

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2022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 %
	2022 年 人民幣千元 (未經審核)	2021 年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	2,174,164	4,997,902	- 56
毛利	1,114,283	1,429,034	- 22
其他收入及收益	512,366	564,129	- 9
應佔合營公司及聯營公司業績	1,182,663	1,057,430	+ 12
除稅後溢利	1,118,875	1,289,944	- 13
本公司持有人應佔溢利	1,074,324	1,066,481	+ 1
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	0.0648	0.0645	+ 0
— 攤薄（人民幣元）	0.0646	0.0641	+ 1
	2022 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
銀行存款、銀行及現金結餘	5,542,852	8,771,882	- 37
資產總額	78,103,222	77,078,635	+ 1
資產淨額	24,997,834	24,589,608	+ 2

#### 2022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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,174,164	4,997,902
成本		<u>(1,059,881)</u>	<u>(3,568,868)</u>
毛利		1,114,283	1,429,034
直接經營開支		(707,203)	(789,383)
其他收入及收益	3	512,366	564,129
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		23,823	-
行政開支		(48,964)	(44,427)
財務費用	4	(467,662)	(392,407)
應佔盈虧：			
合營公司		671,915	750,565
聯營公司		<u>510,748</u>	<u>306,865</u>
除稅前溢利	5	1,609,306	1,824,376
稅項	6	<u>(490,431)</u>	<u>(534,432)</u>
期內溢利		<u>1,118,875</u>	<u>1,289,944</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		1,074,324	1,066,481
非控股股東權益		<u>44,551</u>	<u>223,463</u>
		<u>1,118,875</u>	<u>1,289,944</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<u>0.0648</u>	0.0645
— 攤薄（人民幣元）	7	<u>0.0646</u>	0.0641

## 簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,118,875</u>	<u>1,289,944</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	(663,805)	124,561
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	<u>154,512</u>	<u>(26,955)</u>
將於往後期間重新分類往損益之其他全面（虧損）/ 收益淨額	(509,293)	97,606
— 不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	<u>307,007</u>	<u>(88,303)</u>
期內其他全面（虧損）/ 收益，已扣除稅項	<u>(202,286)</u>	<u>9,303</u>
期內全面收益總額	<u>916,589</u>	<u>1,299,247</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	868,066	1,077,305
非控股股東權益	<u>48,523</u>	<u>221,942</u>
	<u>916,589</u>	<u>1,299,247</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		58,124	61,803
投資物業		14,409,420	14,096,568
使用權資產		22,770	21,168
無形資產		11,050	15,164
預付款項、按金及其他應收賬款		132,097	582,392
於合營公司投資		18,332,382	18,159,288
於聯營公司投資		5,665,533	4,901,001
應收關連公司款項		1,233,465	-
以公允值計量之金融資產		1,187,719	1,050,847
遞延稅項資產		1,066,306	989,486
<b>非流動資產總額</b>		<b>42,118,866</b>	<b>39,877,717</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		5,846,640	3,511,440
發展中物業		11,661,751	12,090,972
應收貿易賬款	8	42,916	36,022
預付款項、按金及其他應收賬款		5,063,238	4,327,845
應收集團公司款項		26,727	30,562
應收合營公司及聯營公司款項		4,291,822	5,401,009
應收非控股股東款項		2,012,512	1,599,916
預付稅金		692,287	577,207
受限制現金		803,611	854,063
銀行存款、銀行及現金結餘		5,542,852	8,771,882
<b>流動資產總額</b>		<b>35,984,356</b>	<b>37,200,918</b>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於2022年6月30日

