

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



中国地利集团 China Dili Group

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1387)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 全年業績公告

財務摘要	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	1,744,575	1,450,148
年度溢利	251,654	203,320
本公司權益股東應佔溢利	245,042	194,207
每股基本及攤薄盈利（人民幣分）	2.81	2.95

中国地利集团（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核合併業績，連同前一財政年度之比較數字如下：

合併損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	1,744,575	1,450,148
其他收入	4	153,608	163,733
銷售成本		(325,776)	(74,381)
銷售費用		(31,868)	—
經營費用		(340,359)	(345,306)
行政費用		(680,628)	(701,321)
貿易及其他應收款減值虧損		(45,836)	(15,830)
經營溢利		473,716	477,043
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淨額		88,940	55,611
投資物業評估值虧損淨額		(91,146)	(73,481)
結算既有關係的虧損		—	(34,899)
應佔一家聯營公司的虧損		(6,243)	—
融資成本淨額	5(b)	(78,120)	(69,753)
稅前溢利	5	387,147	354,521
所得稅	6	(135,493)	(151,201)
年度溢利		251,654	203,320
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		245,042	194,207
非控股權益		6,612	9,113
年度溢利		251,654	203,320
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	8	2.81	2.95

合併損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利	251,654	203,320
年度其他全面收益		
（扣除稅項及經重新分類調整後）：		
其後或會重新分類至損益的項目：		
換算本公司及若干海外附屬公司的 財務報表的匯兌差額	16,923	(21,279)
年度全面收益總額	268,577	182,041
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	261,965	172,928
非控股權益	6,612	9,113
年度全面收益總額	268,577	182,041

合併財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業和設備		7,264,223	7,448,617
投資物業		6,694,700	6,729,300
無形資產		14,090	11,867
商譽		1,743,701	1,743,701
於一家聯營公司的權益	9	42,757	—
其他資產		1,074,692	981,152
貿易及其他應收款	10	72,567	509,158
遞延稅項資產		15,860	13,209
非流動資產總額		16,922,590	17,437,004
流動資產			
存貨	11	170,085	52,532
貿易及其他應收款	10	1,701,225	700,397
其他資產		5,886	14,798
現金和現金等價物		1,267,010	914,653
流動資產總額		3,144,206	1,682,380
流動負債			
付息借款	12	358,654	1,415,555
貿易及其他應付款	13	1,047,330	1,046,560
合同負債		32,041	—
租賃負債		51,656	52,957
稅項		112,710	134,607
流動負債總額		1,602,391	2,649,679
流動資產／（負債）淨額		1,541,815	(967,299)
資產總額減流動負債		18,464,405	16,469,705

合併財務狀況表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
附息借款	12	1,431,500	305,100
租賃負債		417,377	459,781
遞延稅項負債		2,536,838	2,561,021
遞延收入		35,721	39,053
非流動負債總額		4,421,436	3,364,955
資產淨值		14,042,969	13,104,750
資本和儲備			
股本	14	759,624	719,779
儲備		12,980,556	12,093,033
本公司權益股東應佔權益總額		13,740,180	12,812,812
非控股權益		302,789	291,938
權益總額		14,042,969	13,104,750

附註：

1. 一般資料

中国地利集团（「本公司」）於二零零七年十一月二十日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年法例三，經合併及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務是在中華人民共和國（「中國」）經營農產品批發市場。

2. 合規聲明

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

國際會計準則理事會頒佈了若干《國際財務報告準則》的修訂本。這些準則在本集團當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前會計期間的會計政策變更，已於財務報表內反映，有關資料載列如下。

會計政策的修訂

本集團已對本會計期間的財務報表應用了以下由國際會計準則理事會發佈的《國際財務報告準則》修訂本：

- 《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號修訂本「*利率基準改革－第二階段*」
- 《國際財務報告準則》第16號修訂本「*二零二一年六月三十日後與2019冠狀病毒相關的租金優惠*」

本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。下文討論了採用經修訂的《國際財務報告準則》的影響：

《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號修訂本「*利率基準改革－第二階段*」

修訂本提供有關下列方面的針對情況豁免：(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準的變動作為修訂進行會計處理；及(ii)由於銀行同業拆息改革（「銀行同業拆息改革」），當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。由於本集團並無與基準利率掛鉤且受銀行同業拆息改革影響的合約，故該等修訂本並無對本財務報表造成影響。

