

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2025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 %
	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	6,467,765	3,286,864	+ 97
毛利	931,231	557,414	+ 67
其他收入及收益	195,699	354,290	— 45
應佔合營公司及聯營公司業績	(128,188)	(1,362,678)	— 91
除稅後虧損	(867,090)	(2,152,232)	— 60
本公司持有人應佔虧損	(1,008,189)	(2,179,099)	— 54
本公司持有人應佔每股虧損：			
— 基本（人民幣元）	(0.0607)	(0.1312)	— 54
— 攤薄（人民幣元）	(0.0607)	(0.1312)	— 54
	2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2024 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）	2,780,456	3,913,093	— 29
資產總額	67,611,308	75,991,941	— 11
資產淨額	20,295,445	21,062,660	— 4

2025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2025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2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	3	6,467,765	3,286,864
成本		(5,536,534)	(2,729,450)
毛利		931,231	557,414
直接經營開支		(608,481)	(627,789)
其他收入及收益	3	195,699	354,290
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		(23,746)	(6,212)
行政開支		(37,144)	(39,003)
其他損失		(29,161)	-
應收賬款減值	5	(773,938)	(281,719)
物業存貨減值		-	(279,366)
財務費用	4	(493,843)	(613,054)
應佔盈虧：			
合營公司		(149,847)	(1,168,865)
聯營公司		21,659	(193,813)
除稅前虧損	6	(967,571)	(2,298,117)
稅項	7	100,481	145,885
期內虧損		(867,090)	(2,152,232)
以下人士應佔：			
本公司持有人		(1,008,189)	(2,179,099)
非控股股東權益		141,099	26,867
		(867,090)	(2,152,232)
本公司持有人應佔每股虧損：			
— 基本（人民幣元）	8	(0.0607)	(0.1312)
— 攤薄（人民幣元）	8	(0.0607)	(0.1312)

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(867,090)</u>	<u>(2,152,232)</u>
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	219,215	(145,237)
應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之匯兌差額	<u>(6,126)</u>	<u>13,333</u>
將於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益 / (虧損) 淨額	213,089	(131,904)
— 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 :		
換算財務報表之匯兌差額	<u>(90,148)</u>	<u>42,964</u>
期內其他全面收益 / (虧損) , 已扣除稅項	<u>122,941</u>	<u>(88,940)</u>
期內全面虧損總額	<u>(744,149)</u>	<u>(2,241,172)</u>
以下人士應佔 :		
本公司持有人	(885,989)	(2,255,659)
非控股股東權益	<u>141,840</u>	<u>14,487</u>
	<u>(744,149)</u>	<u>(2,241,172)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		95,132	107,334
投資物業		19,859,473	19,799,320
使用權資產		10,366	7,271
預付款項、按金及其他應收賬款		21,581	21,864
於合營公司投資		11,946,749	12,766,092
於聯營公司投資		5,521,191	6,482,131
以公允值計量之金融資產		593,497	732,860
遞延稅項資產		1,935,660	1,658,177
非流動資產總額		39,983,649	41,575,049
流動資產			
待出售物業		7,602,234	4,963,180
發展中物業		5,492,290	12,981,354
應收貿易賬款	9	75,924	105,947
預付款項、按金及其他應收賬款		4,015,506	4,409,092
應收集團公司款項		29,704	197,364
應收合營公司及聯營公司款項		4,028,114	4,226,409
應收非控股股東款項		1,958,544	1,827,996
應收關聯公司款項		1,170,789	1,170,842
預付稅金		474,098	621,615
受限制現金		1,533,070	2,091,790
銀行存款、銀行及現金結餘		1,247,386	1,821,303
流動資產總額		27,627,659	34,416,892

