

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 %
	2020 年 人民幣千元 (未經審核)	2019 年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	
收入	5,670,224	3,062,075	+ 85
毛利	2,028,243	1,435,364	+ 41
其他收入及收益	466,588	303,456	+ 54
應佔合營公司及聯營公司業績	982,755	825,697	+ 19
除稅後溢利	1,718,615	1,212,748	+ 42
本公司持有人應佔溢利	1,608,336	1,158,282	+ 39
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.1004	0.0729	+ 38
— 攤薄（人民幣元）	0.0995	0.0715	+ 39
	2020 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2019 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	6,115,485	4,974,648	+ 23
資產總額	61,375,637	63,169,647	- 3
資產淨額	18,682,712	17,897,446	+ 4

2020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2020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2020年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (重列)
收入	3	5,670,224	3,062,075
成本		(3,641,981)	(1,626,711)
毛利		2,028,243	1,435,364
直接經營開支		(692,082)	(605,797)
其他收入及收益	3	466,588	303,456
投資物業之公允值變動		(172,170)	(44,060)
行政開支		(49,137)	(54,376)
財務費用	4	(274,460)	(185,294)
應佔盈虧：			
合營公司		1,020,801	589,865
聯營公司		(38,046)	235,832
除稅前溢利	5	2,289,737	1,674,990
稅項	6	(571,122)	(462,242)
期內溢利		1,718,615	1,212,748
以下人士應佔：			
本公司持有人		1,608,336	1,158,282
非控股股東權益		110,279	54,466
		1,718,615	1,212,748
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	0.1004	0.0729
— 攤薄（人民幣元）	7	0.0995	0.0715

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	1,718,615	1,212,748
其他全面（虧損）／收益		
— 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	(211,851)	(5,362)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	43,573	5,151
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(168,278)	(211)
— 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	129,316	25,131
期內其他全面（虧損）／收益，已扣除稅項	(38,962)	24,920
期內全面收益總額	1,679,653	1,237,668
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,567,016	1,181,263
非控股股東權益	112,637	56,405
	1,679,653	1,237,668

簡明綜合財務狀況表
於2020年6月30日

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	57,372	74,709
投資物業	11,005,378	10,798,378
使用權資產	85,711	58,385
無形資產	27,506	31,620
預付款項、按金及其他應收賬款	2,202,219	1,726,771
於合營公司投資	14,139,215	11,042,332
於聯營公司投資	4,159,831	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	502,459	494,980
遞延稅項資產	688,491	839,782
非流動資產總額	34,422,576	31,613,870
流動資產		
待出售物業	1,273,745	3,679,328
發展中物業	10,287,325	13,753,930
應收貿易賬款	43,413	32,799
預付款項、按金及其他應收賬款	2,908,255	2,772,741
應收合營公司貸款	1,872,187	1,453,881
應收聯營公司貸款	-	27,930
應收非控股股東貸款	69,899	65,506
應收同系附屬公司款項	159,157	12,200
應收合營公司款項	2,172,387	2,539,554
應收聯營公司款項	18,233	237,407
應收非控股股東款項	721,935	599,464
應收關連公司款項	-	3,565
預付稅金	903,408	760,587
受限制現金	407,632	642,237
存款、銀行及現金結餘	6,115,485	4,974,648
流動資產總額	26,953,061	31,555,777

簡明綜合財務狀況表（續）
於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	2,556,427	2,863,772
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		15,352,332	19,790,316
付息銀行及其他貸款		2,016,101	1,992,127
租賃負債		102,219	61,016
應付最終控股公司貸款		348,050	108,567
應付同系附屬公司貸款		346,188	358,577
應付合營公司貸款		14,000	14,000
應付聯營公司貸款		979,020	992,139
應付最終控股公司款項		1,342,282	96,206
應付同系附屬公司款項		496,997	356,496
應付合營公司款項		6,132,758	5,132,545
應付聯營公司款項		446,526	304,248
應付非控股股東款項		261,254	241,567
應付關連公司款項		2,590	2,256
應付稅項		1,697,334	3,626,773
流動負債總額		32,094,078	35,940,605
流動負債淨值		(5,141,017)	(4,384,828)
資產總額減流動負債		29,281,559	27,229,042
非流動負債			
付息銀行及其他貸款		2,151,078	1,579,595
應付同系附屬公司貸款		5,703,501	5,221,633
租賃負債		1,356,028	1,155,701
遞延稅項負債		1,388,240	1,374,667
非流動負債總額		10,598,847	9,331,596
資產淨值		18,682,712	17,897,446
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,492,798	1,441,285
儲備		14,224,536	13,605,956
非控股股東權益		15,717,334	15,047,241
權益總額		2,965,378	2,850,205
權益總額		18,682,712	17,897,446