3. 收入和分部報告

(a) 收入的分解

源自客戶合同的收入按業務線劃分如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	959,037	936,408
農產品銷售	340,743	81,381
其他來源的收入		
租賃收入	444,795	432,359
	1,744,575	1,450,148

本集團所有業務均位於中國，因此無須呈報區域分部報告。

本集團的客戶基礎多元化，年內並無任何單一客戶與本集團的交易佔本集團收入10%以上（二零二零年：無）。

(b) 分部報告

本集團以業務類型管理業務。就資源分配及表現評估而言，為符合向本集團之最高級行政管理層作內部報告資料方式，本集團已按以下兩個可報告分部進行呈報：

- 經營農產品批發市場，即租賃及管理農產品批發市場
- 農產品銷售，即買賣農產品

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度源自客戶合同的收入按收入確認時間劃分的詳情，以及就本集團可報告分部向本集團的最高級行政管理層內部滙報以作進行資源分配及評估業績的信息如下。

3. 收入和分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

2021年

	經營農產品 批發市場 人民幣千元	農產品銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收入確認時間劃分			
某一時點	959,037	340,743	1,299,780
隨時間經過	<u>444,795</u>	<u>–</u>	<u>444,795</u>
來自外部客戶的收入	1,403,832	340,743	1,744,575
分部間的收入	<u>–</u>	<u>1,711</u>	<u>1,711</u>
可報告分部收入	<u>1,403,832</u>	<u>342,454</u>	<u>1,746,286</u>
可報告分部溢利/(虧損) (經調整EBITDA)	<u>885,653</u>	<u>(32,902)</u>	<u>852,751</u>

2020年

	經營農產品 批發市場 人民幣千元	農產品銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
按收入確認時間劃分			
某一時點	1,017,789	–	1,017,789
隨時間經過	<u>432,359</u>	<u>–</u>	<u>432,359</u>
來自外部客戶的收入	1,450,148	–	1,450,148
分部間的收入	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
可報告分部收入	<u>1,450,148</u>	<u>–</u>	<u>1,450,148</u>
可報告分部溢利 (經調整EBITDA)	<u>850,160</u>	<u>–</u>	<u>850,160</u>

可報告分部的計量工具為「經調整EBITDA」，即扣除利息、稅收、折舊及攤銷前的經調整溢利，其中「利息」包括利息收入及其他財務費用和收入，「折舊及攤銷」包括有形資產及無形資產的減值虧損，以及投資物業的估值增值或減值。為得出經調整EBITDA，本集團的溢利乃對並未被專門指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如總部或企業行政費用。

分部的資產及負債並非由最高級行政管理層監察，因此，並未呈報分部資產及負債的資料。

3. 收入和分部報告 (續)

(c) 可報告分部溢利之對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
可報告分部之溢利	852,751	850,160
分部間溢利之撇銷	<u>(644)</u>	<u>—</u>
來自本集團外部客戶的可報告分部之溢利	852,107	850,160
應佔一家聯營公司的虧損	(6,243)	—
其他收入	153,608	163,733
折舊及攤銷	(275,312)	(301,716)
融資成本淨額	(78,120)	(69,753)
投資物業評估值虧損淨額	(91,146)	(73,481)
結算既有關係的虧損	—	(34,899)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 未變現收益淨額	88,940	55,611
未分配的總部及企業行政費用	<u>(256,687)</u>	<u>(235,134)</u>
稅前溢利	<u>387,147</u>	<u>354,521</u>

4. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
市場服務費收入	144,941	146,909
出售物業和設備虧損淨額	(5,770)	(3,842)
政府補助	11,255	16,546
提供財務擔保的收入	3,182	4,100
其他	<u>—</u>	<u>20</u>
	<u>153,608</u>	<u>163,733</u>

5. 稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

(a) 員工開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	419,143	422,742
界定供款退休計劃供款	30,668	6,896
	<u>449,811</u>	<u>429,638</u>

