

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2015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		
	2015 年 人民幣千元 (未經審核)	2014 年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
收入	387,634	121,443	+ 219
毛利	183,579	99,630	+ 84
除稅後溢利／(虧損)	68,102	(80,103)	不適用
本公司持有人應佔溢利／(虧損)	32,766	(72,016)	不適用
本公司持有人應佔每股盈利／(虧損)：			
－ 基本(人民幣)	0.0027	(0.0079)	不適用
－ 攤薄(人民幣)	0.0027	(0.0079)	不適用
	2015 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2014 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	2,326,310	1,781,943	+ 31
貸款總額	1,787,436	2,169,866	－ 18
債務淨額 ⁽¹⁾	不適用	387,923	不適用
債務淨額比率 ⁽²⁾	不適用	6%	不適用
股東資本	7,402,708	4,890,360	+ 51
本公司持有人應佔每股資產淨值(人民幣)	0.489	0.538	－ 9

⁽¹⁾ 以貸款總額減存款、銀行及現金結餘計算

⁽²⁾ 定義為債務淨額除以權益總額(包括非控股股東權益)

2015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2015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2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核 及已重列)
收入	3	387,634	121,443
銷售成本		(204,055)	(21,813)
毛利		183,579	99,630
直接經營開支		(140,101)	(97,269)
其他收入及收益	3	83,764	8,180
行政開支		(40,679)	(43,578)
財務費用	4	(31,892)	(27,727)
應佔合營公司盈虧		32,161	(14,009)
除稅前溢利／（虧損）	5	86,832	(74,773)
稅項	6	(18,730)	(5,330)
期內溢利／（虧損）		68,102	(80,103)
以下人士應佔：			
本公司持有人		32,766	(72,016)
非控股股東權益		35,336	(8,087)
		68,102	(80,103)
本公司持有人應佔每股盈利／（虧損）：			
— 基本（人民幣元）	7	0.0027	(0.0079)
— 攤薄（人民幣元）	7	0.0027	(0.0079)

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及已重列)
期內溢利／（虧損）	68,102	(80,103)
其他全面（虧損）／收益		
一 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	(451)	(40,958)
註銷附屬公司之回撥	(32,094)	-
	(32,545)	(40,958)
可供出售金融投資公允值變動	230	-
將於往後期間重新分類往損益之其他全面虧損淨額	(32,315)	(40,958)
一 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：		
換算海外業務之匯兌差額	(6,161)	38,655
期內其他全面虧損，已扣除稅項	(38,476)	(2,303)
期內全面收益／（虧損）總額	29,626	(82,406)
以下人士應佔：		
本公司持有人	(9,754)	(74,291)
非控股股東權益	39,380	(8,115)
	29,626	(82,406)

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	22,048	21,803
投資物業	3,433,958	3,408,135
預付款項、按金及其他應收賬款	627,050	323,107
應收關連公司貸款	300,000	200,000
於合營公司投資	186,467	78,030
可供出售金融投資	6,957	6,960
遞延稅項資產	64,160	40,565
非流動資產總額	4,640,640	4,078,600
流動資產		
待出售物業	656,705	861,691
發展中物業	8,250,654	7,579,302
收購土地使用權之預付款項	552,254	-
預付稅金	163,345	-
可供出售金融投資	243,230	300,000
應收貿易賬款	8,833	16,206
預付款項、按金及其他應收賬款	420,798	212,944
應收關連公司貸款	400,000	-
應收合營公司墊款	1,006,473	-
應收同系附屬公司款項	28,427	8,229
應收非控股股東款項	49,882	49,901
應收合營公司款項	13,200	-
受限制現金	10,827	10,835
存款、銀行及現金結餘	2,326,310	1,781,943
流動資產總額	14,130,938	10,821,051

