

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Gemdale Properties and Investment Corporation Limited

金地商置集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

截至2019年6月30日止六個月之

未經審核中期業績公佈

### 財務概要

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2019 年 人民幣千元 (未經審核)	2018 年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
收入	3,062,075	1,726,928	+ 77
毛利	1,391,304	704,599	+ 97
其他收入及收益	303,456	248,129	+ 22
應佔合營公司及聯營公司業績	825,697	467,338	+ 77
除稅後溢利	1,212,748	691,419	+ 75
本公司持有人應佔溢利	1,158,282	598,796	+ 93
本公司持有人應佔每股盈利：			
－ 基本（人民幣元）	0.0729	0.0377	+ 93
－ 攤薄（人民幣元）	0.0715	0.0369	+ 94
	2019 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2018 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	5,118,919	3,237,920	+ 58
資產總額	65,760,400	51,987,757	+ 26
資產淨額	14,629,970	13,870,385	+ 5

### 2019年中期業績（未經審核）

金地商置集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績及相關比較數字。

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	<b>3,062,075</b>	1,726,928
成本		<b>(1,670,771)</b>	(1,022,329)
毛利		<b>1,391,304</b>	704,599
直接經營開支		<b>(638,211)</b>	(410,259)
其他收入及收益	3	<b>303,456</b>	248,129
行政開支		<b>(21,962)</b>	(19,847)
財務費用	4	<b>(185,294)</b>	(128,018)
應佔盈虧：			
合營公司		<b>589,865</b>	453,695
聯營公司		<b>235,832</b>	13,643
除稅前溢利	5	<b>1,674,990</b>	861,942
稅項	6	<b>(462,242)</b>	(170,523)
期內溢利		<b>1,212,748</b>	691,419
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>1,158,282</b>	598,796
非控股股東權益		<b>54,466</b>	92,623
		<b>1,212,748</b>	691,419
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<b>0.0729</b>	0.0377
— 攤薄（人民幣元）	7	<b>0.0715</b>	0.0369

## 簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<b>1,212,748</b>	691,419
其他全面（虧損）／收益		
— 將於往後期間重新分類往損益之其他全面（虧損）／收益：		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>(5,362)</b>	(107,872)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	<b>5,151</b>	20,729
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	<b>(211)</b>	(87,143)
— 不可於往後期間重新分類往損益之其他全面收益：		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>25,131</b>	39,178
期內其他全面收益／（虧損），已扣除稅項	<b>24,920</b>	(47,965)
期內全面收益總額	<b>1,237,668</b>	643,454
以下人士應佔：		
本公司持有人	<b>1,181,263</b>	547,659
非控股股東權益	<b>56,405</b>	95,795
	<b>1,237,668</b>	643,454

## 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	151,489	126,963
投資物業	9,946,956	8,839,014
使用權資產	69,223	-
無形資產	35,734	39,848
預付款項、按金及其他應收賬款	2,245,280	1,869,398
於合營公司投資	8,980,129	7,803,183
於聯營公司投資	3,214,127	2,620,385
應收關連公司貸款	2,456,491	-
以公允值計量且其變動特定計入 其他全面收益之股權投資	377,229	143,742
以公允值計量且其變動計入 其他全面收益之債權投資	22,814	18,814
遞延稅項資產	1,043,174	965,358
<b>非流動資產總額</b>	<b>28,542,646</b>	<b>22,426,705</b>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	3,027,694	3,935,273
發展中物業	13,253,610	12,410,071
收購土地使用權之預付款項	1,137,647	-
應收貿易賬款	13,160	18,061
預付款項、按金及其他應收賬款	9,139,219	3,278,784
應收合營公司貸款	914,449	1,084,622
應收關連公司貸款	-	2,261,200
應收非控股股東貸款	60,195	57,155
應收最終控股公司款項	-	21,072
應收同系附屬公司款項	6,830	8,493
應收合營公司款項	2,294,754	1,313,421
應收聯營公司款項	157,710	145,662
應收非控股股東款項	240,785	247,490
應收關連公司款項	-	3,006
預付稅金	1,044,380	675,920
受限制現金	808,402	862,902
存款、銀行及現金結餘	5,118,919	3,237,920
<b>流動資產總額</b>	<b>37,217,754</b>	<b>29,561,052</b>

