



中国地利集团 China Dili Group

(前稱Renhe Commercial Holdings Company Limited人和商業控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 1387)

中期報告

2020





目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
其他資料	13
未經審核中期財務報告	
合併損益表	17
合併損益及其他全面收益表	18
合併財務狀況表	19
合併權益變動表	21
簡明合併現金流量表	23
未經審核中期財務報告附註	25
獨立審閱報告	44

公司資料

董事

執行董事

王岩(主席)
戴彬(行政總裁)
秦湘(首席運營官)

非執行董事

尹建宏
楊玉華

獨立非執行董事

范仁達
王一夫
梁松基
鄧漢文

審核委員會

范仁達(主席)
王一夫
楊玉華

薪酬委員會

鄧漢文(主席)
王岩
王一夫

提名委員會

鄧漢文(主席)
王岩
王一夫

授權代表

王岩
孔繁崑 FCPA, FCCA

公司秘書

孔繁崑 FCPA, FCCA

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的認可公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈42樓
4205-10室

中國辦事處

中國北京市朝陽區
光華路甲8號
和喬大廈C座18層

中國深圳市南山區
粵海街道
中國華潤大廈1705室

香港證券登記處

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1387

投資者關係

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





主席報告書

二零二零年上半年，面對突如其來的新冠疫情，中国地利集团克服重重困難，沉著應對挑戰，不僅高質量地履行了抗擊疫情和民生物資保供的社會責任，同時加快推動轉型升級戰略實施的步伐，創新發展取得明顯進展。在中国地利全體同仁齊心協力共同奮鬥下，集團於二零二零年上半年實現淨利潤1.4億元人民幣。

二零二零年初新冠疫情爆發後，中国地利集团高度警覺、十分重視，在一月二十二日前就啟動了「抗疫保供一級應急管理機制」，調動一切資源，全力以赴保員工健康、保市場開門、保城市農產品供應、保物價穩定。集團旗下各農批市場對入場車輛、貨物和人員進行全批次防疫排查，無死角消毒、每日報備，並對重點區域工作人員實施全員核酸檢測。

疫情期間，集團各市場通過降租降費、跨區域調貨、協助商戶發展線上銷售業務等措施，保障了所服務的區域和城市的蔬菜、水果、肉禽等日常農產品的平價供應。集團旗下壽光地利農產品物流園積極配合政府，先後承擔了武漢、北京等城市抗疫關鍵時期的蔬菜保供任務。此外，集團還向武漢紅十字會捐款人民幣1,500萬元。中国地利集团在抗擊新冠疫情戰役中表現出的家國情懷、使命擔當，得到了商務部等國家主管部門、市場所在地政府和社會各界的高度評價和一致好評。

上半年，集團進一步加強組織架構調整和管理體系建設。集團在深圳前海設立國內管理總部的工作取得實質性進展，並持續優化人力資源、財務管理、信息技術、企業文化、品牌推廣等五大保障體系的規範管理工作。集團規範化管理水平進一步提升。

上半年，集團農產品供應鏈綜合服務平台的建設取得可喜的進展。集團加快對食品溯源、智慧農批運營、供應鏈金融、集採和配送服務等生鮮全產業鏈運營體系進行全方位佈局；全新的昆明國際農產品物流園建設項目已完成規劃設計審批，該項目的建成將為集團打造農產品供應鏈綜合服務平台提供重要支撐。此外，集團還積極推動對目前自身正在運營管理的農批市場的土地和資產的收購工作。

最後，我代表中国地利集团，誠摯感謝新冠疫情爆發以來社會各界對中国地利集团各項工作的肯定、鼓勵和大力支持。中国地利集团將不負國家的重託，主動肩負起保民生、保供應主力軍的角色。中国地利集团將以轉型升級戰略為指引，在中國農產品流通行業大變革的新征程上，乘風破浪、勇往直前，實現中国地利集团「成為最值得信賴的食品流通服務與供應商」的偉大願景！

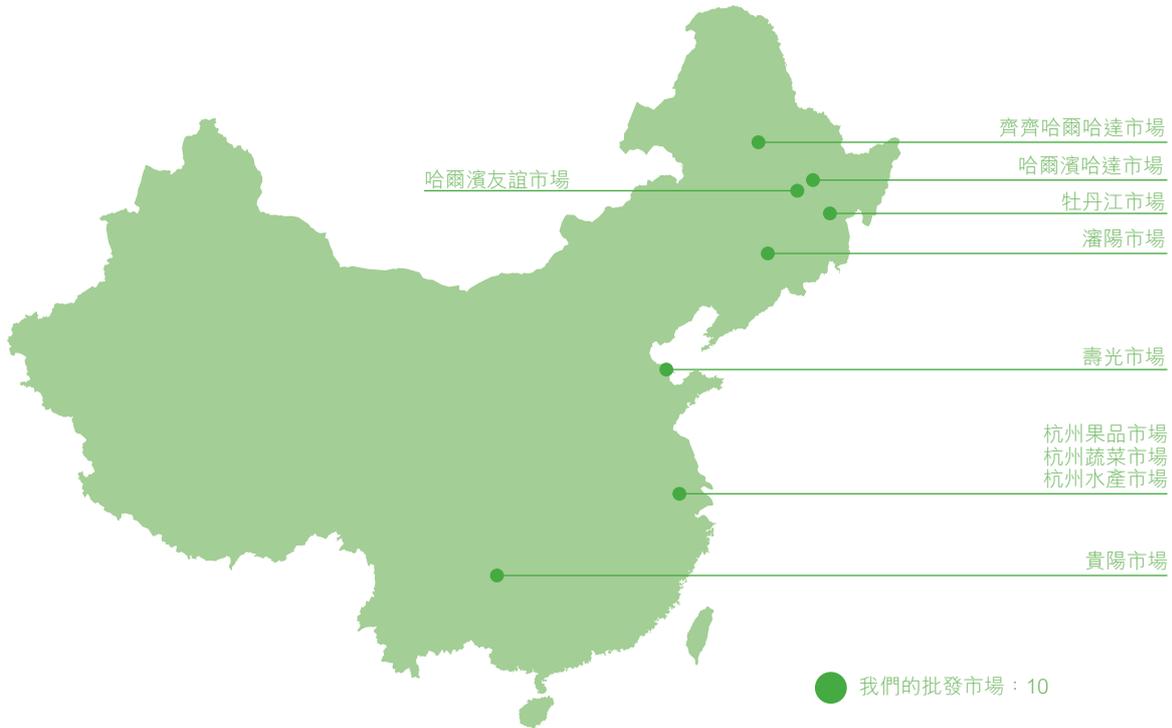
主席
王岩

二零二零年八月二十七日

管理層討論及分析

我們的業務

於回顧期內，本集團的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）7個城市經營10個農產品批發市場。



