



# 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)

## 中期報告

# 2022



# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 主席報告書        | 3  |
| 管理層討論及分析     | 5  |
| 其他資料         | 15 |
| 未經審核中期財務報告   |    |
| 合併損益表        | 20 |
| 合併損益及其他全面收益表 | 21 |
| 合併財務狀況表      | 22 |
| 合併權益變動表      | 24 |
| 簡明合併現金流量表    | 26 |
| 未經審核中期財務報告附註 | 28 |
| 獨立審閱報告       | 48 |

# 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  
劉利振

### 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  
尹建宏

## 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

2022年上半年，面對複雜多變的國際環境以及國內新冠疫情的多點頻發，中国地利集团克服前所未有的困難和挑戰，砥礪前行，實現收入人民幣10.4億元，旗下農批市場平穩運行，供應鏈新業務能力建設取得重大進展。

上半年，集團農產品批發市場苦練內功、夯實基礎，持續提升“精細化、規範化、信息化、標準化”經營管理水平，加快推進採購、倉儲、加工、配送、銷售等配套服務能力建設，加快推進商品分類分級、客戶分類分級、攤位線上化管理等智慧農批系統建設，實現了移動化掃碼支付進場、市場進門系統採集商品信息和縣級產地信息等重點數字化項目落地，不斷打造農批市場新的核心競爭力。集團還不斷推動農批市場業務的拓展與戰略佈局，通過品牌、管理、人才、科技等能力的一體化輸出，與福州正祥集團簽訂戰略合作協議，由福建正祥集團投資建設福州正祥海峽農產品物流園，中国地利集团負責運營管理，共同打造行業農批物流園建設與運營管理標桿項目，為以輕資產輸出方式拓展集團農產品物流園網絡佈局奠定了堅實的基礎。

上半年，集團創新業務聚焦戰略重點，久久為功、持續發力，新業務收入實現大幅增長。集團供應鏈業務加快打通商流，以商流帶動交易服務、信息服務、金融服務、物流服務等供應鏈服務能力建設，加快構建一站式、一體化農產品供應鏈綜合服務體系，並積極推動供應鏈業務中台建設和數字化建設。中国地利集团與京東集團聯合打造的數智農產品交易平台——“億農批”通過模式創新，利用數字手段優化交易模式，為農產品流通環節的經營者提供線上交易、在線支付、食品溯源、倉儲物流、金融服務等一攬子的線上解決方案，並與線下交易場景相結合，構建線上交易與線下履約相結合的“交易+交付+金融”的農產品流通產業互聯網新生態。

集團積極踐行企業社會責任，在疫情防控阻擊戰中，主動承擔起防疫保供重任，全力保障了集團農產品批發市場所在城市市民的“菜籃子”、“果盤子”的充足供應和價格穩定。集團主動採取“降費用、擴貨源、增倉儲”等手段穩價保供，多措並舉穩價保供惠民生，同時還向部分受疫情影響較大的商家實施了如減免進場交易費、車輛停車費等的幫扶政策，幫助業戶度過經營難關。

# 主席報告書

中国地利集团的发展离不开广大股东、合作伙伴与社会各界的信任和支持。我们将初心如磐，持续秉承“赋能食品流通，畅享品质生活”的使命，深入推进集团转型升级战略，不断提升核心竞争力。我们坚持以科技与服务赋能农产品流通产业，致力于提升农产品流通效率与效益，一如既往地为社会创造价值、为股东创造价值、为产业合作伙伴创造价值！

主席

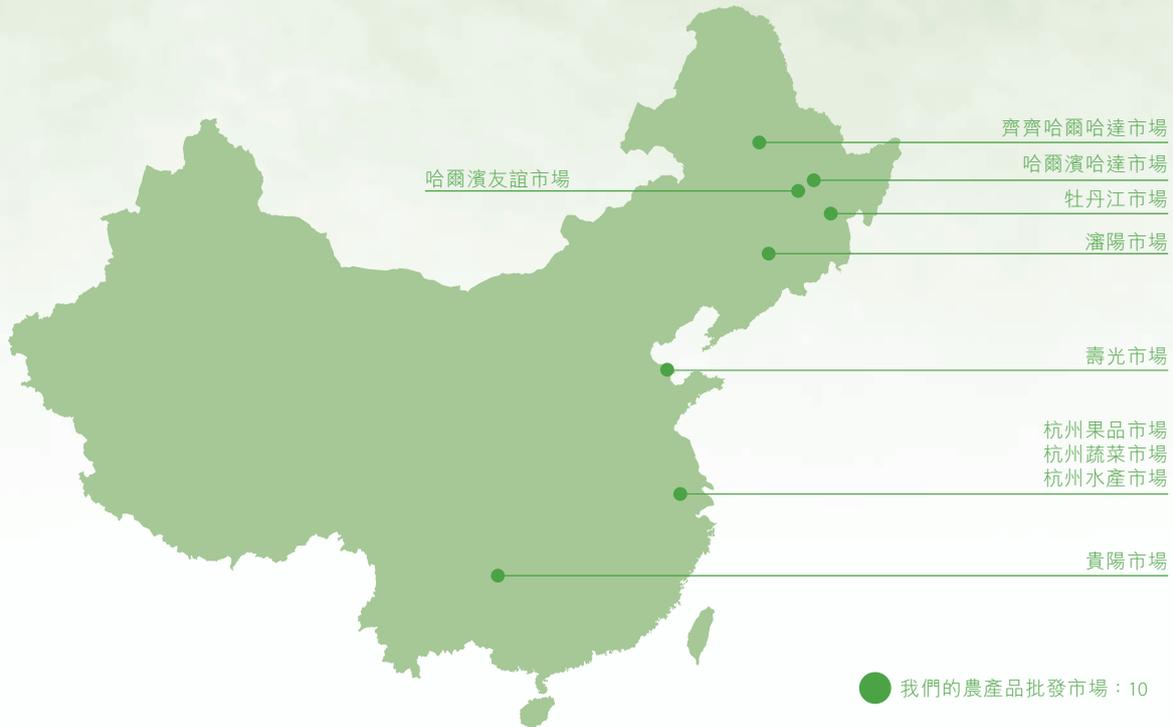
王岩

二零二二年八月二十五日

# 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」）七個城市經營十個農產品批發市場。



### 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 | 建築面積            | 收入 <sup>^</sup><br>截至2022年<br>6月30日止6個月 |
|--------|-----------------|---|
| 3個     | 約245,017平方米(附註) | 人民幣182.2百萬元                             |

