

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2020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 %
	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元	
收入	16,321,682	11,710,186	+ 39
毛利	6,588,263	6,205,854	+ 6
其他收入及收益	1,548,236	896,036	+ 73
應佔合營公司及聯營公司業績	1,948,559	2,338,267	- 17
除稅後溢利	4,834,849	4,503,651	+ 7
本公司持有人應佔溢利	4,354,548	3,799,628	+ 15
本公司持有人應佔核心溢利 <sup>(1)</sup>	4,678,412	4,100,825	+ 14
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.2679	0.2392	+ 12
— 攤薄（人民幣元）	0.2637	0.2346	+ 13
	2020 年 12 月 31 日 人民幣千元	2019 年 12 月 31 日 人民幣千元	變動 %
存款、銀行及現金結餘	7,151,758	4,974,648	+ 44
資產總額	64,407,140	63,169,647	+ 2
資產淨額	21,099,052	17,897,446	+ 18

(1) 本公司持有人應佔核心溢利指剔除投資物業、使用權資產及以公允值計量之金融資產公允值變動，以及應收賬款及物業存貨減值後之本公司持有人應佔溢利。

### 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2020年12月31日止年度之綜合業績連同相關比較數字。

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
	附註		
收入	3	<b>16,321,682</b>	11,710,186
成本		<b>(9,733,419)</b>	(5,504,332)
毛利		<b>6,588,263</b>	6,205,854
直接經營開支		<b>(1,916,302)</b>	(1,458,719)
其他收入及收益	3	<b>1,548,236</b>	896,036
投資物業之公允值變動		<b>85,680</b>	109,268
以公允值計量之金融資產之公允值變動		<b>(140,925)</b>	-
行政開支		<b>(195,966)</b>	(169,745)
財務費用	4	<b>(651,398)</b>	(491,996)
應佔盈虧：			
合營公司		<b>1,843,208</b>	1,880,612
聯營公司		<b>105,351</b>	457,655
除稅前溢利	5	<b>7,266,147</b>	7,428,965
稅項	6	<b>(2,431,298)</b>	(2,925,314)
年內溢利		<b>4,834,849</b>	4,503,651
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>4,354,548</b>	3,799,628
非控股股東權益		<b>480,301</b>	704,023
		<b>4,834,849</b>	4,503,651
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<b>0.2679</b>	0.2392
— 攤薄（人民幣元）	7	<b>0.2637</b>	0.2346

## 簡明綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	<b>4,834,849</b>	4,503,651
其他全面收益／（虧損）		
— 將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	<b>886,238</b>	(190,047)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	<b>(178,471)</b>	36,012
註銷附屬公司之回撥	<b>(5,868)</b>	-
將於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益／（虧損）淨額	<b>701,899</b>	(154,035)
— 將不可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>(457,916)</b>	151,951
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	<b>(307)</b>	-
將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 （虧損）／收益淨額	<b>(458,223)</b>	151,951
年內其他全面收益／（虧損），已扣除稅項	<b>243,676</b>	(2,084)
年內全面收益總額	<b>5,078,525</b>	4,501,567
以下人士應佔：		
本公司持有人	<b>4,610,085</b>	3,796,115
非控股股東權益	<b>468,440</b>	705,452
	<b>5,078,525</b>	4,501,567