簡明綜合財務狀況表（續）

於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款及票據	9	644,718	1,036,119
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		6,221,012	4,105,120
付息銀行貸款		113,102	301,770
應付最終控股公司貸款		429,795	757,071
應付直接控股公司貸款		243,298	-
應付最終控股公司款項		1,122,436	620,286
應付直接控股公司款項		811	-
應付非控股股東款項		65,040	57,775
應付同系附屬公司款項		3,699	1,138
應付關連公司款項		456	456
應付稅項		23,943	144,822
流動負債總額		8,868,310	7,024,557
流動資產淨值		5,262,628	3,796,494
資產總額減流動負債		9,903,268	7,875,094
非流動負債			
付息銀行貸款		1,001,241	1,111,025
遞延稅項負債		640,365	638,039
非流動負債總額		1,641,606	1,749,064
資產淨值		8,261,662	6,126,030
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,378,203	899,882
儲備		6,024,505	3,990,478
		7,402,708	4,890,360
非控股股東權益		858,954	1,235,670
權益總額		8,261,662	6,126,030

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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2014年12月31日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

誠如本集團2014年年報所報告，本集團由截至2014年12月31日止年度開始將呈列貨幣由港幣變更為人民幣（「人民幣」）。由於本集團主要於中國大陸內經營業務，而本集團大部份資產及負債亦按人民幣記賬，因此本公司董事（「董事」）認為以人民幣為本集團之呈列貨幣更為合適，且以人民幣呈列財務報表能為管理層控制和監察本集團之業績及財務狀況提供更多相關資料。若干比較數字已作重列，以便與本期間所作之呈列保持一致。

就呈列本未經審核中期簡明綜合財務資料而言，簡明綜合財務狀況表所載之資產及負債已按報告期末之收市匯率換算為人民幣，簡明綜合損益表及簡明綜合全面收益表所載之收入及支出已按財政期間之平均匯率換算，惟在期間內匯率大幅波動之情形下，則按交易當日之現行匯率換算，股本、股份溢價及儲備按交易當日之匯率換算，簡明綜合財務狀況表所載之非控股股東權益按報告期末之收市匯率換算為人民幣。

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2014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頒佈，並自本集團2015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）。

香港會計準則第19號之修訂
2010年至2012年週期年度改進
2011年至2013年週期年度改進

界定福利計劃：僱員供款
若干香港財務報告準則之修訂
若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡述就2010至2012年週期年度改進內關於香港財務報告準則第8號修訂之影響外，採納以上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。

2010年至2012年週期香港財務報告準則年度改進於2014年1月頒佈，載列若干香港財務報告準則之修訂。本集團於2015年1月1日採納該等修訂，該等修訂對本集團無重大財務影響。主要適用於本集團之修訂詳列如下：

- 香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號之整合標準而作出之判斷，包括已整合之經營分部及用於評估分部是否相類似之經濟特徵之簡要說明。該等修訂亦釐清倘若分部資產與資產總額之對賬需向主要營運決策人報告之情況下才需要披露。

2. 經營分部資料

本集團主要於住宅、商業及商業園項目從事物業發展、投資及管理。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。本集團經營業務之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之分部分析。

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資料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、除稅前溢利／（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	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2015年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收入	274,838	112,796	-	387,634
分部業績	30,470	80,252	115	110,837
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				7,887
財務費用				(31,892)
除稅前溢利				86,832
<u>其他分部資料:</u>				
應佔合營公司盈虧	(32,161)	-	-	(32,161)
折舊	545	1,970	1,879	4,394
應收賬款減值，淨額	176	292	3	471
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	-	7,466	(39,560)	(32,094)
資本開支*	1,081	29,419	14	30,514
於2015年6月30日 (未經審核)				
分部資產	13,683,232	4,234,170	18,282	17,935,684
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				835,894
資產總額				18,771,578
分部負債	7,180,367	103,182	11,976	7,295,525
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				3,214,391
負債總額				10,509,916
<u>其他分部資料:</u>				
於合營公司投資	186,467	-	-	186,467

	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 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2014年6月30日止六個月				
(未經審核)				
分部收入	26,155	95,288	-	121,443
分部業績	(77,113)	65,197	(42,050)	(53,966)
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				6,920
財務費用				(27,727)
除稅前虧損				(74,773)
<u>其他分部資料:</u>				
應佔合營公司盈虧	14,009	-	-	14,009
折舊	395	851	1,901	3,147
應收賬款減值／(減值回撥)，淨額	(61)	518	(108)	349
資本開支*	1,929	40,295	704	42,928
於2014年12月31日(經審核)				
分部資產	10,549,369	4,249,494	19,893	14,818,756
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				80,895
資產總額				14,899,651
分部負債	5,772,075	108,341	17,894	5,898,310
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				2,875,311
負債總額				8,773,621
<u>其他分部資料:</u>				
於合營公司投資	78,030	-	-	78,030

