

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2026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
	2026 年 人民幣千元 (未經審核)	2025 年 人民幣千元 (未經審核)	%
收入	1,121,955	6,467,765	— 83
毛利	399,343	931,231	— 57
其他收入及收益	215,459	195,699	+ 10
應佔合營公司及聯營公司業績	(548,179)	(128,188)	+ 328
除稅後虧損	(1,258,386)	(867,090)	+ 45
本公司持有人應佔虧損	(1,116,328)	(1,008,189)	+ 11
本公司持有人應佔每股虧損：			
— 基本（人民幣元）	(0.0672)	(0.0607)	+ 11
	2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2025 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）	1,813,650	2,247,508	— 19
資產總額	62,520,174	62,687,180	— 0
資產淨額	16,277,209	17,708,789	— 8

2026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2026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2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	1,121,955	6,467,765
成本		(722,612)	(5,536,534)
毛利		399,343	931,231
直接經營開支		(487,749)	(608,481)
其他收入及收益	3	215,459	195,699
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		141,502	(23,746)
行政開支		(37,216)	(37,144)
其他損失		(34,537)	(29,161)
應收賬款減值	5	(357,787)	(773,938)
財務費用	4	(439,061)	(493,843)
應佔盈虧：			
合營公司		(419,802)	(149,847)
聯營公司		(128,377)	21,659
除稅前虧損	6	(1,148,225)	(967,571)
稅項	7	(110,161)	100,481
期內虧損		(1,258,386)	(867,090)
以下人士應佔：			
本公司持有人		(1,116,328)	(1,008,189)
非控股股東權益		(142,058)	141,099
		(1,258,386)	(867,090)
本公司持有人應佔每股虧損：			
— 基本及攤薄（人民幣元）	8	(0.0672)	(0.0607)

簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(1,258,386)	(867,090)
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	631,367	219,215
應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之匯兌差額	(60,093)	(6,126)
註銷附屬公司之回撥	(4,030)	-
將於往後期間重新分類往損益之其他全面收益淨額	567,244	213,089
— 不可於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損：		
匯兌變動儲備：		
換算財務報表之匯兌差額	(221,648)	(90,148)
期內其他全面收益，已扣除稅項	345,596	122,941
期內全面虧損總額	(912,790)	(744,149)
以下人士應佔：		
本公司持有人	(773,212)	(885,989)
非控股股東權益	(139,578)	141,840
	(912,790)	(744,149)

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		72,640	88,214
投資物業		18,861,404	19,220,576
使用權資產		10,883	12,121
預付款項、按金及其他應收賬款		18,498	20,668
於合營公司投資		10,540,742	11,275,090
於聯營公司投資		5,453,490	5,393,785
以公允值計量之金融資產		631,347	512,395
遞延稅項資產		1,577,951	1,590,946
非流動資產總額		37,166,955	38,113,795
流動資產			
待出售物業		8,029,492	7,709,423
發展中物業		3,273,323	3,698,230
應收貿易賬款	9	76,933	65,485
預付款項、按金及其他應收賬款		3,253,249	3,754,538
應收集團公司款項		36,962	37,718
應收合營公司及聯營公司款項		4,950,858	3,405,276
應收非控股股東款項		2,282,965	2,041,400
應收關聯公司款項		1,169,519	1,170,789
預付稅金		466,268	443,018
受限制現金		792,356	1,037,789
銀行存款、銀行及現金結餘		1,021,294	1,209,719
流動資產總額		25,353,219	24,573,385

簡明綜合財務狀況表（續）
於2026年6月30日

		2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	3,610,219	3,647,094
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		3,487,707	3,561,250
附息銀行貸款		1,359,954	1,379,602
租賃負債		95,653	93,623
應付集團公司款項		3,945,049	2,869,463
應付合營公司及聯營公司款項		7,201,434	7,008,204
應付非控股股東款項		1,790,803	1,574,086
應付稅項		1,643,778	1,777,999
流動負債總額		23,134,597	21,911,321
流動資產淨值		2,218,622	2,662,064
資產總額減流動負債		39,385,577	40,775,859
非流動負債			
附息銀行貸款		8,848,078	9,600,362
租賃負債		451,536	504,573
應付集團公司款項		11,394,618	10,539,230
遞延稅項負債		2,414,136	2,422,905
非流動負債總額		23,108,368	23,067,070
資產淨值		16,277,209	17,708,789
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		12,139,220	12,905,225
		13,644,384	14,410,389
非控股股東權益		2,632,825	3,298,400
權益總額		16,277,209	17,708,789

