

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



中国地利集团

China Dili Group

(前稱Renhe Commercial Holdings Company Limited人和商業控股有限公司*)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 全年業績公告

財務摘要	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
收入	1,421,019	1,128,654
年度溢利／(虧損)	570,455	(348,601)
本公司權益股東應佔溢利／(虧損)	557,285	(360,901)
每股基本及攤薄盈利／(虧損) (人民幣分)	9.94	(7.23) (經重述)

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，未對比較信息進行重述。

中国地利集团(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同適當之比較數字如下：

合併損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
收入	3	<u>1,421,019</u>	<u>1,128,654</u>
其他收入／(費用)	4	121,920	(59,435)
投資物業評估增值淨額	10(a)	243,422	13,500
行政費用		(622,671)	(703,134)
其他經營費用		<u>(314,278)</u>	<u>(691,339)</u>
經營溢利／(虧損)		<u>849,412</u>	<u>(311,754)</u>
融資收入		72,495	74,319
融資費用		<u>(116,457)</u>	<u>(17,490)</u>
融資(費用)／收入淨額	5(b)	<u>(43,962)</u>	<u>56,829</u>
稅前溢利／(虧損)	5	805,450	(254,925)
所得稅	6	<u>(234,995)</u>	<u>(93,676)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>570,455</u>	<u>(348,601)</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		557,285	(360,901)
非控股權益		<u>13,170</u>	<u>12,300</u>
年度溢利／(虧損)		<u>570,455</u>	<u>(348,601)</u>
			(經重述)
每股基本及攤薄盈利／(虧損) (人民幣分)	8	<u>9.94</u>	<u>(7.23)</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，未對比較信息進行重述。

合併損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
年度溢利／(虧損)	570,455	(348,601)
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：		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	<u>34,684</u>	<u>135,838</u>
年度全面收益總額	<u>605,139</u>	<u>(212,763)</u>
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	591,969	(225,063)
非控股權益	<u>13,170</u>	<u>12,300</u>
年度全面收益總額	<u>605,139</u>	<u>(212,763)</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，未對比較信息進行重述。

合併財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (附註)
非流動資產			
物業和設備	9	4,778,359	1,952,043
投資物業	10	4,768,900	446,500
無形資產	11	12,630	5,385,625
商譽	12	1,094,526	1,094,526
其他資產	13	927,677	29,035
其他應收款	14	255,460	-
遞延稅項資產		601	676
非流動資產總額		11,838,153	8,908,405
流動資產			
存貨		44,337	35,604
其他應收款	14	948,968	1,255,940
銀行結餘和庫存現金		671,619	1,354,070
其他資產	13	2,262	35,286
流動資產總額		1,667,186	2,680,900
流動負債			
銀行借款		173,500	198,500
其他應付款	15	860,281	666,838
租賃負債	16	125,617	-
稅項		114,698	122,543
流動負債總額		1,274,096	987,881
流動資產淨額		393,090	1,693,019
資產總額減流動負債		12,231,243	10,601,424

合併財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

		2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (附註)
非流動負債			
銀行借款		299,680	373,180
租賃負債	16	1,447,037	-
遞延稅項負債		1,657,844	1,711,492
遞延收入		2,404	3,205
		<u>3,406,965</u>	<u>2,087,877</u>
非流動負債總額		<u>3,406,965</u>	<u>2,087,877</u>
資產淨值		<u>8,824,278</u>	<u>8,513,547</u>
資本和儲備			
股本	17	478,794	478,794
儲備		8,134,133	7,922,923
		<u>8,612,927</u>	<u>8,401,717</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>8,612,927</u>	<u>8,401,717</u>
非控股權益		<u>211,351</u>	<u>111,830</u>
		<u>8,824,278</u>	<u>8,513,547</u>
權益總額		<u>8,824,278</u>	<u>8,513,547</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，未對比較信息進行重述。

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。

於二零一八年七月二十四日，本公司全資附屬公司利駿有限公司(「利駿」)完成收購一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司Wise Path Holdings Limited全部已發行股本，從而獲得後者在中國杭州經營的水果、蔬菜及水產批發市場業務(「杭州業務」)(「杭州收購」)。

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

2. 合規聲明

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

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。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和以往會計期間的會計政策變更，已於財務報表內反映，有關資料載列如下。

會計政策的修訂

國際會計準則委員會已頒佈了一項新的《國際財務報告準則》，即《國際財務報告準則》第16號「租賃」以及若干於本集團當前會計期間首次生效的經修訂《國際財務報告準則》。

除《國際財務報告準則》第16號「租賃」外，這些修訂沒有對本集團在本期或前期編製或呈報的業績及財務狀況產生重大的影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

《國際財務報告準則》第16號取代了《國際會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋，包括國際(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、國際(常設解釋委員會)解釋公告第15號「經營租賃：激勵措施」、國際(常設解釋委員會)解釋公告第27號「評價以法律形式體現的租賃交易的實質」。新準則為承租人引入了單一的會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人的會計處理繼續沿用《國際會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

《國際財務報告準則》第16號要求實體作出額外的定量和定性披露，旨在使財務報表使用者能夠評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已於二零一九年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯法，因此已將首次應用的累計影響確認為對二零一九年一月一日權益期初結餘的調整。比較資料未經重述，並繼續按照《國際會計準則》第17號列報。

下文載列了以往會計政策變動的性質和影響以及所採用的過渡方案的詳情：

a. 新的租賃定義

租賃定義的變化主要涉及控制權的概念。《國際財務報告準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制被識別資產的使用(可能依據一定的使用量來釐定)來對租賃作出定義。若客戶不但擁有主導被識別資產使用的權利，還有權獲得使用被識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的使用權發生讓渡。

本集團僅對在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約應用《國際財務報告準則》第16號的新租賃定義。對於在二零一九年一月一日之前訂立的合約，本集團已採用與過渡相關的簡便實務操作方法，沿用此前針對現有安排是否為租賃或包含租賃的評估結果。因此，此前根據《國際會計準則》第17號被評估為租賃的合約在《國際財務報告準則》第16號下繼續作為租賃進行會計處理，而此前被評估為非租賃服務安排的合約繼續作為待執行合約進行會計處理。

b. 承租人的會計處理及過渡影響

《國際財務報告準則》第16號移除了《國際會計準則》第17號關於承租人需將租賃劃分為經營租賃或融資租賃的要求。相反，本集團在作為承租人時需將所有租賃予以資本化，這包括此前根據《國際會計準則》第17號劃分為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團所知，該等新資本化租賃主要涉及物業和設備。

