

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 %
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元	
收入	11,710,186	7,079,136	+ 65
毛利	6,205,854	4,108,955	+ 51
其他收入及收益	896,036	588,247	+ 52
應佔合營公司及聯營公司業績	2,338,267	1,341,392	+ 74
除稅後溢利	4,503,651	2,752,139	+ 64
本公司持有人應佔溢利	3,799,628	2,252,622	+ 69
本公司持有人應佔核心溢利 ⁽¹⁾	4,009,991	2,273,003	+ 76
本公司持有人應佔每股盈利:			
— 基本 (人民幣元)	0.2392	0.1419	+ 69
— 攤薄 (人民幣元)	0.2346	0.1396	+ 68
	2019 年	2018 年	
	12 月 31 日	12 月 31 日	變動
	人民幣千元	人民幣千元	%
存款、銀行及現金結餘	4,974,648	3,237,920	+ 54
資產總額	63,169,647	51,987,757	+ 22
資產淨額	17,897,446	13,870,385	+ 29
現金及銀行存款除以流動借款總額	1.4	1.2	+ 17
貸款淨額除以權益總額	26%	14%	

(1) 本公司持有人應佔核心溢利指剔除投資物業公允值變動及應收賬款與物業存貨減值後之本公司持有人應佔溢利。

* 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2019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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (重列)
收入	3	11,710,186	7,079,136
成本		(5,504,332)	(2,970,181)
毛利		6,205,854	4,108,955
直接經營開支		(1,458,719)	(1,162,078)
其他收入及收益	3	896,036	588,247
投資物業之公允值變動		109,268	324,144
行政開支		(169,745)	(163,190)
財務費用	4	(491,996)	(249,776)
應佔盈虧：			
合營公司		1,880,612	1,347,197
聯營公司		457,655	(5,805)
除稅前溢利	5	7,428,965	4,787,694
稅項	6	(2,925,314)	(2,035,555)
本年度溢利		4,503,651	2,752,139
以下人士應佔：			
本公司持有人		3,799,628	2,252,622
非控股股東權益		704,023	499,517
		4,503,651	2,752,139
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	0.2392	0.1419
— 攤薄（人民幣元）	7	0.2346	0.1396

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年度溢利	<u>4,503,651</u>	<u>2,752,139</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	(190,047)	(512,540)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	36,012	86,022
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	-	691
將於往後期間重新分類往損益之 其他全面虧損淨額	<u>(154,035)</u>	<u>(366,237)</u>
一 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	151,951	307,537
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	-	8,292
將不可於往後期間重新分類往 損益之其他全面收益淨額	<u>151,951</u>	<u>315,829</u>
本年度其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(2,084)</u>	<u>(50,408)</u>
本年度全面收益總額	<u>4,501,567</u>	<u>2,701,731</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	3,796,115	2,182,779
非控股股東權益	705,452	518,952
	<u>4,501,567</u>	<u>2,701,731</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		74,709	126,963
投資物業		10,798,378	8,839,014
無形資產		31,620	39,848
使用權資產		58,385	-
預付款項、按金及其他應收賬款		1,726,771	1,869,398
於合營公司之投資		11,042,332	7,803,183
於聯營公司之投資		4,090,422	2,620,385
應收關連公司貸款		2,456,491	-
以公允值計量之金融資產		494,980	162,556
遞延稅項資產		839,782	965,358
非流動資產總額		31,613,870	22,426,705
流動資產			
待出售物業		3,679,328	3,935,273
發展中物業		13,753,930	12,410,071
應收貿易賬款	9	32,799	18,061
預付款項、按金及其他應收賬款		2,772,741	3,278,784
應收合營公司貸款		1,453,881	1,084,622
應收聯營公司貸款		27,930	-
應收關連公司貸款		-	2,261,200
應收非控股股東貸款		65,506	57,155
應收最終控股公司款項		-	21,072
應收同系附屬公司款項		12,200	8,493
應收合營公司款項		2,539,554	1,313,421
應收聯營公司款項		237,407	145,662
應收非控股股東款項		599,464	247,490
應收關連公司款項		3,565	3,006
預付稅金		760,587	675,920
受限制現金		642,237	862,902
存款、銀行及現金結餘		4,974,648	3,237,920
流動資產總額		31,555,777	29,561,052