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		62,032	74,709
投資物業		11,887,090	10,798,378
無形資產		23,392	31,620
使用權資產		120,657	58,385
預付款項、按金及其他應收賬款		2,343,615	1,726,771
於合營公司投資		17,268,686	11,042,332
於聯營公司投資		3,639,731	4,090,422
應收關連公司貸款		1,554,394	2,456,491
以公允值計量之金融資產		391,445	494,980
遞延稅項資產		922,755	839,782
<b>非流動資產總額</b>		<b>38,213,797</b>	<b>31,613,870</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		1,693,259	3,679,328
發展中物業		7,196,151	13,753,930
應收貿易賬款	9	73,407	32,799
預付款項、按金及其他應收賬款		4,662,121	2,772,741
應收合營公司貸款		740,235	1,453,881
應收聯營公司貸款		-	27,930
應收非控股股東貸款		120,697	65,506
應收同系附屬公司款項		16,499	12,200
應收合營公司款項		3,268,443	2,539,554
應收聯營公司款項		92,663	237,407
應收非控股股東款項		834,146	599,464
應收關連公司款項		2,256	3,565
預付稅金		209,645	760,587
受限制現金		132,063	642,237
存款、銀行及現金結餘		7,151,758	4,974,648
<b>流動資產總額</b>		<b>26,193,343</b>	<b>31,555,777</b>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	10	3,341,423	2,863,772
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		5,845,640	19,790,316
付息銀行及其他貸款		2,015,629	1,992,127
租賃負債		117,167	61,016
應付最終控股公司貸款		-	108,567
應付同系附屬公司貸款		-	358,577
應付合營公司貸款		-	14,000
應付聯營公司貸款		-	992,139
應付非控股股東貸款		1,629	-
應付最終控股公司款項		1,492,803	96,206
應付同系附屬公司款項		668,946	356,496
應付合營公司款項		6,191,625	5,132,545
應付聯營公司款項		1,743,837	304,248
應付非控股股東款項		230,368	241,567
應付關連公司款項		2,984	2,256
應付稅項		2,607,625	3,626,773
<b>流動負債總額</b>		<b>24,259,676</b>	<b>35,940,605</b>
<b>流動資產／（負債）淨值</b>		<b>1,933,667</b>	<b>(4,384,828)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>40,147,464</b>	<b>27,229,042</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行及其他貸款		2,679,904	1,579,595
租賃負債		1,352,026	1,155,701
應付最終控股公司貸款		7,137,184	-
應付同系附屬公司貸款		6,343,089	5,221,633
應付合營公司貸款		144,000	-
遞延稅項負債		1,392,209	1,374,667
<b>非流動負債總額</b>		<b>19,048,412</b>	<b>9,331,596</b>
<b>資產淨值</b>		<b>21,099,052</b>	<b>17,897,446</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司持有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,495,908	1,441,285
儲備		17,392,274	13,605,956
<b>非控股股東權益</b>		<b>18,888,182</b>	<b>15,047,241</b>
<b>權益總額</b>		<b>21,099,052</b>	<b>17,897,446</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。

### 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採用2018年財務呈報概念框架，並首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準的改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義

2018年財務呈報概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載列如下：

- (a) 2018年財務呈報概念框架(「概念框架」)設定了一套完整之財務呈報及準則制定概念，並為財務報表編制者就會計政策之一致性提供指引，以及為各方對準則之理解和闡釋提供協助。概念框架包括有關計量及呈報財務績效之新章節、有關資產及負債終止確認之新指引，以及資產及負債之定義與確認標準之更新。概念框架也闡明管理、審慎及計量不確定性在財務報告中之作用。概念框架不是準則，且其包含之任何概念不能否決任何準則中之概念或要求。概念框架對本集團之財務狀況及業績並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂澄清對於一系列被視為企業之綜合活動及資產，必須至少包括有輸入及有實質性過程，並有能力共同對創造產出作出顯著之貢獻。業務可以不包括創建產出所需之所有輸入及過程。該等修訂取消了對市場參與者是否有能力收購業務並能繼續產生產出之評估。相反，重點是收購之投入及收購之實質性過程是否共同對創造產出有能力作出顯著之貢獻。該等修訂也收窄了產出之定義，重點關注向客戶提供之商品或服務、投資收入或一般活動之其他收入。此外，該等修訂對於評估所收購之過程是否具有實質性提供了指引，並引入有可選性之公允值集中測試，以便簡化對所收購之一系列活動及資產是否構成業務之評估。本集團已採用未來適用法將該等修訂應用於2020年1月1日或之後發生之交易或其他事件。本集團已就收購成都市科陸洲電子有限公司進行集中測試，所收購資產額之公允值主要集中於一項物業。因此該附屬公司被認定為非業務性質，本集團因而並沒有按收購法處理該附屬公司之收購。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂針對財務報告於現有利率基準被其他無風險利率(「無風險利率」)代替前之期間內所受影響之問題。該等修訂提供暫時性之緩解，以便於引入其他無風險利率前之不確定期間內可繼續進行對沖會計。此外，該修訂要求公司就有關直接受這些不確定因素影響之對沖關係向投資者提供更多資訊。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了重大之新定義。新定義指出，若省略、誤述或隱晦有關資訊可合理地預期會影響財務報表主要用家基於財務報表作出之決定，則該有關資訊屬於重大。該等修訂澄清了資訊之重大性將取決於其性質或大小或兩者兼而有之。該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無重大影響。

## 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%（2019年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2019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。



