

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2024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 %
	2024 年 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	3,286,864	2,332,710	+ 41
毛利	557,414	599,182	- 7
其他收入及收益	354,290	765,601	- 54
應佔合營公司及聯營公司業績	(1,362,678)	506,832	- 369
除稅後(虧損)/溢利	(2,152,232)	607,157	- 454
本公司持有人應佔(虧損)/溢利 (註)	(2,179,099)	562,484	- 487
本公司持有人應佔每股(虧損)/盈利：			
— 基本 (人民幣元)	(0.1312)	0.0339	- 487
— 攤薄 (人民幣元)	(0.1312)	0.0338	- 488
	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
現金及銀行結餘 (包括受限制現金)	4,220,498	5,161,269	- 18
資產總額	85,904,040	91,098,407	- 6
資產淨額	23,207,742	26,348,402	- 12

註：虧損原因主要為若干附屬公司、合營公司及聯營公司之物業存貨減值損失，以及因此產生的應收合營公司款項減值損失，對應歸屬於本公司持有人應佔虧損約人民幣 17.5 億。

#### 2024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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,286,864	2,332,710
成本		<u>(2,729,450)</u>	<u>(1,733,528)</u>
毛利		557,414	599,182
直接經營開支		(627,789)	(727,841)
其他收入及收益	3	354,290	765,601
以公允值計量且其變動計入損益之金融資產 之公允值變動		(6,212)	20,601
投資物業之公允值變動		-	243,000
行政開支		(39,003)	(54,788)
應收賬款減值	5	(281,719)	(41,933)
物業存貨減值		(279,366)	-
財務費用	4	(613,054)	(684,884)
應佔盈虧：			
合營公司		(1,168,865)	507,793
聯營公司		<u>(193,813)</u>	<u>(961)</u>
除稅前（虧損）/溢利	6	(2,298,117)	625,770
稅項	7	<u>145,885</u>	<u>(18,613)</u>
期內（虧損）/溢利		<u>(2,152,232)</u>	<u>607,157</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		(2,179,099)	562,484
非控股股東權益		<u>26,867</u>	<u>44,673</u>
		<u>(2,152,232)</u>	<u>607,157</u>
本公司持有人應佔每股（虧損）/盈利：			
— 基本（人民幣元）	8	<u>(0.1312)</u>	0.0339
— 攤薄（人民幣元）	8	<u>(0.1312)</u>	<u>0.0338</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內（虧損）/溢利	<u>(2,152,232)</u>	<u>607,157</u>
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	(145,237)	(501,402)
應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之匯兌差額	<u>13,333</u>	<u>105,395</u>
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(131,904)	(396,007)
— 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：		
換算財務報表之匯兌差額	<u>42,964</u>	<u>195,752</u>
期內其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(88,940)</u>	<u>(200,255)</u>
期內全面（虧損）/收益總額	<u>(2,241,172)</u>	<u>406,902</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	(2,255,659)	364,156
非控股股東權益	<u>14,487</u>	<u>42,746</u>
	<u>(2,241,172)</u>	<u>406,902</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	<i>附註</i>	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	116,618	135,413
投資物業	18,598,480	18,390,578
使用權資產	6,133	5,517
預付款項、按金及其他應收賬款	29,364	28,778
於合營公司投資	14,446,625	16,160,837
於聯營公司投資	6,547,191	6,265,631
應收關連公司款項	-	1,109,923
以公允值計量之金融資產	1,259,967	1,255,352
遞延稅項資產	1,613,868	1,424,988
<b>非流動資產總額</b>	<b>42,618,246</b>	<b>44,777,017</b>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	4,143,758	4,427,830
發展中物業	20,022,009	21,503,248
應收貿易賬款	99,908	65,711
預付款項、按金及其他應收賬款	4,891,694	5,180,250
應收集團公司款項	187,053	36,952
應收合營公司及聯營公司款項	4,950,219	5,942,252
應收非控股股東款項	2,475,556	3,179,017
應收關聯公司款項	1,143,870	13,031
預付稅金	1,151,229	811,830
受限制現金	2,460,879	2,706,967
銀行存款、銀行及現金結餘	1,759,619	2,454,302
<b>流動資產總額</b>	<b>43,285,794</b>	<b>46,321,390</b>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於2024年6月30日

