

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 %
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元 (重列)	
收入	14,184,795	16,884,335	— 16
毛利	2,884,029	6,630,326	— 57
其他收入及收益	2,402,813	985,583	+ 144
應佔合營公司及聯營公司業績	1,881,201	1,948,559	— 3
除稅後溢利	4,328,934	4,834,849	— 10
本公司持有人應佔溢利	4,014,231	4,354,548	— 8
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.2425	0.2679	— 9
— 攤薄（人民幣元）	0.2413	0.2637	— 8
	2021 年 12 月 31 日 人民幣千元	2020 年 12 月 31 日 人民幣千元	變動 %
存款、銀行及現金結餘	8,771,882	7,151,758	+ 23
資產總額	77,078,635	64,407,140	+ 20
資產淨額	24,589,608	21,099,052	+ 17

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2021年12月31日止年度之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12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (重列)
收入	3	14,184,795	16,884,335
成本		<u>(11,300,766)</u>	<u>(10,254,009)</u>
毛利		2,884,029	6,630,326
直接經營開支		(2,032,637)	(1,395,712)
其他收入及收益	3	2,402,813	985,583
投資物業之公允值變動		1,464,248	85,680
以公允值計量之金融資產之公允值變動		165,319	(140,925)
行政開支		(172,938)	(195,966)
財務費用	4	(868,578)	(651,398)
應佔盈虧：			
合營公司		1,197,829	1,843,208
聯營公司		<u>683,372</u>	<u>105,351</u>
除稅前溢利	5	5,723,457	7,266,147
稅項	6	<u>(1,394,523)</u>	<u>(2,431,298)</u>
本年度溢利		<u>4,328,934</u>	<u>4,834,849</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		4,014,231	4,354,548
非控股股東權益		<u>314,703</u>	<u>480,301</u>
		<u>4,328,934</u>	<u>4,834,849</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<u>0.2425</u>	0.2679
— 攤薄（人民幣元）	7	<u>0.2413</u>	0.2637

簡明綜合全面收益表
截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本年度溢利	4,328,934	4,834,849
其他全面收益／（虧損）		
— 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	369,363	886,238
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	(35,014)	(178,471)
註銷附屬公司之回撥	-	(5,868)
可於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益淨額	334,349	701,899
— 將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 虧損：		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	(205,591)	(457,916)
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	-	(307)
將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 虧損淨額	(205,591)	(458,223)
本年度其他全面收益，已扣除稅項	128,758	243,676
本年度全面收益總額	4,457,692	5,078,525
以下人士應佔：		
本公司持有人	4,141,326	4,610,085
非控股股東權益	316,366	468,440
	4,457,692	5,078,525

簡明綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		61,803	62,032
投資物業		14,096,568	11,887,090
無形資產		15,164	23,392
使用權資產		21,168	120,657
預付款項、按金及其他應收賬款		582,392	2,343,615
於合營公司投資		18,159,288	17,268,686
於聯營公司投資		4,901,001	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		1,050,847	391,445
遞延稅項資產		989,486	922,755
非流動資產總額		39,877,717	38,213,797
流動資產			
待出售物業		3,511,440	1,693,259
發展中物業		12,090,972	7,196,151
應收貿易賬款	9	36,022	73,407
預付款項、按金及其他應收賬款		4,327,845	4,662,121
應收合營公司貸款		1,215,807	740,235
應收非控股股東貸款		41,294	120,697
應收同系附屬公司款項		30,562	16,499
應收合營公司款項		3,817,332	3,268,443
應收聯營公司款項		367,870	92,663
應收非控股股東款項		1,558,622	834,146
應收關連公司款項		-	2,256
預付稅金		577,207	209,645
受限制現金		854,063	132,063
存款、銀行及現金結餘		8,771,882	7,151,758
流動資產總額		37,200,918	26,193,343