簡明綜合財務狀況表（續）
於2025年6月30日

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款	10	4,256,035	4,826,246
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		4,479,510	9,815,864
附息銀行貸款		1,390,137	1,248,450
租賃負債		86,473	83,451
應付集團公司款項		3,796,249	3,836,980
應付合營公司及聯營公司款項		6,976,658	8,250,246
應付非控股股東款項		1,316,386	1,270,057
應付稅項		1,991,036	2,016,769
流動負債總額		24,292,484	31,348,063
流動資產淨值		3,335,175	3,068,829
資產總額減流動負債		43,318,824	44,643,878
非流動負債			
附息銀行貸款		9,712,417	10,191,337
租賃負債		549,029	604,952
應付集團公司款項		10,228,856	10,217,712
遞延稅項負債		2,533,077	2,567,217
非流動負債總額		23,023,379	23,581,218
資產淨值		20,295,445	21,062,660
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,505,164	1,505,164
儲備		15,311,193	16,199,188
		16,816,357	17,704,352
非控股股東權益		3,479,088	3,358,308
權益總額		20,295,445	21,062,660

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2025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2024年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

會計政策變動

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2024年12月31日止年度之財務報表所採用者一致，惟本期間於財務資料首次採納下列之經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告準則之特性及影響描述如下：

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計於計量日期之即期匯率。該等修訂要求披露能讓財務報表使用者瞭解貨幣不可兌換之影響之資料。由於本集團進行交易之貨幣與可換算為本集團呈列貨幣之集團實體之功能貨幣能互相兌換，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無影響。

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及以公允值計量之金融資產之其他收入則不計算在內。

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付息銀行貸款、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% (2024年：逾90%) 之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90% (2024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、業績、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
截至2025年6月30日止六個月				
(未經審核)				
分部收入	5,837,347	630,418	-	6,467,765
分部業績	(686,212)	253,299	(60,075)	(492,988)
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				8,350
財務費用				(477,610)
(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				(23,746)
以公允值計量之金融資產之 其他收入				18,423
除稅前虧損				(967,571)
<u>其他分部資料：</u>				
應佔合營公司盈虧	153,582	(3,735)	-	149,847
應佔聯營公司盈虧	(21,652)	(7)	-	(21,659)
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	101,947	-	101,947
物業、廠房及設備折舊	1,706	13,879	527	16,112
使用權資產折舊	-	470	73	543
應收賬款減值·淨額	732,769	10,194	30,975	773,938
資本開支*	153	199,528	353	200,034
於2025年6月30日 (未經審核)				
分部資產	34,734,349	28,194,587	1,668,916	64,597,852
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				3,013,456
資產總額				67,611,308
分部負債	24,967,755	12,131,742	21,083	37,120,580
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				10,195,283
負債總額				47,315,863
<u>其他分部資料：</u>				
於合營公司投資	8,451,465	3,495,284	-	11,946,749
於聯營公司投資	5,511,781	9,410	-	5,521,191

	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	合計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)				
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)
其他分部資料：				
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
於2024年12月31日 (經審核)				
分部資產	43,522,588	27,707,750	1,723,588	72,953,926
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				3,038,015
資產總額				75,991,941
分部負債	32,444,725	12,404,785	38,604	44,888,114
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				10,041,167
負債總額				54,929,281
其他分部資料：				
於合營公司投資	9,262,521	3,503,571	-	12,766,092
於聯營公司投資	6,472,728	9,403	-	6,482,131

* 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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	5,590,773	2,622,288
裝修工程收入	246,574	10,737
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	1,267	976
— 第三方	141,169	159,386
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	8,590	8,059
— 第三方	466,939	472,965
	6,467,765	3,286,864
其他收入及收益		
銀行利息收入	8,350	18,157
應收貸款之利息收入	11,680	24,303
關連方之利息收入	1,957	66,379
以公允值計量之金融資產之利息收入	5,394	10,097
來自第三方之利息收入	3,434	10,266
出售以公允值計量之金融資產之收益淨額	13,029	-
顧問服務收入收自：		
— 合營公司及聯營公司	70,717	120,978
— 第三方	48,845	26,582
政府補貼	5,627	4,516
其他	26,666	73,012
	195,699	354,290

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款利息	241,263	244,039
關連方貸款利息	394,208	473,680
其他貸款利息	265	644
租賃負債利息	635,736	718,363
其他財務費用	16,233	23,231
	440	664
產生之財務費用總額	652,409	742,258
減：已資本化利息		
— 投資物業	(16,891)	(17,513)
— 發展中物業	(141,675)	(111,691)
	493,843	613,054