截至2020年12月31日止年度	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>分部收入:</b>					
銷售予外界客戶	15,201,517	794,960	325,205	-	16,321,682
<b>分部成本</b>	<b>(9,100,146)</b>	<b>(620,810)</b>	<b>(12,463)</b>	<b>-</b>	<b>(9,733,419)</b>
<b>分部毛利</b>	<b>6,101,371</b>	<b>174,150</b>	<b>312,742</b>	<b>-</b>	<b>6,588,263</b>
<b>分部業績:</b>	<b>7,729,623</b>	<b>51,300</b>	<b>209,317</b>	<b>(163,713)</b>	<b>7,826,527</b>
對賬					
銀行利息收入					26,278
財務費用（不包括租賃 負債利息）					(586,658)
除稅前溢利					7,266,147
<b>分部資產:</b>	<b>39,871,295</b>	<b>19,935,691</b>	<b>3,306,164</b>	<b>54,894</b>	<b>63,168,044</b>
對賬					
其他未分配資產					1,239,096
資產總額					64,407,140
<b>分部負債:</b>	<b>18,526,727</b>	<b>10,084,014</b>	<b>1,131,022</b>	<b>335,368</b>	<b>30,077,131</b>
對賬					
其他未分配負債					13,230,957
負債總額					43,308,088
<b>其他分部資料:</b>					
應佔合營公司盈虧	(1,800,774)	(42,434)	-	-	(1,843,208)
應佔聯營公司盈虧	(99,197)	(6,154)	-	-	(105,351)
投資物業之公允值變動	-	(85,680)	-	-	(85,680)
投資物業—使用權資產 之公允值變動	-	308,218	-	-	308,218
以公允值計量之金融資產 之公允值變動	138,212	2,713	-	-	140,925
出售投資物業之收益淨額	-	(1,512)	-	-	(1,512)
出售／視同出售附屬公司之收益	(40,340)	(53,834)	-	-	(94,174)
議價收購收益	(29,663)	-	-	-	(29,663)
政府補助	(10,121)	(23,912)	(3)	(768)	(34,804)
物業、廠房及設備之折舊	12,309	4,244	724	4,577	21,854
使用權資產之折舊	12,471	2,202	-	10,504	25,177
攤銷	-	8,228	-	-	8,228
註銷附屬公司之 匯兌變動儲備回撥	(5,868)	-	-	-	(5,868)
應收賬款減值／ (減值回撥)，淨額	(14,229)	(933)	65,436	(11)	50,263
資本開支*	111,625	2,640,296	1,446	4,050	2,757,417
於合營公司之投資	15,660,954	1,607,732	-	-	17,268,686
於聯營公司之投資	3,626,064	13,667	-	-	3,639,731

	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2019年12月31日止年度</b>					
<b>分部收入:</b>					
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)
<b>分部毛利</b>	<b>5,655,419</b>	<b>260,166</b>	<b>290,269</b>	<b>-</b>	<b>6,205,854</b>
分部業績: 對賬	7,551,446	239,683	191,479	(144,051)	7,838,557
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>
<b>分部資產:</b> 對賬	43,700,098	16,184,886	1,561,345	72,438	61,518,767
其他未分配資產					<u>1,650,880</u>
資產總額					<u>63,169,647</u>
<b>分部負債:</b> 對賬	30,244,014	4,037,560	60,560	313,552	34,655,686
其他未分配負債					<u>10,616,515</u>
負債總額					<u>45,272,201</u>
<b>其他分部資料:</b>					
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

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產內之增加。

### 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>來自與客戶間合約之收入</b>		
物業銷售	15,201,517	10,703,227
物業管理費收入收自：		
– 同系附屬公司	1,440	1,243
– 第三方	208,162	158,639
公共業務使用費收入	17,656	21,361
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>		
租金收入總額收自：		
– 同系附屬公司	10,775	9,558
– 第三方	532,021	455,688
應收貸款之利息收入	325,205	335,564
	<b>16,321,682</b>	<b>11,710,186</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	26,278	31,369
應收關連公司貸款之利息收入	88,494	106,712
應收合營公司貸款之利息收入	311,377	260,081
應收聯營公司貸款之利息收入	2,414	16,930
應收非控股股東貸款之利息收入	912	1,208
應收第三方貸款之利息收入	25,878	4,586
來自以公允值計量之金融資產之利息收入	3,676	-
出售以公允值計量之金融資產收益	7,497	-
顧問服務收入收自：		
– 合營公司	174,015	94,186
– 聯營公司	51,042	40,859
– 第三方	54,854	72,776
裝修工程收入收自：		
– 同系附屬公司	146,307	52,875
– 合營公司	234	24,685
– 聯營公司	20,116	-
– 第三方	395,996	112,006
出售投資物業之收益淨額	1,512	-
出售及視同出售附屬公司之收益 (附註13)	94,174	-
議價收購收益	29,663	-
政府補助 <sup>#</sup>	34,804	-
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥	5,868	-
其他	73,125	77,763
	<b>1,548,236</b>	<b>896,036</b>

