

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

WM Tech Corporation Limited 物美科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向物美科技有限公司(「本公司」)、本公司的聯席保薦人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本文件並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國《證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

本申請版本不會向於美國的人士刊發或分發，當中所述證券並無亦不會根據1933年美國《證券法》登記，且在根據1933年美國《證券法》辦理登記手續或取得豁免前不得於美國發售或出售。不會於美國公開發售證券。

本申請版本及當中所載資料均非於美國或任何其他禁止進行有關要約或銷售的司法權區出售或招攬購買任何證券的要約。本申請版本並非於禁止其分發或發送的司法權區編製，亦不會於該地分發或發送。

於本公司招股章程根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》送呈香港公司註冊處處長登記前，不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：閣下如對本文件的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

WM Tech Corporation Limited 物美科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股份（視乎[編纂]行使與否而定）
香港[編纂]數目：[編纂]股份（可予調整）
國際[編纂]數目：[編纂]股份（可予調整及視乎[編纂]行使與否而定）
最高[編纂]：每股[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費（須於申請時以港元繳足且多繳股款可予退還）
面值：每股股份[0.00000025美元]
股份代號：[編纂]

聯席保薦人



(按字母順序)

[編纂]、[編纂]及[編纂]
[●]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件，已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期由我們與[編纂]（代表[編纂]）於[編纂]或前後通過協議釐定，惟無論如何不得遲於[編纂]。除非另行公告，否則[編纂]將不超過每股[編纂]港元，並且目前預期不低於每股[編纂]港元。申請香港[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。倘[編纂]低於每股[編纂]港元，多繳股款可予退還。倘因任何理由，我們與[編纂]（代表[編纂]）未能於香港時間[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]（包括[編纂]）將不會進行並告失效。

[編纂]（代表[編纂]）經我們同意後，可於遞交香港[編纂]申請截止日期當日上午或之前任何時間，調低本文件所述指示性[編纂]範圍及／或根據[編纂]提呈發售的[編纂]數目。在此情況下，本公司將於遞交[編纂]申請截止日期當日上午之前，在香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wumarttech.com刊登有關調減指示性[編纂]範圍及／或[編纂]數目的通知。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」章節。在作出投資決定前，潛在投資者應謹慎考慮本文件所載全部資料，包括本文件「風險因素」一節所載風險因素。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，[編纂]（代表[編纂]）可終止[編纂]於[編纂]下的責任。有關理由載於本文件「[編纂]—[編纂]及費用—[編纂]—終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

[編纂]並無且將不會根據美國《證券法》或美國任何州的證券法登記，亦不會於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國《證券法》及適用美國州的證券法的登記規定或於不受限於美國《證券法》及適用美國州的證券法的登記規定的交易中進行者除外。[編纂]乃(i)根據美國《證券法》豁免登記而僅在美國境內向合資格機構買家（定義見第144A條）及(ii)根據S規例在美國境外於離岸交易中提呈發售及出售。

[編纂]

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者之重要提示

本文件由本公司僅就香港[編纂]及香港[編纂]而刊發，並不構成出售除本文件根據香港[編纂]提呈發售的香港[編纂]外的任何證券的要約，或招攬購買該等證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區[編纂]或派發本文件。在其他司法管轄區派發本文件以及提呈發售及銷售[編纂]均須受到限制及可能無法進行，惟已根據該等司法管轄區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行者除外。

閣下應依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。任何並非載於本文件的資料或聲明，閣下概不得視為已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或他們各自的任何董事、高級人員或代表或參與[編纂]的任何其他人士的授權而加以依賴。我們的網站(網址為www.wumarttech.com)所載的資料並不構成本文件的一部分。

預期時間表	i
目錄	iv
董事長信函	1
概要	5
釋義	18
技術詞彙表	27
前瞻性陳述	32
風險因素	34
豁免嚴格遵守《上市規則》	70

目 錄

有關本文件及[編纂]的資料	75
董事及參與[編纂]的各方	80
公司資料	83
行業概覽	85
監管概覽	96
歷史、重組及公司架構	116
業務	137
關連交易	198
董事及高級管理層	226
與控股股東的關係	240
主要股東	260
股本	263
財務資料	266
未來計劃及[編纂]用途	313
[編纂]	315
[編纂]的架構	328
如何申請[編纂]	338
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告	II-1
附錄三 未經審核[編纂]財務資料	III-1
附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要	IV-1
附錄五 法定及一般資料	V-1
附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

董事長信函

用科技推進流通產業的數字化轉型——張博士關於創新的自述

人生跌宕：創業，冤獄，再出發

2018年5月31日，中華人民共和國最高人民法院宣判張文中無罪，物美集團無罪，原審判決已執行的罰金及追繳的財產依法予以返還。我12年的冤案徹底平反。

1994年，我創辦了物美。2006年，是物美發展的最好時期。也是在這一年，一場冤案從天而降，我被以莫須有的罪名帶走調查，這一走就是7年。

儘管身陷囹圄，但我始終堅信，正義終將到來！我不會因為自己堅守道德和誠信、不違背做人的底線而後悔。我堅信自己無罪，始終堅持上訴、申訴。

在獄中，面壁、勞動、讀書、思考，使我的精神世界走向平靜和充實。寒冬裡刺骨的冷水浴，讓我的意志更加堅強。只要一有機會我就鼓勵物美團隊，一定要堅信困難是暫時的，企業會更好。我還在監獄裡搞科研，獲得了四項專利，並取得國家級創新成果一項，省部級科技進步特等獎一項及一等獎一項。

經歷風雨，我依然是個樂觀主義者，是個積極的奮鬥者。

滿足消費者對更美好生活的追求，是我作為企業家的初心；用數字化推動零售產業變革，是物美的使命和追求。

心中有春天，人生就充滿陽光。我再次出發。

與生俱來的數字化基因

27年前，北京第一家使用擁有自主知識產權的MIS系統和POS機的現代超市，物美誕生，數字化基因與生俱來。

我創辦物美其實是「機緣巧合」。九十年代初期，中國的零售業還處於副食店階段。但我意識到，連鎖零售業有巨大的未來。在改革開放的春天裡，我和團隊研發了一套針對零售企業的MIS系統和POS系統。我們相信技術革命必將推動中國零售業的整體進步。然而推銷這套系統的時候，我們卻處處碰壁。

董 事 長 信 函

但是，我始終堅信：零售業的變革、發展和進步必須依靠高科技。零售業就是高科技產業。

為了讓零售企業相信高科技的力量，名叫物美的創新示範超市，就這樣干起來了。而且勢如破竹，成為中國零售領域的領軍企業。帶著與生俱來的數字化基因，物美成為國內率先擁有自己開發的MIS系統和POS系統的零售企業，我們以此為基礎在國內率先推行供應鏈管理、率先成為通過ISO9001國際管理體系認證的企業。正是這些領先的技術和管理手段，奠定了物美堅實的科技基礎。也正是因為有了堅實的基礎，即使後來我身陷囹圄，物美也能堅持下來。

27年後的今天，物美科技2020年的銷售額約為人民幣391億元，較2019年增長71.7%。2020年，APP用戶產生的零售額佔物美總銷售額的70%以上。我們已成為中國數字化零售產業的引領者、開創者、整合者。

這，就是你們今天看到的物美科技。但這只是，未來的序章。

二次創業：以全面數字化推進流通產業轉型發展

2014年，我重新出發，開啟物美的全面數字化轉型。我們希望能用先進的技術和創新的力量，推動經濟健康可持續、包容性發展，從而推動社會進步，讓更多普通人，更多的企業享受科技帶來的便利和紅利。

在過去的六年中，我們一直在致力於做好一件事，就是如何全面擁抱數字時代，徹底回歸商業本質。

讓我們的顧客成為APP的忠實用戶，從而人人在線。將門店與供應鏈管理數字化，使之事事在線。通過採銷平台直連供應商，向顧客提供經數字化優化的商品，做到物物在線。

我們已實現以數字化為基礎的線上線下一體化，2020年以遠低於行業平均水平的獲客成本獲得用戶，並向其推送定制化的推薦；APP不再只是年輕人的專屬，我們推出了讓眾多白髮老人可以輕鬆在家享受的「30分鐘達」超市服務。

我們希望在不久的將來，把「實體店搬到距離每一個用戶只有30分鐘的地方」推向全國門店。

我們的使命是：發展現代流通產業，提升大眾生活品質。

董事長信函

我們在華北地區擁有首屈一指的市場份額、在京津冀地區具備卓越的商業流通優勢；麥德龍中國是面對企事業單位的食品配送和福利禮品業務的領導企業、旗下的門店網絡覆蓋全國。

物美與麥德龍強強結合，使我們具有同時覆蓋大眾消費者與中高端消費者的獨特優勢，成為中國領先的既有B2B也有B2C業務完整數字化供應鏈的生鮮快消行業領導者。2020年，麥德龍中國的自有品牌和進口商品佔其銷售的比例超過24%，使我們具備了擴大高品質供應鏈規模，同時開發出和「新消費品牌」並駕齊驅商品的核心競爭力。

我們通過全面數字化，將「場—貨—人」，變革為一切以客戶為中心的「人—貨—場」，通過消費者的數字化、商品的數字化、場景的數字化，實現更精準的用戶、更高性價比的貨，和更高效的場，從而更好、更快的滿足客戶到店、到家、到餐廳／食堂的全場景消費需求。

我們以生鮮為核心的數字化供應鏈，通過全球化的採購系統、遍佈全國的供應鏈基礎設施和物流網絡、創新的分佈式門店系統，不僅可服務終端消費者、也同時服務周邊的各類企業客戶，最大限度的複用實體店舖資源，提升效率。

我們的數字化供應鏈能夠對各類企業客戶，提供標準化的商品供應服務，可在鏈條中的任意一環對外部企業客戶開放，幫助其「上鏈」，通過物流共享、協同採購、交叉銷售、聯手開店等方式，極大的簡化上鏈企業的整體工作流程，提升效率，也全面釋放我們自身的增長潛力。

創新標準化供應鏈：保質量、擴規模，踐行「物通天下、美好生活」，打造萬億級流通航母

2020年，一場席卷全球的新冠疫情考驗了商業模式，考驗了核心技術，考驗了價值觀。在抗擊疫情的關鍵時刻，物美人「面對生命，唯有良心」，獲得了廣泛讚譽。

這次疫情也讓我們深刻地體會到，更高的食品安全標準是大勢所趨。麥德龍中國是中國第一家獲得HACCP認證的生鮮快消實體零售企業，且截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。截

董 事 長 信 函

至最後實際可行日期，它的麥諾達系統已經覆蓋約3,100多個商品，確保食品從農場到門店全程信息透明化，保證食品安全。我們將零售行業的全鏈條進行解構，重構成最小的可行化產品，閉環落地。

在未來，我們會繼續努力讓農產品從田間地頭更經濟、更安全、更新鮮的直達百姓餐桌，持續努力推動提高中國食品安全標準。用數字化的高科技為每一位百姓的「菜籃子、米袋子、奶瓶子、肉案子」保駕護航。

2019年，物美集團向南開大學捐贈了一億元人民幣，用於推動大數據、人工智能等學科創新發展和人才引進、資助貧困生等項目。在過去的5年，物美集團及其附屬公司累計捐款約1.5億人民幣，用於科學創新發展、助學助教、公益慈善。年輕一代，是數字化未來的建設者與見證者。

我們要用明天的思維做今天的事。中國流通產業已經進入規模化時代，只有成規模的企業才能真正具備持久的創新能力，才能真正貫徹高標準的食品安全，才能真正實現高效運營和規模效益。

零售企業的未來在於數字化基礎上的規模化經營。沃爾瑪最近一個財年的年銷售額超過5500億美元。而中國最大的實體零售企業年銷售不過在1000億元人民幣。物美科技將運用管理層多年累積的經驗、數字化的視角和開放且極具延展性的供應鏈，不斷在行業中尋找最優的整合機會，打造中國的流通產業航母。我堅信：未來中國必將誕生萬億級收入的流通產業巨頭。

「來而不可失者，時也；蹈而不可失者，機也。」在這個充滿變化的時代，唯一不變的是持續創新。我們會堅定不移地在數字零售道路上繼續創新。

獨行快，眾行遠。我們邀請您加入，一起奔赴數字化的未來！流通產業數字化，規模化，科技化，大有可為！

我代表物美科技的全體員工，衷心感謝大家的熱忱與支持！

張文中

概 要

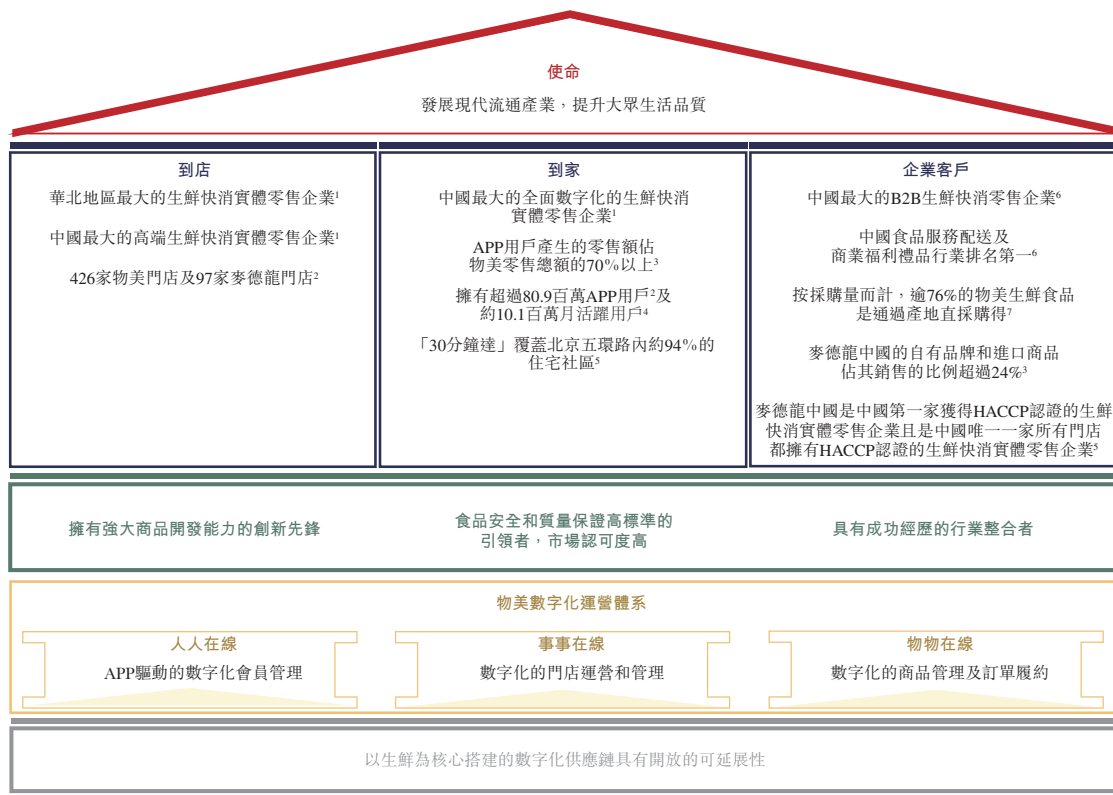
本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列可能對閣下屬重要的全部資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節全文。

概覽

我們的使命

我們的使命是發展現代流通產業，提升大眾生活品質。

我們的業務架構及在生鮮快消市場的領先地位



附註：

1. 根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按銷售額計。
2. 截至2020年12月31日。
3. 於2020年。
4. 於2020年12月。
5. 截至最後實際可行日期。
6. 根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按高端企業客戶銷售額計。
7. 於2020年，按採購量計。

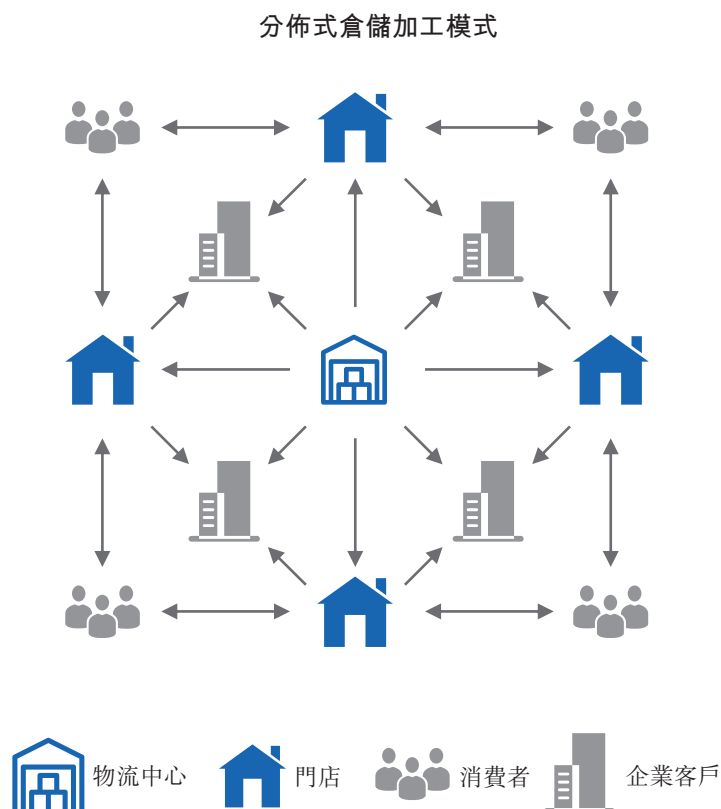
概 要

我們是數字化零售的開拓者，數字化使我們能滿足不同場景下通過線上或線下渠道的大眾市場、中高端消費者及各類企業客戶的需求，提供包括到店、到家及企業客戶服務。能夠滿足多場景客戶需求的能力使我們得以通過優化運營時間、實體店物理空間、技術基礎設施和勞動力的使用以複用供應鏈和提升資產利用效率，進而獲得可觀的收入。

我們構建了高效及具備競爭力的全球採購體系、遍佈全國的供應鏈基礎設施和戰略性物流網絡，並將數字化能力運用於供應鏈全鏈條。憑藉龐大的採購規模、差異化的商品採購策略以及與供應商的緊密合作關係，我們能夠持續提供品類齊全、價格具有競爭力的優質商品。同時，我們已將大數據分析整合到日常供應鏈運營中，我們認為這顯著提高了我們的運營效率，提升了客戶體驗。請參閱「業務 – 以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性」。

我們已從傳統的倉儲模式轉變為分佈式倉儲加工模式，將客戶群體從終端消費者延展到終端消費者和供應鏈上的企業客戶。我們龐大的門店已經徹底突破了傳統意義的實體店功能，在作為消費與生活服務中心的場景以外，更承擔著分佈式倉儲及區域加工中心的職能。在公司強大的供應鏈支持下，門店的存貨除了作為現場銷售外，亦可接收周邊個人和企業客戶所下的訂單。

以下流程圖載明分佈式倉儲加工模式的詳情：



概 要

我們的領導品牌下的業務運營

憑藉我們行業領先的數字化創新能力，我們將零售業務流程解構再重構為數字化會員管理、數字化商品管理、數字化門店運營及數字化訂單履約管理。我們通過重塑行業價值鏈上的各業務流程，憑藉物美數字化運營體系針對我們的需求量身定制最先進的技術解決方案，打造了多場景多渠道一體化的業務模式。我們主要通過兩個知名品牌開展業務，這兩個品牌在生鮮快消零售行業價值鏈上擁有差異化的戰略定位：

- **物美**：物美在中國廣受認可，為消費者提供廣泛的商品組合，主要包括以下三種商品：生鮮食品、雜貨及百貨商品。在北京、天津和浙江，物美具有在非凡及長期增長潛力的黃金地段開設門店無可比擬的優勢。截至2020年12月31日，我們在華北地區和華東地區擁有426家物美門店，專注服務於當地社區及消費者的生鮮快消需求。
- **麥德龍**：麥德龍以中高端消費者和企業客戶為目標客戶，並為他們提供廣泛而差異化的精選超值商品，專注於生鮮食品、自有品牌商品和進口商品。截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店均擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。食品服務配送業務為企業客戶提供定制化的專業優質餐飲解決方案。福利禮品業務為消費者和企業客戶提供一站式的禮品選擇、包裝和寄送服務。麥德龍中國於2020年4月被我們戰略性收購，並緊密籌劃進一步數字化麥德龍中國的運營。截至2020年12月31日，我們擁有覆蓋中國60個城市的97家麥德龍門店。

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助於我們取得成功，並為我們的持續增長奠定基礎：

- 中國全面數字化的生鮮快消領導企業，以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性；
- 以物美數字化運營體系解構重構零售業務；
- 擁有強大商品開發能力的創新先鋒；
- 食品安全和質量保證高標準的引領者，市場認可度高；
- 具有成功經歷的行業整合者；及
- 遠見卓識的管理團隊帶領公司實現業績可持續增長。

請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

概 要

我們的策略

我們計劃採取以下策略以進一步拓展我們的業務：

- 不斷優化數字化供應鏈能力，為各類企業客戶提供一體化供應鏈服務以實現互利共贏；
- 通過提高商品開發能力，不斷提升我們的品牌吸引力和盈利能力；
- 堅持高質量保證標準，不懈地關注食品安全；及
- 進一步拓展門店網絡，並選擇性地進行戰略性收購。

請參閱「業務－我們的策略」。

我們的客戶

我們的客戶主要包括消費者及企業客戶。我們通過線上線下渠道滿足不同場景下的大眾市場、中高端消費者及企業客戶的需求，提供包括到店、到家及企業客戶服務。於2018年、2019年及2020年各年，來自我們五大客戶的收入合計低於10%。

請參閱「業務－我們的客戶」。

我們的供應商

我們的供應商主要是商品供應商。我們的專業團隊維持我們與供應商的關係以及我們在定價方面的議價能力和整體風險管理。於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣4,942.9百萬元、人民幣5,997.9百萬元及人民幣13,463.6百萬元，分別佔同期我們總採購成本的31.3%、34.3%及45.6%。有關我們主要供應商的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的供應鏈中斷、與供應商的業務關係惡化或供應商分銷方式的潛在改變可能使我們面臨商品短缺或無法供應的風險」。

除物美集團、多點及其附屬公司外，於往績記錄期間，本公司董事、其聯繫人或本公司任何股東（其擁有或據董事所知擁有本公司5%以上的已發行股本）概無在本公司五大供應商中擁有任何權益。有關我們與物美集團、多點及其附屬公司的安排的詳情，請參閱「關連交易」。

請參閱「業務－我們的供應商」。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列來自往績記錄期間歷史財務資料的財務數據概要，乃摘錄自本文件附錄一。下文所載的財務數據概要應與本文件所載的歷史財務資料（包括相關附註）一併閱讀，以保持其完整性。我們的歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

概 要

節選收益表數據

下表載列我們於所示期間的綜合全面收益／(開支)表摘要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	21,378,170	22,746,772	39,063,755
銷售成本	(15,612,143)	(16,324,989)	(30,205,844)
毛利	5,766,027	6,421,783	8,857,911
其他收入	119,120	89,945	229,701
其他收益及虧損	(8,368)	25,844	(391,977)
銷售及分銷成本	(4,270,091)	(4,574,225)	(6,086,065)
行政開支	(699,811)	(851,715)	(1,392,205)
預期信貸虧損模型下的減值虧損 (扣除撥回)	-	-	14,036
優先股公允價值變動	-	5,260	620,851
應佔聯營公司溢利／(虧損)	15,281	8,096	(597)
融資成本	(604,877)	(570,724)	(760,232)
[編纂]開支	-	-	(31,441)
稅前利潤	317,281	554,264	1,059,982
所得稅開支	(91,724)	(160,356)	(333,733)
年內利潤	225,557	393,908	726,249
其他全面開支			
其後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(348,838)
年內其他全面開支(扣除所得稅)	-	-	(348,838)
年內全面收入總額	225,557	393,908	377,411
以下各方應佔年內利潤：			
本公司擁有人	220,378	391,423	717,337
非控股權益	5,179	2,485	8,912
	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>726,249</u>
以下各方應佔年內全面收入／ (開支)總額：			
本公司擁有人	220,378	391,423	438,406
非控股權益	5,179	2,485	(60,995)
	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>377,411</u>
每股盈利			
基本(每股人民幣分)	[5.51]	[9.79]	[17.93]
攤薄(每股人民幣分)	不適用	[9.63]	[1.99]

概 要

分部資料

由於麥德龍中國的財務資料自2020年4月23日起併入本集團財務資料，我們已編製包含進一步詳情的以下分部資料，我們認為該等資料有助於投資者及其他人士通過與我們管理層相同的方式理解並評估我們的經營業績。

	截至2020年12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年		
	物美	物美	物美	麥德龍中國 ⁽¹⁾	綜合
	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
分部收入	21,378,170	22,746,772	24,583,028	14,480,727	39,063,755
分部利潤	317,281	590,823	727,062	306,778	1,033,840
可轉換可贖回優先股的 公允價值變動	-	5,260			620,851
[編纂]開支	-	-			(31,441)
外匯虧損淨額	-	(5,625)			(321,003)
其他未分配收入及開支 ⁽²⁾	-	(36,194)			(242,265)
本集團稅前利潤	317,281	554,264			1,059,982
所得稅開支	(91,724)	(160,356)			(333,733)
本集團年內利潤	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>			<u>726,249</u>

附註：

- 截至2020年12月31日止年度，麥德龍中國分部利潤包括因收購麥德龍中國而產生的物業及使用權資產公允價值調整折舊人民幣173,838,000元，以及因收購麥德龍中國產生的其他無形資產攤銷人民幣18,946,000元。
- 其他未分配收入及開支為本公司及在英屬維爾京群島及香港成立的投資控股公司所產生的利潤或虧損。截至2019年12月31日止年度，其他未分配收入及支出為行政開支人民幣36,194,000元。截至2020年12月31日止年度的主要項目如下：

	截至12月31日止年度
	2020年
	人民幣千元
有關麥德龍中國收購的顧問開支	(41,348)
專門用於收購麥德龍中國的已償付銀行借款產生的利息開支	(45,740)
專門用於收購麥德龍中國的未償付長期銀行借款產生的利息開支	(125,383)
	<u>(212,471)</u>

概 要

節選資產負債表數據

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表的節選資料：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	12,504,784	12,249,465	29,416,339
流動資產總值	7,113,374	10,761,774	12,844,788
資產總值	19,618,158	23,011,239	42,261,127
流動負債總額	9,897,526	12,452,924	12,606,946
非流動負債總額	10,296,529	11,307,865	28,177,591
負債總額	20,194,055	23,760,789	40,784,537
(虧絀)／權益總值	(575,897)	(749,550)	1,476,590
權益及負債總額	19,618,158	23,011,239	42,261,127

節選現金流量數據

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	4,346,972	2,703,004	3,543,610
投資活動所用現金淨額	(2,440,437)	(957,885)	(13,690,637)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(663,676)	1,015,114	12,621,417
現金及現金等價物增加淨額	1,242,859	2,760,233	2,474,390
年初現金及現金等價物	155,217	421,381	3,208,025
年末現金及現金等價物	421,381	3,208,025	5,178,022

概 要

主要財務比率

下表載列於所示期間我們的主要財務比率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
收入增長(%)	不適用	6.4	71.7
毛利率 ⁽¹⁾ (%)	27.0	28.2	22.7
淨利率 ⁽²⁾ (%)	1.1	1.7	1.9

附註：

- (1) 毛利率等於年內毛利除以年內收入，再乘以100%。
- (2) 淨利率等於年內淨利潤除以年內收入，再乘以100%。

請參閱「財務資料」。

股息

我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司。任何未來股息的付款及金額將視乎能否自我們的附屬公司取得股息而定。中國法律規定，外商投資企業須自稅後利潤彌補其累計虧損，並至少分配其剩餘稅後利潤(如有)的10%，為其法定公積供資，直至其法定公積總金額超過其註冊資本的50%為止。

於2018年、2019年及2020年，本集團旗下的若干實體向其當時股東宣派股息約人民幣14.1百萬元、人民幣332.5百萬元及零。閣下應注意，歷史股息分派不代表我們未來的股息分派政策，且無法用作釐定我們將來可能宣派或派付的股息水平的參考或基礎。目前，我們並無正式的股息政策或固定的股息分派比率。任何未來股息的宣派及派付將由董事全權決定，且該等事宜取決於我們的實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、整體業務狀況及業務策略、預期營運資金需求及未來擴展計劃、法律、監管及其他合約限制以及董事認為有關的其他因素。任何股息的宣派及派付以及金額須遵守我們的章程文件及開曼群島《公司法》。股東可能於股東大會批准宣派任何股息，惟金額不得超過董事建議的金額。本公司不得以本公司合法可供分派的淨利潤及儲備以外的資金宣派或派付任何股息。

請參閱「財務資料－股息」。

概 要

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及本文件「風險因素」一節所載的若干風險。在決定投資我們的股份之前，閣下應當細閱該節所載列之全部資料。我們所面臨的主要風險包括：

- 如果我們在執行擴張戰略時遇到困難，我們的增長前景可能會受到限制。
- 我們可能無法在競爭激烈的市場中與競爭對手有效競爭。
- 我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到我們商品組合以及我們分析和預測客戶喜好的能力的影響。
- 我們的供應鏈中斷、與供應商的業務關係惡化或供應商分銷方式的潛在改變可能使我們面臨商品短缺或無法供應的風險。
- 如果我們的信息技術系統或我們使用的任何第三方信息技術系統出現運行中斷或數據丟失，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。
- 我們可能無法順利完成投資或收購，或從中實現預期利益。

請參閱「風險因素」。

我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士將通過北京京西硅谷科技有限公司、北京卡斯特科技投資有限公司、物美集團、物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited、Wumart Stores Limited及物美香港等多家中間實體持有我們已發行股本約[編纂]%的權益（假設[編纂]未獲行使）。除物美集團外，我們的控股股東實體北京京西硅谷科技有限公司、北京卡斯特科技投資有限公司、物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited、Wumart Stores Limited及物美香港均為投資控股公司，不從事實質性經營活動。

概 要

此外，Digit Lab Limited由張博士最終控制。因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士被視為於Digit Lab Limited所持我們[編纂]%的已發行股本中擁有權益。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士亦通過Foremost Way Limited及Primal Unity Limited分別於我們[編纂]%及[編纂]%的已發行股本中擁有權益。

因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士合共於我們[編纂]%的已發行股本中擁有權益，且將仍為我們的控股股東之一及最大股東。

關連交易

我們已進行並預期於[編纂]後與我們的關連人士繼續進行若干交易，這些交易將構成《上市規則》第十四A章項下的不獲豁免持續關連交易。請參閱「關連交易」及「豁免嚴格遵守《上市規則》」。

合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們面臨諸多合規風險，並曾牽涉若干合規問題，包括銷售煙草相關產品、住房公積金供款不足、未能取得公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證及排水許可證。

請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規」。

近期發展

董事確認，直至最後實際可行日期，自2020年12月31日（即本文件附錄一中報告的期間的結束日期）以來，我們的財務、運營或交易狀況或前景並未發生重大不利變化，且自2020年12月31日以來並無發生將對本文件附錄一所載資料產生重大影響的任何事件。

申請[編纂]

香港[編纂]的申請將於[編纂]開始。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，退款（如有）將會於[編纂]不計利息退還予申請人。投資者應當注意，股份預計將於[編纂]於[編纂]開始買賣。

概 要

[編纂]統計數據

下表所有統計數據乃基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成且[編纂]股股份已根據[編纂]發行；(ii)並無行使[編纂]。

	基於 [編纂]港元 ⁽¹⁾	基於 [編纂]港元 ⁽²⁾
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整每股有形資產 總值減負債 ⁽³⁾	[編纂]港元 人民幣[編纂]元	[編纂]港元 人民幣[編纂]元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行在外的假設，並基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算。
- (2) 市值乃基於緊隨[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行在外的假設，並基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算。
- (3) 未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值減負債乃經作出本文件附錄三「未經審核[編纂]財務資料」所述調整後計算。

[編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們預計承擔約[編纂]百萬港元的[編纂]開支（基於指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使），於往績記錄期間，我們尚未產生該等開支。於2020年12月31日後，我們預計[編纂]百萬港元將計入我們的綜合損益及其他全面收益表，且預計約[編纂]百萬港元將於[編纂]後自權益扣除。

概 要

[編纂]用途

我們估計，假設初始[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數），經扣除我們應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支，我們將收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元（假設[編纂]未獲行使）。我們擬將[編纂]按照下列金額用作以下用途：

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於通過各種措施增強我們的供應鏈能力。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於支持我們於運營所在地區的擴張並進一步滲透現有市場。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於持續的數字化，以進一步提高我們在多場景多渠道一體化的業務模式下的運營效率。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於為潛在投資及收購提供資金，從而與我們的有機擴張相輔相成，進一步於中國擴大我們的業務運營和網絡。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於清償與「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關建議往績記錄期間後收購的豁免」及「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」中指明的與建議往績記錄期間後收購有關的零售企業貸款。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

釋 義

於本文件中，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	日期為[●]的本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行的報告，報告全文載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制指定人士或受其直接或間接控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於[●]有條件採納的經修訂及重列的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（不含星期六、星期日或香港公眾假期）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼群島《公司法》」或 「《公司法》」	指	開曼群島《公司法》（2021年修訂本），經不時修訂或補充或以其他方式修改
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算 參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商 參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該人士可為個人或聯名個人或法團

釋 義

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者，或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂或補充
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂或補充
「本公司」	指	物美科技有限公司，一家於2019年7月24日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予其的含義，除非文意另有所指，本公司的控股股東，即張博士、北京京西硅谷科技有限公司、北京卡斯特科技投資有限公司、物美集團、物美南方科技有限責任公司(「物美南方科技」)、Retail Enterprise Corporation Limited(「 Retail Enterprise 」)、Wumei Holdings Limited、Wumart Stores Limited及物美商業(香港)有限公司(「物美香港」)
「董事」	指	本公司董事
「多點」	指	多點生活有限公司，一家於2015年4月28日在香港註冊成立的公司，由張博士控制，為本公司關連人士
「張博士」	指	張文中先生，本公司控股股東之一，我們的創始人、董事長兼執行董事
「《企業所得稅法》」	指	於2008年1月1日生效並於2018年12月29最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》

釋 義

「歐元」	指	歐盟法定貨幣歐元
「極端情況」	指	任何極端情況或事件，其發生會導致香港的日常業務經營中斷及／或可能影響[編纂]或[編纂]
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文有限公司，為獨立市場研究顧問及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	我們委託弗若斯特沙利文編製的獨立市場調研報告，如本文件「行業概覽」一節所述

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，及就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，則指有關附屬公司或其前身(視情況而定)經營的業務
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「《香港財務報告準則》」	指	《香港財務報告準則》
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港結算的全資附屬公司香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

[編纂]

釋 義

[編纂]

「香港股份過戶登記處」	指	[編纂]
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港《收購守則》」或 「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》 (經不時修訂、補充或以其他方式修改)

[編纂]

「獨立第三方」	指	並非為本公司關連人士(定義見《上市規則》)的 個人或公司
---------	---	---------------------------------

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司、招銀國際融資有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司(按字母順序)
「最後實際可行日期」	指	2021年3月22日，即本文件付印前確認當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
---------	---	------------

[編纂]

「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂或補充)
「《併購規定》」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》

釋 義

「主板」	指	由香港聯交所運營的股票市場（不包括期權市場），獨立於香港聯交所創業板並與其併行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」		本公司經修訂及重列的組織章程大綱（經不時修訂），於[●]獲有條件採納，其概要載於本文件附錄四
「Metro AG」	指	Metro AG，一家德國跨國公司，為全球麥德龍品牌門店（除麥德龍中國門店外）的中央管理及行政控股公司，持有麥德龍中國20%的股本權益，並為本公司的關連人士
「收購麥德龍中國」	指	於2019年10月至2020年4月期間進行的麥德龍中國收購，有關收購的詳情載列於「歷史、重組及公司架構－重大收購－收購麥德龍中國」一節
「麥德龍中國」或 「麥德龍中國集團」	指	在中國管理及經營麥德龍品牌旗下門店的實體，包括MCCAP附屬公司、麥諮達及MIB附屬公司，該等公司均為本公司附屬公司
「麥德龍商業」	指	麥德龍商業集團有限公司，一家於1995年7月25日在中國註冊成立的公司，為我們的附屬公司之一
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外經濟貿易部

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政治分支機構（包括省級、市級及其他地區或地方政府單位）及其機關，或視乎文意所指，其任一機構或機關
「[編纂]前投資者」	指	優先股持有人，其詳情列載於「歷史、重組及公司架構」一節
「優先股」	指	本公司法定股本中每股面值為0.00001美元的優先股，其中48,309,179股股份截至最後實際可行日期已發行

[編纂]

「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「S規例」	指	美國《證券法》S規例
「重組」	指	本集團於[編纂]前進行的公司重組，詳見本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「第144A條」	指	美國《證券法》第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「國家市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00000025美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「穩定價格操作人」	指	[●]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

[編纂]

「最高人民法院」	指	中華人民共和國最高人民法院
「往績記錄期間」	指	截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度

[編纂]

「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
------	---	--------------

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂)，及據此頒佈的規則及規例

[編纂]

「物美」	指	管理及運營物美、美廉美及浙江供銷品牌下門店的實體
「物美綜超」	指	北京物美綜合超市有限公司，一家於2001年10月22日在中國註冊成立的有限公司，為我們的附屬公司之一
「物美集團」	指	物美科技集團有限公司，一家於1994年10月6日在中國註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「浙江供銷」	指	浙江供銷超市有限公司，一家於1999年8月11日在中國註冊成立的有限公司，並由物美集團控制，且為本公司的關連人士

在本文件中，除文意另有所指外，詞條「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有《上市規則》所賦予該等詞條的涵義。

本文件中所載中文或其他語言的中國實體、企業、公民、設施及規例的英文翻譯僅供識別。若中國實體、企業、公民、設施、規例的中文名稱與其英文翻譯之間存在任何不一致之處，概以中文名稱為準。

技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所使用有關本公司及我們業務的若干詞彙釋義，其中部分詞彙與標準行業釋義未必相符。

「一日13配」	指	在一天的上午八時三十分至下午九時三十分之間安排13次一小時的配送時檔。我們能在客戶於線上下達訂單後一小時內送達，允許客戶靈活選擇其偏好配送時檔
「30分鐘達」	指	我們於30至45分鐘內完成於APP下單且一般距離服務門店三公里以內的客戶訂單的服務
「一日31配」	指	在一天的上午七時正至下午十時三十分之間安排31次半小時的配送時檔。我們為每一個時檔提供「30分鐘達」服務，以及時對線上訂單作出反應，並允許客戶靈活選擇其偏好配送時檔
「一日61配」	指	在一天的上午七時正至下午十時三十分之間安排61次半小時的配送時檔。我們為每一個時檔提供「30分鐘達」服務，以及時對線上訂單作出反應，並允許客戶靈活選擇其偏好配送時檔
「APP用戶」	指	APP註冊用戶
「B2B生鮮快消市場」	指	主要涉及B2B客戶（為自身消耗或轉產目的）銷售生鮮食品及快消品的市場
「BRCGS」	指	英國零售商協會全球食品安全標準，其中規定在食品安全衛生方面的供應商評估框架
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「服務區域」	指	我們的門店招徠居民購買及／或使用其服務的區域

技術詞彙表

「雙十一購物節」	指	起源於中國並於11月11日舉行的年度購物推廣活動
「華東地區」	指	包括上海、浙江、江蘇、安徽、江西、山東和福建在內的地區
「動銷率」	指	按於給定期間完成銷售的SKU數量除以已上架SKU總數計算的比率
「快消品」	指	快速消費品，使用壽命較短且消費速度較快的消費品，如包裝食品、飲料、煙草及酒精產品、個人護理用品及家居護理產品
「食品服務配送及商業福利禮品行業」	指	主要為企業客戶提供食品材料採購服務，及以生鮮快消類產品滿足企業客戶對員工福利商品及對外商務禮品需求的行業
「生鮮食品」	指	通常保鮮期短、未經烹調或加工以供即時食用的易腐食品，如肉類、水果、蔬菜、蛋類、乳製品及海鮮
「履約及時率」	指	通過在不遲於客戶指定時間範圍內的最遲時間內履約的訂單總數佔給定期間內履約的訂單總數計算得出的比率
「履約準點率」	指	通過在客戶指定時間範圍內履約的訂單總數所佔給定期間內履約的訂單總數計算得出的比率
「GFSI」	指	全球食品安全倡議，一個由國際貿易協會消費品論壇根據比利時法律於2000年5月成立並管理的私營機構
「Global G.A.P」	指	設有一系列良好農業規範標準的農業保證計劃

技術詞彙表

「HACCP」	指	國際公認的食品安全相關風險識別及管理體系，於1997年獲美國食品微生物學基準諮詢委員會（一家由美國農業部特許的諮詢委員會）採納
「HoReCa」	指	酒店、餐廳及食堂
「IFS」	指	領先的GFSI認可標準，用以檢驗深加工食品及生產流程的安全和質量
「ISO 14001」	指	國際認可的環境管理體系標準，由國際標準化組織制定
「ISO 18001」	指	國際認可的健康及安全管理體系標準，由國際標準化組織制定
「ISO 22000」	指	國際認可的食品安全管理體系標準，由國際標準化組織制定
「ISO 9001」	指	國際認可的質量管理體系標準，由國際標準化組織制定
「月活躍用戶數」	指	在給定曆月內至少登錄一次零售商移動app的賬戶數
「麥德龍門店」	指	麥德龍品牌下的中國門店
「次日達」	指	我們為在APP上下達的訂單提供的服務，用於交付全球採購的若干甄選商品，消費者通常預期其訂單會在未來24小時內到達
「華北地區」	指	包括北京、天津、河北、山西和內蒙古在內的地區

技術詞彙表

「OEM」	指	原始設備生產商，我們委託其製造與物美及／或麥德龍中國（視情況而定）相關的自有品牌商品的生產商
「缺貨率」	指	按給定期間缺貨的SKU數量除以SKU總數計算的比率
「高端企業客戶」	指	一類對產品質量和安全有嚴格要求及需要高端服務的B2B服務客戶，包括但不限於高端HoReCa客戶、機構、政府和國有企業
「自有品牌商品」	指	由OEM生產或製造（視情況而定）印有第三方品牌的商品
「APP的購買用戶」	指	於給定期間通過APP進行一次或以上購買的APP用戶
「同店」	指	於特定期間及往年同期全面運營的現有門店
「SKU」	指	庫存單位，某一特定類型的商品，通過生產商、功能、材料、尺寸、顏色、包裝、保修期和其他屬性與其他商品類型區分開
「門店」	指	我們經營的任何或所有門店
「實體零售企業」	指	擁有主要用於零售的固定營業場所的零售企業，該固定營業場所的目的是展示商品及提供協助或工具（如購物車），以完成對消費者的商品銷售
「APP」	指	由物美及麥德龍中國的客戶在門店內及線上使用並由多點軟件服務支持的所有移動app
「中高端」	指	中產階級及上層中產階級

技術詞彙表

「不間斷冷鏈」	指	具有不間斷的一系列冷藏生產、儲存和配送活動以及相關設備及物流的供應鏈，可維持所需的低溫範圍
「物美數字化運營體系」	指	物美數字化運營體系，由多點提供支持，鞏固我們全面數字化運營的運營基礎設施，包括數字化會員管理、數字化商品管理、數字化門店運營及管理和數字化訂單履約
「物美門店」	指	物美、美廉美或浙江供銷品牌下的門店（視情況而定）

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括我們對未來意向、信念、預期或預測的陳述，其並非過往事實。

本文件載有關於我們及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、管理層所作出的假設及目前所掌握的資料而作出。在本文件中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「必須」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」、「願景」、「渴望」、「目標」、「計劃」等字眼及該等字眼的否定形式與其他類似表達，當涉及我們或我們的管理層時，旨在識別前瞻性陳述。此等陳述反映管理層對於未來事件、經營、流動資金及資金來源的當前觀點，其中有些觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述存在若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述風險因素。謹請閣下特別留意，依賴任何前瞻性陳述會涉及已知及未知的風險及不確定因素。我們面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們維持與主要客戶及供應商之間關係的能力，以及影響主要客戶及供應商的行動及發展；
- 我們所經營行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們所經營市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們所經營行業及市場的監管環境的改變；
- 第三方根據合約條款及規格履行的能力；
- 我們留住高級管理人員和關鍵人員及招聘合資格員工的能力；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃，包括我們的擴展計劃；
- 我們競爭對手的行動及影響競爭對手的發展；

前瞻性陳述

- 我們降低成本和提供有競爭力的價格的能力；
- 我們捍衛知識產權和保密的能力；
- 利率、匯率、股價、交易量、商品價格和市場整體走勢的變動或波動；
- 資本市場發展；及
- 我們的股息政策。

因其性質使然，與該等及其他風險有關的部分披露僅為估計；若其中一種或多種不確定因素或風險出現，則實際結果可能會與該等估計、預期或預計以及過往業績存在極大差異。特別是但不限於，銷售下降，成本增加，資本成本增加，資本投資遭延遲及預期的表現改善或會無法完全實現。

根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無任何責任就新資料、未來事件或其他事項導致本文件所載前瞻性陳述更新或以其他方式修訂且並不就此承擔責任。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本文件所論述的前瞻性事件及狀況不一定會按我們預期的方式發生或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本文件內所有前瞻性陳述均受本節所載警示聲明約束。

於本文件內，有關我們或我們董事意向的聲明或提述均截至本文件日期作出。任何該等資料或會基於未來發展而出現變動。

本文件內所有前瞻性陳述均受本節所載警示聲明約束。

風險因素

投資我們的股份涉及重大風險。在投資我們的股份前，閣下應審慎考慮本文件所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。下文描述對我們而言屬重大的風險。任何以下風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

該等因素為未必會發生的或然事項，而我們無法就該等或然事項發生的可能性發表意見。除另有說明外，所提供的資料乃截至最後實際可行日期，並不會於該日期後更新，且受本文件「前瞻性陳述」一節所述的警示聲明規限。

與我們的業務和行業有關的風險

如果我們在執行擴張戰略時遇到困難，我們的增長前景可能會受到限制。

我們的業務發展和擴張戰略對於擴大我們在中國的足跡和市場份額至關重要。我們擴大門店網絡的能力取決於以下各項因素：

- 我們為擴張、投資、收購或其他戰略交易獲得足夠資金的能力；
- 我們建立和發展我們的運營和管理系統（包括成功整合我們的信息技術系統）以支援擴大的門店網絡及線上業務的能力；
- 我們為新門店尋找合適地點的能力；
- 我們有效控制和管理新門店成本的能力；
- 及時完成在建和發展中的新門店的能力；及
- 我們及時獲得必要的政府批准、許可證和執照的能力。

我們無法保證在擴大門店網絡時能夠實現上述所有或任何目標。拓展新市場和地理區域可能涉及我們無法控制的不確定性和挑戰。我們可能需要調整我們的業務戰略或商品組合以滿足大眾市場、中高端消費者及企業客戶的需求。我們可能無法在新市

風險因素

場成功執行我們的擴張戰略或保持我們的競爭優勢，這可能反過來對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能無法在競爭激烈的市場中與競爭對手有效競爭。

我們經營所在市場現時且預計仍將競爭非常激烈。在我們目前經營所在及未來可能拓展的地區，我們面臨來自其他生鮮快消零售企業及其他形式的零售業務的競爭。我們基於以下各方面在中國進行行業競爭：

- 品牌認可度；
- 門店、物流中心及倉庫設施的位置與規模；
- 商品的選擇、價格和質量；
- 及時回應客戶需求；
- 我們為消費者和企業客戶提供的線上和線下客戶服務的質量；
- 產品配送物流；
- 消費者群體和企業客戶群體；及
- 線上和線下運營的協同作用。

與我們相比，我們的一些競爭對手可能擁有更長的經營歷史、更大的經營規模、更先進的技術基礎設施以及更好的財務和管理資源。因此，他們可能採取更進取的定價戰略、提供更多樣的商品、採用更創新的業務模式或銷售渠道、提供更全面的線上和線下服務、擁有更先進的信息技術基礎設施、開展更多推廣活動，並擁有更成熟的線上和線下業務客戶群體。我們無法保證在品牌、門店、商品以及線上和線下服務方面成功超越我們的競爭對手。如果我們不能在現有市場和新市場中成功競爭，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

風險因素

我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到我們商品組合以及我們分析和預測客戶喜好的能力的影響。

為了吸引和留住廣泛的客戶，我們提供種類繁多和差異化的商品。我們的經營業績很大程度上取決於我們的商品選品以及我們發展及優化可滿足不斷變化的客戶需求的全面和差異化商品組合的能力，從而獲得不斷壯大的客戶群體並實現較高的客戶滿意度。我們無法保證能夠適當收集或處理大量實時客戶和銷售數據、正確分析或預測客戶的品味和喜好或及時調整我們的商品組合，以滿足客戶多樣化的需求。如果我們無法提供該等商品組合，我們可能無法留住或拓展我們的客戶群體，因此我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們的供應鏈中斷、與供應商的業務關係惡化或供應商分銷方式的潛在改變可能使我們面臨商品短缺或無法供應的風險。

我們依靠我們的供應商穩定供應商品和服務，這對我們採用多場景多渠道一體化的業務模式至關重要，並供應充足、多樣化的商品以滿足客戶需求。於2018年、2019年及2020年，我們自五大供應商的採購額分別佔同期採購總額的31.3%、34.3%及45.6%。具體而言，於往績記錄期間，我們向我們的關連人士採購若干商品及服務。請參閱「關連交易」。於2018年、2019年至2020年，自我們關連人士的採購額分別佔同期我們採購總額的23.4%、23.7%及39.6%。

我們不能保證這些供應商不會違反其對我們的合約責任，亦不能保證我們的協議不會被中止、終止，或在其他情況下到期而不續約。我們對供應商並無直接控制權，因此可能因供應商的質量控制不足、未能達成供應截止時間規定、成本增加及其流動性或償債能力而面臨經營方面的困難，而這些由我們無法控制的事件（包括但不限於爆發COVID-19等疫情或流行病、自然災害、戰爭、恐怖主義及社會和經濟動盪）所致。此外，我們不能保證這些供貨方會確保他們的產品和服務保持相同的質量水平或在我們迅速擴張時有能力滿足我們的需求。如果這些供貨方不再能以可接受的成本或及時滿足我們的需求，我們可能無法找到替代的供應商。如果發生該等事件而未能採取適當的措施來降低該等事件的可能性或潛在影響，或者未能有效地管理該等事件，特別是在產品或服務由單一來源提供的情況下，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

如果我們失去與主要供應商的關係或關係惡化，而我們未能與供應商重新磋商採購價或未能與新供應商建立關係，我們可能面臨商品短缺或無法供應的風險，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的目標是將我們的供應鏈應用於業內第三方合作夥伴，以提高整個行業的效率和效益。倘若未能將我們的供應鏈擴展到第三方合作夥伴，可能會損害我們的採購能力，並妨礙我們更好地了解市場需求，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

如果我們的信息技術系統或我們使用的任何第三方信息技術系統出現運行中斷或數據丟失，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們可能因技術基礎設施變更、人為或軟件錯誤、硬件故障、電腦病毒、欺詐及安全攻擊等各種因素遭遇技術系統中斷、停電及其他大規模的性能問題（無論該等中斷、停電或其他問題由我們自身或第三方服務提供商引起）。例如，我們聘請多點的附屬公司等零售軟件服務供應商制定我們的基線IT設計和軟件與應用解決方案，我們或多點的附屬公司造成的任何中斷、停電或其他問題均可能會導致我們的部分或全部系統或數據不可用，或阻止我們有效地提供服務或履行訂單，尤其是我們依賴物美數字化運營體系作為數字化會員管理、數字化商品管理、數字化門店運營及管理和數字化訂單履約的基礎。

我們有時可能會面臨暫時性系統中斷，且我們可能無法及時監控及報告這些中斷情況。隨著我們APP用戶數量的增加以及用戶產生數據量持續增長，我們可能須擴展及調整我們的技術及技術基礎設施，以繼續可靠地存儲、處理及分析該等數據。如果我們由於系統中斷而無法及時回應客戶需求，則我們的用戶體驗可能會受到影響，客戶可能會尋求其他服務來滿足需求，且日後可能不會如先前般頻繁使用我們的服務，或根本不會使用我們的服務。這可能會對我們留住或拓展客戶群體的能力產生重大不利影響，從而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

任何食品安全問題或商品質量控制失敗都可能損害我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績。

食品安全和產品質量對我們的業務至關重要。由於我們的經營規模和門店網絡的迅速擴張，維持一致的食品安全和質量控制在很大程度上取決於我們的質量控制體系的有效性，而質量控制體系又取決於多個因素，包括但不限於食品安全和質量體系的設計及管理、食品安全和質量控制政策的實施、僱員培訓以確保其遵守食品安全和質量控制政策、從門店到客戶目的地的質量保證，以及監控任何可能違反我們食品安全和質量體系的行為的有效性。概不保證我們的食品安全和質量體系將保持有效。我們

風險因素

供應商提供的產品或服務的質量受非我們所能控制的因素的影響，包括其食品安全和質量體系的有效性及效率。概不保證我們現有的供應商將始終能採用適當的食品安全和質量體系，並在其提供的產品或服務方面滿足我們的食品安全和質量控制要求。我們食品安全和質量體系的嚴重失效或轉壞都可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

根據適用的中國法律法規，產品的生產商及銷售商均應對食品安全和所售產品的質量負責。請參閱「監管概覽－有關我們營運所在行業的中國法律法規」。《中華人民共和國產品質量法》和《食品安全法》規定，為確保食品安全和產品質量達到國家和行業標準，應進行一系列安排，如進貨檢查、產品質量管理、從業人員健康管理制度及食品安全自查制度，並接受相關行政管理部門的監督和現場檢查。如未能遵守上述要求及標準，我們可能受到行政處罰。此外，如果在我們所售產品中發現任何質量問題，則相關政府部門可能責令我們予以糾正，例如更換我們所售產品或向客戶退款。因此，我們在甄選商品供應商時設立了嚴格的標準，並建立嚴格的食品安全和質量控制準則以及標準操作程序，以確保商品質量及食品安全。請參閱「業務－食品安全與質量管理」。儘管我們付出了很大的努力，但食品安全問題和瑕疵產品的風險是零售業務固有的風險，無法保證我們能夠檢測出所提供商品中的所有安全問題或瑕疵。如果使用或消費我們的產品對我們的客戶造成任何損害，我們可能會面臨產品責任索償，並有責任支付賠償金並對客戶所受損害作出彌補。有關索償可能分散我們管理層精力及資源。倘作實任何有關索償，我們的聲譽及品牌形象均可能受損，並導致成本增加及收入下降，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們已在供應協議中載入規定供應商須就我們客戶因有關瑕疵產品而作出的任何索償向我們提供彌償保證的條文。無法保證我們將能夠及時自供應商獲得充分彌償或供應商將維持償付能力或擁有充足財務資源就所有產品責任索償對我們作出彌償。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大產品責任索償。但我們無

風險因素

法向閣下保證我們未來不會面對任何有關索償。倘發生任何針對我們的產品責任索償而我們無法及時自供應商獲得充分彌償，則我們的公司形象、業務、財務狀況及經營業績均可能受到不利影響。

我們面臨物流網絡中斷的風險。

我們高效的業務運作有賴於精簡的採購物流和優質履約服務。我們的採購流程和我們的數字化B2C和B2B訂單履約流程均由第三方物流服務提供商提供便利。請參閱「業務－以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性－精簡的採購物流」及「業務－以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性－優質履約服務」。儘管我們定有採購物流和履約質量控制措施（請參閱「業務－食品安全與質量管理－質量控制」），但我們無法保證我們的供應鏈及訂單履約流程中所涉及的第三方物流提供商的服務質量，原因是他們的服務可能會因為各種超出我們控制範圍的原因而中斷，包括產品的不當處理、自然災害、流行病、惡劣的天氣條件、騷亂和工人罷工。任何此類事件均可能對我們履約的及時性和準時性造成不利影響，並可能導致產品遭損壞或污染。此外，無法保證我們可以繼續或按我們可接受的條件延展與我們現有物流服務提供商之間的關係，亦無法保證我們將能夠與新的物流服務提供商建立關係，以確保準確、及時和具成本效益的送貨服務。如果我們不能與物流服務提供商維持或建立良好關係，可能會妨礙我們及時或按終端客戶可接受的價格提供足夠數量的產品。因此，物流網絡的任何中斷均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績可能因未能維持最佳存貨水平受到重大不利影響。

我們通過向客戶提供高品質商品在生鮮快消行業進行競爭，而這取決於我們維持最佳存貨水平的能力。

截至2020年12月31日，我們存貨總量約為人民幣4,097.4百萬元，約佔我們總資產的9.7%。於2018年、2019年及2020年，我們的存貨周轉日數分別為36.3天、44.7天及45.5天。我們的政策要求將存貨維持在最佳水平，以控制存貨賬面成本及有效配置營運資金，同時確保產品及時交付，保持提供予客戶的商品品質及品種。我們亦會定期審查存貨管理方法及程序，以盡可能減少商品損壞及庫存積壓。但我們無法保證存

風險因素

貨始終維持在最佳水平。若無法維持最佳水平，出現存貨水平過低，我們可能經歷產品短缺及收入減少，或若存貨水平過高，則可能需要額外營運資金及引致更高成本，上述情況均有可能對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們新門店可能無法在指定時限內達致或根本無法達致預期盈利能力水平。

在業務策略中，我們計劃進一步拓展中國門店網絡。開設新的門店需要大量前期資本投入，包括租賃或購買新場地、場地翻修及裝潢以及僱員招聘和培訓。但我們開設的新門店可能無法在指定時限內達致預期盈利能力水平。

新門店的成功取決於若干因素，包括：

- 我們在新市場建立影響力及執行業務策略的能力；
- 我們提升在現有市場的滲透力的能力；
- 我們將新門店整合到我們的現有業務及達成有關協同效應的能力；
- 我們以具有吸引力的價格引入最優商品組合，以滿足本地客戶需求的能力；
- 我們與供應商建立及維護良好業務關係及取得優惠條款的能力；
- 我們開展有效營銷活動的能力；
- 我們招聘、培訓及挽留優秀人員的能力；及
- 地區內可能影響周邊人流及有利於我們新門店通達的政府發展計劃，以及有關發展計劃的按時完成。

部分以上因素超出我們控制範圍。我們無法保證新門店能在指定時限內達致盈虧平衡或預期盈利能力水平。因此，我們業務、財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

風險因素

我們可能無法順利完成投資或收購，或從中實現預期利益。

我們過往已開展投資或收購，未來亦有此可能。例如，於往績記錄期間，我們已收購麥德龍中國以拓展門店網絡、客戶群體、業務規模及市場份額，以及增進與業務合作夥伴的關係。請參閱「歷史、重組及公司架構」。我們的若干開支或成本，包括一般及行政開支、專業服務開支及折舊和攤銷開支，可能因投資或收購增加，因而可能影響我們的經營業績。投資及收購活動亦存在較大風險及不確定性，包括：

- 難以識別合適目標；
- 來自可能是我們的競爭者的其他潛在買家或競價人的競爭；
- 難以釐定目標的適當購買價；
- 因難以獲得相關政府機構批准或同意及遵守適用法律、規則及法規致使成本增加及延遲；
- 目標公司未能遵守相關法律法規或取得相關業務許可證；
- 對手方違約；
- 潛在的合規成本增加；
- 潛在的債務增加，可能因支付利息導致我們的融資成本增加；
- 承受目標預期外的或有負債；及
- 收購產生的商譽減值。

此外，新收購業務整合可能耗費成本及時間，可能在各方面給我們帶來風險及困難，包括：

- 整合被收購企業的營運及人員，以及實施統一IT系統、控制、程序及政策及共享專有資料；

風險因素

- 維護與被收購企業重要員工、客戶及業務合作夥伴的關係；
- 成功進入以往經驗缺乏或有限的業務板塊或地區市場；及
- 實現收購產生的預期協同效應及策略性或經濟利益。

因上述原因，我們不保證未來進行的任何投資或收購會取得成功。未能執行我們的投資或收購計劃可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。例如，若收購企業未能按預期履約，我們可能需要確認商譽減值，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。任何未來投資或收購或其後整合新資產或業務至集團，可能須集團管理層密切關注，並可能導致現有業務資源轉移以及營運成本增加，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法找到適合新門店及其他物業的地點，或無法按照商業上可接受的條款為門店及其他物業續簽現有租約，並且我們的租約可能會被提早終止。

我們的業務取決於我們為新門店及其他物業尋找合適的地點並為當前的門店及其他物業續簽現有租約的能力。影響門店選址的因素包括：

- 當地社區的人均GDP及人口密度；
- 當地政府有關當地社區的發展計劃；
- 產生客流量的活動中心營業點，例如辦事處、購物綜合體、學校及住宅區；
- 公共交通工具可達性、交通狀況及停車位；
- 周邊其他零售企業的數目及人氣；
- 新門店與其他現有門店的距離；
- 進貨及出庫供應能力及可達性；及
- 估計營運成本（包括僱員相關成本及租金）。

風險因素

我們能否以可接受的租賃條款獲得合適的地點，對我們的擴張戰略至關重要。我們無法保證能夠為我們的新門店找到該等地點，或成功通過談判達成商業上可接受的租賃條款。該等失敗可能對我們的業務及未來增長前景造成不利影響。

截至最後實際可行日期，我們租用了552家門店及其他物業。我們租賃協議的租賃期限通常介乎1至20年。這些租賃協議到期後，我們可能無法通過談判達成對我們有利的租賃條款，或者我們可能根本無法續簽租約。此外，現有租約可能因我們無法控制的原因（如出租人違反租賃條款）而提前終止。如果發生任何該等事件，我們可能需要遷移新址，並可能經歷業務中斷及產生額外的費用，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

由於我們部分租賃物業存在業權瑕疵，且未在相關部門辦理登記手續，我們可能會被要求停止佔用和使用此類租賃物業。

我們可能會因部分租賃物業存在業權瑕疵受到第三方的質疑。尤其是，截至2020年12月31日，我們合作的該等租賃物業的出租人，仍無法提供有效業權證明書或其他產權文件或其他授權其出租此類物業的相關文件。任何與此類物業相關的糾紛或索賠，包括出租人涉嫌未經授權租賃此類物業，都可能迫使我們搬遷直營店、辦公室或倉庫。如果任何租賃合約因第三方的質疑而被終止或無法執行，我們將需要尋找其他物業並因此產生搬遷開支。任何搬遷都可能導致營運中斷，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，截至2020年12月31日，我們租賃物業的若干租賃協議或涉及地下室或人防工程的使用的租賃物業尚未在有關當局登記備案。我們可能會因上述未備案租賃合約而被處以罰款。我們主要將這些租賃物業作為門店。

我們業務、財務狀況及經營業績可能因現有門店大規模改造或翻修受到影響。

我們會不時翻修及改造門店，以改善門店的外觀、佈局及設備，通常是為了滿足進一步數字化的需求，以提升客戶購物體驗。我們現有門店進行任何大規模改造或翻修可能擾亂正常營業。此外，在改造或翻修完成後，吸引相當數量的客流可能需要較長時間。我們不保證能按時完成上述改造或翻修以及在該等改造或翻修後增加或維持客流，這可能對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們業務、財務狀況及經營業績可能受我們品牌的市場認可度及任何有關我們的不利申索、媒體猜測及其他負面公眾意見影響。

我們品牌對我們業務至關重要，我們認為品牌的客戶認可度及接受度良好。請參閱「業務－我們在領先品牌下的業務運營」。我們持續發展及成功依賴保護及提升品牌認可度的能力，而這取決於我們能否改善商品組合及遵守適用法律法規。若我們無法推廣品牌以吸引及保持客戶忠誠，則我們品牌市場認知及客戶信心可能受損，我們業務及經營業績可能受到不利影響。

任何涉及我們、我們管理層、我們商品及服務、我們生活中心租戶、我們業務合作夥伴及我們行業的負面宣傳都可能損害我們的品牌。我們可能無法以我們客戶及業務合作夥伴滿意的方式化解任何有關我們、我們管理層或我們服務的負面宣傳。有關我們品牌、控股股東或董事的負面宣傳亦可能需要我們採取媒體活動及法律訴訟以作辯護，這可能會增加我們的營銷或法律開支及分散我們管理層的注意力，並可能對我們的品牌形象、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績可能因商譽減值遭受不利影響。

我們的商譽由截至2019年12月31日的人民幣738.7百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣5,764.9百萬元，乃由於我們於2020年4月收購麥德龍中國。我們已對截至2020年12月31日的商譽進行減值審核。我們未來可能依據日後類似審核需要確認商譽減值。請參閱本文件附錄一會計師報告附註21。

因收購產生的商譽為所轉讓的對價、於被收購方的任何非控制性權益數額及收購方過往所持被收購方的股本權益（如有）於收購日期的公允價值的總額超出於收購日期所收購可識別資產及於收購日期所承擔負債相抵後的淨額的差額。商譽減值審核每年進行，或若在具體情況下發生有關事件或變更指示可能發生減值，則增加審核頻率。釐定商譽是否減值須估計已分配商譽的現金產生單位的可收回金額，可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中較高者。此可收回金額計算要求我們估計現金產生單位預期產生的未來現金流及核實貼現率，用於計算當前價值。若現金產生單位的賬面值超出可收回金額，則發生減值虧損。請參閱本文件附錄一會計師報告附註21。

風險因素

以上因素及我們運用該等因素評估商譽可恢復性的判斷存在相關內在不確定性。若因我們未能成功將被收購企業業務與現有業務整合而可能出現任何減值跡象，則我們須在年度評估之前評估商譽可恢復性。減值確認可能對我們的經營業績造成重大不利影響。此外，減值確認日後可能或根本不會嚴重不利影響我們的財務比率，限制我們以優惠條款獲得資金的能力，對未來發展前景造成不利影響。

我們的融資安排將受種種限制規限，任何違約或違反限制的行為均可能導致我們的商業利益受損。

截至2020年12月31日，我們的未償還銀行借款為人民幣8,705.8百萬元，主要與我們收購麥德龍中國的融資有關。我們可能繼續產生重大負債。我們的負債可能對我們的業務及運營產生重要影響，包括但不限於：

- 限制或削弱或完全制約我們按商業上合理的條款取得融資、進行債務再融資、取得股本或債務融資的能力，這或會造成我們違約並極大削弱我們的流動性；
- 限制或阻礙我們以有吸引力的利率進入資本市場的能力，且會增加日後借款成本；
- 降低我們應對不斷變化的商業及經濟狀況或把握潛在商機的靈活性；
- 需要我們劃撥大部分的業務現金流以償還我們負債的本息，從而使我們可用於其他用途的現金流減少；
- 使我們與槓桿比率較低或更容易取得資本資源的競爭對手相比處於競爭劣勢；
- 限制我們出售用於我們負債抵押的資產或動用有關資產出售所得款項的能力，若任何有抵押負債出現違約，貸款人可據此取消我們抵押品資產贖回權；及
- 使我們更易受整體經濟或行業狀況低迷或我們業務下滑的影響。

風險因素

此外，我們借款的期限包含肯定及免除契諾，其中包括，限制或約束我們宣派或派付股息、收購、設立質押、產生額外債務、合併、綜合入賬、出售或轉讓資產的能力。此外，我們需遵守種種融資契諾。倘針對我們的訴訟中的裁定額超出若干限額且保險不賠償或不承保，我們就有可能面臨違約。

倘市況惡化，或我們的經營業績下滑，我們可能需要要求修訂或豁免我們債務協議項下的條款及限制。我們無法保證於需要時將能夠取得有關寬免。違反任何該等條款或限制可能導致違約，使得貸款人宣佈所有據此未償還的到期及應付款項應連同累計及未付利息一併支付，觸發其他債務協議的交叉違約條款及（如適用）終止就有關貸款人根據融資協議或信貸融資作出進一步延長信貸期的承諾。我們日後遵守融資條款及其他條件、按計劃償還本息或現有借款再融資的能力取決於我們的業務表現，而業務表現受經濟、金融、競爭及其他因素（包括本文件所述的其他風險）的影響。未能遵守我們融資協議的條款或未能取得我們業務需要的融資均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的若干主要運營實體的股本權益以貸款人為受益人根據貸款安排項予以抵押。倘違約或違反該等貸款安排，受影響的貸款人將有權（除其他補償外）控制相應質押股份以支付貸款項下應付款項的任何差額。因此，我們可能失去對創收資產及綜合附屬公司的控制。我們業務運營的能力、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

我們的收入及盈利能力可能受我們客戶或第三方支付渠道延遲或拖欠付款的影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣176.5百萬元、人民幣144.3百萬元及人民幣610.0百萬元。我們的貿易應收款項主要包括(i)應收使用信用卡進行採購的客戶的未結清貨品銷售款項；及(ii)第三方支付渠道收取但尚未支付予我們的銷售所得款項。於2018年、2019年及2020年，貿易應收款項周轉日數分別為14.4天、16.7天及14.1天。於往績記錄期間，我們向客戶提供的信貸期介乎0至90天。我們可能會根據客戶的付款和信用記錄調整我們的信貸期。然而，如果我們的客戶或第三方支付渠道延遲或拖欠其對我們的付款義務，我們的收款期將延長，從而導致我們的貿易應收款項週期延長。概無法保證我們的客戶或第三方支付渠

風險因素

道會按時或全額履行其對我們的付款義務。此類未履行將延長我們的貿易應收款項週期，且我們可能需要獲得第三方融資來為我們的日常運營提供資金，這可能導致收入減少、營運成本增加及貿易應收款項減值，且或會對我們用於營運及清算的現金流量產生不利影響。因此，我們的客戶延遲或拖欠付款可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

在我們業務和營運高度集中的地理區域，我們或會因這些區域的不利變化受到影響。

物美的業務經營集中在華北地區和華東地區，而麥德龍中國的門店網絡遍佈全國。截至2020年12月31日，我們總共426家物美門店都位於華北地區和華東地區。因此，我們的經營業績嚴重依賴於這些地區的經濟和社會狀況，倘該等地區發生任何不受我們控制的不利變化，如當地經濟下滑、自然災害或不可抗力事件，都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。我們不能保證在我們業務和營運高度集中的地理區域不會發生任何意外變化或災難性事件。我們未必能保持或擴大我們在該等區域的現有市場份額，尤其是就長期而言。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的業務會發生季節性波動。

我們的業務會發生季節性波動，這主要是受零售市場消費者消費習慣驅動。通常，在中國春節、中秋節及國慶節等節假日和雙十一等購物活動期間，我們門店的客流量以及線上訂單都會增多。因此，除上述節假日和購物節之外，其他期間的任何下降均會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，我們的增長可能會掩蓋季節性趨勢對我們業務的影響程度。因此，對我們的經營業績進行季度比較可能並沒有用，而且我們在任何特定時期的經營業績不一定預示未來任何時期的經營業績。

我們或會成為可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和現金流有不利影響的任何法律、行政訴訟及監管調查的一方，且該等訴訟或調查可能產生對我們不利的結果。

在我們的正常業務過程中，我們可能遭受各種可能不能完全解決的索賠、糾紛、法律和行政訴訟、監管調查，並且未來可能出現新的索賠。其中可能涉及包括消費者保護、食品安全和質量事故、消防安全事故、廣告事故、價格事故、不公平競爭、環保、違約、就業或勞資糾紛及侵犯知識產權等問題。截至最後實際可行日期，我們未

風險因素

牽涉任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大影響的索賠、糾紛、法律或行政訴訟或監管調查。有關我們進行中的法律訴訟詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規」。此外，針對我們的索賠、糾紛、法律和行政訴訟以及監管調查可能是由於供應商賣給我們的缺陷產品引起的，對於我們因該等索賠、糾紛、法律和行政訴訟及監管調查所產生的任何成本，該等供應商未必會及時充分的賠償我們，甚至完全不給予賠償。我們無法向閣下保證，我們將來不會遭到任何該等索賠、糾紛、法律或行政訴訟或監管調查。如果針對我們的一項或多項索賠、糾紛、法律和行政訴訟及監管調查得到解決，或受賠償的第三方尋求超出管理層預期的金額，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能無法保護我們業務所依賴的商標及其他知識產權，若我們商標及其他知識產權受到第三方侵害，我們有效競爭的能力可能受損。

我們認為專屬商標、商業秘密及其他知識產權對我們業務營運至關重要。我們依賴商標、商業秘密及其他知識產權法律及披露限制的組合以保護我們的知識產權。儘管我們致力於保護我們的專有權利，但第三方可能試圖複製或以其他方式獲取或使用我們的知識產權，包括在法庭聲明未侵犯我們的知識產權。

在中國預防我們商標及商用名稱遭受侵權可能非常困難，並且耗時耗力。我們無法保證商標註冊及為保護知識產權採取的其他措施充足，或未來不會發生商標或商用名稱侵權。第三方未經授權使用我們商標可能損害我們的聲譽、品牌形象，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們可能因我們銷售的產品遭到第三方知識產權索賠。

假冒產品是指未經適當授權、許可或批准而生產，並以與正品相似的仿製標籤或品牌銷售的欺詐性商品。假冒產品一般為不合標準的劣質產品，甚至可能給消費者的健康和 safety 帶來隱患。我們有一套選擇供應商的準則和說明，考量其聲譽和交易歷史。我們主要依靠供應商的知識產權聲明。因此，我們可能無法發現或阻止供應商向我們提供的產品的任何知識產權侵權行為。然而，我們無法保證制定的準則和指示足以阻止供應商向我們提供假冒產品，而無法做到這一點可能會導致對我們的聲譽、業務和經營業績造成不利影響。

風險因素

如果我們銷售的產品有任何知識產權侵權行為，我們可能會被知識產權所有人要求暫停銷售相關產品或被法院強制執行。此外，我們可能會因知識產權所有人對我們提起的任何行動及訴訟而面臨風險和損失。我們無法保證能夠從供應商處全額收回與第三方對我們提起的關於假冒產品或知識產權侵權索賠的所有損失或賠償。如果發生任何此類事件，我們的聲譽可能會受到損害，收入可能會減少，繼而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受若干行業法規的規限，且如果我們無法遵守該等法規或我們無法及時取得和持有經營所需的執照、批文和許可證，或被要求採取耗時或昂貴的合規措施，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受若干行業法規的規限。我們被要求並將繼續被要求，取得和持有市、省及／或部級頒發的相關執照、批文和許可證。詳情請參閱「監管概覽－中國法律法規概覽－有關我們營運所在行業的中國法律法規」。據我們的中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們的五家附屬公司未能為僱員繳足住房公積金供款。截至最後實際可行日期，我們共有94家門店在我們開始營運時尚未取得公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證。截至最後實際可行日期，我們共計有24家門店並未取得排水許可證。詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規」。儘管於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未自政府門收到任何有關通知，但我們可能會因為未取得公共安全許可證或批文而被處以罰款或／及被要求暫停這種違法行為。此外，根據適用中國法律法規，外商投資企業被禁止銷售煙草相關產品，故我們可能因門店銷售煙草產品而被吊銷相關許可證。詳情請參閱「－與在中國境內從事業務相關的風險－倘中國政府實施或執行法規禁止或限制外商投資企業銷售特定產品，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響」。

我們無法向閣下保證我們滿足所有適用的法律法規要求，或我們始終遵守所有適用的法律法規。我們亦無法向閣下保證我們能夠及時成功地取得這些許可，也無法保證在部分執照、批文和許可證到期後，我們能夠成功續期，或我們將被有關當局視為全面遵守該等許可證的監管規定。我們亦無法向閣下保證如果有關部門制定新的法規，我們能夠順利滿足其要求。如果我們因未能獲得、續期或遵守相關執照或許

風險因素

可證而被處以任何重大處罰或被要求停止經營任何門店，可能會導致我們的經營成本增加，並可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在為新的門店選址和開設新的門店時，必須向有關當局申請執照、批文和許可證。我們無法向閣下保證，我們將及時或完全獲得新地點的執照、批文和許可證。任何未能及時取得執照、批文和許可證，或未能遵守任何法規的要求，以及因不熟悉新地點或其他原因而產生的任何不可預見的困難，都有可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的成功在很大程度上取決於我們的高級管理層和主要人員的持續貢獻以及我們招募和留住優秀僱員的能力。

我們的業務成功取決於我們的高級管理層和其他主要僱員的持續貢獻。失去我們的高管、高級管理團隊和其他高技能僱員的服務可能會損害我們的業務。在零售行業，合格人才的競爭非常激烈。如果我們無法留住高級管理層和其他主要僱員，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，我們的持續成功還取決於我們是否有能力吸引和留住各級優秀及合格人員，以履行行政、會計和客戶服務職能，並管理我們的日常運營和未來拓展。優秀及合格的人才稀缺，需求量大，中國其他零售企業對這些人才的競爭非常激烈。其他零售企業可能會提供更好的薪酬待遇來招聘我們想招的人員。因此，我們可能無法吸引和留住維持我們當前或計劃業務增長所需的合格人員，或者我們的員工支出有可能大幅增加。我們還可能需要提供更高的薪酬和其他福利來吸引和留住未來的優秀人才和合格人員，這可能會導致人力資源成本增加，盈利能力下降。我們若未能吸引和留住優秀人才和合格人員，可能會對我們有效管理和發展業務以及保持競爭地位的能力產生負面影響。如果發生上述任何事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能無法及時應對或適應規管我們業務和行業的法律法規在未來將會發生的變化。

我們需要遵守一系列規管產品定價、分銷、質量控制方面的法律法規，以及許可規定。此類法律法規的任何變化，如對我們的業務經營（如質量控制或與僱員相關的保護）提出更嚴格的要求，均有可能導致成本增加。請參閱「監管概覽」。我們無法保證能夠適應未來適用於我們的法律法規的任何變化，也無法保證我們能夠針對這些變化

風險因素

有效管理我們的業務和運營。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會因此受到不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績還可能會受我們退換貨政策的不利影響。

通常情況下，在符合監管規定的特定期限內，我們允許客戶退回未使用過的產品並更換有缺陷的商品。我們也可能根據消費者保護法律及法規要求，不時採用新的退換貨政策或對現有退換貨政策進行修改。我們制定的退換貨政策旨在提升用戶體驗和提高客戶的忠誠。但是，這些政策也給我們帶來了額外的成本和費用。如果我們招致任何此類費用，我們的供應商通常會賠償我們因缺陷產品或其對產品處理不當而造成的損失。但是，在作出此類安排後，我們仍可能需要承擔送貨、退貨和換貨的費用。我們無法保證能從供應商那裡收回賠償費用。如果發生此類事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的品牌形象和業務可能會因客戶資料存在任何安全隱患或任何實際或預期的未能遵守隱私、信息安全和資料保護方面的法規而受到不利影響。

我們建立了會員制度來保持客戶的忠誠，擴大客戶群體，我們還通過APP、社交媒體平台和線下活動，積極吸引客戶與我們分享和討論他們對我們產品的想法和體驗。在此過程中，我們會訪問某些個人信息和其他客戶資料。收集、存儲、處理和使用個人信息和其他客戶資料可能需要我們遵守政府法規和履行其他有關隱私、信息安全和資料保護的法律義務。

我們致力於保護我們的客戶資料。我們已經採取了安全政策和措施（包括利用加密技術）來保護我們的專有資料和客戶信息。但是，我們的信息系統可能會成為犯罪分子或其他不法分子的攻擊目標，例如犯罪份子或其他不法分子企圖利用病毒、惡意軟件或網絡釣魚來竊取我們的客戶資料，從而獲取經濟利益或損害我們的業務運營或聲譽。此類信息丟失、被濫用或洩露可能會導致需要進行費用高昂的調查、進行補救並通知受影響客戶。如果這些內容被未經授權的第三方訪問或被我們或第三方無意中刪除，我們的品牌形象和聲譽可能會受到不利影響。如果我們未能或被認為未能防止信息安全性漏洞，或未能履行隱私政策或與隱私相關的法律義務，或存在任何安全性漏洞導致個人身份信息或其他客戶資料未經授權的發佈或傳輸，都可能導致我們的客戶對我們失去信任，並可能使我們面臨法律索賠，進而對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

我們可能無法發現、阻止或防止我們的僱員、供應商、客戶和其他第三方的不當行為。

截至最後實際可行日期，我們擁有29,067名全職僱員。不同運營層面的僱員單獨或與其他僱員、客戶或其他第三方合謀的欺詐或其他不當行為，均有可能使我們的運營效率和經營業績下降，甚至可能導致我們違法、遭受第三方索賠和監管部門針對我們的監管行動。雖然我們有一定的內部控制程序和制度，但我們無法向閣下保證我們的所有僱員在履行職責時都會完全遵守我們的內部控制程序和制度。因此，我們僱員的不當行為可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，我們也可能受到第三方（例如我們的供應商和客戶）的不當行為的影響。我們不能向閣下保證，我們將能夠防止或發現所有第三方的不當行為。任何針對我們或我方利益的不當行為，包括過去未被發現的行為或未來的行為，都可能使我們遭受經濟損失，損害我們的聲譽，並可能對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。

我們保險的承保範圍可能無法充分保護我們免於巨額成本及業務中斷。

我們為僱員及物業維持各種保險保單，以防範風險及突發事件。請參閱「業務－保險」。然而，我們運營所在地區的保險公司提供的保險產品種類通常不及經濟更發達國家的保險公司豐富。根據中國一般行業慣例，我們已為我們的主要資產及業務（包括手頭現金及設備）購買有限的保險。此外，我們並無購買業務中斷保險或關鍵人員壽險。任何網絡基礎設施或業務營運中斷、訴訟或自然災害都可能導致我們招致巨額成本及分散資源，且我們並無任何保險以彌補相關損失。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

截至2018年及2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額。

截至2018年及2019年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣2,784.2百萬元及人民幣1,691.2百萬元。請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－營運資金」。淨流動負債狀況將使我們面臨流動性風險。我們未來的流動性以及作出經營及業務擴張所需的額外資本投資的能力將主要取決於我們維持經營活動產生的足夠現金及獲得

風險因素

外部融資的能力。我們無法保證我們將能夠續期現有銀行融資或獲得其他融資來源。如果我們不能產生足夠的正營運現金流量、續期現有銀行貸款或融資，或獲得額外融資以滿足營運資金需求，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們有可能面臨控股股東利益衝突或控股股東行為帶來的風險。

我們的控股股東可能會對我們的業務施加實質性的控制和影響，包括合併、整合和出售我們所有或絕大部分資產。我們的控股股東的利益也可能與其他股東的利益發生衝突。如果我們的控股股東的利益與我們的公眾股東的利益發生衝突，我們的公眾股東可能會處於不利地位，我們股份的價格可能會受到不利影響。所有權的集中可能會阻礙、延遲或阻止本公司控制權的變更，這可能會使我們的股東失去在出售本公司或我們的資產時就其股份獲得溢價的機會，並可能降低我們的股份價格。由於我們的控股股東在我們的股份中持有大量股份，即使其行動遭到其他股東反對，控股股東也可能會採取這些行動。我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到流行病、自然災害、戰爭或恐怖主義行為或任何其他災難的重大不利影響。

在中國境內發生的不可抗力事件、戰爭行為、恐怖襲擊、政治動亂、社會經濟混亂、地震、海嘯、暴風雪、沙塵暴、乾旱和極端惡劣天氣條件等自然災害，廣泛存在的公共衛生問題，如大流行性疾病或流行病的爆發，包括禽流感、豬流感、嚴重急性呼吸綜合征、COVID-19或其他具有類似程度或影響的失控的健康問題，可能對中國經濟產生不利影響，減緩商業活動，減少消費需求，或者甚至擾亂我們在中國的正常業務運營，因此我們的業務、財務狀況及經營業績也可能受到不利影響。

具體而言，由於病毒的地理傳播、疾病的嚴重程度和疫情持續時間等方面的不確定性，我們無法預測COVID-19疫情的影響。我們的毛利率由2019年的28.2%降至2020年的22.7%，部分原因是於COVID-19疫情期間，我們的承租人數量減少令租金收入佔收入的百分比下降。為應對COVID-19疫情，中國政府採取了多種措施，包括在全國範

風險因素

圍內實施不同程度的旅行限制、調整工作日和營業時間安排、以及對受影響人員實施隔離等。這些措施導致2020年第一季度業務運營恢復延遲，可能會對我們的業務運營產生負面影響。例如，由於2020年初的限制，我們的門店客戶數量受到了限制，並且我們的業務運營受到了一定程度的干擾。此外，COVID-19已在全球蔓延，對全球經濟造成不利影響。COVID-19導致的國內或國際經濟低迷可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

與在中國境內從事業務相關的風險

我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到中國政府政治和經濟政策的任何重大不利變化的影響。

我們的所有業務均在中國進行，因此中國經濟、法律和政策的任何變化都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

中國經濟在許多方面不同於大多數發達國家經濟，包括政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源配置。儘管中國政府已採取措施，強調利用經濟改革的市場力量、減少國家對生產資產的所有權及在企業內部建立健全公司治理，但中國的大部分生產資產仍由政府擁有。此外，中國政府持續通過實施產業政策在產業發展監管方面起到重要作用。中國政府亦通過配置資源、控制外幣債務付款、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，行使對中國經濟增長的重大控制權。

雖然中國經濟於過去數十年顯著增長，但各地區及各經濟領域的增長不均。中國政府已實施多項措施，以促進經濟增長及指導資源配置。部分措施可能有利於中國整體經濟，但可能對我們產生負面影響。例如，政府控制資本投資或稅務法規變動可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，中國政府過去實施若干措施（包括加息），以控制經濟增長的速度。該等措施可能導致中國的經濟活動下降。具體而言，COVID-19疫情導致業務活動中斷及出行限制。倘中國經濟增長持續放緩，可能會減少對我們服務的需求，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

由於中國法律制度的不確定性，我們面臨法律保護有限的風險。

中國保留主要以判例價值有限的成文法為基礎的民法體系。中國法律通常以原則為導向，需要地方政府部門進行詳細解釋，以進一步執行此類法律。這些法律、法規和法律要求不斷變化，其解釋和執行存在不確定性。這些不確定性可能會限制我們所能得到的法律保護。

此外，我們無法預測中國法律體系未來發展的影響，包括新法律的頒佈、對現有法律的變更或解釋、國家優先執行地方性法規等。此種對我們的合約、財產（包括知識產權）和程序權利的不可預測性可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，在中國的任何訴訟都可能是持久戰，導致大量成本以及資源和管理重點的轉移，並對公司的財務狀況及經營業績產生不利影響。

倘中國政府實施或執行法規禁止或限制外商投資企業銷售特定產品，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘中國政府實施或執行法規禁止或限制外商投資企業銷售佔我們銷售比例重大的產品，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。例如，中國政府已根據《外商投資產業指導目錄》禁止外商投資企業銷售煙草相關產品。我們無法向閣下保證中國政府日後不會禁止外商投資企業銷售其他佔本集團銷售比例重大的產品。

倘我們的中國居民股東或實益擁有人未有遵守相關中國外匯法規，則我們可能會受到處罰，包括限制我們向中國附屬公司注資的能力及中國附屬公司向我們分派利潤的能力。

國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**37號文**」），於2014年7月4日生效，取代先前的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**75號文**」）。37號文規定，中國居民（包括中國個人及機構）須就為進行海外投融資而直接設立或間接控制境外特殊目的公司，向國家外匯管理局或其地方分支機構登記相關中國居民於境

風險因素

內企業合法擁有的資產或股權或境外資產或權益。此外，當境外特殊目的公司發生基本信息變動（包括變更中國個人股東、名稱及經營期限）、增加或減少投資額、股份轉讓或交換或合併或分立等重大事件時，該等中國居民須向國家外匯管理局或其地方分支機構更新外匯登記。

倘任何持有境外特殊目的公司權益且根據37號文被認定為中國居民的股東未能辦理規定的外匯登記，則該境外特殊目的公司的中國附屬公司可能會被禁止向境外母公司分派利潤及股息，或被禁止進行其他後續跨境外匯活動，且境外特殊目的公司向中國附屬公司加投資本的能力亦可能受到限制。此外，倘未有遵守上述國家外匯管理局的登記規定，則可能因規避適用外匯限制而須承擔中國法律規定的責任。由於我們可能無法完全得知身為中國居民的所有股東或實益擁有人的身份，故我們未必能確認他們的身份以確保他們遵守37號文或其他相關規則。

此外，概無保證身為中國居民的股東及實益擁有人均會及時按照我們的要求作出、取得或更新任何適用登記，或遵守37號文作出的其他規定或其他相關規則。即使身為中國居民的股東及實益擁有人遵守有關要求，但由於各種原因（包括超出我們及他們控制的原因），我們亦無法保證他們會及時成功取得或更新37號文或其他相關規則規定的任何登記。倘經37號文認定屬於中國居民的任何股東未能辦理規定的外匯登記，則我們的中國附屬公司或會被禁止向我們分派利潤及股息，或被禁止進行其他後續跨境外匯活動，且我們向中國附屬公司加投資本的能力亦可能受到限制，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

根據《國家外匯管理局關於發佈〈境內機構境外直接投資外匯管理規定〉的通知》（「**30號文**」）及其他法規，倘我們的股東（為中國實體）未在國家外匯管理局、國家發改委或商務部主管分支機構進行登記，我們的中國附屬公司或不得向我們分派利潤及自任何減資、轉股或清算的所得款項，並可能限制我們向中國附屬公司額外注資的能

風險因素

力。此外，我們的股東可能被要求暫停或停止投資，並在規定時間內完成登記，亦可能會被警告或追究相關責任。此外，未能遵守上述國家外匯管理局的登記可能導致因規避適用的外匯限制而須承擔中國法律下的責任。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日發佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，地方銀行應審查及處理境外直接投資的外匯登記，包括根據37號文、30號文及13號文的外匯初始登記及變更登記，而補辦登記的申請仍須提交國家外匯管理局的相關地方分支機構審查及處理。

在實際層面解釋及實施最新國家外匯管理局規定存在不確定性。我們致力遵守並確保受限於有關規定的股東將會遵守國家外匯管理局的相關規定及其他法規，但由於中國當局實施監管要求存在固有的不確定性，上述登記未必在該等法規所規定的所有情況下始終切實可行。此外，我們未必始終能夠充分知悉或了解身為中國居民或實體的受益人身份，且我們未必始終能夠迫使他們遵守37號文、30號文、13號文或其他法規。我們無法向閣下保證，我們的所有股東或受益人將一直遵守或將來會進行或獲得國家外匯管理局規則或其他法規規定的任何適用註冊或批文。我們無法向閣下保證，國家外匯管理局或其地方分支機構不會頒佈明文規定或以其他方式解釋相關中國法律法規。該等股東如未遵守國家外匯管理局規定或其他法規，可能導致對中國附屬公司外匯交易的限制，並使相關中國居民或實體受到中國外匯管理條例的處罰。

未能根據《勞動合同法》或未遵守中國其他法規為及代表員工支付社會保險費和住房公積金，可能對我們的財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

根據適用的中國法律法規，用人單位須開立社會保險登記賬戶和住房公積金賬戶，並為員工繳納社會保險費和住房公積金。根據該計劃，我們需要為每位員工繳納的費用按員工上一年的實際工資水平來計算，並遵照當地政府不時規定的最低和最高水平。於往績記錄期間，我們並未全額繳納部分員工的住房公積金。因此，主管機關可能會要求我們繳納未付的款項，且我們可能遭受滯納金罰款或向法院提出的強制執行申請。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無政府主管機關就此違規事件向我們採取行政措施、罰款或處罰，亦無任何政府主管機關要求我們結清未繳納的住

風險因素

房公積金供款。我們已就繳納不足的住房公積金作出撥備。詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規－合規」。我們無法向 閣下保證，地方政府主管機關不會要求我們在指定期限內支付未繳納款項或對我們收取滯納金或罰款，這或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們無法向 閣下保證，我們在當前及未來繳納社會保險金及住房公積金的合規性方面與地方政府機關持相同觀點，且該等政府機關不會要求我們採取對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的進一步行動。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司及我們的若干中國附屬公司委聘第三方人力資源機構開展日常業務營運。截至最後實際可行日期，我們概未收到員工因其與第三方人力資源機構的代理安排而提出的可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響的任何行政處罰或勞動仲裁申請。根據我們與第三方人力資源機構簽訂的協議，第三方人力資源機構有義務為向我們提供服務的相關員工支付社會保險費和住房公積金。然而，倘若人力資源機構未能根據適用中國法律法規規定為及代表相關員工支付社會保險費或住房公積金，則我們可能因未履行作為僱主支付社會保險和住房公積金的義務而會受到當地社會保險機關和當地住房公積金管理中心的處罰。這進而會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2018年7月20日，中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發《國稅地稅徵管體制改革方案》（「改革方案」）。根據改革方案，自2019年1月1日起，中國境內的社會保險費交由稅務部門統一徵收。於1999年1月22日，國務院頒佈了《社會保險費徵繳暫行條例》，並於2019年3月24日修訂。根據《社會保險費徵繳暫行條例》，社會保險費的徵收機構由省、自治區、直轄市人民政府規定，可以由稅務機關徵收，也可以由勞動保障行政部門按照國務院規定設立的社會保險經辦機構徵收。省、自治區、直轄市人民政府規定由稅務機關徵收社會保險費的，稅務機關應當及時向社會保險經辦機構提供繳費單位和繳費個人的繳費情況。社會保險經辦機構應當將有關情況匯總，報勞動保障行政部門。因此，倘我們未能按照適用中國法律為我們的僱員繳納社會保險費，我

風險因素

們可能會被稅務機關罰款。此外，我們未必能保證我們需要繳納的社會保險費不會增加，亦不能保證不會被要求支付任何短缺款項或遭受任何處罰或罰款，這可能對公司業務及經營業績產生重大不利影響。我們無法保證任何當地政府部門不會要求公司在規定期限內支付未償款項，或對公司徵收滯納金或罰款，這可能對公司的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

中國政府對外幣兌換的管制可能會限制我們的外匯交易，包括我們股份的股息支付。

中國政府對人民幣兌換為外幣以及在若干情況下對中國匯出貨幣實行管制。我們收到的絕大部分淨收入為人民幣。在我們目前的公司架構下，我們在開曼群島的公司依靠來自中國附屬公司的股息資助我們可能存在的任何現金和融資要求。根據現行的中國外匯法規，經常賬戶項目（例如利潤分配以及與貿易和服務相關的外匯交易）的支付，可在不經國家外匯管理局事先批准的情況下，按照若干程序規定以外幣進行支付。

因此，我們的中國附屬公司可在不經國家外匯管理局事先批准的情況下向我們支付外幣股息，但前提是將該等股息匯出中國符合中國外匯法規的若干程序，例如本公司實益擁有人（中國居民）進行的海外投資登記。但若將人民幣兌換成外幣並匯出中國以支付資本開支（例如償還外幣貸款），則須獲得相應政府部門的批准或向相應政府部門登記。

鑒於人民幣貶值導致2016年中國大量資本外流，中國政府已實施更多限制性外匯政策，並加強對主要對外資本流動的審查。國家外匯管理局設立更多限制和實質性審查程序，以規範資本賬戶的跨境交易。中國政府日後可能酌情進一步限制經常賬戶交易使用外幣。

若外匯管制體系令我們無法獲取足夠的外幣以滿足我們的外幣需求，我們可能無法向股東支付外幣股息。

風險因素

就中國企業所得稅而言，我們可能被歸類為「中國居民企業」，這可能給我們和我們的股東帶來不利的稅收影響，並對我們的經營業績和閣下的投資價值產生重大不利影響。

根據《企業所得稅法》及其實施規則，在中國境外設立並在中國境內設有「實際管理機構」的企業被視為居民企業，並應按其全球收入繳納25%的企業所得稅。實施規則將「實際管理機構」定義為對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。國家稅務總局於2009年4月發佈了《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」），為確定在海外註冊成立的中國控制企業的「實際管理機構」是否位於中國提供了一些具體標準。儘管本通函僅適用於受中國企業或中國企業集團控制的境外企業，不適用於受中國個人或外國人控制的境外企業，但通函所載標準可能反映了國家稅務總局在確定所有境外企業的稅務居民身份時應如何進行「實際管理機構」測試的整體立場。根據82號文的規定，由中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業，由於其在中國具有「實際管理機構」，將被視為中國稅收居民，僅當滿足以下所有條件時，才對其全球收入徵收中國企業所得稅：(i)日常運營管理的場所主要位於中國境內；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員作出或須經其批准；(iii)企業的主要資產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業50%以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。

我們認為，我們的中國境外實體就中國稅務目的而言並非中國居民企業。然而，企業的納稅居民身份由中國稅務機關釐定，且對「實際管理機構」一詞的解釋仍存在不確定性。由於我們絕大部分管理人員均位於中國，尚不清楚稅務居民規則將如何適用於我們的情況。如果中國稅務機關確定我們或我們的任何中國境外附屬公司就中國企業所得稅而言屬中國居民企業，我們或該附屬公司可能須就其全球收入繳納25%的中國稅費，這可能會大幅降低我們的淨收入。而且，我們還將承擔中國企業所得稅申報義務。此外，如果中國稅務機關就企業所得稅目的確定我們屬中國居民企業，則在任何適用稅收條約的規限下，出售或以其他方式處置普通股所獲收益可能以10%（如

風險因素

屬非中國企業)或20%(如屬非中國個人)的稅率繳納中國稅費，惟該等收益被視為來自中國。尚不明確本公司的非中國股東是否能在我們被視為中國居民企業的情況下就其稅務居住地與中國訂立的任何稅務條約的利益提出要求。任何此類稅收均可能會減少閣下對股份的投資回報。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港居民企業被視為非中國稅收居民企業，且持有分派股息的中國企業至少25%股權，股息預扣稅稅率可減至5%。然而，倘根據適用中國稅收法規，香港居民企業不被視為該等股息的實益所有人，有關股息仍須按10%的稅率繳納預扣稅。2009年10月，國家稅務總局頒佈通知(被稱為601號文)，規定判定企業根據中國稅收協定及稅務安排是否為「實益所有人」的指引。601號文規定，實體為成為實益所有人，通常須從事實質性經營活動，為逃稅或減稅或轉移或累積利潤而成立的公司不得認定為實益所有人，不符合資格享受協定待遇，例如股息預扣稅優惠稅率。2018年2月，國家稅務總局頒佈新通知(9號文)取代601號文，其於2018年4月1日生效。9號文為判定申請人是否從事實質性經營活動提供更靈活的框架。此外，倘企業不符合「實益所有人」的標準，但持有企業100%所有權權益的人士直接或間接符合「實益所有人」的標準及9號文的情況，則該企業將被視為「實益所有人」。倘根據9號文，就上述稅務安排而言，香港附屬公司被視為非實益所有人，則外商獨資中國附屬公司向其派付的股息將不符合資格享有5%的股息預扣稅優惠稅率，而須按稅率10%繳納預扣稅。

我們須遵守對外商投資企業加徵額外稅費的中國法規。

於2010年10月18日，國務院發佈第35號通知，統一中國內外資企業須繳納的城市維護建設稅(「城建稅」)和教育費附加(《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》)，自2010年12月1日起生效。城建稅和教育費附加乃按各納稅人繳納的營業稅、增值稅及消費稅的總額計算。市區、縣城(鎮)和其他地

風險因素

區的企業城建稅稅率分別按照7%、5%、1%三檔稅率徵收，教育費附加統一按3%的比率徵收。我們須繳納城建稅和教育費附加，且未來須繼續繳納該稅項及附加。我們無法向閣下保證，將來不會出台對外商投資企業加徵額外稅費從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的其他中國法規。

由於併購規定及若干其他中國法規就外國投資者進行若干境內公司收購制定複雜程序，我們可能無法在中國通過收購實現業務增長。

中國六個監管機關於2006年採納及於2009年修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(併購規定)以及若干其他關於併購的法規及規章訂定了額外程序及規定，使外國投資者的併購活動更加費時及複雜，包括規定在若干情況下外國投資者取得中國境內聯屬企業控制權而轉移該控制權的，必須事先向商務部申報。此外，《反壟斷法》規定經營者集中達到規定申報標準的，應事先向反壟斷政府部門申報。另外，商務部發佈及於2011年9月生效的安全審查制度訂明，外國投資者進行會產生「國家防衛及安全」問題的併購及外國投資者可據此取得境內企業實際控制權從而產生「國家安全」問題的併購，須經由商務部嚴格審查，並須遵守禁止任何意圖規避安全審查活動(包括通過代表委任或合約控制安排訂立交易)的規則。日後，我們可能會通過收購其他零售公司來擴大我們的業務。遵照上述法規及其他相關規定的要求完成該等交易可能費時，且所需任何審批程序(包括自商務部或其地方主管部門取得審批)可能會延遲或約束我們完成該等交易的能力，從而可能影響我們保持市場份額及未來增長前景的能力。

我們可能會因為中國對於境外控股公司向中國實體提供貸款及直接投資的規管而推遲或可能無法利用[編纂]向我們的中國附屬公司提供貸款或額外注資，因而我們的流動資金以及業務融資及拓展能力可能會受到影響。

在[編纂]完成後，我們可能通過股東貸款或注資向中國附屬公司轉撥資金或提供資金。向中國附屬公司(為外商投資企業)提供的任何貸款不得超過該等附屬公司註冊資本與上一年外商投資企業的投資總額或外商投資企業資產淨值倍數之差額的法定上

風險因素

限，且須向國家外匯管理局或其地方分支機構登記備案。此外，向中國附屬公司的任何注資須經向商務部企業登記系統或國家企業信用信息公示系統備案及向相關市場監管部門登記。我們可能無法及時獲得或根本無法獲得此等政府註冊或完成備案手續。若我們未能獲得相關登記或作出備案，及時向中國附屬公司提供貸款或注資的能力可能會受到不利影響，這可能會對我們的流動資金以及業務融資及拓展能力造成重大不利影響。

於2015年3月30日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「**19號文**」）。19號文允許在中國的外商投資企業酌情結算其外匯資本金及利用外幣結算所得的人民幣註冊資本進行股權投資，但外商投資企業外幣結算所得的人民幣註冊資本不可用於證券市場投資、提供委託貸款或購買任何投資物業，但其他法律法規另有規定則除外。國家外匯管理局進一步發佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局16號文**」），該通知自2016年6月9日起生效，其修訂了19號文的若干條款。國家外匯管理局19號文及16號文禁止外商投資企業使用從其外匯資本轉換的人民幣用作超出其業務範圍或中國法規禁止或國內證券投資或其他投資（但保本銀行產品除外）的開支，並禁止外商投資企業使用此類人民幣向非關聯方提供貸款或建設或購買不作自用的房地產，除非其業務範圍另行許可。19號文及16號文可能限制我們向中國附屬公司轉撥[編纂]淨額以及在中國動用本次[編纂]淨額的能力。

我們的股東可能難以向我們及董事送達法律程序文件且認可和執行中國法院針對我們或董事作出的判決存在限制和局限。

我們的業務、經營、物業及資產位於中國且我們的大部分董事為中國居民。中國並無訂有協定可相互認可或執行許多其他司法管轄區或地區的法院作出的判決。因此，在中國認可和執行海外司法管轄區的任何法院作出的判決可能存在難度或不可能。無法保證股東將能夠向我們或身為中國居民的董事送達法律程序文件。

根據於2006年頒佈並於2008年8月1日生效的《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（《安排》），中國內地與香港之間相互認可和執行民商事案件的判決。根據《安排》，若任何指定的中國法院或任何指

風險因素

定的香港法院在具有選用法院的書面協議的民商事案件中已作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何相關當事人可向相關中國法院或香港法院申請認可和執行該判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院與香港政府簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（《新安排》），旨在就香港與中國之間相互認可和執行更廣泛範圍的民商事判決建立一套更清晰和明確的機制。《新安排》終止了有關選用法院協議進行雙邊認可和執行的要求。新安排將在中國最高人民法院發佈司法解釋及完成香港的相關立法程序後生效。新安排一經生效，將取代安排。因此，在新安排生效之前，若爭議雙方未同意訂立選用法院的書面協議，便難以或不可能在中國執行由香港法院作出的判決。

此外，中國並未與美國、英國、日本及大多數其他西方國家訂立互相認可和執行法院判決的條約，而香港和美國亦並未就互相執行判決訂立任何安排。因此，美國或上文所述任何其他司法管轄區的法院就任何並不受具約束力仲裁條文規限的事項作出的判決，可能難以或無法在中國或香港獲得認可和執行。

與[編纂]有關的風險

我們股份的流動性、成交量及市價可能發生波動。

於[編纂]前，我們的股份並無公開市場。股份的初步[編纂]範圍由本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商釐定，且於[編纂]後，[編纂]可能與我們股份的市價具有顯著差異。我們已申請批准[編纂]。無法保證[編纂]將會導致就股份發展出活躍且具流通性的公開買賣市場。

[編纂]後股份的成交價將由市場決定，且或會受多種因素（部分因素並非我們所能控制）所影響，包括：

- 我們的財務業績；
- 證券分析師對我們財務表現估計（如有）的變動；

風險因素

- 我們及我們競爭所在行業的歷史及前景；
- 對我們管理層、過往及現時經營、未來收入及成本架構的前景及時機的評估，例如獨立研究分析師意見（如有）；
- 我們的發展現狀；
- 從事與我們業務活動類似的公開買賣公司的估值；
- 我們行業及公司的整體市場氛圍；
- 中國法律法規的變動；
- 我們在市場上有效競爭的能力；及
- 中國及全球政治、經濟、金融及社會發展。

此外，香港聯交所不時出現價格及成交量大幅波動，影響到香港聯交所上市公司的證券市價。因此，不論我們的經營表現或前景如何，股份投資者的股份市價或會出現波動，且股份價值或會下跌。

大量股份的實際或視為出售或可供出售，特別是由董事、行政人員及股東作出時，可能對股份市價造成不利影響。

日後出售大量股份（特別是由董事、行政人員及股東作出時）或視為或預期將作出該等出售，可能會對股份於香港的市價以及我們日後在我們認為合適的時間按我們認為合適的價格籌集股本的能力造成不利影響。

儘管我們目前並不知悉股東有意出售其大量股份，我們仍無法向閣下保證他們現時或日後不會出售其持有的任何股份。

倘證券或行業分析師不發佈有關我們業務的研究報告，或他們對其有關我們股份的推薦建議作出不利變動，股份市價及成交量或會下跌。

股份交易市場可能受行業或證券分析師所發佈有關我們或我們業務的研究報告影響。如果一名或以上報導我們的分析師調低股份評級或發表有關我們的負面意見（不論

風險因素

有關資料是否準確)，股份市價可能會下跌。如果一名或以上該等分析師不再報導我們或未定期發佈有關我們的報告，我們可能失去於金融市場的曝光度，從而導致股份市價或成交量下跌。

本公司日後發行證券以及我們的主要股東大量出售股份，可能會對股份的現行市價造成不利影響，並可能減少 閣下投資的價值。

本公司於[編纂]後大量出售或發行額外股份或會對股份市價造成不利影響。概無法保證我們將不會依照所有適用的法律、法規及我們的組織章程文件發行額外股份或本公司的其他證券，為我們的業務及營運資金籌集額外的資金。

亦無法保證我們的主要股東將不會大量出售或處置股份。倘我們的任何主要股東大量出售股份，可能會影響市場對本公司及我們業務的預期。進一步發行股份或本公司證券或股東大量處置股份，可能會導致股份的市價波動或甚至下跌。

由於股份的定價與買賣之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始買賣前期間下跌的風險。

股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的股份僅在交付後[編纂]，而交付日期預期為[編纂]後數個營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或買賣我們的股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展導致股份價格於開始買賣前下跌的風險。

我們就如何運用[編纂]淨額擁有重大酌情權，而 閣下未必同意我們的運用方式。

我們的管理層運用[編纂]淨額的方式， 閣下未必認同，亦未必能為股東創造滿意回報。我們計劃將[編纂]淨額用於包括為我們的新業務、研發提供資金以提升我們的技術與數據分析能力、為結成潛在戰略聯盟、投資及收購、開展營銷活動以及加強品牌形象提供資金等用途。請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。然而，我們的管理層有權酌情決定[編纂]淨額的實際用途。 閣下將資金託付給我們的管理層，而對於[編纂]淨額的具體用途， 閣下須依賴我們管理層的判斷。

風險因素

我們可能無法向股東分派股息。

我們無法向閣下保證於[編纂]後何時和以何方式分派股息。股息宣派及派付由董事會酌情決定，而我們能否向股東派付股息或作出其他分派受多項因素限制，包括我們的業務及財務表現、資本及監管規定以及總體業務情況。即使財務報表顯示營運獲利，我們也不一定有足夠或任何溢利可供日後向股東分派股息。鑒於上文所述，我們無法向閣下保證日後可就股份支付任何股息。請參閱「財務資料－股息」。

[我們已獲豁免遵守《上市規則》的若干規定。股東將不會擁有獲如此豁免的《上市規則》的利益。該等豁免可能會遭撤銷，從而使我們及股東承擔額外法律及合規責任。

我們已申請，且香港聯交所及證監會已授予我們嚴格遵守《上市規則》的多項豁免。請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》」。概無法保證香港聯交所或證監會將不會撤銷已授出的任何該等豁免或對任何該等豁免施加若干條件。如果任何該等豁免遭撤銷或受若干條件規限，我們可能須承擔額外合規責任、招致額外合規成本及面臨因跨司法管轄區合規問題而引起的不確定因素，所有上述各項均可能對我們及股東造成重大不利影響。]

概無法保證自本文件所載各種公開可得官方來源及各種獨立第三方來源（包括行業專家報告）所獲得的若干事實、預測及其他統計資料的準確性或完整性。

本文件，尤其是「業務」及「行業概覽」章節，載有與生鮮快消行業有關的資料及統計數據。該等資料及統計數據摘錄自我們委託的第三方報告及公開可得來源。我們認為，資料來源乃該等資料的適當來源，且我們於摘錄及複製該等資料時已採取合理的謹慎措施。然而，我們無法保證該等原始資料的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方均未對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性作出任何聲明。該等資料的收集方法可能存在缺陷或無效，或已發佈資料與市場慣例之間可能存在差異，從而可能導致本文件所載統計數據不準確，或無法與其他經濟體提供的統計數據進行比較。因此，閣下不應過分倚賴該

風險因素

等資料。此外，我們無法向閣下保證，該等資料乃按與其他部分所呈列類似統計數據相同的基準或相同的準確性予以列示或編纂。閣下應審慎考量對該等資料或統計數據的重視度。

本文件所載的前瞻性陳述可能存在風險及不確定性。

本文件載有屬於「前瞻性」的若干陳述，並使用了「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將」、「或會」、「計劃」、「認為」、「預計」、「尋求」、「應該」、「可能」、「將會」及「持續」等前瞻性術語。這些陳述包括關於我們業務策略的討論以及對我們日後的經營、拓展計劃、流動資金及資本資源的期望等。

認購[編纂]之人士謹請留意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定性，且任何或全部有關假設可能會被證實為不準確，因此基於有關假設的前瞻性陳述亦可能不正確。在此方面的不確定性包括上文討論的風險因素所指出者。基於這些及其他不確定性，在本文件中加入前瞻性陳述不應被視作我們已作出關於我們的計劃及目標將會實現的聲明或保證。前瞻性陳述應與多項值得關注的因素（包括上述因素）一併考慮。我們並不打算在根據《上市規則》或聯交所其他規定持續履行披露責任以外更新這些前瞻性陳述。投資者不應過分依賴有關前瞻性陳述。請參閱「前瞻性陳述」。

閣下應仔細閱讀整份文件，且我們嚴正提醒閣下，切勿倚賴報章或其他媒體所載有關我們或[編纂]的任何資料。

於本文件日期後但於[編纂]完成前，有關我們及[編纂]的報章及媒體報導載有關於我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們並無授權於報章或其他媒體披露任何該等資料，亦不會對該等報章或其他媒體報導的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會對該等關於我們的任何預測、估值或其他前瞻性資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。有關陳述若與本文件所載資料不相符或相抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者務須注意，僅可依賴本文件所載資料以作出其投資決定，而不應依賴任何其他資料。