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	5,098,344	5,830,528
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		17,793,465	18,454,655
付息銀行貸款		1,022,735	1,211,774
租賃負債		101,283	77,475
應付集團公司款項		3,775,627	2,918,971
應付合營公司及聯營公司款項		8,019,258	7,974,591
應付非控股股東款項		1,362,165	1,313,365
應付股息		17,286	-
應付稅項		1,964,514	2,064,340
<b>流動負債總額</b>		<b>39,154,677</b>	<b>39,845,699</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,131,117</b>	<b>6,475,691</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>46,749,363</b>	<b>51,252,708</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款		9,884,712	10,240,974
租賃負債		844,718	862,391
應付集團公司款項		10,290,062	11,334,286
遞延稅項負債		2,522,129	2,466,655
<b>非流動負債總額</b>		<b>23,541,621</b>	<b>24,904,306</b>
<b>資產淨值</b>		<b>23,207,742</b>	<b>26,348,402</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司持有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,505,164	1,505,164
儲備		18,707,515	20,979,353
		20,212,679	22,484,517
<b>非控股股東權益</b>		<b>2,995,063</b>	<b>3,863,885</b>
<b>權益總額</b>		<b>23,207,742</b>	<b>26,348,402</b>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

截至2024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2023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納之會計政策與編製截至2023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2024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16號之修訂  
香港會計準則第1號之修訂

售後回租之租賃負債  
流動或非流動負債的分類（「2020年之修訂」）

香港會計準則第1號之修訂

附有協定承諾之非流動負債（「2022年之修訂」）

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂

供應商融資安排

### 會計政策變動

本集團適用之經修訂香港財務報告準則之特性及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂確保賣方-承租人在計量售後回租交易中產生之租賃負債時，就其保留有關之使用權不確認任何盈虧。由於本集團自首次採納香港財務報告準則第16號起並無發生附有不取決於指數或利率之可變租賃付款之相關售後回租業務，因此，該等修訂對本集團財務狀況或業績沒有任何影響。
- (b) 2020年之修訂釐清將負債分類為流動負債或非流動負債之要求，包括何謂推遲償還債務之權利及有關權利須於財務報告日已存在，而實體是否將行使其推遲償還債務之權利並不影響負債之分類。該等修改也明確債務能以其自身權益工具清償，惟只有在可轉換負債之轉換選擇權被分類作為權益工具進行會計處理之情況下，有關可轉換負債之條款才不影響負債之分類。2022年之修訂進一步澄清因貸款安排而產生之負債協定承諾，只有實體於報告日或之前須遵守之協定承諾才影響對該項負債分類為流動或非流動性質。此外，就實體於報告期後12個月內須遵守未來協定承諾才可將該等負債分類為非流動負債之情況，需進行額外披露。本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日負債之條款，並確認流動或非流動負債之分類與初始採納該等修訂時並無改變，因此，該等修訂對本集團之財務狀況及業績沒有任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂釐清供應商融資安排之特性，並要求額外披露有關安排。該等修訂之披露要求旨在幫助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險之影響。供應商融資安排之相關資料不需在實體採納該等修訂之首次年度報告期之中期報告中作出披露。由於本集團並無供應商融資安排，因而該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料沒有任何影響。

## 2. 經營分部資料

就管理層所需，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三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 - 投資及管理商業園以及商用物業；
- (c) 企業費用及其他分部 - 本集團之企業理服務及其他。

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、以公允值計量之金融資產之公允值變動、以公允值計量之金融資產之其他收入，以及總部及公司費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘、預付稅金，以及按公允值計量之金融資產，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貸款、應付稅項、遞延稅項負債、以及應付集團公司款項及非控股股東款項，因該等負債乃按集團基準管理。

