一節所披露者外，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內未曾訂立或於年終概不存在任何股票掛鈎協議。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事及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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份／相關股份中的好倉／淡倉：

董事姓名	身份	權益性質	已發行股份／ 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
秦湘女士	配偶權益	好倉	800,000	0.01%
尹建宏先生	實益擁有人	好倉	4,835,000	0.06%

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司或其聯營公司各董事或主要行政人員並無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）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益或淡倉。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，主要股東（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目／ 權益性質(附註1)	本公司的概約 權益百分比
戴永革先生	實益擁有人	20,007,000 (L)	0.24%
	於受控制法團的權益(附註2)	2,111,021,532 (L)	25.07%
	配偶權益(附註3)	3,514,336,975 (L)	41.75%
	於受控制法團的權益	6,655,629 (S)	0.08%
超智投資有限公司	實益擁有人	2,011,810,466 (L)	23.90%
	實益擁有人	6,655,629 (S)	0.08%
耀山投資有限公司	於受控制法團的權益(附註2)	2,011,810,466 (L)	23.90%
	於受控制法團的權益	6,655,629 (S)	0.08%
張興梅女士	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	41.75%
	配偶權益(附註5)	2,131,028,532 (L)	25.31%
	配偶權益(附註5)	6,655,629 (S)	0.08%
新喜有限公司	實益擁有人	3,514,336,975 (L)	41.75%
壽光地利農產品集團有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	41.75%
地利集團控股有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	41.75%
展勝有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	41.75%

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 於戴永革先生被視為擁有權益的本公司2,111,021,532股股份中，15,912,000股股份由季澤有限公司(「季澤」)持有，而戴永革先生全資擁有季澤，因此戴永革先生被視為於季澤的股份中擁有權益；2,011,810,466股股份由超智投資有限公司(「超智」)持有，而超智由耀山投資有限公司(「耀山」)全資擁有。戴永革先生於耀山的全部已發行股本中擁有權益，從而於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，戴永革先生及耀山被視為於超智持有的股份中擁有權益；83,299,066股股份由裕標控股有限公司(「裕標」)持有，由於裕標全部已發行股本由博隆有限公司(「博隆」)持有，而博隆由戴永革先生擁有100%股權，因此戴永革先生被視為於裕標持有的股份中擁有權益。
- (3) 戴永革先生被視為擁有其配偶張興梅女士所持有之權益。
- (4) 張興梅女士持有展勝有限公司(「展勝」)的全部已發行股本。展勝持有地利集團控股有限公司(「地利集團控股」)的全部已發行股本。地利集團控股持有壽光地利農產品集團有限公司(「壽光地利」)的全部已發行股本。壽光地利持有新喜有限公司(「新喜」)的全部已發行股本。新喜實益持有本公司3,514,336,975股股份，因此，張興梅女士、展勝、地利集團控股及壽光地利均被視為於新喜所持有的3,514,336,975股股份中擁有權益。
- (5) 張興梅女士被視為擁有其配偶戴永革先生所持有之權益及淡倉。

除上文披露者外及就董事所知，於二零二零年十二月三十一日，概無任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條例所述之登記冊內之權益或淡倉。

足夠公眾持股量

根據於本年報日期本公司所獲公開資料及就董事所知，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

董事會報告

發行證券

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。有關當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股每股面值為港幣0.10元的本公司普通股（「股份」）。有關詳情載於本年報下文標題為「關連交易－哈達收購」的分節內。

股份認購

於二零二零年十二月二十五日，本公司與JD.com, Inc.（「京東集團」，一家根據開曼群島法律成立的獲豁免公司，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）的全資附屬公司Nelson Innovation Limited（「Nelson Innovation」）訂立了一項認購協議（「認購協議」）。據此，本公司有條件地同意以每股港幣1.67元，根據本公司於二零二零年五月十九日舉行的股東週年大會上獲股東就發行新股份授予的一般授權，向Nelson Innovation配發及發行478,067,066股股份，與本公司於二零二零年十二月二十四日（即認購協議訂立前最後一個股份交易日）在聯交所所報收市價每股港幣2元相比，認購價格折讓了16.50%（「認購事項」）。

董事會認為，認購事項為本公司提供難得機會擴闊其股東基礎，為本集團未來發展及業務擴展籌集資金。此外，董事會相信，認購事項將進一步於本集團與京東集團業務之間創造協同效應，推動本集團的未來發展及業務增長。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。

於二零二零年十二月三十一日，認購事項尚未完成，因此，截至二零二零年十二月三十一止年度並未從認購事項中收到任何款項。認購事項於二零二一年二月四日完成，Nelson Innovation於同日獲發行478,067,066股股份。

董事會報告

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受託人（「受託人」）。

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。

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股份。

董事於交易、安排及合同的權益

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益，且於年終或年內任何時間仍然生效的重大交易、安排或合同。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度之關連交易之詳情如下：

A. 哈達收購

於二零二零年四月二十七日，利駿有限公司（「利駿」，本公司的全資附屬公司）作為買方與新喜有限公司（「新喜」，本公司的主要股東）作為賣方訂立一份修訂契據（「修訂契據」），以修訂利駿與新喜於二零一八年六月五日簽訂的一項有關收購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協議的條款。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剔除持有壽光市場的土地及物業資產的業主實體（「壽光業主實體」）；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八月二十一日完成，因此，本公司已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）的可換股債券以結付代價。同日，新喜悉數行使可換股債券的換股權。因此，本公司已向新喜配發及發行合共2,702,629,658股股份。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。

由於新喜根據上市規則為本公司的關連人士，據此，哈達收購根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易。

B. 《壽光租賃框架協議》

根據新喜與利駿於二零二零年四月二十七日訂立的修訂契據，哈達收購已剔除壽光業主實體，為了讓本集團可於哈達收購完成後得以持續營運壽光市場，旺益有限公司（「旺益」，新喜的全資附屬公司，並為壽光業主實體的直接股東）與保至有限公司（「保至」，利駿的全資附屬公司，並為運營壽光市場的中國運營公司（「壽光營運公司」）的直接股東）於二零二零年四月二十七日訂立壽光租賃框架協議，據此，保至將於哈達收購成交後促使壽光營運公司與壽光業主實體訂立租賃合同，以租用由壽光業主實體在壽光市場持有的相關物業（包括土地及樓宇），該等物業對壽光營運公司持續經營壽光市場而言屬必要。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

B. 《壽光租賃框架協議》(續)

壽光租賃框架協議的詳情如下：

日期：	二零二零年四月二十七日
訂約方：	旺益(代表其本身及其附屬公司為出租人) 保至(代表其本身及其附屬公司為承租人)
物業：	位於中國壽光內壽光市場的若干土地及物業
許可用途：	經營壽光市場，以進行批發及零售農產品業務
期限：	自哈達收購成交日起至二零三五年十二月三十一日止，惟可選擇按如下所述續租
每年租金：	由哈達收購成交日起至二零二一年十二月三十一日止，每年人民幣15,750,000元，不包括經營開支、物業稅及其他支出 期限內其餘每年租金，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十九日的通函
續租選擇權：	承租人可酌情續訂協議，基礎租金為人民幣20,101,500元，任何續期每三年遞增5%

壽光租賃框架協議已於二零二零年八月二十一日(即哈達收購成交後)生效。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。

由於旺益由新喜間接全資擁有，旺益根據上市規則是本公司的關連人士，因此旺益與保至訂立的壽光租賃框架協議，根據上市規則構成本集團的一項關連交易。由於採用了國際財務報告準則第16號，壽光租賃框架協議項下的租賃須被本集團確認為使用權資產，並根據上市規則被歸類為本集團的一項資產收購行動，因此，壽光租賃框架協議根據上市規則被視為一次性的關連交易。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度之持續關連交易之詳情如下：

A. 《租賃框架協議》

為了讓本集團在中國營運的農產品市場得以持續營運，新喜作為出租人，與利駿作為承租人於二零一五年六月九日訂立一項租賃框架協議(「租賃框架協議」)。根據新喜與本公司於二零一五年六月九日訂立的收購協議(「收購協議」)項下之交易完成(「成交」)後，即完成新喜與本公司買賣利駿全部已發行股份的交易(「收購」)後，利駿成為本公司的附屬公司。根據租賃框架協議，利駿於收購完成後，會促使載於收購協議內其所持有的新中國營運公司(「新中國營運公司」)與新喜多家在中國六個城市運營八個市場的中國營運附屬公司(「中國賣方」)訂立租賃協議，以便新中國營運公司在相關地點租賃本集團持續營運市場所必需的相關物業(包括土地和樓房)，該等物業全部由中國賣方持有。

租賃框架協議的詳情如下：

交易日期：	二零一五年六月九日
訂約方：	新喜為出租人 利駿為承租人
物業：	位於中國六個城市(即哈爾濱、齊齊哈爾、瀋陽、貴陽、牡丹江和壽光)的若干土地及物業
許可用途：	經營上述八個農產品批發及零售市場
期限：	固定二十年期，由成交日起至二零三五年十二月三十一日止，但受下述的續租權所限 在期限內，新喜(出租人)與利駿(承租人)會促使新中國營運公司與中國賣方訂立有關租賃上述物業的租賃協議
每年租金：	由成交日起至二零一八年十二月三十一日止，每年人民幣100,000,000元；由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，每年人民幣105,000,000元，不包括營運開支、物業稅、其他支銷在內 期限內其餘每年租金，請參閱本公司日期為二零一五年六月二十九日的通函
續租權：	由利駿或目標集團的相關公司(後者於成交後構成經擴大集團的一部份)酌情決定，協議可按人民幣134,010,000元的基本租金續租，之後每三年續租期租金增加5%

董事會報告

關連交易及持續關連交易 (續)

持續關連交易 (續)

A. 《租賃框架協議》(續)

由於新喜現時為本公司控股股東，因此，根據上市規則，新喜是本公司的關連人士，上文所述交易根據上市規則第十四A章構成本公司之持續關連交易，並須於本公司年報內披露。該等交易之價格及條款乃根據相關公告所載之定價政策及指引釐定。

緊隨哈達收購的完成，租賃框架協議已不再適用，並於二零二零年八月二十一日終止。

B. 《貸款協議》及《補充協議》

於二零一九年八月二十九日，本公司的全資附屬公司哈爾濱地利農副產品有限公司(「哈爾濱地利」)，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(「地利生鮮」)，作為借方，訂立一項有關本金不超過人民幣20億元的循環貸款(「貸款」)的貸款協議(「貸款協議」)。地利生鮮收購乃利駿與Plenty Business Holdings Limited(「Plenty Business」，本公司控股股東戴永革先生全資擁有的公司)於二零一九年八月二十九日就利駿向Plenty Business收購其全資附屬公司Million Master Investment Limited(「Million Master」)的19%權益而訂立的一項收購協議項下的交易。詳情載於本公司日期為二零一九年九月三十日的通函內。

於二零二零年三月十三日，哈爾濱地利與地利生鮮進一步訂立了補充協議去修訂貸款協議的若干條款，據此，哈爾濱地利或本集團成員公司可應第三方銀行的要求，就地利生鮮或地利生鮮集團可能不時自第三方銀行貸款提供擔保，向地利生鮮或地利生鮮集團收取擔保費用。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

B. 《貸款協議》及《補充協議》(續)

貸款協議(經補充協議修訂)的詳情如下：

日期：	二零一九年八月二十九日(貸款協議) 二零二零年三月十三日(補充協議)
訂約方：	哈爾濱地利為貸方 地利生鮮為借方
額度：	哈爾濱地利或本集團擔保的金額及未償還貸款本金額合共不得超過人民幣20億元
可動用期限：	自哈爾濱地利董事會接受地利生鮮提出的提款要求後的第十一個營業日開始至完成地利生鮮收購第三週年期間
到期日：	於以下各項較早者為準： (i) 二零二三年十二月三十一日； (ii) 根據地利生鮮收購協議行使之認沽期權；及 (iii) 提款起計第三週年，惟地利生鮮可於到期日前任何時間提前償還任何未償還本金額及／或利息
利息率：	適用貸款或任何未償還結餘的利息率應為以下各項的較高者： (i) 每年6%，乃參照市場現行利息率釐定；及 (ii) 哈爾濱地利或本集團向第三方銀行借款利息率
利息期：	12個月

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

B. 《貸款協議》及《補充協議》(續)

擔保費率：	擔保費率應為以下各項的較高者：
	(i) 每年2%；及
	(ii) 每年6%與地利生鮮或地利生鮮集團自第三方銀行貸款的實際年利率間的差額
利息金額及擔保費用總額的年度上限：	自貸款提款至二零一九年十二月三十一日為人民幣5千萬元，而二零二零年、二零二一年，二零二二年及二零二三年各財政年度為人民幣2億元
抵押：	貸款由以下各項抵押：
	(i) Plenty Business就Million Master 全部已發行股本剩餘的81%而提供的股份押記，以及擔保；及
	(ii) 戴永革先生就Plenty Business的全部股份而提供的股份押記，以及擔保，
	該等股份押記均以利駿為受益人並將於利駿根據地利生鮮收購協議行使認購期權時予以完全解除
	倘本集團提供的擔保由第三方銀行執行，則地利生鮮集團須就本集團的擔保義務進行彌償，否則，本集團可對Plenty Business 及戴永革先生(作為背對背抵押，擔保地利生鮮集團於補充協議項下責任)強制執行股份押記及擔保
目的：	貸款可用於：
	(i) 擴充地利生鮮店網絡及特許經營業務；
	(ii) 投資在線電子商務平台；及
	(iii) Million Master及其附屬公司的一般營運資金

完成地利生鮮收購後，Million Master由利駿及Plenty Business分別擁有19%及81%權益，因此，Million Master於完成有關收購後已成為本公司的關連人士及共同持有的實體(定義見上市規則)。由於根據貸款協議給予Million Master的貸款並非按利駿於Million Master的股權比例而授出，因此根據上市規則構成本公司的持續關連交易及向Plenty Business及地利生鮮提供的非豁免財政資助，並據此必須遵守上市規則第十四A章的規定。因此，有關交易須於本公司年報內披露。

董事會報告

關連交易及持續關連交易 (續)

持續關連交易 (續)

B. 《貸款協議》及《補充協議》(續)

補充協議構成對貸款協議的一項重大修訂，貸款協議構成本公司的一項持續關連交易及向Plenty Business及Million Master提供的非豁免財務資助，並經當時的本公司獨立股東在本公司於二零一九年十月二十九日舉行的股東特別大會上批准。由於與貸款協議（經補充協議修訂）項下未償還貸款本金額及擔保金額總額，以及應計利息金額及擔保費用總額的建議年度上限有關的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，故補充協議項下的交易亦須於本公司年報內披露。

於二零二零年十二月三十一日，貸款及向地利生鮮集團提供擔保的總額為人民幣845.0百萬元，其中(i)地利生鮮已提款合共人民幣680.0百萬元，由本集團的內部資源撥資，年利率為6%，截至二零二零年十二月三十一日止年度貸款利息收入為人民幣31.4百萬元；及(ii)由本集團向地利生鮮集團提供的擔保為人民幣165.0百萬元，收取擔保費用介乎2%至2.95%，截至二零二零年十二月三十一日止年度財務擔保收入合共為人民幣4.1百萬元。

C. 《農產品及食品供應框架協議》

本集團的長遠目標是構建「生產端—流通端—零售端」三點一綫的生鮮食品流通新格局。二零一九年收購地利生鮮19%權益乃是本集團業務下游向零售端進軍的第一步及試金石，本公司與地利生鮮及遼寧地利生鮮農副產品有限公司（「遼寧生鮮」，Million Master的全資附屬公司）於二零二零年九月十一日訂立的農產品及食品供應框架協議（「框架協議」）則為本集團擴展其業務實力至供應鏈和物流管理業務的進一步舉措，為本集團實現從「傳統的生鮮農產品物流地產商」向「現代化生鮮流通服務與供應商」轉型策略的一部分，以提升中國食品流通與供應整體效率和效益，而地利生鮮的規模可觀的生鮮食品消費將產生對供應鏈服務的穩定需求的影響，這將支持本集團供應鏈服務業務的規模及持續增長。地利生鮮創造的協同效應亦為本集團於中國生鮮食品行業中的地位提供競爭優勢。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