附註：包括向獨立第三方租賃的物業

<sup>^</sup> 源自佣金收入及租賃收入

## 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，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 <sup>^</sup><br>截至2022年<br>6月30日止6個月 |
|-----------------|-------------|---|
| 1個(分為數個不同商品的市場) | 約292,848平方米 | 人民幣112.2百萬元                             |

### 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，物流園中包括大型蔬菜及果品市場，同時還有凍品、糧油乾貨市場。

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 <sup>^</sup><br>截至2022年<br>6月30日止6個月 |
|--------|-------------|---|
| 1個     | 約210,646平方米 | 人民幣88.7百萬元                              |

<sup>^</sup> 源自佣金收入及租賃收入

## 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 <sup>^</sup>      |
|--------|-------------|----------------------|
|        |             | 截至2022年<br>6月30日止6個月 |
| 4個     | 約439,949平方米 | 人民幣145.6百萬元          |

### 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1,082,502平方米，園內設水果、蔬菜、種子、電子商務交易等六個功能區，是中國南北蔬菜物流的樞紐中心，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 <sup>^</sup>      |
|--------|-----------------|----------------------|
|        |                 | 截至2022年<br>6月30日止6個月 |
| 1個     | 約594,787平方米(附註) | 人民幣63.1百萬元           |

附註：包括向本公司控股股東控制的相聯實體租賃的物業

<sup>^</sup> 源自佣金收入及租賃收入

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 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。市場攤位線上化管理、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，次終端配送和線上線下銷售等“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。

# 管理層討論及分析

## 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          | 2021年  | 變動      | 變動      |
|       | 人民幣百萬元         | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元  | %       |
| 佣金收入  | <b>376.7</b>   | 485.0  | (108.3) | (22.3)  |
| 租賃收入  | <b>215.1</b>   | 214.6  | 0.5     | 0.2     |
| 農產品銷售 | <b>446.9</b>   | 27.8   | 419.1   | 1,507.6 |
| 總計    | <b>1,038.7</b> | 727.4  | 311.3   | 42.8    |

## 管理層討論及分析

### 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 |                 |                 |              |         |
|----------|-------------|-----------------|-----------------|--------------|---------|
|          | 附註          | 2022年<br>人民幣百萬元 | 2021年<br>人民幣百萬元 | 變動<br>人民幣百萬元 | 變動<br>% |
| 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       |             | 591.8           | 699.6           | (107.8)      | (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。

# 管理層討論及分析

## 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<br>% |
|------|-----------------|-----------------|--------------|---------|
|      | 2022年<br>人民幣百萬元 | 2021年<br>人民幣百萬元 | 變動<br>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

融資成本主要來自付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。

# 管理層討論及分析

## 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。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，本集團付息借款之到期還款概況如下：

|         | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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                  |
|         | <b>1,788,900</b>        | 1,790,154                |

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，所有付息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。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 外幣風險(續)

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。

### 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<br>1月1日<br>之餘額<br>港幣百萬元 | 於期內動用<br>港幣百萬元 | 於2022年<br>6月30日<br>將予動用<br>之餘額<br>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<br>數據收集和分析系統 | 50                             | (2)            | 48                                      |
|                                 | 74                             | (15)           | 59                                      |

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 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)。

### 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(按附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)。

# 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

於二零二二年六月三十日，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           | 已發行股份／<br>相關股份數目<br>(附註1) | 本公司的概約<br>權益百分比 |
|-------|--------------|---------------------------|-----------------|
| 戴彬先生  | 酌情信託受益人(附註2) | 5,526,147,441 (L)         | 62.12%          |
|       | 酌情信託受益人(附註2) | 6,655,629 (S)             | 0.07%           |
| 秦湘女士  | 配偶權益         | 800,000 (L)               | 0.01%           |
| 尹建宏先生 | 實益擁有人        | 4,835,000 (L)             | 0.05%           |

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) 戴彬先生是戴氏家族信託的受益人，該信託是一項由其父母戴永革先生及張興梅女士所設立的酌情信託。詳情載於標題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉」的附註(4)內。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司各董事或主要行政人員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。

