

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2016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		
	2016 年 人民幣千元 (未經審核)	2015 年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
收入	2,710,931	387,634	+ 599
毛利	686,355	183,579	+ 274
除稅後溢利	415,597	68,102	+ 510
本公司持有人應佔溢利	373,350	32,766	+ 1039
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣）	0.0236	0.0027	774
— 攤薄（人民幣）	0.0236	0.0027	774
	2016 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2015 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	2,878,199	1,724,917	+ 67
貸款總額	8,430,330	4,147,432	+ 103
債務淨額 ⁽¹⁾	5,552,131	2,422,515	+ 129
債務淨額比率 ⁽²⁾	56%	25%	不適用
股東資本	8,709,004	8,679,597	0
本公司持有人應佔每股資產淨值（人民幣）	0.551	0.550	0

⁽¹⁾ 以貸款總額減現金及銀行存款（不包括受限制現金）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）

2016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2016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2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,710,931	387,634
銷售成本		<u>(2,024,576)</u>	<u>(204,055)</u>
毛利		686,355	183,579
直接經營開支		(202,807)	(140,101)
其他收入及收益	3	190,120	83,764
行政開支		(41,988)	(40,679)
財務費用	4	(99,604)	(31,892)
應佔合營公司盈虧		<u>105,568</u>	<u>32,161</u>
除稅前溢利	5	637,644	86,832
稅項	6	<u>(222,047)</u>	<u>(18,730)</u>
期內溢利		<u>415,597</u>	<u>68,102</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		373,350	32,766
非控股股東權益		<u>42,247</u>	<u>35,336</u>
		<u>415,597</u>	<u>68,102</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	<u>0.0236</u>	0.0027
— 攤薄（人民幣元）	7	<u>0.0236</u>	0.0027

簡明綜合全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	415,597	68,102
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	(155,457)	(451)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	3,225	-
註銷附屬公司之回撥	(4,786)	(32,094)
	(157,018)	(32,545)
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	(157,018)	(32,315)
一 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	117,036	(6,161)
期內其他全面虧損，已扣除稅項	(39,982)	(38,476)
期內全面收益總額	375,615	29,626
以下人士應佔：		
本公司持有人	334,573	(9,754)
非控股股東權益	41,042	39,380
	375,615	29,626

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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	51,899	35,396
投資物業	4,040,602	4,004,049
收購土地使用權之預付款項	102,870	100,500
預付款項、按金及其他應收賬款	889,045	854,412
於合營公司投資	1,176,572	715,735
應收合營公司墊款	25,000	187,622
應收關連公司貸款	420,000	420,000
可供出售金融投資	57,540	7,583
遞延稅項資產	131,468	136,864
非流動資產總額	6,894,996	6,462,161
流動資產		
待出售物業	2,335,947	1,270,684
發展中物業	10,672,562	10,237,353
收購土地使用權之預付款項	-	1,124,276
可供出售金融投資	800,200	1,400,000
應收貿易賬款	12,631	9,253
預付款項、按金及其他應收賬款	1,210,533	1,359,280
應收關連公司貸款	680,000	-
應收合營公司墊款	1,267,350	655,691
應收最終控股公司款項	-	400
應收同系附屬公司款項	5,948	4,355
應收合營公司款項	340,781	699,600
應收非控股股東款項	38,192	52,938
應收關連公司款項	-	674
預付稅金	110,537	79,516
受限制現金	3,326	19,827
存款、銀行及現金結餘	2,878,199	1,724,917
流動資產總額	20,356,206	18,638,764

簡明綜合財務狀況表（續）

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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	981,820	2,050,297
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		6,332,844	5,727,605
附息銀行及其他貸款		400,297	-
應付最終控股公司貸款		5,904,587	2,105,589
應付直接控股公司貸款		-	2,041,843
應付同系附屬公司貸款		2,108,067	-
應付非控股股東貸款		17,379	-
應付最終控股公司款項		7,279	1,674,527
應付直接控股公司款項		-	6,936
應付同系附屬公司款項		69,608	7,148
應付合營公司款項		234,040	140,320
應付非控股股東款項		161,064	77,993
應付關連公司款項		852	456
應付稅項		426,194	749,440
流動負債總額		16,644,031	14,582,154
流動資產淨值		3,712,175	4,056,610
資產總額減流動負債		10,607,171	10,518,771
非流動負債			
遞延稅項負債		670,425	668,745
資產淨值		9,936,746	9,850,026
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,432,193	1,432,193
儲備		7,276,811	7,247,404
		8,709,004	8,679,597
非控股股東權益		1,227,742	1,170,429
權益總額		9,936,746	9,850,026