風險因素

閣下應僅依賴本文件、[編纂]及我們於香港發佈的任何正式公告所載資料，以作出閣下對我們股份的投資決定。對於報章或其他媒體報導的任何資料的準確性或完整性，或報章或其他媒體發表有關我們股份、[編纂]或我們的任何預測、觀點或意見的公平性或適當性，我們概不承擔任何責任。我們不會對任何該等數據或公佈資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料、報告或公佈資料以作出應否投資於[編纂]的決定。閣下申請購買[編纂]的股份，即視為閣下已同意除本文件及[編纂]所載的資料外，將不會依賴任何其他資料。

豁免嚴格遵守《上市規則》

為籌備[編纂]，我們已就下列事項尋求豁免嚴格遵守《上市規則》的相關規定。

管理層留駐香港

根據《上市規則》第8.12條，我們須有足夠的管理層留駐香港。這通常指至少須有兩名執行董事常居香港。由於我們的總部和主要業務均位於中國，因此執行董事一直並將繼續在中國任職。

因此，我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授予我們豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條的規定。為了維持與香港聯交所的有效溝通，我們將採取以下措施以確保維持香港聯交所與我們之間的定期溝通：

- (a) 我們已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表，他們將作為我們與香港聯交所溝通的主要渠道。該兩名授權代表為執行董事許少川先生及公司秘書王怡女士；
- (b) 香港聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，每名授權代表將擁有全部所需途徑隨時迅速聯絡董事會全體成員；
- (c) 所有並非常駐於香港的董事均擁有或可申請辦理因商務目的訪港的有效旅遊證件，且可在收到合理通知後與香港聯交所會晤；
- (d) 本公司將聘請香港法律顧問以就與《上市規則》[編纂]相關事宜及[編纂]後其他適用的香港法例及規例給出建議；
- (e) 我們的合規顧問新百利融資有限公司將作為我們與香港聯交所溝通的另一渠道；及
- (f) 每名董事將向香港聯交所提供手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

有關與香港聯交所溝通的其他渠道的詳情，請參閱本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節。

豁免嚴格遵守《上市規則》

有關持續關連交易的豁免

我們已訂立且預計將於[編纂]後繼續訂立若干項交易，根據《上市規則》第十四A章的規定，[編纂]後該等交易將構成我們的不獲豁免持續關連交易。因此，我們已就我們與若干《上市規則》第十四A章所指關連人士的若干持續關連交易向聯交所申請且聯交所[已授予]我們豁免。請參閱「關連交易－不獲豁免持續關連交易」。

有關建議往績記錄期間後收購的豁免

根據《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)條，發行人須在其會計師報告中納入自其就緊接刊發上市文件之前三個財政年度之各年度編製最新經審計賬目之日起已收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司及／或業務的業績及資產負債表。

於往績記錄期之後，2021年3月26日，我們與Chengxin Technology Inc.（「目標公司」）訂立購股協議，據此我們同意以最高100百萬美元的對價認購目標公司不超過2%的股權（「建議往績記錄期間後收購」）。目標公司（一家於開曼群島註冊成立的公司）主要從事社區團購業務，屬獨立第三方。建議往績記錄期間後收購的對價乃經考慮目標公司的經營業績及前景後，基於本公司與目標公司之間的公平磋商釐定，及交易金額將根據本公司將予認購目標中的最終股權比例進一步確定。預計建議往績記錄期間後認購將分批完成，其中第一批認購將在2021年3月底前完成。

基於以下理由，本公司已向香港聯交所申請，且香港聯交所[已批准我們]就建議往績記錄期間後收購豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)的規定。

日常及一般業務過程中：作為我們日常及一般業務過程的一部分，本公司在與其業務相關的領域進行戰略股權投資。本公司曾進行股權投資，並於往績記錄期間進行了多項股權投資。

不重大：建議往績記錄期間後收購下的目標公司經營的業務規模與本集團相比並不重大。根據本公司可獲得的目標公司的財務資料，與建議往績記錄期間後收購相關的資產比率和收入比率均低於5%，而鑒於目標公司處於虧損狀態，因此利潤率並不適用。此外，儘管建議往績記錄期間後收購為本集團合適的戰略收購，該收購不會對本

豁免嚴格遵守《上市規則》

集團整體的財務狀況產生重大影響，及由於本公司僅持有目標公司不到2%的少數股東權益，因此在建議往績記錄期間後收購之後，目標公司不會於本公司的財務報表中綜合入賬。

獲取並編製已收購目標公司過往財務資料的過度負擔：本公司確認：(i)我們將僅持有目標公司不到2%的少數股東權益，並不控制其董事會，預計該狀況將持續到建議往績記錄期間後收購完成後；及(ii)本公司亦未參與目標公司的日常管理，僅享受少數股東權利。本公司獲授的少數股東權利一般與其少數股東的地位相稱，乃為保障其作為少數股東的利益。該等權利既不擬亦不足以迫使或要求目標公司編製或於本文件中披露經審計財務報表以遵守《上市規則》第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條。本公司將需要耗費大量時間和資源以熟悉目標公司的管理層會計政策，本公司及本公司的申報會計師編製於本文件中披露的必要財務資料亦耗時耗資源。因此，按照《上市規則》的規定披露目標公司的經審計財務資料對本公司而言並不實際，亦會造成過度負擔。此外，由於目標公司為私營企業，披露該目標的財務資料可能損害其利益，削弱其競爭地位。由於本公司預計該投資不會導致我們於往績記錄期間後的財務狀況發生任何重大變更，故本公司認為，不按照《上市規則》第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條披露要求的資料不會影響投資者於本公司的權益。

公眾持股量

《上市規則》第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券，必須有一個公開市場，且公眾須持有發行人已上市證券的足夠持股量。這一般指，發行人已發行股份數目總額必須至少有25%由公眾人士持有。

按最低[編纂]港元計算並假設[編纂]未獲行使，我們預計我們的市值將不少於100億港元。我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守《香港上市規則》第8.08(1)(a)條規定。因此，本公司的最低公眾持股量應為本公司已發行股本的[編纂]%（或於[編纂]獲行使後由公眾持有的較高百分比）。

為支持申請該項豁免，本公司已向香港聯交所確認：(a)本公司將於本文件適當披露公眾持股量的較低規定百分比；(b)本公司將於[編纂]後在其連續年度報告中確認公

豁免嚴格遵守《上市規則》

眾持股量是否屬足夠；(c)本公司將於[編纂]後實施適當措施及機制，以確保持續維持[編纂]%的最低公眾持股量（或於[編纂]獲行使後的較高百分比）；及(d)倘公眾持股量百分比降至低於聯交所規定的最低百分比，董事將採取適當措施（可能包括向獨立第三方額外發行股份），以確符合保聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

[編纂]

豁免嚴格遵守《上市規則》

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

有關董事的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

張文中先生	中國北京市石景山區 古城路 67棟4號	中國
-------	---------------------------	----

許少川先生	中國北京市大興區 西紅門興海家園 5棟2單元202室	中國
-------	----------------------------------	----

非執行董事

張斌先生	中國北京市海淀區 海淀南路 34號1522室	中國
------	------------------------------	----

孟亮先生	香港新界 清水灣 銀巒路12號3座	中國(香港)
------	-------------------------	--------

張潞閩先生	中國北京市西城區 鼓樓西大街154號	中國
-------	-----------------------	----

獨立非執行董事

王小川先生	中國北京市 朝陽門外企服務公司 朝陽門南大街14號	中國
-------	---------------------------------	----

王航先生	中國北京西城區 成方街32號	中國
------	-------------------	----

呂江先生	中國北京朝陽區 幸福一村西里 102號4單元10樓	中國
------	---------------------------------	----

董事及參與[編纂]的各方

聯席保薦人
(按字母順序)

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期18樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道三號
冠君大廈45樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

[編纂]

本集團核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場1期35樓

麥德龍中國集團申報會計師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

香港及美國法律：

高偉紳律師行

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈27樓

中國法律：

君合律師事務所

中國北京市

建國門北大街8號

華潤大廈20樓

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

香港

皇后大道中99號

中環中心3501室

聯席保薦人及[編纂]的法律顧問

香港及美國法律：

富而德律師事務所

香港

鰂魚涌太古坊

港島東中心55樓

中國法律：

競天公誠律師事務所

中國北京市

朝陽區建國路77號

華貿中心3號寫字樓34層

行業顧問

弗若斯特沙利文有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期1706室

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Suite #4-210, Governors Square 23 Lime Tree Bay Avenue PO Box 32311 Grand Cayman KY1-1209 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國北京市 海淀區 西四環北路158-1號 物美商業大廈
香港主要營業地點	香港 金鐘道89號 力寶中心二座 38樓3808室
公司網站	www.wumarttech.com
公司秘書	王怡 中國北京市 海淀區 雙榆樹北里 1號樓1307室
授權代表	許少川 中國北京市 大興區 西紅門鎮興海家園 5棟2單元202室 王怡 中國北京市 海淀區 雙榆樹北里 1號樓1307室
審核委員會	呂江先生(主席) 王航先生 張潞閩先生
提名委員會	張文中先生 王航先生(主席) 呂江先生
薪酬委員會	王航先生(主席) 呂江先生 孟亮先生

公司資料

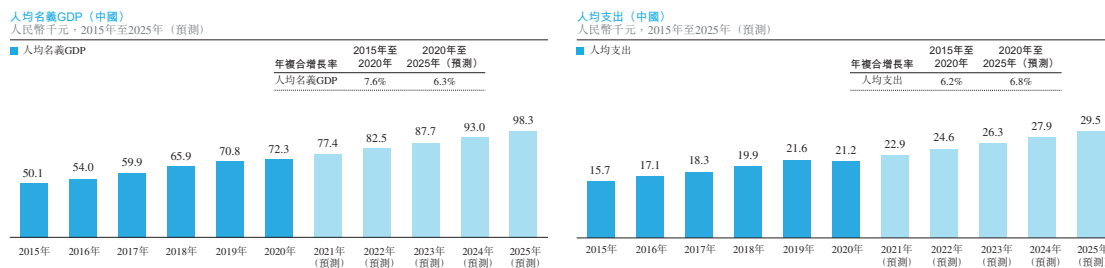
合規顧問	新百利融資有限公司 香港 中環 皇后大道中29號 華人行20樓
香港股份過戶登記處	[編纂]
開曼群島主要股份過戶登記處	[編纂]
主要往來銀行	中國民生銀行股份有限公司 香港分行 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期 40樓及41樓4106-08室 中國民生銀行股份有限公司 北京分行 中國北京 復興門內大街2號 中國民生銀行股份有限公司 北京望京科技園支行 中國北京 朝陽區阜安路 融科橄欖城一期502號樓 中國工商銀行股份有限公司 北京翠微路支行 中國北京 海淀區阜成路79號 興業銀行股份有限公司 海淀支行 中國北京 海淀區 海淀南路30號 航天精密大廈

行業概覽

本節及本文件其他部分所載的資料和統計數據均來源於我們委託弗若斯特沙利文獨立編製的與[編纂]有關的行業報告（「弗若斯特沙利文報告」）。我們認為，該等資料和統計數據的來源屬適當，並已合理謹慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由認為該等資料和統計數據在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而致使該等資料屬虛假或具誤導性。我們亦認為，自弗若斯特沙利文報告日期起，市場資料並無不利變更，而該等變更可能局限、抵觸或影響本節所載資料。然而，我們、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]、任何[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方（弗若斯特沙利文除外）並未獨立核實該等資料。該等資料及統計數據可能與在中國境內或境外編製的其他資料及統計數據不一致。

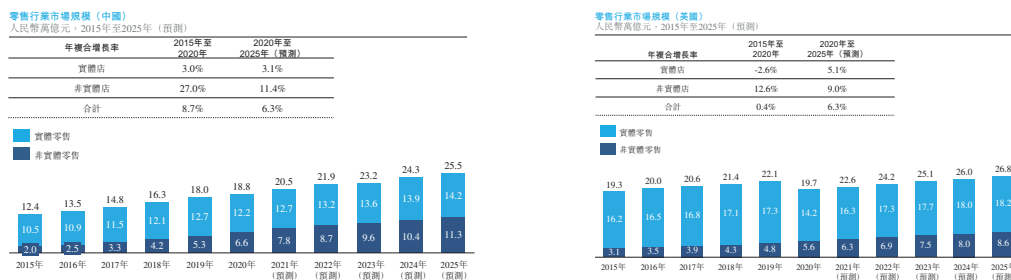
中國零售市場的持續增長

近年來，中國人均名義GDP和人均支出穩步增長，是推動中國零售市場增長的關鍵因素。中國人均名義GDP和人均支出的預計未來增長表明了中國零售市場的增長潛力。下圖載列2015年至2025年中國的歷史和預測人均名義GDP和人均支出：



資料來源：弗若斯特沙利文報告、國家統計局

儘管中國的零售市場規模與美國相近，但中國的零售市場相對於美國的零售市場更為分散。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按銷售額計算，美國前20大零售企業合共佔據美國零售市場51.3%的市場份額，相比之下，中國前20大零售企業僅佔據中國零售市場31.9%的市場份額，這表明中國零售市場有進一步整合市場參與者的潛力。下圖載列2015年至2025年按銷售額劃分的中國和美國的歷史和預測零售市場規模：



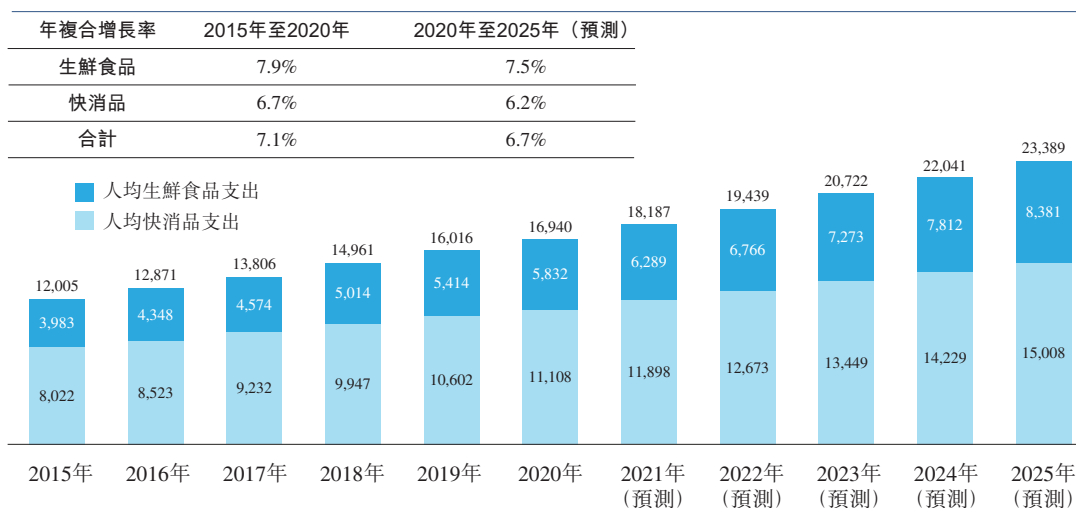
資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

與此同時，由於生鮮快消屬必需品，加上中國經濟穩健增長，過去幾年中國人均生鮮快消支出持續上升，且預計未來將繼續增長。值得注意的是，即使在COVID-19疫情期間，人均生鮮快消支出仍呈現上升趨勢，部分是因為生鮮快消的剛性需求和非周期性的消費特點。下圖載列2015年至2025年按類別劃分的中國歷史和預測人均生鮮快消支出：

按類別劃分的人均生鮮快消支出（中國）

人民幣元，2015年至2025年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文報告

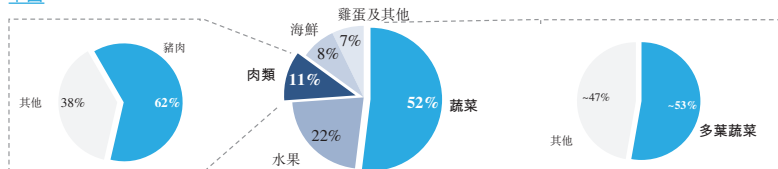
中國生鮮食品供應鏈改革

概覽

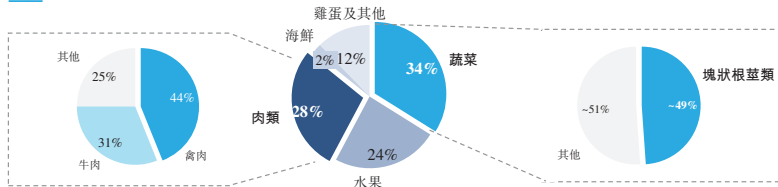
中國生鮮食品市場供應鏈成本一直高於美國，主要由於飲食習慣及銷售渠道的差異。與偏愛可冷凍的禽肉、牛肉及塊狀根莖類蔬菜的美國消費者相比，中國消費者在易變質的多葉蔬菜及鮮豬肉上消費更多。該等易變質、不規範的生鮮食品在運輸中對存放時間要求嚴格，容易造成高處置率。此外，與美國相比，中國的蔬菜生產地區高度分散，從而導致效率降低及信息成本增加。下圖載列2020年中國及美國生鮮食品消費結構及蔬菜生產分佈情況：

2020年生鮮食品消費結構比較（按數量計）

中國

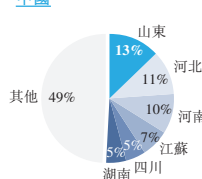


美國

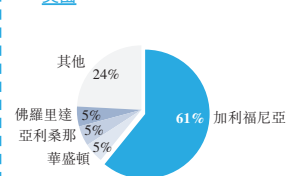


2020年蔬菜生產分佈比較（按數量計）

中國



美國

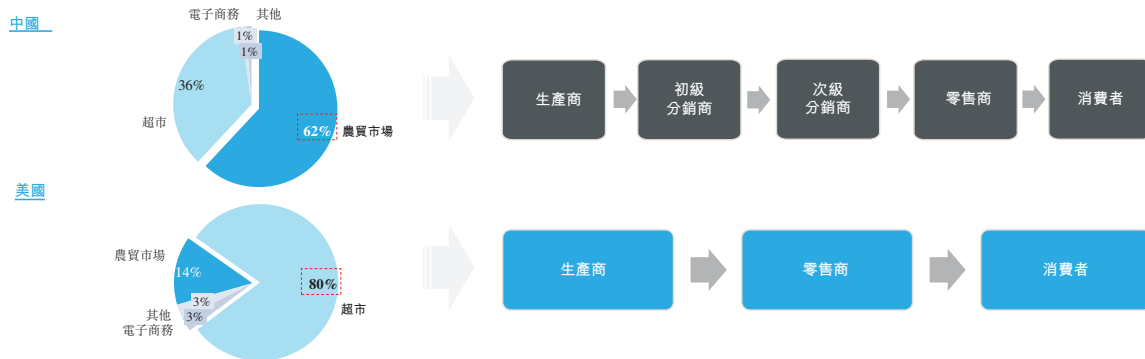


資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

根據弗若斯特沙利文報告，超市是美國生鮮食品的主要銷售渠道，約佔2020年銷售總量的80%。根據同一資料來源，農貿市場是中國生鮮食品的主要銷售渠道，約佔2020年銷售總量的60%以上。農貿市場主要由中小型商戶組成，中小型商戶依靠分銷商來採購生鮮食品，故構成一個多層次的分銷體系，這會導致供需信息錯配，在信息錯配的情況下生產商無法及時銷售產品或向能夠支付最高價格的消費者銷售產品，從而導致信息成本和高處置率。根據弗若斯特沙利文報告，2020年中國蔬菜及肉類的處置率分別為30%及12%，而美國蔬菜及肉類的處置率分別為11%及3%。下圖載列2020年中國與美國生鮮食品銷售渠道結構：

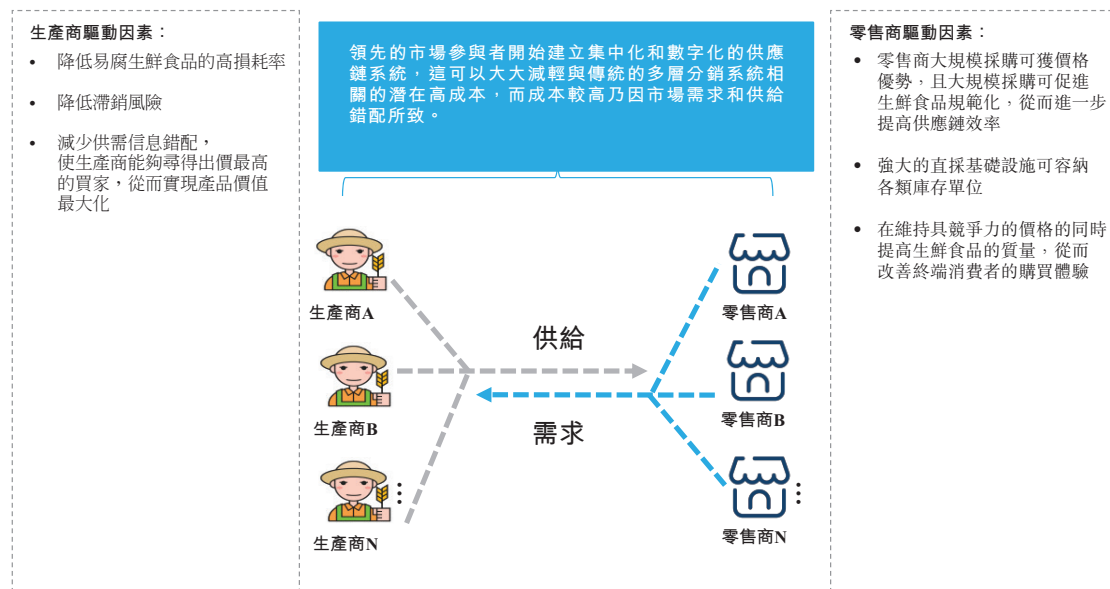
2020年銷售渠道結構比較（以銷量計）



資料來源：弗若斯特沙利文報告

中國生鮮市場供應鏈改革

為了降低該等信息成本，領先市場參與者已建立堅實的直採系統，包括採購網絡、物流網絡及數字化基礎設施。此外，其亦與中小規模企業客戶分享其供應鏈解決方案。這使領先市場參與者能夠更好地了解生產能力及實際市場需求，並能通過直採系統、集中平台及數字化能力增強整個供應鏈的能力。下圖載列此次變革推動力的更多詳情：



資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

中國生鮮快消零售市場的數字化

概覽

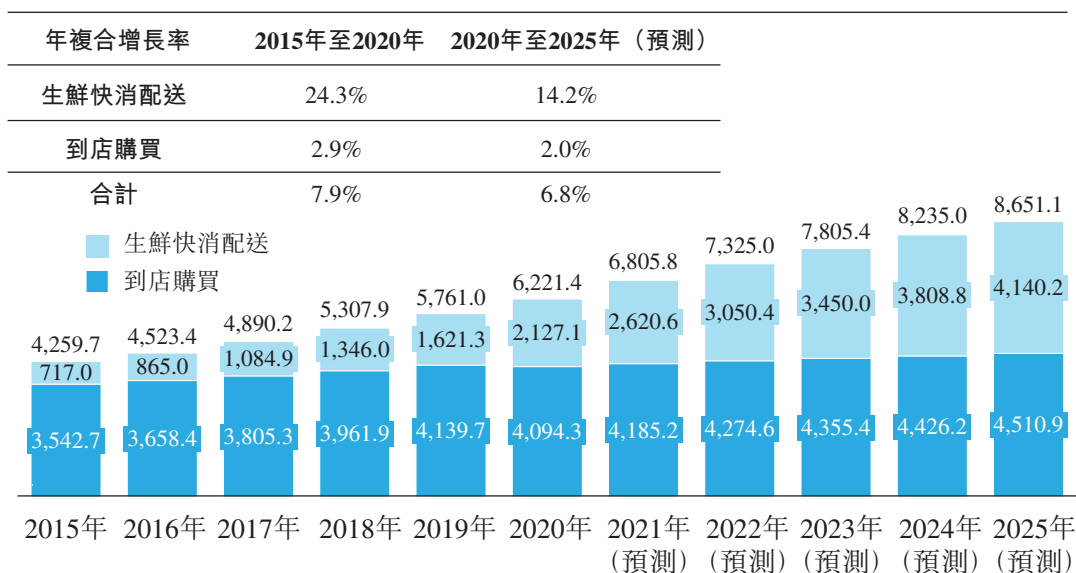
根據弗若斯特沙利文報告，隨著客戶收入的日益提高和需求的不斷增長，中國生鮮快消零售市場的市場規模在過去幾年中不斷擴大，其銷售額由2015年的人民幣4.3萬億元增至2020年的人民幣6.2萬億元，年複合增長率為7.9%，預計於2025年將達到人民幣8.7萬億元，2020年至2025年的年複合增長率為6.8%。根據弗若斯特沙利文報告，中國生鮮快消零售市場由實體零售企業主導，按2020年銷售額計，實體零售企業佔總市場份額的75.9%。在生活水平提高的推動下，客戶正尋求除線下到店購買以外的其他渠道來滿足其對時效性及便捷性的需求。通過移動app提供的到家服務、企業客戶配送服務以及實時數字化購物體驗已經出現，以適應不斷變化的客戶需求及消費行為。近年來，該等新渠道產生的銷售額佔生鮮快消銷售額的比例迅猛增加，預計於不久的將來會成為重要部分。

生鮮快消配送需求增加

雖然到店購買仍是生鮮快消銷售額的主要部分，但根據弗若斯特沙利文報告，近年來生鮮快消零售市場的生鮮快消配送需求快速增長，其銷售額由2015年的人民幣7,170億元增至2020年的人民幣21,271億元，年複合增長率為24.3%，預計2025年將達到人民幣41,402億元，2020年至2025年的年複合增長率為14.2%。下圖載列2015年至2025年按銷售渠道劃分的中國生鮮快消零售行業的歷史和預測規模（以零售額計算）：

按銷售渠道劃分的生鮮快消零售行業市場規模（中國）

人民幣十億元，2015年至2025年（預測）

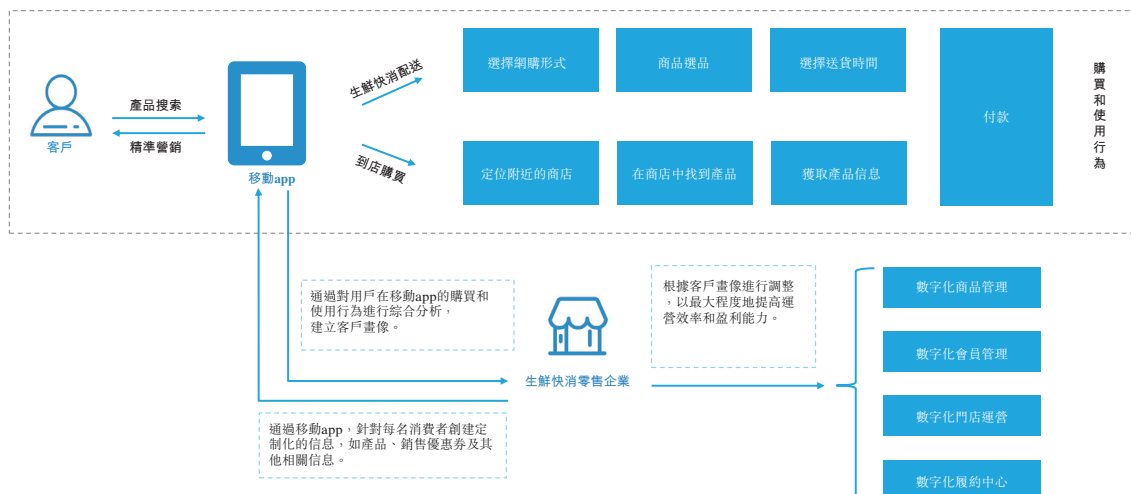


資料來源：弗若斯特沙利文報告

移動app的使用快速增長

移動app的使用不僅為客戶和零售企業提供了便利，也重塑了客戶的購買和用戶行為以及零售企業與客戶的互動。移動app提供的功能包括但不限於店面調研、優惠券領取、到店支付、產品搜索和比較，以及到家服務。下列流程圖載列移動app在零售環境中的作用詳情：

行業概覽

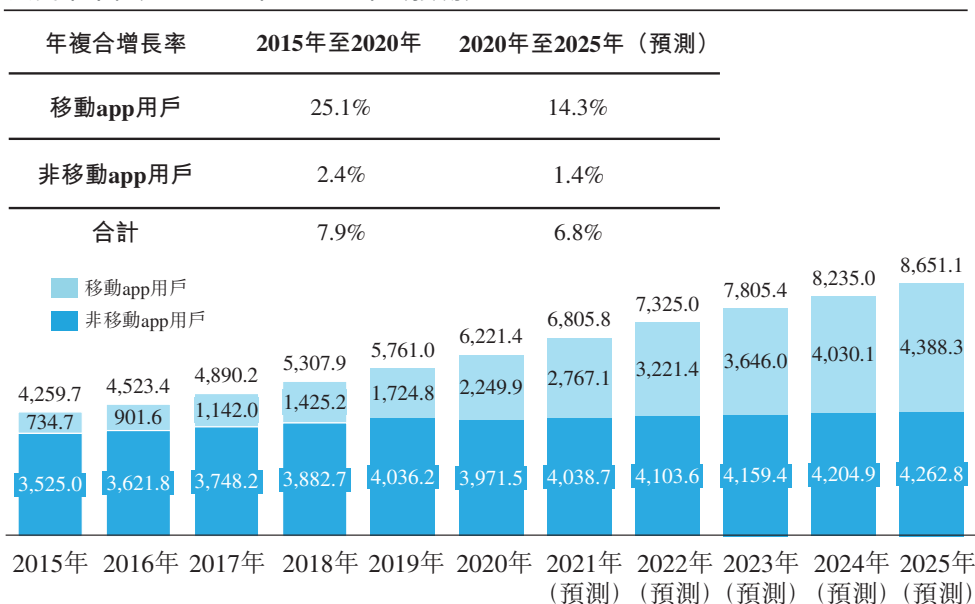


資料來源：弗若斯特沙利文報告

根據弗若斯特沙利文報告，由移動app用戶產生銷售額的中國生鮮快消零售市場的市場規模大幅增長，由2015年的人民幣7,347億元增至2020年的人民幣22,499億元，年複合增長率為25.1%，預計於2025年將達到人民幣43,883億元，2020年至2025年的年複合增長率為14.3%。下圖載列2015年至2025年按移動app和非移動app用戶劃分的中國生鮮快消零售行業的歷史和預測規模（以銷售額計算）：

按移動app用戶劃分的生鮮快消零售行業市場規模（中國）

人民幣十億元，2015年至2025年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文報告

實體零售企業的數字化

近年來，部分實體零售企業通過技術投入及對零售業務的數字化升級，順應數字化趨勢，發展成半數字化或全面數字化零售企業。

行業概覽

全面數字化的生鮮快消實體零售企業經歷三個階段：

1. 第一階段：消費者從實體商店選擇和購買產品；
2. 第二階段：線上與線下經營相互獨立，渠道衝突明顯，價格不一致，促銷互斥，庫存無法實時體現，每位消費者客戶畫像不充分；及
3. 第三階段：線上和線下渠道整合，在所有渠道之間實現無縫數據循環，力求實現業務營運效率最大化，極大提升消費者購物體驗。

憑藉先進的技術能力和豐富的實體零售行業經驗，部分領先的生鮮快消實體零售企業，如本集團，已經專注於從會員管理、商品管理、門店運營及管理到訂單履約的各個業務運營環節的全面數字化，並將該等應用擴展到從傳統到店購買轉為通過移動app線上購買的消費場景。

全面數字化在該領域並不普遍，僅有少數領先的市場參與者開始實現全面數字化。截至2020年12月31日，包括本集團在內，中國僅有兩家全面數字化生鮮快消實體零售企業在業務運營的各方面均實現全面數字化升級。

應用		本集團	公司A	公司B	公司C	公司D	公司E	公司F	公司G
數字化商品管理	商品規劃、智能商品選品.....	●	●	◐	◐	◐	◐	◐	◐
數字化會員管理	綜合客戶畫像、精準營銷.....	●	●	○	○	◐	○	○	○
數字化門店運營	商品自動化陳列、電子價簽.....	●	●	◐	◐	◐	◐	◐	○
數字化履約中心	智能任務分配系統、數字化分揀、數字化交貨.....	●	●	◐	◐	●	◐	◐	○

資料來源：弗若斯特沙利文報告

全面數字化有助於該等零售企業確保業務流程中的資料或數據流不受阻礙，這將進一步幫助該等市場參與者更好地了解 and 滿足客戶的需求。例如，全面數字化生鮮快消實體零售企業能夠捕捉到消費者的購買行為及完善客戶畫像，然後生成有吸引力的內容，並通過移動app推送給這類客戶。

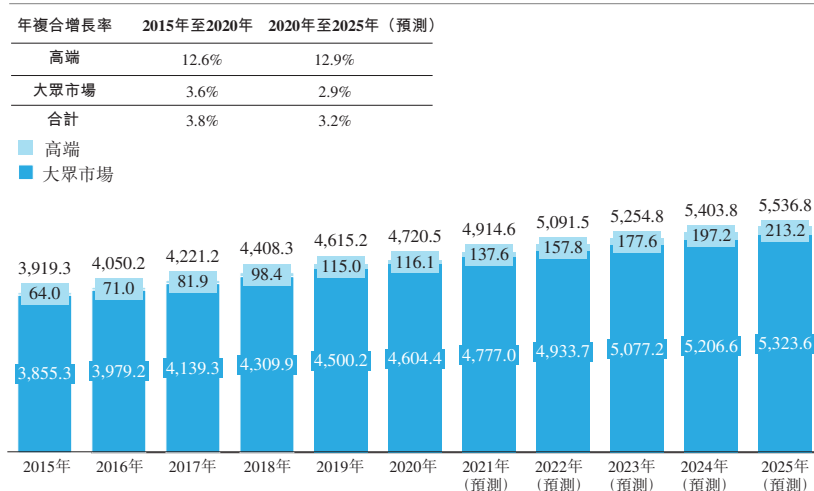
高端零售企業的增長潛力和高端企業客戶迅速增長的需求

根據弗若斯特沙利文報告，儘管中國高端零售企業的生鮮快消實體零售市場的銷售額貢獻相對較小，但其規模增長較大眾市場零售企業更快。高端零售企業指定位更加注重食品安全、食品質量、產品多樣化及服務的中產階級及中上層階級人群的生鮮快消實體零售企業，這些高端生鮮快消實體零售企業通常擁有強大的會員體系。該等高端零售企業銷售額的增長在一定程度上是受到中國中產階級及中上層階級人群不斷

行業概覽

增長的推動。上層中產階級是指年可支配收入在人民幣220,000元至人民幣300,000元之間的人群；中產階級是指年可支配收入在人民幣120,000元至人民幣220,000元之間的人群。中產階級及上層中產階級人群通常更注重食品的品質和安全，更喜歡無縫的購物體驗，並願意為前述體驗付出額外費用。中國中產階級及中上層階級人群由2015年的298百萬人增至2020年的344百萬人，年複合增長率為2.9%，預計於2025年將達到383百萬人，2020年至2025年的年複合增長率為2.2%。高端零售企業銷售額由2015年的人人民幣640億元增至2020年的人人民幣1,161億元，年複合增長率為12.6%，預計於2025年將達到人民幣2,132億元，2020年至2025年的年複合增長率為12.9%。下圖載列2015年至2025年中國生鮮快消實體零售市場按高端及大眾市場零售企業產生的銷售額計算的歷史和預測規模：

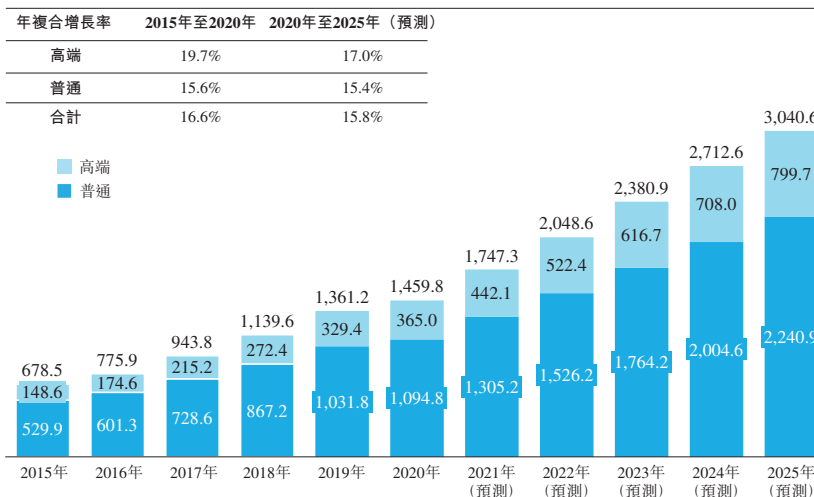
按高端及大眾市場零售企業劃分的生鮮快消實體零售行業市場規模（中國）
人民幣十億元，2015年至2025年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文報告

就中國B2B生鮮快消市場而言，下圖載列2015年至2025年該市場按銷售額計算的歷史和預測規模：

按高端及普通客戶劃分的B2B生鮮快消行業市場規模（中國）
人民幣十億元，2015年至2025年（預測）



資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

附註：

(1) 主要涉及B2B客戶（為自身消耗或轉產目的）銷售生鮮食品及快消品的行業。

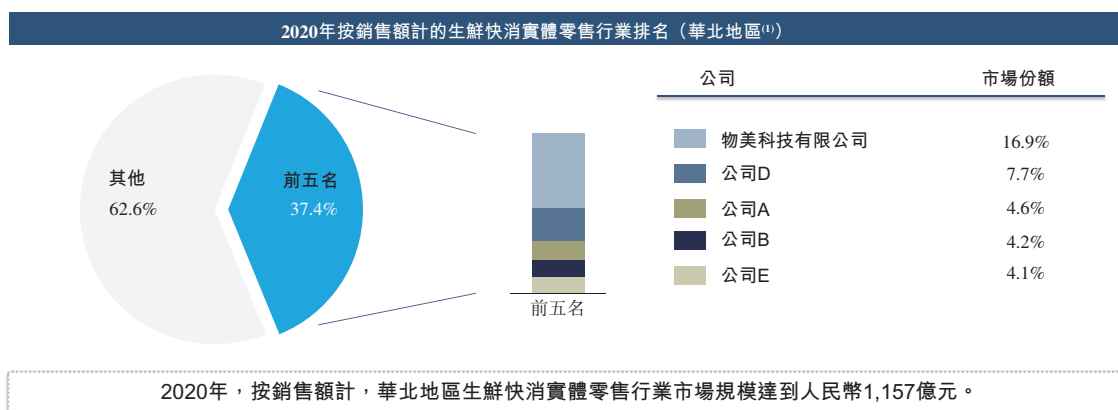
中國B2B生鮮快消市場的企業客戶可進一步分為高端企業客戶及普通企業客戶。具體而言，高端企業客戶包括通常對食品品質及安全標準要求較高的幼兒園、學校、高級連鎖酒店、大型國有企業等。儘管該市場發展迅速，但因准入門檻相對較高，僅有少量市場參與者（如麥德龍中國）能及時把握商機，滿足高端企業客戶的需求。

食品服務配送及商業福利禮品行業是中國B2B生鮮快消市場的主要部分。根據弗若斯特沙利文報告，2020年為企業客戶提供中國食品服務配送及商業福利禮品行業的市場規模為人民幣12,691億元，及預計於2025年達人民幣21,820億元，自2020年至2025年的年複合增長率為11.4%。根據同一資料來源，2020年該市場服務高端企業客戶的市場規模為人民幣3,021億元，及預計於2025年達人民幣5,630億元，自2020年至2025年的年複合增長率為13.3%；2020年高端企業客戶的市場規模佔高端及普通企業客戶市場總規模的比例為23.8%及預計於2025年達25.8%。

競爭格局

根據弗若斯特沙利文報告，截至2020年12月31日，中國有兩家全面數字化生鮮快消實體零售企業，包括我們。於2020年，以銷售額計，我們佔全面數字化生鮮快消實體零售市場的市場份額約為該類別另一零售企業的1.5倍多。

下表載列2020年中國生鮮快消實體零售市場華北地區前五大市場參與者（按銷售額計）：



資料來源：弗若斯特沙利文報告

附註：

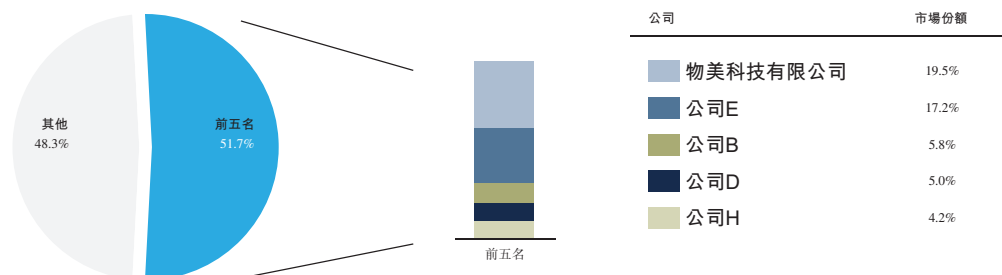
(1) 在2020年物美和麥德龍中國加總的基礎上。

於2020年，按銷售額計，我們的中國生鮮快消實體零售市場在華北地區的市場份額超過同期第二大市場參與者的兩倍。

行業概覽

下表載列2020年中國高端生鮮快消實體零售市場前五大市場參與者（按銷售額計）：

2020年按銷售額計的高端生鮮快消實體零售行業排名（中國）



2020年，按銷售額計，中國高端生鮮快消實體零售行業市場規模達到人民幣1,161億元。

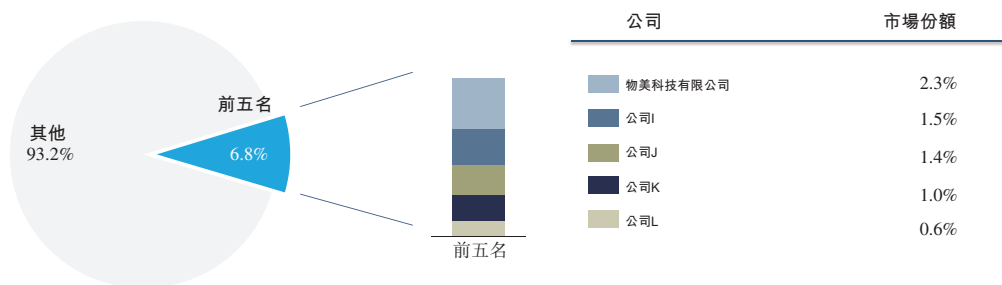
資料來源：弗若斯特沙利文報告

附註：

(1) 在2020年物美和麥德龍中國加總的基礎上。

下表載列2020年中國B2B生鮮快消市場按由高端企業客戶產生的銷售額計的前五大市場參與者：

2020年按高端企業客戶產生的銷售額計的B2B生鮮快消行業排名（中國）



2020年中國按高端企業客戶銷售額計的B2B生鮮快消行業產生的市場規模達到人民幣3,650億元。

資料來源：弗若斯特沙利文報告

附註：

(1) 在2020年物美和麥德龍中國加總的基礎上。

根據弗若斯特沙利文報告，在物美和麥德龍中國加總的基礎上，於2020年，按高端企業客戶銷售額計，我們於中國食品服務配送及商業福利禮品行業中排名第一，市場份額為2.0%。

准入門檻

供應鏈。成熟市場參與者憑藉廣泛的供應鏈，可從世界各地採購商品，這有助於滿足不斷發展的多元化客戶需求。更強的直採和集中採購能力使其能夠實現成本節約、擴大客戶群和SKU類別、維持產品質量並提高運營效率。以確保產品質量及安全性以及滿足企業客戶的特殊訂購。新進入企業則須耗費較長時間與上游供應商建立穩定關係，令其採購能力及產品供應受到局限。

數字化能力。客戶需求在持續提升，對生鮮快消實體零售企業而言，具備能夠滿足客戶需求的數字化能力非常重要。但目前僅少數主要企業具備這一能力，可推行數字結構、供應鏈及物流網絡等方面的升級，資源有限的新進入企業則難以實現。

行業概覽

品牌認同。知名品牌通常意味著產品及服務品質保障及穩定的客戶群體。企業品牌認可度較高的生鮮快消實體零售企業更有可能在激烈的市場競爭中得以生存，尤其是在B2B市場中，知名品牌的影響力更大。但品牌影響力不可一蹴而就，新進入企業可能需經歷較長時間方可建立自有品牌資產。

食品質量及安全標準。消費者和監管者均十分重視生鮮快消實體零售企業的食品質量及安全保障措施，食品質量及安全保障措施對於食品銷售非常關鍵。企業客戶對於食品質量及安全有著嚴格的要求，要求實體生鮮快消零售商擁有較高的質量控制能力以確保產品能夠滿足企業客戶的需求。經HACCP等國際公認體系及GFSI標準等公認標準認證的健全的食品安全及追溯體系，不僅可以提高食品安全及質量，而且可以進一步提升品牌在客戶中的聲譽，從而帶來強大的競爭優勢。

實體店場地資源。根據弗若斯特沙利文報告，中國生鮮快消零售市場是以實體零售企業為主導，佔2020年銷售總額的75.9%。地理位置對生鮮快消實體零售連鎖店的發展至關重要。但具有商業優勢的實體店場地資源十分有限，並已被先行者，即現有主導市場參與者佔盡先機。這些市場參與者可利用成熟商業區，吸引客流消費。相反，新進入企業可能無法獲得有利地理位置，因而居於相對不利的競爭地位。

業務規模。市場參與者的競爭力及盈利能力在一定程度上取決於業務規模。經營規模較大有利於市場參與者與上游供應商交易時的議價能力，因而可減少採購成本。規模經濟亦可減少市場參與者運營費用，提升盈利能力。新進入企業難以在短期內成為大規模。

未來趨勢

供應鏈變革。領先市場參與者通過直採、集中採購及數字化不斷提升競爭優勢，以實現成本節約、擴大客戶群、維持產品質量並提高運營效率。

數字化。大數據、5G及雲計算等科技的迅速進步以及消費行為的轉變預期會繼續推動中國生鮮快消市場發展。數字化帶來的多場景及多渠道購物體驗將為消費者打破時間空間局限。

產品質量及安全的行業標準提升。領先的市場參與者帶頭保障產品的高質量及安全性，緊緊抓住中國經濟快速增長驅動的消費升級趨勢。獲得HACCP等認證將逐漸成為行業標準，且通常為領先市場參與者所獲得。

多元化供應。因中國人均GDP及人均支出增加，客戶將需要品質可靠的更多元化的產品供應。市場參與者會竭盡所能地進一步增強從世界各地的各個源頭採購產品的能力及加強自主品牌創辦能力，滿足客戶更高的多樣消費需求。

行業概覽

日益增加的中產及中上階級人群的需求逐漸增加。日益增加的中產及中上階級人群對產品質量及安全以及無縫購物體驗擁有更高需求，並且願意為此支付更高費用。隨著中國中產及中上階級人群持續增加，對高端產品的需求將逐漸增加。

行業整合及網絡擴張。鑒於市場競爭加劇，中小型市場參與者將逐漸被迫退出該行業。同時，若干意外事件（例如2020年初的COVID-19疫情）亦加劇了該趨勢。該等因素均會加快生鮮快消行業的整合。具有強大區域影響力的大型市場參與者有望進一步擴展到新區域，並擴大其全國影響力。其亦可以通過併購整合較小的企業，以實現快速增長及提高競爭力。因此，日後的中國生鮮快消市場將面臨整合及網絡擴張。

地域擴張。區域實力較強的大型市場參與者會進一步拓展至新區域，以提升全國影響力。該等市場參與者亦會通過併購整合規模較小的企業，以實現快速發展，提高競爭力。

資料來源

我們委託獨立市場調研及諮詢公司弗若斯特沙利文就2015年至2025年中國生鮮快消零售市場及相關市場進行分析並編製報告。我們同意向弗若斯特沙利文支付費用人民幣600,000元，我們認為上述費用為此類報告的市場價格。

我們已在本文件中載列弗若斯特沙利文報告中的若干資料，因為我們認為該等資料有助於潛在投資者了解中國生鮮快消市場及相關市場。弗若斯特沙利文的獨立調研包括從各種來源就中國生鮮快消零售市場及相關市場開展的初步及二次調研。初步調研包括對主要從業者及專家的深入訪問。二次調研則審閱公司報告、獨立調研報告及基於弗若斯特沙利文自有調研數據庫的數據。預測數據是將歷史數據分析對照宏觀經濟數據，並參考具體行業相關因素所得。我們認為該等資料的來源是適當的，並已合理謹慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由認為該資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或已遺漏任何事實而可能致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性。

除非另有說明，否則本節所有數據及預測均來源於弗若斯特沙利文報告、官方政府刊物及其他刊物。

在編製及擬備調研報告時，弗若斯特沙利文假設相關市場的社會、經濟及政治環境在預測期間可能保持穩定，以確保零售市場及相關行業穩定、健康發展。此外，弗若斯特沙利文基於以下依據及假設作出預測：中國經濟在未來十年內可能保持穩定增長，區域內社會、經濟及政治環境在預測期間可能保持穩定。此外，中國生鮮快消零售市場及相關市場預期將在有關宏觀經濟假設的基礎上發展。

監管概覽

中國法律法規概覽

有關外商投資的中國法律法規

2019年《中華人民共和國外商投資法》由全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈，自2020年1月1日起生效，並取代管限中國外商投資的主要先前法律法規。

根據2019年《中國外商投資法》及其實施規則，中國對外商投資管理實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。負面清單應由中國國務院投資主管部門會同中國國務院商務主管部門和其他有關部門擬定，並報中國國務院頒佈，或者報中國國務院批准後，由中國國務院投資主管部門或商務主管部門頒佈。

負面清單外的外商投資將被授予國民待遇。外商投資者不得投資負面清單中規定的禁止行業，而外商投資必須滿足負面清單中規定的某些條件才能投資限制行業。當前管限外國投資者在中國投資活動的行業准入許可要求分為兩類，即《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》（其最近修訂版本由商務部和國家發改委於2020年6月23日聯合頒佈，並於2020年7月23日生效，又稱《負面清單》）以及《鼓勵外商投資產業目錄（2020年版）》。除非其他中國法律另有限制，否則並非以上兩種目錄所列的其它行業一般被視為外商投資的「准許」行業。

2019年12月30日，商務部和國家市場監管總局聯合頒佈《外商投資信息報告辦法》，該辦法於2020年1月1日生效。據此，若外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，相關外國投資者或外商投資企業必須將投資信息提交商務主管部門作進一步處理。

監管概覽

有關我們營運所在行業的中國法律法規

《中國產品質量法》

規管產品責任的主要法律條文載於《中華人民共和國產品質量法》（《中國產品質量法》），該法由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年2月22日頒佈，最新修訂於2018年12月29日。根據《中國產品質量法》，經營者應當履行以下義務：

- 應當建立並執行進貨檢查驗收制度，驗明產品合格證明和其他標識；
- 應當採取措施，保持銷售產品的質量；
- 不得銷售明令淘汰並停止銷售的產品和失效、變質的產品；銷售的產品的標識應當符合有關規定；
- 銷售者不得偽造產品產地，不得冒用他人的廠名或廠址；
- 銷售者不得偽造或者冒用認證標誌等產品質量標誌；及
- 銷售者不得對產品摻雜、摻假，不得以假充真、以次充好，不得以不合格產品冒充合格產品。

違反《中國產品質量法》可能會被處罰款。此外，相關銷售者可被責令停業整頓，並被吊銷營業執照。在嚴重情況下可被追究刑事責任。根據《中國產品質量法》，因產品存在缺陷造成人身、財產損害的，消費者或受害人可以向產品的生產者或銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於產品的生產者的責任，產品的銷售者有權向產品的生產者追償，反之亦然。

監管概覽

《中國消費者保護法》

維護消費者權益的主要法律條文載於《中華人民共和國消費者權益保護法》（《中國消費者保護法》），該法於1993年10月31日頒佈，並於1994年1月1日生效，後於2009年和2013年修訂。根據《中國消費者保護法》，經營者應當履行以下義務：

- 確保向消費者提供的商品及服務符合有關法律及法規，包括有關人身安全及財產保障的規定；
- 按照國家有關規定或者商業慣例或在消費者要求時向消費者出具購貨憑證或服務單據；
- 保證在正常使用情況下其提供的商品或者服務應當具有的質量、性能、用途和有效期限；經營者以廣告、產品說明、實物樣品或任何其他方式表明商品或服務的質量狀況的，應當保證其提供的商品或服務的實際質量與表明的質量狀況相符；
- 按照國家規定或與消費者的任何約定，妥善履行其保修、更換、退貨責任或其他責任；及
- 不得以格式條款、通知、聲明、店堂告示等方式作出對消費者不合理或不公平的規定或免除其因損害消費者合法權益應當承擔的民事責任。

違反上述《中國消費者保護法》可能會被處罰款。此外，相關經營者可被責令停業整頓及被吊銷營業執照。在嚴重情況下可被追究刑事責任。根據《中國消費者保護法》，消費者在購買或使用商品時，其合法權益受到損害的，可以向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他銷售者的責任的，銷售者有權向生產者或其他銷售者追償。因產品存在缺陷造成人身、財產損害的，消費者或相關方可以向生產者及銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於產品的生產者的責任的，產品的銷售者有權向產品的生產者追償，反之亦然。

監管概覽

《中國價格法》

根據《中華人民共和國價格法》(《價格法》)，經營者在確定價格時必須遵守公平原則，遵守法律、誠實守信。生產和管理成本以及市場供求因素必須是經營者確定價格的基本依據。

經營者銷售、收購商品和提供服務，應當按照政府價格主管部門的規定明碼標價。經營者不得在標價之外加價出售商品，不得收取任何未予標明的費用。此外，經營者不得有相互串通，操縱市場價格，損害其他經營者或者消費者的合法權益的不正當價格行為。經營者發生《價格法》規定不正當價格行為的，責令改正，沒收違法所得，並處違法所得五倍以下的罰款；情節嚴重的，責令停業整改，或者由國家市場監管總局吊銷營業執照。此外，經營者因價格違法行為致使消費者或者其他經營者多付價款的，應當退還多付部分；造成損害的，應當依法承擔賠償責任。經營者違反明碼標價規定的，責令改正，沒收違法所得，可以並處人民幣5,000元以下的罰款。

《中國競爭法》

規管市場競爭的主要法律條文載於《中華人民共和國反不正當競爭法》(《中國競爭法》)，該法由全國人大常委會於1993年9月2日頒佈，並分別於2017年11月4日及2019年4月23日修訂。《中國競爭法》規定，經營者不得採取下列行為，致使人們將其商品誤認為他人商品或推測其商品與他人商品之間存在特定聯繫：

- 未經適當授權，使用與他人具有一定影響力的商品的名稱、包裝或裝飾等相同或相似的標識；
- 未經適當授權，使用具有一定影響力的若干其他企業、社會團體的名稱或個人姓名(包括簡稱、字號、筆名、藝名、譯名等，如適用)；未經適當授權，使用他人有一定影響的域名主體部分、網站名稱或網頁；或
- 其他足以引人誤以為是他人商品或者推測上述商品與他人商品之間存在特定聯繫的混淆行為。

監管概覽

違反《中國競爭法》可能會被處罰款，在嚴重情況下，可能會被吊銷營業執照及追究刑事責任。

《中國廣告法》

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈並於2018年10月26日作出最新修訂的《中華人民共和國廣告法》（《廣告法》），廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。廣告中對商品的性能、功能、產地、用途、質量、成分、價格、生產者、有效期限、允諾等或者對服務的內容、提供者、形式、質量、價格、允諾等有表示的，應當準確、清楚、明白。廣告經營者、廣告發佈者明知或者應知有前款規定違法行為仍設計、製作、代理、發佈的，由市場監督管理部門責令停止發佈廣告並處十萬元以下的罰款。

食品安全

根據於2009年6月1日生效並於2018年12月29日作出最新修訂的《中華人民共和國食品安全法》（《食品安全法》），國家對食品生產及買賣實施許可制度。從事食品生產、食品銷售及餐飲服務的人士須依法取得許可。根據《食品安全法》，國務院設立食品安全委員會，其職責由國務院規定。國務院食品安全監督管理部門依照該法和國務院規定的職責，對食品生產經營活動實施監督管理。國務院衛生行政部門依照該法和國務院規定的職責，組織開展食品安全風險監測和風險評估，會同國務院食品安全監督管理部門制定並公佈食品安全國家標準。國務院其他有關部門依照該法和國務院規定的職責，承擔有關食品安全工作。《食品安全法》規定，作為違法的懲罰，法律責任存在警告、責令改正、沒收違法所得、沒收用於違法生產經營的工具、設備、原料及其他物品、就違反法律及法規的食品進行罰款、召回及銷毀、責令停產及／或停業、吊銷生產及／或經營許可證，甚至進行刑事處罰多種形式。

監管概覽

《中華人民共和國食品安全法實施條例》於2009年7月20日生效及於2019年10月11日經最新修訂，進一步說明食品生產者及餐飲服務經營者為確保食品安全而須採取及遵守的詳細辦法以及因不實施規定辦法而應承受的處罰。

於2015年8月31日，國家食品藥品監督管理總局（其食品安全監督及管理職責已劃入國家市場監督管理總局（國家市場監管總局））頒佈《食品經營許可管理辦法》，該法於2017年11月17日作出修訂。根據《食品經營許可管理辦法》，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。市場監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。食品經營許可證發證日期為許可決定作出的日期，有效期為5年。食品經營者應當在經營場所的顯著位置懸掛或者擺放食品經營許可證正本。食品經營許可證載明的許可事項發生變化的，食品經營者應當在變化後10個工作日內向原發證的市場監督管理部門申請變更經營許可。倘未能遵守以上規定，食品經營者可能受到如責令改正、收到警告及被處以罰款的法律後果。

公共場所衛生

於1987年4月1日生效及於2019年4月23日作出最新修訂的《公共場所衛生管理條例》及於2011年5月1日生效及於2017年12月26日作出最新修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》分別由國務院及衛生部（後稱國家衛生健康委員會）頒佈。上述法規乃就為公共場所創造有利及衛生條件，預防疾病傳播及保障公眾健康而採用。視乎地方衛生部門的規定，商場（店）在申請辦理經營業務的營業執照之後須向當地衛生部門申領公共場所衛生許可證。

監管概覽

酒類流通

根據商務部發佈於2006年1月1日施行的《酒類流通管理辦法》，酒類流通實行經營者備案登記制度和溯源制度。從事酒類批發、零售的單位或個人(以下統稱「酒類經營者」)應當在取得營業執照後60日內，按屬地管理原則，向登記註冊地工商管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記。酒類經營者採購酒類商品時，應向首次供貨方索取其營業執照、衛生許可證、生產許可證(限生產商)、登記表、酒類商品分銷授權書(限生產商)等複印件。酒類經營者應建立酒類經營購銷台賬，保留三年。違反上述規定的，商務主管部門可處人民幣5,000元以下罰款。然而，該辦法已於2016年11月13日被商務部廢除。

商務部於2017年2月13日頒佈的《關於「十三五」時期促進酒類流通健康發展的指導意見》規定，消除酒類地區封鎖，清理和廢除阻礙酒類自由流通的有關規定和做法，推動形成大市場、大流通的酒類流通發展格局。

出版物線下發行

《出版物市場管理規定》(《新管理規定》)由國家新聞出版廣電總局與商務部於2016年5月31日聯合頒佈並於2016年6月1日生效。《新管理規定》取代於2011年3月25日頒佈的原《出版物市場管理規定》，規定單位和個人憑出版物經營許可證開展出版物發行活動，包括出版物批發、零售活動；未經許可，有關單位和個人或會被出版行政主管部門責令停止違法行為，予以警告，同時處以罰款。

監管概覽

醫療器械經營

根據國家食品藥品監督管理總局（國家藥品監督管理局（國家藥監局）的前身）頒佈於2017年11月17日起修訂及生效的《醫療器械監督管理條例》及《醫療器械經營監督管理辦法》，經營第一類醫療器械的單位不需要向國家藥監局或其地方分局取得批文或者備案；經營第二類醫療器械的單位應當向所在地的市級國家藥監局備案；經營第三類醫療器械的單位應當向市級國家藥監局申請經營許可證。根據《醫療器械監督管理條例》，任何單位不得銷售或使用未經國家藥監局或其地方分局適當註冊或備案的醫療器械。此外，根據《醫療器械經營監督管理辦法》，醫療器械註冊持有人、備案持有人或者醫療器械生產企業，在其住所地或者醫療器械的生產地銷售醫療器械的，不需要再取得額外的經營許可證或者備案。

根據國家食品藥品監督管理總局頒佈於2014年12月12日施行的《醫療器械經營質量管理規範》，從事醫療器械採購、驗收、貯存、銷售、運輸及售後服務的單位應當採取有效的質量控制措施。

藥品經營

根據《藥品管理法》及相關實施條例、《藥品管理法實施條例》以及國家食品藥品監督管理總局於2007年1月31日頒佈並於2007年5月1日生效的《藥品流通監督管理辦法》，其對藥品的購買、銷售、運輸及儲存等方面作出詳細規定。成立藥品批發企業必須取得省級藥品監督管理部門的批准。通過審批後，有關部門將授予藥品批發企業的藥品經營許可證。

根據國家食品藥品監督管理總局於2004年2月4日頒佈、於2004年4月1日起生效並於2017年11月17日修訂的《藥品經營許可證管理辦法》，藥品經營許可證的有效期為五年。各藥品經營許可證持有人必須於到期前六個月申請續期。

監管概覽

根據國家食品藥品監督管理總局於2016年7月13日頒佈的《藥品經營質量管理規範》(「《藥品經營質量管理規範》」)，藥品經營企業應嚴格執行《藥品經營質量管理規範》。企業應當在藥品的採購、儲存、銷售及運輸等階段採取有效的質量控制措施，確保藥品質量，並應按照國家有關要求建立藥品追溯制度，實現藥品的可追溯。此外，國家食品藥品監督管理總局於2016年修訂了《藥品經營質量管理規範現場檢查指導原則》，以進一步規範藥品經營企業的監督檢查。

經營煙草相關產品

根據於1992年1月1日生效並最近於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國煙草專賣法》(「《煙草專賣法》」)，以及於1997年7月3日生效並最近於2016年2月6日修訂的《中華人民共和國煙草專賣法實施條例》(「《實施條例》」)，在中國煙草相關產品的生產、銷售和進出口根據中國法律法規由國家專營。

根據《煙草專賣法》及《實施條例》，公民、法人或者其他組織從事煙草相關產品的生產、批發與零售業務的，應當向有關煙草專賣局申請領取煙草專賣許可證。此外，外資企業不得開展煙草零售業務。適用於公民、法人或者其他組織申請及使用煙草專賣許可證以及煙草專賣局發放和管理煙草專賣許可證的細則載列於《煙草專賣許可證管理辦法》及《國家煙草專賣局關於印發《煙草專賣許可證管理辦法實施細則(試行)》的通知》，據此，取得煙草專賣零售許可證的公民、法人或者其他組織，可以依法從事國產或者外國煙草相關產品的零售業務，並在煙草專賣零售許可證標明的當地煙草批發企業進貨。

房地產登記與租賃

國務院於2014年11月24日頒佈及於2015年3月1日生效並最近於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並最近於2019年7月

監管概覽

24日修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定國家實行不動產統一登記制度。不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「《新租賃辦法》」，於2011年2月1日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地房地產管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

根據全國人大於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，租賃合同的年期不得超過20年。

有關單用途商業預付卡的法規

商務部於2012年9月21日頒佈《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》(《單用途商業預付卡管理辦法》)，並於2016年8月18日作出修訂。單用途商業預付卡是指從事零售業、住宿和餐飲業、居民服務業的企業發行的，僅限於在本企業或本企業所屬集團或同一品牌特許經營體系內兌付貨物或服務的預付憑證，包括以磁條卡、芯片卡、紙券等為載體的實體卡和以密碼、串碼、圖形、生物特徵信息等為載體的虛擬卡。根據《單用途商業預付卡管理辦法》，發卡企業或售卡企業應公示或向購卡人提供單用途卡章程，並應購卡人要求簽訂購卡協議。發卡企業或售卡企業應履行提示告知義務。個人或單位購買(含充值)記名卡的，或一次性購買人民幣1萬元(含)以上不記名卡的，發卡企業或售卡企業應要求購卡人及其代理人出示有效身份證件，並留存購卡人及其

監管概覽

代理人姓名或單位名稱、有效身份證件號碼和聯繫方式。發卡企業或售卡企業違反《單用途商業預付卡管理辦法》規定的，由違法行為發生地縣級以上地方人民政府商務主管部門責令限期改正；逾期仍不改正的，處以人民幣10,000元以上人民幣30,000元以下罰款。

有關電子商務活動的法規

2018年8月31日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國電子商務法》（《電子商務法》），該法於2019年1月1日生效。通過互聯網等信息網絡銷售商品或提供服務的經營活動須受《電子商務法》規管。根據《電子商務法》，電子商務經營者指通過互聯網等信息網絡從事銷售商品或提供服務的經營活動的自然人、法人及非法人組織，包括電子商務平台經營者、平台內經營者，以及通過自建網站或其他網絡服務銷售商品或提供服務的電子商務經營者。電子商務經營者應依法辦理市場主體登記（依照法律、行政法規不需要進行登記的除外）。電子商務經營者從事經營活動，依法需要取得相關行政許可的，應依法取得行政許可。

消防法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》（《消防法》）及住房和城鄉建設部於2020年4月1日頒佈的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，對按照國家消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位須提交消防設計文件進行審批或備案，該等建設工程完工後，建設單位應申請消防驗收或者進行消防設計和竣工驗收的消防備案（視情況而定）。根據《消防法》，對於國務院住房和城鄉建設主管部門規定應當申請消防驗收的建設工程，建設單位應當向國務院住房和城鄉建設主管部門申請消防驗收。前款規定以外的其他建設工程，建設單位在驗收後應當報住房和城鄉建設主管部門備案，住房和城鄉建設

監管概覽

主管部門應當進行抽查。根據公安部於2015年8月12日發佈的《公安消防部門深化改革服務經濟社會發展八項措施》，取消投資額在30萬元以下或者建築面積在300平方米以下（或者省級人民政府住房城鄉建設主管部門確定的限額以下）的建設工程消防設計和竣工驗收消防備案。

此外，公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府消防救援機構申請消防安全檢查。公眾聚集場所未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求，擅自投入使用、營業的，由住房和城鄉建設主管部門、消防救援機構按照各自職權責令停止施工、停止使用或者停產停業，並處人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下罰款。

中共中央辦公廳與國務院辦公廳於2019年5月30日聯合發佈《關於深化消防執法改革的意見》，規定簡化公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查，實行告知承諾管理。消防部門制定公眾聚集場所消防安全標準並向社會公佈，提供告知承諾書格式文本。公眾聚集場所取得營業執照或依法具備投入使用條件後，通過當面申請或通過線上政務服務平台向消防部門作出符合消防安全標準的承諾後，即可投入使用、營業。在實踐中，有關地方當局可以根據當地情況制定及實施有關消防政策或實施細則。

環境保護法規

《中華人民共和國環境保護法》（《環境保護法》）於1989年12月26日頒佈實施，於2014年4月24日作出修訂。根據《環境保護法》規定，建設項目中防治污染的設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。《環境保護法》闡明違反上述法律應承擔的法律責任，包括警告、罰款、限期治理、強制停業、強制重新安裝擅自拆除的防治污染設施或強制重新安裝閑置的防治污染設施、強制停業或關閉或甚至處以刑事處罰。

監管概覽

根據於2012年10月28日頒佈及於2016年7月2日及2018年12月29日分別作出修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目的環境影響評價實行分類管理。建設項目的環境影響報告書或環境影響報告表，由建設單位按照國務院的規定報有審批權的生態環境主管部門審批。國家對環境影響登記表實行備案管理。

中國勞動法律法規

勞動合同

《中華人民共和國勞動合同法》（《中國勞動合同法》）自2008年1月1日起施行，後於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日起生效。《中國勞動合同法》主要旨在監管職工及用人單位的權利和義務，包括有關勞動合同的訂立、履行及終止等事宜。根據《中國勞動合同法》：(i)用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者每月支付二倍的工資。用人單位自用工之日起滿一年不與勞動者訂立書面勞動合同的，視為用人單位與勞動者已訂立無固定期限勞動合同；(ii)若在特定情況下，包括勞動者在該用人單位連續工作滿十年的，應當訂立無固定期限勞動合同；(iii)職工必須堅守有關商業機密及競業限制的法規；(iv)用人單位必須向職工提供合法補償的各類情形有所增加；(v)對用人單位的經濟補償金額已設定了上限。

職工福利

《中華人民共和國社會保險法》（《中國社會保險法》）於2011年7月1日實施，並於2018年12月29日修訂。根據《中國社會保險法》，中國社會保險制度包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險，保障公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。此外，中國境內的用人單位和個人依法繳納社會保險費，有權查詢繳費記錄、個人權益記錄，要求社會保險經辦機構提供社會保險諮詢等相關服務。個人依法享受社會保險待遇，有權監督本單位為其繳費情況。

監管概覽

根據由國務院公佈並於1999年4月3日生效，於2002年3月24日及2019年3月24日分別修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。用人單位需為職工繳納住房公積金。任何未繳納住房公積金的用人單位將被處罰款並被責令限期補繳。

網絡安全法規

《中華人民共和國網絡安全法》（《網絡安全法》）由全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效。在中華人民共和國境內建設、運營、維護和使用網絡，以及網絡安全的監督管理，適用該法。

根據《網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，尊重社會公德，遵守商業道德，誠實信用，履行網絡安全保護義務，接受政府和社會的監督，承擔社會責任。建設、運營網絡或者通過網絡提供服務，應當依照法律、行政法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。

網絡運營者對其收集的用戶個人信息必須嚴格保密，並建立健全用戶信息保護制度。網絡運營者收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，公開其數據收集、使用規則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並經被收集者同意。網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保個人信息安全，防止其收集的個人信息洩露、毀損、丟失。在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，應當立即採取補救措施，及時告知用戶，並向有關主管部門報告。

稅務法規

中國企業所得稅

中國企業所得稅（或企業所得稅）乃按根據適用的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例（均於2008年1月1日生效，及最近分別於2017年2月24日、2018年12

監管概覽

月29日及2019年4月23日修訂)釐定的應納稅所得額計算。《企業所得稅法》一般對中國境內所有居民企業(包括外商投資企業)統一徵收25%的企業所得稅稅率。

中國增值稅

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日聯合發佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(或36號文)，其於2016年5月1日生效。根據36號文，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，由繳納營業稅改為繳納增值稅。提供某些服務所得收入適用6%的增值稅稅率。與營業稅不同，納稅人可以將應稅採購的合格進項稅額抵扣就所提供服務收入應收取的銷項稅額。

財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(或第39號公告)(於2019年4月1日生效)，進一步下調增值稅稅率。根據第39號公告，(i)增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%；(ii)採購的農產品允許的10%的購買增值稅抵免率降至9%；(iii)為生產或者委託加工採購的農產品允許的13%的購買增值稅抵免率降至10%；及(iv)先前授予貨物或者勞務出口的16%或者10%的出口增值稅退稅率分別降至13%或者9%。

外匯與股息分派的法規

外匯管理法規

中國規管外匯的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》。根據中國外匯法規，倘遵守若干程序要求，可在未經國家外匯管理局事先批准的情況下，以外幣支付經常賬戶項目，如利潤分配以及貿易及服務相關的外匯交易。相比之下，如將人民幣兌換成外幣並匯出中國以支付諸如償還以外幣計價的貸款或將外幣匯入資本帳戶下的中國境內，則需要獲得相關政府部門的批准或須向相關政府部門登記，例如對我們中國附屬公司的增資或外幣貸款。

於2012年11月，國家外匯管理局發佈《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(經修訂)，大幅修訂及簡化外匯程序。根據該通知，各種特殊目的外匯賬

監管概覽

戶（例如前期費用賬戶、外匯資本金賬戶及保證金賬戶）的開通、外國投資者在中國境內人民幣款項的再投資及外資企業向外國股東匯出的外匯利潤及股息無須再經國家外匯管理局批准或核實，而同一實體可於不同省份開立多個資本金賬戶，而先前並不可行。此外，國家外匯管理局於2013年5月發佈《關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（經修訂），規定國家外匯管理局或其地方分支機構對外國投資者境內直接投資實行登記管理，銀行應根據國家外匯管理局及其分支機構提供的登記信息辦理境內直接投資相關外匯業務。於2015年2月，國家外匯管理局發佈於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》或國家外匯管理局13號文。根據國家外匯管理局13號文，外匯手續進一步簡化，直接投資外匯登記將由外匯部門指定的銀行辦理，而非由國家外匯管理局及其分支機構辦理。然而，國家外匯管理局13號文仍規定外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金不得發放委託貸款、償還銀行貸款或公司間貸款。

於2016年6月9日，國家外匯管理局發佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》或16號文，16號文自發佈之日起生效。16號文規定意願結匯適用於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金，不再限制將結匯所得人民幣資金用於向關聯企業發放貸款或償還公司間貸款（包括第三方的預付款）。

於2017年1月26日，國家外匯管理局發佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》或3號文，3號文自發佈之日起生效。3號文規定各項措施，包括下列各項：

- 放鬆對外匯流入的政策限制，進一步促進貿易投資便利化，包括：
 - i. 擴大境內外匯貸款結匯範圍；
 - ii. 允許內保外貸項下資金調回境內使用；

監管概覽

- iii. 便利跨國公司外匯資金集中運營管理；及
- iv. 允許自由貿易試驗區內境外機構境內外匯賬戶結匯；
- 加強對跨境交易和跨境資本流動真實性、合規性審核，包括：
 - i. 完善經常項目外匯收入存放境外統計；
 - ii. 規定銀行為境內機構辦理50,000美元以上利潤匯出業務時，審核與本次利潤匯出相關的董事會決議、稅務備案表及經審核財務報表；
 - iii. 加強境外直接投資真實性、合規性審核；及
 - iv. 實施本外幣全口徑境外放款管理，規定境內機構境外放款餘額合計最高不得超過其上年度經審核財務報表中所有者權益的30%。

於2019年10月23日，國家外匯管理局發佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》或28號文，28號文自發佈之日起生效。在有關投資不違反負面清單且境內所投項目真實、合規的前提下，28號文允許非投資性外商投資企業以資本金開展境內股權投資。鑒於28號文剛發佈不久，故其解釋和實操尚存在重大不確定性。

為使用我們的境外外匯為我們在境內的經營提供資金，我們將申請取得國家外匯管理局及其他中國政府部門的相關批准（如需）。我們的中國附屬公司向境外母公司進行分派以及我們的跨境外匯行為應遵守相關外匯規則的各項規定。

國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（或國家外匯管理局37號文），取代國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的通常被稱為「國家外匯管理局75號文」（《關於境內居

監管概覽

民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》)的原通知。國家外匯管理局37號文規定中國居民出於境外投資或融資目的而直接建立或間接控制境外實體時，須向國家外匯管理局地方分支機構辦理登記，而其合法擁有的境內企業資產或股權或境外資產或權益在國家外匯管理局37號文中提述為「特殊目的公司」。國家外匯管理局37號文進一步規定，若特殊目的公司發生任何重大變動(如中國個人出資增減、股份轉讓或交換、合併、分立或其他重大事件)，須對登記作出修改。若持有特殊目的公司權益的中國股東未能完成國家外匯管理局規定的登記，該特殊目的公司的中國附屬公司可能會被禁止向境外母公司分派利潤，禁止進行後續跨境外匯活動，而該特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資金的能力亦可能受限。此外，根據中國法律，未能遵守上述國家外匯管理局各種登記規定可能產生規避外匯管制的責任。國家外匯管理局於2015年2月13日發佈國家外匯管理局13號文，13號文規定，自2015年6月1日起，地方銀行將審核辦理境外直接投資項下外匯登記，包括初始外匯登記及變更登記。政府部門及銀行對其的解釋和執行存在重大不確定性。

根據國家外匯管理局37號文的規定，我們已將相關申報義務告知據我們所知為境內居民的主要股份實益所有人。

購股權規則

根據中國人民銀行於2006年12月25日頒佈的《個人外匯管理辦法》，中國公民參與僱員持股計劃和股票期權計劃涉及的所有外匯事宜需由國家外匯管理局或其授權分支機構批准。根據國家外匯管理局37號文，參加境外非上市公司股權激勵計劃的境內居民，可向國家外匯管理局或其地方分支機構申請辦理境外特殊目的公司外匯登記。此外，根據國家外匯管理局於2012年2月15日發出的《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(購股權規則)，境內居民根據股權激勵計劃獲境外上市公司授予股票或購股權，須(i)在國家外匯管理局或其地方分支機構進行登記；(ii)委託一家合資格中國代理機構(境外上市公司的一家中國附屬公司或由中國附屬公司選定的另一家合資格機構)代表參與者辦理股權激勵計劃的國家外匯管理局登記及其他手續；及(iii)委託一家境外機構統一負責辦理個人行權、購買與出售對應股票或權益以及相應資金劃轉等事項。

監管概覽

股息分派法規

根據我們現時的公司架構，我們的開曼群島控股公司可能會依賴我們中國附屬公司（為一家在中國註冊成立的外商獨資企業）的股息支付，為我們可能具有的任何現金和融資需求提供資金。監管中國外商獨資企業分派股息的主要法律、規則和法規是中國《公司法》及其修訂以及2019年《中華人民共和國外商投資法》。根據這些法律、規則和法規，外商獨資企業僅可使用其根據中國會計準則和法規確定的累計利潤（如有）支付股息。外商獨資企業被要求提取稅後利潤的至少10%撥充法定公積金，直至該公積金累計額達到註冊資本的50%。於抵銷過往財政年度的任何虧損之前，中國公司不得分派任何溢利。過往財政年度的保留溢利可連同本財政年度的可供分派溢利分派。

知識產權法規

商標

註冊商標受《中華人民共和國商標法》及相關規章的保護。商標在國家產權局（原國家工商總局商標局）註冊。申請註冊的商標與已經註冊或者初步核准用於同一類或者類似商品或者服務的另一商標相同或者近似的，可以駁回該商標的註冊申請。商標註冊有效期為十年，另行遭撤銷則除外。《商標法》及其實施細則亦對商標侵權與賠償作出了規定。工商行政管理機關有權對涉嫌侵犯註冊商標專用權的行為進行調查。有犯罪嫌疑的，應當及時移送司法機關處理。

專利

中國的專利主要受《中華人民共和國專利法》（《專利法》）的保護。《專利法》及其實施細則規定了「發明」、「實用新型」、「外觀設計」三類專利。發明專利的保護期為20年，實用新型專利和外觀設計專利的保護期為10年，均從各自的申請日起計算。中國專利制度實行「先到先備案」的原則，即多人對同一發明提出專利申請的，專利權授予最先提出申請的人。發明或者實用新型取得專利，必須符合新穎性、創造性及實用性三個標準。除法律規定的若干特定情形外，任何第三方用戶使用該專利必須取得專利

監管概覽

權人的同意或者適當的許可證。否則，構成侵犯專利權，應當向專利權人支付賠償，並由有關行政機關處以罰款；構成犯罪的，依法追究刑事責任。此外，根據《中華人民共和國人類遺傳資源管理條例》，使用中國遺傳資源的跨境合作產生的專利應由合作的中國和外國共同申請和擁有。

版權

中國的著作權，包括受版權保護的軟件，主要受《中華人民共和國著作權法》及相關規章的保護。根據《中華人民共和國著作權法》，受版權保護的軟件的保護期為50年。

域名

《互聯網域名管理辦法》(或《域名管理辦法》)由工業和信息化部於2017年8月24頒佈並於2017年11月1日生效。《國家頂級域名註冊實施細則》(《註冊實施細則》)由中國互聯網絡信息中心於2019年6月18頒佈並於同日生效。《域名管理辦法》規管域名註冊事宜。申請註冊國家頂級域名「.CN」、「.中國」，以及提供域名註冊相關服務的，應當進一步遵守《註冊實施細則》。

歷史、重組及公司架構

概覽

作為重組的一部分，本公司於2019年7月24日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，作為本公司現有業務的控股公司，該等業務主要以物美和麥德龍兩個備受讚譽的品牌開展，這兩個品牌在生鮮快消行業價值鏈中具有戰略差異化定位。

物美門店業務的歷史

我們的物美門店業務歷史可以追溯到1994年10月，當時，張博士創立物美集團，並在北京開設了物美品牌旗下第一家超市。張博士(亦是我們的董事長、執行董事和控股股東)負責本集團的整體發展和戰略方向。有關我們的創始人張博士的背景及經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

2000年，物美集團根據中國法律註冊成立了北京物美商業集團股份有限公司，並於2001年將其超市業務轉讓給北京物美商業集團股份有限公司。因此，北京物美商業集團股份有限公司成為物美品牌旗下超市業務的主要運營實體。2002年9月，北京物美商業集團股份有限公司改制為股份有限公司，其股票於2003年11月在聯交所創業板上上市，股份代號為8277。2011年6月，北京物美商業集團股份有限公司由聯交所創業板轉至主板上市，股份代號為1025。為了加強其靈活性以及時作出投資決策，並盡量減小對其股東投資回報的不利影響，北京物美商業集團股份有限公司於2016年1月藉其控股股東物美集團以自願性有條件要約方式，分別以每股6.22港元及人民幣5.07元(相當於以人民幣計值的H股發售價)收購其全部已發行H股及內資股，較於H股最後交易日在聯交所所報收市價溢價約90.21%。總對價分別為3,328.6百萬港元及人民幣222.4百萬元，將H股從聯交所主板退市。該對價乃根據北京物美商業集團股份有限公司及其附屬公司當時的估值及財務表現釐定。

自2017年起，北京物美商業集團股份有限公司將其全部超市業務轉讓給物美綜超。此後，物美品牌旗下的綜超業務主要通過物美綜超及其附屬公司開展。我們於2019年5月進行了公司重組(「重組」)，據此，我們收購了物美綜超。有關我們重組的更多詳情，請參閱本節的「一重組」。

歷史、重組及公司架構

重組完成後，本公司通過物美門店為消費者提供各種商品組合，這些商品主要分為三個類別，即生鮮食品、雜貨和百貨商品。

麥德龍門店業務的歷史

為了提供差異化及具性價比的進口商品，滿足客戶不斷增長的需求，及利用麥德龍在食品安全、質量控制及供應鏈管理方面的專長，我們力求實現一體化，並於2020年4月從Metro AG收購了麥德龍中國80%的股本權益（「收購麥德龍中國」），旨在實現物美及麥德龍中國的資源的協同整合，並將我們以客戶為中心的數字化業務應用到麥德龍門店。有關收購麥德龍中國的詳情，請參閱本節「一重大收購」。

Metro AG（一家根據德國法律註冊成立的公司）自1996年以來通過其麥德龍品牌旗下門店在中國從事零售業務。通過收購麥德龍中國，我們從Metro AG及其附屬公司收購了麥德龍門店。收購麥德龍中國完成後，除物美門店業務外，我們還以麥德龍品牌在中國為中高端消費者及企業客戶提供廣泛而差異化的精選超值商品。

我們的里程碑

下文概述本集團的主要業務發展里程碑：

年份	事件
1994年	在北京開設物美品牌旗下第一家門店，這也是中國第一家配備POS機的現代化門店
2001年	在華東地區開設物美品牌旗下第一家門店
2005年	在天津開設物美品牌旗下第一家門店
2006年	我們通過收購北京美廉美連鎖商業有限公司多數權益收購美廉美品牌旗下業務
2010年	在河北省開設物美品牌旗下第一家門店
2015年	我們開始以物美品牌為客戶提供線上及線下一體化平台
2020年	我們完成收購麥德龍中國

於2020年，APP用戶產生的零售額佔物美零售總額的70%以上

歷史、重組及公司架構

我們的主要附屬公司

截至最後實際可行日期，以下附屬公司為本集團的主要控股實體或對本集團的業績、資產、負債或業務具有重要影響，並於中國不同地區或不同品牌下從事門店運營及管理：

1. 物美綜超

物美綜超於2001年10月22日在中國註冊成立為有限公司，註冊名稱為北京物美興商商業有限公司。該公司於2004年2月23日更名為「北京物美綜合超市有限公司」。自2016年以來，物美綜超一直是物美品牌旗下的物美門店業務控股公司。

2. 北京物美超市有限公司

北京物美超市有限公司於2015年4月15日在中國註冊成立為有限公司。北京物美超市有限公司主要於北京從事物美品牌旗下的若干門店的運營及管理。

3. 北京物美流通技術有限公司

北京物美流通技術有限公司於2005年7月13日在中國註冊成立為有限公司。北京物美流通技術有限公司主要於北京從事物美品牌旗下的若干門店的運營及管理。

4. 北京物美大賣場商業管理有限公司

北京物美大賣場商業管理有限公司於2004年8月5日在中國註冊成立為有限公司。北京物美大賣場商業管理有限公司主要於北京從事物美品牌旗下的若干門店的運營及管理。

5. 天津物美未來商貿發展有限公司

天津物美未來商貿發展有限公司於2004年2月22日在中國註冊成立為有限公司。天津物美未來商貿發展有限公司主要於中國天津從事物美品牌旗下的若干門店的運營及管理。

歷史、重組及公司架構

6. 北京物美生活超市有限公司

北京物美生活超市有限公司於2010年12月20日在中國註冊成立為有限公司。北京物美生活超市有限公司主要於北京從物美品牌旗下的若干門店的運營及管理。

7. 麥德龍商業

麥德龍商業於1995年7月25日在中國註冊成立為中外合約合資企業，註冊名稱為上海錦江麥德龍購物中心有限公司。收購麥德龍中國完成後，麥德龍商業於2020年4月23日成為我們的附屬公司並更名為麥德龍商業集團有限公司（「**麥德龍商業**」）。麥德龍商業主要於中國從事我們在麥德龍品牌旗下的大多數門店的運營及管理。

重大收購 — 收購麥德龍中國

自2019年10月至2020年4月，我們通過我們的附屬公司WM Holding (HK) Limited（「**WM Holding HK**」），以現金對價人民幣4,710,809,095元及1,593,419,934歐元向Metro AG及麥德龍中國（包括MCCAP附屬公司（定義見下文）、麥諮達（上海）農業信息諮詢有限公司（「**麥諮達**」）及MIB附屬公司（定義見下文））的其他各自股東收購麥德龍中國的100%股本權益。除該收購外，於該收購完成日期，Metro AG以人民幣1,996,698,330元的面值收購WM Holding HK的20%的股本權益，共計5,013股股份（「**收購WM Holding HK股份**」）。上述對價乃依據麥德龍中國的物業估值（如適用）及歷史財務表現釐定，並已於2020年4月23日交割。經交易各方同意，WM Holding HK就收購麥德龍中國向Metro AG支付的實際款項人民幣1,581,559,422元及1,593,419,934歐元已扣除收購WM Holding HK股份的面值人民幣1,996,698,330元，且Metro AG不會向WM Holding HK作出進一步現金付款。

在收購麥德龍中國之前，(1) MCCAP Holding GmbH（「**MCCAP**」）是麥德龍集團部分中國門店的控股公司。MCCAP附屬公司包括麥德龍商業（前身為錦江麥德龍現購自運有限公司）、上海鑫晴物業管理有限公司（「**上海鑫晴**」）及鑫研物業管理（上海）有限公司（「**鑫研物業**」）；及(2) METRO International Beteiligungs GmbH & Co. KG（「**MIB**」）是麥德龍集團40家中國附屬公司（「**中國MIB附屬公司**」）及一家香港附屬公司麥德龍集團商業有限公司（與中國MIB附屬公司一起統稱「**MIB附屬公司**」）的直接或間接控股公司。

歷史、重組及公司架構

作為上述收購步驟的結果，麥德龍中國最終分別由我們和Metro AG持有80%和20%的股本權益，且於2020年4月23日麥德龍中國成為我們的附屬公司。

我們的中國法律顧問君合律師事務所已確認，收購麥德龍中國已妥為依法完成及交割，且根據中國法律法規，收購麥德龍中國無需獲得其他監管批准。截至最後實際可行日期，除1家中國MIB附屬公司仍在市場監督管理局變更備案手續外，收購麥德龍中國的所有其他備案或行政登記手續均已完成。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除收購麥德龍中國外，我們並無進行任何其他重大收購、出售或合併。

重組

我們進行了企業重組（「重組」），據此，本公司成為本集團的控股公司及[編纂]主體。

重組涉及以下主要步驟：

1. 註冊成立本公司

2019年7月24日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股，每股面值1美元，並向作為認購人的Osris International Cayman Limited發行一股。同日，一股已發行股份由Osris International Cayman Limited按面值轉讓予我們的控股股東之一物美香港，而物美香港成為本公司當時的唯一股東。

歷史、重組及公司架構

2. 境外股權重組

2019年11月6日，本公司進行了股份拆分，法定股本50,000美元被拆分為5,000,000,000股股份，每股面值0.00001美元。隨後，本公司按面值向以下股東發行並配發了共計99,900,000股股份，其對價已於2019年11月6日交割。本次股權拆分及股份配發完成後，本公司股權結構如下：

名稱	配發股數	對價	配發後於 本公司持股的 概約百分比
物美香港 ⁽¹⁾	91,161,038	910.61038美元	91.16%
慈瑩 ⁽²⁾	38,834	0.38834美元	0.04%
Tropical Power Limited ⁽³⁾	2,568,500	25.68500美元	2.57%
Harvest Line Limited ⁽⁴⁾	2,709,300	27.09300美元	2.71%
New Trading Commercial Limited ⁽⁵⁾	1,620,855	16.20855美元	1.62%
Sunrise Business Limited ⁽⁵⁾	1,901,473	19.01473美元	1.90%

附註：

- (1) 包括因物美香港於上述股份配發前擁有的1股股份拆分產生的100,000股股份及物美香港進一步按面值認購的91,061,038股股份。
- (2) 慈瑩為獨立第三方。
- (3) Tropical Power Limited為投資控股公司及獨立第三方。Quan ZHOU和Chi Sing HO各自持有18.18%及18.18%的Tropical Power Limited投票權，概無其他股東持有超過10%的投票權。Quan ZHOU亦為物美集團董事。
- (4) Harvest Line Limited為投資控股公司，由吳廣澤最終控制37.72%，為獨立第三方。
- (5) New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited各自由Ultron Age Inc.全資擁有，而Ultron Age Inc.則由非執行董事之一張斌先生全資擁有，因此，根據《上市規則》第8.08條將不會計入本公司的公眾持股量。

歷史、重組及公司架構

3. 成立境內附屬公司

成立境外控股實體後，本公司亦為物美門店業務、供應鏈業務及其他潛在新業務註冊成立境內控股實體，詳情如下：

1) 物美門店業務

於2019年11月19日，獨立第三方天勤(香港)投資管理有限公司通過出資人民幣515,247元認購物美綜超4.9%的股份。因此，物美綜超由中國境內公司轉為中外合資企業，並分別由北京物美商業集團和天勤(香港)投資管理有限公司持有95.1%及4.9%的股權。於2019年11月13日，北京物美商業集團股份有限公司與其附屬公司廣東深圳物美商業管理有限公司(「物美商業管理」)訂立股份轉讓協議，據此，北京物美商業集團股份有限公司同意將其物美綜超的95.1%股本權益轉讓予物美商業管理，對價為人民幣392,845,877元。於2020年5月15日，天勤(香港)投資管理有限公司與物美商業管理訂立股份轉讓協議，據此，天勤(香港)投資管理有限公司同意將其物美綜超的4.9%股本權益轉讓予物美商業管理，對價為2,889,051美元。於2020年11月18日，廣東深圳潤擇通匯科技有限公司(「深圳潤擇」)及廣東深圳智達佳泰科技有限公司(「深圳智達」)分別認購物美綜超37.59%及34.17%的股本權益，對價分別為人民幣550百萬元及人民幣500百萬元。於上述股份轉讓及認購完成後及截至最後實際可行日期，物美綜超及其86家附屬公司分別由深圳潤擇、深圳智達、物美商業管理(均為物美商業(香港)有限公司的全資附屬公司)持有37.59%、34.17%及28.23%的股權。物美綜超為本公司於中國物美品牌旗下的零售業務的境內控股公司。

2) 供應鏈業務

於2019年8月15日，WM Sourcing (HK) Limited在中國註冊成立深圳通福商貿有限公司，作為其供應鏈業務的境內控股實體。於最後實際可行日期，本公司由深圳通福商貿有限公司全資擁有的四家附屬公司主要從事供應鏈業務。

歷史、重組及公司架構

3) 其他潛在新業務

於2019年8月14日，WM Retail (HK) Limited在中國註冊成立廣東深圳智網億佳商業管理有限公司(前身為廣東深圳物美百貨有限公司)，作為本公司其他潛在新業務的境內控股實體。於最後實際可行日期，廣東深圳智網億佳商業管理有限公司尚未成立任何附屬公司。

於2020年4月，WM Holding HK與MCCAP附屬公司、麥諾達及MIB附屬公司當時的股東訂立一系列股份轉讓協議或權益轉讓協議，以收購麥德龍中國在中國的業務。有關詳情請參閱本節「一重大收購」。

我們的中國法律顧問君合律師事務所已確認，重組已根據相關中國法律法規進行並依法完成，且已根據中國法律法規獲得進行重組所需的所有相關監管批准。

4. 貸款資本化

於2020年9月30日，本公司分別向Digit Lab Limited及Foremost Way Limited(各自均由張博士通過CyberAge Limited最終擁有)發行及配發16,878,127股及519,314股優先股。該等優先股入賬列作繳足股份，用於償還本公司分別應付Digit Lab Limited及Foremost Way Limited的貸款524,065,843.35美元及16,124,699.65美元(「貸款」)。因此，貸款資本化為股份，認購價為每股優先股31.05美元(「貸款資本化」)。於貸款資本化完成後，Digit Lab Limited及Foremost Way Limited於緊接[編纂]完成前分別擁有本公司10.81%及0.33%的已發行股本權益。於2020年11月25日，CyberAge Limited將其於Digit Lab的100%股本權益轉讓予AZ Global Limited(AZ Trust(以張博士(作為委託人)為受益人設立的信託)的附屬公司)。

5. 僱員激勵計劃

為激勵董事、高級管理層、其他僱員及若干個人為本集團所作貢獻，[我們已於2021年[●]]有條件地批准並採用僱員激勵計劃。緊接[編纂]完成前及本文件日期後，本公司預計將根據僱員激勵計劃向Primal Unity Limited(作為相關股份的控股實體及代表受益人)發行及配發7,805,747股股份。截至本文件日期，尚未根據僱員激勵計劃授出任何獎勵(定義見下文)。僱員激勵計劃的主要條款載列於附錄五「法定及一般資料—D.僱員激勵計劃」一節。

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資

1. 概覽

為促進本集團的長期業務發展及擴張，本公司與以下各[編纂]前投資者訂立股份認購協議（「股份認購協議」），相關股份均為本公司已發行優先股。

[編纂]前投資者名稱	投資及支付對價日期	於認購時的認購股份數目	緊接[編纂]完成前及股份拆分成後的股份數目 ⁽¹⁾	對價 (以美元計)	投資者所付每股成本 (以美元計) ⁽²⁾	較[編纂]折讓 ⁽³⁾	緊隨[編纂]完成後概約持股比例 (假設[編纂]未獲行使)
1. Rising Vista Holding (Cayman) Limited ⁽⁴⁾	2019年12月20日	6,441,224	257,648,960	200,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
	2020年6月26日	1,610,306	64,412,240	50,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
	2020年8月21日	8,051,530	322,061,200	250,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
2. Robust Continent Limited	2020年6月29日	644,122	25,764,880	20,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
3. Mighty Solution Limited	2020年6月29日	1,610,306	64,412,240	50,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
4. Easy Joy Ventures Limited	2020年6月26日	1,288,245	51,529,800	40,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
5. 意像架構投資(香港)有限公司	2020年6月26日	1,127,214	45,088,560	35,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
6. Ultimate Lenovo Limited	2020年6月26日	161,030	6,441,200	5,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
7. National Education Holding Limited	2020年6月26日	483,092	19,323,680	15,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
8. Pioneer&F Holdings Inc.	2020年6月29日	161,030	6,441,200	5,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
9. Mind Power Investments Limited	2020年6月29日	1,610,306	64,412,240	50,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
10. Radiant Skill Limited	2020年6月29日	644,122	25,764,880	20,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
11. Market Guard Limited	2020年8月28日	3,680,699	147,227,960	120,000,000	32.60	[編纂]%	[編纂]%
12. Hong Zhi (Holding) Limited	2020年8月28日	306,725	12,269,000	10,000,000	32.60	[編纂]%	[編纂]%

歷史、重組及公司架構

[編纂]前投資者名稱	投資及支付 對價日期	於認購時的 認購股份數目	緊接[編纂] 完成前及 股份拆分 完成後的股份 數目 ⁽¹⁾	對價 (以美元計) ⁽²⁾	投資者所付 每股成本 (以美元計) ⁽²⁾	較[編纂] 折讓 ⁽³⁾	緊隨[編纂] 完成後概約 持股百分比 (假設[編纂] 未獲行使)
13. 福州經濟技術開發區興睿和 盛股權投資合夥企業(有限合伙)	2020年8月28日	2,576,490	103,059,600	80,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
14. 北京豐金投資有限公司	2020年8月28日	96,618	3,864,720	3,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
15. 柏源資產管理有限公司	2020年8月28日	322,061	12,882,440	10,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
16. 興廣有限公司	2020年8月28日	96,618	3,864,720	3,000,000	31.05	[編纂]%	[編纂]%
合計		30,911,738	1,236,469,520	966,000,000			[編纂]%

附註：

- 基於一股將分為40股的股份拆分計算。
- 每股成本乃按對價除以於認購時的已認購股份數目計算。
- 基於以下假設計算：(i)對已付每股價格進行調整以攤薄[編纂]，每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數；及(ii)每股優先股轉換為一股普通股。
- Rising Vista Holding (Cayman) Limited由Ascendent Capital Partners II GP Limited及Ascendent Capital Partners III GP Limited (各自均由非執行董事之一孟亮先生最終實益擁有)最終管理的若干基金控制。
- 除Rising Vista Holding (Cayman) Limited，各[編纂]前投資者均為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

2. [編纂]前投資的主要條款

轉換權	[編纂]後，優先股應按一對一基準轉換為普通股。
禁售期	根據[編纂]前投資條款，[編纂]前投資者無須受禁售期的規限。
[編纂]前投資 所得款項用途	從[編纂]前投資中籌集的資金已用於收購麥德龍中國及作我們的營運資金及一般公司用途。截至最後實際可行日期，[編纂]前投資所得款項淨額尚未悉數動用。
釐定所付對價之基準	基於相關方經考慮本公司及其附屬公司於投資時的商業價值後公平協商。

[編纂]前投資者的特殊權利

根據[編纂]前投資協議，授予[編纂]前投資者的特殊權利，其中包括董事委任權、保護條文及優先認購權，將於本公司[編纂]完成時自動終止。

[編纂]前投資的戰略利益

於[編纂]前投資之時，董事認為本公司可受益於[編纂]前投資者投資本公司所提供的額外資金及[編纂]前投資者的知識及經驗。董事亦認為，本公司可受益於[編纂]前投資者對本公司的承諾，原因是他們的投資證明他們對本集團的經營有信心，是對本公司表現、優勢及前景的認可。此外，受益於[編纂]前投資者廣泛的業務網絡，本公司亦能接觸到各種商機，包括潛在客戶、供應商及研發合作夥伴。

歷史、重組及公司架構

公眾持股量

於[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），除由非執行董事孟亮先生控制的Rising Vista Holding (Cayman) Limited外，概無[編纂]前投資者持有我們10%以上的經擴大已發行股本。因此，根據《上市規則》第8.08條，除Rising Vista Holding (Cayman) Limited外，[編纂]前投資者均將計入本公司的公眾持股量。

有關[編纂]前投資者的資料

1. Rising Vista Holding (Cayman) Limited

Rising Vista Holding (Cayman) Limited為一家於2019年11月5日在開曼群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由Ascendent Capital Partners II GP Limited及Ascendent Capital Partners III GP Limited（各自均由我們的非執行董事之一孟亮先生最終實益擁有）最終管理的若干基金控制。

2. Robust Continent Limited

截至最後實際可行日期，Robust Continent Limited為一家IDG資本的投資控股實體。

3. Mighty Solution Limited

Mighty Solution Limited為一家於2020年6月8日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由MIC CAPITAL MANAGEMENT 20 RSC LTD（由阿佈扎比政府最終全資擁有）全資擁有。

4. Easy Joy Ventures Limited

Easy Joy Ventures Limited為一家於2020年5月28日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由CMBI Private Equity Series SPC代表及為Grocery Retail Fund I SP持有全部股權。截至最後實際可行日期，CMBI Private Equity Series SPC由招商銀行股份有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：3968）最終全資擁有。

5. 意像架構投資(香港)有限公司

意像架構投資(香港)有限公司在香港註冊成立，截至最後實際可行日期為騰訊控股有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：700）的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

6. *Ultimate Lenovo Limited*

Ultimate Lenovo Limited為一家於2001年8月17日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由Lenovo Holdings (BVI) Limited (由聯想集團有限公司(一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：992)最終全資擁有)持有全部股權。

7. *National Education Holding Limited*

National Education Holding Limited為一家於2008年4月2日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由獨立第三方李洪濤持有全部股權。

8. *Pioneer&F Holdings Inc.*

Pioneer&F Holdings Inc.為一家於2020年3月3日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由獨立第三方Yu ZHANG持有全部股權。

9. *Mind Power Investments Limited*

Mind Power Investments Limited為一家於2013年10月23日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由安邦集團控股有限公司(由大家保險集團有限責任公司最終全資擁有)持有全部股權。

10. *Radiant Skill Limited*

Radiant Skill Limited為一家於2018年5月28日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由China Everbright Venture Capital Limited (由中國光大控股有限公司(一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：165)最終全資擁有)持有全部股權。

11. *Market Guard Limited*

截至最後實際可行日期，Market Guard Limited為一家IDG資本的投資控股實體。

12. *Hong Zhi (Holding) Limited*

Hong Zhi (Holding) Limited為一家於2020年7月28日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由上海泓志商務諮詢合夥企業(有限合夥)(由陳鑽及陸垠最終分別控制50%及50%的股權)持有全部股權。

歷史、重組及公司架構

13. 福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業(有限合夥)

福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業(有限合夥)為一家於2019年7月26日在中國註冊成立的投資控股實體，截至最後實際可行日期由興資睿盈(平潭)資產管理有限公司及興業資產管理有限公司(由興業銀行股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：601166)最終持有73%的股權)分別持有0.03%及99.97%的股權。

14. 北京豐金投資有限公司

北京豐金投資有限公司為一家於2010年12月16日在中國註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由獨立第三方楊康雲及北京順豐基能源科技有限公司(由楊康雲最終全資擁有)持有70%及30%的股權。

15. 柏源資產管理有限公司

柏源資產管理有限公司為一家於2017年7月21日在香港註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由獨立第三方CHAN Nang Yung全資擁有。

16. 興廣有限公司

興廣有限公司為一家於2018年4月20日在香港註冊成立的投資控股公司，截至最後實際可行日期由獨立第三方Chu Lui持有全部股權。

經適當查詢後，盡我們所知，除Rising Vista Holding (Cayman) Limited外，上述各[編纂]前投資者均為本公司獨立第三方。

符合臨時指引及指引信

鑒於(i)[編纂]前投資的對價於我們[編纂]向聯交所上市科[編纂]日期前不少於28個完整日已交割，及(ii)授予[編纂]前投資者的全部特殊權利將於[編纂]後終止，聯席保薦人已確認[編纂]前投資符合聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的《有關[編纂]前投資的臨時指引》(HKEx-GL29-12)、聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月和2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12及聯交所於2012年10月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 慈瑩、Tropical Power Limited及Harvest Line Limited均為獨立第三方。
- (2) New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited均由Ultron Age Inc.全資擁有，而Ultron Age Inc.則由非執行董事張斌先生全資擁有。因此，就《上市規則》第8.24條而言，New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited持有的股份不計入公眾持股量的一部分。
- (3) 緊接[編纂]完成前，本公司由[編纂]前投資者持有，其中Rising Vista Holding (Cayman) Limited持有10.31%，Robust Continent Limited持有0.41%，Mighty Solution Limited持有1.03%，Easy Joy Ventures Limited持有0.83%，意像架構投資(香港)有限公司持有0.72%，Ultimate Lenovo Limited持有0.10%，National Education Holding Limited持有0.31%，Pioneer&F Holdings Inc.持有0.10%，Mind Power Investments Limited持有1.03%，Radiant Skill Limited持有0.41%，Market Guard Limited持有2.36%，Hong Zhi (Holding) Limited持有0.20%，福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業(有限合夥)持有1.65%，北京豐金投資有限公司持有0.06%，柏源資產管理有限公司持有0.21%及興廣有限公司持有0.06%。除Rising Vista Holding (Cayman) Limited外，各[編纂]前投資者均為獨立第三方。
- (4) Digit Lab Limited由AZ Global Limited全資擁有，而AZ Global Limited由AZ Trust全資擁有，AZ Trust是以張博士為受益人而設立的信託，其受託人為Credit Suisse Trust Limited。
- (5) 我們於2021年[●]採納僱員激勵計劃。緊接[編纂]完成前及本文件日期後，本公司預計將根據僱員激勵計劃向Primal Unity Limited(其代受益人持有)發行及配發7,805,747股面值0.00001美元的股份。其投票權已委託予張博士。因此，就《上市規則》第8.24條而言，Primal Unity Limited持有的股份不計入公眾持股量的一部分。
- (6) 截至最後實際可行日期，WM Holding HK由本公司、METRO Asia Investment GmbH及METRO Cash&Carry China Holding GmbH分別持有80%、10%及10%。METRO Asia Investment GmbH及METRO Cash&Carry China Holding GmbH均由Metro AG最終全資擁有。
- (7) MCCAP附屬公司包括麥德龍商業、上海鑫晴及鑫研物業。
- (8) MIB附屬公司是指WM Holding HK的40家於中國註冊成立的附屬公司，包括配帝商貿(上海)有限公司、西安麥德龍商貿有限公司、青島麥德龍倉儲管理有限公司、大連麥德龍倉儲管理有限公司、麥德龍物業管理(蕪湖)有限公司、麥德龍物業管理(哈爾濱)有限公司、麥德龍物業管理(襄陽)有限公司、麥德龍物業管理(長沙)有限公司、麥德龍物業管理(慈溪)有限公司、麥德龍物業管理(南昌青山湖)有限公司、麥德龍物業管理(淮安)有限公司、麥德龍物業管理(南通)有限公司、麥德龍物業管理(常州)有限公司、麥德龍倉儲管理(重慶)有限公司、麥德龍倉儲管理(煙台)有限公司、麥德龍倉儲管理(蘇州)有限公司、麥德龍倉儲管理(淄博)有限公司、麥德龍倉儲管理(台州)有限公司、麥德龍倉儲(武漢)有限公司、麥德龍(長春)物業服務有限公司、麥德龍北部倉儲管理(重慶)有限公司、麥德龍倉儲管理(杭州)有限公司、麥德龍物業管理(青島)有限公司、麥德龍物業管理(江陰)有限公司、麥德龍物業管理(無錫)有限公司、麥德龍物業管理(杭州)有限公司、麥德龍物業管理(中山)有限公司、麥德龍物業管理(昆山)有限公司、麥德龍物業管理(蘇州)有限公司、麥德龍物業管理(常熟)有限公司、麥德龍物業管理(張家港)有限公司、麥德龍物業管理(濰

歷史、重組及公司架構

坊)有限公司、麥德龍物業管理(瀋陽)有限公司、麥德龍物業管理(嘉興)有限公司、麥德龍物業管理(東莞)有限公司、麥德龍物業管理(深圳)有限公司、麥德龍物業管理(西安)有限公司、麥德龍物業管理(天津紅橋)有限公司、麥德龍物業管理(鄭州)有限公司及麥德龍物業管理(廈門)有限公司，以及麥德龍集團商業有限公司(一家於香港註冊成立的附屬公司)。截至最後實際可行日期，MIB附屬公司均由WM Holding HK直接或間接全資擁有。

- (9) 物美綜超附屬公司指物美綜超的86家於中國註冊成立的附屬公司，包括浙江物美眾聯超市有限公司、嘉興物美鮮浦超市有限公司、嘉善物美超市有限公司、杭州物美桐昕超市有限公司、杭州物美大賣場商業有限公司、寧波湧行物美百貨超市有限公司、寧波利勝物美百貨有限公司、寧波銀輝物美超市有限公司、寧波物美姜博超市有限公司、平湖物美超市有限公司、義烏物美實寧超市有限公司、諸暨物美天驕百貨有限公司、諸暨物美天嘉百貨有限公司、諸暨物美贊唐百貨有限公司、金華物美大賣場有限公司、紹興物美昆岡超市有限公司、永康物美商業有限公司、台州物美通廣超市有限公司、余姚天天物美百貨有限公司、海鹽物美弘聯超市有限公司、金華物美超市有限公司、浙江物美萬豐超市有限公司、物美佳聯(杭州)商業有限公司、上海物美廩實超市有限公司、上海物美蘊商超市有限公司、上海物美定基超市有限公司、浙江物美一商投資管理有限公司、杭州物美丁橋商業有限公司、杭州物美凱普商業有限公司、杭州物美商業有限公司、杭州物美笕新百貨有限公司、杭州物美東匯百貨有限公司、杭州物美竟寧百貨有限公司、杭州物美惠嘉百貨有限公司、杭州物美浦和百貨有限公司、杭州物美東苕百貨有限公司、杭州物美樂沙超市有限公司、杭州富陽物美商業有限公司、杭州物美星維超市有限公司、湖州物美百貨有限公司、安吉物美萬象超市有限公司、嘉興物美超市有限公司、紹興市智創超市有限公司、紹興市智購超市有限公司、北京物美京門商貿有限公司、北京物美京豐科技發展有限公司、北京物美超市有限公司、北京物美生活超市有限公司、北京物美流通技術有限公司、北京京北美廉美超市有限公司、北京京房美廉美超市有限公司、北京京燕美廉美超市有限公司、北京京順美廉美超市有限公司、北京京順物美超市有限公司、北京通糖物美便利超市有限公司、北京物美大賣場商業管理有限公司、北京京龐物美超市有限公

歷史、重組及公司架構

司、北京京泰亦物美超市有限公司、北京京懷物美商貿有限公司、北京京平物美超市有限公司、北京物美京北商業管理有限公司、天津物美聯京商貿有限公司、天津物美商業有限公司、天津雙利盈商貿有限公司、天津物美未來商貿發展有限公司、天津物美未來東勝超市有限公司、三河物美商業有限公司、香河物美超市有限公司、固安物美商貿有限公司、張家口物美商場有限公司、懷來物美商貿有限公司、廊坊市物美超市有限公司、涿州物美超市有限公司、北京門城物美商城有限公司、北京物美佳餐飲管理有限公司、北京鮮物潤美商業管理有限公司、北京佳物潤美生活超市有限公司、物美南方信息技術有限責任公司、北京物美尚佳鮮品商業管理服務有限公司、杭州睿尚食品加工有限公司、統杰法寶(北京)超市有限公司、杭州物美橫村超市有限公司、紹興物美頤吉超市有限公司、北京惠物潤美商業管理有限公司、北京萬眾和美商業管理有限公司及河北雄安物美科技有限公司。在上文86家附屬公司中，截至最後實際可行日期，(i)浙江物美萬豐超市有限公司由浙江物美眾聯超市有限公司(本公司的一家全資附屬公司)及浙江萬豐企業集團公司(一名獨立第三方)分別持有80%及20%的股權；(ii)北京門城物美商城有限公司由物美綜超及北京京西鑫維康商貿有限責任公司(一名獨立第三方)分別持有70%及30%的股權；及(iii)其他物美綜超附屬公司均由物美綜超全資擁有。