簡明綜合財務狀況表（續）
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及票據	10	4,567,428	3,341,423
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		9,233,526	5,845,640
付息銀行及其他貸款		4,902,939	2,015,629
租賃負債		85,949	117,167
應付非控股股東貸款		-	1,629
應付最終控股公司款項		216,461	1,492,803
應付同系附屬公司款項		350,469	668,946
應付合營公司款項		8,073,036	6,191,625
應付聯營公司款項		1,768,520	1,743,837
應付非控股股東款項		308,487	230,368
應付關連公司款項		2,984	2,984
應付稅項		2,328,564	2,607,625
流動負債總額		31,838,363	24,259,676
流動資產淨值		5,362,555	1,933,667
資產總額減流動負債		45,240,272	40,147,464
非流動負債			
付息銀行及其他貸款		284,387	2,679,904
租賃負債		920,908	1,352,026
應付最終控股公司貸款		11,127,853	7,137,184
應付同系附屬公司貸款		6,638,692	6,343,089
應付合營公司貸款		-	144,000
遞延稅項負債		1,678,824	1,392,209
非流動負債總額		20,650,664	19,048,412
資產淨值		24,589,608	21,099,052
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,502,930	1,495,908
儲備		20,236,193	17,392,274
		21,739,123	18,888,182
非控股股東權益		2,850,485	2,210,870
權益總額		24,589,608	21,099,052

附註：

1.1 編製基準

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

利率基準的改革－第二階段

香港財務報告準則第16號之修訂

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取代時，而過往之修訂中未有處理有關替代對財務報告影響之問題。該等修訂提供了可行簡化方案，在處理考慮確定金融資產和負債之合同現金流量基礎確定之變更時，可以在不調整金融資產和負債之賬面金額之情況下更新實際利率（若該變更是直接因利率基準改革所影響，且合同現金流量之新基礎確定在經濟學是等同於變更前之基礎）。此外，該等修訂允許不會因利率基準改革要求就指定對沖及對沖文檔進行更改而中斷對沖關係。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號之正常規定處理，以計量及確認對沖之無效性。當無風險利率被指定為一項風險成分時，該等修訂還暫時提供減緩以減輕實體必須滿足單獨識別之要求。倘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，則該項減緩允許實體在指定對沖後假定滿足了可單獨識別之要求。另外，該等修訂還要求實體披露其他資訊，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12月31日，本集團有若干以港元及外幣記賬之附息銀行及其他貸款，並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。本集團預期香港銀行同業拆借利率將繼續存在，利率基準改革並未對本集團按香港銀行同業拆借利率為基礎之貸款產生影響。對於以倫敦銀行同業拆借利率為基礎之貸款，由於該等工具之利率於本年內未被無風險利率取代，因此有關修訂對本集團之財務狀況及業績沒有任何影響。倘該等貸款之利率在未來期間由無風險利率代替，在「經濟上等同」之標準滿足時，本集團將於該等貸款進行修改時採納上段所述之可行簡化方案。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂提供可行簡化方案，據此，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致之租金寬減，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，香港會計師公會頒佈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日採納該等修訂。然而，本集團並未收取2019冠狀病毒病－相關租金寬減之租金減免，但計劃於該等修訂之允許應用期內若收取相關寬減，將採納該可行簡化方案。

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及裝修工程；
- (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。

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12月31日止年度之可呈報經營分部已就上述變動之影響作出追溯考慮，並重列本集團上年度之經營分部資料。

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盈虧作評估，即計量除稅前經調整之盈虧。除稅前經調整盈虧之計量，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，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%（2020年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2020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2021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
分部收入:					
銷售予外界客戶	13,019,697	868,576	296,522	-	14,184,795
分部成本	(10,867,345)	(410,810)	(22,611)	-	(11,300,766)
分部毛利	2,152,352	457,766	273,911	-	2,884,029
分部業績:	4,255,248	2,210,670	195,729	(157,769)	6,503,878
對賬					
銀行利息收入					26,431
財務費用(不包括租賃 負債利息)					(806,852)
除稅前溢利					5,723,457
分部資產:	50,937,894	21,694,271	2,683,497	36,567	75,352,229
對賬					
其他未分配資產					1,726,406
資產總額					77,078,635
分部負債:	33,766,915	7,884,015	419,132	58,794	42,128,856
對賬					
其他未分配負債					10,360,171
負債總額					52,489,027
其他分部資料:					
應佔合營公司盈虧	(729,191)	(468,638)	-	-	(1,197,829)
應佔聯營公司盈虧	(681,506)	(1,866)	-	-	(683,372)
投資物業之公允值變動	-	(1,464,248)	-	-	(1,464,248)
投資物業—使用權資產 之公允值變動	-	78,696	-	-	78,696
以公允值計量之金融資產 之公允值變動	(166,133)	814	-	-	(165,319)
出售投資物業之收益淨額	-	(42,493)	-	-	(42,493)
出售/視同出售附屬公司之收益	(123,904)	-	-	-	(123,904)
議價收購收益	(1,157,931)	-	-	-	(1,157,931)
政府補助	(86,934)	(7,829)	(101)	-	(94,864)
物業、廠房及設備之折舊	19,105	4,321	662	3,336	27,424
使用權資產之折舊	21,999	252	-	9,188	31,439
攤銷	-	8,228	-	-	8,228
應收賬款減值, 淨額	22,936	673	30,520	-	54,129
資本開支*	57,964	1,400,793	1,958	2,514	1,463,229
於合營公司之投資	16,155,985	2,003,303	-	-	18,159,288
於聯營公司之投資	4,860,322	40,679	-	-	4,901,001