綜合財務狀況表（續）

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及票據	10	2,863,772	2,010,954
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		19,790,316	20,025,204
附息銀行及其他貸款		1,992,127	1,310,181
租賃負債		61,016	-
應付最終控股公司貸款		108,567	948,641
應付同系附屬公司貸款		358,577	132,460
應付合營公司貸款		14,000	23,175
應付聯營公司貸款		992,139	292,040
應付最終控股公司款項		96,206	71,051
應付同系附屬公司款項		356,496	104,010
應付合營公司款項		5,132,545	4,010,559
應付聯營公司款項		304,248	1,195,574
應付非控股股東款項		241,567	203,357
應付關連公司款項		2,256	1,818
應付稅項		3,626,773	3,393,054
流動負債總額		35,940,605	33,722,078
流動負債淨值		(4,384,828)	(4,161,026)
資產總額減流動負債		27,229,042	18,265,679
非流動負債			
附息銀行及其他貸款		1,579,595	750,331
租賃負債		1,155,701	-
應付同系附屬公司貸款		5,221,633	2,604,478
遞延稅項負債		1,374,667	1,040,485
非流動負債總額		9,331,596	4,395,294
資產淨值		17,897,446	13,870,385
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,441,285	1,439,211
儲備		13,605,956	10,395,950
非控股股東權益		15,047,241	11,835,161
		2,850,205	2,035,224
權益總額		17,897,446	13,870,385

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按公允值計算外，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2019年12月31日，本集團錄得流動負債淨額人民幣4,384,828,000元，當中包括收取客戶之銷售按金人民幣18,540,156,000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9號之修訂	<i>具有負補償的提前還款特性</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>於聯營公司及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年香港財務報告準則 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

除香港財務報告準則第9號之修訂及香港會計準則第19號之修訂，以及2015年至2017年香港財務報告準則週期年度改進對本集團編制財務報表並不相關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響列載如下：

- (a) 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。除若干確認豁免外，要求承租人在單一資產負債表內模式下對所有租賃進行會計處理以確認及計量使用權資產與租賃負債。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或融資租賃。

對於轉租安排，轉租賃之分類並不是參考其相關資產，而是參考主租賃產生之使用權資產。

香港財務報告準則第16號對本集團為出租人之租賃並無重大影響。

本集團已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，2018年比較資料未有重列，並繼續按香港會計準則第17號作出呈報。

本集團根據2019年1月1日主租賃及轉租賃之餘下合約條款及條件重新評估2019年1月1日之轉租安排（該轉租安排在過往採用香港會計準則第17號時分類為經營租賃）。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，若合同乃在一段時間內轉移已識別資產之控制使用權以換取代價，則該合同屬於或包含租賃。控制權轉移乃客戶同時擁有從使用已識別資產獲得所有實質經濟利益之權利及指示使用該已識別資產之權利。本集團選擇使用過渡性可行簡化方案，讓該準則僅適用於初始應用日已於過往根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號確定為租賃之合同。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號未確認為租賃之合同未有重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號之租賃定義僅適用於2019年1月1日或之後訂立或更改之合同。

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

本集團有不同物業之租賃合同。作為承租人，本集團過往根據可否實質上將全部資產所有權之回報及風險轉移至本集團之基準下對租賃進行評估，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）及租賃期限為12個月或以下之租賃（「短期租賃」）（根據相關資產類別作出選擇）這兩項可選擇性豁免之租賃除外。由2019年1月1日開始本集團確認使用權資產之折舊（及減值（如有））及未償還租賃負債之應計利息（作為財務費用），以替代於租賃期內按直線法確認經營租賃之租金支出。

對過渡之影響

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款現值作確認，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。

