

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)

### 截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績公告

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績，連同適用的比較數字如下：

#### 合併損益表

截至二零二二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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	1,038,737	727,418
其他收入		61,462	79,376
銷售成本		(428,291)	(21,625)
銷售費用		(32,892)	–
經營費用		(182,415)	(167,363)
行政費用		(329,301)	(317,912)
貿易及其他應收款減值虧損		(68,808)	(32,544)
<b>經營溢利</b>		<b>58,492</b>	267,350
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		5,553	48,672
投資物業評估值虧損淨額		(547,631)	(38,429)
物業和設備的減值虧損	10(c)	(1,104,941)	–
應佔一家聯營公司的虧損		(5,464)	–
融資成本淨額	6(b)	(22,906)	(51,839)

## 合併損益表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

		截至6月30日止6個月	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
稅前(虧損)/溢利	6	(1,616,897)	225,754
所得稅	7	<u>331,815</u>	<u>(61,141)</u>
期間(虧損)/溢利		<u>(1,285,082)</u>	<u>164,613</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(1,288,235)	158,548
非控股權益		<u>3,153</u>	<u>6,065</u>
期間(虧損)/溢利		<u>(1,285,082)</u>	<u>164,613</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	9	<u>(14.48)</u>	<u>1.83</u>

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期間(虧損)/溢利	(1,285,082)	164,613
期間其他全面收益(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	<u>10,320</u>	<u>24,615</u>
期間全面收益總額	<u>(1,274,762)</u>	<u>189,228</u>
以下各方應佔部分:		
本公司權益股東	(1,277,915)	183,163
非控股權益	<u>3,153</u>	<u>6,065</u>
期間全面收益總額	<u>(1,274,762)</u>	<u>189,228</u>

## 合併財務狀況表

二零二二年六月三十日－未經審核

		2022年 6月30日	2021年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業和設備	10	6,098,042	7,264,223
投資物業	11	6,158,400	6,694,700
無形資產		14,528	14,090
商譽		1,743,701	1,743,701
於一家聯營公司的權益		37,294	42,757
其他資產		1,114,115	1,074,692
貿易及其他應收款	12	91,251	72,567
遞延稅項資產		17,112	15,860
		<u>15,274,443</u>	<u>16,922,590</u>
<b>非流動資產總額</b>			
		<u>15,274,443</u>	<u>16,922,590</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		91,773	170,085
貿易及其他應收款	12	1,616,079	1,701,225
其他資產		852	5,886
現金和現金等價物		1,076,047	1,267,010
		<u>2,784,751</u>	<u>3,144,206</u>
<b>流動資產總額</b>			
		<u>2,784,751</u>	<u>3,144,206</u>
<b>流動負債</b>			
付息借款		459,800	358,654
貿易及其他應付款	13	773,035	1,047,330
合同負債		21,713	32,041
租賃負債		61,074	51,656
稅項		93,963	112,710
		<u>1,409,585</u>	<u>1,602,391</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>1,409,585</u>	<u>1,602,391</u>
<b>流動資產淨額</b>			
		<u>1,375,166</u>	<u>1,541,815</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<u>16,649,609</u>	<u>18,464,405</u>

## 合併財務狀況表 (續)

二零二二年六月三十日－未經審核

		2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
付息借款		1,329,100	1,431,500
租賃負債		393,728	417,377
遞延稅項負債		2,119,417	2,536,838
遞延收入		43,811	35,721
		<u>3,886,056</u>	<u>4,421,436</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>3,886,056</u>	<u>4,421,436</u>
<b>資產淨值</b>		<u>12,763,553</u>	<u>14,042,969</u>
		<u>12,763,553</u>	<u>14,042,969</u>
<b>資本和儲備</b>			
股本	14	759,624	759,624
儲備		11,702,641	12,980,556
		<u>11,702,641</u>	<u>12,980,556</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		12,462,265	13,740,180
<b>非控股權益</b>		301,288	302,789
		<u>301,288</u>	<u>302,789</u>
<b>權益總額</b>		<u>12,763,553</u>	<u>14,042,969</u>
		<u>12,763,553</u>	<u>14,042,969</u>

## 附註：

### 1. 獨立審閱

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績雖未經審核，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會載列於將向本公司股東發送的中期報告內。

### 2. 編製基準

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》（「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。中期財務報告於二零二二年八月二十五日許可發出。

### 3. 主要會計政策

除預期將反映於二零二二年年末財務報表的會計政策變更外，中期財務報告已按照二零二一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4。

