

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。



## 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)

#### 截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績公佈

人和商業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

#### 合併損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (附註)
收入	2	<u>1,128,654</u>	<u>988,112</u>
其他(費用)/收入	3	(59,435)	93,495
投資物業產生的收入淨額	10	13,500	—
行政費用		(703,134)	(536,524)
其他經營費用		<u>(691,339)</u>	<u>(604,265)</u>
<b>經營虧損</b>		<b><u>(311,754)</u></b>	<b><u>(59,182)</u></b>
融資收入		74,319	28,490
融資費用		<u>(17,490)</u>	<u>(2,394)</u>
融資收入淨額	6	<u>56,829</u>	<u>26,096</u>

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。

\* 僅供識別

## 合併損益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (附註)
稅前虧損	5	(254,925)	(33,086)
所得稅	7	<u>(93,676)</u>	<u>(93,964)</u>
年度虧損		<u><u>(348,601)</u></u>	<u><u>(127,050)</u></u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東	9	(360,901)	(127,050)
非控股權益		<u>12,300</u>	<u>—</u>
年度虧損		<u><u>(348,601)</u></u>	<u><u>(127,050)</u></u>
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	9	(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。

## 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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	<u>135,838</u>	<u>98,742</u>
年度全面收益總額	<u>(212,763)</u>	<u>(28,308)</u>
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	(225,063)	(28,308)
非控股權益	<u>12,300</u>	<u>-</u>
年度全面收益總額	<u>(212,763)</u>	<u>(28,308)</u>

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。

## 合併財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註)
<b>非流動資產</b>			
物業和設備		1,952,043	681,420
投資物業	10	446,500	–
無形資產	11	5,385,625	5,709,390
商譽	12	1,094,526	386,380
其他資產		29,035	–
遞延稅項資產		676	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>8,908,405</b>	<b>6,777,190</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		35,604	44,432
應收賬款和其他應收款	13	1,255,940	764,656
銀行結餘和庫存現金		1,354,070	1,222,118
其他資產		35,286	–
<b>流動資產總額</b>		<b>2,680,900</b>	<b>2,031,206</b>
<b>流動負債</b>			
付息借款		198,500	–
應付賬款和其他應付款	14	666,838	401,502
稅項		122,543	41,585
<b>流動負債總額</b>		<b>987,881</b>	<b>443,087</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,693,019</b>	<b>1,588,119</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>10,601,424</b>	<b>8,365,309</b>

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。

## 合併財務狀況表(續)

二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註)
非流動負債			
附息借款		373,180	—
遞延稅項負債		1,711,492	1,424,400
預收款項		—	4,031
遞延收入		3,205	—
		<u>2,087,877</u>	<u>1,428,431</u>
非流動負債總額		<u>2,087,877</u>	<u>1,428,431</u>
資產淨值		<u>8,513,547</u>	<u>6,936,878</u>
資本和儲備			
股本	15	478,794	366,604
儲備		7,922,923	6,570,274
		<u>8,401,717</u>	<u>6,936,878</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>8,401,717</u>	<u>6,936,878</u>
非控股權益		111,830	—
		<u>8,513,547</u>	<u>6,936,878</u>
權益總額		<u>8,513,547</u>	<u>6,936,878</u>

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。

## 附註：

### 1. 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》適用的披露規定編制。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，已於本財務報表內反映並列示如下。

#### 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制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。

### 2. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	810,572	738,941
其他來源的收入		
經營租賃	318,082	249,171
	<u>1,128,654</u>	<u>988,112</u>

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。

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)。

## 2. 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華人民共和國(「中國」)，因此無須呈報區域分部報告。

## 3. 其他(費用)／收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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
	<u>(59,435)</u>	<u>93,495</u>

## 4. 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(「杭州收購」)，獲得後者在中國杭州經營的水果、蔬菜及海鮮批發市場業務(「杭州業務」)。

杭州收購交易的總對價為港幣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交易，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。

#### 4. 業務收購(續)

透過上述杭州收購交易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		1,602,514
投資物業	10	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)
應付帳款和其他應付款		(922,985)
應交所得稅		(74,765)
遞延所得稅負債		(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	12	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。

## 5. 稅前虧損

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
折舊		84,582	46,752
攤銷	11	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

## 6. 融資收入淨額

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	—
		<u>74,319</u>	<u>28,490</u>
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)
		<u>(17,490)</u>	<u>(2,394)</u>
		<u>56,829</u>	<u>26,096</u>