	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	企業費用 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
分部收入:					
銷售予外界客戶	15,764,170	794,960	325,205	-	16,884,335
分部成本	(9,620,736)	(620,810)	(12,463)	-	(10,254,009)
分部毛利	6,143,434	174,150	312,742	-	6,630,326
分部業績:	7,729,623	51,300	209,317	(163,713)	7,826,527
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
分部資產:	39,871,295	19,935,691	3,306,164	54,894	63,168,044
對賬					
其他未分配資產					1,239,096
資產總額					64,407,140
分部負債:	18,526,727	10,084,014	1,131,022	335,368	30,077,131
對賬					
其他未分配負債					13,230,957
負債總額					43,308,088
其他分部資料:					
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

* 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添。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (重列)
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	12,222,107	15,201,517
物業管理費收入收自：		
－同系附屬公司	1,800	1,440
－第三方	236,218	208,162
公用業務使用費收入	12,878	17,656
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
裝修工程收入收自：		
－同系附屬公司	265,872	146,307
－合營公司	27,539	234
－聯營公司	4,414	20,116
－第三方	499,765	395,996
其他來源之收入		
來自投資物業之經營租賃租金收入總額：		
－同系附屬公司	14,393	10,775
－第三方	578,381	532,021
應收貸款之利息收入	296,522	325,205
	14,184,795	16,884,335
其他收入及收益		
銀行利息收入	26,431	26,278
應收關連公司貸款之利息收入	66,674	88,494
應收合營公司貸款之利息收入	252,537	311,377
應收聯營公司貸款之利息收入	3,186	2,414
應收非控股股東貸款之利息收入	-	912
應收第三方貸款之利息收入	32,531	25,878
來自以公允值計量之金融資產之利息收入	14,695	3,676
出售以公允值計量之金融資產收益	6,705	7,497
顧問服務收入收自：		
－合營公司	291,744	174,015
－聯營公司	71,955	51,042
－第三方	54,419	54,854
出售投資物業之收益淨額	42,493	1,512
出售及視同出售附屬公司之收益 (附註13)	123,904	94,174
出售／視同出售合營公司之收益	7,823	-
待出售物業轉往投資物業之公允值收益	10,798	
議價收購收益 (附註11)	1,157,931	29,663
政府補助*	94,864	34,804
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥	-	5,868
其他	144,123	73,125
	2,402,813	985,583

* 由地方政府取得各項政府補助。主要是中國大陸公共設施（2020年：轉租業務）之財務資助。於2021年及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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貸款利息：		
— 銀行貸款	68,228	73,065
— 最終控股公司貸款	473,742	85,278
— 同系附屬公司貸款	334,144	316,758
— 非控股股東貸款	12,313	-
— 合營公司貸款	8,370	1,611
— 聯營公司貸款	56,722	43,837
— 其他貸款及其他應付賬款	74,338	76,388
	<hr/>	
	1,027,857	596,937
租賃負債利息	61,726	64,740
其他財務費用	15,274	12,664
	<hr/>	
產生之財務費用總額	1,104,857	674,341
減：已資本化利息		
— 在建投資物業	(4,968)	(3,706)
— 發展中物業	(231,311)	(19,237)
	<hr/>	
	868,578	651,398
	<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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業銷售成本	10,200,301	9,100,146
物業、廠房及設備折舊	27,725	22,116
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(301)	(262)
	<u>27,424</u>	<u>21,854</u>
使用權資產折舊	193,553	191,767
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(162,114)	(166,590)
	<u>31,439</u>	<u>25,177</u>
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）	64,298	57,339
出售物業、廠房及設備項目之（收益）／虧損淨額	(70)	232
終止租賃之收益	(2,835)	(613)
出售投資物業之收益淨額	(42,493)	(1,512)
出售／視同出售附屬公司之收益（附註13）	(123,904)	(94,174)
投資物業之公允值變動	(1,464,248)	(85,680)
投資物業－使用權資產之公允值變動**	78,696	308,218
待出售物業轉往投資物業之公允值收益	(10,798)	-
以公允值計量之金融資產之公允值變動	(165,319)	140,925
議價收購收益（附註11）	(1,157,931)	(29,663)
應收賬款之減值，淨額	54,129	50,263
未包括計量入租賃負債之租賃付款	208	55
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	1,192,643	814,852
退休計劃供款	51,719	19,806
僱員福利之開支總額	<u>1,244,362</u>	<u>834,658</u>
核數師酬金	5,193	4,885
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥	-	(5,868)
外匯虧損，淨額	<u>45,723</u>	<u>15,591</u>

