

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2023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		
	2023 年 人民幣千元 (未經審核)	2022 年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	變動 %
收入	2,332,710	2,174,164	+ 7
毛利	599,182	1,114,283	- 46
其他收入及收益	765,601	512,366	+ 49
應佔合營公司及聯營公司業績	506,832	1,188,323	- 57
除稅後溢利	607,156	1,129,562	- 46
本公司持有人應佔溢利	562,483	1,085,011	- 48
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.0339	0.0654	- 48
— 攤薄（人民幣元）	0.0338	0.0653	- 48
	2023 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2022 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核) (重列)	變動 %
現金及銀行結餘（包括受限制現金）	7,430,594	6,847,242	+ 9
資產總額	100,769,937	86,034,492	+ 17
資產淨額	27,112,948	27,021,642	+ 1

2023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2023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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (重述)
收入	3	2,332,710	2,174,164
成本		<u>(1,733,528)</u>	<u>(1,059,881)</u>
毛利		599,182	1,114,283
直接經營開支		(769,774)	(707,203)
其他收入及收益	3	765,601	512,366
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		20,601	23,823
投資物業之公允值變動		243,000	-
行政開支		(54,788)	(48,964)
財務費用	4	(684,884)	(467,662)
應佔盈虧：			
合營公司		507,793	677,575
聯營公司		<u>(961)</u>	<u>510,748</u>
除稅前溢利	5	625,770	1,614,966
稅項	6	<u>(18,613)</u>	<u>(485,404)</u>
期內溢利		<u>607,157</u>	<u>1,129,562</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		562,484	1,085,011
非控股股東權益		<u>44,673</u>	<u>44,551</u>
		<u>607,157</u>	<u>1,129,562</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<u>0.0339</u>	<u>0.0654</u>
— 攤薄（人民幣元）	7	<u>0.0338</u>	<u>0.0653</u>

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
期內溢利	<u>607,157</u>	<u>1,129,562</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	(501,402)	(663,805)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	<u>105,395</u>	<u>154,512</u>
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(396,007)	(509,293)
— 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	<u>195,752</u>	<u>307,007</u>
期內其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(200,255)</u>	<u>(202,286)</u>
期內全面收益總額	<u>406,902</u>	<u>927,276</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	364,156	878,753
非控股股東權益	<u>42,746</u>	<u>48,523</u>
	<u>406,902</u>	<u>927,276</u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		117,936	83,657
投資物業		17,606,632	16,218,372
使用權資產		13,360	17,154
無形資產		2,822	6,936
預付款項、按金及其他應收賬款		42,926	208,001
於合營公司投資		17,466,383	19,381,319
於聯營公司投資		7,032,507	6,464,201
應收關連公司款項		1,053,046	1,233,465
以公允值計量之金融資產		1,291,510	1,261,779
遞延稅項資產		923,464	1,153,658
非流動資產總額		45,550,586	46,028,542
流動資產			
待出售物業		4,235,212	5,097,106
發展中物業		28,394,859	13,413,636
應收貿易賬款	8	45,959	40,256
預付款項、按金及其他應收賬款		5,943,070	5,284,025
應收集團公司款項		39,340	19,259
應收合營公司及聯營公司款項		4,308,925	5,791,346
應收非控股股東款項		3,676,713	2,877,287
預付稅金		1,144,679	635,793
受限制現金		3,531,194	794,086
銀行存款、銀行及現金結餘		3,899,400	6,053,156
流動資產總額		55,219,351	40,005,950

簡明綜合財務狀況表（續）
於2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (重列)
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款及票據	9	4,239,348	4,479,705
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		27,991,746	12,191,951
附息銀行及其他貸款		1,927,575	3,203,482
租賃負債		95,088	99,395
應付集團公司款項		2,762,822	2,850,497
應付合營公司及聯營公司款項		7,544,954	8,176,163
應付非控股股東款項		1,838,123	1,193,949
應付股息		116,296	-
應付稅項		1,274,077	2,580,838
流動負債總額		47,790,029	34,775,980
流動資產淨值		7,429,322	5,229,970
資產總額減流動負債		52,979,908	51,258,512
非流動負債			
附息銀行及其他貸款		10,919,700	2,794,742
租賃負債		887,312	936,157
應付集團公司款項		11,674,261	18,365,838
遞延稅項負債		2,385,687	2,140,133
非流動負債總額		25,866,960	24,236,870
資產淨值		27,112,948	27,021,642
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,505,164	1,504,813
儲備		21,200,392	20,937,951
非控股股東權益		22,705,556	22,442,764
		4,407,392	4,578,878
權益總額		27,112,948	27,021,642

