

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2018年12月31日止年度

之年度業績公佈

### 財務概要

	截至 12 月 31 日止年度		變動 %
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元 (重列)	
收入	7,079,136	4,711,019	+ 50
毛利	4,108,955	1,859,468	+ 121
其他收入及收益	588,247	425,992	+ 38
應佔合營公司及聯營公司業績	1,341,392	1,192,752	+ 12
除稅後溢利	2,752,139	1,807,248	+ 52
本公司持有人應佔溢利	2,252,622	1,643,529	+ 37
本公司持有人應佔每股盈利:			
— 基本 (人民幣元)	0.1419	0.1039	+ 37
— 攤薄 (人民幣元)	0.1396	0.1029	+ 36
	2018 年 12 月 31 日 人民幣千元	2017 年 12 月 31 日 人民幣千元	變動 %
存款、銀行及現金結餘	3,237,920	5,395,765	- 40
資產總額	51,987,757	43,668,752	+ 19
資產淨額	13,870,385	13,047,628	+ 6

\* 僅供識別

## 年度業績

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2018年12月31日止年度之綜合業績連同相關比較數字。

## 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (重列)
收入	3	<b>7,079,136</b>	4,711,019
成本		<b>(2,970,181)</b>	(2,851,551)
毛利		<b>4,108,955</b>	1,859,468
直接經營開支		<b>(1,233,079)</b>	(948,062)
其他收入及收益	3	<b>588,247</b>	425,992
投資物業之公允值變動		<b>324,144</b>	545,840
行政開支		<b>(92,189)</b>	(82,373)
財務費用	4	<b>(249,776)</b>	(241,843)
應佔盈虧：			
合營公司		<b>1,347,197</b>	1,189,781
聯營公司		<b>(5,805)</b>	2,971
除稅前溢利	5	<b>4,787,694</b>	2,751,774
稅項	6	<b>(2,035,555)</b>	(944,526)
本年度溢利		<b>2,752,139</b>	1,807,248
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>2,252,622</b>	1,643,529
非控股股東權益		<b>499,517</b>	163,719
		<b>2,752,139</b>	1,807,248
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<b>0.1419</b>	0.1039
— 攤薄（人民幣元）	7	<b>0.1396</b>	0.1029

## 綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度溢利	<u>2,752,139</u>	<u>1,807,248</u>
其他全面（虧損）／收益		
一 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	(512,540)	597,880
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	86,022	(99,659)
註銷附屬公司之回撥	-	(6,966)
出售附屬公司之回撥	59,590	-
以公允值計入其他全面收益之 債權投資：		
公允值變動，已扣除稅項	<u>691</u>	-
將於往後期間重新分類往損益之 其他全面（虧損）／收益淨額	<u>(366,237)</u>	491,255
一 不可於往後期間重新分類往損益之 其他全面收益／（虧損）		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	307,537	(470,724)
特定以公允值計入其他全面收益之 股權投資：		
公允值變動，已扣除稅項	<u>8,292</u>	-
將不可於往後期間重新分類往 損益之其他全面收益／ （虧損）淨額	<u>315,829</u>	(470,724)
本年度其他全面（虧損）／收益，已扣除稅項	<u>(50,408)</u>	20,531
本年度全面收益總額	<u>2,701,731</u>	<u>1,827,779</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	2,182,779	1,682,162
非控股股東權益	<u>518,952</u>	<u>145,617</u>
	<u>2,701,731</u>	<u>1,827,779</u>

## 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		126,963	63,372
投資物業		8,839,014	6,366,809
無形資產		39,848	48,076
預付款項、按金及其他應收賬款		1,869,398	2,046,634
於合營公司之投資		7,803,183	5,872,493
於聯營公司之投資		2,620,385	632,736
可供出售金融投資		-	60,045
以公允值計量且其變動特定計入		143,742	-
其他全面收益之股權投資			
以公允值計量且其變動計入		18,814	-
其他全面收益之債權投資			
遞延稅項資產		965,358	554,852
<b>非流動資產總額</b>		<b>22,426,705</b>	<b>15,645,017</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		3,935,273	1,395,639
發展中物業		12,410,071	13,562,264
收購土地使用權之預付款項		-	241,765
應收貿易賬款	9	18,061	17,472
預付款項、按金及其他應收賬款		3,278,784	4,139,497
應收合營公司貸款		1,084,622	948,397
應收關連公司貸款		2,261,200	370,000
應收非控股股東貸款		57,155	41,377
應收最終控股公司款項		21,072	-
應收同系附屬公司款項		8,493	4,958
應收合營公司款項		1,313,421	127,702
應收聯營公司款項		145,662	-
應收非控股股東款項		247,490	212,652
應收關連公司款項		3,006	564
預付稅金		675,920	410,128
受限制現金		862,902	1,155,555
存款、銀行及現金結餘		3,237,920	5,395,765
<b>流動資產總額</b>		<b>29,561,052</b>	<b>28,023,735</b>

## 綜合財務狀況表（續）

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	2,010,954	1,537,372
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		20,025,204	14,637,328
付息銀行及其他貸款		1,310,181	1,087,557
應付最終控股公司貸款		948,641	5,240,113
應付同系附屬公司貸款		132,460	-
應付合營公司貸款		23,175	154,000
應付聯營公司貸款		292,040	-
應付最終控股公司款項		71,051	2,723
應付同系附屬公司款項		104,010	120,158
應付合營公司款項		4,010,559	1,856,269
應付聯營公司款項		1,195,574	10,000
應付非控股股東款項		203,357	100,030
應付關連公司款項		1,818	2,760
應付稅項		3,393,054	1,849,866
<b>流動負債總額</b>		<b>33,722,078</b>	<b>26,598,176</b>
<b>流動（負債）／資產淨值</b>		<b>(4,161,026)</b>	<b>1,425,559</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>18,265,679</b>	<b>17,070,576</b>
<b>非流動負債</b>			
付息其他貸款		750,331	469,199
應付同系附屬公司貸款		2,604,478	2,593,722
遞延稅項負債		1,040,485	960,027
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,395,294</b>	<b>4,022,948</b>
<b>資產淨值</b>		<b>13,870,385</b>	<b>13,047,628</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司持有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,439,211	1,438,153
儲備		10,395,950	9,476,672
		11,835,161	10,914,825
<b>非控股股東權益</b>		<b>2,035,224</b>	<b>2,132,803</b>
<b>權益總額</b>		<b>13,870,385</b>	<b>13,047,628</b>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求而編製。除投資物業及以公允值計量之金融資產外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