## 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

於二零二二年六月三十日，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：

| 主要股東名稱                           | 身份                               | 已發行股份數目／<br>權益性質<br>(附註1) | 本公司的概約<br>權益百分比<br>(附註2) |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 戴永革先生                            | 實益擁有人                            | 20,007,000 (L)            | 0.22%                    |
|                                  | 於受控制法團的權益(附註3)                   | 99,211,066 (L)            | 1.12%                    |
|                                  | 酌情信託成立人(附註4)                     | 5,526,147,441 (L)         | 62.12%                   |
|                                  | 酌情信託成立人(附註4)                     | 6,655,629 (S)             | 0.07%                    |
| 張興梅女士                            | 配偶權益(附註5)                        | 119,218,066 (L)           | 1.34%                    |
|                                  | 酌情信託成立人(附註4)                     | 5,526,147,441 (L)         | 62.12%                   |
|                                  | 酌情信託成立人(附註4)                     | 6,655,629 (S)             | 0.07%                    |
| Zedra Asia Limited               | 受託人(附註4)                         | 5,526,147,441 (L)         | 62.12%                   |
|                                  | 受託人(附註4)                         | 6,655,629 (S)             | 0.07%                    |
| Truly Gain Limited               | 於受控制法團的權益(附註4)                   | 5,526,147,441 (L)         | 62.12%                   |
|                                  | 於受控制法團的權益(附註4)                   | 6,655,629 (S)             | 0.07%                    |
| 超智投資有限公司                         | 實益擁有人                            | 2,011,810,466 (L)         | 22.61%                   |
|                                  | 實益擁有人                            | 6,655,629 (S)             | 0.07%                    |
| 新喜有限公司                           | 實益擁有人                            | 3,514,336,975 (L)         | 39.50%                   |
| 劉強東先生                            | 信託受益人(附註6)                       | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| UBS Trustees (B.V.I.) Limited    | 受託人(附註6)                         | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| Max Smart Limited                | 於受控制法團的權益(附註6)                   | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| JD.com, Inc.                     | 於受控制法團的權益(附註6)                   | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| JD.com Investment Limited        | 於受控制法團的權益(附註6)                   | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| Nelson Innovation Limited        | 實益擁有人                            | 478,067,066 (L)           | 5.37%                    |
| China Strategic Holdings Limited | 於受控制法團的權益(附註7)                   | 590,000,000 (L)           | 6.63%                    |
| U Credit (HK) Limited            | 持有股份的保證權益的人(附註7)                 | 590,000,000 (L)           | 6.63%                    |
| Huatai Securities Co., Ltd.      | 於受控制法團的權益(權益的主要形式<br>為保證權益)(附註8) | 600,003,000 (L)           | 6.74%                    |

## 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) 若干百分比已按四捨五入調整。因此，總數所示未必是有關數字的算術總和。
- (3) 於戴永革先生被視為擁有權益的本公司99,211,066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；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。
- (4) 戴永革先生及張興梅女士設立了一項家族酌情信託(「戴氏家族信託」)。Zedra Asia Limited(「Zedra Asia」)作為戴氏家族信託的受託人，透過其全資附屬公司Truly Gain Limited(「Truly Gain」)持有本公司合共5,526,147,441股股份。超智投資有限公司(「超智」)及新喜有限公司(「新喜」)均為Truly Gain的全資附屬公司。因此，戴永革先生、張興梅女士、Zedra Asia及Truly Gain均被視為於超智及新喜持有的股份中擁有權益。
- (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。
- (6) 劉強東先生(「劉先生」)為一項信託(「私人信託」)的受益人，該私人信託並非一項酌情信託。UBS Trustees (B.V.I.) Limited(「UBS Trustees」)為該私人信託的受託人，而Max Smart Limited(「Max Smart」)由其全資附屬公司UBS Nominees Limited(「UBS Nominees」)全資擁有。Max Smart擁有JD.com, Inc.(「JD.com」)約73%股權。Fortune Rising Holdings Limited由劉先生全資擁有並持有JD.com約3.9%股權。JD.com 持有JD.com Investment Limited(「JD Investment」)的全部已發行股本。JD Investment 持有Nelson Innovation Limited(「Nelson Innovation」)的全部已發行股本。因此，劉先生、UBS Trustees、UBS Nominees、Max Smart、JD.com及JD Investment均被視為於Nelson Innovation持有的股份中擁有權益。
- (7) U Credit (HK) Limited(「U Credit」)及China Strategic Holdings Limited(「China Strategic Holdings」)因上表披露的保證權益而根據證券及期貨條例被列為主要股東。根據二零二一年二月八日申報的《法團大股東披露權益通知》，China Strategic Holdings 持有China Strategic Asset Holdings Limited(「China Strategic Asset」)的全部已發行股本。China Strategic Asset持有China Strategic Financial Holdings Limited(「China Strategic Financial」)的全部已發行股本。China Strategic Financial持有U Credit的全部已發行股本。因此，China Strategic Holdings被視為於U Credit 持有的保證權益擁有權益。
- (8) Huatai Securities Co., Ltd.(「Huatai Securities」)因其全資附屬公司Huatai Financial Holdings (Hong Kong) Limited(「Huatai Financial」)取得600,000,000股本公司股份的保證權益而根據證券及期貨條例被列為主要股東。根據二零二一年九月二十日申報的《法團大股東披露權益通知》，Huatai Securities持有Huatai International Financial Holdings Company Limited(「Huatai International」)的全部已發行股本。Huatai International持有Huatai Financial的全部已發行股本。因此，Huatai Securities及Huatai International均被視為於Huatai Financial持有的保證權益擁有權益。

## 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)

除上文披露者外及就董事所知，於二零二二年六月三十日，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。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.51B(1)條的董事資料變動

本公司獨立非執行董事梁松基先生已辭任藍河控股有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號：498)的獨立非執行董事，於二零二二年八月一日生效。