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2023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2022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2022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2023年1月1日或之後開始財政年度生效之新訂及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17號

香港財務報告準則第17號之修訂

香港財務報告準則第17號之修訂

香港財務報告準則第1號及香港

財務報告準則實務聲明書第2號

香港會計準則第8號之修訂

香港會計準則第12號之修訂

香港會計準則第12號之修訂

保險合約

保險合約

首次採納香港財務報告準則第17號及

香港財務報告準則第9號 – 比較數據
會計政策的披露

會計估計的定義

單一交易所產生之資產與負債相關遞延稅項

國際稅務改革 – 支柱二規則範本

本集團適用之新訂及經修訂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) 香港會計準則第1號之修訂會計政策的披露要求實體披露其重大會計政策信息，而不是其重要會計政策。倘會計政策與實體財務報表內其他信息一併考慮時，可以合理地預期會影響主要財務報表用家根據該等財務報表作出之決策，則有關會計政策屬於重大性。香港財務報告準則實務聲明書第2號之修訂就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。本集團自2023年1月1日起採納該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期對本集團年度綜合財務報表之會計政策披露有所影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清了會計估計變更及會計政策變更兩者之分別。會計估計定義為財務報表中有關貨幣金額之不確定性預測。該等修訂也明確實體如何使用測量技術及相關輸入以制定會計估計。本集團就2023年1月1日或之後發生之會計政策變更及會計估計變更已採納該等修訂。由於本集團會計估計釐定之政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團財務狀況及業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂 *單一交易所產生之資產與負債相關遞延稅項* 收窄了香港會計準則第12號對於初始確認豁免之應用範圍，使其不再適用於產生相等應稅及可抵扣暫時性差異之交易，例如租賃及復原義務，因此，實體需就有關交易產生之暫時性差異確認遞延所得稅資產（前提是有足夠之應課稅溢利）及遞延所得稅負債。本集團已就租賃於2022年1月1日之相關暫時性差異應用該等修訂，任何累積影響於當日保留溢利或其他適當之權益組成部分之結餘確認為調整金額。此外，本集團按未來適用法將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生之租賃（如有）。

在首次應用該等修訂之前，本集團應用了初始確認豁免，並未就與租賃相關交易之暫時性差異確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。首次應用該等修訂後，本集團確認於2022年1月1日(i)與租賃負債相關之所有可抵扣暫時性差異之遞延稅項資產（前提是有足夠之應課稅溢利），以及(ii)與使用權資產相關之所有應課稅暫時性差異之遞延稅項負債。

中期簡明綜合財務狀況表之影響：

	於 2023 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	增加/(減少) 於 2022 年 12 月 31 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2022 年 1 月 1 日 人民幣千元 (未經審核)
資產			
於合營公司投資	22,729	22,955	20,779
遞延稅項資產 (附註)	25,447	24,832	13,732
非流動資產總額	48,176	47,787	34,511
資產總額	48,176	47,787	34,511
資產淨額	48,176	47,787	34,511
權益			
保留溢利 (包括在儲備項下)	48,176	47,787	34,511
本公司持有人應佔權益	48,176	47,787	34,511
權益總額	48,176	47,787	34,511

附注：同一附屬公司之租賃所產生之遞延稅項資產及遞延稅項負債於財務狀況表呈報時已互相抵消。

中期簡明綜合損益表之影響：

	增加/(減少) 截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年 人民幣千元 (未經審核)	2022 年 人民幣千元 (未經審核)
合營公司應佔盈虧	(226)	5,660
稅項計入	615	5,027
期內溢利	389	10,687
以下人士應佔：		
本公司持有人	389	10,687
本公司持有人應佔每股盈利：		
- 基本 (人民幣元)	-	0.0006
- 攤薄 (人民幣元)	-	0.0006
期內其他全面收益	389	10,687
以下人士應佔：		
本公司持有人	389	10,687