於2018年12月31日，本集團錄得流動負債淨額人民幣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。

### 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具應用於 香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自與客戶間合約之收入
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自與客戶間 合約之收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉移
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上文經修訂準則對財務資料並無重大財務影響。

#### 會計政策變動

香港財務報告準則第9號金融工具

於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第9號金融工具代替香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並匯集金融工具三方面之會計處理：分類與計量、減值及對沖會計。

本集團已於2018年1月1日之適用權益期初結餘內確認過渡性調整。因此，比較資料並未重述，並繼續按香港會計準則第39號報告。

## 分類與計量

應用香港財務報告準則第 9 號所產生之主要影響如下：

	可供出售 金融投資 人民幣千元	以公允 值計入其 他全面收 益之金融 資產 人民幣千 元	以公允 值計入其 他全面收 益之金融 資產 儲備之影 響 人民幣千 元
<b>2018 年 1 月 1 日</b>			
期初結餘—香港會計準則第 39 號	60,045	-	-
非交易目的持有之非上市投資由可供出售 金融投資重分類為以公允值計量且其變動 計入其他全面收益之金融資產（「以公允 值計入其他全面收益之金融資產」）	(60,045)	60,045	-
根據香港財務報告準則第 9 號調整	-	(269)	(269)
期初結餘—香港財務報告準則第 9 號	-	59,776	(269)

公允值為人民幣59,776,000元之非上市投資於2018年1月1日由可供出售金融投資重分類為以公允  
值計入其他全面收益之金融資產。

## 香港財務報告準則第 15 號來自與客戶間合約之收入

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號*建築合約*、香港會計準則第18號*收入*以及相關詮釋。除有限之例外，與客戶簽訂合約所產生之所有收入也需應用該準則。香港財務報告準則第15號確立了一項五步模型，用以處理來自與客戶間合約之收入。根據香港財務報告準則第15號，收入確認之金額乃反映實體預期可將商品或服務轉讓予客戶而換取之代價金額。

香港財務報告準則第 15 號之原則提供更有條理之方法進行計量及確認收入。該準則也引入廣泛定性及定量之披露要求，其中包括分拆總收入、關於履行之責任、各期間合約資產及負債賬目結餘之變動，以及主要判斷及估計之訊息。

本集團採用經修整之追溯採用法採納香港財務報告準則第 15 號。根據這方法，該準則可以應用於採納初始日之所有合同，或應用於此日尚未完成之合同。本集團已選擇將該準則應用於 2018 年 1 月 1 日尚未完成之合同。

初始應用香港財務報告準則第 15 號之累計影響確認為 2018 年 1 月 1 日保留溢利之期初結餘調整。因此，比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第 11 號、香港會計準則第 18 號及相關詮釋予以報告。

以下載列就採納香港財務報告準則第 15 號後，於 2018 年 1 月 1 日財務報表各項目因而受影響之金額如下：

	增加/(減少) 人民幣千元
<b>資產</b>	
於合營公司投資	(489,011)
於聯營公司投資	3,793
遞延稅項資產	2,679
待出售物業	535,768
預付款項、按金及其他應收賬款	46,165
預付稅金	20,550
總額	<u>119,944</u>
<b>負債</b>	
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	693,296
應付稅項	(15,525)
總額	<u>677,771</u>
<b>權益</b>	
保留溢利	(547,608)
非控股股東權益	(10,219)
總額	<u>(557,827)</u>



以下載列就採納香港財務報告準則第15號後於2018年12月31日及截至2018年12月31日止年度財務報表各項目受影響之金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團經營、投資和融資業務之現金流量並無影響。第一列顯示根據香港財務報告準則第15號記錄之金額，而第二列顯示未採納香港財務報告準則第15號之金額：

截至2018年12月31日止年度之綜合損益表：

	香港財務 報告準則 第 15 號 人民幣千元	過往之 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/(減少) 人民幣千元
收入	7,079,136	12,160,653	(5,081,517)
成本	2,970,181	5,522,203	(2,552,022)
毛利	4,108,955	6,638,450	(2,529,495)
除稅前溢利	4,787,694	7,254,431	(2,466,737)
稅項	2,035,555	3,106,294	(1,070,739)
年內溢利	2,752,139	4,148,137	(1,395,998)
以下人士應佔			
本公司持有人	2,252,622	3,605,138	(1,352,516)
非控股股東權益	499,517	542,999	(43,482)
	2,752,139	4,148,137	(1,395,998)
本公司持有人應佔每股盈利			
— 基本（人民幣）	0.1419	0.2272	(0.0853)
— 攤薄（人民幣）	0.1396	0.2234	(0.0838)

於 2018 年 12 月 31 日綜合財務狀況表：

	香港財務 報告準則 第 15 號 人民幣千元	過往之 香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/(減少) 人民幣千元
<b>資產</b>			
於合營公司投資	7,803,183	8,265,190	(462,007)
於聯營公司投資	2,620,385	2,603,922	16,463
遞延稅項資產	965,358	957,810	7,548
待出售物業	3,935,273	847,483	3,087,790
預付款項、按金及其他應收賬款	5,148,182	5,078,933	69,249
預付稅金	675,920	280,284	395,636
總額			<u>3,114,679</u>
<b>負債</b>			
預收款項、應計提賬項及 其他應付賬款	20,025,204	14,250,390	5,774,814
應付稅項	3,393,054	4,099,364	(706,310)
總額			<u>5,068,504</u>
<b>權益</b>			
其他儲備	66,372	85,274	(18,902)
保留溢利	6,939,790	8,818,847	(1,879,057)
非控股股東權益	2,035,224	2,091,090	(55,866)
總額			<u>(1,953,825)</u>

