

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2021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		變動 %
	2021 年 人民幣千元 (未經審核)	2020 年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	
收入	4,997,902	5,837,173	- 14
毛利	1,429,034	1,854,234	- 23
其他收入及收益	564,129	299,639	+ 88
應佔合營公司及聯營公司業績	1,057,430	982,755	+ 8
除稅後溢利	1,289,944	1,718,615	- 25
本公司持有人應佔溢利	1,066,481	1,608,336	- 34
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.0645	0.1004	- 36
— 攤薄（人民幣元）	0.0641	0.0995	- 36
	2021 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2020 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	7,093,840	7,151,758	- 1
資產總額	72,034,421	64,407,140	+ 12
資產淨額	21,177,699	21,099,052	0

2021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2021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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
收入	3	4,997,902	5,837,173
成本		<u>(3,568,868)</u>	<u>(3,982,939)</u>
毛利		1,429,034	1,854,234
直接經營開支		(789,383)	(523,294)
其他收入及收益	3	564,129	299,639
行政開支		(44,427)	(49,137)
財務費用	4	(392,407)	(274,460)
應佔盈虧：			
合營公司		750,565	1,020,801
聯營公司		<u>306,865</u>	<u>(38,046)</u>
除稅前溢利	5	1,824,376	2,289,737
稅項	6	<u>(534,432)</u>	<u>(571,122)</u>
期內溢利		<u>1,289,944</u>	<u>1,718,615</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		1,066,481	1,608,336
非控股股東權益		<u>223,463</u>	<u>110,279</u>
		<u>1,289,944</u>	<u>1,718,615</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<u>0.0645</u>	<u>0.1004</u>
— 攤薄（人民幣元）	7	<u>0.0641</u>	<u>0.0995</u>

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	1,289,944	1,718,615
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	124,561	(211,851)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	(26,955)	43,573
將於往後期間重新分類往損益之其他全面收益／（虧損）淨額	97,606	(168,278)
— 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	(88,303)	129,316
期內其他全面收益／（虧損），已扣除稅項	9,303	(38,962)
期內全面收益總額	1,299,247	1,679,653
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,077,305	1,567,016
非控股股東權益	211,942	112,637
	1,299,247	1,679,653

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	<i>附註</i>	
非流動資產		
物業、廠房及設備	76,237	62,032
投資物業	12,227,318	11,887,090
使用權資產	104,668	120,657
無形資產	19,278	23,392
預付款項、按金及其他應收賬款	1,360,155	2,343,615
於合營公司投資	17,185,459	17,268,686
於聯營公司投資	4,269,008	3,639,731
應收關連公司貸款	-	1,554,394
以公允值計量之金融資產	658,288	391,445
遞延稅項資產	996,205	922,755
非流動資產總額	36,896,616	38,213,797
流動資產		
待出售物業	1,990,875	1,693,259
發展中物業	12,673,221	7,196,151
收購土地使用權之預付款項	165,846	-
應收貿易賬款	110,278	73,407
預付款項、按金及其他應收賬款	4,312,717	4,662,121
應收合營公司貸款	969,658	740,235
應收聯營公司貸款	96,805	-
應收關連公司貸款	1,554,394	-
應收非控股股東貸款	30,364	120,697
應收最終控股公司款項	6,845	-
應收同系附屬公司款項	15,803	16,499
應收合營公司款項	4,243,917	3,268,443
應收聯營公司款項	91,967	92,663
應收非控股股東款項	794,817	834,146
應收關連公司款項	2,256	2,256
預付稅金	559,969	209,645
受限制現金	424,233	132,063
存款、銀行及現金結餘	7,093,840	7,151,758
流動資產總額	35,137,805	26,193,343