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2026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2025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2025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。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂

金融工具分類和計量之修訂

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂

涉及自然資源生產電力的合約

香港財務報告會計準則-第11卷之年度改進

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號

該等經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核中期簡明綜合財務資料並無重大影響。本集團並無採納於本會計期間尚未生效之任何新訂／經修訂香港財務報告準則。

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／（損失）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%（2025年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2025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2026年6月30日止六個月				
(未經審核)				
分部收入	570,896	551,059	-	1,121,955
分部業績	(1,114,199)	354,819	(103,871)	(863,251)
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				3,477
財務費用				(424,990)
(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				141,502
以公允值計量之金融資產之 其他損失				(4,963)
除稅前虧損				(1,148,225)
其他分部資料：				
應佔合營公司盈虧	484,207	(64,405)	-	419,802
應佔聯營公司盈虧	128,377	-	-	128,377
投資物業－使用權資產 之公允值變動	-	62,589	-	62,589
物業、廠房及設備折舊	1,430	9,011	379	10,820
使用權資產折舊	280	432	420	1,132
應收賬款減值，淨額	242,572	58,593	56,622	357,787
資本開支*	141	81,306	6	81,453
於2026年6月30日 (未經審核)				
分部資產	32,217,199	26,259,739	1,361,036	59,837,974
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				2,682,200
資產總額				62,520,174
分部負債	24,671,053	11,548,993	15,744	36,235,790
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				10,007,175
負債總額				46,242,965
其他分部資料：				
於合營公司投資	7,581,561	2,959,181	-	10,540,742
於聯營公司投資	5,225,851	227,639	-	5,453,490

	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)
其他分部資料：				
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	32,792,763	25,905,683	1,432,093	60,130,539
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				2,556,641
資產總額				62,687,180
分部負債	24,730,964	11,247,810	42,818	36,021,592
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				8,956,799
負債總額				44,978,391
其他分部資料：				
於合營公司投資	8,186,240	3,088,850	-	11,275,090
於聯營公司投資	5,345,146	48,639	-	5,393,785

* 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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	569,991	5,590,773
裝修工程收入	905	246,574
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	1,615	1,267
— 第三方	146,190	141,169
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	6,993	8,590
— 第三方	383,808	466,939
	1,121,955	6,467,765
其他收入及收益		
銀行利息收入	3,477	8,350
應收貸款之利息收入	422	11,680
關連方之利息收入	-	1,957
以公允值計量之金融資產之利息收入	7,589	5,394
來自第三方之利息收入	7,331	3,434
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	68,396	70,717
— 第三方	65,254	48,845
政府補貼	449	5,627
終止租賃之收益	3,265	-
出售附屬公司收益 (附註11)	19,198	-
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	4,030	-
其他	36,048	26,666
	215,459	195,699

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	196,177	241,263
關連方貸款利息	292,751	394,208
其他貸款利息	566	265
	489,494	635,736
租賃負債利息	14,071	16,233
其他財務費用	522	440
	504,087	652,409
產生之財務費用總額		
減：已資本化利息		
— 投資物業	(18,590)	(16,891)
— 發展中物業	(46,436)	(141,675)
	439,061	493,843

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	
	2026年	2025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	106,315	40,718
應收合營公司款項及聯營公司款項 (附註)	251,472	733,220
	357,787	773,938

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	557,422	5,189,186
物業、廠房及設備折舊	10,963	16,204
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(143)	(92)
	10,820	16,112
收租投資物業所產生之開支（包括維修及保養）	53,888	55,454
投資物業—使用權資產之公允值變動	62,589	101,947
應收賬款減值，淨額（附註5）	357,787	773,938
出售附屬公司收益（附註11）	(19,198)	-
出售合營公司及聯營公司之虧損淨額*	21,985	29,161
以公允值計量之金融資產之公允值變動	(141,502)	23,746
未包括計量入租賃負債之租賃付款	1,592	2,951
出售以公允值計量之金融資產虧損/（收益）**	12,552	(13,029)
終止租賃之收益	(3,265)	-
使用權資產折舊	52,204	55,876
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(51,072)	(55,333)
	1,132	543
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	161,180	259,540
退休計劃供款	26,353	30,568
僱員福利之開支總額	187,533	290,108
核數師酬金	2,082	2,226
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	(4,030)	-
外匯虧損，淨額	95,599	94,594

