



人和

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



2018

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	5
董事及高級管理人員簡介	14
董事會報告	19
公司管治報告	31
環境、社會及管治報告	42
獨立核數師報告	47
合併損益表	54
合併損益及其他全面收益表	55
合併財務狀況表	56
合併權益變動表	58
合併現金流量表	59
財務報表附註	61
五年財務摘要	132

公司資料

董事

執行董事

王岩(主席)
戴彬(行政總裁)

非執行董事

尹建宏
楊玉華

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
楊玉華

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
執業會計師

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
中環
港景街一號
國際金融中心一期
1701至1703室

中國辦事處

中國
黑龍江哈爾濱
南崗區
學府路279號

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.renhebusiness.com
電郵：ir@renhe.com.hk

主席報告書

二零一八年是人和商業控股有限公司在香港聯交所上市的第十個年頭。過往十載，伴隨著國際國內經濟環境發生的巨大變化，公司經歷了些許沉浮。面對變化與挑戰，公司審時度勢，持續進行戰略調整，剝離了原有的地下商城主營業務，將經營重心調整至市場廣闊、持續穩定增長並受國家政策扶持的農產品批發流通業務。到二零一八年底，公司正式確立了要成為「現代化生鮮流通服務與供應商」的嶄新方向，踏上了事業發展的新征程。

儲備優質資產 確立轉型戰略

為實現打造行業內領軍企業的戰略目標，公司不斷儲備優質的農批行業資源。二零一八年，我們以港幣14.7億元向獨立第三方收購了位於中國杭州的三個批發市場（「杭州項目」），及以人民幣54億元向控股股東關聯方收購了七個批發市場所處的土地及物業資產（「哈達項目」）。其中，杭州項目已於二零一八年七月完成交割，哈達項目在等待所有先決條件獲得滿足後將正式注入上市公司。新收購的項目幫助公司拓寬了市場，也提升了公司在全國農產品批發行業的影響力。

二零一八年下半年，公司在充分解讀國家對農批市場支持政策、深刻理解行業現狀和未來發展趨勢的基礎上，正式提出了轉型升級的發展戰略，即“以自有農副產品物流園及其客戶資源為基礎，通過科技與服務賦能，搭建一體化的生鮮流通綜合服務體系，實現農批市場從‘傳統的物流地產商’向‘現代化生鮮流通服務與供應商’轉型，致力於提升中國生鮮流通與供應整體效率和效益”。未來，公司將以一體化服務體系、現代科技應用能力、集約化運營模式和食品安全保障體系，打造差異化的競爭優勢，構建起“生產端—流通端—零售端”三點一線的生鮮流通新格局。

主席報告書

賦能食品流通 引領行業發展

二零一九年是公司轉型升級戰略落地的元年，我們將從優化公司組織架構開始，構建新的戰略管理體系和業務經營體系，打造人力資源、財務管理、信息技術、企業文化、品牌推廣五大保障系統，全面提升生鮮流通全功能與全產業鏈服務能力、服務及產品創新能力、客戶共生共贏能力、資訊技術支援能力、專業人才培養與供給能力，以及標準建立與輸出能力。在業務發展方面，首先要抓緊完成現有七家農批市場土地及資產的收購，並加快拓展新市場；其次要初步完成生鮮流通一體化綜合服務數字化平台的搭建，並率先在自有農批市場上線。

二零一九年，公司全體同仁將以“賦能食品流通”為己任，凝神聚力、攜手奮進，為成為生產者、流通者、消費者最值得信賴的生鮮流通服務與供應商的願景而持續拼搏，為降低中國生鮮流通行業成本、提高生鮮流通的效率與效益而不懈努力！

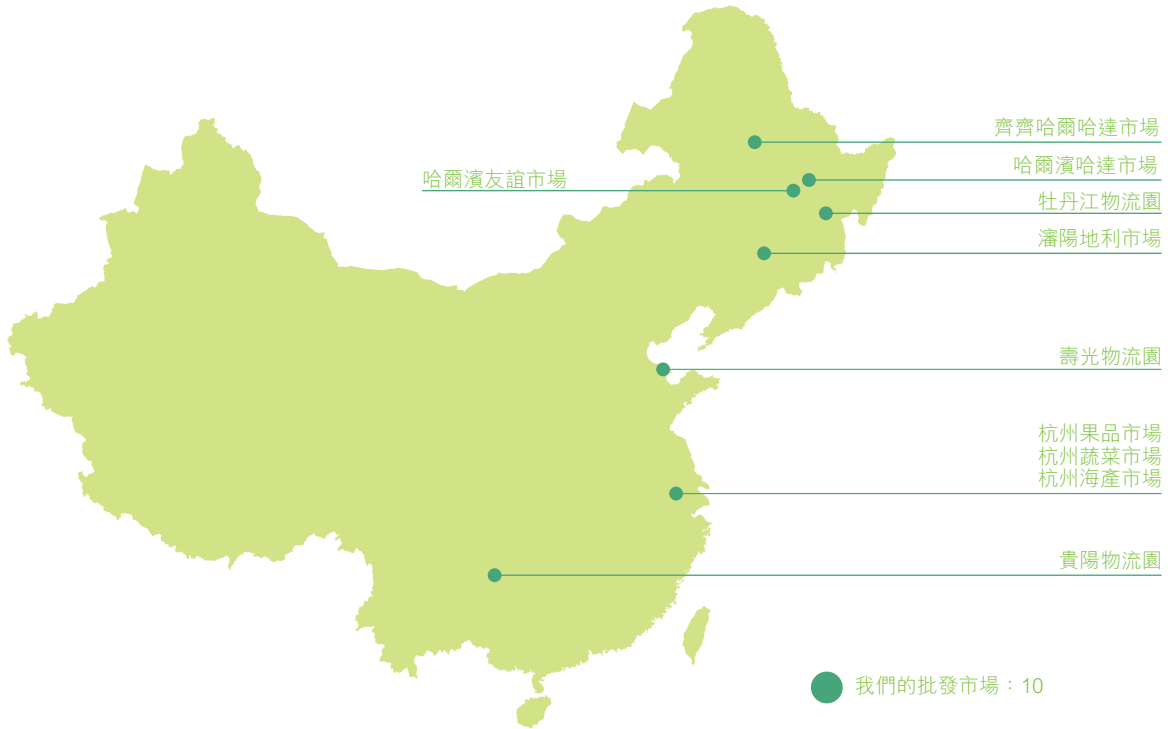
最後，本人特別感謝公司前任董事長戴永革先生過去十年為公司做出的卓越貢獻，衷心感謝各位股東、各位董事、各位業務夥伴對我的信任與支持，衷心感謝管理層及全體員工的辛勤耕耘和敬業奉獻。我熱切期待與你們手拉手、肩並肩，為實現公司成為“現代化生鮮流通服務與供應商”的偉大理想，風雨同舟、砥礪前行！

主席
王岩

管理層討論及分析

我們的業務

集團目前在中華人民共和國(「中國」)七個城市經營十個批發市場。



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4個市場，集群以(1)哈爾濱哈達農副產品批發市場(「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(「牡丹江物流園」)；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、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哈達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	佔地面積	年總交易量
4個	約368,851平方米(註)	約230萬噸

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。

管理層討論及分析

瀋陽壽光地利農副產品市場(「瀋陽地利市場」)

「東北最大的農副產品中轉站+果品物流樞紐」

瀋陽地利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海鮮市場；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。瀋陽地利市場位於瀋陽市大東區。

瀋陽地利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。

瀋陽地利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	佔地面積	年總交易量
1個(分為數個不同商品的市場)	約235,123平方米(註)	約230萬噸

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。

中國壽光農產品物流園(「壽光物流園」)

「亞洲最大的綜合農產品物流園」

壽光物流園是亞洲目前佔地最大的綜合性農產品物流園，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。

壽光地利物流園蔬菜價格指數已經成為國家官方價格指數。

批發市場數目	佔地面積	年總交易量
1個	約537,003平方米	約100萬噸

管理層討論及分析

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」

杭州地利集群包括水果、蔬菜及海產3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3個市場在我們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、海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、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	佔地面積	年總交易量
3個	約 245,017 平方米	約 200 萬噸

貴陽農產品物流園(「貴陽物流園」)

「西南地區的樞紐」

貴陽物流園是我們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，貴陽物流園目前已發展為西南、西北九省區最大的農產品集散中心之一，同時輻射廣西、湖南、湖北等廣大區域。

貴陽物流園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	佔地面積	年總交易量
1個	約 173,620 平方米	約 200 萬噸

管理層討論及分析

業務回顧

收購項目

在二零一八年，本集團公佈並獲得股東批准 (i) 以代價港幣 14.7 億元向一位獨立第三方收購位於杭州 3 個農產品批發市場（「杭州收購」）；及 (ii) 以代價人民幣 54 億元向控股股東之聯繫人收購本集團當時正在運營的 7 個市場之土地及房產（「哈達收購」）。

杭州收購已於二零一八年七月二十四日完成交割，而哈達收購之交割截至本年報付印之日仍有待所有先決條件獲得滿足（或豁免，如適用）。哈達收購之最後成交日期原定為二零一八年十二月三十一日，哈達收購各方已同意將該最後成交日期推延至二零一九年六月三十日。有關延長成交期限的公告已於二零一八年十二月二十七日公佈。

隨著杭州收購已於二零一八年七月完成交易，截至二零一八年十二月三十一日，本集團在中國 7 個城市運營 10 個農產品批發市場。

關於各市場的細節，可參考本年報第 5 頁至第 7 頁及下列「財務回顧」部分。

潛在收購項目

於二零一八年九月十一日，本公司公佈了一項潛在收購，由本集團收購控股股東的聯繫人持有之一家公司之股權（「目標公司」）。目標公司主要從事中國各地的農產品批發及零售業務。

為了此潛在收購項目，本公司的一家子公司與控股股東之聯繫人（「潛在賣方」）及目標公司簽訂了不具法律約束力的意向書。據此，本集團向潛在賣方及目標公司支付總額人民幣 400,000,000 元作為誠意金（「誠意金」），以獲取 180 日的排他期（「排他期」）。倘於排他期屆滿後未能達成正式協議或建議收購事項未能完成，則誠意金可全額退還。

本公司於二零一九年三月七日進一步公佈，額外延長排他期 180 日（「延長期」）。本集團沒有就延長期支付額外誠意金，已支付的誠意金仍分別由潛在賣方及目標公司保存。截至本年報付印之日，本集團仍在考慮此潛在收購項目，目前尚未簽署任何正式協議。

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1,128.7百萬元(二零一七年：人民幣988.1百萬元)，較去年上升約14.2%。佣金收入由去年的人民幣738.9百萬元增加9.7%至本年度的人民幣810.6百萬元，而租金收入亦由去年的人民幣249.2百萬元增加27.7%至本年度的人民幣318.1百萬元。

	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	810.6	738.9	71.7	9.7
租金收入	318.1	249.2	68.9	27.7
總計	1,128.7	988.1	140.6	14.2

管理層討論及分析

按各農產品批發市場分析：

	附註	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
哈爾濱哈達農產品市場		287.5	304.5	(17.0)	(5.6)
齊齊哈爾哈達農產品市場	<i>i</i>	30.3	77.0	(46.7)	(60.6)
牡丹江國際農產品物流園		42.1	44.0	(1.9)	(4.2)
哈爾濱友誼農產品市場		23.8	21.9	1.9	8.8
瀋陽壽光地利農副產品市場	<i>ii</i>	290.2	253.4	36.8	14.5
中國壽光農產品物流園		146.7	137.9	8.8	6.4
杭州果品市場		66.9	–	66.9	–
杭州蔬菜市場		60.4	–	60.4	–
杭州海產市場		28.4	–	28.4	–
貴陽農產品物流園		152.4	149.4	3.0	2.0
合計		1,128.7	988.1	140.6	14.2

