

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2017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		
	2017 年 人民幣千元 (未經審核)	2016 年 人民幣千元 (未經審核)	變動 %
收入	1,092,063	2,710,931	— 60
毛利	396,633	686,355	— 42
其他收入及收益	355,675	190,120	+ 87
應佔合營公司及聯營公司業績	316,632	105,568	+ 200
除稅後溢利	429,182	415,597	+ 3
本公司持有人應佔溢利	425,360	373,350	+ 14
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣）	0.0269	0.0236	+ 14
— 攤薄（人民幣）	0.0268	0.0236	+ 14
經營業務所得／（所耗）之現金淨額	2,936,952	(1,509,826)	不適用
	2017 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2016 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)	變動 %
存款、銀行及現金結餘	2,765,239	2,892,968	— 4
資產總額	34,830,990	32,167,328	+ 8
資產淨額	12,084,205	11,637,397	+ 4

2017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2017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2017年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	1,092,063	2,710,931
銷售成本		(695,430)	(2,024,576)
毛利		396,633	686,355
直接經營開支		(389,009)	(202,807)
其他收入及收益	3	355,675	190,120
行政開支		(30,629)	(41,988)
財務費用	4	(142,773)	(99,604)
應佔盈虧：			
合營公司		313,532	105,568
聯營公司		3,100	-
除稅前溢利	5	506,529	637,644
稅項	6	(77,347)	(222,047)
期內溢利		429,182	415,597
以下人士應佔：			
本公司持有人		425,360	373,350
非控股股東權益		3,822	42,247
		429,182	415,597
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本（人民幣元）	7	0.0269	0.0236
— 攤薄（人民幣元）	7	0.0268	0.0236

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	429,182	415,597
其他全面收益／（虧損）		
一 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	273,257	(155,457)
應佔合營公司換算海外業務之匯兌差額	(37,688)	3,225
註銷附屬公司之回撥	-	(4,786)
將於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益／（虧損）淨額	235,569	(157,018)
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	(210,551)	117,036
期內其他全面收益／（虧損），已扣除稅項	25,018	(39,982)
期內全面收益總額	454,200	375,615
以下人士應佔：		
本公司持有人	455,699	334,573
非控股股東權益	(1,499)	41,042
	454,200	375,615

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	68,261	70,165
投資物業	5,415,385	5,100,679
無形資產	52,189	38,950
預付款項、按金及其他應收賬款	1,471,257	1,837,588
於合營公司投資	3,265,169	2,831,381
於聯營公司投資	1,467,184	1,426,190
應收合營公司貸款	61,250	25,000
可供出售金融投資	7,657	8,091
遞延稅項資產	424,316	386,655
非流動資產總額	12,232,668	11,724,699
流動資產		
待出售物業	1,359,945	1,778,062
發展中物業	9,376,086	10,209,008
收購土地使用權之預付款項	966,807	110,000
可供出售金融投資	1,600,000	1,300,000
應收貿易賬款	14,599	11,500
預付款項、按金及其他應收賬款	2,694,320	1,388,087
應收合營公司貸款	984,277	1,185,892
應收關連公司貸款	470,000	1,150,000
應收最終控股公司款項	-	27
應收同系附屬公司款項	3,863	2,668
應收合營公司款項	274,396	15,653
應收聯營公司款項	570,200	4,919
應收非控股股東款項	152,321	48,510
應收關連公司款項	-	1,580
預付稅金	306,148	85,645
受限制現金	1,060,121	258,110
存款、銀行及現金結餘	2,765,239	2,892,968
流動資產總額	22,598,322	20,442,629

簡明綜合財務狀況表（續）

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	1,100,050	1,783,744
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		10,126,738	4,349,631
附息銀行及其他貸款		1,127,996	615,363
應付最終控股公司貸款		4,186,502	7,272,123
應付同系附屬公司貸款		1,893,897	2,108,573
應付非控股股東貸款		20,208	53,010
應付合營公司貸款		154,000	60,000
應付最終控股公司款項		15,144	73,328
應付同系附屬公司款項		163,870	57,476
應付合營公司款項		1,485,856	1,181,231
應付聯營公司款項		12,242	2,242
應付非控股股東款項		72,736	75,400
應付關連公司款項		1,239	1,046
應付稅項		1,381,071	2,056,150
流動負債總額		21,741,549	19,689,317
流動資產淨值		856,773	753,312
資產總額減流動負債		13,089,441	12,478,011
非流動負債			
附息銀行及其他貸款		278,772	114,989
遞延稅項負債		726,464	725,625
非流動負債總額		1,005,236	840,614
資產淨值		12,084,205	11,637,397
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,432,612	1,432,193
儲備		8,362,795	8,219,426
非控股股東權益		9,795,407	9,651,619
		2,288,798	1,985,778
權益總額		12,084,205	11,637,397