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2020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2019年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

於2020年6月30日，本集團錄得流動負債淨額人民幣5,141,017,000元（2019年12月31日：人民幣4,384,828,000元），當中包括了收取客戶之銷售按金人民幣13,922,252,000元（2019年12月31日：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及可繼續作為持續經營。

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2019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頒佈，並自本集團2020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3號之修訂	<i>業務的定義</i>
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	<i>基準利率的改革</i>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	<i>重大的定義</i>

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3號之修訂澄清並提供有關業務定義之額外指引。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，並引入可選之公允值集中測試，以便簡化評估所收購之一系列活動及資產是否構成業務。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。該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (b) 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號之修訂針對同業拆放利率改革對財務報告之影響。該等修訂提供暫時性之緩解，使現有基準利率被取代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。
- (c) 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，則該資訊屬於重大。該等修訂澄清了重大性將取決於資訊之性質或程度。該等修訂對本集團之中期簡明綜合財務資料並無影響。

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，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。

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 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2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入	5,150,431	372,819	146,974	-	5,670,224
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 (財務費用)					13,789
(不包括租賃負債利息)					(246,540)
除稅前溢利					2,289,737
<u>其他分部資料:</u>					
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6月30日 (未經審核)

分部資產	41,743,761	15,269,261	2,471,130	86,102	59,570,254
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					1,805,383
資產總額					61,375,637
分部負債	26,646,525	3,904,979	482,889	303,983	31,338,376
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					11,354,549
負債總額					42,692,925
<u>其他分部資料:</u>					
於合營公司投資	13,299,062	840,153	-	-	14,139,215
於聯營公司投資	4,139,604	20,227	-	-	4,159,831

	物業發展 人民幣千元 (重列)	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)	合計 人民幣千元 (重列)
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入	2,588,684	280,045	193,346	-	3,062,075
分部業績	1,789,417	(66,606)	121,032	(17,296)	1,826,547
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					12,685
財務費用 (不包括租賃負債利息)					(164,242)
除稅前溢利					1,674,990
<u>其他分部資料:</u>					
應佔合營公司盈虧	(676,684)	86,819	-	-	(589,865)
應佔聯營公司盈虧	(235,832)	-	-	-	(235,832)
投資物業—使用權資產 之公允值變動	-	44,060	-	-	44,060
物業、廠房及設備折舊	7,799	17,196	224	941	26,160
使用權資產折舊	4,982	-	-	4,700	9,682
應收賬款減值/ (減值回撥), 淨額	12,303	(2,069)	42,888	(183)	52,939
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	10,401	345,612	301	8	356,322
於2019年12月31日 (經審核)					
分部資產	43,700,098	16,184,886	1,561,345	72,438	61,518,767
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					1,650,880
資產總額					63,169,647
分部負債	30,244,014	4,037,560	60,560	313,552	34,655,686
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					10,616,515
負債總額					45,272,201
<u>其他分部資料:</u>					
於合營公司投資	9,973,637	1,068,695	-	-	11,042,332
於聯營公司投資	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

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，以及收取同系附屬公司之運營託管費收入。

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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	5,150,431	2,588,684
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	698	622
— 第三方	116,036	68,983
公共業務使用費收入	6,188	8,146
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,453	12,453
其他來源之收入		
租金收入總額收自：		
— 同系附屬公司	5,293	4,779
— 第三方	232,151	185,062
應收貸款之利息收入	146,974	193,346
	5,670,224	3,062,075
其他收入及收益		
銀行利息收入	13,789	15,730
應收關連公司貸款之利息收入	50,920	47,333
應收合營公司貸款之利息收入	75,658	57,261
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	575
顧問服務收入收自：		
— 合營公司	57,437	35,158
— 聯營公司	3,635	4,724
— 第三方	17,885	53,569
裝修工程收入收自：		
— 同系附屬公司	65,756	35,296
— 合營公司	2,838	17,354
— 聯營公司	3,800	-
— 第三方	94,555	25,013
出售及視同出售附屬公司之收益淨額 (附註11)	41,238	-
其他	37,971	11,443
	466,588	303,456