附註：

- i. 收入下跌乃由於年內齊齊哈爾市競爭激烈所致。
- ii. 收入上升乃由於銷售組合得到改善，銷售更多高端產品所致。

毛利

由於佣金收入及租金收入均不涉及任何銷售成本，因此農產品業務的毛利率為100%。

其他(費用)／收入

其他收入主要包括市場服務費人民幣126.8百萬元(二零一七年：人民幣117.7百萬元)。於本年度內，出售物業和設備的虧損為人民幣189.2百萬元，該虧損主要由於處置兩架飛機。出售可節省維修及使用飛機所產生的重大開支，並對本年度的盈利產生一次性影響，惟預期長遠而言對本公司有利。

管理層討論及分析

行政費用

行政費用主要包括員工成本、折舊及差旅費。兩架飛機的折舊和維修費用總額為人民幣96.3百萬元(二零一七年：人民幣87.7百萬元)。該增加由於二零一八年七月收購杭州業務及本年度就收購事項及供股產生更多專業費用所致。

其他經營費用

其他經營費用主要包括收購農產品業務而產生的無形資產攤銷人民幣324.3百萬元(二零一七年：人民幣324.3百萬元)，以及根據收購農產品業務期間訂立的租賃框架協議，就方便農產品業務的持續經營而租賃有關物業(包括土地及樓宇)的經營租賃費用人民幣128.6百萬元(二零一七年：人民幣118.2百萬元)。該增加主要由於二零一八年七月收購杭州業務所致。

融資收入

融資收入主要來自銀行存款及借款予第三方的利息收入。該增長主要由於本年度現金流改善及本集團擁有剩餘資金。

融資費用

融資費用主要來自銀行利息及費用。該增加源自於本年度收購的杭州業務的銀行貸款利息費用。

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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團付息借款之到期還款概況如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	198,500	-
一年後但兩年內	73,500	-
兩年後但五年內	242,680	-
五年後	57,000	-
	571,680	-

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零一八年十二月三十一日，所有付息借款以人民幣為貨幣單位及相關利率模式載於本年報的綜合財務報表附註29(c) — 利率風險。

管理層討論及分析

資本結構及財政政策

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。本集團計及應收貿易款項、應付貿易款項、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本年報的綜合財務報表附註29(d) — 外幣風險。

集資活動

於二零一八年六月五日，本公司計劃為截至二零一八年六月八日持有的每十股現有股份發行三股供股，供股認購價為每股港幣0.163元。於二零一八年七月十七日，本公司於供股完成後共發行13,189,830,130股新股份。經扣除一切相關費用後，供股籌集的所得款項淨額約為港幣21.1億元，其已按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之擬定資金用途動用。

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。所得款項已被動用部份。於二零一八年十二月三十一日，用於所得款項擬定用途之金額及將予動用之餘額如下：

	所得款項 擬定用途 港幣百萬元	於年內動用 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 將予動用之餘額 港幣百萬元
(i) 撥付杭州收購事項	1,470	(1,470)	-
(ii) 擴大市場的交易大廳及租賃面積	300	-	300
(iii) 提升市場的基建設施	125	-	125
(iv) 在市場發展及安裝資訊軟體及數據收集和分析系統	65	-	65
(v) 一般營運資金	150	(17)	133
	2,110	(1,487)	623

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干物業和設備及投資物業，賬面金額合計為人民幣1,289,532,000元，作為附息借款抵押。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣16.8百萬元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣16.6百萬元)，而本集團已授權但未訂約的未來資本開支約為零元(於二零一七年十二月三十一日：約為零元)。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

槓桿比率

槓桿比率(按附息借款總額除以資產總額計算)於二零一八年十二月三十一日為4.93%(於二零一七年十二月三十一日：零)。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用2,668名員工(於二零一七年十二月三十一日：2,009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。截至二零一八年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣349.2百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度為人民幣249.7百萬元。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二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

董事及高級管理人員簡介



執行董事

王岩先生，53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」）（上海證券交易所（「上海交易所」）上市公司，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，期間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；自二零一五年九月至二零一八年八月擔任招商證券國際有限公司（「招證國際」）董事長；自二零一一年十月至二零一八年八月先後擔任招證國際及招商證券（香港）有限公司董事；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；自二零零零年四月至二零零零年一月擔任中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）（上海交易所上市公司，股票代碼：601398及聯交所上市公司，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四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，27歲，於二零一八年九月獲委任為行政總裁及於二零一四年六月獲委任為執行董事。戴先生主要負責管理本公司的投資及金融。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。

非執行董事

尹建宏先生，61歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司非執行董事。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。自二零一八年九月起，尹先生獲委任為人和投資控股股份有限公司董事長。彼亦自二零一四年四月起分別獲委任為地利農產品投資控股有限公司董事及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，他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，他曾擔任陝西省國際信託投資股份有限公司總經理。一九八六年九月至一九九二年六月，他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，他曾擔任陝西省商洛財政會計學校校長。

董事及高級管理人員簡介

楊玉華女士，55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。楊女士畢業於陝西財經學院(中國陝西)，取得金融學碩士學位。楊女士自二零零三年五月起一直為中華人民共和國國土資源部認可的高級經濟師，於銀行業及財務方面擁有逾35年經驗。彼於二零零六年六月至二零一三年一月曾擔任賽智(天津)置業有限公司財務總監，並自二零一七年三月起重新獲其聘任為財務總監。於二零一四年五月至二零一七年三月，彼曾任盛京銀行股份有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號：2066)的非執行董事。於二零一三年一月至二零一七年三月，彼曾擔任北京兆泰集團股份有限公司財務部副經理。於二零零一年十二月至二零零六年六月，楊女士歷任新華人壽保險股份有限公司投資管理中心銀行間市場部副經理、高級投資經理，並於一九八三年八月至二零零一年十二月歷任中國工商銀行內蒙古分行資金部、國際業務部副科長、科長及副處長。

獨立非執行董事

范仁達先生，58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)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。除此以外，范先生在過往三年曾擔任勒泰商業地產有限公司(股份代號：112)、國電科技環保集團股份有限公司(股份代號：1296)及中國廣核新能源控股有限公司(股份代號：1811)(全部均為於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

王一夫先生，68歲，自二零零八年八月起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，彼於哈爾濱中國人民建設銀行多間分行任職，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，62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，60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自二零一三年四月起獲委任為一家於美國上市的全體3D印刷技術公司的供應鏈管理部門總監。

高級管理層

馬寶禮先生，67歲，本公司副總裁，主要負責公司併購業務，選擇與公司業務相關的併購標的，及併購戰略的規劃、制定和組織實施。馬先生於二零一五年七月加入本集團，在農業管理方面擁有逾16年經驗。於加入本集團前，他曾擔任壽光地利農產品集團有限公司的董事及哈爾濱哈達農副產品股份有限公司(「哈爾濱哈達」)的總經理，分別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。除此以外，他曾於多間機構擔任主管，主要負責生產線管理、銷售及市場規劃。彼於黑龍江商學院完成企業管理課程。

車曉昕女士，55歲，本公司副總裁，全面負責公司財務工作。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總部總經理和財務部董事總經理，亦曾任教於鄭州航空工業管理學院。車女士畢業於中南財經政法大學，修讀會計專業，取得經濟學碩士學位。彼為中國註冊會計師及高級會計師。

耿孝國先生，54歲，本公司市場管理部總經理，主要負責公司農批物流園向生鮮流通綜合服務中心的服務升級和交易升級。耿先生於二零零一年加入本集團，在項目基建和商業運營方面擁有逾18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壽光地利農副產品有限公司代理總經理，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。

董事及高級管理人員簡介

劉冰先生，40歲，本公司供應鏈部總經理，主要負責覆蓋生鮮流通全業鏈的現代供應鏈服務體系的建設。劉先生於二零一五年七月加入本集團，在企業管理及農副產品方面擁有逾18年經驗。於加入本集團前，他曾擔任哈爾濱哈達多間集團公司的高級職位，彼亦曾為黑龍江武警總隊第五戰支隊班長。劉先生畢業於黑龍江大學，主修工商管理，其後在中共黑龍江省委黨校完成經濟管理專業碩士研究生課程。

孔繁崑先生，FCPA, FCCA，54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。

陳慧瑩女士，43歲，本公司副總裁，負責本公司的資本市場營運。陳女士於二零一四年七月加入本集團。陳女士擁有超過16年企業融資及資本市場交易的經驗。加入本集團前，陳女士於香港接受律師培訓，隨後於二零零五年轉職到投資銀行，並自此於不同的投資銀行工作，包括瑞銀集團及摩根大通亞洲。於剛加入本集團前，彼為摩根大通亞洲股票資本市場部執行董事。陳女士於英國雪菲爾大學(University of Sheffield)取得法律學士學位。陳女士亦獲香港特別行政區執業律師資格。

董事會報告

董事提呈本公司及本集團截至二零一八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，其主要附屬公司於二零一八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5至13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。由於本集團於二零一八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。

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	2%	
五大客戶合計	4%	
最大供應商		30%
五大供應商合計		53%

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

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損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54至131頁。

轉撥至儲備

除股息前本公司權益股東應佔虧損人民幣360,901,000元(二零一七年：虧損人民幣127,050,000元)已轉撥至儲備。儲備的其他變動載於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併權益變動表。

可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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12,342,554,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣10,505,117,000元)。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款為人民幣零元(二零一七年：零)。

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。

董事會報告

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(於二零一八年九月四日獲委任)

戴永革(於二零一八年九月四日辭任)

執行董事

王岩(於二零一八年九月四日獲委任)

戴彬

戴永革(於二零一八年九月三十日辭任)

王宏放(於二零一八年九月四日辭任)

非執行董事

尹建宏(於二零一八年十二月三十一日獲委任)

楊玉華(於二零一八年十二月三十一日獲委任)

秀麗·好肯(於二零一八年十二月三十一日辭任)

蔣梅(於二零一八年十二月三十一日辭任)

張興梅(於二零一八年十二月三十一日辭任)

張大濱(於二零一八年十二月三十一日辭任)

王春蓉(於二零一八年十二月三十一日辭任)

獨立非執行董事

范仁達

王一夫

梁松基

鄧漢文

王勝利(於二零一八年十二月三十一日辭任)

董事履歷詳情

現任董事的履歷詳情載於本年報第14至17頁。

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期一年，其後可續期一年，惟最多續期三年，其後於股東週年大會（「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，王岩先生、尹建宏先生、楊玉華女士、范仁達先生、梁松基先生及鄧漢文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。其他酬金則由本公司的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。

於截至二零一八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31至41頁的企業管治報告。

管理合約

於截至二零一八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

除本年報所披露的股份獎勵計劃外，本公司於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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（「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
尹建宏先生	實益擁有人	好倉	48,350,000	0.08%

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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	200,070,000 (L)	0.35%
	於受控制法團的權益(附註2)	21,110,215,333 (L)	36.93%
	配偶權益(附註3)	48,031,332,170 (L)	84.04%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.12%
超智投資有限公司	實益擁有人	20,118,104,668 (L)	35.20%
	實益擁有人	66,556,293 (S)	0.12%
耀山投資有限公司	於受控制法團的權益(附註2)	20,118,104,668 (L)	35.20%
	於受控制法團的權益	66,556,293 (S)	0.12%
張興梅女士	於受控制法團的權益(附註4)	48,031,332,170 (L)	84.04%
	配偶權益(附註5)	21,310,285,333 (L)	37.28%
	配偶權益	66,556,293 (S)	0.12%
新喜有限公司	實益擁有人	48,031,332,170 (L)	84.04%
壽光地利農產品集團有限公司	於受控制法團的權益	48,031,332,170 (L)	84.04%
地利集團控股有限公司	於受控制法團的權益	48,031,332,170 (L)	84.04%
Win Spread Limited	於受控制法團的權益	48,031,332,170 (L)	84.04%