簡明綜合財務狀況表（續）
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款及票據	9	3,181,196	3,341,423
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		7,236,213	5,845,640
附息銀行及其他貸款		3,725,521	2,015,629
租賃負債		120,287	117,167
應付非控股股東貸款		1,629	1,629
應付最終控股公司款項		3,663,384	1,492,803
應付同系附屬公司款項		490,152	668,946
應付合營公司款項		5,724,806	6,191,625
應付聯營公司款項		2,619,805	1,743,837
應付非控股股東款項		376,796	230,368
應付關連公司款項		2,984	2,984
應付股息		1,333,719	-
應付稅項		1,434,910	2,607,625
流動負債總額		29,911,402	24,259,676
流動資產淨值		5,226,403	1,933,667
資產總額減流動負債		42,123,019	40,147,464
非流動負債			
附息銀行及其他貸款		1,613,287	2,679,904
租賃負債		1,327,847	1,352,026
應付最終控股公司貸款		9,981,967	7,137,184
應付同系附屬公司貸款		6,570,393	6,343,089
應付合營公司貸款		20,561	144,000
遞延稅項負債		1,431,265	1,392,209
非流動負債總額		20,945,320	19,048,412
資產淨值		21,177,699	21,099,052
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,501,973	1,495,908
儲備		17,174,569	17,392,274
		18,676,542	18,888,182
非控股股東權益		2,501,157	2,210,870
權益總額		21,177,699	21,099,052

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2021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2020年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

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2020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（「香港會計師公會」）頒佈，並自本集團2021年1月1日或之後開始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）。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂
香港財務報告準則第16號之修訂

基準利率的改革 - 第二階段

2019冠狀病毒病 - 相關租金寬減

經修訂之香港財務報告準則之特性及影響描述如下：

會計政策變動

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂針對倘現時利率基準被替代之無風險利率（「無風險利率」）取代時，於過往之修訂中未有就有關替代處理對財務報告影響之事項。第二階段之修訂提供了可行簡化方案，在處理有關變更金融資產和負債之合同現金流量之釐定基準，而變更乃直接因利率基準改革所影響，且釐定合同現金流量之新基準在經濟上等同於變更前之基準，可行簡化方案容許在不調整金融資產和負債賬面金額之情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許指定對沖及對沖文檔不會因利率基準改革之要求進行修改而中斷對沖關係。於過渡期間可能產生之任何損益均通過香港財務報告準則第9號之一般規定處理，以計量及確認對沖之無效性。倘無風險利率被指定為一項風險成分時，該等修訂還就實體必須滿足單獨識別之規定提供暫時性豁免。在實體合理地預期無風險利率之風險成分在未來24個月內將變得可單獨識別之前提下，該豁免容許實體於指定對沖時假設已符合單獨識別之規定。另外，該等修訂要求實體披露進一步資訊，以便財務報表使用者能瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於2021年6月30日，本集團有若干以港幣及外幣記賬之附息銀行及其他貸款，貸款利率以香港銀行同業拆借利率及倫敦銀行同業拆借利率為基礎。由於該等貸款之利率於本期間並無被無風險利率所取代，該修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。倘將來該等貸款之利率被無風險利率所取代，本集團於該等貸款進行修改時，在符合「經濟等同」標準之前提下將採用可行簡化方案。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂提供可行簡化方案，承租人因2019新冠疫情而產生之租金寬減可選擇不採用租約修訂會計處理法。該可行簡化方案僅適用於由新冠疫情直接引起之租金寬減，並需符合(i)更改後之租賃合同整體租金不高於原合同之租金；(ii)租金寬減僅限原定於2021年6月30日或之前到期之租賃付款；及(iii)租賃合同之其他條款及條件並無實質性變動。於2021年4月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第16號另一項修訂「2019冠狀病毒病—2021年6月30日後之相關租金寬減」，將可行簡化方案延長至適用於租金寬減限於原定於2022年6月30日或之前到期之租賃付款（「2021年修訂」）。2021年修訂於2021年4月1日或之後開始之年度期間追溯生效，初始應用該修訂之任何累計影響確認為期初保留溢利之調整，並准許提早採納該修訂。

本集團已於2021年1月1日提早採納2021年修訂，選擇不採用租約修訂會計方式以處理截至2021年6月30日止六個月期間所有由出租人提供之租金寬減，而有關租金寬減乃因2019新冠疫情而產生，且僅限原定於2022年6月30日或之前到期之租賃付款。截至2021年6月30日止六個月期間並無就租金寬減而減少租賃付款。

2. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理、裝修工程，以及小額貸款業務。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。

由於裝修業務持續擴展，本集團管理層認為提供裝修服務乃本集團其中一項主要業務，就財務報告而言，決定將裝修業務收入呈列為收入。由於物業發展業務及裝修業務之資源分配、表現評核及決策制定是一併評定，因此該等業務應作為單一可呈報經營分部。本集團截至2020年6月30日止六個月期間之可呈報經營分部已就上述變動之影響作出追溯考慮，並重列本集團上一期間之經營分部資料。