### 4. 會計政策的修訂

本集團已對本會計期間的中期財務報告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：

- 《國際會計準則》第16號修訂本「物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項」
- 《國際會計準則》第37號修訂本「撥備、或然負債及或然資產：有價合約—履行合同的成本」

此等修訂沒有對本集團在中期財務報告內就本期間或以往期間編製或呈報的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 5. 收入和分部報告

本集團主要業務為租賃及管理農產品批發市場以及農產品銷售。

### (a) 收入的劃分

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	
	2022年 人民幣千元	2021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	376,758	485,036
農產品銷售	446,915	27,783
其他來源的收入		
租賃收入	215,064	214,599
	<u>1,038,737</u>	<u>727,418</u>

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。

本集團的客戶基礎多元化，期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（二零二一年：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

期內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匯報以作進行資源分配及評估業績的信息如下。

5. 收入和分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

	截至2022年6月30日止6個月		
	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	376,758	446,915	823,673
隨時間經過	215,064	-	215,064
來自外部客戶的收入	591,822	446,915	1,038,737
分部間的收入	-	579	579
可報告分部收入	<u>591,822</u>	<u>447,494</u>	<u>1,039,316</u>
可報告分部溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	<u>326,819</u>	<u>(83,577)</u>	<u>243,242</u>

	截至2021年6月30日止6個月		
	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	485,036	27,783	512,819
隨時間經過	214,599	-	214,599
來自外部客戶的收入	699,635	27,783	727,418
分部間的收入	-	-	-
可報告分部收入	<u>699,635</u>	<u>27,783</u>	<u>727,418</u>
可報告分部溢利／(虧損) (經調整EBITDA)	<u>462,438</u>	<u>(25,129)</u>	<u>437,309</u>

## 5. 收入和分部報告 (續)

### (b) 分部報告 (續)

用於報告分部溢利的計量工具為「經調整EBITDA」，即「扣除利息、稅收、折舊及攤銷前的經調整盈利」，其中「利息」被視為包括利息收入及其他財務費用和收入及「折舊及攤銷」被視為包括有形資產及無形資產的減值虧損，以及投資物業評估增值或減值。為得出經調整EBITDA，本集團的盈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。

### (c) 可報告分部溢利之對賬

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部之溢利	243,242	437,309
分部間溢利之撇銷	(19)	—
來自本集團外部客戶的可報告分部之溢利	243,223	437,309
應佔一家聯營公司的虧損	(5,464)	—
其他收入	61,462	79,376
折舊及攤銷	(142,302)	(137,983)
融資成本淨額	(22,906)	(51,839)
投資物業評估值虧損淨額	(547,631)	(38,429)
物業和設備的減值虧損	(1,104,941)	—
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	5,553	48,672
未分配的總部及企業行政費用	(103,891)	(111,352)
稅前(虧損)／溢利	(1,616,897)	225,754

## 6. 稅前(虧損)/溢利

稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

### (a) 員工開支

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金和其他福利	185,688	181,848
界定供款退休計劃供款	16,133	14,513
	<u>201,821</u>	<u>196,361</u>

### (b) 融資成本淨額

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	7,107	6,210
— 向關聯方貸款的利息收入	28,405	19,353
— 向第三方貸款的利息收入	1,067	1,160
— 外匯收益淨額	1,669	—
	<u>38,248</u>	<u>26,723</u>
融資成本		
— 附息借款的利息	(48,357)	(40,720)
— 租賃負債的利息	(11,231)	(12,009)
— 銀行手續費及其他	(1,566)	(847)
— 外匯虧損淨額	—	(24,986)
	<u>(61,154)</u>	<u>(78,562)</u>
	<u>(22,906)</u>	<u>(51,839)</u>

### (c) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊		
— 自有物業和設備	106,553	103,874
— 使用權資產	35,749	34,109
修理和維護	13,225	14,177
公用事業費用	27,342	25,958
	<u>182,870</u>	<u>178,118</u>

## 7. 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

	截至6月30日止6個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
本期準備	78,970	69,181
以往年度準備不足	7,898	2,961
	<u>86,868</u>	<u>72,142</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的轉回和產生	(418,683)	(11,001)
	<u>(331,815)</u>	<u>61,141</u>

- (i) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，由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期間賺取任何須計繳香港利得稅的溢利，故沒有預提香港利得稅準備。