過渡至《國際財務報告準則》第16號當日(即二零一九年一月一日)，本集團釐定剩餘租賃期的長度，並以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的相關增量借款利率折現的現值，對此前劃分為經營租賃的租賃的租賃負債進行計量。用於確定剩餘租賃付款額現值的增量借款利率之加權平均值為4.9%。

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人的會計處理及過渡影響(續)

為順利過渡至《國際財務報告準則》第16號，本集團已於《國際財務報告準則》第16號的首次執行日採用以下確認豁免和簡便實務操作方法：

- (i) 對於剩餘租賃期在自《國際財務報告準則》第16號首次執行日起計12個月內結束(即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前結束)的租賃，本集團選擇不對其應用《國際財務報告準則》第16號有關確認租賃負債和使用權資產的要求；
- (ii) 於《國際財務報告準則》第16號的首次執行日計量租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合(例如，經濟環境、標的資產類別、剩餘租賃期均相似的租賃)採用單一折現率；以及
- (iii) 於《國際財務報告準則》第16號的首次執行日計量使用權資產時，本集團將使用於二零一八年十二月三十一日的虧損合約準備的前期評估結果，作為執行減值測試的替代方法。

下表為二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債的期初結餘之對賬：

	2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的稅後經營租賃承擔	2,454,937
減：與免資本化的租賃相關的承擔：	
— 短期租賃及其他剩餘租賃期於2019年12月31日或之前結束的租賃	<u>(8,933)</u>
	2,446,004
減：日後利息支出總數	<u>(773,494)</u>
剩餘租賃付款額按2019年1月1日的增量借款利率折現的現值	<u>1,672,510</u>
2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>1,672,510</u></u>

與此前劃分為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相當於剩餘租賃負債的金額確認，並根據與二零一八年十二月三十一日的財務狀況表中確認的租賃相關的預付租金或預提租賃付款額進行調整。

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人的會計處理及過渡影響(續)

下表概述了採用《國際財務報告準則》第16號對本集團合併財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日的 賬面值 人民幣千元	根據租賃 負債確認 使用權資產 人民幣千元	轉自優惠的 定期租賃 合約的 無形資產 人民幣千元	轉自用作 投資物業的 租賃改良 工程的物業 和設備 人民幣千元	按投資物業 列賬的使用 權資產公允 價值調整 人民幣千元	於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣千元 (F=A+B+ C+D+E)
	(A)	(B)	(C) (附註1)	(D)	(E) (附註2)	
因《國際財務報告準則》 第16號的應用而受到 影響的合併財務狀況表 項目：						
物業和設備	1,952,043	829,664	1,878,911	(28,886)	-	4,631,732
投資物業	446,500	849,543	3,494,360	28,886	(317,189)	4,502,100
無形資產	5,385,625	-	(5,373,271)	-	-	12,354
非流動資產總額	8,908,405	1,679,207	-	-	(317,189)	10,270,423
其他應收款	1,255,940	(6,697)	-	-	-	1,249,243
流動資產總額	2,680,900	(6,697)	-	-	-	2,674,203
租賃負債(流動)	-	153,194	-	-	-	153,194
流動負債總額	987,881	153,194	-	-	-	1,141,075
流動資產淨額	1,693,019	(159,891)	-	-	-	1,533,128
資產總額減流動負債	10,601,424	1,519,316	-	-	(317,189)	11,803,551
租賃負債(非流動)	-	1,519,316	-	-	-	1,519,316
遞延稅項負債	1,711,492	-	-	-	(79,297)	1,632,195
非流動負債總額	2,087,877	1,519,316	-	-	(79,297)	3,527,896
資產淨值	8,513,547	-	-	-	(237,892)	8,275,655

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人的會計處理及過渡影響(續)

附註1：《國際財務報告準則》第16號對《國際財務報告準則》第3號「企業合併」帶來重要修訂。倘承租人先前就優惠的經營租賃確認無形資產，則於過渡至《國際財務報告準則》第16號後即終止確認該資產。本集團於二零一五年就優惠的定期租賃協議確認無形資產，而於過渡至《國際財務報告準則》第16號後已終止確認(見附註11)。

附註2：根據《國際財務報告準則》第16號，倘租賃物業是為賺取租金收入及／或為資本增值而持有(「租賃投資物業」)，本集團須將該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。往年，本集團並未選擇將《國際會計準則》第40號「投資物業」應用於其任何租賃投資物業(允許按每項物業的基準作此選擇)。過渡至《國際財務報告準則》第16號後，本集團作為承租人須根據《國際財務報告準則》第16號的適用過渡規定按剩餘租賃權益及租賃負債(如有)重新評估租賃投資物業至其公允價值，有關變動淨額確認為對期初權益餘額的調整(見附註10)。

採用《國際財務報告準則》第16號對本集團於二零一九年一月一日的合併財務狀況表產生的過渡影響與先前本公司於二零一九年八月二十九日刊發的二零一九年中期財務報告所呈報者有所不同。

於二零一八年六月五日，利駿(本公司全資附屬公司)與新喜有限公司(「新喜」)訂立收購協議。據此，利駿有條件同意收購而新喜有條件同意出售其全資附屬公司合進集團有限公司(「合進」)全部已發行股本(「哈達收購」)。於編製本公司截至二零一九年六月三十日止期間的中期財務報告時，本公司管理層認為，與合進附屬公司簽訂的若干租賃協議將於哈達收購完成後終止，即預期於截至二零一九年十二月三十一日止年度內完成哈達收購。因此，本公司利用與過渡相關的簡便實務操作方法，對於剩餘租賃期在自《國際財務報告準則》第16號首次執行日起計12個月內結束的租賃未應用《國際財務報告準則》第16號的要求，且未於當日就該等租賃確認任何相關的租賃負債及使用權資產。

