

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)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

二零一四年中期業績（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」）截至二零一四年六月三十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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	153,728	101,579
銷售成本		(27,612)	(232)
毛利		126,116	101,347
直接經營開支		(123,128)	(50,857)
其他收入及收益	3	10,355	6,076
撥備（計提）／回撥	4	(442)	261,802
行政開支		(54,721)	(38,036)
財務費用	5	(35,098)	(24,067)
應佔合營公司虧損		(17,733)	-
除稅前（虧損）／溢利	6	(94,651)	256,265
稅項	7	(6,747)	(9,155)
期內（虧損）／溢利		(101,398)	247,110
以下人士應佔：			
本公司持有人		(91,160)	250,958
非控股股東權益		(10,238)	(3,848)
		(101,398)	247,110
本公司持有人應佔每股（虧損）／盈利：			
－基本（港幣元）	8	(0.0100)	0.0285
－攤薄（港幣元）	8	(0.0100)	0.0284

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內（虧損）／溢利	(101,398)	247,110
其他全面（虧損）／收益		
— 將於往後期間重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	(77,147)	104,762
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	(923)	-
期內其他全面（虧損）／收益，已扣除稅項	(78,070)	104,762
期內全面（虧損）／收益總額	(179,468)	351,872
以下人士應佔：		
本公司持有人	(156,925)	358,598
非控股股東權益	(22,543)	(6,726)
	(179,468)	351,872

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	27,077	15,526
投資物業	3,908,989	3,908,744
預付款項、按金及其他應收賬款	375,596	8,514
於合營公司投資	86,695	105,351
可供出售金融投資	8,822	8,822
遞延稅項資產	54,595	39,565
非流動資產總額	4,461,774	4,086,522
流動資產		
待出售物業	138,885	171,671
發展中物業	11,314,968	8,583,168
收購土地使用權之預付款項	190,212	511,746
預付稅金	99,235	-
持至到期投資	-	155,098
應收貿易賬款	2,267	9,249
預付款項、按金及其他應收賬款	328,400	214,406
應收同系附屬公司款項	3,216	103
應收非控股股東款項	63,254	63,254
受限制現金	45,335	42,237
存款、銀行及現金結餘	1,720,554	1,815,436
流動資產總額	13,906,326	11,566,368

附註

9

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款及票據	10	486,487	362,934
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		5,031,427	3,019,021
付息銀行貸款		382,059	279,176
最終控股公司貸款		2,519,541	2,390,677
直接控股公司貸款		60,000	1,179,226
非控股股東貸款		151,921	151,996
應付最終控股公司款項		583,900	243,514
應付直接控股公司款項		32,310	66,625
應付非控股股東款項		84,595	81,544
應付同系附屬公司款項		1,606	1,299
應付關連公司款項		574	580
應付稅項		-	1,739
流動負債總額		9,334,420	7,778,331
流動資產淨值		4,571,906	3,778,037
資產總額減流動負債		9,033,680	7,874,559
非流動負債			
付息銀行貸款		1,401,097	-
遞延稅項負債		764,222	769,935
非流動負債總額		2,165,319	769,935
資產淨值		6,868,361	7,104,624
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		909,310	909,310
儲備		4,748,719	4,962,439
非控股股東權益		5,658,029	5,871,749
		1,210,332	1,232,875
權益總額		6,868,361	7,104,624

附註：

1. 編製基準及會計政策

編製基準

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「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，故須與本集團截至二零一三年十二月三十一日止期間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二零一三年十二月三十一日止期間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頒佈，並自二零一四年一月一日或之後開始本集團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1號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂本
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－抵銷金融資產與金融負債之修訂本
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務準則第12號－過渡指引之修訂本
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）－投資實體之修訂本
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第32號之修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債之修訂本
香港會計準則第36號之修訂本	香港會計準則第36號資產減值－非金融資產收回金額之披露之修訂本
香港會計準則第39號之修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認與計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費
二零零九年至二零一一年週期年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡述就香港財務報告準則第13號之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務資料並無重大財務影響，而本中期財務資料所採用之會計政策亦無重大變動。

香港財務報告準則第13號提供了公允值之精確定義，以及公允值計量及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定之單一指引。該準則並不改變本集團須使用公允值之情況，但對於在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值之情況下，就如何應用公允值提供了指引。香港財務報告準則第13號採用未來適用法，採納該香港財務報告準則對本集團之公允值計量並無重大影響。就香港財務報告準則第13號之指引，有關公允值計量之政策已作出修訂。

