

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)

### 截至二零二零年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要	截至6月30日止6個月		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)	2019年 人民幣千元 (未經審核) (原述)
收入	<b>689,299</b>	738,574	738,574
經營溢利	<b>330,002</b>	378,805	259,034
期間溢利	<b>142,007</b>	350,786	188,147
本公司權益股東應佔溢利	<b>137,184</b>	341,964	179,325
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<b>2.45</b>	6.10	3.20

附註：本集團已根據《國際財務報告準則》第16號的規定重述了二零一九年六月三十日止六個月的金額。見附註15。

中国地利集团(「本公司」)董事會(「董事會」)在此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
收入	5	689,299	738,574
其他收入		80,505	78,280
行政費用		(304,614)	(278,841)
其他經營費用		(135,188)	(159,208)
經營溢利		<u>330,002</u>	<u>378,805</u>
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的未變現收益/(虧損)淨額		<u>73,162</u>	<u>(1,689)</u>
投資物業評估(虧損)/增值淨額		<u>(179,863)</u>	<u>130,368</u>
融資收入		24,325	37,489
融資費用		(54,737)	(58,977)
融資費用淨額	6(b)	<u>(30,412)</u>	<u>(21,488)</u>
稅前溢利	6	192,889	485,996
所得稅	7	(50,882)	(135,210)
期間溢利		<u>142,007</u>	<u>350,786</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		137,184	341,964
非控股權益		4,823	8,822
期間溢利		<u>142,007</u>	<u>350,786</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	9	<u>2.45</u>	<u>6.10</u>

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

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

## 合併財務狀況表

二零二零年六月三十日 — 未經審核

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

合併財務狀況表(續)

二零二零年六月三十日 — 未經審核

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

## 附註：

### 1. 獨立審閱

截至二零二零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股東發送的中期報告內。

### 2. 編制基準

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」）適用的披露條文編制，包括符合國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）所頒佈的《國際會計準則》（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零二零年八月二十七日許可發出。

### 3. 主要會計政策

除預期將反映於二零二零年年度財務報表的會計政策變更外，本中期財務報告已按照二零一九年年度財務報表所採用的相同的會計政策編制。會計政策變更的詳情載列於附註4。

### 4. 會計政策的修訂

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

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

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

### 5. 收入和分部報告

#### (a) 收入的分解

源自客戶合同的收入按業務線劃分如下：

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

## 5. 收入和分部報告(續)

### (b) 分部報告

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

本集團所有業務均位於中華人民共和國(「中國」)，因此無須呈報區域分部報告。

## 6. 稅前溢利

### (a) 員工開支

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

### (b) 融資費用淨額

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

## 6. 稅前溢利(續)

### (c) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
折舊		
— 自有物業和設備	49,968	48,721
— 使用權資產	99,023	92,889
與短期租賃有關的經營租賃開支	3,886	6,463
	<u>152,877</u>	<u>148,073</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
本期稅項		
中國企業所得稅		
— 本期準備	103,270	117,584
— 以往年度準備不足	2,678	1,298
	<u>105,948</u>	<u>118,882</u>
遞延稅項		
暫時性差異的撥回和產生	(55,066)	16,328
	<u>50,882</u>	<u>135,210</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法規，本集團無須計繳開曼群島和英屬維爾京群島的任何所得稅。
- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月，香港利得稅準備按預計年度實際稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

## 8. 股息

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

## 9. 每股基本及攤薄盈利

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

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

## 10. 物業和設備

### (a) 使用權資產

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

### (b) 購置和處置自有資產

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

## 11. 其他應收款

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

### (i) 應收關聯方款項

於二零二零年六月三十日，應收關聯方款項為向關聯方提供人民幣600,000,000元的貸款及相關利息(於二零一九年十二月三十一日：人民幣235,000,000元)。該款項為無抵押、按6%年利率計算利息及須於多於一年償還。