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2015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2015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2016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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（2011年）之修訂	<i>投資實體：應用豁免合併入賬</i>
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	<i>收購合作經營權益的會計處理方法 倡議披露</i>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	<i>可接受之折舊法及攤銷法之澄清</i>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第27號（2011年）之修訂 2012年至2014年週期年度改進	<i>獨立財務報表的權益法 若干香港財務報告準則之修訂</i>

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。

2. 經營分部資料

本集團主要從事住宅、商業及商業園項目之物業發展、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。

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	企業費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月				
(未經審核)				
分部收入	<u>2,599,853</u>	<u>111,078</u>	-	<u>2,710,931</u>
分部業績	684,447	76,045	(30,914)	729,578
<u>對賬</u>				
銀行利息收入				7,670
財務費用				<u>(99,604)</u>
除稅前溢利				<u>637,644</u>
其他分部資料:				
應佔合營公司盈虧	(105,568)	-	-	(105,568)
折舊	2,713	2,337	404	5,454
出售及視同出售附屬公司之收益／ (虧損)	(453)	42	-	(411)
應收賬款減值／（減值回撥），淨額	27,205	(188)	(1)	27,016
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	-	-	(4,786)	(4,786)
資本開支*	<u>20,337</u>	<u>38,390</u>	<u>11</u>	<u>58,738</u>
於2016年6月30日				
(未經審核)				
分部資產	22,430,811	4,548,114	16,595	26,995,520
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				<u>255,682</u>
資產總額				<u>27,251,202</u>
分部負債	13,505,437	110,463	15,834	13,631,734
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				<u>3,682,722</u>
負債總額				<u>17,314,456</u>
其他分部資料:				
於合營公司投資	<u>1,174,130</u>	<u>2,442</u>	-	<u>1,176,572</u>

	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
其他分部資料:				
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12月31日				
(經審核)				
分部資產	20,327,202	4,526,150	17,484	24,870,836
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				230,089
資產總額				25,100,925
分部負債	9,903,114	105,061	15,636	10,023,811
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				5,227,088
負債總額				15,250,899
其他分部資料:				
於合營公司投資	715,735	-	-	715,735

* 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，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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	2,599,853	274,838
租金收入總額收自：		
— 同系附屬公司	3,972	-
— 第三方	66,766	65,540
物業管理費收入	22,653	23,797
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,428	21,976
公共業務使用費收入	5,259	1,483
	2,710,931	387,634
其他收入及收益		
銀行利息收入	7,670	7,887
應收關連公司貸款之利息收入	17,202	13,003
應收合營公司墊款之利息收入	57,341	20,167
可供出售金融投資之利息收入	8,727	3,446
應收貸款之利息收入	81,694	-
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	4,786	32,094
顧問服務收入收自：		
— 合營公司	195	-
— 第三方	1,841	4,531
出售及視同出售附屬公司之收益淨額 (附註12)	411	-
其他	10,253	2,636
	190,120	83,764

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款利息		
－銀行及其他貸款	3,356	24,000
－應付最終控股公司貸款	73,864	11,757
－應付直接控股公司貸款	7,169	2,707
－應付同系附屬公司貸款	35,711	-
－應付非控股股東貸款	192	-
	<hr/>	<hr/>
	120,292	38,464
其他財務費用	1,230	5,017
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	121,522	43,481
減：已資本化利息		
－投資物業	(3,578)	(2,783)
－發展中物業	(18,340)	(8,806)
	<hr/>	<hr/>
	99,604	31,892
	<hr/> <hr/>	<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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,024,576	204,055
折舊	5,557	4,427
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(103)	(33)
	<u>5,454</u>	<u>4,394</u>
收租投資物業所產生之直接營運開支 （包括維修及保養）	20,415	7,808
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	26,846	172
應收貿易賬款減值，淨額	170	299
土地使用權之攤銷	64,656	39,095
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(64,656)	(39,095)
	<u>-</u>	<u>-</u>
經營租賃最低付款額	9,700	6,179
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	41,635	26,208
股份酬金之開支	10,670	30,415
退休計劃供款	6,818	3,465
僱員福利之開支總額	<u>59,123</u>	<u>60,088</u>
核數師酬金	967	694
外匯虧損／（收益），淨額	452	(5,646)
出售及視同出售附屬公司之收益淨額（附註12）	(411)	-
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	(4,786)	(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（2015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	
	2016年	2015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	135,092	48,622
— 過往期間不足／（超額）撥備	404	(88)
中國大陸之土地增值稅	83,635	(8,802)
遞延	2,916	(21,002)
	<hr/>	<hr/>
	222,047	18,730