## 8. 股息

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 每股基本及攤薄（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利是按照本公司普通股權益股東的應佔虧損人民幣1,288,235,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣158,548,000元）以及於截至二零二二年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數8,896,290,000股（截至二零二一年六月三十日止六個月：8,682,691,000股普通股）計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄（虧損）／盈利的計算基礎與每股基本（虧損）／盈利相同。

## 10. 物業和設備

### (a) 使用權資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團就倉庫的使用訂立了一項租賃協議，故新增使用權資產為人民幣13,661,000元。

### (b) 購置和處置自有資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團購置其他物業和設備，成本為人民幣64,865,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣21,879,000元）。賬面淨值為人民幣52,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,790,000元）的其他物業和設備於截至二零二二年六月三十日止六個月期間處置，產生處置虧損人民幣40,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣1,037,000元）。

### (c) 減值虧損

鑑於自二零二二年四月以來，瀋陽的市場收入有所減少，管理層認為有跡象表明物業和設備可能出現減值，並已評估相關物業和設備於二零二二年六月三十日的可收回金額，因此該資產的賬面值被撇減至其可收回金額人民幣3,458,900,000元，並確認減值虧損人民幣1,104,941,000元。該資產組別的可收回金額乃根據預期自資產組別產生的未來現金流量的現值估計，使用除稅前折現率11.9%。

## 11. 投資物業

### 估值

本集團獨立估值師使用其於二零二一年十二月進行估值時採用的相同估值方法，於二零二二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547,631,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣38,429,000元）以及相關遞延稅項人民幣127,877,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣443,000元）已在相關期間的損益中確認／轉回。

## 12. 貿易及其他應收款

		2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
	附註		
貿易應收款	(i)	60,747	63,524
應收關聯方款項	(ii)	1,065,117	1,044,813
出售物業和設備的應收款項	(iii)	43,728	43,728
應收第三方款項	(iv)	22,342	22,801
按金	(v)	200,000	200,000
其他應收款	(vi)	194,244	245,066
		<u>1,586,178</u>	<u>1,619,932</u>
以攤銷成本計量的金融資產		1,586,178	1,619,932
減：貿易及其他應收款減值虧損		<u>130,474</u>	<u>61,666</u>
		<u>1,455,704</u>	<u>1,558,266</u>
預付款		251,626	215,526
		<u>1,707,330</u>	<u>1,773,792</u>
合計		<u>1,707,330</u>	<u>1,773,792</u>
代表：			
— 非流動		91,251	72,567
— 流動		1,616,079	1,701,225
		<u>1,707,330</u>	<u>1,773,792</u>

附註：

### (i) 賬齡分析

於報告期末，貿易應收款(計入貿易及其他應收款)按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
一個月內	28,066	36,357
一至兩個月	11,469	25,107
兩至三個月	11,898	—
超過三個月但於六個月內	9,314	2,060
	<u>60,747</u>	<u>63,524</u>

## 12. 貿易及其他應收款 (續)

附註 (續) :

### (ii) 應收關聯方款項

於二零二二年六月三十日，應收關聯方款項為向地利生鮮提供人民幣1,040,000,000元的貸款及相關利息(於二零二一年十二月三十一日：人民幣1,020,000,000元)。該款項按6%年利率計算及到期日於二零二二年八月至二零二三年十二月之內。

### (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。於二零二二年六月三十日，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及補充協議應收一家海鮮產品市場經營公司的無抵押及免息貸款。於二零二二年六月三十日，人民幣1,842,000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。於二零二二年六月三十日，應收第三方款項確認減值虧損人民幣7,992,000元。

### (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。

### 13. 貿易及其他應付款

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款		17,676	29,590
應付建築工程款項		166,628	168,913
應付薪金及福利費用		21,475	102,766
應付專業服務費用		5,538	7,864
按金	(i)	325,471	368,652
其他		81,530	126,970
		<u>618,318</u>	<u>804,755</u>
以攤銷成本計量的金融負債		618,318	804,755
其他應付稅項		7,049	29,394
預收款項		147,668	213,181
		<u>773,035</u>	<u>1,047,330</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) 除附註(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：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
一個月內	3,611	21,486
一至三個月	7,897	8,078
三至六個月	1,059	26
超過六個月但於一年內	5,109	-
	<u>17,676</u>	<u>29,590</u>

## 14. 股本

	股數		金額	
	2022年 6月30日 千股	2021年 12月31日 千股	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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				
於期初／年初				
每股面值港幣0.10元的普通股	8,896,290	8,418,223	759,624	719,779
發行股份(i)	<u>-</u>	<u>478,067</u>	<u>-</u>	<u>39,845</u>
於期末／年末				
每股面值港幣0.10元的普通股	<u>8,896,290</u>	<u>8,896,290</u>	<u>759,624</u>	<u>759,624</u>