對於過往入賬為經營租賃並為賺取轉租租金收入而訂立之租賃，主租賃之相關使用權資產於2019年1月1日按公允值計量之金額為人民幣798,809,000元，並自該日起歸類為投資物業及採用香港會計準則第40號入賬。

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日之財務影響

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：

	人民幣千元
資產	
使用權資產增加	78,982
投資物業增加	798,809
	877,791
資產總額增加	877,791
負債	
流動租賃負債增加	77,767
非流動租賃負債增加	800,024
	877,791
負債總額增加	877,791

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
於 2018 年 12 月 31 日之經營租賃承擔	1,208,600
減：短期租賃及剩餘租賃期於 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租期之付款	30,015
	1,237,005
於 2019 年 1 月 1 日增量借款之加權平均利率	4.81%
於 2019 年 1 月 1 日折現後之經營租賃承擔	877,791
於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債	877,791

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號不包含之範圍僅包括採用權益法之聯營公司或合營公司權益，且不包括未採用權益法但實質上構成聯營公司或合營公司投資淨額一部分之長期權益投資，因此，實體需應用香港財務報告準則第9號（包括香港財務報告準則第9號之減值要求）而非香港會計準則第28號來計算該等長期權益投資。香港會計準則第28號只會在確認聯營公司或合營公司之虧損以及對聯營公司或合營公司之投資淨額確認減值之情況下，才應用於包括長期權益投資之投資淨額。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營公司長期權益之業務模式，並認為於聯營公司及合營公司之長期權益仍繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號針對稅務處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性（通常稱為「不確定稅務狀況」）時之所得稅（即期及遞延）之處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦無具體包括與不確定稅務處理相關利息及罰款之規定。該詮釋特別針對(i)實體有否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體就稅務機關審查稅務處理作出之假設；(iii) 實體如何確定應課稅利潤或稅損、稅基、未使用稅損、未使用稅收抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實與情況之變化。本集團採納該詮釋時考慮是否就本集團公司間之銷售轉讓定價而產生不確定稅務情況。根據本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團確定稅務機關有可能接受其轉讓定價政策。因此，該詮釋對本集團之財狀況及表現並無任何影響。

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，非租賃相關之財務費用，本集團財務工具之公允值損益，以及總部及公司費用則不計算在內。

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%（2018年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2018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附息銀行及其他貸款、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
截至2019年12月31日止年度					
分部收入:					
銷售予外界客戶	10,703,227	671,395	335,564	-	11,710,186
分部成本	(5,047,808)	(411,229)	(45,295)	-	(5,504,332)
分部毛利	5,655,419	260,166	290,269	-	6,205,854
分部業績:	7,551,446	239,683	191,479	(144,051)	7,838,557
<i>對賬</i>					
銀行利息收入					31,369
財務費用(不包括租賃 負債利息)					(440,961)
除稅前溢利					<u>7,428,965</u>
分部資產:	43,700,098	16,184,886	1,561,345	72,438	61,518,767
<i>對賬</i>					
其他未分配資產					<u>1,650,880</u>
資產總額					<u>63,169,647</u>
分部負債:	30,244,014	4,037,560	60,560	313,552	34,655,686
<i>對賬</i>					
其他未分配負債					<u>10,616,515</u>
負債總額					<u>45,272,201</u>
其他分部資料:					
應佔合營公司盈虧	(1,816,893)	(63,719)	-	-	(1,880,612)
應佔聯營公司盈虧	(457,655)	-	-	-	(457,655)
投資物業之公允值變動	-	(109,268)	-	-	(109,268)
投資物業—使用權資產 之公允值變動	-	121,113	-	-	121,113
物業、廠房及設備之折舊	24,032	6,131	510	1,915	32,588
使用權資產之折舊	9,577	-	-	9,630	19,207
攤銷	-	8,228	-	-	8,228
應收賬款減值/ (減值回撥), 淨額	19,832	(3,690)	54,689	(186)	70,645
資本開支*	20,108	1,013,237	1,677	63	1,035,085
於合營公司之投資	9,973,637	1,068,695	-	-	11,042,332
於聯營公司之投資	4,070,490	19,932	-	-	4,090,422