## 7. 所得稅

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
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
	<u>175,801</u>	<u>175,048</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的撥回和產生	(82,125)	(81,084)
	<u>93,676</u>	<u>93,964</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。

## 8. 股息

- (i) 本年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事沒有建議派發截至二零一八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）。

## 9. 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

	二零一八年 千股	二零一七年 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	6,070,936	—
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	(128,596)	—
	<u>49,908,440</u>	<u>43,966,100</u>

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。

## 10. 投資物業

	附註	人民幣千元
以公允價值計量：		
於二零一七年十二月三十一日		—
業務收購	4	433,000
公允價值調整		<u>13,500</u>
於二零一八年十二月三十一日		<u>446,500</u>

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，本集團有投資物業，賬面金額合計為人民幣441,762,000元，作為付息借款抵押。

## 10. 投資物業(續)

### 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數據的輸入值
- 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  
二零一八年  
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數據

	估值技術	不可觀察輸入值	加權平均
投資物業一位於中國境內	現金流量折現法	經風險調整的折現率	11.1%
		預計市場租金增長率	2.5%

## 10. 投資物業(續)

### 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(續)

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。

## 11. 無形資產

	優惠的 定期租賃合約 附註 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：			
於二零一七年一月一日	6,486,667	12,613	6,499,280
匯兌儲備	—	(827)	(827)
於二零一七年十二月三十一日	6,486,667	11,786	6,498,453
於二零一八年一月一日	6,486,667	11,786	6,498,453
匯兌儲備	—	568	568
於二零一八年十二月三十一日	<b>6,486,667</b>	<b>12,354</b>	<b>6,499,021</b>
累計攤銷：			
於二零一七年一月一日	(464,730)	—	(464,730)
本年度攤銷	(324,333)	—	(324,333)
於二零一七年十二月三十一日	(789,063)	—	(789,063)
於二零一八年一月一日	(789,063)	—	(789,063)
本年度攤銷	(324,333)	—	(324,333)
於二零一八年十二月三十一日	<b>(1,113,396)</b>	—	<b>(1,113,396)</b>
賬面淨值：			
於二零一七年十二月三十一日	<b>5,697,604</b>	<b>11,786</b>	<b>5,709,390</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>5,373,271</b>	<b>12,354</b>	<b>5,385,625</b>

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。

## 11. 無形資產(續)

附註：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。

## 12. 商譽

附註 人民幣千元

成本：

於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日和

二零一八年一月一日

1,519,330

通過業務收購取得的新增商譽

4 708,146

於二零一八年十二月三十一日

2,227,476

累計減值虧損：

於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日和

二零一八年十二月三十一日

(1,132,950)

賬面金額：

於二零一七年十二月三十一日

386,380

於二零一八年十二月三十一日

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)和杭州業務收購(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。

### 13. 應收賬款和其他應收款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收關聯方款項		<b>400,048</b>	9,190
向第三方貸款	(i)	<b>572,274</b>	687,920
出售物業和設備所得款項		<b>181,794</b>	–
其他		<b>101,824</b>	67,546
		<b><u>1,255,940</u></b>	<b><u>764,656</u></b>

#### (i) 向第三方貸款

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。

### 14. 應付帳款和其他應付款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付建築工程款項	(i)	<b>82,885</b>	74,483
其他應付稅項		<b>5,261</b>	6,456
應付關聯方款項		<b>10,892</b>	3,760
應付薪金及福利費用		<b>65,893</b>	23,947
應付專業服務費用		<b>6,302</b>	3,800
其他		<b>33,931</b>	4,336
		<b><u>205,164</u></b>	<b><u>116,782</u></b>
以攤余成本計量的金融資產			
預收款項		<b>79,809</b>	162,786
按金	(ii)	<b>381,865</b>	121,934
		<b><u>666,838</u></b>	<b><u>401,502</u></b>

#### (i) 應付建築工程款項於年終的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於1年內到期或須於接獲通知時償還	<b><u>82,885</u></b>	<b><u>74,483</u></b>

#### (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。

## 15. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	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	<b>150,000,000</b>		<b>80,000,000</b>	
已發行及繳足股本：				
於一月一日	<b>43,966,100</b>	<b>366,604</b>	43,966,100	366,604
根據供股發行的股份(i)	<b>13,189,830</b>	<b>112,190</b>	-	-
於十二月三十一日	<b>57,155,930</b>	<b>478,794</b>	<b>43,966,100</b>	<b>366,604</b>