簡明綜合財務狀況表 (續)  
於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	9	2,331,563	2,010,954
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		23,374,233	20,025,204
租賃負債		80,285	-
付息銀行及其他貸款		1,782,717	1,310,181
應付最終控股公司貸款		6,375,556	948,641
應付同系附屬公司貸款		182,180	132,460
應付合營公司貸款		34,175	23,175
應付聯營公司貸款		759,689	292,040
應付關連公司貸款		17,150	-
應付最終控股公司款項		92,485	71,051
應付同系附屬公司款項		195,849	104,010
應付合營公司款項		4,818,998	4,010,559
應付聯營公司款項		283,716	1,195,574
應付非控股股東款項		282,029	203,357
應付關連公司款項		247,740	1,818
應付稅項		2,320,533	3,393,054
<b>流動負債總額</b>		<b>43,178,898</b>	<b>33,722,078</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(5,961,144)</b>	<b>(4,161,026)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>22,581,502</b>	<b>18,265,679</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行及其他貸款		1,621,599	750,331
應付同系附屬公司貸款		4,472,424	2,604,478
租賃負債		806,222	-
遞延稅項負債		1,051,287	1,040,485
<b>非流動負債總額</b>		<b>7,951,532</b>	<b>4,395,294</b>
<b>資產淨值</b>		<b>14,629,970</b>	<b>13,870,385</b>
<b>權益</b>			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,440,256	1,439,211
儲備		11,123,980	10,395,950
<b>非控股股東權益</b>		<b>12,564,236</b>	<b>11,835,161</b>
		<b>2,065,734</b>	<b>2,035,224</b>
<b>權益總額</b>		<b>14,629,970</b>	<b>13,870,385</b>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括所有於年度綜合財務報表載列之所需資料及披露事項，故須與本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

於2019年6月30日，本集團錄得流動負債淨額人民幣5,961,144,000元（2018年12月31日：人民幣4,161,026,000元），當中包括了從物業預售中收取之銷售按金人民幣22,010,266,000（2018年12月31日：人民幣19,126,077,000元）。鑑於流動負債淨額狀況，董事已仔細考慮本集團未來之流動資金及表現，以及其可用資金來源，以評估本集團是否有足夠財務資源繼續經營。經考慮經營業務之現金流量後，董事認為本集團能在可預見之未來全額履行其到期之財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編制本集團之中期財務資料是恰當的。董事未有知悉有任何關於對本集團持續經營能力產生重大存疑之事件或情況而引致之不確定事項。

### 主要會計政策

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至2018年12月31日止年度之財務報表所採用者一致，惟下列所述者除外。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並自本集團2019年1月1日或之後開始財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）。

香港財務報告準則第9號之修訂	<i>具有負補償的提前付款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號之修訂	<i>計劃修訂、縮減或結算</i>
香港會計準則第28號之修訂	<i>於聯營公司或合營公司之長期投資</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
<i>2015年至2017年週期年度改進</i>	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第16號*租賃*之修訂之影響外，採納上文之新訂及經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。香港財務報告準則之第16號之特性及影響描述如下：

## 會計政策變動

### 採納香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的實質交易。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人單一以資產負債表模式確認所有租賃。香港財務報告準則第16號關於出租人之會計處理方式大致與香港會計準則第17號相同。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似之分類原則，將租賃分類為經營租賃及融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團採用經修訂之追溯法採納香港財務報告準則第16號，於2019年1月1日為初始應用日期。根據此方法，該準則將追溯應用，對初始採納該準則之累計影響確認為2019年1月1日保留溢利之期初結餘調整，有關2018年比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

#### 作為承租人 — 過往分類為經營租賃之租賃

##### *採納香港財務報告準則第16號影響之特性*

本集團已簽訂有各項物業之租賃合同。作為承租人，本集團過往根據可否將資產所有權之所有回報及風險大部分轉移至本集團對租賃進行評估，從而將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（根據每項租賃之具體情況為基準作出選擇）及短期租賃（根據相關資產類別作出選擇）可選擇性豁免除外。本集團已選擇不確認以下租賃之使用權資產及租賃負債，包括(i)低價值資產之租賃（例如筆記型電腦及電話）及(ii)於生效日期當天之租賃期限為12個月或以下之租賃。取而代之，本集團在租賃期內以直線法將該等租賃相關之租賃付款確認為費用。

##### *過渡之影響*

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認，使用2019年1月1日之增量借貸利率進行貼現。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接2019年1月1日前於財務狀況表中已確認與租賃相關之任何預付或應計提租賃付款金額進行調整。所有該等資產於該日期按香港會計準則第36號評估任何減值。本集團選擇於財務狀況表中獨立列示使用權資產。

對於過往包括在投資物業項下且按公允值計量並持有以賺取租金收入及／或資本增值之租賃土地及建築，本集團於2019年1月1日繼續將其包括在投資物業項下及仍採用香港會計準則第40號按公允值計量。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用以下有選擇性之可行簡化方案：