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21,110,215,333股股份中，159,120,000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；20,118,104,668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所持股份擁有權益：832,990,665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Broad Long Limited(「Broad Long」)持有，而Broad Long則由戴永革先生擁有100%股權，因此戴永革先生被視為於裕標所持股份擁有權益。
- (3) 戴永革先生被視為於其配偶張興梅女士持有的股份中擁有權益。
- (4) 張興梅女士持有Win Spread Limited(「Win Spread」)的全部已發行股本。Win Spread持有地利集團控股有限公司(「地利集團」)的全部已發行股本。地利集團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48,031,332,170股股份，其中39,914,259,000股乃根據二零一八年六月五日由本公司及新喜(作為其中一方)訂立的買賣協議中尚未發行的可換股債券項下的換股股份。因此，張興梅女士、Win Spread、地利集團及壽光地利均被視為於新喜所持有的48,031,332,170股股份中擁有權益。
- (5) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外及就董事所知，於二零一八年十二月三十一日，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本公司董事所知，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

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17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佈。

截至二零一八年十二月三十一日，受託人於市場上合共購買了633,844,000股本公司現有股份，總成本約人民幣138.8百萬元。年內，概無根據股份獎勵計劃發行任何股份或向任何獲選僱員授予任何股份。

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

持續關連交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度之持續關連交易之詳情如下：

《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，新喜有限公司(「賣方」)作為出租人，與利駿有限公司(「目標公司」)作為承租人於二零一五年六月九日訂立《租賃框架協議》。據此，目標公司將於收購目標公司全部已發行股本的交易成交後，促使中國營運公司與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持續營運目標業務所必需的相關物業(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： 賣方為出租人

目標公司為承租人

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： 經營農產品零售批發市場

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，賣方(出租人)與目標公司(承租人)將促使新中國營運公司與中國賣方訂立有關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，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，請參閱本公司日期分別為二零一五年六月九日及二零一五年六月二十九日的公告及通函。

續租權： 由目標公司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%。

持續關連交易 (續)

由於賣方是壽光地利(「壽光地利」)的全資附屬公司，而壽光地利則由前執行董事戴永革先生的配偶、前非執行董事張興梅女士(二人現在均為本公司控股股東)最終持有69.74%(現為100%)，因此，根據上市規則，賣方是本公司的關連人士，收購交易根據上市規則第14A.25條亦構成本公司的關連交易，而必須遵守上市規則第十四A章的規定。

根據上市規則第十四A章，上文所述交易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。

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二零一八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為二零一五年六月二十八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30(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。截至二零一八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132頁。

退休計劃

本集團須按介乎合資格僱員薪金的18%至20%的比率向計劃作出供款。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

截至二零一八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企業管治守則及企業管治報告(「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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

企業管治

除本年報的公司管治報告所披露者外，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，二零一九年三月二十八日

公司管治報告

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。

本公司於截至二零一八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

由於本公司主席和非執行董事的行程滿檔，主席沒有與獨立非執行董事和其他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和其他非執行董事定期溝通，以了解他們的關注及討論相關事務。

守則條文第E.1.2條

根據此守則條文，董事會主席應出席股東週年大會（「股東週年大會」）。由於其他業務承擔，本公司時任主席戴永革先生未能出席於二零一八年六月二十七日之本公司股東週年大會。在主席缺席的情況下，本公司時任執行董事王宏放先生獲委任為股東週年大會之替任主席。為確保主席能出席將來舉行的股東週年大會，董事會將儘早確認股東週年大會的日期並通知各董事。

除以上披露外，截至二零一八年十二月三十一日，本公司並無任何偏離守則條文內的守則條文。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，就彼等的證券買賣（如有）而言，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所列明的規定準則。



公司管治報告

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，董事會亦已於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」）（統稱「董事委員會」）。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。

大部份非執行董事和獨立非執行董事的委任期為一年，並須根據本公司的章程細則（「細則」）退任。根據細則，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)

非執行董事

尹建宏
楊玉華

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。

主席及行政總裁(「行政總裁」)

根據守則條文第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，極大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。

公司管治報告

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，董事會舉行了七次會議，各董事於會議及股東週年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	董事會會議 出席次數	董事會會議 出席率	股東 週年大會及 股東特別大會 出席次數/ 大會數目
執行董事				
王岩(附註1)	7	2	100%	不適用
戴彬	7	5	71%	0/2
戴永革(附註2)	7	6	100%	0/2
王宏放(附註3)	7	4	80%	2/2
非執行董事				
尹建宏(附註4)	7	不適用	不適用	不適用
楊玉華(附註4)	7	不適用	不適用	不適用
秀麗•好肯(附註5)	7	0	0%	0/2
蔣梅(附註5)	7	0	0%	0/2
張興梅(附註5)	7	0	0%	0/2
張大濱(附註5)	7	0	0%	0/2
王春蓉(附註5)	7	1	14%	0/2
獨立非執行董事				
范仁達	7	5	71%	2/2
王一夫	7	6	86%	0/2
梁松基	7	7	100%	0/2
鄧漢文	7	5	71%	0/2
王勝利(附註5)	7	5	71%	0/2

附註：

1. 於二零一八年九月四日獲委任。
2. 於二零一八年九月三十日辭任。
3. 於二零一八年九月四日辭任。
4. 於二零一八年十二月三十一日獲委任。
5. 於二零一八年十二月三十一日辭任。

提名委員會

為遵守上市規則附錄十四所載守則的規定，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。

於二零一八年十二月三十一日止年度內，提名委員會舉行兩次會議，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)(附註1)	2	不適用	不適用
王岩(附註2)	2	1	100%
王一夫	2	1	50%
王勝利(附註3)	2	2	100%
戴永革(附註4)	2	1	100%

附註：

1. 於二零一八年十二月三十一日獲委任。
2. 於二零一八年九月四日獲委任。
3. 於二零一八年十二月三十一日辭任。
4. 於二零一八年九月四日辭任。

公司管治報告

薪酬委員會

為遵守上市規則附錄十四所載守則的規定，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。

於二零一八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)(附註1)	2	不適用	不適用
王岩(附註2)	2	1	100%
王一夫	2	1	50%
王勝利(附註3)	2	2	100%
戴永革(附註4)	2	1	100%

附註：

1. 於二零一八年十二月三十一日獲委任。
2. 於二零一八年九月四日獲委任。
3. 於二零一八年十二月三十一日辭任。
4. 於二零一八年九月四日辭任。

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、個人表現以及可資比較市場統計數據後釐定。

於截至二零一八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、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守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。

於截至二零一八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守則合規情況。

公司管治報告

審核委員會

為遵守上市規則附錄十四所載守則的規定，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。本公司審核委員會由楊玉華女士(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。

於二零一八年十二月三十一日止年度內，審核委員會舉行了二次會議，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	於年內舉行的		
	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	2	100%
楊玉華(附註1)	2	不適用	不適用
王勝利(附註2)	2	2	100%

附註：

1. 於二零一八年十二月三十一日獲委任。
2. 於二零一八年十二月三十一日辭任。

核數師薪酬

於二零一八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5,350,000元及人民幣9,188,000元。非審核服務主要包括獨立審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績及特殊項目。

問責及審計

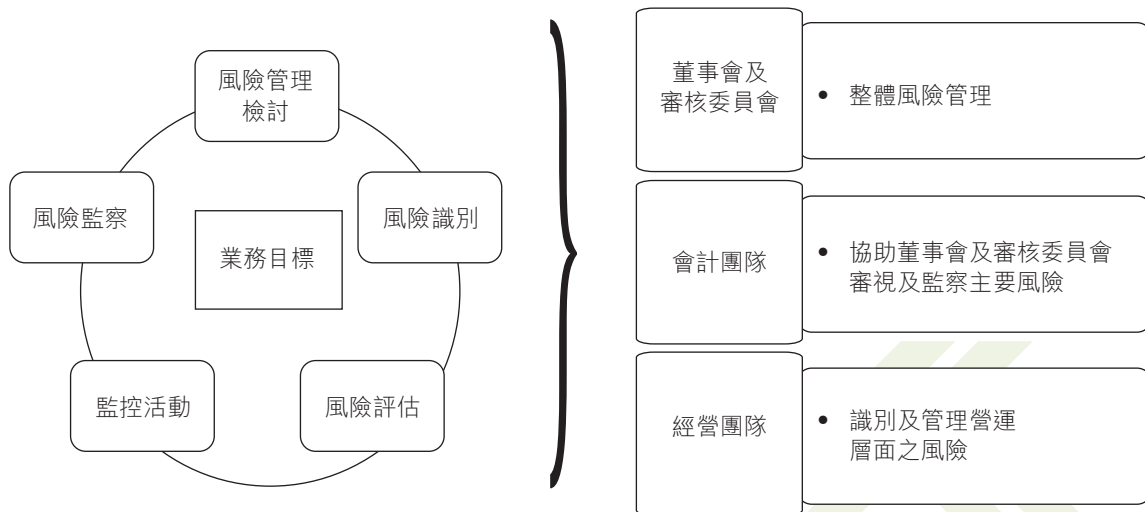
各董事承認彼等有責任編製本公司於回顧年內的財務報表所載的一切資料及陳述。各董事認為財務報表已遵照所有適用之會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。經管理層作出妥善查詢後，並不知悉有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力造成重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。

風險管理及內部監控

於截至二零一八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：



公司管治報告

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

於截至二零一八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。於截至二零一八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：(一)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(「股東特別大會」)均提供機會予股東與董事會直接溝通；(二)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(三)於本公司網站<http://www.renhebusiness.com>更新最新信息。歡迎股東及投資者到訪我們的網站。

投資者關係、股東的溝通及股東權利(續)

股東權利

(一) 股東召開股東特別大會的方式及在會議提出建議的程序

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。

(二) 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： 香港中環港景街一號國際金融中心一期1701至1703室

電郵： ir@renhe.com.hk

組織章程文件變動

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本公司曾修改其憲法文件以增加法定股本。本公司之組織章程大綱及細則之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

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。

A. 環境(續)

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：於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團消耗的能源如下：

	消耗量(千瓦時)
中國	82,332,354
香港	40,998

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。

- (2) 水：於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團的耗水量如下：

	立方米
自來水消耗	1,765,232

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。

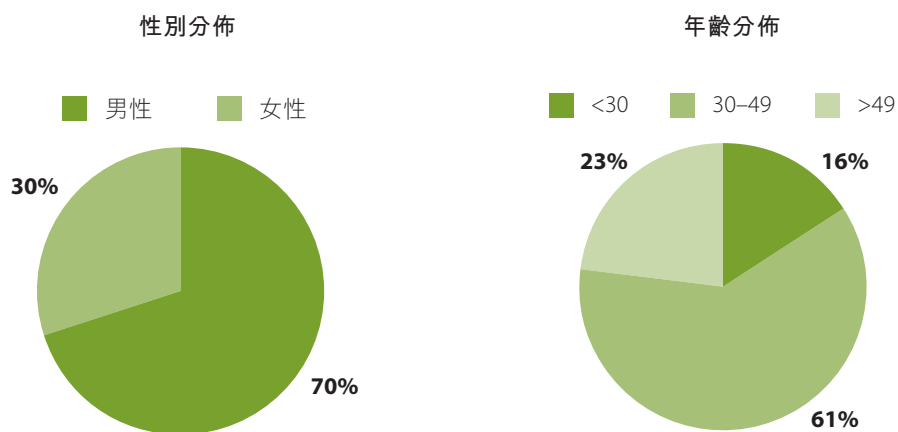
環境、社會及管治報告

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

截至二零一八年十二月三十一日，我們的員工人數為2,668人，聘用形式皆符合僱傭條例及勞動法律法規。98%員工位於中國大陸。其中男性和女性的比例為70%：30%；年齡小於30歲、30-49歲、及超過49歲的人員的比例分別為16%、61%及23%。