<sup>#</sup> 由地方政府取得各項政府補助。該等補助主要來自中國大陸就轉租業務所提供之財務資助。於2020年12月31日，本集團已確認之政府補助並無未滿足附帶之條件及其他或有事項。

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息：		
— 銀行貸款	73,065	72,806
— 最終控股公司貸款	85,278	44,910
— 同系附屬公司貸款	316,758	239,544
— 合營公司貸款	1,611	1,482
— 聯營公司貸款	43,837	26,672
— 其他貸款及其他應付賬款	76,388	74,289
	<hr/>	
	596,937	459,703
租賃負債利息	64,740	51,035
其他財務費用	12,664	10,497
	<hr/>	
產生之財務費用總額	674,341	521,235
減：已資本化利息		
— 投資物業	(3,706)	-
— 發展中物業	(19,237)	(29,239)
	<hr/>	
	651,398	491,996
	<hr/>	

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售成本	9,100,146	5,047,808
物業、廠房及設備折舊	22,116	33,455
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(262)	(867)
	<b>21,854</b>	32,588
使用權資產之折舊	191,767	242,568
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(166,590)	(223,361)
	<b>25,177</b>	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）	57,339	52,483
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	232	498
終止租賃之收益	(613)	-
出售投資物業之收益淨額	(1,512)	-
出售／視同出售附屬公司之收益（附註13）	(94,174)	-
投資物業之公允值變動	(85,680)	(109,268)
投資物業—使用權資產之公允值變動**	308,218	121,113
以公允值計量之金融資產之公允值變動	140,925	-
議價收購收益	(29,663)	-
應收賬款減值，淨額	50,263	70,645
未包括計量入租賃負債之租賃付款	55	949
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	814,852	696,755
退休計劃供款	19,806	30,791
僱員福利之開支總額	<b>834,658</b>	727,546
核數師酬金	4,885	4,451
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥	(5,868)	-
外匯差額，淨額	<b>15,591</b>	(6,371)

\* 無形資產攤銷已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。

\*\* 投資物業—使用權資產之公允值變動已計入綜合損益表之「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（2019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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸		
本年度內支出	1,495,755	840,649
過往年度（超額）／不足撥備	(21,589)	1,644
中國大陸之土地增值稅	937,936	1,615,539
遞延	19,196	467,482
	<b>2,431,298</b>	<b>2,925,314</b>

## 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年內本公司持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數16,254,392,988股（2019年：15,884,324,467股）而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據年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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本及攤薄盈利)	<b>4,354,548</b>	3,799,628
	<b>4,354,548</b>	3,799,628
	2020年	2019年
<b>股份</b>		
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)	<b>16,254,392,988</b>	15,884,324,467
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<b>259,268,802</b>	311,076,264
	<b>16,513,661,790</b>	16,195,400,731

## 8. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.08元 (2019年：人民幣0.0718元)	<b>1,320,223</b>	1,141,804

於2021年3月22日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2020年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.08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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收貿易賬款	<b>73,407</b>	32,799

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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一個月內	<b>53,529</b>	13,191
一至三個月	<b>8,939</b>	16,337
三個月以上	<b>10,939</b>	3,271
	<b>73,407</b>	32,799



## 10. 應付貿易賬款及票據

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	<b>3,341,423</b>	<b>2,863,772</b>

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一個月內	<b>1,288,931</b>	862,408
一至三個月	<b>708,252</b>	863,388
三個月以上	<b>1,344,240</b>	1,137,976
	<b>3,341,423</b>	<b>2,863,772</b>

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2020年1月，本公司一家全資附屬公司與合營公司夥伴訂立一份買賣協議，以現金代價人民幣62,220,000元收購一家合營公司－蘇州津鑫共創置業有限公司（「津鑫」）之51%權益。津鑫於中國大陸從事物業發展業務。於2020年2月完成收購後，該全資附屬公司持有津鑫99.95%權益，並對津鑫擁有控制權。有關收購列作企業合併。