- 將短期租賃豁免應用於租賃期限自初始應用之日起12個月內終止之租賃
- 倘合同包含延長／終止租約選擇權，利用事後所知來釐定租賃期限

於2019年1月1日因採納香港財務報告準則第16號之影響如下：

	增加／ (減少) 人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產	78,982
投資物業	798,809
	<hr/>
資產總額	877,791
	<hr/>
<b>負債</b>	
流動租賃負債	77,767
非流動租賃負債	800,024
	<hr/>
負債總額	877,791
	<hr/>

於2019年1月1日之租賃負債與於2018年12月31日之經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
<b>於 2018 年 12 月 31 日之經營租賃承擔</b>	1,208,600
於 2019 年 1 月 1 日增量借款之加權平均利率	4.81%
	<hr/>
於 2019 年 1 月 1 日折現後之經營租賃承擔	849,386
減：剩餘租賃期將於 2019 年 12 月 31 日或之前終止之承擔	(1,610)
加：於 2018 年 12 月 31 日並未確認可選延長期之付款	30,015
	<hr/>
<b>於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債</b>	877,791
	<hr/>

## 2. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及小額貸款業務。本集團之營運業務乃按其業務性質及所提供之產品和服務，而獨立進行各分部之管理工作。

經營分部之呈報方式與提供予本集團主要營運決策人就評估分部表現及分配分部間資源所審閱之內部報告呈報方式一致。



本集團於回顧期內按須予可呈報分部之收入、溢利／（虧損）、資產及負債分析如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	小額貸款 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>					
<b>(未經審核)</b>					
分部收入	<u>2,588,684</u>	<u>280,045</u>	<u>193,346</u>	<u>-</u>	<u>3,062,075</u>
分部業績	<u>1,790,020</u>	<u>(47,316)</u>	<u>121,032</u>	<u>(16,137)</u>	<u>1,847,599</u>
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					12,685
財務費用					<u>(185,294)</u>
除稅前溢利					<u>1,674,990</u>
其他分部資料:					
應佔合營公司盈虧	(676,684)	86,819	-	-	(589,865)
應佔聯營公司盈虧	(235,832)	-	-	-	(235,832)
折舊	12,781	17,196	224	5,641	35,842
應收賬款減值／ (減值回撥)，淨額	12,303	(2,069)	42,888	(183)	52,939
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	<u>10,401</u>	<u>345,612</u>	<u>301</u>	<u>8</u>	<u>356,322</u>
<b>於2019年6月30日 (未經審核)</b>					
分部資產	<u>47,468,558</u>	<u>13,621,810</u>	<u>2,466,594</u>	<u>73,940</u>	<u>63,630,902</u>
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					<u>2,129,498</u>
資產總額					<u>65,760,400</u>
分部負債	<u>37,087,268</u>	<u>3,161,296</u>	<u>1,825,992</u>	<u>63,487</u>	<u>42,138,043</u>
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					<u>8,992,387</u>
負債總額					<u>51,130,430</u>
其他分部資料:					
於合營公司投資	7,798,412	1,181,717	-	-	8,980,129
於聯營公司投資	<u>3,214,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,214,127</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	小額貸款 人民幣千元	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>					
<b>(未經審核)</b>					
分部收入	1,326,924	218,350	181,654	-	1,726,928
分部業績	851,326	39,408	98,405	(20,444)	968,695
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					21,265
財務費用					(128,018)
除稅前溢利					861,942
<u>其他分部資料:</u>					
應佔合營公司盈虧	(447,377)	(6,318)	-	-	(453,695)
應佔聯營公司盈虧	(13,643)	-	-	-	(13,643)
折舊	5,770	8,082	503	149	14,504
出售及視同出售附屬公司之 (收益) / 虧損	(23,863)	22,912	-	-	(951)
應收賬款減值 / (減值回撥), 淨額	(98)	2,616	45,565	168	48,251
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	10,539	504,527	94	23	515,183
<b>於2018年12月31日 (經審核)</b>					
分部資產	34,958,839	13,183,193	2,085,938	36,463	50,264,433
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					1,723,324
資產總額					51,987,757
分部負債	28,793,323	951,239	22,809	23,377	29,790,748
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					8,326,624
負債總額					38,117,372
<u>其他分部資料:</u>					
於合營公司投資	6,338,226	1,464,957	-	-	7,803,183
於聯營公司投資	2,620,385	-	-	-	2,620,385