### 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。

# 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<br>人民幣千元     | 2021年<br>人民幣千元 |
| 收入                               | 3    | <b>1,038,737</b>   | 727,418        |
| 其他收入                             | 4    | <b>61,462</b>      | 79,376         |
| 銷售成本                             |      | <b>(428,291)</b>   | (21,625)       |
| 銷售費用                             |      | <b>(32,892)</b>    | -              |
| 經營費用                             |      | <b>(182,415)</b>   | (167,363)      |
| 行政費用                             |      | <b>(329,301)</b>   | (317,912)      |
| 貿易及其他應收款減值虧損                     |      | <b>(68,808)</b>    | (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<br>未變現收益淨額 |      | <b>5,553</b>       | 48,672         |
| 投資物業評估值虧損淨額                      |      | <b>(547,631)</b>   | (38,429)       |
| 物業和設備的減值虧損                       | 8(c) | <b>(1,104,941)</b> | -              |
| 應佔一家聯營公司的虧損                      |      | <b>(5,464)</b>     | -              |
| 融資成本淨額                           | 5(b) | <b>(22,906)</b>    | (51,839)       |
| <b>稅前(虧損)/溢利</b>                 | 5    | <b>(1,616,897)</b> | 225,754        |
| 所得稅                              | 6    | <b>331,815</b>     | (61,141)       |
| <b>期間(虧損)/溢利</b>                 |      | <b>(1,285,082)</b> | 164,613        |
| 以下各方應佔部分：                        |      |                    |                |
| 本公司權益股東                          |      | <b>(1,288,235)</b> | 158,548        |
| 非控股權益                            |      | <b>3,153</b>       | 6,065          |
| <b>期間(虧損)/溢利</b>                 |      | <b>(1,285,082)</b> | 164,613        |
| <b>每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)</b>      | 7    | <b>(14.48)</b>     | 1.83           |

第28至47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<br>人民幣千元 | 2021年<br>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 | 10,320         | 24,615         |
| 期間全面收益總額                 | (1,274,762)    | 189,228        |
| 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                    | 3,153          | 6,065          |
| 期間全面收益總額                 | (1,274,762)    | 189,228        |

第28至47頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 合併財務狀況表

二零二二年六月三十日－未經審核

|                  | 附註 | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----|-------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                         |                          |
| 物業和設備            | 8  | 6,098,042               | 7,264,223                |
| 投資物業             | 9  | 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       | 10 | 37,294                  | 42,757                   |
| 其他資產             | 11 | 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           | 16 | 17,112                  | 15,860                   |
| <b>非流動資產總額</b>   |    | <b>15,274,443</b>       | 16,922,590               |
| <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             | 11 | 852                     | 5,886                    |
| 現金和現金等價物         | 13 | 1,076,047               | 1,267,010                |
| <b>流動資產總額</b>    |    | <b>2,784,751</b>        | 3,144,206                |
| <b>流動負債</b>      |    |                         |                          |
| 付息借款             | 14 | 459,800                 | 358,654                  |
| 貿易及其他應付款         | 15 | 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                  |
| <b>流動負債總額</b>    |    | <b>1,409,585</b>        | 1,602,391                |
| <b>流動資產淨額</b>    |    | <b>1,375,166</b>        | 1,541,815                |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>16,649,609</b>       | 18,464,405               |

# 合併財務狀況表

二零二二年六月三十日－未經審核

|                      | 附註    | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------|-------------------------|--------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |       |                         |                          |
| 付息借款                 | 14    | <b>1,329,100</b>        | 1,431,500                |
| 租賃負債                 |       | <b>393,728</b>          | 417,377                  |
| 遞延稅項負債               | 16    | <b>2,119,417</b>        | 2,536,838                |
| 遞延收入                 |       | <b>43,811</b>           | 35,721                   |
| <b>非流動負債總額</b>       |       | <b>3,886,056</b>        | 4,421,436                |
| <b>資產淨值</b>          |       | <b>12,763,553</b>       | 14,042,969               |
| <b>資本和儲備</b>         |       |                         |                          |
| 股本                   | 17(a) | <b>759,624</b>          | 759,624                  |
| 儲備                   |       | <b>11,702,641</b>       | 12,980,556               |
| <b>本公司權益股東應佔權益總額</b> |       | <b>12,462,265</b>       | 13,740,180               |
| <b>非控股權益</b>         |       | <b>301,288</b>          | 302,789                  |
| <b>權益總額</b>          |       | <b>12,763,553</b>       | 14,042,969               |

第28至47頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 合併權益變動表

截至二零二二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<br>人民幣千元<br>附註17(a) | 股份溢價<br>人民幣千元 | 資本<br>贖回儲備<br>人民幣千元 | 資本盈餘<br>人民幣千元 | 法定<br>儲備基金<br>人民幣千元 | 為股份獎勵<br>計劃持有的<br>股份<br>人民幣千元<br>附註17(b) | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
| 於2021年1月1日結餘            | 719,779                | 19,377,239    | 7,508               | 121,112       | 938,840             | (285,741)                                | (69,808)      | 128,704       | (8,124,821)   | 12,812,812  | 291,938        | 13,104,750    |
| 截至2021年6月30日止6個月權益變動    |                        |               |                     |               |                     |  |               |               |               |             |                |               |
| 期間溢利                    | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | 158,548       | 158,548       | 6,065       | 164,613        |               |
| 其他全面收益                  | -                      | -             | -                   | -             | -                   | 24,615                                   | -             | -             | 24,615        | -           | 24,615         |               |
| 全面收益總額                  | -                      | -             | -                   | -             | -                   | 24,615                                   | -             | 158,548       | 183,163       | 6,065       | 189,228        |               |
| 轉入儲備基金                  | -                      | -             | -                   | -             | (440)               | -  | -             | 440           | -             | -           | -              |               |
| 發行股份                    | 39,845                 | 625,558       | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | 665,403       | -           | 665,403        |               |
| 資本投入                    | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | -             | 8,149       | 8,149          |               |
| 於2021年6月30日和2021年7月1日結餘 | 759,624                | 20,002,797    | 7,508               | 121,112       | 938,400             | (285,741)                                | (45,193)      | 128,704       | (7,965,833)   | 13,661,378  | 306,152        | 13,967,530    |
| 截至2021年12月31日止6個月權益變動   |                        |               |                     |               |                     |  |               |               |               |             |                |               |
| 期間溢利                    | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | 86,494        | 86,494        | 547         | 87,041         |               |
| 其他全面收益                  | -                      | -             | -                   | -             | -                   | (7,692)                                  | -             | -             | (7,692)       | -           | (7,692)        |               |
| 全面收益總額                  | -                      | -             | -                   | -             | -                   | (7,692)                                  | -             | 86,494        | 78,802        | 547         | 79,349         |               |
| 轉入儲備基金                  | -                      | -             | -                   | -             | 54,042              | -  | -             | (54,042)      | -             | -           | -              |               |
| 資本投入                    | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | -             | 2,090       | 2,090          |               |
| 向非控股權益支付股息              | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | -             | (6,000)     | (6,000)        |               |
| 於2021年12月31日結餘          | 759,624                | 20,002,797    | 7,508               | 121,112       | 992,442             | (285,741)                                | (52,885)      | 128,704       | (7,933,381)   | 13,740,180  | 302,789        | 14,042,969    |