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2016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2016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2017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7號之修訂
香港會計準則第12號之修訂
2014年至2016年週期年度改進內之
香港財務報告準則第12號之修訂

*倡議披露
就未變現虧損確認遞延稅項資產
於其他實體之權益披露*

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2017年6月30日止六個月 (未經審核)				
分部收入	913,211	178,852	-	1,092,063
分部業績	558,122	96,795	(20,162)	634,755
<i>對賬</i>				
銀行利息收入				14,547
財務費用				(142,773)
除稅前溢利				506,529
<i>其他分部資料:</i>				
應佔合營公司盈虧	(320,021)	6,489	-	(313,532)
應佔聯營公司盈虧	(3,100)	-	-	(3,100)
折舊	4,677	6,667	159	11,503
視同出售附屬公司之收益	(31,796)	-	-	(31,796)
應收賬款減值，淨額	44,047	474	-	44,521
無形資產攤銷	-	4,114	-	4,114
商譽減值	-	4,889	-	4,889
資本開支*	7,467	338,758	-	346,225
於2017年6月30日 (未經審核)				
分部資產	27,192,241	6,764,892	105,705	34,062,838
<i>對賬</i>				
其他未分配資產				768,152
資產總額				34,830,990
分部負債	16,418,945	935,667	11,735	17,366,347
<i>對賬</i>				
其他未分配負債				5,380,438
負債總額				22,746,785
<i>其他分部資料:</i>				
於合營公司投資	3,111,545	153,624	-	3,265,169
於聯營公司投資	1,467,184	-	-	1,467,184

	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	2,599,853	111,078	-	2,710,931
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				(99,604)
除稅前溢利				637,644
<u>其他分部資料:</u>				
應佔合營公司盈虧	(105,568)	-	-	(105,568)
折舊	2,713	2,337	404	5,454
出售／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*	20,337	38,390	11	58,738
於2016年12月31日 (經審核)				
分部資產	25,430,253	6,223,100	17,860	31,671,213
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				496,115
資產總額				32,167,328
分部負債	11,155,540	3,652,496	20,929	14,828,965
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				5,700,966
負債總額				20,529,931
<u>其他分部資料:</u>				
於合營公司投資	2,672,246	159,135	-	2,831,381
於聯營公司投資	1,426,190	-	-	1,426,190

* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及無形資產內之增加(包括透過收購附屬公司而購入之資產)。

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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	913,211	2,599,853
租金收入總額收自：		
－同系附屬公司	3,513	3,972
－第三方	101,468	66,766
物業管理費收入收自：		
－同系附屬公司	566	-
－第三方	55,014	22,653
公共業務使用費收入	5,927	5,259
收取同系附屬公司之運營託管費收入	12,364	12,428
	1,092,063	2,710,931
其他收入及收益		
銀行利息收入	14,547	7,670
應收關連公司貸款之利息收入	15,067	17,202
應收合營公司貸款之利息收入	29,187	57,341
應收聯營公司貸款之利息收入	15,323	-
可供出售金融投資之利息收入	11	8,727
應收貸款之利息收入	142,583	81,694
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥	-	4,786
顧問服務收入收自：		
－合營公司	17,228	195
－第三方	54,389	1,841
出售／視同出售附屬公司之收益淨額 (附註12)	31,796	411
其他	35,544	10,253
	355,675	190,120