* 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、公共業務使用費收入，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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	274,838	26,155
租金收入總額	65,540	51,552
物業管理費收入	23,797	21,760
收取同系附屬公司之運營託管費收入	21,976	21,976
公用業務使用費收入	1,483	-
	387,634	121,443
其他收入及收益		
銀行利息收入	7,887	6,920
應收關連公司貸款之利息收入	13,003	-
應收合營公司墊款之利息收入	20,167	-
可供出售金融投資之利息收入	3,446	-
持至到期之投資利息收入	-	103
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	32,094	-
顧問服務收入	4,531	-
其他	2,636	1,157
	83,764	8,180

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於五年內應全數償還貸款之利息：		
－銀行貸款	24,000	18,965
－應付最終控股公司貸款	11,757	65,522
－應付直接控股公司貸款	2,707	7,272
－應付非控股股東貸款	-	2,415
	<hr/>	<hr/>
	38,464	94,174
其他財務費用	5,017	3,890
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	43,481	98,064
減：已資本化利息		
－投資物業	(2,783)	-
－發展中物業	(8,806)	(70,337)
	<hr/>	<hr/>
	31,892	27,727
	<hr/>	<hr/>

5. 除稅前溢利／（虧損）

本集團除稅前溢利／（虧損）經扣除／（計入）下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
折舊	4,427	3,213
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(33)	(66)
	4,394	3,147
租金收入總額（附註3）	(65,540)	(51,552)
減：開支	7,808	6,265
租金收入淨額	(57,732)	(45,287)
其他應收賬款減值，淨額	172	638
應收貿易賬款減值／（減值回撥），淨額	299	(289)
土地使用權之攤銷	39,095	38,854
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(39,095)	(38,854)
	-	-
土地及樓宇之經營租賃最低付款額	6,179	6,869
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	26,208	27,427
股份酬金之開支	30,415	26,967
退休計劃供款	3,465	3,488
僱員福利之開支總額	60,088	57,882
核數師酬金	694	687
外匯（收益）／虧損，淨額	(5,646)	3,609
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	(32,094)	-

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（2014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	
	2015年	2014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	48,622	15,252
— 過往期間（超額）／不足撥備	(88)	1,289
中國大陸之土地增值稅	(8,802)	340
遞延	(21,002)	(11,551)
	<hr/>	<hr/>
	18,730	5,330

7. 本公司持有人應佔之每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）之計算乃根據期內本公司持有人應佔溢利／（虧損）及期內已發行普通股之加權平均數12,278,106,556股（2014年：9,093,101,032股）而計算。

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

由於本公司之購股權行使價高於本公司股份截至2015年6月30日及截至2014年6月30日止期間之平均市價，故本公司之購股權於該兩段期間並無攤薄影響。

8. 應收貿易賬款

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	9,298	16,372
減值	(465)	(166)
	<u>8,833</u>	<u>16,206</u>

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若干不同客戶，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，扣除撥備後之應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	8,753	16,206
一至三個月	80	-
	<u>8,833</u>	<u>16,206</u>

9. 應付貿易賬款及票據

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	644,718	1,036,119

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	306,753	800,065
一至三個月	135,156	139,163
三個月以上	202,809	96,891
	644,718	1,036,119

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。

10. 業務合併

本期間內，本集團為擴展物業發展業務收購兩間位於中國大陸之物業發展公司。收購詳情載列如下：

於2015年5月18日，本公司之一間附屬公司與兩名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購大連匯載置業有限公司（「匯載」）股份之100%權益，代價為人民幣10,000,000元。匯載於中國大陸內從事物業發展業務。

於2015年6月20日，本公司之一間附屬公司與兩名獨立第三者簽訂一份買賣協議以收購北京瑞達鑫遠科技有限公司（「瑞達」）股份之100%權益，代價為人民幣10,000,000元。瑞達為一間合營公司之投資控股公司，該合營公司主要於中國大陸內從事物業發展業務。