2. 經營分部資料

本集團主要於住宅、寫字樓及商業園項目從事物業發展、投資及管理。本集團的營運業務乃按其業務性質及所提供的產品和服務，而獨立進行各分部的管理工作。本集團經營業務的客戶絕大部分來自於中國大陸，且其資產亦絕大部分位於中國大陸。因此，本集團並無提供按地區劃分的分部分析。

經營分部乃按與向本集團主要營運決策人審閱內部報告以供主要營運決策人評估分部資料及分配分部間的資源一致的方式呈報。

本集團於回顧期內之收入及除稅前（虧損）／溢利按須予可呈報分部之分析如下：

	物業發展 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一四年六月三十日止六個月 (未經審核)				
分部收入	33,108	120,620	-	153,728
分部業績	(79,880)	82,529	(53,229)	(50,580)
<u>對賬</u>				
利息收入				8,760
財務費用				(35,098)
應佔合營公司虧損				(17,733)
除稅前虧損				(94,651)
<u>其他分部資料:</u>				
折舊	500	1,077	2,407	3,984
應收賬款減值／(減值回撥)， 淨額 (附註4)	(77)	656	(137)	442
資本開支*	2,430	50,762	887	54,079

	物業發展 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月 (未經審核)				
分部收入	725	100,854	-	101,579
分部業績	12,443	300,594	(38,016)	275,021
<u>對賬</u>				
利息收入				5,311
財務費用				(24,067)
除稅前溢利				256,265
<u>其他分部資料:</u>				
折舊	132	133	16	281
物業發展項目之撥備回撥 (附註4)	(34,112)	(228,286)	-	(262,398)
應收賬款減值，淨額 (附註4)	231	239	126	596
資本開支*	352	2,644	3,005	6,001

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加

3. 收入、其他收入及收益

收入亦為本集團之營業額，指於期內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入、公用業務使用費收入以及收取同系附屬公司之項目託管費收入。

期內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
收入		
出售物業	33,108	725
租金收入總額	65,257	62,865
物業管理費收入	27,544	29,884
公用業務使用費收入	-	3,255
收取同系附屬公司之項目託管費收入	27,819	4,850
	153,728	101,579
其他收入及收益		
利息收入	8,760	5,311
其他	1,595	765
	10,355	6,076

4. 撥備（計提）／回撥

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展項目之撥備回撥（附註）	-	262,398
其他應收賬款減值，淨額	(808)	(381)
應收貿易賬款減值回撥／（減值），淨額	366	(215)
	(442)	261,802

附註：有關金額指就中國深圳高新技術產業園一項物業發展項目之往年撥備所作之回撥。於上一回顧期間內，本集團與深圳相關政府部門達成共識重啟發展深圳高新技術產業園第三期物業項目。根據與政府簽訂的框架協議，重啟項目可發展為投資物業及待出售物業。交易詳情已披露於本集團截至二零一二年九月三十日止年度之財務報表附註30。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於五年內應全數償還貸款之利息：		
— 銀行及其他貸款	24,007	31,115
— 最終控股公司貸款	82,941	10,247
— 直接控股公司貸款	9,205	-
— 非控股股東貸款	3,058	4,614
	119,211	45,976
其他財務費用	4,924	6,371
產生之財務費用總額	124,135	52,347
減：撥作發展中物業之已資本化利息	(89,037)	(28,280)
	35,098	24,067

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
折舊	4,068	347
減：撥作發展中物業之已資本化金額	(84)	(66)
	3,984	281
租金收入總額（附註3）	(65,257)	(62,865)
減：開支	7,930	9,592
租金收入淨額	(57,327)	(53,273)
物業發展項目撥備回撥（附註4）	-	(262,398)
其他應收賬款減值，淨額（附註4）	808	381
應收貿易賬款（減值回撥）／減值，淨額（附註4）	(366)	215
土地使用權之攤銷	48,947	22,822
減：撥作發展中物業之已資本化金額	(48,947)	(22,822)
	-	-
土地及樓宇之經營租賃最低付款額	8,695	7,360
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（溢利）淨額	28	(13)
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	34,719	16,430
股份酬金之開支	34,136	19,977
退休計劃供款	4,416	216
減：已沒收之供款	-	(609)
退休計劃供款淨額	4,416	(393)
僱員福利之開支總額	73,271	36,014
核數師酬金	869	737
外匯虧損，淨額	4,568	11,721