於本期及上期內，各業務分部間並無進行任何交易。

本集團內部組織架構有所變動，以致本期可呈報分部組成發生變化，上期間相應之分部項目信息已作重述。

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% (2023年：逾90%) 之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90% (2023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。

於本期及上期內，均無來自單一外部客戶交易之收益佔本集團總收入10%或以上。

本集團於回顧期內按須予可呈報分部之收入、（虧損）／溢利、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	企業費用 和其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
分部收入	2,633,025	653,839	-	3,286,864
分部業績	(2,017,414)	352,169	(65,091)	(1,730,336)
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				18,157
財務費用				(589,823)
(不包括租賃負債利息)				
以公允值計量之金融資產之 公允值變動				(6,212)
以公允值計量之金融資產之 其他收入				10,097
除稅前虧損				(2,298,117)
<u>其他分部資料：</u>				
應佔合營公司盈虧	1,185,575	(16,710)	-	1,168,865
應佔聯營公司盈虧	193,813	-	-	193,813
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	72,106	-	72,106
物業、廠房及設備折舊	1,619	16,629	960	19,208
使用權資產折舊	-	356	3,232	3,588
應收賬款減值/(減值回撥)·淨額	239,530	(8,518)	50,707	281,719
物業存貨減值	279,366	-	-	279,366
資本開支*	1,783	302,906	104	304,793
<b>於2024年6月30日 (未經審核)</b>				
分部資產	53,031,290	26,791,929	2,028,951	81,852,170
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				4,051,870
資產總額				85,904,040
分部負債	34,684,094	12,189,583	40,617	46,914,294
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				15,782,004
負債總額				62,696,298
<u>其他分部資料：</u>				
於合營公司投資	11,084,226	3,362,399	-	14,446,625
於聯營公司投資	6,547,191	-	-	6,547,191

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 及其他 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收入	1,635,953	615,794	80,963	2,332,710
分部業績	706,070	566,106	(27,530)	1,244,646
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				20,569
財務費用 (不包括租賃負債利息)				(660,303)
以公允值計量之金融資產之 公允值變動				20,601
以公允值計量之金融資產之其 他收入				257
除稅前溢利				625,770
<u>其他分部資料：</u>				
應佔合營公司盈虧	(453,727)	(54,066)	-	(507,793)
應佔聯營公司盈虧	961	-	-	961
投資物業之公允值變動	-	(243,000)	-	(243,000)
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	53,130	-	53,130
對過往所持有於合營公司權益 重新計量之收益	(292,715)	-	-	(292,715)
物業、廠房及設備折舊	2,789	25,970	1,341	30,100
使用權資產折舊	4,905	401	3,562	8,868
應收賬款減值，淨額	756	434	40,743	41,933
無形資產攤銷	-	4,114	-	4,114
資本開支*	2,119	211,373	1,725	215,217
於2023年12月31日 (經審核)				
分部資產	59,806,162	25,491,584	2,074,361	87,372,107
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				3,726,300
資產總額				91,098,407
分部負債	43,457,751	11,927,739	52,830	55,438,320
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				9,311,685
負債總額				64,750,005
<u>其他分部資料：</u>				
於合營公司投資	12,434,371	3,726,466	-	16,160,837
於聯營公司投資	6,223,883	41,748	-	6,265,631

\* 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

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自與客戶間合約之收入</b>		
物業銷售	2,622,288	1,635,953
裝修工程收入	10,737	-
物業管理費收入收自：		
– 同系附屬公司	976	1,044
– 第三方	159,386	137,978
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,453	12,453
<b>其他來源之收入</b>		
租金收入總額收自：		
– 同系附屬公司	8,059	8,742
– 第三方	472,965	455,577
其他	-	80,963
	<b>3,286,864</b>	<b>2,332,710</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	18,157	20,569
應收貸款之利息收入	24,303	-
關連公司之利息收入	25,327	27,769
合營公司之利息收入	41,052	118,215
以公允值計量之金融資產之利息收入	10,097	-
來自第三方之利息收入	10,266	-
出售以公允值計量之金融資產之收益	-	257
顧問服務收入收自：		
– 合營公司	104,593	194,464
– 聯營公司	16,385	23,033
– 第三方	26,582	22,217
增購合營公司權益之議價收購收益	-	10,779
政府補貼	4,516	1,244
對過往所持有於合營公司權益重新計量之收益	-	292,715
其他	73,012	54,339
	<b>354,290</b>	<b>765,601</b>