# 合併權益變動表

截至二零二二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<br>人民幣千元<br>附註17(a) | 股份溢價<br>人民幣千元 | 資本<br>贖回儲備<br>人民幣千元 | 資本盈餘<br>人民幣千元 | 法定<br>儲備基金<br>人民幣千元 | 為股份獎勵<br>計劃持有的<br>股份<br>人民幣千元<br>附註17(b) | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 合併儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
| 於2022年1月1日結餘         | 759,624                | 20,002,797    | 7,508               | 121,112       | 992,442             | (285,741)                                | (52,885)      | 128,704       | (7,933,381)   | 13,740,180  | 302,789        | 14,042,969    |
| 截至2022年6月30日止6個月權益變動 |                        |               |                     |               |                     |  |               |               |               |             |                |               |
| 期間虧損                 | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | (1,288,235)   | (1,288,235) | 3,153          | (1,285,082)   |
| 其他全面收益               | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | 10,320        | -             | -             | 10,320      | -              | 10,320        |
| 全面收益總額               | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | 10,320        | -             | (1,288,235)   | (1,277,915) | 3,153          | (1,274,762)   |
| 轉入儲備基金               | -                      | -             | -                   | -             | 392                 | -  | -             | -             | (392)         | -           | -              | -             |
| 資本投入                 | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | -             | -           | 9,346          | 9,346         |
| 向非控股權益支付股息           | -                      | -             | -                   | -             | -                   | -  | -             | -             | -             | -           | (14,000)       | (14,000)      |
| 於2022年6月30日結餘        | 759,624                | 20,002,797    | 7,508               | 121,112       | 992,834             | (285,741)                                | (42,565)      | 128,704       | (9,222,008)   | 12,462,265  | 301,288        | 12,763,553    |

第28至47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 |                  |                |
|----------------------------|-------------|------------------|----------------|
|                            | 附註          | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動</b>                |             |                  |                |
| 經營活動產生的現金                  |             | <b>55,632</b>    | 135,352        |
| 已付所得稅                      |             | <b>(105,615)</b> | (106,793)      |
| <b>經營活動(所用)/產生的現金淨額</b>    |             | <b>(49,983)</b>  | 28,559         |
| <b>投資活動</b>                |             |                  |                |
| 於一家聯營公司的投資                 |             | -                | (49,000)       |
| 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 |             | <b>(6,000)</b>   | (74,615)       |
| 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 |             | <b>6,000</b>     | -              |
| 出售物業和設備所得款項淨額              |             | <b>12</b>        | 9,915          |
| 已收利息                       |             | <b>36,341</b>    | 27,911         |
| 購入物業和設備以及投資物業的所用款項         |             | <b>(85,501)</b>  | (48,963)       |
| 已收政府補助                     |             | <b>12,986</b>    | 2,615          |
| 對關聯方貸款的付款                  |             | <b>(70,000)</b>  | (190,000)      |
| 對關聯方貸款的還款所得款項              |             | <b>50,000</b>    | 31,318         |
| 對第三方貸款的付款                  |             | <b>(34,208)</b>  | -              |
| 對第三方貸款的還款所得款項              |             | <b>34,208</b>    | -              |
| <b>投資活動所用的現金淨額</b>         |             | <b>(56,162)</b>  | (290,819)      |

# 簡明合併現金流量表

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<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元 |
| <b>融資活動</b>              |          |                  |                |
| 發行股份所得款項                 | 17(a)(i) | –                | 665,403        |
| 已付租賃租金本金部分               |          | (22,064)         | (22,749)       |
| 已付租賃租金利息部分               |          | (11,231)         | (12,009)       |
| 償還付息借款                   |          | (282,854)        | (1,309,575)    |
| 付息借款所得款項                 |          | 281,600          | 1,207,000      |
| 向非控股權益支付股息               |          | (14,000)         | –              |
| 收到非控股權益的資本               |          | 9,346            | 8,149          |
| 已付利息                     |          | (48,357)         | (40,720)       |
| <b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b>  |          | <b>(87,560)</b>  | 495,499        |
| <b>現金和現金等價物(減少)/增加淨額</b> |          | <b>(193,705)</b> | 233,239        |
| 於1月1日的現金和現金等價物           |          | 1,247,010        | 914,653        |
| 外幣匯率變動的影響                |          | 2,742            | (503)          |
| 於6月30日的現金和現金等價物          | 13       | 1,056,047        | 1,147,389      |

第28至47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。本中期財務報告於二零二二年八月二十五日許可發出。

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，本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二零二一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48頁。