於中期財務報告刊發後，如本公司日期為二零一九年九月三十日及二零一九年十二月二十七日的公告所披露，本公司獲新喜告知，若干先決條件尚未達成，因此哈達收購未能於二零一九年十二月三十一日完成。本公司及新喜正在研究替代的交易結構及／或變更哈達收購的範圍。鑒於該等發展情況，本公司管理層於《國際財務報告準則》第16號首次執行日對與合進附屬公司所訂租賃的租期進行重新評估，表明無法合理確定該等租賃協議將於當日起計12個月內終止，並根據過渡期經修訂的追溯法自二零一九年一月一日起將該等租賃資本化。下表概述了相較中期財務報告所披露者對過渡金額的影響。

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

b. 承租人的會計處理及過渡影響(續)

	於2019年1月1日	
	如中期財務 報告所披露 人民幣千元	如年度財務 報表所披露 人民幣千元
合併財務狀況表		
非流動資產		
物業和設備	2,324,910	4,631,732
投資物業	446,500	4,502,100
無形資產	5,385,625	12,354
流動負債		
租賃負債	36,383	153,194
非流動負債		
租賃負債	329,787	1,519,316
遞延稅項負債	1,711,492	1,632,195
資產淨值	8,513,547	8,275,655

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

對二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債進行初始確認後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償付結餘所產生的利息費用，並需對使用權資產計提折舊，而非按照此前的政策在租賃期內以直線法確認經營租賃的租金費用。與本期一直採用《國際會計準則》第17號的結果相比，上述會計處理對本集團合併損益表內的經營溢利產生積極影響。

在現金流量表內，本集團作為承租人需將根據已資本化租賃支付的租金拆分為本金部分和利息部分。該等要素被劃分為融資現金流出，並採用與此前根據《國際會計準則》第17號劃分為融資租賃的租賃類似的會計處理方法，而非根據《國際會計準則》第17號下的經營租賃劃分為經營現金流出。儘管現金流量總額未受影響，《國際財務報告準則》第16號的採用對現金流量表中現金流量的列報產生變動。

下表通過調整本合併財務報表中按《國際財務報告準則》第16號列報的金額，以計算假定繼續採用已被取代的準則（《國際會計準則》第17號）而非《國際財務報告準則》第16號的情況下二零一九年將確認的假設金額的估計值，並比較了二零一九年的假設金額與根據《國際會計準則》第17號編製的相應的二零一八年實際金額，從而說明採用《國際財務報告準則》第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績、分部業績及現金流量產生的估計影響。

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	2019年					2018年	
	(A) 人民幣千元	(B) 人民幣千元	(C) 人民幣千元 (附註1)	(D) 人民幣千元	(E) 人民幣千元	(F=A+B- C-D-E) 人民幣千元	與按《國際會計準則》第17號列報的2018年的金額相比
加回：《國際財務報告準則》第16號下的基於租賃負債的使用權資產相關折舊和利息支出							
按《國際財務報告準則》第16號列報的金額							
扣減：假設採用《國際會計準則》第17號編製的與經營租賃相關的估計金額							
扣減：優惠經營租賃的無形資產攤銷							
扣減：租賃投資物業公允價值變動							
假設採用《國際會計準則》第17號編製的2019年的假設金額							
因《國際財務報告準則》第16號的應用對截至2019年12月31日止年度的財務業績而產生之影響：							
投資物業評估增值淨額	243,422	-	-	-	184,565	58,857	13,500
行政費用	(622,671)	169,154	15,451	-	1,380	(470,348)	(703,134)
其他經營費用	(314,278)	19,409	166,409	324,333	-	(785,611)	(691,339)
經營溢利/(虧損)	849,412	188,563	181,860	324,333	185,945	345,837	(311,754)
融資費用	(116,457)	79,858	-	-	-	(36,599)	(17,490)
稅前溢利/(虧損)	805,450	268,421	181,860	324,333	185,945	381,733	(254,925)
所得稅	(234,995)	(27,076)	-	(81,083)	(46,486)	(134,502)	(93,676)
年度溢利/(虧損)	570,455	241,345	181,860	243,250	139,459	247,231	(348,601)

2. 合規聲明(續)

會計政策的修訂(續)

《國際財務報告準則》第16號「租賃」(續)

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	2019年			2018年
	按《國際財務報告準則》第16號列報的金額 (A) 人民幣千元	假設採用《國際會計準則》第17號編製的與經營租賃相關的估計金額 (B) 人民幣千元 (附註1及2)	假設採用《國際會計準則》第17號編製的2019年的假設金額 (C=A+B) 人民幣千元	與按《國際會計準則》第17號列報的2018年的金額相比 人民幣千元
因《國際財務報告準則》第16號的應用對截至2019年12月31日止年度的合併現金流量表項目而產生之影響：				
經營活動產生/(所用)的現金	1,086,189	(181,860)	904,329	(107,312)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	869,073	(181,860)	687,213	(276,920)
已付租賃租金的本金部分	(102,002)	102,002	-	-
已付租賃租金的利息部分	(79,858)	79,858	-	-
融資活動(所用)/產生的現金淨額	(369,142)	181,860	(187,282)	1,653,034

附註1：「與經營租賃相關的估計金額」指與假設在二零一九年仍採用《國際會計準則》第17號則會被劃分為經營租賃的租賃相關的二零一九年現金流量估計。該估計基於若在二零一九年仍採用《國際會計準則》第17號，則租金與現金流量間並無差異且所有在二零一九年新訂立的租賃根據《國際會計準則》第17號將劃分為經營租賃，同時忽略任何潛在的稅務影響淨額。

附註2：在此影響表中，現金流出從融資重分類至經營，以計算假設仍採用《國際會計準則》第17號，經營活動所產生的現金淨額與融資活動所用的現金淨額的假設金額。

d. 出租人的會計處理

本集團作為出租人所適用的會計政策與《國際會計準則》第17號相比基本維持不變。

根據《國際財務報告準則》第16號，本集團作為轉租賃交易的中間出租人，需參照主租賃產生的使用權資產(而不是標的資產)，把轉租賃劃分為融資租賃或經營租賃。在此方面，採用《國際財務報告準則》第16號並未對本集團的財務報表構成重大影響。