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	244,039	294,570
集團公司利息	465,850	504,973
合營公司及聯營公司利息	5,968	28,901
非控股股東利息	1,862	2,336
其他貸款利息	644	7,053
	<b>718,363</b>	837,833
租賃負債利息	23,231	24,581
其他財務費用	664	5,182
	<b>742,258</b>	867,596
產生之財務費用總額		
減：已資本化利息		
— 投資物業	(17,513)	-
— 發展中物業	(111,691)	(182,712)
	<b>613,054</b>	684,884

#### 5. 應收賬款減值

本集團於期內計提以下應收賬款減值：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
應收貸款及其他應收賬款	69,344	41,933
應收合營公司款項 (附註)	212,375	-
	<b>281,719</b>	41,933

附註：此金額指因若干合營公司持有之物業存貨有大額減值損失而對應該等合營公司款項計提之撥備。

## 6. 除稅前 (虧損) /溢利

本集團除稅前 (虧損) /溢利經扣除/ (計入) 下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售成本	2,446,254	1,483,710
物業、廠房及設備折舊	19,815	30,808
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(607)	(708)
	<u>19,208</u>	<u>30,100</u>
收租投資物業所產生之開支 (包括維修及保養)	57,754	27,424
投資物業之公允值變動	-	(243,000)
投資物業—使用權資產之公允值變動	72,106	53,130
應收賬款減值，淨額	281,719	41,933
以公允值計量之金融資產之公允值變動	6,212	(20,601)
對過往所持於合營公司權益重新計量之收益	-	(292,715)
未包括計量入租賃負債之租賃付款	97	86
無形資產攤銷	-	4,114
使用權資產折舊	119,397	137,067
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(115,809)	(128,199)
	<u>3,588</u>	<u>8,868</u>
僱員福利之開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪酬	339,411	379,527
退休計劃供款	33,360	45,245
僱員福利之開支總額	<u>372,771</u>	<u>424,772</u>
核數師酬金	2,010	1,942
外匯 (收益) /虧損，淨額	(1,993)	38,600
增購合營公司權益之議價收購收益	-	(10,779)

## 7. 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（2023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/（計入）之稅項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	129,002	92,623
— 過往期間不足/（超額）撥備	666	(218,284)
中國大陸之土地增值稅	(142,147)	(129,516)
遞延	(133,406)	273,790
	<u>(145,885)</u>	<u>18,613</u>
稅項（得益）/支出		
	<u>(145,885)</u>	<u>18,613</u>

## 8. 本公司持有人應佔之每股（虧損）/盈利

### (a) 每股基本（虧損）/盈利

每股基本（虧損）/盈利之計算乃根據期內本公司持有人應佔（虧損）/溢利及期內已發行普通股之加權平均數16,613,686,827股（2023年：16,611,653,678股）而計算。

### (b) 每股攤薄（虧損）/盈利

每股攤薄（虧損）/盈利乃根據期內本公司持有人應佔（虧損）/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（虧損）/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。

截至2024年6月30日止期間，由於尚未行使購股權之影響對每股基本虧損構成反攤薄影響，因此每股基本虧損金額並未因攤薄而進行調整。



## 9. 應收貿易賬款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>99,908</b>	65,711

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	41,632	29,627
一至三個月	42,750	21,616
三個月以上	15,526	14,468
	<b>99,908</b>	65,711

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	3,616,646	3,888,362
一至三個月	187,632	553,897
三個月以上	1,294,066	1,388,269
	<b>5,098,344</b>	5,830,528