我們認可多元化的員工背景，同時在人員招聘上，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。



2. 僱員健康及工作環境的安全

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。同時公司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。

B. 社會(續)

3. 僱員發展及培訓

我們認可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。

4. 勞工聘用準則

我們遵守一切用工所在地勞動法規，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。

5. 供應商、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。

6. 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)

7. 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。

8. 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

致人和商業控股有限公司股東

(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54至第131頁人和商業控股有限公司(「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二零一八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 貴集團於二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，因二零一五年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9.4%。

二零一五年收購的農批市場業務和杭州業務被定義為兩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。

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。

我們用以評估商譽減值執行的審計程序包括：

- 針對二零一五年收購的農批市場業務和杭州業務，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；
- 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。

關鍵審計事項(續)

應收賬款和其他應收款的可收回性

請參閱合併財務報表附註19、29(a)及附註2(l)、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

於二零一八年十二月三十一日，集團應收賬款和其他應收款賬面金額為人民幣1,256百萬元，並於該日佔集團資產總額約10.8%。根據集團自二零一八年一月一日開始採用的《國際會計準則》第9號—「金融工具」，該等金融資產以攤餘成本列賬，並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。對於所有應收賬款以及信用風險自初始確認後顯著增加的其他應收款，按相當於整個存續期預期信用損失的金額計量損失準備；對於信用風險自初始確認後未顯著增加的其他應收款，按相當於12個月預期信用損失金額計量損失準備。

我們用以評估應收賬款和其他應收款的可收回性執行的審計程式包括：

- 對管理層針對信用控制、應收賬款和其他應收款細分、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資料和假設進行瞭解，包括應收賬款和其他應收款根據信用風險特徵細分的基礎、歷史違約資料、以及管理層損失率估計所涉及的假設；
- 對管理層損失準備估計的合理性進行評價：檢查管理層形成判斷所運用的資訊，包括測試歷史違約資料的準確性，以及評價歷史損失率是否根據當前經濟條件和前瞻性資訊進行了適當調整；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

應收賬款和其他應收款的可收回性(續)

請參閱合併財務報表附註19、29(a)及附註2(l)、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，我們將應收款項的可收回性評估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，評估應收款項在應收賬款和其他應收款賬齡報告中的分類是否正確；
- 採用抽樣的方式，就於二零一八年十二月三十一日的餘額從債務人取得外部函證；以及
- 抽查於二零一八年十二月三十一日的餘額在報告日後的收款情況。

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了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。

審計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)

我們還向審計委員會提交聲明，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，相關的防範措施。

從與審計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

二零一九年三月二十八日

合併損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (附註)
收入	3(a)	1,128,654	988,112
其他(費用)/收入	4	(59,435)	93,495
投資物業評估增值淨額	13	13,500	-
行政費用		(703,134)	(536,524)
其他經營費用		(691,339)	(604,265)
經營虧損		(311,754)	(59,182)
融資收入		74,319	28,490
融資費用		(17,490)	(2,394)
融資收入淨額	6(b)	56,829	26,096
稅前虧損	6	(254,925)	(33,086)
所得稅	7	(93,676)	(93,964)
年度虧損		(348,601)	(127,050)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(360,901)	(127,050)
非控股權益		12,300	-
年度虧損		(348,601)	(127,050)
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	11	(0.72)	(0.29)

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (附註)
年度虧損		(348,601)	(127,050)
年度其他全面收益(扣除稅項及經重新分類調整後)：			
將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	10	135,838	98,742
年度全面收益總額		(212,763)	(28,308)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(225,063)	(28,308)
非控股權益		12,300	-
年度全面收益總額		(212,763)	(28,308)

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (附註)
非流動資產			
物業和設備	12	1,952,043	681,420
投資物業	13	446,500	-
無形資產	14	5,385,625	5,709,390
商譽	15	1,094,526	386,380
其他資產	17	29,035	-
遞延稅項資產	23(b)	676	-
非流動資產總額		8,908,405	6,777,190
流動資產			
存貨	18	35,604	44,432
應收賬款和其他應收款	19	1,255,940	764,656
銀行結餘和庫存現金	20	1,354,070	1,222,118
其他資產	17	35,286	-
流動資產總額		2,680,900	2,031,206
流動負債			
付息借款	21	198,500	-
應付賬款和其他應付款	22	666,838	401,502
稅項	23(a)	122,543	41,585
流動負債總額		987,881	443,087
流動資產淨額		1,693,019	1,588,119
資產總額減流動負債		10,601,424	8,365,309

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (附註)
非流動負債			
付息借款	21	373,180	–
遞延稅項負債	23(b)	1,711,492	1,424,400
預收款項	24	–	4,031
遞延收入		3,205	–
非流動負債總額		2,087,877	1,428,431
資產淨值		8,513,547	6,936,878
資本和儲備			
股本	25(c)	478,794	366,604
儲備	25(d)	7,922,923	6,570,274
本公司權益股東應佔權益總額		8,401,717	6,936,878
非控股權益		111,830	–
權益總額		8,513,547	6,936,878

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

董事會於二零一九年三月二十八日核准並許可發出。

王岩
主席

戴彬
董事

第61至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本公司權益總額及權益股東應佔部分股本

附註	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資本盈餘	法定儲備 基金	匯兌儲備	合併儲備	累計虧損	總額
	人民幣千元 25(c)	人民幣千元 25(d)(i)	人民幣千元 25(d)(ii)	人民幣千元 25(d)(iii)	人民幣千元 25(d)(iv)	人民幣千元 25(d)(vi)	人民幣千元 25(d)(vii)	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	366,604	13,862,305	7,508	129,488	701,830	(317,793)	128,704	(7,913,460)	6,965,186
2017年權益變動									
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(127,050)	(127,050)
其他全面收益	-	-	-	-	-	98,742	-	-	98,742
全面收益總額	-	-	-	-	-	98,742	-	(127,050)	(28,308)
轉入儲備基金	25(d)(iv)	-	-	-	52,294	-	-	(52,294)	-
於2017年12月31日的結餘(附註)	366,604	13,862,305	7,508	129,488	754,124	(219,051)	128,704	(8,092,804)	6,936,878

附註	本公司權益股東應佔部分												
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資本盈餘	法定儲備 基金	為股份獎勵 計劃持有		匯兌儲備	合併儲備	累計虧損	總額	非控股權益	權益總額
						的 股份	的 股份						
人民幣千元 25(c)	人民幣千元 25(d)(i)	人民幣千元 25(d)(ii)	人民幣千元 25(d)(iii)	人民幣千元 25(d)(iv)	人民幣千元 25(d)(v)	人民幣千元 25(d)(vi)	人民幣千元 25(d)(vii)	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	
於2018年1月1日的結餘	366,604	13,862,305	7,508	129,488	754,124	-	(219,051)	128,704	(8,092,804)	6,936,878	-	-	6,936,878
2018年權益變動													
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(360,901)	(360,901)	12,300	-	(348,601)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	135,838	-	-	135,838	-	-	135,838
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	135,838	-	(360,901)	(225,063)	12,300	-	(212,763)
轉入儲備基金	25(d)(iv)	-	-	-	52,509	-	-	-	(52,509)	-	-	-	-
根據供股發行的股份	25(c)(i)	112,190	1,716,508	-	-	-	-	-	-	1,828,698	-	-	1,828,698
為股份獎勵計劃購買的股份	25(d)(v)	-	-	-	-	(138,796)	-	-	-	(138,796)	-	-	(138,796)
業務收購	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,530	-	99,530
於2018年12月31日的結餘	478,794	15,578,813	7,508	129,488	806,633	(138,796)	(83,213)	128,704	(8,506,214)	8,401,717	111,830	-	8,513,547

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (附註)
經營活動			
年度虧損		(348,601)	(127,050)
調整項目：			
折舊	6(c)	84,582	46,752
攤銷	6(c)	324,333	324,333
融資收入淨額	6(b)	(57,951)	(26,652)
出售物業和設備虧損淨額	4	189,223	3,501
投資物業公允價值變動	13	(13,500)	-
出售附屬公司虧損淨額	4	-	21,629
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	4	3,018	-
所得稅	7	93,676	93,964
營運資金變動前經營溢利			
應收賬款和其他資產減少／(增加)		274,780	336,477
應付賬款和其他應付款(減少)／增加		217,027	(19,673)
存貨減少		(608,159)	1,875
		9,040	2,172
經營活動(所用)／產生的現金淨額			
已付所得稅	23(a)	(107,312)	320,851
		(169,608)	(183,725)
經營活動(所用)／產生的現金淨額			
		(276,920)	137,126

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (附註)
投資活動			
出售附屬公司所得款項(扣除已出售的現金)		-	2,512
收購杭州業務(扣除已支付的現金)	5	(997,472)	-
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		19,154	-
出售物業和設備所得淨款項		9,783	2,174
已收利息		22,074	26,016
購入物業和設備		(86,088)	(80,689)
已收政府補助		2,880	-
對第三方貸款和墊款的付款		(1,737,580)	(835,910)
對第三方貸款和墊款還款所得款項		1,921,933	150,464
收購項目預付按金		(777,000)	-
收購項目按金還款所得款項		377,000	400,000
定期存款減少/(增加)		125,000	(75,000)
投資活動所用的現金淨額		(1,120,316)	(410,433)
融資活動			
購買股份用作股份獎勵計劃		(138,796)	-
根據供股發行股份所得款項	25(c)	1,828,698	-
償還附息借款		(20,500)	-
董事墊款	30(b)	-	1,445,026
償還關聯方款項	30(b)	-	(1,487,800)
已付利息		(16,368)	-
融資活動產生/(所用)的現金淨額		1,653,034	(42,774)
現金和現金等價物增加/(減少)淨額		255,798	(316,081)
於1月1日的現金和現金等價物		1,097,118	1,414,956
外幣匯率變動的影響		1,154	(1,757)
於12月31日的現金和現金等價物	20(a)	1,354,070	1,097,118

附註：本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較信息進行重述。參閱附註2(c)。

第61至第131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

人和商業控股有限公司(「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，利駿有限公司收購了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、蔬菜及海產批發市場業務(「杭州收購」)。

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

截至二零一八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。

- 其他債務和權益證券投資(參閱附註2(g))；
- 投資物業(參閱附註2(h))。

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。

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)

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35。

(c) 會計政策的修訂

國際會計準則理事會頒佈了一系列新增和經修訂的《國際財務報告準則》。該等準則在本集團當前的會計期間開始生效。當中與本集團財務報表相關的變動如下：

- 《國際財務報告準則》第9號 — 「金融工具」
- 《國際財務報告準則》第15號 — 「源於客戶合約的收入」

這些準則變更均不會對本集團在該等年度財務報表中如何編製或列報本期或前期業績和財務狀況產生重大影響。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。

(i) 《國際財務報告準則》第9號 — 「金融工具」

該準則取代了《國際會計準則》第39號 — 「金融工具：確認和計量」。《國際財務報告準則》第9號闡明了金融資產、金融負債和買賣某些非金融項目的合同的確認和計量要求。

本集團已根據過渡性規定對二零一八年一月一日的項目追溯應用《國際財務報告準則》第9號。採用《國際財務報告準則》第9號對二零一八年一月一日的權益期初餘額並無重大影響。比較信息仍根據《國際會計準則》第39號呈報。

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 《國際財務報告準則》第9號—「金融工具」(續)

對前期會計政策所作變更的性質及其影響以及過渡方案詳情如下所述：

a 金融資產及金融負債的分類

《國際財務報告準則》第9號載有三大金融資產分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益；及(3)按公允價值計量且其變動計入損益。該分類取代了《國際會計準則》第39號將金融資產劃分為持有至到期投資、貸款與應收款項、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分類。根據《國際財務報告準則》第9號，金融資產應基於管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵進行分類。根據《國際財務報告準則》第9號，如果主合同屬該準則適用範圍的金融資產，則嵌入衍生工具不應從主合同中分離出來，並應對該混合金融工具整體進行分類評估。