3. 收入和分部報告

(a) 收入的分解

源自客戶合同的收入按業務綫劃分如下：

	2019年 人民幣千元	2018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	1,009,960	810,572
其他來源的收入		
經營租賃	<u>411,059</u>	<u>318,082</u>
	<u>1,421,019</u>	<u>1,128,654</u>

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上(二零一八年：無)。

(b) 分部報告

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

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

4. 其他收入／(費用)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
市場服務費收入	151,172	126,845
出售物業和設備虧損	(12,835)	(189,223)
政府補助	5,055	1,822
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 已變現虧損淨額及未變現虧損淨額	(21,865)	(3,018)
其他	<u>393</u>	<u>4,139</u>
	<u>121,920</u>	<u>(59,435)</u>

5. 稅前溢利／(虧損)

(a) 員工開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	381,639	349,221
界定供款退休計劃供款	<u>27,257</u>	<u>22,538</u>
	<u>408,896</u>	<u>371,759</u>

(b) 融資(費用)／收入淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	9,722	7,549
— 向第三方貸款的利息收入	62,773	65,616
— 外匯收益淨額	<u>-</u>	<u>1,154</u>
	<u>72,495</u>	<u>74,319</u>
融資費用		
— 銀行借款的利息	(32,266)	(16,368)
— 租賃負債的利息	(79,858)	-
— 銀行手續費及其他	(2,204)	(1,122)
— 外匯虧損淨額	<u>(2,129)</u>	<u>-</u>
	<u>(116,457)</u>	<u>(17,490)</u>
	<u>(43,962)</u>	<u>56,829</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，未對比較信息進行重述。見附註2。

5. 稅前溢利／(虧損)(續)

(c) 其他項目

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備*	80,530	84,582
— 使用權資產*	204,944	—
攤銷	—	324,333
修理和維護	31,486	37,502
公用事業費用	40,910	46,830
與短期租賃有關的經營租賃開支(獲豁免遵守 《國際財務報告準則》第16號)	8,933	—
《國際會計準則》第17號下的經營租賃費用	—	140,331
核數師薪酬	5,000	14,538

* 本集團採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與先前根據《國際會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非先前的政策於租期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。根據該方法，未對比較信息進行重述。見附註2(c)。

6. 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅		
— 本年度準備	207,974	174,661
— 以往年度準備不足	1,297	1,140
	<u>209,271</u>	<u>175,801</u>
遞延稅項		
暫時性差異的撥回和產生	25,724	(82,125)
	<u>25,724</u>	<u>(82,125)</u>
	<u>234,995</u>	<u>93,676</u>

- (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%(二零一八年：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。

7. 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二零一九年十二月三十一日止年度末期股息(二零一八年：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(二零一八年：無)。

8. 每股基本及攤薄盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)是按照本公司普通股權益股東的應佔溢利人民幣557,285,000元(二零一八年：虧損人民幣360,901,000元)以及年內已發行普通股的加權平均數5,605,196,000股(二零一八年(經重述)：4,990,844,000股普通股)計算如下：

普通股的加權平均數

	2019年 千股	2018年 千股 (經重述)
於1月1日已發行的普通股	5,715,593	4,396,610
根據供股發行的股份的影響	-	607,094
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	(110,397)	(12,860)
	<u>5,605,196</u>	<u>4,990,844</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>5,605,196</u>	<u>4,990,844</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數旨在計算每股基本虧損，其已根據於二零一九年五月二十七日進行的股份合併(即將每十股已發行和未發行股份轉換為一股合併股份)進行調整。有關股份合併的詳情載列於附註17。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)的計算基礎與每股基本盈利／(虧損)相同。

9. 物業及設備

(a) 賬面值對賬

	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(按成 本列賬) 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	租賃改良 工程 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>(i)</i>								
成本								
於2018年1月1日	-	-	45,662	63,162	585,078	123,465	108,588	925,955
匯兌儲備	-	-	-	724	27,860	-	-	28,584
業務收購	1,583,114	-	2,278	8,827	7,292	164	839	1,602,514
增置	-	-	17,743	6,752	8,284	23,196	38,515	94,490
處置	-	-	(653)	(2,573)	(591,254)	-	-	(594,480)
轉自在建工程	-	-	8,523	1,070	-	118,229	-	127,822
轉入物業和設備	-	-	-	-	-	-	(127,822)	(127,822)
於2018年12月31日	1,583,114	-	73,553	77,962	37,260	265,054	20,120	2,057,063
於首次應用《國際財務 報告準則》第16號時的 影響(附註)								
—基於租賃負債確認使 用權資產	-	829,664	-	-	-	-	-	829,664
—轉自無形資產(附註11)	-	1,878,911	-	-	-	-	-	1,878,911
—轉入投資物業(附註10)	-	-	-	-	-	(29,549)	(1,342)	(30,891)
—轉入租賃改良工程的 使用權資產	-	253,708	-	-	-	(235,505)	(18,203)	-
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)
轉自在建工程	-	-	610	3,440	-	-	-	4,050
轉入物業和設備	-	-	-	-	-	-	(4,050)	(4,050)
於2019年12月31日	1,579,044	3,108,443	74,975	71,571	32,553	-	274,380	5,140,966

9. 物業及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	土地及 建築物 人民幣千元	租賃作自用 的其他物業 及租賃改良 工程(按成本 列賬) 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	租賃改良 工程 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊								
於2018年1月1日	-	-	8,053	24,799	206,468	5,215	-	244,535
匯兌儲備	-	-	-	551	9,894	-	-	10,445
年度折舊	23,500	-	6,035	10,403	31,642	13,002	-	84,582
處置時撥回	-	-	(267)	(2,488)	(231,787)	-	-	(234,542)
於2018年12月31日	<u>23,500</u>	<u>-</u>	<u>13,821</u>	<u>33,265</u>	<u>16,217</u>	<u>18,217</u>	<u>-</u>	<u>105,020</u>
於首次應用《國際財務 報告準則》第16號時 的影響(附註) — 轉入投資物業 (附註10)	-	-	-	-	-	(2,005)	-	(2,005)
— 轉入租賃改良工程 的使用權資產	-	16,212	-	-	-	(16,212)	-	-
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	<u>75,890</u>	<u>219,042</u>	<u>20,343</u>	<u>33,153</u>	<u>14,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>362,607</u>
賬面淨值								
於2018年12月31日	<u>1,559,614</u>	<u>-</u>	<u>59,732</u>	<u>44,697</u>	<u>21,043</u>	<u>246,837</u>	<u>20,120</u>	<u>1,952,043</u>
於2019年12月31日	<u>1,503,154</u>	<u>2,889,401</u>	<u>54,632</u>	<u>38,418</u>	<u>18,374</u>	<u>-</u>	<u>274,380</u>	<u>4,778,359</u>