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元 (重列)	小額貸款 人民幣千元	企業費用 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
分部收入:					
銷售予外界客戶	6,184,335	507,260	387,541	-	7,079,136
分部成本	(2,633,233)	(251,398)	(85,550)	-	(2,970,181)
分部毛利	3,551,102	255,862	301,991	-	4,108,955
分部業績:	4,261,913	702,113	149,296	(115,907)	4,997,415
<i>對賬</i>					
銀行利息收入					40,055
財務費用					(249,776)
除稅前溢利					4,787,694
分部資產:	34,958,839	13,183,193	2,085,938	36,463	50,264,433
<i>對賬</i>					
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
<i>對賬</i>					
其他未分配負債					8,326,624
負債總額					38,117,372
其他分部資料:					
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
收購附屬公司所產生之 商譽減值	-	29,702	-	-	29,702
發展中物業之減值	83,286	-	-	-	83,286
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

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	10,703,227	6,184,335
物業管理費收入來自：		
— 同系附屬公司	1,243	1,210
— 第三方	158,639	148,872
公用業務使用費收入	21,361	16,569
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
其他來源之收入		
租金收入總額來自：		
— 同系附屬公司	9,558	8,504
— 第三方	455,688	307,199
應收貸款之利息收入	335,564	387,541
	11,710,186	7,079,136
其他收入及收益		
銀行利息收入	31,369	40,055
應收關連公司貸款之利息收入	106,712	73,783
應收合營公司貸款之利息收入	260,081	74,951
應收聯營公司貸款之利息收入	16,930	-
應收非控股股東貸款之利息收入	1,208	1,609
應收第三方貸款之利息收入	4,586	27,546
顧問服務收入來自：		
— 同系附屬公司	-	1,102
— 合營公司	94,186	46,869
— 聯營公司	40,859	2,594
— 第三方	72,776	116,506
裝修工程收入來自：		
— 同系附屬公司	52,875	49,790
— 合營公司	24,685	7,401
— 第三方	112,006	57,892
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	-	1,039
其他	77,763	87,110
	896,036	588,247

4. 財務費用

財務費用之分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貸款利息		
— 銀行貸款	72,806	57,514
— 最終控股公司貸款	44,910	63,260
— 同系附屬公司貸款	239,544	136,186
— 合營公司貸款	1,482	2,914
— 聯營公司貸款	26,672	1,168
— 其他貸款及其他應付賬款	74,289	13,496
	<hr/>	
	459,703	274,538
租賃負債利息	51,035	-
其他財務費用	10,497	7,630
	<hr/>	
產生之財務費用總額	521,235	282,168
減：已資本化利息		
— 投資物業	-	(2,875)
— 發展中物業	(29,239)	(29,517)
	<hr/>	
	491,996	249,776
	<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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售成本	5,047,808	2,633,233
物業、廠房及設備之折舊 減：撥作物業發展項目之資本化金額	33,455 (867)	42,115 (697)
	32,588	41,418
使用權資產之折舊 （2018年：土地使用權之攤銷） 減：撥作物業發展項目之資本化金額	242,568 (223,361)	236,255 (236,255)
	19,207	-
無形資產攤銷*	8,228	8,228
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	52,483	52,990
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	498	(346)
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註13）	-	(1,039)
投資物業之公允值變動	(109,268)	(324,144)
投資物業－使用權資產之公允值變動***	121,113	-
應收賬款減值，淨額	70,645	115,203
發展中物業減值	-	83,286
經營租賃之最低付款額	-	85,629
未包括入計量租賃負債之租賃付款	949	-
僱員福利之開支（包括董事酬金）： 工資及薪酬	696,755	400,024
退休計劃供款	30,791	36,399
僱員福利之開支總額	727,546	436,423
核數師酬金	4,451	3,873
外匯差異，淨額	(6,371)	(5,813)
收購附屬公司所產生之商譽減值**（附註11）	-	29,702