關於本集團如何根據《國際財務報告準則》第9號對金融資產進行分類和計量以及如何確認相關利得和損失的討論內容，分別參閱附註2(g)、2(l)(i)、2(o)及2(q)所載會計政策。

所有金融資產和金融負債的計量類別均相同。所有金融資產和金融負債於二零一八年一月一日的賬面金額並未受首次執行《國際財務報告準則》第9號的影響。

b 信用損失

《國際財務報告準則》第9號用「預期信用損失」模型替代了《國際會計準則》第39號中的「已發生損失」模型。「預期信用損失」模型要求持續計量與金融資產相關的信用風險，因此將早於《國際會計準則》第39號中的「已發生虧損」會計模型確認預期信用損失。

本集團將新的「預期信用損失」模型運用於以攤餘成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物及應收賬款和其他應收款)。

有關本集團對信用損失的會計處理的相關會計政策詳情，請參閱附註2(l)。

本集團沒有由於採用《國際財務報告準則》第9號而在首次採用日(二零一八年一月一日)確認額外的預期信用損失。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(i) 《國際財務報告準則》第9號 — 「金融工具」(續)

c 過渡

由於採用《國際財務報告準則》第9號而導致的會計政策變更已經追溯應用，但不包括如下所述的情形：

- 本集團對比較期間信息未進行重述。由於採用《國際財務報告準則》第9號而導致金融資產賬面金額產生的差額(如有)計入二零一八年一月一日的保留溢利中。因此，所列報的二零一七年信息仍然按照《國際會計準則》第39號列報，因此可能不具可比性。
- 本集團對持有金融資產的業務模式評估基於二零一八年一月一日(本集團首次採用《國際財務報告準則》第9號的日期)的相關事實和情況作出。
- 當在首次執行日須付出不當的成本或努力來確定金融工具的信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團以相當於整個存續期預期信用損失的金額來計量損失準備。

採用《國際財務報告準則》第9號未對本集團財務狀況和經營成果產生重大影響。

(ii) 《國際財務報告準則》第15號 — 「源於客戶合約的收入」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認客戶合約收入和相關成本的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋銷售商品及提供服務所得收入)及《國際會計準則》第11號「建造合約」(其規定了建造合約收入的會計處理)。

《國際財務報告準則》第15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了解客戶合同收入及現金流量的性質、金額、時間和不確定性。

本集團已選擇採用累積影響過渡法，首次執行《國際財務報告準則》第15號對權益於二零一八年一月一日的期初餘額並無影響。本集團對比較信息不進行重述，並仍根據《國際會計準則》第18號呈報。在《國際財務報告準則》第15號允許的情況下，本集團僅對二零一八年一月一日之前尚未完成的合同應用新要求。

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變更(續)

(ii) 《國際財務報告準則》第15號—「源於客戶合約的收入」(續)

對前期會計政策所作變更的性質及其影響詳情如下所述：

收入確認的時點

在前期，提供勞務產生的收入在一段時間內確認，而銷售商品的收入通常在商品所有權上的風險和報酬轉移至客戶的時點確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合約中所承諾商品或服務的控制權時確認。這可能是某一時點或一段時間。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾商品或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- B. 當實體的履約行為創造或改良了一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；及
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體有就迄今完成的履約部份獲得客戶付款的可執行權利時。

若合約條款及實體的活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時考慮的其中一項指標。

採用《國際財務報告準則》第15號未對本集團確認收入的時點產生重大影響。

該會計政策變更未對本集團於二零一八年一月一日的期初餘額以及二零一八年的財務業績產生重大影響。

(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。

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

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約義務的額外條款。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。

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(參閱附註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(參閱附註2(l))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)。

2 主要會計政策(續)

(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(參閱附註2(i))。

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。

(g) 其他債務和權益證券投資

本集團針對其他債務和權益證券投資(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：

對於其他債務或權益證券投資，本集團於承諾購買／出售投資當日確認／終止確認該項投資。其他債務和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，參閱附註29(e)。該等投資在後續確認時按如下分類相應進行會計核算：

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(g) 其他債務和權益證券投資(續)

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策

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(參閱附註2(v)(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。

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(v)(iv)所述的會計政策在損益中按其他收入進行確認。

2 主要會計政策(續)

(g) 其他債務和權益證券投資(續)

(B) 二零一八年一月一日前適用的政策

本集團將為交易而持有的證券投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。分攤至投資的交易成本在發生時計入損益。本集團於每個報告期末對投資的公允價值進行重新計量，由此產生的利得或損失在損益中確認。

本集團將集團有明確意圖和能力持有至到期的有日期債務證券劃分為持有至到期證券。持有至到期投資按攤餘成本列賬(減值政策參閱附註2(l)(i) — 二零一八年一月一日前適用的政策)。

未符合上述分類標準的投資劃分為可供出售金融資產。本集團於每個報告期末對投資的公允價值進行重新計量，由此產生的利得或損失在其他全面收益中確認，累計金額在公允價值儲備(能重分類)的權益項目中分開列示。權益投資產生的股息收入和債務證券產生的利息收入(採用實際利率法計算)分別按照2(v)(iv)和附註2(v)(v)所載的會計政策在損益中進行確認。債務證券產生的匯兌利得和損失同樣在損益中進行確認。在投資終止確認或發生減值時，(參閱附註2(l)(i) — 二零一八年一月一日前適用的政策)，本集團將權益中確認的累計利得或損失重分類進損益。

(h) 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(參閱附註2(k))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(v)(i)所述方式入賬。

只有當有證據顯示物業的用途已改變時，才會轉入投資物業或從投資物業轉出。當物業由按公允價值列賬的投資物業轉入存貨時，物業的認定成本為用途改變當日的公允價值。當物業由存貨轉入將按公允價值列賬的投資物業時，當日物業公允價值與其之前賬面金額之間的差額應在損益中確認。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(h) 投資物業(續)

如果本集團以經營租賃持有物業權益用以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(k))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(k)。

(i) 物業和設備

物業和設備項目以成本減去累計折舊和累計減值虧損(參閱附註2(l)(ii))計量。

自建物業、廠房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。任何相關的重估盈餘會由重估儲備轉入保留溢利及不會重新分類為損益。

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：

• 土地及建築物	10至40年
• 機器設備	5至10年
• 辦公室設備	5至10年
• 運輸工具	5至20年
• 租賃改良工程	3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)。

2 主要會計政策(續)

(j) 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(參閱附註2(l)(ii))後入賬。

有既定可用期限的無形資產攤銷按直線法於資產的預計可用期限內在損益中列支。下列有既定可用期限的無形資產自其可供使用之日起計提攤銷，其估計可用年期如下：

- 優惠的定期租賃合約 20年

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。

(k) 租賃資產

如果本集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 本集團租入資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(參閱附註2(h))一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收建築物的時間。

2 主要會計政策(續)

(k) 租賃資產(續)

(ii) 以融資租賃購入的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)確認為物業和設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註2(i)。減值虧損按照附註2(l)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(iii) 經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業(參閱附註2(h))或持作發展以供出售的物業除外。

(l) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具的信用損失

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策

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、應收賬款和其他應收款)；以及
- 租賃應收款。

以公允價值計量的金融資產(包括債券基金單位、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。

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策(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、應收賬款和其他應收款以及合同資產: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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策(續)

預期信用損失的計量(續)

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；以及
- 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。

應收賬款、租賃應收款以及合同資產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(包括貸款承諾)，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。

信用風險的顯著增加

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：(1)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。

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策(續)

信用風險的顯著增加(續)

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；以及
- 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。

對於貸款承諾，在評估預期信用損失時，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日應被視為初始確認日。在評估貸款承諾的信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮了與該貸款承諾相關的貸款發生違約風險的變化。

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，但以公允價值計量且其變動計入其他全面收益(能重分類)的債務證券投資除外，其損失準備在其他全面收益中進行確認，並累積計入公允價值儲備(能重分類)。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(A) 自二零一八年一月一日起開始適用的政策(續)

利息收入的計算基礎

根據附註2(v)(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。

金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨倒閉或其他財務重組；
- 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動；或
- 因發行人遇到財務困難，證券市場不再活躍。

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。

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(B) 二零一八年一月一日前適用的政策

二零一八年一月一日以前，本集團運用「已發生損失」模型計量未劃分為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(例如，應收賬款和其他應收款、可供出售投資及持有至到期債務證券)的減值虧損。根據「已發生損失」模型，本集團僅在存在客觀的減值證據的情況下確認減值虧損。客觀的減值證據包括：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 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動；以及
- 權益工具投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

如存在任何這類證據，本集團按以下方式釐定和確認減值虧損：

- 就以攤餘成本列賬的應收賬款和其他應收款以及其他金融資產而言，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同公司具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(I) 信用損失及資產減值(續)

(i) 金融工具的信用損失(續)

(B) 二零一八年一月一日前適用的政策(續)

— (續)

當以攤餘成本列賬的應收賬款或其他金融資產的收回被認為有可疑，但非可能性極低時，本集團使用準備賬戶計提相關減值虧損。當本集團確認收回可能性極低時，被視為無法收回的金額直接與該等資產的賬面總額抵銷。如果後續收回此前計入準備賬戶的金額，則在準備賬戶中轉回相應金額。準備賬戶的其他變動以及後續收回的此前予以直接核銷的金額在損益中進行確認。

(ii) 其他非流動資產的減值

本集團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、廠房和設備(按重估數額列賬的物業除外)；
- 劃分為經營租賃的租入土地中的預付利息；
- 無形資產；
- 商譽；以及
- 在本公司財務狀況表列示的於附屬公司、聯營企業的投資。

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。

2 主要會計政策(續)

(i) 信用損失及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產的減值(續)

— 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)。

— 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。



財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(l) 信用損失及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告和減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須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終結時會採用的相同減值測試、確認和轉回準則(參閱附註2(l)(i)和(ii))。

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終結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。

(m) 存貨和其他合同成本

(i) 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。

(ii) 其他合同成本

其他合同成本是指取得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本中未資本化為存貨(參閱附註2(m)(i))，物業、廠房及設備((參閱附註2(i))或無形資產(參閱附註2(j))成本的金額。

取得合同的增量成本是本集團為取得與客戶之間的合同而發生的、若未取得合同則不會發生的成本(例如，銷售佣金)。當為了取得合同而產生的增量成本與在未來報告階段將被確認的收入掛鉤，同時成本可以期待被收回，可以認為上述增量成本在產生時被資本化。取得合同的其他成本在發生時確認為費用。

2 主要會計政策(續)

(m) 存貨和其他合同成本(續)

(ii) 其他合同成本(續)

如果履行合同的成本直接與現有合同或特定可識別的預期合同相關，則可以認為上述成本被資本化；產生或者增強未來用於生產產品或者提供服務的資源；同時預計可以被收回。與合同(或特定預期合同)直接相關的成本包括以下任一項：直接人工；直接材料；與合同或合同活動直接相關的成本的分攤；合同明確規定可向客戶收取的成本；以及僅因本集團訂立合同而發生的其他成本(例如，向分包商支付的款項)。因履行合同而發生的、並且未資本化為存貨成本，物業、廠房及設備或無形資產成本的其他成本，在發生時確認為費用。

已資本化的合同成本以成本減累計攤銷額和減值虧損後的餘額入賬。合同成本資產賬面金額超過下述金額，則本集團確認減值虧損：(1)本集團因交付與該資產相關的商品或服務而預計收取的剩餘對價金額；減去(2)與提供此類商品或服務直接相關且未確認為費用的成本。