(i) 收入確認

採納香港財務報告準則第 15 號前，物業銷售收入乃根據物業絕大部份風險及回報轉移至買方時確認：即(i)買賣雙方簽訂了不可撤銷之銷售合同；(ii)賣方已收取全數購房款或獲得可收取全數購房款之權利；(iii)建築工程已竣工並得到相關政府部門之驗收報告；及(iv)物業已達到銷售合同約定交付之條件。

根據香港財務報告準則第 15 號，收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。資產控制權可於某一時段或於某一時點轉移，視乎合約條款及適用於合約之法律。倘本集團於履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將按於某一時段轉移：

- 客戶同時取得並消耗履約過程中所帶來之利益；
- 客戶能控制本集團於履約過程中所創造及改良之資產；或
- 並無創造對本集團有其他替代用途之資產，而本集團有可強制執行權利就累計至今已完成之履約部分收取款項。

倘資產之控制權於某一時段轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約義務之進度進行確認。否則，收入於按客戶獲取資產控制權之時點確認。

完成履約義務之進度計量是基於本集團為完成履約義務而產生之支出或投入，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各合約估計總成本之比例。

就本集團因合約原因沒有其他替代用途之物業，且本集團有可強制執行其權利就迄今已完成之履約部分向客戶收取款項，則本集團將根據計量進度之輸入方式按已完成履約義務之時段確認收入。計入損益之累計確認收入超出向買方累計收取款項之差額確認為合同資產。向買方累計收取之款項超出計入損益之累計確認收入之差額則確認為合同負債。

本集團已評估只有少數物業有可強制執行權利就迄今已完成之履約部份向客戶收取付款。因此，銷售物業之大部分收入將繼續於購買方按照約定有權實物擁有已竣工之物業時，且本集團擁有現行權利要求付款並有可能取得代價之時點確認。

(ii) 物業銷售之重大融資成分之處理

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團就預售物業向客戶收取之銷售所得款視為預收款項，並呈列於綜合財務狀況表內預收款項、應計提賬項及其他應付賬款項下。根據過往之會計政策，收取之長期預收款項未有計提利息。

於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團就向客戶收取具有重大融資成分之銷售所得款項所計算之利息確認為合同負債。本集團選擇使用可行簡化方案，並無確認客戶融資時限為一年或以下之重大融資成分之影響。此外，就尚未結轉之客戶銷售所得款項結餘已由預收款項、應計提賬項及其他應付賬款重新分類至合同負債。

(iii) 取得合同所產生之成本之處理

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團就獲取與物業買家簽訂物業買賣協議所支付之銷售佣金即時作費用處理。採納香港財務報告準則第 15 號後，直接歸屬於獲取合約之成本如印花稅及銷售佣金（如可收回）將資本化。資本化銷售佣金於有關物業銷售收入確認期間於損益內扣除並計入直接經營開支。

(iv) 預收客戶之代價款

本集團於採納香港財務報告準則第 15 號前將預收客戶之代價款確認為已收銷售按金。根據香港財務報告準則第 15 號，該金額分類為合同負債，並計入其他應付賬款及應計提費用內。

因此，本集團於採納香港財務報告準則第 15 號後將 2018 年 1 月 1 日有關預收客戶之代價款人民幣 13,793,282,000 元於 2018 年 1 月 1 日已由已收銷售按金重分類為合同負債。

於 2018 年 12 月 31 日，根據香港財務報告準則第 15 號，有關銷售物業所預收客戶之代價款人民幣 19,126,077,000 元已由已收銷售按金重分類為合同負債。

(v) 其他調整

除上述調整外，主要財務報表之其他項目已按需要進行調整，如稅項及非控股股東權益。保留溢利也相應作出調整。

## 2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－發展及銷售住宅及商用物業；
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業；
- (c) 小額貸款分部－提供金融服務予物業買家及小型企業；及
- (d) 企業費用分部－本集團之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。分部績效按可呈報分部溢利／（虧損）作評估，即計量除稅前經調整之溢利／（虧損）。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟銀行利息收入及財務費用則不計算在內。

由於小額貸款業務持續增長，本集團管理層已重新評估本集團之分部報告，就財務報告所需，決定新增一項須予可呈報經營分部，因該分部之資源分配、業績評核及決策均獨立評估。有關上述變動之影響於本集團截至2018年12月31日止年度之須予可呈報分部被追溯考慮，本集團並重列經營分部資料，猶如小額貸款業務已於該年度作獨立分部報告。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。由於本集團逾90%（2017年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2017年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘以及預付稅金，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括若干付息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債、應付最終控股公司、非控股股東、同系附屬公司及關連公司款項，以及若干應付同系附屬公司貸款，因該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

	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	總額 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入:</b>					
銷售予外界客戶	6,184,335	507,260	387,541	-	7,079,136
<b>分部業績:</b>	4,261,913	631,112	149,296	(44,906)	4,997,415
對賬					
銀行利息收入					40,055
財務費用					(249,776)
除稅前溢利					4,787,694
<b>分部資產:</b>	34,958,839	13,183,193	2,085,938	36,463	50,264,433
對賬					
其他未分配資產					1,723,324
資產總額					51,987,757
<b>分部負債:</b>	28,793,323	951,239	22,809	23,377	29,790,748
對賬					
其他未分配負債					8,326,624
負債總額					38,117,372
<b>其他分部資料:</b>					
應佔合營公司盈虧	(1,061,723)	(285,474)	-	-	(1,347,197)
應佔聯營公司盈虧	5,805	-	-	-	5,805
出售／視同出售附屬公司 之(收益)／虧損淨額	(23,863)	22,824	-	-	(1,039)
投資物業之公允值變動	-	(324,144)	-	-	(324,144)
折舊	16,944	23,394	681	399	41,418
攤銷	-	8,228	-	-	8,228
應收賬款減值／ (減值回撥)·淨額	(1,120)	3,548	112,590	185	115,203
發展中物業之減值	83,286	-	-	-	83,286
收購附屬公司所產生之 商譽減值	-	29,702	-	-	29,702
資本開支*	25,048	2,547,644	657	5,560	2,578,909
於合營公司之投資	6,338,226	1,464,957	-	-	7,803,183
於聯營公司之投資	2,620,385	-	-	-	2,620,385