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	9	4,040,499	4,567,428
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		8,580,775	9,233,526
附息銀行及其他貸款		2,743,145	4,902,939
租賃負債		95,415	85,949
應付集團公司款項		373,652	566,930
應付合營公司及聯營公司款項		8,465,200	9,841,556
應付非控股股東款項		1,009,835	308,487
應付關連公司款項		-	2,984
應付股息		996,581	-
應付稅項		2,420,783	2,328,564
<b>流動負債總額</b>		<b>28,725,885</b>	<b>31,838,363</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,258,471</b>	<b>5,362,555</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>49,377,337</b>	<b>45,240,272</b>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他貸款		2,132,248	284,387
租賃負債		909,756	920,908
應付集團公司款項		19,561,647	17,766,545
應付合營公司款項		30,000	-
遞延稅項負債		1,745,852	1,678,824
<b>非流動負債總額</b>		<b>24,379,503</b>	<b>20,650,664</b>
<b>資產淨值</b>		<b>24,997,834</b>	<b>24,589,608</b>
<b>權益</b>			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,504,813	1,502,930
儲備		19,875,091	20,236,193
		21,379,904	21,739,123
非控股股東權益		3,617,930	2,850,485
<b>權益總額</b>		<b>24,997,834</b>	<b>24,589,608</b>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

### **編製基準**

截至2022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2021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用之會計政策及計算方法與編製截至2021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2022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  
香港會計準則第16號之修訂  
香港會計準則第37號之修訂  
2018年至2020年香港財務報告  
準則週期年度改進

概念框架之參考  
物業、廠房及設備：預定使用前的收益  
虧損性合約 - 履行合約的成本  
香港財務報告準則第1號、香港財務報告  
準則第9號、香港財務報告準則第16號  
附隨的說明性例子，以及香港會計準則  
第41號之修訂

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號之修訂旨在將2018年6月頒佈之財務呈報 *概念框架*之參考取代過往 *財務報表編製及呈報框架*之參考，但無大幅度改變其要求。就實體參考概念框架用以確定什麼可構成資產或負債，該等修訂也對香港財務報告準則第3號增加一項豁免，該豁免指定對屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第21號範圍內之負債及或有負債，若有關負債是獨立產生而並非於企業合併中收購的，採用香港財務報告準則第3號之實體需分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第21號來確定有關負債，而並非參考概念框架。此外，該等修訂澄清或有資產不認可於收購日被確認。本集團自2022年1月1日起已按未來適用法採納該等修訂。由於本期間之企業合併並無該等修訂範圍內之或有資產、負債及或有負債，所以該等修訂對本集團之財務狀況及業績並無影響。
- (b) 就進行將物業、廠房及設備項目達到能以管理層預定使用模式之所需地點及條件而產生之物品，香港會計準則第16號之修訂禁止實體從該物業、廠房及設備之成本中扣除出售該等物品所得之收益。實體需在損益中確認出售任何該等物品之收益及相關成本。本集團已對在2021年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在2021年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目並無出售產生之物品，因此該等修訂對本集團之財務狀況或業績沒有任何影響。
- (c) 就評估合約是否屬於香港會計準則第37號下之虧損性合約，香港會計準則第37號之修訂釐清履行合約之成本包含與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如，直接人工及材料），以及與履行該合約直接相關之其他分攤成本（例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊費用分攤，以及合約管理及監督成本之分攤）。一般及行政費用因與合約沒直接關係，所以並不包括在內，惟合約訂明能向對方收取費用除外。本集團已按未來適用法對截至2022年1月1日尚未履行其所有義務之合約應用該等修訂，但并未發現任何虧損性合約，因此，該等修訂對本集團之財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 2018年至2020年香港財務報告準則週期年度改進載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性例子，以及香港會計準則第41號之修訂。本集團應用該等修訂之詳情如下：
- i) 香港財務報告準則第9號 *金融工具*：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債之條款是否與原有金融負債之條款有實質性差異時所包含之費用。該等費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取之費用，包含由借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。本集團已按未來適用法對2022年1月1日或之後修改或交換之金融負債應用該等修訂。由於本期間本集團之金融負債未發生修改，該等修訂對本集團之財務狀況或業績沒有任何影響。
- ii) 香港財務報告準則第16號 *租賃*：刪除與香港財務報告準則第16號附隨例子13中出租人與租賃改良有關之付款說明。此項刪除消除了應用香港財務報告準則第16號時有關租賃激勵措施之潛在混淆。