於上年，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。

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	
	2020年 津鑫 人民幣千元	2019年 金安澤 人民幣千元
物業、廠房及設備	20	166
遞延稅項資產	-	196
待出售物業	148,160	27,866
發展中物業	-	68,971
預付款項、按金及其他應收賬款	14,162	128,113
應收股東款項	27,850	761,788
預付稅金	-	32,978
銀行結餘	13,621	52,034
應付貿易賬款	(40,547)	(7,804)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(15,655)	(202,912)
應付稅項	(876)	(191,567)
遞延稅項負債	(24,717)	-
可識別淨資產之公允值	122,018	669,829
非控股股東權益	(42)	(328,216)
	121,976	341,613
轉自於合營公司之投資	(41,756)	(341,613)
議價收購收益	(18,000)	-
總代價	62,220	-
支付方式：		
現金	62,220	-

津鑫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1,353,000元。概無應收賬款預期無法收回。

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47,582,000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：

	2020年 津鑫 人民幣千元	2019年 金安澤 人民幣千元
現金代價	(62,220)	-
收購之銀行結餘	<u>13,621</u>	<u>52,034</u>
於現金流量中投資業務之現金及 現金等值項目之（流出）／流入淨額	<u>(48,599)</u>	<u>52,034</u>

自收購後，津鑫為本集團截至2020年12月31日止年度之收入帶來人民幣6,087,000元，而對本集團截至2020年12月31日止年度之綜合溢利則產生虧損人民幣606,000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16,321,682,000元及人民幣4,834,849,000元。

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12,850,314,000元及人民幣4,628,445,000元。

## 12. 透過收購附屬公司收購資產

於2020年9月1日，本公司一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣492,418,000元從三名獨立第三方收購成都市科陸洲電子有限公司（「成都科陸洲」）之100%權益。成都科陸洲於中國大陸內從事物業投資業務。

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，故此以上交易按收購資產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。

以上收購之收購資產淨值如下：

	2020年 成都科陸洲 人民幣千元
物業、廠房及設備	16
遞延稅項資產	428
投資物業	486,350
預付款項、按金及其他應收賬款	3,091
銀行結餘	6,920
其他應付賬款	<u>(4,387)</u>
資產淨值	<u><u>492,418</u></u>
支付方式：	
現金	<u><u>492,418</u></u>

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

	2020年 成都科陸洲 人民幣千元
現金代價	(492,418)
收購之銀行結餘	<u>6,920</u>
現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>(485,498)</u></u>

### 13. 出售及視同出售附屬公司

本集團與兩名獨立第三方訂立一份合作協議。根據協議，該兩名獨立第三方同意參與本公司一家全資附屬公司－杭州金熠房地產開發有限公司（「金熠」）之增發股本。就此，本集團持有之權益由100%減少至5%。金熠從事房地產開發業務。本集團及該兩名獨立第三方同意於增發股本後共同控制金熠。該交易列作視同出售附屬公司，而本集團於2020年1月與相關政府部門完成增發股本登記後失去對金熠之控制權。其於金熠之股權投資列為於合營公司投資。

本集團於2020年3月與合營公司合伙人訂立一份協議。根據協議，合營公司合伙人同意參與本公司一家附屬公司－Gemdale 2035 Blake Street, LLC. ("Gemdale 2035")之增發股本。就此，本集團持有之權益由93.8%減少至92.6%。Gemdale 2035從事房地產開發業務。本集團及該合營公司合伙人同意於完成交易後共同控制Gemdale 2035。本集團於2020年3月後失去對Gemdale 2035之控制權，其於Gemdale 2035之股權投資列為於合營公司投資。

本集團出售一家全資附屬公司－上海尚騁企業管理有限公司（「尚騁」）之40%權益予獨立第三方，現金代價為人民幣8,839,400元。尚騁從事房地產租賃業務。於2020年2月完成該項出售後，本集團已失去對尚騁之控制權。本集團於尚騁餘下之權益列為於合營公司投資。

於2020年7月，本集團一家附屬公司之非控股股東與本集團一家合營公司簽訂一份買賣協議，根據該買賣協議，該非控股股東出售其持有本集團附屬公司－威新華清(北京)置業發展有限公司（「華清」）之40%權益，本集團及該非控股股東於出售前分別持有華清60%及40%權益。華清從事房地產投資業務。本集團及該合營公司同意出售後共同控制華清。於2020年9月完成出售後，本集團失去對華清之控制權。該交易列作視同出售附屬公司，本集團於華清之60%權益列為於合營公司投資。