C 《農產品及食品供應框架協議》(續)

框架協議的詳情如下：

交易日期： 二零二零年九月十一日

- 訂約方：
- (a) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)
 - (b) 地利生鮮(為其本身及代表其附屬公司)；及
 - (c) 遼寧生鮮(為其本身及代表其附屬公司)

農產品及食品供應： 根據框架協議，本集團將向地利生鮮集團(即地利生鮮、遼寧生鮮及其各自的附屬公司)出售及供應，及地利生鮮集團將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。根據框架協議的條款，地利生鮮集團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

期限： 自二零二零年十一月一日至二零二二年十二月三十一日止，可由本公司於框架協議期限屆滿時酌情按將予協定之條款續期

每年最高交易金額： 由二零二零年十一月一日至二零二零年十二月三十一日止，為人民幣197,000,000元；由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止，為人民幣1,988,000,000元；由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日止，為人民幣3,067,000,000元

由於地利生鮮及遼寧生鮮各自為Million Master的全資附屬公司，而Million Master分別由利駿及Plenty Business擁有19%及81%權益，故地利生鮮及遼寧生鮮各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於與框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，故框架協議項下的交易亦須於本公司年報內披露。

於二零二零年十二月三十一日，本集團與地利生鮮集團的供應鏈業務仍未開展。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

獨立非執行董事已審核上述之持續關聯交易並確認該等交易：

- (a) 屬本集團之一般及日常業務；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據相關協議進行，而協議條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已就以上所載之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度簽訂之該等持續關連交易執行若干預定的審核程序，並得出：

- (1) 彼等並無注意到任何事宜導致彼等認為上述持續關連交易未經董事會批准；
- (2) 就有關本集團提供商品及服務之交易，彼等並無注意到任何事宜導致彼等認為上述持續關聯交易在所有重大方面未根據本集團的定價政策進行；
- (3) 彼等並無注意到任何事宜導致彼等認為該等交易在所有重大方面未根據與上述持續關聯交易相關的協議訂立；及
- (4) 就有關上述持續關連交易的總金額，彼等並無注意到任何事宜導致彼等認為上述持續關連交易已超過本公司日期分別為二零一五年六月二十九日、二零一九年九月三十日、二零二零年四月十六日及二零二零年十月三十日之通函內就上述持續關聯交易披露之最高年度總值。

除本年報所披露者外，董事會確認，財務報表附註29(b)所載任何關聯方交易均不構成上市規則第十四A章下的非豁免關連交易或持續關連交易。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，除上文所披露者外，本集團並未訂立任何根據上市規則須於本年報當中披露的關連交易或持續關連交易。

本集團確認，將就本公司持續關連交易遵守或繼續遵守上市規則第十四A章的有關規定。

董事會報告

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績及資產與負債摘要載於本年報第144頁。

退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的14%至16%的比率向退休計劃作出供款。有關該等退休計劃的詳情載於財務報表附註26。

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、風險管理及內部監控系統。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

本公司董事並不知悉有任何資料合理顯示，於本年報涵蓋年度內任何時間，本公司並無或曾經無遵守企業管治常規守則。

核數師

本集團的合併財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其即將退任，並符合資格且願意再獲委聘。有關續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

王岩

香港，二零二一年三月三十日

企業管治報告

緒言

本公司充分了解到公司透明度及問責的重要性，並致力於達致高水平的企業管治及通過更有效的企業管治帶領本集團取得更好成績及提升公司形象。

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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為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。

董事培訓

所有董事已獲得作為董事的職責和責任、適用於董事的有關法例和法規、披露權益的責任及本集團業務的相關指導材料。這些指引亦會於新任董事獲委任後不久提供給他們。

於本年度，本公司不斷更新董事有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展，以確保遵從法規及提高他們對良好的企業管治常規的意識。所有董事均獲鼓勵參加持續專業發展，他們可通過參加不同主題的研討會／簡報／閱讀材料以開展及更新自己的知識和技能。

董事會

董事會負責領導及監控本公司，並監管本集團的業務，策略方針及表現。董事會亦授予管理層權力及責任，以管理本集團。此外，董事會亦已自二零零八年八月二十五日成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）。各董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。有關此等委員會的進一步詳情載於下文。

企業管治報告

董事會(續)

大部份非執行董事和獨立非執行董事的委任期為一年，並須根據章程細則退任。根據章程細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或如彼等的數目並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪席退任，即每名董事每三年至少須於股東週年大會上退任一次。新委任的董事只任職至本公司下屆股東大會舉行為止，但可膺選連任。

本公司已根據上市規則第3.13條，接獲每名獨立非執行董事發出的獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會定期檢討其架構、規模及組成，以確保董事會具備適合本公司業務所需的專業知識、技能及經驗。

構成

董事會目前由以下八名董事組成：

執行董事

王岩(主席)
戴彬(行政總裁)
秦湘(首席運營官)

非執行董事

尹建宏

獨立非執行董事

范仁達
王一夫
梁松基
鄧漢文

全體董事均擁有適合之專業認證或實質經驗及行業知識。董事會作為一個整體已經實現技能與經驗的適當平衡。各董事之簡介載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節，董事會成員間概無任何關係。

企業管治報告

主席及行政總裁(「行政總裁」)

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色須加以區分，不應由同一人士擔任。主席及行政總裁之角色已獲明確界定兩者之責任劃分，並以書面列載。總體而言，主席負責監督董事會之職能及表現，而行政總裁則負責本集團業務之管理。

王岩先生為本公司主席，負責制定本集團的整體發展策略及業務規劃，極力推動了本公司自成立的增長及業務擴張。戴彬先生為本公司的行政總裁，負責監督本集團的管理及策略發展。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司舉行了九次董事會會議、股東週年大會及兩次股東特別大會(「股東特別大會」)，各董事於董事會會議及股東大會的出席率載於下表：

董事姓名	於有關期間 董事任期內 舉行的董事會 會議數目 (附註1)	董事會會議 出席次數 (附註1)	董事會會議 出席率	股東大會 出席次數/ 於有關期間 董事任期 內舉行的 股東大會數目
執行董事				
王岩	9	9	100%	3/3
戴彬	6	4	67%	0/3
秦湘(附註2)	3	1	33%	0/1
非執行董事				
尹建宏	9	9	100%	0/3
楊玉華(附註3)	8	8	100%	0/2
獨立非執行董事				
范仁達	9	8	89%	3/3
王一夫	9	9	100%	0/3
梁松基	9	9	100%	0/3
鄧漢文	9	9	100%	0/3

附註：

1. 不包括董事因於董事會會議上考慮的事項中擁有重大利益而不能被計入法定人數的董事會會議。
2. 於二零二零年六月一日獲委任。
3. 於二零二零年九月二十九日辭任。

企業管治報告

提名委員會

為遵守企業管治守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立提名委員會，並以書面訂明職權範圍。提名委員會的主要職責包括(但不限於)檢討董事會架構、規模及多元化，評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任董事事宜向董事會提供意見。本公司提名委員會成員包括王岩先生(為執行董事)、鄧漢文先生及王一夫先生，其中鄧漢文先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由鄧漢文先生出任主席。

董事會的多元化政策概要如下：

本公司認為擁有一個多元化的董事會能提高董事會表現的質素。就此本公司制定董事會的多元化政策，包括董事的技能、經驗、知識、專長、文化、種族、服務任期、獨立性、年齡和性別。此外，提名委員會將討論實現董事會多元化的目標，並向董事會提出建議以供採納。

本公司亦已採用下述所載的提名政策(「提名政策」)以確保本公司的董事會成員具備切合本公司業務所需的技能、經驗及多元觀點。

根據提名政策，自候選人取得所需資料後，提名委員會應召開會議討論及考慮下述準則向董事會推薦候選人以委任為本公司董事。董事會應召開會議就建議委任作出最終決定。

考慮候選人是否適合擔任本公司董事的準則應包括但不限於：(i)性格及誠信；(ii)性別、年齡、專業經驗、文化及教育背景、技能及知識是否符合董事會多元化政策；(iii)候選人可對董事會作出的任何潛在貢獻及可付出的時間承擔；(iv)潛在利益衝突；及(v)未遭法律禁止出任董事。

如擬委任候選人為本公司獨立非執行董事，則須同時按照(其中包括)上市規則第3.13條(可由聯交所不時修訂)所載因素評估其獨立性。如適當，亦須整體評核候選人之教育、資歷及經驗，以考慮其是否具備適當專業資格或會計及相關財務管理專長，以擔任須符合上市規則第3.10(2)條要求之資格或專長之獨立非執行董事職務。

於二零二零年十二月三十一日止年度內，提名委員會舉行一次會議，出席率載於下表：

提名委員會成員姓名	於年內舉行的		
	會議數目	會議出席次數	出席率
鄧漢文(主席)	1	1	100%
王岩	1	1	100%
王一夫	1	1	100%

企業管治報告

薪酬委員會

為遵守企業管治守則的規定，本公司於二零零八年八月二十五日成立薪酬委員會，並以書面訂明職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括就本公司架構以及董事及本公司高級管理層的薪酬政策向董事會提供意見、釐定個別執行董事及本公司高級管理人員的薪酬待遇、檢討薪酬待遇條款、決定是否發放花紅及考慮根據購股權計劃(如有)授出購股權。本公司薪酬委員會由王岩先生(為執行董事)、鄧漢文先生及王一夫先生組成，其中鄧漢文先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由鄧漢文先生出任主席。

於二零二零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行兩次會議，出席率載於下表：

薪酬委員會成員姓名	於年內舉行的		
	會議數目	會議出席次數	出席率
鄧漢文(主席)	2	2	100%
王岩	2	2	100%
王一夫	2	2	100%

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由本公司執行董事按其功勞、資歷及能力制定。

本公司董事之酬金由本公司董事會參考薪酬委員會之建議後，經考慮董事之職責、本公司之經營業績、個人表現以及可比較市場統計數據後釐定。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註8。

企業管治職能

董事會認為企業管治應由董事整體承擔，且彼等之企業管治職責包括：

- (a) 制定、檢討及執行本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司管理層的培訓和持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；

企業管治報告

企業管治職能(續)

- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則情況及於企業管治報告內作出的披露；及
- (f) 制定、檢討及監察股東溝通政策之執行，以確保其效率，並適時向董事會作出建議以改善股東與本公司之關係。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，上述企業管治職能已由董事會履行及執行，且董事會已檢討本公司遵守企業管治守則合規情況。

審核委員會

為遵守企業管治守則的規定，本公司根據董事於二零零八年八月二十五日通過的決議案成立審核委員會，並以書面訂明職權範圍。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、風險管理及內部監控系統。本公司審核委員會現時由尹建宏先生(非執行董事)、范仁達先生及王一夫先生組成，其中范仁達先生及王一夫先生為獨立非執行董事，並由范仁達先生出任主席。遵照上市規則第3.21條的規定，審核委員會主席擁有適當專業及會計資歷。

於二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，審核委員會成員於該等會議上與畢馬威會計師事務所討論本公司年度審核工作的安排並審閱本集團的年度業績及中期業績；與相關財務報表及報告及當中載有的重大財務申報判斷，以及內部監控系統，和本集團的財務及會計政策及常規。董事出席審核委員會會議的情況呈列於下文：

審核委員會成員姓名	於有關期間 審核委員會成員 任期內舉行的 會議數目		
	會議數目	會議出席次數	出席率
范仁達(主席)	2	2	100%
王一夫	2	1	50%
尹建宏(附註1)	0	0	不適用
楊玉華(附註2)	2	2	100%

附註：

- 於二零二零年九月二十九日獲委任。
- 於二零二零年九月二十九日辭任。

核數師薪酬

於二零二零年十二月三十一日止年度內，就審核服務及非審核服務已付或應付予畢馬威會計師事務所的酬金分別為人民幣4,800,000元及人民幣3,720,000元。非審核服務主要包括獨立審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績和特別項目。

企業管治報告

問責及審計

各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年內的財務報表所載的一切資料及陳述。

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。

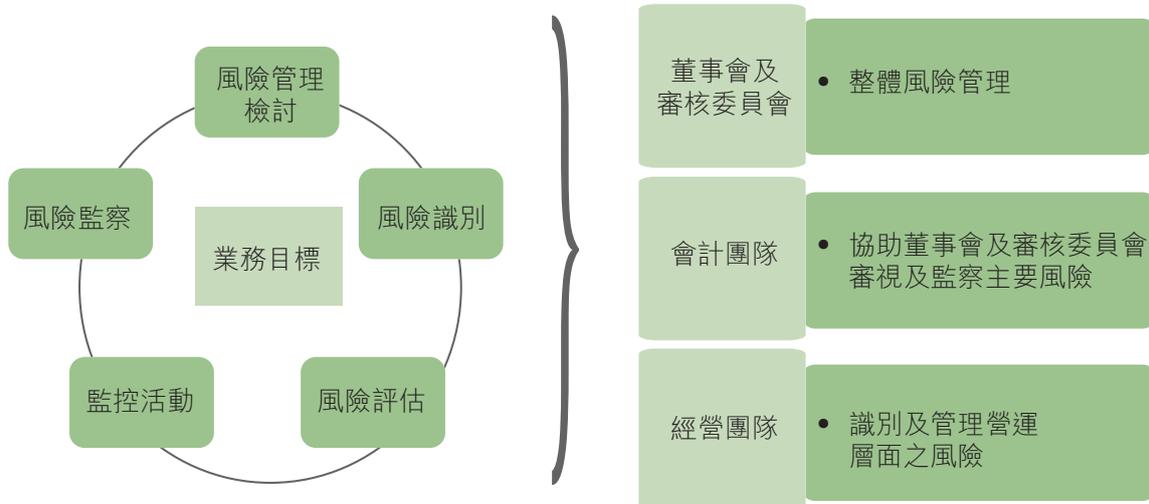
各董事認為財務報表已遵照所有適用之會計準則及規定編製，並反映根據董事會及本公司的管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。經管理層作出妥善查詢後，並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力造成重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

風險管理及內部監控

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團設立及維持適當而有效之風險管理及內部監控制度。雖然本集團管理層負責執行及維持健全之風險管理及內部監控系統。在營運、財務及合規方面保障本集團之資產及持份者之利益。本系統之設計旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，僅可提供對重大錯誤陳述或損失之合理（而非絕對）保證。

風險管理程序

本集團已制訂風險管理手冊，訂立風險管理程序及管理層矢志培養風險意識及著重監控之環境。本集團內各階層之員工均須承擔關於風險管理程序之責任。風險管理架構及程序如下：



企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

風險管理程序(續)

風險識別：將予以考慮內部及外部因素，包括經濟、政治、社會、技術及環境因素、法律及法規、業務目標及持分者之期望

風險評估：已識別之風險將根據可能性及對本集團達成目標之影響予評估及評級

監控活動：已設計及實施內部監控程序以減輕風險

風險監察：已備有及定期更新風險登記冊以持續評估風險

風險管理檢討：董事會及審核委員會將審視本集團重大風險之任何變動

內部審核功能

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，我們的內部控制部門已檢討本集團的風險管理及內部控制系統（包含本公司風險管理及內部控制系統及管理程序有效性），並將按年進行該等檢討。董事會認為本公司之風險管理及內部控制系統屬有效及完備。

董事會確認其負責風險管理及內部控制系統及審閱其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，以及僅能提供合理及非絕對保證避免重大失誤或損失。