(b) 融資成本淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	(13,615)	(7,112)
— 向關聯方貸款的利息收入	(45,595)	(31,397)
— 向第三方貸款的利息收入	(2,120)	(9,818)
— 出售金融資產收益	(148)	(437)
	<u>(61,478)</u>	<u>(48,764)</u>
融資成本		
— 附息借款的利息	88,256	53,761
— 租賃負債的利息	23,696	60,989
— 銀行手續費及其他	2,584	1,491
— 外匯虧損淨額	25,062	2,276
	<u>139,598</u>	<u>118,517</u>
	<u>78,120</u>	<u>69,753</u>

5. 稅前溢利（續）

(c) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備	206,045	145,532
— 使用權資產	69,247	156,184
修理和維護	38,400	27,957
公用事業費用	49,700	40,763
核數師薪酬	10,919	8,520
存貨成本	325,776	74,381

6. 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本期稅項		
本年度準備	159,366	198,455
以往年度準備不足	<u>2,961</u>	<u>4,550</u>
	162,327	203,005
遞延稅項		
暫時性差異的撥回和產生	<u>(26,834)</u>	<u>(51,804)</u>
	<u>135,493</u>	<u>151,201</u>

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起，本集團於中國境內的附屬公司適用的法定所得稅稅率為25%（二零二零年：25%）。
- (ii) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則和規例，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iii) 由於本集團並無在本年度賺取任何須計繳香港利得稅的溢利，故沒有預提香港利得稅準備。

7. 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東的股息

本公司董事沒有建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息（二零二零年：無）。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准和派發的應付本公司權益股東的股息

本公司董事於本年度沒有核准或派發屬於上一財政年度的股息（二零二零年：無）。

8. 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245,042,000元（二零二零年：溢利人民幣194,207,000元）以及於年內已發行普通股的加權平均數8,727,961,000股（二零二零年：6,574,234,000股普通股）計算如下：

普通股的加權平均數

	2021年 千股	2020年 千股
於1月1日已發行的普通股	8,418,223	5,715,593
因轉換可換股債券而發行的股份的影響	—	982,103
發行股份	433,534	—
為股份獎勵計劃持有的股份的影響	<u>(123,796)</u>	<u>(123,462)</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>8,727,961</u>	<u>6,574,234</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算基礎與每股基本盈利相同。

9. 於一家聯營公司的權益

本集團於一家聯營公司的權益是指在一家並無市場報價的非上市公司實體的股權。該聯營公司於合併財務報表中使用權益法入賬。

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及營業地點	已發行及實繳股本詳情	所有權比例			主要活動
				本集團的實際權益	由本公司持有	由附屬公司持有	
深圳市京地達供應鏈管理有限公司	已註冊成立	中華人民共和國	註冊資本人民幣200,000,000元	49%	-	49%	供應鏈管理服务 (i)

- (i) 深圳市京地達供應鏈管理有限公司為本集團拓展農副產品銷售、供應鏈管理服务及倉儲的戰略合作夥伴。

10. 貿易及其他應收款

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款	(i)	63,524	-
應收關聯方款項	(ii)	1,044,813	700,937
出售物業和設備的應收款項	(iii)	43,728	52,764
應收第三方款項	(iv)	22,801	23,681
按金	(v)	200,000	200,000
其他應收款	(vi)	245,066	70,600
以攤銷成本計量的金融資產		1,619,932	1,047,982
減：貿易及其他應收款減值虧損		61,666	15,830
		1,558,266	1,032,152
預付款		215,526	177,403
合計		1,773,792	1,209,555
代表：			
–非流動		72,567	509,158
–流動		1,701,225	700,397
		1,773,792	1,209,555

10. 貿易及其他應收款（續）

附註：

(i) 賬齡分析

於報告期末，貿易應收賬款（計入貿易及其他應收款）按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一個月內	36,357	—
一至兩個月	25,107	—
兩至三個月	—	—
超過三個月但於六個月內	2,060	—
	<u>63,524</u>	<u>—</u>

(ii) 應收關聯方款項

於二零二一年十二月三十一日，應收關聯方款項為向地利生鮮提供人民幣1,020,000,000元的貸款及相關利息（於二零二零年十二月三十一日：人民幣680,000,000元）。該款項按6%年利率計算及到期日於二零二二年二月至二零二三年八月之內。

(iii) 出售物業和設備的應收款項

出售物業和設備的應收款項應由第三方支付，以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二零二一年七月三十一日，並按固定年利率1%計息。於二零二一年十二月三十一日，人民幣43,728,000元已悉數確認為減值虧損。