杭州地利物流園集群（「杭州地利集群」）

「擁有電子結算+大數據之創新物流園」

杭州地利集群包括果品、蔬菜及水產三個市場，是杭州當地最大的農產品批發市場。

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

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

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

批發市場數目

3個

建築面積

約245,017平方米

收入
截至2020年
6月30日止6個月

人民幣179.9百萬元



管理層討論及分析

瀋陽壽光地利農副產品市場(「瀋陽市場」)

「東北最大的農副產品中轉站+果品物流樞紐」

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

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

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

批發市場數目	建築面積	收入
		截至2020年 6月30日止6個月
1個(分為數個不同商品的市場)	約264,517平方米	人民幣183.1百萬元

貴陽農產品物流園(「貴陽市場」)

「西南地區的樞紐」

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

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

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

批發市場數目	建築面積	收入
		截至2020年 6月30日止6個月
1個	約187,081平方米	人民幣67.5百萬元

管理層討論及分析

黑龍江地利物流園集群(「黑龍江地利集群」)

「區域輻射及對外貿易為主的多層級市場組合」

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

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

黑龍江地利集群中的牡丹江市場是中俄農副產品市場，其特色是發展對俄貿易。

批發市場數目	建築面積	收入 截至2020年 6月30日止6個月
4個	約440,842平方米	人民幣177.9百萬元

中國壽光農產品物流園(「壽光市場」)

「亞洲最大的綜合農產品物流園」

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

壽光市場蔬菜價格指數已經成為國家官方價格指數。

批發市場數目	建築面積	收入 截至2020年 6月30日止6個月
1個	約545,457平方米	人民幣80.9百萬元





管理層討論及分析

業務回顧

哈達收購

於二零二零年四月二十七日，本公司公佈有關由本集團營運的七個現有農產品批發市場的土地及物業的收購事項條款的修訂，有關收購事項於二零一八年六月首次公佈（「原哈達收購」）。條款的修訂包括：(i) 本集團將收購的經修訂收購事項範圍將不包括持有壽光市場的土地及物業資產的業主實體；及(ii) 收購其他六個市場的土地及物業的經修訂代價為人民幣40億元，而有關代價將由本公司發行可換股債券結付（「哈達收購」）。

哈達收購已於二零二零年六月二十四日獲獨立股東批准，並於二零二零年八月二十一日完成。根據完成的哈達收購，本公司已向新喜有限公司（「新喜」，本公司關連人士及擁有哈達收購目標實體的控股公司）發行本金額為港幣4,405,286,344元（相當於人民幣40億元）的可換股債券以結付代價。同日，新喜悉數行使可換股債券的轉換權。因此，本公司已向新喜配發及發行合共2,702,629,658股股份。

由於哈達收購已完成，故除本集團已於二零一八年收購業務以及土地及資產的杭州的三個市場外，本集團現亦擁有其營運的其他六個市場（即瀋陽市場、貴陽市場、哈爾濱哈達市場、齊齊哈爾哈達市場、牡丹江市場及哈爾濱友誼市場）的土地及物業。就壽光市場而言，本集團繼續向業主（由新喜控制的本公司關連人士）租借以佔用及使用土地及物業經營壽光市場。自二零二零年八月二十一日起至二零二一年十二月三十一日止年租金為人民幣15,750,000元，其後租金將上漲。有關詳情可參閱本公司日期為二零二零年五月二十九日的通函。

本集團透過整合土地及物業與市場營運以及擔任「業主」一職，現已能夠靈活投資及升級現有市場。

地利生鮮收購

於二零一九年十月三十一日，本公司完成收購Million Master Investment Limited（「Million Master」）的19%股權。Million Master及其附屬公司（統稱「地利生鮮」）通過其中國附屬公司在中國以「地利生鮮」品牌經營農產品連鎖超市、生鮮食品連鎖店及供應鏈及物流管理業務。該收購事項的總代價為人民幣9.5億元。該項收購是本集團向下游農業零售業務拓展的重要一步。完成收購地利生鮮後，本集團一直與地利生鮮管理團隊緊密合作，以為雙方創造協同效應，尤其是生鮮農產品採購領域。本集團與地利生鮮合作的詳情一經落實並達成協議，本集團將於其後公佈有關詳情。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

我們的收入主要來自佣金收入，其主要按交易金額或產品重量向交易商收取佣金。我們亦透過出租我們市場上的倉庫、冰庫及其他設施協助交易商存儲及包裝產品，及透過向交易商出租我們在現場的住房及汽車旅館賺取租金收入。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約人民幣689.3百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣738.6百萬元)，較去年同期減少6.7%。佣金收入由去年同期的人民幣539.8百萬元減少11.4%至本期間的人民幣478.1百萬元，而租金收入由去年同期的人民幣198.8百萬元增加6.2%至本期間的人民幣211.2百萬元。

鑒於受新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情、封鎖及保持社交距離措施影響，本集團的農產品批發市場暫時停業或縮短營運時間，故本集團的業務營運經歷重重挑戰。因此，佣金收入亦因應交易量減少而有所下降。另一方面，租金收入輕微上升6.2%。

	截至6月30日止6個月			
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	478.1	539.8	(61.7)	(11.4)
租金收入	211.2	198.8	12.4	6.2
總計	689.3	738.6	(49.3)	(6.7)