## 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
<b>截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)</b>					
分部收入	1,537,436	539,798	96,930	-	2,174,164
分部業績	1,788,408	234,884	50,621	(35,737)	2,038,176
<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)
除稅前溢利					1,609,306
<u>其他分部資料：</u>					
應佔合營公司盈虧	(666,906)	(5,009)	-	-	(671,915)
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
以公允值計量之金融資產 之公允值變動	(23,933)	110	-	-	(23,823)
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
<b>於2022年6月30日 (未經審核)</b>					
分部資產	50,965,197	22,640,269	2,615,219	33,576	76,254,261
<u>對賬</u>					
其他未分配資產					1,848,961
資產總額					78,103,222
分部負債	32,202,673	8,386,263	344,317	1,039,633	41,972,886
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					11,132,502
負債總額					53,105,388
<u>其他分部資料：</u>					
於合營公司投資	15,743,482	2,588,900	-	-	18,332,382
於聯營公司投資	5,632,655	32,878	-	-	5,665,533

	物業投資				合計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	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	
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)					
分部收入	4,417,858	421,361	158,683	-	4,997,902
分部業績	1,876,148	252,513	99,479	(60,187)	2,167,953
<u>對賬</u>					
銀行利息收入					14,629
財務費用 (不包括租賃負債利息)					(358,206)
除稅前溢利					1,824,376
<u>其他分部資料：</u>					
應佔合營公司盈虧	(647,165)	(103,400)	-	-	(750,565)
應佔聯營公司盈虧	(306,865)	-	-	-	(306,865)
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	56,724	-	-	56,724
物業、廠房及設備折舊	6,556	3,454	402	921	11,333
使用權資產折舊	10,424	2,082	-	4,944	17,450
應收賬款減值 / (減值回撥)，淨額	(525)	(50)	24,740	-	24,165
無形資產攤銷	-	4,114	-	-	4,114
資本開支*	47,090	462,965	387	67	510,509
於2021年12月31日 (經審核)					
分部資產	50,937,894	21,694,271	2,683,497	36,567	75,352,229
<u>對賬</u>					
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
<u>對賬</u>					
其他未分配負債					10,360,171
負債總額					52,489,027
<u>其他分部資料：</u>					
於合營公司投資	16,155,985	2,003,303	-	-	18,159,288
於聯營公司投資	4,860,322	40,679	-	-	4,901,001

\* 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、收取同系附屬公司之運營託管費收入，以及裝修工程收入。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	1,537,436	4,110,959
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	1,053	855
— 第三方	150,471	102,774
公用業務使用費收入	8,704	6,165
收取同系附屬公司之運營託管費收入	14,340	12,453
裝修工程收入收自：		
— 同系附屬公司	-	116,457
— 合營公司	-	17,540
— 聯營公司	-	2,813
— 第三方	-	170,089
<b>其他來源之收入</b>		
租金收入總額收自：		
— 同系附屬公司	8,714	6,626
— 第三方	356,516	292,488
應收貸款之利息收入	96,930	158,683
	<b>2,174,164</b>	<b>4,997,902</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	14,234	14,629
關連公司之利息收入	23,361	35,249
合營公司之利息收入	142,646	115,709
以公允值計量之金融資產之利息收入	15,641	9,344
顧問服務收入收自：		
— 合營公司	160,386	155,041
— 聯營公司	10,371	42,119
— 第三方	25,350	16,501
出售附屬公司之收益 (附註12)	25,441	-
出售合營公司之收益淨額	-	7,823
政府補貼*	25,196	90,559
收購附屬公司所產生之議價收購收益 (附註10)	-	38,082
其他	69,740	39,073
	<b>512,366</b>	<b>564,129</b>