* 有關金額已計入截至2026年6月30日止六個月簡明綜合損益表之「其他損失」

** 截至2026年6月30日止六個月有關金額已計入綜合損益表之「其他損失」（2025年：已計入綜合損益表之「其他收入及收益」）

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（2025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「土增稅」之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土增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	
	2026年	2025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	21,308	190,639
— 過往期間不足撥備	14,180	6,798
中國大陸之土增稅	61,510	15,351
遞延	13,163	(313,269)
總額	110,161	(100,481)

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（2025年：16,613,686,827股）而計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至2026年6月30日止六個月本公司並無任何潛在攤薄普通股（2025年：無），所以截至2026年及2025年6月30日止六個月每股基本虧損並未因攤薄而進行調整。

每股基本虧損之計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
本公司持有人應佔虧損	(1,116,328)	(1,008,189)
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

9. 應收貿易賬款

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	76,933	65,485

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	50,488	22,674
一至三個月	6,902	5,195
三個月以上	19,543	37,616
	76,933	65,485

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	2,271,940	2,233,617
一至三個月	257,406	250,823
三個月以上	1,080,873	1,162,654
	3,610,219	3,647,094

應付貿易賬款為非附息且通常於平均一個月內償還。

11. 出售附屬公司

本集團於本期間與一名獨立第三方簽訂一份協議，根據該協議，本集團以人民幣135,748,000元向該名獨立第三方出售本公司一家附屬公司－深圳市威陸科技有限公司(「威陸」)之100%權益。威陸於中國大陸從事物業投資業務。

所出售資產淨值之詳情如下：

	2026年 威陸 人民幣千元
投資物業	362,500
物業、廠房及設備	5,647
應收貿易賬款	1,941
預付款項、按金及其他應收賬款	63
銀行結餘	20,480
應付貿易賬款	(71)
預收賬款、應計提賬項及其他應付賬款	(11,015)
付息銀行貸款	(186,000)
應付集團公司款項	(54,736)
遞延稅項負債	(22,259)
資產淨值	116,550
出售虧損	19,198
總代價	<u>135,748</u>
支付方式	
現金	<u>135,748</u>

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	2026年 威陸 人民幣千元
現金代價	135,748
減：應收對價	(9,788)
出售之銀行結餘	(20,480)
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	<u>105,480</u>

中期股息

董事會並不建議派付截至2026年6月30日止六個月之中期股息（2025年：無）。

財務回顧

編製截至2026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2025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2026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2026年6月30日止六個月之業績

本集團截至2026年6月30日止六個月之收入由截至2025年6月30日止六個月相應期之人民幣6,467,800,000元減少至人民幣1,122,000,000元，減少人民幣5,345,800,000元，主要因國內房地產市場持續放緩及購房能力不足，本期間之物業交付結轉收入顯著下降。

其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月相應期之人民幣195,700,000元增加至本期間之人民幣215,500,000元。有關增加主要是本期間包括一筆出售附屬公司收益人民幣19,200,000元。

本集團截至2026年6月30日止六個月錄得之直接經營開支由截至2025年6月30日止相應期之人民幣608,500,000元減少至人民幣487,700,000元。直接經營開支減少主要原因是精簡人手及削減工資，導致員工成本下降，以及銷售費用減少。

財務費用由截至2025年6月30日止相應期之人民幣493,800,000元下降至本期間之人民幣439,100,000元。由於貸款利率下調，因此本期間之借款利息支出減少人民幣52,700,000元（已扣除資本化利息）。

本期間應收賬款減值為人民幣357,800,000元，其中就物業存貨出現減值之合營公司之應收賬款之減值計提為人民幣251,500,000元。上年相應期之應收賬款減值為人民幣773,900,000元，而其中就物業存貨出現減值之合營公司及聯營公司之應收賬款之減值計提為人民幣733,200,000元。

截至2026年6月30日止六個月之其他損失為人民幣34,500,000元，包括出售本集團若干合營及聯營公司產生之損失人民幣22,000,000元及出售以公允值計量之金融資產所產生之損失人民幣12,500,000元。截至2025年6月30日止六個月相應期之其他損失是指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2026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548,200,000元，而截至2025年6月30日止相應期則為虧損人民幣128,200,000元。本期錄得虧損主要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所致。