採納香港會計準則第 12 號之修訂對截至 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 6 月 30 日止六個月之其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂 *國際稅務改革— 支柱二規則範本* 就確認及披露因執行經濟合作與發展組織發佈之二支柱規則範本而產生之遞延稅項引入一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響之實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地瞭解二支柱所得稅對實體之影響，包括要求實體獨立披露在二支柱立法生效後各期間有關二支柱所得稅之當期稅項，以及在立法生效或實質頒布但尚未生效期間披露其二支柱所得稅風險之已知或合理估計之信息。實體自2023年1月1日或之後開始之年度期間必須披露其二支柱所得稅風險之相關信息，但2023年12月31日或之前結束之任何中期期間則無需披露此類信息。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於二支柱規則範本之範圍，因此該等修訂不會對本集團產生任何影響。

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	20,626	(48,156)	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	436	905	30,100
使用權資產折舊	4,905	401	-	3,562	8,868
應收賬款減值 / (減值回撥)，淨額	756	434	40,756	(13)	41,933
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	2,119	211,373	71	1,654	215,217
於2023年6月30日 (未經審核)					
分部資產	70,754,001	24,081,782	2,279,687	22,636	97,138,106
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					3,631,831
資產總額					100,769,937
分部負債	43,918,935	11,542,366	70,515	139,621	55,671,437
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					17,985,552
負債總額					73,656,989
<u>其他分部資料：</u>					
於合營公司投資	14,495,468	2,970,915	-	-	17,466,383
於聯營公司投資	6,997,497	35,010	-	-	7,032,507

	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	合計 人民幣千元 (重列)
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入	1,537,436	531,798	96,930	-	2,174,164
分部業績	1,764,475	240,654	50,621	(35,737)	2,020,013
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					14,234
財務費用 (不包括租賃負債利息)					(443,104)
以公允值計量之金融資產之 公允值變動					23,823
除稅前溢利					1,614,966
其他分部資料：					
應佔合營公司盈虧	(666,906)	(10,669)	-	-	(677,575)
應佔聯營公司盈虧	(500,283)	(10,465)	-	-	(510,748)
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	66,964	-	-	66,964
物業、廠房及設備折舊	3,742	4,346	438	953	9,479
使用權資產折舊	2,950	2,893	-	3,670	9,513
應收賬款減值 / (減值回撥)，淨額	(27,619)	747	2,718	-	(24,154)
出售附屬公司之收益	(25,441)	-	-	-	(25,441)
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	1,321	394,825	357	1,495	397,998
於2022年12月31日列) (經審核及重列)					
分部資產	56,361,365	24,031,628	2,541,082	26,649	82,960,724
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					3,073,768
資產總額					86,034,492
分部負債	32,083,659	8,367,737	211,518	68,142	40,731,056
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					18,281,794
負債總額					59,012,850
其他分部資料：					
於合營公司投資	16,354,708	3,026,611	-	-	19,381,319
於聯營公司投資	6,430,082	34,119	-	-	6,464,201

* 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	1,635,953	1,537,436
物業管理費收入收自：		
– 同系附屬公司	1,044	1,053
– 第三方	137,978	150,471
公用業務使用費收入	-	8,704
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,453	14,340
其他來源之收入		
租金收入總額收自：		
– 同系附屬公司	8,742	8,714
– 第三方	455,577	356,516
應收貸款之利息收入	80,963	96,930
	2,332,710	2,174,164
其他收入及收益		
銀行利息收入	20,569	14,234
關連公司之利息收入	27,769	23,361
合營公司之利息收入	118,215	142,646
以公允值計量之金融資產之利息收入	-	15,641
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	194,464	160,386
– 聯營公司	23,033	10,371
– 第三方	22,217	25,350
出售附屬公司之收益 (附註12)	-	25,441
增購合營公司權益之議價收購收益	10,779	-
政府補貼*	1,244	25,196
對過往所持有於合營公司權益重新計量之收益	292,715	-
其他	54,339	69,740
	765,601	512,366