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（二零一三年：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。

已於中期簡明綜合損益表扣除之稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
香港所得稅	-	-
中國大陸之企業所得稅		
— 期內支出	19,285	14,534
— 過往期間不足／（超額）撥備	1,653	(1,019)
中國大陸之土地增值稅	430	-
遞延	(14,621)	(4,360)
	<u>6,747</u>	<u>9,155</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9,093,101,032股（二零一三年：8,803,867,520股）而計算。

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利

由於轉換尚未行使購股權對每股基本虧損沒有攤薄影響，故並無對本期之每股基本虧損作出任何調整。

上期之每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔期內溢利計算。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25,975,730股。

9. 應收貿易賬款

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	2,386	9,736
減值	(119)	(487)
	2,267	9,249

應收貿易賬款指已出售物業之出售所得款及應收租金。已出售物業之出售所得款均按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單時支付，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。

於報告期末，扣除減值後之應收貿易賬款按發票日期分析之賬齡如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月內	2,267	9,058
一至三個月	-	95
三個月以上	-	96
	2,267	9,249

10. 應付貿易賬款及票據

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	486,487	362,934

於報告期末，應付貿易賬款及票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月內	164,149	285,560
一至三個月	52,006	60,804
三個月以上	270,332	16,570
	486,487	362,934

應付貿易賬款及票據乃不計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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三年三月三十一日止六個月及截至二零一三年九月三十日止十二個月：無）。

財務回顧

編製截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一三年十二月三十一日止上一個財政期間所採用者一致，惟本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，並自二零一四年一月一日或之後開始本集團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。

截至二零一四年六月三十日止六個月之業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之收入由截至二零一三年六月三十日止六個月同期之港幣101,600,000元增加51%至港幣153,700,000元。本期間收入增加主要由於瀋陽藝境項目住宅單位之銷售確認，及向同系附屬公司收取之項目託管費收入上升所致。

本期間之其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止同期六個月之港幣6,100,000元增加至港幣10,400,000元。其增加之主要原因乃本回顧期內收取了若干國內物業發展項目之預售所得款，致使利息收入上升。

截至二零一三年六月三十日止相應期內包括位於深圳高新技術產業園之深圳威新軟件科技園（威新科技園）第三期物業發展項目撥備回撥港幣262,400,000元。由於該項目將發展成出租商業辦公樓及銷售性公寓，所以物業投資及管理分部與物業發展分部分別佔撥備回撥港幣228,300,000元及港幣34,100,000元。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得之直接經營開支，由截至二零一三年六月三十日止同期之港幣50,900,000元增加至港幣123,100,000元。此項開支大幅增加主要由於中國西安、瀋陽及上海物業發展項目於二零一三年末開始預售，引致市場推廣費用上升港幣40,100,000元，以及若干國內物業項目正處於發展高峰期而增加經營開支港幣31,800,000元。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得之行政開支，由截至二零一三年六月三十日止期間之港幣38,000,000元增加至港幣54,700,000元，主要原因乃股份酬金開支增加所致。

本期間之財務費用由截至二零一三年六月三十日止六個月之港幣24,100,000元上升至港幣35,100,000元。因本集團業務擴展對營運資金之額外需求，本公司增加了向銀行及直接控股公司借款，導致利息費用上升。

本集團於二零一三年十月從最終控股公司購入三家合營公司，該等合營公司主要於國內進行物業發展業務。合營公司之物業發展項目目前仍處於發展階段，暫未有收入確認，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團分佔該等合營公司虧損港幣17,700,000元。虧損主要因為物業發展項目展開預售所產生之銷售及市場推廣費用。

整體而言，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團錄得之本公司持有人應佔虧損為港幣91,200,000元，較截至二零一三年六月三十日止期間之溢利港幣251,000,000元大幅減少。減少之主要原因乃本集團並無截至二零一三年六月三十日止六個月相應期之一次性撥備回撥港幣262,400,000元，以及本集團至今錄得之合約銷售額逾90%尚未於截至二零一四年六月三十日止六個月確認為銷售收入。

按每股基準計算，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得基本虧損為港幣0.0100元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則為基本盈利港幣0.0285元。由於轉換尚未行使購股權對每股基本虧損沒有攤薄影響，故並無對本期之每股基本虧損作出任何調整。上年同期之每股攤薄盈利為港幣0.0284元。