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 及管理 人民幣千元	小額貸款 人民幣千元 (重列)	企業費用 人民幣千元	總額 人民幣千元 (重列)
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入:</b>					
銷售予外界客戶	3,995,866	385,202	329,951	-	4,711,019
<b>分部業績:</b>					
對賬	2,055,255	806,479	140,983	(41,936)	2,960,781
銀行利息收入					32,836
財務費用					(241,843)
除稅前溢利					2,751,774
<b>分部資產:</b>					
對賬	31,900,208	8,545,577	1,977,031	28,322	42,451,138
其他未分配資產					1,217,614
資產總額					43,668,752
<b>分部負債:</b>					
對賬	21,722,321	542,789	1,621,527	19,599	23,906,236
其他未分配負債					6,714,888
負債總額					30,621,124
<b>其他分部資料:</b>					
應佔合營公司盈虧	(996,166)	(193,615)	-	-	(1,189,781)
應佔聯營公司盈虧	(2,971)	-	-	-	(2,971)
出售/視同出售附屬公司 之收益	(53,458)	-	-	-	(53,458)
投資物業之公允值變動	-	(545,840)	-	-	(545,840)
折舊	8,970	7,243	489	312	17,014
攤銷	-	8,227	-	-	8,227
應收賬款減值/ (減值回撥), 淨額	3,060	(145)	93,605	-	96,520
收購附屬公司所產生之 商譽減值	-	4,889	-	-	4,889
註銷附屬公司之匯兌變動 儲備回撥	(6,966)	-	-	-	(6,966)
資本開支*	10,529	756,910	1,605	2	769,046
於合營公司之投資	5,045,601	826,892	-	-	5,872,493
於聯營公司之投資	632,736	-	-	-	632,736

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產內之增加(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

年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (重列)
<b>來自與客戶間合約之收入</b>		
物業銷售	6,184,335	3,995,866
物業管理費收入來自：		
－同系附屬公司	1,210	1,133
－第三方	148,872	123,754
公用業務使用費收入	16,569	14,433
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
<b>其他來源之收入</b>		
租金收入總額來自：		
－同系附屬公司	8,504	7,025
－第三方	307,199	213,951
應收貸款之利息收入*	387,541	329,951
	<b>7,079,136</b>	<b>4,711,019</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	40,055	32,836
應收關連公司貸款之利息收入	73,783	24,942
應收合營公司貸款之利息收入	74,951	70,113
應收聯營公司貸款之利息收入	-	18,828
應收第三方貸款之利息收入	27,546	8,775
應收非控股股東貸款之利息收入	1,609	-
可供出售金融投資利息收入	-	55,288
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	-	6,966
顧問服務收入來自：		
－同系附屬公司	1,102	2,344
－合營公司	46,869	9,198
－聯營公司	2,594	-
－第三方	116,506	60,029
裝修工程收入來自：		
－同系附屬公司	49,790	6,913
－聯營公司	7,401	-
－第三方	57,892	21,603
出售／視同出售附屬公司之收益淨額 (附註13)	1,039	53,458
其他	87,110	54,699
	<b>588,247</b>	<b>425,992</b>

\* 於本年度，由於管理層考慮小額貸款業務為本集團經營分部之一，截至2017年12月31止年度之應收貸款之利息收入人民幣329,951,000元從其他收入重分類到收入。



#### 4. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (重列)
貸款利息		
— 銀行貸款	57,514	32,330
— 最終控股公司貸款	63,260	203,173
— 同系附屬公司貸款	136,186	93,409
— 合營公司貸款	2,914	1,680
— 聯營公司貸款	1,168	-
— 非控股股東貸款	-	1,418
— 其他貸款及其他應付賬款	13,496	27,066
	<hr/>	
	274,538	359,076
其他財務費用	7,630	2,899
	<hr/>	
產生之財務費用總額	282,168	361,975
減：已資本化利息		
— 投資物業	(2,875)	(16,931)
— 發展中物業	(29,517)	(103,201)
	<hr/>	
	249,776	241,843
	<hr/> <hr/>	

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售成本	2,633,233	2,604,232
折舊	42,115	23,641
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(697)	(6,627)
	<b>41,418</b>	17,014
無形資產攤銷*	8,228	8,227
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	52,990	36,038
出售物業、廠房及設備項目之（收益）／虧損淨額	(346)	107
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	(1,039)	(53,458)
投資物業之公允值變動	(324,144)	(545,840)
土地使用權之攤銷	236,255	154,467
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(236,255)	(154,467)
	-	-
應收貿易賬款（減值回撥）／減值，淨額（附註9）	(920)	315
列入預付款項、按金及其他應收賬款 之金融資產減值，淨額	116,123	96,205
發展中物業減值	83,286	-
經營租賃之最低付款額	85,629	24,906
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	400,024	341,471
退休計劃供款	36,399	33,500
減：已沒收之供款	-	(2)
退休計劃供款淨額	36,399	33,498
僱員福利之開支總額	<b>436,423</b>	374,969
核數師酬金	3,873	3,582
外匯差異，淨額	(5,813)	10,947
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	-	(6,966)
收購附屬公司所產生之商譽減值**（附註11）	29,702	4,889

\* 無形資產攤銷已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。

\*\* 商譽減值已計入於綜合損益表之「行政開支」。

## 6. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（2017年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，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。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度內支出	1,027,390	455,278
過往年度不足撥備	13,774	488
中國大陸之土地增值稅	1,301,818	432,376
遞延	(307,427)	56,384
	<u>2,035,555</u>	<u>944,526</u>

## 7. 本公司持有人應佔每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年度內已發行普通股加權平均15,870,817,771股（2017年：15,813,616,233股）作計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	2,252,622	1,643,529
	<hr/>	
	股數 2018年	2017年
<u>股份</u>		
於年內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	15,870,817,771	15,813,616,233
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	268,114,334	162,372,173
	<hr/>	
	<b>16,138,932,105</b>	<b>15,975,988,406</b>
	<hr/> <hr/>	

## 8. 股息

	2018年 人民幣元	2017年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.0275元 (2017年：人民幣0.025元)	436,680	396,543
	<hr/> <hr/>	