於收購日，匯載及瑞達之可識別資產及負債公允值如下：

	匯載 人民幣千元 (未經審核)	瑞達 人民幣千元 (未經審核)
於合營公司投資	-	6,276
發展中物業	85,609	-
按金及其他應收賬款	30	10,312
銀行結餘	-	16
應付貿易賬款	(687)	-
其他應付賬款	-	(6,600)
應付股東貸款	(74,952)	-
應付稅項	-	(4)
	<hr/>	<hr/>
所收購可識別淨資產之公允值	10,000	10,000
	<hr/>	<hr/>
支付方式：		
現金	10,000	-
其他應付賬款	-	10,000
	<hr/>	<hr/>

匯載及瑞達之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額分別為人民幣30,000元及人民幣10,312,000元。概無按金或其他應收賬款預期無法收回。

就收購附屬公司之現金流量分析如下：

	匯載 人民幣千元 (未經審核)	瑞達 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(10,000)	-
收購之銀行結餘	-	16
	<hr/>	<hr/>
於投資業務之現金流量中現金及現金等值項目之 (流出)／流入淨額	(10,000)	16
	<hr/>	<hr/>

中期股息

董事會並不建議派付截至2015年6月30日止六個月之中期股息（截至2014年：無）。

財務回顧

編製截至2015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2014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2015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2015年6月30日止六個月之業績

本集團截至2015年6月30日止六個月之收入由截至2014年6月30日止六個月相應期之人民幣121,400,000元大幅增加219%至人民幣387,600,000元。收入增加主要因物業銷售之確認收入上升，及租金收入增加所致。

本期間之其他收入及收益由截至2014年6月30日止六個月相應期之人民幣8,200,000元增加至人民幣83,800,000元。增加之主要原因乃本回顧期內註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥人民幣32,100,000元及收取關連公司貸款及合營公司墊款利息收入人民幣33,200,000元。

本集團截至2015年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2014年6月30日止相應期之人民幣97,300,000元增加至人民幣140,100,000元。開支增加主要由於更多國內物業發展項目展開預售及本集團本期間內經營業務增加所致。

本集團截至2015年6月30日止六個月錄得之行政開支，由截至2014年6月30日止相應期之人民幣43,600,000元輕微下降至人民幣40,700,000元。

本期間之財務費用由截至2014年6月30日止六個月之人民幣27,700,000元上升至人民幣31,900,000元。上升主要原因乃本期間若干銀行貸款利息為兩個季度利息，而截至2014年6月30日止相應期則為一個季度利息。

由於天津合營公司之銷售收入確認上升，截至2015年6月30日止六個月之應佔合營公司業績為溢利人民幣32,200,000元，而截至2014年6月30日止相應期則為虧損人民幣14,000,000元。

整體而言，本集團截至2015年6月30日止六個月錄得之本公司持有人應佔溢利為人民幣32,800,000元，相對截至2014年6月30日止相應期為虧損人民幣72,000,000元。轉虧為盈之主要原因乃本期間本集團物業發展項目之銷售收入確認上升及合營公司業績轉虧為盈。

本集團錄得截至2015年6月30日止六個月之每股基本盈利為人民幣0.0027元，截至2014年6月30日止相應期則為每股基本虧損人民幣0.0079元。本公司之購股權於截至2015年6月30日及截至2014年6月30日止期間並無攤薄影響，因此每股攤薄盈利／虧損與每股基本盈利／虧損相同。

業務分部

物業發展

截至2015年6月30日止六個月，物業發展分部之收入大幅增加至人民幣274,800,000元，佔總收入之71%，相對截至2014年6月30日止相應期之收入則為人民幣26,200,000元，佔總收入之22%。本期間之收入主要來自上海山水四季城，大連匯泉及瀋陽藝境項目之物業銷售收入，而上個相應期則只來自瀋陽藝境項目之物業銷售收入。物業發展分部於本回顧期內錄得溢利人民幣30,500,000元，而上個相應期則錄得虧損人民幣77,100,000元。分部業績上升之主要原因乃物業銷售之溢利及應佔合營公司之溢利增加所致。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2015年6月30日止六個月確認之收入上升至人民幣112,800,000元，佔總收入之29%，相對截至2014年6月30日止六個月之收入則為人民幣95,300,000元，佔總收入之78%。收入增加主要由於深圳威新軟件科技園及搜狐網絡大廈新簽租約及續期租約之租金增加所致。本回顧期內之物業投資及管理分部業績錄得溢利人民幣80,300,000元，而上個相應期則錄得人民幣65,200,000元。