- (i) 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。

## 16. 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布的匯率，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。

## 16. 外幣風險(續)

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)					
	二零一八年			二零一七年		
	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	人民幣 人民幣千元	美元 人民幣千元	港幣 人民幣千元	人民幣 人民幣千元
銀行結餘和庫存現金	<u>28,830</u>	<u>175</u>	<u>547</u>	<u>32,084</u>	<u>167</u>	<u>547</u>
已確認資產和負債所產生 的風險淨額	<u>28,830</u>	<u>175</u>	<u>547</u>	<u>32,084</u>	<u>167</u>	<u>547</u>

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

	二零一八年		二零一七年	
	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。

## 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公告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，本公司的一家公司(「買方」)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。截至本公告之日，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	<b>810.6</b>	738.9	71.7	9.7
租金收入	<b>318.1</b>	249.2	68.9	27.7
總計	<b><u>1,128.7</u></b>	<b><u>988.1</u></b>	<b><u>140.6</u></b>	14.2

按各農產品批發市場分析：

	二零一八年 附註 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	<b>287.5</b>	304.5	(17.0)	(5.6)
齊齊哈爾哈達農產品市場	<i>i</i> <b>30.3</b>	77.0	(46.7)	(60.6)
牡丹江國際農產品物流園	<b>42.1</b>	44.0	(1.9)	(4.2)
哈爾濱友誼農產品市場	<b>23.8</b>	21.9	1.9	8.8
瀋陽壽光地利農副產品市場	<i>ii</i> <b>290.2</b>	253.4	36.8	14.5
中國壽光農產品物流園	<b>146.7</b>	137.9	8.8	6.4
杭州果品市場	<b>66.9</b>	–	66.9	–
杭州蔬菜市場	<b>60.4</b>	–	60.4	–
杭州海鮮市場	<b>28.4</b>	–	28.4	–
貴陽農產品物流園	<b>152.4</b>	149.4	3.0	2.0
合計	<b><u>1,128.7</u></b>	<b><u>988.1</u></b>	<b><u>140.6</u></b>	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，惟預期長遠而言對公司有利。

## 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。於二零一八年七月十七日，本公司完成按認購價每股港幣0.163元進行本公司13,189,830,130股新股份的供股。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。部分所得款項淨額已用於支付收購杭州業務的代價款。

## 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公佈的綜合財務報表附註16—外幣風險。

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團有幾處物業，賬面金額合計為人民幣1,289,532,000元，作為付息借款抵押。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團就持續經營業務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)，而本集團就持續經營業務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)。

## 槓桿比率

槓桿比率(按付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。二零一八年的薪酬總額約人民幣349.2百萬元，而二零一七年為人民幣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)。

## 展望

近年來，國家對農產品流通產業鏈的多個環節提出不少發展規劃建議，並制定了整體的發展目標及規劃措施，包括建設產地農副產品市場、建設農產品物流體系、深度融合農業與信息化、發展農產品加工業及建立商品追溯體系。

過去一年，公司進行了不同的市場調查、政策研究及進行了多次管理層討論商討出新的業務模型及戰略。我們的信念與市場廣泛的共識一致，認為中國的生鮮流通行業將是下一片「藍海」。我們也看到在過去兩年，大量國內外機構在這個行業進行投資，包括頗受關注的生鮮電商業務。

集團的長遠目標是希望將通過自身農副產品物流園及其客戶資源為基礎，並利用我們的經驗構建「生產端—流通端—零售端」三點一綫的生鮮流通新格局。為此我們邁出第一步，從過去「傳統的生鮮流通地產商」向「現代化生鮮流通服務與供應商」轉型。為進一步實現轉型，我們將于批發市場中投資並建立現代化電子交易系統。此外，除提供場地供客戶進行交易外，我們還將逐步構建多元化的配套增值服務體系，為我們客戶提供更優質的服務。在此新商業模式中，集團強調4大領域：分別為「服務」、「科技」、「集約運營」和「品質保障及安全」。

## 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。

## 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2018年12月31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。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

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。

承董事會命  
人和商業控股有限公司  
主席  
王岩

香港，二零一九年三月二十八日

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。