按各農產品批發市場分析：

	附註	截至6月30日止6個月			
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
杭州果品市場	(i)	72.4	94.8	(22.3)	(23.5)
杭州蔬菜市場	(i)	68.9	74.4	(5.5)	(7.4)
杭州水產市場	(ii)	38.6	34.9	3.7	10.7
瀋陽市場	(ii)	183.1	174.3	8.8	5.0
貴陽市場	(i)	67.5	76.9	(9.4)	(12.3)
哈爾濱哈達市場	(i)	120.9	145.8	(24.9)	(17.1)
齊齊哈爾哈達市場		24.7	24.0	0.7	2.7
牡丹江市場		20.6	22.8	(2.2)	(9.6)
哈爾濱友誼市場		11.7	12.2	(0.5)	(4.3)
壽光市場		80.9	78.5	2.4	3.1
合計		689.3	738.6	(49.3)	(6.7)



管理層討論及分析

收入(續)

附註：

- (i) 收入下降主要乃由於交易量受 COVID-19 疫情影響而有所減少所致。
- (ii) 收入上升乃由於增加出租面積及租用率增加所致。

其他收入

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣 73.5 百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣 78.3 百萬元)。市場服務費收入減少與收入下降相符。

行政費用

行政費用主要包括員工成本、折舊及捐款。有關費用增加主要由於本集團向武漢捐贈人民幣 15.4 百萬元，以救助疫情中的困難家庭和建設疫情防控公共衛生設備設施。

其他經營費用

截至二零二零年六月三十日止六個月的其他經營費用主要包括業務員工成本及公用事業費用。有關費用減少主要由於業務員工成本減少。而有關成本減少主要由於員工獎金減少以及政府寬減社會保險基金供款所致。

融資收入

融資收入主要來自向關聯方貸款及向第三方貸款的利息收入。有關收入減少主要由於本期間向第三方貸款減少。

融資費用

融資費用主要來自租賃負債及銀行借款的利息。截至二零二零年六月三十日止六個月的租賃負債利息為人民幣 38.9 百萬元。(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣 40.3 百萬元)。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團處於淨現金狀況，並擁有強勁的財務資源以支持其營運資金及未來業務擴展所需。

於二零二零年六月三十日，本集團銀行借款之到期還款概況如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	336,186	173,500
一年後但兩年內	113,280	142,680
兩年後但五年內	198,800	141,000
五年後	-	16,000
	648,266	473,180

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零二零年六月三十日，所有銀行借款以人民幣為貨幣單位。

外幣風險

由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行（「央行」）或其他獲授權買賣外匯之機構進行。外匯交易所採用的匯率為央行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。外幣付款（包括中國境外收益的匯款）均受外幣的可用性（取決於本集團以外幣計值的收益）所限，並必須附有政府批文並通過央行進行。

本集團所有人民幣現金及銀行結餘均存放於香港及中國境內的銀行。人民幣不可自由兌換，把收益匯到海外須受到中國政府所制定的匯兌限制所規管。本集團所有賺取收入的業務均以人民幣交易。本集團亦於香港存有以美元或港元計值的若干銀行結餘。本集團以中國附屬公司的功能貨幣（人民幣）及海外集團實體的功能貨幣（港幣）以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣及港幣對外幣出現減值或升值，都會影響本集團的業績。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。





管理層討論及分析

資本結構及財政政策

本集團採取穩健之財政政策以管理現金資源及銀行借貸。本集團密切監察其現金流量狀況，確保本集團擁有充足的可動用營運資金，以符合營運需要。本集團計及銀行結餘及現金、行政及資本開支，以編製其現金流量預測，測報本集團未來的財務流動資金。

所得款項用途

誠如本公司於二零一八年六月二十五日向股東發出之通函所述，本集團已計劃動用供股所得之款項。部份所得款項已被動用，預計餘額將於二零二一年十二月三十一日或之前動用。於二零二零年六月三十日止六個月，已動用金額及於二零二零年六月三十日將予動用之餘額如下：

所得款項擬定用途	於2020年	於2020年	
	1月1日	於期內動用	6月30日
	之餘額	將予動用之餘額	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(i) 擴大市場的交易大廳及租賃面積	160	(20)	140
(ii) 提升市場的基建設施	100	(9)	91
(iii) 在市場發展及安裝資訊軟體及數據收集和分析系統	61	-	61
	321	(29)	292

管理層討論及分析

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團以若干賬面金額合計為人民幣1,198.1百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,195.9百萬元）的物業和設備及投資物業作為銀行借款的抵押。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團就已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣40.8百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣49.7百萬元）。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團就授予關聯方的銀行授信額度向銀行提供財務擔保之金額為人民幣190.0百萬元，其中人民幣145.0百萬元已獲關聯方動用。

槓桿比率

槓桿比率（按銀行借款及租賃負債總額除以資產總額計算）於二零二零年六月三十日為16.41%（於二零一九年十二月三十一日：15.15%）。

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團聘用2,419名員工（於二零一九年六月三十日：2,575名）。本集團員工的薪酬按工作性質、個人表現及市場趨勢而定，另設獎勵。截至二零二零年六月三十日止六個月的薪酬總額約人民幣156.9百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月為人民幣165.5百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及促進個人事業發展，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金計劃，而中國員工亦參與類似計劃。

股息

董事會議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。





其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份／相關股份中的好倉／淡倉：

董事姓名	身份	權益性質	已發行股份／ 相關股份數目	本公司的概約 權益百分比
秦湘女士	配偶權益	好倉	800,000	0.01%
尹建宏先生	實益擁有人	好倉	4,835,000	0.08%