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加 (包括透過收購附屬公司而購入之資產)。

### 3. 收入、其他收入及收益

收入指於期內物業銷售、租金收入總額、來自主要業務之已收與應收物業管理費收入、公用業務使用費收入、應收貸款之利息收入，以及收取同系附屬公司之運營託管費收入。

期內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>來自與客戶間合約之收入</b>		
物業銷售	2,588,684	1,326,924
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	622	588
— 第三方	68,983	62,679
公共業務使用費收入	8,146	7,070
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,453	12,453
<b>其他來源之收入</b>		
租金收入總額收自：		
— 同系附屬公司	4,779	3,898
— 第三方	185,062	131,662
應收貸款之利息收入	193,346	181,654
	<b>3,062,075</b>	<b>1,726,928</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	15,730	21,265
應收關連公司貸款之利息收入	47,333	23,816
應收合營公司貸款之利息收入	57,261	31,114
應收非控股股東貸款之利息收入	575	13
應收第三方貸款之利息收入	-	12,687
顧問服務收入收自：		
— 同系附屬公司	-	205
— 合營公司	35,158	14,812
— 聯營公司	4,724	-
— 第三方	53,569	57,049
裝修工程收入收自：		
— 同系附屬公司	35,296	28,580
— 合營公司	17,354	1,683
— 第三方	25,013	9,449
出售及視同出售附屬公司之收益淨額 (附註11)	-	951
其他	11,443	46,505
	<b>303,456</b>	<b>248,129</b>

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
－銀行貸款	35,437	23,577
－應付最終控股公司貸款	43,338	52,092
－應付同系附屬公司貸款	92,225	72,292
－應付合營公司貸款	238	1,844
－應付聯營公司貸款	6,139	-
－其他貸款及其他應付賬款	9,624	4,755
	<hr/>	<hr/>
	187,001	154,560
其他財務費用	26,544	2,030
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	213,545	156,590
減：已資本化利息		
－投資物業	(479)	(5,628)
－發展中物業	(27,772)	(22,944)
	<hr/>	<hr/>
	185,294	128,018
	<hr/>	<hr/>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售成本	1,496,531	886,274
物業、廠房及設備之折舊	26,475	14,813
使用權資產之折舊	9,682	-
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(315)	(309)
	<u>35,842</u>	<u>14,504</u>
收租投資物業所產生之直接營運開支 （包括維修及保養）	19,675	20,360
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	46,812	48,174
應收貿易賬款減值	-	77
應收關聯方款項及貸款減值	6,127	-
經營租賃最低付款額	-	33,648
短期租賃付款	483	-
無形資產攤銷	4,114	4,114
土地使用權之攤銷	113,107	114,051
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(113,107)	(114,051)
	<u>-</u>	<u>-</u>
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	234,465	125,911
退休計劃供款	20,122	17,209
僱員福利之開支總額	<u>254,587</u>	<u>143,120</u>
核數師酬金	1,859	1,581
外匯收益，淨額	(4,148)	(3,010)
出售及視同出售附屬公司之收益淨額（附註11）	-	(951)

## 6. 稅項

本集團於期內並無任何香港應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅之撥備（2018年：無）。中國大陸溢利之稅項已就期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

已於中期簡明綜合損益表扣除之稅項：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
— 期內支出	298,317	153,452
— 過往期間不足撥備	67	14,211
中國大陸之土地增值稅	230,907	28,496
遞延	(67,049)	(25,636)
	<u>462,242</u>	<u>170,523</u>

## 7. 本公司持有人應佔之每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃根據期內本公司持有人應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數15,880,948,921股（2018年：15,867,020,677股）而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據期內本公司持有人應佔溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於期內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利	1,158,282	598,796
(用以計算每股基本及攤薄盈利)		
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,158,282</b>	<b>598,796</b>
	<hr/>	<hr/>
	股數	
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份</b>		
於期內已發行普通股之加權平均數	15,880,948,921	15,867,020,677
(用以計算每股基本盈利)		
攤薄影響 - 普通股加權平均數：		
購股權	314,582,021	345,760,188
	<hr/>	<hr/>
	<b>16,195,530,942</b>	<b>16,212,780,865</b>
	<hr/>	<hr/>

## 8. 應收貿易賬款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>13,160</b>	<b>18,061</b>

應收貿易賬款指應收租金及物業管理費。應收租金及物業管理費乃預先發出賬單，租客／住戶於收到賬單時支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制以盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息及無抵押。

扣除撥備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	<b>5,873</b>	16,641
一至三個月	<b>6,085</b>	116
三個月以上	<b>1,202</b>	1,304
	<b>13,160</b>	<b>18,061</b>