於2019年3月21日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.0275元。此擬派末期股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後才入賬。

## 9. 應收貿易賬款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收貿易賬款	18,061	18,392
減值	-	(920)
	<u>18,061</u>	<u>17,472</u>

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／住戶於收到賬單後支付，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及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，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其他信貸增級工具。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

扣除損失準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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一個月之內	16,641	15,867
一至三個月	116	158
三個月以上	1,304	1,447
	<u>18,061</u>	<u>17,472</u>

應收貿易賬款就減值所提撥之損失準備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	920	605
（減值損失回撥）／減值損失，淨額（附註5）	(920)	315
於12月31日	<u>-</u>	<u>920</u>

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一個月之內	837,211	1,237,830
一至三個月	657,199	76,524
三個月以上	516,544	223,018
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,010,954</b>	<b>1,537,372</b>

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

## 11. 業務合併

本集團為擴展物業租賃業務於本年收購一家位於中國大陸之公司及其五家關連公司，以及為擴展物業管理業務於上年收購一家位於中國大陸之公司。收購詳情載列如下：

於2018年6月，本公司之兩間全資附屬公司與十二名獨立第三方分別簽訂若干買賣協議，以收購深圳市我們投資發展有限公司及其五間關連公司（合稱「我們投資集團」）股份之100%權益，現金代價總額為人民幣66,056,000元。有關收購於2018年7月完成。我們投資集團於中國大陸內從事物業租賃業務。

本公司之一間全資附屬公司與兩名獨立第三方分別於2016年8月及2016年12月簽訂一份買賣協議及一份買賣補充協議，以收購上海芸綺物業管理有限公司（「芸綺」）股份之90%權益，現金代價總額為人民幣11,857,000元。有關收購於2017年1月完成。芸綺於中國大陸內從事物業管理業務。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	就收購確認之公允值	
	2018年 我們投資集團 人民幣千元	2017年 芸綺 人民幣千元
物業、廠房及設備	35,032	147
遞延稅項資產	2,579	-
物業管理合約	-	17,353
應收貿易賬款	-	1,396
預付款項、按金及其他應收賬款	8,824	3,711
銀行結餘	5,089	7,869
應付貿易賬款	(4,379)	(1,437)
其他應付賬款	(533)	(16,959)
股東貸款	(10,258)	-
遞延稅項負債	-	(4,338)
可識別淨資產之公允值	36,354	7,742
非控股股東權益	-	(774)
收購商譽	36,354	6,968
	29,702	4,889
總代價	66,056	11,857
支付方式:		
現金	61,056	1,472
其他應付賬款	5,000	10,385
	66,056	11,857

我們投資集團之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣6,627,000元。概無應收賬款預期無法收回。

芸綺之應收貿易賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣1,396,000元。芸綺之其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣3,693,000元。概無應收賬款預期無法收回。



收購附屬公司之現金流量分析如下:

	2018年 我們投資集團 人民幣千元	2017年 芸綺 人民幣千元
現金代價	(61,056)	(1,472)
收購之銀行結餘	<u>5,089</u>	<u>7,869</u>
於投資業務之現金流量中現金及現金等值項目之 (流出) / 流入淨額	<u>(55,967)</u>	<u>6,397</u>

自收購後，我們投資集團為本集團截至2018年12月31日止年度之收入帶來人民幣24,268,000元，而對本集團截至2018年12月31日止年度之綜合溢利則產生虧損人民幣2,773,000元。倘合併於本年初進行，本集團本年度之收入及綜合溢利分別為人民幣7,093,408,000元及人民幣2,752,466,000元。

自收購後，芸綺為本集團截至2017年12月31日止年度之收入帶來人民幣43,117,000元，而對本集團截至2017年12月31日止年度之綜合溢利則產生虧損人民幣7,992,000元。倘合併於上年初進行，由於收購接近上年初完成，故對本集團上年度之收入及綜合溢利無重大影響。

## 12. 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元從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。

於2018年7月3日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣147,968,000元從一名獨立第三方收購上海合樹置業有限公司（「合樹」）之100%權益。合樹於中國大陸內從事物業發展業務。

於2017年2月6日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣194,454,000元從兩名獨立第三方收購上海志韜汽車零部件有限公司（「志韜」）之100%權益。志韜於中國大陸內從事物業發展業務。

於2017年7月28日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣81,926,000元從一名獨立第三方收購裕新（上海）電子有限公司（「裕新」）之100%權益。裕新於中國大陸內從事物業發展業務。

於2017年8月24日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價人民幣86,575,000元從一名獨立第三方收購上海利爾新材料有限公司（「利爾」）之100%權益。利爾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個別資產及負債現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	2018年		志韜 人民幣千元	2017年	
	安洋 人民幣千元	合樹 人民幣千元		裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
投資物業	251,129	-	189,663	82,846	61,518
遞延稅項資產	-	-	-	-	40
發展中物業	-	764,271	-	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款	67,136	1,012	-	-	6,663
銀行結餘	7,196	8	6,008	-	18,833
應付股東貸款	(72,465)	-	-	-	-
附息銀行貸款	(7,000)	-	-	-	-
其他應付賬款	(208,947)	(617,323)	(1,217)	(920)	(479)
<b>資產淨值</b>	<b>37,049</b>	<b>147,968</b>	194,454	81,926	86,575
支付方式：					
現金	22,250	147,968	194,454	81,926	80,483
其他應付賬款	14,799	-	-	-	6,092
	<b>37,049</b>	<b>147,968</b>	194,454	81,926	86,575

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	2018年		志韜 人民幣千元	2017年	
	安洋 人民幣千元	合樹 人民幣千元		裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
現金代價	(22,250)	(147,968)	(194,454)	(81,926)	(80,483)
收購之銀行結餘	7,196	8	6,008	-	18,833
<b>現金及現金等值項目之流出淨額</b>	<b>(15,054)</b>	<b>(147,960)</b>	(188,446)	(81,926)	(61,650)