* 無形資產攤銷已計入綜合損益表之「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，故並無計提香港利得稅之撥備（2020年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度內估計應課稅溢利，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。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
— 本年度內支出	987,479	1,495,755
— 過往年度不足／（超額）撥備	666	(21,589)
中國大陸之土地增值稅	618,448	937,936
遞延	(212,070)	19,196
	1,394,523	2,431,298

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16,552,827,457股（2020年：16,254,392,988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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本及攤薄盈利)	4,014,231	4,354,548
	4,014,231	4,354,548
		股數
股份	2021年	2020年
於期內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	16,552,827,457	16,254,392,988
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	81,464,030	259,268,802
	16,634,291,487	16,513,661,790

8. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.06元 (2020年：人民幣0.08元)	995,211	1,320,223

於2022年3月30日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.06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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收貿易賬款	36,022	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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一個月內	31,176	53,529
一至三個月	4,183	8,939
三個月以上	663	10,939
	36,022	73,407

10. 應付貿易賬款及票據

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	<u>4,567,428</u>	<u>3,341,423</u>

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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一個月內	2,799,293	1,288,931
一至三個月	670,617	708,252
三個月以上	<u>1,097,518</u>	<u>1,344,240</u>
	<u>4,567,428</u>	<u>3,341,423</u>

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。章程修訂於2021年4月向相關政府機構完成登記，本集團於章程修訂後對龍合具有控制權。有關變更列作企業合併。

於2021年7月，本公司一家全資附屬公司向本集團一家合營公司之附屬公司－太原穎沅房地產開發有限公司（「穎沅」）注資人民幣188,950,000元以收購穎沅94.475%權益。穎沅於中國大陸從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。

於2021年8月，本集團與兩名合營夥伴同意修訂青島安培投資開發有限公司（「安培」）之章程，本集團與該兩名合營夥伴分別持有安培43.59%及 56.41%權益。安培擁有一家全資附屬公司－青島安海投資開發有限公司，安培及其附屬公司（「安培集團」）於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對安培具有控制權。有關變更列作企業合併。

於2021年8月，本公司一家全資附屬公司向本集團一家合營公司之全資附屬公司－武漢威子博房地產開發有限公司（「威子博」）注資人民幣19,000,000元以收購威子博之95%權益。威子博於中國大陸從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。

於上年，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。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	2021年				2020年
	龍合 人民幣千元	穎沅 人民幣千元	安培集團 人民幣千元	威子博 人民幣千元	津鑫 人民幣千元
物業、廠房及設備	96	2,203	321	188	20
待出售物業	2,876,109	-	-	3,111,625	148,160
發展中物業	-	2,147,252	1,837,900	-	-
預付款項、按金及 其他應收賬款	115,225	1,201,568	104,073	934,371	14,162
應收股東款項	-	-	1,108,807	-	27,850
預付稅金	89,404	122,913	108,370	-	-
銀行結餘	50,259	26,620	269,128	609,678	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)	(3,005,935)	(2,386,620)	(3,583,770)	(15,655)
應付稅項	-	-	-	(151,295)	(876)
遞延稅項負債	(21,547)	(114,713)	(45,687)	(182,324)	(24,717)
可識別淨資產之公允值	63,470	379,908	996,292	738,473	122,018
股本投入	-	188,950	-	19,000	-
非控股股東權益	(25,388)	(31,429)	(561,970)	(37,874)	(42)
轉自於合營公司之投資	38,082	537,429	434,322	719,599	121,976
股本投入	-	-	(363,551)	-	(41,756)
議價收購收益	(38,082)	(348,479)	(70,771)	(700,599)	(18,000)
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24,238,000元。概無應收賬款預期無法收回。