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 及裝修 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
截至2021年6月30日止六個月					
(未經審核)					
分部收入	4,417,858	421,361	158,683	-	4,997,902
分部業績	1,876,148	252,513	99,479	(60,187)	2,167,953
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					14,629
財務費用 (不包括租賃負債利息)					(358,206)
除稅前溢利					1,824,376
<u>其他分部資料:</u>					
應佔合營公司盈虧	(647,165)	(103,400)	-	-	(750,565)
應佔聯營公司盈虧	(306,865)	-	-	-	(306,865)
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	56,724	-	-	56,724
物業、廠房及設備折舊	6,556	3,454	402	921	11,333
使用權資產折舊	10,424	2,082	-	4,944	17,450
應收賬款減值/ (減值回撥), 淨額	(4,675)	580	24,740	-	20,645
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	47,090	462,965	387	67	510,509
於2021年6月30日 (未經審核)					
分部資產	47,916,720	18,559,832	2,515,835	47,442	69,039,829
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					2,994,592
資產總額					72,034,421
分部負債	24,415,003	9,009,889	300,349	1,392,599	35,117,840
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					15,738,882
負債總額					50,856,722
<u>其他分部資料:</u>					
於合營公司投資	15,411,101	1,774,358	-	-	17,185,459
於聯營公司投資	4,227,790	41,218	-	-	4,269,008

	物業發展 及裝修 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	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入	5,317,380	372,819	146,974	-	5,837,173
分部業績	2,522,266	(56,590)	98,831	(42,019)	2,522,488
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					13,789
財務費用 (不包括租賃負債利息)					(246,540)
除稅前溢利					<u>2,289,737</u>
其他分部資料:					
應佔合營公司盈虧	(1,045,616)	24,815	-	-	(1,020,801)
應佔聯營公司盈虧	38,046	-	-	-	38,046
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	172,170	-	-	172,170
物業、廠房及設備折舊	6,654	998	299	4,206	12,157
使用權資產折舊	5,789	1,710	-	5,390	12,889
應收賬款減值/ (減值回撥), 淨額	(16,176)	(244)	37,660	15	21,255
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	52,052	851,620	29	3,154	906,855
於2020年12月31日 (經審核)					
分部資產	39,871,295	19,935,691	3,306,164	54,894	63,168,044
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					<u>1,239,096</u>
資產總額					<u>64,407,140</u>
分部負債	18,526,727	10,084,014	1,131,022	335,368	30,077,131
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					<u>13,230,957</u>
負債總額					<u>43,308,088</u>
其他分部資料:					
於合營公司投資	15,660,954	1,607,732	-	-	17,268,686
於聯營公司投資	3,626,064	13,667	-	-	3,639,731

* 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

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、收取同系附屬公司之運營託管費收入，以及裝修工程收入。

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	4,110,959	5,150,431
物業管理費收入收自：		
– 同系附屬公司	855	698
– 第三方	102,774	116,036
公用業務使用費收入	6,165	6,188
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,453	12,453
裝修工程收入收自：		
– 同系附屬公司	116,457	65,756
– 合營公司	17,540	2,838
– 聯營公司	2,813	3,800
– 第三方	170,089	94,555
其他來源之收入		
租金收入總額收自：		
– 同系附屬公司	6,626	5,293
– 第三方	292,488	232,151
應收貸款之利息收入	158,683	146,974
	4,997,902	5,837,173
其他收入及收益		
銀行利息收入	14,629	13,789
應收關連公司貸款之利息收入	35,249	50,920
應收合營公司貸款之利息收入	115,709	75,658
應收聯營公司貸款之利息收入	-	285
應收非控股股東貸款之利息收入	-	821
來自以公允值計量之金融資產之利息收入	9,344	-
顧問服務收入收自：		
– 合營公司	155,041	57,437
– 聯營公司	42,119	3,635
– 第三方	16,501	17,885
出售及視同出售附屬公司之收益淨額 (附註12)	-	41,238
出售合營公司之收益淨額	7,823	-
政府補貼*	90,559	-
收購附屬公司所產生之議價收購收益 (附註10)	38,082	-
其他	39,073	37,971
	564,129	299,639