公司秘書

公司秘書為本公司的全職僱員，並了解本公司日常事務。公司秘書負責就管治事宜向董事會提供意見。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，公司秘書已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

投資者關係、股東的溝通及股東權利

目的

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對締造股東價值、提高公司透明度及建立市場信心起著重要作用。因此，本公司致力建立策略性的溝通渠道，確保股東、金融界及公眾能取得可靠的公司資料。

與股東的溝通

董事認為與股東的溝通主要可通過以下途徑：(i)舉行股東週年大會及可能為特定目的而召開的股東特別大會均提供機會予股東與董事會直接溝通；(ii)發佈根據上市規則規定的公告、年度報告、中期報告及／或通函及(iii)於本公司網站<http://www.diligrp.com>更新最新信息。歡迎股東及投資者到訪我們的網站。

企業管治報告

投資者關係、股東的溝通及股東權利(續)

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會的方式及在股東大會提出建議的程序

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司實繳股本(賦有本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用應由本公司向要求人作出償付。

(ii) 股東查詢

股東可直接就他們的股權向本公司股份過戶登記處查詢。股東亦可向本公司在香港的主要營業地點作書面查詢。

資料披露

本公司現時根據聯交所證券條例披露資料，及根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。本集團盡力確保準時披露資料，而有關資料實屬公正、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出合理決定，長期以公平值買賣本公司證券。

股東向董事會提出查詢及聯絡詳情

就向本公司董事會提出任何查詢，股東可向本公司寄發書面查詢。一般而言，本公司不會處理口頭或匿名查詢。

股東可將上述書面查詢或要求發送至：

郵寄地址： 香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈42樓4205-10室

電郵： ir@dili.com.hk

組織章程文件變動

於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本公司並無對其憲法性文件作出重大修改。

環境、社會及管治報告

A. 環境

環境保護是企業可持續發展的基本條件，我們非常重視生態環境的保護。我們致力於在各個環節和各個經營過程推行節能減排，力爭在環境友好的基礎上實現企業的可持續發展。

本公司所有經營設施均按照國家節能建築標準進行設計和施工建設，用於我們業務運營的設備均按照國家節能要求進行採購，設備能耗均符合國家節能標準，例如市場內部採用電動車辦公車等。

1. 排放物

我們主要業務為農產品批發市場的經營，因此沒有工業廢氣、廢水和固體廢棄物的排放。

- (1) 廢物：腐壞的蔬果為我們經營農產品批發市場時唯一主要廢棄物，而它們均可被自然降解並可循環利用；我們的各個市場均委託專業公司對市場內廢棄物進行定期處理，保持市場環境的衛生整潔。
- (2) 廢水：主要為農產品交易所產生的生活性廢水及少量經營性用水，不涉及大量廢水排放和處理。
- (3) 廢氣：基本不涉及大量溫室氣體或其他廢氣的排放。

2. 資源使用

公司所有的農產品批發市場在立項建設時就按照節能、節水的要求規劃、設計，在運營過程中也制定相應的節能節水管理制度提高資源使用效率，降低資源消耗和環境成本。

- (1) 電力：於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團消耗的能源如下：

	本集團使用 (千瓦時)		租戶使用 (千瓦時)		合共消耗量 (千瓦時)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
中國	52,495,399	51,459,588	43,585,276	43,182,073	96,080,675	94,641,661
香港	60,041	42,110	-	-	60,041	42,110

我們的主要耗電為市場內照明及一般辦公室用電，我們所有的批發市場採用了LED節能等以降低能耗。市場內的倉儲設施也符合國家節能標準，冷庫及恆溫等倉儲設施的規劃、設計和建設均達到了國內先進水平，節能效果較好。我們定期組織對商戶節點的宣傳工作，鼓勵市場業戶節約用電。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

2. 資源使用(續)

(2) 水：於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團的耗水量如下：

	本集團使用 (立方米)		租戶使用 (立方米)		合共消耗量 (立方米)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
自來水消耗	1,270,981	926,969	985,465	1,103,774	2,256,446	2,030,743

批發市場內經營性用水主要用於衛生保潔，生活性用水比例較少。批發市場內大部分地面均以水泥鋪平，並建有先進的防塵鋼構頂棚，因此經營性節水效果明顯。我們也在各市場經常宣傳節約用水。

(3) 其他：本集團逐步全面推進市場交易結算電子化，很大程度上降低了紙張消耗；同時積極推進電子化辦公室，實施了辦公室節約用電、紙張循環再使用等環保措施。

B. 社會

I. 僱傭及勞工常規

1. 僱傭

我們提供具市場競爭優勢的薪金及優厚的業績花紅，其派發乃根據公平及具激勵性的業績花紅措施，並與本公司的整體經營盈利及員工個人的表現掛鉤，以回報員工的卓越表現。

我們編製及實施員工管理措施，其載述涵蓋了薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期，以及其他待遇及福利的人力資源政策。我們時常尊重及嚴格遵守所有適用的香港及中國的勞工法律及法規。

截至二零二零年十二月三十一日，我們的全職員工人數為2,512人，包括中國大陸員工人數2,468人及香港員工人數44人，其中男性和女性的比例分別為68%和32%；年齡小於30歲、30-50歲、及超過50歲的人員的比例分別為13%、67%及20%。

我們認可多元化的員工背景，同時在人員招聘上，本集團不會基於任何性別、年齡、家庭角色、婚姻狀況或殘疾而歧視任何潛在人員。

環境、社會及管治報告

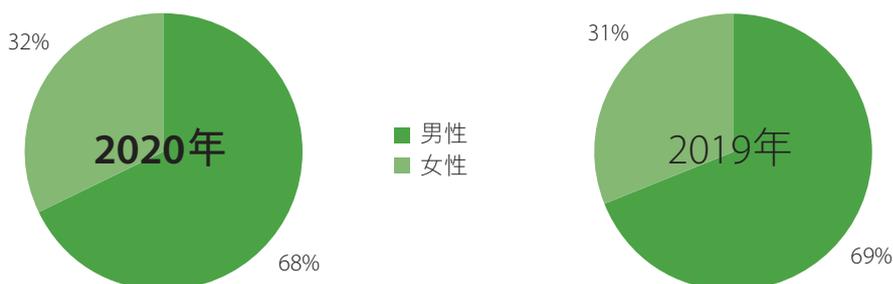
B. 社會(續)

I. 僱傭及勞工常規(續)

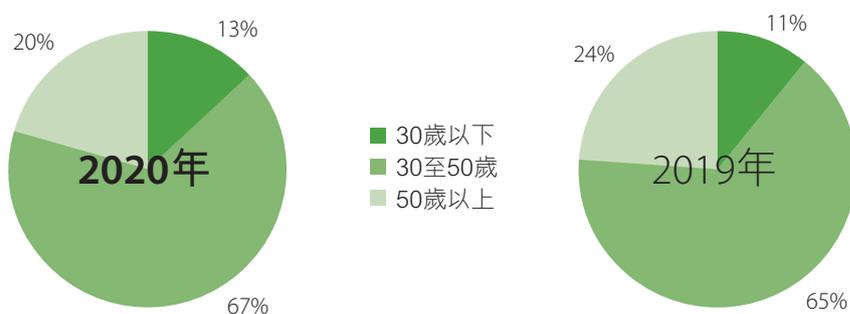
1. 僱傭(續)

於二零二零年十二月三十一日本集團全部僱員按性別、年齡組別及地區劃分的明細載列如下：

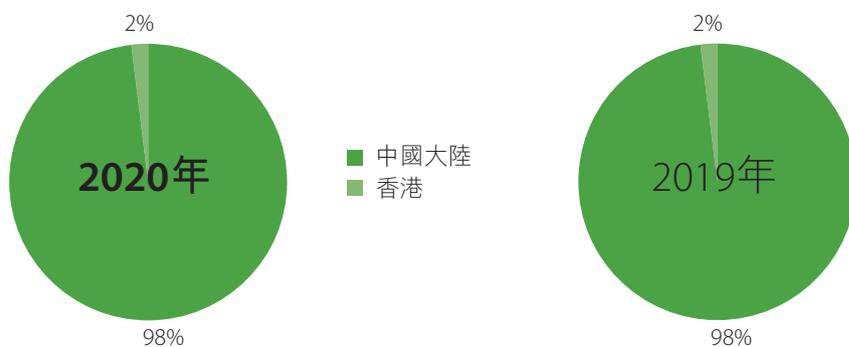
按性別



按年齡組別



按地區



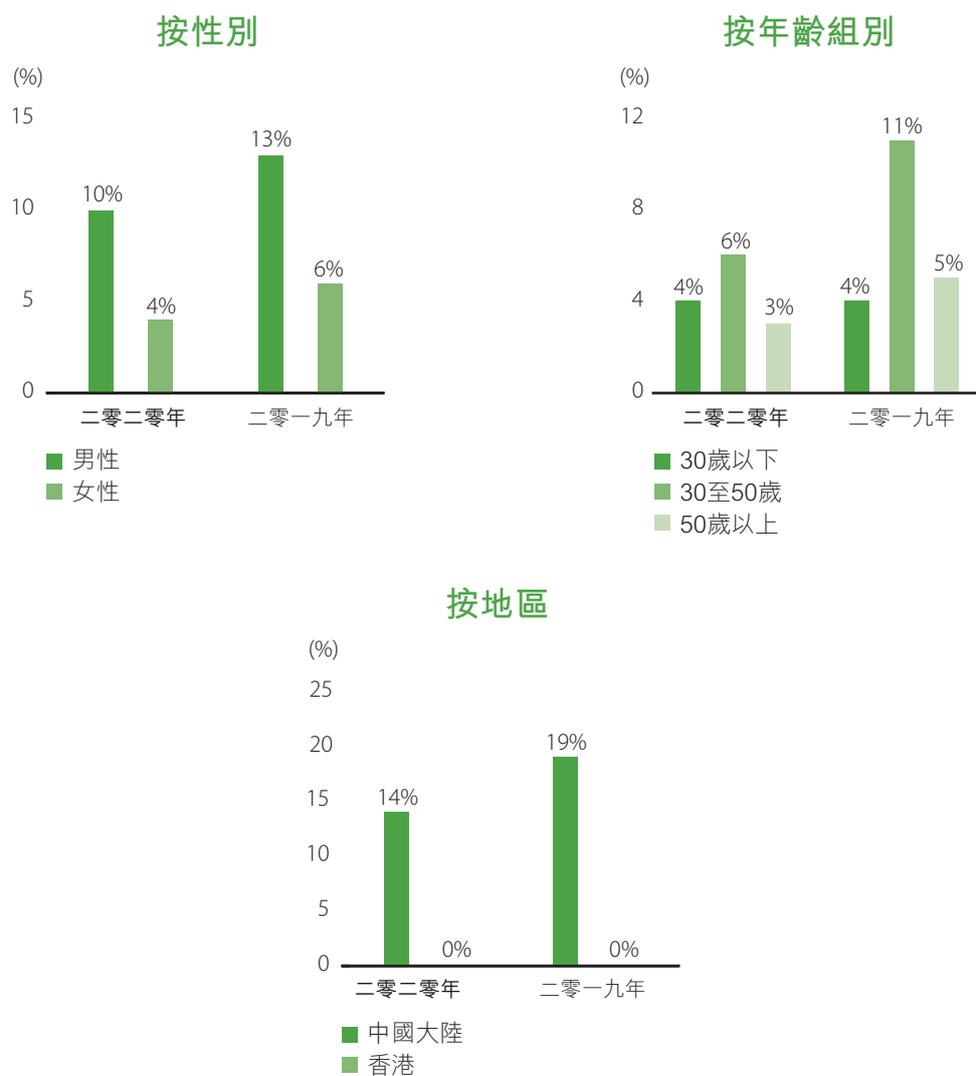
環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

I. 僱傭及勞工常規(續)

1. 僱傭(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團所有僱員按性別、年齡組別及地區劃分的流失比率載列如下：



環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

I. 僱傭及勞工常規(續)

2. 健康與安全

我們高度重視員工的健康及安全，因此本集團已訂立安全生產操作政策。為提高員工日常工作安全意識及預防發生嚴重的工作災難，我們提出自我管理以杜絕潛在危險及預防職業性危害，我們亦在市場內實行政策以強調安全的重要性，並提倡處理安全問題的管理措施。該等措施可根除工作安全事故的發生，倘若事故發生，在任何情況下，申報系統將主動向相關部門及主席通報。我們嚴格遵守所有適用的香港及中國有關健康及工作環境安全的法律及法規。

我們嚴格按照香港和中國的僱傭法例和法規制定作息時間組織辦公。公司每年為員工提供體檢服務。同時本集團為員工按國家標準繳納各項社會、醫療保險、公積金，並為員工發放節假日補貼及獎金。

我們的業務並沒有高危作業相關業務，工作環境沒有粉塵、化學、物理輻射等污染。

我們亦設立了緊急情況下的工作安排指引，例如颱風及暴雨警告。就COVID-19的爆發，我們已在工作場所採取預防措施以避免感染風險。我們已裝置空氣淨化機及潔手液，提供口罩，並要求員工在工作場所配戴口罩。

截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團僱員因工作關係而受傷及死亡的資料載列如下：

	二零二零年	二零一九年	二零一八年
因工亡故的數字	1宗	0宗	0宗
因工亡故的比率	0%	0%	0%
因工受傷的數字	1宗	7宗	3宗
因工傷損失工作日數	339日	341日	146日

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

I. 僱傭及勞工常規(續)

3. 發展及培訓

我們認為僱員提供個人及職業發展機會，從而提高職位吸引力和提升工作滿意度的價值。因此，為管理職位和普通員工皆提供了包括新員工入職培訓、管理者培訓、業務培訓和職業化培訓等多元化的培訓。

截至二零二零年十二月三十一日本集團按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比及每名僱員完成受訓的平均時數載列如下：

按性別劃分的受訓僱員

	男性	女性	總計
二零二零年			
期末僱員人數	1,696	816	2,512
完成受訓平均時數	12	12	12
受訓僱員百份比	96%	96%	96%
二零一九年			
期末僱員人數	1,661	747	2,408
完成受訓平均時數	9	9	9
受訓僱員百份比	80%	86%	82%

按僱員類別劃分的受訓僱員

	高級管理人員	經理	一般僱員	總計
二零二零年				
期末僱員人數	137	399	1,976	2,512
完成受訓平均時數	19	18	10	12
受訓僱員百份比	96%	83%	99%	96%
二零一九年				
期末僱員人數	132	383	1,893	2,408
完成受訓平均時數	17	10	8	9
受訓僱員百份比	96%	89%	80%	82%

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

I. 僱傭及勞工常規(續)

4. 勞工聘用準則

我們遵守一切僱傭相關的勞動法規，嚴禁聘用童工，並保證為按照相關法律及法規要求為全體員工繳納社保公積金。我們根據用工要求招聘員工，嚴禁性別歧視。

II. 營運慣例

1. 供應鏈管理

我們為營運的大部分產品和服務採購均通過招標進行，嚴格遵循招標流程，並實施一套供應商管理考核辦法，以確保產品和服務的品質，以及履約過程的專業性。

由於我們涉及的業務為初級農產品，因此不存在工業污染的風險，並且本集團對交易所產生的廢棄物每日定時處理，因此也不存在相關的環境風險。

我們所經營的產品關係到周邊居民的日常生活，社會功能較為突出，因此不存在較大的社會風險，我們各個市場的運營都均得到了當地政府的大力支持。

2. 產品責任

我們以經營農產品批發市場為主要業務，各市場的供應商主要是蔬菜、水果等初級農產品批發銷售的商戶，所有初級農產品第一責任人為各個業戶。農產品批發市場對其所在城市周邊居民日常生活有較大影響，是國家菜籃子工程的重要環節。因此，我們在各市場均建設了農產品檢測中心，負責所在市場的各種初級農產品每日抽檢並全力杜絕農藥殘留等問題產品流入市場交易，保障農產品的安全。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