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2024年6月30日止六個月之中期股息（2023年：無）。

## 財務回顧

編製截至2024年6月30日止六個月之財務報表所採納之會計政策與截至2023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2024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2024年6月30日止六個月之業績

本集團截至2024年6月30日止六個月之收入由截至2023年6月30日止六個月相應期之人民幣2,332,700,000元增加至人民幣3,286,900,000元，增加人民幣954,200,000元，主要因本期間物業銷售之收入確認增加所致。

其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月相應期之人民幣765,600,000元減少至本期間之人民幣354,300,000元。減少之主要原因乃上一期間包括來自收購附屬公司產生之評估收益人民幣292,700,000元，以及本期間之顧問服務收入減少人民幣92,200,000元。

本集團截至2024年6月30日止六個月錄得之直接經營開支及行政開支，分別由截至2023年6月30日止相應期之人民幣727,800,000元及人民幣54,800,000元減少至人民幣627,800,000元及人民幣39,000,000元。減少之原因主要是本集團持續節省人手，以致工資費用相應降低，以及經營費用減少。

財務費用由截至2023年6月30日止相應期之人民幣684,900,000元下降至本期間之人民幣613,100,000元。由於銀行貸款及關聯方貸款減少，所以本期間相關貸款之利息支出下降人民幣60,000,000元（已扣除資本化利息）。

由於國內房地產市場持續不景氣，因此本集團於本期間再進一步對若干附屬公司之物業存貨計提減值撥備人民幣279,400,000元。此外，若干合營公司持有之物業存貨存在大額減值損失，本集團於期內就應收該等合營公司款項計提減值撥備人民幣212,400,000元。

截至2024年6月30日止六個月之應佔合營及聯營公司業績錄得總虧損人民幣1,362,700,000元，而截至2023年6月30日止相應期則為總溢利人民幣506,800,000元，減少人民幣1,869,500,000元。由於本期間若干合營公司及聯營公司就其持有之物業存貨計提減值撥備，因而導致合營公司及聯營公司錄得大額虧損。

整體而言，本集團截至2024年6月30日止六個月之本公司持有人應佔虧損為人民幣2,179,100,000元，而截至2023年6月30日止相應期則為溢利人民幣562,500,000元，減少人民幣2,741,600,000元。

本集團截至2024年6月30日止六個月錄得每股基本虧損及每股攤薄虧損均為人民幣0.1312元，而截至2023年6月30日止相應期之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為人民幣0.0339元及人民幣0.0338元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2024年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣2,633,000,000元，佔總收入80%，相對截至2023年6月30日止相應期之收入則為人民幣1,636,000,000元，佔總收入之70%。分部收入增加主要是本期銷售物業交付之面積增加所致。本期間之分部業績錄得虧損人民幣2,017,400,000元，較上年相應期溢利人民幣706,100,000元減少人民幣2,723,500,000元。分部業績減少之原因是本期間對若干物業存貨計提大額減值。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2024年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣653,800,000元，佔總收入之20%，相對截至2023年6月30日止六個月之收入則為人民幣615,800,000元，佔總收入之26%。蘇州.SuOne金地廣場及南京.新堯金地廣場已正式投入營運，於本期內錄得人民幣44,300,000元收入。截至2024年6月30日止六個月之分部業績錄得溢利人民幣352,200,000元，2023年同期則為人民幣566,100,000元，當中包括投資物業公允值收益人民幣243,000,000元。若剔除投資物業公允值收益，2023年同期分部業績為人民幣323,100,000元，本期分部業績較上年同期增加人民幣29,100,000元。

### 股東權益

本集團之股東權益總額由2023年12月31日之人民幣22,484,500,000元減少至2024年6月30日之人民幣20,212,700,000元，減少人民幣2,271,800,000元。減少之主要原因乃本集團就附屬公司、合營公司及聯營公司之物業存貨計提減值撥備，引致截至2024年6月30日止六個月期間產生大額本公司持有人應佔虧損。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之資金結餘由2023年12月31日之人民幣5,161,300,000元減少人民幣940,800,000元或18%至2024年6月30日之人民幣4,220,500,000。減少之原因主要是支付物業開發成本、國內稅項，以及償還銀行貸款及集團公司貸款等支出。