* 由地方政府取得之各項政府補貼，上期之補貼主要指中國大陸公共設施之財務援助。於2023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（2022年6月30日：無）。

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	294,570	45,775
集團公司利息	504,973	493,117
合營公司及聯營公司利息	28,901	29,392
非控股股東利息	2,336	-
其他貸款利息	7,053	17,481
	<hr/>	<hr/>
	837,833	585,765
租賃負債利息	24,581	24,558
其他財務費用	5,182	8,267
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	867,596	618,590
減：已資本化利息 — 發展中物業	(182,712)	(150,928)
	<hr/>	<hr/>
	684,884	467,662

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	1,483,710	787,552
物業、廠房及設備折舊	30,808	11,306
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(708)	(1,827)
	30,100	9,479
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	27,424	30,323
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	53,130	66,964
其他應收賬款及應收貸款減值／（減值回撥），淨額	41,933	(24,154)
以公允值計量之金融資產之公允值變動	(20,601)	(23,823)
對過往所持有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	86	208
無形資產攤銷	4,114	4,114
使用權資產折舊	137,067	89,547
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(128,199)	(80,034)
	8,868	9,513
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	379,527	410,517
退休計劃供款	45,245	37,766
僱員福利之開支總額	424,772	448,283
核數師酬金	1,942	1,826
外匯虧損，淨額	38,600	54,372
出售附屬公司之收益（附註12）	-	(25,441)
增購合營公司權益之議價收購收益	(10,779)	-

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（2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
— 期內支出	92,623	157,758
— 過往期間（超額）／不足撥備	(218,284)	2,733
中國大陸之土地增值稅	(129,516)	341,927
遞延	273,790	(17,014)
	<u>18,613</u>	<u>485,404</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16,611,653,678股（2022年：16,591,250,528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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	45,959	40,256

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	27,253	23,459
一至三個月	10,587	13,052
三個月以上	8,119	3,745
	45,959	40,256

9. 應付貿易賬款及票據

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	<u>4,239,348</u>	<u>4,479,705</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	1,983,320	2,359,438
一至三個月	747,082	648,211
三個月以上	<u>1,508,946</u>	<u>1,472,056</u>
	<u>4,239,348</u>	<u>4,479,705</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。

10. 業務合併

於2023年3月，本集團與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司 - 南京威磐房地產開發有限公司（「威磐」）之章程。威磐於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對威磐具有控制權。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威磐86.93%之權益。

於2023年6月，本集團與兩家合營公司夥伴簽訂一份協議，根據該協議，本集團獲得對合營公司 - 南京威景房地產開發有限公司（「威景」）之控制權。威景在中國內地從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威景42%之權益。

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 2023 年 6 月 30 日止六個月	
	威磐	威景
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
就收購確認之公允值		
物業、廠房及設備	94	51
發展中物業	9,533,399	3,610,223
投資物業	596,018	451,196
應收股東款項	1,182,429	591,014
預付稅金	378,197	125,327
預付款項、按金及其他應收賬款	540,374	509,275
受限制資金	981,927	760,949
銀行結餘	52,317	70,124
付息銀行貸款	(881,700)	(383,400)
預收款項、預提費用及其他應付款	(11,106,134)	(3,957,017)
應付股東貸款	(40,614)	(34,649)
應付股東款項	-	(582,165)
遞延稅項負債	(152,332)	(47,412)
	<u>1,083,975</u>	<u>1,113,516</u>
可識別淨資產之公允值		
非控股股東權益	(49,620)	(82,490)
轉自於合營公司之投資	(1,034,355)	(1,031,026)
	<u>-</u>	<u>-</u>
總代價	-	-

威磐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 123,138,000 元。概無預期無法收回之應收賬款。

威景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 330,834,000 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 2023 年 6 月 30 日止六個月	
	威磐	威景
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
現金代價	-	-
收購之銀行結餘	<u>52,317</u>	<u>70,124</u>
於現金流量中投資業務之現金及現金等值項目 之流入淨額	<u>52,317</u>	<u>70,124</u>