* 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」。

*** 投資物業－使用權資產之公允值變動已計入於綜合損益表之「成本」。

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（2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度內支出	840,649	1,027,390
過往年度不足撥備	1,644	13,774
中國大陸之土地增值稅	1,615,539	1,301,818
遞延	467,482	(307,427)
	<u>2,925,314</u>	<u>2,035,555</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15,884,324,467股（2018年：15,870,817,771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：

	2019年 人民幣千元	2018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)	3,799,628	2,252,622
	股數 2019年	2018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)	15,884,324,467	15,870,817,771
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	311,076,264	268,114,334
	16,195,400,731	16,138,932,105

8. 股息

	2019年 人民幣元	2018年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.0718元 (2018年：人民幣0.0275元)	1,141,804	436,680

於2020年3月30日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.0718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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款	<u>32,799</u>	18,061

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。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一個月之內	13,191	16,641
一至三個月	16,337	116
三個月以上	3,271	1,304
	<u>32,799</u>	<u>18,061</u>

應收貿易賬款就減值所提撥之損失準備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	-	920
減值損失回撥，淨額	-	(920)
於12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 應付貿易賬款及票據

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 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一個月之內	862,408	837,211
一至三個月	863,388	657,199
三個月以上	1,137,976	516,544
	2,863,772	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。

11. 業務合併

於本年內，本集團與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司－蘇州金安澤房地產開發有限公司（「金安澤」）之章程，本集團與合營公司夥伴分別持有金安澤51%及49%權益。金安澤於中國大陸從物業發展業務。金安澤章程之修訂乃將股東決議之批准要求從一致通過改為超過50%股東投票權通過。由於本集團持有金安澤51%投票權，因此章程修訂後能控制金安澤之股東會。修訂於2019年9月向相關政府機構完成登記，有關變更列作企業合併。

為擴展物業管理業務，本公司之兩間全資附屬公司於2018年6月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（統稱「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。

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	
	2019年 金安澤 人民幣千元	2018年 我們投資集團 人民幣千元
物業、廠房及設備	166	35,032
遞延稅項資產	196	2,579
待出售物業	27,866	-
發展中物業	68,971	-
預付款項、按金及其他應收賬款	128,113	8,824
應收股東款項	761,788	-
預付稅金	32,978	-
銀行結餘	52,034	5,089
應付貿易賬款	(7,804)	(4,379)
其他應付賬款	(202,912)	(533)
股東貸款	-	(10,258)
應付稅項	(191,567)	-
可識別淨資產之公允值	669,829	36,354
非控股股東權益	(328,216)	-
	341,613	36,354
收購商譽	-	29,702
轉自於合營公司之投資	(341,613)	-
總代價	-	66,056
支付方式：		
現金	-	61,056
其他應付賬款	-	5,000
	-	66,056

金安澤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809,370,000元。概無應收賬款預期無法收回。

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。

收購附屬公司之現金流量分析如下:

	2019年 金安澤 人民幣千元	2018年 我們投資集團 人民幣千元
現金代價	-	(61,056)
收購之銀行結餘	<u>52,034</u>	<u>5,089</u>
於投資業務之現金流量中現金及現金等值項目之 流入／（流出）淨額	<u>52,034</u>	<u>(55,967)</u>

自收購後，金安澤為本集團截至2019年12月31日止年度之收入帶來人民幣78,286,000元，而對本集團截至2019年12月31日止年度之綜合溢利則產生虧損人民幣92,696,000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12,850,314,000元及人民幣4,628,445,000元。

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。倘合併於上年初進行，本集團上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。

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。

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	
	安洋 人民幣千元	合樹 人民幣千元
投資物業	251,129	-
發展中物業	-	764,271
預付款項、按金及 其他應收賬款	67,136	1,012
銀行結餘	7,196	8
應付股東貸款	(72,465)	-
付息銀行貸款	(7,000)	-
其他應付賬款	(208,947)	(617,323)
資產淨值	<u>37,049</u>	<u>147,968</u>
支付方式：		
現金	22,250	147,968
其他應付賬款	14,799	-
	<u>37,049</u>	<u>147,968</u>