於2020年12月，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，根據協議，本集團出售一家非全資附屬公司－深圳市金地佳創投資諮詢有限公司（「佳創」）之20%權益予該名獨立第三方，現金代價為人民幣41,164,000元。佳創乃一家投資控股公司。雙方同意出售後共同控制佳創。本集團於2020年12月完成出售後失去對佳創之控制權。本集團於佳創餘下之權益列為於合營公司投資。

本集團於上年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。

本集團於上年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：

	2020年				2019年		
	金熠 人民幣千元	Gemdale 2035 人民幣千元	尚聘 人民幣千元	華清 人民幣千元	佳創 人民幣千元	裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	14,546	38	-	-	135
投資物業	-	-	-	575,095	-	238,630	227,333
遞延稅項資產	13,447	-	9	-	-	1,642	4,019
於合營公司之投資	-	-	-	-	90,791	-	-
發展中物業	2,361,312	132,610	-	-	-	-	-
應收同系附屬款項	-	-	-	-	-	-	2,410
應收股東款項	-	-	-	60,000	7,800	-	-
應收貿易款項	-	-	-	919	-	649	430
預付款項、按金及 其他應收賬款	909	166	3,257	539	-	14,043	12,098
銀行結餘	2,233	7,684	2,385	78,604	1,246	522	129
應付貿易賬款及票據	(3,240)	(7,203)	(3)	(4)	-	(23,518)	(20,885)
預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款	(2,883)	-	(340)	(26,377)	-	(4,973)	(2,489)
應付中間控股公司款項	(2,412,118)	-	-	-	-	(120,300)	(111,016)
應收同系附屬公司款項	-	-	-	-	(9,001)	(2,010)	(15)
應付稅項	-	-	-	(2,878)	-	-	-
遞延稅項負債	-	-	-	(115,741)	-	(6,929)	(9,378)
資產淨值／（負債）	(40,340)	133,257	19,854	570,195	90,836	97,756	102,771
非控股股東權益	-	(9,783)	-	(223,690)	(3,806)	-	-
於出售/視同出售時 保留於合營公司投資 之投資公允值	(40,340)	123,474	19,854	346,505	87,030	97,756	102,771
出售及視同出售附屬 公司之收益	-	(123,474)	(11,912)	(346,505)	(98,802)	-	-
出售及視同出售附屬 公司之收益	40,340	-	898	-	52,936	-	-
總代價	-	-	8,840	-	41,164	97,756	102,771
支付方式 現金	-	-	8,840	-	41,164	97,756	102,771

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：

	2020年				2019年		
	金熠 人民幣千元	Gemdale 2035 人民幣千元	尚聘 人民幣千元	華清 人民幣千元	佳創 人民幣千元	裕新 人民幣千元	利爾 人民幣千元
現金代價	-	-	8,840	-	41,164	97,756	102,771
出售之銀行結餘	(2,233)	(7,684)	(2,385)	(78,604)	(1,246)	(522)	(129)
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	(2,233)	(7,684)	6,455	(78,604)	39,918	97,234	102,642

## 財務回顧

編製截至2020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2019年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團已採用2018年財務呈報概念框架及首次採納自2020年1月1日或之後開始本集團財政年度生效之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。

### 截至2020年12月31日止年度業績

本集團截至2020年12月31日止年度之收入由截至2019年12月31日止年度之人民幣11,710,200,000元增加至人民幣16,321,700,000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4,498,300,000元。

截至2020年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度之人民幣896,000,000元增加至人民幣1,548,200,000元。主要上升原因乃本年度來自裝修工程收入上升人民幣373,100,000元，顧問服務收入及利息收入分別增加人民幣72,100,000元及人民幣38,100,000元。此外，本集團於年內出售若干附屬公司產生出售收益人民幣94,200,000元。

截至2020年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣85,700,000元，而截至2019年12月31日止年度為人民幣109,300,000元。另外，本集團以公允值計量之金融資產於年內錄得公允值虧損人民幣140,900,000元。

本集團截至2020年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2019年12月31日止年度之人民幣1,458,700,000元增加至人民幣1,916,300,000元。因計入其他收入及收益之裝修工程收入於本年有大幅增長，其相關之直接經營費用也相應增加約人民幣360,100,000元。此外，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2020年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2019年12月31日止年度之人民幣169,700,000元上升至人民幣196,000,000元，增加人民幣26,300,000元。