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
應收貸款及其他應收賬款，淨額	40,718	69,344
應收合營公司款項及聯營公司款項 (附註)	733,220	212,375
	773,938	281,719

附註：此金額主要指因合營公司及聯營公司持有之物業存貨有大額減值損失而對應收該等合營公司及聯營公司款項計提之撥備。

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除/（計入）下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	5,189,186	2,446,254
物業、廠房及設備折舊	16,204	19,815
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(92)	(607)
	<u>16,112</u>	<u>19,208</u>
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	55,454	57,754
投資物業—使用權資產之公允值變動	101,947	72,106
應收賬款減值，淨額（附註5）	773,938	281,719
出售合營公司及聯營公司之虧損淨額*	29,161	-
以公允值計量之金融資產之公允值變動	23,746	6,212
未包括計量入租賃負債之租賃付款	2,951	97
使用權資產折舊	55,876	119,397
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(55,333)	(115,809)
	<u>543</u>	<u>3,588</u>
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	259,540	339,411
退休計劃供款	30,568	33,360
僱員福利之開支總額	<u>290,108</u>	<u>372,771</u>
核數師酬金	2,226	2,010
外匯虧損/（收益），淨額	<u>94,594</u>	<u>(1,993)</u>

* 有關費用已計入截至2025年6月30日止六個月簡明綜合損益表之「其他損失」

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（2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
— 期內支出	190,639	129,002
— 過往期間不足撥備	6,798	666
中國大陸之土地增值稅	15,351	(142,147)
遞延	(313,269)	(133,406)
總額	(100,481)	(145,885)

8. 本公司持有人應佔之每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損之計算乃根據期內本公司持有人應佔虧損及期內已發行普通股之加權平均數16,613,686,827股（2024年：16,613,686,827股）而計算。

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃根據期內本公司持有人應佔虧損計算。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。

由於截至2025年6月30日止六個月並無尚未行使之購股權（2024年：尚未行使購股權之影響對每股基本虧損構成反攤薄影響），因此每股基本虧損並無因攤薄而進行調整（2024年：無）。

每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司持有人應佔虧損	(1,008,189)	(2,179,099)
(用以計算每股基本及攤薄虧損)		
	<u>(1,008,189)</u>	<u>(2,179,099)</u>
股份		
於期內已發行普通股之加權平均數	16,613,686,827	16,613,686,827
(用以計算每股基本虧損)		
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	-	-
	<u>16,613,686,827</u>	<u>16,613,686,827</u>

9. 應收貿易賬款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	75,924	105,947

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	18,468	41,935
一至三個月	35,275	42,833
三個月以上	22,181	21,179
	75,924	105,947

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	3,191,322	3,574,109
一至三個月	264,607	285,222
三個月以上	800,106	966,915
	4,256,035	4,826,246

應付貿易賬款為非附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2025年6月30日止六個月之中期股息（2024年：無）。

財務回顧

編製截至2025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2024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2025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2025年6月30日止六個月之業績

本集團截至2025年6月30日止六個月之收入由截至2024年6月30日止六個月相應期之人民幣3,286,900,000元增加至人民幣6,467,800,000元，增加人民幣3,180,900,000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2024年6月30日止六個月相應期之人民幣354,300,000元減少至本期間之人民幣195,700,000元。減少之主要原因乃利息收入及顧問服務收入分別減少人民幣98,400,000元及人民幣28,000,000元。

本集團截至2025年6月30日止六個月錄得之直接經營開支由截至2024年6月30日止相應期之人民幣627,800,000元減少至人民幣608,500,000元。本集團持續精簡人手，員工成本相應減少。然而，由於本期間有若干項目竣工交付並確認銷售收入，銷售費用因而有所增加，抵消了部分節省之薪酬。

財務費用由截至2024年6月30日止相應期之人民幣613,100,000元下降至本期間之人民幣493,800,000元。由於償還部分銀行貸款及貸款利率下調，因此本期間之借款利息支出減少人民幣112,000,000元（已扣除資本化利息）。