股東資本

本集團之股東資本總額由2014年12月31日之人民幣4,890,400,000元大幅增加51%至2015年6月30日之人民幣7,402,700,000元。增幅主要來自2015年2月及5月兩次發行新股份之所得款淨額人民幣2,491,700,000元。按每股基準計算，本公司持有人應佔綜合資產淨值由2014年12月31日之人民幣0.538元下降至2015年6月30日之人民幣0.489元，減少人民幣0.049元或9%。

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2014年12月31日之人民幣1,781,900,000元增加人民幣544,400,000元或31%至2015年6月30日之人民幣2,326,300,000元。增加之原因主要乃發行新股份籌得所得款淨額人民幣2,491,700,000元及收取來自物業銷售所得款，扣除用於購買土地、支付國內物業發展項目之開發成本及償還銀行貸款。

貸款

本集團之銀行貸款總額由2014年12月31日之人民幣1,412,800,000元減少21%至2015年6月30日之人民幣1,114,300,000元。於本回顧期，本集團全數償還兩項一年定期貸款融資，合計約人民幣301,900,000元。

於2015年6月30日並無債務淨額（以貸款總額減存款、銀行及現金結餘計算），而於2014年12月31日之債務淨額則為人民幣387,900,000元。債務淨額減少主要為發行新股份取得所得款淨額人民幣2,491,700,000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2014年12月31日之6%下降至2015年6月30日之0%。

本集團於2015年6月30日及2014年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款:		
於第一年內或按要求時償還	113,102	301,770
於第二年內	1,001,241	222,205
於第三至第五年內，包括首尾兩年	-	888,820
	1,114,343	1,412,795
關連方貸款:		
第一年內或按要求時償還	673,093	757,071
	1,787,436	2,169,866

財務管理

外匯風險

於2015年6月30日，以美元及人民幣記賬之貸款減少，而以港幣記賬之貸款則有所增加。本集團業務之大部份經營收入以人民幣記賬，因而本集團正承受外匯風險。人民幣對美元及港幣之匯率預期有適量之貶值，有關外匯風險被視為可接受。但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2015年6月30日及2014年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	243,298	118,200
人民幣	429,795	757,071
美元	1,114,343	1,294,595
	<hr/>	<hr/>
總額	1,787,436	2,169,866

利率風險

於2015年6月30日，本集團62%（2014年12月31日：65%）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2015年6月30日及2014年12月31日，本集團並未有將其任何資產作抵押安排。

或然負債

於2015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2015年6月30日，本集團尚未結清之擔保為人民幣154,540,000元（2014年12月31日：人民幣76,552,000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，因此於2015年6月30日並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2014年12月31日：無）。

業務回顧

本集團管理層相信，擁有具規模及優質的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 2015 年 5 月，本集團於公開土地拍賣會上以約人民幣 20.28 億元成功競得南京一幅土地之土地使用權，總建築面積約 33.5 萬平方米，預期發展為包含住宅、商業、寫字樓及服務式公寓的城市綜合體。該幅土地位於南京黃金地段，於住宅、商業及寫字樓物業存在巨大發展潛力。於 2015 年 6 月，本集團亦於公開土地拍賣會上以約人民幣 8.3 億元成功競得蘇州高新區一幅土地之土地使用權，總建築面積約 14.9 萬平方米，預期發展為住宅物業作銷售用途。該等收購不但增加本集團的土地儲備為將來業務發展，而且更提供一個極佳的投資機會令本集團在中國南京及蘇州物業市場確立位置。