業務分部

物業發展

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業發展分部之結轉收入增加至港幣33,100,000元，佔總收入之22%，相對截至二零一三年六月三十日止期間之結轉收入則為港幣700,000元，佔總收入之1%。於本期間之結轉收入主要來自瀋陽藝境項目，而上年對應期間則主要來自出售香港剩餘車位。物業發展分部於本回顧期內錄得虧損港幣79,900,000元，而上個相應期則錄得溢利港幣12,400,000元。本回顧期虧損之原因主要是合約銷售額逾90%尚未結轉收入，但銷售及市場推廣開支則顯著上升。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至二零一四年六月三十日止六個月確認之收入上升至港幣120,600,000元，佔總收入之78%，相對截至二零一三年六月三十日止六個月之收入則為港幣100,900,000元，佔總收入之99%。收入增加主要由於威新科技園及搜狐網路大廈之租金收入增加及向同系附屬公司收取之項目託管費收入上升所致。本回顧期之物業投資及管理分部業績錄得溢利港幣82,500,000元，而上年相應期則錄得港幣300,600,000元，包括威新科技園第三期物業發展項目之撥備回撥港幣228,300,000元。

股東資本

本集團之股東資本總額由二零一三年十二月三十一日之港幣5,871,700,000元減少至二零一四年六月三十日之港幣5,658,000,000元，主要原因乃本回顧期間之本公司持有人應佔虧損港幣91,200,000元及宣派截至二零一三年十二月三十一日止期間之末期股息港幣90,900,000元。按每股基準計算，本集團之綜合資產淨值由二零一三年十二月三十一日之港幣0.646元下降至二零一四年六月三十日之港幣0.622元，減少港幣0.024元或4%。於二零一四年六月三十日，股東資本總額佔資產總額港幣18,368,100,000元之31%，而二零一三年十二月三十一日則為佔資產總額港幣15,652,900,000元之38%。

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、銀行及現金結餘及受限制現金由二零一三年十二月三十一日之港幣1,857,700,000元減少港幣91,800,000元或5%至二零一四年六月三十日之港幣1,765,900,000元。減少原因主要是資金用於購買位於中國瀋陽及杭州之土地使用權及支付國內物業項目開發成本，部分支出被若干國內物業發展項目收取之預售所得款所抵銷。

貸款

本集團之銀行貸款總額由二零一三年十二月三十一日之港幣279,200,000元增加539%至二零一四年六月三十日之港幣1,783,200,000元。於本回顧期，本集團安排了三項銀行貸款融資，包括一項三年定期美元貸款融資及兩項一年定期美元／港幣貸款融資，合共相等於港幣18億元，銀行貸款融資用於本集團現有債務再融資及提供本集團日常營運資金所需。銀行貸款融資乃按香港銀行同業拆借率／倫敦銀行同業拆借率加3%至3.4%計算利息。

就本集團業務發展之資金所需，最終控股公司及直接控股公司向本集團提供了兩項貸款融資，融資額度分別為人民幣3,415,600,000元及港幣1,700,000,000元。最終控股公司提供之貸款融資乃無抵押及按年息由6.15%至6.86%計算利息，而直接控股公司提供之貸款融資乃無抵押及按年息4%計算利息。於二零一四年六月三十日，未動用之最終控股公司及直接控股公司提供之貸款融資額度分別為人民幣1,415,600,000元及港幣1,640,000,000元。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（不包括受限制現金）計算）於二零一四年六月三十日為港幣2,794,100,000元，較二零一三年十二月三十一日港幣2,185,600,000元，上升港幣608,500,000元。債務淨額增加主要是支付國內物業項目開發成本所致，但部分增加之債務淨額因收取物業發展項目預售所得款償還了銀行貸款港幣279,200,000元而抵銷。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）由二零一三年十二月三十一日之31%上升至二零一四年六月三十日之41%。

本集團於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日尚未償還之貸款還款期概述如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
短期及長期銀行貸款：		
於第一年內或按要求時償還	382,059	279,176
於第二年內	140,110	-
於第三至第五年內，包括首尾兩年	1,260,987	-
	1,783,156	279,176
關連方貸款：		
第一年內或按要求時償還	2,731,462	3,721,899
	4,514,618	4,001,075

財務管理

外匯風險

於二零一四年六月三十日，以美元及人民幣記賬之貸款有所增加，而以港幣記賬之貸款則減少。而由於本集團業務之大部分經營收入以人民幣記賬，而人民幣對美元及港幣之匯率預期變動不大，因此本集團認為外匯風險較小，但亦將繼續檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
港幣	209,527	1,179,226
人民幣	2,519,541	2,390,677
美元	1,785,550	431,172
	4,514,618	4,001,075