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15,793,467,827股（2015年：12,278,106,556股）而計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於尚未行使之購股權對呈報之每股基本盈利數額出現反攤薄影響，故此截至2016年6月30日及截至2015年6月30日止六個月呈報之每股基本盈利數額並無就攤薄作出調整。

8. 應收貿易賬款

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	13,207	9,659
減值	(576)	(406)
	12,631	9,253

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。

扣除撥備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	12,507	9,253
一至三個月	124	-
	12,631	9,253

9. 應付貿易賬款及票據

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款及票據	981,820	2,050,297

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：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	444,492	1,642,821
一至三個月	242,068	229,797
三個月以上	295,260	177,679
	981,820	2,050,297

應付貿易賬款及票據為非附息且通常於平均一個月內償還。

10. 業務合併

於上一期間內，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：

	收購時確認之公允值	
	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)
應付前股東貸款	(74,952)	-
應付稅項	-	(4)
	<hr/>	<hr/>
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/>

11. 透過收購附屬公司收購資產

於2016年1月21日，本公司一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣166,600,000元由兩名獨立第三方收購上海信能度爾信息科技有限公司（「信能」）之85%權益。

信能及其附屬公司（統稱「信能集團」）於中國大陸內從事物業發展業務。

由於信能集團於收購日期前並未進行任何重大業務交易，故此該項交易按購買資產及負債處理而非按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之流出淨額已於簡明綜合現金流量表中反映為個別所收購資產及負債之現金流量變動之一部分。

收購信能集團之所收購資產淨值如下：

	信能集團 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	1
發展中物業	191,940
預付款項及按金	745
銀行結餘	2,704
應收股東款項	7,000
其他應付賬款	(6,390)
	<hr/>
資產淨值	196,000
非控股股東權益	(29,400)
	<hr/>
	166,600
	<hr/>
支付方式：	
現金	166,314
其他應付賬款	286
	<hr/>
	166,600
	<hr/>

就收購附屬公司之現金流量分析如下：

	信能集團 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(166,314)
收購之銀行結餘	2,704
	<hr/>
現金及現金等值項目流出淨額	(163,610)
	<hr/>

12. 出售及視同出售附屬公司

上海鑫磬投資有限公司

本期間內，本集團出售上海鑫磬投資有限公司（「鑫磬」）之全部股權予一名獨立第三方，代價為人民幣500,000元。鑫磬持有一家於中國大陸作物業發展之項目公司之70%權益。該項目公司餘下30%權益則由本公司另一全資附屬公司持有，該30%權益於出售鑫磬權益後列作於合營公司投資。

深圳市新威尚達投資有限公司

本期間內，本集團亦與一名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，雙方同意共同控制本公司一家全資附屬公司-深圳市新威尚達投資有限公司（「尚達」）。該交易列作視同出售附屬公司，而本集團於本期間失去對尚達之控制權。

所出售資產淨額之詳情如下：

	鑫磬 人民幣千元 (未經審核)	尚達 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	19	-
遞延稅項資產	214	-
收購土地使用權之預付款項	-	1,005,000
發展中物業	891,516	-
應收最終控股公司款項	400	-
應收股東款項	6,000	-
預付款項、按金及其他應收賬款	852	30
受限制現金	19,766	-
銀行結餘	860	54
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(497)	(502,500)
應付最終控股公司貸款	(53,704)	-
應付同系附屬公司貸款	(852,167)	-
應付最終控股公司款項	-	(502,500)
應付同系附屬公司款項	(7,404)	-
	5,855	84
於出售／視同出售往合營公司投資時所保留 之投資公允值	(5,808)	(42)
出售／視同出售附屬公司之收益／（虧損）	453	(42)
總代價	500	-
支付方式：		
現金	500	-

出售及視同出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	鑫磬 人民幣千元 (未經審核)	尚達 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	500	-
出售之銀行結餘	(860)	(54)
出售及視同出售附屬公司之現金及 現金等值項目之流出淨額	(360)	(54)

13. 報告期後事項

收購廣州廣電房地產開發集團股份有限公司（「目標公司」）50%股權之全部先決條件已達成或（倘適用）獲豁免（「第一批完成」），第一批完成於2016年7月31日發生。有關收購目標公司進一步詳情載於日期為2016年6月29日之本公司通函內。