## 9. 應付貿易賬款及票據

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	<b>2,331,563</b>	2,010,954

應付貿易賬款及票據（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	<b>646,604</b>	837,211
一至三個月	<b>672,291</b>	657,199
三個月以上	<b>1,012,668</b>	516,544
	<b>2,331,563</b>	2,010,954

應付貿易賬款及票據為非付息且通常於平均一個月內償還。

## 10. 透過收購附屬公司收購資產

於2018年2月8日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣37,049,000元由三名獨立第三方收購上海安洋木業有限公司（「安洋」）之100%權益。安洋於中國大陸內從事物業發展業務。

由於被收購之附屬公司於收購日期前並未進行任何重大業務交易，故此以上交易按購買資產及負債處理而不按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之流出淨額已於綜合現金流量表中反映為所收購之資產及負債個別現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 人民幣千元 (未經審核)
投資物業	251,129
按金及其他應收賬款	67,136
銀行結餘	7,196
付息銀行貸款	(7,000)
其他應付賬款	(208,947)
應付股東貸款	(72,465)
	<hr/>
資產淨值	37,049
	<hr/>
支付方式：	
現金	12,049
其他應付賬款	25,000
	<hr/>
	37,049
	<hr/>

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(12,049)
收購之銀行結餘	7,196
	<hr/>
現金及現金等值項目之流出淨額	(4,853)
	<hr/>

## 11. 出售及視同出售附屬公司

### 鄭州金合亨房地產開發有限公司

於上一期間內，本集團出售其持有一家非全資附屬公司－鄭州金合亨房地產開發有限公司（「金合亨」）之全部權益予一名獨立第三方，現金代價為人民幣26,000,000元。該出售於2018年2月完成。

### 鑫譽集團

本集團於上一期間內與兩名獨立第三方訂立一份合作協議。根據協議，其中一名獨立第三方同意參與本公司一家全資附屬公司－鑫譽有限公司（「鑫譽」）之增發股本，而另一名獨立第三方同意參與鑫譽之附屬公司－徐州威新房地產開發有限公司（「徐州威新」）之股本注資。鑫譽及徐州威新（合稱「鑫譽集團」）在中國大陸從事房地產開發。各方於完成交易後共同控制鑫譽集團。該交易列作視同出售附屬公司，而本集團於2018年4月與相關政府部門完成變更登記後失去對鑫譽集團之控制權。

### 上海志韜汽車零部件有限公司

本集團於上一期間內出售一家全資附屬公司－上海志韜汽車零部件有限公司（「志韜」）之全部權益予本集團一家合營公司，現金代價為人民幣213,348,000元。於2018年6月完成該項出售後，本集團已失去對志韜之控制權。由本集團合營公司收購之志韜權益列為於合營公司投資。

### 西安朔坤房地產開發有限公司

於上一期間內，本集團出售一家非全資附屬公司－西安朔坤房地產開發有限公司（「朔坤」）之51%權益予一名獨立第三方，現金代價為人民幣538,280,000元。於2018年6月完成該項出售後，本集團已失去對朔坤之控制權。於朔坤之剩餘權益則列為於聯營公司投資。

所出售資產淨額之詳情如下：

	截至2018年6月30日止六個月			
	金合亨 人民幣千元 (未經審核)	鑫譽集團 人民幣千元 (未經審核)	志韜 人民幣千元 (未經審核)	朔坤 人民幣千元 (未經審核)
投資物業	-	-	369,229	-
物業、廠房及設備	-	31	27	82
遞延稅項資產	7	-	-	2,931
發展中物業	-	245,296	-	1,170,389
預付款項、按金及其他應收賬款	150,000	10,922	18,919	6,244
銀行結餘	374	1,043	9,766	1,023
應付貿易賬款	-	-	(6)	(12,936)
預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款	(80,280)	(263)	(1,263)	(1,262)
應付最終控股公司貸款	-	-	-	(151,052)
應付直接控股公司款項	-	(258,102)	(116,267)	-
應付非控股股東款項	(25,183)	-	-	-
遞延稅項負債	-	-	(21,233)	-
資產淨值	44,918	(1,073)	259,172	1,015,419
非控股股東權益	(21,560)	-	-	(18,144)
於出售往聯營公司投資時所保留之 投資公允值	23,358	(1,073)	259,172	997,275
印花稅	-	-	-	269
未變現之出售虧損	-	-	(22,912)	-
出售及視同出售附屬公司 之收益／(虧損)	2,642	1,073	(22,912)	20,148
總代價	26,000	-	213,348	538,280
支付方式				
現金	26,000	-	63,903	538,280
其他應收賬款	-	-	149,445	-
	26,000	-	213,348	538,280