II. 營運慣例(續)

3. 反貪污

我們嚴格遵守香港及中國所有關於反貪污的法規。我們嚴禁在運營過程中有任何賄賂及貪污的腐敗行為，並提醒員工必須避免可能產生利益衝突的行為並及時向公司申報。

我們對新入職員工進行系統的入職培訓，並於勞動合同中簽訂非競業協議和保密協議用於規範員工行為和規避相關風險。

根據本公司的員工手冊及管理措施，員工不得利用職權索賄或受賄，或利用不適當手段去謀取私利，員工亦不得進行勒索、欺詐及洗黑錢的活動。一經証實，該員工將被解僱。若案情嚴重，則會通報警方或司法機關。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無本集團或其員工涉及任何貪污活動的法律案件。

4. 社區投資

我們組織多項文化、體育活動，例如：按月組織當月生日員工的歡慶活動，定期組織員工進行足球、籃球比賽，定期組織員工觀看足球比賽等；多樣化的活動安排，很好地增強了員工與企業之間的凝聚力。

獨立核數師報告

獨立核數師報告

致中国地利集团股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第63至第142頁中国地利集团(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註和主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及開曼群島對於我們審計合併財務報表的相關道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行守則要求的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

商譽減值評估

請參閱合併財務報表附註15及附註2(f)的會計政策。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二零二零年十二月三十一日，因二零一五年（「地利業務」）及二零二零年（「哈達業務」）收購農批市場業務以及二零一八年收購杭州的三個農批市場（「杭州業務」）而產生的商譽於該日佔集團資產總額約9.1%。

地利業務和哈達業務被定義為一個現金產出單元（「地利和哈達業務」），而杭州業務則被定義為另一個單獨的現金產出單元。管理層將現金產出單元的賬面價值與其可收回金額進行比較，可收回金額是根據折現現金流量預測評估使用價值而釐定。

編製折現現金流量預測涉及重大管理層判斷，特別是預測收入增長和經營溢利以及確定適當的折現率。

我們用以評估商譽減值執行的審計程序包括：

- 針對地利和哈達業務及杭州業務，通過比較上一年的預測與當年的結果，評估管理層預測現金流量的流程的可靠性，與管理層討論重大差異，考慮有關差異對當年預測的影響；
- 參考現行會計準則的要求評估管理層的估值方法；通過與同行業類似公司的折現率相比，評估所應用的折現率；以及根據現有市場信息評估管理層在現金流量預測中所採用的其他主要假設，並與同行業的其他公司進行比較；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

商譽減值評估(續)

請參閱合併財務報表附註15及附註2(f)的會計政策。(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

管理層對農產品批發市場業務的預計未來現金流量進行評估所作假設，涉及重大的判斷，而且假設所內含不確定性以及可能受管理層偏向的影響，因此，我們將商譽減值評估認定為一項關鍵審計事項。

- 獲取管理層的敏感性分析並對最易影響減值評估結果的折現率及其他主要假設(包括預測收入和預測利潤率)提出質詢，並考慮管理層在選擇假設時是否存在偏向的情況；及
- 參考現行會計準則的規定，考慮在合併財務報表中就減值評估所作的披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

其他應收款的預期信用損失準備

請參閱合併財務報表附註19、28(a)及附註2(m)、2(o)的會計政策。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二零二零年十二月三十一日，集團其他應收款賬面金額為人民幣1,209,555,000元，並於該日佔集團資產總額約6.3%，運用預期信用損失模型進行減值測試。

根據預期信用損失模型，當集團應收合同現金流量與集團預計將取得的現金流量之間出現差額時，則產生信用損失。對於初始確認以來其他應收款信貸風險已大幅增加的情況，按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量其預期信用損失準備。對於初始確認以來其他應收款信貸風險未大幅增加的情況，按照相當於未來12個月預期信用損失的金額計量其預期信用損失準備。

我們用以評估其他應收款的預期信用損失準備執行的審計程序包括：

- 對管理層針對信用控制、其他應收款細分、債務收回及信用損失準備估計的關鍵內部控制進行瞭解，並對控制的設計、執行及運行有效性進行評價；
- 參考現行會計準則的規定，對集團針對信用損失準備估計的會計政策進行評價；
- 對管理層採用的預期信用損失模型中的關鍵數據和假設進行瞭解，包括其他應收款根據信用風險特徵細分的基礎、歷史違約數據、以及管理層損失率估計所涉及的假設；
- 通過檢查管理層形成該等估計所用信息，評估管理層壞賬準備估計值的恰當性，包括測試歷史拖欠數據的準確性並評估歷史損失率是否已基於當前市場條件和前瞻性信息作出了適當調整；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

其他應收款的預期信用損失準備(續)

請參閱合併財務報表附註19、28(a)及附註2(m)、2(o)的會計政策。(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

在計量預期信用損失時，集團會考慮包括過去事件、債務人特定信息、當前市場條件及未來經濟條件預測等信息。此類評估涉及重大管理層判斷和估計。

由於其對集團財務的重要影響及管理層判斷所內含的不確定性，我們將應收款項的預期信用損失準備認定為一項重要審計事項。

- 抽查與債務人的合同以及交易現金收據，評估在其他應收款賬齡報告中的分類是否正確；以及
- 按照本集團的信用損失準備政策重新計算於二零二零年十二月三十一日的損失準備。

獨立核數師報告

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審核準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意合併財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅或實施保障採取相關的措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳國強。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二一年三月三十日

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(a)	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)
經營溢利		477,043	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	17(i)	55,611	(21,865)
投資物業評估增值淨額	13	-	243,422
投資物業評估值虧損淨額	13	(73,481)	-
結算既有關係的虧損	5	(34,899)	-
融資成本淨額	6(b)	(69,753)	(43,962)
稅前溢利	6	354,521	805,450
所得稅	7	(151,201)	(234,995)
年度溢利		203,320	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
年度溢利		203,320	570,455
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	11	2.95	9.94

第71至第142頁的附註屬本財務報表的一部分。

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

	附註	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	10	(21,279)	34,684
年度全面收益總額		182,041	605,139
以下各方應佔部分:			
本公司權益股東		172,928	591,969
非控股權益		9,113	13,170
年度全面收益總額		182,041	605,139

第71至第142頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併財務狀況表

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
非流動資產			
物業和設備	12	7,448,617	4,778,359
投資物業	13	6,729,300	4,768,900
無形資產	14	11,867	12,630
商譽	15	1,743,701	1,094,526
其他資產	17	981,152	927,677
其他應收款	19	509,158	255,460
遞延稅項資產	24(b)	13,209	601
非流動資產總額		17,437,004	11,838,153
流動資產			
存貨	18	52,532	44,337
其他應收款	19	700,397	948,968
其他資產	17	14,798	2,262
銀行結餘和庫存現金	20	914,653	671,619
流動資產總額		1,682,380	1,667,186
流動負債			
付息借款	21	1,415,555	173,500
其他應付款	22	1,046,560	860,281
租賃負債	23	52,957	125,617
稅項	24(a)	134,607	114,698
流動負債總額		2,649,679	1,274,096
流動(負債)/資產淨額		(967,299)	393,090
資產總額減流動負債		16,469,705	12,231,243

合併財務狀況表

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
非流動負債			
付息借款	21	305,100	299,680
租賃負債	23	459,781	1,447,037
遞延稅項負債	24(b)	2,561,021	1,657,844
遞延收入		39,053	2,404
非流動負債總額		3,364,955	3,406,965
資產淨值		13,104,750	8,824,278
資本和儲備			
股本	25(c)	719,779	478,794
儲備	25(d)	12,093,033	8,134,133
本公司權益股東應佔權益總額		12,812,812	8,612,927
非控股權益		291,938	211,351
權益總額		13,104,750	8,824,278

董事會於二零二一年三月三十日核准並許可發出。

王岩
主席

戴彬
董事

第71至第142頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司權益股東應佔部分												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本撥回 儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	法定儲備 基金 人民幣千元	為股份獎勵 計劃持有		匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
						股份	的份						
附註	25(c)	25(d)(i)	25(d)(ii)	25(d)(iii)	25(d)(iv)	25(d)(v)	25(d)(vi)	25(d)(vii)					
2019年1月1日結餘	478,794	15,578,813	7,508	129,488	806,633	(138,796)	(83,213)	128,704	(8,744,106)	8,163,825	111,830	8,275,655	
2019年權益變動													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	557,285	557,285	13,170	570,455	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	34,684	-	-	34,684	-	34,684	
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	34,684	-	557,285	591,969	13,170	605,139	
轉入儲備基金	25(d)(iv)	-	-	-	69,989	-	-	-	(69,989)	-	-	-	
為股份獎勵計劃購買的股份	25(d)(v)	-	-	-	-	(134,491)	-	-	-	(134,491)	-	(134,491)	
資本投入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,020	97,020	
收購非控股權益	25(d)(iii)	-	-	-	(8,376)	-	-	-	-	(8,376)	(4,669)	(13,045)	
向非控股權益付息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)	
2019年12月31日結餘	478,794	15,578,813	7,508	121,112	876,622	(273,287)	(48,529)	128,704	(8,256,810)	8,612,927	211,351	8,824,278	

合併權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	本公司權益股東應佔部分											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本贖回		法定儲備	為股份獎勵計劃持有		匯兌儲備	合併儲備	累計虧損	總額		
			儲備	資本盈餘		基金	股份						
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	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	
	25(c)	25(d)(i)	25(d)(ii)	25(d)(iii)	25(d)(iv)	25(d)(v)	25(d)(vi)	25(d)(vii)					
2020年1月1日結餘	478,794	15,578,813	7,508	121,112	876,622	(273,287)	(48,529)	128,704	(8,256,810)	8,612,927	211,351	8,824,278	
2020年權益變動													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	194,207	194,207	9,113	203,320	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(21,279)	-	-	(21,279)	-	(21,279)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(21,279)	-	194,207	172,928	9,113	182,041	
轉入儲備基金	25(d)(iv)	-	-	-	62,218	-	-	-	(62,218)	-	-	-	
發行可轉換債券	25(c)(ii)	-	3,103,678	-	-	-	-	-	-	3,103,678	-	3,103,678	
轉換可轉換債券	25(c)(ii)	240,985	694,748	-	-	-	-	-	-	935,733	-	935,733	
為股份獎勵計劃購買的股份	25(d)(v)	-	-	-	-	(12,454)	-	-	-	(12,454)	-	(12,454)	
資本投入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,474	80,474	
向非控股權益付息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)	
2020年12月31日結餘	719,779	19,377,239	7,508	121,112	938,840	(285,741)	(69,808)	128,704	(8,124,821)	12,812,812	291,938	13,104,750	

第71至第142頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併現金流量表

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
經營活動			
年度溢利		203,320	570,455
調整項目：			
折舊	6(c)	301,716	285,474
融資成本淨額	6(b)	68,262	41,758
出售物業和設備虧損淨額	4	3,842	12,835
投資物業公允價值變動	13	73,481	(243,422)
結算既有關係的虧損	5	34,899	-
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	17(i)	(55,611)	21,865
其他應收款減值虧損		15,830	-
收到政府補貼	4	(16,546)	(5,055)
所得稅	7	151,201	234,995
營運資金變動前經營溢利		780,394	918,905
其他應收款和其他資產增加		(9,524)	(21,167)
其他應付款(減少)/增加		(215,510)	196,389
存貨增加		(10,735)	(7,938)
經營活動產生的現金		544,625	1,086,189
已付所得稅	24(a)	(187,896)	(217,116)
經營活動產生的現金淨額		356,729	869,073
投資活動			
收購哈達業務(扣除已收購的現金)	5	1,411,290	-
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		214,437	25,634
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(214,000)	(542,992)
出售物業和設備所得淨款項		55,241	16,221
已收利息		58,824	93,767
購入物業和設備		(16,718)	(191,282)
土地使用權預購款		(294,297)	(277,000)
已收政府補助		14,654	4,254
對第三方貸款和墊款的付款		-	(1,594,468)
對關聯方貸款的付款		(445,000)	(235,000)
對第三方貸款和墊款還款所得款項		418,328	1,695,613
收購項目預付按金		-	(175,000)
收購項目按金還款所得款項		25,000	-
定期存款減少/(增加)		20,000	(20,000)
投資活動產生/(所用)的現金淨額		1,247,759	(1,200,253)

合併現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

<i>附註</i>	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動		
已付租賃租金本金部分	(61,923)	(102,002)
已付租賃租金利息部分	(60,989)	(79,858)
購買股份用作股份獎勵計劃	(12,454)	(134,491)
償還付息借款	(1,584,386)	(198,500)
付息借款所得款項	362,861	100,000
向非控股權益付息	(9,000)	(6,000)
收到非控股權益的資本	80,474	97,020
收購非控股權益所付款項	-	(13,045)
已付利息	(53,761)	(32,266)
融資活動所用的現金淨額	(1,339,178)	(369,142)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額	265,310	(700,322)
於1月1日的現金和現金等價物	651,619	1,354,070
外幣匯率變動的影響	(2,276)	(2,129)
於12月31日的現金和現金等價物	914,653	651,619

第71至第142頁的附註屬本財務報表的一部分。

財務報表附註

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 主要會計政策

(a) 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。下文載列本集團採用的主要會計政策概要。

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，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度合併財務報表涵蓋本集團。編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準，惟下述資產按其公允價值列賬，詳情載於下文所載會計政策。

- 投資物業，包括租賃持有的土地和用作投資物業的建築物產生的利息(見附註2(i))；
- 權益證券投資(見附註2(g))；及
- 衍生金融工具(見附註2(h))。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

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與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製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，將有足夠的資金償還其債務。因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的影響估計不確定因素的討論內容，載列於附註34。

(c) 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：

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的修訂(續)

《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(見附註5)。

(d) 功能和呈列貨幣

本合併財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。本公司及各海外附屬公司的功能貨幣為港幣。由於本集團在中國進行業務，因此本集團採用人民幣作為呈列貨幣。

(e) 附屬公司和非控股權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否擁有上述權力時，僅考慮(本集團和其他方所持有的)實質權利。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在合併財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製合併財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義的合同義務的額外條款。就每項企業合併而言，本集團可選擇按附屬公司的可辨別資產淨值的公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量非控股權益。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(e) 附屬公司和非控股權益(續)

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益持有人所佔本集團業績的部分，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間作出分配的形式，在合併損益表和合併損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在合併權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。本集團於控制權喪失日在該附屬公司的留存權益以公允價值計量，且該金額被視為一項金融資產初始確認時的公允價值(見附註2(g))，或者對聯營企業或合營企業投資在初始確認時的成本(如適當)。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(見附註2(m)(iii))後入賬，除非該投資列作持有待售(或劃入持有待售的出售組合)。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(見附註2(m))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽的金額均包括在處置項目的損益內。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(g) 權益證券投資

本集團針對權益證券投資(除對子公司、聯營企業和合營企業的投資外)的會計政策如下所述：

對於權益證券投資，本集團於承諾購買／出售投資當日確認／終止確認該項投資。權益證券投資在初始確認時以公允價值加上直接歸屬於該投資的交易成本列賬，但對於以公允價值計量且其變動計入損益的投資，其交易成本直接計入損益。關於本集團如何確定金融工具公允價值的討論內容，見附註28(e)。該等投資在後續確認時按如下分類相應進行會計核算：

(i) 除權益投資以外的投資

本集團持有的非權益投資按如下計量類別分類：

- 如果滿足持有投資以收取合同現金流量，且合同現金流量僅為本金及未償付本金金額之利息的支付，則該投資以攤餘成本計量。投資產生的收入採用實際利率法進行計算(見附註2(w)(v))。
- 如果投資的合同現金流量僅為本金及未償付本金金額之利息的支付，且持有投資的業務模式目標為既通過收取合同現金流量和出售投資實現，則該投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可重分類)。公允價值的變動計入其他全面收益，但預期信用損失、利息收入(採用實際利率法計算)以及匯兌利得和損失在損益中確認。在投資終止確認時，本集團將其他全面收益中的累計金額從權益中轉出，重分類進損益。
- 如果投資既未符合以攤餘成本計量也未符合以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可重分類)的條件，則該投資以公允價值計量且其變動計入損益。投資公允價值的變動(包括利息)計入當期損益。