### (i) 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）。本公司已根據一般授權於同日配售及發行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

於回顧期內，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	292,848
貴陽農產品物流園(「貴陽市場」)	貴州省貴陽市	210,646
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	168,913
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	12,869
中國壽光農產品物流園 (「壽光市場」)	山東省壽光市	594,787
合計		<hr/> <hr/> <b>1,783,247</b>

## 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。於二零二二年六月三十日，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1,073.9百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，該投資未變現收益淨額為人民幣5.6百萬元。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；本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，這幾年間，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賃收入。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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得合併收入約人民幣1,038.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣727.4百萬元)，較去年同期上升42.8%，該上升主要是來自農產品銷售金額約人民幣446.9百萬元，而去年同期為人民幣27.8百萬元。佣金收入由去年同期的人民幣485.0百萬元下降22.3%至本期間的人民幣376.7百萬元，而租賃收入由去年同期的人民幣214.6百萬元增加0.2%至本期間的人民幣215.1百萬元。

由於新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情反彈，導致中國多個主要城市於二零二二年首六個月實施更嚴格的封控措施，令包括本集團及其業務夥伴在內的眾多中國企業的供應鏈及商業活動遭受阻礙，進而影響農產品批發市場的營運及交易量、給予交易商的補貼，以及佣金及租賃收入寬減。因此，交易量下跌，佣金收入亦相應減少。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，有效應對疫情，通過於二零二一年開展農產品銷售業務以實現持續性發展。

	截至6月30日止6個月			
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	變動 %
佣金收入	376.7	485.0	(108.3)	(22.3)
租賃收入	215.1	214.6	0.5	0.2
農產品銷售	446.9	27.8	419.1	1,507.6
總計	<u>1,038.7</u>	<u>727.4</u>	<u>311.3</u>	42.8

## 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：

	截至6月30日止6個月			變動 人民幣百萬元	變動 %
	附註	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元		
杭州果品市場		79.2	79.6	(0.4)	(0.5)
杭州蔬菜市場		65.7	71.1	(5.4)	(7.6)
杭州水產市場		37.3	38.4	(1.1)	(2.9)
瀋陽市場	(i)	112.2	181.1	(68.9)	(38.0)
貴陽市場	(ii)	88.7	74.4	14.3	19.2
哈爾濱哈達市場	(iii)	89.7	114.2	(24.5)	(21.5)
齊齊哈爾哈達市場		26.1	26.5	(0.4)	(1.5)
牡丹江市場		19.8	20.5	(0.7)	(3.4)
哈爾濱友誼市場		10.0	9.8	0.2	2.0
壽光市場	(i)	63.1	84.0	(20.9)	(24.9)
合計		<u>591.8</u>	<u>699.6</u>	<u>(107.8)</u>	(15.4)

附註：

- (i) 收入下降主要乃由於COVID-19疫情反彈而實施更嚴格的封控措施後給予交易商的寬減。
- (ii) 收入上升主要乃由於貴陽市場的交易量、出租面積及租用率有所增加所致。
- (iii) 收入下降主要乃由於COVID-19疫情反彈導致交易量減少所致。

### 毛利及毛利率

截至二零二二年六月三十日止六個月，農產品銷售的毛利為人民幣18.6百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為人民幣6.2百萬元。

農產品銷售的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的22.3%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的4.2%。跌幅顯著主要是由於產品組合變更所致。於二零二一年首六個月，銷售的產品主要為蔬菜及生鮮水果。於二零二二年首六個月，除銷售蔬菜及生鮮水果外，銷售的產品包括馬鈴薯、澱粉、雞蛋、肉類及其他相對利潤較低的食物。

## 財務回顧 (續)

### 毛利及毛利率 (續)

下表為截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的收入、銷售成本及毛利的概覽。

	截至6月30日止6個月			變動 %
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元	
收入	<b>446.9</b>	27.8	419.1	1,507.6
銷售成本	<b>428.3</b>	21.6	406.7	1,882.9
毛利	<b>18.6</b>	6.2	12.4	200.0
毛利率	<b>4.2%</b>	22.3%	(18.1%)	

### 其他收入

其他收入主要包括市場服務費收入人民幣55.9百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣74.9百萬元)。市場服務費收入下降與源自佣金收入的收入下降相符。