- (10) 截至最後實際可行日期，通福商貿附屬公司指深圳通福商貿有限公司全資擁有的四家於中國註冊成立的附屬公司，包括北京物美新通路物流科技有限公司、杭州睿昕商業經營管理有限公司、北京物美鼎立物流科技有限公司及杭州睿新物流有限公司。

歷史、重組及公司架構

中國的監管規定

併購規定

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規定**」），外國投資者在以下情況下須取得必要批文：(1)收購境內非外商投資企業股權，使該境內企業變更為外商投資企業；(2)認購境內企業增資，使該境內企業變更為外商投資企業；(3)設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產；或(4)購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。併購規定進一步規定，中國公司或個人為實現上市而設立並直接或間接控制的境外特殊公司或特殊目的公司，須在該特殊目的公司的證券於境外證券交易所上市交易前獲得中國證監會批准，尤其是在特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司股份的情況下。

中國法律顧問君合律師事務所認為，收購物美綜超須遵守《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》而非併購規定，原因在於收購前，物美綜超是一家合資企業，我們並未收購我們控股股東或身為中國公司或個人（定義見併購規定）的實益擁有人所擁有的中國境內公司的任何股本權益或資產。因此，收購物美綜超無需根據併購規定取得商務部的批准，我們於聯交所的[編纂]無需根據併購規定取得中國證監會的事先批准。

向國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」，其取代了《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》），(a)中國居民須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方能將資產或股權用於對由中國居民直接設立或間接控制、以進行投資或融資為目的的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）出資；及(b)初次登記後，中國

歷史、重組及公司架構

居民亦須向國家外匯管理局的地方分支機構登記有關境外特殊目的公司的任何主要變動，其中包括境外特殊目的公司的中國居民股東、境外特殊目的公司名稱、經營期限變動，或境外特殊目的公司增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立。倘於特殊目的公司中持有權益的中國股東未能按規定向國家外匯管理局辦理登記，則該特殊目的公司的中國附屬公司可能被禁止向境外母公司分派盈利，其後亦不得進行跨境外匯活動，而特殊目的公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能受到限制。此外，倘未能遵守上述多項國家外匯管理局登記規定，則可能導致因逃避外匯管控而產生中國法律下的責任。

根據國家外匯管理局頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，接納國家外匯管理局登記的權力從國家外匯管理局地方分支機構下放予境內實體資產或權益所在地的當地銀行。

據中國法律顧問君合律師事務所告知，我們的股東張博士及張斌先生均為中國公民，已分別於2020年3月30日及2015年10月16日根據國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文完成其登記。

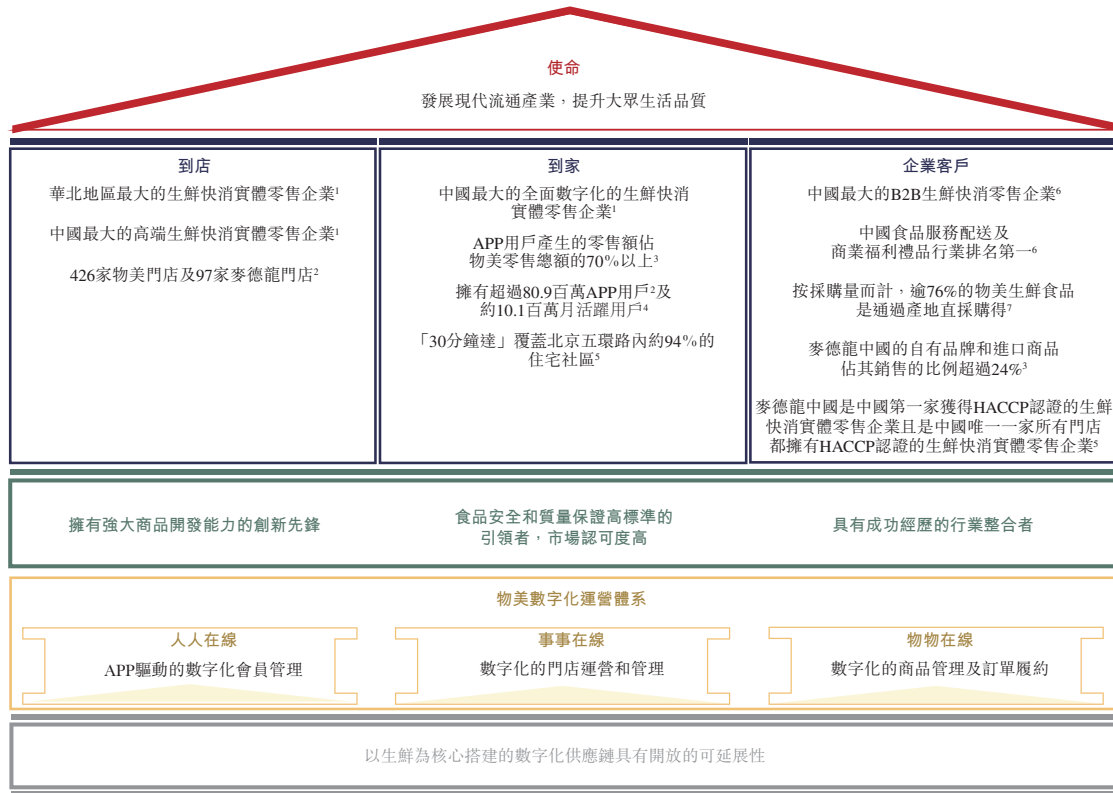
業 務

概覽

我們的使命及業務架構

我們的使命是發展現代流通產業，提升大眾生活品質。

下圖通過我們的使命、業務模式，數字化基礎設施及供應鏈闡述我們的業務架構。



附註：

1. 根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按銷售額計。
2. 截至2020年12月31日。
3. 於2020年。
4. 於2020年12月。
5. 截至最後實際可行日期。
6. 根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按高端企業客戶銷售額計。
7. 於2020年，按採購量計。

業 務

我們的競爭優勢

中國全面數字化的生鮮快消領導企業，以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性

我們是數字化零售的開拓者，數字化使我們能滿足不同場景下通過線上或線下渠道的大眾市場、中高端消費者及各類企業客戶的需求，提供包括到店、到家以及企業客戶服務。能夠滿足多場景客戶需求的能力使我們得以通過優化運營時間、實體店物理空間、技術基礎設施和勞動力的使用以複用供應鏈和提升資產利用效率，進而獲得可觀的收入。

根據弗若斯特沙利文報告，我們已實現以下成就：

- 按銷售額計，我們是中國最大的全面數字化生鮮快消實體零售企業。
- 按銷售額計，於2020年，我們是華北地區最大的生鮮快消實體零售企業。
- 按銷售額計，於2020年，我們是中國最大的高端生鮮快消實體零售企業。
- 按高端企業客戶銷售額計，於2020年，我們在中國B2B生鮮快消市場排名第一。
- 按高端企業客戶銷售額計，於2020年，我們在中國食品服務配送及商業福利和禮品行業均排名第一。

「到店到家」服務：我們差異化的商品、商業模式與品牌定位精準瞄準大眾市場和中高端消費者，為其提供無縫銜接的購物體驗，實現最優的市場覆蓋。憑藉我們龐大的門店網絡、對生鮮快消行業的深刻理解、全面一體化的門店和在線資源以及一體化的分佈式履約模式，我們善於滿足消費者的多場景購物需求，為其提供便利的到店和到家服務。

得益於此，我們擁有龐大且忠誠的客戶群體。根據弗若斯特沙利文報告，截至2020年12月31日，我們擁有超過80.9百萬名APP用戶，以截至2020年12月31日的移動app用戶數計，我們在中國生鮮快消實體零售企業中排名第一。根據弗若斯特沙利文報告，2020年物美APP用戶的複購率約為63%，高於同年約40%的行業平均水平，而2020年物美的獲客成本遠低於行業平均水平。

業 務

「企業客戶」服務：憑藉強大的供應鏈能力和多年積累的生鮮快消行業經驗，我們為餐廳／食堂客戶、大型企業集團以及社區小店及社區團購運營商等不同需求的企業客戶提供高質量、安全、專業最佳組合的解決方案。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，以高端企業客戶銷售額計，我們在中國B2B生鮮快消市場以及中國食品服務配送及商業福利和禮品行業均排名第一。於往績記錄期間，麥德龍中國已服務超過2.1百萬名企業客戶。截至最後實際可行日期，物美已服務超過28,000家社區小店的企業客戶，並已開始與社區團購運營商合作。

以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性：我們構建了高效及具備競爭力的全球採購系統、遍佈全國的供應鏈基礎設施和戰略物流網絡，並將數字化能力運用於供應鏈全鏈條。於2020年，按採購量計，物美逾76%的生鮮食品是通過產地直採購得。於2020年，麥德龍中國的自有品牌商品及進口商品佔其銷量的逾24%，且麥德龍中國是從38個國家直採進口商品。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，相較於中國其他四家領先生鮮快消實體零售企業，麥德龍中國擁有最高的進口商品銷售額佔比。

我們採用了分佈式倉儲加工的模式，徹底改變了傳統零售業的倉儲模式，將店面功能從僅面對終端消費者，擴展到既服務於終端消費者，又服務於進一步延展的供應鏈上的企業客戶。我們龐大的門店網絡已經徹底突破了傳統意義的實體店功能，在作為消費與生活服務中心的場景以外，更承擔著分佈式倉儲及區域加工中心的職能。在公司強大的供應鏈支持下，門店的存貨除了作為現場銷售外，亦可接收周邊個人和企業客戶所下的訂單。截至2020年12月31日，我們在華北地區和華東地區擁有426家物美門店，在遍佈全國60個城市擁有97家麥德龍門店。得益於我們強大的供應鏈能力，我們可以為客戶以更具競爭力的商品價格提供各類商品SKU。同時，我們得以將所有商品的存貨周轉天數保持在最佳水平。我們於2018年、2019年及2020年的平均存貨周轉率分別為36.3天、44.7天和45.5天。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，相比行業平均的85天，我們的存貨周轉率在行業內保持領先地位。

憑藉我們供應鏈開放的可延展性，我們將向各類企業客戶輸出我們一體化的以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈服務。

業 務

以物美數字化運營體系解構重構零售業務

物美數字化運營體系使我們業務運營的各個重要方面都實現了數字化，並使門店和線上資源全面一體化，從而使我們從其他市場參與者中脫穎而出。我們主要的數字化業務流程如下所示：

數字化會員管理：物美數字化運營體系下的數字化會員管理利用大數據分析，提高了我們會員管理的效率，滿足客戶多樣化的需求。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美以算法賦能的市場營銷策略創造了出色的營銷效果，同時我們也實現了大幅低於行業平均水平的獲客成本。於2020年，APP用戶產生的零售額佔物美零售總額的70%以上。

根據弗若斯特沙利文報告，以截至2020年12月31日的移動app用戶數及2020年12月的移動app月活躍用戶數計，我們在中國生鮮快消實體零售行業擁有最龐大的移動app用戶群體。截至2020年12月31日，我們的APP用戶超過80.9百萬名，2020年12月的月活躍用戶數約為10.1百萬名。

數字化商品管理：物美數字化運營體系下的數字化商品管理基於數據分析，作出準確的需求預測及商品規劃，優化運營，使我們能夠更新和升級我們的商品組合；憑藉深刻的消費行為見解以及通過大數據分析獲得的對社區需求的了解，並透過參考各門店的客戶及銷售數據集，除核心商品類別外，不同門店亦可提供差異化商品及服務組合，以滿足各種客戶需求。憑藉我們適應客戶需求快速變化的選品能力，我們能夠顯著地提高客戶粘性。

根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美APP的購買用戶月平均購買頻率約為4.2次，高於同期約為1.8次的行業平均購買頻率。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美門店錄得約84%的高平均動銷率，高於約為60%的行業平均水平。

數字化門店運營及管理：物美數字化運營體系支撐下的數字化門店運營及管理使我們能夠通過大數據分析引領我們門店運營管理的整個週期，包括新門店的選址、商品自動化陳列、貨架展示的電子價簽、商品鮮度管理、在線盤點、自動補貨、自動收貨以及人員排班和任務管理在內的各個方面。此外，我們為消費者提供數字化自助結賬選項，以通過自助購、自由購、智能購物車加速購物流程。

業 務

根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美的存貨周轉率及履約缺貨率都保持於行業領先。

數字化訂單履約：我們致力於實現「把大賣場搬到距離每一個用戶只有30分鐘的地方」。截至最後實際可行日期，我們的「30分鐘達」服務已覆蓋北京五環路內約94%的住宅社區，我們計劃在全國所有門店推出該服務。2020年，我們對履約基礎設施進行了全面升級，開拓性地在門店中引進了分佈式履約模式，並以物美數字化運營體系和接受過專業培訓的履約團隊為支撐，通過快速揀貨、打包、處理和訂單履約實現無縫訂單管理。

根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美的數字化訂單履約模式使我們可為到家用戶提供約8,400個SKU，遠高於同期約為3,000個SKU的行業平均水平，並在30至45分鐘內及時完成線上訂單的履約。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美的履約及時率已超過84%，高於約為75%的行業平均水平。

物美同店銷售自2018年至2019年增加0.35%，並自2019年至2020年進一步增加4.67%，這得益於我們在多場景多渠道、線上線下一體化的業務模式下的全面數字化運營能力的支撐，可靠的供應鏈保障能力以及COVID-19疫情期間客戶對到家服務的需求增加令銷售增長。

擁有強大商品開發能力的創新先鋒

我們不斷創新、開發和優化全面及差異化的商品組合，以滿足不斷變化的客戶需求，客戶群體得以擴充，客戶滿意度及忠誠度持續提升。我們主要商品創新及開發工作包括：

生鮮食品標準化：為緊跟到家服務及「即食、即煮、即熱」的趨勢，我們已開發專業化、差異化的生鮮食品和服務來滿足消費優化的需求。在此過程中，我們高度重視生鮮食品標準化，減少了商品損耗，提高了食品安全水平，並提高了訂單履約效率。我們於2018年開發「每日鮮蔬菜」，提供經過分揀、清潔並按食用份量包裝的源頭直採的新鮮蔬菜，並減少擠壓引發的產品損耗。我們繼續於2020年開發了「活魚淨膛每日鮮」。新鮮採購的活魚在我們的加工設施中按照嚴格的技術和質量規範和程序進行加工，並真空密封保存，以最大限度地減少微生物對食品安全的危害。「活魚淨膛每日鮮」於推出後備受市場青睞，使到店和到家的消費者可以更加輕鬆便捷地享用安全的即開即煮食物。

業 務

自有品牌商品：憑藉我們豐富的行業經驗及深入的市場洞察力，我們提供一系列物美及麥德龍中國的自有品牌商品。物美運營的自有品牌有良食記、唯本生活、繽紛田園、繽紛牧場、繽紛麥坊及繽紛魚鮮等，麥德龍中國運營的自有品牌包括Metro Chef、薈食及宜客等。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，在中國生鮮快消實體零售行業中，我們自有品牌商品的銷售額排名第二。

進口商品：憑藉我們強大的全球供應鏈能力，我們從全球精選直採或通過知名分銷商採購進口商品，為在中國的客戶提供來自世界各地的正宗產品。2020年，麥德龍中國已提供超過6,300個SKU的進口商品，其中超過1,200個SKU是從38個國家直採。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，相較於中國其他四家領先生鮮快消實體零售企業，麥德龍中國擁有最高的進口商品銷售額佔比。

食品安全和質量保證高標準的引領者，市場認可度高

消費者對食品安全、食品質量、購物環境衛生的高度關注重視，特別是COVID-19疫情爆發以來，為我們行業發展奠定了基調。食品安全和質量保證問題始終是我們工作的重中之重。我們卓越的食品安全和質量保證體系保障了我們供應鏈上的所有環節，包括採購、物流、門店管理及訂單履約。

憑藉深厚的技術功底和對整個供應鏈中食品質量體系的全面理解，我們已實施比國家標準更嚴格的具有廣泛質量檢驗和更高標準的食品安全體系。物美及麥德龍中國已建立農超對接供應鏈，配備專門的團隊聯繫當地農場、工廠和果園，確保嚴格遵守質量標準及最大限度地保障食品安全。在COVID-19疫情期間，我們依然保持供應鏈全面運營，為物美贏得了可靠性和社會責任方面的美譽。於2020年，按採購量計，物美逾76%生鮮食品是通過產地直採購得。

我們實施了食品安全可溯源體系。麥德龍中國長期以來一直是市場上高品質和食品安全的標桿，麥德龍中國的麥諮達系統通過讓客戶參與監督食品的種植、收穫、加工、包裝、運輸、搬運和銷售，提高生產過程的透明度，讓我們可以控制商品流轉，記錄端到端供應鏈。截至最後實際可行日期，麥諮達系統覆蓋了約3,100個SKU，超過70%的肉禽製品和超過50%的生鮮食品可通過麥諮達系統進行溯源。在麥諮達系統

業 務

內，我們為農民和公司供應商提供定期培訓課程，內容包括商品信息記錄以及如何監測作物生長環境，以確保土壤、灌溉用水和加工用水符合國家和國際標準。截至最後實際可行日期，麥德龍中國已與麥諾達系統下超過5,000家農場和工廠以及超過580家供應商合作。除源頭控制外，我們還密切監督和跟蹤生鮮食品的加工、裝運和銷售。我們的技術人員對麥諾達系統進行持續的維護和更新，以確保提供最新的商品信息，及可對整個過程的每一個環節進行溯源。

麥德龍中國已採用HACCP體系，這是一個強大而全面的食品安全管理體系，旨在分析和控制整個供應鏈中的生物、化學和物理危害，以防止潛在的危險商品進入市場。截至最後實際可行日期，麥德龍中國為唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的中國生鮮快消實體零售企業。由於我們對保持最高水平的質量和安全決不妥協，我們能夠為高端HoReCa客戶（如Compass Group）和幼兒園、小學及大型企業集團等機構提供定制化的專業餐飲解決方案。

具有成功經歷的行業整合者

根據弗若斯特沙利文報告，中國零售業高度分散，以中小型零售企業為主。於2020年，中國前20大零售企業按銷售額計約佔市場份額的31.9%，而美國則約為51.3%。由於生鮮快消行業的領先效應趨勢，大型市場參與者可更有效地通過收購和整合被收購業務進行擴張。

通過一系列成功的收購和整合，我們已成為中國生鮮快消行業的市場領先者，包括麥德龍中國及美廉美。我們有豐富的經驗和能力來確定適合我們發展戰略的目標，設計優化的整合路徑，並實現卓越運營，確保我們獲得最大的協同效應。

我們的數字化能力及其在企業中的規模化效應，成為了我們進行收購和整合工作的催化劑。憑藉我們過往收購獲得的經驗，我們能夠迅速將物美數字化運營體系擴展到被收購主體，從而整合且充分利用我們共同的資源，並利用我們經成功整合經驗驗證的基於數字化的見解幫助被收購主體提高其運營效率。例如，美廉美已與物美充分整合，並實現了業務流程的全面數字化。截至最後實際可行日期，我們最近收購的麥德龍中國正在進行數字化整合，並不斷取得積極成果。我們認為，我們的數字化能力和物美數字化運營體系使我們能夠通過收購和整合實現可持續和可複製增長。通過物美可複製的數字化能力，以及麥德龍強大的進口直采網絡及商品開發能力，我們能夠選擇和開發滿足顧客需求和偏好的物有所值的商品。

業 務

遠見卓識的管理團隊帶領公司實現業績可持續增長

我們的管理團隊將深刻的見解和遠見與行業專業知識和經驗相結合，這使我們受益匪淺，且能夠捕捉消費者和市場需求並實現可持續增長。

我們的創始人兼董事長張文中博士一直致力於追求本公司業務管理和運營中的技術及數字創新。張文中先生是零售業數字化的先行者，1994年（中國接入互聯網的年份）在北京創辦了第一家物美品牌下的門店，這也是中國第一家配備POS機的現代化門店。此後，他一直致力於推動中國零售產業數字化。他曾獲得許多重要獎項和認可，當選中國光彩事業促進會副會長、亞佈力中國企業家論壇輪值主席、2020年中國商業聯合會榮譽主席，被評為全國抗擊新冠肺炎疫情民營經濟先進個人、2020年度中國企業十大人物、2020年中國最具影響力的50位商界領袖、2018-2019中國零售業年度人物、2019年中國最具影響力的25位企業領袖和2018中國十大經濟年度人物。

我們的核心管理團隊由經驗豐富的零售行業專業人士組成，具有創新視野、國際背景和優秀執行能力。我們的核心管理團隊成員表現出了極大的穩定性和凝聚力，促進了協同效應，引領了我們門店的全面數字化。他們所具備的豐富知識和廣泛專業技能涵蓋零售業務的所有階段和行業價值鏈的所有流程。

我們的策略

我們是中國全面數字化的生鮮快消領導企業。憑藉我們在生鮮快消行業的領先地位、強大並不斷創新迭代的數字化運營能力、可延展的數字化供應鏈能力，我們將以現有在全國的線上及線下銷售規模為依託，持續發揮我們在以生鮮為核心的生鮮快消商品管理、運營管理、會員管理及訂單履約管理等供應鏈各環節的優勢。我們旨在提升經營效率並向行業內的第三方合作夥伴對外輸出和延展我們的供應鏈，幫助整個生鮮快消行業效率的提升，領導行業的整合。

業 務

不斷優化數字化供應鏈能力，為各類企業客戶提供一體化供應鏈服務以實現互利共贏

為最大限度地利用我們的資產並提高運營效率，我們將持續加強在以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈方面的競爭優勢。我們計劃進一步加強物美與麥德龍中國在供應鏈網絡方面的協同效應，整合物美和麥德龍中國在採購、食品加工和物流方面的優勢，並在中國各地建立跨品牌農產品基地、食品加工中心和物流中心。憑藉麥德龍中國在B2B生鮮快消市場的豐富經驗以及我們的線上線下一體化業務模式，我們旨在優化我們的數字化供應鏈力，並向廣泛的企業客戶提供我們的一體化供應鏈服務。

憑藉我們的全球採購系統、遍佈中國的門店和商品供應鏈網絡，我們將繼續豐富我們的一體化供應鏈服務，從而為越來越多元化的企業客戶提供服務。截至最後實際可行日期，物美已服務超過28,000家社區商店的企業客戶，並已開始與社區團購運營商進行合作。將來，我們將為更多社區商店和企業客戶提供供應鏈服務。

我們計劃持續完善和應用我們的數字化供應鏈能力，向多種類型的企業客戶提供更全面的一體化供應鏈服務，從而將我們的數字化供應鏈能力賦能給我們的企業客戶。我們亦將向企業客戶提供一站式數字化供應鏈能力，包括智能選品、智能集采、自動補貨下單、銷售預測、存貨管理、倉儲管理、訂單履約等增值服務。

通過提高商品開發能力，不斷提升我們的品牌吸引力和盈利能力

我們計劃通過提供差異化的物有所值的商品選品來吸引和留住客戶，從而進一步提高我們的品牌價值並提升我們的品牌吸引力。我們將利用算法支持的商品管理系統不斷優化商品組合，並推出創新服務以迎合不斷變化的客戶需求和喜好。我們致力於通過引進優質自有品牌商品和暢銷進口商品，進一步提高生鮮食品標準化水平，豐富我們的商品組合。

堅持高質量保證標準，不懈地關注食品安全

食品安全和質量保證體系的改善一直是我們工作的重中之重。我們的目標是建立一個具有持久可靠性和社會責任感的品牌，且我們預計將進一步加強我們的供應鏈，在嚴格符合質量標準的前提下，保持不間斷生鮮食品的供應。我們將持續提升食品安全標準，以確保最高水平的食品安全，並預計會將更多產品納入麥諮達系統。此外，

業 務

我們計劃利用我們豐富的行業經驗和先進的食品安全體系，推動食品安全行業標準的提高，並制定詳細的食品安全控制措施，以最大限度地減少市場上的食品安全危害。我們正在與政府機關合作制定行業標準以改善系統，以確保生鮮快消行業的食品安全。

進一步拓展門店網絡，並選擇性地進行戰略性收購

憑藉物美在華北地區和華東地區的區域優勢以及麥德龍中國在全國範圍內的業務，我們計劃在具有顯著增長潛力的地區開設新的門店，並擴展我們分佈式倉儲加工模式，以便我們能夠受益於協同效應。具體而言，物美將進一步在現有市場加密門店網絡，以鞏固其在中國生鮮快消行業的領先地位。麥德龍中國將鞏固其在長江沿岸城市的現有業務，加強華北地區的食品服務配送業務，並加強對東北和東部城市中高端消費者的服務。

我們將加快門店的進一步數字化，提高我們在現有市場和新興市場的市場滲透率。我們希望建立由物美數字化運營體系提供支持的廣泛數字化零售網絡，以覆蓋中國各地的城市社區。截至最後實際可行日期，我們的「30分鐘達」服務覆蓋北京五環內94%的住宅社區。我們的目標是進一步實現五環以外北京主要地區的「30分鐘達」服務的全面地域覆蓋，並且未來將在我們全中國的所有門店推出此項服務。

為了補充我們的內生增長戰略，我們將繼續有選擇地進行我們認為可以鞏固和擴大我們的市場地位的戰略性收購。我們計劃專注於收購有著良好業績和巨大增長潛力的零售企業，藉此擴大我們在新興市場的業務範圍。我們將通過領先及全面的數字化並將可複製的線上線下一體化的業務模式應用到不同地區的合適目標，繼續賦能和改革中國的生鮮快消行業。我們的投資及收購目標應基於多種因素進行評估，包括目標公司在行業內的戰略地位、競爭優勢及增長潛力、管理團隊的專業知識，預計投資回報以及與我們現有業務的協同效應。

以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性

我們構建了高效及具備競爭力的全球採購體系、遍佈全國的供應鏈基礎設施和戰略性物流網絡，並將數字化能力運用於供應鏈全鏈條。憑藉龐大的採購規模、差異化的商品採購策略以及與供應商的緊密合作關係，我們能夠持續提供品類齊全、價格具

業 務

有競爭力的優質商品。同時，我們已將大數據分析整合到日常供應鏈運營中，我們認為這大幅提高了我們的運營效率，提升了客戶體驗。請參閱「一 技術基礎設施和數據保護」。

綜合採購管理

我們搭建起一個全球性的供應網絡來採購商品，並以物美和麥德龍品牌進行線上和線下銷售。物美主要通過集中採購輔以其他採購方式購買商品，以確保供應鏈效率和可持續性。具體而言，其通過產地直採獲取大部分生鮮食品。麥德龍中國通過集中採購向生產商和分銷商採購所有商品。

作為我們數字化戰略的一部分，我們已建立一個多功能數字化採購平台，涵蓋我們所有的核心商品種類，該平台具有自動補貨下單、銷售預測、自動下單和匯總訂單、線上對賬及結算功能。利用建模、統計和人工智能等先進的分析系統，結合海量的客戶和銷售數據，我們能夠預測成本和價格波動、市場需求變化和供應鏈風險等，並作出積極的採購決策。

生鮮食品採購

物美向產地供應商採購大部分生鮮食品，不需要經過層層分銷商，從而提高了整體供應鏈效率，並降低了中間成本。於2020年，按採購數量計，物美逾76%的生鮮食品是通過產地直採購得。

產地直採包含四種模式，分別為訂單種植、果園承包、收購點和公益及其他。對於訂單種植模式，農戶按照我們的要求種植農產品，我們負責收購所有收成。對於果園承包模式，我們的工作人員在時令水果的花期對果園進行考察，並與果園下屬的農業合作社協商年度收購計劃。我們設立收購點是為了在中國的主要種植區（例如山東壽光）收購各種類型的產品。對於公益及其他，出於公眾利益或其他考慮，我們通常向特定的供應商群體採購。憑藉穩定、可持續的生鮮食品供應鏈網絡，在新冠疫情期間，物美門店保持全面運營，確保不間斷地提供品質可靠的各種重要產品和日常生活必需品。物美採用靈活的運輸方式，啟動國內和全球所有採購渠道，確保供應鏈全面運轉。請參閱「一 社會責任」。

業 務

物美擁有一支經驗豐富且專心致志的生鮮食品採購團隊，該團隊負責探訪農場、種植園和果園，並定期與產地供應商聯繫。我們對供應的商品進行全面和積極的品質檢查，確保嚴格遵守品質標準。請參閱「一 食品安全與質量管理」。我們通常每年與產地供應商簽訂供應協議，為所有物美門店採購生鮮食品。請參閱「一 我們的供應商」。

麥德龍中國通過以下方式對生鮮食品供應商提出嚴格要求：(i)根據適用的法律、法規和標準，要求供應商提供有效的生產和銷售許可證和證書；及(ii)按照GFSI國際標準對截至最後實際可行日期的890多個農產品生產基地和工廠進行定期現場檢查。它還為數百家供應商提供質量控制解決方案和培訓課程，幫助他們識別和評估食品安全風險。此外，截至最後實際可行日期，麥德龍中國與第三方審核機構合作，對禽類、海鮮、果蔬、糧油等進行4,000多項品質審核和安全檢測。請參閱「一 食品安全與質量管理」。它識別具有不同風險等級的供應商，並對高風險供應商進行嚴格的審查和控制。

我們已經於華北地區和華東地區建立跨品牌的農產品基地、食品加工中心和物流中心，以優化運營效率並確保食品安全和品質。我們憑藉豐富的專業知識和行業經驗，以及先進的食品安全與質量管理體系，致力於不斷提高物美和麥德龍中國生鮮食品的食品安全標準。

自有品牌商品採購

我們與物美和麥德龍中國相關的自有品牌商品由中國的OEM生產。我們基於公司內部評估，綜合考慮合作廠家的成本、產品品質、生產能力和工廠檢查結果，通過競標方式選擇合作廠家。具有強大的研發能力和出色業績的生產商是我們的首選合作廠家。我們對所供應的自有品牌商品進行全面和積極的品質檢查，確保嚴格遵守我們的品質保證標準。請參閱「一 食品安全與質量管理」。

進口商品採購

對於進口商品，物美在產地直接從廠家採購或通過知名分銷商採購。我們的進口商品供應商必須提供一站式物流服務，包括進口商品的登記備案手續、倉儲服務、訂單處理、報關委託服務和國內配送服務等。

業 務

麥德龍中國提供超過6,300個SKU的物有所值的進口商品，以滿足客戶不斷增長的需求，其中超過1,200個SKU是從38個國家直採。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，相較於中國其他四家領先生鮮快消實體零售企業，麥德龍中國擁有最高的進口商品銷售額佔比。

憑藉Metro AG龐大全球採購分析，麥德龍中國能夠通過其全球直接採購系統，以優惠的採購成本進口各式各樣有特色的當地產品。憑藉其出色的全球採購能力和強大的物流網絡，麥德龍中國還從韓國、日本和泰國等亞洲國家主動採購進口商品。麥德龍中國通常與進口商品供應商簽訂標準供貨協議。請參閱「一 我們的供應商」。採購頻率取決於相關進口商品的類型和銷售記錄。

精簡的採購物流

我們業務所在地區的高度精簡和可靠的物流網絡為我們的採購提供了便利。我們採用新興技術和物美數字化運營體系，成功地將採購物流轉變為數字化物流網絡，並由於提高靈活性、效率和反應能力而獲益。我們配備了可擴展的物流網絡和相關數據流，優化運營並模組化流程，以確保在物流過程的每個階段實現敏捷和安全的物流管理，對業務需求做出高效、正確反應。

我們的所有門店，均由集多溫度帶、多業態、多種庫存形式、多種商品類別和多種作業方式於一體的區域物流中心提供支持。截至最後實際可行日期，物美利用位於北京及天津的十個物流中心，麥德龍中國利用在上海、天津、江蘇和廣東的七個物流中心，物流中心的總建築面積超過223,883平方米。物流中心的地理位置優越，可通過及時將入庫產品配送至門店加快商品從供應商到各省市門店的運輸。

我們的門店可以與物流中心安排存貨配送，不需要對入庫商品進行清點，因為所有商品的收貨、檢查、分揀、歸類工作都在物流中心完成。我們從供應商處收到商品後，會在物流中心進行全面的數量清點和品質檢查，商品送到門店後不再重複交接。請參閱「一 食品安全與質量管理」。所有商品均按照倉庫管理系統自動生成的指令進行處理，一整批商品被分成若干批，每批商品被放入指定周轉箱，隨後送到指定的門店。倉庫管理系統還可以自動對商品進行分類和分組，根據不同門店的要求，將適當的商品組合裝入每個周轉箱。物美數字化運營體系可將操作及庫存異常預警訊息即時推送到相關商品管理人員APP端口，使我們能夠及時調整運營。客戶與物流系統通過物美數字化運營體系實現信息互通，有助於確保庫存信息準確與及時送達。客戶可通過APP跟蹤配送狀態，保障訂單物流可視化並實時定位車輛與訂單。

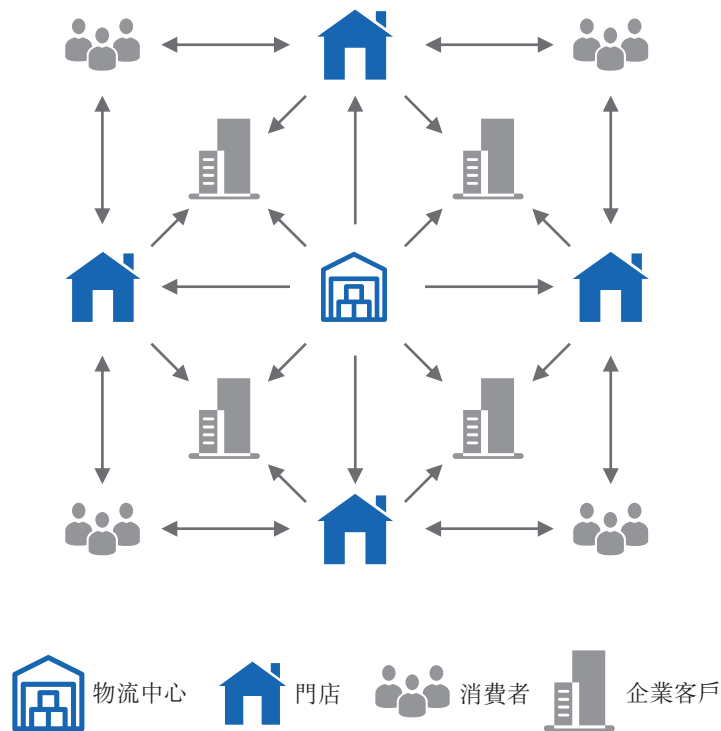
業 務

我們現有複用門店資源的分佈式倉儲加工模式

我們已從傳統的倉儲模式轉變為分佈式倉儲加工模式，將客戶群體從終端消費者延展到終端消費者和供應鏈上的企業客戶。我們龐大的門店已經徹底突破了傳統意義的實體店功能，在作為消費與生活服務中心的場景以外，更承擔著分佈式倉儲及區域加工中心的職能。在公司強大的供應鏈支持下，門店的存貨除了作為現場銷售外，亦可接收周邊個人和企業客戶所下的訂單。截至2020年12月31日，我們在華北地區和華東地區擁有426家物美門店，在遍佈全國60個城市擁有97家麥德龍門店。得益於我們強大的供應鏈能力，我們可以為客戶以具有競爭力的商品價格提供多種商品SKU。同時，我們得以將所有商品的存貨周轉天數保持在最佳水平。

以下流程圖載明分佈式倉儲加工模式的詳情：

分佈式倉儲加工模式



優化的倉儲佈局和實時庫存管理

高效率的倉儲和庫存管理對於我們不斷取得成功至關重要。由於我們在多場景多渠道一體化的業務模式下運營，我們已徹底改變孤立的店面和後台庫房的傳統的倉儲模式，將兩端整合為一個整體「倉庫」，從而優化運營成本並實現更靈活快捷的配送和訂單履約。

業 務

在一體化存貨管理系統下，店內貨架和後台庫房是整體倉庫的關鍵組成部分，且我們可以利用閒置的貨架空間來增加店內倉庫的貯藏容量。所有店面和後台貨架均分為相等的部分，每個部分都標有序號和條碼。貨架上存放或陳列的每種商品佔用一個或幾個相鄰的區域，我們在物美數字化運營體系中記錄與對應的商品信息相關的每個區域的序號，包括區域內的商品最大擺放數量和商品的裝貨日期和到期日期。因此，我們的員工可以輕鬆有效地監控每一種商品的存貨水平，並使用物美數字化運營體系在移動設備上輕鬆地重新設計商品陳列。通過先進的物美數字化運營體系和倉庫管理系統，我們能夠跟蹤和收集實時數據，包括存貨水平、SKU流動和訂單週期，並根據銷售歷史和需求預測、銷售頻率和效率、季節性和促銷活動同步化自動補貨。此外，整體倉庫模式在同一情況下使我們能夠將配送和訂單履約操作整合在一起，從而促進渠道間無縫、靈活的庫存轉移，並根據總量動態調整整體庫存。

麥德龍中國通過高架庫房、後台庫房和倉庫設施相結合的方式管理庫存，並應用直流來優化倉庫空間的利用率及提高店內庫存密度。所有麥德龍門店都配備了以常溫產品和冷凍產品為主的後台庫房。各倉庫設施負責為其管理的麥德龍門店制定配送計劃，並考慮門店的後台庫房容量、訂單量以及倉庫設施與門店的距離。麥德龍中國成立了專門的庫存管理委員會，由採購、門店、財務和供應鏈部門的人員組成，負責監督和管理庫存績效，包括追蹤庫存周轉、過期庫存和滯銷庫存，以及優化商品補貨解決方案。

我們努力將所有商品的存貨周轉天數保持在最佳水平。我們於2018年、2019年及2020年的平均存貨周轉率分別為36.3天、44.7天和45.5天。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，我們的存貨周轉率在行業內保持領先地位。

業 務

優質履約服務

截至最後實際可行日期，我們在商品庫存需求量大大的82家物美門店設有直通式分揀中心。截至最後實際可行日期，物美已經在122家物美門店升級了分區揀貨的履約生產模式，支持更高效率的保障用戶訂單最快30分鐘送達。憑藉強大的創新能力，2020年，我們對履約基礎設施進行了全面升級，開拓性地在門店中引進了分佈式履約模式，並以物美數字化運營體系和接受過專業培訓的履約團隊為支撐，通過快速揀貨、打包、處理和訂單履約實現無縫訂單管理。憑藉該等創新解決方案，我們為客戶提供包括「30分鐘達」及「次日達」的送達安排，讓客戶可以靈活方便地安排送達服務。請參閱「— 我們多場景多渠道一體化的業務模式」。我們的客戶可以跟蹤流程中每個步驟的配送狀態，並在收到所購商品後，在APP上就配送服務給出反饋。

對於企業客戶，我們建立了數字化B2B訂單履約流程，並由模塊化履約系統和強大的物流網絡提供支持。我們通常會在非高峰時間安排B2B訂單準備和處理事宜。我們的訂單管理系統會自動分類並將揀貨任務分配給區域員工，他們負責從高架庫房和後台庫房收集商品，在配送區整理商品，並分別裝入貼有訂單條碼的冷凍和常溫保溫紙箱中。隨後，我們的配送團隊將紙箱裝入溫控卡車，並在預定時間交給企業客戶。截至2020年12月31日，我們聘用51家本地物流服務合作夥伴，管理超過850輛卡車，在中國60個城市提供B2B服務。

我們實現了極高的履約及時性和準時性。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美的數字化訂單履約模式使我們可為到家用戶提供約8,400個SKU，遠高於同期約為3,000個SKU的行業平均水平，並在30至45分鐘內及時完成線上訂單的履約。憑藉我們卓越的履約能力及先進的技術支持，我們能夠在30分鐘的時檔內（無論是在最近30分鐘的時檔內，還是在客戶下達訂單後選擇的任何30分鐘時檔內）按時完成訂單。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美錄得超過84%的履約及時率，高於約為75%的行業平均水平。

我們多場景多渠道一體化的業務模式

我們先進的多場景多渠道一體化的業務模式使我們能滿足不同場景下通過線上線下渠道的大眾市場、中高端消費者及多元化企業客戶的需求，提供包括到店、到家以

業 務

及企業客戶服務，以滿足其對生鮮快消商品的需求。我們滿足多場景客戶需求的能力使我們得以通過優化運營時間、實體店物理空間、技術基礎設施和勞動力的使用以複用供應鏈和提升資產利用效率。

到店購買

我們提供數字化自助結賬選項及生活附加服務，以向消費者提供便捷的一站式購物體驗。請參閱「一我們以客戶為核心的「會員－商品－門店」運營－我們的門店具有可持續發展前景」。

我們為消費者提供數字化自助結賬選項，以通過自助購、自由購及智能購物車簡化及加快購物流程。就自助購而言，消費者能夠在自助結賬櫃檯掃描商品條碼，並使用APP付款。就自由購而言，消費者可使用APP在物美門店任何地方掃描商品條碼，並使用APP付款。就智能購物車而言，消費者可通過智能購物車上附帶的掃描器掃描商品條碼，並使用APP付款。截至2020年12月31日，所有物美門店均可提供自助購、自由購及智能購物車其中至少一項。麥德龍中國於2020年4月完成收購後進一步數字化其營運。截至最後實際可行日期，我們於中國的所有麥德龍門店已提供數字化自助結賬選項。



自助購



智能購物車



自由購

在我們店鋪提供優質服務的同時，為了提供以客戶為中心的購物體驗，我們將物美門店的若干附屬區域租予租戶（包括餐館、理髮店及洗衣店），從而建立生活中心。

業 務

我們基於本地社區的消費者需求、租戶的市場聲譽及信譽以及其與物美定位的匹配性選擇租戶。在生活中心，我們開設服務中心並向消費者提供多樣化的服務，提供一站式便捷購物體驗，從而進一步提升我們在本地社區的滲透率。

到家服務

我們旨在實現「把大賣場搬到距離每一個用戶只有30分鐘的地方」。

我們通過「30分鐘達」及「次日達」向本地社區提供優質履約服務。「30分鐘達」乃向在APP上下達送貨訂單，送至通常距離服務門店三公里以內地方的客戶提供，客戶通常可期望在30至45分鐘內送達訂單。我們已於2020年7月開始在華北地區提供「30分鐘達」服務，截至最後實際可行日期，我們的「30分鐘達」服務已覆蓋北京五環內約94%的住宅社區。我們計劃在全國範圍內的所有門店推廣此項服務。「次日達」乃向在APP上下達訂單以交付「全球精選頻道」商品的客戶提供，消費者通常可期望在約24小時內送達訂單。請參閱「— 我們以客戶為核心的「會員—商品—門店」運營—特色商品供應—進口商品」。

在我們履約安排的推動下，物美開始於2020年7月實施「一日31配」。請參閱「— 以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性— 優質履約服務」。具體而言，物美從每一天的上午七時正至下午十時三十分之間安排31次配送時檔，並為每一個時檔提供「30分鐘達」服務，以及時對線上訂單作出反應，允許客戶靈活選擇其偏好的配送時檔。截至最後實際可行日期，北京絕大部分物美門店均已採用「一日31配」。我們期望進一步探索「一日61配」，以提供更多時檔支持「30分鐘達」。麥德龍中國於2020年4月完成收購後進一步數字化其營運，截至最後實際可行日期，北京、上海、南京、重慶、西安、成都及長沙的26家麥德龍門店均提供「一日13配」以支持到家服務。

此外，通過在社交網絡分享產品資料，並邀請社交聯繫人成立購物團，我們為若干本地社區提供團購選擇以享受具吸引力的價格。該團購選擇促生了低成本的內生流量與積極互動，刺激客戶群體的增長。

企業客戶服務

我們向我們的企業客戶提供優質、安全及專業的組合解決方案。為了滿足企業企業客戶對各種場合及用途的需求，我們提供定制的餐飲和菜單解決方案，在營養價

業 務

值、食品美味和經濟效益之間實現平衡。根據弗若斯特沙利文報告，按高端企業客戶銷售額計，於2020年，我們於B2B生鮮快消市場以及於中國食品服務配送及商業福利禮品行業均排名第一。我們在中國食品解決方案產品行業的領先地位依託於(i)全程可追溯並經HACCP認證的優質食品；(ii)我們提供價格具競爭力且品類齊全的商品；及(iii)我們迎合企業客戶多元化需求的一對一定制專業諮詢服務。請參閱「一 食品安全與質量管理」。

於往績記錄期間，麥德龍中國已經為超過2.1百萬家企業客戶提供服務，我們一直致力於獲取不斷增長的B2B生鮮快消市場中更多的市場份額。截至最後實際可行日期，憑藉穩定供應約23,000個SKU（包括全程可追溯的3,100個SKU）以及提供一對一專業諮詢服務的專責服務團隊，我們透過為企業客戶提供量身定制的服務及一站式解決方案，分析和解決他們的痛點。我們持續供應全系列高品質生鮮食品、市場領先的自有品牌商品及獨特的進口商品，同時通過不間斷的冷鏈確保提供可靠的端到端供應鏈服務，並在此基礎上建立並保持我們卓越可靠的聲譽。於往績記錄期間，我們一直為高端HoReCa客戶（如Compass Group）和幼兒園、小學及大型企業集團等機構提供定制化的專業餐飲解決方案。我們亦致力於為大型全國及國際活動提供餐飲服務，例如2008年北京奧運會、2010年上海世博會、2010年廣州亞運會、2013年亞洲青年運動會、2013年中國全運會、2016年G20杭州峰會、2017年中國全運會、2017年金磚國家峰會以及2018年、2019年及2020年中國上海國際進口博覽會。

專業精神及食品安全對我們的B2B服務至關重要。一站式採購解決方案的產品組合由我們的專家完善，他們負責制定客戶最喜愛和最暢銷商品的精選合集，並通過微信、電子郵件和列印目錄發送給企業客戶。我們定期向我們的企業客戶分發麥德龍中國的百大熱賣食品和300個SKU的明星產品合集，涵蓋肉類和家禽、海鮮、乾貨、豆製品、冷凍食品、油和調味品等各種產品。我們通過指派專責客戶經理提供一對一的專業諮詢服務為企業客戶提供便利的採購體驗，並據此制訂涵蓋詳細原料篩選、食品加工以及菜單推薦和產品知識培訓等額外增值服務的定制餐飲及菜單解決方案。我們格外注意確保商品質量及安全，要求商品於麥諮達系統下全程可追溯，在倉儲及配送流程中採用HACCP標準，並指派專責質量保證團隊進行常規檢查。麥德龍中國是中國第一家獲得HACCP認證的生鮮快消實體零售企業，且截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。請參閱「一 食品安全與質量管理」。

截至最後實際可行日期，物美已服務超過28,000名社區店鋪企業客戶提供服務，並開始同社區團購運營商合作。

業 務

客戶覆蓋範圍的不斷擴大使我們在迅速發展的食品解決方案市場取得了令人矚目的增長。我們將利用麥德龍中國豐富經驗以及我們多場景多渠道一體化的業務模式，並通過我們遍佈全國的門店網絡，從而努力進一步探索B2B生鮮快消市場的巨大商機。

我們亦向消費者及企業客戶提供個性化服務，滿足其對福利及禮品的多元化需求和偏好。我們從豐富的運營經驗中積累的對客戶需求的深刻理解，使我們能夠把握快速增長的福利和禮品市場中的機會。利用我們品類齊全的優質商品，我們通過店內特色展廳及數字化電子平台為福利及禮品客戶提供個性化的一站式解決方案，滿足辦公室下午茶、辦公文具、團建及不同節日的多樣化福利和禮品需求。我們的福利及禮品電子平台向企業客戶及其僱員開放，企業客戶可以從中選擇各種禮品包方案，包括麥德龍選項包、自選選項和自助選項，並可通過與客戶經理進行一對一諮詢定制禮品選擇、包裝和配送服務。我們的企業客戶或其僱員可以通過麥德龍選項包從我們的選項包中選擇預先設置好的禮品包，通過自選選項根據每位僱員的協定價格從預先選擇的分類中構建自己的禮品包，或通過自助選項為每位僱員按協定預算從全部分類中進行選擇。我們相信，我們的福利及禮品業務具有強勁的增長潛力，因為其可以用現有資源補充我們的銷售模式。憑藉物美與麥德龍中國的資源的協同整合，我們將探索福利及禮品業務的其他機會。

我們的數字化

我們是數字化零售的開拓者，致力於推動生鮮快消行業的數字化以及傳統實體店的技術驅動轉型。我們重塑行業價值鏈上的各業務流程，並通過物美數字化運營體系針對我們的需求量身定制最先進的技術解決方案。通過在我們業務運營的各個重要方面實現數字化及全面整合我們的門店及線上資源，該業務模式使我們從其他市場參與者中脫穎而出。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，按銷售額計，我們是中國最大的全面數字化生鮮快消實體零售企業。

由於我們的數字化，我們能夠加強會員、商品和銷售場景（此乃我們行業的三大核心要素）之間的聯繫。

- 根據弗若斯特沙利文報告，就會員而言，截至2020年12月31日我們擁有超過80.9百萬名APP用戶，以截至2020年12月31日的移動app用戶數計，我們在中國生鮮快消實體零售企業中排名第一。於2020年，APP用戶產生的零售額佔物美零售總額的70%以上。

業 務

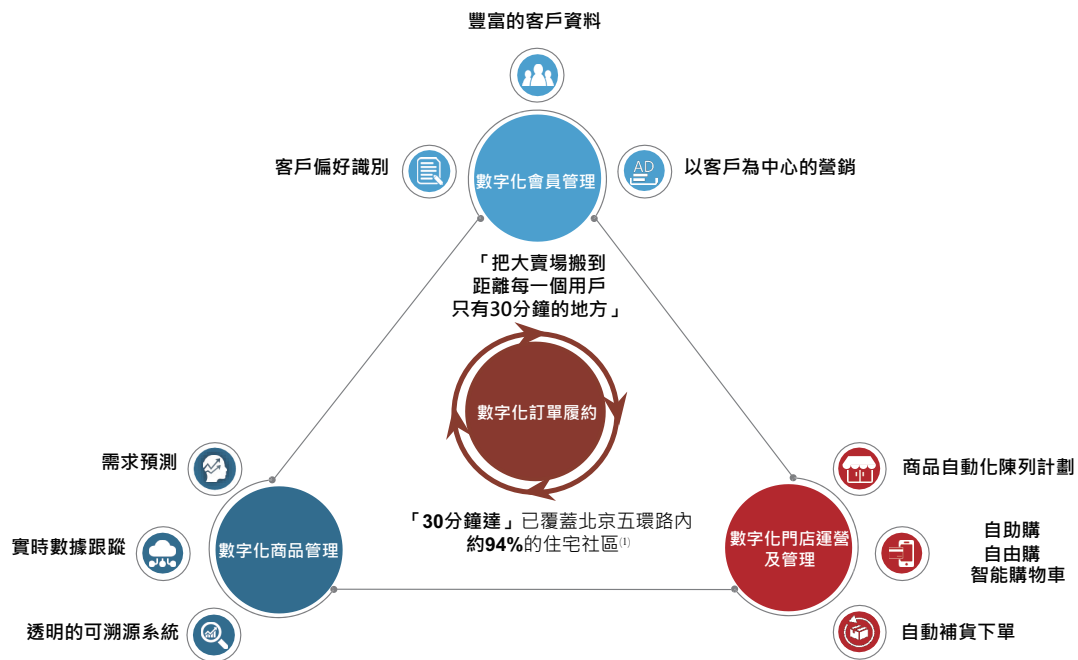
- 就商品而言，物美以閉環數字化商品管理為支撐，提供廣泛而差異化的優質商品選品，根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，就線上SKU數量、存貨周轉率及履約缺貨率而言，物美在生鮮快消實體零售行業中，保持領先地位。
- 就銷售場景而言，我們能夠通過線上線下渠道滿足不同場景下客戶多樣化的需求，提供包括到店、到家以及企業客戶服務。

由於我們憑藉物美數字化運營體系將數字化落實到我們業務流程的最基層，我們實現了高效率、低營運成本及卓越的用戶體驗。截至最後實際可行日期，物美門店均已採用物美數字化運營體系，並實現各業務流程的全面數字化，推動物美運營指標強勁增長。以客戶為中心的數字化管理提升了我們的同店銷售。物美同店銷售自2018年至2019年增加0.35%，並自2019年至2020年進一步增加4.67%，這得益於我們在多場景多渠道、線上線下一體化的業務模式下的全面數字化運營能力的支撐，可靠的供應鏈保障能力以及COVID-19疫情期間客戶對到家服務的需求增加令銷售增長。此外，麥德龍中國於2020年4月完成收購後已進一步數字化其營運。截至最後實際可行日期，在北京、上海、南京、重慶、西安、成都及長沙的26家麥德龍門店均提供「一日13配」以支持其到家服務，且中國的所有麥德龍門店預計將於未來提供到家服務。

我們相信，數字化的蓬勃發展與軟件服務提供商的強力支持密不可分。我們已聘請零售軟件服務提供商（例如，多點附屬公司）制定我們的底層IT設計及軟件與應用解決方案，並持續將我們對行業累積的見解、管理經驗及行業專業知識整合至其中，從而最大限度提升我們的運營及成本效率。憑藉不斷擴展的數據儲備庫（包括消費行為數據及運營績效指標），我們得以識別跨場景的客戶痛點，並應用技術增強功能來解決此類問題，從而能夠持續改善物美數字化運營體系。

業 務

下圖闡述了我們的主要數字化業務流程：



附註：

(1) 截至最後實際可行日期。

數字化會員管理

我們於物美數字化運營體系下的數字化會員管理使我們能夠通過利用大數據分析提升會員管理效率，並對客戶交互的各個方面提供解決方案，以滿足客戶多樣化的需求。我們的數字化會員管理使我們能夠(i)積累廣泛的客戶畫像資料、客戶反饋及行為資料，以產生客戶畫像及偏好的深入分析，(ii)根據人口統計動態及偏好多樣化，識別及劃分客戶，並追求差異化商業戰略，及(iii)通過各種營銷渠道開展以客戶為中心的營銷，最大程度地提升目標客戶群體的滲透率，並提高客戶忠誠度。

根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，我們以算法賦能的市場營銷策略創造了出色的營銷效果，並同時使我們實現了大幅低於行業平均水平的獲客成本。截至2020年12月31日，我們擁有超過80.9百萬名APP用戶。於2020年，APP用戶產生的零售額佔物美零售總額的70%以上。自麥德龍中國的收購於2020年4月完成後及直至最後實際可行日期，麥德龍中國進一步實現了其所有門店的數字化營運，且通過APP收到的訂單

業 務

增至約20.8%。根據弗若斯特沙利文報告，以截至2020年12月31日的移動app用戶數及2020年12月的移動app月活躍用戶數計，我們在中國生鮮快消實體零售行業擁有最大的移動app用戶群。於2020年12月，我們的月活躍用戶數約為10.1百萬。於2020年，物美平均擁有約5.3百萬APP的購買用戶。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美APP的購買用戶月平均購買頻率約為4.2次，高於約為1.8次的行業平均購買頻率。於2020年，通過APP，我們的APP用戶得以從約8,400個線上SKU中選擇，並享受「30分鐘達」快速配送服務。

數字化商品管理

我們在物美數字化運營體系下的閉環數字化商品管理基於大數據分析，作出需求預測及商品規劃，優化運營，以此使我們能夠更新及升級我們的商品組合。憑藉此分系統，我們對APP上的客戶特徵、點擊率及熱門趨勢搜索以及實時到店及到家用戶及銷售數據開展分析，從而識別快速變化的客戶口味和偏好並優化商品選品。此外，我們能夠追蹤及收集實時數據（包括存貨量、SKU變動及訂單週期），並根據銷售歷史、頻率、需求預測、季節性及促銷活動同步進行自動補貨。

我們於2016年推出採購平台，其作為可視化的供應鏈控制面板，使我們能夠訪問包括銷售預測、自動補貨、電子供應協議簽署及促銷活動在內的模塊。具體而言，自動補貨是基於我們的存貨管理、門店運營資料及基於數據的銷售預測，物美數字化運營體系能夠自動為各門店安排補貨，並將補貨匯總至供應訂單中。

截至最後實際可行日期，我們的物美門店向到店客戶提供包括超過16,000個SKU，並為到家用戶提供約8,400個SKU的一系列廣泛商品。憑藉深刻的消費行為見解以及通過大數據分析獲得的對社區需求的了解，並透過參考各門店的客戶及銷售數據集，除核心商品類別外，不同門店亦可提供差異化商品及服務組合，以滿足各種客戶需求。根據弗若斯特沙利文報告，我們已實現以下成就：(i)於2020年，物美門店錄得約84%的高平均動銷率，高於約為60%的行業平均水平；(ii)於2020年，物美提供約8,400個線上SKU，遠高於同期約為3,000個SKU的行業平均水平；及(iii)於2020年，物美錄得高於行業平均水平的單家門店的每SKU平均銷售額。

我們亦實施了數字化可溯源系統，即麥諮達系統，使上游及下游市場參與者能夠參與到食品安全和質量管理中，並將公認的國際食品安全標準整合到透明的可溯源系統中。通過麥諮達系統，客戶能夠參與監督食品的種植、收穫、加工、包裝、運輸、

業 務

儲存及銷售，從而提高生產流程的透明度，同時控制商品流轉，並記錄產品的端到端的供應鏈。截至最後實際可行日期，麥諮達系統覆蓋了約3,100個SKU，超過70%的肉禽製品和超過50%的生鮮食品可通過麥諮達系統進行溯源。

數字化門店運營及管理

我們於物美數字化運營體系下的數字化門店運營及管理使我們能夠通過大數據分析，指導我們門店運營管理的整個週期，包括以下各項：

- *新門店的選址*。我們利用電子地圖技術、人口統計信息及基於數據的客戶分析，並考慮現有門店網絡覆蓋範圍及現有和潛在客戶所在地等因素為新門店進行選址。
- *電子圍欄*。我們於2016年推出電子圍欄，其為基於電子地圖技術的以相關服務門店為中心的數字化服務區域，支援服務門店以為APP用戶提供多渠道服務。其根據註冊或使用的送貨地址定位APP用戶，進而便於我們根據該等資料進行新門店的選址以及規劃線下營銷策略。
- *電子價簽*。我們於2016年推出電子價簽，其降低發生標籤錯誤的可能性，通過替換紙質價簽減少支出，並減少進行產品標籤所需的人力。其亦可在門店貨架的電子價簽上顯示引人注目的促銷內容。
- *自動收貨提醒*。我們於2018年推出自動收貨提醒。我們的系統使門店管理人員能夠監控未收到的商品訂單。
- *商品鮮度管理*。我們於2019年推出商品鮮度管理，其使鮮度管理能夠自動完成。我們的系統為滯銷商品提供自動鮮度提醒及降價計劃。
- *商品自動化陳列計劃*。我們於2019年推出商品自動化陳列計劃。我們的系統已實現商品陳列計劃相關工作的全面數字化。具體而言，可通過貨架的

業 務

快照完成商品陳列核查，若商品陳列不符合佈局計劃，將自動生成通知，發送給指派的員工。該商品自動化陳列令商品陳列核查及盤點效率大幅提升。

- *在線盤點*。我們於2019年推出在線盤點。我們的盤點流程通過實時監控在線進行，為我們高效的門店運營奠定基礎。
- *智能訂單拆分*。我們於2019年推出智能訂單拆分，其使我們能夠根據各個訂單的收貨時間以及揀選、打包及配送的時長來分配揀選及打包工作，顯著改善履約服務的及時性及準確性。在智能訂單拆分的支持下，我們的履約及時率可以達到99%，履約準點率可以達到95%。
- *人員排班和任務管理系統*。我們於2020年推出人員排班和任務管理系統。我們能夠通過該系統管理管理層決策、任務分配及任務履約核查的整個流程，這使員工能夠響應門店管理指示。員工管理亦可通過智能手機完成，例如，目前通過物美數字化運營體系中的一組算法制定員工排班計劃。通過人員排班和任務管理系統，門店可自動安排約50%員工的排班計劃。

此外，我們為消費者提供數字化自助結賬選項，以通過自助購、自由購、智能購物車加速購物流程。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美在線上SKU數量、存貨周轉率及履約缺貨率方面保持業內領先地位。

數字化訂單履約

我們旨在實現「把大賣場搬到距離每一個用戶只有30分鐘的地方」。為此，於2020年，物美通過「30分鐘達」向本地社區提供約8,400個線上SKU及優質履約服務。截至最後實際可行日期，我們的「30分鐘達」服務已覆蓋北京五環內約94%的住宅社區，且我們計劃未來在全中國所有門店推出此項服務。我們已於2020年升級履約基礎設施，並在我們的物美數字化運營體系的支持下，在門店首次推出分佈式履約模式，以協助無縫及精簡的訂單管理，迅速挑選、打包、處理及配送訂單。我們的數字化訂單履約自動生成詳細的指示，指明挑選商品的最優路徑。各項工作流程的時限受到嚴格控制及密切監控。請參閱「一 以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展

業 務

性－優質履約服務」及「－技術基礎設施和數據保護」。我們實現了極高的履約及時性和準時性。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美的數字化訂單履約模式使我們可為到家用戶提供約8,400個SKU，遠高於同期約為3,000個SKU的行業平均水平，並在30至45分鐘內及時完成線上訂單的履約。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美錄得超過84%的履約及時率，高於約為75%的行業平均水平。對於企業客戶，我們建立了數字化B2B訂單履約流程，並由模塊化履約系統和強大的物流網絡提供支持。

我們的領導品牌下的業務運營

憑藉我們行業領先的數字化創新能力，我們將零售業務流程解構再重構為數字化會員管理、數字化商品管理、數字化門店運營及管理和數字化訂單履約。我們通過重塑行業價值鏈上的各業務流程，憑藉物美數字化運營體系針對我們的需求量身定制最先進的技術解決方案，打造了多場景多渠道一體化的業務模式。我們主要通過兩個知名品牌開展業務，這兩個品牌在生鮮快消行業價值鏈上擁有差異化的戰略定位：

- **物美**：物美在中國廣受認可，為消費者提供廣泛的商品組合，主要包括以下三種商品：生鮮食品、雜貨及百貨商品。在北京、天津和浙江，物美具有在非凡及長期增長潛力的黃金地段開設門店無可比擬的優勢。截至2020年12月31日，我們在華北地區和華東地區擁有426家物美門店，專注服務於當地社區及消費者的生鮮快消需求。
- **麥德龍**：麥德龍以中高端消費者和企業客戶為目標客戶，並為他們提供廣泛而差異化的精選超值商品，專注於生鮮食品、自有品牌商品和進口商品。截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店均擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。食品服務配送業務為企業客戶提供定制化的專業優質餐飲解決方案。福利禮品業務為消費者和企業客戶提供一站式的禮品選擇、包裝和寄送服務。麥德龍中國於2020年4月被我們戰略性收購，並緊密籌劃進一步數字化麥德龍中國的運營。截至2020年12月31日，我們擁有覆蓋中國60個城市的97家麥德龍門店。

業 務

下表載列於所示期間物美及麥德龍中國的收入：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	佔總收入 百分比	人民幣 千元	佔總收入 百分比	人民幣 千元	佔總收入 百分比
物美	21,378,170	100.0	22,746,772	100.0	24,583,028	62.9
麥德龍中國 ⁽¹⁾	-	-	-	-	14,480,727	37.1
總收入	<u>21,378,170</u>	<u>100.0</u>	<u>22,746,772</u>	<u>100.0</u>	<u>39,063,755</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 麥德龍中國自2020年4月23日至2020年12月31日的收入（由於麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司）。

我們以客戶為核心的「會員－商品－門店」運營

我們的忠誠和積極參與的會員

基於不斷改善我們客戶的購物體驗、持續關注品質和服務、保證商品種類齊全並進行有效的會員管理，我們建立了一個忠誠且積極參與的會員群體。根據弗若斯特沙利文報告，截至2020年12月31日，我們在中國生鮮快消實體零售行業擁有最大的移動app用戶群。

截至2020年12月31日，我們擁有超過80.9百萬名APP用戶。根據弗若斯特沙利文報告，以截至2020年12月31日的移動app用戶數及2020年12月的移動app月活躍用戶數計，我們在中國生鮮快消實體零售企業中排名第一。於2020年12月，我們的月活躍用戶約為10.1百萬。於2020年，物美平均擁有約5.3百萬APP的購買用戶。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，物美APP的購買用戶月平均購買頻率約為4.2次，高於同期約為1.8次的行業平均購買頻率。

在被我們收購之前，麥德龍中國已經為中高端會員制定了電子會員計劃。麥德龍中國會員可以享受個性化的數字旅程，參與多種多樣的活動，包括限時搶購、促銷活動、在線烹飪教學、編輯精選的和特色的葡萄酒及美食推薦。截至最後實際可行日期，該計劃已積累龐大、活躍的會員基礎，註冊會員超過34.0百萬名。收購麥德龍中國後，我們開始通過利用我們的數字化能力更新麥德龍中國的會員計劃。於收購後及直至最後實際可行日期，麥德龍中國進一步將其於中國的所有麥德龍門店的運營數字化，且通過APP收到的訂單增至約20.8%。

業 務

為進一步加強與中高端消費者的關係，麥德龍中國自2020年5月開始在13家麥德龍門店推出付費會員計劃，即PLUS會員，並將該計劃逐步推廣至中國麥德龍門店。截至2020年12月31日，我們擁有約1.48百萬名PLUS會員。通過付費會員制，我們能夠提供一系列購物禮遇，如閃購、指定商品專屬價格及特別折扣、額外返利、VIP客戶服務和免費停車等，從而加快會員獲取，促進線上及線下訪問頻率的提高。例如，自2020年5月8日起推出PLUS會員的11家麥德龍門店中，截至2020年12月31日，PLUS會員人數佔客戶總數的48%，PLUS會員訂單量佔訂單總量的67%。麥德龍中國將加快數字化進程，不斷升級付費會員的特權。

與此同時，麥德龍中國開始轉型B2C商業模式，力爭成為中國領先、最大的會員門店。麥德龍中國旨在憑藉具競爭力的價格、舒適便捷的環境、全面數字化的體驗，為中高端消費者提供高品質服務。截至2020年12月31日，麥德龍中國已在上海、南京、重慶、西安、長沙和成都設立七家新概念會員店。尤其是，麥德龍上海普陀商場自2019年第四季度至2020年第四季度錄得23.6%的銷售增長率，同期消費者購買人數增長24.3%。

為提升我們的品牌形象和擴大我們的會員群體，我們利用物美數字化運營體系來實現以客戶為中心的營銷。我們收集線上和線下客戶和銷售信息，包括客戶購買記錄、線上消費者行為信息及客戶偏好信息，據此制定不同的營銷策略並分析客戶對不同營銷策略的反應。

我們專注於通過多個接觸點與客戶建立聯繫並實施多渠道營銷計劃，以獲取完整的線上及線下客戶情況並最大程度地滲透我們的目標客戶群體。例如，我們通過APP、抖音、微信、微博等網絡平台進行廣告宣傳，並定期向目標客戶提供電子優惠券。通過線上和線下的營銷工作，我們大力推動客戶群體的擴張，並提高客戶對我們品牌的粘性和忠誠度。

我們物有所值的商品

我們通過物美和麥德龍中國，提供種類齊全、獨特、物有所值的商品選品，覆蓋人們日常生活的方方面面，其中包括全系列的優質生鮮食品、市場領先的自有品牌商品和獨特的進口商品。我們是擁有強大商品開發能力的創新先鋒，不斷推出新產品和商品選品，以把握客戶需求和市場趨勢。我們致力於為客戶提供最優質及安全的新鮮食材，截至最後實際可行日期，我們提供約3,100個在麥諾達系統下全程可追溯的

業 務

SKU。在多場景多渠道一體化的業務模式下，我們的商品選品以數據驅動技術為動力，這使我們能夠進行需求預測並優化商品規劃。由此產生的創新、受歡迎且具有價格競爭力的商品與服務組合為我們在吸引和維繫客戶方面建立了顯著優勢。

下表載列物美及麥德龍中國的商品品種及各品種下的典型商品選品。

品種	典型商品選品
生鮮食品	蔬菜、水果、魚類和海鮮、肉類、家禽、熟食和烘焙食品
雜貨	乾貨、乳製品、冷凍食品、罐頭食品及調味品、甜品及糖果、酒精和無酒精飲料及進口商品
百貨商品	家用及個人護理產品以及家居用品

由數據驅動的商品選品

我們通過提供齊全和獨特的產品組合，迎合客戶需求，並不斷推出在市場上深受歡迎的商品，實現了客戶群體的增長和客戶的高度滿意。

我們的商品選品以我們高度可規模化的技術基礎設施和卓越的大數據分析能力為基礎，這些基礎設施和能力使我們能夠收集和處理海量實時信息，並獲得有關客戶偏好和整體市場的寶貴意見。憑藉我們的物美數字化運營體系，我們對APP上的客戶特徵、點擊率及熱門趨勢搜索以及實時客戶及銷售數據開展分析，從而識別快速變化的客戶需求和偏好，並優化我們的商品選品和管理。憑藉算法支持下對市場趨勢和競爭格局的洞察，我們堅持靈活的策略商品定位。

截至最後實際可行日期，物美為到店客戶提供超過16,000個SKU的商品選品，為到家用戶提供約8,400個SKU的商品選品。憑藉深刻的消費行為見解以及通過大數據分析獲得的對社區需求的了解，並透過參考各門店的客戶及銷售數據集，除核心商品類別外，不同門店亦可提供差異化商品及服務組合，以滿足各種客戶需求。截至最後實際可行日期，麥德龍中國為中高端消費者和企業客戶提供豐富的差異化和注重品質的商品選品，擁有約23,000個SKU普通品種，包括全程可追溯的約3,100個SKU。麥德龍中國還通過一站式採購解決方案，於食品服務配送業務下，為企業客戶提供量身打造的約400個SKU核心商品以及約3,000個SKU，為福利和禮品客戶提供約600個SKU。

業 務

特色商品供應

我們提供一系列極具特色的商品，並不斷尋求擴大和改良我們的商品組合，以滿足不斷變化的客戶需求。我們努力最大程度地發揮物美和麥德龍中國之間的戰略協同效應，並通過整合商品開發、銷售和營銷資源，利用我們在中國的廣泛供應網絡來提高效率和增加利潤，從而創造競爭優勢。

生鮮食品

我們努力為客戶提供最優質和安全的新鮮食材。我們正致力於通過儲存各種新的農產品品種，逐步擴大我們的生鮮食品選擇，並通過追求每個細節的創新來改善現有產品的選擇、品質和陳列。於2020年，按採購量計，物美逾76%的生鮮食品是通過產地直採購得。

為緊跟到家服務和「即開即食」、「即開即煮」及「即開即熱」的趨勢，我們開發了專業化、差異化的生鮮產品和服務。在此過程中，我們高度重視生鮮食品標準化，減少了商品損耗，提高了食品安全水平，並提高了訂單履約效率。我們於2018年開發了「每日鮮蔬菜」，提供經過分揀、清潔並按食用份量包裝的源頭直採的新鮮蔬菜，並減少擠壓引發的產品損耗。我們繼續於2020年開發了「活魚淨膛每日鮮」。新鮮採購的活魚在我們的加工設施中按照嚴格的技術和質量規範和程序進行加工，並真空密封保存，以最大限度地減少微生物對食品安全的危害。「活魚淨膛每日鮮」於推出後備受市場青睞，使到店和到家的用戶可以更加輕鬆便捷地享用安全的即開即煮食物。請參閱「一 以生鮮為核心搭建的數字化供應鏈具有開放的可延展性 — 綜合採購管理 — 生鮮食品採購」。2020年12月「活魚淨膛每日鮮」的線上訂單量較2020年11月增加約8.74%。

本著「品質第一、安全第一」的原則，麥德龍中國致力於為中高端消費者及企業客戶提供各種優質生鮮食品，滿足不同的烹飪風格，包括蒸、煎、烤、燉。麥德龍中國提供來自不同產地的牛肉、豬肉和禽肉類產品，以及20多種海魚、淡水魚和高端海鮮產品。麥德龍中國嚴格遵守HACCP標準，確保生鮮食品的品質和安全，並採用麥諾達系統，監控生鮮食品的整個生長過程，隨時獲取詳細的商品信息。麥德龍中國是中國第一家獲得HACCP認證的生鮮快消實體零售企業，且截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。截至最後實際可行日期，我們的麥諾達系統覆蓋約3,100個SKU，這些商品由約580家公司提供支持。請參閱「一 食品安全與質量管理」。

為應對新冠肺炎疫情和消費者不斷增加的擔憂，我們加強了嚴格的食品安全標準，並為我們的品牌提供了額外的質量保證。請參閱「一 食品安全與質量管理」。在新冠肺炎疫情期間，我們有力和有效的質量控制措施有助於加強客戶對我們商品的信任。

業 務

自有品牌商品

除了從第三方供應商採購商品外，我們也提供由OEM生產的物美及麥德龍中國旗下的多個自有品牌商品。我們會對市場趨勢進行全面的分析，利用我們強大的數據分析能力和大量專有及第三方數據儲備來設計自有品牌商品。我們提供並將繼續提供與其他類似商品相比價格相對較低的高品質自有品牌商品。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，在中國生鮮快消實體零售行業中，我們自有品牌商品的銷售額排名第二。我們認為，自有品牌商品是我們所提供的商品中的一個重要組成部分，通過提供價格具有吸引力的替代商品來最大程度地提高客戶滿意度。

下表載列與物美有關的自有品牌商品的主要品牌、商標以及每個品牌下提供的典型商品選品。

品牌名稱	商標	典型商品選品
繽紛田園		蔬菜、水果、乳製品、基礎食品、糖果、乾貨和調味料
繽紛牧場		肉類、家禽、調味料及冷凍食品
繽紛魚鮮		魚類
繽紛麥坊		烘焙食品及糕點
良食記		乳製品、冷凍食品、休閒食品、無酒精飲料和基礎食品
唯本生活		健康保健、家紡用品和清潔用品

業 務

下表載列與麥德龍中國有關的自有品牌商品的主要品牌、商標以及每個品牌下提供的典型商品選品。

品牌名稱	商標	典型商品選品
Metro Chef		食用油、大米、乾貨、乳製品和冷凍食品
Metro Professional		專業廚具及用具、餐具、專業清潔產品
Metro Premium		所有食品類別
薈食		休閒食品和烘焙食品
瑞吧		咖啡和茶
宜客		食用油、大米、乾貨、乳製品、冷凍食品、休閒食品、烘焙食品、熱飲、廚具、清洗用品、一次性用品和辦公用品
喜邁		辦公用品及文具
亭軒	Tarrington House 	床上紡織品和盥洗室用品、烤架和戶外烹飪用具
Fine Dreaming		個人護理和化妝品
宜信		紡織品和手套

業 務

我們擁有一支由物美和麥德龍中國的專業研發人員組成的龐大團隊，他們密切合作引進新商品和升級現有商品。我們利用麥德龍中國在開發和生產自有品牌商品方面的標準和專業知識，努力提高與物美相關的自有品牌商品的品牌知名度。同時，我們通過整合物美和麥德龍中國的線上和線下平台，持續拓展與麥德龍中國相關的自有品牌商品的銷售渠道。利用物美和麥德龍中國之間的成本和運營協同效應，我們正在整合物美及麥德龍中國的貨源，並計劃通過品牌線交叉銷售精選的自有品牌商品。

進口商品

憑藉我們強大的全球供應鏈能力，我們精選從源頭或通過分銷商採購的一系列進口商品，為中國客戶提供來自世界各地的正宗產品。根據弗若斯特沙利文報告，於2020年，麥德龍中國進口商品銷售額的比例高於中國其他四家領先的生鮮快消實體零售企業。

麥德龍中國於2020年提供超過6,300個SKU的物有所值的進口商品，以滿足客戶不斷增長的需求。在麥德龍門店中，我們的客戶可以購買到來自全球的高品質產品，包括由我們的侍酒師在全球範圍內挑選的大量獨家精選葡萄酒、法國牛肉、德國牛奶、法羅群島三文魚、西班牙和意大利橄欖油、西班牙火腿、比利時冷凍炸薯條、印度黑虎蝦和越南巴沙魚片。請參閱「一 供應鏈管理和物流運作」。

物美門店擁有全球精選專區，其提供各種熱門全球品牌。在全球精選專區，我們主要提供進口牛奶、休閒食品和紅葡萄酒。客戶也可通過APP上的「全球精選頻道」購買進口商品以及其他備受好評的國家名牌商品。我們將向物美門店引入麥德龍中國的進口商品（包括肉類、紅葡萄酒、冰淇淋、巧克力和披薩），以持續加強各品牌在進口商品方面的合作，讓更多的到店和到家用戶能夠購買到這些商品。通過合作，我們能夠以更具競爭力的方式有效地管理成本、拓寬銷售渠道。

有競爭力的定價

我們通過提供有競爭力的定價來吸引和留住客戶，從而建立了競爭優勢。我們竭力保持和改善一個有效的成本結構，並推出激勵措施，使供應商向我們提供優惠的價格。

我們以有吸引力的價格提供種類繁多的商品。憑藉我們巨大的銷量和不斷增長的企業規模，我們主要通過產地直採的方式從供應商採購生鮮食品，通過集中採購模式採購食品雜貨和百貨商品，確保供應穩定、價格優惠。請參閱「一 以生鮮為核心搭建

業 務

的數字化供應鏈具有開放的可延展性－綜合採購管理」。此外，我們希望通過建立跨品牌農產品基地、食品加工中心和物流中心，探索物美與麥德龍中國之間的成本協同效應，以提高運營效率、確保食品安全和品質。

售價參考競爭對手提供的相似或同類商品的成本、售價以及批發市場上的售價確定以響應一般市場洞察及趨勢。我們會在特殊場合和節假日和／或專門為我們的會員提供精選商品或門店降價促銷。我們自有品牌商品的價格通常低於門店內其他相似商品的價格，從而為客戶提供價格更有吸引力的替代品。我們對食品配送服務業務和福利禮品業務採取一對一定價策略，每個訂單的價格均經專門的報價流程部門單獨協商及確認。

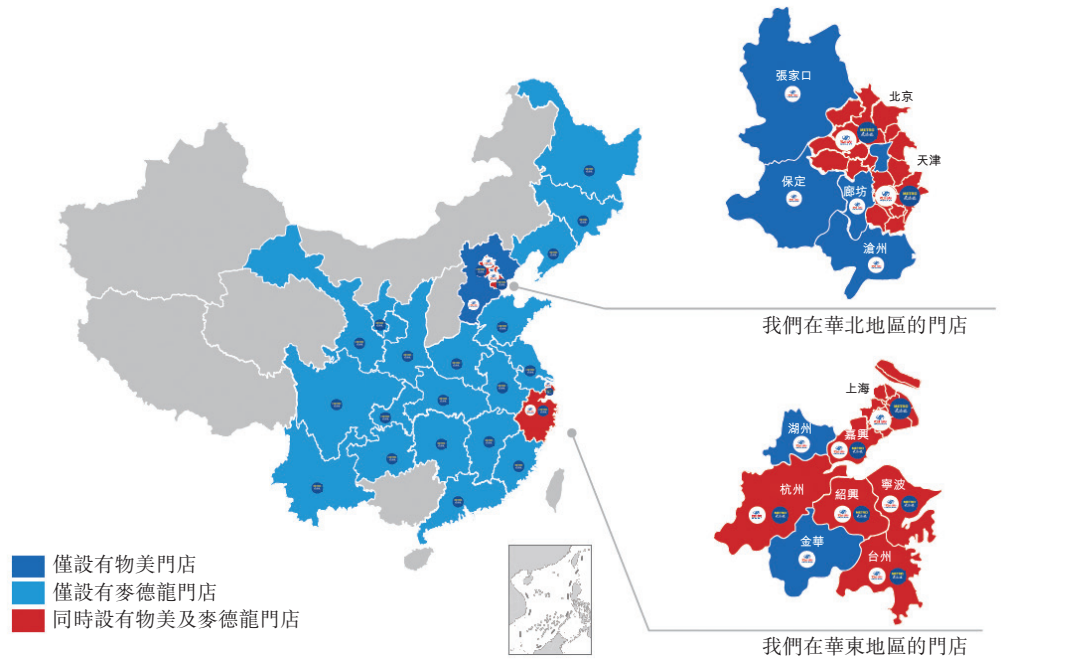
對於B2C業務，物美及麥德龍中國的定價部門對其各自門店的價格調整實行全面有效的控制，而沒有授予各門店任何定價權。對於B2B服務，定價政策由麥德龍中國總部規定，在全國範圍內實施，並由各區域定價團隊進行局部調整，以確保在當地具有最佳競爭力。

我們的門店具有可持續發展前景

我們主要以「物美」與「麥德龍」品牌運營我們的門店。截至2020年12月31日，我們有523家門店，包括(i)總經營面積超過988,376平方米的426家物美門店，及(ii)總經營面積超過500,000平方米的97家麥德龍門店。截至最後實際可行日期，我們擁有47幅總佔地面積約為1.3百萬平方米的地塊的土地使用權，並擁有60座總建築面積約0.6百萬平方米的樓宇；我們租賃了總建築面積約為3.8百萬平方米的552座樓宇。我們一般與業主簽訂期限通常為一年至二十年的長期租賃協議，以在不同地區市場上獲得黃金地段，並有效控制我們的銷售開支，從而確保我們門店的可持續發展前景。

業 務

以下為顯示截至2020年12月31日我們門店的大致地點的地圖：



	截至2020年 12月31日 的物美 門店數目	截至2020年 12月31日 的麥德龍 門店數目
華北地區 ⁽¹⁾	234	6
華東地區 ⁽²⁾	192	50
其他地區	0	41
合計	426	97

附註：

- (1) 華北地區包括北京、天津、河北、山西及內蒙古。
- (2) 華東地區包括上海、浙江、江蘇、安徽、江西、山東及福建。

業 務

下表載列於所示期間物美門店數目的變動：

	2018年	2019年	2020年
期初物美門店數目	313	336	383
期內新設物美門店數目	29	52	52
期內關閉物美門店數目	6	5	9
淨增加／(減少)	23	47	43
期末物美門店數目	336	383	426

下表載列於所示期間麥德龍門店數目的變動：

	2018年	2019年	2020年
期初麥德龍門店數目	92	95	97
期內新設麥德龍門店數目	4	3	0
期內關閉麥德龍門店數目	1	1	0
淨增加／(減少)	3	2	0
期末麥德龍門店數目	95	97	97

於往績記錄期間，我們的門店數目不斷增加的趨勢與我們的業務增長大體保持一致。於往績記錄期間，門店關閉通常是由於(i)租賃協議到期；及／或(ii)城市發展及根據地方法規及政策徵用土地。

我們認為門店網絡的持續擴張對我們的增長及持續成功至關重要。在物美數字化運營體系的支持下，我們能夠基於線上及線下收集的數據對我們在地理範圍內的滲透率進行量化評估，評估指標包括會員數量、客戶光臨及購買頻率。我們隨後形成以數據賦能的策略擴張計劃以實現新門店的最大增長潛力，並憑藉強大的策略定位以最大化在本地社區中的到店及到家服務的滲透率。

業 務

我們門店的位置對我們擴張取得成功至關重要，因此我們在總部管理場地篩選事宜。以下為我們在門店位置的篩選流程中通常會考慮的主要因素：

- 當地社區的人均GDP及人口密度；
- 當地政府有關當地社區的發展計劃；
- 產生客流量的活動中心營業點，例如辦事處、購物綜合體、學校及住宅區；
- 公共交通工具可達性、交通狀況及停車位；
- 周邊其他零售企業的數目及人氣；
- 新門店與其他現有門店的距離；
- 進貨及出庫供應能力及可達性；及
- 估計營運成本（包括僱員相關成本及租金）。

我們擬在社區發展及市場需求顯著的地區擴展我們的業務運營。

食品安全與質量管理

物美和麥德龍中國建立了從農場到門店的供應鏈，由專門的團隊與當地農場、工廠和果園聯繫，確保嚴格遵守質量標準。我們卓越的食品安全和質量保證體系為我們從供應鏈、物流、門店到訂單履約的業務經營各個環節提供了保障。

我們建立了完善的食品安全與質量管理體系，擁有多項品質保證認證，包括質量管理ISO 9001、環境管理ISO 14001、職業健康與安全管理ISO 18001和食品安全管理ISO 22000。此外，麥德龍中國已採用HACCP體系，這是一個強大而全面的食品安全管理體系，旨在分析和控制整個供應鏈中的生物、化學和物理危害，以防止潛在的危險商品進入市場。麥德龍中國是中國第一家獲得HACCP認證的生鮮快消實體零售企業，且截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。

我們將繼續促進物美和麥德龍中國在食品安全與質量控制領域的合作，實現戰略協同，為所有客戶提供安全優質的商品。

業 務

食品安全

我們始終堅持以食品安全為重。憑藉深厚的技術功底和對整個供應鏈中食品質量體系的全面理解，在各項標準上，我們制定並實施了比國家標準更嚴格的全方位品質檢查和更高標準的食品安全體系。這些質量檢查和標準包括食品生產、食品處理、食品溫度管理和防止交叉污染等。請參閱「一 食品安全與質量管理 — 質量控制」。我們利用我們的技術和經驗以及先進的食品安全與質量管理體系，努力不斷提高我們的食品安全標準。

從農場到門店的質量保證

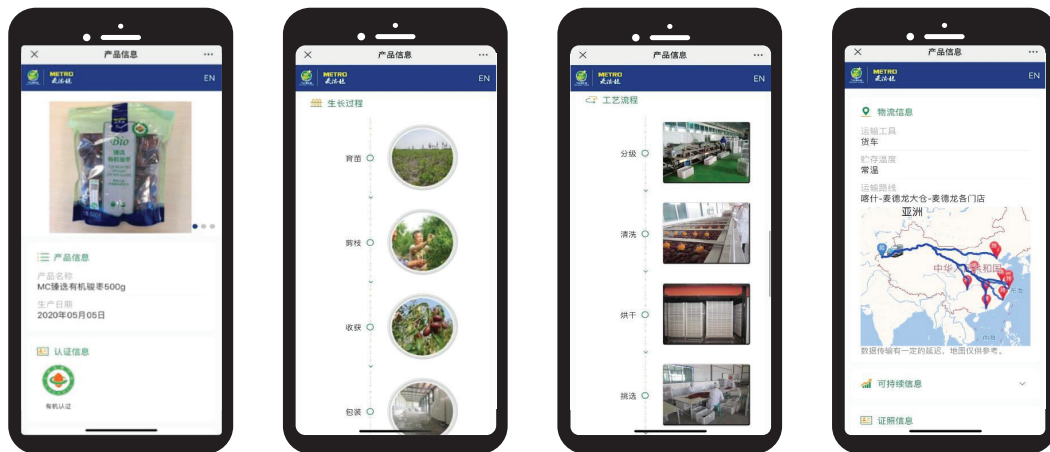
憑藉強大的物流網絡和管理體系，我們從我們的種植基地和水產養殖基地採購大部分生鮮食品，從種植和養殖階段就進行詳細的質量控制。我們對生產過程實施嚴密監控，包括消毒殺菌和使用化肥、殺蟲劑、除草劑等。我們絕大部分產品需要經過多輪除草劑和／或殺蟲劑殘留檢測並通過相關食品安全標準，才能夠進行採摘／捕撈，然後才能運送到門店。我們制定了每種生鮮食品的食品質量標準，根據這些標準，生鮮食品在認證的加工廠進行加工和檢驗，以降低在門店可能發生的風險。例如，從源頭直採的新鮮蔬菜經過分揀、清潔並按食用份量包裝，並減少擠壓引發的產品損耗；新鮮採購的活魚按照嚴格的技術和質量規範和程序進行加工，並真空密封保存，以最大限度地減少微生物對食品安全的危害。

為了應對新冠肺炎疫情，物美門店保持全面運營，利用我們穩定和可持續的供應鏈網絡，確保不間斷地提供品質可靠的生鮮食品、乳製品、食用油、穀物和其他必需品。自2020年2月以來，我們通過啟動和實施30條預防新冠肺炎的指導方針，逐步提高了各個環節的質量控制和食品安全標準。指導方針主要集中在以下幾個方面：(i) 我們要求所有進口產品都需具備證書，同時基於食品安全標準及防疫防控要求會進行食品安全及病菌病毒檢測，並保證消毒用品的安全庫存；(ii) 我們對生鮮食品及附屬設施，例如食品加工設備、收銀台及店內貨架，實施嚴格的清潔及衛生規定；(iii) 我們增加了每兩小時用消毒液清洗和消毒公共區域的次數，例如洗手間、污水系統、電梯和辦公室，並加強空調和通風系統的消毒；及(iv) 要求所有到店顧客佩戴口罩，並在入口處檢查體溫。有關我們在新冠肺炎疫情爆發期間採取的相關措施的更多細節，請參閱「一 社會責任」。

業 務

麥諾達溯源系統

麥德龍中國一直以來都是市場上高品質和食品安全的標桿。麥德龍中國開發並實施了數字化的麥諾達系統，使上下游市場主體能夠參與食品安全和質量管理，並將公認的國際食品安全標準整合到透明的溯源體系中。麥諾達系統讓客戶參與監督食品的種植、收穫、加工、包裝、運輸、保存和銷售，提高生產過程的透明度，讓我們可以控制商品流轉，記錄端到端供應鏈。截至最後實際可行日期，麥諾達系統覆蓋了約3,100個SKU，超過70%的肉禽製品和超過50%的生鮮食品可通過麥諾達系統進行溯源。在麥諾達系統內，我們為農戶和公司供應商提供定期培訓課程，內容包括商品信息記錄以及如何監測作物生長環境，以確保土壤、灌溉用水和加工用水符合國家和／或國際標準。麥德龍中國還對我們的供應商合作夥伴、農戶及生產商進行審核並提供培訓，以確保高效執行和嚴格遵守我們的質量標準。截至最後實際可行日期，我們已與麥諾達系統下超過5,000家農場和工廠以及超過580家供應商合作。除源頭控制外，我們還密切監督和跟蹤生鮮食品的加工、裝運和銷售。我們有專業且經驗豐富的技術人員負責對麥諾達系統進行持續的維護和更新，以確保提供最新的商品信息，並對這一過程中的每一個環節進行追溯。



麥諾達系統客戶界面

業 務

HACCP標準

麥德龍中國是中國第一家獲得HACCP認證的生鮮快消實體零售企業，且截至最後實際可行日期，麥德龍中國是中國唯一一家所有門店都擁有HACCP認證的生鮮快消實體零售企業。按照HACCP標準，麥德龍中國所有員工均須遵循嚴格的安全和衛生措施，包括洗手和消毒，佩戴專業口罩和頭罩。所有麥德龍門店均分為不同的顏色區域，以匹配相應的商品分類，防止交叉污染，同時還設有多個溫度區域，並有先進的製冷技術支持，從而使我們實現精確的溫度控制，確保食品新鮮。此外，各麥德龍門店均配備了HACCP專家，負責監督店內日常運營、商品質量和食品安全。我們聘請外部專家對麥德龍門店全面實施HACCP標準的情況進行定期評估和認證。

質量控制

我們始終堅持嚴格的商品質量和食品安全標準，並對整個行業價值鏈中每個環節的每個細節作出堅定不移的承諾。我們開發了全面的品質和安全管理系統，側重於供應商、商品、物流、倉儲、門店和履約。

- **供應商質量控制。**我們所有的供應商都必須遵守嚴格的質量控制標準。我們的財務部和品質安全全部共同負責持續監控我們的供應商，前者負責評估供應商的財務表現，後者負責檢查從原材料採購和處理到衛生設施的衛生條件的整個生產過程。我們設有專門的工作組，負責抽查和定期檢查供應商的生產場所和加工設施，檢查供應商根據我們的綜合技術標準提供的商品樣品。我們還聘請了合格的外部專家（如SGS Global Services、華測測試集團及中國檢驗認證集團），對商品和商品生產系統進行一般和專項品質審核。如果我們收到客戶投訴，或發現與這些供應商或其產品有關的品質問題或負面報導，我們會在事先通知的情況下對若干供應商進行飛行抽查審核。
- **商品質量控制。**一般來說，我們對商品的審查分為兩個階段：一是檢查商品的條碼、許可證和認證，並根據適用的法律法規以及IFS、BRCGS和Global G.A.P.等國際和國家標準對商品進行檢查；二是對食品源頭進行定期或專項審核，以進行有效的質量控制。一旦接到客戶投訴，或發現與這

業 務

些供應商或其產品有關的品質問題或負面報導，我們將對供應鏈上的各環節進行徹底檢查，找出影響商品品質和食品安全的問題所在，以進行追溯分析。我們會在第一時間進行風險評估，制定改進措施並嚴格監督執行。

- **採購物流和倉儲質量控制。**商品的溫度、衛生條件和物理防護是我們物流質量控制的關鍵環節，我們對商品的運輸、儲存和驗收都有嚴格的要求。我們的供應商負責採購物流。物流車隊的駕駛員必須取得有資質的醫院或其他符合標準認證的衛生機構出具的健康證明。每批商品在運輸過程中的設備溫度、濕度和消毒條件都要達到規定標準。請參閱「我們的供應商」。我們的質量控制人員對倉庫和物流車隊進行定期檢查，以確保熱環境和衛生條件符合我們的物流質量控制標準。在接收入庫產品和放行出庫產品前，我們對產品包裝、有效期以及農藥殘留、新鮮度、尺寸等產品品質情況進行目視檢查。我們已對所有商品庫存實行先進先出政策，過期商品必須在到期日從我們的門店和倉庫中移除。
- **門店質量控制。**我們在店內對佈局、冷鏈檢查、衛生清潔、消毒和維護方面採用門店品質標準，以確保門店的功能性。我們的質量控制人員會進行全面的現場檢查，並評估每個門店的整體衛生條件、食品安全、過期管理、合規、熱環境、冰箱溫度、防蟲、記錄保存狀況和廢物管理。門店經理負責及時跟進質量控制人員，以批准和糾正一切不符合項。
- **履約質量控制。**我們努力通過及時準確地完成訂單，讓客戶享受新鮮安全的烹飪樂趣，從而提供令人難忘的用戶體驗。我們採用獨特的物流箱精心包裝生鮮食品、凍貨和百貨商品，以保持獨立的溫度控制，防止交叉污染。特別是冷凍冷藏商品，我們採用全程冷鏈系統，通過裝有定制冰袋的泡沫箱運輸，保持所需的低溫範圍，直到送貨到家為止。

本集團的總裁監督與食品安全及品質保證相關的實踐、計劃、程序及舉措。物美和麥德龍中國各自設有質量安全部，負責其所有門店的食品安全管理和合規管理。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－任何食品安全問題或商品質量

業 務

控制失敗都可能損害我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績」。截至最後實際可行日期，物美設有42人的質量安全部，麥德龍中國設有96人的質量安全部，在區域質量保證團隊的支持下，執行我們的食品安全和質量控制標準。質量安全部負責不定期制定和更新各自與食品安全相關的內部條例和標準。其還負責監督食品安全措施的實施，為員工舉行店內培訓，以維持安全和健康文化，並對食品安全表現進行綜合評估。我們聘請了有資質的第三方機構定期在我們的物流中心和門店進行現場審核。我們還為每個門店提供關於有效清潔和消毒方法及程序的培訓課程。

由於我們嚴格的質量控制程序，於往績記錄期間，我們沒有遇到任何因質量控制問題而導致的重大產品責任或其他法律索賠。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－任何食品安全問題或商品質量控制失敗都可能損害我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績」。

技術基礎設施和數據保護

我們的技術能力和信息基礎設施的穩定性對我們的業務運營至關重要。作為生鮮快消行業的引領者和數字化零售的先行者，我們與零售軟件服務供應商合作，不斷優化我們的物美數字化運營體系。我們認為，要實現數字化，需要與軟件服務供應商建立牢固的合作關係，因此，我們與多點合作制定了我們的底層IT設計以及軟件與應用解決方案，並不斷為其整合我們積累的見解、管理經驗和行業專業知識。憑藉我們不斷擴大的數據儲備庫，包括線上和線下活動及運營績效指標，我們能夠準確識別跨渠道的客戶痛點，並應用技術增強功能來解決該等問題，從而能夠持續升級物美數字化運營體系。物美數字化運營體系使我們全面整合從採購、門店管理、銷售和營銷到配送履約的業務流程，並能夠回應不斷變化的客戶需求。

此外，我們致力於保護消費者和商業數據。我們實施相關的內部程序和控制措施，確保該等數據受到保護，並防止洩漏和丟失。例如，我們經常檢查備份系統和系統事件日誌，確保它們得到良好維護且運行正常。我們還實施定期系統檢查、密碼政策、使用者授權審查和批准、數據備份以及數據恢復測試等程序，以保護我們的信息資產，並確保我們的運營數據得到妥善管理。我們還制定數據災難恢復程序。

業 務

我們的供應商

我們的專業團隊維持我們與供應商的關係以及我們在定價方面的議價能力和整體風險管理。我們的供應商主要是商品供應商。於2018年、2019年及2020年，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣4,942.9百萬元、人民幣5,997.9百萬元及人民幣13,463.6百萬元，佔同期本公司總採購成本的31.3%、34.3%及45.6%。有關我們主要供應商的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的供應鏈中斷、與供應商的業務關係惡化或供應商分銷方式的潛在改變可能使我們面臨商品短缺或無法供應的風險」。

除物美集團、多點及其附屬公司外，於往績記錄期間，本公司董事、其聯繫人或本公司任何股東（其擁有或據董事所知擁有本公司5%以上的已發行股本）概無在本公司五大供應商中擁有任何權益。有關我們與物美集團、多點及其附屬公司的安排的詳情，請參閱「關連交易」。

與我們供應商簽訂的協議的主要條款如下：

- | | | |
|------|--------------|---|
| i. | 期限 | 我們與供應商的協議期限一般為一年，經雙方同意可續簽。與特定供應商的協議可在雙方同意的情況下終止，其他特定協議可由任何一方提前一至六個月書面通知後單方面終止。如果供應商發生重大違約，我們通常有權終止協議。 |
| ii. | 有關各方的主要權利和義務 | 供應商應對違反職責負責，包括及時交貨和商品品質保證。供應商有責任向我們賠償因此而造成的損失。我們有責任及時付款。 |
| iii. | 銷售和定價政策 | 為提供靈活的定價，我們的供應商通常不會在與我們簽訂的標準合約中明確規定包括最低銷售價格在內的定價政策。我們的供應商可能不時通過單獨的交易函補充或調整其定價政策。 |

業 務

- iv. 風險轉移 損壞和報廢的風險一般在我們供應商的物流服務供應商向本公司交貨時檢查品質後並且我們確認商品驗收時轉移給本公司。
- v. 商品退貨和換貨 若符合相關法律法規，我們通常可退還或更換有缺陷的商品。
- vi. 知識產權 我們的供應商須保證供應商銷售商品及本公司或我們的客戶轉售或使用商品不會導致任何侵犯第三方知識產權或工業產權的情況。
- vii. 付款和信貸期 我們的供應商通常給予我們60天的信貸期。

我們的客戶

我們的客戶主要包括消費者及企業客戶。我們通過線上線下渠道滿足不同場景下的大眾市場、中高端消費者及企業客戶的需求，提供包括到店、到家以及企業客戶服務。於2018年、2019年及2020年各年，來自我們五大客戶的收入合計少於10%。

與我們企業客戶簽訂的協議的主要條款如下：

- i. 期限 我們與企業客戶的協議期限一般為一年，經雙方同意可續簽。與特定企業客戶的協議可在雙方同意的情況下終止，其他特定協議可由任何一方提前一個月書面通知後單方面終止。如果企業客戶發生重大違約，我們通常有權終止協議。
- ii. 有關各方的主要權利和義務 我們應對違反職責負責，包括及時交貨和商品品質保證。我們有責任向消費者及企業客戶賠償因此而造成的損失。我們的消費者及企業客戶有責任及時付款。

業 務

iii. 商品退貨和換貨 消費者和企業客戶可以根據監管要求或本公司的商品退貨及換貨政策，在一定期限內退還未使用的商品，及更換有缺陷的商品。我們的供應商通常承擔相關費用。於往績記錄期間，我們沒有遇到來自消費者或企業客戶的任何重大銷售退貨。

iv. 付款和信貸期 消費者通常在下單後付款。

企業客戶通常給予30至90天的信貸期。

我們的企業客戶通常擁有良好的信用記錄及穩定的現金流。於往績記錄期間，我們並無出現任何企業客戶嚴重延期付款的情況。

季節性

於往績記錄期間的收入主要受主要假期與購物活動的影響出現季節性波動。我們的旺季一般集中在假期，如春節、中秋節及國慶節以及雙十一等各類購物節。我們認為此季節性特點在可預見未來可能仍會繼續。

競爭

我們經營所在的市場競爭激烈。我們主要的直接競爭對手包括其他生鮮快消零售企業。該等競爭對手均已在該地區建立了業務，且可能會在我們已開設或擬開設門店的相同城市拓展業務。相關市場的進一步詳情請參閱「行業概覽－競爭格局」。

知識產權

知識產權是我們業務的根本，我們投入大量的時間與資源於研發及保護知識產權。目前，我們持有一系列與業務運營若干方面有關的知識產權，包括商標、著作權、專利，以及其他在中國的專有權利。有關我們重大知識產權的詳情請參閱「附錄五－法定及一般資料」。

業 務

我們的知識產權保護依賴專利、商標、著作權以及中國的其他知識產權保護法律、公平交易慣例、保密程序以及合約條文。儘管我們有所防範，但第三方仍可能侵犯我們的知識產權。第三方未經授權使用我們的知識產權以及由此可能產生的保護我們知識產權的費用可能會對我們的業務及經營業績產生不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們可能無法保護我們業務所依賴的商標及其他知識產權，若我們商標及其他知識產權受到第三方侵害，我們有效競爭的能力可能受損」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與第三方概無任何重大知識產權糾紛或任何其他有待判決的重大知識產權法律訴訟。

風險管理與內部控制

我們致力於建立與維持風險管理與內部控制系統，其中包括我們認為適合我們業務運營的政策、程序以及風險管理辦法，並努力不斷改善該等系統。

我們已在信息系統、應急管理、財務報告、現金管理及人力資源風險管理等業務運營的各個方面採用並執行全面的風險管理政策。有關就合規事項加強內部控制措施的詳情，請參閱「－法律訴訟及合規－合規」。

信息系統風險管理

充分維護、儲存及保護消費者數據以及業務數據對我們的成功至關重要。我們已實施相關內部程序與控制以確保此等數據切實得到保護、避免任何數據洩漏與丟失。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾出現任何消費者或業務數據重大信息洩漏或丟失的情況。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾出現任何信息技術系統重大中斷的情況。

應急管理

發生緊急情況時，如導致員工死亡或對員工造成重大傷害，或使營運中斷，造成身體傷害或聲譽受損，或對我們業務的財務狀況構成威脅的事故，以及發生自然災害、廣泛傳播的流行病或其他疫情爆發時，我們制定及實施了有效的企業管治措施及

業 務

應急管理政策。倘若事故影響或威脅到僱員的健康、安全或福利、財產及基礎設施，我們將採取重大及協調一致的應對措施，例如確定及制定適當的應急管理計劃，根據若干程序報告實際情況並在事故發生後作出改進。倘若發生自然災害、公共衛生流行病或其他疫情爆發，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，我們將採取措施應對有關不利影響，且或會成立由不同部門的管理團隊成員組成的特別委員會。例如，為遏制2020年初在中國爆發的COVID-19的蔓延，我們採取了應對策略，包括但不限於為員工購買防疫物資，以減輕COVID-19疫情對本集團運營的影響。

財務報告風險管理

我們已就財務風險管理制定一套會計政策，例如財務報告管理政策、預算管理政策、財務報表編製政策以及財務部與員工管理政策。我們亦制定各項程序以實施會計政策，且財務部根據此等程序審核管理賬目。同時，我們為財務部員工提供定期培訓，確保其了解財務管理與會計政策並在日常運營中執行此等政策。

現金管理

隨著數字支付方式的迅速發展，現金在我們的銷售所得款項中所佔的比例微不足道。於2020年，物美門店的所有線上訂單及到店購買的絕大部分均通過數字支付方式結算，而收銀台的現金付款約佔我們付款總額的11%。對於現金付款，我們門店每天均將收銀員收到的現金價款與我們銷售網點系統中記錄的收據對賬，且我們要求員工及時將現金價款存入銀行。

我們採用嚴格的內部控制程序處理門店收取的現金。我們要求每日的現金價款由收銀員處理，並要求於我們的門店安裝監控攝像頭監控收銀台附近的活動。董事認為，於往績記錄期間，我們的現金管理系統並無重大內部控制缺陷。我們已委聘一家外部顧問公司對選定門店的選定業務流程級別控制（包括我們的現金管理系統）的內部控制執行若干商定程序，並無發現任何重大問題。

我們亦已就我們門店持有的多餘現金購買保險以投保因偷竊或搶劫而蒙受的損失。於往績記錄期間，我們並無因遭到偷竊或搶劫而蒙受任何重大現金損失。

業 務

人力資源風險管理

我們制定系統的員工內部守則與指引，包括最佳商業實踐、職業道德以及防範機制，以杜絕舞弊、瀆職及貪污腐敗行為。我們為員工提供定期培訓與資源，幫助其及時了解員工手冊載列的指引。我們考慮目前的員工流動以及未來業務計劃制定下一年度的招聘計劃，並利用信息技術改善招聘流程。

此外，我們根據不同部門的員工需求提供定期及專門的培訓，通過此等培訓，保證員工的技能與最新行業發展保持同步。

我們亦制定反腐政策，以杜絕本公司內部的腐敗行為。我們對員工及業務合作夥伴開放內部舉報通道，供其舉報任何疑似腐敗行為。同時，員工及業務合作夥伴也可向內部反腐部門匿名舉報。我們成立專門的團隊負責調查被舉報的事件並採取適當的措施。

審核委員會經驗與資質以及董事會監管

我們已成立審核委員會，以持續監督風險管理政策在本公司內部的實施，確保內部控制系統可有效識別、管理及減輕與業務運營相關的風險。

我們亦成立內部審計部，負責檢討內部控制的有效性以及向審核委員會報告已識別的問題。內部審計部向審核委員會匯報工作，確保已識別的任何重要問題及時提交至審核委員會。隨後，審核委員會討論該等問題，並在必要時向董事會匯報。

環境事項及社會責任

我們已制定並實施環境事宜、社會責任及管治方面的詳細措施及程序。具體而言，為遵守適用環境保護法律，我們已實施環境保護政策，減少空氣和水污染及用電。我們亦要求供應商遵守其運營所屬司法管轄區的法律法規，包括規管環境、健康及安全事項的法律法規。請參閱「一 環境及職業健康與安全事項」。我們致力於不斷改進我們的環境保護政策。

業 務

社會責任

我們利用自身資源及專長，一直並將繼續積極參與可持續企業責任項目。我們關心消費者的幸福，事實證明我們一貫秉承我們「面對生命、唯有良心」的價值主張。

在COVID-19疫情期間，物美門店堅持全面營業，確保不間斷地供應質量可靠的生鮮食品、乳製品、食用油、糧食及其他生活必需品。我們啟用國內外一切採購渠道，於2020年1月底至2月底疫情最艱難時期為北京市民供應約18.8百萬個口罩。我們利用產地直採資源，於2月期間保持供應超過28,000噸蔬菜及超過5,000噸肉類。我們亦向武漢捐款超過人民幣14.0百萬元，並為北京醫療救援隊成員提供免費蔬菜。COVID-19疫情期間，我們亦在北京及天津社區設置超過4,000個提貨站，率先引入零接觸購物體驗。

我們亦參加了扶貧超市項目。截至最後實際可行日期，我們供應的商品中，約1,000個SKU源自貧困地區且符合我們的品質標準，且正在擴大此類商品供應。我們在扶貧超市項目所做的努力幫助了貧困地區弱勢人群建立財務可持續性。

此外，我們亦投身於慈善事業。例如，通過與中國青少年發展基金會合作，麥德龍中國出資建立希望小學並設立「麥德龍中國教育基金」，幫助改善中國貧困地區的教育情況。我們認為，踐行企業社會責任的最佳途徑是將社會責任融入到我們的日常業務中。

環境及職業健康與安全事項

我們受中國環境保護及職業健康與安全法律法規的規限。我們竭力減少業務活動對於環境造成的任何不利影響，為員工及社區創造健康與安全的環境。

為遵守適用環境保護法律，我們已實施環境保護政策，減少空氣和水污染及用電。我們亦要求供應商遵守其運營所屬司法管轄區的法律法規，包括規管環境、健康及安全事項的法律法規。

業 務

於往績記錄期間，我們在所有重大方面遵守中國相關環境及職業健康與安全法律法規，同期並無發生對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的任何事故或投訴。

員工

截至最後實際可行日期，我們有29,067名全職員工。

下表載列截至最後實際可行日期按業務職能劃分的員工明細：

	員工人數	百分比
商品管理	388	1.3%
運營管理及人員	26,712	91.9%
營銷	179	0.6%
人力資源	246	0.8%
財務	553	1.9%
其他	989	3.4%
合計	<u>29,067</u>	<u>100%</u>

我們為所有員工（從初級員工到管理層）提供培訓，內容涵蓋企業文化、策略、政策與內部控制、內部制度以及業務技能。

我們設有工會，旨在保障員工權利、幫助公司實現經濟目標及鼓勵員工參與管理決策。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何重大勞資糾紛。

員工的薪酬待遇通常包括薪金及獎金。員工福利通常涵蓋醫療、工傷保險及其他雜項福利。

分包

我們不時會委聘分包商提供額外勞動力、專業服務，或提高成本效益與營運效率。於往績記錄期間，我們主要委聘分包商（均為獨立第三方）提供IT及物流服務並協助門店運營中的若干勞動密集型工作。

業 務

我們主要根據分包商的資質、服務範圍、往績記錄、財務實力以及價格選擇分包商。我們在服務質量以及交付方面嚴格管理及監督分包商的表現。

我們亦要求分包商遵守我們與其服務相關的內部指引與政策。若分包商未能遵守我們的內部指引與政策，我們可終止與其合作或要求其賠償損失。

請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－如果我們的信息技術系統或我們使用的任何第三方信息技術系統出現運行中斷或數據丟失，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們面臨物流網絡中斷的風險」。

保險

我們為日常運營購買保險。我們投購了多個險種，如財產保險及貨運保險。按照一般市場慣例，我們未購買我們運營所在地不適用的若干險種或法律一般未要求購買的險種。

我們認為目前的保險範圍充足。我們將會持續檢討及評估我們的風險組合，並根據我們的需求以及行業慣例對保險計劃進行必要及適當的調整。於往績記錄期間，我們並無就我們的業務提出任何重大保險索賠。

請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們保險的承保範圍可能無法充分保護我們免於巨額成本及業務中斷」。

物業

我們的總部位於北京。我們在中國擁有及租賃多項物業。截至最後實際可行日期，我們持有或租賃的物業賬面值概無達到綜合資產總額的15%或以上。根據《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條，本文件可豁免遵從《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條有關在《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第34(2)段所述的估值報告中載入所有土地或建築權益的規定。

業 務

自有物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有47幅地塊的土地使用權，總佔地面積約為1.3百萬平方米，主要用於我們的門店運營。截至最後實際可行日期，我們已獲得所有47幅地塊的土地使用權證。