中期股息

董事會並不建議派付截至2016年6月30日止六個月之中期股息（2015年：無）。

財務回顧

編製截至2016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2015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2016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2016年6月30日止六個月之業績

本集團截至2016年6月30日止六個月之收入由截至2015年6月30日止六個月相應期之人民幣387,600,000元大幅增加599%至人民幣2,710,900,000元。收入增加主要因物業銷售之確認收入上升。

本期間之其他收入及收益由截至2015年6月30日止六個月相應期之人民幣83,800,000元增加至人民幣190,100,000元。主要上升原因乃本回顧期內就促進本集團及最終控股公司之物業銷售而向有關物業買家提供借款取得利息收入人民幣81,700,000元及收取合營公司墊款之利息收入上升人民幣37,200,000元。註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥下降人民幣27,300,000元則抵銷部分增加之其他收入及收益。

本集團截至2016年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2015年6月30日止相應期之人民幣140,100,000元增加至人民幣202,800,000元。開支增加主要由於本期內有多項國內物業發展項目展開預售及本集團經營業務增加所致。

本集團截至2016年6月30日止六個月錄得之行政開支，由截至2015年6月30日止相應期之人民幣40,700,000元輕微上升至人民幣42,000,000元。

就業務拓展，本期內成立了多家作物業發展之中國合營公司，從而導致向集團公司貸款上升。本期間之財務費用由截至2015年6月30日止六個月之人民幣31,900,000元上升至人民幣99,600,000元，增加人民幣67,700,000元，其中包括支付最終控股公司利息增加人民幣52,700,000元（已扣除資本化利息費用）及支付同系附屬公司利息增加人民幣35,700,000元。由於上年底提早清還三年期之銀團貸款185,000,000美元，致使銀行及其他貸款利息下降人民幣20,600,000元。

由於一家中國寧波合營公司之銷售收入確認上升，截至2016年6月30日止六個月之應佔合營公司業績為溢利人民幣105,600,000元，而截至2015年6月30日止相應期則為溢利人民幣32,200,000元。

整體而言，截至2016年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利由截至2015年6月30日止相應期人民幣32,800,000元大幅增加至人民幣373,400,000元。溢利增加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。

本集團錄得截至2016年6月30日止六個月之每股基本盈利為人民幣0.0236元，截至2015年6月30日止相應期則為人民幣0.0027元，增加774%。截至2016年6月30日及截至2015年6月30日止期間，尚未行使之購股權對每股基本盈利數額出現反攤薄影響，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

業務分部

物業發展

截至2016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2,599,900,000元，佔總收入之96%，相對截至2015年6月30日止相應期之收入則為人民幣274,800,000元，佔總收入之71%。本期間之收入主要來自西安藝華年、瀋陽悅峰及大連匯泉之物業銷售收入。物業發展分部於本回顧期內錄得溢利由上個相應期人民幣30,500,000元增加至人民幣684,400,000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2016年6月30日止六個月確認之收入略為下降至人民幣111,100,000元，佔總收入之4%，相對截至2015年6月30日止六個月之收入則為人民幣112,800,000元，佔總收入之29%。本回顧期內之物業投資及管理分部業績錄得溢利人民幣76,000,000元，而上個相應期則錄得人民幣80,300,000元。

股東資本

由於截至2015年12月31日止年度末期股息分派人民幣315,900,000元抵銷了大部分截至2016年6月30日止六個月期間本公司持有人應佔溢利人民幣373,400,000元，以致本集團之股東資本總額由2015年12月31日之人民幣8,679,600,000元只輕微上升至2016年6月30日之人民幣8,709,000,000元。按每股基準計算，本公司持有人應佔綜合資產淨值由2015年12月31日之人民幣0.550元上升至2016年6月30日之人民幣0.551元，增加人民幣0.001元。

財務資源、流動資金及資本架構

流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘由2015年12月31日之人民幣1,724,900,000元增加人民幣1,153,300,000元或67%至2016年6月30日之人民幣2,878,200,000元。增加之原因主要乃收取來自物業銷售所得款以及新增銀行及集團公司貸款，扣除用於購買土地及支付國內物業發展項目之開發成本。

貸款

於本回顧期，本集團安排了三項短期銀行貸款融資合共人民幣364,300,000元，作為日常營運資金所需。於2016年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣400,300,000元，年利率介乎2.0%至6.5%。由於上年年末已將銀行貸款全數償還，故此於2015年12月31日並無銀行貸款。