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司各董事或主要行政人員或其聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何其他權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，主要股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	已發行股份數目／ 權益性質(附註1)	本公司的概約 權益百分比
戴永革先生	實益擁有人	20,007,000 (L)	0.35%
	於受控制法團的權益(附註2)	2,111,021,532 (L)	36.93%
	配偶權益(附註3)	3,514,336,975 (L)	61.49%
	於受控制法團的權益	6,655,629 (S)	0.12%
超智投資有限公司	實益擁有人(附註2)	2,011,810,466 (L)	35.20%
	實益擁有人	6,655,629 (S)	0.12%
耀山投資有限公司	於受控制法團的權益(附註2)	2,011,810,466 (L)	35.20%
	於受控制法團的權益	6,655,629 (S)	0.12%
張興梅女士	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	61.49%
	配偶權益(附註5)	2,131,028,532 (L)	37.28%
	配偶權益(附註5)	6,655,629 (S)	0.12%
新喜有限公司	實益擁有人	3,514,336,975 (L)	61.49%
壽光地利農產品集團有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	61.49%
地利集團控股有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	61.49%
展勝有限公司	於受控制法團的權益(附註4)	3,514,336,975 (L)	61.49%





其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 於戴永革先生被視為擁有權益的本公司2,111,021,532股股份中，15,912,000股股份由季澤有限公司(「季澤」)持有，而戴永革先生全資擁有季澤，因此戴永革先生被視為於季澤持有的股份中擁有權益；2,011,810,466股股份由超智投資有限公司(「超智」)持有，而超智由耀山投資有限公司(「耀山」)全資擁有。戴永革先生於耀山的全部已發行股本中擁有權益，從而於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，戴永革先生及耀山被視為於超智持有的股份中擁有權益；83,299,066股股份由裕標控股有限公司(「裕標」)持有，由於裕標全部已發行股本由博隆有限公司(「博隆」)持有，而博隆則由戴永革先生擁有100%股權，因此戴永革先生被視為於裕標持有的股份中擁有權益。
- (3) 戴永革先生被視為於其配偶張興梅女士持有的股份中擁有權益。
- (4) 張興梅女士持有展勝有限公司(「展勝」)的全部已發行股本。展勝持有地利集團控股有限公司(「地利集團控股」)的全部已發行股本。地利集團控股持有壽光地利農產品集團有限公司(「壽光地利」)的全部已發行股本。壽光地利持有新喜有限公司(「新喜」)的全部已發行股本。於二零二零年六月三十日，新喜於3,514,336,975股本公司股份中擁有權益，其中(i) 811,707,317股股份由新喜持有；及(ii) 2,702,629,658股股份指本公司於哈達收購事項完成後將按初步轉換價每股港幣1.63元向新喜發行本金總額為港幣4,405,286,344元的可換股債券(「可換股債券」)的可轉換換股股份(「換股股份」)。因此，張興梅女士、展勝、地利集團控股及壽光地利均被視為於新喜所持有的3,514,336,975股股份中擁有權益。於二零二零年八月二十一日，本公司已向新喜發行可換股債券，而新喜隨後也即時全面行使其在可換股債券項下的換股權。據此，本公司已於同日向新喜配發及發行所有換股股份。
- (5) 張興梅女士被視為擁有其配偶戴永革先生所持有之權益及淡倉。

除上文披露者外及就董事所知，於二零二零年六月三十日，概無任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條例所述之登記冊內之權益或淡倉。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃不構成上市規則第十七章下的購股權計劃或與購股權計劃相似的安排。

股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃自其採納日期起計十年有效。根據股份獎勵計劃，受託人將會利用本集團的現金，從市場上購買現有已發行股份或自本公司認購新股份，並為相關獲選僱員以信託形式持有該等股份，直至該等獎勵股份歸屬予相關獲選僱員為止。已歸屬股份將轉讓予獲選僱員且不收取任何費用。於任何時點，受託人根據股份獎勵計劃不得持有超過本公司已發行股份總數的5%。股份獎勵計劃規則載於本公司日期為二零一八年八月二十八日的公佈。

截至二零二零年六月三十日，受託人於市場上合共購買了123,796,200股本公司現有股份，總成本約人民幣285.7百萬元。在截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司並無根據該股份獎勵計劃發行任何股份或向任何獲選僱員授出任何股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治常規

本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所列明的規定準則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監察系統。審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。



合併損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
收入	3	689,299	738,574
其他收入	4	80,505	78,280
行政費用		(304,614)	(278,841)
其他經營費用		(135,188)	(159,208)
經營溢利		330,002	378,805
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 未變現收益／(虧損)淨額		73,162	(1,689)
投資物業評估(虧損)／增值淨額		(179,863)	130,368
融資收入		24,325	37,489
融資費用		(54,737)	(58,977)
融資費用淨額	5(b)	(30,412)	(21,488)
稅前溢利	5	192,889	485,996
所得稅	6	(50,882)	(135,210)
期間溢利		142,007	350,786
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		137,184	341,964
非控股權益		4,823	8,822
期間溢利		142,007	350,786
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	7	2.45	6.10

第25至43頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核



	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
期間溢利	142,007	350,786
期間其他全面收益(扣除稅項及經重新分類調整後):		
將會重新分類至損益的項目:		
換算境外業務的財務報表的匯兌差額	4,653	9,555
期間全面收益總額	146,660	360,341
以下各方應佔部分:		
本公司權益股東	141,837	351,519
非控股權益	4,823	8,822
期間全面收益總額	146,660	360,341

第25至43頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況表

二零二零年六月三十日－未經審核

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備	8	4,981,581	4,778,359
投資物業	9	4,591,000	4,768,900
無形資產		12,880	12,630
商譽		1,094,526	1,094,526
其他資產	10	999,583	927,677
其他應收款	11	620,460	255,460
遞延稅項資產	15	563	601
非流動資產總額		12,300,593	11,838,153
流動資產			
存貨		65,878	44,337
其他應收款	11	496,783	948,968
銀行結餘和庫存現金	12	817,478	671,619
其他資產	10	11,248	2,262
流動資產總額		1,391,387	1,667,186
流動負債			
銀行借款	13	336,186	173,500
其他應付款	14	686,121	860,281
租賃負債		85,339	125,617
稅項		125,286	114,698
流動負債總額		1,232,932	1,274,096
流動資產淨額		158,455	393,090
資產總額減流動負債		12,459,048	12,231,243