\* 由地方政府取得之各項政府補貼，主要指中國大陸租賃業務之財務資助（2021年：公共設施之財務援助）。於2022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（2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	45,775	30,070
集團公司利息	493,117	361,505
合營公司及聯營公司利息	29,392	30,039
其他貸款利息	17,481	40,994
	<hr/>	<hr/>
租賃負債利息	585,765	462,608
其他財務費用	24,558	34,201
	<hr/>	<hr/>
其他財務費用	8,267	7,479
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	618,590	504,288
減：已資本化利息		
— 投資物業	-	(16,035)
— 發展中物業	(150,928)	(95,846)
	<hr/>	<hr/>
	467,662	392,407
	<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	
	2022年	2021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	787,552	3,088,223
物業、廠房及設備折舊	11,306	11,393
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(1,827)	(60)
	<u>9,479</u>	<u>11,333</u>
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	30,323	25,447
投資物業—使用權資產之公允值變動	66,964	56,724
其他應收賬款及應收貸款（減值回撥）／減值，淨額	(24,154)	24,165
以公允值計量之金融資產之公允值變動	(23,823)	-
未包括計量入租賃負債之租賃付款	208	411
無形資產攤銷	4,114	4,114
使用權資產折舊	89,547	99,735
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(80,034)	(82,285)
	<u>9,513</u>	<u>17,450</u>
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	410,517	465,431
退休計劃供款	37,766	21,392
僱員福利之開支總額	<u>448,283</u>	<u>486,823</u>
核數師酬金	1,826	2,083
外匯虧損，淨額	54,372	20,840
出售附屬公司之收益（附註12）	(25,441)	-
出售合營公司之收益淨額	-	(7,823)
收購附屬公司所產生之議價收購收益（附註10）	-	(38,082)

## 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（2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	157,758	265,170
— 過往期間不足／(超額)撥備	2,733	(162)
中國大陸之土地增值稅	341,927	319,604
遞延	(11,987)	(50,180)
	<u>490,431</u>	<u>534,432</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16,591,250,528股（2021年：16,527,077,076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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本及攤薄盈利)	<u>1,074,324</u>	<u>1,066,481</u>
	<b>1,074,324</b>	<b>1,066,481</b>
		<b>股數</b>
		截至6月30日止六個月
		2022年      2021年
		(未經審核)    (未經審核)
<b>股份</b>		
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)	<b>16,591,250,528</b>	16,527,077,076
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	<u>27,692,322</u>	<u>104,656,737</u>
	<b>16,618,942,850</b>	<b>16,631,733,813</b>

## 8. 應收貿易賬款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>42,916</b>	<b>36,022</b>

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	<b>30,950</b>	31,176
一至三個月	<b>9,276</b>	4,183
三個月以上	<b>2,690</b>	663
	<b>42,916</b>	<b>36,022</b>



## 9. 應付貿易賬款及票據

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	<u>4,040,499</u>	<u>4,567,428</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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	1,570,844	2,799,293
一至三個月	959,460	670,617
三個月以上	<u>1,510,195</u>	<u>1,097,518</u>
	<u>4,040,499</u>	<u>4,567,428</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

於上期，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，本集團與該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。本集團在章程修訂後對龍合具有控制權。該章程修訂已於2021年4月向相關政府機構完成登記，而有關變更列作企業合併。

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 2021 年 6 月 30 日止 六個月 龍合 人民幣千元 (未經審核)
<u>就收購確認之公允值</u>	
物業、廠房及設備	96
待出售物業	2,876,109
預付稅金	89,404
預付款項、按金及其他應收賬款	115,225
銀行結餘	50,259
應付貿易賬款	(133,090)
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(2,912,986)
遞延稅項負債	(21,547)
	<hr/>
可識別淨資產之公允值	63,470
非控股股東權益	(25,388)
	<hr/>
	38,082
議價收購收益	(38,082)
	<hr/>
總代價	-
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
現金	-
	<hr/> <hr/>

於上期，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 24,338,000 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 2021 年 6 月 30 日止 六個月 龍合 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	-
收購之銀行結餘	<u>50,259</u>
於投資業務之現金流量中現金及現金等值項目 之流入淨額	<u>50,259</u>