### 13. 出售及視同出售附屬公司

本年內，本集團出售其持有之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。

本集團於年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。

本集團於年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。

本集團於年內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。

本集團於年內與四名獨立第三方訂立一份合作協議。根據協議，其中兩名獨立第三方同意參與本公司一家全資附屬公司－南京吉慶豐企業管理諮詢有限公司（「吉慶豐」）之增發股本，完成吉慶豐股本增發後，本集團持有吉慶豐之2%權益，並失去對吉慶豐之控制權。另其中一名獨立第三方同意參與另外一家全資附屬公司－榮徽有限公司（「榮徽」）之增發股本，完成榮徽股本增發後，本集團持有榮徽之51%權益，雙方同意共同控制榮徽。另一名獨立第三方同意向榮徽收購徐州威潤房地產開發有限公司（「徐州威潤」）之25%權益（榮徽及吉慶豐分別持有徐州威潤之75%權益及25%權益）。榮徽、吉慶豐及徐州威潤（合稱「榮徽集團」）在中國大陸從事房地產開發。該交易於2018年10月完成，並列作視同出售附屬公司。於榮徽及吉慶豐之權益則列為於合營公司投資。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2018年				
	金合亨 人民幣千元	鑫譽集團 人民幣千元	志韜 人民幣千元	朔坤 人民幣千元	榮徽集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	31	27	82	27
投資物業	-	-	369,229	-	-
遞延稅項資產	7	-	-	2,931	342
發展中物業	-	245,296	-	1,170,389	1,121,921
預付款項、按金及其他應收賬款	150,000	10,922	18,919	6,244	2,358
銀行結餘	374	1,043	9,766	1,023	34,328
應付貿易賬款及票據	-	-	(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)	(2,245)
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)	-	(1,211,567)
應付同系附屬公司貸款	-	-	-	-	(4)
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	(54,840)
非控股股東權益	(21,560)	-	-	(18,144)	-
	23,358	(1,073)	259,172	997,275	(54,840)
匯兌儲備回撥	-	-	-	-	59,590
	23,358	(1,073)	259,172	997,275	4,750
於出售／視同出售往合營／ 聯營公司投資時 所保留之投資公允值	-	-	-	(479,412)	(4,838)
印花稅	-	-	-	269	-
未變現之出售虧損	-	-	(22,912)	-	-
出售／視同出售附屬公司 之收益／（虧損）	2,642	1,073	(22,912)	20,148	88
總代價	26,000	-	213,348	538,280	-
支付方式					
現金	26,000	-	98,348	538,280	-
其他應收貸款	-	-	115,000	-	-
	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：

	2018年				
	金合亨 人民幣千元	鑫譽集團 人民幣千元	志韜 人民幣千元	朔坤 人民幣千元	榮徽集團 人民幣千元
現金代價	26,000	-	98,348	538,280	-
出售之銀行結餘	(374)	(1,043)	(9,766)	(1,023)	(34,328)
出售／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)	88,582	537,257	(34,328)

上年內，本集團與兩名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，就本公司一家附屬公司－上海鑫威房地產開發有限公司（「鑫威」）之增發股本，各方同意參與對鑫威投入資本。本集團於上年就投入資本完成後持有鑫威60%權益並失去對鑫威之控制權。該交易列作視同出售附屬公司。於鑫威之60%權益則列為於聯營公司投資。

上年內，本集團出售本公司之一間全資附屬公司－深圳格林雲彩教育科技有限公司（「雲彩」）之全部權益予本集團一家合營公司及一名獨立第三方，代價總額為人民幣2,000,000元。出售後，該合營公司及獨立第三方分別持有雲彩之90%及10%權益。於2017年8月完成出售雲彩之權益後，由本集團合營公司收購之雲彩90%權益列作為於合營公司投資。

上年內，本集團與一名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，獨立第三方同意參與本公司一家附屬公司－深圳美味杰爾思英語教育科技有限公司（「杰爾思」）之增發股本。雙方同意共同控制杰爾思。該交易列作視同出售附屬公司，本集團於2017年8月就杰爾思投入資本完成後失去對杰爾思之控制權。

由於本公司一間附屬公司－上海信能度爾信息科技有限公司（「信能」）之全資附屬公司所持有的一項中國物業之發展方向擬定由銷售物業轉為投資物業，本集團與信能之非控股股東於本年內簽訂一份合作協議，據此，本集團與該非控股股東同意共同控制信能。該交易列作視同出售附屬公司，本集團於2017年10月於當地政府完成變更登記後失去對信能及其附屬公司（統稱「信能集團」）之控制權。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2017年			
	鑫威 人民幣千元	雲彩 人民幣千元	杰爾思 人民幣千元	信能集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	2,954	294
遞延稅項資產	1,090	101	1,755	4,851
發展中物業	1,784,511	-	-	255,646
應收股東款項	10,000	-	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款	22,980	3,171	1,820	7,650
預付稅金	20,292	-	-	-
銀行結餘	90,972	1,236	833	18,600
應付貿易賬款	(775)	-	(309)	(358)
預收款項、應計提賬項及其他應收賬款	(1,924,722)	(2,810)	(5,003)	(4,709)
應付中間控股公司貸款	-	-	-	(101,900)
應付中間控股公司款項	-	-	(833)	(2,305)
資產淨值	4,348	1,698	1,217	177,769
非控股股東權益	-	-	-	(26,665)
	4,348	1,698	1,217	151,104
於出售／視同出售往聯營公司 投資時所保留之投資公允值	(56,144)	-	(2,796)	(171,062)
未變現之出售虧損	-	177	-	-
出售／視同出售附屬公司之收益	31,796	125	1,579	19,958
(對聯營公司之股本投入)／總代價	(20,000)	2,000	-	-
支付方式				
現金	(20,000)	2,000	-	-

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之(流出)／流入淨額分析如下：

	2017年			
	鑫威 人民幣千元	雲彩 人民幣千元	杰爾思 人民幣千元	信能集團 人民幣千元
(對聯營公司之股本投入)／現金代價	(20,000)	2,000	-	-
出售之銀行結餘	(90,972)	(1,236)	(833)	(18,600)
出售／視同出售附屬公司之現金及 現金等值項目之(流出)／ 流入淨額	(110,972)	764	(833)	(18,600)