(ii) 權益投資

本集團將權益證券投資劃分為以公允價值計量且其變動計入損益，但對於不是為交易而持有的權益投資，本集團在初始確認時，作出不可撤銷的選擇，將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不能重分類)，故投資公允價值的後續變動在其他全面收益表中列報。僅在投資從發行人的角度來看符合權益定義的情況下，本集團按金融工具逐一作出該選擇。如果作出該選擇，其他全面收益中的累計金額仍納入公允價值儲備(不能重分類)，直至該投資被處置。在處置該投資時，將公允價值儲備(不能重分類)中的累計金額轉入保留溢利，該金額不能重分類進損益。無論分類為以公允價值計量且其變動計入損益還是以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，權益證券投資產生的股息均按照附註2(w)(iv)所述的會計政策在損益中按其他收入進行確認。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具初始確認時以公允價值確認。於各報告期末，本集團重新計量其公允價值，由此產生的公允價值利得或損失直接於損益中確認。

(i) 投資物業

投資物業是指以賺取租金收入及／或資本增值為目的而以租賃權益(見附註2(l))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註2(w)(i)所述方式入賬。

(j) 物業和設備

以下物業和設備項目以成本減去累計折舊和累計減值虧損(見附註2(m)(iii))計量，包括：

- 在本集團不屬於某項物業權益註冊所有人的情況下，因該項永久業權物業或租賃持有物業的相關租賃產生的使用權資產；及
- 設備項目，包括標的設備租賃產生的使用權資產(見附註2(l))。

自建物業和設備的成本包括材料成本和直接人工、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地的恢復費初始估計金額(如相關)，以及適當比例的生產間接費用。

報廢或處置物業和設備項目所產生的利得或損失以處置所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(j) 物業和設備(續)

物業和設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本或估值(已扣除估計殘值(如有))計算：

- 建於永久業權土地上的建築物按預計可用期限(不可超逾完工日後的50年)計提折舊
- 租賃土地按尚餘租賃期計提折舊
- 本集團在建於租賃土地上的建築物的權益按尚餘租賃期和預計可用期限(即不可超逾完工日後的50年)兩者中的較短期間計提折舊
- 機器設備 5至10年
- 辦公設備 5至10年
- 運輸工具 5至20年

如果物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本或估值會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

(k) 無形資產(商譽除外)

本集團購入的無形資產按成本減去累計攤銷(適用於有既定可用期限)和減值虧損(見附註2(m)(iii))後入賬。

本集團不會攤銷可用期限未定的無形資產，並會每年審閱關於無形資產可用期限未定的任何結論，以釐定有關事項和情況是否繼續支持該資產可用期限未定的評估結論。如否的話，由未定轉為有既定可用期限的評估變動會自變動日期起，根據上文所載有既定期限的無形資產的攤銷政策入賬。

(l) 租賃資產

在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃。如果合同中一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。倘客戶既有權主導可識別資產的使用，亦從可識別資產的使用中獲取幾乎所有的經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

對於所有租賃，若合同同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分，本集團已選擇不拆分非租賃組成部分，而將各個租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分作為單一的租賃組成部分進行會計處理。

於租賃期開始日，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當本集團就一項低價值資產訂立了一項租賃安排，本集團以每一項租賃為基礎決定是否將該租賃予以資本化。與未予資本化之租賃相關的租賃付款額在租賃期內系統地確認為開支。

若租賃被資本化，租賃負債按租賃期內應付租賃付款額按租賃內含利率(若租賃內含利率無法直接確定，則使用相關的增量借款利率)折現後的現值進行初始確認。初始確認後，租賃負債按攤餘成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。不取決於指數或比率的可變租賃付款額不納入租賃負債的計量，因此在其發生的會計期間內在損益中列支。

在資本化租賃時確認的使用權資產按成本初始計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及已發生的初始直接費用。在適用情況下，使用權資產的成本還包括拆卸及移除標的資產、復原標的資產或其所在場所估計將發生的成本折現後的現值，減去收到的租賃激勵。

使用權資產後續按成本減去累計折舊和減值虧損後的金額列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產以公允價值列賬除外。

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據余值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額作出相應調整；倘使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(l) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃範圍發生變化或本來未在並未作為單獨租賃入賬的租賃合同中計提準備(「租賃修改」)的租賃對價發生變化時，租賃負債也重新計量。在這種情況下，根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，在修改生效日使用修訂後的折現率對租賃負債進行重新計量。唯一的例外情況是因新冠病毒疫情而直接產生，並符合《國際財務報告準則》第16號租賃第46B段規定的條件的任何租金優惠。在這種情況下，本集團利用《國際財務報告準則》第16號第46A段中規定的實際權宜之計，並按照對價變更並非租賃變更般進行確認。

在合併財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分會按須於報告期後12個月內結算的合同付款的現值釐定。

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人時，在租賃開始日將租賃分類為融資租賃和經營租賃。如果一項租賃實質上向承租人轉移了與標的資產所有權相關的全部風險和報酬，那麼該項租賃分類為融資租賃。在其他情況下，租賃被分類為經營租賃。

當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團按照其單獨售價的相對比例將合同總對價分攤至每一個組成部分。經營租賃的租金收入按照附註2(w)(i)的規定予以確認。

本集團作為中間出租人時，需參照主租賃產生的使用權資產，將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如果原租賃為短期租賃且本集團選擇對原租賃應用附註2(l)(i)所述短期租賃的確認豁免，本集團將該轉租賃分類為經營租賃。

(m) 信用損失和資產減值

(i) 金融工具的信用損失

本集團對以下項目確認了預期信用損失的損失準備：

- 以攤餘成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、其他應收款)；及
- 租賃應收款。

以公允價值計量的金融資產(包括以公允價值計量且其變動計入損益的權益證券、指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不能重分類)的權益證券、以及衍生金融資產)無需進行預期信用損失評估。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

預期信用損失的計量

預期信用損失是信用損失的概率加權估計值。信用損失以所有預期的現金短缺(即,本集團根據合同應收的合同現金流量與本公司預期收取的現金流量之間的差額)的現值進行計量。

對於未使用的貸款承諾,預期現金短缺應為下列兩者之間差額的現值:(i)如果貸款承諾的持有人提取相應貸款,本集團應收的合同現金流量;以及(ii)如果提取相應貸款,本集團預期收取的現金流量。

如果折現的影響重大,本集團則採用以下折現率對預期現金短缺金額進行折現:

- 固定利率金融資產以及其他應收款:初始確認時確定的實際利率或其近似值;
- 浮動利率金融資產:當前實際利率;
- 租賃應收款:計量租賃應收款所使用的相同折現率。

在計量預期信用損失時需考慮的最長期限為本集團面臨信用風險的最長合同期限。

在計量預期信用損失時,本集團會考慮無須付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支持的信息。這包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等信息。

預期信用損失基於以下其中一項基準計量:

- 12個月預期信用損失:預期於報告日後12個月內可能發生的違約事件導致的損失;及
- 整個存續期預期信用損失:預期該等採用預期信用損失模型的項目於整個存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

租賃應收款的損失準備始終按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失是使用基於本公司歷史信用損失經驗的準備矩陣進行估計,並根據債務人的特定因素以及對報告日現況及一般經濟狀況預測的評估進行調整。

對於所有其他金融工具,本集團按照相當於12個月預期信用損失的金額確認損失準備,除非金融工具的信用風險自初始確認後已顯著增加,在此情況下,損失準備會按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

信用風險顯著增加

在評估金融工具(包括貸款承諾)的信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在進行評估時，本集團認為如出現以下情況，則發生了違約事件：(i)本集團不採取諸如變現抵押品(如持有)等追索行動時，借款人不可能全數支付其對本集團的信用義務；或者(ii)金融資產逾期超過90天。本集團會考慮無需付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息。

尤其是，在評估信用風險自初始確認後是否顯著增加時，將會考慮以下信息：

- 在合約還款日未能償還本金或者利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)實際或預期的顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 對債務人履行其對本公司義務的能力產生重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的當前或預期變動。

根據金融工具的性質，對信用風險是否顯著增加的評估是按個別基準或組合基準執行。當評估是以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信用風險特徵(例如逾期狀態及信用風險評級)歸類。

預期信用損失在各報告日重新計量，以反映自初始確認後金融工具信用風險的變化。預期信用損失金額的任何改變將以收益減值、盈利損失或者損失來認定。本集團對所有金融工具確認了減值損益，並將相應賬面金額調整計入損失準備賬戶。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

利息收入的計算基礎

根據附註2(w)(v)確認的利息收入是根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入是根據金融資產的攤餘成本計算(即金融資產的賬面總值減去損失準備)。

本集團在每一報告日評估金融資產是否發生信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為出現信用減值。

金融資產發生信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，例如發生違約或逾期事件；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變化；或
- 發行人的財務困難，致使某一證券的活躍市場消失。

核銷政策

金融資產、租賃應收款或合同資產的賬面總額在沒有實際可收回的情況下予以(全部或部分)核銷。這種情況通常發生在本集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還被核銷的金額。

此前已撤銷資產的隨後收回在收回發生期間在損益中確認為減值轉回。

(ii) 已發行財務擔保產生的信用損失

金融擔保是指要求發行人(即擔保人)作出特定付款，以補償擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能按照債務工具的條款償還到期債務而蒙受的損失的合同。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(ii) 已發行財務擔保產生的信用損失(續)

已發出的財務擔保按公允價值在「貿易和其他賬款」中初始確認，該公允價值是參照可獲得類似信息的類似服務在正常交易中收取的費用確定的，或者通過將在提供擔保的情況下借方收取的實際費率，與並無提供相關擔保下能可靠估計相關資訊時借方本來收取的估計費率互相比較。就發行擔保已經或應該收取的對價時，則對價根據本集團適用於該類資產的政策予以確認。倘並無已經或應該收取的對價時，則在損益中確認即時開支。

初始確認後，初始確認為遞延收益的金額在擔保期內在損益中攤銷為已發行金融擔保的收入(見附註2(w)(vii))。

本集團監察指定債務人將會違約的風險，並在確定財務擔保的預期信用損失高於相關擔保的「貿易和其他應付賬款」中所載金額(即初始確認金額減去累計攤銷)時確認撥備。

為確定預期信用損失，本集團會考慮自發出擔保以來指定債務人出現違約風險的變化。除非自發出擔保以來指定債務人的違約風險會顯著增加，否則將計量12個月的預期信用損失，在這種情況下，將對整個存續期的預期信用損失進行計量。附註2(m)(i)中所述對違約的相同定義和對信用風險顯著增加的相同評估均適用。

由於本集團僅在指定債務人違約的情況下才根據擔保工具的條款進行付款，因此，預期信用損失的估計會根據為補償持有人因信用損失而產生的預期付款，減去本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收取的任何款項。然後，使用針對現金流量特定風險調整的當前無風險利率對金額進行折現。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(iii) 其他非流動金融資產的減值

匯報實體於報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下資產(商譽除外)是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備，包括使用權資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 在本公司財務狀況表中列示的於附屬公司的投資

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽和尚未可供使用的無形資產與可用期限未定的無形資產而言，不論是否有任何減值跡象存在，本集團也會每年估計其可收回數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(m) 信用損失和資產減值(續)

(iii) 其他非流動金融資產的減值(續)

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(iv) 中期財務報告和減值

根據上市規則，本集團須就財政年度的前六個月編製符合《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」規定的中期財務報告。本集團在中期期末採用了在財政年度末時會採用的相同減值測試、確認和轉回準則(見附註2(m)(i)及(iii))。

商譽已在中期確認的減值虧損不會在其後轉回。即使僅在該中期所屬的財政年度末時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會轉回減值虧損。

(n) 存貨

存貨是指日常業務過程中持有以作銷售，處於為該等銷售之生產過程中，或在生產過程中所耗用材料或物料形式持有之資產。

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。

成本是以加權平均成本法計算，其中包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去完成生產和銷售所需的估計成本後所得數額。

所出售存貨的賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。

存貨數額撇減至可變現淨值和存貨的所有虧損都是在出現減值或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何減值轉回會在轉回的期間內沖減列作支出的存貨額。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(o) 貿易及其他應收款

本集團擁有獲得對價的無條件權利時，確認一項應收款。僅當對價支付前所需的時間流逝到期時，獲得對價的權利才是無條件的。

應收款項以實際利率法按攤餘成本減去信用損失準備(見附註2(m)(i))後所得數額入賬。

(p) 其他應付款

其他應付款按公允價值初始確認。其他應付款其後按攤餘成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(q) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金。本集團按照附註2(m)(i)所載會計政策對現金和現金等價物進行預期信用損失評估。

(r) 附息借款

附息借款在初始確認時按公允價值減去交易成本計量。初始確認後，銀行借款採用實際利率法以攤餘成本列賬。本集團按照針對借款費用的會計政策確認利息費用(見附註2(y))。

(s) 包含權益成分的可轉換票據

持有人可以選擇轉換為普通股的可轉換票據，當中將會發行的股數是固定的，被列為復合金融工具入賬，即同時包含負債部分和權益部分。

於初始確認時，可轉換票據的負債部分根據未來利息和本金的公允價值計量，並以類似非可轉換工具的現行市場利率折現。權益部分是可換股票據整體的初始公允價值與負債部分的初始公允價值之間的差額。與發行復合金融工具有關的交易成本與收益分配成比例地分配至負債和權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。在損益中就負債部分確認的利息支出是使用實際利率法計算的。權益部分在資本公積中確認，直到票據被轉換或贖回為止。

如果票據被轉換，資本儲備以及轉換時負債部分的賬面價值將被轉讓至股本和股份溢價，作為已發行股份的代價。如果贖回票據，則資本公積將直接轉回未分配利潤。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(t) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內預提。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權的公允價值確認為僱員成本，並相應增加權益中的資本公積。本集團在授予日，採用二項式期權定價模型，並結合期權給予的條款和條件，計量股份期權的公允價值。如果僱員擁有獲得期權的無條件權利，需滿足特定給予條件，則結合期權給予的概率，將期權的估計公允價值總額在給予期間內進行分攤。

本集團在給予期間內對估計給予的股份期權數量進行審閱。由此作出的對前期已確認的累計公允價值的調整借記或貸記入審閱當年的損益，但如果原始僱員費用符合作為一項資產確認的條件，則相應調整計入資本公積。在給予日，對確認為費用的金額進行調整，以反映實際給予的股份期權數量（並相應調整資本公積），但除未滿足與本公司股份的市場價格相關的給予條件導致期權作廢的情況以外。權益金額在資本公積中確認，直至該期權行權時（在這種情況下，權益金額計入已發行股份的股本中確認的金額）或期權到期時（在這種情況下，權益金額直接計入保留溢利）。

(iii) 辭退福利

辭退福利會在本集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本（以較早者為準）時確認。

(u) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(u) 所得稅(續)

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅溢利的部分)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內。轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

沒有予以確認遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及於附屬公司的投資(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

如果投資物業按照附註2(i)所載會計政策以公允價值計量，則計量已確認遞延稅項所採用的稅率為在報告日以其賬面金額出售該等資產適用的稅率，除非該投資物業是可折舊的，並且其相關業務模式的目標是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該投資物業包含的全部經濟利益。在所有其他情況下，已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(u) 所得稅(續)

本集團會在報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能取得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅溢利，有關減少金額便會轉回。

由股息分配產生的額外所得稅在確認支付相關股息的負債時予以確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產會在本公司和本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