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入／(流出)淨額分析如下：

	截至2018年6月30日止六個月			
	金合亨 人民幣千元 (未經審核)	鑫譽集團 人民幣千元 (未經審核)	志韜 人民幣千元 (未經審核)	朔坤 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	26,000	-	63,903	538,280
出售之銀行結餘	(374)	(1,043)	(9,766)	(1,023)
出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值 項目之流入／(流出)淨額	25,626	(1,043)	54,137	537,257

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2019年6月30日止六個月之中期股息（2018年：無）。

## 財務回顧

編製截至2019年6月30日止六個月之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2018年12月31日止上一個財政年度所採用者一致，惟本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，並自本集團2019年1月1日或之後開始財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始之財政年度生效。本集團選擇應用經修訂追溯方法。根據此方法，該準則將追溯應用，對初始採納該準則之累計影響則作為對2019年1月1日資產及負債期初結餘之調整，上期之比較數字未予重列。

## 截至2019年6月30日止六個月之業績

本集團截至2019年6月30日止六個月之收入由截至2018年6月30日止六個月相應期之人民幣1,726,900,000元增加至人民幣3,062,100,000元，增加人民幣1,335,200,000元。主要因物業銷售之確認收入增加人民幣1,261,800,000元，以及租金及物業管理費收入增加人民幣60,600,000元。

其他收入及收益由截至2018年6月30日止六個月相應期之人民幣248,100,000元增加至本期間之人民幣303,500,000元。增加主要原因乃本期內來自裝修工程收入上升人民幣38,000,000元、利息收入上升人民幣32,000,000元，以及顧問服務收入上升人民幣21,400,000元。

本集團截至2019年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2018年6月30日止相應期之人民幣410,300,000元增加至人民幣638,200,000元。增加原因乃由於本集團經營規模不斷擴大，以致業務經營活動上升所致。

本集團截至2019年6月30日止六個月錄得之行政開支，由截至2018年6月30日止相應期之人民幣19,800,000元輕微上升至人民幣22,000,000元。

截至2019年6月30日止六個月之財務費用由截至2018年6月30日止六個月之人民幣128,000,000元上升至人民幣185,300,000元。剔除本期因採納香港財務報告準則第16號之影響人民幣21,100,000元後，財務費用增加人民幣36,200,000元。由於本期銀行貸款額及應付關聯方貸款額上升，以致銀行貸款及應付關聯方貸款利息（已扣除資本化利息）分別增加人民幣11,900,000元及人民幣16,000,000元。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之應佔合營公司及聯營公司業績錄得溢利為人民幣 825,700,000 元，而截至 2018 年 6 月 30 日止相應期則為人民幣 467,300,000 元，溢利上升人民幣 358,400,000 元。上升主要原因是來自中國蘇州、上海、武漢及天津之物業發展合營公司及聯營公司確認之銷售收入上升所致。

整體而言，本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之本公司持有人應佔溢利為人民幣 1,158,300,000 元，而截至 2018 年 6 月 30 日止相應期為人民幣 598,800,000 元，增加人民幣 559,500,000 元。溢利增加主要原因乃本期間本集團確認之物業銷售收入增加及錄得應佔合營公司溢利上升所致。

本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月錄得每股基本盈利為人民幣 0.0729 元，截至 2018 年 6 月 30 日止相應期則為人民幣 0.0377 元，增加 93%。本期間及上一期間之每股攤薄盈利分別為人民幣 0.0715 元及人民幣 0.0369 元。

## 業務分部

### 物業發展

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，物業發展分部收入為人民幣 2,588,700,000 元，佔總收入 85%，相對截至 2018 年 6 月 30 日止相應期之收入則為人民幣 1,326,900,000 元，佔總收入之 77%。本期間收入主要來自寧波金豐、江蘇淮安項目、西安藝華年及上海山水四季城。物業發展分部於本回顧期內錄得溢利由上個相應期人民幣 851,300,000 元增加至人民幣 1,790,000,000 元。分部業績增加主要是本期銷售物業交付之面積大幅上升，以及合營公司及聯營公司盈利增加所致。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部截至 2019 年 6 月 30 日止六個月確認之收入增加至人民幣 280,000,000 元，佔總收入之 9%，相對截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之收入則為人民幣 218,300,000 元，佔總收入之 13%。收入增加主要由於深圳威新科技園（「深圳威新科技園」）及搜狐網絡大廈租金上升，以及物業租賃業務之出租面積上升，租金及物業管理費收入增加人民幣 35,300,000 元。本回顧期內之物業投資及管理分部業績錄得虧損人民幣 47,300,000 元（包括應佔合營公司虧損人民幣 86,800,000 元），而上個相應期則為溢利人民幣 39,400,000 元（包括應佔合營公司溢利人民幣 6,300,000 元）。