於期內，本集團亦透過收購項目公司獲取位於大連甘井子區匯泉路項目，總建築面積約 2.7 萬平方米，本集團擁有該項目 100% 權益，預期發展為住宅物業作銷售用途。

另外，本集團於期內透過與第三方共同投資以收購若干土地，有關項目包括寧波長豐 2 號項目，總建築面積約 9.8 萬平方米，本集團佔 30% 權益；天津北辰農墾項目，總建築面積約 36 萬平方米，本集團佔 20% 權益；以及北京順義仁和鎮項目，總建築面積約 11 萬平方米，本集團佔約 33% 權益，以上所有項目預期主要發展為住宅物業作銷售用途。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備在全國已涉及 11 個城市，總建築面積約 450 萬平方米，其中約 33% 位於北京、上海及深圳等一線城市，其餘約 67% 則位於大連、杭州、南京、寧波、瀋陽、蘇州、天津及西安等二線城市。

本集團之土地儲備及地區概括如下：

	總建築面積 (千平方米)	%
北京	475	10.5
大連	248	5.5
杭州	115	2.6
南京	335	7.4
寧波	244	5.4
上海	631	14.0
瀋陽	656	14.5
深圳	383	8.5
蘇州	149	3.3
天津	599	13.3
西安	677	15.0
總計	4,512	100.0

分部資料

物業銷售及發展

於 2015 年 6 月 30 日，本集團共有 19 個發展項目，當中 16 個項目包括有服務式公寓、住宅及商業項目主要作銷售用途。由於本集團可供銷售物業持續增加，優質的住宅／商業項目繼續獲得中高收入水平最終用戶的青睞，因此，自 2014 年開始銷售表現顯著理想。截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，本集團累計合約銷售總額達人民幣 41.7 億元，而累計合約銷售建築面積約 24.5 萬平方米，較 2014 年相應期分別上升 7% 及下跌 12%。

現正開發的商業項目包括深圳南山區的深圳威新軟件科技園第三期，該項目將發展為商業項目並出租為企業總部基地、研發寫字樓及特色商業企業，該項目將成為本集團在深圳打造的旗艦項目。

物業租賃

於 2015 年 6 月 30 日，位於深圳南山區的深圳威新軟件科技園第一、二期出租率幾乎達 100%，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，而本集團持有 60% 權益位於北京海澱區中關村清華科技園的搜狐網絡大廈出租率則達 100%。

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，租金收入增長率和利潤增長率表現優異，園區具國際知名優質租戶包括有阿里巴巴及英特爾，這兩個物業項目為本集團帶來租金及物業管理收入達人民幣 8,800 萬元，較 2014 年相應期上升 22%。

隨著未來兩、三年深圳威新軟件科技園第三期，以及杭州余杭區及南京建鄴區購物廣場竣工，預期大份額的租金收入為本集團提供穩定的現金流和經營利潤。

展望

本集團短期內將繼續專注于發展快速周轉的住宅物業以擴大規模，從而提升盈利水平。隨著本集團住宅項目陸續開盤銷售，並取得經營現金流，預期可為本集團帶來強勁的收入及經營業績，亦為本集團奠定擴展及增長的穩固基礎。

本集團將根據不斷變化的宏觀經濟環境和供求界線開發及投資。本集團將集中透過在公開市場公開拍賣土地或與第三方合作投資在中國有巨大及不斷增長人口的前 15 個城市。本集團亦將促進城市綜合體項目及商業園的發展，以保持住宅銷售及投資物業的適當比例，以平衡現金流和經營利潤。本集團亦會發掘海外投資機會以增強回報及分散風險。

企業管治

董事會認為，本公司於截至 2015 年 6 月 30 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：

1. 根據企管守則 A.6.7，獨立非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。鑒於獨立非執行董事胡春元先生必須出席其他預先安排之業務活動，故此未能出席本公司分別於 2015 年 2 月 2 日及 2015 年 5 月 8 日舉行之本公司股東特別大會及股東周年大會。
2. 根據企管守則 E.1.2，董事會主席應出席本公司股東周年大會。由於董事會主席黃俊燦先生必須出席已事先安排之業務活動，故彼未能出席於 2015 年 5 月 8 日舉行之本公司股東周年大會。

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。經向全體董事作出特定諮詢後，本公司確認全體董事截至 2015 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。

僱員及薪酬政策

於 2015 年 6 月 30 日，本集團共僱用 477 名（2014 年 6 月 30 日：427 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 2015 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。

審核委員會

董事會轄下審核委員會（「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 2015 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

安永會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第 2410 號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至 2015 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

董事會

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 先生及張斐贇女士；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，2015年8月17日