(v) 準備、或有負債和虧損合同

(i) 準備和或有負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期很可能會導致經濟利益流出，在有關金額能夠可靠地估計時，本集團便會計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果本集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(v) 準備、或有負債和虧損合同(續)

(ii) 虧損合同

如果本集團履行合同義務時，不可避免會發生的成本超過根據合同預期將獲得的經濟利益時，則認為該合同為虧損合同。虧損合同的準備以終止合同的預期成本與繼續履行合同的成本淨額二者之間的較低者進行計量。

(iii) 透過企業合併承擔的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，透過企業合併承擔的或有負債(即在收購日屬於現有負債)會以公允價值初始確認。以公允價值初始確認後，這些或有負債會以初始確認的數額減去累計攤銷(如適用)後所得數額和可能根據附註2(v)(i)釐定的數額兩者中的較高額予以確認。如果不能可靠地計量公允價值或在收購日不屬於現有負債，透過企業合併承擔的或有負債會根據附註2(v)(i)披露。

(w) 收入和其他收益

本集團將日常經營活動中銷售商品、提供勞務或其他方通過租賃的方式使用本集團資產產生的收益分類為收入。

當商品或服務的控制權轉移給客戶或當承租人有權使用資產時，按本集團預期有權收取的對價金額確認收入，不包括代第三方收取款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

有關本集團收入及其他收益的確認政策詳情載列如下：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施於租賃期內在損益中確認為租金收入總額的組成部分。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在取得當期確認為收入。

(ii) 佣金收入

租賃和管理農產品批發市場的收入以直線法在商品於農產品批發市場交易的期間計入損益。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(w) 收入和其他收益(續)

(iii) 服務

在服務轉移至客戶時確認收入。

(iv) 股息

非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入使用實際利率法，針對金融資產的賬面總額應用對金融資產預計壽命內估計未來現金流量進行折現的折現率進行計算。對於未發生信用減值的以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(能重分類)的金融資產，針對金融資產的賬面總額應用實際利率計算利息收入。對於已發生信用減值的金融資產，針對金融資產的攤餘成本應用實際利率(即，賬面總額減去損失準備)計算利息收入(見附註2(m)(i))。

(vi) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補本集團資產成本的補助，則會從資產的賬面金額中扣除，並因此按該資產的可用期限通過降低折舊開支方式實際在損益中確認。

(vii) 已發出的財務擔保收入

已發出的財務擔保收入在擔保期限內確認(參見附註2(m)(ii))。

(viii) 農產品銷售

當客戶擁有並接受產品時確認收入。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(x) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於報告期末的幣匯率換算。匯兌盈虧在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣資產與負債是按交易日的幣匯率換算。交易日即本集團初始確認該等非貨幣資產或負債的日期。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日的幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按於各報告期末的收市幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備分開累計。

當確認處置境外經營所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

(y) 借款費用

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(z) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(z) 關聯方(續)

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯方：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

(aa) 分部報告

本集團最高行政管理人員定期取得用以對本集團各項業務及經營地域進行資源分配及表現評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會據以確定。

本集團不會加總個別重要的經營分部以供財務報告之用，但如果該等經營分部具有相似的經濟特徵，並且在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的本質等方面相似，則作別論。如果個別不重要的經營分部符合以上大部分準則，則可進行加總。

財務報表附註

3 收入和分部報告

本集團主要業務為租賃及管理農產品批發市場。有關本集團主要業務的進一步詳情在附註16中披露。

(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
	1,450,148	1,421,019

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
來自外部客戶的收入	1,450,148	1,421,019

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。

財務報表附註

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
	163,733	143,785

5 收購業務

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。

	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	13(a)	4,122,500
終止確認物業和設備中的使用權資產	12(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	24(b)	(1,238,711)
結算既有關係的虧損		(34,899)

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。

財務報表附註

5 收購業務(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
物業及設備	12	4,524,576
投資物業	13	6,147,100
其他應收款		91,067
遞延稅項資產	24(b)	8,327
銀行結餘和庫存現金		1,411,290
付息借款		(2,469,000)
其他應付款		(365,572)
稅項	24(a)	(4,800)
遞延稅項負債	24(b)	(2,189,411)
遞延收入		(38,541)
可辨別資產淨值總額		7,115,036
減：非控股權益		-
已收購的可識別資產淨值		7,115,036
商譽	15	649,175
		7,764,211
已發行可轉換債券的公允價值		
— 債務部分		935,733
— 權益部分		3,103,678
終止與新喜既有租賃協議的影響		3,724,800
所收購業務的轉讓對價		7,764,211

財務報表附註

5 收購業務(續)

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。

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。

財務報表附註

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
	429,638	408,896

(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)
	(48,764)	(72,495)
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
	118,517	116,457
	69,753	43,962

財務報表附註

6 稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊	12		
— 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

(a) 合併損益表所示的所得稅：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本期稅項			
本年度準備		198,455	207,974
以往年度準備不足		4,550	1,297
		203,005	209,271
遞延稅項			
暫時性差異的撥回和產生	24(b)	(51,804)	25,724
		151,201	234,995

財務報表附註

7 所得稅(續)

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前溢利	354,521	805,450
按相關稅收管轄區適用的稅率計算所得稅(附註(i)、(ii)及(iii))	126,210	214,392
未使用的可抵扣虧損及未確認的暫時差額的稅項影響	14,622	10,036
不可抵扣費用的影響	5,819	9,270
以往年度準備不足	4,550	1,297
	151,201	234,995

附註：

- (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法規，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。

財務報表附註

8 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部分列報的董事酬金如下：

	2020年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼和 實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
主席					
王岩	-	13,466	25,249	15	38,730
執行董事					
戴彬	-	4,040	23,566	15	27,621
秦湘(於2020年6月獲委任)	-	1,871	11,531	14	13,416
非執行董事					
尹建宏	-	-	-	-	-
楊玉華(於2020年9月辭任)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
范仁達	-	404	-	-	404
王一夫	-	303	-	-	303
梁松基	-	303	-	-	303
鄧漢文	-	303	-	-	303
	-	20,690	60,346	44	81,080

財務報表附註

8 董事酬金(續)

	2019年				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼 和實物利益 人民幣千元	酌定花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
主席					
王岩	-	14,332	17,916	16	32,264
執行董事					
戴彬	-	4,300	14,332	16	18,648
非執行董事					
尹建宏	-	-	-	-	-
楊玉華	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
范仁達	-	430	-	-	430
王一夫	-	322	-	-	322
梁松基	-	322	-	-	322
鄧漢文	-	322	-	-	322
	-	20,028	32,248	32	52,308

財務報表附註

9 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，三位(二零一九年：兩位)為董事，其薪金詳情載於附註8。另外兩位人士(二零一九年：三位)的薪金總額載列如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金和津貼	7,608	15,630
酌定花紅	4,629	2,687
退休計劃供款	30	48
	12,267	18,365

該兩位(二零一九年：三位)酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	2020年 人數	2019年 人數
港幣6,000,001元－港幣6,500,000元	1	2
港幣7,500,001元－港幣8,000,000元	-	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	1	-

財務報表附註

10 其他全面收益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
換算本公司及某些海外附屬公司的財務報表的匯兌差額：		
— 稅前和稅後金額	(21,279)	34,684
	(21,279)	34,684

11 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：利潤人民幣557,285,000元）以及於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

	附註	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	25(c)(ii)	982,103	-
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	25(d)(v)	(123,462)	(110,397)
於12月31日的普通股加權平均數		6,574,234	5,605,196

截至二零二零年和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。

財務報表附註

12 物業和設備

(a) 賬面值對賬

附註	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	總額 人民幣千元	
成本								
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	1,579,044	3,108,443	74,975	71,571	32,553	274,380	5,140,966	
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
終止優惠期限 租賃協議	5	-	(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	6,359,150	725,702	74,774	86,269	35,927	581,643	7,863,465	
累計折舊								
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	75,890	219,042	20,343	33,153	14,179	-	362,607	
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)	
終止優惠期限 租賃協議	5	-	(228,991)	-	-	-	(228,991)	
於2020年12月31日	219,872	111,513	28,197	38,314	16,952	-	414,848	
賬面淨值								
於2019年12月31日	1,503,154	2,889,401	54,632	38,418	18,374	274,380	4,778,359	
於2020年12月31日	6,139,278	614,189	46,577	47,955	18,975	581,643	7,448,617	

財務報表附註

12 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)	495,262	2,531,340

(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二十年。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		22,248	14,998
	6(c)	156,184	204,944
租賃負債的利息	6(b)	60,989	79,858
與短期租賃和剩餘租賃期限在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。

租賃現金流出總額詳情和租賃負債的到期日分析分別載於附註20(c)和23。

財務報表附註

13 投資物業

(a) 賬面值對賬

	附註	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	總額 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		513,000	4,255,900	4,768,900
收購業務	5	6,147,100	-	6,147,100
終止優惠期限租賃協議		-	(4,122,500)	(4,122,500)
增置	5	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		6,729,300	-	6,729,300

附註：

本集團擁有的投資物業全數位於中國境內。

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
	162,346	181,601

財務報表附註

13 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經常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 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續公允價值計量		
投資物業：		
— 中國	6,729,300	4,768,900

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Norton Appraisals Holdings Limited進行，該公司員工中有香港測量師學會會員，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。

財務報表附註

13 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。

14 無形資產

高爾夫球會籍
人民幣千元

成本	
於2019年1月1日	12,354
匯兌儲備	276
於2019年12月31日及2020年1月1日	12,630
匯兌儲備	(763)
於2020年12月31日	11,867

財務報表附註

15 商譽

	附註	地利和 哈達業務 人民幣千元	杭州業務 人民幣千元	總額 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	649,175	-	649,175
於2020年12月31日		2,168,505	708,146	2,876,651
累計減值虧損				
於2019年1月1日、2019年12月31日和				
2020年12月31日		(1,132,950)	-	(1,132,950)
賬面金額				
於2019年12月31日		386,380	708,146	1,094,526
於2020年12月31日		1,035,555	708,146	1,743,701

財務報表附註

15 商譽(續)

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，而杭州業務則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。

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	3%-30%	0%-15%	3%-7%	3%-7%
永久增長率	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%
稅前折現率	18.20%	15.44%	11.10%	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。

財務報表附註

16 於附屬公司的權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司直接或間接持有下列附屬公司的權益。下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司(全部均為私營公司)詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
利駿有限公司	英屬維爾京群島 2015年3月30日	2美元	100%	-	投資控股
中國地利集團管理有限公司	香港 2007年12月18日	港幣1元	-	100%	投資控股
壽光地利農產品物流園 有限公司 (ii)	中國壽光 2014年12月18日	人民幣34,438,934.24元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
瀋陽壽光地利農副產品 有限公司 (i)	中國瀋陽 2014年11月14日	人民幣120,200,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
貴陽聚正潤農產品市場 管理有限公司 (ii)	中國貴陽 2014年12月23日	註冊資本 人民幣18,231,316元 實繳資本 人民幣167,380元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
哈爾濱地利農副產品 有限公司 (i)	中國哈爾濱 2014年10月24日	人民幣200,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
哈爾濱達利凱農副產品 有限公司 (i)	中國哈爾濱 2014年11月6日	人民幣100,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
齊齊哈爾地利農產品市場 管理有限公司 (ii)	中國齊齊哈爾 2014年10月31日	註冊資本 人民幣9,728,808元 實繳資本 人民幣129,790元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
牡丹江地利農副產品 有限公司 (i)	中國牡丹江 2014年11月18日	人民幣100,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
杭州果品集團有限公司 (ii)	中國杭州 2001年6月18日	人民幣120,000,000元	-	80%	租賃和管理農產品批發市場
杭州果品批發有限公司 (ii)	中國杭州 2006年5月23日	人民幣100,000,000元	-	80%	租賃和管理農產品批發市場
杭州蔬菜有限公司 (ii)	中國杭州 2001年6月8日	人民幣72,600,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場

財務報表附註

16 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 實繳資本	應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州蔬菜物流有限公司 (ii)	中國杭州 2006年12月4日	人民幣20,000,000元	-	100%	租賃和管理農產品批發市場
杭州昌海實業有限公司 (ii)	中國杭州 2006年1月20日	註冊資本 人民幣159,360,000元 實繳資本 人民幣131,446,000元	-	96%	租賃和管理農產品批發市場
昆明地利農產品有限公司 (iii)	中國昆明 2018年10月22日	註冊資本 人民幣500,000,000元 實繳資本 人民幣325,000,000元	-	65%	租賃和管理農產品批發市場
深圳市佳利供應鏈 有限公司 (ii)	中國深圳 2020年4月20日	註冊資本 人民幣100,000,000元 實繳資本 人民幣50,000,000元	-	100%	供應鏈管理服務、倉儲及 配送服務
哈爾濱哈達達農副產品股份 有限公司 (iii) (iv)	中國哈爾濱 2002年3月29日	人民幣154,000,000元	-	100%	農貿市場
齊齊哈爾哈達達農副產品 有限責任公司 (ii) (iv)	中國齊齊哈爾 2008年8月14日	人民幣50,000,000元	-	100%	農貿市場
哈爾濱友誼倉儲有限 責任公司 (ii) (iv)	中國哈爾濱 2005年4月25日	人民幣45,000,000元	-	100%	農貿市場
瀋陽地利農副產品 有限公司 (iii) (iv)	中國瀋陽 2010年12月21日	人民幣720,000,000元	-	100%	農貿市場
瀋陽金東貿置業 有限公司 (ii) (iv)	中國瀋陽 2006年12月26日	人民幣198,728,433元	-	100%	農貿市場
遼寧銀達利置業投資 有限公司 (ii) (iv)	中國遼寧 2007年1月25日	人民幣20,000,000元	-	100%	農貿市場
貴陽地利農產品物流園 有限公司 (ii) (iv)	中國貴陽 2010年11月15日	人民幣199,767,000元	-	100%	農貿市場
牡丹江杜達達農副產品 有限公司 (ii) (iv)	中國牡丹江 2009年12月28日	人民幣201,435,000元	-	100%	農貿市場

財務報表附註

16 於附屬公司的權益(續)

在中國註冊成立的實體只有中文名稱，英文譯名僅供參考。

- (i) 該等公司為根據中國法律註冊的外資獨資企業。
- (ii) 該等公司為根據中國法律註冊的內資企業。
- (iii) 該等公司為根據中國法律註冊的中外合資企業。
- (iv) 如附註5所述，該等公司由哈達收購事項進行收購。

17 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)	665,052	392,564
小計		979,449	923,838
租賃激勵	(ii)	16,501	6,101
		995,950	929,939
代表：			
－ 非流動		981,152	927,677
－ 流動		14,798	2,262
		995,950	929,939

(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。

財務報表附註

17 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。

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	(41,326)	20,837	-	(20,489)
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	(216,877)	272,488	-	55,611
於2020年12月31日	314,397	665,052	-	979,449

(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期間內在本集團的農產品批發市場經營業務的承諾。

財務報表附註

18 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商品	52,532	44,337

19 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	29(c)	700,937	236,804
向第三方貸款		-	460,006
出售物業和設備的應收款項	(i)	52,764	179,751
應收第三方款項	(ii)	23,681	31,946
按金	(iii)	200,000	225,000
其他應收款		70,600	28,513
以攤銷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	28(a)	15,830	-
預付款		1,032,152	1,162,020
		177,403	42,408
合計		1,209,555	1,204,428
代表：			
— 非流動		509,158	255,460
— 流動		700,397	948,968
		1,209,555	1,204,428

附註：

- (i) **出售物業和設備所得款項**
出售物業和設備所得款項應由第三方支付，以及有相關設備作抵押，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。於本財務報告刊發日期，人民幣8,416,400元應收款已收回。
- (ii) **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。
- (iii) **按金**
按金主要是指於中國收購農產品相關業務的按金，為人民幣150,000,000元。