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有60棟建築，總建築面積約為0.6百萬平方米，主要用於我們的門店運營。其中，我們已獲得51棟建築的房屋所有權證，總建築面積約為0.5百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們尚未取得建築面積約為8,100平方米（佔我們自有物業總建築面積的1.31%）的一棟建築的土地使用權證及房屋所有權證。該建築位於山東省煙台市，於往績記錄期間，我們將該建築用於門店運營。據我們的中國法律顧問告知，董事認為，該建築的瑕疵不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響，主要因為(i)我們已獲得當地政府的口頭確認，表明我們可在當前狀況下繼續使用該建築，且我們不會被要求拆除或搬遷或停止使用該建築；及(ii)截至最後實際可行日期，我們正在籌備申請房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們尚未取得建築面積約為0.11百萬平方米（佔我們自有物業總建築面積不到17.66%）的八棟建築的房屋所有權證。該等建築位於遼寧、天津、陝西、江西、黑龍江、廣東及浙江，於往績記錄期間，我們主要將該等建築用於門店運營。董事認為，該等建築的瑕疵不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響，主要因為(i)於往績紀錄期間，我們並未收到相關主管部門的任何通知，禁止我們在當前狀況下使用該等建築；及(ii)截至最後實際可行日期，我們正在籌備申請房屋所有權證。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃552項物業，總建築面積約為3.8百萬平方米，主要用於我們的門店運營。於我們租賃的該等物業中，我們已取得354項物業的有效業權證書或證明其租賃物業權利的相關授權文件及／或同意書或批准，總建築面積約為2.7百萬平方米，佔我們租賃物業建築面積的70.0%。

業 務

於我們租賃的物業中，我們198項租賃物業（建築面積約1.1百萬平方米，佔我們租賃物業建築面積的30.0%）的業主並未提供有關出租該等租賃物業權利的任何書面證據的相關物業所有權證。

業權瑕疵

待同意或批准租賃特定物業

12項租賃物業（總建築面積約0.04百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的1.0%）的出租人並未向我們提供來自業主的任何形式的轉租許可；3項租賃物業（總建築面積約0.01百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的0.3%）的出租人為村集體，其並未向我們提供村委會的批准；且40項租賃物業（總建築面積約0.3百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的7.8%）的出租人在與我們訂立租賃協議前已就該等租賃物業辦理按揭。就該等物業而言，我們的中國法律顧問認為，我們將不會因此而遭受任何罰款或處罰，但倘第三方權利持有人就該租賃提出質疑，則我們可能無法租賃、佔用及使用該等租賃物業。

待辦理物業所有權證

51項租賃物業（總建築面積約0.4百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的9.6%）的出租人並未提供物業所有權證，但提供了建設文件（包括建設工程規劃許可證）。就該等物業而言，我們的中國法律顧問認為，根據租賃協議，我們有權使用該等物業。然而，倘建築實體獲指示採取糾正措施以進行未完工驗收檢查，則可能會對該等物業的使用產生不利影響。

19項租賃物業（總建築面積約0.2百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的4.2%）的出租人並未提供物業所有權證，但提供了土地使用權證，其中3項租賃物業位於劃撥土地上，而出租人無法向我們就建於劃撥土地上的物業提供可以轉租的任何形式的許可。就該等物業而言，我們的中國法律顧問認為，我們將不會因此而遭受任何罰款或處罰，但倘第三方權利持有人就該租賃提出質疑，則我們可能無法租賃、佔用及使用該等租賃物業。

68項租賃物業（總建築面積約0.2百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的6.4%）的出租人並未提供任何有效業權證書或相關授權文件。就該等物業而言，我們的中國法律顧問認為，我們將不會因此而遭受任何罰款或處罰，但倘第三方權利持有人就該租賃提出質疑，則我們可能無法租賃、佔用及使用該等租賃物業。

業 務

實際使用情況與業權證書不一致

12項租賃物業（總建築面積約0.07百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的1.8%）的實際用途與有關業權證書或相關授權文件所載的用途並不相符。就該等物業而言，我們的中國法律顧問認為，我們將不會因此而遭受任何罰款或處罰，但倘出租人被主管政府部門指示於規定時間內採取糾正措施，則我們可能無法租賃、佔用及使用該等租賃物業。

租賃協議或地下室或人防工程的使用未辦理登記

我們租賃的物業中，我們尚未向有關部門辦理449份租賃協議的租賃登記（建築面積約為3.0百萬平方米，佔我們租賃物業建築面積的79.8%）。我們的中國法律顧問認為，租賃協議未經登記不會影響租賃協議的有效性，但當地有關房屋管理部門可要求我們於規定時間內完成登記，我們可能會因延誤對該等各份租賃協議進行登記而被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

我們租賃的90項涉及地下室或人防工程的使用的租賃物業中，其中23項（總建築面積約0.2百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的4.8%）尚未向有關部門登記，2項租賃物業（總建築面積約0.01百萬平方米，約佔我們總租賃建築面積的0.2%）正向有關部門進行登記。我們的中國法律顧問認為，未辦理登記不會影響租賃協議的有效性，但我們可能會因延誤對該等各處租賃物業進行登記而被處以最高人民幣30,000元的罰款。

法律分析及評估

就我們存在業權瑕疵的租賃物業而言，我們的中國法律顧問認為，相關物業將不會對我們的業務經營產生重大不利影響，乃因考慮到以下因素：(i)於往績記錄期間及未來，作為承租人，我們未曾遭受且將不會遭受主管政府部門的任何處罰；(ii)我們認為，倘我們被要求搬遷，則我們將能夠以相對較低的搬遷費用容易地遷移至其他地址；(iii)截至最後實際可行日期，我們並未因租賃物業的所有權而與出租人產生任何糾紛，且有關物業業權瑕疵將不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響及我們並未被第三方權利持有人要求自該等租賃物業搬離；及(iv)在前述198項租賃物業中，139項租賃物業（佔存在業權瑕疵的租賃物業總建築面積的78.4%）的出租人已承諾就未能佔用及／或使用該等租賃物業而造成的任何損失對我們作出彌償。

業 務

就租賃協議或地下室或人防工程的使用未辦理登記而言，我們的中國法律顧問認為，考慮到以下因素：(i)未辦理登記不會影響租賃協議的有效性；(ii)倘我們無法使用該等物業或必須遷移公司，我們認為我們能以相似成本輕易找到替代物業；(iii)不確定出租人或承租人未按照有關法律法規的規定登記租賃協議會否受到罰款；(iv)如有需要，我們會合作完成地下室或人防工程的使用登記；及(v)於往績記錄期間，我們並未因未辦理登記而受到有關部門的行政處罰，亦未因未辦理登記而與出租人發生糾紛，且未被要求自該等租賃物業搬離，故相關物業將不會對我們的業務運營產生重大不利影響。

法律訴訟及合規

法律訴訟

在我們的日常業務過程中，我們已經及將來可能會不時捲入與我們經營各方面有關的仲裁、訴訟或監管程序。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們或會成為可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和現金流有不利影響的任何法律、行政訴訟及監管調查的一方，且該等訴訟或調查可能產生對我們不利的結果」。尤其是，我們已經及可能繼續面臨與產品採購及物業租賃有關的合同索賠。

於2019年4月，北京東林昌盛商貿有限公司（「東林昌盛」）起訴物美綜超，指控物美綜超拖欠了雙方訂立的日期為2018年1月1日的供應協議下由東林昌盛供應的若干產品付款。東林昌盛就指稱違約一事尋求損害賠償人民幣189.5百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市第一中級人民法院審理。

於2020年4月，北京繽紛匯購物中心有限公司（「繽紛匯」）起訴北京物美生活超市有限公司（「物美生活」），指控物美生活在雙方訂立日期為2018年11月30日（於2019年5月30日修訂）的轉租協議時存在欺詐行為，基於(i)轉租協議下的轉租期超過了相應租賃協議下的租期；及(ii)物美生活租賃的場所不符合合約目的，原因包括無法在爭議場所恰當安裝消防安全設備，並且在爭議場所發現了重大固有缺陷（如滲水現象）等。繽紛匯要求解除協議、歸還按金及支付損害賠償共計約人民幣46.4百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市朝陽區人民法院審理。

業 務

於2020年7月，北京銳美商業管理服務有限公司（「銳美」）起訴物美綜超的附屬公司北京物美京豐科技發展有限公司（「物美京豐」），指控銳美因COVID-19疫情對其業務運作及財務狀況造成不利影響，無法按照雙方訂立的日期為2018年8月8日的租賃協議履行付款義務。銳美尋求解除租賃協議、就逾期付款獲得豁免並退還其預付款項及按金，共計人民幣25.6百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市豐台區人民法院審理。

於2020年7月，航天萬源實業有限公司（「航天萬源」）起訴我們的附屬公司之一北京物美超市有限公司（「北京物美超市」）及物美綜超的附屬公司北京物美大賣場商業管理有限公司（「物美大賣場」）及一名第三方被告，指控北京物美超市及物美大賣場（於根據航天萬源與北京物美超市簽訂的租賃協議調整電價後）拖欠電費。航天萬源要求北京物美超市及物美大賣場共同承擔拖欠航天萬源的電費共計人民幣12.2百萬元。於一審中，北京物美超市被判向航天萬源支付人民幣12.2百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市第二中級人民法院審理。

於2020年7月，北京億士樂科技有限公司（「億士樂」）起訴北京物美商業集團股份有限公司、物美集團、物美綜超及百安居（中國）投資有限公司（「百安居」），指控北京物美商業集團股份有限公司、物美集團、物美綜超及百安居違反了上述各方訂立的日期為2015年3月19日的供應協議。億士樂就被指控的違約尋求損害賠償共計人民幣23.1百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市石景山區人民法院審理。

儘管我們無法預測上述訴訟的結果，但董事認為，該類訴訟個別或整體上均不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景產生任何重大不利影響。

合規

截至最後實際可行日期，我們曾涉及若干監管合規事件，詳情載列如下。

業 務

台規事項	台規事項相關原因	事項分析及評估	補救措施及強化內部控制措施
<p>銷售煙草相關產品： 於往績記錄期間，我們的若干門店銷售煙草相關產品，其可能影響外商投資指導。截至最後實際可行日期，所有曾於往績記錄期間銷售煙草相關產品的263家門店均已獲得銷售煙草相關產品的必要許可證。所有曾銷售煙草相關產品的263家門店均已取得有關主管監管部門關於銷售煙草相關產品的合規確認。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 監管機構於解釋及／或執行相關中國法律法規過程中行使自由裁量權，部分歸因於過往十五年的法律變化 我們的股權結構發生歷史變動，由中國股東組成轉變至由中國股東及外商投資企業二者組成的結構，反之亦然 	<p>根據中國法律法規，受《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》及有關煙草專賣的法規（「法規」）所規限，外商投資企業不得銷售煙草相關產品。任何違反或未遵守法規的行為可能導致銷售煙草相關產品所必需的許可證被吊銷且被責令停止煙草相關產品的銷售行為。原則上，外商投資企業直接或間接擁有股本權益的零售商不得在中國銷售煙草相關產品。</p> <p>基於相關主管監管部門出具的合規確認，我們的中國法律顧問認為，已取得合規確認的263家銷售煙草相關產品門店並未構成將對我們的業務及經營業績產生重大不利影響的重大違規，考慮到(i)截至最後實際可行日期，相關263家門店已正式取得銷售煙草相關產品的必要許可證；(ii)於往績記錄期間，概無僅由於銷售煙草相關產品對相關263家門店施加的行政處罰；及(iii)於往績記錄期間，銷售煙草相關產品產生的收入甚微。</p> <p>基於上述，我們認為與銷售煙草相關產品有關的不合規將不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。</p>	<p>我們就銷售煙草相關產品實施一系列內部控制措施，以提升我們內部控制系統的效率，包括主動及定期與相關主管監管部門溝通，以確保我們遵守法規。</p> <p>物美集團已承諾賠償我們違反或未遵守有關銷售煙草相關產品法規而引致的任何行政處罰。</p>

業 務

台規事項	台規事項相關原因	事項分析及評估	補救措施及強化內部控制措施
<p>住房公積金：</p> <p>於往績記錄期間，我們未為部分僱員繳足住房公積金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 我們的人力資源團隊對各附屬公司的合規狀況監管不足 我們的部分僱員不願意配合繳納住房公積金 	<p>根據《住房公積金管理條例》，倘未能根據適用法律法規繳納任何或足額繳納住房公積金，我們可能被責令限期繳存未繳餘款，逾期仍不繳存的，中國法院可採取司法強制執行手段。</p> <p>考慮到：(i)據我們的中國法律顧問告知，除未足額繳納住房公積金的五家附屬公司外，鑒於我們的所有其他中國附屬公司均已獲有關主管部門書面或口頭確認，於往績記錄期間，相關附屬公司並無未繳住房公積金餘款，有關主管監管部門要求我們繳納任何少繳住房公積金的可能性甚微；(ii)截至最後實際可行日期，有關主管監管部門並未就我們繳存住房公積金施加行政措施或處罰；(iii)我們並不知悉任何有關住房公積金的重大僱員投訴，亦未牽涉與我們僱員的任何重大勞工糾紛；(iv)於2018年、2019年及2020年，我們已就少繳住房公積金作出撥備；及(v)物美集團已承諾就我們因未足額繳存住房公積金而招致的任何申索、罰款及其他責任向我們作出彌償，我們認為此等有關未足額繳納住房公積金的不合規事件將不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。</p>	<p>於2018年、2019年及2020年，我們已就住房公積金供款欠繳金額分別作出撥備人民幣1.4百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.5百萬元。</p> <p>我們已實施一系列有關住房公積金的內部控制措施，以提高我們內部控制系統的效率，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 根據相關法律法規制定有關住房公積金供款的內部控制政策，並向我們的僱員傳達該政策； 指派我們的人力資源人員監控付款狀態並編製每月薪金及供款金額報告，該等報告須經由人力資源部主管及財務部主管審閱，以確保我們根據相關法律法規悉數及時作出該等付款；及 諮詢外部中國法律顧問，尋求相關中國法律法規的意見。

業 務

台規事項	台規事項相關原因	事項分析及評估	補救措施及強化內部控制措施
<p>消防安全檢查：</p> <p>截至最後實際可行日期，我們共有94家門店在我們開始營運時尚未取得所需的公眾聚集場所投入使用、營業前消防安全檢查合格證（「消防安全檢查合格證」）。</p>	<p>我們的員工對有關消防安全檢查的合規狀況監控不足</p>	<p>根據相關法律法規，我們可能被處以每起事故人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下的罰款，並被責令停止經營尚未取得消防安全檢查合格證的94家門店。</p> <p>截至最後實際可行日期，對於該等94家門店中的86家門店，我們已經通過了有關主管監管部門開展的消防安全檢查，或已取得有關主管監管部門的合規確認。我們的中國法律顧問認為，鑒於(i)儘管我們的若干門店在我們取得有關消防安全檢查合格證之前開始運營，但是所有86家門店均受消防安全監督規限並接受有關主管監管部門定期檢查；及(ii)根據有關監管部門於往績記錄期間出具的合規確認、與其進行的面談及／或由其開展的定期消防安全檢查的結果，我們並未因未取得消防安全檢查合格證而接獲有關部門的任何通知，因此我們或會受到重大行政處罰及／或被責令停止經營相關門店的可能性甚微。</p>	<p>截止最後實際可行日期，就我們尚未通過消防安全檢查或取得合規確認的八家門店，我們已積極與有關主管監管部門溝通，且正在申請消防安全檢查合格證。</p> <p>我們已實施了一系列有關消防安全的內部控制措施，以增強我們內部控制系統的效率，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定合規團隊定期審查消防安全合規事宜，確保我們在新門店開始運營之前取得消防安全檢查合格證； 為僱員舉行有關一般消防安全意識及法律法規的培訓課程；及 由相關員工對所有門店的消防安全控制進行定期檢查。
<p>對於該等94家門店中的其餘八家門店，我們尚未在開業時取得消防安全檢查合格證，或未能在開業後取得有關主管監管部門發出的合規確認，截至最後實際可行日期，我們正在申請有關消防安全檢查合格證。我們的中國法律顧問認為：(i)我們在取得有關消防安全檢查合格證方面不會存在任何法律障礙，前提條件是我們按照適用監管規定提交所有必要申請材料；及(ii)我們在申請消防安全檢查合格證的過程中受到行政處罰及／或被責令停業的可能性甚微。</p>	<p>據我們的中國法律顧問告知，以上94家門店位於北京（其中32家相關門店）、天津（其中14家相關門店）、河北（其中13家相關門店）、浙江（其中34家相關門店）及上海（其中1家相關門店）。所有該等門店將同時被責令停業的可能性甚微。因此，該等事件不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。</p>	<p>基於前述各項，我們認為，與未能取得消防安全檢查合格證有關的不合規事件不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。</p>	

業 務

合規事項	合規事項相關原因	事項分析及評估	補救措施及強化內部控制措施
<p>排水：</p> <p>截至最後實際可行日期，我們共計有24家門店尚未取得排水許可證。</p>	<ul style="list-style-type: none">地方當局對相關法律法規的詮釋的差異我們的員工對有關排水的合規狀況監管不足。	<p>於24家尚未取得排水許可證的門店中，有13家可按照行政命令於規定期限內申請並取得排水許可證（初始階段不處以任何罰款），而未能及時取得該排水許可證的門店，可能會根據當地主管監管部門頒佈並實施的相關政策處以罰款。我們的中國法律顧問認為，考慮到截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何相關主管監管部門就排水許可證對24家門店發出的任何行政命令或罰款，因此該等13家門店於申請排水許可證過程中被處以罰款的可能性甚微。</p> <p>就其他11家門店而言，根據相關法律法規，該等門店均可能於規定期限內進行強制性整改及／或被處以人民幣500,000元以下的罰款。</p> <p>基於以上所述，我們認為，有關未能取得排水許可證的不合規行為不會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。</p>	<p>就我們截至最後實際可行日期尚未取得排水許可證的門店，我們正與有關主管監管部門積極溝通，並正在申請有關許可證。</p> <p>我們已實施一系列有關排水的內部控制措施，以提高我們內部控制系統的有效性，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none">指派合規團隊定期審查排水合規事宜，確保我們在新門店開業前取得排水批文；及為僱員舉辦有關排水合規相關法律法規的培訓課程。

業 務

董事及中國法律顧問認為，除上文所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守相關中國法律法規。

執照、許可及批准

根據我們的中國法律顧問的意見，我們已取得在中國開展業務運營必需的所有重要執照、許可、批准及證書，此等執照、許可、批准及證書目前有效且仍然存續，惟未取得此等執照、許可、批准及證書合理預期將不會個別或共同產生重大不利影響的情況除外。

關連交易

於[編纂]後，我們將會繼續與關連人士進行若干交易。根據《上市規則》第十四A章，該等交易將構成我們的持續關連交易。

相關關連人士

我們已與下列實體訂立交易，根據《上市規則》，該等實體將被視為我們的關連人士：

相關關連人士	關連關係
物美集團	控股股東之一
物美南方發展有限責任公司 (「物美南方發展」)	物美集團的附屬公司
物美商業財務有限責任公司 (「物美商業財務」)	物美集團的附屬公司
多點	由張博士控制超過30%的股權
Metro AG	麥德龍商業(我們的主要附屬公司之一)的間接主要股東
MCCAP Holding GmbH	Metro AG的附屬公司

持續關連交易

下表載列我們持續關連交易的概要：

交易	適用《上市規則》	尋求的豁免	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣元)		
			2021年	2022年	2023年
獲豁免持續關連交易					
1. 物美商標許可協議	第14A.76(1)(a)條	不適用	不適用	不適用	不適用
2. 麥德龍過渡商標許可協議	第14A.76(1)(a)條	不適用	不適用	不適用	不適用
I. 遵守公告規定的不獲豁免持續關連交易					
與物美集團及其緊密聯繫人的交易					
3. 委託管理框架協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告規定	35,706,000	39,277,000	45,168,000
4. 物流服務框架協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告規定	175,000,000	192,500,000	221,375,000

關連交易

交易	適用《上市規則》	尋求的豁免	截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣元)		
			2021年	2022年	2023年
<i>與Metro AG及其附屬公司的交易</i>					
5. 過渡服務協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告規定	275,077,000	241,939,000	不適用
<i>與多點及其緊密聯繫人的交易</i>					
6. 數字化服務框架協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告規定	520,965,000	776,869,000	983,499,000
7. 數字化轉型及智能硬件採購框架協議	第14A.34條、第14A.35條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告規定	95,095,000	136,670,000	142,542,000
II. 遵守公告及股東批准規定的不獲豁免持續關連交易					
<i>與物美集團及其緊密聯繫人的交易</i>					
8. 商品採購框架協議	第14A.34至14A.36條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告及獨立股東批准規定	13,796,366,000	15,176,003,000	17,452,403,000
9. 商品供應框架協議	第14A.34至14A.36條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告及獨立股東批准規定	2,090,942,000	2,300,036,000	2,645,041,000
10. 美通卡合作框架協議	第14A.34至14A.36條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告及獨立股東批准規定			
就在我們的門店銷售美通卡向物美集團支付的款項			5,068,410,000	5,575,251,000	6,411,539,000
物美集團就客戶在我們的門店使用美通卡購物而支付的款項			6,585,950,000	7,244,545,000	8,328,275,000
11. 存款服務框架協議	第14A.34至14A.36條、第14A.49條、第14A.51至14A.59條及第14A.71條	豁免遵守公告及獨立股東批准規定			
最高單日存款餘額			8,299,200,000	8,829,120,000	9,703,488,000
存款利息			103,936,000	105,329,000	107,628,000

關連交易

獲豁免持續關連交易

下文載列獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的本集團持續關連交易概要。

1. 物美商標許可協議

於[●]，本公司與物美集團（各自為其本身及代表其附屬公司）訂立物美商標許可協議，根據該協議，物美集團及其附屬公司同意將其擁有的部分商標授權給我們，供我們就我們的運營使用（「物美許可商標」），並且免使用費，期限為20年。有關我們許可商標的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－知識產權－商標」。

2. 麥德龍過渡商標許可協議

於2020年4月23日，我們的附屬公司WM Holding (HK) Limited與MCCAP Holding GmbH訂立麥德龍過渡商標許可協議，根據該協議，MCCAP Holding GmbH同意將其若干商標授權給我們用於麥德龍中國的運營（「麥德龍許可商標」），期限為三年。根據麥德龍過渡商標許可協議，WM Holding (HK) Limited無需就麥德龍許可商標的授權支付費用，因為該授權構成收購麥德龍中國的一部分。有關我們許可商標的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－知識產權－商標」。

由於(i)根據物美商標許可協議，物美集團許可本集團使用的商標是免使用費的；及(ii)根據麥德龍過渡商標許可協議，我們並無義務就麥德龍許可商標的授權支付任何費用，因此，根據《上市規則》第十四A章計算的各項適用百分比率將不超過每年0.1%。因此，物美商標許可協議及麥德龍過渡商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低豁免水平，及獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

關連交易

不獲豁免持續關連交易

I. 遵守公告規定的不獲豁免持續關連交易

下文載列須遵守《上市規則》第十四A章項下的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定的本集團持續關連交易概要。

與物美集團及其緊密聯繫人的交易

3. 委託管理框架協議

於[●]，本公司與物美集團訂立委託管理框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動另外續期三年，除非：(i)各訂約方於委託管理框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)委託管理框架協議因适用法律、法規、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續委託管理框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據委託管理框架協議，物美集團授予本集團在中國獨家營運並管理其超市及便利店（銀川新華百貨商業集團股份有限公司（「銀川新華」，一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600785）及重慶百貨大樓股份有限公司（「重慶百貨大樓」，一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600729）的便利店及超市除外）（「目標門店」）的權利。就此，本公司及／或其附屬公司將擁有以下各項權利：

- (a) 制訂投資計劃及經營政策，包括目標門店的進一步成立分店的計劃、營運標準、服務質量標準以及維護及外觀標準；
- (b) 就目標門店的廣告、推廣及營銷活動進行監督及發出指示；
- (c) 執行目標門店的年度經營計劃，安排商品的購買、採購及銷售並安排配送；

關連交易

- (d) 成立、調整及使用分銷及代理渠道；
- (e) 制訂及重新調整內部管理系統；
- (f) 就委任或罷免高級職員（包括總經理、副總經理、財務總監及董事）向物美集團或其相關附屬公司的董事會提出建議供其批准，並就有關高級職員的薪酬標準及所提供獎勵提出建議；
- (g) 委任、監督及辭退目標門店的員工，設定僱員薪金水平並制定其他人力資源政策；
- (h) 設定商品的售價；
- (i) 購買或租賃其認為必要的任何經營設施或設備，並替換舊有、破損或廢棄的設施及設備；
- (j) 聘用其認為必要的個人或實體，例如核數師及其他專業人士及專家，並就目標門店的經營提供意見；及
- (k) 提供有關目標門店管理及運營的其他配套服務。

根據委託管理框架協議，物美集團已同意不干涉目標門店的日常運營，並已確認本集團的管理權。此外，委託管理框架協議授權本集團（代表物美集團及其附屬公司）訂立及執行其認為就執行委託管理框架協議條款而言屬必需的任何及全部協議。本集團已同意以物美集團或其相關附屬公司的名義（倘適用）運營及管理目標門店，及在物美集團取得該等業務產生的全部收入時收取服務費，以及對全部相關開支負責並承擔全部風險。

定價政策

根據委託管理框架協議，我們有權就我們提供的管理服務收取目標門店稅前銷售收入的1%至2.5%為管理服務費（「**管理費**」）。管理費由雙方公平協商而定，其考慮了我們提供託管服務的人工及管理成本以及適當的毛利率。

關連交易

交易理由

自2020年1月起，物美集團授予本集團在中國獨家管理其便利店及超市（銀川新華及重慶百貨大樓的便利店及超市除外）的權利。本公司認為委託管理框架協議下的相關交易可最小化物美集團與我們在中國便利店／超市業務的潛在競爭，並將增加我們的收入且對本集團有利。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。此外，物美集團亦可在委託管理框架協議下藉助我們在零售業務管理方面的專業知識及經驗以及我們的集中採購及物流管理系統。

過往金額

下表載列委託管理框架協議下的過往交易金額：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
0	0	31,350,000

年度上限

下表載列委託管理框架協議項下管理費的建議年度上限：

截至12月31日止年度的建議年度上限（人民幣元）		
2021年	2022年	2023年
35,706,000	39,277,000	45,168,000

建議年度上限乃根據以下因素估計：

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度物美集團將委託的超市及便利店數量及其估計表現；
- (ii) 受物美集團委託的超市及便利店的過往業績；及
- (iii) 我們管理及經營便利店或超市所收取的管理費率將為1%-2.5%。

關連交易

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的各相關年度百分比率均不會超過5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關通函及獨立股東批准規定。

4. 物流服務框架協議

於[●]，本公司與物美集團訂立物流服務框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動另外續期三年，除非(i)各訂約方於物流服務框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)物流服務框架協議因適用法律、法規、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續物流服務框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據物流服務框架協議，本集團已同意聘請物美集團的附屬公司物美南方發展作為物流服務提供商，以(i)將我們自獨立第三方供應商處採購的生鮮食品或加工生鮮食品從倉庫或加工廠運至物美門店；及(ii)根據不同物美門店的客戶需求於該等物美門店之間運輸產品。

定價政策

根據物流服務框架協議，物美集團運輸生鮮食品的物流服務費為採購價格的3%-5%。

訂立物流服務框架協議前，我們已評估本集團的業務需求，並將其與其他獨立提供商提供的物流服務進行比較。3%至5%的服務費率乃物美南方發展與我們之間參照同類服務的現行市價，經公平磋商後共同協定。我們與物美集團的物流服務協議的條款及條件與其他可資比較的獨立提供商提供的條款及條件相若或更佳。此外，本集團在物流服務框架協議下獲得的定價條款對本集團而言應不遜於物美集團提供予其他方的定價條款。

關連交易

交易理由

基於我們已建立的長期合作關係，物美南方發展擁有為本集團提供可靠、高效及滿意的物流服務的往績記錄。與其他獨立第三方物流服務提供商相比，物美南方發展佔據有利位置可與本集團進行有效溝通，並對物美門店銷售生鮮產品所需的物流服務的要求有更透徹的了解。因此，我們認為維護與物美南方發展的這種關係符合全體股東的最佳利益。

過往金額

下表載列物流服務框架協議下的的過往交易金額：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
0 ^{附註}	0 ^{附註}	39,797,000 ^{附註}

附註：於2020年4月，本集團將物美南方發展轉讓予物美集團。

年度上限

下表載列物流服務框架協議下交易的建議年度上限：

截至12月31日止年度的 建議年度上限（人民幣元）		
2021年	2022年	2023年
175,000,000	192,500,000	221,375,000

上述產品的建議年度上限乃根據以下因素估算：

- (i) 於2020年4月，本集團將物美南方發展轉讓予物美集團。因此，截至2020年12月31日止年度的過往交易金額指自2020年4月至2020年12月物美南方發展提供予我們的物流服務的交易金額；

關連交易

- (ii) 因我們門店網絡預期擴張產生的新鮮食品運輸需求估計增加；
- (iii) 中國生鮮食品零售業的預期增長。受COVID-19疫情的影響，預計將有越來越多的消費者選擇從超市購買生鮮食品，而非菜市場，因此，生鮮食品物流服務需求將相應增加；及
- (iv) 上述建議年度上限的計算乃基於對物美門店截至2023年12月31日止三個年度採購的新鮮食品總額的估計，其中5%的金額將支付予物美集團（其提供物流服務）。

該交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》十四A章計算的一項或多項適用年度百分比率均超過5%。

與Metro AG及其附屬公司的交易

5. 過渡服務協議

於2020年4月23日，我們的附屬公司WM Holding HK、Metro AG及其附屬公司麥德龍中國以及物美集團（作為我們的擔保人）訂立過渡服務協議，初始期限為自2020年4月23日起計兩年，並可應麥德龍中國的要求再續約不超過十二個月。

主要條款

依據過渡服務框架協議，麥德龍中國已同意購買，及Metro AG及其附屬公司已同意向麥德龍中國提供過渡服務，包括為以下方面提供支援：涉及營銷和廣告、培訓、技術採購、拓展和投資組合管理以及其他區域項目諮詢的採購支援。

定價政策

依據過渡服務協議，定價條款須由雙方在考慮Metro AG提供過渡服務成本（如勞動力成本及管理費用）的前提下，按成本加一定費用的原則公平協商釐定。

關連交易

交易理由

我們已於2020年4月向Metro AG收購麥德龍中國。由於麥德龍品牌下的中國門店多年來由Metro AG經營，與Metro AG訂立過渡服務協議有助於麥德龍中國與Metro AG分離，以及麥德龍中國快速整合至本集團。由Metro AG提供的過渡服務為過渡性質。

過往金額

下表載列過渡服務協議下的過往交易金額：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
0	0	181,857,000 ^{附註}

附註：麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。截至2020年12月31日止年度，2020年4月23日前後的過往金額分別為0及人民幣181,857,000元。

年度上限

下表載列過渡服務框架協議下交易的建議年度上限：

截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣元)		
2021年	2022年	2023年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
275,077,000	241,939,000	不適用

過渡服務協議下交易的建議年度上限基於以下因素估計：

- (i) 自2020年4月23日起，Metro AG將根據過渡服務協議中相關服務類型的定價條款，按月收取固定服務費；及
- (ii) 過渡服務協議下的交易目前預計將於2022年4月終止，由於麥德龍中國或會考慮加大與多點的合作力度，多點將在其後提供目前包含在過渡服務框架協議中的IT支持(惟遵守當時與多點進一步商定的商業條款)。

關連交易

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的各相關年度百分比率均不會超過5%。根據《上市規則》第14A.76(1)(a)條，該交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關獨立股東批准規定。

與多點及其緊密聯繫人的交易

6. 數字化服務框架協議

於[●]，本公司與多點訂立數字化服務框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續期三年，除非：(i)各訂約方於數字化服務框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)數字化服務框架協議因適用法律法規規定、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續數字化服務框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據數字化服務框架協議，本集團已同意聘請多點(1)擔任我們的零售軟件服務提供商，為我們的整個業務經營制定數字化設計以及軟件與應用解決方案，包括管理我們門店的存儲、採購、交付、營運及結算流程，以提高我們的營運效率及成本效益；及(2)擔任我們的電子商務數字化服務供應商，為本集團提供以下服務：(i)為我們的自助購物提供數字化智能購物支持，在該等支持下，我們的消費者能夠在自助結賬櫃檯掃描商品條碼，然後使用APP進行支付；(ii) O2O平台數字化支持，在該等支持下，我們的產品可以在APP中展示，我們的客戶可以通過APP進行購買；及(iii)與APP應用有關的其他數字化服務，例如短消息渠道服務及電子簽名服務。

定價政策

根據數字化服務框架協議，多點收取的數字化服務費詳情如下：

- 對於在我們整個營運過程中由多點提供的零售軟件數字化服務，服務費約是我們經扣除雙方協定之扣減項後的收入的0.5%；及

關連交易

- 對於由多點通過APP提供的電子商務數字化服務：(1)通過APP進行自助購物的交易金額的1%；(2)通過APP線上購物的交易金額經扣除雙方協定之扣減項後的2%至5%；(3)倘通過APP進行的銷售交易額達到總交易額的一定比例，多點所收取的服務費將根據實際線上銷售比例按若干折扣進行扣除；及(4)倘有重大線上營銷活動，如「雙十一」及「雙十二」活動，線上銷售額預計將大幅度增加，多點將收取的服務費將根據推廣活動期間實際線上銷售交易額按若干折扣進行扣除。

以上定價條款由雙方經公平磋商，參考類似服務的現行市場價格並考慮(i)多點提供相關數字化服務的成本(包括但不限於人工成本、軟件採購成本、管理成本及推廣活動成本(如在APP上發放優惠券))及(ii)扣除我們在促銷活動期間為多點協助安排交付的情況下產生的部分交付費用金額後釐定。本集團在數字化服務框架協議下獲得的定價條款對本集團而言不遜於多點向獨立第三方提供的定價條款。

交易理由

在參與評估及確定數字化系統框架及技術細節的過程中，我們選擇外判我們的數字化設計及軟件／應用解決方案，並且我們一直堅持為數字化服務提供商提供我們積累的見解、管理經驗和行業專業知識。數字化技術持續快速發展、日新月異。作為一家專業的數字化服務提供商，多點會接觸多種行業及企業，因此相較於我們這樣的公司的內部數字化部門，多點可以更加直接地了解數字化技術最新變化。

此外，在數字化服務提供商中，多點對零售行業有更透徹的了解，並能夠為零售行業的市場參與者提供更複雜的數字化解決方案。憑藉強大的研發能力，多點能夠自行開發及生產創新硬件以應用於其數字化解決方案。與只專注於典型數字化設計以及軟件和應用解決方案的第三方數字化服務提供商相比，多點可以更好地為我們提供定制數字化支持，運用其對我們全國門店網絡及創新商業模式的深入了解，將我們的線上業務與線下業務整合在一起。多點與本集團已有長期合作關係，在為本集團提供可靠、高效且令人滿意的數字化服務方面往績良好，提升了物美的品牌效應。多點佔據有利位置可與本集團進行有權溝通，並對我們所需服務的要求有更透徹的了解。

關連交易

過往金額

下表載列在數字化服務框架協議下的過往交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣元	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
物美	49,389,000	82,372,000	327,006,000
麥德龍中國	27,000	150,000	7,343,000
合計	<u>49,416,000</u>	<u>82,522,000</u>	<u>334,349,000</u>

附註：麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。截至2020年12月31日止年度，2020年4月23日前後的過往金額分別為人民幣76,000元及人民幣7,267,000元。

年度上限

下表載列在數字化服務框架協議下之交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限(人民幣元)		
	2021年	2022年	2023年
	520,965,000	776,869,000	983,499,000

建議年度上限乃根據以下因素估算：

- (i) 在數字化服務框架協議下與多點的過往交易金額；
- (ii) 我們的創新數字化零售模式及線上銷售額所佔比例的持續上升均需要數字化服務提供商提供高品質的技術支持。隨著門店擴張以及截至2023年12月31日止三個年度線上銷售，預計我們對數字化服務的需求將顯著增長；
- (iii) 我們於2020年4月收購了麥德龍中國。由於多點亦向麥德龍中國提供數字化服務，除麥德龍中國通過APP進行的線上銷售外，多點亦就麥德龍門店的自助購物收取數字化服務費；及
- (iv) 中國零售業的預期增長和數字化創新。

關連交易

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的各相關年度百分比率均不會超過5%。根據《上市規則》第14A.76(2)條，該交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關通函及獨立股東批准規定。

7. 數字化改造智能硬件採購框架協議

於[●]，本公司與多點訂立數字化改造智能硬件採購框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續約三年，除非：(i)各訂約方於數字化改造智能硬件採購框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)數字化改造智能硬件採購框架協議因適用法律法規規定、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續數字化改造智能硬件採購框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

依據數字化改造智能硬件採購框架協議，本集團已同意購買，及多點及其附屬公司已同意向我們（包括麥德龍中國）供應數字化改造智能硬件產品，例如個人數字助理(PDA)、電子設備、支付裝置及其他智能硬件產品。

依據數字化改造智能硬件採購框架協議購買電子工具將根據個別訂單進行，於訂單中具體說明產品類別、購買數量、銷售價格、交付日期等。

定價政策

依據數字化改造智能硬件採購框架協議，由多點向我們供應的數字化改造智能硬件產品定價條款等於或不遜於獨立第三方所提供者。

交易理由

考慮到我們與多點在數字化服務框架協議下的合作，我們的業務已由多點定制技術服務及數字化改造智能硬件產品（涵蓋操作系統、業務智能系統、資訊安全系統及大數據分析系統）提供支援。預期使用多點選擇及供應的數字化改造智能硬件產品能更好地配合我們的物美數字化運營體系，方便系統操作。

關連交易

過往金額

下表載列數字化轉型及智能硬件採購框架協議下的過往交易金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
物美	900,000	2,593,000	2,611,000
麥德龍中國	0	0	279,000 ^{附註}
合計	<u>900,000</u>	<u>2,593,000</u>	<u>2,890,000</u>

附註：麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。截至2020年12月31日止年度，2020年4月23日前後的過往金額分別為0及人民幣279,000元。

年度上限

下表載列數字化轉型及智能硬件採購框架協議下交易建議年度上限：

	截至12月31日止年度建議年度上限（人民幣元）		
	2021年	2022年	2023年
	95,095,000	136,670,000	142,542,000

建議年度上限基於以下因素估計：

- (i) 與多點在硬件產品採購方面的過往交易金額；
- (ii) 因我們門店網絡預期擴張產生的硬件產品需求估計增加；及
- (iii) 我們於2020年4月完成收購麥德龍中國。為應用我們多場景多渠道一體化的業務模式，裝備其現有門店及截至2023年12月31日止未來三個年度開業的新門店，麥德龍中國有巨大的硬件採購需求。

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的各相關年度百分比率均不會超過5%。根據《上市規則》第14A.76(2)條，該交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關通函及獨立股東批准規定。

關連交易

II. 遵守公告及獨立股東批准規定的不獲豁免持續關連交易

下文載列須遵守《上市規則》第十四A章項下的年度審核、申報、公告、通函及股東批准規定的本集團持續關連交易概要。

與物美集團及其緊密聯繫人的交易

8. 商品採購框架協議

於[●]，本公司與物美集團訂立商品採購框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續約三年，除非：(i)各訂約方於商品採購框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)商品採購框架協議因適用法律法規規定、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續商品採購框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據商品採購框架協議，本集團同意採購且物美集團及其附屬公司（包括物美南方發展）同意供應將於物美門店以及物美集團委託管理的便利店及超市出售的全品類產品（生鮮食品除外）或供我們使用的全品類產品。根據商品採購框架協議進行的商品採購將根據個別訂單進行，於訂單中具體說明產品類型、採購量、銷售價格、送貨日期等。

定價政策

根據商品採購框架協議，採購價格應經各方公平協商並參考(i)物美集團購買商品所產生的商品成本及行政開支；(ii)產品供應商提供的購買價折扣；及(iii)類似產品的現行市場價格釐定，且本集團在商品採購框架協議下獲得的定價條款應不遜於獨立第三方提供的定價條款。

交易理由

於往績記錄期間，物美集團一直在為我們的物美門店供應商品。我們與物美集團建立的長期、穩定及互利業務關係大力推動我們的成功發展及拓展，我們認為，維持該關係符合我們股東的整體利益。此外，通過該採購安排，本集團能夠從物美集團擅長集中採購以及其與供應商維持的關係方面獲益，從而能確保獲得更好的條款。

關連交易

過往金額

下表載列商品採購框架協議項下的過往金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣元	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
物美	3,695,366,000 ^{附註1}	4,145,686,000 ^{附註1}	11,691,111,000 ^{附註1}
麥德龍	0	0	620,000
合計	<u>3,695,366,000</u>	<u>4,145,686,000</u>	<u>11,691,730,000^{附註2}</u>

附註：

1. 上述過往金額已計及供應商就商品採購框架協議項下交易提供的回扣。
2. 麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。截至2020年12月31日止年度，2020年4月23日前後的過往金額分別為0及人民幣620,000元。

年度上限

下表載列商品採購框架協議項下的建議年度上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限(人民幣元)		
	2021年	2022年	2023年
	13,796,366,000	15,176,003,000	17,452,403,000

上述產品的建議年度上限已按下列因素作出估算：

- (i) 商品採購框架協議項下的過往採購金額；
- (ii) 由於我們門店網絡的預期擴張，導致對商品的需求預期增加；
及
- (iii) 中國零售業的增長。

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的一個或以上的適用年度百分比率將會超過5%。

關連交易

9. 商品供應框架協議

於[●]，本公司與物美集團訂立商品供應框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續期三年，除非：(i)各訂約方於商品供應框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)商品供應框架協議因適用法律法規規定、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或決定而終止。於重續商品供應框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據商品供應框架協議，本集團已同意供應且物美集團已同意購買將於我們根據委託管理框架協議受物美集團委託管理的便利店及超市出售的所有類別的商品。上述產品採購將根據個別訂單進行，於訂單中具體說明產品類型、採購量、銷售價格、送貨日期等。

定價政策

根據商品供應框架協議，本集團按我們的採購成本向物美集團委託管理的便利店及超市供應商品。

交易理由

物美集團及其附屬公司已同意委託我們獨家經營及管理其在中國的便利店及超市（銀川新華及重慶百貨大樓的超市及便利店除外）。有關該等便利店及超市的詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。為便於相關委託管理，我們一直為這些便利店及超市供應商品，這些商品是我們根據商品採購框架協議從物美集團及其附屬公司採購。我們作為這些便利店及超市的管理者，將通過商品供應框架協議全面了解其採購需求，並能對將在該等委託管理的超市及便利店出售的商品進行質量控制。此外，此安排使本集團及物美集團及其附屬公司均可受益於本集團的集中採購管理系統及物美集團及其附屬公司所採購商品享受的折扣。

關連交易

過往金額

下表載列商品供應框架協議下的過往交易金額：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
0	0	2,034,445,000

年度上限

下表載列商品供應框架協議項下交易的建議年度上限：

截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣元)		
2021年	2022年	2023年
2,090,942,000	2,300,036,000	2,645,041,000

建議年度上限已按下列因素作出估算：

- (i) 自2020年1月起，我們受物美集團及其附屬公司委託管理其在中國的超市及便利店（銀川新華及重慶百貨大樓的便利店及超市除外），以最大程度地減少該等超市及便利店與我們之間的潛在業務競爭；及
- (ii) 建議年度上限已計及截至2023年12月31日止三個年度將由物美集團開辦並由我們委託管理的超市及便利店數量的預期增加以及委託管理的超市及便利店銷售的預期增加。

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的一個或以上的適用年度百分比率將會超過5%。

關連交易

10. 美通卡合作框架協議

於[●]，本公司與物美集團訂立美通卡合作框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續約三年，除非：(i)各訂約方於美通卡合作框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii)美通卡合作框架協議因適用法律法規規定、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續美通卡合作框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據美通卡合作框架協議，我們已同意在我們的物美門店出售美通卡。美通卡是由物美集團發行的預付卡，可用於在我們的門店或物美集團的門店購物。客戶可購買打折的預付美通卡，折扣從零到2%不等，具體取決於美通卡的不同面值及出售美通卡的各種促銷活動等。

定價政策

根據美通卡合作框架協議，當客戶在我們的物美門店購買美通卡時，本集團應向物美集團支付預付卡的實際購買價。客戶於我們的門店使用美通卡購買商品後，物美集團將與我們結算，並自該等已使用的預付卡的總面值中扣除最多1.5%的佣金。

訂立美通卡合作框架協議前，我們已評估本集團的業務需求，並將其與多個可資比較的提供商提供的預付卡發行服務進行比較。物美集團與我們之間經公平磋商後共同協定佣金最高為1.5%，主要用於支付提供予客戶的折扣。我們與物美集團的美通卡安排的條款及條件與其他可資比較的獨立提供商提供的條款及條件相若或更佳，且該安排符合股東的整體最佳利益。此外，本集團在美通卡合作框架協議下獲得的定價條款對本集團而言應不遜於物美集團提供予其他方的定價條款。

關連交易

交易理由

發行美通卡被視為物美集團及其附屬公司的一項聯合促銷活動。物美集團及其附屬公司(包括本集團)的客戶可以從物美集團(包括本集團)的指定門店購買美通卡，並在物美集團及其附屬公司的門店使用美通卡，同時享受該等預付卡的折扣及優惠。我們認為，向我們的客戶提供預付卡是一種有效的營銷手段。利用物美集團從中國相關政府部門獲得的資格來發行預付卡，以及物美集團及其附屬公司在客戶中的市場伸展度、知名度和認可度，我們認為向客戶出售美通卡不僅是我們業務的有效促銷方法，也是一種頗受歡迎的獎勵客戶方式。

過往金額

下表載列在美通卡合作框架協議下的交易的過往金額：

向物美集團支付有關在我們物美門店出售美通卡的款項：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣元	人民幣元	人民幣元
4,092,137,000	4,825,944,000	4,886,471,000

物美集團就在我們的門店使用美通卡而支付的款項：

截至12月31日止年度			
2018年	2019年	2020年	
人民幣元	人民幣元	人民幣元	
物美	3,878,528,000	5,125,268,000	6,311,381,000
麥德龍中國	0	0	1,392,000 ^{附註}
合計	3,878,528,000	5,125,268,000	6,312,773,000

附註：麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。截至2020年12月31日止年度，2020年4月23日前後的過往金額分別為0及人民幣1,392,000元。

關連交易

年度上限

下表載列美通卡合作框架協議下的交易金額建議年度上限：

向物美集團支付有關在我們物美門店出售美通卡的款項：

截至12月31日止年度建議年度上限(人民幣元)		
2021年	2022年	2023年
5,068,410,000	5,575,251,000	6,411,539,000

物美集團就在我們的門店使用美通卡而支付的款項：

截至12月31日止年度的建議年度上限(人民幣元)		
2021年	2022年	2023年
6,585,950,000	7,244,545,000	8,328,275,000

美通卡合作框架協議下交易金額的建議年度上限乃根據以下因素估算：

- (i) 於往績記錄期間，美通卡合作框架協議下的過往交易金額；
- (ii) 物美集團及其附屬公司與我們預期將在截至2023年12月31日止未來三個年度舉行的促銷活動的估計；
- (iii) 我們通過該促銷方式提高預付卡購買量的計劃。我們預計促銷活動的金額將大幅提高，以支持及補充我們業務的快速增長。根據我們的經驗及促銷活動的成功經驗，預付卡頗受客戶歡迎，我們計劃使用更多的預付卡作為對客戶的獎勵；
- (iv) 據估計，我們的門店數量會增加，因此，越來越多的客戶將會在我們的門店購買美通卡，因此，物美集團就在我們的門店使用美通卡而支付的款項將相應增加。

關連交易

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的一個或以上的適用年度百分比率將會超過5%。

11. 存款服務框架協議

於[●]，本公司與物美集團（各自為其本身及代表其附屬公司）訂立存款服務框架協議，初始期限為自[編纂]起計三年，並可不時自動續約三年，除非：(i) 各訂約方於存款服務框架協議期限內以書面形式同意終止該協議；或(ii) 存款服務框架協議因適用法律、法規、證券監管機構規定或任何具管轄權的法院的判決或裁決而終止。於重續存款服務框架協議時，各訂約方可根據當時情況修訂該協議的條款。

主要條款

根據存款服務框架協議，物美商業財務將向我們提供存款服務，即我們將部分現金存入我們在物美商業財務開設的銀行賬戶（包括日常業務經營產生的現金以及融資活動所得款項），而作為回報，物美商業財務向我們支付存款利息。

定價政策

我們在物美商業財務的存款利率將不低於以下水平：(i) 中國人民銀行公佈的同期同類存款利率；(ii) 其他物美集團附屬公司的同期同類存款利率；或(iii) 主要獨立商業銀行向我們提供的同期同類存款利率。該等利率與市場利率保持一致，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

關連交易

交易理由

由於物美商業財務於往績記錄期間一直為本集團提供存款服務，因此，較其他金融機構，其對我們的資本架構、業務營運、資金需求及現金流量模式有更深入的了解，有助於提供便捷高效的存款服務。因此，我們認為物美商業財務在為我們提供定制存款服務方面具備優勢。

過往金額

下表載列我們在存款服務框架協議下於物美商業財務的最高單日存款餘額以及我們從物美商業財務獲得的利息收入的過往金額：

最高單日存款餘額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣元	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
物美	711,564,000	1,003,522,000	1,486,350,000
麥德龍	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
合計	<u>711,564,000</u>	<u>1,003,522,000</u>	<u>1,486,350,000</u>

利息收入：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣元	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
物美	1,170,000	1,375,000	3,909,000
麥德龍	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
合計	<u>1,170,000</u>	<u>1,375,000</u>	<u>3,909,000</u>

關連交易

年度上限

下表載列我們在存款服務框架協議下於物美集團及其附屬公司的最高單日存款餘額以及我們獲得的存款利息收入的建議年度上限：

截至12月31日止年度的最高單日存款餘額的建議年度上限
(人民幣元)

2021年	2022年	2023年
8,299,200,000	8,829,120,000	9,703,488,000

截至12月31日止年度的存款利息收入的建議年度上限
(人民幣元)

2021年	2022年	2023年
103,936,000	105,329,000	107,628,000

我們在存款服務框架協議下於物美商業財務的最高單日存款餘額以及我們獲得的存款利息收入的建議年度上限乃根據以下因素估算：

- (i) 存款服務框架協議下的過往交易金額；
- (ii) 我們於2020年4月收購了麥德龍中國，麥德龍中國的業務運營及融資活動產生的額外現金有可能存入物美商業財務；
- (iii) 由於我們的業務發展及持續擴張門店，預計我們的業務將於2020年及[編纂]後的兩年內實現大幅增長。由於我們打算存入：1)我們業務經營產生的部分收入；及2)部分估計[編纂]淨額至物美商業財務，最高單日存款餘額以及應計利率預計將大幅增長；及
- (iv) 我們將收到的上述存款利息收入的建議上限乃根據我們未償付存款金額的存款類別按0.3%至1.6%的預期利率釐定，其與現行市場利率一致。

關連交易

該交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，且據董事目前所預期，就《上市規則》第十四A章計算的一個或以上的適用年度百分比率將會超過5%。

內部控制措施

為確保持續關連交易相關框架協議項下的條款公平合理，或不遜於獨立第三方所提供的條款，且按一般商業條款進行，我們採取了以下內部控制程序：

- 我們應監控存放於物美商業財務存款的最高單日餘額，以確保不超過適用年度上限。我們將定期與物美商業財務核對存款餘額，因此能夠監控賬戶並確保相關交易金額不超過存款服務框架協議項下的年度上限。倘餘額接近適用最高單日餘額，我們將考慮把部分在物美商業財務的存款轉至於獨立商業銀行開立的銀行賬戶；
- 我們已採納並實施關連交易管理體系。根據該體系，董事會審核委員會負責就關連交易遵守相關法律、法規、本公司政策及《上市規則》的情況進行檢查。此外，董事會審核委員會及董事會共同負責就關連交易框架協議項下的條款作出評估，尤其是，各協議項下的定價政策的公平性及年度上限；
- 董事會審核委員會及董事會定期根據框架協議項監察履約情況及交易進度。此外，本公司管理層亦應定期檢查框架協議的定價政策；
- 我們的獨立非執行董事及核數師將根據框架協議對持續關連交易進行年度審查，並提供年度確認，以確保根據《上市規則》第14A.55條和第14A.56條的規定，有關交易符合協議條款、一般商業條款並遵守相關定價政策；
- 於考慮上述關連人士為本集團提供服務產生的產品及服務費用或本集團為上述關連人士提供服務產生的產品及服務費用時，本集團將持續研究現行市場狀況及慣例（如適用）並參考本集團與獨立第三方之間就類似交易而制

關連交易

訂的定價條款，以確保經相互協商（視情況而定）後上述關連人士所提供的定價條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供的定價及條款；及

- 於考慮[編纂]後對框架協議作出任何更新或修訂時，利益相關董事及股東應在董事會會議或股東大會上（視情況而定）就批准該等交易的決議案放棄表決，而我們的獨立非執行董事及獨立股東有權審議不獲豁免持續關連交易的條款（包括建議年度上限）是否公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。倘未能獲得獨立非執行董事或獨立股東批准，我們將不會繼續進行框架協議下按照《上市規則》第14A.35條構成不獲豁免持續關連交易的交易。

不獲豁免持續關連交易豁免申請

由於《上市規則》第十四A章，「一 不獲豁免持續關連交易」分節項下的交易將構成須受《上市規則》第十四A章申報、年度審核、公告及／或獨立股東批准規定約束的關連交易。

因上述不獲豁免持續關連交易預期將經常性持續進行，董事認為遵守上述公告及／或獨立股東批准規定不切實際，並將增加不必要的行政費用及對我們造成沉重負擔。

因此，我們已根據《上市規則》第14A.105條向聯交所申請，[且聯交所已批准]我們就上述不獲豁免持續關連交易豁免遵守公告及／或獨立股東批准規定。此外，我們確認我們將就可披露及不獲豁免持續關連交易遵守《上市規則》。

若《上市規則》的任何未來修訂對本文件所述的持續關連交易施加較截至最後實際可行日期所適用者更為嚴格的要求，本公司將立即採取行動確保於合理時間內符合有關新要求。

關連交易

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為(i)上述不獲豁免持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們有利的條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人基於我們提供的文件及數據，並參與盡職調查及與我們討論後，認為上述不獲豁免持續關連交易於日常及一般業務過程中按公平合理的一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，該等不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

概覽

董事會現時由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。所有董事任期為三年，可重選連任。董事會的主要權力及職能包括但不限於召開股東大會、向股東大會提呈報告、落實在股東大會上通過的決議案、確定本集團運營計劃及投資方案、確定本集團年度財務預算及決算、確定本集團的基本管理制度，以及制定本集團溢利分配計劃及彌補虧損方案。

下表載列有關董事及高級管理層的資料。

董事及高級管理層

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色及責任	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	與其他董事及高級管理層的關係
執行董事						
張文中先生	59歲	董事長兼執行董事	監管本公司總體戰略規劃及業務方向；董事會提名委員會成員	1994年12月	2019年7月	張斌先生的兄弟
許少川先生	50歲	本公司執行董事及總裁	監督本公司總體戰略規劃及業務方向	1999年3月	2020年10月	無
非執行董事						
張斌先生	56歲	非執行董事	向董事會提供專業意見及判斷	2021年3月	2021年3月	張博士的兄弟
孟亮先生	49歲	非執行董事	向董事會提供專業意見及判斷；董事會薪酬委員會成員	2020年6月	2020年6月	無
張潞閩先生	49歲	非執行董事	向董事會提供專業意見及判斷；董事會審核委員會成員	2020年10月	2020年10月	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	角色及責任	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	與其他董事及高級管理層的關係
獨立非執行董事						
王小川先生	43歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見及判斷	2020年10月	2020年10月	無
王航先生	50歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見及判斷；董事會提名委員會及薪酬委員會主席；董事會審核委員會成員	2020年10月	2020年10月	無
呂江先生	65歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立意見及判斷；董事會審核委員會主席；董事會提名委員會及薪酬委員會成員	2020年10月	2020年10月	無

董事及高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常管理。下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職責	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	與其他董事及高級管理層的關係
許少川先生	50歲	本公司執行董事兼總裁	監督本公司總體戰略規劃及業務方向	1999年3月	2020年10月	無
張正洋先生	47歲	副總裁	監督北京門店的業務發展及管理	2002年7月	2020年10月	無
許麗娜女士	48歲	副總裁	監督物美的招聘及人力資源以及本集團管理策略的組織發展	2013年1月	2020年10月	無
張宜業女士	50歲	副總裁	監督麥德龍中國的招聘及人力資源以及本集團的員工培訓及社會責任	2020年4月	2020年10月	無
郭塗偉先生	54歲	副總裁	監督本集團會計及資產管理	2018年1月	2020年10月	無
王怡女士	39歲	董事會秘書、 副首席財務官兼 公司秘書	監管董事會相關事宜、 本集團財務管理、 資料披露及投資者 關係管理	2006年7月	2020年10月	無

董事及高級管理層

董事

執行董事

張文中博士，59歲，自2019年7月起獲委任為董事長兼執行董事。張博士為本集團創始人，亦為董事長。其現時於本集團內擔任多個職務，擔任本集團約12家附屬公司的董事。自2019年7月起，其亦擔任物美香港的非執行董事，以及自2020年10月起擔任重慶百貨大樓（一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600729）的董事長。張博士有超過20年的門店管理及營運經驗。其自1993年1月至2000年12月擔任卡斯特科技集團董事長。其亦於2015年2月創立了Dmall Inc.，並自此擔任其董事長。

張博士現任中國光彩事業促進會副會長、亞佈力中國企業家論壇輪值主席、中國商業聯合會榮譽主席、南開校友企業家聯誼會主席與南開大學終身校董。張博士曾擔任多個公共職務，包括自2003年起擔任第十屆全國政協委員，於2003年擔任第九屆全國工商聯常委，以及於2002年擔任第十一屆北京市工商聯副會長。張博士曾於2005年在中國南開大學擔任客座教授，於2002年在中國人民大學商學院擔任客座教授，於2019年在北京信息科技大學擔任兼職教授，以及於2020年在中國科學院大學擔任兼職教授。

張博士獲授予多個獎項，包括2004年12月的優秀中國特色社會主義事業建設者、2003年9月的留學回國人員成就獎、2019年1月的2018十大經濟年度人物、2018年度商業領袖榜樣、2019年11月的2019中國連鎖年度人物、2019年12月的2019中國最具影響力的25位企業領袖、2019年12月的2019中國併購傑出貢獻獎、2020年4月的2020中國最具影響力的50位商界領袖、2021年1月的2020年度中國企業十大人物及2021年1月的全國抗擊新冠肺炎疫情民營經濟先進個人。

張博士於1984年10月及1988年1月分別獲得中國南開大學控制理論專業學士學位及經濟學碩士學位。其於1992年8月在中國獲得中國科學院系統科學研究所科學博士學位，並於1993年在美國斯坦福大學從事博士後研究。

董事及高級管理層

許少川先生，50歲，自2020年10月起獲委任為執行董事。其自2014年6月起擔任北京物美商業集團股份有限公司（一家於2003年11月在聯交所上市並於2016年1月退市的公司）首席運營官，自2018年6月起擔任中國商業聯合會副會長，以及自2019年9月起擔任中國合作貿易企業協會副會長。目前，其亦擔任本集團9家附屬公司的董事或監事。許先生有超過21年的企業融資經驗。其於1999年3月加入物美集團，自1999年3月至2014年3月先後擔任物美科技集團財務經理、副總監、財務總監、副總裁等職務，後兼任北京物美商業集團股份有限公司超市事業部高級副總裁兼總經理。

許先生於1994年7月在中國瀋陽大學財經學院獲得經濟學學士學位。

非執行董事

張斌先生，56歲，自2021年3月起獲委任為非執行董事。張先生於1994年參與創建物美集團，歷任部門負責人、分公司負責人及副總裁，現任物美集團首席執行官。張先生曾於1993年至1994年在北京卡斯特科技投資有限公司擔任副總裁。

張先生於1986年畢業於華中科技大學（原「華中工學院」）電力工程系，獲工學學士學位；1991年畢業於中國科學院大學研究生院控制理論及應用專業，獲工學碩士學位。

孟亮先生，49歲，自2020年6月起獲委任為非執行董事。其自2011年3月起擔任上達資本（亞洲）有限公司的管理合夥人兼董事長。孟先生擁有約20年的投資銀行及投資基金管理經驗。自2002年10月至2007年4月，其擔任摩根大通（一家於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：JPM）董事總經理及中國投資銀行聯席主管。孟先生自2007年5月至2011年3月擔任D. E. Shaw & Co.董事總經理，且曾擔任該公司於香港的亞洲投資辦公室負責人。自2017年9月至2020年12月，其擔任RYB Education Inc.（一家於紐約證券交易所上市的公司，證券代碼：RYB）的非執行董事。孟先生亦創立D. E. Shaw & Co.的大中華區私募股權業務。

孟先生於1995年1月獲得美國查普曼大學理學學士學位，並於1997年5月獲得美國耶魯大學公共與私人管理學碩士學位。

董事及高級管理層

張潞閩先生，49歲，自2020年10月起獲委任為非執行董事。其自2016年10月起擔任物美集團首席投資官，自2020年3月起擔任重慶商社(集團)有限公司董事，並自2020年10月起擔任重慶百貨大樓(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600729)董事。張先生擁有逾15年的投資行業經驗。其自2005年4月至2006年7月在德意志銀行先後擔任多個職位，包括擔任戰略投資部中國區負責人。

張先生於1995年6月獲得中國南開大學經濟學學士學位，並於2002年6月獲得美國西北大學凱洛格商學院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

王小川先生，43歲，自2020年10月起獲委任為獨立非執行董事且其自2010年10月起擔任北京搜狗科技發展有限公司首席執行官。王先生擁有逾17年的管理經驗。於2013年，其加入Sohu.com Ltd(一家在納斯達克股票市場上市的公司，證券代碼：SOHU)並擔任多個職位，包括自2008年至2009年擔任高級副總裁及自2009年至2013年擔任首席技術官。

王先生於2019年5月被北京市高級專業技術資格審計委員會評為高級工程師。

王先生於2000年7月及2003年7月分別獲得中國清華大學計算機科學與技術學士學位及碩士學位。

王航先生，50歲，自2020年10月起獲委任為獨立非執行董事。王先生於2011年10月共同創立厚生投資，並成為創始合夥人；自2011年11月起擔任新希望六和股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000876)非執行董事；自2013年10月起擔任新希望集團有限公司副董事長；自2015年9月起擔任民生商銀國際控股有限公司副董事長；自2020年5月起擔任Kingsoft Cloud Holdings Ltd(一家於納斯達克股票市場上市的公司，證券代碼：KC)獨立董事；以及自2020年4月起擔任四川新網銀行股份有限公司董事長。

王先生擁有逾20年的企業管理經驗。其於1996年8月擔任中國人民銀行辦公廳公務員。王先生自2001年至2013年於新希望集團先後擔任多個職位，包括金融事業部首席運營官及副總裁。自2017年2月至2020年10月，其亦擔任中國民生銀行股份有限公

董事及高級管理層

司(一家於聯交所(股份代號：1988)及上海證券交易所(證券代碼：600016)上市的公司)監事，且自2006年7月至2017年2月，擔任中國民生銀行股份有限公司非執行董事。

王先生於1995年9月通過中國法律職業資格考試，並於2017年7月獲得中國證券投資基金業協會證券(資產管理)證書。

王先生於1992年7月及1996年7月分別獲得中國北京大學經濟學學士學位及碩士學位。

呂江先生，65歲，自2020年10月起獲委任為獨立非執行董事。呂先生在會計、審計及其他管理方面擁有逾27年的經驗。呂先生自2004年9月起擔任北京物美商業集團股份有限公司(該公司於2003年11月在聯交所上市並於2016年1月退市)獨立非執行董事。其於2000年1月創立了永拓會計師事務所並自此擔任該事務所的首席合夥人。自2003年5月起，呂先生亦擔任北京永拓工程諮詢股份公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市的公司，股份代號：832207)董事長。在此之前，呂先生曾擔任國家審計署科研院所中實審計會計公司總經理。

呂先生自2010年11月起成為中國註冊會計師協會資深會員，自2019年5月起成為中國註冊會計師協會法律援助與權益保護委員會委員，並自2020年3月起擔任中國註冊會計師協會理事。自1999年6月起，其合資格成為中國註冊會計師協會審計師及委員會委員。

高級管理層

許少川先生，本公司執行董事兼總裁，有關其履歷詳情，請參閱本節中的「董事」。

董事及高級管理層

張正洋先生，47歲，自2020年10月起獲委任為本公司副總裁。彼於門店管理方面擁有逾20年的經驗。張先生於2002年7月至2020年8月加入北京物美商業集團股份有限公司（一家於2003年11月於聯交所上市並於2016年1月退市的公司），先後擔任信息中心經理、信息中心總監、供應鏈總監、生鮮食品部總經理以及北京超市事業部副總裁兼執行副總經理。

張先生於1998年7月從中國北京理工大學獲得工程學學士學位。

許麗娜女士，48歲，自2020年10月起獲委任為本公司副總裁。彼於門店運營方面擁有逾24年的經驗。許女士自1996年7月至2003年4月擔任北京超市發連鎖股份有限公司總監助理，自2003年5月至2005年11月先後擔任物美商業投資集團的營運部助理總監及區域總經理，自2005年12月至2013年1月擔任樂天超市有限公司的支援部總監，自2013年1月至2016年11月擔任物美商業集團股份有限公司人力資源總監及高級總監，自2016年12月至2018年2月擔任物美商業集團股份有限公司助理總裁，自2018年3月至2020年9月擔任物美商業集團股份有限公司副總裁。

許女士於1996年7月獲得中國天津體育學院的體育教育學士學位。

張宜業女士，50歲，自2020年11月起獲委任為本公司副總裁，負責人力資源部，法務及合規部、政府關係部、內部溝通部、辦公室管理部及工會。其於門店管理方面擁有逾12年的經驗。其擔任家樂福（中國）管理諮詢服務有限公司媒介經理及瀋陽家樂福商業有限公司瀋陽文化店總經理。張女士亦曾在上海尼爾森市場研究有限公司就職，並自2007年10月至2008年9月擔任上海康誠倉儲有限公司企劃部運營總監。張女士加入麥德龍商業，自2008年9月至2020年10月先後擔任品牌總經理、組織發展培訓發展總經理、區域總經理、市場總監、副總裁及人力資源總監。

張女士於1994年12月獲得美國北德克薩斯大學理工科學士學位。

董事及高級管理層

郭塗偉先生，54歲，自2020年10月起獲委任為本公司副總裁。其自2016年12月起擔任北京物美商業集團股份有限公司（一家於2003年11月於聯交所上市並於2016年1月退市的公司）計財部總監，目前於本公司的兩家附屬公司擔任董事職位。郭先生自2013年11月起擔任銀川新華（一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600785）董事，及自2020年10月起擔任重慶百貨大樓（一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：600729）監事。郭先生有逾24年的公司會計和管理經驗。其先後於北京物美商業集團股份有限公司擔任多個職務，包括自1996年6月至2000年11月任財務部會計師、經理及助理財務總監，自2000年12月至2009年5月擔任信息部副總監，自2009年6月至2016年11月擔任數據中心總監並兼任資產管理部總監，自2016年12月至2020年10月擔任助理總裁。

郭先生於1991年6月獲得中國南京財經大學（前身為南京糧食經濟學院）經濟學學士學位。

王怡女士，39歲，自2020年10月22日起獲委任為本公司董事會秘書、副首席財務官兼公司秘書。目前，其還擔任本公司40餘家附屬公司的董事或監事。王女士在企業管治和投資者關係方面擁有逾14年的經驗。自2006年7月至2013年3月，其先後擔任北京物美商業集團股份有限公司（該公司於2003年11月在聯交所上市並於2016年1月退市）執行委員會秘書、投資者關係經理及投資者關係高級經理。此後自2013年3月至2016年3月，彼擔任北京物美商業集團股份有限公司公司秘書、董事會秘書及財務部副總監。自2016年3月至2020年9月，其兼任物美集團投資總監及董事會秘書。

王女士分別於2004年6月及2006年6月獲得南開大學經濟學學士學位及碩士學位。

董事及高級管理層

公司秘書

王怡女士為本公司公司秘書。有關王女士的履歷詳情，請參閱「— 高級管理層」。

本公司認為，王女士憑藉其過往經驗以及對本集團的全面了解，能夠履行其作為本公司秘書的職責，具體而言：

- (1) 儘管王女士不具備《上市規則》第3.28條規定的資格，但其在國際資本市場、企業管治、與監管機構的溝通以及投資者關係方面擁有豐富的經驗，且現時任職董事會秘書兼副首席財務官，主要負責本集團的法律事務、資本市場事務、國際業務發展、信息披露、投資者關係管理及財務管理；
- (2) 王女士於2006年加入本集團，對本集團的內部管理及業務運營有全面了解。王女士亦熟悉本集團的財務及合規事宜，以及本集團的整體運營；
- (3) 王女士曾在聯交所一家上市公司任職公司秘書約三年。自2013年3月至2016年3月，王女士擔任北京物美商業集團股份有限公司（該公司於2003年11月於聯交所上市並於2016年1月退市）聯席公司秘書，並熟悉《上市規則》下就於聯交所上市公司及其董事及高級管理層的企業管治和持續義務有關的關鍵規則及要求；
- (4) 王女士在擔任北京物美商業集團股份有限公司秘書以及於本公司準備[編纂]期間，已接受上市公司持續義務培訓，並於[編纂]後，將繼續(i)接受相關培訓，以提高對《上市規則》及其他適用法律法規的理解；及(ii)隨時更新《上市規則》和其他適用法律法規的最新變化；及
- (5) [編纂]後，王女士亦將就本公司持續遵守《上市規則》及適用法律法規的事宜得到本公司合規顧問的協助。

基於上述所述，我們認為王女士具備《上市規則》第3.28條規定的相關經驗，且是擔任本公司公司秘書的合適人選。

董事及高級管理層

董事會委員會

根據相關法律法規及《上市規則》下企業管治常規，本公司已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們已根據《上市規則》第3.21條成立審核委員會（「**審核委員會**」）並遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》的規定訂明書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督本集團的財務報告流程及內部控制制度、審查及批准關連交易以及向董事會提供建議。審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即呂江先生及王航先生以及一名非執行董事張潞閩先生。呂江先生現時擔任審核委員會主席，並具備《上市規則》第3.10(2)條及第3.21條規定的適當資格。

薪酬委員會

我們已根據《上市規則》第3.25條成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）並遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》的規定訂明書面職權範圍。薪酬委員會主要職責為審查並就支付予董事及高級管理層的薪酬待遇、獎金及其他薪酬的條款向董事會提出建議。薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即王航先生及呂江先生以及一名非執行董事孟亮先生。王航先生現時擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》成立提名委員會（「**提名委員會**」）。提名委員會主要職責為就委任董事及董事會換屆向董事會提出建議。提名委員會還將考慮候選人是否能夠投入足夠的時間來履行董事和董事會特別委員會成員的職責，並考慮如獨立非執行董事的候選人將出任第七家或以上上市公司的董事職務，候選人是否能夠對董事會投入足夠的時間。提名委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事（王航先生及呂江先生）及一名執行董事（張博士）。王航先生現時擔任提名委員會主席。

董事及高級管理層

董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，董事會已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）。董事會多元化政策載明甄選董事會候選人的標準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、民族、專業經驗、技能、知識及服務年期。董事會將根據經甄選候選人的長處及可為董事會作出的貢獻而作出委任的最終決定。董事會認為，我們當前董事會構成符合董事會多元化政策。提名委員會負責審查董事會的多元化。[編纂]後，提名委員會將不時監督及評估董事會多元化政策的執行情況以確保其持續有效。

我們認識到鑒於目前董事會成員均為男性，董事會層面的性別多元化可予改善，董事會將在甄選及建議委任董事會成員的合適候選人方面擇機增加女性成員的比例。董事會將參照股東的期望以及國際和當地推薦的最佳慣例，確保適當平衡性別多元化。董事會亦期望在本集團核心市場有直接經驗的董事在董事會佔適當比例並能反映本集團戰略。尤其是，提名委員會將自[編纂]起三年內盡最大努力物色並推薦合適的女性候選人擔任董事會董事，以供其審議，而本公司將盡最大努力為董事會委任至少一名女性董事，惟董事會須(i)在根據合理標準進行合理的審查程序後，對相關候選人的能力和經驗感到滿意；及(ii)履行其信託義務，以在進行相關委任時為本公司及其全體股東的最佳利益行事。

此外，提名委員會將計及所有相關多元化方面的益處，每年至少審查一次董事會組成，並在向董事會提出關於委任新董事的建議時遵守董事會多元化政策。提名委員會亦將在歷屆年度報告中總結董事會多元化政策，包括為執行董事會多元化政策設定的任何可計量目標及實現該等目標的進展情況。

董事及高級管理層薪酬

有關我們與董事訂立的服務合約及委任函詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－C. 有關董事的進一步資料－1. 董事服務合約及委任函詳情」。

董事及高級管理層

截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度，我們向董事支付的袍金、薪金、津貼、績效獎金以及退休金計劃供款及實物福利總額分別約為人民幣1,604,000元、人民幣1,992,000元及人民幣2,301,000元。有關各董事於往績記錄期間的薪酬的進一步資料載於本文件附錄一會計師報告。

根據現時生效的安排，截至2021年12月31日止財政年度，本集團應付董事的薪酬總額（不包括或會支付的任何酌情花紅）預期約為人民幣2,123,000元。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度，本集團五名最高薪酬人士分別包括一名、一名及一名董事，他們的薪酬計入上文所載我們向相關董事支付的袍金、薪金、津貼、績效獎金以及退休金計劃供款及其他福利總額。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度，本集團支付予餘下四名、四名及四名人士的袍金、薪金、津貼、績效獎金以及退休金計劃供款及其他福利總額分別為人民幣3,129,000元、人民幣3,417,000元、2,737,000及人民幣1,795,000元。有關於往績記錄期間向五名最高薪酬人士支付的薪酬詳情，載於本文件附錄一會計師報告。

於往績記錄期間，概無向董事或本集團五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為他們加入本集團或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無向董事或五名最高薪酬人士支付，或他們概無應收取任何補償金作為任何與本集團任何成員公司管理事務有關的離職補償。於往績記錄期間，概無董事已放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無已付或應付予董事的其他款項。

僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃

為獎勵董事、高級管理層及其他僱員對本集團作出的貢獻，以及為吸引和為本集團挽留合適人才，我們於2021年[●]採納僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃。詳情請參閱「附錄五－法定及一般資料－D.僱員激勵計劃」及「附錄五－法定及一般資料－E.[編纂]後購股權計劃」章節。

董事及高級管理層

企業管治

本公司致力於達到高標準的企業管治，以保障股東權益。為實現此目標，本公司擬於[編纂]後遵守香港《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及企業管治報告項下的所有企業管治要求。

合規顧問

我們已根據《上市規則》第3A.19條委聘新百利融資有限公司擔任合規顧問（「合規顧問」）。合規顧問會向我們提供有關遵守《上市規則》及適用香港法例的指引及建議。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問會就若干情況及／或事宜向本公司提供意見：

- (a) 發出任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 當會進行須予通知或關連交易（包括發行及購回股份）時；
- (c) 當提議運用[編纂]而有別於本文件所詳述者，或本集團的業務營運、發展及業績有別於本文件的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 當聯交所根據《上市規則》第13.10條向本公司查詢本公司[編纂]價格或成交量異常變化或任何其他事宜時。

合規顧問的任期自[編纂]開始，並預計將於我們於[編纂]後開始的第一個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條之日結束。

與控股股東的關係

我們的控股股東

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士將通過北京京西硅谷科技有限公司、北京卡斯特科技投資有限公司、物美集團、物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited、Wumart Stores Limited及物美香港多家中間實體於我們已發行股本的約[編纂]中擁有權益（假設[編纂]未獲行使）。除物美集團外，各控股股東實體（即北京京西硅谷科技有限公司、北京卡斯特科技投資有限公司、物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited、Wumart Stores Limited及物美香港均為投資控股公司，並無實質性的業務活動。

此外，Digit Lab Limited由張博士最終控制。因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士被視為於Digit Lab Limited所持我們[編纂]%的已發行股本中擁有權益。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士亦通過Foremost Way Limited及Primal Unity Limited分別於我們及[編纂]%及[編纂]%的已發行股本中擁有權益。

因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士合共於我們[編纂]%的已發行股本中擁有權益，且仍將為我們的控股股東之一及最大股東。

我們與物美集團的關係

我們的主要業務

我們主要通過物美及麥德龍這兩個家喻戶曉的品牌開展業務，有關品牌在生鮮快消行業價值鏈上擁有差異化的戰略定位。

物美集團的主要業務

物美集團主要於中國經營百貨商店、超市、家電、家裝和家居建材。

與控股股東的關係

與物美集團的業務區別

儘管物美集團通過其若干附屬公司（本集團除外）在中國從事經營超市、便利商店及百貨商店，但我們認為我們的業務與物美集團的業務可在多個方面相互區分，具體如下所述：

超市業務

物美集團的非上市附屬公司的超市業務

截至最後實際可行日期，物美集團通過其附屬公司（「物美集團超市相關附屬公司」）在中國於以下超市中擁有權益，詳情如下：

- (i) 北京奧士凱物美商業有限公司，一家由物美集團間接控制50%權益的有限責任公司，在北京擁有四家超市；
- (ii) 北京物美鼓樓商貿有限公司，一家由物美集團間接控制65%權益的有限責任公司，在北京擁有一家超市；
- (iii) 北京物美博蘭特便利超市有限責任公司，一家由物美集團間接控制80%權益的有限責任公司，在北京擁有11家超市；
- (iv) 北京物美京西便利超市有限責任公司，一家由物美集團間接控制75%權益的有限責任公司，在北京擁有一家超市；
- (v) 北京物美天翔便利超市有限責任公司，一家由物美集團間接控制60%權益的有限責任公司，在北京擁有一家超市；
- (vi) 嵯州市供銷超市有限公司，一家由物美集團間接控制77.8%權益的有限責任公司，在中國浙江省擁有兩家超市；
- (vii) 新昌縣供銷超市有限公司，一家由物美集團間接控制51%權益的有限責任公司，在中國浙江省擁有10家超市；

與控股股東的關係

- (viii) 浙江供銷，一家由物美集團間接控制100%權益的有限責任公司，在中國浙江省擁有13家超市；及
- (ix) 北京美通美達超市有限公司（「北京美通美達」），一家由物美集團間接控制100%權益的有限責任公司，在中國北京、河北省和天津擁有21家超市。

鑒於物美集團超市相關附屬公司的超市業務與我們的潛在競爭，本公司一直嘗試從物美集團收購其於物美集團超市相關附屬公司的權益，但(1)未能成功獲得少數股東（如適用）的充分合作以完成收購或與獨立第三方出租人就浙江供銷超市及北京美通美達若干超市租賃安排達成一致；或(2)我們認為因北京美通美達其他超市的租賃物業存在產權瑕疵，將該等超市包含在本集團內不符合本公司及其股東的整體利益。因此，我們無法從物美集團收購該等超市。

為最大程度減少有關潛在競爭並保障本集團及股東的利益，以及利用我們於零售業務管理的專業知識及經驗，本公司與物美集團於2021年[●]訂立委託管理框架協議，據此，物美集團委託本公司在中國獨家經營及管理其超市及便利店（銀川新華及重慶百貨大樓的超市及便利店除外）。因此，物美集團所有超市及我們的自有超市均在我們的集中管理下。訂立委託管理框架協議將構成《上市規則》第十四A章項下的本公司持續關連交易。有關詳情請參閱本文件「關連交易－不獲豁免持續關連交易－委託管理框架協議」一節。

銀川新華及重慶百貨大樓超市業務

物美集團通過銀川新華及重慶百貨大樓於中國的343家超市持有權益：

- (i) 銀川新華，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司（股份代碼：600785），截至2020年12月31日由物美集團持有42.12%的權益。截至2020年6月30日，銀川新華在寧夏、陝西、內蒙古、甘肅和青海省擁有168家超市；及

與控股股東的關係

- (ii) 重慶百貨大樓，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司（股份代號：600729）。重慶百貨大樓由重慶商社（集團）有限公司（「重慶商社」）持有54.41%的權益，而後者截至2020年12月31日由物美集團持有45%的權益。截至2020年6月30日，重慶百貨大樓在中國湖北省、四川省和重慶市擁有175家超市。

本公司實際上無法獲得物美集團將銀川新華及重慶百貨大樓的業務納入本公司的任何承諾，理由如下：

- 由於銀川新華及重慶百貨大樓均為於上海證券交易所上市的公司，故該等兩家公司的營運及投資決定由其董事作出，且須通過大會批准（如適用）。銀川新華當前的董事會由九名董事組成，其中，僅有三名董事在物美集團內部擔任職務。此外，重慶百貨大樓當前的董事會由12名董事組成，其中，僅有兩名董事在物美集團擔任職務。此外，如果銀川新華或重慶百貨大樓或重慶商社董事與物美集團有關連，其將須在董事會會議上就與物美集團進行的關連交易放棄投票，且不得計入法定人數。因此，物美集團無法控制銀川新華或重慶百貨大樓的業務決定，包括是否將其超市業務納入本集團；及
- 根據《公司法》，中國註冊成立公司的董事須就公司事務為公司全體股東的最佳利益行事，且不得作出僅為保護提名該董事的股東的利益的任何行為。董事亦須遵守證券交易所各自規則的規定（包括與平等對待股東及上市公司經營獨立性相關的規定），並須就若干事項（特別是與控股股東擁有重大權益的關聯方交易相關的事項，包括是否將其超市業務納入本集團及是否與本集團競爭的決定）尋求獨立股東批准。

與控股股東的關係

此外，於2020年6月30日，我們在寧夏、陝西省、內蒙古、甘肅省、青海省、四川省及重慶僅擁有麥德龍品牌下的門店12家，截至2020年6月30日止六個月，該等超市所得總收入為人民幣1,492百萬元。我們在該等地區並無任何物美門店。誠如上文所披露，銀川新華及重慶百貨大樓在上述省市的343家超市中擁有權益，截至2020年6月30日，收入總額約為人民幣7,251百萬元。顯然，我們的麥德龍品牌下的門店以中高端消費者和企業客戶為目標客戶，區別於銀川新華及重慶百貨大樓旗下超市以大眾市場客戶為目標。鑒於目標客戶區分清晰，我們認為，於銀川新華及重慶百貨大樓旗下超市經營所在地，我們的超市業務與物美集團並不存在重大競爭。

便利商店和百貨商店業務

(I) 便利店業務

截至最後實際可行日期，物美集團通過其附屬公司及聯營公司在中國於以下便利商店中擁有權益，詳情如下：

- (i) 北京惠達萬家商業管理服務有限公司，一家由物美集團間接全資擁有的有限責任公司，於中國擁有341家便利商店；
- (ii) 北京物美天翔便利超市有限責任公司，一家由物美集團間接持有60%權益的有限責任公司，於北京擁有四家便利商店；及
- (iii) 銀川新華在中國擁有若干便利店。

與控股股東的關係

於最後實際可行日期，本公司並無擁有任何便利商店業務。本集團擁有的超市業務與物美集團擁有的便利商店在店舖面積、產品價格、營業時間、產品項目數量、產品類別、地域覆蓋範圍、目標客戶等方面存在顯著差異。基於下列差異，我們認為我們的超市業務與物美集團的便利商店業務之間並無任何實質競爭。

	超市	便利商店
店舖面積	大店：2,000平方米至6,000平方米 小店：200平方米至2,000平方米	小於200平方米
產品價格	價格具有競爭力	由於為客戶提供了便利的地理位置，就某些選定商品收取更高的利潤
產品項目數量	大店：6,000至15,000種產品 小店：2,000至6,000種產品	約3,000種產品
產品類別及 目標客戶	提供多種產品，包括雜貨、每日生鮮食品、生活用品以及一般家用商品；面向具有較大購買需求的客戶，為其提供一站式購物解決方案	主要提供即食食品 and 小型日用消費品，例如熟食、包裝食品、飲料、書籍及雜誌，以滿足客戶的即時消費需求
地域覆蓋範圍	覆蓋半徑2公里或以上範圍內的周邊社區	覆蓋步行五分鐘路程內的周邊社區
其他增值服務	為向客戶提供綜合性的商品選品和增值服務以提供一站式購物解決方案，超市將其部分經營場所出租予第三方，以供應配套商品或提供其他服務，例如電話卡銷售、照片洗印加工服務、理髮店及藥店	不具備

與控股股東的關係

儘管我們認為我們的超市業務與物美集團的便利商店業務之間並不存在任何重大競爭，但為最大限度減少任何潛在競爭並保障本集團及股東的利益，本公司與物美集團於[●]簽訂委託管理框架協議，據此物美集團已委託本公司於中國獨家經營及管理他們之便利商店（銀川新華及重慶百貨大樓的便利店除外）。有關詳情請參閱本文件「關連交易－不獲豁免持續關連交易－委託管理框架協議」一節。

(II) 百貨商店業務

截止最後實際可行日期，物美集團通過附屬公司及聯營公司在中國於以下百貨商店中擁有權益，詳情如下：

- (i) 北京美惠萬家商業有限公司，一家由物美集團間接控制80%權益的有限責任公司，於北京擁有兩家百貨商店；
- (ii) 於2020年6月30日，銀川新華於中國北京以外地區擁有12家百貨商店；及
- (iii) 於2020年6月30日，重慶百貨大樓於中國北京以外地區擁有54家百貨商店。

本公司超市業務對比物美集團百貨商店業務

本集團經營的超市業務與物美集團經營的百貨商店業務在店舖面積、產品項目數量、產品類別、地域覆蓋範圍、商業模式等方面存在顯著差異。基於下列差異，我們認為我們的超市業務與物美集團的百貨商店業務之間不存在競爭。

	超市	百貨商店
店舖面積	大店：2,000平方米至6,000平方米； 小店：200平方米至2,000平方米	40,000平方米以上
產品項目數量	大店：6,000至15,000種產品 小店：2,000至6,000種產品	約200個品牌

與控股股東的關係

	超市	百貨商店
產品類別	提供多種產品，包括雜貨、每日生鮮食品、生活用品以及一般家用商品	主要向客戶供應家庭用品、服飾、鞋類和化妝品，以及個人銷售服務
地域覆蓋範圍	覆蓋半徑2公里或以上範圍內的周邊社區	覆蓋半徑5-10公里或以上範圍內的周邊社區
商業模式	由所有者直接管理	由所有者與出租人(即百貨商店內各品牌商店)共同管理

本公司百貨商店業務對比物美集團百貨商店業務

本公司僅在北京市區的懷柔區擁有一家百貨商店。於往績記錄期間，該百貨商店的收入佔本集團收入的比例約1%。該百貨商店位於我們超市的頂層。同時，由物美集團於北京所擁有位於西城區和海淀區的兩家百貨商店，分別與我們位於北京懷柔區的百貨商店相距50公里以上。物美集團在中國的所有其他百貨商店均位於北京市以外地區。

我們目前並無擴大百貨商店業務的意向。考慮到我們的百貨商店業務與物美集團的百貨商店業務在地域覆蓋範圍、目標客戶及運營規模方面存在明顯差異，並計及百貨商店業務整體上對本集團並不重要，我們認為，我們與物美集團在百貨商店業務方面的競爭極小。

基於以上所述，董事認為，本集團的主營業務與物美集團的業務在任何重大方面不會亦不太可能構成競爭。

本公司確認

除本文件所披露者外，截至最後實際可行日期，根據《上市規則》第8.10條，概無控股股東於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

與控股股東的關係

董事的確認

除本文件所披露者外，董事已經確認，截至最後實際可行日期，根據《上市規則》第8.10條，除本公司業務外，他們並無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

不競爭承諾

張博士(控股股東之一)已於[●]簽署一份有利於本集團的不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)。根據不競爭承諾，張博士已不可撤銷地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會(無論是作為委託人還是代理人)代表自身或連同或代表任何人士、企業或公司等直接或間接參與、從事、參加與本集團任何成員公司業務不時構成競爭或可能構成競爭的任何業務(「**受限制業務**」)，或於其中持有任何權利或權益或向其提供服務或以其他方式牽涉其中。

在以下情況下，不競爭承諾中的承諾不適用：

- (i) 張博士及／或其緊密聯繫人於本集團任何成員公司的股份中持有權益，或代表本集團任何成員公司開展業務；
- (ii) 張博士及／或其緊密聯繫人於獲認可證券交易所[編纂]的任何公司(本集團除外)直接或間接持有任何股本權益；
- (iii) 張博士及／或其緊密聯繫人於任何公司(本集團除外)持有任何股本權益，但以下情況除外：
 - (a) 根據該公司最近期經審核賬目，該公司從事的受限制業務(及其相關資產)佔該公司綜合銷售額或綜合資產的比例不足10%；及
 - (b) 張博士及／或其緊密聯繫人持有的股份總數佔相關公司發行的同類別股份的比例不超過5%，且張博士及／或其緊密聯繫人無權任命該公司的大部分董事；

與控股股東的關係

- (iv) 張博士及／或其各自緊密聯繫人已首先將任何投資、參與、從事及／或經營任何受限制業務的機會提供予我們，且本集團作出決定後，在被告知有關投資、參與、從事或經營受限制業務的機會之後三十(30)個工作日(倘我們提出要求，則通知期可能延至六十(60)個工作日)內已書面拒絕或未作出回復的情況。

根據「不競爭承諾」，上述限制僅會在：(i)本公司股份不再於聯交所[編纂]；及(ii)張博士不再為控股股東(以較早者為準)的情況下，不再對張博士有效力。

新商機的選擇權

張博士已在不競爭承諾中承諾，倘若控股股東及其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)知悉、獲通知、獲推薦或提供將會或可能直接或間接與受限制業務競爭的新業務機會，包括但不限於與受限制業務相同或類似的機會(「**新業務機會**」)，則其應根據相關法律、要求或與第三方的合約安排，按以下方式轉介或推薦並促使其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)轉介或推薦新業務機會予本集團：

- (1) 張博士應向本集團提供書面通知，其中載有張博士及／或其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)所知的一切合理必要資料(包括但不限於新業務機會的性質及有關投資或收購成本的必要資料)，以供本集團考慮(a)新業務機會是否構成與受限制業務的競爭或潛在競爭關係；及(b)開展此類新業務機會是否符合本集團的最佳利益(「**要約通知**」)；及
- (2) 本集團須在收到要約通知後三十(30)個工作日內回覆張博士及／或其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)(若我們提出要求，通知期可延長至六十(60)個工作日)。若本集團未能在上述期間內回覆張博士及／或其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)，則視為放棄新業務機會。若本集團決定接受新業務機會，張博士及／或其緊密聯繫人(不包括本集團成員公司)有義務向本集團提供該等新業務機會。

與控股股東的關係

獨立非執行董事將負責審核、考慮及決定是否接受由控股股東及／或其緊密聯繫人轉介予我們的新業務機會。當張博士及／或其緊密聯繫人向本集團寄發要約通知，本集團將在收到通知之日起7日內向獨立非執行董事報告，供其考慮，並在收到要約通知之日起30日內向張博士及／或其緊密聯繫人作出回覆。當考慮是否行使收購選擇權時，獨立非執行董事將依據多項因素形成意見，包括但不限於業務的發展階段、估計利潤率及投資以及是否符合我們的戰略。

優先購買權

張博士已承諾，倘其及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)有意將其及／或其緊密聯繫人從事的任何與受限制業務構形成競爭或可能形成競爭的業務，或任何會導致與受限制業務直接或間接形成競爭的其他業務轉讓、出售、租賃予第三方或授予第三方特許權，其將在遵守相關法律、法規及與第三方訂立的合約安排的情況下，根據以下情況按同等條款向本集團提供具優先購買權的有關機會：

張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)須在不遲於進行任何有關處置之時向本公司提供書面通知(「處置通知」)。為免生疑問，張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在向本公司提供處置通知的同時或之後，有權向任何第三方提供有關該處置的資料及／或處置通知；

- (1) 行使優先購買權前，本公司須於接獲處置通知後第三十(30)個工作日(倘我們提出要求，則通知期可能延至六十(60)個工作日)或向第三方所提供其作出書面回復的期限屆滿時(以較後者為準)，向張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)作出書面回復；
- (2) 倘本公司有意接納有關優先購買權，則有關條款將參照公平市場條款釐定；及
- (3) 張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得將該等業務及權益出售予任何第三方，除非(a)本公司書面拒絕購買該等業務及權益；(b)張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在接獲處置通知後第三十(30)個工作日(倘我們提出要求，則通知期可能延至六十(60)個工作日)及向第三方所提供其作出回復的期限屆滿時(以較後者為準)，並無接獲本

與控股股東的關係

公司行使有關優先購買權的通知；或(c)本公司無法向張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)提供等同於或優於任何第三方向張博士及／或其緊密聯繫人所提供者的收購條款。

為免生疑問，張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)向任何第三方提供的處置條款不得優於向本公司所提供者。

獨立非執行董事將負責審閱、審議及決定是否行使我們的優先購買權。當張博士及／或其緊密聯繫人向我們發出處置通知，我們將於接獲通知後七日內向獨立非執行董事報告以供他們審議，並在自接獲有關處置通知日期起計30日期間內回復張博士及／或其緊密聯繫人。獨立非執行董事會基於多項因素(包括但不限於業務的發展階段、估計盈利能力及投資以及是否符合我們的戰略)考慮是否行使我們的優先購買權。

購買選擇權

在不違反任何相關法律及法規及遵守與第三方訂立的協議的情況下，本公司有權收購由控股股東及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)運營的任何與受限制業務構成或可能構成競爭的業務，或有權享有收購由張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)根據上述新商機所從事的任何業務或任何權益的選擇權(「**購買選擇權**」)。本公司有權隨時一次或分多次行使購買選擇權，而張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)須給予本公司購買選擇權，條件為建議收購的商業條款須完全由我們的獨立非執行董事所組成的委員會在徵求獨立專家意見後達致(如需)。此外，該等商業條款須經與張博士及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)協商後，由參與各方按照本公司的一般商業慣例協商達成，且須公平、合理及符合本公司整體利益。

然而，倘第三方根據適用法律及法規及／或之前訂立的具有法律約束力的文件(包括但不限於組織章程細則及／或股東協議)享有優先購買權，則本公司的購買選擇權須受限於該等第三方權利。在此情況下，張博士及／或其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)將盡全力說服第三方放棄其優先購買權。

與控股股東的關係

進一步承諾

張博士進一步承諾，在遵守相關法律法規或與第三方的合約安排的前提下：

- 應本集團要求，將提供並促使其聯繫人（除本集團成員公司外）提供就實施不競爭承諾所需的任何必要資料；
- 允許本集團的授權代表或者核數師合理獲取其與第三方交易所需的財務及公司資料，以協助本集團判斷其及／或其緊密聯繫人是否已遵循不競爭承諾；及
- 保證在收到本集團書面請求後十(10)個工作日內，就其及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）履行不競爭承諾的情況向本集團進行必要的書面確認，且其及其緊密聯繫人同意將此確認包含在我們的年度報告中。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納，我們的業務於[編纂]後將獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人運作。

管理獨立性

除下述披露者外，董事或高級管理層成員概未擔任我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人的董事或高級管理層成員：

姓名	於本公司的職位	於我們的控股股東及其緊密聯繫人中擔任的職位
張博士	董事長兼執行董事	物美集團若干附屬公司的非執行董事及重慶商社兼重慶百貨大樓董事長
許少川先生	執行董事兼主席	物美集團若干附屬公司的非執行董事
張斌先生	非執行董事	物美集團首席執行官
張潞閩先生	非執行董事	重慶商社及重慶百貨大樓非執行董事
許麗娜女士	副總裁	物美集團若干附屬公司的非執行董事
張正洋先生	副總裁	物美集團若干附屬公司的非執行董事
郭塗偉先生	副總裁	物美集團若干附屬公司的非執行董事

與控股股東的關係

董事認為，董事會及高級管理層團隊可獨立於控股股東及其聯繫人管理我們的業務，原因如下：

- (i) 我們的執行董事及高級管理層成員概無於控股股東或其緊密聯繫人中擔任執行董事或高級管理層成員等職務；
- (ii) 根據組織章程細則，就涉及本公司與董事任職的其他公司或實體之間交易的任何利益衝突或潛在利益衝突事宜而言，該董事須放棄投票且不得計入投票的法定人數；
- (iii) 我們已委任三名獨立非執行董事，以平衡可能擁有權益的董事及獨立董事的人數，以保證本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將有權就本公司與董事或其各自的聯繫人訂立的任何交易所引致的任何潛在利益衝突事宜委聘專業顧問提供意見，費用由我們支付；
- (iv) 各董事知悉其根據《上市規則》作為董事的受信職責和責任，《上市規則》規定董事須以本公司及股東的整體最佳利益行事；
- (v) 倘舉行股東大會以考慮控股股東於其中擁有重大權益的建議交易，則有關控股股東須就決議案放棄投票且不得計入投票的法定人數；及
- (vi) 本公司已委任新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向本集團提供意見及指引。

經營獨立性

本集團持有開展本集團業務所需的所有相關的重要執照、資格證書及許可。本集團擁有足夠的資金、設施及僱員，以獨立於控股股東及其緊密聯繫人運營我們的業務。本集團亦可獨立接觸客戶。我們擁有自己的會計和財務部門、人力資源和行政部門、內部控制部門以及技術部門。此外，我們已成立內部組織及管理架構(其中包括股

與控股股東的關係

東會議、董事會及其委員會)，並根據適用法律法規、《上市規則》及組織章程細則的規定，制定該等機構的職權範圍，以各具特定責任範圍的獨立部門，設立受規管及有效的企業管治架構。

我們認為，我們有能力獨立於控股股東集團及其緊密聯繫人經營本集團的業務。董事認為，於[編纂]後，本集團有能力獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人運營。

於往績記錄期間，本集團經常性地與物美集團進行特定交易。該等交易預計於[編纂]後繼續進行，且將構成本公司於《上市規則》下的持續關連交易。各項持續關連交易之詳情載於本文件「關連交易」一節。該等交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且董事確認，該等交易的條款經公平磋商確定且不遜於獨立第三方提供予本集團的條款。董事認為，本集團與物美集團之間的持續關連交易並不表示本集團過度依賴控股股東，且該等持續關連交易在整體上有利於本集團及本集團股東，原因如下：

採購

根據商品採購框架協議（詳情載於「關連交易－不獲豁免持續關連交易－商品採購框架協議」一節），我們同意採購，且物美集團及其附屬公司同意向我們供應將於我們的物美門店出售的全品類產品（生鮮食品除外）。我們認為，該安排並不構成對物美集團的過度依賴，理由如下：

(1) 長期互惠互利關係

於往績記錄期間，物美集團一直為我們的物美門店供應商品，且本集團與物美集團之間持續保持長期穩定且互惠互利的業務關係。

與控股股東的關係

同時，根據商品採購框架協議，物美集團及其附屬公司（包括委託我們管理的超市及便利店）在與供應商及生產商進行磋商及向其採購時，亦可享受更強的議價能力，以及因本集團商品採購量大而令若干供應商及生產商提供折扣所帶來的成本節約。

因此，長期穩定的業務關係可使物美集團隨著本集團的擴張而增長。我們認為維持互惠互利關係符合物美集團及本集團股東的最佳利益。

(2) 自其他供應商的採購

我們設有獨立採購部門以監督本集團的整體採購。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在採購將於物美門店出售的所有其他類別產品的同時，亦自獨立第三方採購生鮮食品。此外，麥德龍中國一直獨立於物美集團以外的其他獨立供應商進行採購。

此外，我們從物美集團採購的商品並非定制產品，其可以由其他獨立供應商供應。儘管本公司認為物美集團不大可能停止向我們供應商品，但本集團可在短時間內從與物美集團的質量相似的替代供應商購買商品，且不會對本集團的業務及運營造成重大不利影響。

(3) 公平合理的定價條款

根據商品採購框架協議，物美集團及其附屬公司以其購買成本向我們供應商品，且無論如何不得高於獨立第三方向我們提供的費用報價或物美集團向獨立第三方提供的價格，我們認為其屬公平合理定價條款且對本集團有益。

(4) 高透明度及企業管治措施

我們與物美集團的交易將須按照《上市規則》項下的相關規定進行，包括但不限於獨立股東批准及獨立非執行董事及核數師每年進行的審閱規定。因此，[編纂]後，本公司股東將得到良好保障，乃由於獨立股東、獨立非執行董事及核數師將密切及定期監控商品採購框架協議項下交易的公平性及合理性。

與控股股東的關係

數字化服務

根據數字化服務框架協議（詳情載於「關連交易－不獲豁免持續關連交易－數字化服務框架協議」一節），本集團已同意聘請多點為我們的零售軟件服務供應商及電子商務數字化服務供應商，為本集團提供數字化相關服務。我們認為，基於以下理由，該安排並不構成對多點的過度依賴：

(1) 長期互惠互利關係

於往績記錄期間，多點一直為我們提供數字化服務，且熟悉我們的創新業務模式及需求。基於我們的既定長期合作關係，多點具備為本集團提供可信賴、高效且令人滿意的數字化服務的往績記錄，且提升了物美的品牌效應，而維持互惠互利關係符合本集團股東的最佳利益。

同時，鑒於多點向本集團提供服務所產生收入在其收入中佔有重大比例，我們認為多點根據數字化服務框架協議進行交付符合其利益，且多點有意停止或減少向本集團提供服務的可能性極小。

基於上述內容，我們相信多點向我們提供的數字化服務並不構成我們對多點的過度依賴。

(2) 向其他數字化服務供應商採購

我們認為該行業內的同行公司將其軟件開發和數字化服務外包給第三方屬普遍現象。我們聘請多點擔任我們的零售軟件服務供應商及電商數字化服務供應商，同時，我們現時還聘請其他獨立第三方數字化服務供應商為我們提供其他數字化相關服務，例如辦公軟件服務。儘管多點不大可能會停止或無法為我們提供商品，但若發生此種情況，我們相信我們仍有能力以與多點類似的服務及條款向替代供應商採購。

與控股股東的關係

(3) 公平合理的定價條款

根據數字化服務框架協議，定價條款由雙方參考類似服務的現行市價，並考慮多點提供相關數字化服務產生的成本，經公平磋商後釐定。多點收取的服務費用對本集團的有利程度並不遜於多點就提供類似服務向獨立第三方收取的服務費用，我們認為其屬公平合理定價條款且對本集團有益。

(4) 高透明度及企業管治措施

我們與多點及其緊密聯繫人的交易將受《上市規則》相關規定的規限，包括但不限於獨立股東的批准以及獨立非執行董事及核數師的年度審核。因此，[編纂]後，本公司股東將得到良好保障，原因為多點與本集團之間關連交易的公平性及合理性將由我們的獨立股東、獨立非執行董事及核數師密切及定期監控。

物流服務

根據物流服務框架協議（詳情載於「關連交易－不獲豁免持續關連交易－物流服務框架協議」一節），本集團已同意聘請物美集團的附屬公司物美南方發展作為物流服務提供商，以(i)將我們自獨立第三方供應商處採購的生鮮食品或加工生鮮食品從倉庫或加工廠運至物美門店；及(ii)根據不同物美門店的客戶需求於該等物美門店之間運輸產品。我們認為，該安排並不構成對物美集團過度依賴，理由如下：

(1) 長期互惠互利關係

由於物美南方發展於2020年4月已從本集團轉讓至物美集團，於往績記錄期間，物美南方發展一直為我們的物美門店提供物流服務，並且本集團與物美南方發展之間持續保持長期穩定且互惠互利的業務關係。與其他獨立第三方物流服務提供商相比，物美南方發展完全有能力與本集團進行有效溝通，並對物美門店銷售生鮮產品所需的物流服務的要求有更透徹的了解。因此，我們認為與物美南方發展維持該關係符合股東的整體最佳利益。

與控股股東的關係

(2) 公平合理的定價條款

根據物流服務框架協議，物美南方發展以與其他類似的獨立物流服務提供商提出的定價條款相同或更佳的定價條款向我們提供物流服務，我們認為其屬公平合理定價條款且對本集團有益。

(3) 高透明度及企業管治措施

我們與物美集團的交易將須按照《上市規則》項下的相關規定進行，包括但不限於獨立股東批准及由獨立非執行董事及核數師進行年度審核的規定。因此，[編纂]後，本公司股東將得到良好保障，乃由於獨立股東、獨立非執行董事及核數師將密切及定期監控物流服務框架協議項下交易的公平性及合理性。

財務獨立性

本集團擁有獨立的財務制度。我們按照本身業務需要作出財務決定，控股股東或其緊密聯繫人並不干涉我們資金的使用。我們已於銀行獨立開立賬戶，並無與控股股東或其緊密聯繫人共享任何銀行賬戶。我們已進行納稅申報，並根據適用法律法規獨立於控股股東及其緊密聯繫人繳納稅款。我們已成立獨立的財務部門並實行穩健而獨立的審計、會計及財務管理制度。我們有足夠內部資源及信貸狀況支援我們的日常運營。

截至本公司遞交[編纂]日期，我們尚有應付我們一家控股股東Retail Enterprise的未償還貸款40百萬美元（「貸款」）。該貸款用於為我們建議往績記錄期間後收購提供資金以滿足其境外結算的截止時間。有關建議往績記錄期間後收購及貸款的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關建議往績記錄期間後收購的豁免」及「[編纂]用途」。除上文所述者外，於最後實際可行日期，我們的控股股東或其各自的聯繫人為本集團利益提供或發放的貸款或擔保概無未償還的金額。考慮到(1) 我們將於[編纂]後立即動用[編纂]，向Retail Enterprise償還該貸款；及(2) 我們手頭上擁有充足的流動資產來滿足我們的財務需求，故我們認為，該貸款安排不會影響我們獨立於控股股東的財務獨立性。

基於上文所述，本公司認為本公司對控股股東及其緊密聯繫人並無財務依賴。

與控股股東的關係

企業管治措施

本公司將遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》的條文，當中載有良好企業管治原則。

各控股股東已確認，其完全明白其以股東及我們的整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已制定充分的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已採取以下措施：

- (a) 倘舉行董事會會議或股東大會以考慮董事或控股股東或其任何各自緊密聯繫人於其中擁有重大權益的建議交易，則相關董事或控股股東將不會就相關決議案投票；
- (b) 本公司已設立內部控制機制以識別關連交易。[編纂]後，如果本公司與控股股東或其任何聯繫人訂立關連交易，則本公司將遵守適用《上市規則》；
- (c) 獨立非執行董事將每年審查本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突（「年度審查」），並提供公正及專業意見以保障少數股東的利益；
- (d) 控股股東將承諾提供獨立非執行董事進行年度審查所需的一切必要資料，包括所有相關財務、經營及市場資料及任何其他必要資料；
- (e) 本公司將通過年報或刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審查事宜的決定；
- (f) 如果董事合理要求獨立專業人士（例如財務顧問）提供意見，則委聘有關獨立專業人士的費用將由本公司支付；及
- (g) 我們已委任新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，以就遵守適用法律法規以及《上市規則》（包括有關企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引。

基於上文所述，董事信納已制定充足企業管治措施管理本集團與控股股東之間可能產生的利益衝突，並於[編纂]後保障少數股東的權益。

主要股東

主要股東

就董事所知悉，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），預期下列人士將於本公司的股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向我們披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]前所持股份		緊隨[編纂]完成後所持股份 (假設[編纂]未獲行使)	
		數目	百分比	數目	百分比
張博士 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	受控制法團權益	3,979,443,960	63.73%	[編纂]	[編纂]%
	創始人／	675,125,080	10.81%	[編纂]	[編纂]%
	信託受益人				
物美香港	實益權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
Wumart Stores Limited ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
Wumei Holdings Limited ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
Retail Enterprise ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
物美南方科技 ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
物美集團 ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
北京卡斯特科技投資有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
北京京西硅谷科技有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	3,646,441,520	58.39%	[編纂]	[編纂]%
Digit Lab Limited ⁽²⁾	實益權益	675,125,080	10.81%	[編纂]	[編纂]%
Credit Suisse Trust Limited ⁽²⁾	受託人	675,125,080	10.81%	[編纂]	[編纂]%
AZ Global Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	675,125,080	10.81%	[編纂]	[編纂]%
AZ Trust ⁽²⁾	受控制法團權益	675,125,080	10.81%	[編纂]	[編纂]%
Foremost Way Limited ⁽³⁾	實益權益	20,772,560	0.33%	[編纂]	[編纂]%
Primal Unity Limited ⁽⁴⁾	實益權益	312,229,880	5.00%	[編纂]	[編纂]%
CyberAge Limited ⁽³⁾⁽⁴⁾	受控制法團權益	333,002,440	5.33%	[編纂]	[編纂]%
New Trading Commercial Limited ⁽⁵⁾	實益權益	64,834,200	1.04%	[編纂]	[編纂]%
Sunrise Business Limited ⁽⁶⁾	實益權益	76,058,920	1.22%	[編纂]	[編纂]%
Ultron Age Inc. ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控制法團權益	140,893,120	2.26%	[編纂]	[編纂]%
張斌先生 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	受控制法團權益	140,893,120	2.26%	[編纂]	[編纂]%
Rising Vista Holding (Cayman) Limited ⁽⁷⁾	實益權益	644,122,400	10.31%	[編纂]	[編纂]%
Ascendent Capital Partners II GP Limited ⁽⁷⁾	受控制法團權益	644,122,400	10.31%	[編纂]	[編纂]%
Ascendent Capital Partners III GP Limited ⁽⁷⁾	受控制法團權益	644,122,400	10.31%	[編纂]	[編纂]%
孟亮先生 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	644,122,400	10.31%	[編纂]	[編纂]%

主要股東

附註：

- (1) 緊接[編纂]前，物美香港於本公司直接持有3,646,441,520股股份。物美集團通過多家中間實體（即物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited及Wumart Stores Limited）於物美香港擁有100%的股權。北京卡斯特科技投資有限公司持有物美集團97.02%的權益，而北京京西硅谷科技有限公司持有北京卡斯特科技投資有限公司80%的權益。北京京西硅谷科技有限公司為張博士全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Wumart Stores Limited、Wumei Holdings Limited、Retail Enterprise、物美南方科技、物美集團、北京卡斯特科技投資有限公司、北京京西硅谷科技有限公司及張博士各自被視為於物美香港持有的股份中擁有權益。因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士於4,654,569,040股股份（約佔我們已發行股份的[編纂]）中擁有權益。
- (2) Digit Lab Limited由AZ Global Limited全資擁有，而AZ Global Limited由AZ Trust全資擁有，AZ Trust是以張博士為受益人而設立的信託，其受託人為Credit Suisse Trust Limited。因此，根據《證券及期貨條例》，AZ Global Limited、AZ Trust、Credit Suisse Trust Limited和張博士均被視為於Digit Lab Limited持有的675,125,080股股份中擁有權益。
- (3) Foremost Way Limited由CyberAge Limited全資擁有，而CyberAge Limited則由張博士全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，CyberAge Limited及張博士均被視為於Foremost Way Limited持有的20,772,560股股份中擁有權益。
- (4) Primal Unity Limited由CyberAge Limited全資擁有，而CyberAge Limited由張博士全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，CyberAge Limited及張博士各自均被視為於Primal Unity Limited持有的312,229,880股股份中擁有權益。
- (5) New Trading Commercial Limited由Ultron Age Inc.全資擁有，而Ultron Age Inc.則由非執行董事張斌先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Ultron Age Inc.及張斌先生均被視為於New Trading Commercial Limited持有的64,834,200股股份中擁有權益。
- (6) Sunrise Business Limited由Ultron Age Inc.全資擁有，而Ultron Age Inc.則由非執行董事張斌先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Ultron Age Inc.及張斌先生均被視為於Sunrise Business Limited持有的76,058,920股股份中擁有權益。
- (7) 緊接[編纂]前，Rising Vista Holding (Cayman) Limited持有本公司644,122,400股股份。Rising Vista Holding (Cayman) Limited由Ascendent Capital Partners II GP Limited及Ascendent Capital Partners III GP Limited（各自均由非執行董事孟亮先生最終實益擁有）最終管理的若干基金控制。因此，根據《證券及期貨條例》，Ascendent Capital Partners II GP Limited、Ascendent Capital Partners III GP Limited及孟亮先生均被視為於Rising Vista Holding (Cayman) Limited持有的644,122,400股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），任何其他人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的我們的任何類別股本面值10%或以上的權益。