自收購後，龍合為本集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之收入帶來人民幣 2,144,338,000 元及綜合溢利人民幣 161,885,000 元。

倘合併於上一期間初進行，本集團上一期間之收入及綜合溢利分別為人民幣 5,182,487,000 元及人民幣 1,303,279,000 元。

## 11. 透過收購附屬公司收購資產

本公司之一家附屬公司於2022年1月與合營公司夥伴簽訂一份買賣協定以收購一家合營企業 - 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。該項收購於2022年1月完成後，本集團對瀚想具有控制權。

於2022年4月，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。本集團在章程修訂後對金拓具有控制權。

於上期，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。

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6月30日止六個月		
	2022年		2021年
	瀚想	金拓	和正瀾城
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備	-	-	7
發展中物業	148,027	-	406,551
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	13,864
銀行結餘	77	245,214	44
其他應付賬款	(4,823)	(162,893)	(4)
股東貸款	(92,733)	-	(415,462)
資產淨值	67,989	1,456,864	5,000
非控股股東權益	-	(713,863)	(200)
轉自於合營公司之投資	(60,000)	(743,001)	-
總代價	7,989	-	4,800
支付方式：			
其他應付賬款	-	-	4,800
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6月30日止六個月		
	2022年		2021年
	瀚想	金拓	和正瀾城
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
現金代價	(7,989)	-	-
收購之銀行結餘	77	245,214	44
現金及現金等值項目之 ( 流出 ) / 流入淨額	(7,912)	245,214	44

## 12. 出售附屬公司

本集團與一名合營公司夥伴於2022年6月簽訂一份協議，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。於2022年6月完成該交易後本集團失去對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	<u>4,744</u>
資產淨值	95,657
非控股股東權益	<u>(3,022)</u>
	92,635
於出售時保留於合營公司投資之公允值	(92,765)
出售收益	<u>25,441</u>
總代價	<u><u>25,311</u></u>
支付方式	
現金	<u><u>25,311</u></u>

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	<u>(4,744)</u>
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	<u><u>20,567</u></u>

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息（2021年：無）。

## 財務回顧

編製截至2022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2021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2022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2022年6月30日止六個月之業績

本集團截至2022年6月30日止六個月之收入由截至2021年6月30日止六個月相應期之人民幣4,997,900,000元減少至人民幣2,174,200,000元，減少人民幣2,823,700,000元，主要因本期間物業銷售之收入確認減少所致。由於國內實施2019冠狀病毒防控措施，影響若干項目開發及交付進度。本期毛利率為51%，個別有較高毛利之物業銷售項目在本期集中確認收入，佔整體收入比例較高。

其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月相應期之人民幣564,100,000元減少至本期間之人民幣512,400,000元。減少之主要原因乃收取中國各項政府補貼減少人民幣65,400,000元。

本集團截至2022年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2021年6月30日止相應期之人民幣789,400,000元減少至人民幣707,200,000元。上年相應期包括裝修工程業務之直接經營費用人民幣95,400,000元，有關裝修工程業務已於上年末出售。

財務費用由截至2021年6月30日止相應期之人民幣392,400,000元上升至本期間之人民幣467,700,000元。因支付以往獲取項目之剩餘土地款及收購合作方之權益，本期間給關連方之利息開支增加人民幣100,700,000元（已扣除資本化利息）。

截至2022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1,182,700,000元，而截至2021年6月30日止相應期則為人民幣1,057,400,000元，上升人民幣125,300,000元。上升主要原因是來自中國成都、南京、武漢及昆明之物業發展合營公司及聯營公司確認收入上升所致。

整體而言，本集團截至2022年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利為人民幣1,074,300,000元，而截至2021年6月30日止相應期為人民幣1,066,500,000元，增加人民幣7,800,000元。