穎沅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1,040,734,000元。概無應收賬款預期無法收回。

安培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5,800,000元。概無應收賬款預期無法收回。

威子博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702,819,000元。概無應收賬款預期無法收回。

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。

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	龍合 人民幣千元	2021年 穎沅 人民幣千元	安培集團 人民幣千元	威子博 人民幣千元	2020年 津鑫 人民幣千元
現金代價	-	-	-	-	(62,220)
收購之銀行結餘	50,259	26,620	269,128	609,678	13,621
於現金流量中投資物業之 現金及現金等值項目之 流入／(流出)淨額	50,259	26,620	269,128	609,678	(48,599)

自收購後，龍合為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣2,656,655,000元及綜合溢利帶來人民幣190,242,000元。倘合併於本年初進行，本集團本年度之收入及綜合溢分別為人民幣14,369,380,000元及人民幣4,342,270,000元。

自收購後，穎沅為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣1,886,670,000元及綜合溢利帶來人民幣372,907,000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14,184,795,000元及人民幣4,317,121,000元。

自收購後，安培集團為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣1,567,577,000元及綜合溢利帶來人民幣147,345,000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14,185,102,000元及人民幣4,316,298,000元。

自收購後，威子博為本集團截至2021年12月31日止年度之收入帶來人民幣3,147,017,000元及綜合溢利帶來人民幣693,200,000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14,741,548,000元及人民幣4,406,508,000元。

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16,321,682,000元及人民幣4,834,849,000元。

12. 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。

於上年，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／（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：

	2021年 和正瀾城集團 人民幣千元	2020年 成都科陸洲 人民幣千元
物業、廠房及設備	7	16
遞延稅項資產	-	428
投資物業	-	486,350
發展中物業	406,551	-
預付款項、按金及其他應收賬款	13,864	3,091
銀行結餘	44	6,920
其他應付賬款	(4)	(4,387)
應付股東貸款	(415,462)	-
資產淨值	5,000	492,418
非控股股東權益	(200)	-
總代價	4,800	492,418
支付方式：		
現金	-	492,418
其他應付款	4,800	-

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	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	44	6,920
現金及現金等值項目流入／（流出）淨額	44	(485,498)

13. 出售及視同出售附屬公司

本集團於2021年9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－222 Dexter Ave North, LLC. (「222 Dexter」)之增發股本，就此，本集團持有之權益減少至92.73%。222 Dexter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222 Dexter。本集團於2021年9月後失去對222 Dexter之控制權，其於222 Dexter之股權投資列為於合營公司投資。

本集團於2021年12月出售一家全資附屬公司－深圳新誠天建築工程有限公司(「新誠天」)及其附屬公司(「新誠天集團」)之100%權益予本集團一家同系附屬公司，現金代價為人民幣13,350,000元。新誠天集團從事裝修工程業務。

本集團上年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。

本集團於上年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。

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

於上年，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。

於上年，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。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2021年			2020年			
	222 Dexter 人民幣千元	新誠天 集團 人民幣千元	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
物業、廠房及設備	-	30,223	-	-	14,546	38	-
投資物業	-	-	-	-	-	575,095	-
使用權資產	-	48,695	-	-	-	-	-
遞延稅項資產	-	73,163	13,447	-	9	-	-
於合營公司之投資	-	250	-	-	-	-	90,791
發展中物業	199,384	-	2,361,312	132,610	-	-	-
應收同系附屬公司款項	-	100,687	-	-	-	-	-
應收股東款項	-	-	-	-	-	60,000	7,800
應收貿易款項	-	73,109	-	-	-	919	-
預付款項、按金及 其他應收賬款	-	60,945	909	166	3,257	539	-
銀行結餘	123,509	29,184	2,233	7,684	2,385	78,604	1,246
應付貿易賬款及票據	-	(153,093)	(3,240)	(7,203)	(3)	(4)	-
租賃負債	-	(50,980)	-	-	-	-	-
預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款	(3,036)	(160,752)	(2,883)	-	(340)	(26,377)	-
其他貸款	(19,456)	-	-	-	-	-	-
應付最終控股公司貸款	-	(150,442)	-	-	-	-	-
應付中間控股公司款項	-	-	(2,412,118)	-	-	-	-
應收同系附屬公司款項	-	(9)	-	-	-	-	(9,001)
應付稅項	-	-	-	-	-	(2,878)	-
遞延稅項負債	-	-	-	-	-	(115,741)	-
資產淨值／（負債）	300,401	(99,020)	(40,340)	133,257	19,854	570,195	90,836
非控股股東權益	(7,639)	-	-	(9,783)	-	(223,690)	(3,806)
於出售/視同出售時 保留於合營公司投資 之投資公允價值	292,762	(99,020)	(40,340)	123,474	19,854	346,505	87,030
出售及視同出售附屬 公司之收益	(291,456)	-	-	(123,474)	(11,912)	(346,505)	(98,802)
總代價	11,534	112,370	40,340	-	898	-	52,936
總代價	12,840	13,350	-	-	8,840	-	41,164
支付方式							
現金	12,840	-	-	-	8,840	-	41,164
應收同系附屬 公司款項	-	13,350	-	-	-	-	-