* 由地方政府取得之各項政府補貼，主要指中國大陸公共設施之財務援助。於2021年6月30日，本集團已確認之政府補助並無附帶未達成之條件及其他或有事項。

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	30,070	42,312
— 應付最終控股公司貸款	196,994	1,430
— 應付同系附屬公司貸款	164,511	137,815
— 應付合營公司貸款	4,055	1,692
— 應付聯營公司貸款	25,984	21,098
— 應付非控股股東貸款	-	212
— 其他貸款及其他應付賬款	40,994	37,221
	<hr/>	<hr/>
	462,608	241,780
租賃負債利息	34,201	27,920
其他財務費用	7,479	6,053
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	504,288	275,753
減：已資本化利息		
— 投資物業	(16,035)	(763)
— 發展中物業	(95,846)	(530)
	<hr/>	<hr/>
	392,407	274,460
	<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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	3,088,223	3,493,486
物業、廠房及設備折舊	11,393	12,382
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(60)	(225)
	11,333	12,157
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	25,447	24,445
投資物業—使用權資產之公允值變動	56,724	172,170
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	24,165	21,694
應收關聯方款項及貸款減值回撥，淨額	(3,520)	(439)
未包括計量入租賃負債之租賃付款	411	55
無形資產攤銷	4,114	4,114
使用權資產折舊	99,735	106,102
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(82,285)	(93,213)
	17,450	12,889
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	465,431	262,120
退休計劃供款	21,392	15,087
僱員福利之開支總額	486,823	277,207
核數師酬金	2,083	1,824
外匯虧損，淨額	20,840	24,764
出售及視同出售附屬公司之收益淨額（附註12）	-	(41,238)
出售合營公司之收益淨額	(7,823)	-
收購附屬公司所產生之議價收購收益（附註10）	(38,082)	-

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（2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	265,170	233,196
— 過往期間超額撥備	(162)	(7,350)
中國大陸之土地增值稅 遞延	319,604	196,269
	(50,180)	149,007
	534,432	571,122

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16,527,077,076股（2020年：16,012,562,014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。

8. 應收貿易賬款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	110,278	73,407

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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	92,401	53,529
一至三個月	7,597	8,939
三個月以上	10,280	10,939
	110,278	73,407

9. 應付貿易賬款及票據

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	3,181,196	3,341,423

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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	1,748,780	1,288,931
一至三個月	660,581	708,252
三個月以上	771,835	1,344,240
	3,181,196	3,341,423

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. 業務合併

於2021年4月，本集團與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司－杭州龍合實業有限公司（「龍合」）之章程，本集團與合營公司夥伴分別持有龍合60%及40%權益。龍合於中國大陸從事物業發展業務。龍合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。由於本集團持有龍合60%投票權，因此章程修訂後能控制龍合之股東會。於2021年4月向相關政府機構完成該修訂之登記，有關變更列作企業合併。

於上期，本公司之一間全資附屬公司與一家合營公司夥伴簽訂一份買賣協議，以收購該合營企業－蘇州津鑫共創置業有限公司（「津鑫」）之51%權益，現金代價為人民幣62,220,000元。津鑫於中國大陸從事物業發展業務。於2020年2月份完成收購後，該全資附屬公司持有津鑫99.95%權益及取得津鑫之控制權。有關收購列作企業合併。

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	
	截至6月30日止六個月	
	2021年 龍合 人民幣千元 (未經審核)	2020年 津鑫 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	96	20
遞延稅項資產	27,742	-
待出售物業	2,876,109	148,160
預付稅金	89,404	-
預付款項、按金及其他應收賬款	115,225	14,162
應收股東款項	-	27,850
銀行結餘	50,259	13,621
應付貿易賬款	(133,090)	(40,547)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(2,912,986)	(15,655)
應付稅項	-	(876)
遞延稅項負債	(49,289)	(24,717)
可識別淨資產之公允值	63,470	122,018
非控股股東權益	(25,388)	(42)
	38,082	121,976
議價收購收益	(38,082)	-
轉自於合營公司之投資	-	(59,756)
總代價	-	62,220
支付方式：		
現金	-	62,220

龍合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24,338,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

於上期，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。概無預期無法收回之應收賬款。

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 龍合 人民幣千元 (未經審核)	2020 年 津鑫 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	-	(62,220)
收購之銀行結餘	<u>50,259</u>	<u>13,621</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>50,259</u>	<u>(48,599)</u>