合併財務狀況表

二零二零年六月三十日—未經審核

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	13	312,080	299,680
租賃負債		1,513,883	1,447,037
遞延稅項負債	15	1,602,740	1,657,844
遞延收入		2,881	2,404
非流動負債總額		3,431,584	3,406,965
資產淨值		9,027,464	8,824,278
資本和儲備			
股本	16(a)	478,794	478,794
儲備		8,263,516	8,134,133
本公司權益股東應佔權益總額		8,742,310	8,612,927
非控股權益		285,154	211,351
權益總額		9,027,464	8,824,278

第 25 至 43 頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	本公司權益股東應佔部分											
	股本 人民幣千元 附註16(a)	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	法定 儲備基金 人民幣千元	為股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元 附註16(b)	匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元 (經重述)	總額 人民幣千元 (經重述)	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元 (經重述)
於2019年1月1日結餘(經重述)	478,794	15,578,813	7,508	129,488	806,633	(138,796)	(83,213)	128,704	(8,744,106)	8,163,825	111,830	8,275,655
截至2019年6月30日止6個月權益變動：												
期間溢利(經重述)	-	-	-	-	-	-	-	-	341,964	341,964	8,822	350,786
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	9,555	-	-	9,555	-	9,555
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	9,555	-	341,964	351,519	8,822	360,341
轉入儲備基金	-	-	-	-	4,328	-	-	-	(4,328)	-	-	-
為股份獎勵計劃購買的股份	-	-	-	-	-	(122,051)	-	-	-	(122,051)	-	(122,051)
向非控股權益付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
於2019年6月30日和2019年7月1日 結餘(經重述)	478,794	15,578,813	7,508	129,488	810,961	(260,847)	(73,658)	128,704	(8,406,470)	8,393,293	114,652	8,507,945
截至2019年12月31日止6個月權益變動：												
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	215,321	215,321	4,348	219,669
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	25,129	-	-	25,129	-	25,129
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	25,129	-	215,321	240,450	4,348	244,798
轉入儲備基金	-	-	-	-	65,661	-	-	-	(65,661)	-	-	-
為股份獎勵計劃購買的股份	-	-	-	-	-	(12,440)	-	-	-	(12,440)	-	(12,440)
資本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,020	97,020
收購非控股權益	-	-	-	(8,376)	-	-	-	-	-	(8,376)	(4,669)	(13,045)
2019年12月31日結餘	478,794	15,578,813	7,508	121,112	876,622	(273,287)	(48,529)	128,704	(8,256,810)	8,612,927	211,351	8,824,278





合併權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔部分										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註16(a)	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本盈餘 人民幣千元	法定 儲備基金 人民幣千元	為股份獎勵 計劃持有 的股份 人民幣千元 附註16(b)	匯兌儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於2020年1月1日結餘	478,794	15,578,813	7,508	121,112	876,622	(273,287)	(48,529)	128,704	(8,256,810)	8,612,927	211,351	8,824,278
截至2020年6月30日止6個月權益變動：												
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	137,184	137,184	4,823	142,007
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	4,653	-	-	4,653	-	4,653
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	4,653	-	137,184	141,837	4,823	146,660
為股份獎勵計劃購買的股份	-	-	-	-	-	(12,454)	-	-	-	(12,454)	-	(12,454)
資本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,980	77,980
向非控股權益付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)
於2020年6月30日結餘	478,794	15,578,813	7,508	121,112	876,622	(285,741)	(43,876)	128,704	(8,119,626)	8,742,310	285,154	9,027,464

第25至43頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明合併現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	截至6月30日止6個月		
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
經營活動			
經營活動產生現金		249,010	507,663
已付所得稅		(95,360)	(111,954)
經營活動所得的現金淨額		153,650	395,709
投資活動			
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項		(154,000)	-
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		154,234	25,321
購入物業和設備		(305,775)	(67,753)
已收政府補助		3,613	-
對第三方貸款和墊款的付款		-	(1,013,864)
對關聯方貸款的付款		(365,000)	-
對第三方貸款和墊款還款所得款項		432,688	958,691
收購項目預付按金		-	(25,000)
收購項目按金還款所得款項		25,000	-
定期存款減少		20,000	-
已收利息		41,088	75,447
其他投資活動產生的現金		118	730
投資活動所用的現金淨額		(148,034)	(46,428)





簡明合併現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

	截至6月30日止6個月		
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
融資活動			
已付利息		(15,027)	(16,689)
已付租賃租金本金部分		(17,976)	(37,101)
已付租賃租金利息部分		(38,922)	(40,311)
購買股份用作股份獎勵計劃		(12,454)	(122,051)
償還銀行借款		(179,500)	(120,500)
銀行借款所得款項		354,586	100,000
向非控股權益付息		(9,000)	(6,000)
收到非控股權益的資本		77,980	-
融資活動產生/(所用)的現金淨額		159,687	(242,652)
現金和現金等價物增加淨額		165,303	106,629
於1月1日的現金和現金等價物		651,619	1,354,070
外幣匯率變動的影響		556	88
於6月30日的現金和現金等價物	12	817,478	1,460,787

第25至43頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

1 編製基準

中国地利集团(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)的中期財務報告已按照《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》適用的披露條文編製，包括符合國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈的《國際會計準則》(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零二零年八月二十七日許可發出。

除預期將反映於二零二零年年度財務報表的會計政策變更外，本中期財務報告已按照二零一九年年度財務報表所採用的相同的會計政策編製。會計政策變更的詳情載列於附註2。

管理層需在編製符合《國際會計準則》第34號規定的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及直至目前為止的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表和若干選定的解釋附註。這些附註闡述了對了解自二零一九年年度財務報表刊發以來本集團的財務狀況和業績方面的變動確屬重要的若干事件和交易。本簡明合併中期財務報表和其中所載的附註並未載有按照國際會計準則委員會所頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)的要求編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告雖未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載列於第44頁。

2 會計政策的修訂

國際會計準則委員會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的經修訂《國際財務報告準則》。

- 對《國際財務報告準則》第3號「企業的定義」的修訂
- 對《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號和《國際財務報告準則》第7號「利率基準改革」的修訂
- 對《國際會計準則》第1號和《國際會計準則》第8號「重要性的定義」的修訂