## 11. 其他應收款(續)

### (ii) 出售物業和設備所得款項

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

### (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應收一家海鮮產品市場經營公司的無抵押及免息貸款。於二零二零年六月三十日，人民幣4,646,000元、人民幣6,840,000元和人民幣20,460,000元的應收款項將分別需按要求即時償還、於二零二零年十二月三十一日前和二零二三年十二月三十一日前償還。

### (iv) 按金

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

## 12. 其他應付款

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

### 13. 股本

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

#### (i) 股份合併

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

### 14. 報告期後非調整事項

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

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

#### 14. 報告期後非調整事項(續)

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

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

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

#### 15. 比較數字

如附註14所披露，本公司，利駿與新喜於二零一八年訂立哈達收購協議。據此，利駿有條件同意有關哈達收購事項以收購合進全部已發行股本。於編制本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務報告時，本公司管理層認為，哈達收購將於截至二零一九年十二月三十一日止年度內完成。因此，本公司利用與過渡相關的簡便實務操作方法，對於剩餘租賃期在自《國際財務報告準則》第16號首次執行日起計十二個月內結束的租賃未應用《國際財務報告準則》第16號的要求。於二零一九年中期財務報告刊發後，鑒於哈達收購的實際發展情況，本公司管理層於《國際財務報告準則》第16號首次執行日對與合進附屬公司所訂租賃的租期進行重新評估，表明無法合理確定該等租賃協議將于當日起計十二個月內終止，並根據過渡期經修訂的追溯法自二零一九年一月一日起將該等租賃資本化。

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

截至2019年6月30日止6個月	
於2019年	於2020年
中期財務	中期財務
報告所呈列	報告所呈列
人民幣千元	人民幣千元

#### 截至2019年6月30日止6個月合併損益表項目

行政費用	(210,770)	(278,841)
其他經營費用	(372,505)	(159,208)
投資物業評估增值淨額	27,144	130,368
融資費用	(27,379)	(58,977)
所得稅	(80,997)	(135,210)
期間溢利	188,147	350,786

## 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 (平方呎)
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	187,081
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>1,682,914</u>

## 業務回顧(續)

### 哈達收購

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

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

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

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

### 地利生鮮收購

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

## 財務回顧

### 收入

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

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

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

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

## 財務回顧(續)

### 收入(續)

按各農產品批發市場分析：

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

附註：

(i) 收入下降主要乃由於交易量受COVID-19疫情影響而有所減少所致。

(ii) 收入上升乃由於增加出租面積及租用率增加所致。

### 其他收入

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

### 行政費用

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

## 財務回顧(續)

### 其他經營費用

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

### 融資收入

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

### 融資費用

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

### 流動資金及財務資源

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

於二零二零年六月三十日，本集團銀行借款之到期還款概況如下：

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

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

## 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元計值的若干銀行結餘。本集團以中國附屬公司的功能貨幣(人民幣)及海外集團實體的功能貨幣(港幣)以外的貨幣為單位進行的融資交易，均須承擔外幣風險。不論人民幣及港幣對外幣出現減值或升值，都會影響本集團的業績。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 資本結構及財政政策

本集團於財務風險管理採取穩健政策。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)

### 所得款項用途

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

所得款項擬定用途	於2020年		於2020年
	1月1日 之餘額 港幣百萬元	於期內動用 港幣百萬元	6月30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	160	(20)	140
(ii) 提升市場的基建設施	100	(9)	91
(iii) 在市場發展及安裝資訊軟體及 數據收集和分析系統	61	—	61
	<u>321</u>	<u>(29)</u>	<u>292</u>

### 資產抵押

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

### 資本承擔

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

### 或然負債

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

## 財務回顧(續)

### 槓桿比率

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

### 人力資源

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

### 股息

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

### 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佈。

## 股份獎勵計劃(續)

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 企業管治常規

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

## 董事進行證券交易的標準守則

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

## 審核委員會

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

承董事會命  
中国地利集團  
主席  
王岩

香港，二零二零年八月二十七日

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；尹建宏先生及楊玉華女士為非執行董事；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。