主要股東

其後撤銷針對張博士的錯誤判決

於2008年10月，河北省衡水市中級人民法院一審判決，認定物美控股集團有限公司（現為控股股東物美集團）時任董事長張博士犯詐騙罪、單位行賄罪及挪用資金罪，決定執行有期徒刑18年，並處罰金人民幣500,000元並追繳涉案財產。後經張博士首次無罪上訴，河北省高級人民法院於2009年3月作出二審判決，維持了一審判決對涉案財產追繳部份及單位行賄罪、挪用資金罪定罪量刑和詐騙罪定罪部份；撤銷一審判決詐騙罪量刑以及決定執行刑罰部份；將上述三罪並罰，決定執行有期徒刑12年，並處罰金人民幣50萬元。物美控股集團有限公司亦因單位行賄罪被判處罰金人民幣5.3百萬元。

張博士隨後向河北省高級人民法院提出無罪申訴，該院於2015年12月駁回申訴。2016年10月，張博士向最高人民法院提出無罪申訴。最高人民法院於2017年12月27日作出再審決定，於2018年2月12日公開開庭審理。2018年5月31日，最高人民法院終審判決：撤銷河北省高級人民法院、河北省衡水市中級人民法院上述兩審判決，張文中博士無罪，物美集團無罪，原審判決已執行的罰金及追繳的財產，依法予以返還。

股 本

法定及已發行股本

以下為緊接及緊隨[編纂]完成前後本公司的法定及已發行股本概述，乃假設(i)[編纂]成為無條件且[編纂]已根據[編纂]發行；及(ii)並無行使[編纂]。

	股份總面值 (美元)
截至本文件日期	
法定股本	
每股面值0.00001美元的4,951,690,821股普通股	49,516.91
每股面值0.00001美元的48,309,179股優先股	483.09
每股面值0.00001美元的股份合共5,000,000,000股	50,000
已發行股本	
每股面值0.00001美元的100,000,000股普通股	1,000.00
每股面值0.00001美元的48,309,179股優先股	483.10
每股面值0.00001美元的股份合共148,309,179股	1,483.09
緊隨股份重新指定及股份拆細完成後	
法定股本	
每股面值[0.00000025]美元的[200,000,000,000]股股份	[50,000]
已發行股本	
每股面值[0.00000025]美元的6,244,597,040股股份	[1,561.15]
[編纂]項下將予發行的股份(假設[編纂]未獲行使)	
每股面值[0.00000025]美元的[編纂]股股份	[編纂]
緊隨[編纂]完成後已發行股份總數	
每股面值[0.00000025]美元的[編纂]股股份	[編纂]

地位

[編纂]與本文件所述現時已發行或將發行的所有股份在各方面均享有同等權益，將合資格平等享有就股份於本文件日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

股本

須召開股東大會的情況

根據開曼群島《公司法》與組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時由股東通過普通決議案：(i)增加股本；(ii)將股本合併然後拆分為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多類股份；(iv)將股份分拆為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可在不違反開曼群島《公司法》的前提下以股東通過特別決議案的方式削減股本或股本贖回儲備。詳情請參閱附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要－組織章程細則－更改股本」一節。

僱員激勵計劃及購股權計劃

本公司已於2021年[●]月採納僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃。詳情請參閱附錄五「法定及一般資料－D.僱員激勵計劃」及「法定及一般資料－E.[編纂]後購股權計劃」章節。

發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份，總面值不得超過以下總和，惟須待[編纂]成為無條件方可作實：

- 緊隨[編纂]完成後已發行股份（不包括因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份）總面值的20%；及
- 本公司根據本節「－日期為2021年[●]的本公司股東決議案」一段所述授權購回的股份總面值。

該項發行股份的一般授權將於下列最早者屆滿：

- 本公司下一屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會以普通決議案無條件或有條件重續；或
- 組織章程大綱及組織章程細則或其他適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會通過普通決議案變更或撤銷此項授權之日。

股 本

有關該項一般授權的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的進一步資料－日期為2021年[●]的本公司股東決議案」一節。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回本身的證券，面值不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份（不包括因[編纂]獲行使而將予發行的任何股份）總面值的10%，惟須待[編纂]成為無條件方可作實。

該項購回授權僅與於聯交所或股份[編纂]（並已就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所進行的購回有關，且須按《上市規則》進行。相關《上市規則》概要載於附錄五「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的進一步資料－購回本身證券」一節。

該項購回股份的一般授權將於下列最早者屆滿：

- 本公司下一屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會以普通決議案無條件或有條件重續；或
- 組織章程大綱及組織章程細則或其他適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會通過普通決議案變更或撤銷此項授權之日。

有關購回授權的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的進一步資料－購回本身證券」一節。

財務資料

閣下閱讀以下討論與分析時，應與本文件附錄一及附錄二會計師報告所載經審核合併財務資料（包括其附註）一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

以下討論與分析載有反映我們對未來事件及財務表現基於當前觀點的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展的認知以及我們認為適合當下情形的其他因素而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本文件提供之資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」章節。

概覽

我們是數字化零售的開拓者，數字化使我們能滿足不同場景下通過在線或線下渠道的大眾市場、中高端消費者及各類企業客戶的需求，提供包括到店、到家及企業客戶服務。能夠滿足多場景客戶需求的能力使我們得以通過優化運營時間、實體店物理空間、技術基礎設施和勞動力的使用以複用供應鏈和提升資產利用效率，進而獲得可觀的收入。我們主要通過物美及麥德龍這兩個知名品牌開展業務，有關品牌在生鮮快消行業價值鏈上擁有差異化的戰略定位。麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司。

我們的收入由2018年的人民幣21,378.2百萬元增至2019年的人民幣22,746.8百萬元，以及進一步增至2020年的人民幣39,063.8百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的年內利潤分別為人民幣225.6百萬元、人民幣393.9百萬元及人民幣726.2百萬元。

我們於2020年4月完成了對麥德龍中國的收購。我們的業務擴張及收入增長得益於我們的內生增長及對麥德龍中國的收購。自2020年4月23日起，麥德龍中國的財務資料被併入本集團財務資料。因此，我們在收購麥德龍中國前的歷史財務業績可能並不代表我們的未來表現。於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得年內利潤人民幣570.8百萬元及人民幣909.2百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣287.0百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣205.2百萬元。請參閱「— 麥德龍中國的財務資料」。

財務資料

編製基準

我們的歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）及合併會計原則編製。往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於整個往績記錄期間或他們各自的註冊成立日期以來（以時期較短者為準，且計及由控股股東共同控制並由本集團於往績記錄期間收購及處置的該等實體）一直存在。

除於每個報告期末按公允價值計量的若干金融工具外，歷史財務資料乃根據歷史成本而編製。

我們已於整個往績記錄期間貫徹應用符合《國際財務報告準則》的會計政策，包括由國際會計準則理事會頒佈並於2020年1月1日開始的會計期間生效的《國際財務報告準則》、《國際會計準則》（「國際會計準則」）及修訂及詮釋（包括《國際財務報告準則》第15號「客戶合約收入」（「《國際財務報告準則》第15號」）及《國際財務報告準則》第16號「租賃」（「《國際財務報告準則》第16號」），我們於2018年1月1日起採納的《國際財務報告準則》第9號「金融工具」（「《國際財務報告準則》第9號」）及截至2017年12月31日止年度的《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」除外）。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直且預期會繼續受多個因素的重大影響，包括以下各項：

一般因素

影響我們的業務及經營業績的因素包括與中國生鮮快消行業相關的一般因素：

- 中國生鮮快消行業的發展及競爭環境；
- 影響生鮮快消行業的相關法律法規、政府政策及舉措；

財務資料

- 中國的整體經濟增長及人均可支配收入水平；
- 季節性波動，主要是由於重要節假日及購物活動的影響；及
- 發生不可抗力事件、爆發流行病或傳染病、戰爭、社會及經濟動盪以及自然災害。

任何該等整體行業狀況的不利變動均可能對我們的服務及／或服務提供方式造成重大不利影響，從而對我們經營業績造成重大不利影響。

公司特定因素

在我們的業務受生鮮快消行業的一般因素影響的同時，我們的經營業績亦受公司特定因素的影響，包括以下因素：

我們優化數字化供應鏈的能力

我們的經營業績取決於我們優化數字化供應鏈的能力。我們構建了高效及具備競爭力的全球採購系統、遍佈全國的供應鏈基礎設施和戰略物流網絡，並將數字化能力運用於供應鏈全鏈條。我們優化數字化供應鏈的能力取決於我們增強物美與麥德龍中國的供應鏈網絡之間協同作用的能力、我們豐富為各類企業客戶提供的一體化供應鏈服務種類的能力以及我們為企業客戶提供一站式數字化供應鏈服務等能力。

我們維持及擴張門店網絡的能力

我們的前景在很大程度上受我們維持及擴張門店網絡的能力所影響。我們對龐大的門店網絡進行了戰略性的規劃，將緊緊抓住高增長的市場機會。我們計劃在市場需求顯著及經濟發展水平高的地區擴展我們的業務運營。我們擴張門店網絡的能力取決於以下各項因素：我們獲得足夠資金用於擴張、投資或進行其他戰略性交易的能力，我們為新門店物色合適地點的能力，我們及時獲得必要政府批文、牌照及許可的能力，我們運用及改善營運及管理制度的能力，我們有效控制及管理新門店成本的能力，以及及時建成在建及開發中的新門店的能力。

財務資料

通過物美數字化運營體系加強我們營運的能力

我們的成功取決於我們通過物美數字化運營體系加強我們營運的能力。以客戶為中心的數字化管理提升了我們的同店銷售。物美同店銷售自2018年至2019年增加0.35%，並自2019年至2020年進一步增加4.67%，這得益於我們在多場景多渠道、線上線下一體化的業務模式下的全面數字化運營能力的支撐，可靠的供應鏈保障能力以及COVID-19疫情期間客戶對到家服務的需求增加令銷售增長。

下表載列於所示期間物美同店銷售增長：

	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2018年	2019年	2019年	2020年
同店數目		297		320
同店銷售增長		0.35%		4.67%

作為數字化零售的開拓者，我們憑藉物美數字化運營體系的全面數字化能力，實現了零售業務流程的解構及重構。我們沿著行業價值鏈重構各業務流程，並定制適合自身需求的尖端技術解決方案。由於我們憑藉物美數字化運營體系將數字化落實到我們業務流程的最基礎層面，我們實現了高效率、低營運成本及卓越的用戶體驗，使我們從競爭對手中脫穎而出。進一步數字化仍將是決定我們成功的關鍵因素之一。

我們滿足多場景客戶需求以及維持及擴大客戶群體的能力

我們滿足多場景客戶需求的能力使我們能通過線上線下渠道滿足大眾市場及中高端消費者以及企業客戶在不同場景的需求，提供包括到店、到家及多樣化企業客戶服務，因此這對我們能否維持及擴大客戶群體而言至關重要。請參閱「業務－我們多場景多渠道一體化的業務模式」。忠誠且積極參與的客戶群體，尤其是APP用戶群，對我們的銷量及收入至關重要。截至2020年12月31日，我們擁有超過80.9百萬名APP用戶。於2020年，APP用戶產生的零售額佔物美零售總額的70%以上。我們計劃通過對用戶體驗的不斷改善、食品安全及質量控制的持續重視、廣泛及差異化的商品選品及有效的會員管理，來維護及擴大客戶群體。

財務資料

我們選擇、推薦及提供商品的能力

我們的經營業績在很大程度上取決於我們的數據驅動的商品選品及我們開發及優化綜合且差異化的商品組合的能力，以迎合不斷變化的客戶需求，從而不斷擴大客戶群體及提升客戶滿意度。我們以高度規模化的技術基礎設施和卓越的大數據能力支持我們的商品選品，這些基礎設施和能力使我們能夠收集和處理海量實時數據，並獲得有關客戶偏好的有價值信息及市場洞察。

我們確保商品的合理市場價格和穩定高效供應鏈的能力

我們的大部分銷售成本為我們支付給供應商的商品成本。我們維持穩定和高效供應鏈的能力以及以合理市場價格購買商品的能力影響我們的存貨周轉率、盈利能力及現金流量。倘我們無法按照預期的時間和方式將增加的採購成本轉嫁給客戶，我們供應鏈的任何中斷或從第三方供應商處採購的主要商品價格的大幅波動可能會影響我們的財務業績。為控制我們的商品成本，我們已採取多種措施，包括集中採購以提高我們與供應商的議價能力、高效的數字化庫存管理以根據市況調整採購頻率和數量，以及與主要供應商建立長期戰略合作關係。此外，對於我們的一些生鮮食品，我們從產地供應商處採購，而無需經過層層分銷商，從而提高整個供應鏈效率，並降低中間成本。

重大會計政策及估計

部分會計政策要求我們就會計項目採用估計、假設及複雜的判斷。我們應用會計政策時使用的估計及假設以及所作判斷對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。管理層根據過往經驗及其他因素（包括行業慣例及在有關情況下被視為屬合理的對未來事件的預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，管理層的估計或假設與實際結果並無任何重大偏差，我們亦無大幅變更該等估計或假設。我們預期該等估計及假設於可見將來不會有任何重大變動。

下文載列我們認為對我們至關重要的或涉及編製財務報表時使用的最重要的估計、假設及判斷的會計政策。有關編製本集團財務報表所涉及的重大會計政策、估計、假設及判斷的詳情，請參閱本文件附錄一的附註4及附註5。

財務資料

收入確認

我們於完成履約義務時確認收入，例如，在特定履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。履約責任指一個明確貨品或一項明確服務（或一批明確貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。倘符合下列其中一項標準，則會參考已完成相關履約責任的進度，在一段時間內轉移控制權及確認收入：(i)於我們履約時，客戶同時取得並耗用我們履約所提供的利益；(ii)我們的履約產生或提升一項資產，而該項資產於我們履約時由客戶控制；或(iii)我們的履約並未產生對我們有替代用途的資產，且我們對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。否則，收入會在當客戶獲得明確貨品或服務的控制權時在某一時點確認。

銷售貨品的收入

就向消費者銷售商品而言，收入於貨品控制權已轉移時（即消費者在門店購買貨品時）確認。交易價的支付在消費者購買商品時立即到期。

就向企業客戶銷售商品而言，收入於貨品控制權已轉移時（即貨品已被運到客戶指定地點時）確認。我們配送履約後，企業客戶可全權決定進一步分銷的方式及轉售貨品的價格，承擔與轉售貨品相關的報廢風險及損失。授予企業客戶的信貸期通常為交貨後的30至90天。

就向若干客戶銷售貨品而言，我們設有客戶忠誠計劃，客戶可贏得積分，可用於未來購買。我們基於估計的相對獨立的銷售價，將收到的部分對價分配至忠誠積分。分配至忠誠計劃的款項會被先行遞延，並於積分被兌換或到期時確認為收入。遞延收入計入合約負債中。

租金收入

我們將作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及

財務資料

安排經營租賃所產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值並於租期內以直線法確認為開支。並非取決於一項指數或利率的可變租賃付款於產生時確認為收入。我們於日常業務過程中產生的租金收入呈列為收入。

稅項

本公司為一家於開曼群島註冊成立的免稅公司。於往績記錄期間，本集團在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的司法管轄區內毋須繳納任何所得稅。

於香港註冊成立的附屬公司自其註冊成立以來概無應評稅利潤須繳納香港利得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

於往績記錄期間，我們的所得稅費用包括現時應付稅項及遞延稅項。現時應付稅項乃根據年內應課稅利潤及報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤時所採用的相應稅基之間的暫時差異予以確認。遞延稅項資產及負債，以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎，按預期適用於清償該負債或變現該資產期間的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映我們於各報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

有關詳情，請參閱本文件附錄一附註11(a)及附註4。

財務資料

經營業績主要組成部分的介紹

下表載列我們於所示期間的綜合全面收益／(開支)表摘要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	21,378,170	22,746,772	39,063,755
銷售成本	(15,612,143)	(16,324,989)	(30,205,844)
毛利	5,766,027	6,421,783	8,857,911
其他收入	119,120	89,945	229,701
其他收益及虧損	(8,368)	25,844	(391,977)
銷售及分銷成本	(4,270,091)	(4,574,225)	(6,086,065)
行政開支	(699,811)	(851,715)	(1,392,205)
預期信貸虧損模型下的減值虧損 (扣除撥回)	—	—	14,036
優先股公允價值變動	—	5,260	620,851
應佔聯營公司溢利／(虧損)	15,281	8,096	(597)
融資成本	(604,877)	(570,724)	(760,232)
[編纂]開支	—	—	(31,441)
稅前利潤	317,281	554,264	1,059,982
所得稅開支	(91,724)	(160,356)	(333,733)
年內利潤	225,557	393,908	726,249
其他全面開支			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	(348,838)
年內其他全面開支(扣除所得稅)	—	—	(348,838)
年內全面收入總額	225,557	393,908	377,411

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔年內利潤：			
本公司擁有人	220,378	391,423	717,337
非控股權益	5,179	2,485	8,912
	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>726,249</u>
以下各方應佔年內全面收入／ (開支)總額：			
本公司擁有人	220,378	391,423	438,406
非控股權益	5,179	2,485	(60,995)
	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>377,411</u>
每股盈利			
基本(每股人民幣分)	[5.51]	[9.79]	[17.93]
攤薄(每股人民幣分)	不適用	[9.63]	[1.99]

收入

於往績記錄期間，本集團收入基本全部來源於商品銷售。自2020年4月23日起，麥德龍中國的財務資料被併入本集團財務資料。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的收入絕對金額及佔收入百分比明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	佔總收入百分比	人民幣千元	佔總收入百分比	人民幣千元	佔總收入百分比
商品銷售	20,382,116	95.3	21,681,625	95.3	38,265,275	98.0
租金收入	996,054	4.7	1,065,147	4.7	798,480	2.0
總收入	<u>21,378,170</u>	<u>100.0</u>	<u>22,746,772</u>	<u>100.0</u>	<u>39,063,755</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示期間物美及麥德龍中國的收入絕對金額及佔收入百分比明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	佔總收入 百分比	人民幣 千元	佔總收入 百分比	人民幣 千元	佔總收入 百分比
物美	21,378,170	100.0	22,746,772	100.0	24,583,028	62.9
麥德龍中國 ⁽¹⁾	—	—	—	—	14,480,727	37.1
總收入	21,378,170	100.0	22,746,772	100.0	39,063,755	100.0

附註：

- (1) 麥德龍中國自2020年4月23日至2020年12月31日的收入（由於麥德龍中國於2020年4月23日成為我們的附屬公司）。

銷售成本

本集團銷售成本為向消費者及企業客戶銷售商品的相關成本，其中大部分為商品成本。於2018年、2019年及2020年，本集團分別錄得銷售成本人民幣15,612.1百萬元、人民幣16,325.0百萬元及人民幣30,205.8百萬元。

毛利

下表載列我們於所示期間的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
毛利	5,766,027	6,421,783	8,857,911
毛利率	27.0%	28.2%	22.7%

我們的毛利率由2019年的28.2%降至2020年的22.7%，主要由於(i)麥德龍中國的財務資料於2020年4月23日併入本集團財務資料，以及麥德龍中國於2020年4月23日至12月31日期間的毛利率18.1%；及(ii)由於COVID-19疫情期間我們的承租人數量減少導致租金收入佔收入的比例下降。

財務資料

其他收入

下表載列我們於所示期間的其他收入主要組成部分明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售包材及其他	45,443	55,728	56,795
政府補貼	58,487	18,109	54,152
利息收入	2,448	5,363	60,202
託管服務收入	–	–	31,350
顧問服務	–	–	7,337
其他	12,742	10,745	19,865
合計	119,120	89,945	229,701

本集團其他收入主要包括(i)銷售包材及其他；(ii)政府補貼；(iii)銀行存款利息收入。及(iv)根據我們與物美集團附屬公司的合約收取的託管服務收入，請參閱「關連交易 – 不獲豁免持續關連交易 – I. 遵守公告規定的不獲豁免持續關連交易 – 與物美集團及其緊密聯繫人的交易 – 3. 委託管理框架協議」。

其他收益及虧損

下表載列我們於所示期間的其他收益及虧損主要組成部分明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外匯虧損淨額	(31)	(5,313)	(330,106)
使用權資產減值虧損	(68,270)	(136,810)	(52,043)
物業、廠房及設備減值虧損	(22,855)	(13,304)	(6,367)
提前終止租賃合約的收益	111,137	161,077	21,624
終止確認轉租項下的使用權資產的 收益	34,127	24,467	–
處置／核銷物業、廠房及設備虧損	(38,253)	(31,024)	(29,749)
核銷預付卡	–	–	17,022
其他(虧損)／收益	(24,223)	26,751	(12,358)
合計	(8,368)	25,844	(391,977)

財務資料

我們於2018年的其他虧損淨額為人民幣8.4百萬元，於2019年的其他收益淨額為人民幣25.8百萬元，以及於2020年的其他虧損淨額為人民幣392.0百萬元。我們的其他收益主要為採用《國際財務報告準則》第16號導致提前終止租賃合約的收益。我們的其他虧損主要為外匯虧損淨額及使用權資產的減值虧損。於2020年，我們的外匯虧損淨額為人民幣330.1百萬元，主要由於(i)人民幣與美元之間的匯率波動，原因為我們動用以美元計值的資金；及(ii)人民幣與歐元之間的匯率波動，原因為我們償還了以歐元計值的負債。

銷售及分銷成本以及行政開支

下表載列我們於所示期間的(i)銷售及分銷成本；及(ii)行政開支主要組成部分明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利費用	2,026,934	2,207,407	2,885,016
攤銷及折舊	1,426,997	1,435,004	1,937,194
公共設施及其他運營費用	1,049,470	1,255,771	1,736,305
廣告及推廣費用	275,034	276,971	606,309
顧問費用	10,285	25,076	102,580
其他	181,182	225,711	210,866
合計	4,969,902	5,425,940	7,478,270

我們的銷售及分銷成本以及行政開支主要包括(i)與銷售及分銷員工以及行政人員有關的僱員福利費用(包括薪資及獎金以及其他社會保障開支與住房福利)；(ii)攤銷及折舊；(iii)於我們門店及辦公場所日常運營期間所產生的公共設施及其他運營費用；及(iv)我們為促進實施以客戶為核心的營銷策略而就廣告活動支付的廣告及推廣費用。

於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得銷售及分銷成本人民幣4,270.1百萬元、人民幣4,574.2百萬元及人民幣6,086.1百萬元。

於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得行政開支人民幣699.8百萬元、人民幣851.7百萬元及人民幣1,392.2百萬元。

財務資料

預期信貸虧損模型下的減值虧損（扣除撥回）

於2018年、2019年及2020年，我們的預期信貸虧損模型下的減值虧損（扣除撥回）分別為零、零及人民幣25.9百萬元。2020年的金額為貿易及其他應收款項的呆賬／信貸虧損準備。請參閱本文件附錄一附註26。

優先股公允價值變動

本集團發行的附帶優先權的普通股可在發生若干未來事件後轉換。該等工具亦可由持有人選擇隨時轉換為普通股，或在首次公開發售時自動轉換，或在享有當時已發行優先股50%以上投票權的持有人同意時轉換。請參閱本文件附錄一附註37。不可贖回優先股根據《國際會計準則》第32號分類為複合工具，在初始確認時，分配至權益部分的價值為零。本集團將可贖回優先股指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。優先股公允價值變動於損益賬的可轉換可贖回優先股公允價值變動中扣除／計入，但歸因於信貸風險變動的部分除外，其在其他全面收益中扣除／計入（如有）。於2018年、2019年及2020年，本集團錄得的優先股公允價值收益分別為零、人民幣5.3百萬元及人民幣620.9百萬元。該等波動主要由於人民幣與美元之間的匯率波動所致，原因為我們的優先股以美元計值。

融資成本

本集團融資成本包括(i)租賃負債；(ii)折現應收票據；及(iii)銀行及其他借款產生的利息。於2018年、2019年及2020年，本集團分別錄得融資成本人民幣604.9百萬元、人民幣570.7百萬元及人民幣760.2百萬元。

所得稅費用

本集團於2018年、2019年及2020年分別產生所得稅費用人民幣91.7百萬元、人民幣160.4百萬元及人民幣333.7百萬元。

截至最後實際可行日期，我們並無尚未解決的任何稅務糾紛。

財務資料

分部資料

由於麥德龍中國的財務資料自2020年4月23日起併入本集團財務資料，我們已編製包含進一步詳情的以下分部資料，我們認為該等資料有助於投資者及其他人士通過與我們管理層相同的方式理解並評估我們的經營業績。

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年		綜合
	物美	物美	物美	麥德龍中國 ⁽¹⁾	
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	
分部收入	21,378,170	22,746,772	24,583,028	14,480,727	39,063,755
分部利潤	317,281	590,823	727,062	306,778	1,033,840
可轉換可贖回優先股的 公允價值變動	—	5,260	—	—	620,851
[編纂]開支	—	—	—	—	(31,441)
外匯虧損淨額	—	(5,625)	—	—	(321,003)
其他未分配收入及開支 ⁽²⁾	—	(36,194)	—	—	(242,265)
本集團稅前利潤	317,281	554,264	—	—	1,059,982
所得稅開支	(91,724)	(160,356)	—	—	(333,733)
本集團年內利潤	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	—	—	<u>726,249</u>

附註：

- (1) 截至2020年12月31日止年度，麥德龍中國分部利潤包括因收購麥德龍中國而產生的物業及使用權資產公允價值調整折舊人民幣173,838,000元，以及因收購麥德龍中國產生的其他無形資產攤銷人民幣18,946,000元。

財務資料

- (2) 其他未分配收入及開支為本公司及在英屬維爾京群島及香港成立的投資控股公司所產生的利潤或虧損。截至2019年12月31日止年度，其他未分配收入及支出為行政開支人民幣36,194,000元。截至2020年12月31日止年度的主要項目如下：

	<u>截至12月31日止年度</u>
	<u>2020年</u>
	人民幣千元
有關麥德龍中國收購的顧問開支	(41,348)
專門用於收購麥德龍中國的已償付銀行借款產生的利息開支	(45,740)
專門用於收購麥德龍中國的未償付長期銀行借款產生的利息開支	(125,383)
	<u>(212,471)</u>

經營業績的同期比較

2020年與2019年比較

收入

本集團收入由2019年的人民幣22,746.8百萬元增加71.7%至2020年的人民幣39,063.8百萬元，主要由於(i)2020年4月23日至2020年12月31日收購麥德龍中國帶來收入人民幣14,480.7百萬元，佔我們2020年總收入的37.1%；(ii)多場景多渠道一體化的業務模式下我們全面數字化的運營能力的支撐，以及COVID-19疫情期間客戶對到家服務的需求增加帶來的到家業務的銷售增長推動同店銷售增長；及(iii)新開業的物美門店帶動的銷售增長。

銷售成本、毛利及毛利率

本集團銷售成本由2019年的人民幣16,325.0百萬元增加85.0%至2020年的人民幣30,205.8百萬元。本集團毛利由2019年的人民幣6,421.8百萬元增加37.9%至2020年的人民幣8,857.9百萬元。本集團毛利率由2019年的28.2%減至2020年的22.7%，主要由於(i)麥德龍中國的財務資料自2020年4月23日起被併入本集團財務資料，以及於2020年4月23日至2020年12月31日期間，麥德龍中國的毛利率為18.1%；及(ii)於COVID-19疫情期間承租人數目減少，導致租金收入佔收入的百分比下降。

其他收入

本集團其他收入由2019年的人民幣89.9百萬元大幅增至2020年的人民幣229.7百萬元，主要是由於(i)銀行存款利息收入增加，由於自2020年4月23日起麥德龍中國銀行存款的利息收入於本集團財務資料中綜合入賬；(ii)政府補貼增加；及(iii)於2020

財務資料

年，我們根據與物美集團附屬公司簽訂合約收到託管服務收入，請參閱「關連交易 — 不獲豁免持續關連交易 — I. 遵守公告規定的不獲豁免持續關連交易 — 與物美集團及其緊密聯繫人的交易 — 3. 委託管理框架協議」。

其他收益及虧損

我們於2020年錄得其他虧損淨額人民幣392.0百萬元，而於2019年錄得其他收益淨額人民幣25.8百萬元，主要由於(i)外匯虧損淨額主要因人民幣與美元之間的匯率波動（由於我們動用以美元計值的資金）及人民幣與歐元之間的匯率波動（由於我們已償還以歐元計值的負債）而增加；及(ii)提前終止租賃合約的收益減少；儘管(iii)使用權資產減值虧損減少，有關使用權資產減值的詳情，請參閱本文件附錄一附註9。

銷售及分銷成本以及行政開支

我們的銷售及分銷成本以及行政開支由2019年的人民幣5,425.9百萬元增加37.8%至2020年的人民幣7,478.3百萬元，主要是由於自2020年4月23日起，麥德龍中國與銷售及分銷員工以及行政人員有關的僱員福利費用、廣告及推廣費用以及攤銷及折舊於本集團財務資料中綜合入賬。

優先股的公允價值變動

我們優先股的公允價值收益由2019年的人民幣5.3百萬元大幅增至2020年的人民幣620.9百萬元，主要是由於(i)人民幣與美元之間的匯率波動，以及我們的優先股以美元計值；及(ii)我們於2020年發行了優先股。

融資成本

我們的融資成本由2019年的人民幣570.7百萬元增加33.2%至2020年的人民幣760.2百萬元，主要是由於收購麥德龍中國令銀行借款利息增加。

稅前利潤

由於前述原因，我們的稅前利潤由2019年的人民幣554.3百萬元增加91.2%至2020年的人民幣1,060.0百萬元。

所得稅費用

我們的所得稅費用由2019年的人民幣160.4百萬元大幅增至2020年的人民幣333.7百萬元，該增加與我們應納稅所得的增加一致。

財務資料

年內利潤總額

由於前述原因，我們的年內利潤總額由2019年的人民幣393.9百萬元增加84.4%至2020年的人民幣726.2百萬元。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣21,378.2百萬元增加6.4%至2019年的人民幣22,746.8百萬元，主要是由於(i)數字化水平的提高推動同店銷售增長；及(ii)新開業的物美門店帶動銷售增長。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本由2018年的人民幣15,612.1百萬元增加4.6%至2019年的人民幣16,325.0百萬元，該增加與我們的商品銷售增長一致。

我們的毛利由2018年的人民幣5,766.0百萬元增加11.4%至2019年的人民幣6,421.8百萬元。我們的毛利率由2018年的27.0%增至2019年的28.2%，主要是由於(i)在我們集中採購計劃下，供應商提供的優惠價格條款，令我們的商品成本降低；及(ii)我們的生鮮食品標準化、數字化商品保質期控制及數字化存貨管理促進我們提升供應鏈的效率，進而減少商品損耗。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣119.1百萬元減少24.5%至2019年的人民幣89.9百萬元，主要是由於政府補貼減少。

其他收益及虧損

我們於2019年錄得其他收益淨額人民幣25.8百萬元，而2018年錄得其他虧損淨額人民幣8.4百萬元，主要由於(i)提前終止租賃合約的收益增加；及(ii)我們於2019年錄得其他收益人民幣26.8百萬元，而2018年錄得其他虧損人民幣24.2百萬元；儘管(iii)使用權資產減值虧損增加，有關使用權資產減值的詳情，請參閱本文件附錄一附註9。

銷售及分銷成本及行政開支

我們的銷售及分銷成本及行政開支由2018年的人民幣4,969.9百萬元增加9.2%至2019年的人民幣5,425.9百萬元，主要是由於(i)與銷售及分銷人員及行政人員有關的僱員福利費用；及(ii)公共設施及其他運營費用均有所增加。該增長乃均因為新開業的物美門店導致。

財務資料

優先股的公允價值變動

我們於2019年錄得優先股公允價值收益人民幣5.3百萬元，而2018年為零，主要是由於我們於2019年發行了優先股，以及因我們的優先股以美元計值，人民幣兌美元的匯率波動產生公允價值收益。

融資成本

我們的融資成本保持相對穩定，為2018年的人民幣604.9百萬元及2019年的人民幣570.7百萬元。

稅前利潤

由於前述原因，我們的稅前利潤由2018年的人民幣317.3百萬元增加74.7%至2019年的人民幣554.3百萬元。

所得稅費用

我們的所得稅費用由2018年的人民幣91.7百萬元增加74.9%至2019年的人民幣160.4百萬元，該增加與我們的應課稅收入增加一致。

年內利潤總額

由於前述原因，我們的年內利潤總額由2018年的人民幣225.6百萬元增加74.6%至2019年的人民幣393.9百萬元。

若干主要資產負債表項目的討論

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表的節選資料：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	12,504,784	12,249,465	29,416,339
流動資產總值	7,113,374	10,761,774	12,844,788
資產總值	19,618,158	23,011,239	42,261,127
流動負債總額	9,897,526	12,452,924	12,606,446
非流動負債總額	10,296,529	11,307,865	28,177,591
負債總額	20,194,055	23,760,789	40,784,537
(虧絀)／權益總值	(575,897)	(749,550)	1,476,590
權益及負債總額	19,618,158	23,011,239	42,261,127

財務資料

流動資產及負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產及負債：

	截至12月31日			截至2月28日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
流動資產				
存貨	1,603,064	2,398,890	4,097,413	3,850,985
融資租賃應收款項	42,365	48,062	44,261	42,797
貿易及其他應收款項	1,229,734	1,566,624	2,097,679	3,339,774
應收股息	8,900	10,072	–	–
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	–	–	–	97,630
應收關聯方款項	3,796,132	3,318,303	1,404,329	1,618,548
受限制銀行結餘	11,798	211,798	23,084	23,084
銀行結餘及現金	421,381	3,208,025	5,178,022	6,812,219
流動資產總值	7,113,374	10,761,774	12,844,788	15,785,037
流動負債				
貿易及其他應付款項	3,818,761	5,605,734	6,565,534	8,000,769
應付股息	1,197,918	20,739	–	–
應付關聯方款項	2,473,331	4,035,152	2,218,117	3,251,227
合約負債	–	–	890,744	1,040,556
應付所得稅	130,437	190,262	51,716	36,850
借款	1,361,788	1,672,447	1,682,429	1,678,170
租賃負債	915,291	928,590	1,198,406	1,125,181
流動負債總額	9,897,526	12,452,924	12,606,946	15,132,753
流動資產／(負債)淨額	(2,784,152)	(1,691,150)	237,842	652,284

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣237.8百萬元增至截至2021年2月28日的人民幣652.3百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項及(ii)銀行結餘及現金增加，儘管(i)貿易及其他應付款項及(ii)合約負債增加。

財務資料

存貨

我們的存貨包括待售商品及消耗品。下表載列截至所示日期我們的存貨明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售商品	1,598,878	2,392,396	4,095,395
消耗品	4,186	6,494	2,018
合計	1,603,064	2,398,890	4,097,413

我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣1,603.1百萬元增加49.6%至截至2019年12月31日的人民幣2,398.9百萬元。該等增加主要是由於(i)每年春節的日期不同，年末的存貨在很大程度上取決於春節的時間，考慮到即將到來的銷售高峰，我們通常會增加自商品供應商的採購；及(ii)於各個期間新開業的門店。我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣2,398.9百萬元增加70.8%至截至2020年12月31日的人民幣4,097.4百萬元，主要是因為自2020年4月23日起，麥德龍中國的存貨於本集團財務資料中綜合入賬。

下表載列於所示期間我們的存貨周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
存貨周轉天數 ⁽¹⁾	36.3	44.7	45.5

附註：

- (1) 任何年度的存貨周轉天數等於所示年度年初及年末平均存貨結餘除以該年度銷售成本再乘以該年度天數（即全年365天）。尤其是截至2020年12月31日止年度，年初存貨結餘包括麥德龍中國截至2019年12月31日的存貨結餘，銷售成本包括麥德龍中國於2020年1月1日至2020年4月23日期間的銷售成本。

我們的存貨周轉天數由2018年的36.3天增至2019年的44.7天，及進一步增至2020年的45.5天。我們的存貨周轉天數的波動主要是由於各年春節的日期不同。

於2020年12月31日至2021年2月28日期間，我們售出的存貨體量超過我們截至2020年12月31日存貨結餘（人民幣4,097.4百萬元）的100%。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期的我們的貿易及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	176,530	144,301	615,206
減：信貸虧損準備	—	—	5,177
	<u>176,530</u>	<u>144,301</u>	<u>610,029</u>
其他應收款項、預付款項及按金			
預付供應商款項	247,146	560,817	488,584
租金按金	37,007	19,307	74,835
門店備用金	21,973	15,425	21,740
增值稅進項稅額	672,299	797,725	703,340
應收供應商款項	—	—	129,125
可收回所得稅	—	—	53,467
其他應收款項	74,779	29,049	37,294
	<u>1,053,204</u>	<u>1,422,323</u>	<u>1,487,650</u>
減：信貸虧損準備	—	—	20,735
	<u>1,229,734</u>	<u>1,566,624</u>	<u>2,097,679</u>

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括(i)應收使用信用卡進行採購的客戶的未結清貨品銷售款項；(ii)第三方支付渠道收取但尚未支付予我們的銷售所得款項；及(iii)自2020年4月23日起麥德龍中國企業客戶的應收賬款。我們根據預期信貸虧損提供呆賬／信用虧損準備。我們的貿易應收款項淨額保持相對穩定，截至2018年12月31日及2019年12月31日分別為人民幣176.5百萬元及人民幣144.3百萬元。我們的貿易應收款項淨額由截至2019年12月31日的人民幣144.3百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣610.0百萬元，主要是由於自2020年4月23日起，麥德龍中國的貿易應收款項於本集團財務資料中綜合入賬。

財務資料

授予我們客戶的信貸期通常為0至90天。下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	171,779	141,961	577,406
61至120天	4,532	1,883	34,964
121天至一年	219	457	2,836
	<u>176,530</u>	<u>144,301</u>	<u>615,206</u>

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	14.4	16.7	14.1

附註：

- (1) 一年的貿易應收款項週轉天數等於期初及期末貿易應收款項以及應收關聯方貿易相關款項的平均值除以同年收入，再乘以全年365天。尤其是截至2020年12月31日止年度，期初貿易應收款項以及應收關聯方貿易相關款項包括麥德龍中國截至2019年12月31日的相關結餘，收入包括麥德龍中國自2020年1月1日至2020年4月23日期間的收入。

我們的貿易應收款項周轉天數於2018年及2019年保持相對穩定，分別為14.4天及16.7天。我們的貿易應收款項周轉天數由2019年的16.7天減至2020年的14.1天，主要是由於財務整合麥德龍中國所致。

截至2021年2月28日，人民幣534.2百萬元貿易應收款項（佔我們截至2020年12月31日貿易應收款項的86.8%）已收回。

其他應收款項、預付款項及按金

我們的其他應收款項、預付款項及按金主要包括(i)增值稅進項稅額；(ii)預付供應商款項；及(iii)其他應收款項。我們的其他應收款項、預付款項及按金由截至2018年12月31日的人民幣1,053.2百萬元增加35.0%至截至2019年12月31日的人民幣1,422.3百萬元，主要由於2019年預付供應商款項增加。我們的其他應收款項、預付款項及按金由截至2019年12月31日的人民幣1,422.3百萬元增加4.6%至截至2020年12月31日的人民幣1,487.7百萬元。自2020年4月23日起，麥德龍中國的其他應收款項、預付款項及按金於本集團財務資料中綜合入賬。

財務資料

應收關聯方款項

下表載列截至所示日期我們應收關聯方款項的明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關	890,761	872,055	1,378,374
非貿易相關	2,905,371	2,446,248	25,955
合計	3,796,132	3,318,303	1,404,329

我們的應收關聯方款項為無抵押及免息。非貿易相關的應收關聯方款項預計將於12個月內結算。我們的應收關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣3,796.1百萬元減少12.6%至截至2019年12月31日的人民幣3,318.3百萬元。我們的應收關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣3,318.3百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣1,404.3百萬元。本公司應收關聯方貿易相關款項主要涉及(i)美通卡合作框架協議項下的過往交易金額，參見「關連交易－不獲豁免持續關連交易－I. 遵守公告及股東批准規定的不獲豁免持續關連交易－10. 美通卡合作框架協議」；及(ii)商品供應框架協議項下的過往交易金額，參見「關連交易－不獲豁免持續關連交易－I. 遵守公告及股東批准規定的不獲豁免持續關連交易－9. 商品供應框架協議」。我們的應收關聯方非貿易相關款項為我們借給若干關聯方的款項。我們的應收關聯方非貿易相關款項由截至2019年12月31日的人民幣2,446.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣26.0百萬元人民幣，這是因為關聯方在2020年還款。

授予我們關聯方的信貸期通常為0至90天。下表載列我們截至所示日期基於發票日期的應收關聯方貿易相關款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	697,167	226,501	1,370,485
61至120天	—	—	—
121天至365天	—	—	—
一年以上	193,594	645,554	7,889
合計	890,761	872,055	1,378,374

財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列我們截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據	–	–	11,234
貿易應付款項	2,938,504	4,430,227	4,718,727
收自承租人及供應商按金	437,949	513,564	395,280
裝修應付款項	106,267	218,946	310,463
應付員工成本	18,403	19,932	292,676
應計項目	11,983	34,376	272,456
應納稅款	58,335	121,595	195,813
預付租賃付款	65,071	85,006	55,141
其他應付款項	182,249	182,088	313,744
合計	3,818,761	5,605,734	6,565,534

我們的貿易應付款項主要為應付商品供應商款項。我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣2,938.5百萬元增加50.8%至截至2019年12月31日的人民幣4,430.2百萬元，主要由於中國新年的日期不同。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣4,430.2百萬元增加6.5%至截至2020年12月31日的人民幣4,718.7百萬元。自2020年4月23日起麥德龍中國的貿易應付款項於本集團財務資料中綜合入賬。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	84.3	90.8	80.6

附註：

- (1) 一年的貿易應付款項周轉天數等於期初及期末貿易應付款項以及應付關聯方貿易相關款項的平均值除以同年銷售成本，再乘以全年365天。尤其是截至2020年12月31日止年度，期初貿易應付款項以及應付關聯方貿易相關款項包括麥德龍中國截至2019年12月31日的相關結餘，銷售成本包括麥德龍中國自2020年1月1日至2020年4月23日期間的銷售成本。

我們的貿易應付款項周轉天數於2018年及2019年保持相對穩定，分別為84.3天及90.8天。我們的貿易應付款項周轉天數由2019年的90.8天減至2020年的80.6天，主要是由於財務整合麥德龍中國所致。

財務資料

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,347,175	3,519,126	3,722,430
61天至一年	410,576	734,669	734,437
一年以上	180,753	176,432	261,860
合計	2,938,504	4,430,227	4,718,727

截至2021年2月28日，我們已結算人民幣3,400.5百萬元或72.1%的截至2020年12月31日的貿易應付款項。

應付關聯方款項

下表載列我們截至所示日期的應付關聯方款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關	479,147	274,996	2,048,530
非貿易相關	1,994,184	3,760,156	169,587
合計	2,473,331	4,035,152	2,218,117

我們的應付關聯方款項為無抵押且不計息。截至2020年12月31日，非貿易相關的應付關聯方款項預計將於[編纂]前結算。我們的應付關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣2,473.3百萬元增加63.1%至截至2019年12月31日的人民幣4,035.2百萬元。我們的應付關聯方款項自截至2019年12月31日的人民幣4,035.2百萬元大幅減至截至2020年12月31日的人民幣2,218.1百萬元。我們的應付關聯方貿易相關款項主要與商品採購框架協議項下的過往交易金額有關，請參閱「關連交易－不獲豁免持續關連交易－I. 遵守公告及獨立股東批准規定的不獲豁免持續關連交易－8. 商品採購框架協議」。「我們的應付關聯方非貿易相關款項指若干關聯方借予我們的款項。我們的應付關聯方非貿易相關款項從截至2019年12月31日的人民幣3,760.2百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣169.6百萬元，乃由於我們於2020年向關聯方償還相關款項。

財務資料

下表載列截至所示日期我們應付關聯方貿易相關款項按發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	443,665	243,838	1,866,283
61天至365天	–	–	159,026
一年以上	35,482	31,158	23,221
合計	479,147	274,996	2,048,530

合約負債

下表載列我們截至所示日期的合約負債明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付卡	–	–	683,899
預先收到客戶款項	–	–	165,837
客戶忠誠計劃	–	–	41,008
合計	–	–	890,744

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債為零、零及人民幣890.7百萬元。截至2020年12月31日，我們的合約負債均來自麥德龍中國，包括(i)預付卡；(ii)預先收到客戶款項；及(iii)客戶忠誠計劃。

財務資料

非流動資產及負債

下表載列我們截至所示日期的非流動資產及負債：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,902,334	1,970,695	5,417,967
使用權資產	8,098,342	7,753,555	14,636,579
投資物業	954,835	839,926	773,116
商譽	739,004	738,749	5,764,930
其他無形資產	–	–	1,982,984
於聯營公司的權益	263,676	330,283	265,649
融資租賃應收款項	182,608	191,859	155,537
租金及其他按金	140,593	147,296	150,855
受限制銀行結餘	–	–	1,200
遞延稅項資產	223,392	277,102	267,522
非流動資產總值	12,504,784	12,249,465	29,416,339
非流動負債			
借款	–	–	7,023,397
租賃負債	10,296,529	9,912,625	10,822,766
遞延稅項負債	–	–	656,048
優先股	–	1,395,240	9,675,380
非流動負債總額	10,296,529	11,307,865	28,177,591
非流動資產淨值	2,208,255	941,600	1,238,748

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)租賃裝修；(ii)傢俬、固定裝置及設備；及(iii)自有物業。下表載列我們截至所示日期的物業、廠房及設備：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自有物業	213,714	260,798	2,094,354
租賃裝修	1,199,968	1,201,086	2,101,107
傢俬、固定裝置及設備	393,467	410,466	1,091,168
電子設備	62,001	56,829	88,255
汽車	11,504	13,195	18,508
在建工程	21,680	28,321	24,575
合計	1,902,334	1,970,695	5,417,967

截至2018年及2019年12月31日，我們物業、廠房及設備的賬面淨值保持相對穩定，分別為人民幣1,902.3百萬元及人民幣1,970.7百萬元。我們物業、廠房及設備的賬面淨值由截至2019年12月31日的人民幣1,970.7百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣5,418.0百萬元，主要由於自2020年4月23日起，麥德龍中國的物業、廠房及設備於本集團財務資料中綜合入賬。

使用權資產

我們的使用權資產主要包括租賃物業及租賃土地。下表載列我們截至所示日期的使用權資產：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃土地	–	–	5,716,843
租賃物業	8,098,342	7,753,555	8,905,231
其他	–	–	14,505
合計	8,098,342	7,753,555	14,636,579

我們的使用權資產保持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日，我們的使用權資產分別為人民幣8,098.3百萬元及人民幣7,753.6百萬元。我們的使用權資產由截至2019年12月31日的人民幣7,753.6百萬元增加88.8%至截至2020年12月31日的人民幣14,636.6百萬元，主要由於自2020年4月23日起，麥德龍中國的使用權資產於本集團財務資料中綜合入賬。

財務資料

商譽

因收購產生的商譽為所轉讓的對價、於被收購方的任何非控制性權益數額及收購方過往所持被收購方的股本權益（如有）於收購日期的公允價值的總額超出截至收購日期所收購可識別資產及截至收購日期所承擔負債相抵後的淨額的差額。商譽減值審核每年進行，或若在具體情況下發生有關事件或變更指示可能發生減值，則增加審核頻率。釐定商譽是否減值須估計已分配商譽的現金產生單位的可收回金額（為公允價值減出售成本與使用價值之較高者）。此可收回金額計算要求我們估計現金產生單位預期產生的未來現金流及核實貼現率，用於計算當前值。若現金產生單位的賬面值超出可收回金額，則可能會發生減值虧損。請參閱本文件附錄一附註21。

截至2018年及2019年12月31日，我們的商譽分別為人民幣739.0百萬元及人民幣738.7百萬元。由於我們於2020年4月收購了麥德龍中國，故商譽由截至2019年12月31日的人民幣738.7百萬元大幅增至截至2020年12月31日的人民幣5,764.9百萬元。

優先股

於2019年及2020年，本公司與若干獨立投資者訂立股份購買協議，並已分別發行總計6,441,224股及41,867,955股優先股。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們擁有的優先股分別為零、人民幣1,395.2百萬元及人民幣9,675.4百萬元。我們的董事參考獨立合資格專業估價師所作的估值對優先股進行估值。有關優先股的主要條款及用於釐定優先股公允價值的主要估值假設的詳情，請參閱本文件附錄一附註37。各優先股須於(i)[編纂]結束時或(ii)持有當時已發行優先股50%以上投票權的股東書面同意或協議規定的日期（以較早者為準）自動轉換為普通股。

主要財務比率

下表載列於所示期間我們的主要財務比率：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
收入增長(%)	不適用	6.4	71.7
毛利率 ⁽¹⁾ (%)	27.0	28.2	22.7
淨利率 ⁽²⁾ (%)	1.1	1.7	1.9

財務資料

附註：

- (1) 毛利率等於年內毛利除以年內收入，再乘以100%。
- (2) 淨利率等於年內利潤除以年內收入，再乘以100%。

請參閱「－經營業績的同期比較－2020年與2019年比較」及「－經營業績的同期比較－2019年與2018年比較」，以討論於相應期間影響主要財務比率及經營業績的因素。

流動資金及資金來源

營運資金

我們的現金主要用作(i)採購商品；(ii)支付租金開支；及(iii)管理、擴展及翻新我們門店的營運資金。於往績記錄期間，我們過往主要以經營活動產生的現金，其次以股權及債務融資滿足我們的現金需求。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣421.4百萬元、人民幣3,208.0百萬元及人民幣5,178.0百萬元。我們定期監測我們的現金流量及現金結餘並致力維持最佳流動資金狀況，在能夠滿足我們的營運資金需求的同時支持持續的業務擴張。

經考慮我們可獲得的財務資源（包括我們的經營活動產生的現金流量及[編纂]的估計[編纂]淨額），董事認為，我們擁有充足營運資金以應付我們的現時及本文件日期起計未來12個月的需求。該等因素的詳情如下：

- *經營活動產生的現金流量*。於2018年、2019年以及2020年，我們經營活動產生的現金流量淨額分別為人民幣4,347.0百萬元、人民幣2,703.0百萬元及人民幣3,543.6百萬元。隨著我們繼續擴大業務，我們預計經營活動產生的現金將增加。
- *[編纂]淨額*。根據本文件所載的[編纂]範圍下限，我們預計將收到[編纂]淨額約人民幣[編纂]百萬元。

展望未來，我們認為我們的流動性需求將通過綜合運用經營活動產生的現金、不時從資本市場籌集的其他資金以及獲得[編纂]淨額來滿足。除我們可取得的銀行借款外，我們目前並無任何重大外部債務融資計劃。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	4,346,972	2,703,004	3,543,610
投資活動所用現金淨額	(2,440,437)	(957,885)	(13,690,637)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(663,676)	1,015,114	12,621,417
現金及現金等價物增加淨額	1,242,859	2,760,233	2,474,390
年初現金及現金等價物	155,217	421,381	3,208,025
年末現金及現金等價物	421,381	3,208,025	5,178,022

經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金淨額主要包括我們就以下各項予以調整的期內稅前損益：(i)非現金及非經營性項目；及(ii)營運資金變動。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣3,543.6百萬元，主要是由於我們的稅前利潤人民幣1,060.0百萬元，經以下各項調整：(i)非現金及非經營性項目的加回，主要包括計入損益的使用權資產折舊人民幣1,251.3百萬元、融資成本人民幣760.2百萬元以及物業、廠房及設備折舊人民幣561.9百萬元，部分被優先股公允價值變動人民幣620.9百萬元所抵銷；及(ii)營運資金變動，主要包括應付同系附屬公司款項增加人民幣1,460.4百萬元及貿易及其他應付款項增加人民幣498.1百萬元，部分被應收控股公司款項增加人民幣775.8百萬元及應付其他關聯方款項減少人民幣279.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2,703.0百萬元，主要是由於我們的稅前利潤人民幣554.3百萬元，經以下各項調整：(i)非現金及非經營性項目的加回，主要包括計入損益的使用權資產折舊人民幣977.1百萬元、融資成本人民幣570.7

財務資料

百萬元及物業、廠房及設備折舊人民幣352.7百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣1,813.1百萬元，部分被存貨增加人民幣841.8百萬元、貿易及其他應收款項增加人民幣454.8百萬元以及應付同系附屬公司款項減少人民幣318.6百萬元所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣4,347.0百萬元，主要是由於我們2018年的稅前利潤人民幣317.3百萬元，經以下各項調整：(i)非現金及非經營性項目的加回，主要包括計入損益的使用權資產折舊人民幣917.7百萬元、融資成本人民幣604.9百萬元及物業、廠房及設備折舊人民幣400.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括貿易及其他應付款項增加人民幣1,541.4百萬元，及貿易及其他應收款項減少人民幣870.1百萬元，部分被應收同系附屬公司款項增加人民幣421.5百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

於2020年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣13,690.6百萬元，主要歸因於收購附屬公司現金淨流出人民幣12,247.6百萬元及向關聯方貸款人民幣1,129.8百萬元。

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣957.9百萬元，主要歸因於購買物業、廠房及設備款項人民幣384.2百萬元以及應收同系附屬公司款項增加人民幣345.3百萬元。

於2018年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2,440.4百萬元，主要歸因於應收控股公司款項增加人民幣2,433.7百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣484.8百萬元，且部分被應收同系附屬公司款項減少人民幣542.2百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

於2020年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣12,621.4百萬元，主要歸因於新籌集借款人民幣12,321.3百萬元及從關聯方貸款人民幣7,801.6百萬元，部分被償還借款人民幣4,575.9百萬元所抵銷。

於2019年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,015.1百萬元，主要歸因於應付控股公司款項增加人民幣3,450.2百萬元及新籌集借款人民幣2,670.9百萬元，部分被償還借款人民幣2,360.3百萬元及應付同系附屬公司款項減少人民幣1,623.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣663.7百萬元，主要歸因於償還借款人民幣2,430.7百萬元，部分被新籌集借款人民幣2,388.0百萬元及應付同系附屬公司款項增加人民幣1,886.5百萬元所抵銷。

財務資料

債務

借款

下表載列我們截至2018、2019年及2020年12月31日的借款：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方借款			
附追索權的貼現票據－有抵押	1,111,788	222,447	–
其他借款－無抵押	–	250,000	–
	<u>1,111,788</u>	<u>472,447</u>	<u>–</u>
向第三方借款			
附追索權的貼現票據－有抵押	250,000	700,000	–
銀行借款－有抵押	–	–	7,205,826
銀行借款－無抵押	–	500,000	1,500,000
	<u>250,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>8,705,826</u>
	<u>1,361,788</u>	<u>1,672,447</u>	<u>8,705,826</u>
上述借款賬面值須			
於以下期限內償還 ⁽¹⁾ ：			
一年內	1,361,788	1,672,447	1,682,429
一年以上但不超過兩年	–	–	404,957
兩年以上但不超過五年	–	–	6,618,440
	<u>1,361,788</u>	<u>1,672,447</u>	<u>1,500,000</u>
固定利率借款	–	–	7,205,826
浮動利率借款	–	–	–

附註：

(1) 該等到期款項乃根據貸款協議所載預定還款日期呈列。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們向關聯方借款項下附追索權貼現票據分別為人民幣1,111.8百萬元、人民幣222.4百萬元及零。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們的若干附屬公司向若干其他附屬公司發出應付票據，為期12個

財務資料

月，由若干銀行存款擔保。該等票據再由附屬公司通過我們的聯營公司物美商業財務有限責任公司進行貼現。截至2018年及2019年12月31日，有關借款的固定年利率分別介乎3.92%至5.72%及3.53%至3.78%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們來自關聯方的無抵押及無擔保其他借款分別為零、人民幣250.0百萬元及零。於2019年，我們向物美商業財務有限責任公司借款人民幣250.0百萬元，為期一年，固定年利率為3.75%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們來自第三方借款的附追索權的貼現票據分別為人民幣250.0百萬元、人民幣700.0百萬元及零。於往績記錄期間，我們若干附屬公司向若干其他附屬公司發出應付票據。截至2018年及2019年12月31日，該等票據隨後由該等附屬公司通過銀行承兌貼現，固定利率分別為5.72%及3.60%至3.65%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的有抵押及無擔保銀行借款分別為零、零及人民幣7,205.8百萬元。截至2020年12月31日，我們的有抵押及無擔保銀行借款，即與收購麥德龍中國相關的銀行借款金額，年利率為2%加歐元同業拆借利率，該借款以(i)我們於麥德龍商業集團有限公司、鑫研物業管理(上海)有限公司、上海鑫晴物業管理有限公司、麥諮達(上海)農業信息諮詢有限公司及配帝商貿(上海)有限公司的全部股本權益；及(ii)麥德龍中國擁有的所有土地及樓宇作抵押。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的無抵押及無擔保銀行借款分別為零、人民幣500.0百萬元及人民幣1,500百萬元。截至2019年12月31日，我們的無抵押及無擔保銀行借款，即來自交通銀行的借款，年利率為4.35%。截至2020年12月31日，我們的無抵押及無擔保銀行借款指我們從銀行獲得的年利率為4.13%的借款。

截至2021年2月28日(即就債務報表而言的債務日期)，我們的(1)有抵押及無擔保銀行借款為人民幣7,071.3百萬元，即與收購麥德龍中國相關的銀行借款金額，年利率為2%加歐元同業拆借利率，該借款由(i)我們於麥德龍商業集團有限公司、鑫研物業管理(上海)有限公司、上海鑫晴物業管理有限公司、麥諮達(上海)農業信息諮詢有限公司及配帝商貿(上海)有限公司的全部股本權益；及(ii)麥德龍中國擁有的所有土地及樓宇作抵押；(2)無抵押及無擔保銀行借款為人民幣1,500百萬元，年利率為4.13%。截至2021年2月28日，我們擁有中國農業銀行授予的人民幣100.0百萬元的未動用透支額度。

董事確認，截至最後實際可行日期，本公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期概無對任何未償債務有重大承諾，且概無違反任何承諾。董事進一步確認，於往

財務資料

續記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行貸款及其他借款方面未遇到任何不尋常困難，亦未出現拖欠銀行貸款及其他借款或違反契約。

租賃負債

《國際財務報告準則》第16號引入單一承租人會計模型，據此，除若干例外情況外，資產與負債就資產負債表內的所有租賃予以確認。我們的租賃負債包括本文件附錄一附註4中規定的租賃付款現值淨額。下表載列我們截至所示日期的租賃負債：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動租賃負債	915,291	928,590	1,198,406
非流動租賃負債	10,296,529	9,912,625	10,822,766
合計	11,211,820	10,841,215	12,021,172

我們的租賃負債保持相對穩定，截至2018年及2019年12月31日，租賃負債分別為人民幣11,211.8百萬元及人民幣10,841.2百萬元。我們的租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣10,841.2百萬元增加10.9%至截至2020年12月31日的人民幣12,021.2百萬元，主要由於我們於2020年4月收購麥德龍中國。

截至2021年2月28日，我們的租賃負債為人民幣11,729.4百萬元，主要為我們的未償付款項，大多涉及來自第三方若干物業的租賃。

應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應付非貿易性質的關聯方款項人民幣1,994.2百萬元、人民幣3,760.2百萬元及人民幣169.6百萬元，截至2021年2月28日錄得人民幣93.5百萬元。該等應付關聯方款項非貿易相關、無抵押及無擔保、不計息，且應在要求時償還。

優先股

優先股按以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債入賬。截至2018年、2019年及2020年12月31日，優先股的賬面值分別為零、人民幣1,395.2百萬元及人民幣9,675.4百萬元，截至2021年2月28日為人民幣9,595.9百萬元。該等款項包括發行可轉換可贖回優先股的初步所得款項及其後續公允價值變動。

財務資料

免責聲明

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至2021年2月28日營業時間結束時，我們並無任何有擔保、無擔保、有抵押或無抵押的重大按揭、押記、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或擔保。

或有負債

於2019年4月，北京東林昌盛商貿有限公司（「東林昌盛」）起訴物美綜超，指控物美綜超拖欠了雙方訂立的日期為2018年1月1日的供應協議下由東林昌盛供應的若干產品付款。東林昌盛就涉嫌違約一事要求賠償人民幣189.5百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市第一中級人民法院審理。

於2020年4月，北京繽紛匯購物中心有限公司（「繽紛匯」）起訴北京物美生活超市有限公司（「物美生活超市」），指控物美生活超市在雙方於2018年11月30日（經於2019年5月30日修訂）簽訂轉租協議時存在欺詐行為。繽紛匯尋求撤銷該協議，退還保證金以及支付損失金額合共約人民幣46.4百萬元。

於2020年7月，北京銳美商業管理服務有限公司（「銳美」）起訴物美綜超的附屬公司北京物美京豐科技發展有限公司（「物美京豐」），指控銳美因COVID-19疫情對其業務運作及財務狀況造成不利影響，無法按照雙方訂立的日期為2018年8月8日的租賃協議履行付款義務。銳美要求解除租賃協議、就逾期付款獲得豁免並退還其預付款項及按金，共計人民幣25.6百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市豐台區人民法院審理。

於2020年7月，航天萬源實業有限公司（「航天萬源」）起訴我們的附屬公司之一北京物美超市有限公司（「北京物美超市」）及物美綜超的附屬公司北京物美大賣場商業管理有限公司（「物美大賣場」）及一名第三方被告，指控北京物美超市及物美大賣場（於根據航天萬源與北京物美超市簽訂的租賃協議調整電價後）拖欠電費。航天萬源要求北京物美超市及物美大賣場共同承擔拖欠航天萬源的電費共計人民幣12.2百萬元。於一審中，北京物美超市被判向航天萬源支付人民幣12.2百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市第二中級人民法院審理。

財務資料

於2020年7月，北京億士樂科技有限公司（「億士樂」）起訴北京物美商業集團股份有限公司、物美集團、物美綜超及百安居（中國）投資有限公司（「百安居」），指控北京物美商業集團股份有限公司、物美集團、物美綜超及百安居違反了上述各方於2015年3月19日訂立的供應協議。億士樂就被指控的違約要求賠償共計人民幣23.1百萬元。截至最後實際可行日期，該案正在北京市石景山區人民法院審理。

請參閱「業務－法律訴訟及合規」。儘管我們無法預測上述訴訟的結果，但董事認為，該類訴訟個別或整體上均不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景產生任何重大不利影響。

除上文所披露者外，截至2021年2月28日，我們並無任何重大或有負債。

資本開支及資本承擔

資本開支

下表載列於所示期間我們的資本開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	413,987	496,833	399,024
使用權資產	1,442,634	1,398,183	9,374,901
其他無形資產	—	—	2,001,930
合計	<u>1,856,621</u>	<u>1,895,016</u>	<u>11,775,855</u>

我們的過往資本開支主要包括添置物業、廠房及設備、使用權資產以及其他無形資產（包括因收購附屬公司而產生的添置）。於往績記錄期間，我們主要以經營活動產生的現金及其他借款為資本開支需求提供資金。於2018年、2019年及2020年，我們的資本開支分別為人民幣1,856.6百萬元、人民幣1,895.0百萬元及人民幣11,775.9百萬元。

財務資料

我們計劃使用經營活動產生的現金及[編纂]淨額為我們的計劃資本開支提供資金。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。我們可能根據不斷發展的業務需求重新分配該等將用於資本開支的資金。

資本承擔

我們的所有資本承擔均與已訂約但尚未支付的物業、廠房及設備有關。截至2018年、2019年及截至2020年12月31日，我們的資本承擔分別為人民幣106.5百萬元、人民幣166.9百萬元及人民幣121.5百萬元。

資產負債表外承擔和安排

截至最後實際可行日期，我們未訂立任何資產負債表外安排。

重大關聯方交易

有關我們於往績記錄期間的關聯方交易詳情，請參閱本文件附錄一附註48。

董事認為，我們於往績記錄期間的關聯方交易按公平基準進行，不會歪曲我們的經營業績，或使我們的過往業績無法反映我們的未來表現。

金融風險披露

我們面臨多種金融風險，包括市場風險（利率風險、貨幣風險及其他價格風險）、信貸風險及流動性風險。

市場風險

市場風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量會因為市場價格變動而波動的風險。市場風險包括兩種類型，來自利率風險及外幣風險。

利率風險

我們面臨涉及租賃負債和定息借款的公允價值利率風險，以及涉及浮息銀行結餘及浮動利率借款的現金流量利率風險。我們根據利率水平和前景，評估所有利率變動產生的潛在影響，以管理我們的利率風險。管理層將審查定息和浮息借款的比例，確保其在合理範圍內。

財務資料

我們目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，如有需要將考慮對沖利率風險。

外幣風險

我們從事若干以外幣進行的融資及財政交易，這使我們面臨外幣風險。我們並未使用任何衍生合約對沖我們面臨的貨幣風險。管理層通過密切監控外幣利率動態來管理我們的貨幣風險，並將在需要的時候考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

信貸風險指交易對手未履行其合約責任而導致我們蒙受財務虧損之風險。

受限制銀行結餘及銀行結餘、租金及其他按金、貿易及其他應收款項、應收股息、融資租賃應收款項以及應收關聯方款項的賬面值最能體現最大信貸風險敞口。除應收關聯方款項外，本集團並無重大集中信貸風險，相關風險分散於多個交易對手方，而貿易應收款項主要指來自銀行的信用卡應收款項及來自電子支付平台的應收款項。

貿易應收款項

我們的銷售以現金為主（現金、借記卡、信用卡或電子支付平台均可）。若交易不是以現金為基礎進行（例如團購或批發），我們則會進行嚴格的信用審查。我們採用存續期預期信貸虧損對結餘重大或發生信貸減值的應收賬款進行個別減值評估，及／或使用具有適當分組的撥備矩陣進行綜合減值評估。我們認為貿易應收款項的信貸風險有限，乃由於交易對手主要為具有較高外部信用評級的銀行／金融機構。

融資租賃應收款項

根據《國際財務報告準則》第9號所規定的存續期預期信貸虧損，我們就融資租賃應收款項採用簡化法。我們參考過往違約經歷及債務人當前應擔過往風險以及合理的定量和定性信息及可靠的前瞻性資料對融資租賃應收款項的可收回性作出個別評估，以計量融資租賃應收款項預期信貸虧損。有關前瞻性資料由管理層用於評估各報告期末目前狀況及預測方向。基於管理層的評估，融資租賃應收款項預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

財務資料

應收關聯方款項及應收股息

應收關聯方貿易相關款項信貸條款按有關協議制定，且截至各報告期末並無重大逾期債務。我們對應收關聯方貿易相關款項採用存續期預期信貸虧損進行減值評估，並對其他非貿易相關結餘及應收股息單獨採用12個月預期信貸虧損進行減值評估。我們認為，所有交易對手的違約風險均較低，而且沒有任何重大逾期款項。因此，對應收關聯方款項及應收股息的信貸虧損準備並不重大，因而並未作出虧損準備。

其他應收款項及按金

我們根據歷史結算記錄和以往經驗，定期對其他應收款項及按金的12個月預期信貸虧損進行個別評估，除非自初始確認以來，該等款項的信貸風險顯著增加。除截至2020年12月31日採用撥備矩陣對預期信貸虧損進行評估的應收供應商款項外，我們評估認為其他應收款項及按金的信貸風險準備並不重大。

受限制銀行結餘及銀行結餘

因交易對手系有較高信貸等級及良好信譽的銀行，受限制銀行結餘及銀行結餘的信貸風險有限。我們參考與外部信貸評級機構發佈的相應信貸評級等級的違約概率和違約虧損相關的資訊，對受限制銀行結餘及銀行結餘的12個月預期信貸虧損進行評估。相關的12個月預期信貸虧損被視為不重大，且並無作出準備。

流動性風險

於管理流動性風險時，我們監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以為我們的營運提供資金，並減小現金流量波動的影響。我們依賴經營活動所得現金及借款作為流動性的重要來源。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金分別約為人民幣4,347.0百萬元、人民幣2,703.0百萬元及人民幣3,543.6百萬元。董事認為，根據管理層的營運資金預測，我們將擁有充足的可用資金，在可預見的未來履行我們的財務責任。

財務資料

麥德龍中國的財務資料

麥德龍中國於2020年4月23日（屬往績記錄期間）成為我們的附屬公司。根據麥德龍中國的歷史財務資料，該收購已觸發第4.05A條下的披露界限。因此，本文件亦包含麥德龍中國自2018年1月1日至2020年4月23日的收購前財務資料以及2019年同期的比較財務資料，請參閱本文件附錄二。

麥德龍中國經營業績

下表載列麥德龍中國於所示期間的綜合全面收益／（虧損）表概要。

	截至12月31日止年度		自2019年 1月1日至 4月23日 期間	自2020年 1月1日至 4月23日 期間
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	21,168,827	22,660,912	7,691,395	8,184,015
銷售成本	(17,297,311)	(18,487,344)	(6,346,382)	(6,684,671)
毛利	3,871,516	4,173,568	1,345,013	1,499,344
其他收入	134,531	106,354	35,280	34,185
其他收益及虧損	37,282	421,572	7,350	(7,955)
銷售開支	(2,160,003)	(2,256,228)	(737,054)	(690,318)
一般及行政開支	(1,011,363)	(1,105,655)	(337,166)	(394,600)
貿易應收款項減值虧損	(1,246)	(4,996)	(5,443)	(22,423)
經營利潤	870,717	1,334,615	307,980	418,233
融資成本	(104,774)	(106,940)	(33,713)	(33,997)
稅前利潤	765,943	1,227,675	274,267	384,236
所得稅費用	(195,170)	(318,461)	(69,053)	(97,227)
年內／期內利潤	570,773	909,214	205,214	287,009
年內／期內其他全面收入	-	-	-	-
合計	570,773	909,214	205,214	287,009

財務資料

麥德龍中國的幾乎所有收入來自銷售貨品。於2018年及2019年，麥德龍中國的收入分別為人民幣21,168.8百萬元及人民幣22,660.9百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣8,184.0百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣7,691.4百萬元。於2018年及2019年以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間，麥德龍中國食品服務配送業務所得收入分別為人民幣3,818.5百萬元、人民幣4,553.9百萬元及人民幣905.1百萬元。於2018年、2019年以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間，麥德龍中國福利禮品業務所得收入分別為人民幣2,574.8百萬元、人民幣3,154.0百萬元及人民幣1,248.4百萬元。

麥德龍中國的銷售成本指與銷售貨品給消費者及企業客戶有關的成本，其大部分為商品成本。於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得銷售成本人民幣17,297.3百萬元及人民幣18,487.3百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間錄得銷售成本人民幣6,684.7百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間錄得銷售成本人民幣6,346.4百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國的毛利分別為人民幣3,871.5百萬元及人民幣4,173.6百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣1,499.3百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣1,345.0百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國的毛利率（等於期內毛利除以期內收入再乘以100%）分別為17.5%及17.6%；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為17.3%，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為16.6%。

於2018年及2019年，麥德龍中國的其他收入分別為人民幣134.5百萬元及人民幣106.4百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣34.2百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣35.3百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國的其他收益分別為人民幣37.3百萬元及人民幣421.6百萬元；以及2020年1月1日至2020年4月23日期間其他虧損為人民幣8.0百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間其他收益為人民幣7.4百萬元。於2017年、2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得銷售開支人民幣2,160.0百萬元及人民幣2,256.2百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣690.3百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣737.1百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得一般及行政開支人民幣1,011.4百萬元及人民幣1,105.7百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣394.6百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣337.2百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得貿易應收款項減值虧損人民幣1.2百萬元及人民幣5.0百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣22.4百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣5.4百萬元。於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得融資成本人民幣104.8百萬元及人民幣106.9百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣34.0百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣33.7百萬元。

財務資料

因此，於2018年及2019年，麥德龍中國分別錄得年內利潤人民幣570.8百萬元及人民幣909.2百萬元；以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間為人民幣287.0百萬元，而自2019年1月1日至2019年4月23日期間為人民幣205.2百萬元。

自收購麥德龍中國後，麥德龍中國貢獻收入人民幣14,480.7百萬元，佔我們於2020年總收入的37.1%。

麥德龍中國的流動資產及流動負債

	截至12月31日		截至2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	6,744,128	6,462,367	6,346,471
流動資產總值	6,242,319	7,034,441	5,901,261
資產總值	12,986,447	13,496,808	12,247,732
非流動負債總額	2,096,887	2,083,477	2,103,396
流動負債總額	6,893,245	6,986,071	5,430,067
負債總額	8,990,132	9,069,548	7,533,463
總權益	3,996,315	4,427,260	4,714,269
總權益及負債	12,986,447	13,496,808	12,247,732

股息

我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司。任何未來股息的付款及金額將視乎能否自我們的附屬公司取得股息而定。中國法律規定，外商投資企業須自稅後淨利潤彌補其累計虧損，並至少分配其剩餘稅後淨利潤(如有)的10%，為其法定公積供資，直至其法定公積總金額超過其註冊資本的50%為止。

於2018年、2019年及2020年，本集團旗下的若干實體向其當時股東宣派股息約人民幣14.1百萬元、人民幣332.5百萬元及零。閣下應注意，歷史股息分派不代表我們未來的股息分派政策，且無法用作釐定我們將來可能宣派或派付的股息水平的參考或基礎。目前，我們並無正式的股息政策或固定的股息分派比率。任何未來股息的宣派及派付將由董事全權決定，且該等事宜取決於我們的實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、整體業務狀況及業務策略、預期營運資金需求及未來擴展計劃、法律、監管及其他合約限制以及董事認為有關的其他因素。任何股息的宣派及派付以及

財務資料

金額須遵守我們的章程文件及開曼群島《公司法》。股東可能於股東大會批准宣派任何股息，惟金額不得超過董事建議的金額。本公司不得以本公司合法可供分派的淨利潤及儲備以外的資金宣派或派付任何股息。

據開曼群島法律顧問Harney Westwood & Riegels告知本公司的信息，開曼群島獲豁免公司在通過償債能力測試及符合公司組織章程大綱及細則的規定（如有）的情況下，可動用淨利潤、留存收益或股份溢價派付股息。本公司董事須確信他們於股息獲宣派及派付時已履行他們的授信責任，並信納本公司將於派付股息後能夠繼續償還其在日常業務過程中的到期債務。倘動用股份溢價派付股息，開曼群島《公司法》第34(2)條載有一項法定測試，規定公司可動用股份溢價賬向其股東派付股息，「前提是除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，該公司能夠在日常業務過程中償還其到期債務，否則不得動用股份溢價賬向股東分派或派付股息」。即使本公司錄得虧損，開曼群島《公司法》概無條文明確禁止本公司動用股份溢價賬宣派及派付股息。

可供分派儲備

截至2020年12月31日，我們並無任何可供分派儲備。

[編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們預期將承擔約[編纂]百萬港元的[編纂]開支（基於指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂]未獲行使），且於往績記錄期間概無產生此類開支。2020年12月31日後，預計[編纂]百萬港元將計入綜合損益及其他全面收益表，且預計[編纂]後約[編纂]百萬港元將入賬列作權益扣減。

本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表

下文闡述根據《上市規則》第4.29條及基於下文所載附註編製的本公司擁有人應佔本集團[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表，以供說明[編纂]對截至2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產總值減負債的影響，猶如[編纂]已於2020年12月31日發生。

財務資料

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映於2020年12月31日[編纂]完成時或任何未來日期的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產總值減負債。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表乃根據本文件附錄一所載之會計師報告所示的於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產總值減負債編製，並已按下文所述作出調整。

	於2020年12月 31日本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產 總值減負債 人民幣千元 (附註1)		[編纂]估計 [編纂]淨額 人民幣千元 (附註2)	於2020年12月 31日本公司 擁有人應佔 本集團未經 審核[編纂]經 調整綜合 有形資產 總值減負債 人民幣千元	於2020年12月31日 本公司擁有人應佔本集團 每股未經審核[編纂]經調整 綜合有形資產總值減負債 人民幣分 港仙 (附註3) (附註4)	
基於[編纂]每股股份 [[編纂]港元]計算	(6,805,191)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股股份 [[編纂]港元]計算	(6,805,191)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 有關金額乃根據摘錄自本文件附錄一所載本集團會計師報告之於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產總值減負債人民幣(461,179,000)元計算，並分別就於2020年12月31日本公司擁有人應佔商譽及其他無形資產人民幣4,758,418,000元及人民幣1,585,594,000元作出調整。
- [編纂]估計[編纂]淨額乃基於[編纂]股股份並按[編纂]每股股份[編纂]港元(即[編纂]的最低價)及[編纂]港元(即[編纂]的最高價)計算，並經扣除估計[編纂]費用及其他相關開支(不包括直至2020年12月31日在損益中扣除的開支)，但並無計及(i)因[編纂]權獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(ii)根據僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據授予本公司董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

就[編纂]估計[編纂]淨額而言，以港元計值的金額已按1港元兌[人民幣0.8394元]的匯率換算為人民幣，該匯率於2021年3月22日參照中國人民銀行發佈的匯率釐定。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。

財務資料

- (3) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債按合共[編纂]股股份(包括於2020年12月31日的4,000,000,000股已發行股份及根據[編纂]擬發行的[編纂]股股份)的基準達致(假設[編纂]及附錄五「本公司股東決議」一節所述的股份拆細(「股份拆細」)已於2020年12月31日完成)，且並無計及(i)因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(ii)根據僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據授予本公司董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份；或(iv)將優先股(詳情載於附錄一)轉換為普通股的任何股份。
- (4) 就本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債而言，以人民幣呈列的金額已按1港元兌[人民幣0.8394元]的匯率(經參考中國人民銀行公佈的匯率，乃為2021年3月22日的適用匯率)換算為港元。概不表示人民幣金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)，甚至根本無法兌換。
- (5) 並無對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債作出調整，以反映本集團於2020年12月31日之後進行的任何交易結果或其他交易。具體而言，並未就第III-1頁所載的本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債作出調整，以說明優先股轉換為普通股的影響。

[編纂]完成後，優先股轉換會使截至2020年12月31日的優先股賬面值即本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債增加人民幣[編纂]元，且會使附註(3)所列的假定已發行股份總數增加[編纂]股股份(經計及股份拆細的影響)。

下表說明倘若[編纂]已於2020年12月31日完成，[編纂]及優先股轉換對本公司擁有人應佔本集團[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債的影響。

	於2020年12月31日 本公司擁有人應佔 本集團未經審核 [編纂]經調整綜合 有形資產總值減 負債(經計及 [編纂]及 優先股轉換) 人民幣千元	於2020年12月31日本公司 擁有人應佔本集團每股 未經審核[編纂]經調整綜合 有形資產總值減負債(經計及 [編纂]及優先股轉換) 人民幣分	港仙 (附註4)
基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

無重大不利變動

經進行董事認為屬適當的充分盡職審查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自2020年12月31日（即本文件附錄一會計師報告所呈報期間的截止日期）以來概無發生任何重大不利變動，且自2020年12月31日以來亦無發生任何對本文件附錄一會計師報告所載資料有重大影響的事件。

根據《上市規則》第13.13至13.19條須予披露的事項

董事確認，除本文件另有披露者外，截至最後實際可行日期，概無任何情況導致須根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－我們的策略」。

[編纂]用途

我們估計，假設初始[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數），經扣除我們應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支，我們將收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元（假設[編纂]未獲行使）。我們擬將[編纂]按照下列金額用作以下用途：

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於通過各種措施增強我們的供應鏈能力，包括(i)進一步投資我們的物流和倉儲能力。我們計劃於戰略性選定的關鍵地點建立大量的生鮮食品加工中心以及物流和倉儲設施，滿足網絡需求，以造福我們的客戶，增強我們以生鮮為核心搭建的具有開放的可延展性的數字化供應鏈；(ii)進一步投資我們的供應鏈數字化，以加強物美和麥德龍中國供應鏈網絡之間的協同效應，最大限度地利用我們的資產並提高運營效率。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於支持我們於運營所在地區的擴張並進一步滲透現有市場。我們將開設物美或麥德龍品牌下的新門店。我們為新的門店選址考慮各種因素，包括但不限於(i)本地社區的市場需求；(ii)現有的市場資源；(iii)該地區物美及麥德龍中國之間的協同效應；及(iv)地區經濟發展水平。開設新門店的成本是視其門店規格、具體位置及商品供應而定。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）預計將用於持續的數字化，以進一步提高我們在多場景多渠道一體化的業務模式下的運營效率。具體而言，我們計劃(i)繼續現有及新門店的數字化，包括但不限於強化我們的技術及數據分析能力、更新我們門店的設備及工具以及新興技術的發展及應用；(ii)進一步推廣我們的分佈式履約模式，並通過投資後台基礎設施（包括倉儲及物流設施）繼續在全國所有門店

未來計劃及[編纂]用途

推出「30分鐘達」服務；及(iii)通過推出集客戶界面及模塊化後端管理進程為一體的定制化移動app，進一步數字化我們的B2B運營，覆蓋會員管理、商品管理、門店運營及管理以及訂單履約。

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)預計將用於為潛在投資及收購提供資金，從而與我們的有機擴張相輔相成，進一步於中國擴大我們的業務運營和網絡。我們的投資及收購目標應基於多種因素進行評估，包括但不限於目標公司的競爭優勢及潛力、目標公司管理團隊的專業知識、預計投資回報以及與我們現有業務的協同效應。
- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)預計將用於清償與「豁免嚴格遵守《上市規則》—有關建議往績記錄期間後收購的豁免」及「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」中指明的與建議往績記錄期間後收購有關的零售企業貸款。我們獲得該為期一年的無息貸款。

我們估計我們將收到[編纂]淨額(經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及估計開支後)的金額載於下表：

	根據建議[編纂] 範圍下限 [編纂]港元計算	根據建議[編纂] 範圍中位數 [編纂]港元計算	根據建議[編纂] 範圍上限 [編纂]港元計算
假設[編纂]未獲行使	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]獲悉數行使	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元

倘[編纂]淨額(包括行使[編纂]淨額)多於或少於預期，我們將就以上用途按比例調整我們對[編纂]淨額的分配。

倘[編纂]淨額未有即時用於上述用途，或倘我們無法按擬定計劃實施任何部分計劃，在相關法律及法規允許的情況下，我們當前擬將有關[編纂]淨額存入持牌商業銀行或其他獲授權金融機構的計息銀行賬戶，前提是只要其被視為符合本公司最佳利益。在此情況下，我們將遵守《上市規則》的適當披露規定。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]

根據《上市規則》向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

[根據《上市規則》第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除非(a)根據[編纂]或(b)於《上市規則》第10.08條所規定的任何情況下，否則自[編纂]起計六個月內，其將不會行使權力發行任何額外股份或可轉換為股份的證券(不論是否為已[編纂]類別)，亦不會就有關發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行是否將於[編纂]起計六個月內完成)。]

[編纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂] 於本公司的權益

Easy Joy Ventures Limited (為管理股份的100%由招銀國際融資有限公司的控股股東招銀國際金融有限公司(聯席保薦人之一)持有的[編 纂]前投資者之一)持有1,288,245股股份，佔截至最後實際可行日期股份總數的約0.83%，並佔緊隨[編 纂]完成後股份總數的約[編 纂]%(假設[編 纂]未獲行使)。除上述所披露者外及除他們各自於[編 纂]以及(如適用)[編 纂]下的責任外，於最後實際可行日期，[編 纂]概無直接或間接擁有任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的任何權利或購股權(不論是否可依法實施)。

於[編 纂]完成後，[編 纂]及他們的聯屬公司可能因根據[編 纂]履行他們各自的責任而持有若干比例的股份。]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

下文第I-1至I-119頁所載為自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)收到的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.

德勤

致物美科技有限公司董事及中信里昂證券資本市場有限公司、招銀國際融資有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司的歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第[I-3]至[I-119]頁所載的物美科技有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2019年及2020年12月31日的財務狀況表，以及 貴集團截至2020年12月31日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[I-3]至[I-119]頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入 貴公司日期為[日期1]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]的文件(「文件」)內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註[2]中所載的編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料，並對其認為為確定歷史財務資料的編製是否由於欺詐或錯誤而導致存有重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務信息發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則第200號》「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註[2]所載的編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註[2]所載的編製及呈列基準真實及公平地反映 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況和 貴公司於2019年及2020年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

根據《聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等參考歷史財務資料附註15，其包含有關 貴公司附屬公司於往績記錄期間宣派及派付股息的信息，並說明自 貴公司成立以來並未宣派或派付任何股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

貴集團歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（歷史財務資料據此編製），已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的符合《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）的會計政策編製，並由我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有註明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值約整至最接近的千位（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	21,378,170	22,746,772	39,063,755
銷售成本		(15,612,143)	(16,318,458)	(30,205,844)
毛利		5,766,027	6,421,783	8,857,911
其他收入	8	119,120	89,945	229,701
其他收益及虧損	9	(8,368)	25,844	(391,977)
銷售及分銷成本		(4,270,091)	(4,574,225)	(6,086,065)
行政開支		(699,811)	(851,715)	(1,392,205)
預期信貸虧損模型下的減值虧損 (扣除撥回)		—	—	14,036
優先股的公允價值變動	37	—	5,260	620,851
應佔聯營公司盈利／(虧損)		15,281	8,096	(597)
融資成本	10	(604,877)	(570,724)	(760,232)
[編纂]開支		—	—	(31,441)
稅前利潤		317,281	554,264	1,059,982
所得稅費用	11	(91,724)	(160,356)	(333,733)
年內利潤	12	<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>726,249</u>
其他全面開支				
其後可重新分類至損益的項目： 換算海外業務產生的匯兌差額		—	—	(348,838)
年內其他全面開支 (扣除所得稅)		—	—	(348,838)
年內全面收入總額		<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>377,411</u>
以下各方年內應佔利潤：				
貴公司擁有人		220,378	391,423	717,337
非控股權益		5,179	2,485	8,912
		<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>726,249</u>
以下各方年內應佔全面收入／ (開支)總額：				
貴公司擁有人		220,378	391,423	438,406
非控股權益		5,179	2,485	(60,995)
		<u>225,557</u>	<u>393,908</u>	<u>377,411</u>
每股盈利				
基本(每股人民幣分)	16	<u>[5.51]</u>	<u>[9.79]</u>	<u>[17.93]</u>
攤薄(每股人民幣分)	16	<u>不適用</u>	<u>[9.63]</u>	<u>[1.99]</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	1,902,334	1,970,695	5,417,967
使用權資產	18	8,098,342	7,753,555	14,636,579
投資物業	20	954,835	839,926	773,116
商譽	21	739,004	738,749	5,764,930
其他無形資產	22	–	–	1,982,984
於聯營公司的權益	23	263,676	330,283	265,649
融資租賃應收款項	24	182,608	191,859	155,537
租金按金		140,593	147,296	150,855
受限制銀行結餘	29	–	–	1,200
遞延稅項資產	35	223,392	277,102	267,522
		<u>12,504,784</u>	<u>12,249,465</u>	<u>29,416,339</u>
流動資產				
存貨	25	1,603,064	2,398,890	4,097,413
融資租賃應收款項	24	42,365	48,062	44,261
貿易及其他應收款項	26	1,229,734	1,566,624	2,097,679
應收股息	27	8,900	10,072	–
應收關聯方款項	28	3,796,132	3,318,303	1,404,329
受限制銀行結餘	29	11,798	211,798	23,084
銀行結餘及現金	29	421,381	3,208,025	5,178,022
		<u>7,113,374</u>	<u>10,761,774</u>	<u>12,844,788</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	30	3,818,761	5,605,734	6,565,534
應付股息	31	1,197,918	20,739	–
應付關聯方款項	28	2,473,331	4,035,152	2,218,117
合約負債	32	–	–	890,744
應納所得稅		130,437	190,262	51,716
借款	33	1,361,788	1,672,447	1,682,429
租賃負債	34	915,291	928,590	1,198,406
		<u>9,897,526</u>	<u>12,452,924</u>	<u>12,606,946</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(2,784,152)</u>	<u>(1,691,150)</u>	<u>237,842</u>
資產總值減流動負債		<u>9,720,632</u>	<u>10,558,315</u>	<u>29,654,181</u>
資本及儲備				
合併資本／股本	36	111,269	7	7
儲備		(682,881)	(771,359)	(461,186)
貴公司擁有人應佔權益		(571,612)	(771,352)	(461,179)
非控股權益		(4,285)	21,802	1,937,769
(赤字)／權益總額		<u>(575,897)</u>	<u>(749,550)</u>	<u>1,476,590</u>
非流動負債				
借款	33	–	–	7,023,397
租賃負債	34	10,296,529	9,912,625	10,822,766
遞延稅項負債	35	–	–	656,048
優先股	37	–	1,395,240	9,675,380
		<u>10,296,529</u>	<u>11,307,865</u>	<u>28,177,591</u>
		<u>9,720,632</u>	<u>10,558,315</u>	<u>29,654,181</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	49	–	3,109,372
應收關聯方款項	28	–	6,678,232
		–	9,787,604
流動資產			
其他應收款項	26	–	3,438
銀行結餘及現金	29	1,396,735	219,258
		1,396,735	222,696
流動負債			
其他應付款項	30	–	21,793
應付關聯方款項	28	10,610	9,853
		10,610	31,646
流動資產淨值		<u>1,386,125</u>	<u>191,050</u>
資產總值減流動負債		<u>1,386,125</u>	<u>9,978,654</u>
資本及儲備			
股本		7	7
儲備	36	(9,122)	303,267
(赤字)／權益總額		<u>(9,115)</u>	<u>303,274</u>
非流動負債			
優先股	37	1,395,240	9,675,380
		<u>1,386,125</u>	<u>9,978,654</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

貴公司擁有人應佔

	利潤分享				法定儲備 (附註iii)	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股	
	合併資本 / 股本 人民幣千元	計劃儲備 (附註i) 人民幣千元	合併儲備 (附註ii) 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元					權益	合計 人民幣千元
於2018年1月1日結餘	182,269	4,222	(25,977)	1,204,357	146,267	-	(2,142,439)	(631,301)	(9,464)	(640,765)
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	220,378	220,378	5,179	225,557
轉入法定儲備	-	-	-	-	7,446	-	(7,446)	-	-	-
集團重組產生的調整 (附註2(ii))	(71,000)	-	22,000	-	-	-	-	(49,000)	-	(49,000)
已宣派股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	(14,094)	(14,094)	-	(14,094)
利潤分享計劃撥備	-	12,691	-	-	-	-	-	12,691	-	12,691
北京物美商業集團的淨出資 (附註iv)	-	-	-	502,365	-	-	(12,752)	489,613	-	489,613
轉讓業務A (定義見附註2(iii))	-	-	-	(596,147)	-	-	-	(596,147)	-	(596,147)
向最終控股股東出資	-	-	-	(3,752)	-	-	-	(3,752)	-	(3,752)
於2018年12月31日結餘	111,269	16,913	(3,977)	1,106,823	153,713	-	(1,956,353)	(571,612)	(4,285)	(575,897)

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	合併資本		利潤分享		法定儲備 (附註iii)	匯兌儲備	累計虧損	小計	非控股	
	股本	／ 儲備	計劃儲備 (附註i)	合併儲備 (附註ii)					其他儲備	權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	391,423	391,423	2,485	393,908
貴公司註冊成立及發行股份	7	-	-	-	-	-	-	7	-	7
轉入法定儲備	-	-	-	-	50,000	-	(50,000)	-	-	-
集團重組產生的調整 (附註2(iv)及(vii))	(111,269)	-	-	(377,846)	-	-	-	(489,115)	-	(489,115)
已宣派股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	(332,512)	(332,512)	-	(332,512)
利潤分享計劃撥備	-	17,597	-	-	-	-	-	17,597	-	17,597
附屬公司成立後非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	13,600	13,600
出售附屬公司 (附註39)	-	-	-	-	(29,357)	-	-	117,120	754	117,874
北京物美商業集團的淨出資 (附註iv)	-	-	-	-	-	-	(39,183)	31,724	-	31,724
最終控股股東的淨出資 (附註v)	-	-	-	-	-	-	-	53,025	-	53,025
附屬公司非控股股東出資 (附註vi)	-	-	-	-	-	-	-	10,991	9,248	20,239
於2019年12月31日結餘	7	34,510	(381,823)	1,388,223	174,356	-	(1,986,625)	(771,352)	21,802	(749,550)

附錄一

會計師報告

貴公司擁有人應佔

	合併資本		利潤分享		合併儲備		其他儲備		法定儲備		匯兌儲備		累計虧損		小計		非控股權益		合計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
年內利潤及全面(支出)/收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(278,931)	717,337	438,406	(60,995)	377,411					
轉入法定儲備	-	-	-	-	-	26,232	-	-	-	-	-	(26,232)	-	-	-	-	-	-	-	-
收購非控股權益(附註vi及附註2(vii))	-	-	-	-	-	-	(17,480)	-	-	-	-	-	(17,480)	(12,361)	(29,841)					
利潤分享計劃撥備	-	30,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,824	-	30,824					
轉讓業務B(附註2(viii))	-	-	-	-	-	-	(53,396)	-	-	-	-	-	(53,396)	-	(53,396)					
出售附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	298,199	-	(62,414)	-	-	-	235,785	11,652	247,437					
北京物美商業集團的淨回報(附註iv)	-	-	-	-	-	-	(386,082)	-	-	-	-	2,407	(383,675)	-	(383,675)					
收購麥德龍中國集團後股東出資(附註40)	-	-	-	-	-	-	(50,426)	-	-	-	-	-	(50,426)	1,977,671	1,927,245					
償還貸款(附註viii)	-	-	-	-	-	-	112,135	-	-	-	-	-	112,135	-	112,135					
於2020年12月31日結餘	7	65,334	(381,823)	1,289,173	138,174	(278,931)	(1,293,113)	(461,179)	1,937,769	1,476,590										

附註：

- (i) 自2017年起，當時北京物美綜合超市有限公司(「物美綜超」)的直接控股公司北京物美商業集團股份有限公司(「北京物美商業集團」)已採納自每個採納日起為期5年的若干批利潤分享計劃(「利潤分享計劃」)。為貫徹物美綜超發展策略並實現整體績效目標，利潤分享計劃旨在鼓勵及挽留核心管理團隊(「選定參與者」)，並向其提供額外激勵以達成績效目標。

經北京物美商業集團董事會決議案批准後，已按每股利潤分享股的預定購買價向選定參與者提供部分利潤分享股份（「利潤分享股」），且選定參與者通過支付已出讓利潤分享股的對價接受出讓。於符合若干服務條件及表現條件後，各利潤分享股均有權根據預定公式收到年度利潤分享付款及在每批利潤分享計劃服務期限結束時累計的利潤分享付款。此外，於服務期限結束或沒收後，利潤分享股的對價也將被退還給選定參與者。

部分選定參與者為物美綜超僱員，其薪金（包括利潤分享付款）乃為償付物美綜超及其附屬公司相關服務。根據利潤分享計劃安排，利潤分享股的對價將由北京物美商業集團收取並退還，且北京物美商業集團的唯一義務是向選定參與者支付利潤分享付款。物美綜超不承擔利潤分享計劃安排項下的義務，並因此將已收到的相關服務入賬為最終控股股東（定義見附註1）的出資。

- (ii) 於2018年1月1日的金額代表於往續記錄期間前收購最終控股股東的附屬公司產生的合併會計影響。
於往續記錄期間產生的金額代表，於收購日，重組（定義及詳情見附註2(ii)、(iv)及(vii)）項下構成 貴集團的集團實體的收購對價與相關集團實體的實收資本之間的差額。
- (iii) 根據中華人民共和國（「中國」）相關法律及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，各公司須將其利潤的10%（按照中國會計法規釐定）撥入法定公積金，直至基金總額達到其註冊資本的50%。向股東分配股息前，必須先將該等利潤撥入法定公積金。
- (iv) 北京物美商業集團的淨出資／淨回報為，於重組完成前，轉讓予企業A及企業B（定義見附註2）／企業A及企業B所提供的資金及資產。
- (v) 於2019年1月，北京物美商業集團將其於崇文門市場（定義見附註23）的聯營公司的權益以零對價轉至物美綜超。應佔獲轉讓的崇文門市場可識別資產與負債的淨公允價值人民幣56,700,000元作為最終控股股東出資計入其他儲備。於2019年11月，崇文門市場向北京物美商業集團宣派的股息人民幣3,675,000元作為向最終控股股東出資計入其他儲備。
- (vi) 於2019年9月，獨立第三方天勤（香港）投資管理有限公司（「天勤投資」）向物美綜超注資人民幣20,239,000元。該次注資後，北京物美商業集團持有的物美綜超股權自100%稀釋至95.1%，且注資前後應佔物美綜超資產淨值的差額人民幣10,991,000元計入其他儲備。
- (vii) 於2020年7月23日，天津物美商業有限公司與黃麗輝、黃麗艷簽訂股權買賣協議，以人民幣9,600,000元的現金對價收購這兩名獨立人士持有的天津雙利盈商貿有限公司30%的股本權益。由於該交易，天津雙利盈商貿有限公司成為 貴公司的全資附屬公司。
- (viii) 於2020年9月30日，貴公司發行的公允價值約523,724,622美元（相當於人民幣3,566,617,000元）的合共17,397,441股優先股入賬列作繳足股份，用於償還 貴公司應付Digit Lab Limited及Foremost Way Limited（各自均由張先生通過CyberAge Limited最終擁有）的貸款約540,190,543美元（相當於人民幣3,678,752,000元，「貸款」）。貸款賬面值與優先股公允價值之間的差額約16,465,921美元（相當於人民幣112,135,000元），已列入其他儲備（「償還貸款」），作為最終控股股東的出資。償還貸款的更多詳情披露於附註47。

綜合現金流量表

於重組（詳情載於附註2）前，企業A及企業B（定義見附註2(iii)及(viii)）由北京物美商業集團及其四家附屬公司運營，且企業A及企業B未開設獨立銀行賬戶。企業A及企業B的財政功能由北京物美商業集團及其四家附屬公司集中管理。企業A及企業B產生／（使用）的現金流量淨額存置於北京物美商業集團及其四家附屬公司的銀行賬戶中（於綜合現金流量表項下「來自／用於企業A&B的現金淨額」中反映）。因此，企業A及企業B轉讓前，由北京物美商業集團及其四家附屬公司提供或撤回的資金呈列為權益變動，而企業A及企業B並無現金及現金等價物結餘。

為了呈列 貴集團的完整歷史財務信息，以下內容包含北京物美商業集團及其四家附屬公司於重組完成前向 貴集團及企業A及企業B已收／已付的現金流入／流出資料。

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動			
稅前利潤	317,281	554,264	1,059,982
經調整：			
融資成本	604,877	570,724	760,232
外匯虧損淨額	31	5,313	162,832
利息收入	(2,448)	(5,363)	(60,202)
應佔聯營公司（盈利）／虧損	(15,281)	(8,096)	597
優先股的公允價值變動	-	(5,260)	(620,851)
物業、廠房及設備折舊	400,108	352,657	561,911
使用權資產折舊	917,691	977,100	1,251,284
投資物業折舊	109,198	105,247	105,053
其他無形資產攤銷	-	-	18,946
使用權資產減值虧損	68,270	136,810	52,043
提前終止租賃合約的收益	(111,137)	(161,077)	(21,624)
物業、廠房及設備減值	22,855	13,304	6,367
處置／核銷物業、廠房及設備虧損	38,253	31,024	29,749
出售附屬公司虧損	194	-	-
出售聯營公司虧損	-	-	607
終止確認轉租項下的使用權資產的收益	(34,127)	(24,467)	-
[編纂]開支	-	-	31,441
預期信貸虧損模型下的減值虧損（扣除撥回）	-	-	(14,036)
存貨撇減	-	-	2,065
利潤分享成本	12,691	17,597	30,824

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	2,328,456	2,559,777	3,357,220
存貨增加	(100,075)	(841,812)	(134,627)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	870,072	(454,810)	(148,956)
應收控股公司款項減少／(增加)	13,936	–	(775,828)
應收同系附屬公司款項增加	(421,514)	(51,265)	(145,600)
應收聯營公司款項增加	(8,870)	–	(48,494)
應收其他關聯方款項減少	–	–	7,683
租金及其他按金增加	(18,330)	(6,703)	(3,559)
融資租賃應收款項減少	32,439	39,212	40,123
合約負債增加	–	–	121,979
貿易及其他應付款項增加	1,541,434	1,813,094	498,063
應付控股公司款項增加	124,102	106,884	59,886
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	27,129	(318,612)	1,460,352
應付聯營公司款項增加／(減少)	–	7,577	(7,577)
應付其他關聯方款項減少	–	–	(278,966)
經營活動產生的現金	4,388,779	2,853,342	4,001,699
已收利息	2,448	5,363	59,915
已付所得稅	(44,255)	(155,701)	(518,004)
經營活動產生的現金淨額	4,346,972	2,703,004	3,543,610
投資活動			
購買物業、廠房及設備	(484,805)	(384,154)	(517,776)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	–	2,054
提取受限制銀行結餘	4,000	11,798	211,798
存入受限制銀行結餘	(11,798)	(211,798)	(14,205)
應收關聯方款項所得利息	–	–	287
收購附屬公司現金流出淨額	–	–	(12,247,600)
出售聯營公司所得現金	–	–	40,000
使用權資產款項	(59,028)	(18,152)	(6,851)
已收聯營公司股息	2,704	–	33,385
已收同系附屬公司股息	–	–	481,319
向關聯方貸款	–	–	(1,129,790)
應收控股公司款項增加	(2,433,671)	(10,302)	(367,003)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	542,161	(345,277)	(172,106)
應收其他關聯方款項增加	–	–	(4,149)
投資活動所用現金淨額	(2,440,437)	(957,885)	(13,690,637)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動			
新增借款	2,387,953	2,670,948	12,321,349
償還借款	(2,430,692)	(2,360,289)	(4,575,881)
已付利息	(604,877)	(570,724)	(730,386)
集團重組所致付款	(465,565)	(30,000)	(460,784)
已付股息	(6,439)	(1,457,728)	(20,739)
發行優先股	–	1,400,500	5,334,374
償還租賃負債	(806,956)	(993,434)	(940,930)
應付控股公司款項(減少)/增加	(32,572)	3,450,227	(2,668,769)
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	1,886,513	(1,623,032)	(160,038)
應付聯營公司款項增加/(減少)	5,106	(4,022)	(6,632)
關聯方貸款	–	509,661	7,801,626
償還關聯方貸款	–	–	(3,364,239)
非控股股東出資	–	33,839	–
發行股份[編纂]	–	7	–
收購非控制性權益	–	–	(29,841)
出售附屬公司予同系附屬公司現金(流出)/流入淨額	–	(10,839)	179,008
已付[編纂]開支	–	–	(1,305)
轉讓企業A及企業B款項	(596,147)	–	(55,396)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(663,676)	1,015,114	12,621,417
現金及現金等價物增加淨額	1,242,859	2,760,233	2,474,390
企業A & B(所用)/所得現金淨額	(976,664)	31,724	(474,945)
年初現金及現金等價物	155,217	421,381	3,208,025
外匯匯率變動影響	(31)	(5,313)	(29,448)
年末現金及現金等價物	<u>421,381</u>	<u>3,208,025</u>	<u>5,178,022</u>

綜合財務報表附註

1. 概況

貴公司於2019年7月24日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處及主要營業地點的地址於本文件「公司資料」一節內披露。貴公司於2020年9月17日將公司名稱由WM International Holding Corporation Limited改為物美科技有限公司。貴公司為投資控股公司，其附屬公司在中國的生鮮快消零售行業價值鏈中主要以「物美」及「麥德龍中國」的品牌名經營零售門店。

重組（詳見附註2）完成後，貴公司的直接及中間控股公司分別為物美商業（香港）有限公司及物美科技集團有限公司（「物美集團」），二者分別於香港及中國註冊成立為有限公司。物美集團由北京京西硅谷科技有限公司控制，而北京京西硅谷科技有限公司為貴公司的最終控股公司並由張文中先生（「張博士」）全資擁有。因此，貴集團的最終控股股東為張博士（「最終控股股東」）。

貴公司的本位幣是人民幣（「人民幣」），人民幣也是歷史財務資料的呈列貨幣。

2. 集團重組以及歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註4所載的與國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及合併會計法原則相符的會計政策編製。

過往，貴集團的營運由物美綜超及其七家附屬公司（北京物美新通路商業有限公司（「新通路商業」）、北京物美好未來商業有限公司（「好未來」）、北京物美超市有限公司、北京物美天竺國際貿易有限公司、北京物美京西便利超市有限責任公司（「北京物美京西便利」）、北京門城物美商城有限公司及北京快剪生活商業管理有限公司）負責。

於下文所述集團重組之前，貴集團的主要營運附屬公司物美綜超由北京物美商業集團持有80%及北京物美便利超市有限公司（「北京物美便利」）持有20%，該兩家公司均由張先生最終控制。2017年5月，北京物美便利將其在北京物美綜超中20%的股本權益轉讓給北京物美商業集團，由於該交易，物美綜超成為北京物美商業集團的全資附屬公司。

於籌備貴公司股份於聯交所[編纂]（「編纂」）過程中，現組成貴集團的公司進行了如下集團重組（「重組」）：

- (i) 自2017年起，北京物美商業集團將其超市業務轉讓給物美綜超。於截至2017年12月31日止年度，物美綜超及其附屬公司與其當時的直接控股公司北京物美商業集團及其附屬公司訂立一系列股份買賣協議，據此，物美綜超按對價人民幣546,061,000元自北京物美商業集團及其附屬公司收購46家公司的全部股權及其兩家現有附屬公司的非控制性權益。該等交易於2017年合法完成，於截至2017年12月31日止年度，對價中人民幣119,827,000元已以現金結算，於截至2018年12月31日止年度，對價中人民幣424,565,000元以現金結算，剩餘對價已於截至2020年12月31日止年度支付。因此，48家公司成為物美綜超的全資附屬公司。

- (ii) 於截至2018年12月31日止年度，物美綜超及其附屬公司與其當時的直接控股公司北京物美商業集團及其附屬公司訂立一系列股份買賣協議，據此，物美綜超按現金對價人民幣49,000,000元自北京物美商業集團及其附屬公司收購10家公司（詳見附註49）的全部股權。該等交易於2018年合法完成，對價中人民幣41,000,000元已以現金結算及剩餘對價經扣除截至2018年12月31日止年度應收關聯方款項後結算。因此，10家公司成為物美綜超的全資附屬公司。
- (iii) 於截至2018年12月31日止年度，物美綜超以總現金對價人民幣596,147,000元自北京物美商業集團及其兩家附屬公司（即北京玉蜓橋物美科技發展有限公司（「玉蜓橋科技」）及北京美廉美連鎖商業有限公司（「北京美廉美商業」）（統稱為「企業A」）收購符合超市相關業務資格的相應資產組合。該等收購的對價於截至2018年12月31日止年度已交割。
- (iv) 於截至2019年12月31日止年度，物美綜超及其附屬公司與其當時的中間控股公司物美集團及其附屬公司訂立一系列股份買賣協議，據此，物美綜超按對價人民幣96,269,000元自物美集團及其附屬公司收購12家公司（詳見附註49）的股權。該等交易於2019年合法完成。對價中人民幣20,000,000元已於2019年以現金結算，剩餘對價已於截至2020年12月31日止年度支付。因此，12家公司成為物美綜超的附屬公司。
- (v) 於2019年7月24日，貴公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。於註冊成立日期，一股繳足股份按面值獲配發及發行予初始認購人。於同日，初始認購人持有的一股股份被轉讓予物美商業（香港）有限公司。
- (vi) 於2019年5月2日，WM Holdco Limited (BVI)由物美商業（香港）有限公司根據英屬維爾京群島法律註冊成立為一家有限責任公司，而物美商業（香港）有限公司由最終控股股東最終控制。

自2019年5月至7月，若干投資控股公司（即WM Super Limited (BVI)、WM New Retail Limited (BVI)、WM Retail Technology Limited (BVI)及WM Sourcing Limited (BVI)）由WM Holdco Limited (BVI)設立，而WM Sourcing Limited (BVI)註冊成立WM Sourcing (HK) Limited，WM Super Limited (BVI)設立WM stores (HK) Limited、WM Holding (HK) Limited（「WM Holding (HK)」）及WM Retail (HK) Limited，後兩者分別於2019年8月被轉讓給WM New Retail Limited (BVI)及WM Retail Technology Limited (BVI)。

於2019年8月14日，廣東深圳物美商業管理有限公司（「物美商業管理」）由WM Stores (HK) Limited註冊成立，廣東深圳物美百貨有限公司（「深圳物美百貨」）由WM Retail (HK) Limited註冊成立。於2019年8月15日，深圳通福商貿有限公司（「深圳通福」）由WM Sourcing (HK) Limited註冊成立。物美商業管理、深圳物美百貨及深圳通福設立為外商獨資企業，WM Holdco Limited (BVI)成為該等中國附屬公司的控股公司。

- (vii) 於2019年8月26日，物美商業（香港）有限公司以一美元的對價將其於WM Holdco Limited (BVI)的全部股權轉讓予貴公司，而WM Holdco Limited (BVI)成為貴公司的全資附屬公司。

於2019年11月13日，北京物美商業集團與物美商業管理訂立股權買賣協議，按現金對價人民幣392,846,000元將物美綜超95.1%的股權轉讓予物美商業管理。對價中人民幣10,000,000元已於2019年以現金結算，餘下對價已於截至2020年12月31日止年度支付。

於2020年5月15日，物美商業管理與天勤投資訂立股權買賣協議以按現金對價人民幣20,241,000元收購物美綜超剩餘4.9%的股權。由於該交易，物美綜超成為 貴公司全資附屬公司。

- (viii) 於截至2020年12月31日止年度，物美綜超以總現金對價人民幣55,396,000元自北京物美商業集團的兩家附屬公司(即浙江供銷超市有限公司(「浙江供銷」)及北京物美京北大世界商貿有限公司(統稱為「企業B」))收購符合超市及百貨商店相關業務資格的相應資產組合。該等收購的對價已於2020年12月31日止年度交割。
- (ix) 除上述交易外，於往績記錄期間，作為重組的一部分， 貴集團已處置數家附屬公司，詳情載於附註39。

因重組而產生的 貴集團(由 貴公司及其附屬公司構成，包括企業A及企業B)於整個往績記錄期間或由各自的註冊成立／設立日期起至處置日期止(以較短期間為準)一直受最終控股股東共同控制，並被視為持續經營實體及歷史財務資料乃採用合併會計方法編製。