### 小額貸款

小額貸款分部收入由截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之人民幣 181,700,000 元，佔總收入 10%，增加至截至 2019 年 6 月 30 日之人民幣 193,300,000 元，佔總收入之 6%。由於小額貸款業務之貸款額持續增長，致使利息收入上升。本期間之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣 121,000,000 元，相對上年同期錄得溢利人民幣 98,400,000 元，溢利增加人民幣 22,600,000 元。

## 股東資本

本集團之股東資本總額由2018年12月31日之人民幣11,835,200,000元上升至2019年6月30日之人民幣12,564,200,000元。增加主要來自本期間公司持有人應佔溢利人民幣1,158,300,000元，部份溢利因截至2018年12月31日止年度末期股息分派人民幣436,900,000元而被抵銷。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘由2018年12月31日之人民幣3,237,900,000元上升人民幣1,881,000,000元或58%至2019年6月30日之人民幣5,118,900,000元。增加之原因主要來自物業銷售所得款、新增銀行及其他貸款，以及新增集團公司貸款。支付國內物業發展項目之開發成本、購買土地、支付末期股息、給合營與聯營公司提供投資款／貸款、給關連公司提供貸款，以及償還銀行貸款等支出抵銷部份增加之款項。

### 貸款

於本回顧期，本集團安排了兩項短期銀行貸款合共人民幣565,100,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團全數償還兩項短期貸款及一項長期貸款，共人民幣627,200,000元。為發展深圳威新科技園第三期項目，本集團於2019年5月安排了一項10年期資產支持票據，金額為人民幣14億元。資產支持票據將於2029年1月5日到期，年利率為4.66%，以及每半年償還一次。該資產支持票據以深圳威新科技園未來10年之租金收入作為質押。於2019年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣3,404,300,000元，年利率介乎3.6%至4.7%。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（包括受限制現金）計算）於2019年6月30日為人民幣9,318,200,000元，較2018年12月31日人民幣1,960,500,000元，增加人民幣7,357,700,000元。債務淨額增加主要因支付國內物業之開發成本、股息支付、給合營與聯營公司提供投資款／貸款及給關連公司提供貸款。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2018年12月31日之14%上升至2019年6月30日之64%。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	<b>2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>短期與長期銀行及其他貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	<b>1,782,717</b>	1,310,181
於第二年內	<b>206,435</b>	435,292
於第三至第五年內包括首尾兩年	<b>359,246</b>	119,407
五年以上	<b>1,055,918</b>	195,632
	<b>3,404,316</b>	2,060,512
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	<b>7,368,750</b>	1,396,316
於第二年內	<b>4,472,424</b>	2,604,478
	<b>11,841,174</b>	4,000,794
貸款總額	<b>15,245,490</b>	6,061,306

## 財務管理

### 外匯風險

於2019年6月30日，貸款按美元、人民幣及港幣記賬。由於本集團業務之大部份經營收入按人民幣記賬，因而本集團正承受外匯風險。預期人民幣對美元及港幣之匯率有適量之變動，但認為外匯風險乃可接受。本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	<b>2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	<b>1,681,540</b>	4,172,335
人民幣	<b>8,586,570</b>	1,263,856
美元	<b>4,977,380</b>	625,115
總額	<b>15,245,490</b>	6,061,306



## 利率風險

於2019年6月30日，本集團 60%（2018年12月31日：53%）貸款乃按浮動利率計息。利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

## 資產抵押

於 2019 年 6 月 30 日，本集團投資物業賬面值為人民幣 547,044,000 元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 542,536,000 元）已予抵押，以獲取向本集團授出之其他貸款。

## 或然負債

(a) 於 2019 年 6 月 30 日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向若干該等銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證為止。於 2019 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 1,746,135,000 元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 1,626,646,000 元）。

董事考慮擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，有關物業之可變現淨值能足夠彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此截至 2019 年 6 月 30 日止六個月並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2018 年：無）。

(b) 於報告期末，就一組金融機構授出融資予本集團一家美國合營公司，本集團向該組金融機構提供最高擔保額為 70,950,000 美元（相等於人民幣 487,760,000 元）（2018 年 12 月 31 日：70,950,000 美元（相等於人民幣 486,944,000 元））。於 2019 年 6 月 30 日，由本集團擔保而提供予合營公司之融資已動用人民幣 487,760,000 元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 486,944,000 元）。