這些修訂沒有對本集團在本中期財務報告期間或以往期間編製或呈報的業績及財務狀況產生重大的影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。





未經審核中期財務報告附註

3 收入和分部報告

(a) 收入的分解

源自客戶合同的收入按業務線劃分如下：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
屬於《國際財務報告準則》第15號適用範圍的客戶合同收入		
佣金收入	478,123	539,783
其他來源的收入		
經營租賃	211,176	198,791
	689,299	738,574

(b) 分部報告

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

本集團所有業務均位於中華人民共和國(「中國」)，因此無須呈報區域分部報告。

4 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
市場服務費收入	73,451	78,280
政府補助	3,136	-
財務擔保收入	3,710	-
其他	208	-
	80,505	78,280

未經審核中期財務報告附註

5 稅前溢利

(a) 員工開支

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	156,906	165,514
界定供款退休計劃供款	4,233	13,939
	161,139	179,453

(b) 融資費用淨額

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	2,067	3,988
— 向關聯方貸款的利息收入	12,887	—
— 向第三方貸款的利息收入	8,581	33,413
— 外匯收益淨額	556	88
— 金融資產處置收益	234	—
	24,325	37,489
融資費用		
— 銀行借款的利息	(15,027)	(16,689)
— 租賃負債的利息	(38,922)	(40,311)
— 銀行手續費及其他	(788)	(1,977)
	(54,737)	(58,977)
	(30,412)	(21,488)





未經審核中期財務報告附註

5 稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
折舊		
— 自有物業和設備	49,968	48,721
— 使用權資產	99,023	92,889
與短期租賃有關的經營租賃開支	3,886	6,463

6 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
本期稅項		
中國企業所得稅		
本期準備	103,270	117,584
以往年度準備不足	2,678	1,298
	105,948	118,882
遞延稅項		
暫時性差異的撥回和產生	(55,066)	16,328
	50,882	135,210

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%。
- (ii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月，香港利得稅準備按預計年度實際稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

未經審核中期財務報告附註

7 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東的應佔溢利人民幣137,184,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重述):溢利人民幣341,964,000元)以及於截至二零二零年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數5,592,470,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月:5,608,753,000股)計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月,每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。

8 物業和設備

(a) 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月,本集團就辦公場所的使用訂立了數項租賃協議,故新增使用權資產為人民幣44,429,000元。

(b) 購置和處置自有資產

截至二零二零年六月三十日止六個月,本集團購置其他物業及設備,成本為人民幣310,171,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣59,038,000元)。賬面淨值為人民幣108,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣169,000元)的其他物業及設備於截至二零二零年六月三十日止六個月期間處置,產生處置虧損人民幣12,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:收益人民幣561,000元)。

9 投資物業

估值

本集團獨立估值師使用其於二零一九年十二月進行估值時採用的估值方法,於二零二零年六月三十日更新了按公允價值入賬的投資物業估值。

由於此次更新,與投資物業有關的虧損淨額為人民幣179,863,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重述):收益淨額人民幣130,368,000元)以及相關遞延稅項人民幣43,702,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重述):人民幣33,906,000元)已在相關期間的損益中確認/轉回。





未經審核中期財務報告附註

10 其他資產

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
— 於地利生鮮的投資	(i)	549,000	531,274
— 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具	(i)	448,000	392,564
租賃激勵	(ii)	13,831	6,101
		1,010,831	929,939
代表：			
— 非流動		999,583	927,677
— 流動		11,248	2,262
		1,010,831	929,939

(i) 於地利生鮮的投資及相關衍生金融工具

於二零一九年十月三十一日，利駿有限公司（「利駿」，本公司全資附屬公司）購入 Million Master Investment Limited（「Million Master」，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）全部已發行股本中的 19%（「目標股份」）（「地利生鮮收購」）。Million Master 及其附屬公司（統稱「地利生鮮」）通過其中國附屬公司在中國以「地利生鮮」品牌經營農產品連鎖超市、生鮮食品連鎖店及供應鏈及物流管理業務。

Plenty Business Holdings Limited（「賣方」）按若干條件向利駿授出認購期權和認沽期權，據此利駿有權（但無義務）向賣方收購餘下股份或售回目標股份。利駿可行使認購期權或認沽期權，惟不能兩者均予行使。

(ii) 租賃激勵

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

未經審核中期財務報告附註

11 其他應收款

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應收關聯方款項	20(b)	614,692	236,804
向第三方貸款		-	460,006
出售物業和設備所得款項	(i)	184,205	179,751
應收第三方款項	(ii)	31,946	31,946
按金	(iii)	200,000	225,000
其他應收款		39,944	28,513
以攤餘成本計量的金融資產		1,070,787	1,162,020
預付款		46,456	42,408
		1,117,243	1,204,428
代表：			
— 非流動		620,460	255,460
— 流動		496,783	948,968
		1,117,243	1,204,428

(i) 出售物業和設備所得款項

出售物業和設備所得款項應由第三方支付，及有相關設備作抵押，原定到期日為二零一九年六月三十日。根據補充協議，該應收款項的到期日延長至二零二零年十二月十五日，並按固定年利率1%計息。於本財務報告刊發日，人民幣27,403,000元所得款項已收回。

(ii) 應收第三方款項

應收第三方款項為根據與本集團訂立的合作合約應收一家海鮮產品市場經營公司的無抵押及免息貸款。於二零二零年六月三十日，人民幣4,646,000元、人民幣6,840,000元和人民幣20,460,000元的應收款項將分別需按時償還、於二零二零年十二月三十一日前和二零二三年十二月三十一日前償還。

(iii) 按金

按金主要是於中國收購農產品相關業務的按金，為人民幣150,000,000元。



未經審核中期財務報告附註

12 銀行結餘和庫存現金

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	3,853	6,712
銀行結餘	813,625	664,907
	817,478	671,619
代表：		
— 現金和現金等價物	817,478	651,619
— 原定於3個月以上到期的定期存款	-	20,000
	817,478	671,619