整體而言，本集團截至2026年6月30日止六個月之本公司持有人應佔虧損為人民幣1,116,300,000元，而截至2025年6月30日止相應期則為虧損人民幣1,008,200,000元，虧損增加人民幣108,100,000元。

本集團截至2026年6月30日止六個月錄得每股基本虧損為人民幣0.0672元，而截至2025年6月30日止相應期之每股基本虧損為人民幣0.0607元。

業務分部

物業發展

由於國內房地產市場持續放緩及購房能力不足，本期間之物業交付結轉收入顯著下降。截至2026年6月30日止六個月，物業發展分部收入為人民幣570,900,000元，佔總收入51%，相對截至2025年6月30日止相應期之收入則為人民幣5,837,300,000元，佔總收入之90%。本期間之分部業績錄得虧損人民幣1,114,200,000元，較上年相應期之分部虧損人民幣686,200,000元，虧損增加人民幣428,000,000元。分部虧損增加主要是因為毛利率下調以及物業銷售額大幅下降導致毛利額減少。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2026年6月30日止六個月確認之收入為人民幣551,100,000元，佔總收入之49%，相對截至2025年6月30日止六個月之收入則為人民幣630,400,000元，佔總收入之10%，下降人民幣79,300,000元或13%。分部收入下降原因主要是本集團於2025年下半年及2026年上半年期間出售了若干從事物業投資業務之附屬公司，以及提前終止了轉租業務下若干物業租賃合約所致。本期之分部業績錄得溢利人民幣354,800,000元，較截至2025年6月30日止六個月之分部業績人民幣253,300,000元增加人民幣101,500,000元。分部溢利增加主要原因乃應占合營公司業績增加人民幣60,700,000元，以及投資物業－使用權資產公允值損失減少人民幣39,400,000元。

股東權益

本集團之股東權益總額由2025年12月31日之人民幣14,410,400,000元減少至2026年6月30日之人民幣13,644,400,000元，減少人民幣766,000,000元。減少之主要原因乃本集團截至2026年6月30日止6個月本公司持有人應佔虧損錄得人民幣1,116,300,000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2025年12月31日之人民幣1,209,700,000元減少人民幣188,400,000元或16%至2026年6月30日之人民幣1,021,300,000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新銀行貸款合共人民幣235,400,000元，其中人民幣186,500,000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2026年6月30日，本集團之銀行貸款總額為人民幣10,208,000,000元，年利率介乎2.65%至4.80%。

債務總額於2026年6月30日為人民幣21,635,600,000元，較2025年12月31日人民幣21,519,200,000元，增加人民幣116,400,000元。本集團之負債比率（定義為債務總額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2025年12月31日之122% 上升至2026年6月30日之133%。負債比率上升是由於本期間有大額虧損引致權益總額下降所致。

本集團於2026年6月30日及2025年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	1,392,892	1,379,602
於第二年內	1,565,298	1,297,111
於第三至第五年內， 包括首尾兩年	12,743,427	13,160,094
五年以上	5,933,970	5,682,387
總額	21,635,587	21,519,194

財務管理

外匯風險

於2026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2026年6月30日及2025年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	6,203,176	6,915,861
人民幣	14,731,229	13,879,718
美元	701,182	723,615
總額	21,635,587	21,519,194

利率風險

於2026年6月30日，本集團 96%（2025年12月31日：96%）貸款乃按浮動利率計息，當中 70%（2025年12月31日：65%）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2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	14,975,915	15,285,969
發展中物業	448,700	1,005,429
待出售物業	1,192,500	1,192,500
受限制資金	82,058	102,122
總額	<u>16,699,173</u>	<u>17,586,020</u>

或然負債

- (a) 於2026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2026年6月30日，本集團尚未結清之擔保為人民幣2,059,166,000元（2025年12月31日：人民幣2,326,527,000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2026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（2025年：無）。

- (b) 於2026年6月30日，就金融機構授出融資予於本集團合營公司，本集團為該等融資進行增信（包括擔保），增信總額最高為人民幣2,108,071,000元（2025年12月31日：人民幣2,174,265,000元）。於2026年6月30日，由本集團進行增信所給予該等合營公司之融資已動用人民幣2,041,880,000元（2025年12月31日：人民幣2,114,921,000元）。