資本化合同成本的攤銷金額在確認與資產相關的收入時計入損益。本集團收入確認的會計政策載列於附註2(v)。

(n) 合同資產和合同負債

如果本集團在根據合同所載付款條款擁有無條件收取對價的權利前確認收入(參閱附註2(v))，則應確認合同資產。合同資產的預期信用損失根據附註2(l)(i)所載會計政策估計，並在取得對價的權利成為無條件時重分類為應收款(參閱附註2(o))。

合同負債是當客戶在本集團確認相關收入之前支付的不可返還的對價(請參閱附註2(v))。如果本集團擁有無條件權利可在本集團確認相關收入前收取對價，則亦會確認合同負債。在該情況下，亦會確認相應的應收款(參閱附註2(o))。

就與客戶的單一合同而言，應以合同資產淨額或合同負債淨額列報。對於多份合同，不相關合同的合同資產及合同負債不能以淨額列報。

如果合同包含一項重大融資成分，則合同餘額包括採用實際利率法計提的利息(參閱附註2(v))。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(o) 應收賬款和其他應收款

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。如果本集團在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產(參閱附註2(n))。

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

(p) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認，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(l)(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，附息借款採用實際利率法按攤餘成本列賬。本集團按照針對借款成本的會計政策確認利息費用(參閱附註2(x))。

(s) 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。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。

2 主要會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(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。

(t) 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。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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(h)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。

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。

2 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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。

(u) 準備和或有負債

(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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(u) 準備和或有負債(續)

(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(u)(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(u)(i)披露。

(v) 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。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

(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。

(iii) 服務

在服務轉移至客戶時確認收入。

(iv) 股息收入

— 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。

— 上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

2 主要會計政策(續)

(v) 收入和其他收益(續)

(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(參閱附註2(l)(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。

(w) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的**外幣匯率**換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於報告期末的**外幣匯率**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**外幣匯率**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**外幣匯率**換算。

境外經營的業績按與交易日的**外幣匯率**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外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。

(x) 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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(y) 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。
- (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。

2 主要會計政策(續)

(z) 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。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (附註)
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	810,572	738,941
其他來源的收入		
經營租賃	318,082	249,171
	1,128,654	988,112

附註：本集團在首次採用《國際財務報告準則》第15號時應用累積影響法。根據該方法，本集團未對比較信息進行重述，比較信息根據《國際會計準則》第18號及《國際會計準則》第11號進行擬備(參閱附註2(c)(ii))。

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(二零一七年：無)。

財務報表附註

3 收入和分部報告(續)

(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(費用)/收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
市場服務費收入	126,845	117,701
出售物業和設備虧損	(189,223)	(3,501)
政府補助	1,822	893
出售附屬公司虧損	-	(21,629)
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	(3,018)	-
其他	4,139	31
	(59,435)	93,495

5 業務收購

二零一八年六月五日，利駿有限公司與由獨立第三方Suen先生全資擁有的Vast Equity Investment Limited簽訂了一項買賣協議。根據該買賣協議，利駿有限公司將收購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、蔬菜及海產批發市場業務(「杭州業務」)。

杭州收購的總對價為港幣1,470,000,000元，以現金支付。

本集團於二零一八年七月二十四日完成上述杭州收購，因為所有條件均已履行或豁免。因此，Wise Path Holdings Limited成為了本公司的全資附屬公司。

5 業務收購(續)

透過上述杭州收購取得的可辨認資產和承擔的負債如下所述：

	附註	收購確認 的價值 人民幣千元
物業和設備	12	1,602,514
投資物業	13	433,000
應收賬款和其他應收款		263,933
銀行結餘和庫存現金		274,269
其他資產		49,182
付息借款		(592,180)
應付賬款和其他應付款		(922,985)
應交所得稅	23(a)	(74,765)
遞延稅項負債	23(b)	(368,541)
遞延收入		(1,302)
可辨認資產淨值總額		663,125
減：非控股權益		(99,530)
取得的可辨認資產淨額		563,595
商譽	15	708,146
總現金對價		1,271,741
減：取得的銀行結餘和庫存現金		(274,269)
現金流出淨額		997,472

收購中取得的商譽主要分攤到本集團的管理層和全體員工，以及與共同控制下的其他農產品市場的協同效應。

就收購確認的資產及負債為其估計公允價值。在釐定物業和設備的公允價值時，本集團董事參考了對獨立估值機構出具的估值報告所作的公允價值調整。本集團將在管理層已經通過的10年財務預算的基礎上建立的現金流量預計進行折現，釐定位於中國的物業和設備的公允價值。該等現金流量預計使用的年度銷售增長率區間-3%至5%，該區間根據農產品批發市場經營的歷史經驗確定。超出10年期的現金流量按銷售的估計加權平均增長率2.5%推斷。現金流量以折現率11.1%折現。所用折現率是能反映特定業務風險的稅前折現率。

財務報表附註

6 稅前虧損

(a) 員工開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	349,221	249,731
界定供款退休計劃供款	22,538	16,700
	371,759	266,431

(b) 融資收入淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	7,549	4,178
— 對第三方貸款的利息收入	65,616	24,312
— 外匯收益淨額	1,154	-
	74,319	28,490
融資費用		
— 付息借款的利息	(16,368)	-
— 外匯虧損淨額	-	(1,838)
— 銀行手續費及其他	(1,122)	(556)
	(17,490)	(2,394)
	56,829	26,096

6 稅前虧損(續)

(c) 其他項目

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
折舊	12	84,582	46,752
攤銷	14	324,333	324,333
廣告費用		1,479	20,611
修理和維護		37,502	18,520
公用事業費用		46,830	36,453
經營租賃費用		140,331	132,256
核數師酬金		14,538	7,039

7 所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本期稅項			
中國企業所得稅			
本年度準備		174,661	174,555
以往年度準備不足		1,140	493
		175,801	175,048
遞延稅項			
暫時性差異的撥回和產生	23(b)	(82,125)	(81,084)
		93,676	93,964

財務報表附註

7 所得稅(續)

(a) 合併損益表所示的所得稅：(續)

- (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%(二零一七年：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。

(b) 稅項支出和會計損失按適用稅率計算的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前虧損	(254,925)	(33,086)
按照中國法定所得稅稅率計算的所得稅	(63,731)	(8,272)
未使用的可抵扣虧損的稅項影響	156,832	47,817
非應稅費用的影響	33,886	54,419
非應稅收入的影響	(33,311)	-
	93,676	93,964

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部分列報的董事薪酬如下：

	董事袍金	薪金、津貼 和實物利益	酌定花紅	退休 計劃供款	總額
	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
2018年					
主席					
戴永革(於二零一八年九月辭任)	-	15,772	26,286	-	42,058
王岩(於二零一八年九月獲委任)	-	4,556	8,762	-	13,318
執行董事					
王宏放(於二零一八年九月辭職)	-	10,399	-	-	10,399
戴彬	-	4,206	7,010	-	11,216
非執行董事					
秀麗·好肯(於二零一八年十二月辭任)	-	1,051	-	-	1,051
蔣梅(於二零一八年十二月辭任)	-	1,051	-	-	1,051
張興梅(於二零一八年十二月辭任)	-	1,051	-	-	1,051
張大濱(於二零一八年十二月辭任)	-	1,051	-	-	1,051
王春蓉(於二零一八年十二月辭任)	-	1,051	-	-	1,051
尹建宏(於二零一八年十二月獲委任)	-	-	-	-	-
楊玉華(於二零一八年十二月獲委任)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
范仁達	-	424	-	-	424
王一夫	-	315	-	-	315
王勝利(於二零一八年十二月辭任)	-	315	-	-	315
梁松基	-	315	-	-	315
鄧漢文	-	315	-	-	315
	-	41,872	42,058	-	83,930

財務報表附註

8 董事酬金(續)

	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
2017					
主席					
戴永革	-	20,062	6,687	-	26,749
執行董事					
王宏放	-	13,032	-	-	13,032
戴彬	-	4,012	-	-	4,012
非執行董事					
秀麗·好肯	-	1,003	-	-	1,003
蔣梅	-	1,003	-	-	1,003
張興梅	-	1,003	-	-	1,003
張大濱	-	1,003	-	-	1,003
王春蓉	-	995	-	-	995
獨立非執行董事					
范仁達	-	402	-	-	402
王一夫	-	301	-	-	301
王勝利	-	301	-	-	301
梁松基	-	301	-	-	301
鄧漢文	-	301	-	-	301
	-	43,719	6,687	-	50,406

9 最高酬金人士

在五位酬金最高的人士中，四位(二零一七年：三位)為董事，其薪金詳情載於附註8。另外一位人士(二零一七年：兩位)的薪金總額載列如下：

	2018年 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金和其他酬金	6,834	11,766
退休計劃供款	16	30
	6,850	11,796

該位(二零一七年：兩位)酬金最高人士的酬金在以下範圍內：

	2018年 人數	2017年 人數
港幣6,000,001元–港幣6,500,000元	–	1
港幣7,500,001元–港幣8,000,000元	1	1

10 其他全面收益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
換算海外附屬公司的財務報表的匯兌差異：		
— 稅前和稅後金額	113,930	88,674
換算出售附屬公司的外幣盈虧重新分類	21,908	10,068
	135,838	98,742

財務報表附註

11 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣360,901,000元(二零一七年：虧損人民幣127,050,000元)以及於報告期內已發行普通股的加權平均數49,908,440,000股(二零一七年：43,966,100,000股普通股)計算。截至二零一七年十二月三十一日止年度，已發行普通股的加權平均數，未因供股發行股份進行調整，已發行普通股的加權平均數計算如下：

普通股的加權平均數

	附註	2018年 千股	2017年 千股
於1月1日已發行的普通股		43,966,100	43,966,100
根據供股發行的股份的影響	25(c)(i)	6,070,936	-
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	25(d)(v)	(128,596)	-
於12月31日的普通股加權平均數		49,908,440	43,966,100

在截至二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損的計算基礎與每股基本虧損相同。

12 物業和設備

	土地及 建築物 人民幣千元 (i)	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 (i)	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本							
於2017年1月1日	-	39,724	56,076	647,057	60,166	103,730	906,753
匯兌儲備	-	-	(970)	(42,073)	-	-	(43,043)
增置	-	4,410	7,727	4,912	17,100	59,162	93,311
處置	-	(5,319)	(929)	(685)	-	-	(6,933)
出售子公司	-	-	-	(24,133)	-	-	(24,133)
轉自在建工程	-	6,847	1,258	-	46,199	-	54,304
轉入物業和設備	-	-	-	-	-	(54,304)	(54,304)
於2017年12月31日	-	45,662	63,162	585,078	123,465	108,588	925,955
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(附註5)	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
累計折舊							
於2017年1月1日	-	5,863	17,281	198,886	830	-	222,860
匯兌儲備	-	-	(685)	(12,983)	-	-	(13,668)
年度折舊	-	3,200	8,293	30,874	4,385	-	46,752
處置時撥回	-	(1,010)	(90)	(158)	-	-	(1,258)
處置附屬公司時撥回(i)	-	-	-	(10,151)	-	-	(10,151)
於2017年12月31日	-	8,053	24,799	206,468	5,215	-	244,535
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
出售時撥回	-	(267)	(2,488)	(231,787)	-	-	(234,542)
於2018年12月31日	23,500	13,821	33,265	16,217	18,217	-	105,020
賬面淨值							
於2017年12月31日	-	37,609	38,363	378,610	118,250	108,588	681,420
於2018年12月31日	1,559,614	59,732	44,697	21,043	246,837	20,120	1,952,043

(i) 在建工程涉及的款項人民幣16,017,000元(二零一七年：人民幣102,826,000元)與租賃改良工程有關。

(ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面金額合計為人民幣847,770,000元的若干土地及建築物，作為附息借款抵押(附註21(c))。

財務報表附註

13 投資物業

	附註	人民幣千元
以公允價值計量：		
於2017年12月31日		-
業務收購	5	433,000
公允價值調整		13,500
於2018年12月31日		446,500