(i) 於二零一九年十二月三十一日，若干賬面總值為人民幣700,815,000元的土地及建築物已作為本集團銀行借款的抵押。

附註：本集團採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與先前根據《國際會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。見附註2。

9. 物業及設備(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	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
租賃作自用的其他物業及租賃改良工程 (按折舊成本列賬)	(i)	<u>2,889,401</u>	<u>2,946,071</u>

(i) 租賃作自用的其他物業

本集團已透過租賃協議取得權利使用其他物業作為其農產品批發市場及辦公室。該等租賃一般初步為期2至20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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (附註)
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		189,946	—
租用辦公室		<u>14,998</u>	—
	5(c)	<u>204,944</u>	—
租賃負債的利息	5(b)	79,858	—
與短期租賃有關的經營租賃開支(獲豁免 遵守《國際財務報告準則》第16號)	5(c)	8,933	—
《國際會計準則》第17號下的經營租賃費用	5(c)	<u>—</u>	<u>140,331</u>

附註：本集團採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與先前根據《國際會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非先前的政策於租期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。根據該方法，未對比較信息進行重述。見附註2。

年內，使用權資產增加人民幣167,753,000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。

10. 投資物業

(a) 賬面值對賬

	附註	於土地及 建築物的 所有權權益 人民幣千元	租賃 的其他物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值計量：				
於2018年1月1日		-	-	-
業務收購		433,000	-	433,000
公允價值調整		<u>13,500</u>	<u>-</u>	<u>13,500</u>
於2018年12月31日		<u>446,500</u>	<u>-</u>	<u>446,500</u>
於首次應用《國際財務報告準則》 第16號時的影響				
— 轉自優惠的定期租賃合約的 無形資產	11	-	3,494,360	3,494,360
— 轉自物業和設備	9	-	28,886	28,886
— 基於租賃負債確認使用權資產		-	849,543	849,543
— 公允價值調整		<u>-</u>	<u>(317,189)</u>	<u>(317,189)</u>
於2019年1月1日		<u>446,500</u>	<u>4,055,600</u>	<u>4,502,100</u>
增置		7,643	15,735	23,378
公允價值調整		<u>58,857</u>	<u>184,565</u>	<u>243,422</u>
於2019年12月31日		<u>513,000</u>	<u>4,255,900</u>	<u>4,768,900</u>

附註：

- (i) 本集團擁有的投資物業全部位於中國境內。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，若干賬面總值人民幣495,084,000元的投資物業已作為本集團銀行借款的抵押。

10. 投資物業(續)

(b) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

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

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

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

第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

被歸類於第三層級的 公允價值計量	
2019年	2018年
人民幣千元	人民幣千元

持續公允價值計量

投資物業：

— 中國

<u>4,768,900</u>	<u>446,500</u>
------------------	----------------

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

本集團於二零一九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中和邦盟評估有限公司進行，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。

10. 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	加權平均
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	11.5%
		預計市場租金 增長率	2.5%
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	17.5%
		預計市場租金 增長率	2.5%

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

(c) 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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
於租賃投資物業的所有權權益，按公允價值列賬 且剩餘租期 — 介乎10年至20年	<u>4,255,900</u>	<u>4,055,600</u>

(d) 投資物業

本集團以經營租賃租出投資物業。該等租賃一般初步為期1至2年。租賃付款通常每三年遞增以反映市場租金。

於報告日期現有不可解除經營租賃項下的未折現租賃付款將由本集團於以下未來期間收取：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	<u>14,317</u>	<u>21,631</u>

11. 無形資產

	附註	優惠的定期 租賃合約 (i)及(ii) 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：				
於2018年1月1日		6,486,667	11,786	6,498,453
匯兌儲備		—	568	568
於2018年12月31日		6,486,667	12,354	6,499,021
於首次應用《國際財務報告準則》 第16號時的影響				
—轉入物業和設備	9	(2,268,240)	—	(2,268,240)
—轉入投資物業	10	(4,218,427)	—	(4,218,427)
於2019年1月1日		—	12,354	12,354
匯兌儲備		—	276	276
於2019年12月31日		—	12,630	12,630
累計攤銷：				
於2018年1月1日		(789,063)	—	(789,063)
本年度攤銷		(324,333)	—	(324,333)
於2018年12月31日		(1,113,396)	—	(1,113,396)
於首次應用《國際財務報告準則》 第16號時的影響				
—轉入物業和設備	9	389,329	—	389,329
—轉入投資物業	10	724,067	—	724,067
於2019年1月1日及 2019年12月31日		—	—	—
賬面淨值：				
於2018年12月31日		5,373,271	12,354	5,385,625
於2019年12月31日		—	12,630	12,630

11. 無形資產(續)

本年度攤銷數額已計入合併損益表內的「其他經營費用」項下。

- (i) 關於二零一五年七月進行的收購項目，本集團(作為承租人)與農產品批發市場所有者(作為出租人)訂立了為期20年的租賃協議，據此，擬付的租金低於市場租金的公允價值。於二零一五年七月二十七日(收購日)，本集團按公允價值將優惠的定期租賃協議確認為無形資產，金額為人民幣6,486,667,000元。該金額已按直線法在租賃協議的合約期內攤銷。上個年度攤銷金額人民幣324,333,000元已計入合併損益表內的其他經營費用項下。
- (ii) 於二零一九年一月一日過渡至《國際財務報告準則》第16號後，本集團終止確認該等優惠定期租賃協議所產生的無形資產，並按終止確認無形資產的金額分別調整投資物業以及物業和設備的使用權資產賬面值。