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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	42,312	35,437
— 應付最終控股公司貸款	1,430	43,338
— 應付同系附屬公司貸款	137,815	92,225
— 應付合營公司貸款	1,692	238
— 應付聯營公司貸款	21,098	6,139
— 應付非控股股東貸款	212	-
— 其他貸款及其他應付賬款	37,221	9,624
	<hr/>	<hr/>
	241,780	187,001
租賃負債利息	27,920	21,052
其他財務費用	6,053	5,492
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	275,753	213,545
減：已資本化利息		
— 投資物業	(763)	(479)
— 發展中物業	(530)	(27,772)
	<hr/>	<hr/>
	274,460	185,294
	<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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
物業銷售成本	3,493,486	1,496,531
物業、廠房及設備折舊	12,382	26,475
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(225)	(315)
	<u>12,157</u>	<u>26,160</u>
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	24,445	19,675
投資物業—使用權資產之公允值變動	172,170	44,060
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	21,694	46,812
應收關聯方款項及貸款(減值回撥)/減值，淨額	(439)	6,127
未包括計量入租賃負債之租賃付款	55	483
無形資產攤銷	4,114	4,114
使用權資產折舊	106,102	122,789
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(93,213)	(113,107)
	<u>12,889</u>	<u>9,682</u>
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	262,120	234,465
退休計劃供款	15,087	20,122
僱員福利之開支總額	<u>277,207</u>	<u>254,587</u>
核數師酬金	1,824	1,859
外匯虧損／(收益)，淨額	24,764	(4,148)
出售及視同出售附屬公司之收益淨額（附註11）	<u>(41,238)</u>	<u>-</u>

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（2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	233,196	298,317
— 過往期間(超額) / 不足撥備	(7,350)	67
中國大陸之土地增值稅	196,269	230,907
遞延	149,007	(67,049)
	<u>571,122</u>	<u>462,242</u>

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16,012,562,014股（2019年：15,880,948,921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。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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)	<u>1,608,336</u>	<u>1,158,282</u>
	1,608,336	1,158,282
	股數	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
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)	16,012,562,014	15,880,948,921
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	<u>148,532,796</u>	<u>314,582,021</u>
	16,161,094,810	16,195,530,942

8. 應收貿易賬款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	43,413	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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	16,537	13,191
一至三個月	14,555	16,337
三個月以上	12,321	3,271
	43,413	32,799

9. 應付貿易賬款及票據

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	2,556,427	2,863,772

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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	1,024,127	862,408
一至三個月	562,432	863,388
三個月以上	969,868	1,137,976
	2,556,427	2,863,772

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

本公司之一間全資附屬公司與一家合營公司夥伴於2020年1月份簽訂一份買賣協議，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：

	截至 2020 年 6 月 30 日止六個月 津鑫 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	20
待出售物業	148,160
預付款項、按金及其他應收賬款	14,162
應收股東款項	27,850
銀行結餘	13,621
應付貿易賬款	(40,547)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(15,655)
應付稅項	(876)
遞延稅項負債	(24,717)
	<hr/>
可識別淨資產之公允值	122,018
非控股股東權益	(42)
	<hr/>
	121,976
轉自於合營公司之投資	(59,756)
	<hr/>
總代價	62,220
	<hr/>
支付方式：	
現金	62,220
	<hr/>

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 2020 年 6 月 30 日止六個月 津鑫 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(62,220)
收購之銀行結餘	13,621
	<hr/>
現金及現金等值項目之流出淨額	(48,599)
	<hr/>

11. 出售及視同出售附屬公司

杭州金熠房地產開發有限公司

本集團與兩名獨立第三方訂立一份合作協議。根據協議，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

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

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。

所出售資產淨額之詳情如下：

	截至2020年6月30日止六個月		
	金熠 人民幣千元 (未經審核)	Gemdale 2035 人民幣千元 (未經審核)	尚聘 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)
應付間接控股公司款項	(2,412,118)	-	-
資產淨值／（負債）	(40,340)	133,257	19,854
非控股股東權益	-	(9,783)	-
	(40,340)	123,474	19,854
於出售/視同出售往合營公司投資所保留之投資	-	(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：