### 貸款

本集團於本期間安排了若干銀行貸款合共人民幣431,500,000元，其中人民幣406,000,000元乃有抵押銀行貸款。新增貸款主要用於償還現有銀行貸款及集團公司貸款。於2024年6月30日，本集團之銀行貸款總額為人民幣10,907,400,000元，年利率介乎3.10%至6.56%。

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2024年6月30日為人民幣16,990,000,000元，較2023年12月31日人民幣17,689,400,000元，減少人民幣699,400,000元。與同行相比，本集團債務淨額處於合理區間，長期負債佔比較高，債務結構健康，安全邊際充足。

本集團於2024年6月30日及2023年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<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	<b>1,022,735</b>	1,211,774
於第二年內	<b>1,410,092</b>	1,541,583
於第三至第五年內包括首尾兩年	<b>2,868,903</b>	2,717,447
五年以上	<b>5,605,717</b>	5,981,944
	<b>10,907,447</b>	11,452,748
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	<b>13,000</b>	63,626
於第二年內	-	-
於第三至五年內	<b>5,491,822</b>	4,714,602
五年以上	<b>4,798,240</b>	6,619,684
	<b>10,303,062</b>	11,397,912
<b>貸款總額</b>	<b>21,210,509</b>	22,850,660

## 財務管理

### 外匯風險

於2024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2024年6月30日及2023年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	<b>182,222</b>	362,288
人民幣	<b>12,360,657</b>	13,898,511
美元	<b>8,667,630</b>	8,589,861
<b>總額</b>	<b>21,210,509</b>	22,850,660

## 利率風險

於 2024 年 6 月 30 日，本集團 58% (2023 年 12 月 31 日：61%) 貸款乃按浮動利率計息，當中 99% (2023 年 12 月 31 日：97%) 之浮動利率貸款乃按人民幣記賬。預期人民幣貸款利率變動不太，利率風險被視為可接受，無需考慮對沖。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 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本集團已抵押以下資產以獲取向本集團授出之銀行貸款：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	14,646,183	14,641,920
發展中物業	3,225,239	3,190,026
待出售物業	-	200,560
受限制資金	255,386	240,603
總額	<u>18,126,808</u>	<u>18,273,109</u>

## 或然負債

- (a) 於 2024 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 2024 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,323,266,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民幣 4,313,704,000 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 2024 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 (2023 年 12 月 31 日：無)。

- (b) 於 2024 年 6 月 30 日，就若干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額 91,500,000 美元 (相等於人民幣 652,102,000 元) (2023 年 12 月 31 日：125,956,000 美元 (相等於人民幣 892,110,000 元))。於 2024 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提款人民幣 590,337,000 元 (2023 年 12 月 31 日：人民幣 753,271,000 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管理。

於2024年6月30日，本集團於國內的土地儲備合共1,469萬平方米，總建面較2023年12月底減少約8.6%。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

隨著中國房地產整體銷售急速放慢，本集團截至2024年6月30日止六個月實現累計合約銷售總額約人民幣97.98億元，總合約銷售面積約74.71萬平方米，較2023年同期下跌51.6%及43.1%，2024年上半年的銷售均價約為每平方米人民幣13,100元。

#### 物業投資及管理

本集團致力獲取於經濟發達城市優質地段之投資物業，目前本集團的物業投資類型主要包括：商辦項目、產業園以及租賃住房等。

截至2024年6月30日止，本集團（含聯營及合營企業）於國內持有已開業投資物業（包括轉租物業）之總建面約316.8萬平方米，同比增長5.7%。該等物業於回顧期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣11.2億元，同比增長4.4%。