自收購後，龍合為本集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之收入帶來人民幣 2,144,338,000 元及綜合溢利人民幣 161,885,000 元。

倘合併於本期間初進行，本集團本期間之收入及綜合溢利分別為人民幣 5,182,487,000 元及人民幣 1,303,279,000 元。

自收購後，津鑫為本集團截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間之收入帶來人民幣 1,301,000 元及綜合溢利帶來虧損人民幣 359,000 元。

倘合併於上一期間初進行，本集團上一期間之收入及綜合溢利分別為人民幣 5,837,173,000 元及人民幣 1,718,615,000 元。

11. 透過收購附屬公司收購資產

於2021年2月10日，本公司之一家全資附屬公司以現金代價人民幣4,800,000元從一名獨立第三方收購深圳市和正瀾城投資發展有限公司（「和正瀾城」）之96%權益。和正瀾城持有一家全資附屬公司—深圳市華厚投資發展有限公司。和正瀾城及其附屬公司（「和正瀾城集團」）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入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：

	2021年 和正瀾城集團 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	7
發展中物業	406,551
預付款項、按金及其他應收賬款	13,864
銀行結餘	44
其他應付賬款	(4)
股東貸款	<u>(415,462)</u>
資產淨值	5,000
非控股股東權益	<u>(200)</u>
總代價	<u>4,800</u>
支付方式：	
其他應付款	<u>4,800</u>

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

	2021年 和正瀾城集團 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	-
收購之銀行結餘	<u>44</u>
現金及現金等值項目流入淨額	<u>44</u>

12. 出售及視同出售附屬公司

杭州金熠房地產開發有限公司

於上一期間內，本集團與兩名獨立第三方訂立一份合作協議。根據協議，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。金熠從事房地產開發業務。本集團及該等獨立第三方同意於完成交易後共同控制金熠。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變更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。

Gemdale 2035 Blake Street, LLC

於上一期間內，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。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。

上海尚騁企業管理有限公司

於上一期間內，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%權益予一名獨立第三方，現金代價為人民幣8,839,400元。尚騁從事房地產租賃業務。雙方同意於完成交易後共同控制尚騁。本集團於2020年2月完成該項出售后失去對尚騁之控制權，而本集團於尚騁餘下之權益列為於合營公司投資。

所出售資產淨額之詳情如下：

	截至2020年6月30日止六個月		
	Gemdale		
	金熠 人民幣千元 (未經審核)	2035 人民幣千元 (未經審核)	尚騁 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	-	-	14,546
遞延稅項資產	13,447	-	9
發展中物業	2,361,312	132,610	-
預付款項、按金及其他應收賬款	909	166	3,257
銀行結餘	2,233	7,684	2,385
應付貿易賬款及票據	(3,240)	(7,203)	(3)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(2,883)	-	(340)
應付中間控股公司款項	(2,412,118)	-	-
(負債) / 資產淨值	(40,340)	133,257	19,854
非控股股東權益	-	(9,783)	-
	(40,340)	123,474	19,854
於出售/視同出售時保留於合營公司投資 之投資公允值	-	(123,474)	(11,912)
出售及視同出售附屬公司之收益	40,340	-	898
總代價	-	-	8,840
支付方式			
現金	-	-	8,840

出售/視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之(流出)/流入淨額分析如下：

	截至2020年6月30日止六個月		
	Gemdale		
	金熠 人民幣千元 (未經審核)	2035 人民幣千元 (未經審核)	尚騁 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	-	-	8,840
出售之銀行結餘	(2,233)	(7,684)	(2,385)
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

13. 比較金額

損益表中若干裝修業務有關的其他收入及直接經營開支之比較金額已分別重新呈列為收入及成本以符合本期間之呈報形式，董事認為，該等重分類可更好地反映本集團之財務表現。

中期股息

董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月之中期股息（2020年：無）。

財務回顧

編製截至2021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2020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2021年1月1日或之後開始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2021年6月30日止六個月之業績

本集團截至2021年6月30日止六個月之收入由截至2020年6月30日止六個月相應期之人民幣5,837,200,000元減少至人民幣4,997,900,000元，減少人民幣839,300,000元，主要因本期間物業銷售之收入確認減少所致。

其他收入及收益由截至2020年6月30日止六個月相應期之人民幣299,600,000元增加至本期間之人民幣564,100,000元。增加之主要原因乃顧問服務收入及利息收入分別上升人民幣134,700,000元及人民幣33,500,000元。此外，本集團於本期內收取中國各項政府補貼共人民幣90,600,000元。