本年度之財務費用由截至2019年12月31日止年度人民幣492,000,000元上升至人民幣651,400,000元，增加人民幣159,400,000元。由於本年成功競得若干中國物業項目及收購事項，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144,900,000元（已扣除資本化利息）。

本集團截至2020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1,948,600,000元，而去年則為總額人民幣2,338,300,000元。主要由於來自中國合營公司及聯營公司之物業銷售收入確認減少所致。

整體而言，本集團截至2020年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2019年12月31日止年度人民幣3,799,600,000元增加至人民幣4,354,500,000元。溢利增加主要原因乃銷售收入增加所致。本集團截至2020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、使用權資產及以公允值計量之金融資產之公允值變動，以及應收款及物業存貨之減值）為人民幣4,678,400,000元，去年同期則為人民幣4,100,800,000元，增長14%。

本集團錄得截至2020年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.2679元，截至2019年12月31日止年度則為人民幣0.2392元，上升12%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.2637及人民幣0.2346元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2020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15,201,500,000元，佔總收入之93%，相對截至2019年12月31日止年度之收入則為人民幣10,703,200,000元，佔總收入之91%。本年度收入主要來自北京金地悅風華、杭州大運宸府、上海金地自在城、瀋陽藝境及西安藝華年之物業銷售收入。由於本年度合營公司及聯營公司盈利有所減少，本年度物業發展分部之溢利輕微上升至人民幣7,729,600,000元，相對上年度為人民幣7,551,400,000元。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2019年12月31日止年度之人民幣671,400,000元，佔總收入6%，增加至截至2020年12月31日止年度之人民幣795,000,000元，佔總收入之5%。隨著物業轉租業務之擴展，租金和物業管理費收入增加人民幣101,000,000元。本年度內之物業投資及管理分部錄得溢利人民幣51,300,000元，相對上年度錄得分部溢利人民幣239,700,000元。分部業績減少主要原因乃由於2019年新型冠狀病毒肺炎疫情（「新冠肺炎疫情」）爆發令經濟狀況疲弱引致本年度作轉租用途之使用權資產之公允值下降，產生公允值虧損人民幣308,200,000元，相對上年度公允值虧損為人民幣121,100,000元。

### 小額貸款

本年度小額貸款分部收入由截至2019年12月31日止年度之人民幣335,600,000元，佔總收入3%，減少至截至2020年12月31日止年度之人民幣325,200,000元，佔總收入之2%。本年度之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣209,300,000元，相對上年度錄得溢利人民幣191,500,000元。2019年末爆發之新冠肺炎疫情影響中國大陸之經濟，上半年小額貸款分部之業績與上年同期相比有所下降。隨著中國疫情於第二季度逐漸緩和，本年度之分部收入及溢利與上年持平。

### 股東權益

本集團股東權益總額由2019年12月31日人民幣15,047,200,000元增至2020年12月31日人民幣18,888,200,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣4,354,500,000元，部份溢利主要因宣派截至2019年12月31日止年度末期股息人民幣1,182,100,000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2019年12月31日人民幣4,974,600,000元上升44%至2020年12月31日人民幣7,151,800,000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

本集團於本年內已安排了數項銀行及其他貸款共人民幣2,169,500,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團亦已償還銀行貸款及其他貸款人民幣918,800,000元。於2020年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣4,695,500,000元，年利率介乎1.50%至5.00%。

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2020年12月31日為人民幣11,037,600,000元，較2019年12月31日人民幣4,649,800,000元，增加人民幣6,387,800,000元。債務淨額增加主要因支付國內物業之開發成本、購買土地、股息支付及給合營與聯營公司投資款／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2019年12月31日之26%上升至2020年12月31日之52%。

本集團於2020年12月31日及2019年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019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	2,015,629	1,992,127
於第二年內	1,135,756	211,457
於第三至第五年內包括首尾兩年	539,781	900,090
五年以上	1,004,367	468,048
	<b>4,695,533</b>	<b>3,571,722</b>
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	1,629	1,473,283
於第二年內	13,624,273	5,221,633
	<b>13,625,902</b>	<b>6,694,916</b>
貸款總額	<b>18,321,435</b>	<b>10,266,638</b>