(iv) 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。於二零二一年十二月三十一日，人民幣6,840,000元逾期以及人民幣2,301,000元、人民幣6,800,000元及人民幣13,700,000元的應收款項將分別需按要求即時償還，於二零二二年十二月三十一日前償還和於二零二四年十二月三十一日前償還。於二零二一年十二月三十一日，應收第三方款項確認減值虧損人民幣7,992,000元。

10. 貿易及其他應收款（續）

(v) 按金

按金主要是指於中國收購農產品相關業務的按金人民幣150,000,000元，為無抵押及免息。

(vi) 其他應收款

其他應收款主要為本集團農產品貿易業務向第三方提供的墊款。

11. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易商品	<u>170,085</u>	<u>52,532</u>

存貨金額確認為支出並計入損益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售存貨的賬面值	311,422	74,381
存貨減值	<u>14,354</u>	<u>—</u>
	<u>325,776</u>	<u>74,381</u>

12. 附息借款

(a) 短期附息借款分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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		156,304	186,275
其他借款		<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
		276,304	306,275
加：長期附息借款屬於本期的部分	12(b)	<u>82,350</u>	<u>1,109,280</u>
		<u>358,654</u>	<u>1,415,555</u>

(b) 長期附息借款分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
有投資物業抵押和關聯方及／或第三方擔保 的銀行借款		982,750	997,000
有投資物業抵押的銀行借款		451,100	337,380
其他借款 — 無抵押		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>
		1,513,850	1,414,380
減：長期附息借款屬於本期的部分	12(a)	<u>(82,350)</u>	<u>(1,109,280)</u>
		<u>1,431,500</u>	<u>305,100</u>

長期附息借款的還款期如下：

	2021 RMB'000	2020 RMB'000
一年內	82,350	1,109,280
一年後但兩年內	1,044,500	51,600
兩年後但五年內	154,000	173,500
五年後	<u>233,000</u>	<u>80,000</u>
	<u>1,513,850</u>	<u>1,414,380</u>

13. 貿易及其他應付款

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款		29,590	—
應付建築工程款項		168,913	154,772
應付薪金及福利費用		102,766	128,861
應付專業服務費用		7,864	6,981
按金	(i)	368,652	354,962
其他		126,970	168,236
		<u>1,047,330</u>	<u>1,046,560</u>
以攤銷成本計量的金融負債		804,755	813,812
其他應付稅項		29,394	30,774
預收款項		213,181	201,974
		<u>1,047,330</u>	<u>1,046,560</u>

(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。

(ii) 除(i)所述按金外，所有其他應付款預期在一年內結清或確認為收入，或應要求在一年內結清。

於報告期末，貿易應付款（計入貿易及其他應付款）按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一個月內	21,486	—
一至三個月	8,078	—
超過三個月但於六個月內	26	—
	<u>29,590</u>	<u>—</u>

14. 股本

	股數		金額	
	於2021年 12月31日 千股	於2020年 12月31日 千股	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.10元的普通股	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>		
已發行及繳足股本：				
於年初				
每股面值港幣0.10元的普通股	8,418,223	5,715,593	719,779	478,794
轉換可轉換債券(i)	–	2,702,630	–	240,985
發行股份(ii)	<u>478,067</u>	<u>–</u>	<u>39,845</u>	<u>–</u>
於年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	<u>8,896,290</u>	<u>8,418,223</u>	<u>759,624</u>	<u>719,779</u>

(i) 轉換可轉換債券

於完成一項收購（詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日及二零二零年五月二十九日之通函內）的同日，在本公司向新喜有限公司（「新喜」，本公司之控股股東）發行本金額為港幣4,405,286,344元（相當於約人民幣40億元）的無抵押港幣結算可換股債券後，新喜已全面行使其換股權。因此，本公司已向新喜配發和發行了2,702,629,658股換股股份。

(ii) 發行股份

於二零二零年十二月二十五日，本公司與Nelson Innovation Limited（「認購方」），一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為JD.com, Inc.全資附屬公司訂立認購協議。據此，本公司有條件同意配發及發行而認購方有條件同意認購合共478,067,066股認購股份，認購價為每股認購股份港幣1.67元（「認購事項」）。