本集團（含聯營及合營企業）持有在營運的商辦項目總建面約107萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣6.06億元，同比增長8.3%。深圳威新科技園1、2期上半年平均出租率約89%，深圳威新科技園3期出租率約82%。深圳威新科技園1、2、3期入駐企業包括英特爾、英偉達、巴斯夫、騰訊、偉創力等大型上市公司。

同時，本集團（含聯營及合營企業）持有在營運的產業園總建面約185萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣3.99億元。穩定運營期的產業園項目的平均出租率約91%。金地威新產業已連續三年獲克而瑞「全國產城發展商綜合實力TOP3」殊榮，同時亦獲得克而瑞「全國產業園區輕資產服務力TOP3」。上海松江生命科學園、蘇州木瀆智造園及天津西青智造園等項目均榮獲行業優秀產業園區獎項。

我們的經濟公寓租賃業務「金地草莓社區」旨在為年輕人提供優質的經濟租賃公寓。租賃住房業務在期內錄得收入約人民幣1.16億元，同比增長3.5%。租賃住房業務進入行業權威榜單Top 10，並獲得2023年度影響力住房租賃品牌的殊榮。在建的上海寶山南大租賃住房項目目前進展順利，為租賃住房重資產投資樹立了典範，促進租賃住房業務的長遠發展。

本集團持有之擬建及在建投資物業也將相繼投入運營，並將持續為本集團帶來穩定之租金收入及現金流。

## 展望

2024年上半年，一手樓銷售停滯不前。中國大陸2024年上半年新住宅的銷售收入下降了25%。地方政府已推出多種刺激措施來促進房地產銷售，無論是在購房融資方面還是向房地產開發商提供融資，使政策環境進入一個較為放鬆的周期。按揭貸款利率和首付款降至十年來的最低水平，以吸引購房者。然而，由於對未來收入、工作穩定性以及經濟增長的信心惡化，購房者對購買新房方面持謹慎態度。

至2024年下半年，宏觀經濟形勢仍然複雜及不確定。預計中國政府將推出更多措施鼓勵購房，並支持已售未交房的融資。在低利率環境和房地產庫存逐漸減少的情況下，2024年第四季度可能出現緩慢但逐漸恢復的跡象。本集團致力於保持財務穩定和流動性安全作為我們的首要營運重點，透過採取靈活的量價管理策略，提供優質產品以提升品牌形象，並應用多種工具加速銷售回款，保障現金流，本集團將保持在行業中的領先地位，並繼續成為最受良好管理的房地產企業之一。

## 企業管治

本公司已採納並在截至2024年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企管守則」）中「第二部份 - 良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節所載的適用守則條文，惟守則條文C.1.6及F.2.2除外。

根據守則條文C.1.6，一般而言，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Loh Lian Huat先生及張斐贊女士有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2024年4月19日舉行之股東周年大會。

根據守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2024年4月19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C3所載上市發行人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，全體董事於截至2024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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2024年6月30日止六個月，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購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共僱用約2,600名（2023年6月30日：約3,000名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力水平，個別僱員之花紅則會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、住房公積金、一般保險及醫療保險、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、本公司之薪酬政策以及本集團之整體營運業績而釐定。

## 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。所有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2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期報告及其財務資料。本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績亦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

董事會負責持續監察及完善本集團的風險管理及內部監控系統，以保障本公司資產及股東利益，以及由審核委員會定期仔細檢討該等系統的成效。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門（「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。內部審核部門乃獨立於本集團其他營運部門。

內部審核部門會審查風險管理及內部監控程序的有效性及充分性，並向審核委員會提供調查結果，以協助彼等進行定期審查。審核委員會可隨時向管理層查詢，以確保彼等能得到充分了解以審查內部監控程序。

本集團認為，內部監控應根據經營規模、業務範圍、競爭力及風險水平而制定，並應在情況變化及時進行調整。本集團將持續完善風險管理及內部監控制度，規範執行，強化內部監督檢查，從而促進本集團的可持續發展。

### 刊載業績公告及中期報告

本業績公告已於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com))刊載。2024年中期報告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  
執行董事  
徐家俊

香港，2024年8月27日

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。