12. 商譽

人民幣千元

成本：

於2018年1月1日 1,519,330
通過杭州業務收購取得的新增商譽 708,146

於2018年12月31日及2019年12月31日 2,227,476

累計減值虧損：

於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日 (1,132,950)

賬面值：

於2018年12月31日 1,094,526

於2019年12月31日 1,094,526

於二零一九年十二月三十一日，為數人民幣386,380,000元的商譽和為數人民幣708,146,000元的商譽分別與於二零一五年七月二十七日完成的農產品批發市場業務收購(「地利業務」)和於二零一八年七月二十四日完成的杭州業務收購有關。地利業務和杭州業務被定義為兩個單獨的現金產生單元，相關可收回金額基於使用價值的計算釐定。減值評估並非基於獨立專業估值師的估值而作出。然而，所用計算方法為現金流量預測(基於經管理層批准的財務預算)，共涵蓋10年。由於農產品批發市場營運穩定，可按管理層的最佳估計預測，因此採用較長的預測期。

12. 商譽(續)

使用價值計算的關鍵假設載列如下，乃基於過往經驗或外部資料來源而作出：

	地利業務		杭州業務	
	2019年	2018年	2019年	2018年
年度收益增長率預測	0%–15%	0%–15%	3%–7%	3%–7%
永久增長率	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
稅前折現率	15.44%	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。於二零一八年及二零一九年，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二零一九年十二月三十一日的現金流量預測，於二零一九年十二月三十一日，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。倘地利業務現金產生單元及杭州業務現金產生單元的可收回金額分別下調人民幣378百萬元及人民幣917百萬元，任何進一步下調將導致相關現金產生單元出現減值虧損。

13. 其他資產

	附註	2019年 人民幣千元	2018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			
— 信託單位投資	(i)	—	27,010
— 於地利生鮮的投資	(ii)	531,274	—
— 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具	(ii)	392,564	—
租賃激勵	(iii)	6,101	37,311
		<u>929,939</u>	<u>64,321</u>
代表：			
— 非流動		927,677	29,035
— 流動		<u>2,262</u>	<u>35,286</u>
		<u>929,939</u>	<u>64,321</u>

(i) 信託單位投資

於二零一八年十二月三十一日以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為非保本非保收益的信託單位投資。

13. 其他資產(續)

(ii) 於地利生鮮的投資及相關衍生金融工具

於二零一九年十二月三十一日以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為 Million Master Investment Limited 的 19% 股權及相關認沽期權。

於二零一九年八月二十九日，利駿有限公司(本公司全資附屬公司，作為「買方」)與 Plenty Business Holdings Limited(本公司控股股東戴永革先生全資擁有的公司，作為「賣方」)簽訂了一份買賣賣方直接全資附屬公司 Million Master Investment Limited(一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，「目標公司」)全部已發行股本中的 19% (「目標股份」) 的收購協議(「收購協議」)。目標公司及其附屬公司(「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 9.5 億元，其中人民幣 4 億元已於二零一八年預付為按金。

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。目標公司由本集團及賣方分別持有 19% 及 81% 權益。

根據收購協議，賣方按若干條件向買方授出認購期權，據此買方有權(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賣方收購餘下股份，即目標公司全部已發行股本中的 81% (「認購期權」)。

賣方亦根據收購協議按若干條件向買方授出認沽期權，據此買方有權(但無義務)向賣方售回目標股份，而賣方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 9.5 億元及(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賣方妥當履行其於認沽期權項下義務向買方作出個人擔保。

買方可行使認購期權或認沽期權，惟不能兩者均予行使。於二零一九年十二月三十一日，認購期權及認沽期權的公允價值如下：

	2019年 人民幣千元
認購期權	-
認沽期權	392,564
	<u>392,564</u>

(iii) 租賃激勵

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

14. 其他應收款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項		236,804	400,048
向第三方貸款	(i)	460,006	572,274
出售物業和設備所得款項	(ii)	179,751	181,794
應收第三方款項	(iii)	31,946	–
收購按金	(iv)	175,000	–
其他		120,921	101,824
		<u>1,204,428</u>	<u>1,255,940</u>
代表：			
— 非流動		255,460	–
— 流動		<u>948,968</u>	<u>1,255,940</u>
		<u>1,204,428</u>	<u>1,255,940</u>

(i) 向第三方貸款

於二零一九年十二月三十一日，所有向第三方貸款均有土地及建築物或第三方股票作抵押或有第三方作擔保，按固定年利率3%至30%計息。截至本公告刊發日，於二零一九年十二月三十一日的所有結餘已悉數結清。

(ii) 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，及有關設備作抵押，原定到期日為二零一九年六月三十日。根據補充協議，該應收款項的到期日延長至二零二零年六月十五日，並按固定年利率1%計息。

(iii) 應收第三方款項

應收第三方款項為根據與本集團訂立的合作合約應收一家海鮮產品市場經營公司的無抵押及免息貸款。於二零一九年十二月三十一日，人民幣11,486,000元的應收款項將於一年內收回，而人民幣20,460,000元的應收款項將於二零二三年十二月三十一日前收回。

(iv) 收購按金

於二零一九年十二月三十一日的收購按金為於中國收購農產品相關業務的按金。

15. 其他應付款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付建築工程款項	(i)	96,232	82,885
其他應付稅項		8,543	5,261
應付關聯方款項		12,614	10,892
應付薪金及福利費用		94,113	65,893
應付專業服務費用		7,373	6,302
其他		46,553	33,931
		<u>265,428</u>	<u>205,164</u>
以攤銷成本計量的金融負債		265,428	205,164
預收款項		226,132	79,809
按金	(ii)	368,721	381,865
		<u>860,281</u>	<u>666,838</u>

(i) 應付建築工程款項於年終的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1年內到期或須於接獲通知時償還	<u>96,232</u>	<u>82,885</u>