本期應收賬款減值為人民幣 773,900,000 元，其中因若干聯合營公司之物業存貨有大額減值撥備，應收該等聯合營公司賬款減值人民幣 733,200,000 元。上年相應期之應收賬款減值為人民幣 281,700,000 元，而其中因若干合營公司之物業存貨有減值撥備，應收該等合營公司款項減值人民幣 212,400,000 元。

其他損失是指本期內出售本集團若干合營及聯營公司所產生之出售虧損淨額。

截至2025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128,200,000元，而截至2024年6月30日止相應期則為虧損人民幣1,362,700,000元。上年相應期錄得大額虧損是由於就合營公司及聯營公司持有之若干物業存貨計提減值。

整體而言，本集團截至2025年6月30日止六個月之本公司持有人應佔虧損為人民幣1,008,200,000元，而截至2024年6月30日止相應期則為虧損人民幣2,179,100,000元，虧損減少人民幣1,170,900,000元。

本集團截至2025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0.0607元，而截至2024年6月30日止相應期之每股基本虧損及每股攤薄虧損均為人民幣0.1312元。

業務分部

物業發展

截至2025年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣5,837,300,000元，佔總收入90%，相對截至2024年6月30日止相應期之收入則為人民幣2,633,000,000元，佔總收入之80%。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686,200,000元，較上年相應期之分部虧損人民幣2,017,400,000元減少人民幣1,331,200,000元。本期之分部虧損主要因若干聯合營公司之物業存貨有大額減值撥備，就此對應收該等聯合營公司款項計提減值人民幣733,200,000元。而上年相應期之分部虧損主要是就附屬公司及合營公司持有之若干物業存貨進行大額減值撥備。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2025年6月30日止六個月確認之收入為人民幣630,400,000元，佔總收入之10%，相對截至2024年6月30日止六個月之收入則為人民幣653,800,000元，佔總收入之20%，輕微下降人民幣23,400,000元或4%。主要是由於若干本集團作為承租人並用作轉租業務之物業租賃合約到期或提前退出，導致轉租物業產生之租金收入減少。本期之分部業績錄得溢利人民幣253,300,000元，較截至2024年6月30日止六個月之分部業績人民幣352,200,000元減少人民幣98,900,000元。分部業績減少主要是利息收入及顧問服務收入減少。

股東權益

本集團之股東權益總額由2024年12月31日之人民幣17,704,400,000元減少至2025年6月30日之人民幣16,816,400,000元，減少人民幣888,000,000元。減少之主要原因乃本集團截至2025年6月30日止6個月期間本公司持有人應佔虧損錄得人民幣1,008,200,000元。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

本集團之資金結餘由2024年12月31日之人民幣1,821,300,000元減少人民幣573,900,000元或32%至2025年6月30日之人民幣1,247,400,000元。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459,800,000元，其中人民幣409,800,000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。於2025年6月30日，本集團之銀行貸款總額為人民幣11,102,600,000元，年利率介乎2.65%至5.28%。

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2025年6月30日為人民幣18,551,000,000元，較2024年12月31日人民幣17,744,400,000元，增加人民幣806,600,000元。

本集團於2025年6月30日及2024年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於第一年內或按要求時償還	1,390,137	1,248,450
於第二年內	1,132,584	1,057,100
於第三至第五年內包括首尾兩年	12,280,802	10,216,690
五年以上	6,527,887	9,135,259
	21,331,410	21,657,499

財務管理

外匯風險

於2025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2025年6月30日及2024年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	163,881	182,333
人民幣	13,538,942	13,677,702
美元	7,628,587	7,797,464
總額	21,331,410	21,657,499

利率風險

於2025年6月30日，本集團96%(2024年12月31日：99%)貸款乃按浮動利率計息，當中65%(2024年12月31日：63%)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2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	16,026,000	15,999,154
發展中物業	1,037,446	2,410,032
待出售物業	1,345,477	-
受限制資金	169,455	124,520
總額	18,578,378	18,533,706

或然負債

- (a) 於 2025 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 2025 年 6 月 30 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 2,504,186,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民幣 2,954,150,000 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 2025 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 (2024 年：無)。