13 銀行借款

(a) 短期銀行借款分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
附註		
有物業和設備抵押的銀行借款	100,000	100,000
有關聯方擔保的銀行借款	184,586	-
	284,586	100,000
加：長期銀行借款屬於本期的部分	51,600	73,500
	336,186	173,500

未經審核中期財務報告附註

13 銀行借款(續)

(b) 長期銀行借款分析如下：

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
有投資物業抵押和第三方擔保的銀行借款		-	22,500
有投資物業抵押的銀行借款		363,680	350,680
		363,680	373,180
減：長期銀行借款屬於本期的部分	13(a)	(51,600)	(73,500)
		312,080	299,680

長期銀行借款的還款期如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	51,600	73,500
1年後但2年內	113,280	142,680
2年後但5年內	198,800	141,000
5年後	-	16,000
	363,680	373,180

(c) 於二零二零年六月三十日和二零一九年十二月三十一日，下列資產及其相應賬面價值已作為本集團銀行借款抵押：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
物業和設備	678,868	700,815
投資物業	519,205	495,084
	1,198,073	1,195,899





未經審核中期財務報告附註

14 其他應付款

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應付建築工程款項		89,874	96,232
其他應付稅項		5,913	8,543
應付關聯方款項	20(b)	1,695	12,614
應付薪金及福利費用		18,289	94,113
應付專業服務費用		10,383	7,373
按金	(i)	346,100	368,721
其他		66,679	46,553
以攤餘成本計量的金融負債		538,933	634,149
預收款項		147,188	226,132
		686,121	860,281

(i) 按金主要是指租戶為享有在經營租賃合約期滿時續租的特權而支付的按金，以及本集團為方便在農產品批發市場使用交易結算系統的付款流程而向客戶收取的按金。

15 遞延稅項資產和負債

已在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分和本期間變動如下：

	政府補助 人民幣千元	計提使用權 資產折舊 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	企業合併 產生的遞延 稅項負債 人民幣千元	以公允 價值計量且 變動計入當期 損益的金融 資產重估 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2019年1月1日	676	-	(53,116)	(1,658,376)	-	(1,710,816)
於首次應用《國際財務報告準則》 第16號時的影響	-	-	(794,293)	873,590	-	79,297
在損益中(列支)／計入	(75)	(555)	(63,375)	38,281	-	(25,724)
於2019年12月31日和2020年1月1日	601	(555)	(910,784)	(746,505)	-	(1,657,243)
在損益中(列支)／計入	(38)	(423)	43,702	19,141	(7,316)	55,066
於2020年6月30日	563	(978)	(867,082)	(727,364)	(7,316)	(1,602,177)

未經審核中期財務報告附註

16 資本、儲備和股息

(a) 股本

	股數		金額	
	2020年 6月30日 千股	2019年 12月31日 千股	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
法定股本：				
於期初／年初				
每股面值港幣0.01元的普通股	-	150,000,000		
股份合併(i)	-	(135,000,000)		
每股面值港幣0.10元的普通股	15,000,000	-		
於期末／年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	15,000,000	15,000,000		
已發行及繳足股本：				
於期初／年初				
每股面值港幣0.01元的普通股	-	57,155,930	478,794	478,794
股份合併(i)	-	(51,440,337)	-	-
每股面值港幣0.10元的普通股	5,715,593	-	-	-
於期末／年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	5,715,593	5,715,593	478,794	478,794

(i) 股份合併

根據於二零一九年五月二十四日召開的本公司股東特別大會通過的普通決議案，本公司股本中每十股每股面值港幣0.01元的已發行和未發行股份合併為一股每股面值港幣0.10元的合併股份（「股份合併」）。於二零一九年五月二十七日股份合併生效後，本公司之法定股本變為港幣1,500,000,000元，分為15,000,000,000股每股面值港幣0.10元的合併股份，其中5,715,593,000股合併股份（已全數繳足或已記作已繳足股款）為已發行。





未經審核中期財務報告附註

16 資本、儲備和股息(續)

(b) 為股份獎勵計劃持有的股份

於二零一八年八月二十八日，本公司採納了一項為期十年的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的具體目標是(i)表揚若干僱員作出的貢獻並對彼等提供獎勵，藉此挽留彼等繼續為本集團之持續營運及發展效力；以及(ii)為本集團進一步發展吸引合適人員。截至二零二零年六月三十日，本公司董事會並未根據該股份獎勵計劃發行任何股份或向僱員授出任何獎勵股份。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團從市場購買了5,702,000股股份(截至二零一九年六月三十日止年度：49,177,800股股份(股份合併後))。

截至二零二零年六月三十日期間，本公司通過獨立受托人於聯交所購買本公司自身股份情況如下：

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

(c) 股息

(i) 本中期應付本公司權益股東的股息

本公司並無宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

(ii) 於本中期核准並支付屬於上一財政年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事在截至二零二零年六月三十日止六個月沒有建議派發以前年度股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註

17 金融工具的公允價值計量

按公允價值計量的金融工具

(i) 公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場資料的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

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

	公允價值計量 於2020年 6月30日		公允價值計量 於2019年 12月31日	
	2020年 6月30日 公允價值 人民幣千元	被歸類於 第三層級 人民幣千元	2019年 12月31日 公允價值 人民幣千元	被歸類於 第三層級 人民幣千元
持續公允價值計量				
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 於地利生鮮的投資	549,000	549,000	531,274	531,274
— 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具	448,000	448,000	392,564	392,564

截至二零二零年六月三十日止六個月，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出(二零一九年：無)。本集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期完結時確認有關變動。



未經審核中期財務報告附註

17 金融工具的公允價值計量(續)

按公允價值計量的金融工具(續)

(ii) 關於第三層級公允價值計量的信息

	估值技術	重大不可觀察輸入值	加權平均
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
— 於地利生鮮的投資	市場法	企業價值／銷售額倍數 不可流通性折扣	1.09 30%
— 嵌入於地利生鮮投資的 衍生金融工具	二項期權定價模型	預期波動率 預期概率	40.21% 75%