## 2 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：有償合約－履行合同的成本*」

此等修訂沒有對本集團在本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。

# 未經審核中期財務報告附註

## 3 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<br>人民幣千元   | 2021年<br>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        |
|                             | <b>1,038,737</b> | 727,418        |

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。

## 未經審核中期財務報告附註

### 3 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            |          | 總計        |
|                         | 批發市場             | 農產品銷售    |           |
|                         | 人民幣千元            | 人民幣千元    | 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                 | 591,822          | 447,494  | 1,039,316 |
| 可報告分部溢利/(虧損)(經調整EBITDA) | 326,819          | (83,577) | 243,242   |

|                         | 截至2021年6月30日止6個月 |          |         |
|-------------------------|------------------|----------|---------|
|                         | 經營農產品            |          | 總計      |
|                         | 批發市場             | 農產品銷售    |         |
|                         | 人民幣千元            | 人民幣千元    | 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                 | 699,635          | 27,783   | 727,418 |
| 可報告分部溢利/(虧損)(經調整EBITDA) | 462,438          | (25,129) | 437,309 |

## 未經審核中期財務報告附註

### 3 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<br>人民幣千元 | 2021年<br>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        |

### 4 其他收入

|             | 截至6月30日止6個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 市場服務費收入     | 55,851         | 74,882         |
| 出售物業和設備虧損淨額 | (40)           | (1,037)        |
| 政府補助        | 4,896          | 4,236          |
| 提供財務擔保的收入   | 755            | 1,295          |
|             | 61,462         | 79,376         |

## 未經審核中期財務報告附註

### 5 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<br>人民幣千元 | 2021年<br>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         |
|            | <b>201,821</b> | 196,361        |

#### (b) 融資成本淨額

|               | 截至6月30日止6個月     |                |
|---------------|-----------------|----------------|
|               | 2022年<br>人民幣千元  | 2021年<br>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           | —              |
|               | <b>38,248</b>   | 26,723         |
| 融資成本          |                 |                |
| — 付息借款的利息     | (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)       |
|               | <b>(61,154)</b> | (78,562)       |
|               | <b>(22,906)</b> | (51,839)       |

#### (c) 其他項目

|           | 截至6月30日止6個月    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>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         |

## 未經審核中期財務報告附註

### 6 所得稅

合併損益表所示的所得稅：

|             | 附註 | 截至6月30日止6個月      |                |
|-------------|----|------------------|----------------|
|             |    | 2022年<br>人民幣千元   | 2021年<br>人民幣千元 |
| <b>本期稅項</b> |    |                  |                |
| 本期準備        |    | <b>78,970</b>    | 69,181         |
| 以往年度準備不足    |    | <b>7,898</b>     | 2,961          |
|             |    | <b>86,868</b>    | 72,142         |
| <b>遞延稅項</b> |    |                  |                |
| 暫時性差異的轉回和產生 | 16 | <b>(418,683)</b> | (11,001)       |
|             |    | <b>(331,815)</b> | 61,141         |

- (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。

### 7 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。

# 未經審核中期財務報告附註

## 8 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%。

## 9 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。

## 10 於一家聯營公司的權益

於二零二二年六月三十日，本集團於一家聯營公司的權益是指其在深圳市京地達供應鏈管理有限公司的49%股權，該公司於二零二一年一月成立，其主要業務是供應鏈管理服務、倉儲、農副產品銷售及信息技術諮詢服務。該聯營公司在合併財務報表中採用權益法進行核算。

## 未經審核中期財務報告附註

### 11 其他資產

|                      | 附註  | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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) | 106,789                 | 252,738                  |
| — 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具   | (i) | 967,153                 | 815,651                  |
| 小計                   |     | 1,073,942               | 1,068,389                |
| 租賃激勵                 |     | 852                     | 2,560                    |
| 其他                   |     | 40,173                  | 9,629                    |
|                      |     | 1,114,967               | 1,080,578                |
| 代表：                  |     |                         |                          |
| — 非流動                |     | 1,114,115               | 1,074,692                |
| — 流動                 |     | 852                     | 5,886                    |
|                      |     | 1,114,967               | 1,080,578                |

#### (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，本公司全資附屬公司利駿有限公司（「利駿」）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。

## 未經審核中期財務報告附註

### 12 貿易及其他應收款

|                | 附註    | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------|-------------------------|--------------------------|
| 貿易應收款          | (i)   | 60,747                  | 63,524                   |
| 應收關聯方款項        | 20(b) | 1,065,117               | 1,044,813                |
| 出售物業和設備的應收款項   | (ii)  | 43,728                  | 43,728                   |
| 應收第三方款項        | (iii) | 22,342                  | 22,801                   |
| 按金             | (iv)  | 200,000                 | 200,000                  |
| 其他應收款          | (v)   | 194,244                 | 245,066                  |
| 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 |       | 130,474                 | 61,666                   |
|                |       | 1,455,704               | 1,558,266                |
| 預付款            |       | 251,626                 | 215,526                  |
| 合計             |       | 1,707,330               | 1,773,792                |
| 代表：            |       |                         |                          |
| — 非流動          |       | 91,251                  | 72,567                   |
| — 流動           |       | 1,616,079               | 1,701,225                |
|                |       | 1,707,330               | 1,773,792                |

## 未經審核中期財務報告附註

### 12 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<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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                    |
|             | 60,747                  | 63,524                   |

#### (ii) 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，原定期限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。

#### (iii) 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。

#### (iv) 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。

#### (v) 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。

## 未經審核中期財務報告附註

### 13 現金和現金等價物

|                  | <b>2022年<br/>6月30日<br/>人民幣千元</b> | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 庫存現金             | <b>3,541</b>                     | 13,065                   |
| 銀行結餘             | <b>1,072,506</b>                 | 1,253,945                |
|                  | <b>1,076,047</b>                 | 1,267,010                |
| 代表：              |                                  |                          |
| —現金和現金等價物        | <b>1,056,047</b>                 | 1,247,010                |
| —原定於三個月以上到期的定期存款 | <b>20,000</b>                    | 20,000                   |
|                  | <b>1,076,047</b>                 | 1,267,010                |