## 財務管理

### 外匯風險

於2020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2020年12月31日及2019年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
港幣	2,329,633	1,899,083
人民幣	8,880,808	2,460,706
美元	7,110,994	5,906,849
總額	<u>18,321,435</u>	<u>10,266,638</u>

### 利率風險

於2020年12月31日，本集團57%（2019年：31%）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2020年12月31日，本集團之投資物業賬面值總額人民幣352,345,000元（2019年：人民幣586,698,000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 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,308,134,000 元（2019 年：人民幣 1,623,164,000 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 2020 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（2019 年：無）。

(b) 於本報告期末，就兩組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 466,530,000 元）（2019 年：美元 71,500,000（相等於人民幣 498,798,000 元））。於 2020 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 466,530,000 元（2019 年：人民幣 440,207,000 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2020年12月31日，本集團的土地儲備合共1,863萬平方米，其中約21%位於北京、上海、廣州及深圳四個一線城市；60%為二線城市（包括南京、蘇州、杭州、青島、武漢、長沙、西安、成都、昆明、濟南、崑山、太原、南昌、溫州等等）；餘下19%為三線及其他城市。

### 2020年的土地收購

於2020年期間，本集團於中國收購34個土地項目，規劃總樓面面積約5,576,800平方米，總代價為人民幣441.6億元，本集團支付的應佔代價為人民幣241億元，於2020年的平均土地收購成本每平方米約人民幣8,300元。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

儘管中國房地產市場在2020年受到新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，本集團於2020年仍可實現合約銷售總額達人民幣751.7億元，較2019年增長18%，同時，總合約銷售面積達338.76萬平方米，較2019年增長8%，2020年銷售均價為每平方米約人民幣22,200元，較2019年同比增長9%。

#### 物業租賃

截至2020年12月，深圳南山區深圳威新科技園的出租率達92%，其主要客戶包括英特爾、亞馬遜、英偉達及大疆創新。此外，北京搜狐大廈出租率達93%、杭州金地廣場出租率達99%，以及上海九亭金地廣場出租率達94%。

年內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，本集團於2020年錄得租金／管理費總收入約人民幣7.95億元，較2019年顯著增長達18%。

於2020年底，商業項目包括南京新堯金地廣場及上海金地喜悅薈已正式開業。目前，正開發的主要商業項目包括深圳南山區深圳威新科技園第三期；南京、北京、徐州及淮安的各種綜合用途的商業綜合體項目；以及數個上海商業項目。同時，本集團的產業園區業務實現了高速增長，其租金及物管費由2019年的人民幣2.85億元飆升至2020年的人民幣3.53億元，增幅達24%。

## 展望

展望2021年，隨著更多人接種新型冠狀病毒肺炎疫苗，人們的日常生活將恢復正常，中國經濟將於2021年錄得大幅增長。由於首次置業者及換樓買家的剛性需求持續，一線及二線城市的房地產市場應保持強勁。由於大型參與者收購土地渠道更多元化、融資成本更低及管理更高效益，故房地產市場的大型參與者將保持在小型參與者之上的競爭優勢。

房地產市場將適應「因城施策」的監管措施。「三條紅線」融資措施將對高債務房地產公司構成巨大壓力，並將導致彼等在收購土地方面的工作有所卻步，此情況為本集團提供了良好的環境，積累優質土地儲備及提高市場佔有率。

## 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2020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，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。受到新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，故此Loh Lian Huat先生、張斐贊女士及夏新平先生未能出席本公司於2020年6月2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。受到新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，故此董事會主席黃俊燦先生未能出席本公司於2020年6月2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，僅舉行了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2020年12月31日，本集團共僱用約3,100名（2019年：3,100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100,350,000份、184,570,000份及319,300,000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604,220,000股每股面值港幣0.1元之本公司新普通股份，總現金代價（扣除開支前）為港幣341,863,940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28,890,000份及280,938,000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2020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2020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公告作出任何核證。

## 建議末期股息

董事會決議，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2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.08元（2019年：每股人民幣0.0718元）。該建議末期股息（如獲批准）將約於2021年7月2日派付予於2021年6月8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元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於2021年5月21日至2021年5月27日期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價由人民幣轉換為港元。

## 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2021年5月27日舉行，預期股東周年大會通告將於2021年4月26日或前後刊發並寄予股東。

為確定出席於2021年5月27日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年5月24日至2021年5月27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2021年5月21日下午4時30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2020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2021年6月7日至2021年6月8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2021年6月4日下午4時30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年度業績及年報

本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。2020 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，2021年3月22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。