由於所有條件於二零二一年二月四日已獲達成，因此以上認購事項已完成。認購事項所得款項總額為港幣798,372,000元（相當於約人民幣665,403,000元）。本公司已於同日根據一般授權配售及發行478,067,066股認購股份，約佔本公司完成配售及發行認購股份時擴大的已發行股本的5.37%。

管理層討論及分析

於年內，本集團的主要業務為在中國七個城市經營十個農產品批發市場。

業務回顧

農產品批發市場	地點	佔地面積 (平方米)
杭州果品市場	浙江省杭州市	104,320
杭州蔬菜市場	浙江省杭州市	44,928
杭州水產市場	浙江省杭州市	95,769
瀋陽壽光地利農副產品市場 (「瀋陽市場」)	遼寧省瀋陽市	264,517
貴陽農產品物流園 (「貴陽市場」)	貴州省貴陽市	188,281
哈爾濱哈達農副產品市場 (「哈爾濱哈達市場」)	黑龍江省哈爾濱市	217,574
齊齊哈爾哈達農產品市場 (「齊齊哈爾哈達市場」)	黑龍江省齊齊哈爾市	40,593
牡丹江國際農產品物流園 (「牡丹江市場」)	黑龍江省牡丹江市	169,019
哈爾濱友誼農產品市場 (「哈爾濱友誼市場」)	黑龍江省哈爾濱市	13,656
中國壽光農產品物流園 (「壽光市場」)	山東省壽光市	545,457
合計		<u>1,684,114</u>

業務回顧（續）

投資地利生鮮

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950百萬元。於二零二一年十二月三十一日，投資地利生鮮及嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具之公允價值為人民幣1,068.4百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該投資未變現收益淨額為人民幣88.9百萬元。該投資佔本集團合併財務狀況表中總資產的5%以上。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。

基石業務穩中有進

本集團大力推動農批市場經營管理提檔升級。市場攤位綫上化管理、物流撮合服務平台和新版電子結算等一批農批市場數字化項目加速推進；集團還積極推動基石業務佈局。本集團亦於福州等地方展開一些向第三方提供批發市場管理服務。

供應鏈能力不斷增強

產地端，產地直採渠道開拓等“源頭採購”項目取得實質性進展；流通端，分揀、加工、物流、配送、倉儲等“服務賦能”項目紛紛落地，銷售端，次終端配送和綫上綫下銷售等“渠道拓展”工作加速推進，銷售渠道不斷拓寬。

積極創造社會價值

踐行民生企業社會責任，主動承擔起防疫抗災保供重任，全力保障了市民“菜籃子”、“果盤子”的充足供應和價格穩定。本集團在防疫保供、救災援助、助力鄉村振興、推動產業轉型升級等工作中充分展現對社會責任之承擔，贏得了社會各界的廣泛認可和尊重，榮獲了多個公益榮譽稱號。本集團旗下多家農批市場也榮獲了先進集體及優秀個人等各類表彰和榮譽。

財務回顧

收入

收入源自佣金收入、租賃收入及農產品銷售。佣金收入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。來自農產品銷售的收入主要源自出售多類農產品及食品（多數為生鮮水果）的供應鏈業務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得合併收入約人民幣1,744.6百萬元（二零二零年：人民幣1,450.1百萬元），較去年上升約20.3%。佣金收入由去年的人民幣936.4百萬元增加2.4%至本年度的人民幣959.0百萬元，而租賃收入由去年的人民幣432.4百萬元增加2.9%至本年度的人民幣444.8百萬元。本集團於二零二零年下半年開始自供應鏈業務錄得收入。截至二零二一年十二月三十一日止年度，農產品銷售金額約為人民幣340.8百萬元，而去年為人民幣81.3百萬元。

鑒於受2019冠狀病毒（「COVID-19」）疫情、封鎖及保持社交距離措施影響，自二零二零年初起，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。隨著本年度逐步自COVID-19的不利影響中復甦，佣金收入亦因應交易量增加而有所上升。租賃收入亦輕微上升2.9%。此外，本集團積極根據市場變化調整經營舉措，拓寬業務模式以有效應對疫情，並通過開展農產品銷售業務以實現持續性發展。

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	959.0	936.4	22.6	2.4
租賃收入	444.8	432.4	12.4	2.9
農產品銷售	340.8	81.3	259.5	319.2
總計	1,744.6	1,450.1	294.5	20.3