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2016年6月30日為人民幣5,552,100,000元，較2015年12月31日人民幣2,422,500,000元，增加人民幣3,129,600,000元。債務淨額增加主要乃支付購買土地及支付國內物業項目之開發成本，以及成立作物業發展之中國合營公司。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2015年12月31日之25%上升至2016年6月30日之56%。

本集團於2016年6月30日及2015年12月31日尚未償還貸款及其他貸款之還款期概述如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他貸款：		
於第一年內或按要求時償還	400,297	-
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	8,030,033	4,147,432
貸款總額	<u>8,430,330</u>	<u>4,147,432</u>

財務管理

外匯風險

於2016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貶值，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2016年6月30日及2015年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	2,321,173	2,041,843
人民幣	5,957,966	2,105,589
美元	151,191	-
總額	8,430,330	4,147,432

利率風險

於2016年6月30日，本集團75%（2015年12月31日：51%）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2016年6月30日及2015年12月31日，本集團並未有將其任何資產作抵押。

或然負債

於2016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2016年6月30日，本集團尚未結清之擔保為人民幣219,994,000元（2015年12月31日：人民幣154,429,000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，因此截止2016年6月30日止六個月期間並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2015年：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 2016 年上半年，本集團與若干第三方共同出資收購分別位於洛杉磯、矽谷及紐約的三個美國物業發展項目，總建築面積約 86,000 平方米。

此外，本集團亦於 2016 年上半年在杭州、上海、武漢、天津及蘇州購入面積約為 140 萬平方米的土地儲備。

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備在全國已涉及 13 個城市，總建築面積約 650 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、淮安、南京、寧波、瀋陽、蘇州、天津、武漢及西安等二線城市。

本集團之國內土地儲備及地區概括如下：

	總建築面積 (千平方米)	%
北京	500	7.8
大連	85	1.3
杭州	721	11.2
淮安	192	3.0
南京	337	5.2
寧波	234	3.6
上海	1,052	16.3
瀋陽	543	8.4
深圳	607	9.4
蘇州	220	3.4
天津	753	11.7
武漢	613	9.5
西安	595	9.2
總計	6,452	100.0

分部資料

物業銷售及發展

於 2016 年 6 月 30 日，本集團正在中國開發 38 個發展項目及在美國開發 4 個發展項目，該等物業當中大部分乃作銷售用途。由於本集團可供出售物業持續增加，而本集團的優質住宅／商業項目繼續獲得中高收入水平最終用戶的青睞，因此，本集團於 2016 年上半年錄得理想銷售表現。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，本集團累計合約銷售總額達人民幣 55.8 億元，而累計合約銷售建築面積約 31 萬平方米，較 2015 年相應期分別上升 34% 及 27%。

目前，深圳南山區的深圳威新軟件科技園第三期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 2016 年 6 月 30 日，位於深圳南山區的深圳威新軟件科技園第一、二期出租率達 99.5%，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 2016 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、英特爾及大疆，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 9,100 萬元，較 2015 年相應期上升 3%。

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與南京建鄴區購物廣場的竣工，預期大份額的租金收入將為本集團提供穩定的現金流和經營利潤。

展望

本集團將繼續專注於快速周轉的住宅物業發展以擴大規模，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收入及經營業績，亦為本集團奠定擴展及增長的穩固基礎。此外，本集團將物色商業物業、綜合用途物業及商業園項目的投資商機，藉此從投資物業產生穩定現金流。

本集團將根據不斷變化的宏觀經濟環境和供求界線作開發及投資。本集團將專注於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龐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項目的發展，以保持住宅銷售及投資物業的適當比例，從而平衡現金流和經營利潤。本集團亦將在美國發掘投資機會以增強回報及分散風險。

企業管治

董事會認為，在截至 2016 年 6 月 30 日止六個月內，本公司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，獨立非執行董事及其他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。由於獨立非執行董事胡春元先生必須出席其他已事先安排之業務承諾，因此未能出席本公司於 2016 年 2 月 29 日之股東周年大會。
2. 根據企管守則 E.1.2，董事會主席應出席股東周年大會。由於董事會主席黃俊燦先生必須出席其他已事先安排之業務承諾，因此未能出席本公司於 2016 年 2 月 29 日之股東周年大會。

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。經向全體董事作出特定諮詢後，本公司確認全體董事截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間已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 2016 年 6 月 30 日，本集團共僱用 673 名（2015 年 6 月 30 日：477 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 2016 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 2016 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的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至 2016 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，2016年8月15日