自收購後，威磐為本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之收入並無帶來任何收入，另為本集團綜合溢利帶來人民幣 1,928,000 元之虧損。

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 2,332,710,000 元及人民幣 604,667,000 元。

自收購後，威景為本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之收入及綜合溢利並未帶來任何收入及盈虧。

倘合併於本期間初進行，本集團本期間之收入及綜合溢利並無變動。

11. 透過收購附屬公司收購資產

於上一期間，本公司之一家附屬公司與合營公司夥伴簽訂一份買賣協議以收購一家合營公司 - 成都瀚想置業有限公司（「瀚想」）之50%權益，現金代價為人民幣7,989,000元。本集團及該合營公司夥伴於收購前分別持有瀚想50%權益。瀚想於中國大陸內從事物業發展業務。該項收購完成後，本集團對瀚想具有控制權。

於上一期間，本集團與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司 - 南京金拓房地產開發有限公司（「金拓」）之章程，本集團與該合營公司夥伴分別持有金拓51%及49%權益。金拓於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對金拓具有控制權。

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（流出）／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：

	截至2022年6月30日止六個月	
	瀚想 人民幣千元 (未經審核)	金拓 人民幣千元 (未經審核)
發展中物業	148,027	-
待出售物業	-	141,815
預付稅金	-	1,481
預付款項、按金及其他應收賬款	17,441	1,231,247
銀行結餘	77	245,214
其他應付賬款	(4,823)	(162,893)
應付股東貸款	(92,733)	-
資產淨值	67,989	1,456,864
非控股股東權益	-	(713,863)
轉自於合營公司之投資	(60,000)	(743,001)
總代價	7,989	-
支付方式：		
現金	7,989	-

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

	截至2022年6月30日止六個月	
	瀚想 人民幣千元 (未經審核)	金拓 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(7,989)	-
收購之銀行結餘	77	245,214
現金及現金等值項目之（流出）／流入淨額	(7,912)	245,214

12. 出售附屬公司

於上一期間，本集團與一名合營公司夥伴簽訂一份協議，根據該協議，本集團出售本公司一家附屬公司 - Gemdale 85 Cleaveland Road, LLC (「85 Cleaveland」) 之20%權益予該合營公司夥伴，現金代價為3,800,000美元(相等於人民幣25,311,000元)。85 Cleaveland從事房地產開發業務。本集團及該合營公司夥伴同意於完成交易後共同控制85 Cleaveland。本集團完成該交易後失去對85 Cleaveland之控制權，其於85 Cleaveland之餘下股權投資列為於合營公司投資。

所出售資產淨額之詳情如下：

	截至2022年 6月30日止 六個月 人民幣千元 85 Cleaveland (未經審核)
發展中物業	90,913
銀行結餘	4,744
資產淨值	95,657
非控股股東權益	(3,022)
於出售時保留於合營公司投資之公允值	92,635
出售收益	(92,765)
	25,441
總代價	25,311
支付方式	
現金	25,311

出售附屬公司之現金流量分析如下：

	截至2022年 6月30日止 六個月 85 Cleaveland 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	25,311
出售之銀行結餘	(4,744)
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	20,567

中期股息

董事會並不建議派付截至2023年6月30日止六個月之中期股息（2022年：無）。

財務回顧

編製截至2023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2022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2023年1月1日或之後開始財政年度生效之新訂及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2023年6月30日止六個月之業績

本集團截至2023年6月30日止六個月之收入由截至2022年6月30日止六個月相應期之人民幣2,174,200,000元增加至人民幣2,332,700,000元，增加人民幣158,500,000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2022年6月30日止六個月相應期之人民幣512,400,000元增加至本期間之人民幣765,600,000元。增加之主要原因乃本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。

本集團截至2023年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2022年6月30日止相應期之人民幣707,200,000元增加至人民幣769,800,000元。2022年下半年收購之若干附屬公司於本期間產生直接經營開支人民幣41,000,000元。