往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團旗下公司(包括企業A及企業B)的業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於整個往績記錄期間或他們各自的註冊成立／設立日期起至處置日期止(以較短期間為準)一直存在。 貴集團截至2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已編製呈列現時 貴集團旗下公司(包括企業A及企業B)的資產及負債，猶如於重組完成後現時集團架構於該等日期(計及各自的註冊成立／設立日期起至處置日期止，以適用者為準)一直存在。

歷史上，於上述業務轉讓之前，企業A及企業B旗下的若干從事生鮮及快消零售的超市(統稱為「**編纂**業務」)由北京物美商業集團及其四家附屬公司(詳情見附註2(iii)及(viii))經營。此外，北京物美商業集團及其四家附屬公司亦經營若干將不會成為 貴集團一部分的超市，並經營家電銷售等其他業務(統稱為「非**編纂**業務」)。因此，源自於會計記錄的根據 貴集團符合《國際財務報告準則》的會計政策編製的企業A及企業B財務資料已合併至 貴集團。**編纂**業務財務資料的編製乃基於以下方法：(i)一定程度上專門歸屬於**編纂**業務的資產、負債、收入及開支，該等項目納入於整個往績記錄期間的歷史財務資料；及(ii)北京物美商業集團及其四家附屬公司產生的與**編纂**業務和非**編纂**業務有關的普通開支按北京物美商業集團及其四家附屬公司的會計記錄合理分配。不符合上述標準的項目不納入歷史財務資料。

於重組完成之前，企業A及企業B的財務職能由北京物美商業集團及其四家附屬公司集中管理。企業A及企業B的所有交易均由北京物美商業集團及其四家附屬公司結算，因此，企業A及企業B所提供的資金及資產／轉讓予企業A及企業B的資金及資產於綜合權益變動表中作為北京物美商業集團淨回報／出資列示。

3. 《國際財務報告準則》的應用

就編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料而言，貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用符合《國際財務報告準則》的會計政策，包括由國際會計準則理事會頒佈並於2020年1月1日開始的會計期間生效的《國際財務報告準則》、《國際會計準則》（「國際會計準則」）、修訂及詮釋。

已發佈但尚未生效的《國際財務報告準則》之新訂準則及修訂本

貴集團並未提前應用已頒佈但尚未生效的如下《國際財務報告準則》之新訂準則及修訂本：

《國際財務報告準則》第17號	保險合約及相關修訂 ¹
《國際財務報告準則》第16號之修訂本	與Covid-19有關之租金優惠 ⁴
《國際財務報告準則》第3號之修訂本	參照《概念框架》 ³
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的 資產出售或出資 ²
《國際會計準則》第1號之修訂本	負債分類為流動負債或非流動負債 ¹
《國際會計準則》第1號之修訂本及 《國際財務報告準則》實務說明第2號	會計政策的披露 ¹
《國際會計準則》第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
《國際會計準則》第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的[編纂] ³
《國際會計準則》第37號之修訂本	有價合約－履行合約的成本 ³
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計 準則》第39號、《國際財務報告準則》第7號、 《國際財務報告準則》第4號及 《國際財務報告準則》第16號之修訂本	《利率基準改革－第二階段》 ⁵
《國際財務報告準則》標準之修訂本	《國際財務報告準則》標準2018年至2020年的 年度改進 ³

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述《國際財務報告準則》之修訂本外，貴公司董事預計，於可預見未來，所有其他《國際財務報告準則》之新訂準則及修訂本的應用將不會對貴集團的綜合財務報表產生重大影響。

《國際會計準則》第1號之修訂本負債分類為流動負債或非流動負債

該修訂本就評估自報告日期起至少12個月的延期結算權利提供說明及額外指引，以將負債分類為流動負債或非流動負債，當中包括：

- 訂明負債分類為流動負債或非流動負債須基於報告期末存在的權利。具體而言，該修訂本澄清：
 - (i) 該分類不受管理層在12個月內結清負債的意願或預期影響；及
 - (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件的情況下仍然存在；及
- 澄清倘若負債具有條款，可由交易對手選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結清，僅當實體應用《國際會計準則》第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具，該等條款則不影響將其分類為流動負債或非流動負債。

於2019年及2020年12月31日，貴集團發行在外的優先股包括應用《國際會計準則》第32號不符合權益工具分類的交易對手轉換期權。根據貴集團有義務通過現金結算贖回該等工具的最早日期，貴集團將其分類為流動負債或非流動負債。於2019年及2020年12月31日，優先股賬面值分別為人民幣1,395,240,000元及人民幣9,675,380,000元，並歸類為非流動類。於應用該修訂本後，除透過現金結算贖回的債務外，在行使不符合權益工具分類的轉換期權時轉讓權益工具也構成優先股的結算。鑒於可轉換期權可隨時行使，於2019年及2020年12月31日，優先股分別為人民幣1,395,240,000元及人民幣9,675,380,000元。由於持有人有權在十二個月內進行轉換，其將重新分類至流動負債。

除上文所披露者外，應用該修訂本將不會導致貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的其他負債重新分類。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據以下符合國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》的會計政策而編製。就編製歷史財務資料而言，倘合理預期該等資料會影響主要用戶的決策，則該等資料被視作屬重大。此外，歷史財務資料包括《聯交所證券上市規則》及香港《公司條例》規定的適用披露。

除若干金融工具於每個報告期末按公允價值計量外，歷史財務資料乃根據歷史成本而編製，如下文所載會計政策載列。歷史成本通常基於交換商品和服務而付出的對價的公允價值而定。

公允價值為於計量日於市場參與者之有序交易中因出售資產而收取或因轉讓負債而支付之價格，而不論該價格是否可通過直接觀察得出或採用其他估值技術進行估算。估算資產或負債的公允價值時，貴集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。歷史財務資料中計量及／或披露的公允價值均按此基準釐定，惟《國際財務報告準則》第2號「以股份為基礎的支付」規定範圍內以股份為基礎的支付交易、根據《國際財務報告準則》第16號「租賃」列作租賃之交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（如《國際會計準則》第2號「存貨」中的可變現淨值或《國際會計準則》第36號「資產減值」中的使用價值）則除外。

就按公允價值交易的金融工具及隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法而言，該估值方法經調整以令初步確認估值方法之結果等同於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量可根據公允價值計量所用輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量整體的重要性，分為第一層級、第二層級或第三層級，描述如下：

- 第一層級輸入數據為該實體可於計量日獲得的相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二層級輸入數據為相關資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據（不包括第一層級範圍內的報價）；及
- 第三層級輸入數據為相關資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及由 貴公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。 貴公司在下列情況下取得控制權：

- 具有對投資對象之權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權利；及
- 可對投資對象行使權力影響其回報。

倘事實及情況表明上文所列三項控制因素的一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。

貴集團獲得對附屬公司的控制權時，可開始綜合附屬公司，並於失去對該附屬公司的控制權時停止綜合。具體而言，於往績記錄期間收購或出售附屬公司的收入及開支自 貴集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至 貴集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益之各項歸 貴公司擁有人及非控制權益所有。附屬公司的全面收益總額歸 貴公司擁有人及非控制權益所有，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。

必要時對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策相符。

所有與 貴集團成員公司間交易有關的集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

附屬公司之非控制權益與 貴集團之權益分開呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本減累計減值虧損（如有）列賬。

貴集團於現有附屬公司的權益變動

貴集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致 貴集團對附屬公司失去控制權則以權益交易列賬。 貴集團權益及非控制權益之有關組成部分之賬面值經調整以反映他們於附屬公司之有關權益變動，包括根據 貴集團及非控制權益按比例分佔的權益而重新歸屬 貴集團及非控制權益之間的有關儲備。

調整後非控制權益與所支付或收取對價之公允價值的任何差額直接於權益中確認並歸屬 貴公司擁有人。

當 貴集團失去對附屬公司的控制權時，終止確認該附屬公司及非控制權益（如有）的資產及負債。收益或虧損於損益確認，並按(i)已收取對價之公允價值及任何保留權益之公允價值總額，及(ii)相關資產（包括商譽）賬面值之間的差額以及 貴公司擁有人應佔的附屬公司負債計算。之前於其他全面收益中確認的與該附屬公司有關的所有款項均予入賬，猶如 貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債（即重新分類至損益或轉入適用《國際財務報告準則》指定／許可的其他權益類型）。於原附屬公司所保留任何投資於失去控制權當日之公允價值根據《國際財務報告準則》第9號「金融工具」被視為初步確認公允價值供後續會計處理，或（如適用）於聯營公司或合資企業投資之初步確認成本。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

貴集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所收購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當貴集團收購一組並不構成業務的資產及負債時，貴集團可通過首先將收購價格分配至按各自公允價值計量的金融資產／金融負債，識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，而餘款則於收購當日根據其相對公允價值分配至其他可識別資產及負債。該交易並不會產生商譽或議價收購收益。

業務合併

除受共同控制的業務合併外，收購業務採用收購法入賬。業務合併轉讓對價乃以公允價值計量，該公允價值為貴集團轉讓的資產於收購日的公允價值、貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。相關收購成本一般於產生時於損益內確認。

除若干確認豁免外，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之國際會計準則理事會框架（被於2010年9月發佈的財務報告概念框架所取代）中資產及負債之定義。

於收購日，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債以及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據《國際會計準則》第12號「所得稅」及《國際會計準則》第19號「僱員福利」確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎的支付安排或貴集團以股份為基礎的支付安排替代被收購方以股份為基礎的支付安排之負債或股權工具，應根據《國際財務報告準則》第2號於收購日計量；
- 根據《國際財務報告準則》第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之資產（或出售組合）根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見《國際財務報告準則》第16號）的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租期於收購日12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

商譽應按所轉讓之對價、於被收購方之任何非控制權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益（如有）的公允價值的總額超過收購日所收購可識別資產及所承擔負債相抵後的淨額的差額進行計量。倘在重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債相抵後的淨額超過所轉讓之對價、於被收購方之任何非控制權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益（如有）的公允價值的總額，超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司資產淨值之非控制權益可初步按非控制權益應佔被收購方之可識別資產淨值之已確認金額比例或按公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控制權益均按其公允價值計量。

倘 貴集團於業務合併中轉讓之對價包括或有對價安排，則或有對價按其於收購日之公允價值計量，並計入於業務合併轉讓之對價之一部分。符合資格為計量期間調整之或有對價公允價值變動將予追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」（不可超過自收購日起計一年）取得有關於收購日已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

不合資格為計量期間調整之或有對價後續會計處理取決於如何將或有對價分類。分類為權益之或有對價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或有對價於後續報告日期重新計量至公允價值，相應之盈虧於損益內確認。

倘業務合併之初步會計處理於進行合併之報告期末仍未完成，則 貴集團就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間（參閱上文）內作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映就於收購日已存在事實及情況取得之新資料（倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額）。

涉及共同控制業務之業務合併之合併會計原則

歷史財務資料包括發生共同控制合併之合併業務之財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起合併。

合併業務之資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合。概無就於共同控制合併時的商譽或議價收購收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起（以較短期間為準）的業績。

商譽

收購業務產生的商譽按收購業務日期確定的成本（參閱上文會計政策）減累計減值虧損（如有）入賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期因合併的協同效應而受益的 貴集團各現金產生單位（或現金產生單位組別），即指就內部管理而言監控商譽的最低層級且不大於經營分部的單位。

獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）每年或在有跡象顯示該單位可能已減值時更頻繁測試減值。就因報告期間收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）於該報告期間結束前測試減值。如可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減獲分配的任何商譽的賬面值，其後按該單位（或現金產生單位組別）內各項資產賬面值的比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內之任何現金產生單位時，於釐定出售損益金額時須計入應佔商譽金額。貴集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內之現金產生單位)內的一項業務時，出售的商譽金額根據被出售業務(或現金產生單位)的相對價值計量，並保留現金產生單位(或現金產生單位組別)的部分。

貴集團就收購一家聯營公司所產生商譽的政策詳述如下。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營政策決策之權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法載入歷史財務資料。就權益會計目的所使用的聯營公司之財務報表乃使用與 貴集團於類似情況下就類似交易及事件所使用的一致會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合財務狀況表內按成本初步確認，並於其後就確認 貴集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。聯營公司資產淨值之變動(損益及其他全面收益除外)不予入賬，相關變動導致 貴集團持有的所有權權益發生變更則除外。若 貴集團應佔聯營公司的虧損超出 貴集團於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成 貴集團於該聯營公司投資淨額一部分的長期權益)，貴集團將終止確認其應佔其他虧損。貴集團僅在承擔法律或推定責任或代表聯營公司付款的情況下，方會確認額外虧損。

於聯營公司之投資按權益法入賬，由該投資對象成為一家聯營公司開始。在收購於一家聯營公司的投資時，任何投資成本超出 貴集團應佔投資對象可識別資產及負債之淨公允價值之差額確認為商譽，並已包括在投資的賬面值中。貴集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資獲收購期間在損益內確認。

貴集團評估是否存在客觀證據表明於聯營公司的權益可能面臨減值。當存在任何客觀證據時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據《國際會計準則》第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與賬面值作比較。未分配予任何資產(包括商譽)的任何已確認之減值虧損構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據《國際會計準則》第36號確認該減值虧損之撥回。

倘 貴集團不再對聯營公司有重大影響，則按出售於投資對象之全部權益入賬，而所得收益或虧損則於損益中確認。倘 貴集團保留於原聯營公司之權益且該保留權益為《國際財務報告準則》第9號範疇內的金融資產，則 貴集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為於初步確認時之公允價值。聯營公司之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司有關係之任何所得款項公允價值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時計入。此外，貴集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，貴集團會於出售／部分出售相關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與 貴集團之聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生之損益僅於聯營公司之權益與 貴集團無關時，方於歷史財務資料確認。

客戶合約收入

貴集團於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指一個明確貨品或一項明確服務（或一批明確貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉移，而收入會參考已完成相關履約責任的進度於一段時間內確認：

- 於 貴集團履約時，客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 貴集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於 貴集團履約時由客戶控制；或
- 貴集團的履約並未產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入會在客戶獲得明確貨品或服務的控制權時在某一時點確認。

合約負債指 貴集團因已向客戶收取對價（或已到期收取對價），而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

具多項履約責任的合約（包括分配交易價格）

就包含多於一項履約責任（根據 貴集團客戶忠誠計劃銷售貨品並給予客戶積分）的合約而言， 貴集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任的明確貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。該價格指 貴集團將單獨向客戶出售承諾貨品或服務的價格。倘獨立售價不可直接觀察， 貴集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任的交易價格可反映 貴集團向客戶轉讓承諾貨品或服務預期有權獲得的對價金額。

可變對價

對於包含可變對價的合約， 貴集團採用以下方法估計其有權獲得的對價金額(a)預期值法，或(b)最有可能金額，取決於哪種方法可更好地預測 貴集團將有權獲得的對價金額。

可變對價之估計金額計入交易價，惟僅限於此舉在日後不太可能因與可變對價相關之不確定因素於其後獲解決而導致重大收入撥回。

於各報告期末， 貴集團更新估計交易價（包括更新其就可變對價估計是否受限作出之評估），以真實反映於報告期末存在之情況以及於報告期內之情況變動。

主事人與代理人

當另一方向客戶提供貨品或服務時， 貴集團會釐定其承諾的性質是否為由其本身提供明確貨品或服務（即 貴集團為主事人）的履約責任，或安排另一方提供該等貨品或服務（即 貴集團為代理人）。

在明確貨品或服務轉移予客戶之前，倘 貴集團擁有貨品或服務的控制權，則其為主事人。

倘履約責任為安排另一方提供明確貨品或服務，則 貴集團為代理人。在這一情況下， 貴集團在另一方提供的明確貨品或服務轉移予客戶之前不擁有貨品或服務的控制權。當 貴集團為代理人時，其應當將因安排另一方提供明確貨品或服務而預期可換得的任何手續費或佣金金額確認為收入。

客戶合約的履約責任

履約責任及 貴集團符合《國際財務報告準則》第15號與客戶的合同收入的收入確認政策如下：

(i) 銷售貨品

就向零售客戶銷售商品而言，收入於貨品控制權已轉移時（即客戶在超市購買貨品的時間點）確認。交易價的支付在客戶購買貨品時立即到期。

就向批發商或其他企業客戶銷售商品而言，收入於貨品控制權已轉移時（即貨品已被運到客戶指定地點）確認。交貨後，客戶可全權決定銷售貨品的分銷方式及價格，在銷售貨品時負有主要責任並承擔與貨品相關的報廢及損失風險。信貸期通常為交貨後30至90天。

就向若干客戶銷售貨品而言， 貴集團設有客戶忠誠計劃，客戶可贏得積分，可用來減少未來購買的成本。 貴集團基於估計的相對獨立的銷售價，將收到的部分對價分配至忠誠積分。分配至忠誠計劃的款項已延期，並於忠誠積分被兌換或到期時確認為收入。遞延收入計入合約負債中。

(ii) 向租戶提供租賃服務

貴集團於議定服務期內向租戶提供租賃服務，根據《國際財務報告準則》第16號，該等服務並未入賬列作租賃。該等服務產生的收入隨時間確認。

租賃

倘合同規定在一段時間內以交換對價控制某一識別資產使用的權利時，該合同即屬於或包含租賃。

就簽訂或修改或因業務合併產生的合同而言， 貴集團根據《國際財務報告準則》第16號的定義，在初始、修改日期或收購日期時（視情況而定）評估一項合同是否屬於或包含租賃。除非合同條款及條件隨後發生變更，否則該等合同將不會被重新評估。作為實用的權宜之計，當 貴集團合理預計具有相似特徵的租賃對歷史財務資料的影響將不會與投資組合內的單項租賃存在重大差異時，其會以投資組合基準計算。

貴集團作為承租人

合同組成部分對價的分配

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合同而言， 貴集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的綜合獨立價格基準將合同中的對價分配予各租賃組成部分，包括既包含租賃土地又包含非租賃樓宇組成部分的物業所有權權益收購合同，惟分配不可靠的除外。

非租賃組成部分與租賃組成部分分開，並採用其他適用標準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

貴集團應用短期租賃確認豁免適用於12個月或自開始日期起少於12個月的租賃期且未包含認購期權的租賃。其亦應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租金均在租賃期內按直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減已收到的任何租賃優惠；
- 貴集團產生的任何初始直接成本；及
- 貴集團於拆除及移除相關資產、恢復其所處的地點或恢復相關資產至租賃條款及條件規定的狀態時產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損進行計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。

使用權資產在預計可使用年期及租賃期兩者中的較短者內以直線法進行折舊。

貴集團於綜合財務狀況表中以單獨項目呈列不符合投資物業定義的使用權資產。符合投資物業定義的使用權資產在「投資物業」中呈列。

可退還租金按金

已支付的可退還租金按金根據《國際財務報告準則》第9號進行核算，並按公允價值進行初始計量。初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團以尚未支付的租賃款項於當日的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款現值時，倘無法直接釐定租賃內含利率，則貴集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質固定付款），減去任何的應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款（於開始日期使用指數或利率進行初始計量）；
- 貴集團根據剩餘價值擔保預計將支付的金額；
- 購股權的行使價（倘貴集團可合理確定將行使購股權）；及
- 終止租賃的罰款金額（倘租賃條款反映貴集團將行使權力終止租賃）。

反映市場租金變動之可變租賃付款初始採用於開始日期的市場租金計量。並非取決於一項指數或利率的可變租賃付款不會計入租賃負債及使用權資產的計量，並會於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債按利息增幅及租賃付款予以調整。

於以下情況，貴集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期通過使用經修訂折現率折現經修訂租賃付款來重新計量。
- 由於檢討市場租金後市場租金出現變動，故而租賃付款隨之出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始折現率折現經修訂租賃付款來重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

倘出現下列情況，貴集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加一項或多項相關資產的使用權利來擴大租賃範圍；及
- 調增租賃之對價，增加之金額相當於範圍擴大對應之獨立價格，加上為反映特定合約情況對獨立價格所作之任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，貴集團會通過使用修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款，按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

貴集團通過對相關使用權資產進行相應調整，進而對租賃負債之重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，貴集團按租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之總獨立價格，將經修訂合約中的對價分配至各租賃組成部分。

貴集團作為出租人

租賃的分類及計量

貴集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃投資淨額，使用各租賃的隱含利率計量。初始直接成本（生產商或分銷商出租人所產生者除外）計入租賃投資淨額的初始計量。利息收入分配至會計期間，以反映貴集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法確認損益。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值並於租期內以直線法確認為開支。

並非取決於一項指數或利率的可變租賃付款於產生時確認為收入。

貴集團於日常業務過程中產生的利息及租金收入呈列為收入。

分配對價至合約組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，貴集團應用《國際財務報告準則》第15號，將合約對價分攤至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於他們的相關單獨銷售價格進行分拆。

可退還租金按金

已收可退還租金按金按《國際財務報告準則》第9號入賬，並按公允價值初始計量。初步確認的公允價值調整被視為承租人的額外租賃付款。

分租

當貴集團為中間出租人時，它將主租賃及分租作為兩份單獨的合約進行核算。該分租是參照主租賃產生的使用權資產而不是相關資產而分類為融資租賃或經營租賃。

租賃修訂

不屬於原條款及條件一部分的租賃合同對價的變動作為租賃修改入賬，包括通過減免或減少租金提供的租賃獎勵。

貴集團應當自修訂生效日期起，將經營租賃修訂作為一項新租賃進行會計處理，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃付款的一部分。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易貨幣與該實體之功能貨幣（外幣）不同，則按交易日期適用之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值並按公允價值列賬之非貨幣項目按釐定公允價值日期當日的匯率重新換算。以外幣列值並按歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間於損益中確認。

就呈列歷史財務資料而言，貴集團境外營運的資產及負債採用各報告期末的現行匯率換算為貴集團的呈列貨幣（即人民幣）。收入及開支項目按該期間的平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用交易當日的匯率。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益確認，並於換算儲備項下的權益中累計（撥歸至非控股權益（如適用））。

借款成本

任何可直接歸屬於合資格資產（需花費大量時間以達致擬定用途或可供出售的資產）的購置、建造或生產的借款成本將增加該等資產的成本，直至資產基本達到預計可使用或出售狀態時停止。

所有借款成本於產生時於損益中確認。

政府補貼

於可合理確保貴集團將符合政府補貼附帶條件及可收取政府補貼時，方會確認政府補貼。

用作補償 貴集團已產生開支或虧損或旨在為 貴集團提供即時財務援助（而無未來相關成本）之應收政府補貼（與收入相關），乃於應收期間於損益確認。有關補貼於「其他收入」項下呈列。

退休福利成本

當僱員提供服務從而使其有權向界定退休福利計劃供款時，該等付款將被確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期將支付的福利未折現金額確認。除非另一項《國際財務報告準則》要求或允許將福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利將被確認為開支。

僱員應享有的福利（如工資及薪金及年假）在扣減任何已付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按截至報告日期 貴集團就僱員所提供的服務而預計作出的估計未來現金流出現值計量。服務成本、權益及重新計量所產生的任何負債賬面值變動於損益中確認，惟倘另一項《國際財務報告準則》要求或允許計入資產成本則除外。

以股份為基礎的支付

授予以供應商的股份

與除僱員外的各方進行的以權益結算的以股份為基礎的支付交易，按所收到商品或服務的公允價值計量，惟無法可靠地估計其公允價值，在此情況下，該等交易以所授予權益工具的公允價值計量，計量日期為 貴集團獲得商品或交易對手提供服務之日。所收到商品或服務的公允價值確認為開支（除非商品或服務符合確認為資產的資格）。

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項兩者的總和。

現時應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。因於其他年度應課稅或應扣除的收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅的項目的緣故，應課稅利潤與稅前利潤不同。 貴集團的即期稅項負債是按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅盈利時所採用的相應稅基之間的暫時差異予以確認。一般情況下，會就所有應課稅的暫時差異確認遞延稅項負債。遞延稅項資產一般在未來很可能會獲得應課稅盈利以抵扣可使用應扣除暫時差異時方始就所有可扣稅的暫時差異確認。倘該暫時差異源自不影響應課稅及會計盈利的交易中資產及負債的初步確認（除業務合併外），則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘該暫時差異源自商譽的初步確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差異予以確認，惟倘 貴集團可控制暫時差異撥回及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。因與有關投資及權益相關之可扣減暫時差異而產生之遞延稅項資產，僅於可能產生足夠應課稅盈利以抵扣動用暫時差異的利益並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討及調減，直至未來不可能有足夠的應課稅盈利令有關資產得以全部或部分收回。

遞延稅項資產及負債，以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎，按預期適用於清償該負債或變現該資產的期間的稅率計量。

遞延稅項負債和資產的計量，應反映貴集團於各報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

為計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，貴集團首先釐定稅項減免是否可歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項減免可歸因於租賃負債的租賃交易而言，貴集團就整體租賃交易應用《國際會計準則》第12號規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延稅項資產及負債可予以抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟倘其有關之事項在其他全面收益或直接在股本權益中被確認之情況下，當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於股本權益中確認。倘因業務合併之初步會計而產生當期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃持作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途之有形資產（下文所述之在建工程除外）。物業、廠房及設備乃按成本減其後之累計折舊及其後之累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

在建工程按照成本減去任何已確認的減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定之方式營運所必要之位置及條件而直接產生之任何成本，以及就合資格資產而言，根據貴集團會計政策撥充資本之借款成本。此等資產按照與其他物業資產相同的準則，在資產達到其擬定用途時開始折舊。

於租賃土地及建築物的擁有權權益

當貴集團就於物業的擁有權權益（包括租賃土地及建築物成分）付款時，全部對價於租賃土地及建築物成分之間按初步確認時的相對公允價值的比例分配。

於相關付款能夠可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「使用權資產」。當對價不能於非租賃樓宇成分及相關租賃土地的未分割權益之間可靠分配時，整個物業將分類為物業、廠房及設備。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產（在建物業除外）成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末進行審閱，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何損益，乃按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額計算，並於損益內確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本升值所持物業。

投資物業包括已確認為使用權資產並由 貴集團在經營租賃下轉租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。初步確認後，投資物業以成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊以直線法於投資物業的估計可使用年限內並在考慮其預計淨殘值後予以撇銷。

當投資物業被出售或永久停止使用且預期不會從其出售中獲得未來經濟利益時，終止確認該投資物業。倘 貴集團作為中間出租人將轉租分類為融資租賃，則終止確認已被確認為使用權資產的租賃物業。因終止確認該物業而產生的任何損益(以出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入終止確認該物業期間的損益內。

無形資產

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，及初步按其於收購日期的公允價值(被視作其成本)確認。

初步確認後，業務合併中收購的具有有限可使用年期的無形資產基於單獨收購的無形資產之相同基準，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。業務合併中收購的具有無限可使用年期的無形資產乃按成本減任何後續累計減值虧損列賬。

無形資產於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生的收益及虧損以出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計量，於資產終止確認時於損益內確認。

物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產(商譽除外)減值

於報告期末， 貴集團對其物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及具有有限可使用年期的無形資產的賬面值進行審閱，以確定是否有跡象表明該等資產已發生減值虧損。若存在任何此類跡象，則估計相關資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度(如有)。具有無限可使用年期的無形資產至少每年進行一次減值測試，並在有跡象表明可能發生減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產的可收回金額為單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時， 貴集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

附錄一

會計師報告

於測試現金產生單位減值時，倘能夠建立合理且一致的分配基準，則將企業資產分配到相關的現金產生單位，或者將企業資產分配到能夠建立合理且一致分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額就企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別予以釐定，並可與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場對貨幣時間價值的評估及資產（或現金產生單位）特定風險的稅前折現率折算至其現值（估計未來現金流量尚未調整）。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值減至其可收回金額。對於無法在合理及一致基準上分配予現金產生單位的企業資產或部分企業資產，貴集團會比較現金產生單位組別的賬面值，包括分配予該現金產生單位組別的企業資產或部分企業資產的賬面值，以及該現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時，首先將分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值（如適用），然後根據單位或現金產生單位組別中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不得低於其公允價值減出售成本（如可計量）、使用價值（如可確定）及零之間的最高值。本應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）的賬面值乃增至其經重新估計的可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨成本以加權平均法計算。可變現淨值指估計存貨售價減所有估計完成成本及作出銷售所需之成本。

撥備

倘貴集團因過往事件而須承擔現時責任（法定或推定），且貴集團可能須履行該責任，且有關責任金額能可靠估計時，則確認撥備。

確認為撥備的金額為計及該責任的風險及不確定因素後，按報告期末履行現時責任所需支付對價作出的最佳估計。倘撥備使用履行現時責任的估計現金流量計量，且貨幣時間價值影響重大，則其賬面值為該等現金流量的現值。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方時，確認金融資產及金融負債。所有日常購買或出售的金融資產均按交易日基準確認及終止確認。日常購買或出售指按於市場規則或慣例確立的時限內交付資產的金融資產購買或出售。

金融資產及金融負債初始按公允價值計量，惟自客戶合約產生的貿易應收款項除外，其初步根據《國際財務報告準則》第15號計量。因收購或發行金融資產及金融負債（以公允價值計量且其變動計入當期損益（「以公允價值計量且其變動計入當期損益」）的金融資產或金融負債除外）而直接產生的交易成本於初

步確認時加至金融資產或金融負債的公允價值或從中扣除（如適用）。因收購以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預期年期或（如適用）較短期間內將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺一部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本以及其他溢價或折讓）準確貼現至於初步確認時賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合以下條件的金融資產後續按攤餘成本計量：

- 金融資產乃按目標為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產後續以公允價值計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就後續按攤銷成本計量的金融資產而言，其利息收入採用實際利率法確認。利息收入乃通過將實際利率應用於金融資產的賬面總值計算，惟隨後變為信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後變為信貸減值的金融資產而言，利息收入乃自下一報告期起通過將實際利率應用於金融資產的攤銷成本而確認。倘信貸減值的金融工具的信貸風險有所改善，致令金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值的報告期初起將實際利率應用於金融資產的賬面總值確認。

根據《國際財務報告準則》第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目的減值

貴集團根據預期信貸虧損模式對根據《國際財務報告準則》第9號須進行減值評估的金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收股息、租金及其他按金、應收關聯方款項、銀行結餘及受限制銀行結餘）以及其他項目（融資租賃應收款項）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認起的信貸風險變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分存續期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團始終確認與客戶合約而產生的貿易應收款項及融資租賃應收款項的存續期預期信貸虧損。貿易應收款項的預期信貸虧損乃對具有大量結餘的債務人進行個別評估或信貸減值及／或使用適當分組的撥備矩陣進行集體評估。對融資租賃應收款項的預期信貸虧損進行個別評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損準備，除非信貸風險自初步確認起已大幅增加，則貴集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

評估信貸風險是否自初步確認起已大幅增加時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，貴集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過大成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，貴集團假設自合約付款到期超過30天時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，惟貴集團有合理及有理據的資料證明其他情況則除外。

儘管存在前述各項，倘於報告日期債務工具的信貸風險較低，貴集團則假設債務工具的信貸風險在初步確認後不會顯著增加。倘i)債務工具的違約風險較低；ii)借款人在短期內具備履行合約現金流量責任的強勁能力；及iii)長期經濟及商業條件的不利變化可能(但不一定)降低借款人履行其合約現金流量責任的能力，則可認為債務工具的信貸風險較低。

貴集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該標準能夠在金額到期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

內部信貸風險管理方面，貴集團認為，當內部產生或取自外部來源的資料表明債務人不太可能向債權人(包括貴集團)全額還款時(不考慮貴集團持有的任何抵押品)，構成違約事件。

儘管有上述分析，貴集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已經發生違約，除非貴集團具有合理及有理據的資料說明更為滯後的違約準則更為適用。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生一項或多項違約事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人遭遇重大財政困難；
- (b) 違約，例如拖欠或逾期事件；
- (c) 借款人的放貸人因與借款人財務困難有關的經濟或合約理由，給予借款人在一般情況下不予考慮的優惠條件；或
- (d) 借款人將可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 核銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際可能收回款項時（例如對手方已清盤或進入破產程序），貴集團會核銷金融資產。於適當考慮法律意見後，仍可根據貴集團的收款程序對已核銷的金融資產採取強制活動。核銷構成終止確認事項。任何其後收款於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損（即違約時虧損幅度）及違約時風險的函數。違約概率及違約虧損的評估乃基於歷史數據和前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映公正及概率加權數額，乃根據加權相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期收取的現金流量之間的差額，按初步確認時釐定的實際利率貼現。對於租賃應收款項，用於確定預期信貸虧損的現金流量與根據《國際財務報告準則》第16號用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或屬於個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘有）。

管理層會定期檢討分組情況，以確保各組別成分繼續擁有類似信貸風險特徵。

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿，貴集團終止確認金融資產。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收對價的差額於損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排內容及金融負債與權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。貴公司發行的權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入當期損益。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

倘金融負債為(i)收購方在《國際財務報告準則》第3號所適用的業務合併中的或有對價，(ii)持作買賣，或(iii)指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益，則相關金融負債分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

倘若符合下列各項，金融負債(持作買賣或收購方於業務合併中的或有對價除外)可於初步確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益：

- 有關指定會對銷或大幅減少可能出現的計量或確認歧異；或
- 金融負債乃根據 貴集團既定風險管理或投資策略所管理的一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，並按公允價值基準評估其表現，且有關分組的資料乃按該基準由內部提供；或
- 其組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約的一部分，且《國際財務報告準則》第9號准許整份合併合約被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

優先股(包含贖回特性及其他嵌入式衍生工具)於初步確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

貴集團並無合同義務以轉換權贖回的優先股，將通過以固定金額的現金或其他金融資產換取固定數目的 貴集團自有股本工具以外的方式進行結算，根據《國際會計準則》第32號分類為複合工具，權益部分的價值為零。

就公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債而言，因該負債的信貸風險變動導致的金融負債公允價值變動金額於其他全面收益中確認，除非在其他全面收益中確認負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益的會計錯配。負債的公允價值變動餘額在損益中確認。在其他全面收益中確認的因金融負債的信貸風險導致的公允價值變動其後不重新分類為損益；相反，在終止確認金融負債時將其轉至累計虧損。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括借款、貿易及其他應付款項、應付股息以及應付關聯方款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認／修訂金融負債

當且僅當 貴集團的責任被解除、取消或屆滿時， 貴集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付對價之間的差額於損益中確認。

當金融負債的合同條款被修改時， 貴集團將考慮所有相關事實和情況(包括定量因素)，評估經修訂條款是否導致原始條款變更明顯。倘定性評估尚未完成，若在新的條款下現金流的折現現值(包括已付費用減去已收費用，且按原有效利率貼現)，至少有10%與原始金融負債的剩餘現金流的折現現值不同，則 貴集團認為條款大不相同。因此，條款的有關修改入賬列作償清，產生的任何成本或費用確認為償清損益的一部分。如交易或修改的差異少於10%，則視為不重大修改。

抵銷金融資產及金融負債

當且僅當 貴集團目前有法定強制執行權，可抵銷已確認金額並擬以淨值基準結算，或同時變現資產及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，且其淨值於綜合財務狀況表中呈列。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴公司董事須對未能從其他來源明顯得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關的因素為依據。實際結果可能有別於此等估計。

貴集團持續檢討該等估計及相關假設。因應會計估計需作出的修訂將在該等估計之修訂期間(倘該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(倘該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

在應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計者外(見下文)，以下為 貴公司董事在應用 貴集團會計政策過程中作出的對合併財務報表確認金額影響最大的關鍵判斷。

租賃合同增量借款利率的確定

增量借款利率的確定需要融資利差和租賃相關市場利率的具體調整。在確定增量借款利率時，對調整的評估涉及管理層的判斷，這可能會顯著影響租賃負債和使用權資產的賬面值。於2018年、2019年及2020年12月31日，使用權資產的賬面值分別為人民幣8,098,342,000元、人民幣7,753,555,000元及人民幣14,636,579,000元，租賃負債的賬面值分別為人民幣11,211,820,000元、人民幣10,841,215,000元及人民幣12,021,172,000元。

估計不確定因素的主要來源

於報告期末，存有重大風險可能須於下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源如下。

商譽減值

釐定商譽有否減值時，需要對已獲分配商譽的現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額（即公允價值減出售成本及使用價值之較高者）作出估計。貴集團計算使用價值時，需要估計預期從現金產生單位（或單位組別）產生的未來現金流量以及合適的折現率，以計算現值。倘若實際未來現金流量少於預期或事實及情況的變動導致須下調未來現金流量，則可能產生重大減值虧損。

於2018年、2019年及2020年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣739,004,000元、人民幣738,749,000元及人民幣5,764,930,000元，且於往績記錄期間並未確認減值虧損。可收回金額的計算方法詳情於附註21披露。

租賃裝修及使用權資產的減值評估

租賃裝修及使用權資產按成本減累計折舊及減值（如有）呈列。於各報告期末，當事件或情況改變顯示其賬面值可能無法收回時，貴集團審閱其減值情況。減值虧損以資產賬面值超出其可收回金額的差額予以確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。

於釐定資產是否減值時，貴集團須行使判斷及作出估計，特別是評估：(1)是否發生事件或有任何跡象表明可能影響資產價值；(2)資產賬面值是否有可收回金額支持，如為使用價值，則按資產持續使用估計得出未來現金流量的現值淨額；及(3)於估計可收回金額時應用的恰當主要假設，包括現金流量預測及適當的折現率。當無法估計單項資產（包括使用權資產）的可收回金額時，貴集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。改變假設及估計（包括增長率、毛利率及現金流量預測中的折現率假設），可能對減值測試中使用的現值淨額產生重大影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，經計及各年末的減值虧損人民幣233,682,000元、人民幣216,230,000元及人民幣221,731,000元，租賃物業裝修的賬面值分別為人民幣1,199,968,000元、人民幣1,201,086,000元及人民幣2,101,107,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，經計及各年末的減值虧損人民幣763,013,000元、人民幣798,073,000元及人民幣836,588,000元，使用權資產的賬面值分別為人民幣8,098,342,000元、人民幣7,753,555,000元及人民幣14,636,579,000元。

租賃裝修及使用權資產減值的詳情披露於附註19。

遞延稅項資產

於2018年、2019年及2020年12月31日，有關可抵扣暫時差異及未動用稅項虧損之遞延稅項資產人民幣223,392,000元、人民幣277,102,000元及人民幣267,522,000元已於貴集團綜合財務狀況表中確認。遞延稅項資產的可變現性，主要取決於未來會否取得充足的應課稅暫時差異或未來盈利。倘未來產生之應課稅盈利實際上少於或多於預期，或由於事實及狀況變化致使修改未來應課稅盈利估計，可能導致須大額撥回或進一步確認遞延稅項資產，並將於該等撥回或進一步確認發生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期。該估計乃基於類似性質和功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的歷史經驗。

倘可使用年期低於先前估計年期，貴集團將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已廢棄或出售的過時或非戰略性資產。於2018年、2019年及2020年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣1,902,334,000元、人民幣1,970,695,000元及人民幣5,417,967,000元。物業、廠房及設備的可使用年期詳情披露於附註17。

附錄一

會計師報告

6. 收入

貴集團主要經營超市及大賣場等連鎖店，為零售消費者及企業客戶提供服務。貴集團於往績記錄期間確認的收入分析如下：

(i) 收入分類

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於某一時間點確認 銷售貨品	20,382,116	21,681,625	38,265,275
銷售渠道			
零售	19,294,521	19,700,545	31,074,277
批發	1,087,595	1,981,080	7,190,998
	<u>20,382,116</u>	<u>21,681,625</u>	<u>38,265,275</u>
租金收入	996,054	1,065,147	798,480
總收入	<u>21,378,170</u>	<u>22,746,772</u>	<u>39,063,755</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

銷售貨品

貴集團直接向零售客戶、企業客戶及批發商出售商品。各類客戶合約的履約責任詳情載於附註4。

向租戶提供租賃服務

貴集團於議定服務期內向租戶提供租賃服務，根據《國際財務報告準則》第16號，該等服務並未入賬列作租賃。該等服務產生的收入隨時間確認。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2018年、2019年及2020年12月31日，銷售貨品合約的餘下履約責任（未履約或部分未履約）為初始預計期限為一年或以內的合約的一部分。於各報告期末，貴集團已選擇實際權宜方法且並未披露分配至履約責任（未履約或部分未履約）的交易價格。

(iv) 租金收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營租賃的租金收入	489,666	535,717	509,377
融資租賃收入	11,869	12,357	10,611
租賃產生的總收入	<u>501,535</u>	<u>548,074</u>	<u>519,988</u>
提供給租戶的服務收入	494,519	517,073	278,492
租賃收入總額	<u>996,054</u>	<u>1,065,147</u>	<u>798,480</u>

附註：經營租賃的租金收入主要來自具有固定租賃付款的租賃。融資租賃收入包括融資租賃應收款項的融資收入及與不計入融資租賃應收款項的計量中的可變租賃付款有關的收入。

7. 分部資料

《國際財務報告準則》第8號經營分部規定以 貴公司執行董事、主要經營決策者（「主要經營決策者」）為決定分部資源分配及評估分部業績而定期審閱的有關 貴集團各個部門之內部報告為基準，以識別經營分部。

於截至2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團主要以「物美」品牌開展經營，且主要經營決策者以資源分配及業績評估為目的審核 貴集團整體的全面業績及財務狀況。因此，除有關整個實體的披露資料外，概無呈列任何經營分部資料。於截至2020年12月31日止年度， 貴集團以「麥德龍中國」的品牌開展業務並收購麥德龍中國集團（詳見附註40），被視為新的經營及須予報告分部。主要經營決策者單獨審核各經營分部的經營業績及財務資料。在得出 貴集團的須予報告分部時，未匯總任何經營分部。

具體而言， 貴集團在《國際財務報告準則》第8號下按品牌劃分的經營及須予報告分部如下：

1. 物美
2. 麥德龍中國

分部收入及業績

以下是 貴集團按經營及須予報告分部劃分的收入及業績的分析：

截至2020年12月31日止年度

	物美 人民幣千元	麥德龍 中國 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收入	24,583,028	14,480,727	39,063,755
分部利潤	727,062	306,778	1,033,840
未分配其他收入			11,392
可轉換可贖回優先股的公允價值變動			620,851
未分配行政開支			(75,062)
未分配銷售及分銷開支			(190)
[編纂]開支			(31,441)
未分配融資成本			(178,405)
未分配其他收益及虧損			
-外匯虧損淨額			(321,003)
貴集團的稅前利潤			<u>1,059,982</u>

經營分部的會計政策與附註4所述的 貴集團會計政策相同。分部利潤指各分部賺取的利潤，未分配 貴公司及在英屬維爾京群島和香港成立的投資控股公司產生的損益，包括優先股的公允價值變動、若干中央行政開支、若干銷售及分銷成本、若干其他收益及虧損、若干融資成本、若干其他收入及[編纂]。截至2018年12月31日止年度，並無未分配利潤或虧損，而截至2019年12月31日止年度，行政開支人民幣36,194,000元、外匯虧損淨額人民幣5,625,000元及優先股公允價值變動人民幣5,260,000元未分配至分部。這是向主要經營決策者呈報的計量方式，以用於資源分配及業績評估。

於往績記錄期間並無分部間銷售。

因主要經營決策者並未為資源分配及業績評估目的而定期審核該等資料，故未呈列對分部資產及分部負債的分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

附錄一

會計師報告

其他分部資料

計入分部損益計量的金額：

截至2020年12月31日止年度

	物美 人民幣千元	麥德龍 中國 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	綜合 人民幣千元
折舊及攤銷	(1,343,607)	(593,587)	(1,937,194)	–	(1,937,194)
提前終止租賃合約的收益	21,624	–	21,624	–	21,624
出售／核銷物業、廠房及 設備的虧損	(23,085)	(6,664)	(29,749)	–	(29,749)
存貨撇減	–	(2,065)	(2,065)	–	(2,065)
應佔聯營公司虧損	(597)	–	(597)	–	(597)
利息收入	15,002	33,808	48,810	11,392	60,202
利息開支	(28,185)	(553,642)	(581,827)	(178,405)	(760,232)

貴集團主要在中國經營超市和大賣場等連鎖店，且所有非流動資產均位於中國境內。因此，並無呈列任何地區資料。

於往績記錄期間，貴集團收入中並無來自單一外部客戶的金額達到或超過10%。

8. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補貼 (附註(a))	58,487	18,109	54,152
銷售包材及其他	45,443	55,728	56,795
銀行存款利息收入	2,448	5,363	60,202
託管服務 (附註(b))	–	–	31,350
顧問服務	–	–	7,337
其他	12,742	10,745	19,865
	<u>119,120</u>	<u>89,945</u>	<u>229,701</u>

附註：

- (a) 於截至2018年及2019年12月31日止年度，激勵補貼主要來自地方政府表彰貴集團對農村發展及振興消費行業的貢獻，且中國各政府機關並未對此附加任何條件。於截至2020年12月31日止年度，貴集團亦獲授COVID-19相關補貼。
- (b) 該金額為根據委託管理框架協議向物美集團旗下超市和便利店提供經營管理服務所產生的收入。詳情請參閱本文件中「關連交易—遵守公告規定的不獲豁免持續關連交易—委託管理框架協議」一節。

附錄一

會計師報告

9. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
外匯虧損淨額	(31)	(5,313)	(330,106)
使用權資產減值虧損	(68,270)	(136,810)	(52,043)
物業、廠房及設備減值虧損	(22,855)	(13,304)	(6,367)
提前終止租賃合約的收益	111,137	161,077	21,624
終止確認轉租項下的使用權資產的收益	34,127	24,467	-
處置／核銷物業、廠房及設備虧損	(38,253)	(31,024)	(29,749)
預付卡撇銷	-	-	17,022
其他(虧損)收益	(24,223)	26,751	(12,358)
	<u>(8,368)</u>	<u>25,844</u>	<u>(391,977)</u>

10. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
下列各項所產生的利息：			
－ 銀行及其他借款	-	6,466	193,878
－ 已貼現應收票據	63,739	34,287	11,458
－ 租賃負債	541,138	529,971	554,896
	<u>604,877</u>	<u>570,724</u>	<u>760,232</u>

11. 所得稅費用

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅指：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項			
－ 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	138,920	215,834	441,994
遞延稅項(附註35)	(47,196)	(55,478)	(108,261)
	<u>91,724</u>	<u>160,356</u>	<u>333,733</u>

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免納稅公司。

於往績記錄期間，貴集團在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的司法管轄區內毋須繳納任何所得稅。

於香港註冊成立的附屬公司自其註冊成立以來並無須繳納香港利得稅的應評稅利潤。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

根據中國財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)的相關規定，對年應納稅所得額不超過人民幣100萬元部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納所得稅；對年應納稅所得額超過人民幣100萬元但不超過人民幣300萬元(含人民幣300萬元)部分，減按50%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納所得稅。貴集團若干中國附屬公司自2019年1月1日至2021年12月31日期間享有所得稅優惠待遇。

附錄一

會計師報告

(b) 所得稅費用與綜合損益及其他全面收益表所示的稅前盈利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前盈利	317,281	554,264	1,059,982
按中國所得稅稅率25% 計算的稅前利潤名義稅項	79,320	138,566	264,996
應佔聯營公司(盈利)/虧損的稅務影響	(3,820)	(2,024)	149
不可扣稅開支的稅務影響	7,156	7,837	132,563
未確認稅務虧損及可抵扣暫時 差異的稅務影響	55,218	22,642	90,973
不可扣稅的公允價值變動響 動用過往未確認的稅務虧損及 可抵扣暫時差異的稅務影響	(46,150)	(26,253)	(17,313)
稅收減免	-	-	(252)
其他	-	20,903	17,830
年內所得稅費用	91,724	160,356	333,733

12. 年內利潤

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤經扣除下列項目後得出：			
物業、廠房及設備折舊	400,108	352,657	561,911
使用權資產折舊	917,691	977,100	1,251,284
投資物業折舊	109,198	105,247	105,053
其他無形資產攤銷(計入銷售及分銷成本)	-	-	18,946
折舊及攤銷合計	1,426,997	1,435,004	1,937,194
核數師報酬	3,500	4,220	7,272
僱員福利開支： (含董事薪酬)			
— 薪資、津貼及其他福利	1,834,181	2,001,792	2,801,386
— 退休福利計劃供款	180,062	188,018	52,806
— 利潤分享計劃	12,691	17,597	30,824
	2,026,934	2,207,407	2,885,016
使用權資產減值虧損	68,270	136,810	52,043
物業、廠房及設備減值虧損	22,855	13,304	6,367
減值虧損合計	91,125	150,114	58,410
確認為支出的存貨成本	15,612,143	16,324,989	30,203,779
存貨撇減	-	-	2,065

附錄一

會計師報告

13. 董事薪酬

(a) 執行董事及非執行董事

張博士於2019年7月24日獲委任為 貴公司執行董事。孟亮先生於2020年6月26日獲委任為 貴公司非執行董事。張潞閩先生於2020年10月22日獲委任為 貴公司非執行董事。許少川先生於2020年10月22日獲委任為 貴公司執行董事。張斌先生於2021年3月18日獲委任為 貴公司非執行董事。

於往績記錄期間，向 貴公司董事已付及應付薪酬(涵蓋其在成為 貴公司董事前作為集團實體公司僱員／董事所提供服務的報酬)列示如下：

	截至2018年12月31日止年度					
	董事袍金 人民幣千元	薪資及 津貼 人民幣千元	績效相關 獎金 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	利潤分享 計劃 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事						
許少川先生	-	669	-	55	880	1,604
張博士	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
張斌先生	-	-	-	-	-	-
孟亮先生	-	-	-	-	-	-
張潞閩先生	-	-	-	-	-	-
合計	-	669	-	55	880	1,604
	截至2019年12月31日止年度					
	董事袍金 人民幣千元	薪資及 津貼 人民幣千元	績效相關 獎金 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	利潤分享 計劃 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事						
許少川先生	-	676	-	50	1,266	1,992
張博士	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
張斌先生	-	-	-	-	-	-
孟亮先生	-	-	-	-	-	-
張潞閩先生	-	-	-	-	-	-
合計	-	676	-	50	1,266	1,992
	截至2020年12月31日止年度					
	董事袍金 人民幣千元	薪資及 津貼 人民幣千元	績效相關 獎金 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	利潤分享 計劃 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事						
許少川先生	-	664	-	4	1,633	2,301
張博士	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
張斌先生	-	-	-	-	-	-
孟亮先生	-	-	-	-	-	-
張潞閩先生	-	-	-	-	-	-
合計	-	664	-	4	1,633	2,301

附錄一

會計師報告

附註：

- (i) 於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。於往績記錄期間，貴集團概未向董事支付酬金作為加盟貴集團的獎勵或在加盟貴集團時給予獎勵或作為離職補償。
- (ii) 於往績記錄期間，概未就若干董事服務而向其支付或應付任何薪酬。若干董事從控股公司或同系附屬公司收取薪酬。貴公司董事認為，該等董事向貴集團提供的服務僅佔其時間的極小部分，因此該等董事並未就相關服務獲得薪酬。

(b) 獨立非執行董事

王航先生、王小川先生及呂江先生於2020年10月22日獲委任為貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，概未向任何獨立非執行董事支付薪酬。

14. 五位最高薪僱員之薪酬

於往績記錄期間，貴集團五名最高薪酬僱員中包括1名、1名及1名董事，其薪酬詳情載於上文附註13。於往績記錄期間，其餘4名、4名及4名最高薪酬僱員（非貴公司董事）的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪資、津貼及其他福利	2,855	2,693	5,725
績效相關獎金	–	–	4,695
退休福利計劃供款	221	193	276
利潤分享計劃	1,592	2,460	–
	<u>4,668</u>	<u>5,346</u>	<u>10,696</u>

附註：績效相關獎金乃根據個人業績釐定。

薪酬介乎以下範圍的最高薪酬僱員（非貴公司董事）人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 僱員人數	2019年 僱員人數	2020年 僱員人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	3	–
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	–	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	–	–	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	–	–	1
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間，貴集團概未向五名最高薪酬人士支付酬金作為加盟貴集團的獎勵或在加盟貴集團時給予獎勵或作為離職補償。

15. 股息

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團旗下若干實體公司向其時任股東分別宣派約人民幣14,094,000元、人民幣332,512,000元及零的股息。應付股息以現金結算，於截至2017年12月31日止年度宣派的人民幣51,963,000元股息除外，該部分於2019年通過抵銷應收關聯方款項結算。考慮到歷史財務資料，上述股息的股息率及股份數目被認為無意義，因此並未呈列。

除上文披露者外，於貴公司成立以來的往績記錄期間，並無宣派或支付股息。

16. 每股盈利

歸屬於貴公司擁有人的基本及攤薄每股盈利根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<u>盈利</u>			
就每股基本盈利而言的 貴公司擁有人應佔 年內利潤	220,378	391,423	717,337
潛在攤薄普通股的影響 優先股的公允價值變動	—	(5,260)	(620,851)
就每股攤薄盈利而言的 貴公司擁有人應佔 年內利潤	220,378	386,163	96,486
<u>股份數目</u>			
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	[4,000,000]	[4,000,000]	[4,000,000]
潛在攤薄普通股的影響： 優先股	—	[9,177]	[840,382]
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	[4,000,000]	[4,009,177]	[4,840,382]

往績記錄期間的每股基本盈利乃根據貴公司擁有人應佔之合併利潤及追溯調整後之普通股加權平均數計算，並假設附註36所述之重組及股份拆分及本文件附錄五「本公司股東決議案」一節所述股份拆細已於2018年1月1日生效。

截至2018年12月31日止年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因是該年度並無已發行潛在普通股。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

	自有物業 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於2018年1月1日	1,760,645	3,035,480	1,072,234	200,339	40,155	14,854	6,123,707
添置	-	307,027	76,579	12,262	2,683	15,436	413,987
轉讓	-	8,482	-	-	-	(8,482)	-
處置／撤銷	-	(12,374)	(62,596)	(17,248)	(12,099)	(128)	(104,445)
終止確認(附註)	(1,415,983)	(149,930)	-	-	-	-	(1,565,913)
於2018年12月31日	344,662	3,188,685	1,086,217	195,353	30,739	21,680	4,867,336
添置	59,904	256,254	143,876	21,079	5,236	10,484	496,833
出售附屬公司(附註39)	-	(87,663)	(26,233)	(3,015)	(418)	(344)	(117,673)
轉讓	-	2,009	-	-	-	(2,009)	-
處置／撤銷	-	(114,010)	(40,238)	(12,088)	(2,068)	(1,490)	(169,894)
於2019年12月31日	404,566	3,245,275	1,163,622	201,329	33,489	28,321	5,076,602
添置	4,979	192,641	141,214	25,031	4,439	30,720	399,024
收購附屬公司	2,185,304	1,014,287	774,880	27,684	9,248	12,608	4,024,011
出售附屬公司(附註39)	-	(164,379)	(44,786)	(11,330)	(3,116)	-	(223,611)
轉讓	-	34,876	-	4,437	-	(39,313)	-
終止確認(附註)	(404,566)	(27,153)	(66,349)	(3,710)	(3,438)	(7,761)	(512,977)
處置／撤銷	(87)	(27,218)	(128,526)	(7,510)	(2,564)	-	(165,905)
於2020年12月31日	2,190,196	4,268,329	1,840,055	235,931	38,058	24,575	8,597,144
累計折舊及減值							
於2018年1月1日	395,652	1,779,515	643,923	119,408	21,774	-	2,960,272
年內計提	29,999	244,968	93,709	28,476	2,956	-	400,108
於損益確認的減值虧損	-	22,855	-	-	-	-	22,855
處置／撤銷資產時對銷	-	(1,283)	(44,882)	(14,532)	(5,495)	-	(66,192)
終止確認時對銷(附註)	(294,703)	(57,338)	-	-	-	-	(352,041)
於2018年12月31日	130,948	1,988,717	692,750	133,352	19,235	-	2,965,002
年內計提	12,820	224,812	89,111	23,600	2,314	-	352,657
於損益確認的減值虧損	-	13,304	-	-	-	-	13,304
出售附屬公司(附註39)	-	(77,542)	(6,236)	(2,084)	(324)	-	(86,186)
處置／撤銷資產時對銷	-	(105,102)	(22,469)	(10,368)	(931)	-	(138,870)
於2019年12月31日	143,768	2,044,189	753,156	144,500	20,294	-	3,105,907
年內計提	100,148	274,613	163,639	20,219	3,292	-	561,911
於損益確認的減值虧損	-	6,367	-	-	-	-	6,367
出售附屬公司(附註39)	-	(131,082)	(22,535)	(8,435)	(1,139)	-	(163,191)
終止確認時對銷(附註)	(148,052)	(10,813)	(38,127)	(3,057)	(1,009)	-	(201,058)
處置／撤銷資產時對銷	(22)	(16,052)	(107,246)	(5,551)	(1,888)	-	(130,759)
於2020年12月31日	95,842	2,167,222	748,887	147,676	19,550	-	3,179,177
賬面值							
於2018年12月31日	213,714	1,199,968	393,467	62,001	11,504	21,680	1,902,334
於2019年12月31日	260,798	1,201,086	410,466	56,829	13,195	28,321	1,970,695
於2020年12月31日	2,094,354	2,101,107	1,091,168	88,255	18,508	24,575	5,417,967

附錄一

會計師報告

附註：貴集團已與北京物美商業集團及其四家附屬公司訂立租賃合約以於轉讓企業A及企業B後獲得使用該等建築物及其他設備的權利。因此，貴集團已分別於截至2018年及2020年12月31日止年度轉讓企業A及企業B後終止確認該等建築物、相關租賃裝修及其他設備的賬面值。

除在建項目外，上述物業、廠房及設備項目在考慮剩餘價值後，以直線法按下列可使用年期作出折舊：

自有物業	15至30年
租賃裝修	租賃期或4至20年(以時間較短者為準)
傢私、固定裝置及設備	5至15年
電子設備	5年
汽車	5至10年

於2018及2019年12月31日，貴集團並無抵押任何物業、廠房及設備，作為授予貴集團之銀行融資的擔保。於2020年12月31日，已抵押賬面值約人民幣2,094,354,000元的物業，用作908,000,000歐元銀行借款的擔保(詳情見附註33(d))。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團仍在申請賬面值分別約為零、零及人民幣349,027,000元的若干樓宇的房屋所有權證及若干納入自有物業的土地的土地證。

18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
賬面值				
於2018年12月31日	–	8,098,342	–	8,098,342
於2019年12月31日	–	7,753,555	–	7,753,555
於2020年12月31日	5,716,843	8,905,231	14,505	14,636,579
年內折舊支出				
截至2018年12月31日止年度	–	917,691	–	917,691
截至2019年12月31日止年度	–	977,100	–	977,100
截至2020年12月31日止年度	186,337	1,063,522	1,425	1,251,284

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有關短期租賃的費用	14,076	22,898	34,418
有關租賃低價值資產的費用， 不包括低價值資產的短期租賃	–	–	31
可變租賃付款不納入租賃負債計量	5,884	6,014	10,542
租賃現金流出總額	1,427,082	1,570,469	1,547,668
添置使用權資產	1,442,634	1,398,183	9,374,901

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間，貴集團租賃零售店、倉庫及車輛以進行經營。租賃合約的固定期限為12個月至20年。租賃條款乃單獨協商而定，其中包含各種不同的條款及條件。貴集團在確定租賃期限及評估不可撤銷期限的時長時，採用合約定義並確定合約可強制執行的期限。

此外，貴集團擁有數幢辦公樓。貴集團為該等物業權益（包括相關租賃土地）的註冊擁有人，已一次性預付全部款項，以獲取該等物業權益。僅當所支付的款項能夠可靠分配時，該等自有物業的租賃土地部分方會單獨呈列。於2018年及2019年12月31日，並未拆分自有物業的租賃土地部分。

貴集團定期訂立辦公設備短期租賃。於2018年、2019年及2020年12月31日，短期租賃組合與上文中披露短期租賃費用的短期租賃組合相似。

於2020年12月31日，已質押賬面值約人民幣5,716,843,000元的租賃土地以獲得銀行借款908,000,000歐元（詳情載於附註33(d)）。

可變租賃付款

零售店的租賃或僅具有固定租賃付款，或包含基於總銷售額或超過相關店面預定銷售規模之銷售額1.0%至5.0%的可變租賃付款。支付條款在貴集團於中國經營的零售店中很普遍。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，已付／應付予有關出租人的固定及可變租賃付款金額如下：

	固定付款 人民幣千元	可變付款 人民幣千元	付款總額 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
無可變租賃付款的零售店、 倉庫及辦公場所	1,362,173	–	1,362,173
具有可變租賃付款的零售店	–	5,884	5,884
	<u>1,362,173</u>	<u>5,884</u>	<u>1,368,057</u>
截至2019年12月31日止年度			
無可變租賃付款的零售店、 倉庫及辦公場所	1,546,296	–	1,546,296
具有可變租賃付款的零售店	–	6,014	6,014
	<u>1,546,296</u>	<u>6,014</u>	<u>1,552,310</u>
截至2020年12月31日止年度			
無可變租賃付款的零售店、 倉庫及辦公場所	1,520,646	–	1,520,646
具有可變租賃付款的零售店	–	10,542	10,542
	<u>1,520,646</u>	<u>10,542</u>	<u>1,531,188</u>

延期及終止選擇

貴集團與麥德龍中國集團（定義見附註40）訂立的某些租約中包括在合約期滿後再續期一段期間或在合約期內提前終止合約。貴集團在可行範圍內尋求於租賃合約中加入可由其行使的有關續期選擇權或提前終止選擇權，以提供營運靈活性。

貴集團於租賃開始日期評估是否可合理確定行使續期選擇權或不行使終止提前選擇權。於開始日期，所有提前終止選擇權均獲評估為合理確定不予行使。貴集團未合理確定行使的相關續期選擇權的未來租賃付款的潛在風險如下：

	已確認租賃負債 (已折現) 人民幣千元	不包括在租賃負債中 的潛在未來租賃 付款(未折現) 人民幣千元
於2020年12月31日	12,021,172	3,016,462

租賃限制或契諾

此外，於2018年、2019年及2020年12月31日，已確認租賃負債人民幣11,211,820,000元、人民幣10,841,215,000元及人民幣12,021,172,000元與相關使用權資產人民幣8,098,342,000元、人民幣7,753,555,000元及人民幣8,919,736,000元。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃負債的租賃到期分析詳情載列於附註45。

19. 物業、廠房及設備及使用權資產減值

於往績記錄期間，貴集團若干店舖錄得經常性虧損或表現低於預期。管理層認為存在減值跡象，因此對以減值評估而言構成獨立現金產生單位的有關店舖進行減值評估。可收回金額按相關資產所屬個別店舖的使用價值為基準而釐定。

使用價值乃根據由管理層批准的1年期最近期財務預算（推算到相關建築的租賃期末）以-15%至15%、-5%至12.96%及-15%至20%的估計增長率，以及分別於2018年、2019年及2020年12月31日的貼現率12.61%至14.78%、13.00至15.27%及10.87%至12.49%計算。預算期間的現金流量預測乃以預期毛利率為基準，而預期毛利率則根據過往表現釐定。

根據評估結果，管理層釐定某些現金產生單位的可收回金額低於賬面值。減值金額已分配至各類物業、廠房及設備以及使用權資產，以使各類資產的賬面值不會減少至其公允價值減出售成本，其使用價值及零三者間之最高者。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，根據使用價值計算及分配，已就物業、廠房及設備分別確認減值虧損人民幣22,855,000元、人民幣13,304,000元及人民幣6,367,000元，以及就使用權資產賬面值分別確認減值虧損人民幣68,270,000元、人民幣136,810,000元及人民幣52,043,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團物業、廠房及設備的累計減值虧損分別為人民幣233,682,000元、人民幣216,230,000元及人民幣221,731,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團使用權資產累計減值虧損分別為人民幣763,013,000元、人民幣798,073,000元及人民幣836,588,000元。

附錄一

會計師報告

20. 投資物業

人民幣千元

成本	
於2018年1月	1,073,744
添置	84,181
	<hr/>
於2018年12月31日	1,157,925
	<hr/>
添置	-
租賃修訂相關減少	(9,662)
	<hr/>
於2019年12月31日	1,148,263
添置	24,279
租賃修訂相關減少	13,964
	<hr/>
於2020年12月31日	1,186,506
	<hr/>
折舊	
於2018年1月1日	93,892
年內計提	109,198
	<hr/>
於2018年12月31日	203,090
年內計提	105,247
	<hr/>
於2019年12月31日	308,337
年內計提	105,053
	<hr/>
於2020年12月31日	413,390
	<hr/>
賬面值	
於2018年12月31日	954,835
	<hr/> <hr/>
於2019年12月31日	839,926
	<hr/> <hr/>
於2020年12月31日	773,116
	<hr/> <hr/>

貴集團作為中間出租人

貴集團根據分租安排出租若干租賃物業，按月／按季收取租金收入。初始租賃期通常為1至14年。大多數租賃具有固定租賃付款。

貴集團不會因租賃安排而承受外幣風險，乃由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包括剩餘價值擔保及承租人在有關物業租賃期屆滿時購買該物業的期權。

投資物業在預計可使用年期及租賃期兩者中的較短者內以直線法進行折舊。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團概無質押投資物業以獲取授予其的銀行融資。

附錄一

會計師報告

21. 商譽

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成本			
年初結餘	843,010	843,010	842,755
收購附屬公司時產生 (附註40)	-	-	5,026,181
出售附屬公司 (附註39)	-	(255)	-
年末結餘	<u>843,010</u>	<u>842,755</u>	<u>5,868,936</u>
累計減值虧損			
年初及年末結餘	<u>104,006</u>	<u>104,006</u>	<u>104,006</u>
賬面值			
年末結餘	<u>739,004</u>	<u>738,749</u>	<u>5,764,930</u>

就減值測試而言，附註22所列可使用年期無限的商譽及商標賬面值已分配至現金產生單位組別，代表商譽因內部管理目的而受監控之 貴集團內部最基層部門。已分配至現金產生單位組別的商譽及商標賬面值載列如下：

	商譽			商標
	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
現金產生單位A組 (運營公司 (定義見附註40))	-	-	5,022,516	1,725,795
現金產生單位B組	350,386	350,386	350,386	-
現金產生單位C組	221,187	221,187	221,187	-
現金產生單位D組	88,611	88,611	88,611	-
現金產生單位E組	78,515	78,515	78,515	-
現金產生單位F組	-	-	3,278	-
現金產生單位G組	-	-	387	-
現金產生單位H組	50	50	50	-
現金產生單位I組	255	-	-	-
	<u>739,004</u>	<u>738,749</u>	<u>5,764,930</u>	<u>1,725,795</u>

現金產生單位組別的可收回款額乃採用使用價值計算基礎釐定。計算使用價值的主要假設乃關於折現率和增長率。於2018年、2019年及2020年12月31日，計算使用價值所採納的稅前折現率分別為15.56%至16.42%、13.08%至15.82%及12.79%至14.60%，且於相應年度， 貴集團所編製的現金流量預測乃源自一年期的財務預算，以及其後四年分別以估計增長率-6%至2%、零至3%及7.48%為基準計算的現金流量推算。於2018年、2019年及2020年12月31日，超過五年期的現金流量估計會分別採用2%、2.9%及3%的穩定增長率推算。所用的增長率沒有超出相關市場的平均長期增長率。計算使用價值的其他主要假設乃關於包括預算銷售額及預算毛利率的現金流入／流出的估計，有關估計乃按各個現金產生單位組別的以往表現及管理層對市場發展的期望為依據。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度， 貴集團管理層確定任何現金產生單位組別均不存在減值。管理層認為，該等假設的任何合理可能變動不會令各個現金產生單位組別賬面額超過可收回金額。

附錄一

會計師報告

22. 其他無形資產

	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
於2020年1月1日	—	—	—
收購附屬公司 (附註40)	1,725,795	276,135	2,001,930
於2020年12月31日	1,725,795	276,135	2,001,930
累計攤銷			
於2020年1月1日	—	—	—
年內計提	—	18,946	18,946
於2020年12月31日	—	18,946	18,946
賬面值			
於2019年12月31日	—	—	—
於2020年12月31日	1,725,795	257,189	1,982,984

上述商標及客戶關係為於2020年作為企業合併的一部分而購入(附註40)。客戶關係的可使用壽命有限且於10年內按直線法攤銷。

貴公司董事認為，貴集團並無任何替換現有商標的計劃，且將不斷續簽及有能力續簽商標。貴集團管理層已進行了各種研究，包括產品生命週期研究、市場、競爭及環境趨勢以及品牌延伸機會，該等研究驗證了商標對商標產品預期可為貴集團產生現金流入淨額的期限並無可預見的限制。

因此，貴集團管理層認為商標具有不確定可使用年期，原因為其預期無限期貢獻現金流入淨額。商標將不會予以攤銷，直至其可使用年期被釐定為有限。然而，其將於每年及於有跡象顯示其可能出現減值時進行減值測試。詳情載於附註21。

23. 於聯營公司權益

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非上市投資成本	244,600	306,200	261,300
應佔收購後盈利份額(扣除已收股息)	19,076	24,083	4,349
	263,676	330,283	265,649

於各報告期末，貴集團主要聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊成立／ 註冊國家	主要 營業地	附註	貴集團所持所有者權益比例／ 投票權比例			主要業務
				12月31日			
				2018年	2019年	2020年	
物美商業財務有限責任公司 (「物美商業財務」)	中國	北京		30%	30%	30%	提供融資服務
物美國際有限公司 (「物美國際」)	英屬維爾京群島	香港		21.3%	21.3%	21.3%	控股公司
物美商業保理(上海)有限公司 (「物美保理」)	中國	上海	(iii)	20%	20%	-	保理融資服務
北京崇文門菜市場物美 綜合超市有限公司 (「崇文門市場」)	中國	北京	(i)	-	49%	49%	經營大型超市
北京文固商貿有限公司 (「北京文固」)	中國	北京	(ii)(iv)	不適用	49%	-	經營大型超市

附註：

- (i) 於2019年1月1日，北京物美商業集團將其於崇文門市場(北京物美商業集團的一家聯營公司)的49%股權以零對價轉讓予貴集團。轉讓後，貴集團可對崇文門市場產生重大影響。
- (ii) 於2019年4月22日，貴集團與同系附屬公司多點(深圳)數字科技有限公司簽署股權轉讓協議，以轉讓貴集團於北京文固持有的51%股權，對價為人民幣5,100,000元。轉讓後，貴集團持有北京文固49%的股權，其由全資附屬公司成為聯營公司。
- (iii) 於2020年3月2日，貴集團與北京物美商業集團簽署股權轉讓協議，以人民幣40,000,000元的對價轉讓貴集團持有的物美保理20%的股權。
- (iv) 於2020年3月31日，貴集團與貴公司中間控股公司物美南方科技有限責任公司簽署股權轉讓協議，以轉讓於物美南方發展有限責任公司及其附屬公司持有的100%股權。物美南方發展有限責任公司之聯營公司北京文固被一同出售。

重大聯營公司的財務資料摘要

以下財務資料摘要列示根據《國際財務報告準則》編製的聯營公司財務報表內顯示的金額。

所有該等聯營公司均採用權益法於歷史財務資料內列賬。

附錄一

會計師報告

(a) 物美商業財務

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	<u>1,784,927</u>	<u>2,021,329</u>	<u>1,130,295</u>
非流動資產	<u>7,401</u>	<u>7,528</u>	<u>7,391</u>
流動負債	<u>(1,235,164)</u>	<u>(1,444,075)</u>	<u>(603,817)</u>

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下各方應佔年內利潤及 其他全面收入總額： 物美商業財務擁有人	<u>34,171</u>	<u>27,618</u>	<u>16,411</u>
年內自聯營公司取得的股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,197</u>

上述財務資料摘要與歷史財務資料中確認的聯營公司權益帳面值的對賬：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物美商業財務擁有人應佔資產淨值	<u>557,164</u>	<u>584,782</u>	<u>533,869</u>
貴集團佔物美商業財務中 所有者權益的比例	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
貴集團應佔資產淨值	<u>167,149</u>	<u>175,435</u>	<u>160,161</u>
貴集團於物美商業財務中權益的賬面值	<u>167,149</u>	<u>175,435</u>	<u>160,161</u>

(b) 物美國際

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	<u>140,283</u>	<u>420,478</u>	<u>486,041</u>
非流動資產	<u>104,250</u>	<u>104,250</u>	<u>35,981</u>
流動負債	<u>(297)</u>	<u>(181,448)</u>	<u>(181,448)</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>(99,450)</u>	<u>(101,394)</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下各方應佔年內利潤(虧損)及其他 全面收入(開支)總額：			
物美國際擁有人	12,817	(406)	(4,650)

上述財務資料摘要與歷史財務資料中確認的聯營公司權益帳面值的對賬：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物美國際擁有人應佔資產淨值	244,236	243,830	239,180
貴集團持有物美國際所有者權益的比例	21.3%	21.3%	21.3%
貴集團應佔資產淨值	52,022	51,936	50,945
貴集團於物美國際權益的賬面值	52,022	51,936	50,945

(c) 崇文門市場

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產	125,256	160,745
非流動資產	93,156	85,529
流動負債	(109,098)	(145,722)

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	311,457	318,666
以下各方應佔年內利潤(虧損)及其他 全面收入(開支)總額：		
崇文門市場擁有人	1,099	(2,404)
年內自聯營公司取得的股息	-	3,116

附錄一

會計師報告

上述財務資料摘要與歷史財務資料內確認的於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
崇文門市場的資產淨值	109,314	100,552
貴集團持有崇文門市場所有者權益的比例	49%	49%
貴集團應佔資產淨值	53,564	49,270
貴集團於崇文門市場權益的賬面值	<u>53,564</u>	<u>49,270</u>

非主要聯營公司的合併資料

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貴集團應佔年內利潤(虧損) 及其他全面收入(開支)	2,298	(642)	(3,352)
	<u>2,298</u>	<u>(642)</u>	<u>(3,352)</u>
		於12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
貴集團於聯營公司權益的賬面值	44,505	49,348	5,273
	<u>44,505</u>	<u>49,348</u>	<u>5,273</u>

附錄一

會計師報告

24. 融資租賃應收款項

貴集團的若干租賃物業為平均期限主要介乎5至20年的轉租融資租賃。

租賃合約均無有擔保的殘值。

	最低租金 2018年12月31日	最低租金現值 2018年12月31日
融資租賃應收款項包括：		
一年內	44,308	42,365
第二年	43,449	39,719
第三年	38,972	34,047
第四年	31,993	26,687
第五年	26,864	21,380
五年後	87,904	60,775
	<u>273,490</u>	<u>224,973</u>
租賃總投資	273,490	不適用
減：未實現融資收益	(48,517)	不適用
應收最低租金之現值	224,973	224,973
減：信貸虧損撥備	-	-
	<u>224,973</u>	<u>224,973</u>
分析如下：		
非即期	229,182	182,608
即期	44,308	42,365
	最低租金 2019年12月31日	最低租金現值 2019年12月31日
融資租賃應收款項包括：		
一年內	50,207	48,062
第二年	46,232	42,374
第三年	39,253	34,445
第四年	34,124	28,671
第五年	33,404	26,871
五年後	82,563	59,498
	<u>285,783</u>	<u>239,921</u>
租賃總投資	285,783	不適用
減：未實現融資收益	(45,862)	不適用
應收最低租金之現值	239,921	239,921
減：信貸虧損撥備	-	-
	<u>239,921</u>	<u>239,921</u>
分析如下：		
非即期	235,576	191,859
即期	50,207	48,062

附錄一

會計師報告

	最低租金 2020年12月31日	最低租金現值 2020年12月31日
融資租賃應收款項包括：		
一年內	46,232	44,261
第二年	39,253	35,978
第三年	34,124	29,945
第四年	33,404	28,066
第五年	31,486	25,329
五年後	51,077	36,219
	<u>235,576</u>	<u>199,798</u>
租賃總投資	235,576	不適用
減：未實現融資收益	(35,778)	不適用
應收最低租金之現值	199,798	199,798
減：信貸虧損撥備	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>199,798</u>	<u>199,798</u>
分析如下：		
非即期	189,344	155,537
即期	46,232	44,261

截至2018年、2019年及2020年12月31日，上述融資租賃隱含的利率分別為介乎4.46%至4.80%、3.64%至4.80%及3.64%至4.80%。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，貴集團不會因租賃安排而面臨外幣風險。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，融資租賃應收款項的賬面值概無抵押作借款的擔保。

25. 存貨

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
待售商品	1,598,878	2,392,396	4,095,395
消耗品	<u>4,186</u>	<u>6,494</u>	<u>2,018</u>
	<u>1,603,064</u>	<u>2,398,890</u>	<u>4,097,413</u>

附錄一

會計師報告

26. 貿易及其他應收款項

貴集團

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	176,530	144,301	615,206
減：信貸虧損準備	—	—	5,177
	176,530	144,301	610,029
其他應收款項、預付款項及按金			
預付供應商款項	247,146	560,817	488,584
租金按金	37,007	19,307	74,835
商舖定額備用金	21,973	15,425	21,740
增值稅進項稅額	672,299	797,725	703,340
應收供應商款項	—	—	129,125
應收稅項	—	—	53,467
其他所得款項	74,779	29,049	37,294
	—	—	20,735
減：信貸虧損準備	—	—	20,735
	1,053,204	1,422,323	1,487,650
	1,229,734	1,566,624	2,097,679

於2018年及2019年12月31日，賬面值分別為人民幣5,134,000元及人民幣9,129,000元的貿易應收款項，以及賬面值分別為人民幣13,487,000元及人民幣21,046,000元的其他應收款項，主要指應收客戶款項及預付供應商款項，該等款項獲明確確認屬企業A及企業B並將由北京物美商業集團及其四家附屬公司在轉讓企業A及企業B之前予以收取或支付。

於2018年1月1日，與客戶簽訂合同的貿易應收款項為人民幣146,138,000元。

以下是基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析，該發票日期近似於收入確認的相應日期。

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60天	171,779	141,961	577,406
61至120天	4,532	1,883	34,964
121天至1年	219	457	2,836
	176,530	144,301	615,206

貿易應收款項餘額主要為信用卡銷售及其他電子支付平台銷售產生的貿易應收款項，通常於0至30天內結清。貴集團亦向企業客戶推出團購服務，給予此類客戶的信貸期為30至90天。於2018年及2019年12月31日無重大逾期應收賬款，且貴集團評估貿易應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損準備。於2020年12月31日，在收購麥德龍中國集團後應收賬款的組合有所變動，及貿易應收款項餘額主要指企業客戶銷售產生的來自第三方客戶的應收款項。已採用撥備矩陣作出信貸虧損準備，餘額較大或發生信貸減值的債務人（按個別基準作出評估）則除外。

貴公司

該金額為於2020年12月31日的遞延發行成本。

27. 應收股息

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
京北大世界（定義見附註28）	8,900	10,072	—

28. 應收／應付關聯方款項

貴集團

於往績記錄期間，貴集團有應收／應付下列已被確認為貴集團關聯方的實體的款項。

實體名稱

控股公司

物美集團

物美南方科技有限責任公司（「物美南方科技」）

同系附屬公司

北京物美商業集團

百安居（中國）投資有限公司（「百安居」）

北京奧士凱物美商業有限公司（「北京奧士凱」）

北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司（「北京綠色安全」）

北京鏈商電子商務有限公司（「北京鏈商」）

北京鄰鮮連鎖便利店有限公司（「北京鄰鮮」）

北京美通美達超市有限公司

北京美廉美連鎖商業有限公司

北京文固（附註2）

北京物美博蘭特便利超市有限責任公司（「博蘭特」）

北京物美便利超市有限公司

北京物美鼓樓商貿有限責任公司（「鼓樓」）

北京物美京西便利超市有限責任公司（附註3）

北京物美天翔便利超市有限責任公司（「天翔」）

CMW Holding (HK) Co., Limited

多點生活（中國）網絡科技有限公司（「多點生活」）

多點（深圳）數字科技有限公司（「多點深圳」）

朗豐智能科技有限責任公司（「朗豐智能」）

鏈商（中國）網絡科技有限公司（「鏈商中國」）

瑞特國際有限公司（「瑞特」）

上海物廣百貨有限公司（「上海物廣」）

上海物美實業有限公司（「上海物美實業」）

天津市河北區物美便利超市有限公司（「天津物美便利」）

天津合作物美商貿有限公司（「天津合作」）

天津京廣商業資產管理有限公司（「天津京廣」）
天津天食物美商業有限公司（「天津天食」）
天津物美投資發展有限公司（「天津物美」）
Wumei Sourcing (HK) Limited
物美南方發展有限責任公司（「物美南方發展」）（附註4）
新昌縣供銷超市有限公司（「新昌超市」）
北京新通路商業有限公司（附註4）
北京玉蜓橋物美科技發展有限公司（「玉蜓橋」）
浙江供銷超市有限公司
浙江物美九律投資管理有限公司（「浙江物美九律」）
浙江物美億聯商業經營管理有限公司（「浙江物美億聯」）
浙江物美億商超市有限公司（「浙江物美億商」）
北京物美商業集團其他附屬公司

對非全資附屬公司具有重大影響力的其他關聯方

METRO AG
METRO Cash & Carry International GmbH（「MCCI」）
METRO International Supply GmbH
METRO-nom GmbH
METRO Sourcing International Limited
My Mart (Shanghai) Trading Co. Ltd.

聯營公司／同系附屬公司的聯營公司

北京物美京北大世界商貿有限公司（「京北大世界」）
崇文門市場（附註1）
物美國際

附註1 崇文門市場於截至2018年12月31日止年度為北京物美商業集團的聯營公司，並於截至2019年12月31日止年度成為 貴集團的聯營公司，詳情載於附註23。

附註2 於2019年4月， 貴集團出售北京文固51%的股權，據此北京文固成為 貴集團的聯營公司，並於2020年3月成為一家同系附屬公司，詳情載於附註23。

附註3 貴集團於截至2019年12月31日止年度出售北京物美京西便利，據此北京物美京西便利成為一家同系附屬公司。

附註4 貴集團於截至2020年12月31日止年度出售新通路商業及物美南方發展，據此新通路商業及物美南方發展成為同系附屬公司。

附錄一

會計師報告

(a) 應收關聯方款項

	於2018年 1月1日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易相關 (附註i)				
同系附屬公司				
天津京廣	66,059	63,583	–	–
百安居	53,000	636,000	636,000	–
北京鏈商	145,372	3,425	–	–
北京物美便利	–	–	31,393	45,354
北京奧士凱	2,964	11,280	5,444	55,278
北京鄰鮮	–	–	30,814	6,168
天津物美	2,718	–	–	–
多點生活	38,379	90,388	146,348	118,271
上海物廣	57,365	20,371	–	–
上海物美實業	56,632	56,632	–	–
天津物美便利	8,162	–	–	–
北京物美新通路	–	–	–	18,538
北京物美京西便利	–	–	4,531	5,902
多點深圳	–	–	–	97,751
鼓樓	–	–	–	17,328
博蘭特	–	–	–	16,329
新昌超市	–	–	–	9,829
天津天食	–	–	–	9,986
北京文固	–	–	–	6,083
北京美通美達	–	–	–	113,782
Wumei Sourcing (HK) Limited	–	–	–	8,016
北京物美商業集團的其他附屬公司	29,726	212	8,655	13,955
	<u>460,377</u>	<u>881,891</u>	<u>863,185</u>	<u>542,570</u>
其他關聯方				
METRO-nom GmbH	–	–	–	2,601
METRO Sourcing International Limited	–	–	–	11
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,612</u>
聯營公司／同系附屬公司聯營公司				
崇文門市場	–	8,870	8,870	57,364
	<u>–</u>	<u>8,870</u>	<u>8,870</u>	<u>57,364</u>
控股公司				
物美集團	13,936	–	–	775,828
減：信貸虧損準備	–	–	–	–
	<u>474,313</u>	<u>890,761</u>	<u>872,055</u>	<u>1,378,374</u>

附錄一

會計師報告

	於以下期間的最高未償金額						
	於2018年		於12月31日			截至12月31日止年度	
	1月1日	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	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
非貿易相關 (附註ii)							
同系附屬公司							
鏈商中國	16,000	-	-	-	16,000	-	-
浙江物美九律	-	64,463	-	-	64,463	64,463	-
浙江物美億商	7,093	-	-	-	7,093	-	-
北京美廉美商業	3,571	19,977	-	3,235	19,977	19,977	3,235
北京物美商業集團	990,673	380,325	-	15,940	990,673	380,325	15,940
玉蜓橋	-	-	-	14	-	-	14
浙江供銷	-	-	-	133	-	-	133
Wumei Sourcing (HK) Limited	301	-	-	2,360	301	-	2,360
北京物美商業集團的其他附屬公司	4,415	6,935	2,275	124	6,935	6,935	2,275
	<u>1,022,053</u>	<u>471,700</u>	<u>2,275</u>	<u>21,806</u>	<u>1,105,442</u>	<u>471,700</u>	<u>23,957</u>
其他關聯方							
My Mart (Shanghai) Trading Co. Ltd.	-	-	-	4,018	-	-	4,018
METRO AG	-	-	-	131	-	-	131
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,149</u>
控股公司							
物美集團	-	2,433,671	-	-	2,433,671	2,433,671	-
物美南方科技	-	-	2,443,973	-	-	2,443,973	2,443,973
	<u>-</u>	<u>2,433,671</u>	<u>2,443,973</u>	<u>-</u>	<u>2,433,671</u>	<u>4,877,644</u>	<u>2,443,973</u>
減：信貸虧損準備							
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,022,053</u>	<u>2,905,371</u>	<u>2,446,248</u>	<u>25,955</u>	<u>3,539,113</u>	<u>5,349,344</u>	<u>2,472,079</u>

附錄一

會計師報告

	於1月1日		於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分析如下：				
同系附屬公司				
－ 貿易相關 (附註i)	460,377	881,891	863,185	542,570
－ 非貿易相關 (附註ii)	1,022,053	471,700	2,275	21,806
其他關聯方				
－ 貿易相關 (附註i)	－	－	－	2,612
－ 非貿易相關 (附註ii)	－	－	－	4,149
聯營公司				
－ 貿易相關 (附註i)	－	8,870	8,870	57,364
－ 非貿易相關 (附註ii)	－	－	－	－
控股公司				
－ 貿易相關 (附註i)	13,936	－	－	775,828
－ 非貿易相關 (附註ii)	－	2,433,671	2,443,973	－
	<u>1,496,366</u>	<u>3,796,132</u>	<u>3,318,303</u>	<u>1,404,329</u>
即期	<u>1,496,366</u>	<u>3,796,132</u>	<u>3,318,303</u>	<u>1,404,329</u>

附註：

- (i) 以上款項屬於貿易性質，無抵押，不計息。信貸期為0至90天。以下是基於發票日期的應收關聯方款項的賬齡分析，發票日期近似於確認收入的各個日期：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60天	697,167	226,501	1,370,485
61至120天	－	－	－
121天至365天	－	－	－
一年以上	193,594	645,554	7,889
	<u>890,761</u>	<u>872,055</u>	<u>1,378,374</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團應收關聯方的貿易款項包括已逾期一年或以上總賬面值為人民幣193,594,000元、人民幣645,554,000元及人民幣7,889,000元的應收賬款，貴集團評估應收關聯方款項的預期信貸虧損並不重大，且由於該等應收款項已由一家中間控股公司以公司擔保作保證，故並無確認虧損準備。結餘預計將於[編纂]前結清。

- (ii) 結餘免息，與貿易無關，無抵押，預計於12個月內或[編纂]前（以較短期限為準）結清。

附錄一

會計師報告

(b) 應付關聯方款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易相關			
同系附屬公司			
百安居	318,270	5,277	2,129
天津合作	19,522	19,522	–
朗豐智能	–	–	20,298
博蘭特	747	–	–
鼓樓	418	–	–
天翔	130	–	–
浙江供銷	–	–	11,273
物美南方發展	–	–	870,097
Zhejiang Wumei Yilian	–	–	547,347
北京綠色安全	–	–	23,521
多點生活	–	–	10,590
北京物美商業集團的其他附屬公司	15,958	11,634	11,530
	<u>355,045</u>	<u>36,433</u>	<u>1,496,785</u>
其他關聯方			
METRO Sourcing International Limited	–	–	218
METRO INTERNATIONAL SUPPLY GmbH	–	–	2,679
MCCI	–	–	64,735
METRO AG	–	–	193,241
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>260,873</u>
聯營公司			
北京文固	–	7,577	–
控股公司			
物美集團	124,102	230,986	290,872
	<u>479,147</u>	<u>274,996</u>	<u>2,048,530</u>
非貿易相關			
同系附屬公司			
瑞特	–	509,661	35,959
百安居	17,730	17,891	17,891
多點生活	–	47,140	–
CMW Holding (HK) Co., Limited	–	46,218	–
Wumei Sourcing (HK) Limited	15,958	12,914	–
北京物美商業集團	1,904,840	425,082	–
物美南方發展	–	–	7,858
北京奧士凱	–	–	22,438
浙江物美億商	18,916	–	–
北京物美商業集團的其他附屬公司	20,779	–	944
	<u>1,978,223</u>	<u>1,058,906</u>	<u>85,090</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他關聯方			
METRO AG	—	—	58,648
聯營公司			
物美國際	14,094	—	—
崇文門市場	1,867	1,867	5,307
京北大世界	—	10,072	—
	15,961	11,939	5,307
控股公司			
物美集團	—	2,689,311	20,542
	1,994,184	3,760,156	169,587

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分析如下：			
同系附屬公司			
— 貿易相關 (附註i)	355,045	36,433	1,496,785
— 非貿易相關 (附註ii)	1,978,223	1,058,906	85,090
其他關聯方			
— 貿易相關 (附註i)	—	—	260,873
— 非貿易相關 (附註ii)	—	—	58,648
聯營公司			
— 貿易相關 (附註i)	—	7,577	—
— 非貿易相關 (附註ii)	15,961	11,939	5,307
控股公司			
— 貿易相關 (附註i)	124,102	230,986	290,872
— 非貿易相關 (附註ii)	—	2,689,311	20,542
	2,473,331	4,035,152	2,218,117

附註：

- (i) 應付同系附屬公司、聯營公司、控股公司及其他對非全資附屬公司有重大影響的相關方的款項屬於貿易性質，無抵押，不計息。以下是基於發票日期的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60天	443,665	243,838	1,866,283
61天至1年	—	—	159,026
1年以上	35,482	31,158	23,221
	479,147	274,996	2,048,530

- (ii) 以上款項均屬非貿易性質，無抵押，按要求支付及不計息且將於[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收一家附屬公司款項	—	—	6,616,871
WM New Retail Limited (BVI)	—	—	61,361
WM Holding (HK)	—	—	6,678,232
應付一家同系附屬公司款項			
瑞特	—	10,610	9,853

應收附屬公司及同系附屬公司的款項免息，無抵押，非貿易相關，應在要求時償還。

29. 受限制銀行結餘及銀行結餘和現金

銀行結餘和現金包括 貴集團持有的原期限為三個月或更短的短期銀行存款及現金，包括於2018年、2019年及2020年12月31日存入物美商業財務開設的賬戶結餘分別為人民幣243,243,000元、人民幣995,207,000元及人民幣77,685,000元。於2018年、2019年及2020年12月31日，銀行存款的年利率分別為0.3%、0.3%至2.4%、0.42%至1.62%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，存放物美商業財務的銀行結餘所產生的利息收入分別為人民幣1,170,000元、人民幣1,375,000元及人民幣3,909,000元。

於2019年及2020年12月31日，貴公司的銀行結餘按當時的市場利率計息。

銀行結餘和現金主要以人民幣計價，人民幣在國際市場上不是可以自由兌換的貨幣。人民幣的匯率受中國政府管控，這些資金匯出中國須遵守中國政府設定的匯兌限制。

以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的銀行結餘和現金列示如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
港元	—	—	585
歐元	—	—	72,066
美元	949	1,947,804	264,347

受限制銀行結餘

受限制銀行結餘主要指擔保函抵押存款和應付票據存款。於2018年、2019年及2020年12月31日，受限制銀行結餘，年利率分別為1.5%、1.5%至4.2%及1.5%至3.2%。

附錄一

會計師報告

30. 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付票據	-	-	11,234
貿易應付款項	2,938,504	4,430,227	4,718,727
收自承租人及供應商按金	437,949	513,564	395,280
裝修應付款項	106,267	218,946	310,463
應付員工成本	18,403	19,932	292,676
應計項目	11,983	34,376	272,456
應納稅款	58,335	121,595	195,813
預付租賃款項	65,071	85,006	55,141
其他應付款項	182,249	182,088	313,744
	<u>3,818,761</u>	<u>5,605,734</u>	<u>6,565,534</u>

於2018年及2019年12月31日，貿易應付款項分別為人民幣58,910,000元及人民幣61,501,000元以及其他應付款項分別為人民幣95,354,000元及人民幣97,990,000元，主要是於業務A及業務B轉讓前，收自承租人及供應商具體指定作為業務A及業務B的預付供應商款項及按金將由北京物美商業集團及其四家附屬公司支付或收取。

以下是報告期末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60天	2,347,175	3,519,126	3,722,430
61天至1年	410,576	734,669	734,437
1年以上	180,753	176,432	261,860
	<u>2,938,504</u>	<u>4,430,227</u>	<u>4,718,727</u>

購買商品的平均信貸期為0至60天。

貴公司

款項金額主要為於2020年12月31日的應計[編纂]開支。

31. 應付股息

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
北京物美商業集團	1,177,184	-	-
北京美廉美商業	6,640	6,645	-
物美國際	14,094	14,094	-
	<u>1,197,918</u>	<u>20,739</u>	<u>-</u>

32. 合約負債

	於2020年 12月31日 人民幣千元
預付卡	683,899
客戶忠誠計劃	41,008
預先收到客戶款項	165,837
	<u>890,744</u>

於收購日期，收購附屬公司而確認的合約負債的賬面值為人民幣768,765,000元，包括預付卡產生的合約負債人民幣645,100,000元、客戶忠誠計劃產生的合約負債人民幣46,764,000元及預先收到客戶款項產生的合約負債人民幣76,901,000元。

下表列示已確認收入中與結轉合約負債有關的項目。

	預付卡 人民幣千元	客戶 忠誠計劃 人民幣千元	預先收到 客戶款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入收購日期				
合約負債結餘的已確認收入：				
截至2020年12月31日年度	(219,262)	(5,756)	(36,519)	(261,537)

影響已確認合約負債金額的典型付款條款如下：

— 預付卡

預付卡結餘是指未使用的預付卡，預計未來將會兌現。預付卡的收入在客戶收貨後兌現預付卡時確認或根據客戶行使權利的模式按比例確認。基於預付卡客戶的近期兌現趨勢，預計大多數預付卡將在購買後的一年內兌現。

— 客戶忠誠計劃

麥德龍中國集團設有企業對客戶（「B2C」）及企業對企業（「B2B」）兩種客戶忠誠計劃，在有關計劃下客戶可以賺取積分，積分可以用來降低未來購買成本。與未兌換B2C和B2B客戶忠誠積分有關的合約負債在這些客戶兌換積分或積分到期時被確認為收入，基於忠誠積分的有效期，預計將於一年內發生。

— 預先收到客戶款項

作為預付款項自企業客戶預先收到的對價款項歸為短期款項，因為預計相應的收入將在商品交付客戶的一年內確認。

附錄一

會計師報告

33. 借款

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無擔保向關聯方借款			
附追索權的貼現票據－有抵押(a)	1,111,788	222,447	—
其他借款－無抵押(b)	—	250,000	—
	<u>1,111,788</u>	<u>472,447</u>	<u>—</u>
無擔保向第三方借款			
附追索權的貼現票據－有抵押(c)	250,000	700,000	—
銀行借款－有抵押(d)	—	—	7,205,826
銀行借款－無抵押(e)	—	500,000	1,500,000
	<u>250,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>8,705,826</u>
	<u>1,361,788</u>	<u>1,672,447</u>	<u>8,705,826</u>
上述借款賬面值須於以下 期限內償還*：			
一年內	1,361,788	1,672,447	1,682,429
一年以上兩年以下	—	—	404,957
兩年以上但不超過五年	—	—	6,618,440
	<u>1,361,788</u>	<u>1,672,447</u>	<u>1,500,000</u>
固定利率借款	1,361,788	1,672,447	1,500,000
浮動利率借款	—	—	7,205,826
	<u>1,361,788</u>	<u>1,672,447</u>	<u>1,500,000</u>

* 該等到期款項乃根據貸款協議所載預定還款日期呈列。

貴集團的借款實際年利率(相等於合約利率)範圍如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
固定利率借款	3.92%至5.72%	3.53%至4.35%	4.13%
浮動利率借款	—	—	2.62%
	<u>3.92%至5.72%</u>	<u>3.53%至4.35%</u>	<u>4.13%</u>

附註：

- (a) 截至2018年及2019年12月31日止年度，貴集團若干附屬公司向貴集團其他附屬公司發出應付票據，為期12個月，由若干銀行存款抵押。該等票據再由附屬公司通過貴集團聯營公司物美商業財務進行貼現。於2018年及2019年12月31日，有關借款的固定年利率分別為3.92%至5.72%及3.53%至3.78%。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，貴集團向貴集團聯營公司物美商業財務借款人民幣250,000,000元，為期一年，固定年利率為3.75%。
- (c) 截至2018年及2019年12月31日止年度，貴集團若干附屬公司向貴集團其他附屬公司發出應付票據，金額約為人民幣250,000,000元及人民幣700,000,000元。該等票據由該等附屬公司通過銀行折現。於2018年及2019年12月31日，相關借款的固定年利率分別為5.72%及3.60%至3.65%。

附錄一

會計師報告

- (d) 截至2020年12月31日止年度，貴集團乃根據貸款協議所載預定還款日期向銀行借款908,000,000歐元，為期一至五年，年利率為2%（息差）加歐洲銀行同業拆息。於2020年12月31日，根據貸款協議，該貸款以貴集團的附屬公司麥德龍商業集團有限公司、鑫研物業管理（上海）有限公司、上海鑫晴物業管理有限公司、麥諾達（上海）農業信息諮詢有限公司（「麥諾達農業」）及配帝商貿（上海）有限公司的100%股本權益及麥德龍中國集團全部土地及樓宇作抵押。

根據貸款協議，該貸款須遵守若干契諾，倘違反契諾，貴集團須按要求償還貸款。於2020年12月31日並未違反貸款契諾。

- (e) 截至2019年12月31日止年度，貴集團向銀行借款人民幣500,000,000元，為期三個月，固定年利率為4.35%。

截至2020年12月31日止年度，貴集團向銀行借款人民幣1,500,000,000元，為期十二個月，固定年利率為4.13%。

34. 租賃負債

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付租賃負債：			
一年內	915,291	928,590	1,198,406
一年以上但兩年以下	967,004	943,158	1,081,261
兩年以上但五年以下	2,779,620	2,748,197	3,105,295
五年以上	6,549,905	6,221,270	6,636,210
	<u>11,211,820</u>	<u>10,841,215</u>	<u>12,021,172</u>
減：流動負債下所示			
12個月內到期結算之款項	<u>915,291</u>	<u>928,590</u>	<u>1,198,406</u>
非流動負債下所示			
12個月後到期結算之款項	<u>10,296,529</u>	<u>9,912,625</u>	<u>10,822,766</u>

35. 遞延稅項

- (a) 就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為就財務申報而作出之遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產	223,392	277,102	267,522
遞延稅項負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(656,048)</u>
	<u>223,392</u>	<u>277,102</u>	<u>(388,526)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 以下為於往續記錄期間確認之主要遞延稅項結餘及其變動：

	長期 資產減值		《國際財務 報告準則》 第16號 的影響		收購 附屬公司 之公允 價值調整 (附註)		存貨撇減及 預期信貸 虧損撥備		預付卡 撇減		應計項目 及其他 暫時差異		合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年1月1日	11,197		157,829		-		-		-				176,196
計入損益 (於損益中扣除)	4,286		32,267		-		-		-				47,196
於2018年12月31日	15,483		190,096		-		-		-				223,392
出售附屬公司 (附註39)	-		(1,768)		-		-		-				(1,768)
計入損益 (於損益中扣除)	(7,114)		38,415		-		-		-				55,478
於2019年12月31日	8,369		226,743		-		-		-				277,102
收購附屬公司獲得	-		(8,140)		15,450		15,265		(34,682)		136,740		(726,516)
出售附屬公司 (附註39)	-		(47,373)		-		-		-		-		(47,373)
計入損益 (於損益中扣除)	-		35,677		57,913		22,625		(4,255)		(1,328)		108,261
於2020年12月31日	8,369		206,907		102,015		(830,636)		(38,937)		135,412		(388,526)

附註：按收購附屬公司的公允價值調整確認的遞延稅項主要指其他無形資產、租賃土地、建築物等的公允價值調整。所確認的相應遞延稅項負債分別為人民幣500,483,000元、人民幣300,757,000元、人民幣49,338,000元及人民幣2,683,000元。

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團尚未動用稅項虧損分別為人民幣364,428,000元、人民幣451,115,000元及人民幣748,385,000元，可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損中的人民幣71,252,000元、人民幣167,961,000元及人民幣408,061,000元確認遞延稅項資產。由於未來溢利難以預測，故未就其他稅項虧損人民幣293,176,000元、人民幣283,154,000元及人民幣340,324,000元確認遞延稅項資產，該等稅項虧損將於五年內逐步屆滿，該等稅項虧損的屆滿情況如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
2019年	9,671	–	–
2020年	35,066	19,912	–
2021年	49,740	36,949	20,258
2022年	84,808	47,032	21,771
2023年	113,891	81,923	74,008
2024年	–	70,254	12,652
2025年	–	–	32,780
無限期	–	27,084	178,855
合計	<u>293,176</u>	<u>283,154</u>	<u>340,324</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團分別擁有可扣稅暫時性差異人民幣971,118,000元、人民幣952,012,000元及人民幣1,252,908,000元。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就該等可扣稅暫時差額確認任何遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就中國附屬公司自2008年1月1日起賺取的溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。於2018年、2019年及2020年12月31日，由於貴集團能夠控制撥回暫時差異的時間及有可能在可見將來不會撥回暫時差異，故並無於歷史財務資料就中國附屬公司金額分別為人民幣756,409,000元、人民幣783,474,000元及人民幣1,445,420,000元之累計溢利應佔之暫時差異作出遞延稅項撥備。

36. 合併資本／股本

就本報告而言，於2018年1月1日及2018年12月31日的合計資本指於貴公司成為貴集團控股公司前，最終控股股東於各日期應佔附屬公司已繳足股本／已發行股本總額。截至2019年及2020年12月31日的股本代表貴公司的股本。

於2019年7月24日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司初始法定股本為50,000美元，分為每股1美元之50,000股股份，當中一股1美元股份按面值配發及繳足發行予初始認購人。同日，初始認購人持有之一股股份轉讓予物美商業(香港)有限公司。

於2019年11月6日，法定股本50,000美元拆分為每股面值0.00001美元之5,000,000,000股股份，包括：(i)每股面值0.00001美元之4,951,690,821股普通股，及(ii)每股面值0.00001美元之48,309,179股優先股。優先股詳情載於附註37。

附錄一

會計師報告

貴公司股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 美元	股本 人民幣千元
法定			
於2019年7月24日(註冊成立日期)			
每股1美元之普通股	50,000	50,000	344
2019年11月6日拆股	4,999,950,000	—	—
重新指定為優先股	(48,309,179)	(483)	(3)
於2019年及2020年12月31日			
每股0.00001美元之普通股	4,951,690,821	49,517	341
已發行及繳足			
於2019年7月24日(註冊成立日期)	1	1	—*
2019年11月6日拆股	99,999	—	—
發行新股(附註)	99,900,000	999	7
於2019年及2020年12月31日	100,000,000	1,000	7

* 人民幣1,000元以下

附註：於2019年11月6日，貴公司按面值向物美商業(香港)有限公司額外發行91,061,038股已繳足股份，並向慈瑩、Tropical Power Limited、Harvest Line Limited、New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited分別發行及配發38,834股、2,568,500股、2,709,300股、1,620,855股及1,901,473股股份。

貴公司儲備

	累計虧損／ 留存收益 人民幣千元	其他儲備	合計 人民幣千元
於2019年7月24日(註冊成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	(9,122)	—	(9,122)
於2019年12月31日	(9,122)	—	(9,122)
年內利潤及全面收益總額	200,254	—	200,254
償還貸款(附註47)	—	112,135	112,135
於2020年12月31日	191,132	112,135	303,267

37. 優先股

截至2019年及2020年12月31日止年度，貴公司與若干獨立投資者訂立股份購買協議，並已分別發行總計6,441,224股及41,867,955股可轉換可贖回優先股，具體如下所示。

	發行日期	已發行		總對價 千美元	相當於
		優先股總數	每股認購價 美元		人民幣 人民幣千元
批次1	2019年12月20日	6,441,224	31.05	200,000	1,400,500
批次2	2020年6月26日	4,669,887	31.05	145,000	1,023,048
批次3	2020年6月29日	4,669,886	31.05	145,000	1,026,714
批次4	2020年8月21日	8,051,530	31.05	250,000	1,727,675
批次5	2020年8月28日	3,091,787	31.05	96,000	661,354
批次6	2020年8月28日	3,987,424	32.60	130,000	895,583
批次7	2020年9月30日	17,397,441	31.05	523,725	3,566,617
		<u>48,309,179</u>		<u>1,489,725</u>	<u>10,301,491</u>

附註：於2020年9月30日，貴公司發行了17,397,441股優先股以償還貸款，其贖回權於同日通過貴公司與持有人Digit Lab Limited及Foremost Way Limited之間的契約取消，詳見附註47。除不可贖回特點外，該等優先股與其他優先股享有相同的權利。

優先股的關鍵條款概述如下：

(i) 股息權

優先股持有人有權獲得不低於任何類別或系列普通股持有人的股息。

除非同時就每股已發行優先股分別宣派、支付、撥備或派發股息或分派，否則任何時間均不得就普通股宣佈、支付、撥備或派發任何股息或分派（不論以現金、財產或貴公司任何其他股份支付）。

(ii) 清算優先權

倘貴公司發生任何清算、解散或清盤（無論是自願還是非自願），優先股持有人（「優先股持有人」）應有權在貴公司的任何資產或資金分配中，優先於普通股持有人，就所持有的每股優先股首先收取分配，而優先股持有人之間則平等收取。該金額等於優先股發行價（31.05美元，其根據與優先股有關的股份分割、股息、合併、資本重組和類似事件進行適當調整），另加按年利率8%每日累算的利息（單息）（自優先股發行日（包括首尾兩天）至分派日期（包括在內）），以及有關優先股的所有已宣派但未支付股息（如有）（統稱為「優先股金額」）。若總優先股金額已分派或悉數支付予適用的優先股持有人後，仍有任何資產或資金尚餘，則貴公司可供分派的剩餘資產及資金應按比例在普通股持有人之間分配。

(iii) 轉換權

在優先股發行日後的任何時候，根據持有人的選擇，每一股優先股應均可轉換為繳足股款而無需增繳的普通股，其數量按優先股發行價格除以當時有效的優先股轉換價格釐定。「優先股轉換價格」最初應為優先股發行價格，優先股的初始轉換率為1:1，並可按下文規定不時調整和重新調整。

附錄一

會計師報告

每股優先股將於(i)[編纂]結束，或(ii)持有當時已發行優先股50%以上表決權的持有人以書面同意書或協議規定的日期（以較早者為準），按當時生效的優先股轉換價格自動轉換為繳足股款而無需增繳的普通股，而不必支付任何額外對價。

[編纂]是指一家公司[編纂]股份或其衍生產品，並將此類證券在(a)紐約證券交易所，(b)納斯達克全球市場，(c)香港聯合交易所或(d)董事會（其中應包括一名非普通董事（如有））批准的其他證券交易所上市交易。

(iv) 贖回特點

倘於結束日期五週年當日或之前尚未完成[編纂]或視為的清盤事項，各優先股持有人可向 貴公司遞交書面通知，要求 貴公司以等同於優先股發行價的每股價格贖回其持有的任何或全部優先股。

(v) 表決權

每一股已發行和流通在外的普通股持有人對所持有的每一股普通股享有一票表決權，而優先股持有人的表決權為其持有的優先股可轉換成的普通股總數。優先股可轉換為普通股的數量可於確定 貴公司股東投票權的記錄日期（或如未設定該記錄日期，則為舉行投票或首次徵求 貴公司股東書面同意之日）的營業時間結束後立即確定。除股東協議或細則另有規定外，優先股及普通股應就提交股東審議的所有事項一併投票，而非分類別或分系列投票。

列報與分類

貴集團已於初步確認時將可贖回優先股指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。根據《國際會計準則》第32條，不可贖回優先股被歸類為複合工具，於初始確認時以零值分配至權益部分。

優先股的公允價值變動計入損益，但歸屬於信用風險變動應計入其他綜合收益（如有）的部分除外。在損益中確認的公允價值變動包括將以美元計價的金融負債兌換為 貴公司記賬本位幣人民幣的任何匯兌損益。 貴公司董事認為，截至2019年及2020年12月31日止年度，金融負債並無任何信貸風險變動使之公允價值發生變動。

截至2019年及2020年12月31日止年度可轉換可贖回優先股的變動情況如下：

	優先股 千美元	在歷史財務 資料中顯示 人民幣千元
於2019年1月1日	—	—
優先股發行 — 第一批	200,000	1,400,500
公允價值變動 (附註)	—	(5,260)
於2019年12月31日	200,000	1,395,240
優先股發行 — 第二批	145,000	1,023,048
優先股發行 — 第三批	145,000	1,026,714
優先股發行 — 第四批	250,000	1,727,675
優先股發行 — 第五批	226,000	1,556,937
優先股發行 — 第六批	523,725	3,566,617
公允價值變動 (附註)	—	(620,851)
於2020年12月31日	1,489,725	9,675,380

附註：以人民幣呈列的公允價值變動亦包括美元結餘兌換為人民幣結餘的匯兌影響。

於2019年及2020年12月31日，貴公司董事參照獨立合資格專業估值師亞太評估諮詢有限公司的估值對優先股進行估值。該估價師在類似工具的估值方面具有適當的資格和經驗。亞太評估諮詢有限公司的地址為香港灣仔駱克道300號僑阜商業大廈12樓A室。

反推模型用於釐定貴公司的相關股權價值。由於優先股的發行被視為公平磋商交易，貴公司的相關股權價值按發行價反推得出。

於估值日期採用法對貴公司優先股及普通股的股權價值進行分配。混合法是將加權期望收益法（「加權期望收益法」）和期權定價法（「期權定價法」）相結合，以估計多個情景的概率加權價值，並使用期權定價法以估計一個或多個相關情景的價值分配。

用於確定可轉換可贖回優先股於2019年及2020年12月31日的公允價值的關鍵估值假設如下：

	於2019年12月31日	於2020年12月31日
無風險利率	1.60%	0.09%
波動率	27.90%	26.91%
股息收益率	0.00%	0.00%
[編纂]情景下的可能性	60.00%	80.00%
清算情景下的可能性	20.00%	10.00%
贖回情景下的可能性	20.00%	10.00%

波動率乃於各估值日期根據各估值日期至預期[編纂]、清算或贖回日期（如適用）期間同行業可資比較公司過往波動率的平均值進行估算。

38. 退休福利計劃

貴集團的中國僱員是由地方政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。貴集團須按僱員工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的退休福利成本分別為人民幣180,062,000元、人民幣188,018,000元及人民幣52,806,000元。

39. 出售附屬公司

- (a) 於截至2019年12月31日止年度內，作為重組的一部分，貴集團已按總對價人民幣50,750,000元（已於2020年收到）向同系附屬公司出售數間附屬公司（詳情載於附註49），相關出售收益已計入最終控股股東的注資。