財務回顧（續）

收入（續）

源自佣金收入及租賃收入之收入按各農產品批發市場分析如下：

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
杭州果品市場	(i)	156.7	146.6	10.1	6.9
杭州蔬菜市場	(i)	155.0	151.7	3.3	2.2
杭州水產市場		81.1	79.8	1.3	1.6
瀋陽市場		353.8	352.0	1.8	0.5
貴陽市場	(ii)	167.8	143.0	24.8	17.3
哈爾濱哈達市場	(iii)	223.2	231.4	(8.2)	(3.5)
齊齊哈爾哈達市場		49.7	47.9	1.8	3.8
牡丹江市場		37.2	37.1	0.1	0.3
哈爾濱友誼市場	(iii)	19.7	24.2	(4.5)	(18.6)
壽光市場	(ii)	159.6	155.1	4.5	2.9
合計		<u>1,403.8</u>	<u>1,368.8</u>	<u>35.0</u>	2.6

附註：

- (i) 收入上升乃由於增加出租面積及租用率增加，以及佣金率逆向上升所致。
- (ii) 收入上升主要乃由於COVID-19疫情漸趨穩定使交易量有所增加所致。
- (iii) 收入下跌主要乃由於哈爾濱市場部份進口水果受到COVID-19病毒污染導致交易量、出租面積及租用率都有所下降所致。

財務回顧（續）

毛利及毛利率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售農產品的毛利為人民幣15.0百萬元，而二零二零年十二月三十一日止年度則為人民幣7.0百萬元。

銷售農產品的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的8.5%下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的4.4%，跌幅顯著主要是由於產品組合變更所致。於二零二零年，銷售的產品主要為蔬菜及生鮮水果；而於二零二一的產品除了蔬菜及生鮮水果外，亦包括了多種毛利率較低的產品，包括馬鈴薯、澱粉、雞蛋、肉類及其他食品。

下表為截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的收入、銷售成本及毛利的概覽。

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
收入	340.8	81.3	259.5	319.2
銷售成本	<u>325.8</u>	<u>74.4</u>	<u>251.4</u>	337.9
毛利	<u>15.0</u>	<u>6.9</u>	<u>8.1</u>	117.4
毛利率	4.4%	8.5%	(4.1%)	

其他收入

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣144.9百萬元（二零二零年：人民幣146.9百萬元）。

經營費用

經營費用主要包括業務員工成本、折舊及公用事業費用。

行政費用

行政費用主要包括員工成本及折舊。

財務回顧（續）

融資收入

融資收入主要來自向關聯方貸款及銀行存款的利息收入。有關收入增加主要由於本年度向關聯方貸款增加。

融資成本

融資成本主要來自付息借款及租賃負債的利息。截至二零二一年十二月三十一日止年度，融資成本增加17.8%至人民幣139.6百萬元。有關成本增加主要由於付息借款利息由去年的人民幣53.8百萬元增加至本年度的人民幣88.3百萬元。有關增加主要由於二零二零年八月哈達收購完成後之銀行借款增加所致。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,541.8百萬元（二零二零年：流動負債淨額人民幣967.3百萬元）。流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為1.96（二零二零年：約0.63）。

本集團擁有淨現金狀況及強勁的財務資源以支持其營運資金及未來業務擴展所需。

於二零二一年十二月三十一日，本集團付息借款之到期還款概況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	358,654	1,415,555
一年後但兩年內	1,044,500	51,600
兩年後但五年內	154,000	173,500
五年後	<u>233,000</u>	<u>80,000</u>
	<u>1,790,154</u>	<u>1,720,655</u>

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零二一年十二月三十一日，所有付息借款以人民幣為貨幣單位。

財務回顧（續）

資本結構及財政政策

於二零二零年十二月二十五日，本公司與認購方訂立了一項認購協議（「認購協議」），據此，本公司有條件地同意向認購方配發及發售，而認購方有條件地同意向本公司以每股港幣1.67元的認購價認購478,067,066股認購股份（「認購事項」）。認購方為JD.com, Inc.（「京東集團」）的全資附屬公司。京東集團是一家領先的技術驅動的電商公司，並正轉型為領先的以供應鏈為基礎的技術與服務企業，其美國存託股以股份代號「JD」在納斯達克上市，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：9618）。認購事項為本公司提供難得機會擴闊其股東基礎，為本集團未來發展及業務擴展籌集資金。此外，認購事項將進一步於本集團與京東集團業務之間創造協同效應，推動本集團的未來發展及業務增長。