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：

	2021年			2020年			
	222 Dexter 人民幣千元	新誠天 集團 人民幣千元	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
現金代價	12,840	-	-	-	8,840	-	41,164
出售之銀行結餘	(123,509)	(29,184)	(2,233)	(7,684)	(2,385)	(78,604)	(1,246)
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	(110,669)	(29,184)	(2,233)	(7,684)	6,455	(78,604)	39,918

14. 比較金額

損益表中若干裝修業務有關之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。

財務回顧

編製截至2021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2020年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團已首次採納自2021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2021年12月31日止年度業績

本集團截至2021年12月31日止年度之收入由截至2020年12月31日止年度之人民幣16,884,300,000元減少至人民幣14,184,800,000元。本年度收入減少主要由於物業銷售確認之收入減少人民幣2,979,400,000元。

截至2021年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度之人民幣985,600,000元增加至人民幣2,402,800,000元。主要上升原因乃本年度就收購附屬公司產生議價收購收益人民幣1,157,900,000元及顧問服務收入增加人民幣138,200,000元。

截至2021年12月31日止年度內之投資物業公允值收益為人民幣1,464,200,000元，而截至2020年12月31日止年度為人民幣85,700,000元。若干投資物業於本年度內竣工並投入營運，而租務表現較上年評估預期為佳，所以今年之公允值收益較上年有大幅提升。此外，本集團以公允值計量之金融資產截至2021年12月31日止年度內錄得公允值收益人民幣165,300,000元，而截至2020年12月31日止年度則為公允值虧損人民幣140,900,000元。

本集團截至2021年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2020年12月31日止年度之人民幣1,395,700,000元增加至人民幣2,032,600,000元。費用增加主要原因包括(i)銷售物業及投資物業之管理面積增加，從而員工費用及相關成本上升；(ii)物業銷售面積增加及銷售市場競爭激烈，引致推廣及營銷費用增加，(iii)本年新收購之若干物業項目產生之直接經營開支，以及(iv)深圳威新科技園第三期「深圳科技園三期」等若干投資物業於本年度竣工後未能資本化之相關費用增加。

截至2021年12月31日止年度之財務費用由截至2020年12月31日止年度人民幣651,400,000元上升至人民幣868,600,000元，增加人民幣217,200,000元。由於成功競得及收購若干中國物業項目，以致向關連方借款增加，因而給關連方之利息開支上升人民幣225,700,000元（已扣除資本化利息）。

本集團本年度錄得應佔合營公司及聯營公司之溢利總額為人民幣1,881,200,000元，較上年錄得之溢利總額人民幣1,948,600,000，輕微下跌人民幣67,400,000元。

整體而言，本集團截至2021年12月31日止年度錄得之本公司持有人應佔溢利由截至2020年12月31日止年度人民幣4,354,500,000元減少至人民幣4,014,200,000元。溢利減少主要原因乃物業銷售收入及毛利下降所致。

本集團錄得截至2021年12月31日止年度每股基本盈利為人民幣0.2425元，截至2020年12月31日止年度則為人民幣0.2679元，減少9%。本年度及上年度之每股攤薄盈利分別為人民幣0.2413元及人民幣0.2637元。