財務報表附註

20 銀行結餘和庫存現金及其他現金流資訊

(a) 銀行結餘和庫存現金包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
庫存現金	2,744	6,712
銀行結餘	911,909	664,907
	914,653	671,619
代表：		
— 現金和現金等價物	914,653	651,619
— 原定於3個月以上到期的定期存款	-	20,000
	914,653	671,619

本集團於中國(不包括香港)的業務以人民幣開展業務。人民幣不可自由兌換，把資金由中國(不包括香港)匯至海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。

(b) 融資活動產生的負債的對賬

下表列示了本集團融資活動所產生的負債的變動情況，包括現金和非現金變動。融資活動產生的負債是指，現金流量或未來現金流量將在本集團合併現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的負債。

財務報表附註

20 銀行結餘和庫存現金及其他現金流資訊(續)

(b) 融資活動產生的負債的對賬(續)

	附註	附息借款 人民幣千元 (附註21)	租賃負債 人民幣千元 (附註23)	應付利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2020年1月1日		473,180	1,572,654	-	2,045,834
收購業務	5	2,469,000	-	-	2,469,000
終止優惠期限租賃協議		-	(1,230,808)	-	(1,230,808)
		2,942,180	341,846	-	3,284,026
融資現金流量的變動：					
償還附息借款		(1,584,386)	-	-	(1,584,386)
附息借款所得款項		362,861	-	-	362,861
已付租賃租金本金部分		-	(61,923)	-	(61,923)
已付租賃租金利息部分		-	(60,989)	-	(60,989)
已付利息		-	-	(53,761)	(53,761)
融資現金流量的變動合計		(1,221,525)	(122,912)	(53,761)	(1,398,198)
其他變動：					
期內新訂立租賃產生的租賃負債增加額		-	232,815	-	232,815
利息費用	6(b)	-	60,989	53,761	114,750
其他變動合計		-	293,804	53,761	347,565
於2020年12月31日		1,720,655	512,738	-	2,233,393
於2019年1月1日		571,680	1,672,510	-	2,244,190
融資現金流量的變動：					
償還銀行借款		(198,500)	-	-	(198,500)
銀行借款所得款項		100,000	-	-	100,000
已付租賃租金本金部分		-	(102,002)	-	(102,002)
已付租賃租金利息部分		-	(79,858)	-	(79,858)
已付利息		-	-	(32,266)	(32,266)
融資現金流量的變動合計		(98,500)	(181,860)	(32,266)	(312,626)
其他變動：					
期內新訂立租賃產生的租賃負債增加額		-	2,146	-	2,146
利息費用	6(b)	-	79,858	32,266	112,124
其他變動合計		-	82,004	32,266	114,270
於2019年12月31日		473,180	1,572,654	-	2,045,834

財務報表附註

20 銀行結餘和庫存現金及其他現金流資訊(續)

(c) 租賃現金流出總額

現金流量表內租賃金額包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入經營現金流量	7,504	8,933
計入融資現金流量	122,912	181,860
	130,416	190,793

該等數額與下列項目相關：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已付租賃租金	130,416	190,793

21 附息借款

(a) 短期附息借款分析如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有物業和設備抵押的銀行借款		100,000	100,000
由關聯方擔保的銀行借款		186,275	-
其他貸款		20,000	-
		306,275	100,000
加：長期附息借款屬於本期的部分	21(b)	1,109,280	73,500
		1,415,555	173,500

財務報表附註

21 附息借款(續)

(b) 長期附息借款分析如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有投資物業抵押和關聯方或第三方擔保的銀行借款		997,000	22,500
有投資物業抵押的銀行借款		337,380	350,680
其他貸款—無抵押		80,000	—
		1,414,380	373,180
減：長期附息借款屬於本期的部分	21(a)	(1,109,280)	(73,500)
		305,100	299,680

長期附息借款的還款期如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	1,109,280	73,500
1年後但2年內	131,600	142,680
2年後但5年內	173,500	141,000
5年後	—	16,000
	1,414,380	373,180

(c) 於二零二零年和二零一九年十二月三十一日，下列資產及其相應賬面價值已作為本集團銀行借款抵押：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業和設備	12	665,426	700,815
投資物業	13	604,646	495,084
		1,270,072	1,195,899

(d) 本集團的部分銀行借款須本集團履行與金融機構貸款安排中常見的契諾。如果本集團違反契諾，須按要求償還貸款。於二零二零年十二月三十一日，本集團沒有違反有關銀行借款的契諾。

財務報表附註

22 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	29(c)	-	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
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
		1,046,560	860,281

(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) 除附註(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。

23 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	52,957	125,617
一年後但二年內	45,897	137,150
二年後但五年內	98,037	359,863
五年後	315,847	950,024
	459,781	1,447,037
總計	512,738	1,572,654

財務報表附註

24 合併財務狀況表所示的所得稅

(a) 合併財務狀況表所示的當期稅項：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日應付所得稅餘額		114,698	122,543
業務收購	5	4,800	-
年度準備		198,455	207,974
已付所得稅		(187,896)	(217,116)
以往年度利得稅準備餘額		130,057	113,401
		4,550	1,297
於12月31日應付所得稅餘額		134,607	114,698

(b) 已確認遞延稅項資產和負債

已在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分和本年度變動如下：

	附註	政府補助 人民幣千元	計提使用權 資產折舊 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	企業合併 產生的 遞延稅項 負債 人民幣千元	重估以 公允價值 計量且 其變動計入 當期損益 的金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日		676	-	(53,116)	(1,658,376)	-	(1,710,816)
於首次應用《國際財務報告準則》 第16號時的影響		-	-	(794,293)	873,590	-	79,297
在損益中(列支)／計入		(75)	(555)	(63,375)	38,281	-	(25,724)
於2019年12月31日和2020年1月1日		601	(555)	(910,784)	(746,505)	-	(1,657,243)
收購業務	5	8,327	-	(1,292,292)	(897,119)	-	(2,181,084)
終止優惠期限租賃協議	5	-	7,690	807,347	423,674	-	1,238,711
在損益中(列支)／計入		(435)	(2,419)	22,265	37,954	(5,561)	51,804
於2020年12月31日		8,493	4,716	(1,373,464)	(1,181,996)	(5,561)	(2,547,812)

財務報表附註

24 合併財務狀況表所示的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產和負債(續)

遞延稅項負債主要是指就於二零一五年七月收購農產品批發市場業務、於二零一八年七月進行杭州收購事項，以及於二零二零年八月收購哈達業務。有關款項已隨著在是項收購中確定的物業和設備被計提折舊而轉回。

(c) 未確認的遞延稅項負債

於二零二零年十二月三十一日，有關本集團中國附屬公司的未分發溢利的暫時差額為人民幣6,363,148,000元(二零一九年：人民幣4,546,738,000元)。由於本公司控制這些附屬公司的股息政策，並已決定這些附屬公司於可見將來可能不會分派該等溢利，故並無就分派此等保留溢利時可能應付的稅項確認遞延稅項負債人民幣636,315,000元(二零一九年：人民幣454,674,000元)。

25 資本和儲備

(a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬載列於合併權益變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年末的變動詳情：

	附註	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘		478,794	15,578,813	7,508	92,168	(25,008)	(13,456,059)	2,676,216
2019年度權益變動：								
年度全面收益總額		-	-	-	-	133,930	(35,881)	98,049
於2019年12月31日和 2020年1月1日的結餘		478,794	15,578,813	7,508	92,168	108,922	(13,491,940)	2,774,265
2020年度權益變動：								
年度全面收益總額		-	-	-	-	(12,868)	(3,612,792)	(3,625,660)
發行可換股債券	25(c)(ii)	-	3,103,678	-	-	-	-	3,103,678
轉換可換股債券	25(c)(ii)	240,985	694,748	-	-	-	-	935,733
於2020年12月31日的結餘		719,779	19,377,239	7,508	92,168	96,054	(17,104,732)	3,188,016

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(b) 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)。

(c) 股本

	股數		金額	
	於2020年 12月31日 千股	於2019年 12月31日 千股	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
法定股本：				
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	15,000,000			
股份合併(i)	-	(135,000,000)		
於年末	15,000,000	15,000,000		
已發行及繳足股本：				
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	5,715,593	-	478,794	-
股份合併(i)	-	(51,440,337)	-	-
轉換可轉換債券(ii)	2,702,630	-	240,985	-
於年末	8,418,223	5,715,593	719,779	478,794

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(c) 股本(續)

(i) 股份合併

根據股東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) 轉換可轉換債券

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(相當於約人民幣40億元)的無抵押港幣結算可換股債券後，新喜已全面行使其換股權。因此，本公司已向新喜配發和發行了2,702,629,658股換股股份。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價是指本公司發行股份的面值與發行所得款項之間的差額，以及本公司回購股份的面值與回購所付價款之間的差額。股份溢價的用途需符合開曼群島《公司法》的規定。按照《公司法》，本公司在股份溢價的資金可以分配給本公司的權益股東，前提是緊接擬定的派息之日後，本公司在日常經營中將有能力償付到期的債務。

(ii) 資本贖回儲備

依據開曼群島《公司法》第37條，資本贖回儲備是指本公司從保留盈利轉出的已註銷股份面值。

(iii) 資本盈餘

資本盈餘主要是指由本公司附屬公司的投資方注入超出其所佔註冊資本的資產的賬面價值，以及本公司僱員獲授予但未行使的認股權的預估數目的公允價值。

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(d) 儲備的性質及目的(續)

(iv) 法定儲備基金

根據本集團目前旗下各中國附屬公司的公司章程規定，附屬公司按照中國的會計政策和制度確定的稅後溢利的特定比例計提一般儲備基金，準備比例由各附屬公司的董事決定。由二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司須自其成為外商獨資企業開始，根據相關中國法規把10%的稅後溢利轉入法定儲備，直至累計法定儲備基金達到註冊資本的50%。該儲備基金可以用來彌補附屬公司的累計虧損或增加資本金，在除清算之外的其他情況下不得分配。

(v) 為股份獎勵計劃持有的股份

於二零一八年八月二十八日，本公司採納了一項為期十年的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的具體目標是(i)表揚若干僱員作出之貢獻並對彼等提供獎勵，藉此挽留彼等繼續為本集團之持續營運及發展效力；以及(ii)為本集團進一步發展吸引合適人員。截至二零二零年十二月，本公司董事會並未根據該股份獎勵計劃發行任何股份或向僱員授出任何獎勵股份。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團從市場購買了5,702,000股股份(截至二零一九年十二月三十一日止年度：54,709,800股股份)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司通過獨立受托人於聯交所購買集團自身股份情況如下：

月／年	購入股數	每股最高價格	每股最低價格	支付總額
		港幣元	港幣元	人民幣千元
2020年1月	4,192,000	2.60	2.33	9,337
2020年2月	1,510,000	2.35	2.21	3,117
				12,454

(vi) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務的財務報表的所有匯兌差額。

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(d) 儲備的性質及目的(續)

(vii) 合併儲備

合併儲備是指抵銷在本集團目前旗下各中國附屬公司的投資後這些附屬公司的實繳股本總額。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是保障本集團能夠持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的租金和物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，為本集團的業務發展提供資金經營農產品市場，以及繼續為股東提供回報。

本集團定期檢討其資本結構，積極監察當前和未來流動性需求，以確保能夠應付其債務和承擔所需。本集團積極主動預測未來的資金需求，並在需要資金時，評估市場狀況，以確定最佳的融資方式。

本集團根據槓桿比率(即付息借款和租賃負債除以資產總值)監管其資本架構。於二零二零年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為11.68%。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的槓桿比率計算方法如下：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產總額		17,437,004	11,838,153
流動資產總額		1,682,380	1,667,186
資產總額		19,119,384	13,505,339
付息借款(非流動)	21	305,100	299,680
租賃負債(非流動)	23	459,781	1,447,037
付息借款(流動)	21	1,415,555	173,500
租賃負債(流動)	23	52,957	125,617
債務總額		2,233,393	2,045,834
槓桿比率		11.68%	15.15%

本集團概不受外部施加的資本規定所規限。

財務報表附註

26 員工福利計劃

界定供款退休計劃

根據中國的相關勞動政策和法規，本集團參加了由各中國附屬公司所在城市的相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃（「退休計劃」）。在這些退休計劃下，本集團需要分別按合資格員工工資的14%至16%（二零一九年：14%至16%）向退休計劃作出供款。當地政府機關對退休職工的退休金支付負全責。

除上述年度供款以外，本集團不存在與該退休計劃及其他退休後福利相關的其他退休福利支付義務。

本集團根據香港《強制性公積金計劃條例》為受香港《僱傭條例》保障而又未納入界定供款退休計劃的僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是一項由獨立受托人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按僱員的有關收入（每月上限為港幣30,000元）的5%向計劃作出供款。所有供款即時歸屬僱員。

27 資本承擔

本集團於二零二零年十二月三十一日未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約	112,061	49,680
已授權但未訂約	1,882	-
	113,943	49,680

28 金融風險管理及公允價值

本集團須在正常業務過程中承受信貸、流動性、利率和貨幣風險。以下載述本集團承受的風險和管理風險的財務管理政策和慣常做法：

(a) 信用風險

信用風險指的是因交易對手違背合同義務而招致本集團財務損失的風險。本集團的信用風險主要源自其他應收款。本集團因現金和現金等價物而產生的信用風險有限，因為交易對手方為本集團管理層指定的信貸評級較高的銀行及金融機構，本集團認為信用風險較低。

財務報表附註

28 金融風險管理及公允價值(續)

(a) 信用風險(續)

除附註29(b)所述本集團提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其他可能使本集團面臨信用風險的擔保。於報告期末，有關這些財務擔保的最大信貸風險敞口在附註29(b)中披露。

自初始確認以來，其他應收款的信用風險已顯著增加，其ECL備抵的計量金額應等於其他應收款的終生ECL。對於信貸風險並無大幅增加的其他應收款項，按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量撥備。由於本集團的歷史信用損失經驗並未表明不同債務人之間的損失模式存在顯著差異，因此根據逾期狀況計算的損失準備不會根據本集團不同債務人群體作進一步細分。

預期損失率基於過去幾年的實際損失經驗，並根據歷史資料收集期間的經濟狀況、當前經濟狀況與本集團所認為的應收款項預計存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

本年度其他應收款的損失準備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日餘額	-	-
於本年確認的減值損失	15,830	-
於12月31日餘額	15,830	-

(b) 流動性風險

本集團在集團基礎上管理現金，包括將現金盈餘用於短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求。本集團的政策是定期監察流動資金需求，以及是否符合借款契諾的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

截至該等財務報表批准之日，本集團：

- 已與銀行達成協議，延長短期付息借款人民幣9.97億元的到期日；
- 已收取後續於二零二一年二月JD.com, Inc.某全資附屬公司認購所產生約人民幣665,403,000元款項(參見附註31)。

考慮上述因素，本公司董事認為本集團有充足資金償還自報告期末起至少12個月的到期及逾期負債。然而，本集團將繼續採取多種措施，包括與金融機構協商發起新的銀行貸款，進一步改善其短期及長期流動性狀況。

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(b) 流動性風險(續)

下表載列本集團於報告期末的財務負債剩餘合約到期日(是根據合同未折現現金流量(包括按合約利率計算的利息付款)計算)及本集團須還款的最早日期:

	2020年					於12月31日 的賬面金額 人民幣千元
	合約未折現現金流出量					
	1年內或 於接獲 通知時償還 人民幣千元	1年以上 2年以內 人民幣千元	2年以上 5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元	
其他應付款	844,586	-	-	-	844,586	844,586
付息借款	1,452,047	149,166	200,711	-	1,801,924	1,720,655
租賃負債	72,512	67,487	150,415	385,996	676,410	512,738
	2,369,145	216,653	351,126	385,996	3,322,920	3,077,979