認購事項的所得款項總額及所得款項淨額（經扣除相關開支及費用後）分別為港幣798,372,000元及約港幣796,681,000元。本公司擬於日後機會出現時將認購事項所得款項淨額用作可能進行的投資及作為本集團一般營運資金。

由於認購協議所載達致認購事項完成的所有先決條件已獲達成，認購事項已於二零二一年二月四日完成。本公司已按照認購協議的條款及條件根據一般授權配發及發行478,067,066股認購股份予認購方，認購價為每股認購股份港幣1.67元。本公司已收取所得款項淨額約港幣796.7百萬元。

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

財務回顧（續）

供股所得款項用途

誠如本公司於二零一八年六月二十五日向股東發出之通函所述，本集團已計劃動用供股所得之款項。部分所得款項已被動用，預計供股之餘額將於二零二二年十二月三十一日或之前動用。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已動用金額及於二零二一年十二月三十一日將予動用之餘額如下：

供股所得款項擬定用途	於2021年 1月1日 之餘額 港幣百萬元	於年內 動用 港幣百萬元	於2021年 12月31日 將予動用 之餘額 港幣百萬元
(i) 擴大市場的交易大廳及租賃面積	67	(67)	-
(ii) 提升市場的基建設施	61	(37)	24
(iii) 在市場發展及安裝資訊軟體及數據收集和分析系統	60	(10)	50
	<u>188</u>	<u>(114)</u>	<u>74</u>

認購事項所得款項用途

認購事項部分所得款項已於認購事項完成後按載於本公司日期為二零二零年十二月二十五日的公告內的「進行認購事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節所述，被動用。於二零二一年十二月三十一日，本公司已收取認購事項所得款項淨額約為港幣796.7百萬元，其中約港幣59.9百萬元已被用於投資，約港幣559.5百萬元已用作本集團的一般營運資金。預計認購事項所得餘額港幣177.3百萬元將於二零二二年十二月三十一日或之前動用。

財務回顧（續）

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以若干賬面金額合計為人民幣1,406.5百萬元（二零二零年：人民幣1,270.1百萬元）的物業和設備及投資物業作為銀行借款的抵押。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣268.7百萬元（二零二零年：人民幣113.9百萬元）。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，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200.0百萬元（二零二零年：人民幣290.0百萬元），其中人民幣130.0百萬元（二零二零年：人民幣165.0百萬元）已獲關聯方動用。

槓桿比率

槓桿比率（按付息借款及租賃負債總額除以資產總額計算）於二零二一年十二月三十一日為11.26%（二零二零年：11.68%）。

人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用2,651名員工（於二零二零年十二月三十一日：2,512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。截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬總額約人民幣419.1百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣422.7百萬元。我們已設立培訓計劃，旨在支援及鼓勵我們的管理團隊繼續改善其管理技巧及促進個人事業發展，包括安排座談會。我們定期就多個主題提供入職及在職培訓，例如內部規管、電腦及管理技巧、銷售技巧及事業發展。香港的員工均參與強制性公積金計劃，而中國員工亦參與類似計劃。

股息

董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零二零年：無）。

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃不構成上市規則第十七章下的購股權計劃或與購股權計劃相似的安排。

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

截至二零二一年十二月三十一日，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。年內，本公司並無根據該股份獎勵計劃發行任何股份或向任何獲選僱員授出任何獎勵股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的規定成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監察系統。審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

企業管治常規

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第E.1.2條（經二零二二年一月一日修訂的新企業管治守則的守則條文第F.2.2條）除外。根據此守則條文，董事會主席應出席股東週年大會（「股東週年大會」）。由於其他業務承擔，本公司主席王岩先生未能出席於二零二一年六月二十四日舉行之本公司股東週年大會。在主席缺席的情況下，本公司獨立非執行董事范仁達先生獲委任為股東週年大會之替任主席。為確保主席能出席將來舉行的股東週年大會，董事會將儘早確認股東週年大會的日期並通知各董事。除以上披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無其他任何偏離守則內的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事進行證券交易所遵守的守則。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所列明的規定準則。

代表董事會
中国地利集团
主席
王岩

香港，二零二二年三月二十四日

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