## 業務回顧

### 土地儲備

我們的管理層相信，規模龐大且優質的土地儲備是物業發展商在中國競爭激烈的房地產市場取得成功的關鍵，我們的核心競爭優勢包括適時以具競爭力的價格收購土地以及專業項目現金流管理。

於 2019 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備合共約 1,541 萬平方米，其中約 25% 位於北京、上海、廣州及深圳的一線城市，約 65% 位於南京、青島、杭州、武漢、西安、天津等二線城市，以及 10% 位於包括淮安、徐州、太倉等三線城市。

### 土地收購

於 2019 年上半年，本集團於中國收購 13 個土地項目，規劃總樓面面積約 254 萬平方米，其中 135 萬平方米乃本集團應佔股本權益。該等土地收購總代價約人民幣 252.2 億元，其中本集團根據其相關項目的股本權益應付人民幣 138 億元，於 2019 年上半年的平均土地收購成本每平方米約人民幣 9,930 元。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

儘管本集團經歷了宏觀經濟放緩及房地產市場持續緊縮措施，截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團仍實現累計合約銷售總額達人民幣 261.68 億元，較 2018 年同期大幅增長 64%，而截至 2019 年 6 月 30 日止六個月累計合約銷售面積合共 124 萬平方米，較 2018 年同期大幅增長 68%，銷售均價每平方米約人民幣 21,100 元，較 2018 年同期微跌 2.8%。

#### 物業租賃

於 2019 年 6 月 30 日，我們的深圳威新科技園第一、二期提供總樓面面積 127,000 平方米的商業園，出租率達 97%，其主要租戶包括英特爾、亞馬遜及大疆創新科技。而我們的北京搜狐網路大廈及上海 8 號橋項目的出租率均達 100%。此外，我們新開業的杭州購物中心出租率則近乎 100%。

期內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月錄得租金／管理費總收入約人民幣 2.8 億元，較 2018 年同期增長 28%。

目前，正開發的商業項目包括徐州、南京、濟南、北京及淮安的商業綜合體項目、數個上海商業項目及深圳南山區深圳威新科技園第三期。待該等正在進行的項目竣工後，我們的商業物業組合預期為本集團帶來額外人民幣 15 億元的租金收入。

## 展望

展望本集團仍會專注於擴大合約銷售額及土地儲備的規模，並以經濟增長快及人口流入大的一線及部份二線城市為落腳點。同時，本集團亦將會尋求潛在的股權併購及合作機會。就商業物業而言，本集團會積極拓展我們於中國一、二線城市核心區域的高端商業園及商業項目發展業務。

## 企業管治

董事會認為，截至 2019 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）之適用守則條文，惟下列偏離者除外：

1. 根據企管守則 A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。鑒於本公司部份董事必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此 Loh Lian Huat 先生、張斐瓚女士及胡春元先生未能出席本公司於 2019 年 5 月 21 日之股東周年大會。
2. 根據企管守則 E.1.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於 2019 年 5 月 21 日之股東周年大會。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事截至 2019 年 6 月 30 日止六個月期間一直遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

## 僱員及薪酬政策

於 2019 年 6 月 30 日，本集團共僱用約 3,000 名（2018 年 6 月 30 日：約 2,700 名）員工。僱員薪酬維持於具競爭力水平，而花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後發放。其他僱員福利包括強積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及購股權計劃。

董事酬金則經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績而釐定。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）現時由夏新平先生（委員會主席）、許照中先生及蔣尚義先生組成。全部審核委員會成員均為獨立非執行董事。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論核數、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料及中期報告。

## 風險管理及內部監控

董事會承認其須對本集團的風險管理及內部監控系統的監管負責，以保障本公司之資產及股東利益，以及透過審核委員會每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。本集團的法務監察部連同本公司控股公司的審計監察部（「內部審核部門」）獲授權協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。董事透過該內部審核部門定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。內部審核部門獨立於本集團經營業務。

內部審核部門會進行審查風險管理及內部監控程序的有效性及充分性，並向審核委員會提供調查結果，以協助彼等能履行年度審查的職責。獨立董事委員會可隨時向管理層詢問，以確保彼等能有足夠信息審查內部監控程序。

## 董事會

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事Loh Lian Huat 先生及張斐贊女士；以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及夏新平先生。

承董事會命  
金地商置集團有限公司  
主席兼執行董事  
黃俊燦

香港，2019年8月21日