	出售日期 人民幣千元
對失去控制權的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	31,487
使用權資產	599,276
商譽	255
存貨	45,986
貿易及其他應收款項	117,920
銀行結餘及現金	10,839
應收關聯方款項	9,223
遞延所得稅資產	1,768
貿易及其他應付款項	(135,646)
應付關聯方款項	(158,403)
應繳所得稅	(308)
租賃負債	(589,521)
	<u>(67,124)</u>
出售的負債淨額	<u>(67,124)</u>
出售附屬公司的收益：	
應收對價	50,750
減：	
出售的負債淨額	(67,124)
非控股權益	<u>754</u>
出售收益（計入其他儲備）	<u>117,120</u>
出售所產生的現金流出淨額：	
已收現金對價	-
減：出售的銀行結餘及現金	<u>10,839</u>
	<u>(10,839)</u>

附錄一

會計師報告

- (b) 截至2020年12月31日止年度，貴集團已將數家附屬公司以總對價人民幣203,000,000元的價格出售給同系附屬公司，以此作為重組的一部分，出售所得的相關收益入賬列作最終控股股東出資。

	出售日期 人民幣千元
對失去控制權的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	60,420
使用權資產	960,973
於聯營公司的權益	118
存貨	17,544
貿易及其他應收款項	1,653,034
銀行結餘及現金	104,742
應收關聯方款項	3,353,227
遞延稅項資產	47,373
借款	(1,206,000)
貿易及其他應付款項	(3,206,833)
應付股息	(481,319)
應繳所得稅	(196,895)
租賃負債	(1,150,821)
	<u>(1,150,821)</u>
出售的負債淨額	<u>(44,437)</u>
出售附屬公司的收益：	
應收對價	203,000
減：	
出售的負債淨額	(44,437)
非控股權益	11,652
	<u>11,652</u>
出售收益（計入其他儲備）	<u>235,785</u>
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金對價	203,000
減：出售的銀行結餘及現金	104,742
	<u>104,742</u>
	<u>98,258</u>

40. 收購附屬公司

(a) 收購麥德龍中國集團

2019年10月11日，WM Holding (HK)與MCCI、METRO South East Asia Holding GmbH (「MSEAH」)以及MCCAP Holding GmbH (「MCCAP」) (統稱「賣方」)簽訂主股份購買和出售協議 (「買賣協議」)，以收購賣方在中國的全部業務 (「麥德龍中國集團」)。根據買賣協議，共有兩項獨立交易：(i)收購主要從事超市和大賣場運營和諮詢服務的公司 (「運營公司」)，包括五個商業實體：錦江麥德龍現購自運有限公司 (「錦江麥德龍」)、西安麥德龍商貿有限公司 (「西安實體」)、麥德龍集團商業有限公司 (「麥德龍集團商業」)、配帝商貿 (上海) 有限公司 (「配帝商貿 (上海)」) 和麥諾達；(ii)收購38個由METRO International Beteiligungs GmbH (「MIB」) 持有的商業實體 (MCCI為其唯一股東) 和2個由MCCAP持有的商業實體，上述40個商業實體均擁有租賃土地和物業 (「物業公司」)。運營公司及物業公司的收購已於2020年4月23日完成。於2020年1月，WM Holding (HK) 已以現金對價合共人民幣1,132,551,000元向先前的非控股股東收購錦江麥德龍、Putuo物業公司 (定義見下文) 及Pudong物業公司 (定義見下文) 非控股權益。

附錄一

會計師報告

(i) 收購運營公司

於截至2020年12月31日止年度，貴集團以人民幣8,847,426,000元的現金對價收購了錦江麥德龍和麥諾達100%的股本權益，[截至本報告日期]，其中人民幣8,788,778,000元以現金方式支付，剩餘或有對價未支付，並以人民幣527,149,000元的對價收購了西安實體、麥德龍集團商業和配帝商貿(上海)100%的股本權益，其中人民幣348,617,000元以現金方式支付，剩餘對價以配售493股WM Holding (HK)股份的形式結算。本次收購已採用購買法記賬。因購買產生的商譽撥備金額為人民幣5,022,516,000元。運營公司從事超市和大賣場的運營及諮詢。收購運營公司是為了繼續拓展貴集團的超市業務。

轉讓對價(按臨時基準釐定)

	人民幣千元
現金	9,137,395
或有對價(附註)	58,648
已發行權益工具的公允價值	178,532
	<hr/>
合計	9,374,575
	<hr/> <hr/>

附註：運營公司的最終購買價受買賣協議中協定的校準機制所規限，據此運營公司的最終購買價將依據交割賬目日期(定義見買賣協議，即2020年3月31日)的現金淨額及營運資金淨額的經審核結果進行調整(「運營公司交割報表草案」)。根據運營公司交割報表草案，運營公司將支付的最高校準價格為7,308,000歐元。[截至本報告日期]，賣方與貴集團尚未就運營公司的最終校準價格達成一致，原因是運營公司交割報表草案存在若干尚未解決的爭議項目，需待獨立會計師進一步釐定。貴公司董事認為，於收購日期，或有對價的公允價值接近運營公司的最高校準價格，於2020年12月31日，該等或有安排的公允價值人民幣58,648,000元已計入應付關聯方的非貿易款項。

於收購日期的已收購資產和已確認負債分列如下：

(按臨時基準釐定)

	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,155,268
使用權資產	3,400,647
其他無形資產	2,001,930
遞延稅項資產	268,597
存貨	1,567,863
貿易及其他應收款項	1,572,337
應收關聯方款項	86,186
受限制銀行結餘	10,056
銀行結餘及現金	2,281,387
貿易及其他應付款項	(3,807,862)
應付關聯方款項	(1,233,152)
合約責任	(768,765)
租賃負債	(2,136,362)
應付所得稅	(42,102)
遞延稅項負債	(1,003,969)
	<hr/>
	4,352,059
	<hr/> <hr/>

附錄一

會計師報告

貿易及其他應收款項於收購日期的公允價值為人民幣1,572,337,000元。於收購日期收購的該等貿易及其他應收款項的合約總額為人民幣1,613,587,000元。預計不會於收購日期收到的合約現金流量的最佳估計為人民幣41,250,000元。

收購產生的商譽（按臨時基準釐定）：

	人民幣千元
轉讓對價	9,374,575
減：已收購資產淨值	<u>4,352,059</u>
收購產生的商譽	<u><u>5,022,516</u></u>

由於併購成本包括控制權溢價，因此收購運營公司會提升商譽。此外，為有效合併所支付的對價包括與預期協同效應、收入增長、未來市場發展和運營公司的整體員工收益相關的金額。以上收益由於不符合可辨認無形資產的確認標準，因此不得與商譽分開確認。

以上收購產生的商譽均不得享受稅款減免。

資產及負債的公允價值乃於臨時基礎上釐定，以待提供其他資料及最終確定估值。公允價值乃由普華永道諮詢（深圳）有限公司北京辦事處（一家獨立的合格專業估價師）估值，其與 貴集團並無關連。普華永道諮詢（深圳）有限公司地址為中國北京市朝陽區東三環中路7號北京財富中心寫字樓A座26樓。

收購運營公司產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金對價	9,137,395
減：已獲得的現金及現金等價物	<u>2,281,387</u>
	<u><u>6,856,008</u></u>

因運營公司產生的額外業務人民幣193,936,000元計入年內利潤。運營公司產生的年內收入為人民幣14,479,396,000元。

若於2020年1月1日完成收購， 貴集團年內收入將為人民幣47,247,109,000元，年內利潤將為人民幣906,418,000元。此[編纂]資料僅供說明之用，未必顯示假設是項收購於2020年1月1日完成， 貴集團可達到的收入及經營業績會達到備考標準，此項資料也不擬作為未來業績的預測。

在確定 貴集團於2020年初收購運營公司產生的「[編纂]」收入和利潤時， 貴公司董事以企業合併初始會計核算時產生的公允價值而非收購前財務報表確認的賬面值為基礎，計算物業、廠房及設備、其他無形資產及使用權資產的折舊／攤銷。

(ii) 收購物業公司

貴集團於截至2020年12月31日止年度以人民幣2,598,605,000元的現金對價收購鑫焱物業管理（上海）有限公司（「Putuo物業公司」）和上海新輕物業管理有限公司（「Pudong物業公司」）100%的股本權益，

附錄一

會計師報告

並以人民幣4,943,416,000元的對價收購38個不動產運營實體100%的股本權益，其中人民幣3,194,703,000元以現金方式支付，剩餘對價以配售4,520股WM Holding (HK)股份的形式結算。由於物業公司主要持有租賃土地和物業，而沒有適用於不動產的實質性程序，因此該交易被視為通過收購附屬公司而取得資產和負債入賬。

轉讓對價

	人民幣千元
現金	5,793,308
已發行權益工具的價值	1,748,713
	<hr/>
合計	7,542,021
	<hr/> <hr/>

收購的資產和承擔的負債詳情分列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,848,178
使用權資產	4,638,895
遞延稅項資產	2,112
貿易及其他應收款項	161
應收關聯方款項	699,347
銀行結餘及現金	457,450
貿易及其他應付款項	(7,637)
應付關聯方款項	(79,917)
應付所得稅	(16,568)
	<hr/>
	7,542,021
	<hr/> <hr/>

樓宇及租賃土地公允價值由獨立合資格專業估價師北京華亞正信資產評估有限公司（「華亞」）進行估值，其與 貴集團並無關連。北京華亞地址為北京市豐台區麗澤路麗澤SOHO南塔17層。

收購物業公司產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金對價	5,793,308
減：已獲得的現金及現金等價物	457,450
	<hr/>
	5,335,858
	<hr/> <hr/>

(b) 2020年2月24日，貴集團以合共人民幣40,982,000元的現金對價向獨立第三方收購北京鮮物潤美商業管理有限公司和北京佳物潤美生活超市有限公司100%的股本權益。收購時的現金流出淨額為人民幣39,002,000元。

(c) 2020年9月30日，貴集團以合共人民幣25,691,000元的現金對價向獨立第三方收購北京惠物潤美商業管理有限公司和北京萬眾和美商業有限公司100%的股本權益。收購時的現金流出淨額為人民幣16,732,000元。收購產生的商譽金額為人民幣3,665,000元。

41. 或有負債

於2019年4月，貴集團為與供應商訴訟中的被告，涉及拖欠供應協議項下的產品款項的糾紛，而供應商要求賠償總計人民幣189.5百萬元及該賠償金額所產生的利息。

於2020年4月，貴集團被一名租戶提起起訴，指控自貴集團租賃的房屋與轉租協議中訂明的合約用途不符，並要求撤銷協議，返還按金及違約金合計人民幣46.4百萬元。

於2020年7月，貴集團要求解除租賃協議、就逾期付款予以豁免，並退還其預付款項及已收按金，共計人民幣25.6百萬元。

於2020年7月，一家物業管理公司起訴貴集團，指控貴集團與第三方被告在租賃協議下拖欠電費，並共同承擔全部電費共計人民幣12.2百萬元。

於2020年7月，一家供應商就供應協議方面的違約糾紛起訴貴集團，該供應商要求賠償的損失共計人民幣23.1百萬元。

《國際會計準則》第37號撥備、或有負債及或有資產通常要求的資料並未披露乃基於其預期將嚴重影響訴訟結果。考慮到可能出現的結果及已確認的貿易應付款項，貴公司董事預計訴訟並無對貴集團的整體財務狀況或經營業績產生任何重大影響。

42. 經營租賃

貴集團作為出租人

經營租賃是指與貴集團所租賃的店舖的租賃區域相關的租賃，租期為一年至十年。

於各報告末期，貴集團已與租戶訂有有關租賃店舖租賃區域而須於下列期間到期支付應付未來最低租金的合約：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	433,505	444,009	360,828
一年以上兩年以內	301,770	279,338	207,185
兩年以上三年以內	193,421	150,222	134,507
三年以上四年以內	115,575	105,975	101,891
四年以上五年以內	82,083	83,303	81,667
五年以上	318,934	284,440	234,385
合計	<u>1,445,288</u>	<u>1,347,287</u>	<u>1,120,463</u>

附錄一

會計師報告

43. 資本承擔

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資本開支 已就物業、廠房及設備訂約 但未於歷史財務資料撥備	106,498	166,883	121,514

44. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下各實體能夠持續經營，並通過使債務和股本達致最佳平衡而為股東取得最高回報。 貴集團的整體策略於往續記錄期間維持不變。

貴集團的資本架構包括淨債務（當中包括借款、現金及現金等價物）和 貴公司所有者應佔權益（包括已發行股本、股票溢價、儲備及保留盈利）構成。

貴公司董事每半年檢討一次資本結構。作為檢討的一部分， 貴公司將資本成本和與每一類資本相關的風險納入考慮範圍。 貴集團將通過派付股息、發行新股及籌措借款，藉以平衡其整體資本架構。

45. 金融工具

(a) 金融工具類別

貴集團

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產 攤銷成本	4,667,120	7,088,151	7,588,038
融資租賃應收款項	224,973	239,921	199,798
金融負債 攤銷成本 以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	8,709,989	11,107,539	16,887,199
	—	1,395,240	9,675,380
企業合併的或有對價	—	—	58,648
	8,709,989	12,502,779	26,621,227
租賃負債	11,211,820	10,841,215	12,021,172

貴公司

	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產 攤銷成本	1,396,735	6,897,490
金融負債 以公允價計量且其變動 計入當期損益的金融負債	10,610	31,646
	1,395,240	9,675,380
	1,405,850	9,707,026

(b) 金融風險管理目標和政策

貴集團的主要金融工具包括借款、銀行結餘及現金、受限制銀行結餘、租金及其他按金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／應付股息、應收／應付關聯方款項及優先股。有關金融工具的詳情已於相關附註內披露。與這些金融工具相關的風險包括市場風險（利率、貨幣風險及其他價格風險）、信貸風險和流動性風險。有關如何降低這些風險的政策載於下文。管理層管理和監控這些風險，以確保及時有效地實施恰當的措施。

市場風險

貴集團的經營活動面臨的主要風險為利率、外幣匯率及其他市價變動風險產生的財務風險。貴集團管理和計量風險的方法未發生改變。各種市場風險的詳情載列如下：

利率風險管理

貴集團面臨涉及租賃負債和定息借款的公允價值利率風險（詳情請分別參閱附註34和33），以及涉及浮息銀行結餘及浮息銀行借款的現金流量利率風險（詳情請分別參閱附註29及33）。貴集團的現金流量利率風險主要集中於銀行結餘的利率波動。貴集團根據利率水平和前景，評估所有利率變動產生的潛在影響，以管理其利率風險。管理層將審查定息和浮息借款的比例，確保其在合理範圍內。

全球正在徹底改革主要利率基準，包括以替代近無風險利率取代若干銀行同業拆息。誠如附註33所列示，本集團的歐洲銀行同業拆息銀行借款將受利率基準改革影響。本集團正在密切監察向新基準利率過渡的情況。

貴集團目前並無任何利率對沖政策。然而管理層會監控利率風險，如有需要將考慮對沖重大利率風險。

敏感性分析

以下敏感性分析乃根據各報告期末的利率風險敞口確定。在編製分析時，乃假設報告期末尚未償付的金融工具全年均未償付。在內部向主要管理人員報告利率風險時，採用浮息銀行借款增加或減少50個基點，並向管理人員陳述對利率可能發生的合理變動作出的評估。敏感性分析中不考慮銀行結餘，因為貴公司董事認為浮息銀行結餘帶來的現金流量利率風險並不重大。

如果利率升高／降低50個基點，且所有其他變量保持不變，貴集團截至2020年12月31日止年度的稅後利潤將減少／增加人民幣36,029,000元。

外幣風險管理

貴集團以外幣進行部分融資及資金交易，導致貴集團存在外幣風險。貴集團並無使用任何衍生工具合約來對沖其貨幣風險敞口。管理層通過密切監察外幣匯率的變動來管理其貨幣風險，並在需要時考慮對沖重大外幣風險。

附錄一

會計師報告

貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債（包括可能有貨幣風險的集團內公司間結餘）於報告日期的賬面值如下：

貴集團

	資產		
	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	949	2,471,019	8,762,382
歐元	—	—	1,596,235
	<u>949</u>	<u>2,471,019</u>	<u>10,358,617</u>
	負債		
	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	—	1,956,901	18,209,382
歐元	—	—	1,400,446
	<u>—</u>	<u>1,956,901</u>	<u>19,609,828</u>

貴公司

	資產	
	於12月31日	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
美元	1,396,735	218,710
歐元	—	1,176,516
	<u>1,396,735</u>	<u>1,395,226</u>
	負債	
	於12月31日	
	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
美元	1,405,774	9,685,233

敏感性分析

貴集團及 貴公司主要存在美元／歐元兌人民幣匯率波動的風險。

下表詳細說明 貴集團及 貴公司對人民幣兌美元／歐元匯率升值或貶值5%的敏感性。使用5%的敏感比率乃管理層對外幣匯率可能發生的合理變化之評估。敏感性分析僅包括以外幣計值的尚未支付貨

附錄一

會計師報告

幣項目，並於年末時以外幣匯率變動5%調整人民幣匯兌。下表正數(負數)表示人民幣兌相關貨幣貶值5%時，稅後利潤增加(減少)；人民幣兌相關貨幣升值5%時，對利潤將構成同等相反的影響。

貴集團

	美元		
	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
損益	36	25,452	(472,492)

	歐元		
	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
損益	-	-	12,584

貴公司

	美元	
	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
損益	(452)	(473,326)

	歐元	
	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
損益	-	58,826

其他價格風險管理

貴集團及 貴公司面臨以公允價值計量且其變動計入當期損益的優先股所產生的其他價格風險。

以下敏感性分析乃根據報告日優先股的價格風險敞口所釐定。

倘若 貴公司的股權價值升高／降低5%：

- 貴集團及 貴公司截至2019年12月31日止年度的稅後利潤將分別減少人民幣48,939,000元或增加人民幣48,473,000元；
- 貴集團及 貴公司截至2020年12月31日止年度的稅後利潤將分別減少人民幣238,788,000元或增加人民幣1,168,211,000元。

信貸風險管理

受限制銀行結餘、銀行結餘、租金及其他按金、貿易及其他應收款項、應收股息、融資租賃應收款項及應收關聯方款項的賬面值最能體現最大信用風險敞口。除應收關聯方款項外，貴集團並不存在顯著集中的信用風險，相關風險分散於多個交易對手方，而貿易應收款項主要指來自銀行的信用卡應收款和來自電子支付平台的應收款項。

貿易應收款項

貴集團的銷售主要以現金為主（現金、借記卡、信用卡或電子支付平台均可）。若交易不是以現金為基礎進行（例如團購或批發），貴集團則會進行嚴格的信用審查。貴集團採用存續期預期信貸虧損對餘額較大或發生信貸減值的應收賬款進行個別減值評估，及／或使用具有適當分組的撥備矩陣進行綜合減值評估。貴集團認為貿易應收款項的信貸風險有限，因為大多數交易對手方為具有較高信用評級的銀行／金融機構。

融資租賃應收款項

根據《國際財務報告準則》第9號所規定的存續期預期信貸虧損，貴集團就融資租賃應收款項採用簡化法。貴集團參考過往違約經歷及債務人當前應擔過往風險以及合理及可靠的前瞻性資料定量和定性信息對融資租賃應收款項的可收回性作出個別評估，以計量融資租賃應收款項預期信貸虧損。有關前瞻性資料由貴集團管理層用於評估各報告期末目前狀況及預測方向。基於貴集團管理層的評估，融資租賃款項預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

應收關聯方款項及應收股息

應收關聯方貿易相關款項信貸條款按有關協議制定。貴集團對應收關聯方貿易相關款項採用存續期預期信貸虧損進行減值評估，而對其他與非貿易相關結餘及應收股息單獨採用12個月預期信貸虧損進行減值評估。貴集團及貴公司認為，所有交易對手的違約風險均較低，而且沒有任何重大逾期款項。因此，對應收關聯方非貿易款項及應收股息的信貸虧損準備並不重大，因而並未作出虧損準備。

其他應收款項及按金

對於其他應收款項及按金，貴集團根據歷史結算記錄和以往經驗，定期對12個月預期信貸虧損進行評估，除非自最初確認以來，該等款項的信貸風險顯著增加。貴集團評估的其他應收款項及按金的信貸風險準備並不重大，但2020年12月31日的應收供應商款項除外，該等款項的預期信貸虧損乃使用撥備矩陣進行評估。

受限制銀行結餘及銀行結餘

因交易對手系有較高信貸等級及良好信譽的銀行，受限制銀行結餘及銀行結餘的信貸風險不大。貴集團及貴公司參考與外部信貸評級機構發佈的相應信貸評級等級的違約概率和違約虧損的相關信息，對其銀行結餘的12個月預期信貸虧損進行了評估。相關的12個月預期信貸虧損被視為不重大，且並無作出虧損準備。

流動性風險管理

在流動資金風險管理方面，貴集團及貴公司監控並維持管理層認為足以為運營提供資金及減輕現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。貴集團依靠經營活動產生的現金和借款作為重要的流動性來源。

附錄一

會計師報告

下表詳列 貴集團及 貴公司金融負債的合約期限。該表乃基於 貴集團及 貴公司須作出支付的最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。該表包括利息及主要金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，未折現金額乃根據報告期末的利率得出。

貴集團

	一年以內 或者按要 求 人民幣千元	一年以上 兩年以內 人民幣千元	兩年以上 五年以內 人民幣千元	五年以上 十年以內 人民幣千元	十年以上 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2018年12月31日							
貿易及其他應付款項	3,676,952	-	-	-	-	3,676,952	3,676,952
應付關聯方款項	2,473,331	-	-	-	-	2,473,331	2,473,331
應付股息	1,197,918	-	-	-	-	1,197,918	1,197,918
借款							
— 定息	1,398,139	-	-	-	-	1,398,139	1,361,788
	<u>8,746,340</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,746,340</u>	<u>8,709,989</u>
租賃負債	<u>957,905</u>	<u>1,059,783</u>	<u>4,140,509</u>	<u>2,055,272</u>	<u>6,725,542</u>	<u>14,939,011</u>	<u>11,211,820</u>
於2019年12月31日							
貿易及其他應付款項	5,379,201	-	-	-	-	5,379,201	5,379,201
應付關聯方款項	4,035,152	-	-	-	-	4,035,152	4,035,152
應付股息	20,739	-	-	-	-	20,739	20,739
借款							
— 定息	1,706,479	-	-	-	-	1,706,479	1,672,447
	<u>11,141,571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,141,571</u>	<u>11,107,539</u>
租賃負債	<u>960,103</u>	<u>1,023,665</u>	<u>3,948,918</u>	<u>2,181,800</u>	<u>6,074,152</u>	<u>14,188,638</u>	<u>10,841,215</u>
優先股	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,395,240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,395,240</u>	<u>1,395,240</u>
於2020年12月31日							
貿易及其他應付款項	6,021,904	-	-	-	-	6,021,904	6,021,904
應付關聯方款項	2,218,117	-	-	-	-	2,218,117	2,218,117
借款							
— 定息	1,558,085	-	-	-	-	1,558,085	1,500,000
— 浮息	364,335	582,936	6,970,943	-	-	7,918,214	7,205,826
	<u>10,162,441</u>	<u>582,936</u>	<u>6,970,943</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,716,320</u>	<u>16,945,847</u>
租賃負債	<u>1,247,130</u>	<u>1,197,747</u>	<u>4,319,566</u>	<u>2,906,368</u>	<u>6,154,218</u>	<u>15,825,029</u>	<u>12,021,172</u>
優先股	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,827,743</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,827,743</u>	<u>9,675,380</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	一年以內 或者按要 求 人民幣千元	一年以上 兩年以內 人民幣千元	兩年以上 五年以內 人民幣千元	五年以上 十年以內 人民幣千元	十年以上 人民幣千元	未折現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2019年12月31日							
應付關聯方款項	10,610	-	-	-	-	10,610	10,610
優先股	-	-	1,395,240	-	-	1,395,240	1,395,240
於2020年12月31日							
其他應付款項	21,793	-	-	-	-	21,793	21,793
應付關聯方款項	9,853	-	-	-	-	9,853	9,853
	31,646	-	-	-	-	31,646	31,646
優先股	-	-	9,827,743	-	-	9,827,743	9,675,380

如浮動利率改變與報告期末估計之利率改變有所不同，上述浮動利率工具之金額可能改變。

(c) 金融工具的公允價值計量

貴集團的部分金融負債於各報告期末以公允價值計量。下表載列了如何釐定該等金融負債的公允價值（特別是採用的估值技術和輸入值），以及基於公允價值計量的可觀察輸入值層級對公允價值計量進行劃分的公允價值層級（1至3級）的信息。

金融負債	公允價值(人民幣千元)			公允價 值層級	估值技術和 關鍵輸入值	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日			
優先股 (見附註37)	-	1,395,240	9,675,380	3級	反向解決模型加權期望 收益法及期權定價法	清算場景下的可能性越高，公 允價值越低 贖回場景下的可能性越高，公 允價值越低 [編纂]場景下的可能性越高， 公允價值越高 波動率越大，公允價值越高
企業合併的 或有對價	-	-	58,648	3級	根據概約預期現金流 量，採用貼現現金流 量法計算或有對價所 產生的將會流出 貴 集團的預期未來經濟 利益的現值。	未來經濟利益流出的 可能性越高， 公允價值越高。

貴公司董事認為，在金融資產及金融負債的賬面值於報告期末按攤銷成本記錄的賬面值與他們相應的公允價值相若。

附錄一

會計師報告

46. 融資活動產生的負債之對賬

下表詳列 貴集團融資活動產生之現金和非現金負債變動。融資活動產生之負債是指現金流量過去或未來將在 貴集團綜合現金流量表中列為融資活動產生的現金流量的負債。

	借款	租賃負債	應付 關聯方 非貿易款項	應付股息	優先股	應計 發行成本	合計
	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2018年1月1日	1,404,527	11,041,806	559,702	1,190,263	-	-	14,196,298
融資現金流量	(106,478)	(1,348,094)	797,335	(6,439)	-	-	(663,676)
新訂立租約／修改租約	-	1,383,613	-	-	-	-	1,383,613
終止租約／修改租約	-	(406,643)	-	-	-	-	(406,643)
應計利息	63,739	541,138	-	-	-	-	604,877
應計股息	-	-	-	14,094	-	-	14,094
集團重組產生的調整 (附註2(ii))	-	-	49,000	-	-	-	49,000
轉讓業務A(附註2(iii))	-	-	596,147	-	-	-	596,147
與關聯方的非現金結算	-	-	(8,000)	-	-	-	(8,000)
於2018年12月31日	<u>1,361,788</u>	<u>11,211,820</u>	<u>1,994,184</u>	<u>1,197,918</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,765,710</u>
於2018年12月31日	1,361,788	11,211,820	1,994,184	1,197,918	-	-	15,765,710
融資現金流量	269,906	(1,523,405)	2,302,834	(1,457,728)	1,400,500	-	992,107
新訂立租約／修改租約	-	1,383,176	-	-	-	-	1,383,176
終止租約／修改租約	-	(170,826)	-	-	-	-	(170,826)
出售附屬公司	-	(589,521)	(158,403)	-	-	-	(747,924)
應計利息	40,753	529,971	-	-	-	-	570,724
應計股息	-	-	-	332,512	-	-	332,512
集團重組產生的調整 (附註2(iv)及(vii))	-	-	489,115	-	-	-	489,115
公允價值變動	-	-	-	-	(5,260)	-	(5,260)
與關聯方的非現金結算 (附註47及15)	-	-	(867,574)	(51,963)	-	-	(919,537)
於2019年12月31日	<u>1,672,447</u>	<u>10,841,215</u>	<u>3,760,156</u>	<u>20,739</u>	<u>1,395,240</u>	<u>-</u>	<u>17,689,797</u>
融資現金流量	7,569,978	(1,495,826)	1,085,768	(20,739)	5,334,374	(1,305)	12,472,250
新訂立租約／修改租約	-	1,169,770	-	-	-	-	1,169,770
終止租約／修改租約	-	(141,800)	-	-	-	-	(141,800)
出售附屬公司	(1,206,000)	(1,150,821)	-	-	-	-	(2,356,821)
應計利息	205,336	554,896	-	-	-	-	760,232
收購附屬公司	-	2,243,738	-	-	-	-	2,243,738
公允價值變動	-	-	-	-	(620,851)	-	(620,851)
與收購運營公司有關的 或有對價(附註40(a)(i))	-	-	58,648	-	-	-	58,648
外匯收益及虧損以及匯兌調整	464,065	-	60,354	-	-	-	524,419
轉讓業務B(附註2(viii))	-	-	55,396	-	-	-	55,396
與關聯方的非現金結算 (附註47)	-	-	(4,850,735)	-	3,566,617	-	(1,284,118)
應計發行成本	-	-	-	-	-	3,438	3,438
於2020年12月31日	<u>8,705,826</u>	<u>12,021,172</u>	<u>169,587</u>	<u>-</u>	<u>9,675,380</u>	<u>2,133</u>	<u>30,574,098</u>

47. 重大非現金交易

於往績記錄期間，貴集團的重大非現金交易如下：

- (1) 截至2019年底，物美集團、擁有應收／應付貴集團款項的物美集團的若干附屬公司與貴集團訂立多方協議，據此，物美集團的附屬公司（作為轉讓人）向物美集團（作為受讓人）轉讓了其應付貴集團的非貿易款項人民幣797,603,000元、應付貴集團的貿易相關款項人民幣69,971,000元及應收貴集團的非貿易款項人民幣106,658,000元。根據協議，應付貴集團款項人民幣867,574,000元及應收貴集團款項人民幣106,658,000元已被貴集團所持有的應付／應收關聯方款項的相同金額所抵銷。
- (2) 於2020年9月30日，根據貴公司與瑞特、Digit Lab Limited、Foremost Way Limited及WM New Retail Limited (BVI)訂立的轉讓契據，貴公司的附屬公司WM New Retail Limited (BVI)作為借款人，已將本金總額約540,190,543美元的部分貸款轉讓予貴公司，瑞特作為放貸人，已將本金總額約524,065,843美元及16,124,700美元的部分貸款分別轉讓予Digit Lab Limited及Foremost Way Limited。

同日，貴公司分別向Digit Lab Limited及Foremost Way Limited（各自均由張先生通過CyberAge Limited最終擁有）發行及配發16,878,127股及519,314股優先股。本公司、Digit Lab Limited及Foremost Way Limited於2020年9月30日訂立的契據已放棄該等優先股的贖回權。

該等優先股入賬列作繳足股份，用於償還貴公司分別應付Digit Lab Limited及Foremost Way Limited的貸款約524,065,843美元及16,124,700美元（相當於合共人民幣3,678,752,000元）。於2020年9月30日，貴公司董事參照獨立合資格專業估值師亞太評估諮詢有限公司的估值對優先股的公允價值總額估值為523,724,622美元（相當於人民幣3,566,617,000元）。該估價師在類似工具的估值方面具有適當的資格和經驗。亞太評估諮詢有限公司的地址為香港灣仔駱克道300號僑阜商業大廈12樓A室。貸款的賬面值與優先股的公允價值之間的差額約為16,465,921美元（相當於人民幣112,135,000元），作為向最終控股股東出資計入其他儲備。

- (3) 於2020年9月30日，WM New Retail Limited (BVI)、貴公司及瑞特簽訂了抵銷契據，據此，貴公司應收瑞特款項146,606,000歐元（相當於人民幣1,171,983,000元）已被WM New Retail Limited (BVI)應付瑞特的相同金額所抵銷。

附錄一

會計師報告

48. 關聯方交易

- (a) 除歷史財務資料其他地方所披露者外，貴集團於往績記錄期間曾進行下列關聯方交易並擁有下列關聯方結餘：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司			
銷售貨品	166,340	233,637	206,360
採購相關服務收入(銷售成本中扣除)	87	–	–
貨品採購	–	181,115	–
其他服務收入	–	5,660	–
利息收入(附註29)	1,170	1,375	3,909
借款利息	49,439	23,308	11,458
同系附屬公司			
銷售貨品	921,255	1,672,894	2,344,850
銷售包材	790	9,032	12,807
採購相關服務收入(銷售成本中扣除)	584,906	272,814	2,398,943
租金收入	1,618	2,558	3,085
其他服務收入	71	943	33,972
貨品採購	3,897,903	2,973,410	11,883,984
推廣服務開支	45,510	18,005	237,647
物業管理服務開支	26,288	34,358	17,529
諮詢服務開支	6,032	65,026	87,394
硬件採購	900	2,593	2,611
租金開支	14,076	21,114	32,585
其他開支	–	65,231	11,226
配送服務開支	–	–	39,797
租賃負債餘額	456,984	342,577	252,859
租賃負債利息	24,493	18,033	12,642
對非全資附屬公司具有重大影響的其他關聯方			
其他服務收入	–	–	2,843
利息收入	–	–	287
貨品採購	–	–	4,467
過渡服務開支	–	–	181,857
其他開支	–	–	21,526
控股公司			
貨品採購	382,281	1,893,473	2,130,967
採購相關服務收入(銷售成本中扣除)	–	175,001	325,124
就銷售美通卡向物美集團支付的款項(附註1)	4,092,137	4,825,944	4,886,471
物美集團就使用美通卡而支付的款項	3,878,528	5,125,268	6,312,773

附註1 美通卡為物美集團發行的預付卡，可用於在貴集團或物美集團任一門店購買商品。客戶購買預付美通卡時可享受介乎零至2%不等的折扣，具體折扣幅度視乎美通卡的不同面值及美通卡的各種促銷活動等而定。

於往績記錄期間，貴集團與同系附屬公司就2至5年的物業使用訂立若干份新租賃協議。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，除貴集團應用確認豁免的短期租賃外，貴集團已分別確認新增使用權資產人民幣107,704,000元、零及人民幣55,490,000元，以及租賃負債人民幣107,704,000元、零及人民幣55,490,000元。

(b) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期間，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	2,821	2,770	5,452
離職福利	244	216	110
利潤分享計劃	2,252	3,304	4,108
	<u>5,317</u>	<u>6,290</u>	<u>9,670</u>

董事及其他主要管理人員的薪酬由董事會按個人績效及市場趨勢釐定。於往績記錄期間，概未就若干董事的服務而向其支付或應付任何薪酬。若干董事從控股公司或同系附屬公司收取薪酬（見附註13）。

49. 於附屬公司投資／附屬公司的詳情

(a) 於附屬公司投資

於附屬公司投資指向WM Holdco Limited (BVI)注資人民幣1,443,046,000元以及通過將初步確認的附屬公司應付金額人民幣1,666,326,000元所產生的推算利息資本化視為於附屬公司投資。

(b) 主要附屬公司的一般資料

貴公司於本報告期末直接及間接持有的附屬公司的詳情載列如下。

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
WM Holdco Limited (BVI)	英屬維爾京群島 2019年5月2日	註冊資本 1股每股1美元的 股份	-	100	100	100	投資控股	(c)
WM New Retail Limited (BVI)	英屬維爾京群島 2019年7月2日	註冊資本 1股每股1美元的 股份	-	100	100	100	投資控股	(c)
WM Holding (HK)	中國香港 2019年7月24日	已繳註冊資本 10,000港元	-	100	79.96	79.96	經營物流運輸	(h)
麥德龍集團商業有限公司	中國香港 2018年5月18日	已繳註冊資本 1歐元	-	-	100	100	商業管理	(g)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
WM Development (HK) Limited	中國香港 2020年3月18日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	-	100	100	投資控股	(h)
WM Property (HK) Limited	中國香港 2020年3月19日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	-	100	100	投資控股	(h)
WM Retail Operation (HK) Limited	中國香港 2020年3月19日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	-	100	100	投資控股	(h)
WM Retail Technology Limited (BVI)	英屬維爾京群島 2019年7月4日	註冊資本 1股每股1美元 的股份	-	100	100	100	投資控股	(c)
WM Retail (HK) Limited	中國香港 2019年7月2日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	100	100	100	投資控股	(h)
WM Super Limited (BVI)	英屬維爾京群島 2019年5月2日	註冊資本 1股每股 1美元的股份	-	100	100	100	投資控股	(c)
WM Stores (HK) Limited	中國香港 2019年7月2日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	100	100	100	投資控股	(h)
WM Sourcing Limited (BVI)	英屬維爾京群島 2019年7月4日	註冊資本 1股每股1美元 的股份	-	100	100	100	投資控股	(c)
WM Sourcing (HK) Limited	中國香港 2019年7月24日	註冊資本 10,000股每股 1港元的股份	-	100	100	100	投資控股	(h)
廣東深圳潤擇通匯科技有限公司	中國 2020年11月11日	已繳註冊資本 人民幣200,000,000元	-	-	100	100	投資控股	(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
廣東深圳智達佳泰科技有限公司	中國 2020年11月13日	已繳註冊資本 人民幣200,000,000元	-	-	100	100	投資控股	(d)
麥德龍商業集團有限公司(前稱 錦江麥德龍現購自運有限公司)	中國 1995年7月25日	已繳註冊資本 68,034,778美元	-	-	100	100	經營零售門店	(f)
上海鑫晴物業管理有限公司	中國 2017年11月8日	已繳註冊資本 6,389,434美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
鑫研物業管理(上海)有限公司	中國 2017年11月2日	已繳註冊資本 18,666,001美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥諾達(上海)農業信息 諮詢有限公司	中國 2007年2月18日	已繳註冊資本 2,868,600歐元	-	-	100	100	經營諮詢服務	(f)
配帝商貿(上海)有限公司	中國 2015年2月22日	註冊資本 人民幣 1,000,000元	-	-	100	100	商業管理	(f)
西安麥德龍商貿有限公司	中國 2011年7月18日	已繳註冊資本 7,500,000歐元	-	-	100	100	零售／物業管理	(f)
青島麥德龍倉儲管理有限公司	中國 2000年2月3日	註冊資本 5,990,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
大連麥德龍倉儲管理有限公司	中國 2000年5月10日	已繳註冊資本 5,200,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
麥德龍物業管理(蕪湖)有限公司	中國 2013年3月11日	已繳註冊資本 5,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(哈爾濱) 有限公司	中國 2004年7月15日	已繳註冊資本 4,755,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(襄陽)有限公司	中國 2012年10月29日	註冊資本 6,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(長沙)有限公司	中國 2000年10月13日	已繳註冊資本 6,400,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(慈溪)有限公司	中國 2008年10月28日	已繳註冊資本 5,446,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(南昌青山湖) 有限公司	中國 2004年7月14日	已繳註冊資本 4,189,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(淮安)有限公司	中國 2012年11月5日	已繳註冊資本 6,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(南通)有限公司	中國 2004年8月18日	已繳註冊資本 5,000,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日			
			%	%	%			
麥德龍物業管理(常州)有限公司	中國 2006年7月18日	已繳註冊資本 4,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(重慶)有限公司	中國 2000年6月30日	已繳註冊資本 6,000,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(煙台)有限公司	中國 2010年6月22日	已繳註冊資本 3,226,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(蘇州)有限公司	中國 2009年6月29日	已繳註冊資本 7,850,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(淄博)有限公司	中國 2012年6月12日	已繳註冊資本 5,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(台州)有限公司	中國 2012年11月15日	已繳註冊資本 8,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲(武漢)有限公司	中國 2000年2月1日	已繳註冊資本 5,760,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍(長春)物業服務有限公司	中國 2012年2月13日	註冊資本 7,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
麥德龍北部倉儲管理(重慶)有限公司	中國 2011年2月21日	註冊資本 4,300,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍倉儲管理(杭州)有限公司	中國 2000年3月10日	已繳註冊資本 7,260,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(青島)有限公司	中國 2011年6月28日	已繳註冊資本 7,500,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(江陰)有限公司	中國 2005年11月28日	已繳註冊資本 4,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(無錫)有限公司	中國 2008年6月19日	已繳註冊資本 5,325,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(杭州)有限公司	中國 2009年2月24日	已繳註冊資本 7,260,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(中山)有限公司	中國 2010年9月2日	已繳註冊資本 5,916,500歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(昆山)有限公司	中國 2008年2月8日	已繳註冊資本 6,600,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
麥德龍物業管理(蘇州)有限公司	中國 2005年4月18日	已繳註冊資本 3,941,280歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(常熟)有限公司	中國 2009年4月14日	已繳註冊資本 6,580,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(張家港) 有限公司	中國 2011年2月2日	已繳註冊資本 8,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(濰坊)有限公司	中國 2013年10月17日	已繳註冊資本 6,900,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(瀋陽)有限公司	中國 2004年3月31日	已繳註冊資本 8,000,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(嘉興)有限公司	中國 2005年9月28日	已繳註冊資本 3,900,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(東莞)有限公司	中國 2003年6月6日	已繳註冊資本 5,000,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(深圳)有限公司	中國 2006年4月28日	已繳註冊資本 5,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
麥德龍物業管理(西安)有限公司	中國 2002年1月25日	已繳註冊資本 5,000,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(天津虹橋) 有限公司	中國 2002年5月22日	已繳註冊資本 5,000,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(鄭州)有限公司	中國 2005年4月8日	已繳註冊資本 3,900,000歐元	-	-	100	100	物業管理	(f)
麥德龍物業管理(廈門)有限公司	中國 2002年6月17日	已繳註冊資本 9,900,000美元	-	-	100	100	物業管理	(f)
深圳優擇商業管理有限公司	中國 2019年8月14日	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100	100	100	商業管理	(d)
廣東深圳物美商業管理有限公司	中國 2019年8月14日	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100	100	100	商業管理	(d)
廣東深圳智網億佳 商業管理有限公司 (曾用名：廣東深圳物美 百貨有限公司)	中國 2019年8月14日	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100	100	100	商業管理	(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
深圳通福商貿有限公司	中國 2019年8月15日	註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100	100	100	商業管理	(d)
北京物美綜合超市有限公司	中國 2001年10月22日	註冊資本 人民幣10,515,247元	100	100	100	100	經營大型超市	(e)
北京物美京門商貿有限公司	中國 2017年7月13日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京物美京豐科技發展有限公司 (曾用名：北京物美京豐商貿 有限公司)	中國 2017年9月21日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京物美超市有限公司	中國 2015年4月15日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京物美流通技術有限公司	中國 2005年7月13日	已繳註冊資本 人民幣8,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京物美大賣場商業管理 有限公司	中國 2004年8月5日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
統杰法寶(北京)超市有限公司	中國 2003年10月15日	註冊資本 人民幣159,795,137元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
北京京北美廉美超市有限公司	中國 2003年1月21日	已繳註冊資本 人民幣500,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京京房美廉美超市有限公司	中國 2003年10月10日	已繳註冊資本 人民幣680,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京京燕美廉美超市有限公司	中國 2003年8月25日	已繳註冊資本 人民幣500,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京京順美廉美超市有限公司	中國 2010年3月30日	已繳註冊資本 人民幣500,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京京順物美超市有限公司	中國 2013年3月18日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
北京門城物美商城有限公司	中國 1998年7月15日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	70	70	70	70	經營大型超市	(d)
北京通糖物美便利超市有限公司	中國 2002年5月17日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
三河物美商業有限公司	中國 2009年10月9日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
香河物美超市有限公司	中國 2013年2月16日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
固安物美商貿有限公司	中國 2015年6月9日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
張家口物美商場有限公司	中國 2012年11月29日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
懷來物美商貿有限公司	中國 2015年3月26日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
北京物美京北商業管理有限公司	中國 2018年3月29日	註冊資本 人民幣30,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京京懷物美商貿有限公司	中國 2017年2月6日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京京龐物美超市有限公司	中國 2018年2月7日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京京平物美超市有限公司	中國 2018年10月11日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
廊坊市物美超市有限公司	中國 2019年4月12日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100	100	100	經營大型超市	(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
北京京泰亦物美超市有限公司	中國 2013年4月3日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a3)及(d)
涿州物美超市有限公司	中國 2019年2月9日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京鮮物潤美商業管理有限公司	中國 2019年4月25日	註冊資本 人民幣24,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(d)及 (a5)
北京佳物潤美生活超市有限公司	中國 2003年2月4日	已繳註冊資本 人民幣315,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(d)及 (a5)
物美南方信息技術有限責任公司	中國 2019年1月29日	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	100	100	100	倉儲管理	(a3)及(d)
北京物美味佳餐飲管理有限公司	中國 2019年7月19日	註冊資本 人民幣500,000元	-	100	100	100	經營食品加工	(d)
北京物美尚佳鮮品商業管理 服務有限公司	中國 2020年6月16日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	非營業	(d)
北京物美生活超市有限公司	中國 2010年12月20日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
北京物美新通路物流科技 有限公司	中國 2020年6月9日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	-	100	100	經營物流運輸	(d)
北京物美鼎立物流科技有限公司	中國 2020年6月16日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	-	100	100	非營業	(d)
河北雄安物美科技有限公司	中國 2020年12月3日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(a4)及(d)
浙江物美眾聯超市有限公司	中國 2017年8月29日	註冊資本 人民幣60,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
物美佳聯(杭州)商業有限公司	中國 2009年9月10日	註冊資本 人民幣68,269,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a3)及(d)
上海物美廩實超市有限公司	中國 2015年7月18日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
上海物美蘊商超市有限公司	中國 2015年11月10日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
上海物美定基超市有限公司	中國 2017年3月7日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
浙江物美一商投資管理有限公司	中國 2016年5月6日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	投資管理	(a1)及(d)
杭州物美丁橋商業有限公司	中國 2009年11月5日	已繳註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美凱普商業有限公司	中國 2010年8月25日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美商業有限公司	中國 2010年6月30日	註冊資本 人民幣50,800,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美大賣場商業有限公司	中國 2001年7月31日	註冊資本 人民幣500,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美覓新百貨有限公司	中國 2012年8月23日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美東匯百貨有限公司	中國 2013年7月9日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美竟寧百貨有限公司	中國 2013年11月15日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
杭州物美惠嘉百貨有限公司	中國 2014年7月7日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美浦和百貨有限公司	中國 2014年11月11日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美東苕百貨有限公司	中國 2014年2月15日	註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美樂沙超市有限公司	中國 2015年2月3日	註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州富陽物美商業有限公司	中國 2007年11月21日	已繳註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
杭州物美星維超市有限公司	中國 2017年1月23日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
湖州物美百貨有限公司	中國 2011年6月27日	已繳註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
安吉物美萬象超市有限公司	中國 2015年1月30日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
嘉興物美超市有限公司	中國 2015年3月24日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
嘉興物美鮮浦超市有限公司	中國 2016年3月21日	註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
嘉善物美超市有限公司	中國 2016年7月25日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
平湖物美超市有限公司	中國 2017年6月13日	註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
海鹽物美弘聯超市有限公司 (曾用名：海鹽物美超市 有限公司)	中國 2015年11月12日	註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
寧波湧行物美百貨超市有限公司	中國 2016年6月29日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
寧波利勝物美百貨有限公司	中國 2016年6月27日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
寧波銀輝物美超市有限公司	中國 2016年7月11日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
余姚天天物美百貨有限公司	中國 2014年5月13日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
寧波物美姜博超市有限公司	中國 2017年2月20日	註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
紹興物美昆岡超市有限公司	中國 2015年2月22日	註冊資本 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
諸暨物美贊唐百貨有限公司	中國 2014年4月22日	註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
諸暨物美天嘉百貨有限公司	中國 2014年11月4日	已繳註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
諸暨物美天驕百貨有限公司	中國 2013年9月4日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
金華物美大賣場有限公司	中國 2014年4月21日	註冊資本 人民幣10,800,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
金華物美超市有限公司	中國 2020年5月26日	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(d)
義烏物美實寧超市有限公司	中國 2016年5月4日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
永康物美商業有限公司	中國 2004年2月27日	已繳註冊資本 人民幣500,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
台州物美通廣超市有限公司	中國 2016年4月19日	註冊資本 人民幣2,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
浙江物美萬豐超市有限公司	中國 2018年12月27日	註冊資本 人民幣20,000,000元	80	80	80	80	經營大型超市	(d)
杭州物美桐昕超市有限公司	中國 2019年3月19日	註冊資本 人民幣2,000,000元	-	100	100	100	經營大型超市	(d)
杭州睿昕商業經營管理有限公司	中國 2020年7月9日	註冊資本 人民幣5,000,000元	-	-	100	100	經營物流運輸	(a4)及(d)
杭州睿新物流有限公司	中國 2020年7月15日	註冊資本 人民幣5,000,000元	-	-	100	100	經營物流運輸	(a4)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
杭州睿尚食品加工有限公司	中國 2020年7月17日	註冊資本 人民幣2,000,000元	-	-	100	100	經營物流運輸	(a4)及(d)
紹興物美頤吉超市有限公司	中國 2020年8月12日	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(a4)及(d)
杭州物美橫村超市有限公司	中國 2020年8月28日	註冊資本 人民幣500,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(a4)及(d)
北京萬翠和美商業有限公司	中國 2018年7月2日	已繳註冊資本 人民幣500,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(a5)
北京惠物潤美商業管理有限公司	中國 2020年3月30日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	經營大型超市	(a5)
天津物美商業有限公司	中國 2018年1月19日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(d)
天津物美未來商貿發展有限公司	中國 2004年2月22日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)
天津物美未來東勝超市有限公司	中國 2013年3月26日	已繳註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a1)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
天津物美聯京商貿有限公司	中國 2012年11月15日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	100	100	經營大型超市	(a2)及(d)
天津雙利盈商貿有限公司	中國 2019年7月1日	註冊資本 人民幣32,000,000元	-	70	100	100	經營大型超市	(d)
紹興市智創超市有限公司	中國 2019年9月3日	已繳註冊資本 人民幣33,000,000元	-	100	100	100	經營大型超市	(d)
紹興市智購超市有限公司	中國 2019年9月19日	註冊資本 人民幣10,000,000元	-	100	100	100	經營大型超市	(d)
北京鼎立三通物流有限公司	中國 2009年11月23日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	-	-	經營物流運輸	(b3)及(d)
杭州三通物流有限公司	中國 2017年9月13日	註冊資本 人民幣5,000,000元	100	100	-	-	經營物流運輸	(b3)及(d)
德清連通物流有限公司	中國 2019年5月13日	註冊資本 人民幣5,000,000元	-	100	-	-	經營物流運輸	(b3)及(d)
北京文固商貿有限公司	中國 2006年6月6日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	-	-	-	經營批發	(b2)及(d)
浙江物美億聯商業經營管理 有限公司	中國 2018年11月29日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	-	-	經營物流運輸	(b3)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
北京物美京西便利	中國 2002年4月27日	已繳註冊資本 人民幣1,000,000元	75	-	-	-	經營便利店	(b2)及(d)
北京物美便利超市有限公司	中國 1999年12月23日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	-	-	-	經營便利店	(a1)及(b2)及 (d)
北京物美天竺國際貿易有限公司	中國 2016年5月13日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	-	-	經營物流運輸	(b3)及(d)
廊坊物美商業管理有限公司	中國 2012年11月20日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	-	-	-	經營大型超市	(a3)及(b2) 及(d)
北京物美好未來商業有限公司	中國 2014年10月11日	註冊資本 人民幣30,000,000元	-	-	-	-	投資管理	(b1)及(d)
北京尚佳一品超市有限公司	中國 2016年6月20日	註冊資本 人民幣100,000,000元	100	100	-	-	非營業	(a1)及 (b3)及(d)
天津物美津西商貿有限公司	中國 2017年9月4日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	非營業	(b3)及(d)
天津物美津北商貿有限公司	中國 2017年8月30日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	經營大型超市	(b3)及(d)
天津物美津東商貿有限公司	中國 2017年9月1日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	非營業	(b3)及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
天津物美津紅商貿有限公司	中國 2017年9月13日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	非營業	(b3)及(d)
天津物美津和商貿有限公司	中國 2017年8月31日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	非營業	(b3)及(d)
天津物美津沽商貿有限公司	中國 2017年9月1日	已繳註冊資本 人民幣50,000,000元	100	100	-	-	非營業	(b3)及(d)
北京京西晟通商業管理有限公司	中國 2018年2月24日	註冊資本 人民幣50,000,000元	100	-	-	-	非營業	(b2)及 (d)
北京物美新城智達商業管理 有限公司	中國 2018年2月24日	註冊資本 人民幣100,000元	100	-	-	-	非營業	(b2)及 (d)
北京鄰鮮連鎖便利店有限公司	中國 2018年9月18日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	100	-	-	-	經營便利店	(b2)及(d)
物美南方發展有限責任公司	中國 2019年2月22日	已繳註冊資本 人民幣100,000,000元	-	100	-	-	經營物流運輸	(a3)及(b3) 及(d)
北京美惠萬家商業有限公司	中國 2006年10月23日	已繳註冊資本 人民幣10,000,000元	80	80	-	-	經營大型超市	(a3)及(b3) 及(d)
衢州物美超市有限公司	中國 2015年12月29日	註冊資本 人民幣28,000,000元	-	-	-	-	非營業	(a1)及(b4) 及(d)

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立／建立 地點及日期	已發行及 繳足普通股 股本／註冊資本	於下列日期歸屬於 貴集團的股本權益			報告日期	主要業務	附註
			2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %			
宜興物美利商超市有限公司	中國 2016年9月19日	註冊資本 人民幣17,000,000元	-	-	-	-	非營業	(a1)及(b4) 及(d)
杭州剪優美髮管理有限公司	中國 2018年1月23日	註冊資本 人民幣2,000,000元	70	-	-	-	經營美髮	(b2) 及(d)
北京物美新通路商業有限公司	中國 2007年12月27日	註冊資本 人民幣10,000,000元	100	100	-	-	經營批發	(b3)及(d)

附註：

- (a1) 截至2017年12月31日止年度向同系附屬公司的收購。
- (a2) 截至2018年12月31日止年度向同系附屬公司的收購。
- (a3) 截至2019年12月31日止年度向同系附屬公司的收購。
- (a4) 截至2020年12月31日止年度成立。
- (a5) 截至2020年12月31日止年度向第三方的收購。
- (b1) 截至2018年12月31日止年度的出售。
- (b2) 截至2019年12月31日止年度的出售。
- (b3) 截至2020年12月31日止年度的出售。
- (b4) 截至2018年12月31日止年度的註銷。
- (c) 由於該公司無須遵守其註冊成立及建立所在司法管轄區的相關規則及規例下的任何法定審計要求，因此未編製任何法定財務報表。
- (d) 因無法定審計規定，故於往績記錄期間並未就該等中國附屬公司編製經審核財務報表。
- (e) 北京物美綜合超市有限公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表均按照財政部頒佈的適用於中國企業的《企業會計準則》編製，並經於中國註冊的註冊會計師德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）審計。

附錄一

會計師報告

- (f) 該等公司截至2018年及2019年12月31日止年度或自註冊／成立日期起(視情況而定)的法定財務報表均按照財政部頒佈的適用於中國企業的《企業會計準則》編製，並經畢馬威華振會計師事務所上海分所審計。該等公司截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未發佈。
- (g) 該公司截至2018年及2019年12月31日止年度或自註冊／成立日期起(視情況而定)的法定財務報表均按照香港會計師公會發佈的香港財務報告準則編製，並經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所審計。該等公司截至2020年12月31日止年度的法定財務報表尚未發佈。
- (h) 因該公司法定經審核財務報表並未到發佈之日，故該公司自註冊成立之日起並未編製法定經審核財務報表。

股本權益指直接控股公司所持相關附屬公司比例。

概無附屬公司於往績記錄期間發行任何債務證券。

(c) 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列 貴集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及主要 營業地點	非控股權益所持所有者 權益及投票權比例			非控股權益獲分配的盈利			累計非控股權益		
		2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
WM Holding (HK)	中國香港	不適用	0%	20.04%	-	-	18,839	-	-	1,926,603
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司										
					5,179	2,485	(9,927)	(4,285)	21,802	11,166
					<u>5,179</u>	<u>2,485</u>	<u>8,912</u>	<u>(4,285)</u>	<u>21,802</u>	<u>1,937,769</u>

附錄一

會計師報告

下文載列擁有重大非控股權益的貴集團附屬公司的財務資料概要。以下財務資料概要代表集團內部抵銷前金額。

	2020年12月31日 人民幣千元
WM Holding (HK)	
流動資產	6,525,732
非流動資產	18,916,756
流動負債	5,772,565
非流動負債	(10,059,194)
貴公司擁有人應佔權益	(7,684,126)
WM Holding (HK)非控股權益	(1,926,603)
	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元
收入	<u>14,480,727</u>
開支	<u>(14,386,721)</u>
年內利潤	<u><u>94,006</u></u>
貴公司擁有人應佔利潤	75,167
WM Holding (HK)非控股權益應佔利潤	<u>18,839</u>
年內利潤	<u><u>94,006</u></u>
貴公司擁有人應佔其他全面開支	(278,931)
WM Holding (HK)非控股權益應佔其他全面開支	<u>(69,907)</u>
年內其他全面開支	<u><u>(348,838)</u></u>
貴公司擁有人應佔全面開支總額	(203,764)
WM Holding (HK)非控股權益應佔全面開支總額	<u>(51,068)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(254,832)</u></u>
	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元
經營活動產生的現金流入淨額	480,852
投資活動產生的現金流出淨額	(15,442,827)
籌資活動產生的現金流入淨額	14,713,068
外匯匯率變動影響	<u>5,050</u>
現金流出淨額	<u><u>(243,857)</u></u>

50. 報告期之後事項

除本報告所披露者外，下列重大事件於2020年12月31日後發生：

- (a) 於2021年[●]，股東通過 貴公司決議案，將本公司每股0.00001美元的股份拆細為40股每股0.00000025美元的股份；
- (b) 於2021年[●]，一份主要條款詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－D.僱員激勵計劃」一節的僱員激勵計劃已獲 貴公司股東有條件地採納。
- (c) 於2021年[●]，一份主要條款詳情載於本文件附錄五標題為「法定及一般資料－E.[編纂]後購股權計劃」的購股權計劃已獲 貴公司股東有條件地採納。

51. 後續財務報表

貴公司、其任何附屬公司或 貴集團均未就2020年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

以下為麥德龍中國集團的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，(載於第[II-[●]]至[II-[●]]頁)，以供載入本文件。

就麥德龍中國集團的收購前財務資料致物美科技有限公司的董事



敬啟者：

緒言

我們就第[II-[●]]至[II-[●]]頁所載麥德龍中國集團(如附註1所述)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括麥德龍中國集團於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日的合併財務狀況表，以及麥德龍中國集團截至2018年及2019年12月31日止各年度以及自2020年1月1日至2020年4月23日期間(「收購前期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「收購前財務資料」)。第[II-[●]]至[II-[●]]頁所載的收購前財務資料構成本報告的組成部分，乃為載入物美科技有限公司(「貴公司」)就其於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而刊發的日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就收購前財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據收購前財務資料附註1所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的收購前財務資料，並落實 貴公司董事認為屬必要的內部控制，以確保於編製收購前財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是因欺詐或過失而引致)。

申報會計師的責任

我們的責任為就收購前財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就收購前財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

我們的工作涉及執程序以獲取與收購前財務資料內的金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估收購前財務資料出現重大錯誤陳述（不論是因欺詐或過失而引致）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與有關麥德龍中國集團根據收購前財務資料附註1所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的收購前財務資料所相關的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，而並非為就麥德龍中國集團內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及其所作出的會計估計是否合理，以及評估收購前財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，收購前財務資料根據收購前財務資料附註1所載的呈列基準及編製基準真實公平地反映麥德龍中國集團於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日的財務狀況，以及麥德龍中國集團截至收購前期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的相應財務資料

我們已審閱麥德龍中國集團的追加期間相應財務資料，該等財務資料包括自2019年1月1日至2019年4月23日期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。 貴公司董事須負責根據收購前財務資料第A節所載編製及呈列追加期間相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計準則進行審計的範圍，因此我們無法保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為就會計師報告而言追加期間相應財務資料在所有重大方面未根據收購前財務資料附註1所載的呈列基準及編製基準而編製。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》呈報事項

調整

於編製收購前財務資料時，概無對第[●]頁所界定的收購前相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述收購前財務資料附註21(a)(i)，當中載明麥德龍中國集團就收購前期間派付股息的有關資料。

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[●]

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

A 收購前財務資料

下文載列收購前財務資料，其構成本會計師報告的組成部分。

收購前財務資料所依據的相關財務報表已由畢馬威華振會計師事務所根據國際審計及保證標準委員會頒佈的《國際審計準則》審計（「收購前相關財務報表」）。

除另有註明外，收購前財務資料以人民幣呈列，且所有數值約整至最接近的千位（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		於1月1日至4月23日期間	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入	3	21,168,827	22,660,912	7,691,395	8,184,015
銷售成本		<u>(17,297,311)</u>	<u>(18,487,344)</u>	<u>(6,346,382)</u>	<u>(6,684,671)</u>
毛利		<u>3,871,516</u>	<u>4,173,568</u>	<u>1,345,013</u>	<u>1,499,344</u>
其他收入	4	134,531	106,354	35,280	34,185
其他收益或虧損	5	37,282	421,572	7,350	(7,955)
銷售開支		(2,160,003)	(2,256,228)	(737,054)	(690,318)
一般及行政開支		(1,011,363)	(1,105,655)	(337,166)	(394,600)
貿易應收款項減值虧損		<u>(1,246)</u>	<u>(4,996)</u>	<u>(5,443)</u>	<u>(22,423)</u>
經營利潤		870,717	1,334,615	307,980	418,233
融資成本	6(a)	<u>(104,774)</u>	<u>(106,940)</u>	<u>(33,713)</u>	<u>(33,997)</u>
稅前利潤	6	765,943	1,227,675	274,267	384,236
所得稅費用	7(a)	<u>(195,170)</u>	<u>(318,461)</u>	<u>(69,053)</u>	<u>(97,227)</u>
淨利潤		<u>570,773</u>	<u>909,214</u>	<u>205,214</u>	<u>287,009</u>
年內／期內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內／期內全面收益總額		<u>570,773</u>	<u>909,214</u>	<u>205,214</u>	<u>287,009</u>

隨附附註構成本收購前財務資料的一部分。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日		於2020年
		2018年	2019年	4月23日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	3,389,530	3,197,475	3,096,201
使用權資產	9	2,791,282	2,695,707	2,697,439
遞延稅項資產	20	563,316	569,185	552,831
		<u>6,744,128</u>	<u>6,462,367</u>	<u>6,346,471</u>
流動資產				
存貨	10	2,247,144	2,707,841	1,567,863
貿易及其他應收款項	11	1,080,375	1,391,184	1,572,500
應收關聯方款項	12	118,342	66,205	12,005
受限制銀行結餘	13	10,018	10,049	10,056
現金及現金等價物	14(a)	2,786,440	2,859,162	2,738,837
		<u>6,242,319</u>	<u>7,034,441</u>	<u>5,901,261</u>
總資產		<u>12,986,447</u>	<u>13,496,808</u>	<u>12,247,732</u>
流動負債				
應納所得稅		6,140	29,473	78,682
貿易及其他應付款項	15	4,707,126	5,435,798	3,815,500
應付關聯方款項	16	570,920	453,542	540,551
租賃負債	18	200,272	208,093	210,102
合約負債	17	771,904	853,431	779,498
應付股息		636,883	5,734	5,734
		<u>6,893,245</u>	<u>6,986,071</u>	<u>5,430,067</u>
非流動負債				
租賃負債	18	2,016,981	2,005,236	2,026,417
遞延收入	19	79,906	78,241	76,979
		<u>2,096,887</u>	<u>2,083,477</u>	<u>2,103,396</u>
總負債		<u>8,990,132</u>	<u>9,069,548</u>	<u>7,533,463</u>
權益				
股本	21	2,835,333	2,901,542	2,901,542
資本儲備	21	96,150	96,150	96,150
法定儲備		118,619	151,252	151,252
留存盈利		946,213	1,278,316	1,565,325
		<u>3,996,315</u>	<u>4,427,260</u>	<u>4,714,269</u>
權益總額		<u>3,996,315</u>	<u>4,427,260</u>	<u>4,714,269</u>
總權益及負債		<u>12,986,447</u>	<u>13,496,808</u>	<u>12,247,732</u>

隨附附註構成本收購前財務資料的一部分。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

合併權益變動表

	附註	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日結餘		2,835,333	96,150	100,354	1,223,526	4,255,363
2018年權益變動：						
年內利潤		—	—	—	570,773	570,773
全面收益總額		—	—	—	570,773	570,773
轉撥至法定儲備	21(c)(ii)	—	—	18,265	(18,265)	—
已宣派股息	21(a)(i)	—	—	—	(829,821)	(829,821)
出資及分派總額		—	—	18,265	(848,086)	(829,821)
於2018年12月31日結餘		<u>2,835,333</u>	<u>96,150</u>	<u>118,619</u>	<u>946,213</u>	<u>3,996,315</u>
於2019年1月1日結餘		2,835,333	96,150	118,619	946,213	3,996,315
2019年權益變動：						
年內利潤		—	—	—	909,214	909,214
全面收益總額		—	—	—	909,214	909,214
配發及發行新普通股	21(b)(i)	66,209	—	—	—	66,209
轉撥至法定儲備	21(c)(ii)	—	—	32,633	(32,633)	—
已宣派股息	21(a)(i)	—	—	—	(544,478)	(544,478)
出資及分派總額		—	—	32,633	(577,111)	(544,478)
於2019年12月31日結餘		<u>2,901,542</u>	<u>96,150</u>	<u>151,252</u>	<u>1,278,316</u>	<u>4,427,260</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

	股本	資本儲備	法定儲備	留存收益	權益總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	2,901,542	96,150	151,252	1,278,316	4,427,260
2020年4月23日的					
權益變動：					
期內利潤	—	—	—	287,009	287,009
全面收益總額	—	—	—	287,009	287,009
於2020年4月23日的結餘	<u>2,901,542</u>	<u>96,150</u>	<u>151,252</u>	<u>1,565,325</u>	<u>4,714,269</u>
未經審核：					
於2019年1月1日的結餘	2,835,333	96,150	118,619	946,213	3,996,315
2019年4月23日的					
權益變動：					
期內利潤	—	—	—	205,214	205,214
全面收益總額	—	—	—	205,214	205,214
於2019年4月23日的結餘	<u>2,835,333</u>	<u>96,150</u>	<u>118,619</u>	<u>1,151,427</u>	<u>4,201,529</u>

隨附的附註構成本收購前財務資料的一部分。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)			
經營活動					
稅前利潤		765,943	1,227,675	274,267	384,236
經調整：					
折舊	6(c)	516,400	528,708	165,081	165,665
融資成本	6(a)	104,774	106,940	33,713	33,997
貿易應收款項減值虧損	6(c)	1,246	4,996	5,443	22,423
存貨撥備	10(b)	(5,776)	(8,598)	1,355	(220)
處置物業、廠房及設備 (包括處置使用權資產 及租賃負債) 虧損／(收 益)	5	(36,394)	(421,344)	(1,524)	626
		1,346,193	1,438,377	478,335	606,727
營運資金變動：					
存貨減少／(增加)		154,770	(460,697)	764,346	1,139,978
受限制存款增加		(10,018)	(31)	–	(7)
合約負債增加		69,626	81,527	16,929	(73,933)
應收關聯方款項 (增加)／減少		(8,783)	23,666	(7,190)	54,200
應付關聯方款項增加／ (減少)		59,830	(33,344)	115,035	84,182
貿易及其他應收款項 (增加)／減少		131,449	(81,550)	(362,034)	(416,414)
貿易及其他應付款項 增加／(減少)		59,638	753,962	(1,318,157)	(1,620,907)
經營所得／(所用) 現金 已付所得稅	7(c)	1,802,705	1,721,910	(312,736)	(226,174)
		(541,263)	(300,997)	(58,894)	(31,664)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		<u>1,261,442</u>	<u>1,420,913</u>	<u>(371,630)</u>	<u>(257,838)</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)			
投資活動					
購買物業、廠房及設備的付款		(421,370)	(234,320)	(95,847)	(40,590)
出售物業、廠房及設備的所得款項		104,763	235,130	3,191	245,920
已收投資回報		6,000	27,286	–	–
為取得投資所支付款項		(6,143)	–	(1,050,000)	–
投資活動所得／(所用)					
現金淨額		(316,750)	28,096	(1,142,656)	205,330
融資活動					
發行股份所得款項		–	66,209	–	–
貸款現金收入		21,258	–	–	–
償還貸款		–	(84,079)	–	–
已付利息		(203,392)	(142,102)	(39,391)	(67,817)
已付麥德龍中國集團股東股息		(175,254)	(1,216,865)	(613,330)	–
融資活動所用現金淨額		<u>(357,388)</u>	<u>(1,376,837)</u>	<u>(652,721)</u>	<u>(67,817)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		587,304	72,172	(2,167,007)	(120,325)
於1月1日的現金及現金等價物		2,199,136	2,786,440	2,786,440	2,859,162
外匯匯率變動影響		–	550	–	–
於12月31日／4月23日的現金及現金等價物	14	<u>2,786,440</u>	<u>2,859,162</u>	<u>619,433</u>	<u>2,738,837</u>

隨附的附註構成本收購前財務資料的一部分。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

B 麥德龍中國集團收購前財務資料附註

1 收購前財務資料編製及呈列基準

(a) 一般資料

該集團由45家公司組成，其先前由Metro AG擁有，並於收購前期間共同構成Metro AG在中華人民共和國（「中國」）的業務（「麥德龍中國集團」）。於2020年4月23日，麥德龍中國集團80%的權益股份由 貴公司的附屬公司WM Holding (HK) Limited收購。

麥德龍中國集團主要在其現購自運業務模式下從事商品批發及零售業務。

於收購前期間組成麥德龍中國集團的45家公司（均為私人有限責任公司）（「45家公司」）的名單如下：

該集團旗下公司	法律實體類型	註冊成立 地點及日期	貨幣	主要業務	股本/ 已繳資本	貴公司 所有者權益 比例(間接)	附註
麥德龍商業集團有限公司	有限公司	中國內地 1995年7月25日	人民幣	批發及零售	6,000,005美元	80%	(i)、(iii)
西安麥德龍商貿有限公司	有限公司	中國內地 2011年7月18日	人民幣	批發及零售	7,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
麥諾達(上海)農業信息諮詢有限公司	有限公司	中國內地 2007年12月28日	人民幣	諮詢	2,868,868歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍集團商業有限公司	有限公司	香港 1995年7月25日	人民幣	線上零售	150,000歐元	80%	(ii)、(iii)
配帝商貿(上海)有限公司	有限公司	中國內地 2015年12月22日	人民幣	線上零售	人民幣1,000,000元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(杭州)有限公司	有限公司	中國內地 2000年3月10日	人民幣	房地產	6,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲(武漢)有限公司	有限公司	中國內地 2000年2月1日	人民幣	房地產	5,760,760美元	80%	(i)、(iii)
青島麥德龍倉儲管理有限公司	有限公司	中國內地 2000年2月3日	人民幣	房地產	6,000,000美元	80%	(i)、(iii)
大連麥德龍倉儲管理有限公司	有限公司	中國內地 2000年5月10日	人民幣	房地產	5,200,200美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(重慶)有限公司	有限公司	中國內地 2000年6月30日	人民幣	房地產	6,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(長沙)有限公司	有限公司	中國內地 2000年10月13日	人民幣	房地產	6,400,400美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(天津虹橋)有限公司	有限公司	中國內地 2002年5月22日	人民幣	房地產	5,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(西安)有限公司	有限公司	中國內地 2002年1月25日	人民幣	房地產	5,000,000美元	80%	(i)、(iii)

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

該集團旗下公司	法律實體類型	註冊成立 地點及日期	貨幣	主要業務	股本/ 已繳資本	貴公司	
						所有者權益 比例(間接)	附註
麥德龍物業管理(廈門)有限公司	有限公司	中國內地 2002年6月17日	人民幣	房地產	9,900,900美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(東莞)有限公司	有限公司	中國內地 2003年6月6日	人民幣	房地產	5,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(瀋陽)有限公司	有限公司	中國內地 2004年3月31日	人民幣	房地產	8,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(哈爾濱)有限公司	有限公司	中國內地 2004年7月15日	人民幣	房地產	4,755,755歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(鄭州)有限公司	有限公司	中國內地 2005年4月8日	人民幣	房地產	3,900,900歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(常熟)有限公司	有限公司	中國內地 2009年4月14日	人民幣	房地產	6,580,580歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(蘇州)有限公司	有限公司	中國內地 2005年4月18日	人民幣	房地產	3,941,941歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(杭州)有限公司	有限公司	中國內地 2009年2月24日	人民幣	房地產	7,260,260歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(深圳)有限公司	有限公司	中國內地 2006年4月28日	人民幣	房地產	5,000,000歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(嘉興)有限公司	有限公司	中國內地 2005年9月28日	人民幣	房地產	3,900,900歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(南昌青山湖)有限公司	有限公司	中國內地 2004年7月14日	人民幣	房地產	4,189,189歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(蘇州)有限公司	有限公司	中國內地 2009年6月29日	人民幣	房地產	7,850,850歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(南通)有限公司	有限公司	中國內地 2004年8月18日	人民幣	房地產	5,000,000美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍(長春)物業服務有限公司	有限公司	中國內地 2012年12月13日	人民幣	房地產	7,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(青島)有限公司	有限公司	中國內地 2011年6月28日	人民幣	房地產	7,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(昆山)有限公司	有限公司	中國內地 2008年12月8日	人民幣	房地產	6,600,600歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(中山)有限公司	有限公司	中國內地 2010年9月2日	人民幣	房地產	5,916,916歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(常州)有限公司	有限公司	中國內地 2006年7月18日	人民幣	房地產	4,500,500歐元	80%	(i)、(iii)

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

該集團旗下公司	法律實體類型	註冊成立 地點及日期	貨幣	主要業務	貴公司		附註
					股本/ 已繳資本	所有者權益 比例(間接)	
麥德龍物業管理(江陰)有限公司	有限公司	中國內地 2005年11月28日	人民幣	房地產	4,000,000歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(張家港)有限公司	有限公司	中國內地 2011年12月2日	人民幣	房地產	8,000,000歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍北部倉儲管理(重慶)有限公司	有限公司	中國內地 2011年12月21日	人民幣	房地產	1,050,050歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(煙台)有限公司	有限公司	中國內地 2010年6月22日	人民幣	房地產	3,226,226歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(慈溪)有限公司	有限公司	中國內地 2008年10月28日	人民幣	房地產	5,446,446歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(無錫)有限公司	有限公司	中國內地 2008年6月19日	人民幣	房地產	5,325,325歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(淄博)有限公司	有限公司	中國內地 2012年6月12日	人民幣	房地產	5,000,000歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(濰坊)有限公司	有限公司	中國內地 2013年10月17日	人民幣	房地產	6,900,900美元	80%	(i)、(iii)
麥德龍倉儲管理(台州)有限公司	有限公司	中國內地 2012年11月15日	人民幣	房地產	8,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(淮安)有限公司	有限公司	中國內地 2012年11月5日	人民幣	房地產	6,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(襄陽)有限公司	有限公司	中國內地 2012年10月29日	人民幣	房地產	6,000,000歐元	80%	(i)、(iii)
麥德龍物業管理(蕪湖)有限公司	有限公司	中國內地 2013年3月11日	人民幣	房地產	5,500,500歐元	80%	(i)、(iii)
鑫研物業管理(上海)有限公司	有限公司	中國內地 2017年11月2日	人民幣	房地產	1,866,866美元	80%	(i)、(iii)
上海鑫晴物業管理有限公司	有限公司	中國內地 2017年11月8日	人民幣	房地產	6,389,389美元	80%	(i)、(iii)

- (i) 該等公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度的法定財務報表均根據財政部頒佈的適用於中國企業的《企業會計準則》編製，並經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所審計。
- (ii) 該公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度的法定財務報表均根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製，並由畢馬威會計師事務所審計。
- (iii) 麥德龍中國集團旗下的所有公司均以12月31日作為其財政年度結算日。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(b) 收購前財務資料的編製基準

麥德龍中國集團並非單獨的法律實體，乃指Metro AG於中國的現購自運業務模式下整個商品批發及零售業務。麥德龍中國集團的收購前財務資料已列報以合併45家公司的財務資料，於收購前期間在Metro AG的共同控制下管理及經營該等45家公司。

麥德龍中國集團於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日的合併財務狀況表、麥德龍中國集團於整個收購前期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃通過合併45家公司各自的相關財務報表編製，該等財務報表直接來源於該等公司的歷史賬簿及記錄。麥德龍中國集團內部的所有公司間交易、結餘以及交易及結餘的未實現收益／虧損於合併時已被抵銷。所採用的主要會計政策的進一步詳情載於附註2。

於2017年11月30日，麥德龍商業集團有限公司（「MCG」，載於附註1(a)中的45家公司名單）成立兩個新實體鑫研物業管理（上海）有限公司（「鑫研」，載於附註1(a)中的45家公司名單）及上海鑫晴物業管理有限公司（「鑫晴」，載於附註1(a)中的45家公司名單），並將若干土地及樓宇轉讓予鑫研及鑫晴（「分拆」）。MCG已按其賬面值終止確認相關土地及樓宇，而鑫研及鑫晴已於分拆日按公允價值確認該等物業。為了向收購前財務資料用戶提供更多有用的資訊，該收購前財務資料假設鑫研及鑫晴並未進行分拆，且分拆中包含的土地及物業乃按其初始成本列賬。

本報告中列出的收購前財務資料乃根據所有適用的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）編製，其總稱包括所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的詮釋以及 貴公司採用的會計政策。

為編製及呈列收購前期間的收購前財務資料，麥德龍中國集團一貫採用國際會計準則理事會頒佈的所有自2020年1月1日起計的會計期間生效的修訂及詮釋。

收購前財務資料亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

下文列載之會計政策已於收購前財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

存續期間相應財務資料已根據收購前財務資料所採納的相同基準及會計政策進行編製。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

收購前財務資料乃按歷史成本編製，並以人民幣（「人民幣」）列示，約整至最接近千位（除非另有說明），因為麥德龍中國集團的業務均於中國境內開展。麥德龍中國集團的功能貨幣為人民幣。

(b) 所用估計及判斷

管理層在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時，須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及於當時情況下認為屬合理的眾多其他因素，而所得結果構成用作判斷顯然無法通過其他來源得知的資產及負債賬面值之基準。實際結果可能有別於該等估計。

各項估計及相關假設會進行持續檢討。會計估計的修訂如僅影響修訂估計期間，則有關修訂於該期間內確認。如該項會計估計的修訂會影響當期及未來期間，則有關修訂於修訂期間及未來期間內確認。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

管理層在應用《國際財務報告準則》過程中所作出對財務報表具有重大影響之判斷及估計不確定因素的主要來源於附註26討論。

(c) 外幣交易

外幣交易按交易當日的匯率換算為麥德龍中國集團公司各自的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣計值且按公允價值計量的非貨幣資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣計值且按歷史成本計量的非貨幣項目按交易日期的匯率進行換算。外幣差額通常於損益中確認並於其他收益及虧損中列示。

(d) 收入及其他收入

麥德龍中國集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡麥德龍中國集團資產使用權的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按麥德龍中國集團預期有權獲取的承諾對價金額（不包括代表第三方收取的金額）轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

有關麥德龍中國集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(i) 銷售貨品

收入在客戶取得並控制產品時確認。倘該等產品為部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則所確認收入的金額為合約項下交易總價的合適比例，按照相對獨立售價基準在根據合約協定的所有貨品及服務之間分配。

就向若干客戶銷售貨品而言，麥德龍中國集團施行客戶忠誠計劃使顧客可用賺取的積分抵消未來購買成本。麥德龍中國集團按照相對獨立估計售價基準分配所收取的部分對價至忠誠積分。分配至忠誠計劃的金額為遞延收入，當忠誠積分獲贖回或逾期時，確認為收入。遞延收入計入合約負債。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，在損益中等額分期確認，惟其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式除外。所授予的租賃獎勵均在損益中確認為應收租賃付款淨值總額的組成部分。並非取決於一項指數或利率的可變租賃付款於其賺取該款項的會計期間內確認為收入。

(iii) 服務收入

服務收入於提供服務時在損益內確認。

(iv) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本（即賬面總值扣除虧損準備）（見附註2(1)）。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(v) 政府補貼

政府補貼將於收到合理保證及麥德龍中國集團將符合附帶條件時，初步於財務狀況表確認。補償麥德龍中國集團所產生開支的補貼，於產生開支的相同期間內按系統基準在損益內確認為收益。補償麥德龍中國集團一項資產成本的補貼會於資產的可使用年內按系統基準在損益內確認為遞延收入。

(e) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利於提供相關服務時列為開支。倘麥德龍中國集團因僱員過往提供的服務而須履行現有法律或推定責任支付相關款項，且有關責任可靠計量，則就預期應付款項確認負債。

(ii) 界定供款計劃

對界定供款計劃的供款責任在提供相關服務時列為開支。預付供款若可現金退款或可減少未來付款則確認為資產。

(iii) 終止福利

終止福利於麥德龍中國集團不再能夠撤回該等福利要約及麥德龍中國集團就重組確認成本時（以較早者為準）列為開支。倘預期福利不會於報告日期後12個月內悉數結清，則會折現處理。

(f) 融資成本

利息開支用採用實際利率法確認。「實際利率」指在金融負債的攤銷成本預期年內能夠準確折現估計未來現金付款的利率。

在計算利息開支時，實際利率用於負債的攤銷成本。

(g) 所得稅

所得稅費用包括即期稅項及遞延稅項。除非所得稅與業務合併或直接於權益或其他全面收益內確認的項目有關，否則所得稅於損益內確認。與所得稅有關的利息及罰金（包括不確定的稅務處理），不符合所得稅的定義，因此根據《國際會計準則》第37號撥備、或有負債及或有資產進行會計處理。

(i) 即期稅項

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的預期應繳或應收稅項，以及就以往年度對應繳或應收稅項作出的任何調整。應繳或應收即期稅項的金額為預期將予支付或收取稅項金額的最佳估計，該金額反映與所得稅有關的不明朗因素（如有）。即期稅項按報告日期已實施或實際上已實施的稅率計量。即期稅項亦包括宣派股息導致的任何稅項。即期稅項資產及負債僅於麥德龍中國集團有法定可強制執行權利可將其抵銷且有意按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時方獲抵銷。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(ii) 遞延稅項

遞延稅項按資產與負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用金額的暫時差異確認。遞延稅項不會就以下各項確認：

- 與於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資有關而麥德龍中國集團能夠控制其撥回的時間且其很可能不會於可見將來予以撥回的暫時差異。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差異確認，惟以很可能可動用未來應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利基於相關應課稅暫時差異的撥回釐定。倘應課稅暫時差異金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據麥德龍中國集團內各附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅溢利，並根據現有暫時差異的撥回進行調整。遞延稅項資產於各報告日期審閱，倘不再可能變現相關稅項利益，則予以減少；有關扣減於產生未來應課稅溢利的可能性提高時撥回。

未確認遞延稅項資產於各報告日期重新評估及於可能產生可用以抵銷的未來應課稅溢利時確認。

遞延稅項按預期於撥回時應用於暫時差異的稅率，利用報告日期已實施或實際上已實施的稅率計量，並反映與所得稅有關的不明朗因素（如有）。

遞延稅項的計量反映於報告日期預期麥德龍中國集團收回或清償其資產及負債賬面值的方式所帶來的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

(h) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃以加權平均成本公式計算，並包括貨品採購成本，其已扣除折扣及來自供應商付款，惟該等付款為償付麥德龍中國集團產生的可識別支出或有關麥德龍中國集團向供應商提供服務（即向供應商提供獨立於麥德龍中國集團採購供應商貨品的可識別利益）除外。供應商付款包括現金或其等價物形式（例如未來購買適用賒賬）。

可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價，減去估計完成的成本及進行銷售所需的估計成本。出售存貨時，其賬面值乃於相關收入獲確認的期間內確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的數額和存貨的所有虧損均於出現撇減或虧損的期間內確認為開支。任何存貨撇減撥回的金額，將於撥回出現的期間內確認為已列作開支的存貨額減少。

(i) 物業、廠房及設備

(i) 確認及計量

物業、廠房及設備項目按成本計量，包括資本化借款成本減累計折舊及任何累計減值虧損。倘物業、廠房及設備項目的重大部分的可使用年期不同，則其入賬列為物業、廠房及設備的獨立項目（主要組成部分）。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

出售物業、廠房及設備的任何收益或虧損於損益確認。

(ii) 後續開支

後續開支僅於與開支有關的未來經濟利益很可能流向麥德龍中國集團時方予資本化。

(iii) 折舊及攤銷

物業、廠房及設備項目的折舊及攤銷乃採用直線法於其估計可使用年期內按撇銷有關項目的成本減其預計淨殘值計算，並一般於損益確認。

物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

項目	可使用年期
樓宇	15 ~ 30年
租賃裝修	4 ~ 20年
經營設施	10 ~ 15年
電氣設備、辦公室及其他設備	3 ~ 15年
汽車	6年
軟件	5年

以上物業、廠房及設備的剩餘價值為零。

折舊和攤銷方法、可使用年期和剩餘價值於各報告日期進行審查，並在適當時進行調整。

(j) 租賃

在合約開始時，麥德龍中國集團評估合約是否為或包含租賃。如果合約轉讓在一段時期內控制已辨認資產使用的權利，以換取對價，則合約即為租賃或包含租賃。為了評估合約是否轉讓對已辨認資產使用的控制權，麥德龍中國集團採用《國際財務報告準則》第16號中的租賃定義。

(i) 作為承租人

倘合約包括租賃組成部分及非租賃組成部分，麥德龍中國集團選擇不將非租賃組成部分分開，並且對於所有租賃而言，將各租賃組成部分和任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

麥德龍中國集團在租賃開始日期確認使用權資產和租賃負債。使用權資產按成本進行初始計量，成本包括租賃負債的初始金額（按在開始日期或之前支付的任何租賃付款予以調整），加上發生的任何初始直接成本，以及拆除和移除相關資產或恢復相關資產或其所在場地的成本估算，減去收到的任何租賃獎勵。

使用權資產其後自開始日期起至租賃期結束時採用直線法進行折舊，除非在租賃期結束前租賃將相關資產的所有權轉移給麥德龍中國集團，或使用權資產的成本反映麥德龍中國集團將行使購買權。在這種情況下，使用權資產將在相關資產的可使用年期內折舊。此外，使用權資產定期減少減值虧損（如有），並根據租賃負債的若干重新計量進行調整。

租賃負債初步按照在開始日期未支付的租賃付款的現值進行計量，並使用租賃中隱含的利率進行折現，或者如果無法輕易確定該利率，則採用麥德龍中國集團的增量借款利率。一般情況下，麥德龍中國集團採用其增量借款利率作為折現率。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

麥德龍中國集團通過獲取各種外部融資來源的利率來確定其增量借款利率，並進行若干調整，以反映租賃條款和租賃資產的類型。

計入租賃負債計量的租賃付款包括以下各項：

- 固定付款 (包括實質固定付款)；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款 (於開始日期使用指數或利率進行初始計量)；
- 根據剩餘價值擔保預計將支付的金額；及
- 麥德龍中國集團合理確定行使的購股權的行使價、可選續期內的租賃付款 (倘麥德龍中國集團合理確定行使延期選擇權)，以及提前終止租賃的罰款 (除非麥德龍中國集團合理確定不會提前終止)。

租賃負債採用實際利率法按攤余成本計量。當未來租賃付款因指數或利率的變化而發生變化時，如果麥德龍中國集團對剩餘價值擔保下預期將支付金額的估計發生變化，如果麥德龍中國集團改變其對是否將行使購買、延期或終止選擇權的評估，或者如果有經修訂的實質固定租賃付款，則會重新計量租賃負債。

採用此方式重新計量租賃負債時，會對使用權資產的賬面值進行相應調整，或者在使用權資產的賬面值減記為零時計入損益。

麥德龍中國集團在財務狀況表中呈列使用權資產與租賃負債。

短期租賃及低價值資產租賃

麥德龍中國集團已選擇不確認低價值資產租賃及短期租賃的使用權資產和租賃負債。麥德龍中國集團將與該等租賃相關的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

(ii) 作為出租人

倘合約包括租賃組成部分及非租賃組成部分，麥德龍中國集團選擇不將非租賃組成部分分開，並且對於所有租賃而言，將各租賃組成部分和任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

當麥德龍中國集團作為出租人時，在租賃開始時確定每項租賃是融資租賃還是經營租賃。

為了對每項租賃進行分類，麥德龍中國集團對租賃是否轉移與相關資產所有權相關的所有風險和回報進行全面評估。如果轉移，則租賃是融資租賃；如果未轉移，則是經營租賃。作為評估的一部分，麥德龍中國集團考慮若干指標，比如租賃是否在資產的主要經濟壽命期內。

麥德龍中國集團將《國際財務報告準則》第9號中的終止確認和減值規定應用於租賃淨投資 (見附註2(1)(i))。麥德龍中國集團進一步定期審查計算租賃總投資所使用的估計未擔保剩餘價值。

麥德龍中國集團將根據經營租賃收到的租賃付款在租賃期內按直線法確認為收入，作為「收入」的一部分。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(k) 金融工具

(i) 確認及初始計量

貿易應收款項及債務證券於產生時作初步確認。所有其他金融資產及金融負債於麥德龍中國集團成為該工具合約條款之訂約方時初步確認。

金融資產（除非為沒有重大融資成分之貿易應收款項）或金融負債以公允價值加初始計量，就非以公允價值於損益內列賬之項目，則以其收購或發行直接產生之交易成本初始計量。沒有重大融資成分之貿易應收款項以交易價格初始計量。

(ii) 分類及後續計量

金融資產

初步確認時，金融資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值於其他全面收益內列賬－債務投資；以公允價值於其他全面收益內列賬－股本投資；或以公允價值於損益內列賬。

金融資產在初步確認後不會重新分類，除非麥德龍中國集團改變管理金融資產的業務模式，在此情形下，所有受影響的相關金融資產在業務模式發生變更後的首個報告期的第一日進行重新分類。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無指定以公允價值計量且其變動計入當期損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標之業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償本金之利息。

倘債務投資同時符合以下條件，且並無指定以公允價值計量且其變動計入當期損益，則該債務投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：

- 該債務投資為在以持有資產以收取合約現金流量及銷售金融資產為目標之業務模式下持有；及
- 該債務投資的合約條款在特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償本金之利息。

於初步確認並非持作買賣的股權投資時，麥德龍中國集團可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列投資公允價值之後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。

上述所有並非分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，均以公允價值計量且其變動計入當期損益。此包括所有衍生金融資產。初步確認時，麥德龍中國集團可不可撤回地指定金融資產（在其他方面符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的要求）為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，惟有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

金融資產－業務模式評估

麥德龍中國集團在組合層面持有之金融資產評估業務模式之目標，因為這最能反映業務管理之方法及向管理層提供資料之方式。所考慮的資料包括：

- 組合之既定政策和目標以及該等政策之實際操作。這包括管理層策略是否著重獲得合約利息收入、維持特定之利率曲線、將金融資產之期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量之期限相配；
- 如何評估組合之表現並向麥德龍中國集團之管理層報告；
- 影響業務模式（及該業務模式下持有之金融資產）表現之風險以及如何管理該等風險；
- 業務管理人員如何獲取薪酬－例如，薪酬是否根據所管理資產之公允價值或所收取合約現金流量決定；及
- 以往期間金融資產之出售頻率、數量和出售時點，出售原因以及未來出售活動之預期。

在不符合終止確認條件下之交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與麥德龍中國集團對資產之持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理之金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益。

金融資產－評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估目的而言，「本金」之定義為金融資產在初步確認時之公允價值。「利息」之定義為貨幣之時間價值以及與特定時段內未償還本金有關信貸風險以及其他基本貸款風險及成本（如流動性風險及行政成本）及利潤率之對價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息時，麥德龍中國集團考慮工具之合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量之時點或金額，致使其不符合該項條件。在評估時，麥德龍中國集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點之或有事件；
- 可調整合約票面利率之條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款及延期特徵；及
- 限制麥德龍中國集團要求取得指定資產（如無追索權條款）現金流量之條款。

倘提前還款金額實質上指未償還本金之未支付本金及利息（可能包括提前終止合約之合理額外補償），則提前還款特徵與僅支付本金及利息之標準一致。此外，對於以較合約面值金額折讓或有溢價收購之金融資產，倘提前還款特徵公允價值在初步確認時並不重大，則允許或要求實質以合約面值金額加上應計（但未付）合約利息（亦可能包括提前終止合約之合理額外補償）金額償還之特徵被視為與該標準一致。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

金融資產－後續計量及收益及虧損

- (a) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

該等資產隨後以公允價值計量。淨收益及虧損（包括任何利息或股息收入）於損益確認。

- (b) 以攤銷成本計量的金融資產

該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本計量。減值虧損直接沖減攤銷成本。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益或虧損於損益確認。

- (c) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資

此等資產隨後以公允價值計量。以實際利率法計算之利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損於其他全面收益確認。於終止確認時，其他全面收益累計之收益及虧損重新分類至損益。

- (d) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資

此等資產隨後以公允價值計量。除非股息明顯為收回該投資部分成本，否則股息於損益確認為收入。其他淨收益及虧損於其他全面收益確認，且永不會重新分類至損益。

金融負債－分類、後續計量及損益

金融負債分類為按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入當期損益。倘一項金融負債被分類為持作買賣，其屬衍生工具或其於初步確認時指定作此用途，則歸類為以公允價值計量且其變動計入當期損益。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債按公允價值計量，淨收益及虧損（包括任何利息開支）於損益中確認。其他金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。利息開支和外匯收益及虧損於損益中確認。任何終止確認的收益或虧損亦於損益中確認。

(iii) 終止確認

金融資產

倘收取金融資產現金流量之合約權利屆滿，或麥德龍中國集團轉讓收取任何交易（涉及轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，或麥德龍中國集團未轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報）中的合約現金流量之權利，及麥德龍中國集團未保留對金融資產的控制權，麥德龍中國集團則會終止確認金融資產。

麥德龍中國集團訂立相關交易，據此轉讓於其財務狀況表中確認的資產，但保留所轉讓資產的所有或絕大部分風險及回報。在該等情況下，概不終止確認所轉讓資產。

金融負債

麥德龍中國集團在合約責任被解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。倘金融負債的條款被修訂，且經修訂負債的現金流量出現極大不同，麥德龍中國集團亦會終止確認金融負債。在此情況下，基於經修訂條款的新金融負債將以公允價值確認。

在終止確認金融負債時，已核銷賬面值與已付對價（包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益中確認。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(iv) 抵銷

當且僅當麥德龍中國集團目前有法定強制執行權，可抵銷已確認金額並擬以淨值基準結算，或同時變現資產及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，且其淨值於財務狀況表中呈列。

(1) 減值

(i) 非衍生金融資產

金融工具

麥德龍中國集團就以下各項確認預期信貸虧損的虧損準備：

- 按攤銷成本計量的金融資產；及
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債券投資。

麥德龍中國集團亦就租賃應收款項確認預期信貸虧損的虧損準備，並作為貿易及其他應收款項一部分予以披露。

麥德龍中國集團按相當於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損準備，按12個月預期信貸虧損計量的以下各項則除外：

- 報告期被確定為具有低信貸風險的債務證券；及
- 自初步確認以來信貸風險（即於金融工具預期壽命內發生的違約風險）未有顯著增加的其他債務證券及銀行結餘。

貿易應收款項的虧損準備始終按相當於存續期預期信貸虧損的金額計量。

在釐定自初步確認後及估計預期信貸虧損時金融資產的信貸風險是否顯著增加，麥德龍中國集團會考慮無需涉及過多成本或努力便能取得的合理及可證實的相關信息。這包括以麥德龍中國集團的過往經驗和有依據的信用評估（包括前瞻性信息）為基礎的定量和定性信息和分析。

倘金融資產逾期超過30天，麥德龍中國集團則承擔顯著增加的金融資產信貸風險。

在下列情況下，麥德龍中國集團認為金融資產出現違約：

- 在麥德龍中國集團無追索行動的情況下，例如將證券變現（如持有），債務人很可能不會全額支付其對麥德龍中國集團的信貸債務；或
- 金融資產逾期90天以上。

存續期預期信貸虧損指於相關金融工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月（或如相關工具的預期壽命不足12個月，則為較短期限）內可能發生的違約事件而導致的部分預期信貸虧損。

估算預期信貸虧損時所考慮的最長期間是麥德龍中國集團承擔信貸風險的最長合約期間。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有現金短缺的現值（即麥德龍中國集團根據合約應收的現金流量與麥德龍中國集團預期收到的現金流量之間的差額）計量。

預期信貸虧損以金融資產的實際利率折現。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，麥德龍中國集團會評估按攤銷成本計量的金融資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務證券是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產會出現「信貸減值」。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約如違約或逾期超過90天；
- 以麥德龍中國集團不予另行考慮的條款對麥德龍中國集團的貸款或墊款進行重組；
- 債務人很可能會進行破產或其他財務重組；或
- 財務困難導致證券的活躍市場消失。

於財務狀況表中呈列的預期信貸虧損準備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損準備從資產的賬面總值扣除。

就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務證券而言，虧損準備計入損益，並於其他全面收益中確認。

核銷

當麥德龍中國集團並無合理預期能夠收回其全部或部分金融資產時，會核銷金融資產的賬面總值。麥德龍中國集團基於是否可合理預期收回的情況對核銷的時間和金額進行單獨評估。麥德龍中國集團預期並無已核銷金額的重大收回。但仍可對已核銷的金融資產採取強制行動，以遵守麥德龍中國集團收回到期款項的程序。

(ii) 非金融資產

於各報告日期，麥德龍中國集團審閱其非金融資產（存貨及遞延稅項資產除外）的賬面值，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

就減值測試而言，資產是由能通過持續使用產生現金流入的最小資產組別組成，並大致上可獨立於其他資產或現金產生單位所產生的現金流入。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公允價值減銷售成本中的較高者。使用價值乃根據估計未來現金流量釐定，並按反映當時市場對貨幣時間價值的評估及資產或現金產生單位特定風險的稅前折現率折算至其現值。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則會確認減值虧損。減值虧損於損益內確認。

撥回減值虧損僅以資產的賬面值不超過倘無確認減值虧損時所釐定的賬面值（經扣除折舊或攤銷）為限。

(m) 撥備及或有負債

倘麥德龍中國集團因過往事件而須承擔法定或推定責任時，且很可能需要流出經濟利益以履行該責任及能夠作出可靠估計時，則會確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按履行責任預計所需開支的現值計提撥備。

倘需流出經濟利益的可能性不大，或其金額無法可靠估計時，則除非經濟利益流出的可能性極小，否則該責任應作為或有負債予以披露。倘可能責任僅視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。

(n) 合約負債

倘客戶於麥德龍中國集團確認相關收入之前支付對價，則會確認合約負債（見附註2(d)）。倘麥德龍中國集團於麥德龍中國集團確認相關收入之前擁有無條件收取對價的權利，則合約負債亦將予以確認。於該等情況下，相應的應收款項亦將予以確認（見附註2(o)）。

就與客戶的單一合約而言，將呈列合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約的合約負債並非以淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資部分，合約餘額包括按實際利率法計算的應計利息（見附註2(d)）。

客戶向實體作出的不可退回預付款項給予客戶未來獲得商品或服務的權利（並使實體有義務隨時準備轉讓商品或服務）。然而，客戶不可行使其所有合約權利。該等未獲行使的權利被稱為未使用權利。

麥德龍中國集團根據客戶行使權利的方式按比例將預期未使用權利金額確認為收入。

(o) 貿易及其他應收款項

倘麥德龍中國集團擁有無條件收取對價的權利，則會確認應收款項。

倘在到期支付對價之前僅需經過一段時間，則收取對價的權利為無條件。

應收款項採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損準備列賬（見附註2(1)）。

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項按公允價值初步確認，其後按攤銷成本列賬，惟折現的影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

(q) 受限制及已抵押銀行存款

受限制存款是指在一家銀行持有的僅限用於虹口土地徵用或有對價的款項（見附註13）。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構的活期存款，以及收購後於三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期、高流動性投資。就合併現金流量表而言，按要求償還且構成麥德龍中國集團現金管理不可或缺的一部分的銀行透支亦包括在現金及現金等價物中。現金及現金等價物根據附註2(l)載列的政策評估預期信貸虧損。

(s) 借款成本

可直接歸屬於資產（需花費大量時間以達致擬定用途或可供出售）的購置、建造或生產的借款成本資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

開始產生資產開支及借款成本以及該資產達致擬定用途或可供出售所需的籌備工作進行期間，即開始將借款成本資本化，作為合資格資產成本一部分。當合資格資產達致擬定用途或可供出售所需的大部分籌備工作被中斷或完成時，借款成本資本化則被暫停或終止。

(t) 關聯方

就收購前財務資料而言，於下列情況中一方被視為與麥德龍中國集團有關聯：

- (i) 該方有能力直接或間接通過一個或多個中介機構控制麥德龍中國集團，或在作出財務及經營政策決策方面對麥德龍中國集團產生重大影響，或對麥德龍中國集團擁有共同控制權；
- (ii) 麥德龍中國集團及該方受共同控制；
- (iii) 該方為麥德龍中國集團的聯營公司或為由麥德龍中國集團出資的合資企業；
- (iv) 該方為麥德龍中國集團或麥德龍中國集團的母公司的主要管理人員，或為該個人的近親家庭成員，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方為(i)所述人士的近親家庭成員，或為受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方為提供福利予麥德龍中國集團或屬於麥德龍中國集團關聯方的任何實體的僱員離職後福利計劃。

一名個人的近親家庭成員是指預期在與實體交易時可能會影響該個人或受該個人影響的該等家庭成員。

(u) 分部報告

經營分部以及財務報表中報告的各分部項目的金額，均根據收購前財務資料確定，該等資料定期提供予麥德龍中國集團的最高執行管理層，以供分配資源予麥德龍中國集團的各業務線及地區並評估其業績。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併呈報，除非該等分部具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方式及監管環境性質類似。倘並非個別重大的經營分部符合該等標準大部分特徵，則可合併呈報。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(v) 鑫笙物業管理(上海)有限公司(未載入附註1(a)中的45家公司名單)的分拆

於分拆日期，麥德龍中國集團終止確認資產(土地及樓宇)及其他應付款項賬面淨值金額，並按初始注資日期的即期匯率減少其註冊資本。物業(土地及樓宇)的賬面淨值減相關負債與減少的註冊資本之間的差額計入資本儲備。

3 收入及分部報告

麥德龍中國集團的主要業務是於中華人民共和國(「中國」)經營商品批發及零售以及線上銷售渠道。

由於麥德龍中國集團的所有商品批發及零售以及線上銷售渠道均在中國運營，具有相似的經濟特徵，並且在所提供產品和服務以及客戶類型方面相似，因此，麥德龍中國集團有一個可報告經營分部，即在中國經營商品批發及零售以及線上銷售渠道。

收入主要指來自客戶的收入及來自商用建築租賃區域的收入。按主要產品或服務劃分的客戶合約收入分類如下：

	截至12月31日止年度		於1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
《國際財務報告準則》第15號 範圍內的客戶合約收入				
— 銷售貨品	21,124,694	22,613,589	7,675,093	8,169,152
— FSD	3,818,454	4,553,870	1,330,047	905,117
— 福利	2,574,769	3,154,005	1,160,112	1,248,398
— O2O	14,731,471	14,905,714	5,184,934	6,015,637
其他來源的收入				
— 租金收入	44,133	47,323	16,302	14,863
	<u>21,168,827</u>	<u>22,660,912</u>	<u>7,691,395</u>	<u>8,184,015</u>

麥德龍中國集團的客戶群體多元化，並無客戶的交易額超過麥德龍中國集團收入的10%。

4 其他收入

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
服務收入	26,105	25,462	7,334	6,030
處置廢料	9,669	10,104	3,842	4,075
利息收入	64,947	57,704	22,544	16,014
政府補貼	33,810	13,084	1,560	8,066
	<u>134,531</u>	<u>106,354</u>	<u>35,280</u>	<u>34,185</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

5 其他收益或虧損

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備產生 的(虧損)/收益淨額	36,394	421,344	1,524	(626)
預付卡產生的收入	18,270	30,106	12,254	8,551
外匯收益/(虧損)淨額	(1,180)	(1,108)	4,099	2,402
捐贈	(616)	(1,118)	(111)	(695)
訴訟虧損	(26,674)	(18,343)	(2,490)	(15,754)
店舖關閉成本	-	(19,050)	-	-
其他	11,088	9,741	(7,926)	(1,833)
	<u>37,282</u>	<u>421,572</u>	<u>7,350</u>	<u>(7,955)</u>

於2019年9月6日，麥德龍中國集團與杭州市江干區住房和城鄉建設局（「杭州市政府」）就徵用位於杭州市的土地及樓宇達成一項協議並訂立合同。杭州市政府向麥德龍中國集團補償人民幣456,260,000元。徵用土地及樓宇的賬面淨值為人民幣34,142,000元。該處置淨收益為人民幣422,118,000元。麥德龍中國集團因關閉杭州店舖產生店舖關閉成本人民幣19百萬元。

6 稅前利潤

稅前利潤已扣除/(計入)以下項目：

(a) 融資成本

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
貸款利息支出				
— 於五年內可全部 償還	889	92	155	141
租賃負債利息	<u>103,885</u>	<u>106,848</u>	<u>33,558</u>	<u>33,856</u>
	<u>104,774</u>	<u>106,940</u>	<u>33,713</u>	<u>33,997</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(b) 員工成本

	附註	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		1,248,086	1,376,670	418,522	471,039
界定供款退休計劃供款	(i)	133,600	126,142	46,354	21,589
		<u>1,381,686</u>	<u>1,502,812</u>	<u>464,876</u>	<u>492,628</u>

(i) 界定供款退休計劃供款

麥德龍中國集團參與由中國政府組織的退休金計劃。據此，麥德龍中國集團須基於其僱員受僱城市的平均薪金水平的法定百分比繳納年度供款。麥德龍中國集團匯付全部退休金供款至負責有關退休金繳款及責任的相關社保機構。除上述供款外，麥德龍中國集團概無責任支付僱員退休及其他退休後福利。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
存貨成本	17,303,087	18,495,942	6,345,027	6,684,891
折舊及攤銷				
— 物業、廠房及設備	344,884	352,409	109,658	110,386
— 使用權資產	171,516	176,299	55,423	55,279
	<u>516,400</u>	<u>528,708</u>	<u>165,081</u>	<u>165,665</u>
經營租賃費用	31,666	35,197	2,270	4,144
核數師薪酬	3,140	3,107	1,610	1,437
貿易及其他應收款項 信貸損失	1,246	4,996	5,443	22,423
淨值	<u>17,855,539</u>	<u>19,067,950</u>	<u>6,519,431</u>	<u>6,878,560</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

7 所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表中的所得稅指：

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期稅項 – 香港利得稅				
年內／期內撥備	-	-	-	-
即期稅項 – 中國所得稅				
年內／期內撥備	177,771	324,318	111,906	80,873
過往年度撥備不足	5	12	-	-
	<u>177,776</u>	<u>324,330</u>	<u>111,906</u>	<u>80,873</u>
遞延稅項				
(產生)／撥回暫時差異 (附註20(a))	17,394	(5,869)	(42,853)	16,354
	<u>195,170</u>	<u>318,461</u>	<u>69,053</u>	<u>97,227</u>

- (i) 貴集團有一個香港實體和44個中國實體。麥德龍中國集團內部的法人實體詳細列表請參閱附註1(a)。
- (ii) 於截至2018年及2019年12月31日止年度及自2019年1月1日至2019年4月23日及2020年1月1日至2020年4月23日期間，香港實體麥德龍集團商業有限公司並無獲得須繳納香港利得稅的應課稅利潤。截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年4月23日止期間之香港利得稅乃根據估計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (iii) 於截至2018年及2019年12月31日止年度及自2019年1月1日至2019年4月23日及2020年1月1日至2020年4月23日期間，中國實體根據《企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)按25%的稅率繳納所得稅。

根據中國財政部和國家稅務總局聯合發佈的《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2018]77號)的相關規定，應課稅收入減半，所得稅稅率減至20%。

根據中國財政部和國家稅務總局聯合發佈的《關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知》(財稅[2019]13號)的相關規定，對年應課稅收入不超過人民幣1百萬元部分，減按25%計入年應課稅收入，按20%的稅率計算所得稅；對年應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元(含人民幣1百萬元及人民幣3百萬元)部分，減按50%計入應課稅收入，按20%的稅率計算所得稅。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

截至2018年及2019年12月31日止年度及自2020年1月1日至2020年4月23日期間，配帝商貿(上海)有限公司(載於附註1(a)中的45家公司名單)享有上述所得稅優惠待遇。截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日至2020年4月23日期間，麥諾達(上海)農業信息諮詢有限公司(載於附註1(a)中的45家公司名單)享有上述所得稅優惠待遇。截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日至2020年4月23日期間，麥德龍倉儲管理(煙台)有限公司(載於附註1(a)中的45家公司名單)享有上述所得稅優惠待遇。

(b) 所得稅費用與會計利潤按適用稅率計算的對賬：

附註	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
稅前盈利	<u>765,943</u>	<u>1,227,675</u>	<u>274,267</u>	<u>384,236</u>
按中國所得稅稅率計算的				
稅前盈利名義稅項	191,486	306,919	68,567	96,059
實體在香港的法定稅率差異	400	143	(137)	(385)
稅收減免	107	(111)	(109)	(121)
不可扣稅開支	4,731	10,763	1,001	2,430
到期稅項虧損的稅務影響	653	520	-	-
未確認遞延稅項資產的當前 年度／期間虧損	727	219	-	-
動用過往未確認之稅項虧損	(2,939)	(4)	(269)	(756)
過往／年度撥備不足	<u>5</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
實際稅項開支	<u>195,170</u>	<u>318,461</u>	<u>69,053</u>	<u>97,227</u>

(c) 合併財務狀況表中的應繳所得稅列示如下：

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年初／期初結餘	369,627	6,140	6,140	29,473
過往年度撥備不足	5	12	-	-
年內／期內即期所得稅撥備	177,771	324,318	111,906	80,873
年內／期內付款	<u>(541,263)</u>	<u>(300,997)</u>	<u>(58,894)</u>	<u>(31,664)</u>
年末／期末應繳所得稅	<u>6,140</u>	<u>29,473</u>	<u>59,152</u>	<u>78,682</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

8 物業、廠房及設備

附註	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	經營設施 人民幣千元	電子設備、 辦公及			在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
				其他設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	軟件 人民幣千元		
於2018年1月1日	2,903,181	1,387,800	960,962	861,980	19,047	48,193	21,385	6,202,548
添置	2,940	43,380	62,119	61,719	4,217	5,392	66,990	246,757
自在建工程轉入	-	60,885	-	-	-	1,297	(62,182)	-
處置	(286)	(20,861)	(27,572)	(42,486)	(4,346)	(50)	(426)	(96,027)
於2018年12月31日	2,905,835	1,471,204	995,509	881,213	18,918	54,832	25,767	6,353,278
於2019年1月1日	2,905,835	1,471,204	995,509	881,213	18,918	54,832	25,767	6,353,278
添置	4,252	49,971	24,514	43,527	2,829	4,758	58,675	188,526
自在建工程轉入	-	61,399	-	-	-	4,546	(65,945)	-
處置	5 (72,985)	(2,088)	(20,851)	(40,780)	(4,314)	(11)	(1,050)	(142,079)
於2019年12月31日	2,837,102	1,580,486	999,172	883,960	17,433	64,125	17,447	6,399,725
於2020年1月1日	2,837,102	1,580,486	999,172	883,960	17,433	64,125	17,447	6,399,725
添置	88	1,988	557	2,773	96	-	6,300	11,802
自在建工程轉入	-	-	-	-	-	-	-	-
處置	-	(292)	(4,997)	(12,540)	(2,321)	(21)	(299)	(20,470)
於2020年4月23日	<u>2,837,190</u>	<u>1,582,182</u>	<u>994,732</u>	<u>874,193</u>	<u>15,208</u>	<u>64,104</u>	<u>23,448</u>	<u>6,391,057</u>
累計折舊：								
於2018年1月1日	(1,374,585)	(337,377)	(413,049)	(524,711)	(8,386)	(30,670)	-	(2,688,778)
年內計提	(104,767)	(103,076)	(59,330)	(68,303)	(2,291)	(7,117)	-	(344,884)
處置	24	6,035	23,198	37,922	2,813	6	-	69,998
於2018年12月31日	(1,479,328)	(434,418)	(449,181)	(555,092)	(7,864)	(37,781)	-	(2,963,664)
於2019年1月1日	(1,479,328)	(434,418)	(449,181)	(555,092)	(7,864)	(37,781)	-	(2,963,664)
年內計提	(103,071)	(111,827)	(59,693)	(68,295)	(2,147)	(7,376)	-	(352,409)
處置	5 54,675	515	19,128	36,377	3,207	5	-	113,907
於2019年12月31日	(1,527,724)	(545,730)	(489,746)	(587,010)	(6,804)	(45,152)	-	(3,202,166)
於2020年1月1日	(1,527,724)	(545,730)	(489,746)	(587,010)	(6,804)	(45,152)	-	(3,202,166)
期內計提	(31,408)	(36,819)	(18,315)	(20,893)	(636)	(2,315)	-	(110,386)
處置	-	147	4,700	11,441	1,480	12	-	17,780
於2020年4月23日	<u>(1,559,132)</u>	<u>(582,402)</u>	<u>(503,361)</u>	<u>(596,462)</u>	<u>(5,960)</u>	<u>(47,455)</u>	<u>-</u>	<u>(3,294,772)</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