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

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

未經審核中期財務報告附註

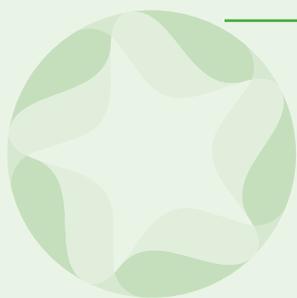
17 金融工具的公允價值計量(續)

按公允價值計量的金融工具(續)

(ii) 關於第三層級公允價值計量的信息(續)

第三層級公允價值計量的資料本期間變動如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於地利生鮮的投資與嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具		
於1月1日	923,838	-
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	944,327
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 未變現收益/(虧損)淨額	73,162	(20,489)
	997,000	923,838
信托單位投資：		
於1月1日	-	1,800
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的未變現虧損淨額	-	(1,800)
	-	-





未經審核中期財務報告附註

18 經營租賃

作為出租方

就出租處所而言，根據不可解除的經營租賃日後應收的最低租賃款如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	36,415	77,022
1至5年	67,960	87,297
5年以上	16,668	17,282
	121,043	181,601

19 資本承擔

本集團於二零二零年六月三十日和二零一九年十二月三十一日未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
已訂約	40,766	49,680

未經審核中期財務報告附註

20 重大關聯方交易和結餘

(a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方支付的租金費用	(26,041)	(52,255)
向關聯方貸款(i)	(365,000)	-
向關聯方貸款之利息收入(i)	12,887	-
財務擔保收入(ii)	3,710	-
償還關聯方款項	(11,515)	-
從關聯方收取的擔保	184,586	-
向關聯方提供的擔保(ii)	(145,000)	-

(i) 截至二零二零年六月三十日，本集團向地利生鮮提供人民幣600,000,000元的貸款，按6%的年利率計算利息。

(ii) 截至二零二零年六月三十日，本集團為地利生鮮的部分銀行貸款提供為數人民幣145,000,000元的擔保。本期間內的財務擔保收入為人民幣3,710,000元。

(b) 關聯方結餘

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項			
— 戴永革先生*		(963)	(944)
— 受戴永革先生控制的實體*		-	(11,515)
— 受張興梅女士控制的實體**		(732)	(155)
	14	(1,695)	(12,614)
應收關聯方款項			
— 戴永革先生*		48	48
— 地利生鮮		614,644	236,756
	11	614,692	236,804
		612,997	224,190
使用權資產		6,209,616	6,454,214
租賃負債		(1,235,529)	(1,241,871)

* 戴永革先生為本公司控股股東及張興梅女士的配偶。

** 張興梅女士為本公司控股股東及戴永革先生的配偶。





未經審核中期財務報告附註

21 報告期後非調整事項

於二零一八年六月五日，本公司、利駿與新喜有限公司(「新喜」)訂立一項收購協議(「哈達收購協議」)，據此利駿有條件同意收購新喜的全資附屬公司合進集團有限公司(「合進」)全部已發行股本(「哈達收購事項」)。於二零二零年四月二十七日，各方進一步簽訂了修訂契據以修訂哈達收購事項的若干條款及條件，以及哈達收購協議的先決條件。合進及其附屬公司，包括八家中國業主實體，其各為新喜營運附屬公司，持有六個現有經營農產品批發市場之土地及物業。

哈達收購事項的代價為人民幣40億元(相當於約港幣44億元)，須由本公司發行可換股債券悉數結付。

由於所有條件已於二零二零年八月二十一日達成或獲得豁免，上述哈達收購事項已完成。因此，合進成為本公司的全資附屬公司。

於哈達收購成交當天，於本公司以新喜為受益人發行可換股債券後，新喜已根據可換股債券的條款及條件悉數行使其就本金額為港幣4,405,286,344元(相當於約人民幣40億元)的可換股債券的換股權。自轉換後，本公司已向新喜配發及發行2,702,629,658股換股股份。

緊接配發及發行換股股份後，新喜合共持有3,514,336,975股股份，即本公司經配發及發行換股股份而擴大的已發行股份總數約41.75%。

22 比較數字

如附註21所披露，本公司、利駿與新喜於二零一八年訂立哈達收購協議。據此，利駿有條件同意有關哈達收購事項以收購合進全部已發行股本。於編製本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務報告時，本公司管理層認為，哈達收購將於截至二零一九年十二月三十一日止年度內完成。因此，本公司利用與過渡相關的簡便實務操作方法，對於剩餘租賃期在自《國際財務報告準則》第16號首次執行日起計十二個月內結束的租賃未應用《國際財務報告準則》第16號的要求。於二零一九年中期財務報告刊發後，鑒於哈達收購的實際發展情況，本公司管理層於《國際財務報告準則》第16號首次執行日對與合進附屬公司所訂租賃的租期進行重新評估，表明無法合理確定該等租賃協議將於當日起計十二個月內終止，並根據過渡期經修訂的追溯法自二零一九年一月一日起將該等租賃資本化。

未經審核中期財務報告附註

22 比較數字(續)

除本公司二零一九年財務報表所披露的過渡影響外，上述變動還導致本公司二零一九年中期財務報告所呈列的本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的合併損益表中的部分數額的變動。詳見下表：

	截至2019年6月30日止6個月	
	於2019年 中期財務報告 所呈列 人民幣千元	於2020年 中期財務報告 所呈列 人民幣千元
截至2019年6月30日止6個月的合併損益表項目		
行政費用	(210,770)	(278,841)
其他經營費用	(372,505)	(159,208)
投資物業評估增值淨額	27,144	130,368
融資費用	(27,379)	(58,977)
所得稅	(80,997)	(135,210)
期間溢利	188,147	350,786





獨立審閱報告

審閱報告

致中国地利集團董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 17 頁至第 43 頁的中期財務報告，此中期財務報告包括中国地利集團(「貴公司」)於二零二零年六月三十日的合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的合併損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》第 34 號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第 34 號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所約定的業務條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務會計事項的人員，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港核數準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們能夠發現在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們認為於二零二零年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》第 34 號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二零年八月二十七日