本集團截至2022年6月30日止六個月錄得每股基本盈利為人民幣0.0648元，截至2021年6月30日止相應期則為人民幣0.0645元，增加0.5%。本期間及上一期間之每股攤薄盈利分別為人民幣0.0646元及人民幣0.0641元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2022年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣1,537,400,000元，佔總收入71%，相對截至2021年6月30日止相應期之收入則為人民幣4,417,900,000元，佔總收入之88%。分部收入減少主要是本期銷售物業交付之面積減少所致。上半年國內部分地區因實施2019冠狀病毒防控措施影響若干物業項目開發進度及交付。此外，上年相應期包括裝修工程業務收入人民幣306,900,000元，但由於有關業務已於上年末出售，本期間並未有裝修工程業務收入。本期間之分部業績錄得溢利人民幣1,788,400,000元，較上年相應期人民幣1,876,100,000元減少人民幣87,700,000元。若干未受疫情嚴重影響之合營公司及聯營公司按進度交付項目，截至2022年6月30日止六個月錄得應佔合營公司及聯營公司溢利合共人民幣1,167,200,000元，較2021年相應期人民幣954,000,000元增加人民幣 213,200,000元。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2022年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣539,800,000元，佔總收入之25%，相對截至2021年6月30日止六個月之收入則為人民幣421,400,000元，佔總收入之8%。深圳威新科技園第3期（「深圳威新3期」）於今年初正式投入營運，出租情況理想，並於本期間貢獻了逾人民幣100,000,000元之租金收入。本期之分部業績錄得溢利人民幣234,900,000元，較截至2021年6月30日止六個月之溢利人民幣252,500,000元，減少人民幣17,600,000元。

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2022年6月30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266.9萬平方米，對比2021年12月31日之建築面積220.9萬平方米增長21%。該等物業在本期間錄得租賃及相關服務之含稅收入為人民幣934,900,000元（2021年相應期為人民幣625,900,000元，同比增長49%），其中商場及寫字樓、產業園區和長租公寓占比分別55%、34%和11%。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

小額貸款分部收入由截至2021年6月30日止六個月之人民幣158,700,000元，佔總收入3%，減少至截至2022年6月30日止六個月之人民幣96,900,000元，佔總收入之4%。本期間之分部業績錄得溢利人民幣50,600,000元，與2021年相應期之溢利人民幣99,500,000元相比，減少人民幣48,900,000元。由於宏觀經濟下行，小額貸款分部利息收入及淨利潤也減少。



## 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2021年12月31日之人民幣8,771,900,000元減少人民幣3,229,000,000元或37%至2022年6月30日之人民幣5,542,900,000元，主要用於支付國內項目之開發成本及以往獲取物業項目之剩餘土地款。

### 貸款

於本回顧期，本集團安排了若干銀行貸款人民幣共3,646,000,000元，其中人民幣1,600,800,000元銀行貸款乃有抵押／質押及還款期介乎2年至10年。此外，本集團也償還了銀行及其他貸款合共人民幣4,129,700,000元。於2022年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣4,875,400,000元，年利率介乎2.46%至5.20%。

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2022年6月30日為人民幣18,120,600,000元，較2021年12月31日人民幣13,327,900,000元，增加人民幣4,792,700,000元。債務淨額增加主要因支付國內物業之開發成本。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2021年12月31日之54%上升至2022年6月30日之72%。本集團三條紅線（債務淨額比率、資產負債比率（剔除合同負債）及現金與流動借貸比率）均處於綠檔，安全邊際充足，為後續穩健經營留有足夠空間。

本集團於2022年6月30日及2021年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	2,743,145	4,902,939
於第二年內	562,980	30,825
於第三至第五年內包括首尾兩年	695,675	111,073
五年以上	873,593	142,489
	<b>4,875,393</b>	<b>5,187,326</b>
<b>關連方貸款：</b>		
於第二年內	19,066,144	17,269,240
於第三至五年內	525,503	497,305
	<b>19,591,647</b>	<b>17,766,545</b>
貸款總額	<b>24,467,040</b>	<b>22,953,871</b>