業務分部

物業發展

截至2021年12月31日止年度，物業發展分部之收入減少至人民幣13,019,700,000元，佔總收入之92%，相對截至2020年12月31日止年度之收入則為人民幣15,764,200,000元，佔總收入之93%。本年度收入主要來自杭州彭埠項目、武漢蘭亭盛蒼、太原蘭亭熙園、青島西客站項目及上海金地自在城之物業銷售收入。本年度物業發展分部之溢利錄得人民幣4,255,200,000元，相對上年相應期則為人民幣7,729,600,000元，減少人民幣3,474,400,000元。分部收入及業績減少主要是銷售物業交付面積減少及毛利下降所致。

物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2020年12月31日止年度之人民幣795,000,000元，佔總收入5%，增加至截至2021年12月31日止年度之人民幣868,600,000元，佔總收入之6%。隨著現有投資物業（如深圳威新科技園、杭州金地廣場、四川科陸項目）以及轉租業務之出租率及租金上升，本年度之分部收入增加人民幣73,600,000元。若干在建投資物業已於本年內竣工並開始投入營運，將為本集團持續帶來穩定之收入。截至2021年12月31日止年度之分部業績錄得溢利人民幣2,210,700,000元，而截至2020年12月31日止年度之業績則為溢利人民幣51,300,000元，增加人民幣2,159,400,000元。分部業績增加主要原因乃本年度投資物業公允值收益增加人民幣1,378,600,000元（其中深圳科技園三期之公允值收益為人民幣793,200,000元）、作轉租用途之使用權資產之公允值變動增加人民幣229,500,000元，以及合營公司與聯營公司之溢利增加人民幣421,900,000元。深圳科技園三期於本年第四季竣工，年末預租率已超過70%，預計於租客明年入伙時之出租率能達到90%以上，較預期提前完成招租計劃。有關租戶素質好，主要租戶包括騰訊、明源雲、馬斯夫、英美煙草集團等。租金水平也高於預期。整體經營情況預計明顯優於同區其他寫字樓，因而今年深圳科技園三期之公允值較上年有大幅提升。

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12月31日，本集團（含聯營及合營公司）於國內持有已開業投資物業（包括轉租物業）之建築面積達220.9萬平方米（2020年12月31日：145.8萬平方米），同比增長52%。該等物業在本年度錄得租賃及相關服務之含稅收入為人民幣1,351,000,000元（上年度為人民幣998,300,000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為50%、35%和15%。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

本年度小額貸款分部收入由截至2020年12月31日止年度之人民幣325,200,000元，佔總收入2%，減少至截至2021年12月31日止年度之人民幣296,500,000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195,700,000元，相對上年度錄得溢利人民幣209,300,000元。由於宏觀經濟下行，小額貸款分部年內貸款規模有所縮少，導致利息收入有所下降，淨利潤減少。

股東權益

本集團股東權益總額由2020年12月31日人民幣18,888,200,000元增至2021年12月31日人民幣21,739,100,000元。有關增加乃來自本年度本公司持有人應佔溢利人民幣4,014,200,000元，部份溢利主要因宣派截至2020年12月31日止年度末期股息人民幣1,326,000,000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2020年12月31日人民幣7,151,800,000元上升23%至2021年12月31日人民幣8,771,900,000元。增加之原因主要來自物業銷售所得款、新增銀行及其他貸款，以及新增集團公司貸款。支付物業開發成本、購買土地、支付末期股息及給合營與聯營公司投資款／墊付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1,274,700,000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676,700,000元。於2021年12月31日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣5,187,300,000元，年利率介乎1.5%至4.5%。

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12月31日為人民幣13,327,900,000元，較2020年12月31日人民幣11,037,600,000元，增加人民幣2,290,300,000元。債務淨額增加主要因支付物業開發成本及股息。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12月31日之54%。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12月31日及2020年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020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	4,902,939	2,015,629
於第二年內	30,825	1,135,756
於第三至第五年內，包括首尾兩年	111,073	539,781
五年以上	142,489	1,004,367
	<u>5,187,326</u>	<u>4,695,533</u>
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	-	1,629
於第二年內	17,269,240	13,624,273
於第三至第五年內，包括首尾兩年	497,305	-
	<u>17,766,545</u>	<u>13,625,902</u>
貸款總額	<u>22,953,871</u>	<u>18,321,435</u>

財務管理

外匯風險

於2021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2021年12月31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 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
港幣	2,918,258	2,329,633
人民幣	12,601,034	8,880,808
美元	7,434,579	7,110,994
總額	<u>22,953,871</u>	<u>18,321,435</u>