	截至2020年6月30日止六個月		
	金熠 人民幣千元 (未經審核)	Gemdale 2035 人民幣千元 (未經審核)	尚聘 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入／（流出）淨額	(2,233)	(7,684)	6,455

12. 比較金額

損益表中若干直接經營開支及成本之比較金額已分別重新呈列為行政開支及投資物業之公允值變動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2020年6月30日止六個月之中期股息（2019年：無）。

財務回顧

編製截至2020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2019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2020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2020年6月30日止六個月之業績

本集團截至2020年6月30日止六個月之收入由截至2019年6月30日止六個月相應期之人民幣3,062,100,000元增加至人民幣5,670,200,000元，增加人民幣2,608,100,000元。主要因物業銷售收入大幅增加人民幣2,561,700,000元。

其他收入及收益由截至2019年6月30日止六個月相應期之人民幣303,500,000元增加至本期間之人民幣466,600,000元。增加主要原因乃本期內來自裝修工程收入上升人民幣89,300,000元及利息收入上升人民幣20,600,000元。此外，本集團於期內出售若干附屬公司，產生出售收益人民幣41,200,000元。

本集團截至2020年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2019年6月30日止相應期之人民幣605,800,000元增加至人民幣692,100,000元。由於計入其他收入及收益之裝修工程在本期間有大幅增長，其相關之直接經營費用也相應增加約人民幣83,700,000元。

截至2020年6月30日止六個月之應佔合營公司及聯營公司業績錄得溢利為人民幣982,800,000元，而截至2019年6月30日止相應期則為人民幣825,700,000元，溢利上升人民幣157,100,000元。上升主要原因是來自中國杭州、廣州及昆山之物業發展合營公司確認之銷售收入上升所致。

整體而言，本集團截至2020年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利為人民幣1,608,300,000元，而截至2019年6月30日止相應期為人民幣1,158,300,000元，增加人民幣450,000,000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6月30日止六個月錄得每股基本盈利為人民幣0.1004元，截至2019年6月30日止相應期則為人民幣0.0729元，增加38%。本期間及上一期間之每股攤薄盈利分別為人民幣0.0995元及人民幣0.0715元。

業務分部

物業發展

截至2020年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣5,150,400,000元，佔總收入91%，相對截至2019年6月30日止相應期之收入則為人民幣2,588,700,000元，佔總收入之85%。本期間之分部業績錄得利潤人民幣2,522,300,000元，較上年同期人民幣1,789,400,000元增加人民幣732,900,000元。分部收入及業績增加主要是本期銷售物業交付之面積大幅上升，以及合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截至2020年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣372,800,000元，佔總收入之7%，相對截至2019年6月30日止六個月之收入則為人民幣280,000,000元，佔總收入之9%。隨著物業轉租業務的擴展，租金和物業管理費收入增加人民幣73,800,000元。本回顧期內之物業投資及管理分部業績錄得虧損人民幣56,600,000元，而上個相應期則為虧損人民幣66,600,000元。為舒緩受2019年新型冠狀病毒肺炎疫情（「新冠肺炎疫情」）影響之租戶經營壓力，本集團於本期間向其部分商業及商鋪租戶提供租金減免。此外，本集團部分租金收入與出租商鋪之銷售掛鉤，由於2020年初爆發新冠肺炎疫情導致中國零售額下降，引致與銷售額掛鉤之商鋪租金收入受到一定程度影響。由於本集團預期零售業或多或少仍會受新冠肺炎疫情影響，本集團採用較謹慎之估值方法評估其作轉租用途之使用權資產公允值。

小額貸款

小額貸款分部收入由截至2019年6月30日止六個月之人民幣193,300,000元，佔總收入6%，減少至截至2020年6月30日之人民幣147,000,000元，佔總收入之2%。本期間之小額貸款分部業績錄得溢利人民幣98,800,000元，相對上年同期錄得人民幣121,000,000元。小額貸款業務收入及利潤減少乃由於新冠肺炎疫情爆發導致第一季度小型企業之借貸量下降。