### 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。有關費用增加主要由於向於二零二二年首六個月期間受COVID-19影響的農產品批發市場內的交易商因業務中斷而給予的補貼所致。

### 行政費用

行政費用主要包括員工成本及折舊。

### 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期間向關聯方貸款增加所致。

### 融資成本

融資成本主要來自附息借款及租賃負債的利息。截至二零二二年六月三十日止六個月，融資成本下降22.2%至人民幣61.2百萬元。該下降主要由於外匯虧損淨額減少所致。

## 財務回顧 (續)

### 投資物業評估值虧損淨額及物業和設備減值虧損

由於新型冠狀病毒疫情反彈導致中國多個主要城市於二零二二年首六個月實施更嚴格的封控措施，令包括本集團及其業務夥伴在內的眾多中國企業的供應鏈及商業活動遭受阻礙，進而影響農產品批發市場的營運及交易量。因此，已向於二零二二年首六個月期間受影響農產品批發市場內的交易商因業務中斷而給予的優惠和補貼，管理層亦認為有跡象表明物業和設備可能出現減值，並已評估相關投資物業及物業和設備於二零二二年六月三十日的可收回金額。因此，投資物業的評估值虧損淨額及物業和設備的減值虧損於截至二零二二年六月三十日止六個月期間分別確認為人民幣547.6百萬元及人民幣1,104.9百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,375.2百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣1,541.8百萬元）。流動比率（即流動資產對流動負債的比率）約為1.98（於二零二一年十二月三十一日：1.96）。

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。

於二零二二年六月三十日，本集團附息借款之到期還款概況如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	459,800	358,654
一年後但兩年內	1,003,500	1,044,500
兩年後但五年內	109,600	154,000
五年後	216,000	233,000
	<u>1,788,900</u>	<u>1,790,154</u>

本集團之借款需要並未受到重大季節性影響。於二零二二年六月三十日，所有附息借款以人民幣為貨幣單位。

## 財務回顧 (續)

### 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幣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。

### 資本結構及財政政策

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。部份所得款項已被動用，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。於截至二零二二年六月三十日止期間的已動用金額及於二零二二年六月三十日將予動用之餘額如下：

供股所得款項擬定用途	於2022年 1月1日 之餘額 港幣百萬元	於期內動用 港幣百萬元	於2022年 6月30日 將予動用 之餘額 港幣百萬元
(i) 提升市場的基建設施	24	(13)	11
(ii) 在市場發展及安裝資訊軟體 及數據收集和分析系統	50	(2)	48
	<u>74</u>	<u>(15)</u>	<u>59</u>

### 認購事項所得款項用途

誠如本公司於二零二零年十二月二十五日發出之公告內所述，本集團已計劃動用認購事項所得之款項，以用作日後可能進行的投資及作為本集團一般營運資金。認購事項所得款項淨額約為港幣796.7百萬元，於二零二二年一月一日約為港幣177.3百萬元之餘額已於截至二零二二年六月三十日止六個月內悉數用於本集團的一般營運資金。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團以若干賬面金額合計為人民幣1,408.6百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣1,406.5百萬元）的物業和設備及投資物業作為銀行借款的抵押。

### 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就已訂約但未撥備的未來資本開支約為人民幣254.8百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣268.2百萬元），而本集團已授權但未訂約的未來資本開支為零（於二零二一年十二月三十一日：人民幣0.5百萬元）。

## 財務回顧 (續)

### 或然負債

於二零二二年六月三十日，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220.0百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣200.0百萬元），其中人民幣140.0百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣130.0百萬元）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）於二零二二年六月三十日為12.42%（於二零二一年十二月三十一日：11.26%）。

### 人力資源

於二零二二年六月三十日，本集團聘用2,625名員工（於二零二一年六月三十日：2,587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。截至二零二二年六月三十日止六個月的薪酬總額約為人民幣185.7百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月約為人民幣181.8百萬元。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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：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受託人（「受託人」）。

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，從市場上購買本公司的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。

截至二零二二年六月三十日，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。於截至二零二二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獎勵股份。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則及載於上市規則附錄十四的企業管治守則（「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二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 企業管治常規

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內一直遵守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，彼等於截至二零二二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。

承董事會命  
中国地利集团  
主席  
王岩

香港，二零二二年八月二十五日

於本公告日期，本公司董事會包括：王岩先生、戴彬先生及秦湘女士為執行董事；尹建宏先生及劉利振先生為非執行董事；范仁達先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生為獨立非執行董事。