附註：

- (i) 本集團擁有的投資物業全數位於中國境內。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團以賬面金額合計為人民幣441,762,000元的若干投資物業，作為附息借款抵押(附註21(c))。

投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列了本集團於報告期末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

13 投資物業(續)

投資物業的公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級(續)

	被歸類於 第三層級的 公允價值計量 2018年 人民幣千元
持續公允價值計量	
投資物業：	
— 中國境內	446,500

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。

本集團於二零一八年十二月三十一日對所有投資物業的公允價值進行重估。該等估值由第三方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類別及所在地理區域相關的經驗。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。

(ii) 第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察輸入值	加權平均
投資物業 — 位於中國境內	現金流量折現法	經風險調整的折現率 預計市場租金增長率	11.1% 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呈正相關關係，與經風險調整的折現率呈負相關關係。

財務報表附註

14 無形資產

	優惠的定期 租賃合約 (i) 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：			
於2017年1月1日	6,486,667	12,613	6,499,280
匯兌儲備	-	(827)	(827)
於2017年12月31日	6,486,667	11,786	6,498,453
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
累計攤銷：			
於2017年1月1日	(464,730)	-	(464,730)
本年度攤銷	(324,333)	-	(324,333)
於2017年12月31日	(789,063)	-	(789,063)
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)
賬面淨值：			
於2017年12月31日	5,697,604	11,786	5,709,390
於2018年12月31日	5,373,271	12,354	5,385,625

14 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(作為承租方)與農產品批發市場所有者(作為出租方)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。本年度攤銷金額人民幣324,333,000元(二零一七年：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。

15 商譽

	附註	人民幣千元
成本：		
於2017年1月1日、2017年12月31日和2018年1月1日		1,519,330
通過業務收購取得的新增商譽	5	708,146
於2018年12月31日		2,227,476
累計減值虧損：		
於2017年1月1日、2017年12月31日和2018年12月31日		(1,132,950)
賬面金額：		
於2017年12月31日		386,380
於2018年12月31日		1,094,526

於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣386,380,000元的商譽和為數人民幣708,146,000元的商譽分別與收購農產品批發市場業務(該交易已於二零一五年七月二十七日完成)和收購杭州業務(該交易已於二零一八年七月二十四日完成)有關。二零一五年收購的農批市場業務和杭州業務被定義為兩個單獨的現金產出單元，相關可收回金額基於使用價值的計算釐定。這些計算方法使用現金流量預測(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。對於二零一五年收購的農批市場業務和杭州業務，超出10年期的現金流量分別按估計加權平均增長率2.5%推斷，此做法與行業報告進行預測的方法一致；現金流量分別以折現率15.44%和11.1%折現。所用折現率是能反映特定業務風險的稅前折現率。

財務報表附註

16 於附屬公司的權益

於二零一八年十二月三十一日，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	
人和商業管理有限公司	香港 2007年12月18日	港幣1元	-	100%	投資控股
利駿有限公司	英屬維京群島 2015年3月30日	2美元	100%	-	投資控股
壽光地利農產品物流園 有限公司	中國壽光 2014年12月18日	32,600美元	-	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	中國瀋陽 2014年11月14日	人民幣60,200,000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	中國貴陽 2014年12月23日	港幣200,000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	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	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	中國齊齊哈爾 2014年10月31日	20,000美元	-	100%	租賃和管理農產品 批發市場

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	
牡丹江地利農副產品有限公司	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	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	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	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
杭州蔬菜物流有限公司	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	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	-	94.63%	租賃和管理農產品 批發市場

在中國註冊成立的實體只有中文名稱，英文譯名僅供參考。

財務報表附註

17 其他資產

	附註	2018年 人民幣千元	2017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	(i)	27,010	—
租賃激勵	(ii)	37,311	—
		64,321	—
代表：			
— 非流動		29,035	—
— 流動		35,286	—
		64,321	—

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括非保本非保收益的信託單位投資。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有的金融資產的公允價值為人民幣27,010,000元。

(ii) 租賃激勵

本集團向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批市場經營業務的承諾。

18 存貨

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
商品	35,604	44,432
	35,604	44,432

19 應收賬款及其他應收款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項	30(c)	400,048	9,190
向第三方貸款	(i)	572,274	687,920
出售物業和設備所得款項		181,794	-
其他		101,824	67,546
		1,255,940	764,656

(i) 向第三方貸款

於二零一八年十二月三十一日，每筆應收第三方貸款本金介乎港幣50百萬元至港幣400百萬元不等並無抵押，按固定年利率9%至22%計息。截至二零一八年十二月三十一日的所有結餘均已於截至發佈該等財務報表日期前收回。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
庫存現金	26,665	11,883
銀行結餘	1,327,405	1,210,235
	1,354,070	1,222,118
代表：		
— 現金和現金等價物	1,354,070	1,097,118
— 原定於3個月以上到期的定期存款	-	125,000
	1,354,070	1,222,118

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。

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

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。

	附註	應付			總額 人民幣千元
		附息借款 人民幣千元 (附註21)	關聯方款項 人民幣千元 (附註30)	已付利息 人民幣千元	
於2018年1月1日		-	-	-	-
通過業務收購產生的增加	5	592,180	-	-	592,180
融資現金流量的變動：					
償還附息借款		(20,500)	-	-	(20,500)
已付利息		-	-	16,368	16,368
融資現金流量的變動合計		(20,500)	-	16,368	(4,132)
其他變動：					
利息費用	6(b)	-	-	(16,368)	(16,368)
於2018年12月31日		571,680	-	-	571,680
於2017年1月1日		-	42,774	-	42,774
融資現金流量的變動：					
董事墊款		-	1,445,026	-	1,445,026
償還關聯方款項		-	(1,487,800)	-	(1,487,800)
融資現金流量的總變化		-	(42,774)	-	(42,774)
於2017年12月31日		-	-	-	-

21 附息借款

(a) 短期附息借款分析如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
有物業和設備抵押的銀行貸款		130,000	-
加：長期附息借款屬於本期的部分	21(b)	130,000 68,500	- -
		198,500	-

(b) 長期附息借款分析如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
有投資物業抵押和第三方擔保的銀行貸款		347,000	-
有投資物業抵押的銀行貸款		94,680	-
減：長期附息借款屬於本期的部分	21(a)	441,680 (68,500)	- -
		373,180	-

長期附息借款的還款期如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	68,500	-
1年後但2年內	73,500	-
2年後但5年內	242,680	-
5年後	57,000	-
	441,680	-

財務報表附註

21 附息借款(續)

(c) 於二零一八年和二零一七年十二月三十一日，下列資產及其相應賬面價值已作為本集團附息借款抵押：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業和設備	12	847,770	-
投資物業	13	441,762	-
		1,289,532	-

(d) 本集團的部分附息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。於二零一八年十二月三十一日，本集團沒有違反有關附息借款的契諾。

22 應付賬款和其他應付款

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付建築工程款項	(i)	82,885	74,483
其他應付稅項		5,261	6,456
應付關聯方款項	30(c)	10,892	3,760
應付薪金及福利費用		65,893	23,947
應付專業服務費用		6,302	3,800
其他		33,931	4,336
以攤餘成本計量的金融負債		205,164	116,782
預收款項		79,809	162,786
按金	(ii)	381,865	121,934
		666,838	401,502

22 應付賬款和其他應付款(續)

(i) 應付建築工程款項於年終的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1年內到期或須於接獲通知時償還	82,885	74,483

(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。

23 合併財務狀況表所示的所得稅

(a) 合併財務狀況表中所示的當期稅項：

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付中國企業所得稅			
於年初		41,585	50,262
業務收購	5	74,765	-
年度準備		174,661	174,555
已付稅項		(169,608)	(183,725)
		121,403	41,092
以往年度利得稅準備餘額		1,140	493
		122,543	41,585

財務報表附註

23 合併財務狀況表所示的所得稅(續)

(b) 已確認的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(負債)/資產的組成部分和本年度變動如下：

	附註	政府補助 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	總額 人民幣千元
於2017年1月1日		-	-	(1,505,484)	(1,505,484)
在損益中計入		-	-	81,084	81,084
於2017年12月31日		-	-	(1,424,400)	(1,424,400)
於2018年1月1日		-	-	(1,424,400)	(1,424,400)
業務收購	5	-	(49,044)	(319,497)	(368,541)
在損益中計入/(列支)		676	(4,072)	85,521	82,125
於2018年12月31日		676	(53,116)	(1,658,376)	(1,710,816)

遞延稅項負債主要是指就於二零一五年七月農產品批發市場業務收購以及於二零一八年七月杭州收購確認的遞延稅項負債。有關款項已隨著在是項收購中確定的無形資產被攤銷以及物業和設備被計提折舊而轉回。

(c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一八年十二月三十一日，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4,070,660,000元(二零一七年：人民幣3,647,508,000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407,066,000元(二零一七年：人民幣364,751,000元)。

24 非流動預收款項

這是指本集團從農產品批發市場租戶收到的付款。

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：

	資本						總額
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本盈餘	匯兌儲備	保留溢利	
	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
於2017年1月1日的結餘	366,604	13,862,305	7,508	92,168	13,239	(3,010,893)	11,330,931
2017年度權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	(286,787)	(72,747)	(359,534)
於2017年12月31日和2018年1月1日的結餘	366,604	13,862,305	7,508	92,168	(273,548)	(3,083,640)	10,971,397
2018年度權益變動：							
年度全面收益總額	-	-	-	-	248,540	(127,611)	120,929
根據供股發行的股份(附註25(c)(i))	112,190	1,716,508	-	-	-	-	1,828,698
於2018年12月31日的結餘	478,794	15,578,813	7,508	92,168	(25,008)	(3,211,251)	12,921,024

(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二零一八年十二月三十一日止年度末期股息(二零一七年：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(二零一七年：無)。

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(c) 股本

	2018年		2017年	
	股數 千股	人民幣千元	股數 千股	人民幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.01元的普通股	150,000,000		80,000,000	
已發行及繳足股本：				
於1月1日	43,966,100	366,604	43,966,100	366,604
根據供股發行的股份 ⁽ⁱ⁾	13,189,830	112,190	-	-
於12月31日	57,155,930	478,794	43,966,100	366,604

(i) 供股

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團計劃為截至二零一八年六月八日持有的每十股現有股份發行三股供股，供股認購價為每股港幣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。

(d) 儲備性質及目的

(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。

25 資本和儲備(續)

(d) 儲備性質及目的(續)

(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。

(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；及(ii)為本集團進一步發展吸引合適人員。截至二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團從市場購買了633,844,000股股份(2017年：無)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司通過聯交所受托人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
2018年9月	233,634,000	0.2550	0.1850	49,764
2018年10月	217,976,000	0.2700	0.2240	47,737
2018年11月	84,002,000	0.2850	0.2480	19,719
2018年12月	98,232,000	0.2700	0.2210	21,576
				138,796

財務報表附註

25 資本和儲備(續)

(d) 儲備性質及目的(續)

(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。

(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準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(即附息借款除以資產總值)監管其資本架構。於二零一八年十二月三十一日，本集團的槓桿比率為4.93%(二零一七年十二月三十一日：零)。

本公司或其任何附屬公司概不受外部施加的資本規定所規限。

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20%(二零一七年：18%至20%)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託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。

財務報表附註

27 經營租賃

(a) 作為出租方

就出租處所而言，根據不可解除的經營租賃日後應收的最低租賃款如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	34,328	153,869
1至2年	–	4,031
	34,328	157,900

(b) 作為承租方

不可解除的經營租賃的應付租金如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	162,814	130,206
1至5年	617,922	479,139
5年以上(i)	1,782,819	1,673,184
	2,563,555	2,282,529

(i) 餘額為就與農產品批發市場所有者訂立20年租賃協議所支付的租金。

28 資本承擔

就持續經營業務而言，本集團於二零一八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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約	16,789	16,586
	16,789	16,586