利率風險

於2021年12月31日，本集團 65%（2020年12月31日：57%）貸款乃按浮動利率計息。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 2021 年 12 月 31 日，本集團並無抵押任何資產（2020 年 12 月 31 日：賬面值人民幣 352,345,000 元之投資物業已予抵押，以獲取向本集團授出之其他貸款）。

或然負債

(a) 於 2021 年 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 2021 年 12 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,263,233,000 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 12 月 31 日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2020 年 12 月 31 日：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 103,500,000（相等於人民幣 659,885,000 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 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 659,885,000 元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 466,530,000 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2021年12月31日，本集團的土地儲備合共2,327萬平方米，其中約19%位於北京、上海、廣州及深圳四個一線城市；63%為二線城市（包括南京、蘇州、杭州、青島、武漢、長沙、成都、昆明、濟南、太原、徐州、嘉興等等）；其餘18%為三線及其他城市。

2021年的土地收購

於2021年期間，本集團於中國收購了40個土地項目，規劃總樓面面積約768.6萬平方米，本集團支付的應佔代價約人民幣230.88億元，於2021年的平均土地收購成本每平方米約人民幣6,300元。

分部資料

物業銷售及發展

儘管中國房地產整體銷售於2021年第四季急速下降，本集團於2021年仍可實現累計合約銷售總額達人民幣784.54億元，較2020年輕微增長4.4%，同時，總合約銷售面積達375.48萬平方米，較2020年增長10.8%，2021年銷售均價為每平方米約人民幣20,900元，較2020年同比略微下降5.9%。

商業項目及產業園

於2021年12月31日，深圳南山區深圳威新科技園的出租率達100%，其主要客戶包括英特爾、亞馬遜、英偉達及大疆創新。此外，杭州金地廣場出租率達99%，以及上海九亭金地廣場出租率亦達93%。

年內，商業項目包括淮安金地MALL、北京大興區的金地威新國際中心、南京河西金地廣場及南京南師大玄武科技園已正式開業，而預期於2022年第二季，深圳南山區深圳威新科技園第三期將開業。目前，正開發的主要商業項目包括上海、南京、杭州、蘇州及南昌等各種綜合用途的商業綜合體項目。於2021年12月31日，本集團（含聯營及合營公司）持有在營運的商業項目總建面約71萬平方米，年內總租金收入約人民幣6.77億元，同比增長約41%。

同時，本集團產業園的總建面已達352萬平方米，其中在營運總建面達125萬平方米。截至2021年12月31日止年度，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4.7億元，較2020年同期增長32%。

年內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，截至2021年12月31日止年度，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11.51億元，較2020年同期增長達37%。

展望

展望2022年，中國經濟面臨挑戰和下行壓力，房地產市場『房住不炒』的總基調雖然仍將保持不變，但融資端的逐漸放鬆可使房企的資金壓力及利息成本得以適量緩解。展望2022年房地產市場於上半年仍處調整通道，個別企業的資金鏈繼續緊張，需要出售項目減債，行業收併購將增加。在此情況下，本集團將積極與行業內具資金優勢的央企／國企合作，更好拓展發展空間，同時本集團將繼續順勢而為，加速銷售回款，確保現金流安全。量入為出，優化城市佈局，提升產品力及品牌競爭力。

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2021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，Loh Lian Huat先生、張斐贇女士及夏新平先生未能出席本公司於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。受到新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，董事會主席黃俊燦先生未能出席本公司於2021年5月27日舉行之股東周年大會。
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2021年12月31日，本公司及其附屬公司共僱用約3,900名（2020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，以及僱員購股權計劃。

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 800,000 份、54,275,000 份及 29,000,000 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 84,075,000 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 56,185,800 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 27,290,000 份及 191,287,000 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2021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2021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2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.06元（2020：每股人民幣0.08元，相等於每股0.0967港元）。該建議末期股息（如獲批准）將約於2022年8月8日派付予於2022年6月13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2022年5月19日至2022年5月25日期間所公佈人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

暫停辦理股東登記

本公司股東周年大會將於2022年5月25日舉行，預期股東周年大會通告將於2022年4月22日或前後刊發並寄予股東。

為確定出席於2022年5月25日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月20日至2022年5月25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2022年5月19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2021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2022年6月10日至2022年6月13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2022年6月9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)及本公司網站(www.gemdalepi.com)刊載。
2021 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，2022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。