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	2018年	
	安洋 人民幣千元	合樹 人民幣千元
現金代價	(22,250)	(147,968)
收購之銀行結餘	7,196	8
現金及現金等值項目之流出淨額	<u>(15,054)</u>	<u>(147,960)</u>

13. 出售及視同出售附屬公司

本集團於本年內出售一家全資附屬公司－裕新（上海）電子有限公司（「裕新」）之全部權益予本集團一家合營公司，現金代價為人民幣97,756,000元。於2019年9月完成該項出售後，本集團已失去對裕新之控制權。由本集團合營公司收購之裕新權益列為於合營公司投資。

本集團於本年內出售一家全資附屬公司－上海利爾新材料有限公司（「利爾」）之全部權益予本集團一家合營公司，現金代價為人民幣102,771,000元。於2019年9月完成該項出售後，本集團已失去對利爾之控制權。由本集團合營公司收購之利爾權益列為於合營公司投資。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2019年	
	裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	135
投資物業	238,630	227,333
遞延稅項資產	1,642	4,019
應收同系附屬款項	-	2,410
應收貿易款項	649	430
預付款項、按金及其他應收賬款	14,043	12,098
銀行結餘	522	129
應付貿易賬款及票據	(23,518)	(20,885)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(4,973)	(2,489)
應付中間控股公司款項	(120,300)	(111,016)
應付同系附屬公司款項	(2,010)	(15)
遞延稅項負債	(6,929)	(9,378)
資產淨值	<u>97,756</u>	<u>102,771</u>
總代價	<u>97,756</u>	<u>102,771</u>
支付方式		
現金	<u>97,756</u>	<u>102,771</u>

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	2019年	
	裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
現金代價	97,756	102,771
出售之銀行結餘	(522)	(129)
出售附屬公司之現金及現金 等值項目之流入淨額	<u>97,234</u>	<u>102,642</u>

上年內，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。

本集團於上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。

本集團於上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。

本集團於上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。

本集團於上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)	-
匯兌儲備回撥	23,358	(1,073)	259,172	997,275	(54,840)
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	-	-	-	-	59,590
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	-
其他應收賬款	-	-	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)

14. 比較金額

損益表中若干直接經營開支之比較金額已重新呈列為行政開支以符合本年度之呈報形式，董事認為，該等重分類可更好地反映本集團之財務表現。

15. 報告日後事項

自2020年初爆發2019年新型冠狀病毒肺炎疫情（「新冠肺炎疫情」）後，中國已於全國落實多項預防及監控措施，對中國商業和經濟活動帶來一定影響。

本集團將密切關注新冠肺炎疫情之發展情況，評估及積極應對其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

財務回顧

編製截至2019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2018年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團自2019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12月31日止年度業績

本集團截至2019年12月31日止年度之收入由截至2018年12月31日止年度之人民幣7,079,100,000元增加至人民幣11,710,200,000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人民幣4,518,900,000元。

截至2019年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2018年12月31日止年度之人民幣588,200,000元增加至人民幣896,000,000元。主要上升原因乃本年度來自利息收入上升人民幣202,900,000元，裝修工程收入及顧問服務收入分別上升人民幣74,500,000元及人民幣40,800,000元。

截至2019年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣109,300,000元，而截至2018年12月31日止年度則為人民幣324,100,000元。本集團持有之投資物業公允價繼續穩步增長，然而，由於受環球經濟增速放緩等因素影響下，本集團認為對投資物業採取較謹慎之經營預測更為適當，因而本年度投資物業公允值增速較上年度有所下降。

本集團截至2019年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2018年12月31日止年度之人民幣1,162,100,000元增加至人民幣1,458,700,000元。由於本年度持續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2019年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2018年12月31日止年度之人民幣163,200,000元上升至人民幣169,700,000元，輕微增加人民幣6,500,000元。