(ii) 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。

16 租賃負債

下表列示本集團於當前及過往報告期及於過渡至《國際財務報告準則》第16號日期的租賃負債的餘下合約期限：

	2019年12月31日		2019年1月1日(附註)	
	最低租賃 付款之現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款之現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	125,617	130,146	153,194	156,945
一年後但兩年內	137,150	147,823	142,876	153,605
兩年後但五年內	359,863	426,975	369,999	438,429
五年後	950,024	1,559,889	1,006,441	1,697,025
	<u>1,447,037</u>	<u>2,134,687</u>	<u>1,519,316</u>	<u>2,289,059</u>
	<u>1,572,654</u>	<u>2,264,833</u>	<u>1,672,510</u>	<u>2,446,004</u>
減：未來利息費用總額		(692,179)		(773,494)
租賃負債現值		<u>1,572,654</u>		<u>1,672,510</u>

附註：本集團採用經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘以確認與先前根據《國際會計準則》第17號分類為經營租賃的租賃相關的租賃負債。根據該方法，未對比較信息進行重述。有關過渡至《國際財務報告準則》第16號的影響詳情載列於附註2。

17. 股本

	股數		金額	
	於2019年 12月31日 千股	於2018年 12月31日 千股	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018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	150,000,000		
股份合併(i)	(135,000,000)	—		
於年末				
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	—		
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	43,966,100	478,794	366,604
根據供股發行的股份(ii)	—	13,189,830	—	112,190
股份合併(i)	(51,440,337)	—	—	—
於年末				
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	—

(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）為已發行。

(ii) 供股

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按截至二零一八年六月八日持有的每十股現有股份獲發三股供股股份的基準發行供股股份，認購價為每股港幣0.163元（「供股」）。於二零一八年七月十七日，共發行13,189,830,130股股份，每股面值港幣0.01元。供股所得款項為人民幣1,828,698,000元。

18. 報告期後非調整事項

二零二零年初以來爆發的新型冠狀肺炎疫情(「新型冠狀肺炎疫情」)令本集團的經營環境更添變數，或會影響本集團的營運及財務狀況。

本集團一直密切關注疫情發展對本集團業務的影響，並已採取相關應急措施。本集團董事確認，該等應急措施包括但不限於重新評估農產品市場的交易量及交易金額波動，並據此收取佣金收入及經營租賃收入，並透過催促債務人結算改善本集團現金管理。本集團將隨著新型冠狀肺炎疫情情況的發展持續檢討有關應急措施。

就本集團的業務而言，新型冠狀肺炎疫情可能會導致二零二零年上半年的佣金收入及經營租賃收入出現波動，但本集團董事認為有關影響料屬暫時性且影響不大。

管理層討論及分析

於報告期內，本集團的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)七個城市經營十個農產品批發市場。

業務回顧

農產品批發市場	地點	佔地面積 (平方平)
哈爾濱哈達農副產品市場	黑龍江省哈爾濱市	185,035 (附註)
齊齊哈爾哈達農產品市場	黑龍江省齊齊哈爾市	49,106 (附註)
牡丹江國際農產品物流園	黑龍江省牡丹江市	116,758 (附註)
哈爾濱友誼農產品市場	黑龍江省哈爾濱市	17,952 (附註)
瀋陽壽光地利農副產品市場	遼寧省瀋陽市	235,123
中國壽光農產品物流園	山東省壽光市	537,003
杭州果品市場	浙江省杭州市	104,320
杭州蔬菜市場	浙江省杭州市	44,928
杭州水產市場	浙江省杭州市	95,769
貴陽農產品物流園	貴州省貴陽市	173,620
合計		<u>1,559,614</u>

附註：包括租自集團控股股東的關聯方及租自獨立第三方的物業。

業務回顧(續)

哈達收購

在二零一八年，本集團公告並獲得本公司股東批准以代價人民幣54億元向新喜有限公司(本公司控股股東之聯繫人，作為賣方)收購本集團當時正在中國運營的七個市場之土地及房產(「哈達收購」)。

哈達收購原來的最後成交日期為二零一八年十二月三十一日，哈達收購各方其後同意將該最後成交日期分別推延至二零一九年六月三十日、二零一九年九月三十日及二零一九年十二月三十一日，以滿足(或豁免，如適用)哈達收購協議項下的所有先決條件。有關延長成交期限的公告已分別於二零一八年十二月二十七日、二零一九年六月二十六日及二零一九年九月三十日公告。

本公司於二零一九年年底前獲新喜有限公司告知，若干先決條件尚未達成，本公司及新喜有限公司需要額外時間研究替代的交易結構及/或變更哈達目標集團的範圍，因此哈達收購事項未能於二零一九年十二月三十一日完成，最後成交日期已進一步延長至二零二零年四月三十日，相關公告亦已於二零一九年十二月二十七日公告。

於本公告日期，本公司及新喜有限公司仍在磋商及釐定哈達收購事項的結構。有關替代的交易結構的進一步公告(如有)將於訂立明確的協議時或按上市規則的需要刊發。

地利生鮮收購

於二零一八年九月，本公司公告了一項潛在收購，自控股股東購入哈爾濱地利生鮮農產品企業管理有限公司(「地利生鮮」)的股權，該公司在中國擁有及經營農產品連鎖超市業務、食品連鎖店業務和供應鏈及物流管理，據此訂立了一份無約束力的合作意向書，並繳付了人民幣4億元作為誠意金，以換取180天排他期(「排他期」)。於二零一九年三月七日，排他期獲額外延長180天，而無須繳付額外誠意金。

於二零一九年八月二十九日，本集團與賣方(控股股東的聯繫人)簽署一份正式的買賣協定，同意以人民幣9.5億元作為對價收購全資持有地利生鮮的境外控股公司19%股權(「地利生鮮收購」)。地利生鮮收購已於二零一九年十月二十九日舉行的股東特別大會獲得股東批准，並於二零一九年十月三十一日因所有先決條件獲滿足或豁免而完成交割。有關地利生鮮收購(包括下游擴張及協同效應)的詳情載於本公司日期為二零一九年九月三十日的通函內。

財務回顧

收入

我們的收入主要來自佣金收入，其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。

隨著二零一八年七月二十四日完成收購後整合杭州市場，本集團錄得綜合收入約人民幣1,421.0百萬元(二零一八年：人民幣1,128.7百萬元)，較去年上升約25.9%。佣金收入由去年的人民幣810.6百萬元增加24.6%至本年度的人民幣1,009.9百萬元，而租金收入亦由去年的人民幣318.1百萬元增加29.2%至本年度的人民幣411.1百萬元。