	2019年					於12月31日 的賬面金額 人民幣千元
	合約未折現現金流出量					
	1年內或 於接獲 通知時償還 人民幣千元	1年以上 2年以內 人民幣千元	2年以上 5年以內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元	
其他應付款	634,149	-	-	-	634,149	634,149
付息借款	199,377	160,088	156,633	16,353	532,451	473,180
租賃負債	130,146	147,823	426,975	1,559,889	2,264,833	1,572,654
	963,672	307,911	583,608	1,576,242	3,431,433	2,679,983

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(c) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的风险。本集團的利率風險主要源自長期借款。浮動利率和固定利率的借款分別使本集團面臨現金流量利率風險和公允價值利率風險。

(i) 利率概況

下表詳述本集團的借款於報告期末的利率概況：

	於2020年12月31日		於2019年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率借款：				
— 附息借款	3.95 - 12.00	1,452,975	4.79 - 6.00	122,500
— 租賃負債	4.75 - 4.90	512,738	4.75 - 4.90	1,572,654
		1,965,713		1,695,154
浮動利率借款：				
— 附息借款	5.88 - 6.84	267,680	5.88 - 6.84	350,680
借款總額		2,233,393		2,045,834
固定利率借款佔借款總額百分比	88%			83%

(ii) 敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，估計當利率普遍上升／下降100個基點，而所有其他變量保持不變的情況下，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的稅後溢利及累計虧損應將因此減少／增加和增加／減少約人民幣2,008,000元。

上述敏感度分析表明了本集團於報告期末持有的浮動利率借款產生的現金流量利率風險，其對本集團稅後溢利及累計虧損的影響估計為該利率變動對利息費用的年化影響。

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行(「央行」)或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團列示收益的外幣單位)所限，或必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團所有人民幣現金和銀行結餘均存放於中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把資金匯至海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。

本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)和海外集團實體的功能貨幣(港幣)以外的貨幣為單位進行的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值還是升值，都會影響本集團的業績。本集團並無對其外幣風險進行對沖。

下表詳載了並非以本集團相關功能貨幣為單位的已確認資產或負債。

	外幣風險(以人民幣列示)					
	2020年			2019年		
	美元	港幣	人民幣	美元	港幣	人民幣
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	
銀行結餘和庫存現金	26,861	168	550	29,430	4,204	537
已確認資產和負債 所產生的風險淨額	26,861	168	550	29,430	4,204	537

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(d) 外幣風險(續)

下表列示了本集團的稅後溢利於結算日因本集團須承受重大風險的外幣匯率可能合理地出現的變動而產生的估計變動。這項分析假設所有其他變量(特別是利率)維持不變。

	2020年		2019年	
	外幣匯率 增加/(減少)	稅後溢利 增加/(減少) (人民幣千元)	外幣匯率 增加/(減少)	稅後溢利 增加/(減少) (人民幣千元)
港幣—美元	0.4% (0.4%)	(1) 1	0.4% (0.4%)	(1) 1
港幣—人民幣	5% (5%)	(27) 27	5% (5%)	(27) 27
人民幣—港幣/美元	5% (5%)	(1,002) 1,002	5% (5%)	(1,248) 1,248

鑒於目前市況波動，本集團所估計的合理可能變動是基於本集團根據過往資料及未來經濟狀況預測作出的最佳估計。外幣匯率的實際變動可能與本集團的估計不同。

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量的金融工具

公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入《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

本集團的估值團隊由財務經理領導，負責對金融工具(包括非上市權益證券)進行估值。該團隊直接向本集團首席財務官和審核委員會報告。團隊於每個中期和年度報告日編製一份分析公允價值計量變動的估值報告，並由首席財務官審核並批准。團隊每年與首席財務官和審核委員會就估值過程和結果舉行兩次討論會，會議日期與報告日期相吻合。

	公允價值計量 於2020年		公允價值計量 於2019年	
	2020年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	12月31日 被歸類於 第三層級 人民幣千元	2019年 12月31日的 公允價值 人民幣千元	12月31日 被歸類於 第三層級 人民幣千元
持續公允價值計量				
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	314,397	314,397	531,274	531,274
— 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具	665,052	665,052	392,564	392,564

截至二零一九年和二零二零年十二月三十一日止年度，在第一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。

財務報表附註

28 金融風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量的金融工具(續)

關於第三層級公允價值計量的信息

	估值技術	重大不可觀察輸入值	加權平均
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	市場法	企業價值／ 銷售額倍數 不可流通性折扣	0.73 (2019年：0.95) 30% (2019年：32%)
— 嵌入於地利生鮮投資的 衍生金融工具	二項期權定價模型	預期波動率 預期概率	38.07% (2019年：45.23%) 93% (2019年：67%)

本集團採用市場法來確定以公允價值計量且其變動計入損益的於地利生鮮的投資之公允價值，並在計算中採用了企業價值／銷售額倍數法。企業價值／銷售額倍數是根據可比上市企業的企業價值／銷售額倍數的平均值和中間值之平均數得出。同時，本集團根據不可流通性折扣和現金／(債務)以及非經營資產／(負債)對上述公允價值作出調整。

本集團採用二項期權定價模型來確定以公允價值計量且其變動計入損益的嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具之公允價值。在計算上述公允價值時，本集團考慮該模型所用參數的重大輸入值，包括預期波動率、行權概率、於地利生鮮的投資之公允價值、行權價格、合同存續期、無風險利率、信貸收益率和預期股息收益率。

第三層級公允價值計量的資料本年變動如下：

	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1月1日	923,838	1,800
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	944,327
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 未變現收益／(虧損)淨額	55,611	(22,289)
於12月31日	979,449	923,838

(ii) 不以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

除以公允價值列賬的金融工具外，於二零一九年和二零二零年十二月三十一日，本集團按攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其公允價值分別不大。

財務報表附註

29 重大關聯方交易和結餘

(a) 關鍵管理人員酬金

以下是本集團關鍵管理人員的酬金，包括附註8所披露已付本公司董事的款項和附註9所披露部分酬金最高的僱員：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金和其他酬金	53,615	52,959
退休計劃供款	260	360
	53,875	53,319

(b) 重大關聯方交易

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方支付的租金費用		(47,005)	(133,671)
地利生鮮收購款項	17	-	(542,992)
向關聯方貸款 (i)		(445,000)	(235,000)
向關聯方貸款之利息收入 (i)		31,397	1,756
向關聯方承擔的租賃負債		-	1,241,871
預收關聯方款項		-	11,515
已發行的財務擔保的收益(ii)		4,100	-
向關聯方償還		(12,547)	-
已收關聯方擔保(iii)		1,183,275	-
已付關聯方擔保 (ii)		(165,000)	-
取得哈達業務的已轉讓對價	5	7,764,211	-

- (i) 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就出售和購買19% Million Master已發行股本的交易作出了約定，具體內容請查看附註17。

根據上述收購協議，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作出擔保。截至二零二零年十二月三十一日，循環貸款協議下的貸款為人民幣680,000,000元，年利率為6%，到期日從二零二一年十一月延期至二零二二年，由哈爾濱地利生鮮償還。

財務報表附註

29 重大關聯方交易和結餘(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團為地利生鮮的若干銀行貸款提供為數人民幣165,000,000元的擔保，期內財務擔保收入為人民幣4,100,000元。
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日，戴永革先生以及新喜全資附屬公司壽光農產品物流園有限公司就本集團金額為人民幣1,183,275,000元的銀行貸款提供擔保。

(c) 關聯方結餘

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付關聯方款項			
— 戴永革先生*		-	(944)
— 受戴永革先生控制的實體		-	(11,515)
— 受張興梅女士控制的實體**		-	(155)
	22	-	(12,614)
應收關聯方款項			
— 戴永革先生*		-	48
— 哈爾濱地利生鮮	29(b)(i)	700,937	236,756
	19	700,937	236,804
		700,937	224,190

* 戴永革先生為本公司控股股東及張興梅女士的配偶。

** 張興梅女士為本公司控股股東及戴永革先生的配偶。

(d) 上市規則對關連交易的要求

上述與向關聯方支付租金費用、向關聯方貸款、向關聯方提供的擔保、財務擔保收入及向關聯方提供貸款所得利息收入等交易構成上市規則第14A章定義的關連交易，或持續關連交易。此等交易已根據上市規則第14A章的要求在董事會報告中的「關連交易和持續關連交易」一節中披露。除了該等交易外，附註29(b)所述其他關聯方交易獲豁免按照上市規則第14A章的披露要求進行披露。

財務報表附註

30 公司財務狀況表

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	16	3,250,033	4,292,673
非流動資產總額		3,250,033	4,292,673
流動資產			
其他應收款		1,224	821
銀行結餘和庫存現金		529	9,455
流動資產總額		1,753	10,276
流動負債			
應付關聯方款項		-	1,491,411
其他應付款		63,770	37,273
流動負債總額		63,770	1,528,684
流動負債淨額		(62,017)	(1,518,408)
資產淨值		3,188,016	2,774,265
資本和儲備			
股本	25(c)	719,779	478,794
儲備	25(d)	2,468,237	2,295,471
權益總額		3,188,016	2,774,265

董事會於二零二一年三月三十日核准並許可發出。

王岩
主席

戴彬
董事

財務報表附註

31 披露信息並未反映報告期後非調整事項

後續認購新股

於二零二零年十二月二十五日，本公司與JD.com, Inc.全資附屬公司、英屬維爾京群島註冊成立的有限公司 Nelson Innovation Limited (「認購方」) 訂立認購協議。按照該協議，本公司有條件地同意配售及發行、認購方有條件地同意以每股港幣1.67元的價格認購合共478,067,066股認購股 (「認購事項」)。

由於所有條件已於二零二一年二月四日得到滿足，上述認購事項已完成。認購事項所產生款項總額約為港幣798,372,000元 (相當於約人民幣665,403,000元)。本公司已配售及發行478,067,066股認購股份，約佔本公司完成配售及發行時擴大的已發行股本的5.37%。

32 截至二零二零年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒佈多項在自二零二零年十二月三十一日起年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂和一項新準則《國際財務報告準則》第17號「保險合同」。這些修訂包括下列可能與本集團有關的項目。

在以下日期或之後
開始的會計期間生效

《國際財務報告準則》第3號修訂「概念框架參考」	2022年1月1日
《國際財務報告準則》第16號修訂「物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項」	2022年1月1日
《國際會計準則》第37號修訂「虧損合同－履行合同的成本」	2022年1月1日
《國際財務報告準則》2018至2020年週期年度改進	2022年1月1日

本集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對首次採用期間的影響。到目前為止，本集團認為採用這些修訂、新準則和詮釋不會對合併財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

33 最終控股公司

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為本公司的最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的新喜有限公司。該公司並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

34 會計判斷和估計

本集團的財務狀況和經營成果很容易受編製財務報表時所採用的會計方法、假設和估計所影響。本集團對這些假設和估計是基於以往的經驗和各種其他假設，而本集團亦相信這是合理的。本集團亦按這些假設和估計為基準，對一些不明顯地能從其他來源確定的事項作出判斷。管理層會不斷評估這些估計。實際結果可能因事實、情況和條件的改變與估計金額有異。

對重大會計政策的選擇、影響對這些政策的應用的判斷和其他不確定因素，以及報告的經營成果對條件和假設發生變化的敏感性均是審閱財務報表時應考慮的因素。主要會計政策已列示於附註2。本集團認為，在編製財務報表時，下列重大會計政策涉及最主要的判斷和估計。

(a) 其他應收款減值

預期信用損失是在其他應收款的預期存續期內對信用損失（即所有現金缺額的現值）作出的概率加權估計值。其他應收款按照每個客戶自身特性進行分類。對於初始確認以來其他應收款信貸風險已大幅增加的情況，按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量其預期信用損失準備。對於初始確認以來其他應收款信貸風險未大幅增加的情況，按照相當於未來12個月預期信用損失的金額計量其預期信用損失準備。

本集團在評估信用風險時會考慮以下指標，例如宏觀經濟狀況的變化、違約概率和內部或外部信用評級的概率或客戶的預期經營績效等。在每個報告日期，歷史觀察的違約率已獲更新，而前瞻性信息的變動已獲分析。此類評估涉及管理層的重大判斷。

財務報表附註

34 會計判斷和估計(續)

(b) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據《國際會計準則》第36號—「資產減值」來確認減值損失。本公司定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，本公司便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值中的較高者。由於本集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。本集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 稅項

本公司及各附屬公司須向多個稅務機關申報稅項，管理層需要在釐定稅項準備時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務報表中所作出稅項準備的數額有所不同。

(d) 確定租賃期

如附註2(l)所述，租賃負債初始按租賃期內的應付租賃付款額之現值進行初始確認。在租賃期開始日確定本集團具有續租選擇權的租賃之租賃期時，本集團會評估行使上述續租選擇權的可能性，並考慮會導致驅動本集團行使續租選擇權的經濟激勵增加之相關事實和環境，包括租賃物改良，以及標的資產對本集團運營的重要性。在出現本集團控制內的重大的事件或環境的重大改變時，本集團會重估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會對未來年度的租賃負債和使用權資產產生影響。

財務報表附註

34 會計判斷和估計(續)

(e) 估值

考慮到交易價格的市場證據，以及於適當時允許返還潛在收入的租金收入後，投資物業以獨立專業估值師公司進行的估值為基礎，並以公允價值計量。

在釐定公允價值時，估值師考慮了每個報告期末存在的市場條件，或在適當情況下採用了一種估值方法，當中涉及(其中包括)某些估計，包括市場價格、處於相同地點和條件的可資比較物業的現行市場租金、適當的折現率和預期的未來市場租金。管理層於倚靠估值報告時已行使判斷，並信納估值方法能夠反映每個報告期末的現行市場狀況。

35 新型冠狀病毒肺炎(新冠病毒疫情)的影響

二零二零年初，新型冠狀病毒肺炎(「新冠病毒疫情」)為本集團營運環境帶來更多不確定因素，已影響本集團的營運及財務狀況。

本集團一直密切監測新冠病毒疫情對本集團業務的影響，並著手採取不同應急措施。這些應急措施包括：重新評估銷售量及銷售價格的波動(如有)。本集團將隨著新冠病毒疫情發展持續審視應急措施。

就本集團的業務而言，由於新冠病毒疫情爆發，本集團的債務人償還能力受到影響，導致其他應收款出現減值虧損。本公司董事對於新冠病毒疫情逐漸受控表示樂觀。本集團將持續密切監測情況，在必要情況下採取應急措施，降低新冠病毒疫情的影響。

如附註2(b)所述，本集團截至二零二一年十二月三十一日的未來12個月現金流量預測考慮了新冠病毒疫情對本集團業務的後續實際影響及預測負面影響，以及本集團與銀行商定的人民幣9.97億元短期付息借款到期日延期和後續於二零二一年二月京東集團股份有限公司某全資附屬公司認購所收到的約人民幣6.65億元款項。根據該現金流量。

投資物業詳情

地址	用途	約滿年份	本集團 應佔權益
杭州地利物流園及杭州水產市場 中國浙江省杭州市余杭區打石漾路3-5號	農產品批發市場	2046	96%
貴陽農產品物流園 中國貴州省貴陽市花溪區石板鎮云凹村及石板二村	農產品批發市場	2052	100%
哈爾濱哈達農副產品批發市場 中國黑龍江省哈爾濱市南崗區學府路277-279號	農產品批發市場	2040	100%
齊齊哈爾哈達農產品市場 中國黑龍江省齊齊哈爾市龍沙區民航路157號	農產品批發市場	2059	100%
牡丹江國際農產品物流園 中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興路以西	農產品批發市場	2050	100%
哈爾濱友誼農產品市場 中國黑龍江省哈爾濱市道里區友誼路與一面街交界	農產品批發市場	2057	100%



中国地利集团
China Dili Group