本集團截至2021年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2020年6月30日止相應期之人民幣523,300,000元增加至人民幣789,400,000元。由於若干物業項目正進行預售準備，因此市場推廣及相關費用相應增加。此外，隨著物業發展及物業投資業務持續擴展，本集團增聘較多數量員工，以致本期間產生較高員工成本。

財務費用由截至2020年6月30日止相應期之人民幣274,500,000元增加至本期間之人民幣392,400,000元。由於成功競投或收購若干中國物業項目，以致關連方借款增加，因而本期間給關連方之利息開支增加人民幣118,700,000元（已扣除資本化利息）。

截至2021年6月30日止六個月之應佔合營及聯營公司業績錄得溢利為人民幣1,057,400,000元，而截至2020年6月30日止相應期則為人民幣982,800,000元，上升人民幣74,600,000元。

整體而言，本集團截至2021年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利為人民幣1,066,500,000元，而截至2020年6月30日止相應期為人民幣1,608,300,000元，減少人民幣541,800,000元。溢利減少主要原因乃物業銷售收入下降所致。

本集團截至2021年6月30日止六個月錄得每股基本盈利為人民幣0.0645元，截至2020年6月30日止相應期則為人民幣0.1004元，減少36%。本期間及上一期間之每股攤薄盈利分別為人民幣0.0641元及人民幣0.0995元。

業務分部

物業發展及裝修

截至2021年6月30日止六個月，物業發展及裝修分部收入為人民幣4,417,900,000元，佔總收入88%，相對截至2020年6月30日止相應期之收入則為人民幣5,317,400,000元，佔總收入之91%。本期間之分部業績錄得利潤人民幣1,876,100,000元，較上年相應期人民幣2,522,300,000元減少人民幣646,200,000元。分部收入及業績減少主要是本期銷售物業交付之面積減少所致。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2021年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣421,400,000元，佔總收入之9%，相對截至2020年6月30日止六個月之收入則為人民幣372,800,000元，佔總收入之6%。隨著深圳威新科技園、杭州金地廣場、上海九亭金地廣場以及物業轉租業務之出租率提高及租金上升，本期之分部收入較2020年相應期增加人民幣48,600,000元。由於中國經濟從2019冠狀病毒疫情中逐步恢復，加上物業投資業務營運及管理水平提升，本期之分部業績錄得溢利人民幣252,500,000元，較截至2020年6月30日止六個月之虧損人民幣56,600,000元增加人民幣309,100,000元。分部業績上升主要由於應佔合營企業業績增加人民幣128,200,000元。

本集團致力於獲取位於經濟發達城市優質地段之投資物業並持續經營，截至2021年6月30日，本集團（含聯營及合營公司）於國內持有已開業投資物業之建築面積（包括轉租物業）達178.5萬平方米（2020年6月30日：121.5萬平方米），同比增長47%。該等物業在本期間錄得租賃及相關服務之含稅收入為人民幣625,900,000元（2020年相應期為人民幣464,400,000元，同比增長35%），其中商場及寫字樓、產業園區和長租公寓占比分別50%、34%和16%。本集團持有之擬建及在建投資物業也將相繼投入運營，持續為本集團帶來穩定之收益和現金流入。

小額貸款

小額貸款分部收入由截至2020年6月30日止六個月之人民幣147,000,000元，佔總收入3%，增加至截至2021年6月30日止六個月之人民幣158,700,000元，佔總收入之3%。本期間之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣99,500,000元，與2020年相應期之溢利人民幣98,800,000元持平。

股東權益

本集團之股東權益總額由2020年12月31日之人民幣18,888,200,000元下降至2021年6月30日之人民幣18,676,500,000元。截至2020年12月31日止年度末期股息人民幣1,326,000,000元與本期間公司持有人應佔溢利人民幣1,066,500,000元抵扣後對股東權益減少人民幣259,500,000元。

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2020年12月31日之人民幣7,151,800,000元減少人民幣58,000,000元或1%至2021年6月30日之人民幣7,093,800,000元。

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773,900,000元，作為日常營運資金所需，及償還部分其他貸款人民幣98,500,000元。於2021年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣5,338,800,000元，年利率介乎1.4%至5.0%。