- (b) 於 2025 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 78,583,000 美元 (相等於人民幣 562,547,000 元) 及人民幣 200,000,000 元 (2024 年 12 月 31 日：80,533,000 美元 (相等於人民幣 573,945,000 元) 及人民幣 200,000,000 元)。於 2025 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 707,766,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民幣 721,746,000 元)。

董事認為擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，已抵押物業之可變現淨值將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至 2025 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 (2024 年：無)。

業務回顧

土地儲備

我們的管理層相信，擁有優質的土地儲備是物業發展商在競爭激烈的中國房地產市場中取得成功的關鍵，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的項目管理。

於2025年6月30日，本集團於國內的土地儲備總建面合共1,157萬平方米，較2024年12月底下降約7.6%。

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2025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324.6萬平方米，同比增長2.5%。該等物業於期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣11.1億元，同比下降0.6%。

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117萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣6.54億元，同比增長7.9%。深圳威新科技園1、2期上半年出租率約95%，深圳威新科技園3期上半年出租率約89%。租賃深圳威新科技園的企業包括英特爾、英偉達、巴斯夫、騰訊、偉創力、華為、小紅書、錦江國際等大型公司，深圳威新科技園亦獲得觀點「2025商辦資產運營表現Top 30」與廣東省物業管理行業協會「廣東省物業服務示範項目」殊榮。

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182萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣3.64億元。穩定運營期的產業園項目的出租率約89%。金地威新產業已連續四年獲克而瑞「全國產城發展商綜合實力Top 3」殊榮，同時憑藉優秀的輕資產服務能力，再次獲得克而瑞「全國產業園區輕資產服務力Top 3」。金地威新龍崗智造園榮獲全國優秀園區Top 10。

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0.96億元，穩定運營期的經濟公寓項目的出租率約94%。金地草莓社區獲得克而瑞「中國住房租賃企業優秀品牌Top 10」與「中國租賃住房綜合體優秀運營企業Top 5」殊榮，亦獲得中指研究院「中國住房租賃優秀企業」。上海寶山南大租賃住房項目的2,500多套高品質保租房已開展營運，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

2025年上半年，中央政府延續「因城施策、精準調控」的基調，進一步優化房地產政策，包括在重點城市放寬限購，一線及強二線城市逐步鬆綁購房資格、降低首付比例等，有力支持住房需求釋放。另外，商業銀行加大開發貸支援力度，「保交樓」專項借款加速落地，改善房企融資環境。為降低居民購房成本，政府實行契稅減免、個人所得稅退稅等政策。隨著政策效應持續顯現，市場信心有望逐步築底回升。房地產行業正從「高杠杆、高周轉」向「精細化、可持續」模式轉型，開發項目聚焦核心一二線城市，房企投資更趨審慎。一二線城市因人口及產業優勢，市場韌性較強，庫存去化較快；而三四線城市庫存較多去化較慢，復甦節奏滯後。市場復甦快慢很大程度取決於經濟復甦的速度、居民的收入預期以及中美關稅戰的談判結果。

2025年下半年，中國房地產行業將在政府持續的政策托底、利率維持向下趨勢以及市民購房信心回復中，預計將逐漸呈現復甦跡象。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的領先地位，繼續成為管理最完善的房地產企業之一。

企業管治

本公司已採納並在截至2025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」所載的所有強制披露要求及適用的守則條文，惟守則條文C.1.5及F.1.3除外。

根據守則條文C.1.5，一般而言，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2025年6月25日舉行之股東周年大會。

根據守則條文F.1.3，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2025年6月25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2025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2025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2025年6月30日，本集團共僱用約2,100名（2024年6月30日：約2,600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授出。其他僱員福利包括強積金、住房公積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃等。

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、本集團之財務表現以及本公司之薪酬政策而釐定。

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2025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2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績尚未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經營業務。

內部審核部門會每年最少一次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，風險管理及內部監控應根據本集團的經營規模、業務範圍、競爭狀態及風險水平而採納，並隨著環境的變化及時加以調整。本集團將繼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。2025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，2025年8月22日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事黃俊燦先生、徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事 Loh Lian Huat 先生及張斐賢女士，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。