於報告期末，位於中國的現金和現金等價物為人民幣1,011,644,000元（二零二一年：人民幣1,106,933,000元）。將資金匯出中國須遵守外匯管制的相關規則及條例。

### 14 附息借款

(a) 短期附息借款分析如下：

|                 | <b>2022年<br/>6月30日<br/>人民幣千元</b> | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------|
| <i>附註</i>       |                                  |                          |
| 有物業和設備抵押的銀行借款   | <b>100,000</b>                   | 100,000                  |
| 有關聯方擔保的銀行借款     | <b>174,000</b>                   | 156,304                  |
| 其他借款            | <b>20,000</b>                    | 20,000                   |
|                 | <b>294,000</b>                   | 276,304                  |
| 加：長期附息借款屬於本期的部分 | <b>165,800</b>                   | 82,350                   |
|                 | <b>459,800</b>                   | 358,654                  |

## 未經審核中期財務報告附註

### 14 附息借款(續)

(b) 長期附息借款分析如下：

|                          | 附註    | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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 |       | 968,500                 | 982,750                  |
| 有投資物業抵押的銀行借款             |       | 446,400                 | 451,100                  |
| 其他借款—無抵押                 |       | 80,000                  | 80,000                   |
|                          |       | <b>1,494,900</b>        | 1,513,850                |
| 減：長期附息借款屬於本期的部分          | 14(a) | <b>(165,800)</b>        | (82,350)                 |
|                          |       | <b>1,329,100</b>        | 1,431,500                |

長期附息借款的還款期如下：

|         | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 一年內     | 165,800                 | 82,350                   |
| 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                  |
|         | <b>1,494,900</b>        | 1,513,850                |

## 未經審核中期財務報告附註

### 14 附息借款(續)

- (c) 於二零二二年六月三十日和二零二一年十二月三十一日，下列資產及其相應賬面價值已作為本集團銀行借款抵押：

|       | <b>2022年<br/>6月30日<br/>人民幣千元</b> | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|----------------------------------|--------------------------|
| 物業和設備 | <b>601,406</b>                   | 613,007                  |
| 投資物業  | <b>807,227</b>                   | 793,459                  |
|       | <b>1,408,633</b>                 | 1,406,466                |

### 15 貿易及其他應付款

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

- (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。

## 未經審核中期財務報告附註

### 15 貿易及其他應付款(續)

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<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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                   | -                        |
|            | <b>17,676</b>           | 29,590                   |

### 16 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<br>人民幣千元 | 計提使用權<br>資產折舊<br>人民幣千元 | 投資<br>物業重估<br>人民幣千元 | 企業合併<br>產生的遞延<br>稅項負債<br>人民幣千元 | 以公允<br>價值計量且<br>變動計入當期<br>損益的金融<br>資產重估<br>人民幣千元 | 加速<br>折舊撥備<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元        |
|----------------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|--|---------------------|--------------------|
| 於2021年1月1日                 | 8,493         | 4,716                  | (1,373,464)         | (1,181,996)                    | (5,561)  | -                   | (2,547,812)        |
| 在損益中(列支)/計入                | (746)         | 3,397                  | 5,389               | 27,916                         | (8,894)  | (228)               | 26,834             |
| 於2021年12月31日和<br>2022年1月1日 | <b>7,747</b>  | <b>8,113</b>           | <b>(1,368,075)</b>  | <b>(1,154,080)</b>             | <b>(14,455)</b>                                  | <b>(228)</b>        | <b>(2,520,978)</b> |
| 匯兌儲備<br>在損益中(列支)/計入        | -             | -                      | -                   | -                              | -  | (10)                | (10)               |
|                            | <b>(371)</b>  | <b>1,623</b>           | <b>127,877</b>      | <b>290,109</b>                 | <b>(555)</b>                                     | <b>-</b>            | <b>418,683</b>     |
| 於2022年6月30日                | <b>7,376</b>  | <b>9,736</b>           | <b>(1,240,198)</b>  | <b>(863,971)</b>               | <b>(15,010)</b>                                  | <b>(238)</b>        | <b>(2,102,305)</b> |

## 未經審核中期財務報告附註

### 17 資本、儲備和股息

#### (a) 股本

|                            | 股數                    |                       | 金額                      |                          |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
|                            | 2022年<br>6月30日<br>千股  | 2021年<br>12月31日<br>千股 | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
| <b>法定股本</b>                |                       |                       |                         |                          |
| 每股面值港幣0.10元的普通股            | <b>15,000,000</b>     | 15,000,000            |                         |                          |
| <b>已發行及繳足股本</b>            |                       |                       |                         |                          |
| 於期初／年初                     |                       |                       |                         |                          |
| 每股面值港幣0.10元的普通股<br>發行股份(i) | <b>8,896,290</b><br>- | 8,418,223<br>478,067  | <b>759,624</b><br>-     | 719,779<br>39,845        |
| 於期末／年末                     |                       |                       |                         |                          |
| 每股面值港幣0.10元的普通股            | <b>8,896,290</b>      | 8,896,290             | <b>759,624</b>          | 759,624                  |

#### (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%。

# 未經審核中期財務報告附註

## 17 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。截至二零二二年六月三十日，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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團概無從市場購買股份(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### (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)。

#### (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

本公司董事在截至二零二二年六月三十日止六個月沒有建議派發以前財政年度之股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 18 金融工具的公允價值計量