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	1,009.9	810.6	199.3	24.6
租金收入	<u>411.1</u>	<u>318.1</u>	<u>93.0</u>	29.2
總計	<u><u>1,421.0</u></u>	<u><u>1,128.7</u></u>	<u><u>292.3</u></u>	25.9

財務回顧(續)

收入(續)

按各農產品批發市場分析：

		2019年	2018年	變動	變動
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
哈爾濱哈達農副產品市場		275.4	287.5	(12.1)	(4.2)
齊齊哈爾哈達農產品市場	(i)	47.8	30.3	17.5	57.6
牡丹江國際農產品物流園		41.9	42.1	(0.2)	(0.6)
哈爾濱友誼農產品市場		25.0	23.8	1.2	4.8
瀋陽壽光地利農副產品市場	(ii)	339.9	290.2	49.7	17.1
中國壽光農產品物流園		146.4	146.7	(0.3)	(0.2)
杭州果品市場		167.2	66.9	100.3	150.1
杭州蔬菜市場		146.6	60.4	86.2	142.9
杭州水產市場		72.2	28.4	43.8	154.2
貴陽農產品物流園		158.6	152.4	6.2	4.1
合計		<u>1,421.0</u>	<u>1,128.7</u>	<u>292.3</u>	25.9

附註：

(i) 收入上升乃由於去年齊齊哈爾市市場競爭激烈所致，但該市場已於本年內恢復。

(ii) 收入上升主要是增加出租面積所致。

財務回顧(續)

其他收入／(費用)

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣151.2百萬元(二零一八年：人民幣126.8百萬元)。去年產生的物業和設備處置虧損為人民幣188.3百萬元，主要是出售兩架飛機而產生的。

行政費用

行政費用主要包括員工成本、折舊及差旅費。在二零一八年十二月售出兩架飛機後，本年已不再產生相關的保養及使用開支，而二零一八年的相關開支為約人民幣144.2百萬元。由於實施有效的成本控制措施，因此招待費用、法律及專業費用，以及差旅費用較去年合共減少人民幣62.6百萬元。這被今年因採用《國際財務報告準則》第16號「租賃」而導致折舊增加人民幣169.2百萬元所抵消。

其他經營費用

二零一九年的其他經營費用主要包括業務員工成本及公用事業費用。而於二零一八年則主要包括無形資產攤銷人民幣324.3百萬元和經營租賃費用人民幣128.6百萬元。二零一九年沒有此類攤銷及費用，這是由於本集團採用《國際財務報告準則》第16號。

融資收入

融資收入主要來自銀行存款及向第三方貸款的利息收入。與去年相比，沒有重大變動。

融資費用

融資費用主要來自租賃負債及銀行借款的利息。大幅增加主要是由於採用《國際財務報告準則》第16號，本集團作為承租人須確認租賃負債未償還餘額產生的利息費用。截至二零一九年十二月三十一日止年度的租賃負債利息為人民幣79.9百萬元。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

本集團處於淨現金狀況，並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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行借款之到期還款概況如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	173,500	198,500
一年後但兩年內	142,680	73,500
兩年後但五年內	141,000	242,680
五年後	16,000	57,000
	<u>473,180</u>	<u>571,680</u>

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零一九年十二月三十一日，所有銀行借款以人民幣為貨幣單位。

資本結構及財政政策

於二零一九年四月二十六日，董事會建議本公司股本中每十股每股面值港幣0.01元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值港幣0.10元之合併股份(「股份合併」)。股份合併已於二零一九年五月二十四日舉行之股東特別大會上獲股東批准。於股份合併在二零一九年五月二十七日生效後，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)為已發行。有關股份合併的詳情載於本公司日期為二零一九年五月二日的通函內。

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

財務回顧(續)

所得款項用途

誠如本公司於二零一八年六月二十五日向股東發出之通函所述，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。於二零一九年十二月三十一日止年度，已動用金額及於二零一九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2019年		於2019年
	1月1日之餘額	於年內動用	12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元	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	300	(140)	160
(ii) 提升市場的基建設施	125	(25)	100
(iii) 在市場發展及安裝資訊軟體及 數據收集和分析系統	65	(4)	61
(iv) 一般營運資金	133	(133)	-
	<u>623</u>	<u>(302)</u>	<u>321</u>

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團以若干賬面金額合計為人民幣1,195.9百萬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

於二零一九年十二月三十一日，本集團就已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣49.7百萬元(二零一八年：人民幣16.8百萬元)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

財務回顧(續)

槓桿比率

本集團根據槓桿比率(即銀行借款和租賃費用除以資產總值)監管其資本結構。

本集團已於二零一九年一月一日採用了經修訂的追溯法首次應用《國際財務報告準則》第16號。根據該方法，本集團把所有之前列為經營租賃的租賃自二零一九年一月一日起確認為使用權資產及相對的租賃負債，這導致本集團的總債務大幅增加，在二零一九年一月一日的調整後本集團的槓桿比率由二零一八年十二月三十一日的4.93%升至17.34%。於二零一九年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為15.15%。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用2,408名員工(於二零一八年十二月三十一日：2,668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。截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣381.6百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度為人民幣349.2百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及促進個人事業發展，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金計劃，而中國員工亦參與類似計劃。

股息

董事會並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃不構成上市規則第十七章下的購股權計劃或與購股權計劃相似的安排。

股份獎勵計劃(續)

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。

截至二零一九年十二月三十一日，受託人於市場上合共購買了54,709,800股本公司現有股份，總成本約人民幣134.5百萬元。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監察系統。審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

企業管治常規

本公司於截至二零一九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，惟下文所述情況除外：

守則條文第A.2.7條

由於本公司主席和獨立非執行董事的行程滿檔，主席沒有與獨立非執行董事舉行正式會議。主席可透過單對單或小組會議與獨立非執行董事定期溝通，以了解他們的關注及討論相關事務。

除以上披露外，截至二零一九年十二月三十一日，本公司並無任何偏離守則條文內的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所列明的規定準則。

承董事會命
中国地利集团
主席
王岩

香港，二零二零年三月二十六日

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