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2021年6月30日為人民幣14,395,300,000元，較2020年12月31日人民幣11,037,600,000元，增加人民幣3,357,700,000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、以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2020年12月31日之52%上升至2021年6月30日之68%。與同行相比，本集團債務淨額比率處於合理區間，安全邊際充足，為後續投資留有足夠空間。

本集團於2021年6月30日及2020年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
短期與長期銀行及其他貸款：		
於第一年內或按要求時償還	3,725,521	2,015,629
於第二年內	168,532	1,135,756
於第三至第五年內包括首尾兩年	544,888	539,781
五年以上	899,867	1,004,367
	5,338,808	4,695,533
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,629	1,629
於第二年內	16,572,921	13,624,273
	16,574,550	13,625,902
貸款總額	21,913,358	18,321,435

財務管理

外匯風險

於2021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2021年6月30日及2020年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	3,043,262	2,329,633
人民幣	11,538,254	8,880,808
美元	7,331,842	7,110,994
總額	<u>21,913,358</u>	<u>18,321,435</u>

利率風險

於2021年6月30日，本集團 63%（2020年12月31日：57%）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2021年6月30日，本集團投資物業賬面值為人民幣349,149,000元（2020年12月31日：人民幣352,345,000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 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,154,622,000 元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 3,308,134,000 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 2021 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（2020 年：無）。

(b) 於報告期末，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 461,897,000 元）（2020 年 12 月 31 日：美元 71,500,000（相等於人民幣 466,530,000 元））。於 2021 年 6 月 30 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 461,897,000 元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 466,530,000 元）。

業務回顧

物業銷售及發展

儘管市場環境在2021年上半年面臨不少挑戰，截至2021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417.62億元，較2020年同期顯著增長34%，同時，累計合約銷售面積達190萬平方米，較2020年同期大幅增長41%，2021年上半年的銷售均價為每平方米約人民幣22,000元。

商業項目及產業園

於2021年6月30日，深圳南山區深圳威新科技園的出租率約99%，其主要客戶包括英特爾、亞馬遜、英偉達及大疆創新。此外，杭州金地廣場及北京搜狐網絡大廈出租率接近100%，以及上海九亭金地廣場出租率亦逾90%。

期內，商業項目淮安金地MALL、北京大興區的金地威新國際中心及南京南師大玄武科技園已正式開業。目前，正在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、成都、杭州及徐州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。於2021年6月30日，本集團旗下在營運的商業項目總建面約660,000平方米，期內總租金收入約人民幣3.16億元，同比增長約36%。

同時，本集團產業園的總建面已達2,729,000平方米，其中在營運建面達877,000平方米。截至2021年6月30日止六個月，本集團從產業園項目中錄得租金／物業管理費總收入約人民幣2.1億元，較2020年同期增長34%。

期內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，截至2021年6月30日止六個月，本集團從商業及產業園項目共錄得租金／管理費總收入約人民幣5.26億元，較2020年同期增長達35%。

展望

隨着中國經濟在2021年錄得大幅增長，市場流動性相對較寬鬆，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。

同時，針對房地產行業的調控不斷加碼，我們預計2021年的房地產整體規模將與2020年相若。房地產公司將適應「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，並將導致彼等在土地競拍／收購土地方面有所卻步，此外，今年新採取的集中供地的政策落實在20多個城市，使土地溢價受控，長遠為大型、槓桿較低公司提供利潤率較好的項目，使行業中長期的發展更健康。本集團將繼續落實“理性拿地”的策略，嚴格挑選優質土地項目為股東作出回報。

企業管治

董事會認為，截至2021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.6.7，一般而言，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。鑒於社區爆發新冠肺炎，故此Loh Lian Huat先生、張斐贊女士及夏新平先生未能到香港出席本公司於2021年5月27日舉行之股東周年大會。
2. 根據企管守則E.1.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於社區爆發新冠肺炎，故此董事會主席黃俊燦先生未能到香港出席本公司於2021年5月27日舉行之股東周年大會。

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2021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2021年6月30日，本集團共僱用約3,700名（2020年6月30日：約3,100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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無於聯交所購買、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，並討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2021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。本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司外聘核數師安永會計師事務所審閱。

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式的有效性及充分性，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。審核委員會可隨時向管理層詢問，以確保彼等能有足夠資訊審查內部監控程序。

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，2021年8月23日