### 按公允價值計量的金融工具

#### 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。

## 未經審核中期財務報告附註

### 18 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)

#### 公允價值層級(續)

|                      | 公允價值計量<br>於2022年                |                                | 公允價值計量<br>於2021年                 |                                 |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                      | 2022年<br>6月30日<br>公允價值<br>人民幣千元 | 6月30日<br>被歸類於<br>第三層級<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>公允價值<br>人民幣千元 | 12月31日<br>被歸類於<br>第三層級<br>人民幣千元 |
| <b>持續公允價值計量</b>      |                                 |                                |                                  |                                 |
| 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           | 106,789                         | 106,789                        | 252,738                          | 252,738                         |
| — 嵌入於地利生鮮投資的衍生金融工具   | 967,153                         | 967,153                        | 815,651                          | 815,651                         |

截至二零二二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(二零二一年：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。

#### 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   |
|-----------------------------|----------|-----------------------|--|
| <b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</b> |          |                       |  |
| — 於地利生鮮的投資                  | 市場法      | 企業價值／銷售額倍數<br>不可流通性折讓 | 0.71<br>(2021年：0.75)<br>20.6%<br>(2021年：20.6%)     |
| — 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<br>預期概率         | 40.73%<br>(2021年：36.29%)<br>92.5%<br>(2021年：92.5%) |

## 未經審核中期財務報告附註

### 18 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)

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讓和現金／(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。

第三層級公允價值計量的結餘於本期間的變動如下：

|                                  | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>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1月1日                            | 1,068,389               | 979,449                  |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的<br>未變現收益淨額 | 5,553                   | 88,940                   |
|                                  | 1,073,942               | 1,068,389                |

### 19 資本承擔

於二零二二年六月三十日未在中期財務報表內提撥準備的承擔如下：

|           | 2022年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 已訂約       |                         |                          |
| — 收購物業和設備 | 188,369                 | 197,755                  |
| — 收購投資物業  | 66,438                  | 70,433                   |
| 已授權但未訂約   |                         |                          |
| — 收購物業和設備 | -                       | 524                      |
|           | 254,807                 | 268,712                  |

## 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    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 向關聯方支付的租金費用         | (7,875)        | (7,500)        |
| 向關聯方貸款(i)(iii)      | (70,000)       | (224,060)      |
| 向關聯方貸款的還款(i)(iii)   | 50,000         | 31,318         |
| 向關聯方貸款之利息收入(i)(iii) | 28,405         | 19,353         |
| 提供財務擔保之收入(ii)(iii)  | 755            | 1,295          |
| 從關聯方收取的擔保(iv)       | 166,000        | 1,107,000      |
| 從關聯方撤銷的擔保           | (162,554)      | (1,183,275)    |
| 向關聯方提供的擔保(ii)(iii)  | (40,000)       | (130,000)      |
| 終止為關聯方提供的擔保         | 30,000         | 110,000        |

- (i) 於二零二二年六月三十日，本集團向地利生鮮提供的貸款為人民幣1,040,000,000元。該款項為按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。
- (ii) 於二零二二年六月三十日，本集團為地利生鮮的若干銀行借款提供為數人民幣140,000,000元的擔保，期內財務擔保收入為人民幣755,000元。
- (iii) 於二零二二年三月九日，戴永革先生簽署一份承諾維持足夠資金來源的個人承諾書，以代表地利生鮮向本集團償還和清償該貸款項下的所有未償金額及負債，並對本集團遭受的任何損害及負債以及可能產生的成本及開支進行賠償，包括在必要時，出售或促使出售超智投資有限公司持有的本公司股份而不設產權抵押。
- (iv) 於二零二二年六月三十日，戴永革先生就本集團金額為人民幣1,142,500,000元的若干銀行借款提供擔保。

#### (b) 關聯方結餘

|         | 附註 | 2022年          | 2021年           |
|---------|----|----------------|-----------------|
|         |    | 6月30日<br>人民幣千元 | 12月31日<br>人民幣千元 |
| 應收關聯方款項 | 12 |                |                 |
| — 地利生鮮  |    | 1,065,051      | 1,044,813       |
| — 其他    |    | 66             | —               |
|         |    | 1,065,117      | 1,044,813       |

# 未經審核中期財務報告附註

## 21 新冠病毒疫情的影響

二零二零年初，新冠病毒疫情為本集團營運環境帶來更多不確定因素，已影響本集團的營運及財務狀況。

本集團一直密切監測新冠病毒疫情對本集團業務的影響，並著手採取不同應急措施。這些應急措施包括：重新評估銷售量及銷售價格的波動(如有)。本集團將隨著新冠病毒疫情發展持續審視應急措施。

本集團已就新冠病毒疫情影響評估會計估計及其他需使用預測財務資料的事項。該評估包括利用目前可合理獲得的資料對疫情的未知未來影響進行估計。會計估計及其他評估事項主要包括客戶應收款的預期信用損失準備、存貨估值、長期資產的減值評估、金融資產及負債的估值以及稅務資產的可收回性。就本集團的業務而言，由於爆發新冠病毒疫情，多個農產品批發市場的佣金及租賃收入以及本集團債務人的償還能力受到影響，從而導致錄得佣金及租賃收入減少、投資物業評估值虧損淨額、物業和設備減值虧損以及貿易及其他應收款減值虧損。隨著獲得更多資料，針對該等估計的未來評估(包括預期疫情的嚴重程度、持續時間及範圍)於日後報告期或會有重大差異。

# 獨立審閱報告

## 審閱報告

致中国地利集团董事會

(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20頁至第47頁的中期財務報告，此中期財務報告包括中国地利集团於二零二二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，使我們認為於二零二二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

二零二二年八月二十五日