29 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應收賬款和其他應收款。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。

本集團按照相當於整個存續期預期信用損失的金額(採用準備矩陣計算)來計量應收賬款和其他應收款的損失準備。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。

(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約的規定，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。

財務報表附註

29 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(是根據合約未折現現金流量(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:

	2018年					於12月31日 的賬面金額
	合約未折現現金流出量					
	1年內或 於接獲 通知時償還	1年以上 2年以內	2年以上 5年以內	5年以上	總額	
應付賬款和其他應付款	587,029	-	-	-	587,029	587,029
付息借款	229,617	96,021	275,895	59,940	661,473	571,680
	816,646	96,021	275,895	59,940	1,248,502	1,158,709

	2017年					於12月31日 的賬面金額
	合約未折現現金流出量					
	1年內或 於接獲 通知時償還	1年以上 2年以內	2年以上 5年以內	5年以上	總額	
應付賬款和其他應付款	238,716	-	-	-	238,716	238,716
	238,716	-	-	-	238,716	238,716

(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。

29 金融風險管理和公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(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：

	2018年12月31日		2017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	4.36-6.00	180,000	-	-
浮動利率借款：				
— 附息借款	6.48-6.84	391,680	-	-
借款總額		571,680		-
固定利率借款佔借款總額百分比		31%		-

(ii) 敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，估計當利率普遍上升／下降100個基點，而所有其他變數保持不變的情況下，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的稅後虧損及累計虧損應將因此增加／減少約人民幣2,938,000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，其對本集團稅後虧損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

29 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)					
	2018年			2017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	28,830	175	547	32,084	167	547
已確認資產和負債所產生的 風險淨額	28,830	175	547	32,084	167	547

29 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數(特別是利率)維持不變。

	2018年		2017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%	(1)	0.4%	(17)
	(0.4%)	1	(0.4%)	17
港幣 — 人民幣	5%	(27)	5%	(27)
	(5%)	27	(5%)	27
人民幣 — 港幣/美元	5%	(1,078)	5%	(1,051)
	(5%)	1,078	(5%)	1,051

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

29 金融風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值計量

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計委員會報告。團隊於每個中期和年度報告日編制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計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。

	2018年 12月31日的 公允價值			2017年 12月31日的 公允價值		
	公允價值計量 於2018年12月31日 被歸類於			公允價值計量 於2017年12月31日 被歸類於		
	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元		第二層級 人民幣千元	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	27,010	25,210	1,800	-	-	-

截至二零一七年和二零一八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。

29 金融風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

第二層級公允價值計量中使用的估值技術和輸入值

公允價值的釐定參考經紀商/金融機構提供的報價。

關於第三層級公允價值計量的資訊

	估值技術	重要不可觀察輸入值	加權平均
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	現金流折現模型和違約模型	折現率和收回率	85.72% 和 16.57%

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值是根據產品是否違約採用不同模型而釐定。如未發生違約，採用現金流折現模型釐定以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值。估計的折現率為無風險利率加上由估計評級的違約概率得出的信用利差。如發生違約，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值被確定為其收回金額，其中收回率以中國市場的違約債券作為行業平均收回率計算得出。

第三層級公允價值計量的資料本年變動如下：

	附註	2018年 人民幣千元	2017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		-	-
業務收購	5	49,182	-
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		(19,154)	-
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		(3,018)	-
於12月31日		27,010	-

財務報表附註

30 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金和其他酬金	119,824	84,038
退休計劃供款	313	201
	120,137	84,239

(b) 重大關聯方交易

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向關聯方收取的租金費用	100,000	100,000
向關聯方預付的租金費用	(90,520)	(39,142)
董事墊款	-	1,445,026
償還關聯方款項	-	(1,487,800)
地利生鮮收購按金(i)	400,000	-

- (i) 於二零一八年九月十一日，本公司全資附屬公司哈爾濱地利農副產品有限公司(「買方」)訂立了一份無法律約束力的合作意向書(「合作意向書」)，根據該合作意向書，戴永革先生(現為本公司控股股東)建議出售或促成出售而買方擬收購哈爾濱地利生鮮農產品企業管理有限公司(「目標公司」)的股權，目標公司主要在中國從事農產品批發及零售業務(「地利生鮮收購」)。

考慮到需一段排他期(合作意向書執行日或合作意向書訂約方協定之其他日期後的180天期間)進行盡職調查及就最終及正式的具約束力的協議展開談判，本集團已根據合作意向書的條款及條件向戴永革先生及目標公司支付款項，合計人民幣400百萬元(相當於港幣約458百萬元)，作為按金。於二零一八年十二月三十一日，本集團已分別向戴永革先生及目標公司支付人民幣50百萬元及人民幣350百萬元。於二零一九年三月七日，戴永革先生、目標公司及買方訂立合作意向書補充協議，據此，排他期在合作意向書所界定之期限滿(或合作意向書訂約方協定之其他日期)後再延長180天。

30 重大關聯方交易和結餘(續)

(c) 關聯方結餘

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付關聯方款項			
— 戴永革先生*		(7,657)	(881)
— 受張興梅女士控制的實體**		(3,235)	(2,879)
	22	(10,892)	(3,760)
應收關聯方款項			
— 戴永革先生*	30(b)(i)	50,048	48
— 受張興梅女士控制的實體**		—	9,142
— 哈爾濱地利生鮮農產品企業管理有限公司	30(b)(i)	350,000	—
	19	400,048	9,190
		389,156	5,430

* 戴永革先生為本公司董事兼主席，於二零一八年九月辭任。

** 張興梅女士為本公司非執行董事及戴永革先生的配偶，於二零一八年十二月辭任。

(d) 上市規則對關連交易的要求

二零一五年七月進行的收購和向關聯方收取租金費用等關聯方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一節中披露。除了該等交易外，附註30(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

31 公司財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	16	13,907,859	12,061,367
非流動資產總額		13,907,859	12,061,367
流動資產			
應收賬款和其他應收款		2,662	1,049
銀行結餘和庫存現金		486,743	301,051
流動資產總額		489,405	302,100
流動負債			
應付關聯方款項		1,458,811	1,391,732
應付賬款和其他應付款		17,429	338
流動負債總額		1,476,240	1,392,070
流動負債淨額		(986,835)	(1,089,970)
資產淨值		12,921,024	10,971,397
資本和儲備			
股本	25(c)	478,794	366,604
儲備	25(d)	12,442,230	10,604,793
權益總額		12,921,024	10,971,397

董事會於二零一九年三月二十八日核准並許可發出。

王岩
主席

戴彬
董事

32 比較數字

本集團已於二零一八年一月一日首次採用《國際財務報告準則》第15號和《國際財務報告準則》第9號。根據所選擇的過渡方案，未對比較資訊進行重述。有關本集團會計政策變更詳情請參閱附註2(c)。

33 截至二零一八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二零一八年一月一日起年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂和新準則。這些修訂包括下列可能與本集團有關的專案。

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16號租賃	2019年1月1日
《國際財務報告準則解釋公告》第23號所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
《國際財務報告準則》的年度改進(2015年至2017年度週期)	2019年1月1日

本集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。到目前為止，本集團已識別《國際財務報告準則》第16號的若干方面可能對合併財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。雖然就《國際財務報告準則》第16號進行的評估已基本完成，但由於迄今已完成的評估是根據本集團的現有資料開展，因此首次採納該等準則的實際影響可能會有所不同，且在本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務報告中首次採用該新準則前，可能會確認進一步的影響。本集團亦可能變更其會計政策的選擇，包括過渡方案，直自在該財務報告中首次採納該準則。

33 截至二零一八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(續)

《國際財務報告準則》第16號租賃

誠如二零一七年財務報表所載，目前本集團將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並視乎租賃的分類對租賃安排採用不同的會計處理方法。本集團分別以出租人和承租人身份與其他人訂立若干租賃。

《國際財務報告準則》第16號應不會對出租人將租賃權利和義務入賬的方式構成重大影響。然而，一旦採納《國際財務報告準則》第16號，承租人將不再區分融資租賃和經營租賃。相反，根據可行的權宜之法，承租人的所有租賃將按與現時核算融資租賃相若的方式入賬，即於該租賃開始日期，承租人將按未來最低租賃付款的現值確認和計量租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。初步確認該資產和負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息費用和使用權資產折舊，而非於租賃期內按系統基準確認經營租賃所產生的租金費用的現有政策。作為一種簡便實務操作方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金費用將繼續於租賃期內按系統基準確認。

《國際財務報告準則》第16號將主要影響本集團作為租賃承租人對於物業、廠房和設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。應用新的會計模式預期將導致資產和負債均有所增加，及影響在租賃期間於損益表確認開支的時間。

《國際財務報告準則》第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團計畫採用《國際財務報告準則》第16號允許的簡便實務操作方法，沿用之前就現有安排中哪些是租賃或包含租賃所作的評估。因此，本集團將僅對首次執行日及之後日期簽訂的合同應用《國際財務報告準則》第16號中新的租賃定義。此外，本集團計畫選用相關簡便實務操作方法，不對短期租賃和低價值資產租賃採用新的會計模式。

本集團計畫選擇經修訂的追溯法來執行《國際財務報告準則》第16號，即：在二零一九年一月一日將首次執行《國際財務報告準則》第16號的累積影響作為對期初權益餘額的調整，且不重述比較資訊。如附註27(b)所披露，截至二零一八年十二月三十一日，本集團因不可解除的經營租賃產生的未來最低租賃付款額為人民幣2,563,555,000元。

34 最終控股公司

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事認為本公司的最終控股公司為於英屬維京群島註冊成立的耀山投資有限公司。該公司並無編制可供公眾閱覽的財務報表。

35 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制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，在編制財務報表時，下列重大會計政策涉及最主要的判斷和估計。

(a) 呆壞賬減值損失

本集團對因客戶及債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。本集團的估計基於應收餘額的賬齡、客戶的信用情況和以往的呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(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的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。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
業績					
收入	555,357	386,640	1,001,765	988,112	1,128,654
銷售成本	(11,825)	-	-	-	-
毛利	543,532	386,640	1,001,765	988,112	1,128,654
投資物業評估(減值)增值淨額	(1,364,462)	-	-	-	13,500
出售投資物業溢利	7,736	-	-	-	-
其他收入	104,659	44,461	127,409	93,495	(59,435)
行政費用	(409,490)	(412,036)	(490,488)	(536,524)	(703,134)
商譽減值虧損	-	(1,132,950)	-	-	-
其他經營費用	(339,600)	(240,435)	(591,135)	(604,265)	(691,339)
經營(虧損)/溢利	(1,457,625)	(1,354,320)	47,551	(59,182)	(311,754)
融資收入	123,174	19,822	7,124	28,490	74,319
融資費用	(541,490)	(2,190)	(26,126)	(2,394)	(17,490)
融資收入/(費用)淨額	(418,316)	17,632	(19,002)	26,096	56,829
所得稅前(虧損)/溢利	(1,875,941)	(1,336,688)	28,549	(33,086)	(254,925)
所得稅	161,398	(35,677)	(116,827)	(93,964)	(93,676)
終止經營業務的稅後虧損	-	(3,164,388)	(14,513,350)	-	-
年度(虧損)/溢利	(1,714,543)	(4,536,753)	(14,601,628)	(127,050)	(348,601)
	於十二月三十一日				二零一八年 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產與負債					
資產總額	37,308,646	38,235,946	10,490,669	8,808,396	11,589,305
負債總額	(18,740,302)	(16,601,714)	3,525,483	1,871,518	3,075,758
權益總額	18,568,344	21,634,232	6,965,186	6,936,878	8,513,547
本公司權益股東應佔權益總額	18,428,464	21,595,422	6,965,186	6,936,878	8,401,717
非控股權益	139,880	38,810	-	-	111,830
	18,568,344	21,634,232	6,965,186	6,936,878	8,513,547



人和

人和商業控股有限公司