股東資本

本集團之股東資本總額由2019年12月31日之人民幣15,047,200,000元上升至2020年6月30日之人民幣15,717,300,000元。增加主要來自本期間公司持有人應佔溢利人民幣1,608,300,000元，部份溢利因截至2019年12月31日止年度末期股息分派人民幣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日之人民幣4,974,600,000元上升人民幣1,140,900,000元或23%至2020年6月30日之人民幣6,115,500,000元。增加之原因主要來自物業銷售所得款、購股權行使所得款，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、支付末期股息、給合營與聯營公司提供投資款／貸款，以及償還銀行及其他貸款等支出抵銷部份增加之款項。

貸款

於本回顧期，本集團安排了一項短期銀行貸款及一項長期貸款合共人民幣1,080,600,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團全數償還一項長期貸款人民幣484,300,000元。於2020年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣4,167,200,000元，年利率介乎1.0%至4.6%。

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6月30日為人民幣5,034,800,000元，較2019年12月31日人民幣4,649,800,000元，增加人民幣385,000,000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2019年12月31日之26%上升至2020年6月30日之27%。

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	2,016,101	1,992,127
於第二年內	747,325	211,457
於第三至第五年內包括首尾兩年	629,753	900,090
五年以上	774,000	468,048
	4,167,179	3,571,722
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,687,258	1,473,283
於第二年內	5,703,501	5,221,633
	7,390,759	6,694,916
貸款總額	11,557,938	10,266,638

財務管理

外匯風險

於2020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2020年6月30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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	2,532,710	1,899,083
人民幣	2,749,870	2,460,706
美元	6,275,358	5,906,849
總額	<u>11,557,938</u>	<u>10,266,638</u>

利率風險

於2020年6月30日，本集團 35%（2019年12月31日：31%）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2020年6月30日，本集團投資物業賬面值為人民幣372,641,000元（2019年12月31日：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 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 2020 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,337,431,000 元（2019 年 12 月 31 日：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能足夠彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此截至 2020 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（2019 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 506,184,000 元）（2019 年 12 月 31 日：美元 71,500,000（相等於人民幣 498,798,000 元））。於 2020 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 506,184,000 元（2019 年 12 月 31 日：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6月30日，本集團的土地儲備合共約1,720萬平方米，其中約20%位於北京、上海、廣州及深圳一線城市，其餘約80%的土地儲備主要位於徐州、武漢、崑山、南京、青島、濟南等。

土地收購

於2020年上半年，本集團於中國收購13個土地項目，規劃總樓面面積約237萬平方米，其中本集團應佔138萬平米建面。該等土地收購總代價約人民幣154.66億元。於2020年上半年的平均土地收購成本每平方米約人民幣6,500元。

分部資料

物業銷售及發展

儘管2020年初在中國爆發新冠肺炎，影響了中國房地產行業，截至2020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311.8億元，較2019年同期增長17%，而截至2020年6月30日止六個月累計合約銷售面積合共134萬平方米，較2019年同期輕微增長8%，銷售均價每平方米約人民幣23,200元，較2019年同期增長8%。

物業租賃

於2020年6月30日，深圳南山區深圳威新科技園的出租率超逾95%，其主要客戶包括螞蟻金服、大疆創新科技、亞馬遜及英特爾。此外，北京搜狐大廈的出租率超逾98%、杭州金地廣場出租率超逾97%，而於2019年下旬新開業的上海九亭金地廣場出租率亦超逾96%。

期內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，本集團截至2020年6月30日止六個月錄得租金／管理費總收入約人民幣3.73億元，較2019年同期增長33%。

目前，正開發的商業項目包括南京、蘇州、上海、北京及淮安。我們位於深圳南山區的深圳威新科技園第三期也預期於2022年建成。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年下半年，新冠肺炎的爆發將對於包括地產行業在內的中國經濟產生不利影響，預計中國政府將採取各種貨幣及財政政策來穩定經濟。另外，物業買家對改善住房及居住環境的需求為那些提供綠色健康和優質物業管理的企業創造了機會。我們認為這是本公司發展成為業內一流團隊的好機會。由於我們的低資產負債率財務結構及豐富的備用信貸額度／其他可用財務資源，我們將積極尋求併購機會以擴大我們的規模，從而為股東創造最大價值。

企業管治

董事會認為，截至2020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2020年6月2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2020年6月2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2020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2020年6月30日，本集團共僱用約3,100名（2019年6月30日：約3,000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。

董事酬金則以考慮董事之職責、責任及表現以及本集團業績而釐定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2020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2020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。

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。獨立董事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式。

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 先生及張斐瀟女士；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，2020年8月20日