董事認為增信之公允值並不重大，並且倘出現拖欠款項時，該等本集團合營公司提供之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2026年6月30日止六個月並無就該等增信於財務報表內計提撥備（2025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2026年6月30日，本集團於國內的土地儲備（含聯營及合營公司）總建面合共1,042萬平方米，較2025年12月底下降約3.8%。

物業投資及管理

本集團致力於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2026年6月30日止，本集團於國內持有已開業投資物業（不含轉租物業）之總建面約286.9萬平方米，同比下降0.4%，主要因為出售了金地威新深圳龍崗智造園。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9.5億元，同比上漲1.4%。

本集團持有在營運的商辦項目總建面約108萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣6.13億元，同比下降1.2%。深圳威新科技園1、2期上半年出租率約96%，深圳威新科技園3期上半年出租率約91%。深圳威新科技園1、2、3期入駐企業包括英特爾、英偉達、騰訊、偉創力、華為、小紅書、錦江國際等大型公司，憑藉卓越的運營能力，榮獲首屆世界垂直城市學會CVU中國獎運營類唯一最高獎，以及國際WELL建築研究院頒發的「卓越合作夥伴獎」。

同時，本集團持有在營運的產業園總建面約165萬平方米，期內錄得租賃及相關服務總收入約人民幣2.86億元，同比下降2%。穩定運營期的產業園項目的出租率約92%。金地威新產業已連續五年獲克而瑞「全國產城發展商綜合實力TOP3」殊榮，同時憑藉優秀的輕資產服務能力，第四次獲得克而瑞「全國產業園區輕資產服務力TOP3」。

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。截至2026年6月30日，租賃住房業務營運約11,000間房，穩定運營期的經濟公寓項目的出租率約94%。金地草莓社區蟬聯克而瑞「中國住房租賃企業優秀品牌TOP10」殊榮。上海寶山南大租賃住房項目整體出租表現亮眼，已成為集團投資物業收入增長的重要來源之一，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

2026年上半年，中國政府實施了積極的供給側和需求側政策，以降低房地產行業風險，消化現有庫存，並建立「新型房地產發展模式」。為了提振疲軟的購房者信心，縮短市場調整期，地方政府利用更大的靈活性實施針對特定城市的紓困措施，如出台了有針對性的購房補貼和稅收減免措施，以緩解房地產交易中的費用。金融監管機構亦在多個市場降低了抵押貸款利率和首付要求，以減輕借貸成本。地方政府獲得中央政策支持，直接從市場上購買現有而未售出的房地產項目，回購的房產庫存會在被重新改造為經濟適用公共住房、人才宿舍和安置房。房地產行業正從「高槓桿、高周轉」向「精細化、可持續」模式轉型，開發項目主要為核心一二線城市，房企投資更趨審慎及低風險。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房地產的政策刺激。

2026年下半年，中國房地產行業將在政府持續加碼刺激措施、維持較低利率以及市民購房信心回復中，從一線城市大幅增加的二手成交看，預計房地產市場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，此外，本集團將加大品牌輸出，增加代建業務，使其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2026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，惟下述守則條文除外：

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先生及張斐賢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2026年6月29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。鑒於當時的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2026年6月29日舉行之股東周年大會。

根據守則條文B.3.5條，公司應在提名委員會中至少委任一名不同性別的董事。目前，本公司提名委員會的所有成員均為男性。董事會認為，提名委員會現有成員已具備必要的專業知識，董事會將在不影響委員會目前有效運作的前提下努力抓住機會，在適當時候逐步增加女性成員的比例。

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2026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2026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。截至2026年6月30日止六個月及於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份（定義見上市規則）。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共僱用約1,800名（2025年12月31日：約2,000名）員工。僱員之薪酬維持於行業中具競爭力水平，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。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。夏新平先生具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格及會計相關財務管理專長。

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，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2026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2026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國富浩華（香港）會計師事務所有限公司審閱。

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（包括環境、社會及管治風險以及氣候相關風險），以保障本公司資產及股東利益，並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環境、社會及管治績效和報告，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。2026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
徐家俊

香港，2026年8月25日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事徐家俊先生、李榮輝先生、徐凱先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事Loh Lian Huat先生及張斐雯女士，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。