	附註	樓宇	租賃裝修	經營設施	電子設備、 辦公及 其他設備	汽車	軟件	在建工程	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
減值：									
於2018年及2019年 1月1日以及 2020年4月23日		-	-	-	(84)	-	-	-	(84)
賬面淨值：									
於2018年12月31日		1,426,507	1,036,786	546,328	326,037	11,054	17,051	25,767	3,389,530
於2019年12月31日		1,309,378	1,034,756	509,426	296,866	10,629	18,973	17,447	3,197,475
於2020年4月23日		1,278,058	999,780	491,371	277,647	9,248	16,649	23,448	3,096,201

- (i) 麥德龍中國集團所有的物業、廠房及設備均位於中國。
- (ii) 於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日，麥德龍中國集團並未就總賬面值分別為人民幣179百萬元、人民幣166百萬元及人民幣162百萬元的若干樓宇取得房屋產權所有證。儘管如此，貴公司董事認為，於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日，麥德龍中國集團擁有該等樓宇的實益業權。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

9 使用權資產

	附註	租賃土地 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	運營設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：					
於2018年1月1日		1,318,389	2,402,415	2,644	3,723,448
添置		–	189,942	1,403	191,345
處置		(2,616)	(5,668)	(81)	(8,365)
於2018年12月31日		1,315,773	2,586,689	3,966	3,906,428
於2019年1月1日		1,315,773	2,586,689	3,966	3,906,428
添置		–	88,184	3,501	91,685
處置		(20,314)	(16,658)	(2,563)	(39,535)
於2019年12月31日		1,295,459	2,658,215	4,904	3,958,578
於2020年1月1日		1,295,459	2,658,215	4,904	3,958,578
添置		–	57,011	–	57,011
處置		–	–	–	–
於2020年4月23日		<u>1,295,459</u>	<u>2,715,226</u>	<u>4,904</u>	<u>4,015,589</u>
累計折舊：					
於2018年1月1日		(324,657)	(624,645)	(1,531)	(950,833)
年內計提		(34,140)	(136,452)	(924)	(171,516)
處置		1,454	5,668	81	7,203
於2018年12月31日		(357,343)	(755,429)	(2,374)	(1,115,146)
於2019年1月1日		(357,343)	(755,429)	(2,374)	(1,115,146)
年內計提		(33,571)	(141,769)	(959)	(176,299)
處置		9,353	16,658	2,563	28,574
於2019年12月31日		(381,561)	(880,540)	(770)	(1,262,871)
於2020年1月1日		(381,561)	(880,540)	(770)	(1,262,871)
年內計提		(10,420)	(44,546)	(313)	(55,279)
處置		–	–	–	–
於2020年4月23日		<u>(391,981)</u>	<u>(925,086)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,318,150)</u>
賬面淨值					
於2018年12月31日		<u>958,430</u>	<u>1,831,260</u>	<u>1,592</u>	<u>2,791,282</u>
於2019年12月31日		<u>913,898</u>	<u>1,777,675</u>	<u>4,134</u>	<u>2,695,707</u>
於2020年4月23日		<u>903,478</u>	<u>1,790,140</u>	<u>3,821</u>	<u>2,697,439</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

與損益中確認的租賃有關的開支項目分析載列如下：

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	103,885	106,848	33,558	33,856
短期租賃相關開支	31,067	26,677	2,221	2,210
低價值資產租賃(低價值資產 短期租賃除外)相關開支	599	151	49	112
不計入租賃負債計量的可變 租賃付款	-	8,369	-	1,822

租賃現金流出總額及租賃負債的期限分析詳情分別載於附註14(b)及18。

(a) 自用租賃土地所有權權益

麥德龍中國集團已於中國內地取得多項土地使用權。該等土地使用權的授予期限通常為30至40年，且該等土地使用權將於到期後交還中國政府。土地租賃款項一般於土地使用權期限開始時足額支付。

(b) 租作自用的物業

麥德龍中國集團已取得若干物業的使用權，用於經營批發及零售業務。批發及零售業務的初始租賃期通常為15至20年，倉庫的初始租賃期為2至10年。租賃付款在雙方同意的基礎上協商，以反映市場租金。

若干租賃包含於合約期結束時可續租或於合約期內提前終止之選擇權。實際可行情況下，麥德龍中國集團尋求將麥德龍中國集團可行使的該等延期選擇權或提前終止選擇權納入租約，以提供經營靈活性。麥德龍中國集團於租賃開始日期時評估是否合理地確定其將行使有關延期選擇權或提前終止選擇權。倘麥德龍中國集團無法合理地確定其將行使有關延期選擇權，則延期期間之未來租賃付款不計入租賃負債計量。該等未來租賃付款的潛在風險概述如下：

	人民幣千元	
	經確認的租賃 負債(已貼現)	未計入租賃負債 的潛在未來租 賃付款延期選 擇權(未貼現)
於2018年12月31日	990,038	2,771,646
於2019年12月31日	950,726	2,876,809
於2020年4月23日	934,993	3,016,462

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

10 存貨

(a) 合併財務狀況表內的存貨包括：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易商品	2,247,144	2,707,841	1,567,863

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度		自1月1日至4月23日期間	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
已售存貨的賬面值	17,303,087	18,495,942	6,345,027	6,684,891
存貨撇減	(5,776)	(8,598)	1,355	(220)
	<u>17,297,311</u>	<u>18,487,344</u>	<u>6,346,382</u>	<u>6,684,671</u>

所有存貨預期將於一年內出售。

11 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		於2020年
		2018年	2019年	4月23日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項淨額	22(a)	460,915	621,770	548,123
應收供應商款項	22(a)	159,647	142,964	548,915
可收回增值稅		369,013	278,043	389,967
物業相關應收款項	(i)	-	243,556	-
按金		34,387	47,925	43,504
預付款項：				
－ 租賃、水電及保險		19,318	19,420	13,312
－ 固定資產		997	357	107
－ 其他		8,363	12,964	12,673
其他		27,735	24,185	15,899
合計		<u>1,080,375</u>	<u>1,391,184</u>	<u>1,572,500</u>

(i) 應收供應商款項指應收供應商返利。

(ii) 於2019年9月6日，杭州市政府徵用麥德龍中國集團位於杭州的土地及樓宇。杭州市政府向麥德龍中國集團補償人民幣456,260千元。詳情請參閱附註5。於2020年1月7日及10日，麥德龍中國集團收到杭州市政府的杭州市徵地補償款最後一筆分期付款人民幣243,556千元。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

基於確認日期的貿易應收款項總額賬齡分析如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	369,001	501,470	267,604
31至60天	71,531	96,144	117,609
61至120天	23,799	23,768	166,239
121天至1年	1,698	2,557	16,404
1年至2年	108	339	429
2年以上	5	5	13
	<u>466,142</u>	<u>624,283</u>	<u>568,298</u>

所有貿易及其他應收款項預計於一年內收回或確認為開支。

12 應收關聯方款項

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
應收關聯方貿易應收款項	41,005	17,340	2,045
非貿易			
委託貸款	67,422	39,000	–
現金池	9,915	9,865	9,960
	<u>118,342</u>	<u>66,205</u>	<u>12,005</u>

上述委託貸款及現金池乃經由德意志銀行(中國)有限公司上海分行按3.75%的年利率提供予關聯方，以滿足其短期流動性需求。

基於確認日期的應收關聯方貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,096	1,484	2,035
61至120天	8,673	1,829	–
121天至1年	5,245	3,725	9
1年至2年	12,842	8,705	1
2年以上	12,149	1,597	–
	<u>41,005</u>	<u>17,340</u>	<u>2,045</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

13 受限制銀行結餘

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
虹口託管賬戶	10,018	10,049	10,056
	<u>10,018</u>	<u>10,049</u>	<u>10,056</u>

該結餘是指在一銀行持有的僅限用於虹口土地徵用或有對價的款項。

14 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	2,786,440	2,859,162	2,738,837
合併財務狀況表的現金及現金等價物	<u>2,786,440</u>	<u>2,859,162</u>	<u>2,738,837</u>

(b) 租賃現金流出總額

就租賃計入合併現金流量表的款項包括下列各項：

	於12月31日		自1月1日至4月23日期間	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
於經營現金流量內	31,666	35,197	2,270	4,144
於融資現金流量內	191,078	202,203	49,748	67,148
	<u>222,744</u>	<u>237,400</u>	<u>52,018</u>	<u>71,292</u>

15 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	3,626,606	4,369,441	2,944,266
員工應付款項	222,103	327,288	245,681
應付建設成本	170,987	147,947	122,002
已收按金	69,206	19,305	17,711
其他應計項目及應付款項	618,224	571,817	485,840
合計	<u>4,707,126</u>	<u>5,435,798</u>	<u>3,815,500</u>

所有貿易及其他應付款項預計於一年內結清。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

基於確認日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	2,834,095	3,715,534	2,148,219
61至120天	423,695	502,518	487,522
121天至1年	83,113	61,351	92,595
1至2年	38,099	19,514	43,575
2年以上	247,604	70,524	172,355
	<u>3,626,606</u>	<u>4,369,441</u>	<u>2,944,266</u>

16 應付關聯方款項

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
應付關聯方貿易應付款項	486,662	453,542	540,551
非貿易			
委託貸款	84,258	—	—
	<u>570,920</u>	<u>453,542</u>	<u>540,551</u>

應付關聯方委託貸款為無抵押貸款，年息為0.63%，可於一年內償還。

基於確認日期的應付關聯方貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	79,463	89,858	89,593
61至120天	260,424	261,877	—
121天至1年	29,360	12,887	334,332
1至2年	97,998	81,080	108,786
2年以上	19,417	7,840	7,840
	<u>486,662</u>	<u>453,542</u>	<u>540,551</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

17 合約負債

	附註	於12月31日		於2020年
		2018年	2019年	4月23日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付卡	(i)	626,043	664,735	655,151
客戶忠誠計劃	(ii)	40,142	41,779	47,446
預先收到客戶款項	(iii)	105,719	146,917	76,901
		<u>771,904</u>	<u>853,431</u>	<u>779,498</u>

- (i) 預付卡結餘是指未使用的預付卡，預計未來將會兌現。預付卡的收入在客戶收貨後兌現預付卡時確認或根據客戶行使權利的模式按比例確認。基於預付卡客戶的近期兌現趨勢，預計大多數預付卡將在購買後的一年內兌現。
- (ii) 麥德龍中國集團設有企業對客戶（「B2C」）及企業對企業（「B2B」）兩種客戶忠誠計劃，在有關計劃下客戶可以賺取積分，積分可以用來降低未來購買成本。與未兌換B2C和B2B客戶忠誠積分有關的合約負債在這些客戶兌換積分或積分到期時被確認為收入，基於忠誠積分的有效期，預計將於次年年底之前發生。
- (iii) 作為預付款項自企業客戶預先收到的對價款項歸為短期款項，因為預計相應的收入將在商品交付客戶的一年內確認。

合約負債變動：

	預付卡	客戶忠誠計劃	預先收到客戶款項	合計
	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日結餘	591,841	42,958	67,479	702,278
計入年初的合約負債減少	(280,555)	(42,958)	(63,508)	(387,021)
合約負債（不包括年內被確認為收入的款項）增加	<u>314,757</u>	<u>40,142</u>	<u>101,748</u>	<u>456,647</u>
於2018年12月31日結餘	<u>626,043</u>	<u>40,142</u>	<u>105,719</u>	<u>771,904</u>

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

	預付卡 人民幣千元	客戶忠誠 計劃 人民幣千元	預先收到 客戶款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日結餘	626,043	40,142	105,719	771,904
計入年初的合約負債減少	(321,376)	(40,142)	(100,574)	(462,092)
合約負債(不包括年內被確認為 收入的款項)增加	360,068	41,779	141,772	543,619
於2019年12月31日結餘	<u>664,735</u>	<u>41,779</u>	<u>146,917</u>	<u>853,431</u>
於2020年1月1日結餘	664,735	41,779	146,917	853,431
計入期初的合約負債減少	(173,222)	(16,064)	(138,466)	(327,752)
合約負債(不包括期內被確認為 收入的款項)增加	163,638	21,731	68,450	253,819
於2020年4月23日結餘	<u>655,151</u>	<u>47,446</u>	<u>76,901</u>	<u>779,498</u>

18 租賃負債

	於12月31日				於2020年	
	2018年		2019年		4月23日	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	租賃付款現值	租賃付款總額	租賃付款現值	租賃付款總額	租賃付款現值	租賃付款總額
一年內	200,272	204,799	208,093	213,016	210,102	215,159
一年後但兩年內	192,218	205,700	199,423	212,822	203,278	215,561
兩年後但五年內	539,804	637,520	570,421	672,000	584,249	681,819
五年後	1,284,959	2,115,755	1,235,392	2,011,230	1,238,890	1,998,460
減：未來利息開支總額	-	(946,521)	-	(895,739)	-	(874,480)
租賃負債現值	<u>2,217,253</u>	<u>2,217,253</u>	<u>2,213,329</u>	<u>2,213,329</u>	<u>2,236,519</u>	<u>2,236,519</u>

19 遞延收入

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元		人民幣千元
政府補貼		79,906	78,241
		<u>79,906</u>	<u>76,979</u>

麥德龍中國集團獲得經濟開發區管委會的財務支持，用於投資發展現購自運業務的土地及樓宇，以促進現代服務業和經濟發展。因政府補貼與長期資產相關，故被確認為遞延收入並按直線法攤銷至相關資產的估計可使用年期。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

20 遞延稅項資產及負債

(a) 合併財務狀況表內確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及變動如下：

	附註	固定資產折舊		存貨撥備以及貿易及其他應收款項		稅務虧損	預付卡撇銷	租賃	應計項目及其他時間差異	分拆		合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					研發及	鑫晴	
於2018年1月1日	(i)	46,249	13,009	4,187	(20,884)	85,417	168,769	283,963	580,710			
(扣自)／計入損益		2,615	(1,686)	1,130	(4,568)	14,237	(14,415)	(14,707)	(17,394)			
於2018年12月31日		48,864	11,323	5,317	(25,452)	99,654	154,354	269,256	563,316			
於2019年1月1日		48,864	11,323	5,317	(25,452)	99,654	154,354	269,256	563,316			
(扣自)／計入損益		948	(1,576)	(2,875)	(7,527)	11,983	19,745	(14,829)	5,869			
於2019年12月31日		49,812	9,747	2,442	(32,979)	111,637	174,099	254,427	569,185			
於2020年1月1日		49,812	9,747	2,442	(32,979)	111,637	174,099	254,427	569,185			
(扣自)／計入損益		857	5,517	(331)	(1,703)	4,132	(20,171)	(4,655)	(16,354)			
於2020年4月23日		50,669	15,264	2,111	(34,682)	115,769	153,928	249,772	552,831			

(i) 如附註1(b)收購前財務資料的編製基準所述，於2017年11月30日分拆鑫研及鑫晴被稅務機構視為出售土地及建築物，並須履行企業所得稅納稅義務。由於納入分拆的鑫研及鑫晴之土地及建築物根據附註1(b)所述收購前財務資料的編製基準按其原成本列示，因此於2018年1月1日就上述土地及建築物(就財務報告而言)與用於稅收目的之金額的賬面值暫時差異初步確認遞延稅項資產人民幣284百萬元。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(b) 與合併財務狀況表對賬如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產淨值	563,316	569,185	552,831

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註2(g)(ii)所載的會計政策，麥德龍中國集團並未就於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日金額分別為人民幣41百萬元、人民幣42百萬元及人民幣37百萬元的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因為於相關附屬公司將有未來應課稅利潤可以抵銷有關虧損的可能性不大。

未動用稅項虧損包括於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日分別為人民幣783千元、人民幣761千元及人民幣727千元的虧損，該等虧損可自產生年度起最多結轉五年，並將於以下年度到期（見下表）。其他未動用稅項虧損可無限期結轉：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年	-	-	-
2022年	426	404	370
2023年	357	357	357
2024年	-	-	-
2025年	-	-	-
	783	761	727

21 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 歸屬於以往財政年度並於年內／期內獲批的應付麥德龍中國集團股東之股息

	截至12月31日止年度		於1月1日至4月23日期間	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年內／期內獲批的				
上一財政年度				
末期股息	829,821	544,478	-	-

根據有關外商投資企業的相關法律法規和中國公司組織章程細則，按照中國會計準則和法規釐定的中國公司利潤，可在中國公司作出以下行為後以現金股息的形式分派予投資者：(1)清償所有稅項負債；(2)抵銷往年虧損；及(3)轉撥至法定公積金，包括一般公積金和企業擴展基金。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(b) 股本

(i) 法定及已發行股本

	於2019年12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年12月31日／2020年4月23日	2,835,333	2,901,542	2,901,542

就於2018年、2019年12月31日及2020年4月23日的收購前財務資料而言，麥德龍中國集團的上述法定及已發行股本結餘為扣除對附屬公司的投資後，於各別日期所有中國實體的實繳資本與麥德龍中國集團旗下的一家香港實體的股本之總額。

根據2019年11月27日舉行的香港實體董事會會議通過的決議，麥德龍中國集團將其股本增加了8,500,000歐元。

(c) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備包括關聯方債務減免及分拆鑫筌產生的儲備。於2017年11月30日（「分拆日期」），麥德龍中國集團成立新實體鑫筌物業管理（上海）有限公司（「鑫筌」）並將部分土地及建築物轉讓予鑫筌（「分拆」）。通過分拆，麥德龍中國集團將上述土地和建築物資產分派予原始股東Metro AG。麥德龍中國集團減少了其自身註冊資本，並終止確認其與已轉讓資產有關的土地和建築物以及應付款項。物業（土地和建築物）的賬面淨值減去已轉讓的相關負債及減少的註冊資本之間的差額計入資本儲備。

(ii) 法定儲備

法定儲備是指由麥德龍中國集團的中國實體（「中國公司」）撥付的法定儲備。根據中國法規規定，於中國內地成立及運營的麥德龍中國集團實體須將其按中國會計準則和法規所釐定的稅後利潤（抵銷上一年虧損後）的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本的50%。對該儲備的轉入必須在向母公司分派利潤之前作出。經有關當局批准後，法定儲備可用作抵銷附屬公司的累計虧損或增加資本，惟發行後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 可分派儲備

於2018年、2019年12月31日以及2020年4月23日，可供分派予麥德龍中國集團股東的儲備總額分別為人民幣1,022百萬元、人民幣1,350百萬元及人民幣1,604百萬元。

(e) 資本風險管理

麥德龍中國集團的資本風險由最終控股方Metro AG集中管理。麥德龍中國集團並未制定特定於麥德龍中國集團的自身資本風險管理政策。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

22 金融風險管理及公允價值

於收購前期間，麥德龍中國集團並未制定特定於麥德龍中國集團的自身金融風險管理政策。麥德龍中國集團的金融風險由最終控股方Metro AG集中管理。

(a) 信貸風險

信貸風險是指交易對手違反其合約義務從而給麥德龍中國集團造成財務虧損的風險。麥德龍中國集團的信貸風險主要源自現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。上述各類金融資產的賬面值即為麥德龍中國集團就金融資產的最大信貸風險敞口。

麥德龍中國集團的現金和銀行存款存放於管理層認為具有較高信貸質素的位於中國及香港的銀行。因此，麥德龍中國集團的信貸風險主要源自貿易及其他應收款項。Metro AG制定了一項信貸政策，以持續監控信貸風險敞口。

貿易及其他應收款項主要指第三方供應商及第三方客戶。Metro AG已制定一項信貸風險管理政策，並根據該政策對所有需要信貸的客戶進行信貸評估。這些評估關注客戶的過往到期還款記錄和還款能力，並考慮客戶的特定資料以及與客戶經營所在的經濟環境有關的資料。貴公司董事認為，於報告日期並無重大信貸風險。

麥德龍中國集團不提供任何會使麥德龍中國集團面臨信貸風險的擔保。

(b) 流動性風險

流動性風險是指麥德龍中國集團無法履行其到期金融義務的風險。

Metro AG管理流動性的方法是，在正常和壓力的條件下，盡可能確保其始終有足夠的流動性來償還到期債務，而不會造成不可接受的虧損或面臨損害麥德龍中國集團聲譽的風險。

Metro AG的政策是定期監控當前和預期的流動性需求，並確保其保持足夠的現金儲備和適當的主要金融機構承諾融資額度，以在短期和更長期內滿足其流動性需求。

在被貴公司收購之前，麥德龍中國集團已能夠在必要時獲得由Metro AG擔保的銀行貸款，以償還到期債務。收購後，貴公司將承諾向麥德龍中國集團提供持續的財務援助（如必要），以確保麥德龍中國集團能夠償還其到期債務。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

以下是麥德龍中國集團的金融負債於各報告日期的合約期限（基於合約未折現現金流量及麥德龍中國集團須作出支付的最早日期）。

	於2018年12月31日的合約未折現現金流量				財務報表 賬面值 人民幣千元
	一年以內或 按要求 人民幣千元	一年以上 五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
	貿易及其他應付款項	4,459,522	247,604	–	
應付關聯方款項	570,920	–	–	570,920	570,920
租賃負債	204,799	843,220	2,115,755	3,163,774	2,217,253
於2018年12月31日	<u>5,235,241</u>	<u>1,090,824</u>	<u>2,115,755</u>	<u>8,441,820</u>	<u>7,495,299</u>
	於2019年12月31日的合約未折現現金流量				財務報表 賬面值 人民幣千元
	一年以內或 按要求 人民幣千元	一年以上 五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
	貿易及其他應付款項	5,365,274	70,524	–	
應付關聯方款項	453,542	–	–	453,542	453,542
租賃負債	213,016	884,822	2,011,230	3,109,068	2,213,329
於2019年12月31日	<u>6,031,832</u>	<u>955,346</u>	<u>2,011,230</u>	<u>8,998,408</u>	<u>8,102,669</u>
	於2020年4月23日的合約未折現現金流量				財務報表 賬面值 人民幣千元
	一年以內或 按要求 人民幣千元	一年以上 五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
	貿易及其他應付款項	3,643,145	172,355	–	
應付關聯方款項	540,551	–	–	540,551	540,551
租賃負債	215,159	897,380	1,998,460	3,110,999	2,236,519
於2020年4月23日	<u>4,398,855</u>	<u>1,069,735</u>	<u>1,998,460</u>	<u>7,467,050</u>	<u>6,592,570</u>

(c) 利率風險

(i) 利率概況

浮息和定息計息金融工具使麥德龍中國集團分別面臨現金流量利率風險和公允價值利息風險。Metro AG根據當前市場狀況確定定息和浮息計息工具的適當權重，並進行定期審查和監控，以實現定息和浮息風險的適當組合。麥德龍中國集團並未訂立金融衍生工具來對沖利率風險。

於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日，麥德龍中國集團持有的計息金融工具為浮息銀行存款和定息現金池貸款。麥德龍中國集團的利率風險有限。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(d) 外幣風險

麥德龍中國集團的業務主要以人民幣進行，麥德龍中國集團的大部分貨幣資產和負債均以人民幣計值。因此，貴公司董事認為麥德龍中國集團所面臨的外幣風險並不重大。因此，麥德龍中國集團並未使用任何金融工具作對沖目的。

(e) 公允價值

所有金融資產和負債的賬面值與其於2018年及2019年12月31日以及2020年4月23日的公允價值並無重大差異，但無固定還款期限的應收／應付關聯方款項除外。考慮到相關期限，披露該等結餘的公允價值並無意義。

23 承擔

於合併財務報表中未予撥備的未履行資本承擔如下：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	4月23日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽署合約	17,518	1,583	3,295
	<u>17,518</u>	<u>1,583</u>	<u>3,295</u>

此外，麥德龍中國集團於2020年4月23日承諾將訂立一項尚未開始的15年新租約，根據該租約，每年的租金為人民幣6百萬元。

24 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

麥德龍中國集團的主要管理人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		於1月1日至4月23日期間	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期員工福利	49,238	50,476	15,765	25,280
離職福利	50	289	90	110
其他長期福利	16,787	2,948	921	9,947
	<u>66,075</u>	<u>53,713</u>	<u>16,776</u>	<u>35,337</u>

薪酬總額載於「員工成本」(見附註6(b))。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(b) 關聯方身份

於收購前期間，貴公司董事認為以下公司為麥德龍中國集團的關聯方：

關聯方名稱	關係
Metro AG	最終控股公司
Metro International Supply GmbH	同系附屬公司
METRO Sourcing International Limited	同系附屬公司
麥德龍現購自運亞太控股有限公司	投資者
上海新長征(集團)有限公司	投資者
錦江國際(集團)有限公司	投資者
Metro Cash & Carry International GmbH	集團公司
Metro Group Buying GmbH	集團公司
Metro Group Buying HK Limited	集團公司
Beijing Weifa Trading & Commerce Co., Ltd.	集團公司
Ding Hao Foods (Shanghai) Co., Ltd.	集團公司
Metro Cash & Carry GmbH	集團公司
Metro Cash & Carry Vietnam	集團公司
Metro Cash & Carry CR S.R.O	集團公司
Makro Cash & Carry Nederland B.V.	集團公司
Metro Systems GmbH	集團公司
Metro Properties Enterprise Management Consulting (Shanghai) Co., Ltd.	集團公司
Mymart (China) Trading Co., Ltd.	集團公司
Shenzhen Mymart Trade Co., Ltd.	集團公司

(c) 關聯方交易

附註	截至12月31日止年度		於1月1日至4月23日期間	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
				(未經審核)
貨品採購	(i) 6,311	14,324	–	3,969
租賃開支	21,729	16,672	–	–
應付軟件許可費	(i) 248,735	266,369	80,002	96,838
應付品牌費	(i) 41,456	44,395	13,334	16,140
應收款項免除額	–	28,290	–	721
應付款項免除額	–	(16,765)	–	–
應收服務費	(i) (8,968)	(9,770)	(2,313)	(1,713)
應付服務費	(i) 43,060	34,422	12,270	16,466
利息收入	(753)	(1,741)	(86)	(103)
利息開支	108	326	–	–
已向關聯方貸出委託貸款	–	–	–	–
已向關聯方償還委託貸款	6,000	28,000	–	39,000
關聯方返還委託貸款	–	66,938	–	–
已自關聯方借入委託貸款	4,503	–	–	–

(i) 貴公司董事預計上述關聯方交易將於2020年4月23日後繼續進行。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

(d) 關聯方結餘

	附註	麥德龍中國集團		
		於12月31日		於2020年
		2018年	2019年	4月23日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	12	118,342	66,205	12,005
應付關聯方款項	16	570,920	453,542	540,551

25 直接及最終控股方

於收購前期間，貴公司董事認為麥德龍中國集團由於德國註冊成立的Metro AG最終控股。

貴公司收購麥德龍中國集團後，董事認為麥德龍中國集團由 貴公司最終控股。

26 主要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷進行評估，並且其乃基於過往經驗及其他因素，包括對在相關情況下認為合理的未來事件的預期。

關鍵會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素以及所呈報結果對條件及假設變化的敏感度均為審核收購前財務資料時將予考慮的因素。主要會計政策載列於附註2。麥德龍中國集團認為，以下關鍵會計政策涉及編製收購前財務資料時使用的最重要判斷及估計。

(a) 存貨撥備

麥德龍中國集團於各結算日檢查存貨的賬面值，以確定存貨是否按成本及可變現淨值中的較低者列賬。管理層根據當前市況及類似存貨的過往經驗估計可變現淨值。假設的任何變化均會增加或減少存貨撇減金額或撇減相關撥回，並影響麥德龍中國集團的資產淨值。

(b) 貿易及其他應收款項的減值虧損及信貸虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損乃根據管理層對賬齡分析及可收回性評估的定期審查予以評估及計提撥備。呆壞賬減值虧損的任何增加或減少，均會影響未來年度的合併損益及其他全面收益表。

附錄二 有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告

27 於收購前期間已發佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋的潛在影響

截至收購前財務資料發佈之日，國際審計及保證標準委員會已發佈許多修訂本及新準則，該等修訂本及新準則於收購前期間尚未生效。下表載列可能與麥德龍中國集團相關但未在收購前財務資料中採納的改良版本。

	於以下日期或 之後起計的 會計期間生效
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號、 《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第4號及 《國際財務報告準則》第16號之修訂本利率基準改革 – 第二階段	2021年1月1日
《國際會計準則》第37號之修訂本有償合約 – 履行合約的成本	2022年1月1日
2018年至2020年《國際財務報告準則》之年度改進	2022年1月1日
《國際會計準則》第16號之修訂本物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
《國際財務報告準則》第3號之修訂本對概念框架之提述	2022年1月1日
《國際會計準則》第1號之修訂本負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第17號保險合約及 《國際財務報告準則》第17號之修訂本保險合約	2023年1月1日
《國際會計準則》第1號及《國際財務報告準則》實務聲明書第2號 之修訂本會計政策的披露	2023年1月1日
《國際會計準則》第8號之修訂本會計概算的定義	2023年1月1日
《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號 之修訂本投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或投入	[待確定]

麥德龍中國集團正在評估該等改良預期對初始應用期間的影響。迄今為止，麥德龍中國集團已得出結論，採用該等修訂本及新準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

28 後續事項

貴公司以資產作抵押的貸款

於2020年1月1日至4月23日期間，麥德龍中國集團的直接母公司WM Holding (HK) Limited向銀行借款908百萬歐元，為期五年，年利率為2% (毛利) 加歐元銀行同業拆借利率 (「EURIBOR」)。於2020年4月23日，根據貸款協議，該貸款將以麥德龍商業集團有限公司、鑫研物業管理 (上海) 有限公司、上海鑫晴物業管理有限公司及麥諾達 (上海) 農業信息諮詢有限公司 (載於附註1(a)中的公司名單) 的全部股權作抵押，並亦將以麥德龍中國集團所有的所有土地和樓宇作抵押。

COVID-19疫情的影響

自2020年初以來的COVID-19疫情為中國內地各行各業 (包括批發及零售行業) 的運營及財務狀況帶來許多額外的不確定性。

麥德龍中國集團一直密切關注該等事態發展對其業務的影響。

就麥德龍中國集團的業務而言，由於麥德龍中國集團具有必需消費品零售業務，因此COVID-19疫情並未對總銷售額產生不利影響。鑒於過去幾個月以來中國內地的COVID-19疫情得到控制，對商業活動的干擾正在持續減弱。

C 後續財務報表

麥德龍中國集團未就2020年4月23日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

附錄三

未經審核[編纂]財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的有關本集團截至2020年12月31日止三個年度各年的財務資料的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，並載入本附錄僅供說明用途。

未經審核[編纂]財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表

以下載列根據《上市規則》第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表，以說明[本公司股份的建議[編纂]](「[編纂]」)對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產總值減負債的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映於2020年12月31日[編纂]完成時或任何未來日期的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產總值減負債。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債報表乃根據本文件附錄一所載之會計師報告所示的於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產總值減負債編製，並已按下文所述作出調整。

		於2020年12月 31日本公司 擁有人應佔 本集團未經 審核[編纂]經 調整綜合 有形資產 總值減負債		於2020年12月31日 本公司擁有人應佔本集團 每股未經審核[編纂]經調整 綜合有形資產總值減負債	
		人民幣千元 (附註1)	[編纂] 估計 [編纂]淨額 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	港仙 (附註4)
基於[編纂]每股股份 [[編纂]港元]計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股股份 [[編纂]港元]計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 有關金額乃根據摘錄自本文件附錄一所載本集團會計師報告之於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產總值減負債人民幣(461,179,000)元計算，並分別就於2020年12月31日本公司擁有人應佔商譽及其他無形資產人民幣4,758,418,000元及人民幣1,585,594,000元作出調整。
- (2) [編纂]估計[編纂]淨額乃基於[編纂]股股份並按[編纂]每股股份[編纂]港元(即[編纂]的最低價)及[編纂]港元(即[編纂]的最高價)計算，並經扣除估計[編纂]費用及其他相關開支(不包括直至2020年12月31日在損益中扣除的開支)，但並無計及(i)因[編纂]權獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(ii)根據僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據授予本公司董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

就[編纂]估計[編纂]淨額而言，以港元計值的金額已按1港元兌[人民幣0.8394元]的匯率換算為人民幣，該匯率於2021年3月22日參照中國人民銀行發佈的匯率釐定。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。

- (3) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債按合共[編纂]股股份(包括於2020年12月31日的4,000,000,000股已發行股份及根據[編纂]擬發行的[編纂]股股份)的基準達致(假設[編纂]及附錄五「本公司股東決議」一節所述的股份拆細(「股份拆細」)已於2020年12月31日完成)，且並無計及(i)因[編纂]權獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(ii)根據僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃可能發行的任何股份；或(iii)本公司根據授予本公司董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份；或(iv)將優先股(詳情載於附錄一)轉換為普通股的任何股份。
- (4) 就本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債而言，以人民幣呈列的金額已按1港元兌[人民幣0.8394元]的匯率(經參考中國人民銀行公佈的匯率，乃為2021年3月22日的適用匯率)換算為港元。概不表示人民幣金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)，甚至根本無法兌換。
- (5) 並無對於2020年12月31日本公司擁有人應佔本集團的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債作出調整，以反映本集團於2020年12月31日之後進行的任何交易結果或其他交易。具體而言，並未就第III-1頁所載的本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債作出調整，以說明優先股轉換為普通股的影響。

[編纂]完成後，優先股轉換會使截至2020年12月31日的優先股賬面值即本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債增加人民幣[編纂]元，且會使附註(3)所列的假定已發行股份總數增加[編纂]股股份(經計及股份拆細的影響)。

附錄三

未經審核[編纂]財務資料

下表說明倘若[編纂]已於2020年12月31日完成，[編纂]及優先股轉換對本公司擁有人應佔本集團[編纂]經調整綜合有形資產總值減負債的影響。

	於2020年12月31日 本公司擁有人應佔 本集團未經審核 [編纂]經調整綜合 有形資產總值減 負債(經計及 [編纂]及 優先股轉換) 人民幣千元	於2020年12月31日本公司 擁有人應佔本集團每股 未經審核[編纂]經調整綜合 有形資產總值減負債(經計及 [編纂]及優先股轉換) 人民幣分	港仙 (附註4)
基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股股份[編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

以下為本公司章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2019年7月24日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括章程大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

1.1 章程大綱規定本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一家投資公司），且本公司應擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或法團進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

1.2 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

章程細則於[●]獲有條件採納。以下為章程細則若干條文的概要。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(b) 修訂現有股份或股份類別的權利

在開曼群島《公司法》的規限下，倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份，則任何股份類別附帶的所有或任何特別權利可（除非該類別股份的發行條款另有規定）由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或由該類別股份的持有人於另行召開的股東大會上通過特別決議案批准，予以修訂、修改或廢除。章程細則內有關股東大會的條文經必要修訂後均適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數（續會除外）不得少於合共持有（或倘股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。該類別股份的每名持有人於投票表決時每持有一股股份均有權投一票，且任何親身或由受委代表出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

(c) 更改股本

本公司可由股東通過普通決議案，以：(a)通過增設其認為適當的新股數目增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為金額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份分拆為多個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何部分股份拆細為金額較章程大綱所規定者為低的股份；(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按就此註銷的股份金額削減其股本金額；(f)就配發及發行並無附帶任何表決權的股份制定條文；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)通過法律許可的任何方式並根據法律規定的任何條件削減其股份溢價賬。

(d) 股份轉讓

在開曼群島《公司法》及聯交所要求的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文書辦理，該轉讓文書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所（定義見章程細則）或其代名人，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會不時批准的其他方式簽立。

轉讓文書須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文書或接納機印簽立轉讓文書。在有關於股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

除非董事會另行協定，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東名冊總冊的股份，則有關登記須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受轉讓限制的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕向超過四名聯名持有人轉讓任何股份。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可能釐定的應付金額上限）、轉讓文書已妥為蓋印（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可能合理要求提供的可證明轉讓人有權進行股份轉讓（及倘轉讓文書由某其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲此授權）的其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文書。

在《上市規則》的規限下，可在董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間於任何一年內不得超過60日）。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制（聯交所許可者除外），亦不附帶任何留置權。

(e) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟董事會僅可在章程細則不時施加的任何適用要求或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例的規限下代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖回而購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則全體股東均可參與競價。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(g) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下向股東催繳他們就其各自所持股份尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式計算），而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期起至實際付款時間止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項（不論是以貨幣或等值物支付）的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率（如有）可由董事會決定（不超過年息20厘）。

倘有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可於被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間，向該股東發出不少於14日通知，要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期可能累計的利息。該通知應指定另一日期（不早於在通知發出之日起計14日屆滿後），規定在該日或之前須繳付通知所要求的款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，倘未能於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

倘未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算（不超過年息20厘）。

2.2 董事

(a) 委任、退休及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何如此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何如此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何如此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自他們上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任（除非他們私下另有協定）。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉（獲董事會推薦參選者除外），除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總部或註冊辦事處。提交該等通知的期間將在不早於寄發有關大會通知的翌日的時間開始，並在不遲於該大會日期前七日的時間完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七日。

董事無須持有本公司任何股份以符合出任資格，亦無任何有關加入董事會或自董事會退任的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事（惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭任何違反所致損害而可能提出的任何索償），且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何如此獲委任的董事須遵守輪值退任條文。董事人數不得少於兩名。

倘董事出現下列情況，其須被撤職：

- (i) 辭任；
- (ii) 身故；
- (iii) 被宣佈精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (iv) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (vi) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (vii) 有關地區（定義見章程細則）的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (viii) 被必要的多數董事或根據章程細則以其他方式免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為適當的董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會（不論全部或部分及就人士或目的而言），惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何規章。

(b) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島《公司法》、章程大綱及章程細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議決定（如無任何決定或倘無作出明確規定，則由董事會決定）的權利或限制（不論涉及股息、投票、發還資本或其他方面）下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

董事會可根據其不時釐定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名發行，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島《公司法》、章程細則及（倘適用）有關地區內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按其認為適當的時間、對價、條款及條件提呈、配發、就此授出購股權，或以其他方式處置該等未發行股份，但前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

倘章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜（該等權力、行為及事宜並非章程細則或開曼群島《公司法》規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、財產及未催繳股本，並在開曼群島《公司法》的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（無論直接或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或債務的附屬抵押品）。

(e) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司（視具體情況而定）在股東大會上不時釐定的金額，作為他們服務的一般酬金。除非釐定該酬金的決議案另有指示，否則酬金將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的一切開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超越董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事）及前任僱員及他們的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及他們的受養人或任何該等人士支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或他們的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(f) 離職補償或付款

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任對價或有關其退任的款項（董事按合約或法定規定有權收取的款項除外）必須經本公司在股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或任何他們各自的緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或任何他們各自的緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一家公司的控股權益）向該另一家公司提供貸款或就任何人士向該另一家公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司核數師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或擬任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就其或任何其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (i) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或通過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (iii) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (iv) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會的議事程序

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席應有權投第二票或決定票。

2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的章程大綱及章程細則以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或（倘股東為公司）由其正式授權代表或由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼群島《公司法》，本公司須於任何特別決議案通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案則指已正式發出通告的股東大會上由親身出席並有權投票的本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或受委代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案（及倘相關，為以上述方式獲通過的特別決議案）。

(b) 表決權及要求投票表決的權利

在任一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或（倘股東為公司）由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票（惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額）；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東可

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

投一票。倘股東為結算所或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決（會議主席可根據《上市規則》允許決議案以舉手方式表決除外）。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時可按下列人士（在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東）要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (iii) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為無須進一步事實證明而已獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，《上市規則》規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(c) 股東週年大會

除本公司採納章程細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

(d) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21天（並不少於20個完整營業日）書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天（並不少於10個完整營業日）書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或（倘屬通告）以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島《公司法》及《上市規則》的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(e) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(f) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每項決議案投贊成票或反對票（或在無指示的情況下，行使其酌情權）。

(g) 股東要求召開大會

倘在提交要求當日持有佔本公司實繳股本不少於十分之一並具有本公司股東大會投票權的一名或以上股東提交要求，則須召開股東特別大會。該等要求須以書面形式向董事會或本公司秘書作出，說明要求董事會召開股東特別大會，以處理相關要求中指明的任何事項。上述會議須在相關要求提交後兩個月內舉行。倘在提交後21天內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可按同樣方式召開大會，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開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

2.6 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼群島《公司法》所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項（包括公司所有貨品買賣）。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼群島《公司法》授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬（包括法律規定隨附於其中的每份文件），連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據章程細則的條文有權接收本公司股東大會通知的每名人士。

在有關地區證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。股東可在依照章程細則召開及舉行的任何股東大會上，藉特別決議於核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並於該大會上藉普通決議委任另一名核數師代替其履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所批准的其他準則審核本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會中宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (a) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (b) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (c) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東因催繳股款、分期股款或其他原因而目前應付本公司的所有款項（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (i) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權收取該股息的股東可有權選擇以現金收取該等股息（或其中部分），以代替有關配股；或
- (ii) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議就本公司任何一次特定股息通過一項普通決議，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款的股東支付上述款項（以貨幣或貨幣等值物）；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率（如有）可由董事會決定（不超過年息20厘）。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至其獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將其撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

2.9 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3.6段。

2.10 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議須為特別決議。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還清盤開始時的全部已繳足股本，則超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例同等分配予該等股東；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議批准及開曼群島《公司法》規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

在開曼群島《公司法》並無禁止及在其他情況須遵守開曼群島《公司法》的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島《公司法》

本公司於2019年7月24日在開曼群島《公司法》的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島《公司法》的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討開曼群島《公司法》的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法管轄權區的同等條文。

3.1 公司業務

獲豁免公司（如本公司），必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

3.2 股本

根據開曼群島《公司法》，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為股份溢價賬的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及章程細則條文（如有）的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (c) 開曼群島《公司法》第37條規定的任何形式；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還其在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

3.3 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼群島《公司法》第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島《公司法》予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，且在若干情況下可收購該等股份。

3.5 股息及分派

在償付能力測試（如開曼群島《公司法》所規定）及公司組織章程大綱及章程細則的條文（如有）的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派（無論以現金或以其他方式）（包括清盤時向其股東分派資產）。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例（尤其是 *Foss vs. Harbottle* 案例的判決及其例外情況），該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為（本公司控制者為過失方）或在須以認可（或特別）大多數票通過的決議中的違規行為（並未獲得該大多數票）。

倘公司（並非銀行）將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可向法院提出呈請，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

3.7 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法（開曼群島法院通常所遵循者）履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

3.8 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Act) (2021年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊副本或其任何部分副本。

3.9 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

3.10 稅項

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文書支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

3.11 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

3.12 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟他們享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》（2021年修訂本）送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

3.15 董事及高級人員名冊

根據開曼群島《公司法》，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊。公司註冊處處長須提供本公司現任董事（以及在適用情況下，本公司現任替任董事）的名單，供任何人在繳付費用後查閱。本公司須將該董事及高級人員名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動（包括該等董事或高級人員更改姓名）必須於30天內通知公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

倘公司根據特別決議議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司（特定規則所適用的有限存續公司除外）可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位出現空缺的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人（視情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則重組及合併可獲批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，惟倘無證

附錄四

本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利）。

3.18 收購

倘一家公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

3.20 經濟實質

開曼群島頒佈了《國際稅收合作（經濟實質）法》(International Tax Co-operation (Economic Substance) Act) (2021年修訂本)（於2019年1月1日生效），同時開曼群島稅務資訊機關不時發佈《經濟實質指南》(Guidance Notes)。本公司須從2019年7月1日起遵守經濟實質規定，並在開曼群島就其是否正在開展任何相關活動作出年度報告，倘正在進行相關活動，則必須滿足經濟實質測試。

4. 一般資料

本公司有關開曼群島法例之法律顧問衡力斯律師事務所(Harney Westwood & Riegels)已向本公司送呈概述《公司法》若干方面之意見函件。該函件及《公司法》之副本可供查閱，詳情請參閱附錄六「備查文件」一段。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》之詳細概要，或有關開曼群島《公司法》與其較為熟悉之任何司法管轄區法律差異之意見，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司及我們附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2019年7月24日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。我們的註冊辦事處位於Osiris International Cayman Limited之辦事處，地址為Suite #4-210, Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311, Grand Cayman KY1-1209, Cayman Islands。因此，本公司的公司架構及組織章程大綱及章程細則須符合開曼群島有關法律的規定。本公司組織章程大綱及組織章程細則概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」一節。

我們於香港的註冊營業地點為香港金鐘道89號力寶中心二座38樓3808室。本公司於2020年8月10日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。高煒峰會計師事務所已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件的送達。法律程序文件的送達地址為香港中環皇后大道中208號勝基中心4樓B室。

於本文件日期，本公司的總部位於中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈。

2. 股本變動

本公司成立於2019年7月24日，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

於緊接本文件日期前兩年內，本公司的股本變動如下：

- (a) 2019年7月24日，本公司向Osiris International Cayman Limited發行一股面值1.00美元的普通股，Osiris International Cayman Limited隨後於同日將其轉讓予物美香港；

附錄五

法定及一般資料

- (b) 2019年11月6日，本公司進行股份拆細，將50,000美元的法定股本拆分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。而後，本公司向以下股東發行及配發總計99,900,000股每股面值0.00001美元的普通股：

股東	配發的 普通股數目
物美香港	91,061,038
慈瑩	38,834
Tropical Power Limited	2,568,500
Harvest Line Limited	2,709,300
New Trading Commercial Limited	1,620,855
Sunrise Business Limited	1,901,473

- (c) 2019年12月20日，本公司向Rising Vista Holding (Cayman) Limited發行6,441,224股每股面值0.00001美元的優先股；

- (d) 2020年6月26日，本公司向以下股東發行4,669,887股每股面值0.00001美元的優先股：

股東	配發的 優先股數目
Rising Vista Holding (Cayman) Limited	1,610,306
Easy Joy Ventures Limited	1,288,245
意像架構投資(香港)有限公司	1,127,214
Ultimate Lenovo Limited	161,030
National Education Holding Limited	483,092

- (e) 2020年6月29日，本公司向以下股東發行及配發總計4,669,886股每股面值0.00001美元的優先股：

股東	配發的 優先股數目
Robust Continent Limited	644,122
Mighty Solution Limited	1,610,306
Pioneer&F Holdings Inc.	161,030
Mind Power Investments Limited	1,610,306
Radiant Skill Limited	644,122

附錄五

法定及一般資料

- (e) 2020年8月21日，本公司向Rising Vista Holding (Cayman) Limited發行8,051,530股每股面值0.00001美元的優先股；
- (f) 2020年8月28日，本公司向以下股東發行及配發總計7,079,211股每股面值0.00001美元的優先股：

股東	配發的 優先股數目
Market Guard Limited	3,680,699
Hong Zhi (Holding) Limited	306,725
福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業 (有限合夥)	2,576,490
北京豐金投資有限公司	96,618
柏源資產管理有限公司	322,061
Chain Success Limited	96,618

- (g) 於2020年9月30日，本公司分別向Digit Lab Limited及Foremost Way Limited發行及配發16,878,127股及519,314股每股面值0.00001美元的優先股；
- (h) 緊接[編纂]完成前，本公司預計將向Primal Unity Limited發行及配發7,805,747股每股面值0.00001美元的普通股。

除下文「4. 日期為[●]的本公司股東決議案」及本文件「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司股本概無任何其他變動。

3. 我們附屬公司的股本變動

我們附屬公司的公司資料及詳情的概要載於本文件附錄一。

於緊接本文件日期前兩年內，對我們的經營業績作出重大貢獻的我們主要附屬公司的股本變動如下：我們主要附屬公司的詳情載於「歷史、重組及公司架構－我們的主要附屬公司」一節。

(a) 物美綜超

- (1) 2019年11月19日，天勤(香港)投資管理有限公司認購物美綜超4.9%的股權。因此，物美綜超從一家中國國內公司轉為一家中外合資企業。

- (2) 2019年11月21日，北京物美商業集團股份有限公司將其所持物美綜超95.1%的股權轉讓予物美商業管理有限公司。
- (3) 2020年5月29日，天勤（香港）投資管理有限公司將其所持物美綜超4.9%的股權轉讓予物美商業管理有限公司。

(b) 麥德龍商業

- (1) 2020年3月13日，錦江國際（集團）有限公司（「**錦江國際**」）及上海新長征（集團）有限公司（「**上海新長征**」）分別將其所持麥德龍商業4.9%和5.1%的股權轉讓予WM Holding HK；
- (2) 2020年4月23日，MCCAP將其所持麥德龍商業90%的股權轉讓予WM Holding HK。

4. 日期為2021年[●]的本公司股東決議案

2021年[●]，股東通過本公司決議案，其中包括，待「[**編纂**]的架構—[**編纂**]的條件」一節所列條件獲滿足（或免除（如適用））後，並根據其中所載條款：

- (a) 本公司須批准及採納組織章程大綱及章程細則，並緊隨[**編纂**]後生效。批准[**編纂**]及[**編纂**]的授予，及不時授權本公司董事或（如適用）其任何獲妥為授權的代理（「**獲授權簽署人**」）根據[**編纂**]配發及發行股份以及行使[**編纂**]；
- (b) [**編纂**]獲批准，且任何獲授權簽署人有權實施[**編纂**]；
- (c) 本公司每股面值0.00001美元的股份被拆細為40股每股面值0.00000025美元的股份；
- (d) 在《上市規則》第10.08條「禁售」條文的規限下，授予董事一般無條件授權以於有關期間（定義見下文）內或有關期間結束後配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或有關可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使該等權力的要約、協議或購

股權，惟董事所配發或同意配發的股份（不包括根據(i)供股；(ii)透過配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排；或(iii)股東於股東大會上授出的特別授權所配發的股份)總數不得超過下述總和：

(A) 緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的20%；及

(B) 本公司根據下段所述購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有），

於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上以普通決議案續期（不論無條件或有條件）；(ii)組織章程大綱及章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日（「有關期間」）；及

(e) 授予董事一般無條件授權，根據所有適用法律及《上市規則》的規定行使本公司一切權力於聯交所或股份可能[編纂]且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回合共不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數10%的股份，惟不包括（如適用）因本公司[編纂]獲行使而可能發行的任何股份，於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上以普通決議案續期（不論無條件或有條件）；(ii)組織章程大綱及章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日。

5. 購回本身證券

以下各段載有聯交所規定就購回本身證券須收錄於本文件的若干資料等。

(a) 《上市規則》的條文

《上市規則》允許以聯交所作為第一上市交易所的公司於聯交所購回其本身證券，但須遵守若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市交易所的公司擬進行的所有證券（如為股份，則須為繳足股份）購回事宜，須事先獲股東於股東大會上通過普通決議案以全面授權或就個別交易作出特定授權的方式批准。

根據我們的股東於2021年[●]通過的決議案，董事獲授購回授權，代表本公司行使一切權力，以購回於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所的股份，該等股份總面值不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總面值的10%（不包括因[編纂]獲行使而可能出售或發行及配發的任何股份），該項授權將於下列事件發生之時（以最早發生者為準）屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束時（除非股東在股東大會上通過普通決議案另有更新（不論無條件或有條件））；(ii)組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；及(iii)股東於股東大會上藉普通決議案修改或撤回該項授權之日。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程大綱及章程細則以及香港及開曼群島適用法律法規可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得以非現金對價或非聯交所交易規則不時規定的結算方式於聯交所購回其本身證券。根據開曼群島《公司法》，本公司所作出任何購回的所用資金必須來自利潤或就購回目的而發行新股份的所得款項，或來自股份溢價賬的進賬金額或來自股本（如組織章程細則授權及遵守開曼群島《公司法》）。購回時應付高於購回股份面值的溢價須以利潤、股份溢價賬的進賬或資本（如組織章程細則授權及遵守開曼群島《公司法》）撥付。

(iii) 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數不得超過已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，公司不得於緊隨購回後30天內發行或宣佈擬發行新證券（因在購回前尚未行使且要求公司發行證券的認股權證、購股權或類似工具獲行使而發行的證券除外）。此外，上市公司不得以較前五個交易日股份在聯交所買賣的平均收市價高5%或以上的購買價在聯交所購回股份。倘購回證券會導致公眾人士所持上市證券數目降至低於聯交所規定的指定最低百分比，則《上市規則》亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其委任代為購回證券的經紀人，在聯交所提出要求時向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位（不論在聯交所或其他證券交易所）會自動註銷，而有關股票亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，除非於進行購回前，本公司董事決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為已註銷，而本公司已發行股本的金額須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼群島《公司法》，購回股份不會被視為削減法定股本金額。

(v) 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後，直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下日期的前一個月期間內（以較早者為準）：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為《上市規則》所規定者）的董事會會議日期（該日期須根據《上市規則》先知會聯交所）；及(b)上市公司根據《上市規則》刊發任何年度或半年度業績公告、季度或任何其他中期業績公告（無論是否為《上市

規則》所規定者)的最後期限，上市公司不得於聯交所購回其股份(除特殊情況外)。此外，倘上市公司違反《上市規則》，或會遭聯交所禁止其於聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日早市開始或任何開市前時段(以較早者為準)前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報須披露在有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)與已付總價。

(vii) 核心關連人士

《上市規則》禁止公司在知情情況下於聯交所自「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或他們中任何人的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東給予董事一般授權以令本公司在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅於董事相信購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回資金

購回股份須以根據組織章程細則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金撥付。董事不得在聯交所以非現金對價或非聯交所交易規則規定的結算方式購回股份。在上文的規限下，董事作出的任何購回，所用資金必須來自本公司利潤或就購回目的而發行新股份的所得款項，或倘根據組織章程細則獲授權及在開

曼群島《公司法》的規限下來自資本。購回時應付的任何溢價，必須從本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額，或倘根據組織章程細則獲授權及在符合開曼群島《公司法》的規限下從資本中撥付。

然而，倘行使購回授權會對本公司的營運資金需求或董事認為對本公司而言不時恰當的負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

(d) 一般事項

倘緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份（假設[編纂]未獲行使），則本公司於下列事件最早發生者前期間內悉數行使購回授權，最多可購回約[編纂]股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東在股東大會上藉普通決議案更新（不論無條件或有條件）；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須於其間召開下一次股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會藉普通決議案修訂或撤銷此項授權時。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，他們將根據《上市規則》及開曼群島適用法律行使購回授權。

董事或（盡他們作出一切合理查詢後所知）其各自緊密聯繫人現時概無意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售任何股份。

概無本公司核心關連人士（定義見《上市規則》）知會本公司，倘購回授權獲行使，則其現時有意向本公司出售股份或承諾不會如此行事。

倘因購回股份而導致一名股東於本公司所佔的表決權益比例增加，則就香港《公司收購、合併及股份購回守則》（「《收購守則》」）而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權（視乎股東權益的增幅而定），因而須根據《收購守則》第26條提出強制要約。除前文所述者外，本公司董事概不知悉根據購回授權進行任何購回將引致《收購守則》所指的任何後果。

若股份回購將導致公眾持股量降至低於以下最高水平者：(i)本公司已發行股本總額的約[編纂]%；(ii)[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）公眾持有的股份比例；及(iii)全部或部分行使[編纂]後公眾持有的股份比例，則只能在聯交所同意豁免有關上述公眾持股的規定後進行。據認為，除非例外情況，否則一般不會批准豁免此條文。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團各成員公司於緊接本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與Rising Vista Holding (Cayman) Limited訂立日期為2019年12月18日的股份認購協議，據此，本公司以200,000,000美元的對價向Rising Vista Holding (Cayman) Limited配發6,441,224股優先股；
- (b) 本公司與Rising Vista Holding (Cayman) Limited訂立日期為2019年12月18日的股份認購協議，據此，本公司以250,000,000美元的對價向Rising Vista Holding (Cayman) Limited配發8,051,530股優先股；
- (c) 本公司與Rising Vista Holding (Cayman) Limited訂立日期為2020年6月19日的股份認購協議，據此，本公司以50,000,000美元的對價向Rising Vista Holding (Cayman) Limited配發1,610,306股優先股；

附錄五

法定及一般資料

- (d) 本公司與Easy Joy Ventures Limited訂立日期為2020年6月19日的股份認購協議，據此，本公司以40,000,000美元的對價向Easy Joy Ventures Limited配發1,288,245股優先股；
- (e) 本公司與意像架構投資(香港)有限公司訂立日期為2020年6月19日的股份認購協議，據此，本公司以35,000,000美元的對價向意像架構投資(香港)有限公司配發1,127,214股優先股；
- (f) 本公司與Ultimate Lenovo Limited訂立日期為2020年6月19日的股份認購協議，據此，本公司以5,000,000美元的對價向Ultimate Lenovo Limited配發161,030股優先股；
- (g) 本公司與National Education Holding Limited訂立日期為2020年6月22日的股份認購協議，據此，本公司以15,000,000美元的對價向National Education Holding Limited配發483,092股優先股；
- (h) 本公司與Pioneer&F Holdings Inc.訂立日期為2020年6月23日的股份認購協議，據此，本公司以5,000,000美元的對價向Pioneer&F Holdings Inc.配發161,030股優先股；
- (i) 本公司與Robust Continent Limited訂立日期為2020年6月27日的股份認購協議，據此，本公司以20,000,000美元的對價向Robust Continent Limited配發644,122股優先股；
- (j) 本公司與Mighty Solution Limited訂立日期為2020年6月27日股份認購協議，據此，本公司以50,000,000美元的對價向Mighty Solution Limited配發1,610,306股優先股；
- (k) 本公司與Radiant Skill Limited訂立日期為2020年6月27日的股份認購協議，據此，本公司以20,000,000美元的對價向Radiant Skill Limited配發644,122股優先股；
- (l) 本公司與Mind Power Investments Limited訂立日期為2020年6月29日的股份認購協議，據此，本公司以50,000,000美元的對價向Mind Power Investments Limited配發1,610,306股優先股；

- (m) 本公司與Market Guard Limited訂立日期為2020年8月5日的股份認購協議，據此，本公司以120,000,000美元的對價向Market Guard Limited配發3,680,699股優先股；
- (n) 本公司與Hong Zhi (Holding) Limited訂立日期為2020年8月6日的股份認購協議，據此，本公司以10,000,000美元的對價向Hong Zhi (Holding) Limited配發306,725股優先股；
- (o) 本公司與福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業(有限合夥)訂立日期為2020年8月17日的股份認購協議，據此，本公司以80,000,000美元的對價向福州經濟技術開發區興睿和盛股權投資合夥企業(有限合夥)配發2,576,490股優先股；
- (p) 本公司與北京豐金投資有限公司訂立日期為2020年8月17日的股份認購協議，據此，本公司以3,000,000美元的對價向北京豐金投資有限公司配發96,618股優先股；
- (q) 本公司與柏源資產管理有限公司訂立日期為2020年8月17日的股份認購協議，據此，本公司以10,000,000美元的對價向柏源資產管理有限公司配發322,016股優先股；
- (r) 本公司與興廣有限公司訂立日期為2020年8月17日的股份認購協議，據此，本公司以3,000,000美元的對價向興廣有限公司配發96,618股優先股；
- (s) 本公司、物美商業(香港)有限公司、慈瑩、Tropical Power Limited、Harvest Line Limited、New Trading Limited、Sunrise Business Limited、Rising Vista Holding (Cayman) Limited、Easy Joy Ventures Limited、意像架構投資(香港)有限公司、Ultimate Lenovo Limited及National Education Holding Limited訂立日期為2020年6月26日的股東協議，內容有關相關股東的實益權利等；

- (t) METRO Cash & Carry International GmbH、METRO South East Asia Holding GmbH、MCCAP、METRO AG (統稱「麥德龍賣方」)、WM Holding (HK) Limited及物美集團訂立日期為2019年10月11日的主買賣協議，據此，麥德龍賣方同意以根據該協議中詳細說明的公式計算得出的對價向WM Holding (HK) Limited出售及轉讓其於MIB附屬公司、MCCAP附屬公司及麥諾達中的權益；
- (u) WM Holding HK、錦江國際及上海新長征訂立日期為2020年1月19日的股份轉讓協議，據此，錦江國際及上海新長征同意分別以人民幣427,329,000元及人民幣444,771,000元的對價向WM Holding (HK) Limited轉讓其於麥德龍商業4.9%及5.1%的股本權益；
- (v) WM Holding HK、錦江國際及上海新長征訂立日期為2020年1月19日的股份轉讓協議，據此，錦江國際及上海新長征同意分別以人民幣68,602,678元及人民幣71,402,787元的對價向WM Holding (HK) Limited轉讓其於上海鑫晴4.9%及5.1%的股本權益；
- (w) WM Holding HK、錦江國際及上海新長征訂立日期為2020年1月19日的股份轉讓協議，據此，錦江國際及上海新長征同意分別以人民幣59,018,480元及人民幣61,427,398元的對價向WM Holding (HK) Limited轉讓其於鑫研物業4.9%及5.1%的股本權益；
- (x) WM Holding HK與MCCAP訂立日期為2020年4月21日的股份轉讓協議，據此，MCCAP同意以人民幣7,883,028,084元的對價向WM Holding (HK) Limited轉讓其於麥德龍中國90%的股本權益；
- (y) WM Holding HK與MCCAP訂立日期為2020年4月21日的股份轉讓協議，據此，MCCAP同意以人民幣1,260,486,458元的對價向WM Holding (HK) Limited轉讓其於上海鑫晴90%的股本權益；
- (z) WM Holding HK與MCCAP訂立日期為2020年4月21日的股份轉讓協議，據此，MCCAP同意以人民幣1,084,389,085元的對價轉讓其於鑫研物業90%的股本權益；
- (aa) 我們的附屬公司WM New Retail Limited (「**New Retail**」)、本公司、Retail Enterprise、Digit Lab Limited及Foremost Way Limited於2020年9月30日訂立的轉讓契約，據此，(i) New Retail將Retail Enterprise發放予其的本金總

額540,190,543美元的貸款（「轉讓貸款」）的部分轉讓予本公司；及(ii) Retail Enterprise將本金524,065,843.35美元及16,124,699.65美元的轉讓貸款分別轉讓予Digit Lab及Foremost Way；

















- (bb) 本公司、Retail Enterprise、Digit Lab Limited及Foremost Way Limited於2020年9月30日訂立一份轉換協議，據此，Retail Enterprise轉讓予Digit Lab Limited及Foremost Way Limited的轉讓貸款將分別轉換為16,878,127股優先股及519,314股優先股；
- (cc) New Retail、WM Holding HK、中國民生銀行股份有限公司香港分行（「中國民生」）訂立的日期為2020年4月7日的貸款協議（該協議所界定之加入該協議的金融機構（中國民生）作為境內抵押代理人，該協議所界定之列入該協議的金融機構（中國民生）作為原出借人），根據該協議，中國民生就收購麥德龍中國向本公司提供以歐元計值的定期貸款融通總額為908,000,000歐元，麥德龍中國的絕大部分股本權益及物業則抵押給中國民生；及
- (dd) [編纂]。

2. 知識產權

(a) 商標






















(i) 註冊商標

於最後實際可行日期，我們已獲准於我們的經營中使用以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	到期日	
					註冊編號	(年/月/日)
1.		中國	物美集團	43	41858287	2030年8月27日
2.		中國	物美集團	38	41843721	2030年6月20日
3.		中國	物美集團	35	41846650	2030年8月27日
4.		中國	物美集團	27	41846612	2030年6月20日
5.		中國	物美集團	26	41866152	2030年6月20日
6.		中國	物美集團	25	41857256	2030年6月20日
7.		中國	物美集團	24	41850416	2030年6月20日
8.		中國	物美集團	23	41844100	2030年6月20日
9.		中國	物美集團	22	41844093	2030年6月20日
10.		中國	物美集團	21	41843229	2030年6月27日
11.		中國	物美集團	21	41843928	2030年6月20日
12.		中國	物美集團	20	41838755	2030年7月13日
13.		中國	物美集團	18	41859339	2030年7月13日
14.		中國	物美集團	16	41842279	2030年6月27日
15.		中國	物美集團	11	41824748	2030年7月20日
16.		中國	物美集團	10	41835804	2030年7月13日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日
						(年/月/日)
17.		中國	物美集團	9	41812252	2030年6月20日
18.		中國	物美集團	8	41826374	2030年6月27日
19.		中國	物美集團	6	41811306	2030年6月20日
20.		中國	物美集團	3	41821405	2030年6月27日
21.		中國	物美集團	33	41707273	2030年6月20日
22.		中國	物美集團	32	41692117	2030年6月27日
23.		中國	物美集團	31	41700216	2030年7月6日
24.		中國	物美集團	30	41693268	2030年7月27日
25.		中國	物美集團	30	41703636	2030年7月6日
26.		中國	物美集團	30	41705673	2030年7月27日
27.		中國	物美集團	30	41695148	2030年6月20日
28.		中國	物美集團	30	41710184	2030年6月27日
29.		中國	物美集團	30	41699885	2030年7月27日
30.		中國	物美集團	30	41707507	2030年6月20日
31.		中國	物美集團	30	41692874	2030年7月27日
32.		中國	物美集團	30	41690358	2030年6月27日
33.		中國	物美集團	30	41688171	2030年7月20日
34.		中國	物美集團	29	41688134	2030年7月13日
35.		中國	物美集團	29	41699768	2030年7月6日
36.		中國	物美集團	29	41686592	2030年6月27日
37.		中國	物美集團	29	41710004	2030年6月27日

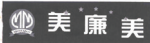
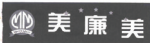
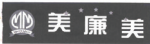
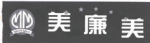
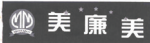
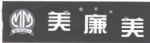
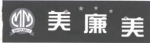
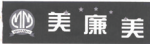

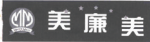
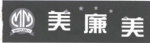
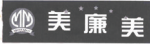
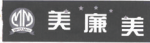
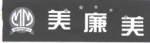
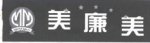
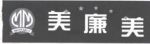
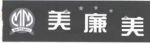
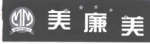
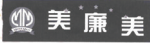
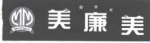
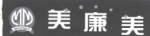
附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
38.		中國	物美集團	29	41709997	2030年7月6日
39.		中國	物美集團	29	41694709	2030年8月6日
40.		中國	物美集團	29	41692792	2030年6月20日
41.		中國	物美集團	29	41700856	2030年6月20日
42.		中國	物美集團	29	41705897	2030年7月27日
43.		中國	物美集團	5	41693538	2030年6月27日
44.		中國	物美集團	8	36379029	2029年10月6日
45.		中國	物美集團	10	36372500	2029年10月6日
46.		中國	物美集團	5	36369269	2029年10月13日
47.		中國	物美集團	3	36369263	2029年10月6日
48.		中國	物美集團	16	36365213	2029年10月6日
49.		中國	物美集團	3	34292333	2029年6月20日
50.		中國	物美集團	21	34290512	2029年6月20日
51.		中國	物美集團	35	22014930	2028年1月13日
52.		中國	北京美廉美 連鎖商業 有限公司 (「北京 美廉美」)	20	4302901	2027年12月13日
53.		中國	北京美廉美	11	4302900	2027年3月27日
54.		中國	北京美廉美	19	4302899	2027年12月13日
55.		中國	北京美廉美	1	4302898	2027年12月13日

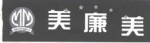
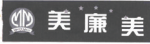
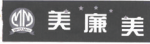
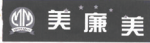
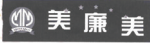
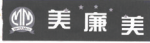
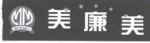
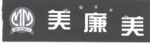
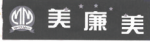
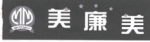
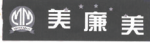
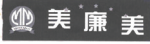
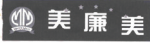
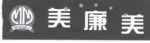
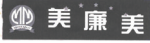
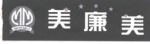
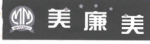
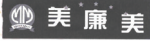
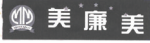

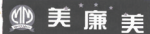
附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
56.		中國	北京美廉美	9	4302897	2027年3月27日
57.		中國	北京美廉美	8	4302896	2027年3月27日
58.		中國	北京美廉美	7	4302895	2027年3月27日
59.		中國	北京美廉美	6	4302894	2027年3月27日
60.		中國	北京美廉美	28	4302893	2028年10月27日
61.		中國	北京美廉美	25	4302892	2028年10月27日
62.		中國	北京美廉美	26	4302891	2028年9月27日
63.		中國	北京美廉美	27	4302890	2031年1月6日
64.		中國	北京美廉美	38	4302889	2028年3月27日
65.		中國	北京美廉美	45	4302888	2028年6月27日
66.		中國	北京美廉美	31	4302887	2027年3月20日
67.		中國	北京美廉美	34	4302886	2027年3月20日
68.		中國	北京美廉美	4	4302885	2027年12月13日
69.		中國	北京美廉美	2	4302884	2027年12月13日
70.		中國	北京美廉美	13	4302883	2026年6月27日
71.		中國	北京美廉美	14	4302882	2027年12月13日
72.		中國	北京美廉美	15	4302881	2027年12月13日
73.		中國	北京美廉美	17	4302880	2027年12月13日
74.		中國	北京美廉美	18	4302879	2028年7月20日
75.		中國	北京美廉美	12	4302878	2027年3月27日
76.		中國	北京美廉美	10	4302877	2027年3月27日














附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
77.		中國	北京美廉美	23	4302876	2028年7月20日
78.		中國	北京美廉美	22	4302875	2028年7月20日
79.		中國	北京美廉美	33	3796939	2025年8月6日
80.		中國	北京美廉美	41	3796938	2026年6月13日
81.		中國	北京美廉美	39	3796937	2026年8月20日
82.		中國	北京美廉美	42	3796936	2028年9月13日
83.		中國	北京美廉美	37	3796935	2026年3月27日
84.		中國	北京美廉美	43	3796934	2028年9月13日
85.		中國	北京美廉美	44	3796933	2028年9月13日
86.		中國	北京美廉美	36	3796932	2026年4月6日
87.		中國	北京美廉美	40	3796931	2026年2月27日
88.		中國	北京美廉美	29	3343566	2024年12月6日
89.		中國	北京美廉美	32	3343565	2024年3月20日
90.		中國	北京美廉美	30	3343564	2024年11月13日
91.		中國	北京美廉美	5	3343563	2024年5月6日
92.		中國	北京美廉美	3	3343562	2024年8月27日
93.		中國	北京美廉美	21	3343561	2024年11月13日
94.		中國	北京美廉美	24	3343560	2024年4月13日
95.		中國	北京美廉美	16	3343559	2024年3月27日
96.		中國	北京美廉美	35	1990323	2024年2月6日
97.		中國	北京美廉美	35	1990322	2027年4月13日




附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
98.		中國	MIP METRO GROUP INTELLECTUAL PROPERTY GMBH & CO.KG (「MIP METRO」)	6	16981059	2026年7月20日
99.		中國	MIP METRO	31	7990931	2031年3月20日
100.		中國	MIP METRO	30	7990932	2026年7月20日
101.		中國	MIP METRO	29	7990933	2024年1月6日
102.		中國	MIP METRO	21	7990934	2031年2月27日
103.		中國	MIP METRO	16	7990935	2031年2月27日
104.		中國	MIP METRO	8	7990938	2021年7月13日
105.		中國	MIP METRO	6	7990939	2026年8月6日
106.		中國	MIP METRO	4	7990940	2031年2月27日
107.		中國	MIP METRO	3	7990941	2021年5月13日
108.		中國	MIP METRO	24	11551728	2026年3月20日
109.		中國	MIP METRO	6	8020492	2021年7月13日
110.		中國	MIP METRO	24	8020499	2023年5月20日
111.		中國	MIP METRO	31	9076466	2022年4月6日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	註冊持有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
112.		中國	MIP METRO	30	9076467	2022年1月27日
113.		中國	MIP METRO	29、30、 31、32、33	G1357781	2027年4月13日
114.		中國	MIP METRO	29、30、 31、32、33	G1375888	2027年5月5日

(b) 版權

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的註冊版權：

編號	版權	註冊地點	註冊編號	註冊日期
1	Evolution會員管理系統(基礎功能+麥德龍定制版) V1.0	中國	軟著登字第2337801號	2018年 1月4日
2	麥德龍App平台V2.1.9	中國	軟著登字第3038296號	2018年 9月4日

(c) 專利

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利	專利權人	註冊地點	專利編號	申請日期	公告/ 頒發日期
1	一種多功能揀貨車	物美綜超	中國	2018208325823	2018年 5月31日	2019年 1月15日
2	一種桌子	物美綜超	中國	2018208326065	2018年 5月31日	2019年 5月14日

3. 域名

於最後實際可行日期，我們擁有以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊所有人	到期日
1	metro.cn	麥德龍商業集團	2027年3月17日
2	metro.com.cn	麥德龍商業集團	2027年7月1日
3	metromall.cn	麥德龍商業集團	2024年12月8日
4	metrowechat.com	麥德龍商業集團	2022年5月20日
5	foogle.net.cn	麥諮達	2022年12月13日
6	starfarmcc.com	麥諮達	2022年4月9日
7	starfarm.com.cn	麥諮達	2023年12月5日
8	its-certification.com.cn	麥諮達	2022年11月23日
9	traceblechina.com	麥諮達	2023年2月6日

除上述者外，截至最後實際可行日期，概無其他對我們的業務而言屬重大的商標或服務標記、專利、知識產權或工業產權。

C. 有關董事的進一步資料

1. 董事服務合約及委任函詳情

(a) 執行董事

每名執行董事均已與本公司訂立服務合約。根據該協議，其同意擔任執行董事，初始期限三年，自董事會批准委任之日起生效，直至[編纂]後本公司第三個股東週年大會為止（以較早者為準）。任何一方均有權終止協議，但至少需提前三個月以書面形式通知對方。本公司薪酬政策詳情載於「董事及高級管理層－董事及高級管理層薪酬」一節。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

每名非執行董事均已與本公司訂立一份委任函。委任函的初始期限從委任之日起持續三年或直至[編纂]後本公司第三個股東週年大會為止（以較早者為準，但可根據組織章程細則連選連任），以及直至根據委任函的條款及條件終

止，或一方至少提前三個月以書面形式通知對方終止。根據其各自的服務合約，非執行董事無權以非執行董事身份收取任何年度薪酬。

每名獨立非執行董事均已與本公司訂立一份委任函。委任函的初始期限從本文件之日起開始持續三年或直至[編纂]後本公司第三個股東週年大會為止（以較早者為準，但可根據組織章程細則連選連任），以及直至根據委任函的條款及條件終止，或一方至少提前三個月以書面形式通知對方終止。

2. 董事薪酬

- (a) 除上文所披露者外，董事概無與本公司簽訂或擬簽訂服務合約（將於一年內到期或可由僱主在一年內終止而無須支付補償（法定補償除外）的合約除外）。
- (b) 於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，我們向董事支付的袍金、薪金、津貼及退休福利計劃供款以及其他福利的總額分別為人民幣1,604,000元、人民幣1,992,000元及人民幣2,301,000元。有關往績記錄期間每名董事薪酬的更多資料，請參閱本文件附錄一。
- (c) 根據現行有效的安排，截至2021年12月31日止年度，本集團應付董事的薪酬（不包括可能支付的任何酌情花紅）總額預計約為人民幣2,123,000元（不包括酌情花紅以及不考慮僱員激勵計劃）。
- (d) 概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無就離任本集團任何成員公司的董事職位或與本集團任何成員公司事務管理相關的任何其他職位向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或已由其收到任何補償。概無董事於往績記錄期間放棄任何酬金。
- (e) 除上文所披露者外，本集團概無就往績記錄期間向董事支付或應付任何其他款項。

3. 權益披露

(a) 於[編纂]完成後董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份），董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須根據《證券及期貨條例》第352條登記於該條例所指登記冊中的權益或淡倉，或須根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉如下：

(i) 於股份的權益

董事或最高 行政人員姓名	權益性質	證券數量	緊隨[編纂]完成後	緊隨[編纂]完成後
			於本公司權益的概約 百分比(假設 [編纂]未獲行使)	於本公司權益的概約 百分比(假設 [編纂]獲悉數行使)
張博士 ⁽¹⁾⁽²⁾	受控制法團權益	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂]%	[編纂]%
	創始人／信託受益人	[編纂] ⁽²⁾	[編纂]%	[編纂]%
張斌先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
孟亮先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%

附註：

- (1) 緊接[編纂]前，物美香港直接持有本公司[3,646,441,520]股股份。通過一系列全資特殊目的公司（即物美南方科技、Retail Enterprise、Wumei Holdings Limited及Wumart Stores Limited），物美集團於物美香港股權中擁有100%的權益。物美集團由北京卡斯特科技投資有限公司持有97.02%的股權，而北京卡斯特科技投資有限公司由北京京西硅谷科技有限公司持有80%的股權。北京京西硅谷科技有限公司由張博士全資擁有。因此，根據《證券及期貨條

例》，Wumart Stores Limited、Wumei Holdings Limited、Retail Enterprise、物美南方、物美集團、北京卡斯特科技投資有限公司、北京京西硅谷科技有限公司及張博士均被視為於物美香港所持有的股份中擁有權益。因此，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），張博士於[編纂]股股份中擁有權益，約佔我們已發行股份的[編纂]%。

Foremost Way Limited及Primal Unity Limited均由CyberAge Limited全資擁有，而CyberAge Limited則由張博士全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，張博士被視為於Foremost Way Limited持有的[編纂]股股份及Primal Unity Limited持有的[編纂]股股份中擁有權益。

- (2) Digit Lab Limited由AZ Global Limited全資擁有，而AZ Global Limited由AZ Trust全資擁有，AZ Trust乃以張博士為受益人而設立的信託，Credit Suisse Trust Limited為受託人。因此，根據《證券及期貨條例》，AZ Global Limited、AZ Trust、Credit Suisse Trust Limited及張博士各自被視為於Digit Lab Limited持有的[編纂]股股份中擁有權益。
- (3) 緊接[編纂]前，New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited分別持有本公司64,834,200及76,058,920股股份。New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited各自由Ultron Age Inc.全資擁有，而Ultron Age Inc.由張斌先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Ultron Age Inc.及張斌先生均被視為於New Trading Commercial Limited及Sunrise Business Limited分別持有的64,834,200及76,058,920股股份中擁有權益。
- (4) 緊接[編纂]前，Rising Vista Holding (Cayman) Limited持有本公司644,122,400股股份。Rising Vista Holding (Cayman) Limited由Ascendent Capital Partners II GP Limited及Ascendent Capital Partners III GP Limited（各自均由孟亮先生最終實益擁有）最終管理的若干基金控制。因此，根據《證券及期貨條例》，Ascendent Capital Partners II GP Limited、Ascendent Capital Partners III GP Limited及孟亮先生均被視為於Rising Vista Holding (Cayman) Limited持有的644,122,400股股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團的權益

除上文所載者外，緊隨[編纂]完成後，董事並不知悉本公司任何董事或最高行政人員於本公司相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條例所指登記冊中的權益及／或淡倉，或須根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉。

(b) 根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

關於緊隨[編纂]完成後將於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士的資料，請參閱「主要股東」一節。

除上文所載者外，截至最後實際可行日期，董事概不知悉有任何人士於緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]未獲行使，直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有相關股本的購股權。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事與本集團任何成員公司概無現有或擬定的服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (b) 概無董事或名列本節「F.其他資料－4.專家同意書」一段的專家，於本文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (c) 概無董事或名列本節「F.其他資料－4.專家同意書」一段的專家，於發起或於本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (d) 截至本文件日期前兩年內概無授出與發行或出售本公司任何股份或債權證有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

- (e) 概無董事於本文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (f) 除本文件所披露者外，概無董事於本集團業務外直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益；
- (g) 在不計及根據[編纂]而可能獲認購的任何股份的情況下，據本公司任何董事或最高行政人員所知，並無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份的權益或淡倉或（非本集團成員公司）直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (h) 本公司任何董事或最高行政人員並無在股份、本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的相關股份或債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文他們被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據《證券及期貨條例》第352條登記於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉，或在股份於聯交所[編纂]後須根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

D. 僱員激勵計劃

概要

下文概述根據本公司全體股東日期為2021年[●]的書面決議案批准及採納的本公司僱員激勵計劃的主要條款（經不時修訂）。僱員激勵計劃的條款不受《上市規則》第十七章的條文所限，原因為僱員激勵計劃並不涉及本公司授出購股權以於[編纂]後認購新股份。鑒於僱員激勵計劃下的股份（「僱員激勵計劃股份」）將於緊接[編纂]完成前及本文件日期後發行並由Primal Unity Limited持有，僱員激勵計劃項下的獎勵（定義見下文）獲行使將不會對已發行股份產生任何攤薄影響。此外，本公司授出僱員激勵計劃項

下購股權（「**僱員激勵計劃購股權**」）或任何控股實體於歸屬僱員激勵計劃購股權後向本公司關連人士轉讓僱員激勵計劃項下的任何僱員激勵計劃股份無須遵守《上市規則》第十四A章的規定。

緊接[**編纂**]前，僱員激勵計劃所涉及的僱員激勵計劃股份為312,229,880股，所有該等股份均為我們將於緊接[**編纂**]完成前及本文件日期後發行的普通股並由Primal Unity Limited持有。

(a) 目的

僱員激勵計劃旨在透過將參與者（定義見下文）的個人利益與本公司股東利益掛鉤，並激勵該等人士作出傑出表現，為本公司股東帶來豐厚回報，以促進本公司的成功及提升其價值。另外，僱員激勵計劃旨在使本公司能靈活激勵、吸引及留用董事、高級管理層、其他僱員及個人提供服務，而本公司能否成功經營業務主要取決於該等人士的判斷、利益、貢獻及特別努力。

(b) 可參與人士

合資格參與僱員激勵計劃的人士包括由董事會或董事會授權的委員會（「**委員會**」）決定的任何個人（為本集團任何成員公司或任何聯屬人士的僱員、董事、高級人員、諮詢師、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理人、業務夥伴、合營夥伴或服務供應商），合共約500人。在本僱員激勵計劃的條文規限下，董事會或委員會可不時從所有合資格人士（「**參與者**」）中選擇將獲授購股權（「**購股權**」）及受限制股份單位（「**受限制股份單位**」）（統稱「**激勵**」）的人士，並釐定各份購股權的性質與數額。概無個人擁有根據僱員激勵計劃獲授激勵的權利。

(c) 股份數目上限

根據僱員激勵計劃，可發行的股份總數上限為312,229,880股，佔[編纂]前我們已發行股本的5.00%及緊隨[編纂]完成後我們已發行股本總額的[編纂]%（假設[編纂]未獲行使），其中：

- 僱員激勵計劃下的購股權為281,006,892股，佔緊隨[編纂]前本公司已發行股本的4.50%及緊隨[編纂]完成後我們已發行股本總數的[編纂]%（假設[編纂]未獲行使）；及
- 僱員激勵計劃下的受限制股份單位為31,222,988股，佔[編纂]前本公司已發行股本的0.50%及緊隨[編纂]完成後我們已發行股本總數的[編纂]%（假設[編纂]未獲行使）。

(d) 管理

僱員激勵計劃由董事會或獲董事會授權可向委員會任何成員、本公司獨立董事及主要行政人員以外的參與者授出或修改激勵的委員會管理。倘並無委員會，則此委員會指董事會。儘管如此，全體董事會將由大多數在職成員對僱員激勵計劃進行整體管理（倘適用法律規定），而對於授予委員會成員、本公司獨立董事及主要行政人員的激勵且就該等激勵而言，僱員激勵計劃中所使用的「委員會」一詞被視為董事會。

委員會大多數成員須構成法定人數。倘會議出席人數符合法定人數，則出席會議的大多數成員的行為及獲委員會全體成員以書面形式一致通過以取代會議的行為，須視為委員會行為。委員會各成員有權真誠依賴集團實體的任何高級職員或其他僱員、本公司獨立註冊會計師或任何高管薪酬顧問或本公司所委聘以協助管理僱員激勵計劃的其他專業人士提供的任何報告或其他資料，或遵照該等報告或資料行事。

在不抵觸僱員激勵計劃之任何具體指定的情況下，委員會對以下事項擁有專屬權力、授權及酌情權：

- (i) 指定參與者接收激勵；
- (ii) 釐定將授予各參與者的激勵類型；
- (iii) 釐定將授出的激勵數目及激勵所涉及的股份數目；
- (iv) 釐定根據僱員激勵計劃授出之任何激勵的條款及條件，包括但不限於行使價、授出價或購買價、激勵的任何限制或限額、沒收限制或激勵可行使性之限制失效的任何時間表，以及提早失效或豁免、有關不競爭及重獲激勵之收益的任何條款，於各項情況下均基於委員會全權酌情釐定之考慮；
- (v) 釐定是否可以現金、股份、其他激勵或其他財產結算激勵或支付激勵的行使價以及可予進行的程度及情況，或釐定激勵是否可被註銷、沒收或放棄以及可予進行的程度及情況；
- (vi) 規定各份激勵協議（定義見下文）的形式，各參與者的激勵協議未必相同；
- (vii) 決定必須就激勵確定的所有其他事項；
- (viii) 制定、採納或修訂其可能視為對管理僱員激勵計劃而言屬必要或適當的任何規則及規例；
- (ix) 詮釋僱員激勵計劃或任何激勵協議的條款及因其產生的任何事項；
- (x) 修訂激勵協議的條款及條件，包括但不限於調低購股權所涉每股股份的行使價；及
- (xi) 作出根據僱員激勵計劃而可能需要或委員會認為對管理僱員激勵計劃而言屬必要或適當的所有其他決策及決定。

(e) 授出及歸屬激勵

委員會獲授權根據僱員激勵計劃的條款向參與者授出激勵。授出激勵將由本公司與參與者之間的協議（「激勵協議」）加以確認。激勵協議包含委員會訂明的其他條文。委員會可釐定激勵的條款及條件，包括激勵的授出或購買價。

截至本文件日期，概無根據僱員激勵計劃授出激勵。購股權須於授出日期起計五年內歸屬，且須於歸屬日期起計十年內行使。受限制股份單位須於授出日期起計五年內歸屬。除非由董事會或委員會全權酌情另行釐定，激勵（包括購股權及受限制股份單位）歸屬須符合以下計劃：

- (a) 40%的激勵須於該等激勵授出日期的第二週年歸屬；
- (b) 20%的激勵須於該等激勵授出日期的第三週年歸屬；
- (c) 20%的激勵須於該等激勵授出日期的第四週年歸屬；及
- (d) 20%的激勵須於該等激勵授出日期的第五週年歸屬。

(f) 僱員激勵計劃期限

僱員激勵計劃於2021年[●]（「生效日期」）展開，並將於生效日期第十個週年日期屆滿。僱員激勵計劃屆滿後，仍未行使的任何激勵應根據僱員激勵計劃及適用激勵協議保持有效。

(g) 購股權

一般資料

i. 行使價

如激勵協議所載，購股權所涉每股股份的行使價應為[編纂]項下每股[編纂]的90%。購股權所涉每股股份的行使價可由委員會全權酌情調整，其決定應屬最終、具約束力及屬決定性。為免生疑，倘適用法律並無禁止，則上文所述購股權的重新定價可在不經本公司股東批准或相關參與者批准的情況下生效。儘管如此，在未經相關參與者批准的情況下，根據激勵協議授出之購股權所涉每股股份的行使價不得上調。

ii. 行使時間及條件

委員會須確定購股權可全部或部分獲行使的時間或次數，包括在歸屬前行使；惟根據僱員激勵計劃授出的任何購股權的期限不得超過十年，經董事會或委員會修訂、修改或終止除外。委員會亦須確定在可行使全部或部分購股權前必須滿足的任何條件(如有)。根據僱員激勵計劃的條款，購股權可按有關條款及條件(例如將其購股權的歸屬與本集團任何成員公司、承授人或任何承授人組別里程碑的實現或表現掛鉤)授出。購股權於歸屬前不可行使。

iii. 付款

委員會須確定購股權行使價的支付方法及將交付股份或視為交付股份予參與者的方法。付款形式可能包括但不限於：(i)以港元計值的現金或支票，(ii)倘適用法律許可，以人民幣計值的現金或支票，(iii)以委員會批准的任何其他地方貨幣計值的現金或支票，(iv)委員會為避免不利的財務會計影響而可能要求持有一定時間的股份，且該等股份於交付當日之公平市值等於已行使部分購股權的總行使價，(v)發出通知，表明參與者已就因行使購股權而當時可發行的股份向經紀人發出一份市價沽盤並已指示該經紀人從銷售所得款項淨額中向本公司支付足夠款項作為購股權行使價；惟條件是有關銷售結算後即向本公司支付該等所得款項，(vi)委員會可接受且公平市值等於行使價的其他財產，或(vii)上述各項的任何組合。

iv. 因故解僱

除非激勵協議另有規定，倘僱主因故終止參與者的僱傭或對其提供的服務，則參與者的購股權將於僱傭或服務終止時終止（不論購股權當時是否已歸屬及／或可行使）。

v. 身故或喪失行為能力

除非激勵協議另有規定，倘參與者的僱傭或參與者向僱主提供的服務因參與者身故或喪失行為能力而終止，則：

- (1) 參與者（或其法定代表或受益人（分別在參與者喪失行為能力或身故的情況下））將有權於參與者僱傭終止後12個月當日行使全部或部分於參與者因死亡或喪失行為能力而於終止僱傭當日已歸屬及可行使的購股權；
- (2) 於參與者僱傭或服務終止日期並未歸屬及可行使的購股權應於參與者因身故或喪失行為能力而終止僱傭或服務時終止；及
- (3) 於參與者僱傭或服務終止後12個月期間可行使且於該期間未獲行使的購股權應於12個月期間最後一日營業時間結束時終止。

vi. 僱傭或服務的其他終止情況

除非激勵協議另有規定，倘參與者的僱傭或參與者向本集團提供的服務因本集團由於參與者死亡或喪失行為能力而終止以外的任何原因終止，則：

- (1) 參與者將有權於參與者僱傭或服務終止日期後90日內行使全部或部分於參與者僱傭或服務終止當日已歸屬及可行使的購股權；
- (2) 於參與者僱傭或服務終止日期並未歸屬及可行使的購股權應於參與者終止僱傭或服務時終止；及

- (3) 於參與者僱傭或服務終止後90日期間可行使且於該期間未獲行使的購股權應於90日期間最後一日營業時間結束時終止。

(h) 受限制股份單位

i. 績效指標和其他條款

委員會可酌情制定績效指標或其他歸屬標準，根據參與人的達標情況，決定將向參與人支付的受限制股份單位的數量或價值。根據僱員激勵計劃的條款，受限制股份單位可按該等條款及條件（例如，將其受限制股份單位的歸屬與本集團任何成員公司、承授人或任何一組承授人的里程碑成就或表現掛鉤）授出。

ii. 受限制股份單位的支付形式和時間

在授予時，委員會應指定受限制股份單位被完全歸屬且不可沒收的具體一個或多個日期。在歸屬後，委員會可全權決定以現金、股份或兩者組合的形式支付受限制股份單位。

iii. 沒收及回購

除委員會在授予激勵權益之時或之後另行約定以外，若在相應的限制期內終止僱用或服務，屆時尚未歸屬的受限制股份單位將根據激勵協議被沒收或回購；但是，委員會可以(a)在任何激勵協議中規定，如果因特定原因導致的終止，與受限制股份單位相關的限制或沒收及回購條件將被全部或部分免除；且(b)在其他情況下，免除全部或部分與受限制股份單位相關的限制或沒收和回購條件。

(i) 轉讓限制

除非僱員激勵計劃另有規定，任何激勵權益的參與人的權利或利益均不得以任何方式被出售、轉讓或轉移。激勵僅可由參與人行使，且根據激勵權益應付之金額或可發行的股份將僅可向及（倘為股份）以參與人的名義登記。僱員激勵計劃准許的任何轉讓須待委員會接獲證據信納有關轉讓乃為僱員激勵計劃「獲准許轉讓」之定義所載目的而作出後（在符合本公司合法證券發行的基礎上），方可作實。

(j) 調整

如果公司發生股息分配、分股、併股或換股、合併、安排或整合、分拆、資本重組或以其他形式向公司股東分配公司資產（不包括交易日後的正常現金股利），或發生任何影響股份或股份價格的其他變化，委員會應作出其認為適當及必需的調整（如有），以反映以下方面的變化：(a)根據僱員激勵計劃可發行的股份總數和類型（包括但不限於僱員激勵計劃中對限制的調整）；(b)任何未行使激勵權益的條款及條件（包括但不限於適用於該等未行使激勵權益的任何績效指標或標準）；及(c)僱員激勵計劃項下的任何未行使激勵權益的每股授予價或行權價。

(k) 修訂、修改及終止

董事會或委員會可於任何時候不時終止、修訂或修改僱員激勵計劃，惟須自願遵守任何適用法律及證券交易所規則。除非本公司決定按照母國慣例而不就僱員激勵計劃下任何修訂或修改尋求股東批准，本公司須按下列所規定方式及程度就任何僱員激勵計劃修訂獲股東批准，包括(i)增加僱員激勵計劃下可用股份數目；(ii)准許委員會延長僱員激勵計劃期限或購股權行使期自授出日期起超過十年；或(iii)導致合資格要求發生變化。

(l) 投票權

僱員激勵計劃項下相關股份的股票權已委託予張博士。

E. [編纂]後購股權計劃

下文概述股東於2021年[●]的股東大會上有條件採納的[編纂]後購股權計劃（「[編纂]後購股權計劃」）的主要條款。[編纂]後購股權計劃的條款須受《上市規則》第十七章規管。

(a) [編纂]後購股權計劃的目的

[編纂]後購股權計劃旨在為選定參與者提供獲取本公司專有權益的機會，藉以鼓勵他們為本公司及其股東整體利益積極工作，提高本公司及其股份的價值。透過[編纂]後購股權計劃，本公司可以靈活方式挽留、激勵、回報選定參與者，向其提供薪酬、酬金及／或福利。

(b) [編纂]後購股權計劃的選定參與者

董事會或其授權代表全權酌情認為已經或將會對本集團有貢獻的任何個人(包括本集團任何成員公司或任何聯屬人士的僱員、董事、高級人員、諮詢師、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理人、業務夥伴、合營夥伴或服務供應商)均可獲提呈及授予購股權。然而，居於當地法律及法規禁止根據[編纂]後購股權計劃授出、接納或行使購股權或董事會或其授權代表認為根據當地適用法律及法規必須或適宜排除的個人並無資格獲提呈或授予購股權。

(c) 股份數目上限

可能因行使根據[編纂]後購股權計劃及任何其他計劃授出的全部購股權而發行的股份總數為[693,844,204]股，不超過[編纂]已發行股份的10%（「購股權計劃授權上限」）（假設[編纂]未獲行使）。於計算購股權計劃授權上限時，根據[編纂]後購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）規則條款失效的購股權將不予計算。

可能因行使根據[編纂]後購股權計劃及本公司任何時間任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權而發行（及《上市規則》第十七章條文適用）的股份數目整體上限，不得超過不時已發行股份的30%（「購股權計劃上限」）。倘根據本公司（或其附屬公司）的任何購股權計劃授出購股權將導致超過購股權計劃上限，則不得授出購股權。經股東事先在股東大會批准及／或根據《上市規則》不時指定的其他規定，購股權計劃授權上限可隨時更新。然而，經更新的購股權計劃授權上限不得超過批准當日已發行股份的10%。計算經更新的購股權計劃授權上限時，根據[編纂]後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃原已授出（及《上市規則》第十七章條文適用）的購股權（包括尚未行使、根據相關條款註銷或失效或已行使的購股權）將不予計算。

本公司亦可授出超過購股權計劃授權上限的購股權，惟授出對象須為特別指定的選定參與者及事先經股東在股東大會批准。

(d) 承授人最高配額

除非經股東批准，於任何12個月期間內因行使根據[編纂]後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及將授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而向各選定參與者發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%（「個人上限」）。倘再授出購股權將導致截至及包括再授出日期止12個月內該名選定參與者因行使已授出及將授出的全部購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）而獲發行及將獲發行的股份總數超過個人上限，則須經股東另行批准（而該名選定參與者及其聯繫人不得參與投票）。

(e) 績效目標

[編纂]後購股權計劃並無設定任何於行使購股權前必須達成的績效目標。然而，董事會或其授權代表可全權酌情指定於行使購股權前必須達成的績效目標，作為購股權的條款及條件一部分。

(f) 認購價

因行使購股權而根據購股權認購的每股股份應付金額（「認購價」）將由董事會釐定，惟不得低於下列較高者：

- (i) 授出日期聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 授出日期股份面值。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或指讓，而承授人亦不得以任何方式將任何購股權出售、轉讓、抵押、按揭、設立產權負擔或以其他方式處置任何購股權或為任何其他人士的利益增設權益或就任何購股權與任何其他人士訂立協議，惟因承授人身故而根據[編纂]後購股權計劃條款向其遺產代理人轉移購股權除外。

(h) 向本公司董事或主要股東授出的購股權

每次向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(或其各自的任何聯繫人)授出購股權必須事先獲得獨立非執行董事(不包括擬獲得購股權的獨立非執行董事)批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事(或其各自的任何聯繫人)授出購股權將導致截至及包括授出日期止12個月內該人士因行使已獲授及將獲授的全部購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已獲發行及將獲發行的股份：

- (i) 總數超過已發行股份的0.1%(或聯交所不時指定的其他較高百分比)；及
- (ii) 總值(根據授出日期聯交所每日報價表所列的股份收市價計算)超過5百萬港元(或聯交所不時指定的其他較高金額)，

則再授出購股權亦須事先獲得股東在股東大會以投票表決方式批准。於取得批准時，本公司須根據《上市規則》的規定向股東寄發載有《上市規則》規定資料的通函。本公司所有關連人士不得在該股東大會參與投票，惟倘就此寄發予股東的通函內已訂明該關連人士擬投票反對相關決議案，則可於股東大會上投票反對。

(i) 授出要約函件及授出購股權的通知

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括可行使全部或部分購股權前必須持有購股權的任何最低年期及／或必須達致的最低績效目標，且經董事會或其授權代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函件(當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目的接納要約函件)的複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出對價的1.00港元匯款，必須由本公司於要約函送達承授人當日起計20個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。

接納要約時，承授人可選擇接納低於其所獲提呈的股份數目，惟所接納的股份須為可買賣的一手或多手股份。倘若於向相關選定參與者發出載有要約的函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

(j) 授出購股權的限制

不得在《上市規則》禁止的情況下或在《上市規則》或任何適用規則、法規或法律會或可能禁止選定參與者[編纂]股份的時間內，向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。若該名人士管有有關本公司任何未公開內幕消息，則不得向任何選定參與者提出要約及授出購股權，直至相關內幕消息根據《上市規則》以公告形式刊發為止。此外，於下述期間，概不得提出要約及授出購股權：

- (i) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間，或自相關財政年度結算日起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）；及
- (ii) 於緊接半年度業績刊發日期前30日期間，或自相關半年度期間結算日起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

(k) 行使購股權的時間

承授人可按董事會不時指定的形式向本公司寄發書面通知，訂明行使購股權及所涉及的股份數目後，可行使全部或部分購股權，但必須遵守授出購股權的條款及條件。

(l) 註銷購股權

承授人違反[編纂]後購股權計劃規則的任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人的購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在[編纂]後購股權計劃仍有未發行購股權（不包括已註銷購股權）並符合[編纂]後購股權計劃條款的情況下，方會向同一名承授人發行新購股權。

(m) 購股權失效

購股權於下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限)：

- (i) 可行使購股權的期間屆滿，該期間由董事會釐定並於發出要約時通知各承授人，且不超過授出日期起計十年(「購股權有效期」)；
- (ii) 下文第(p)、(q)及(r)段所指的任何購股權行使期間屆滿；及
- (iii) 承授人違反[編纂]後購股權計劃規則當日。

(n) 投票及股息權利

就尚未行使的任何購股權或所屬購股權尚未行使的任何股份而言，概無應付股息及可行使的投票權。

(o) 公司資本結構變更的影響

倘本公司的資本結構發生變更，而任何購股權仍可根據法律規定及聯交所規定通過將溢利或儲備資本化、供股、股份分拆或合併或削減本公司股本予以行使(除因發行股份作為本公司所訂立交易的對價而導致的本公司資本結構變更外)，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有)：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；及／或
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 行使購股權的方式，

而本公司就此委聘的核數師或財務顧問須按本公司要求以書面證明，對全體或任何特定承授人而言，其認為該等調整屬公平合理，惟在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與有關調整前所佔比例相同，且任何調整不得導致將發行股份的發行價低於其面值。核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，其證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

(p) 選定參與者退休、身故或永久性身體或精神殘障

倘一名承授人因(i)身故；(ii)因其永久性身體或精神殘障而與本集團或其聯屬人士終止僱傭或合同聘用關係；(iii)退休，不再為一名選定參與者，則購股權可於購股權期間或董事會或其授權代表可能全權酌情決定的其他時間內行使。

倘承授人身故，則購股權可由承授人的遺產代理人於相關期間行使。若承授人不再具有行使購股權的任何法律行為能力，則購股權可由根據香港相關法律負責代表承授人履行職責的人士於相關期間行使。倘若購股權於上述期間未獲行使，購股權即告失效。

倘承授人為一名僱員，若因僱主以毋須發出通知或支付賠償代替通知的形式終止僱傭合同，導致其僱傭關係遭本集團或其聯屬人士(如適用)終止，或承授人被裁定觸犯涉及其正直或誠信的任何刑事罪行，其購股權即告失效。

倘承授人宣佈破產或變成無力償債，或與其債權人整體上訂立任何安排或協定，其購股權即告失效。

若身為僱員的承授人因與本集團的僱傭或合同聘用關係因裁員而終止，不再為選定參與者，購股權可於關係終止後三個月內或購股權有效期內(以較短者為準)，或董事會或其授權代表全權酌情決定的其他時間內行使。

若承授人並非因上述任何情況而不再為選定參與者，除非購股權協議另有規定，否則承授人可於關係終止後三個月內或購股權有效期內(以較短者為準)，或於董事會或其授權代表全權酌情決定的其他時間內行使其購股權。

(q) 收購時及訂立和解或償債安排時的權利

倘若所有股份持有人(或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的人士以外的所有有關持有人)獲以收購方式提呈全面收購建議，而該項收購建議在各方面成為或宣佈為無條件，則承授人將有權於收購建議成為或宣佈為無條件之日後一個月內(或董事會或其授權代表全權酌情決定的其他期限)隨時行使尚未行使的購股權。倘若購股權於指定期間未獲行使，購股權即告失效。

倘本公司與其股東或債權人之間建議訂立和解或償債安排，本公司須於向本公司各股東或債權人寄發通知舉行大會考慮有關和解或償債安排的同一天，向承授人發出通知，其後承授人（或其遺產代理人）可自該日起計兩個曆月內或該日起至法院批准有關和解或安排當日為止（以較短期間為準），行使全部或任何部分未行使的購股權，而上述購股權行使須待有關和解或安排獲法院批准且生效後方可作實，而在和解或安排生效後，所有購股權將會失效，惟先前已根據[編纂]後購股權計劃行使者除外。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況行使購股權而發行的股份，使承授人享有與假設上述和解或償債安排涉及該等股份的處境相同或盡可能相同的地位。倘購股權未於指定期間行使，購股權即告失效。

(r) 自願清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情通過本公司自願清盤的決議案，本公司須於向本公司各股東寄發有關通知的同一日或之後盡快向所有承授人發出有關通知（連同有關此分段條文存在的通知），其後各承授人（或其遺產代理人）有權在不遲於建議召開的本公司股東大會舉行前兩個營業日內隨時向本公司發出書面通知，並附上該通知所涉及的股份認購價總額的全數匯款，行使全部或任何尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列為繳足的相關股份。倘購股權未於指定期間行使，購股權即告失效。

(s) 股份地位

因行使購股權而配發及發行的股份與本公司當時已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人在本公司股東名冊登記當日（如本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日為準）的其他已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於本公司股東名冊登記前，不得享有任何投票權，亦無權參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東的股息或分派（包括因本公司清盤而產生者）。

(t) 有效期

[編纂]後購股權計劃自[編纂]起計十年內有效及具有效力，此後不得根據[編纂]後購股權計劃提呈或授出其他購股權，但[編纂]後購股權計劃的條文在所有其他方面仍全面有效，以便根據[編纂]後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權行使或執行[編纂]後購股權計劃規則條文的其他規定。

(u) [編纂]後購股權計劃的修訂

在[編纂]後購股權計劃規則的規限下，董事會可隨時修訂[編纂]後購股權計劃的條文（包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免[編纂]後購股權計劃條文所規定但《上市規則》第十七章並無要求的任何限制而作出修訂），惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有的任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准，[編纂]後購股權計劃內有關《上市規則》第17.03條所述事項的特定條文不得為選定參與者的利益而作出修訂，且不得對[編纂]後購股權計劃管理人有關變更[編纂]後購股權計劃條款的權力作出任何修訂。[編纂]後購股權計劃條款的任何重大變動，或對已授出購股權的條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准，方為有效，惟倘該等更改乃根據[編纂]後購股權計劃現行條款而自動生效則除外。經此修訂後的購股權及[編纂]後購股權計劃必須符合《上市規則》第十七章的有關規定。對董事或計劃管理人有關變更[編纂]後購股權計劃條款的權力的任何更改，必須經股東於股東大會上批准。

儘管[編纂]後購股權計劃的條文另有規定，倘於相關行使日期，適用法律及法規已施加承授人須遵守的限制或條件，且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構的批准、特許或豁免，承授人須向董事會批准的相關承讓人出售購股權，而董事會不得無理拒絕或延遲授出有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司關連人士，則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會認為配發及發行股份不會引致違反《上市規則》、組織章程細則、《公司法》或《收購守則》。

(v) 終止

股東（在股東大會通過普通決議案）或董事會可隨時決議於[編纂]後購股權計劃屆滿前終止[編纂]後購股權計劃的運作，屆時不會再提出購股權要約或授出任何購股權，但[編纂]後購股權計劃的條文仍全面有效，使終止計劃前所授出的任何購股權可據此行使或以[編纂]後購股權計劃條文可能規定的其他方式行使。於[編纂]後購股權計劃有效期間遵照《上市規則》第十七章條文授出的購股權，倘於緊接[編纂]後購股權計劃終止運作前仍尚未行使且未到期，則在[編纂]後購股權計劃終止後，該等購股權將仍然有效並可根據發行條款行使。

根據[編纂]後購股權計劃已授出的購股權（包括已行使或尚未行使的購股權）詳情，將於寄發予股東以徵求批准於[編纂]後購股權計劃終止後設立新計劃的通函內披露。

F. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲告知，本公司或本公司的任何附屬公司須承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

2. 訴訟

除本文件披露者外，據董事所知，尚無針對本集團任何成員公司的待決或威脅提起的任何重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所申請批准已發行股份及根據[編纂]將予發行之股份（包括根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的任何購股權）[編纂]及買賣。

各聯席保薦人均符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立標準。

與[編纂]有關的聯席保薦人的費用為1.5百萬美元。

4. 專家同意書

下列專家已各自就本文件之刊發發出同意書，同意按本文件所示格式及內容，於本文件中載列其報告、函件、意見或意見概要（視情況而定），並引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第4類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
招銀國際融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
高盛（亞洲）有限責任公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
君合律師事務所	合資格中國律師
Harney Westwood & Riegels	開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文有限公司	行業顧問

截至最後實際可行日期，概無任何名列上文之專家於本公司或本公司之任何附屬公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論能否依法執行）。

5. 約束力

如為此作出申請，本文件即具效力，使一切有關人士須受《公司條例》第44A及44B條（在適用情況下）的一切有關規定（罰則條文除外）所約束。

6. 雙語文件

本文件的英文及中文版本乃依據《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》（香港法例第32L章）第4條規定的豁免分別刊發。

7. 合規顧問

本公司已按照《上市規則》第3A.19條委任新百利融資有限公司為合規顧問。

8. 籌備費用

我們並未產生任何重大籌備費用。

9. 概無重大不利變動

董事確認，自2020年12月31日以來，我們的財務或交易狀況並未出現任何重大變動。

10. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 本公司或本公司任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行任何股份或借貸資本或債權證以換取現金，或任何以現金以外的對價或其他方式繳足或部分繳足的股份或借貸資本或債權證；
- (ii) 本公司或本公司任何附屬公司之股份或借貸資本概無附有或有條件或無條件同意附有任何期權；及

- (iii) 本公司或本公司任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。
- (b) 除本文件所披露者外：
 - (i) 本公司或本公司任何附屬公司概無創辦人股份、管理人員股份或遞延股份或任何債權證；
 - (ii) 本公司或本公司任何附屬公司之股份或借貸資本或債權證概無附有或有條件或無條件同意附有任何期權；及
 - (iii) 本公司概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司之任何股份或借貸資本，以認購或同意認購、促致認購或同意促致認購本公司或其任何附屬公司之任何股份或債權證，而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。
- (c) 除本節「B.有關本公司業務的其他資料－1.重大合約概要」一段所披露者外，董事或擬委任之董事或名列本文件之專家概無於在緊接本文件日期前兩年內被本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 我們並無任何發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所載關聯交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。
- (e) 除本文件所披露者外，本集團旗下任何公司概無任何股權或債務證券現於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣，亦無尋求或建議尋求任何上市或批准買賣。
- (f) 除本文件所披露者外，本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證。
- (g) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (h) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務概無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨附本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 綠色[編纂]的副本；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所述的書面同意書。

2. 備查文件

下列文件副本將於本文件日期起計14日（包括該日）的正常營業時間內在我們位於香港的辦事處高偉紳律師行（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓）可供查閱：

- (a) 我們的組織章程細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行所發出的本集團會計師報告及畢馬威會計師事務所發出的有關麥德龍中國集團收購前財務資料的會計師報告，全文分別載於本文件附錄一及附錄二；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核[編纂]財務資料而發出的報告，其文本載於本文件附錄三；
- (d) 本公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問君合律師事務所就若干一般公司事務及本集團的物業權益發出的法律意見；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問Harney Westwood & Riegels就本文件附錄四所述的開曼群島《公司法》之若干方面發出的意見函；
- (g) 開曼群島《公司法》；

- (h) 弗若斯特沙利文刊發的報告，其概述載於本文件「行業概覽」一節；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (j) 本文件附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事的進一步資料－1.董事服務合約及委任函詳情」所提述的本公司與各董事訂立的服務合約及委任函；及
- (l) 僱員激勵計劃及[編纂]後購股權計劃條款。