本年度之財務費用由截至2018年12月31日止年度人民幣249,800,000元上升至人民幣492,000,000元，增加人民幣242,200,000元。剔除本年度因首次採納香港財務報告準則第16號之影響人民幣51,000,000元後，財務費用增加人民幣191,200,000元。由於本年成功競得若干中國物業項目，以致向關連方借款增加，從而給關連方之利息開支上升人民幣112,200,000元（已扣除資本化利息）。此外，本集團於2019年5月發行一項人民幣14億元之長期票據，並於本年內產生利息費用人民幣43,600,000元。

本集團截至2019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2,338,300,000元，而去年則為總額人民幣1,341,400,000元。主要由於來自中國上海、北京、武漢、杭州及天津合營公司及聯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2019年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2018年12月31日止年度人民幣2,252,600,000元增加至人民幣3,799,600,000元。溢利增加主要原因乃銷售收入增加所致。本集團截至2019年12月31日止年度之本公司持有人應佔核心溢利（不考慮投資物業之公允值變動，以及應收款及物業存貨之減值）為人民幣4,010,000,000元，去年同期則為人民幣2,273,000,000元，增長為76%。

本集團錄得截至2019年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.2392元，截至2018年12月31日止年度則為人民幣0.1419元，上升69%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.2346及人民幣0.1396元。

業務分部

物業發展

截至2019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10,703,200,000元，佔總收入之91%，相對截至2018年12月31日止年度之收入則為人民幣6,184,300,000元，佔總收入之87%。本年度收入主要來自南京威新、上海山水四季城、寧波金豐、西安藝華年及江蘇淮安項目之物業銷售收入。本年度物業發展分部之溢利為人民幣7,551,400,000元，相對上年度為人民幣4,261,900,000元。本年度分部業績增加之主要原因乃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獲得之收入由截至2018年12月31日止年度之人民幣507,300,000元，佔總收入7%，增加至截至2019年12月31日止年度之人民幣671,400,000元，佔總收入之6%。收入上升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，以及物業轉租業務之出租面積上升，租金及物業管理費收入增加人民幣72,400,000元。本年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣239,700,000元，包括投資物業公允值收益人民幣109,300,000元及應佔合營公司溢利人民幣63,700,000元，相對上年度錄得分部溢利人民幣702,100,000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。分部業績減少主要由於投資物業公允值收益下降。不考慮因首次採納香港財務報告準則第16號之財務費用人民幣47,800,000元、公允值收益及應佔合營公司溢利，分部溢利增加人民幣22,000,000元。物業投資及管理分部正穩步增長。

小額貸款

本年度小額貸款分部收入由截至2018年12月31日止本年度之人民幣387,500,000元，佔總收入6%，減少至截至2019年12月31日止年度之人民幣335,600,000元，佔總收入之3%。本年度之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣191,500,000元，相對上年度錄得溢利人民幣149,300,000元，增加人民幣42,200,000元。主要原因為本年度小額貸款分部之部分借貸資金由本集團內部提供，利息支出因而有所減少。

股東資金

本集團股東資金總額由2018年12月31日人民幣11,835,200,000元增至2019年12月31日人民幣15,047,200,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣3,799,600,000元，部份溢利因宣派截至2018年12月31日止年度末期股息人民幣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日人民幣3,237,900,000元上升54%至2019年12月31日人民幣4,974,600,000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、支付合營與聯營公司投資款／墊付款及償還銀行貸款等支出抵銷部份增加之款項。

貸款

年內，本集團安排了三項短期銀行貸款合共人民幣799,400,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團償還短期及長期貸款合共人民幣673,300,000元。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。本集團已償還於年內到期之資產支持票據人民幣54,000,000元。於2019年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣3,571,700,000元，年利率介乎3.5%至5.4%。

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12月31日為人民幣4,649,800,000元，較2018年12月31日人民幣1,960,500,000元，增加人民幣2,689,300,000元。債務淨額增加主要因支付國內物業之開發成本、股息支付及給合營與聯營公司提供投資款／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12月31日之26%。