## 財務回顧

編製截至2018年12月31日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2017年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團自2018年1月1日或之後開始本集團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15號「來自與客戶間合約之收入」於2018年1月1日或之後開始之財政年度期間生效。本集團選擇應用經修整之過渡性條款，按此，就採納香港財務報告準則第15號對於2017年12月31日與客戶之未完成合約之影響，於2018年1月1日之期初權益結餘進行調整，上年之比較數字未予重列。

### 截至2018年12月31日止年度業績

本集團截至2018年12月31日止年度之收入由截至2017年12月31日止年度之人民幣4,711,000,000元增加至人民幣7,079,100,000元。不考慮本年度因採納香港財務報告準則第15號減少收入人民幣5,081,500,000元後，本年收入為人民幣12,160,600,000元，收入增加人民幣7,449,600,000元，本年度收入增加主要由於物業銷售之確認收入大幅上升所致。

截至2018年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度之人民幣426,000,000元增加至人民幣588,200,000元。主要上升原因乃本年度來自顧問服務收入上升人民幣95,500,000元及收取裝修工程收入上升人民幣86,600,000元。

截至2018年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣324,100,000元，而截至2017年12月31日止年度則為人民幣545,800,000元。

本集團截至2018年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2017年12月31日止年度之人民幣948,100,000元增加至人民幣1,233,100,000元。由於本年度內成立／收購多家從事物業發展之附屬公司及擴展國內物業投資及管理業務規模，引致直接經營開支上升。

本集團截至2018年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2017年12月31日止年度之人民幣82,400,000元上升至人民幣92,200,000元。

本年度之財務費用由截至2017年12月31日止年度人民幣241,800,000元上升至人民幣249,800,000元，增加人民幣8,000,000元。上升原因主要是本年度貸款市場利率上調所致。



本集團截至2018年12月31日錄得應佔合營公司及聯營公司溢利總額人民幣1,341,400,000元，而去年則為總額人民幣1,192,800,000元。不考慮因採納香港財務報告準則第15號之影響人民幣39,500,000元，溢利上升人民幣109,100,000元，主要由於來自中國杭州、深圳及蘇州合營公司之物業銷售收入確認上升所致。

整體而言，本集團截至2018年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2017年12月31日止年度人民幣1,643,500,000元增加至人民幣2,252,600,000元。溢利增加主要原因乃銷售收入增加及毛利上升所致。

本集團錄得截至2018年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.1419元，截至2017年12月31日止年度則為人民幣0.1039元，上升37%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.1396及人民幣0.1029元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2018年12月31日止年度，物業發展分部之收入大幅上升至人民幣6,184,300,000元，佔總收入之87%，相對截至2017年12月31日止年度之收入則為人民幣3,995,900,000元，佔總收入之85%。不考慮本年度因採納香港財務報告準則第15號減少收入人民幣5,081,500,000元後，本年度分部收入為人民幣11,265,800,000元，增加人民幣7,269,900,000元。本年度收入主要來自上海山水四季城、寧波金豐、西安藝華年、江蘇淮安項目及瀋陽藝境之物業銷售收入。本年度物業發展分部之溢利為人民幣4,261,900,000元或人民幣6,728,600,000元（不考慮因採納香港財務報告準則第15號之影響），相對上年度為人民幣2,055,300,000元。分部業績增加之主要原因乃物業銷售毛利上升及銷售收入增加所致。

## **物業投資及管理**

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2017年12月31日止年度之人民幣385,200,000元，佔總收入8%，增加至截至2018年12月31日止年度之人民幣507,300,000元，佔總收入之7%。收入上升主要來自上年年末開業之杭州購物中心及新收購之物業租賃公司。本年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣631,100,000元，包括投資物業公允值收益人民幣324,100,000元及應佔合營公司溢利人民幣285,500,000元，相對上年度錄得分部溢利人民幣806,500,000元，包括投資物業公允值收益人民幣545,800,000元及應佔合營公司溢利人民幣193,600,000元。

## **小額貸款**

本年度小額貸款分部收入由截至2017年12月31日止本年度之人民幣330,000,000元，佔總收入7%，增加至截至2018年12月31日止年度之人民幣387,500,000元，佔總收入之6%。本集團於本年度繼續擴展小額貸款業務，從而帶來更多利息收入。本年度之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣149,300,000元，相對上年度錄得溢利人民幣141,000,000元。

## **股東資金**

本集團股東資金總額由2017年12月31日人民幣10,914,800,000元增至2018年12月31日人民幣11,835,200,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣2,252,600,000元，部份溢利因宣派截至2017年12月31日止年度末期股息人民幣396,800,000元及採納香港財務報告準則第15號之影響人民幣547,600,000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2017年12月31日人民幣5,395,800,000元減少40%至2018年12月31日人民幣3,237,900,000元。減少之原因主要是用於購買土地、支付國內物業發展項目之開發成本、支付末期股息、給合營與聯營公司投資款／墊付款，給關連公司提供貸款及償還集團公司貸款。來自物業銷售所得款及新增銀行貸款抵消了部份支出。

## 貸款

於2018年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣2,060,500,000元，年利率介乎3.0%至5.2%。本集團於本年度安排了一項短期銀行貸款融資及一項長期銀行貸款融資合共人民幣773,200,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團全數償還一項一年定期貸款融資，約人民幣342,500,000元。

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2018年12月31日為人民幣1,960,500,000元，較2017年12月31日人民幣2,993,300,000元，減少人民幣1,032,800,000元。債務淨額減少主要因本年度銷售物業收取之所得款用以償還集團公司貸款。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2017年12月31日之23%下降至2018年12月31日之14%。

本集團於2018年12月31日及2017年12月31日之尚未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<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>1,310,182</b>	1,087,557
於第二年內	<b>435,291</b>	163,434
於第三至第五年內，包括首尾兩年	<b>119,407</b>	115,632
五年以上	<b>195,632</b>	190,133
	<hr/> <b>2,060,512</b>	<hr/> 1,556,756
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	<b>1,396,316</b>	5,394,113
於第二年內	<b>2,604,478</b>	2,593,722
	<hr/> <b>4,000,794</b>	<hr/> 7,987,835
貸款總額	<hr/> <b>6,061,306</b>	<hr/> 9,544,591