## 財務管理

### 外匯風險

於2022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2022年6月30日及2021年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	1,383,110	2,918,258
人民幣	14,535,254	12,601,034
美元	8,548,676	7,434,579
總額	<u>24,467,040</u>	<u>22,953,871</u>

### 利率風險

於2022年6月30日，本集團 70% (2021年12月31日：65%) 貸款乃按浮動利率計息。預期全球利率繼續上升，加重港幣及美元貸款之利息負擔，惟利率風險仍被視為可接受，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2022年6月30日，本集團若干發展中物業賬面值人民幣53,080,000元已予抵押，以獲取向本集團授出之銀行貸款。

## 或然負債

- (a) 於 2022 年 6 月 30 日，就銀行提供按揭貸款予本集團若干物業之買家，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或完成抵押登記為止。於 2022 年 6 月 30 日，本集團就有關安排而尚未結清之擔保為人民幣 2,918,157,000 元( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 3,263,233,000 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 2022 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 ( 2021 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 96,920,000 ( 相等於人民幣 650,469,000 元 ) ( 2021 年 12 月 31 日：美元 103,500,000 ( 相等於人民幣 659,885,000 元 ) )。於 2022 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 614,093,000 元( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 659,885,000 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2022年6月30日，本集團於國內的土地儲備合共2,129萬平方米，總建面較2021年12月下降約9%。

### 物業銷售及發展

儘管市場環境在2022年上半年面臨不少挑戰，截至2022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269.06億元，較2021年同期下跌35.6%，同時，累計合約銷售面積約122.7萬平方米，較2021年同期下跌35.4%，2022年上半年的銷售均價為每平方米約人民幣21,900元。

### 商業項目及產業園

於2022年6月30日，深圳南山區深圳威新科技園1期及2期出租率達100%，其主要客戶包括英特爾、亞馬遜、英偉達及大疆創新；同時，剛開業的威新科技園3期出租率亦達76%。此外，杭州金地廣場出租率達97%，上海九亭金地廣場出租率約90%。

多個商業項目包括淮安金地MALL、上海九亭金地廣場、威新科技園3期、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新堯金地廣場經已開業。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2022年6月30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達936,000平方米，期內租賃及相關服務總收入約人民幣5.09億元，較2021年同期增長約61%。同時，本集團產業園的總建面達2,203,000平方米，其中持有在營運總建面達1,506,000平方米，期內本集團從產業園項目中錄得租賃及相關服務總收入約人民幣3.21億元，較2021年同期增長約53%。

期內，受惠於租金增長及更多新商業項目開業，截至2022年6月30日止六個月，本集團從商業及產業園項目共錄得租賃及相關服務總收入約人民幣8.3億元，較2021年同期增長達58%。

## 展望

2022年上半年，受外部經濟環境隨着各大央行大幅加息而急促放慢，以使國內經濟增速偏慢疊加國內多地疫情反復，失業率明顯增加等因素影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降。今年以來，中央政府各部門及各地方政府積極發放利好房地產行業的政策，使行業政策環境進入寬鬆周期。隨着疫情受控及政策效果逐漸顯現，5月以來重點城市銷售面積從底部反彈明顯。

2022年下半年，有利於房地產行業平穩、發展的政策預計將繼續出台，行業將會逐步恢復。行業內不同的營運者會因其融資／銷售去化的情況採取十分不同的經營策略。本集團將繼續採取科學合理的投資佈局、靈活的量價經營策略、及領先的產品創造力，加速銷售回款，確保現金流安全。量入為出，優化投銷比例及城市佈局，為股東提供最大回報。

## 企業管治

董事會認為，截至2022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2022年5月25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2022年5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2022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2022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。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用約3,800名（2021年6月30日：約3,700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。

## 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2022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2022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其充分性，並向審核委員會提供調查結果，以協助彼等能履行定期審查的職責。審核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序。

## 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。2022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，2022年8月24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。