財務費用由截至2022年6月30日止相應期之人民幣467,700,000元上升至本期間之人民幣684,900,000元。主要原因乃在營投資物業融資金額及利息開支有所增加，以及自2022年下半年起港元及美元銀行借貸利率上升引致利息開支增加。

截至2023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506,800,000元，而截至2022年6月30日止相應期則為人民幣1,188,300,000元，減少人民幣681,500,000元，主要原因乃合營公司及聯營公司於中國北京、成都及南京之物業發展確認收入減少。

整體而言，本集團截至2023年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利為人民幣562,500,000元，而截至2022年6月30日止相應期為人民幣1,085,000,000元，減少人民幣522,500,000元。

本集團截至2023年6月30日止六個月錄得每股基本盈利為人民幣0.0339元，截至2022年6月30日止相應期則為人民幣0.0654元，下降48%。本期間及上一期間之每股攤薄盈利分別為人民幣0.0338元及人民幣0.0653元。

業務分部

物業發展

截至2023年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣1,636,000,000元，佔總收入70%，相對截至2022年6月30日止相應期之收入則為人民幣1,537,400,000元，佔總收入之71%。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溢利人民幣706,100,000元，較上年相應期人民幣1,764,500,000元減少人民幣1,058,400,000元。減少之原因主要為物業銷售之毛利下降及合營公司以及聯營公司確認收入減少。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2023年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣615,800,000元，佔總收入之26%，相對截至2022年6月30日止六個月之收入則為人民幣539,800,000元，佔總收入之25%。收入增加主要因深圳威新科技園第3期之出租率及租金較2022年相應期均有所上升，從而增加租金收入。本期之分部業績錄得溢利人民幣566,100,000元，較截至2022年6月30日止六個月之溢利人民幣240,700,000元，增加人民幣325,400,000元。分部業績增加主要為本期間包括投資物業公允值收益人民幣243,000,000元，以及毛利上升所致。

小額貸款

小額貸款分部收入由截至2022年6月30日止六個月之人民幣96,900,000元，佔總收入4%，減少至截至2023年6月30日止六個月之人民幣81,000,000元，佔總收入之4%。本期間之分部業績錄得溢利人民幣20,600,000元，與2022年相應期之溢利人民幣50,600,000元相比，減少人民幣30,000,000元。受宏觀經濟持續低迷影響，小額貸款分部貸款規模有所縮減，導致收入和淨利潤減少。

股東權益

本集團之股東權益總額由2022年12月31日之人民幣22,442,800,000元增加至2023年6月30日之人民幣22,705,600,000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2022年12月31日之人民幣6,053,200,000元減少人民幣2,153,800,000元或36%至2023年6月30日之人民幣3,899,400,000元。減少之原因主要是支付物業開發成本、國內稅項及償還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10,029,200,000元，其中人民幣8,807,700,000元乃有抵押長期銀行貸款。新增貸款主要用於償還現有銀行及其他貸款以及集團公司貸款。於2023年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣12,847,300,000元，年利率介乎3.30%至6.88%。

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2023年6月30日為人民幣17,090,900,000元，較2022年12月31日人民幣17,516,800,000元，減少人民幣425,900,000元。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2022年12月31日之65%減少至2023年6月30日之63%。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2023年6月30日及2022年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	1,927,575	3,203,482
於第二年內	2,072,245	594,845
於第三至第五年內包括首尾兩年	4,298,438	891,574
五年以上	4,549,017	1,308,323
	12,847,275	5,998,224
關連方貸款:		
於第二年內	658,267	3,617,591
於第三至五年內	3,468,111	14,748,247
五年以上	7,547,883	-
	11,674,261	18,365,838
貸款總額	24,521,536	24,364,062

財務管理

外匯風險

於2023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2023年6月30日及2022年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	727,507	1,443,633
人民幣	13,898,522	13,101,537
美元	9,895,507	9,818,892
總額	<u>24,521,536</u>	<u>24,364,062</u>

利率風險

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團 60%（2022年12月31日：66%）貸款乃按浮動利率計息，當中95%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2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	13,597,390	1,665,680
發展中物業	2,957,016	-
待出售物業	200,560	-
受限制資金	346,429	-
總額	<u>17,101,395</u>	<u>1,665,680</u>