## 財務管理

### 外匯風險

於2018年12月31日，貸款按美元、人民幣及港幣記賬。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳，因而本集團正承受外匯風險。預期人民幣兌港幣及美元之匯率有適量之變動，但本集團認為有關外匯風險仍可接受。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2018年12月31日及2017年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	於	
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
港幣	4,172,335	3,352,612
人民幣	1,263,856	5,394,113
美元	625,115	797,866
總額	<u>6,061,306</u>	<u>9,544,591</u>

### 利率風險

於2018年12月31日，本集團53%（2017年：72%）貸款按浮動利率計息。然而，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2018年12月31日，本集團之投資物業賬面值總額人民幣542,536,000元（2017年：投資物業及待出售物業，其賬面值分別為人民幣196,745,000元及人民幣303,918,000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2018年12月31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2018年12月31日，本集團尚未結清之擔保為人民幣1,626,646,000元（2017年12月31日：人民幣3,148,594,000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將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至2018年12月31日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2017年：無）。

- (b) 於本報告期末，就一組金融機構授出融資予本集團一家合營公司，本集團向該組金融機構承擔最高擔保額美元70,950,000（相等於人民幣486,944,000元）（2017年12月31日：美元70,950,000（相等於人民幣463,601,000元））。於2018年12月31日，由本集團擔保而提供予合營公司之融資已動用人民幣486,944,000元（2017年12月31日：人民幣463,601,000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2018年12月31日，本集團的土地儲備合共1,375萬平方米，其中約23%位於北京、廣州、上海及深圳一線城市，約66%位於武漢、長沙、南京、青島、蘇州、杭州等二線城市，以及11%位於包括淮安、太倉及株洲等三線城市。

## 2018年的土地收購

於2018年期間，本集團於中國收購24個土地項目，規劃總樓面面積約2,733,000平方米，其中1,415,000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306.96億元，其中本集團根據其相關項目的股本權益應付人民幣157.23億元，於2018年的平均土地收購成本每平方米約人民幣11,200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，本集團於2018年仍實現累計合約銷售總額達人民幣490.3億元，較上年增長8%，2018年累計合約銷售面積合共226.3萬平方米，較2017年下跌約9%，2018年銷售均價每平方米約人民幣21,700元，較2017年增長19%。

### 物業租賃

於2018年12月31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，出租率近乎100%，其主要客戶包括英特爾、亞馬遜及大疆。此外，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%。再者，我們新開業的杭州購物中心出租率亦近乎100%。

年內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，本集團於2018年錄得租金／管理費總收入約人民幣5.07億元，較2017年顯著增長達32%。

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2019年，本集團仍會繼續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分二線城市作為落腳點。同時，本集團亦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

本公司依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至2018年12月31日止年度內，除以下偏離外，本公司已遵照企管守則之適用守則條文：

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，並對股東之意見有公正之了解。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2018年5月16日之股東周年大會。
2. 根據企管守則E.1.2，董事會主席應出席公司的股東周年大會。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2018年5月16日之股東周年大會。
3. 根據企管守則A.1.1，每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。年內，僅舉行兩次董事會常規會議以審閱及批准本公司年度及中期業績。本公司並無公佈其季度業績，故認為毋須每季舉行會議。管理層不時向董事會提供充足的適時資料，董事亦可不時向高級管理人員作進一步查詢，以確保他們獲提供足夠信息履行其董事職責。

## 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發行人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，全體董事於年內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2018年12月31日，本公司及其附屬公司共僱用約2,900名（2017年：2,400名）員工。僱員之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授出。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。董事酬金經參考董事之職責及責任，以及本集團業績釐定。

## 購股權計劃

本公司於 2003 年 5 月 20 日採納的購股權計劃（「2003 年購股權計劃」）已於 2013 年 5 月 20 日屆滿，而本公司於 2013 年 5 月 15 日已採納一新購股權計劃（「2013 年購股權計劃」），旨在繼續為本公司合資格承授人（定義見 2013 年購股權計劃）給予鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利。2003 年購股權計劃屆滿前根據該計劃授出的任何購股權仍根據該計劃的條款有效及可予行使。

年內，有 3,490,000 份及 9,500,000 份購股權所附帶的認購權已分別按行使價每股港幣 0.55 元及港幣 0.44 元獲行使，就此發行合共 12,990,000 股每股面值港幣 0.1 元之本公司新股份，總現金代價（扣除開支前）為港幣 6,099,500 元。行使該等購股權的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

於本公佈日期，根據 2003 年購股權計劃及 2013 年購股權計劃授出而尚未行使之購股權總數分別為 131,240,000 份及 810,096,000 份。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，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（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度之業績及年報）進行磋商。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃與本集團本年度綜合財務報表草稿所列數字一致。安永會計師事務所就此所履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所進行的核證業務，因此安永會計師事務所並未就本初步公告作出任何核證。



## 建議末期股息

董事會建議，待本公司股東於即將舉行之股東周年大會上批准後，派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.0275元（2017年：每股人民幣0.025元）。

該建議末期股息（如獲批准）將約於2019年6月21日派付予於2019年6月6日名列本公司股東名冊之股東。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣支付。應付末期股息將按中國人民銀行於2019年5月15日至2019年5月21日期間所公佈人民幣兌港幣中間匯率平均價轉為港幣。

## 暫停辦理股東登記

本公司股東周年大會（「股東周年大會」）將於2019年5月21日（星期二）舉行，預期股東周年大會通告將於2019年4月12日（星期五）或前後刊發並寄予股東。

為確定出席於2019年5月21日（星期二）舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2019年5月16日（星期四）至2019年5月21日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於2019年5月15日（星期三）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

為確定收取截至2018年12月31日止年度之建議末期股息之資格（該股息須待股東於股東周年大會上批准），本公司將於2019年6月5日（星期三）至2019年6月6日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，所有過戶表格連同有關股票須於2019年6月4日（星期二）下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com)) 刊載。2018 年年報將於適當時候寄發予本公司股東並在上述網站可供查閱。

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3月21日

於本公佈日期，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 先生及張斐濶女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。