利率風險

於二零一四年六月三十日，本集團39%（二零一三年十二月三十一日：7%）貸款乃按浮動利率計息。利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。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

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並未有將其任何資產作抵押安排。

或然負債

本集團就銀行向本集團物業之若干買家授出按揭貸款而向銀行提供擔保，於二零一四年六月三十日，尚未結清之擔保為港幣 11,600,000 元。(二零一三年十二月三十一日：無)。

業務回顧

土地儲備

本集團管理層相信，擁有大量優質土地儲備對物業發展商來說是最重要的成功因素之一，而適時以具競爭力的價格收購土地儲備更是本集團的成功關鍵。

於二零一四年五月，本集團以約人民幣 3.02 億（相當於約港幣 3.77 億元）成功於公開土地拍賣會上競得位於中國杭州市一幅土地，總建築面積約 10 萬平方米，預期發展為商業及商務用途。該項收購不但增加本集團土地儲備為將來業務發展，而且提供一個擴充本集團於中國商業物業組合之良機以及投資中國商業物業之長線潛力。

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備涉及 9 個城市，總建築面積為 407 萬平方米，其中約 36% 位於一線城市，包括北京、上海、深圳等地，而其餘的 64% 則位於杭州、西安、天津、瀋陽、寧波、大連等二線城市。

城市	總建築面積（平方米）	%
北京	365,000	9.0
大連	235,000	5.8
杭州	100,000	2.5
寧波	146,000	3.6
上海	724,000	17.8
瀋陽	931,000	22.9
深圳	383,000	9.4
天津	279,000	6.8
西安	905,000	22.2
總計	4,068,000	100.0

分部資料

物業銷售及發展

目前，本集團主要發展公寓銷售及住宅等共 12 個項目。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團累計合約銷售總額達人民幣 38.90 億元（相當於約港幣 48.63 億元），而累計合約銷售建築面積約 278,500 平方米，期內銷售均價每平方米約人民幣 14,000 元（相當於約港幣 17,500 元）。

物業租賃

於二零一四年六月三十日，位於深圳南山區的深圳威新科技園一、二期基本滿租，無論是租金收益還是管理品質都是南山核心區域具有代表性的項目，而位於北京海澱區中關村清華科技園的搜狐網路大廈出租率達 100%，本集團持有該項目 60% 權益。截至二零一四年六月三十日止六個月，這兩個項目為本集團帶來租金及物業管理收入達人民幣 7,300 萬元（相當於約港幣 9,200 萬元）。

展望

本集團短期內將繼續專注擴大銷售規模以提升盈利水平，隨著本集團住宅項目由二零一三年第四季起陸續開盤銷售，並可望於不久將來進入結轉期，預期未來可為本集團帶來可觀收入及盈利，為集團實現快速增長注入強勁動力。

本集團將根據市場變化及公司策略，繼續考慮透過公開市場土地拍賣或與第三方合作方式，加強投資於人口龐大的一、二線城市，適時補充土地儲備，並穩步推進商業地產項目的發展，從而實現本集團的規模擴張，有望令本集團實現發展優質、高回報及有資本增值潛力的地產項目。

企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月已一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」），惟下列偏離者除外：

根據企管守則 E.1.2，董事會主席應出席本公司股東週年大會。由於董事會主席黃俊燦先生必須出席已事先安排之業務承諾，故彼並無出席於二零一四年四月二十三日舉行之本公司股東週年大會。

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。經向全體董事作出特定諮詢後，本公司確認全體董事截至二零一四年六月三十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。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共僱用 427 名（二零一三年十二月三十一日：356 名）員工。僱員薪酬維持具競爭力水平，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。

董事酬金則經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績而釐定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月，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。

審核委員會

審核委員會現由胡春元先生（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，並討論核數、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務資料。

安永會計師事務所亦已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。由於上年財政年度由九月三十日變更為十二月三十一日，以致本公司並無公佈截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務資料，而本中期業績報告已包括該等中期財務資料作為比較資料。就此，安永會計師事務所對包括在簡明綜合損益表及簡明綜合全面收益表之比較資料並未有按香港審閱委聘準則第 2410 號進行審閱。

董事會

於本報告日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、韋傳軍先生及徐家俊先生；以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生。

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，二零一四年八月十五日