或然負債

- (a) 於 2023 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 2023 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 3,996,114,000 元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 4,199,480,000 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 2023 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（2022 年：無）。

- (b) 於 2023 年 6 月 30 日，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 131,376,000（相等於人民幣 949,299,000 元）（2022 年 12 月 31 日：美元 152,376,000（相等於人民幣 1,061,240,000 元））。於 2023 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 801,149,000 元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 933,272,000 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有高比例的土地儲備位於一二線城市以及專業的項目發展及現金流管理。

於2023年6月30日，本集團於國內的土地儲備合共1,814萬平方米，總建面較2022年12月底減少約6.2%。

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，截至2023年6月30日止六個月，本集團實現累計合約銷售總額約人民幣202.32億元，較2022年同期下跌24.8%，同時，截至2023年6月30日止六個月，本集團累計合約銷售面積約131.2萬平方米，較2022年同期增加6.9%，2023年上半年的銷售均價為每平方米約人民幣15,400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並持續經營，目前本集團的物業投資類型主要為：商辦項目、產業園以及租賃住房等。

截至2023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）之總建面達300萬平方米，同比增長13%。該等物業於回顧期內錄得租賃及相關服務之含稅收入約人民幣10.7億元，同比增長15%。

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104萬平方米，錄得租賃及相關服務總收入約人民幣5.6億元，同比增長約10%。其中，深圳南山區深圳威新科技園1、2期出租率約95%。同時，於去年開業的深圳威新科技園3期出租率約80%。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達172萬平方米，錄得租賃及相關服務總收入約人民幣4.0億元，同比增長25%。已交付產業園經營態勢良好，穩定運營期的產業園項目的平均出租率達94%以上。產業園業務今年再次榮登行業權威榜單Top 3，成都成華創新基地、廣州黃埔科創園、上海達闢人工智慧創新產業基地等項目均榮獲行業優秀產業園區獎項。

我們的租賃住房品牌「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1.1億元，同比增長7%。去年本集團獲取的上海寶山南大保障性租賃住房項目，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收益及現金流入。

展望

2023年上半年，全國房地產市場在第一季度經歷強勁反彈後，在4月份出現拐點，並在第二季度大幅降溫。在2023年7月，市場銷售依然低迷。中央及地方政府各部門無論在購房融資還是為房地產開發商提供融資，都持續推出支持房地產行業的政策，使政策環境進入更加寬鬆的周期。然而，由於買家對未來收入及經濟復甦缺乏信心，加上年輕人失業率高企，買家對購買新房持謹慎態度。在投資物業方面，政府新政策出台為行業帶來新活力。隨著物流、商業園區、商業地產、保障性租賃住房等領域推出中國房地產投資信託基金，令房地產開發商手中的投資物業可以變現釋放流動性，並針對這些「長投資回款期的重資產」形成閉環資產管理，使這些業務更健康發展。

於2023年下半年，預計有更多鼓勵購房的政策出台，行業有望逐步復甦。加上利率下跌以及更多鼓勵買房政策的推出以減輕客戶購買新房的財務負擔，市場上的優秀營運者將繼續跑贏那些存在流動性問題的市場參與者。本集團將繼續保持財務穩健及流動性安全作為我們的首要運營重點。通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、運用多種工具加速回款及保障現金流，本集團將維持行業領先地位，繼續成為房地產企業管理最完善的企業之一。

企業管治

董事會認為，截至2023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2023年6月29日舉行之股東周年大會。
2. 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2023年6月29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2023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2023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2023年6月30日，本集團共僱用約3,000名（2022年6月30日：約3,800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、住房公積金、保險及醫療保險以及教育及培訓津貼計劃。

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2023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2023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

董事會負責持續監管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經營部門。

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，內部監控應與本集團經營規模、業務範圍、競爭力及風險水平相適應，並隨著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)及本公司網站(www.gemdalepi.com)刊載。2023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
主席兼執行董事
黃俊燦

香港，2023年8月25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。