本集團於2019年12月31日及2018年12月31日之尚未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
短期與長期銀行及其他貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,992,127	1,310,181
於第二年內	211,457	435,292
於第三至第五年內，包括首尾兩年	900,090	119,407
五年以上	468,048	195,632
	3,571,722	2,060,512
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,473,283	1,396,316
於第二年內	5,221,633	2,604,478
	6,694,916	4,000,794
貸款總額	10,266,638	6,061,306

財務管理

外匯風險

於2019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，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2019年12月31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：

	於	
	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
港幣	1,899,083	4,172,335
人民幣	2,460,706	1,263,856
美元	5,906,849	625,115
總額	<u>10,266,638</u>	<u>6,061,306</u>

利率風險

於2019年12月31日，本集團31%（2018年：53%）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2019年12月31日，本集團之投資物業賬面值總額人民幣586,698,000元（2018年：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2019年12月31日，本集團尚未結清之擔保為人民幣1,623,164,000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將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至2019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（2018年：無）。

- (b) 於本報告期末，就金融機構授出融資予本集團合營公司，本集團向該等金融機構提供最高擔保總額美元71,500,000（相等於人民幣498,798,000元）（2018年：美元70,950,000（相等於人民幣486,944,000元））。於2019年12月31日，由本集團擔保而提供予該等合營公司之融資已動用人民幣440,207,000元（2018年：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的項目現金流管理。

於2019年12月31日，本集團的土地儲備合共1,526萬平方米，其中約20%位於北京、上海、廣州及深圳一線城市，其餘80%的土地儲備主要位於南京，天津，濟南，蘇州，杭州，青島，武漢，長沙，西安，成都及徐州。

2019年的土地收購

於2019年期間，本集團於中國收購21個土地項目，規劃總樓面面積約4,936,000平方米，其中2,236,000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350億元，其中本集團根據其相關項目的股本權益應付人民幣154億元，於2019年的平均土地收購成本每平方米約人民幣6,900元。

分部資料

物業銷售及發展

於2019年，由於項目銷售額增加以及各種銷售渠道的擴展，本集團於2019年實現累計合約銷售總額達人民幣636.6億元，較2018年大幅增長30%，2019年累計合約銷售面積合共313.75萬平方米，較2018年顯著增長39%，2019年銷售均價每平方米約人民幣20,300元，較2018年輕微下跌6%。

物業租賃

於2019年12月31日，深圳南山區深圳威新科技園的出租率近乎100%，其主要客戶包括螞蟻金服、大疆創新科技、亞馬遜及英特爾。另外，北京搜狐大廈及上海8號橋項目的出租率均達100%、杭州金地廣場出租率逾96%，而於2019年下旬新開業的上海九亭金地廣場出租率亦達95%。

年內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，本集團於2019年錄得租金／管理費總收入約人民幣6.71億元，較2018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2020年，本集團仍將專注於擴大業務規模及土地儲備並將以總投資額約15%投資於持有型商業項目，使公司在未來有穩定的現金流及租金收入。

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2019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所有適用守則條文：

1. 根據企管守則A.6.7，一般而言，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、張斐贊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。
3. 根據企管守則A.1.1，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。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2019年12月31日，本公司及其附屬公司共僱用約3,100名（2018年：2,900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。董事酬金乃由薪酬委員會及董事會根據董事之職責及責任，以及本公司之薪酬政策釐定。

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、15,706,000 份及 4,652,000 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、港幣 0.792 元及港幣 0.44 元獲行使，就此發行合共 23,848,000 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 16,405,532 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 129,240,000 份及 780,808,000 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 2019 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 2019 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2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.0718元（2018年：每股人民幣0.0275元）。

該建議末期股息（如獲批准）將約於2020年6月26日派付予於2020年6月9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2020年5月27日至2020年6月2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2020年6月2日（星期二）舉行，預期股東周年大會通告將於2020年4月29日或前後刊發並寄予股東。

為確定出席於2020年6月2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2020年5月28日至2020年6月2日（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2020年5月27日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54樓）辦理登記手續。

為確定收取截至2019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2020年6月8日至2020年6月9日（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2020年6月5日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54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

本業績公告於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.gemdalepi.com) 刊載。2019 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，2020年3月30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。