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款利息：		
－銀行貸款	11,346	3,356
－應付最終控股公司貸款	163,713	73,864
－應付直接控股公司貸款	-	7,169
－應付同系附屬公司貸款	40,920	35,711
－應付非控股股東貸款	1,138	192
－應付合營公司貸款	11	-
－其他貸款及其他應付賬款	17,662	-
	<hr/>	<hr/>
	234,790	120,292
其他財務費用	572	1,230
	<hr/>	<hr/>
產生之財務費用總額	235,362	121,522
減：已資本化利息		
－投資物業	(9,486)	(3,578)
－發展中物業	(83,103)	(18,340)
	<hr/>	<hr/>
	142,773	99,604
	<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	
	2017年	2016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	695,430	2,024,576
折舊	11,733	5,557
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(230)	(103)
	<u>11,503</u>	<u>5,454</u>
收租投資物業所產生之直接營運開支 （包括維修及保養）	31,584	20,415
其他應收賬款及應收貸款減值，淨額	44,358	26,846
應收貿易賬款減值，淨額	163	170
無形資產攤銷	4,114	-
土地使用權之攤銷	76,343	64,656
減：撥作物業發展項目之資本化金額	(76,343)	(64,656)
	<u>-</u>	<u>-</u>
經營租賃最低付款額	13,490	9,700
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	107,000	41,635
股份酬金之開支	-	10,670
退休計劃供款	15,931	6,818
僱員福利之開支總額	<u>122,931</u>	<u>59,123</u>
核數師酬金	1,533	967
外匯虧損，淨額	1,618	452
出售／視同出售附屬公司之收益淨額（附註12）	(31,796)	(411)
註銷附屬公司之匯兌變動儲備回撥（附註3）	-	(4,786)
商譽減值	4,889	-

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（2016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	
	2017年	2016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	105,670	135,092
— 過往期間不足撥備	399	404
中國大陸之土地增值稅	12,530	83,635
遞延	(41,252)	2,916
	<u>77,347</u>	<u>222,047</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15,795,644,070股（2016年：15,793,467,827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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本及攤薄盈利)	425,360	373,350
	<hr/>	<hr/>
	425,360	373,350
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	股數	
	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
股份		
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)	15,795,644,070	15,793,467,827
攤薄影響 - 普通股加權平均數： 購股權	76,962,809	-
	<hr/>	<hr/>
	15,872,606,879	15,793,467,827
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本公司之購股權行使價高於本公司股份截至2016年6月30日止期間之平均市價，故本公司之購股權於上一期間並無攤薄影響。

8. 應收貿易賬款

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	15,367	12,105
減值	(768)	(605)
	<u>14,599</u>	<u>11,500</u>

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之款項。

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	12,837	8,503
一至三個月	507	282
三個月以上	1,255	2,715
	<u>14,599</u>	<u>11,500</u>

9. 應付貿易賬款

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	1,100,050	1,783,744

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：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	787,479	1,433,849
一至三個月	78,297	255,809
三個月以上	234,274	94,086
	1,100,050	1,783,744

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

10. 業務合併

於本期間，本集團為擴展物業管理業務收購一間位於中國大陸之公司。收購詳情載列如下：

本公司之一間全資附屬公司與兩名獨立第三者分別於2016年8月及2016年12月簽訂了一份買賣協議及一份買賣補充協議，以收購上海芸綺物業管理有限公司（「芸綺」）股份之90%權益，現金代價總額為人民幣11,857,000元。有關收購於2017年1月完成。芸綺於中國大陸內從事物業管理業務。

於收購日，芸綺之可識別資產及負債公允值如下：

	人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	147
物業管理合約	17,353
應收貿易賬款	1,396
預付款項及其他應收賬款	3,711
銀行結餘	7,869
應付貿易賬款	(1,437)
其他應付賬款	(16,959)
遞延稅項負債	(4,338)
	<hr/>
可識別淨資產之公允值	7,742
非控股股東權益	(774)
	<hr/>
	6,968
收購商譽	4,889
	<hr/>
	11,857
	<hr/>
支付方式:	
現金	1,472
其他應付賬款	10,385
	<hr/>
	11,857
	<hr/>

芸綺之應收貿易賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣1,396,000元。芸綺之其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣3,693,000元。概無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：

	人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(1,472)
收購之銀行結餘	7,869
	<hr/>
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	6,397
	<hr/>

11. 透過收購附屬公司收購資產

於2017年2月6日，本公司之一間全資附屬公司以現金代價總額人民幣194,454,000元由兩名獨立第三方收購上海志韜汽車零部件有限公司（「志韜」）之100%權益。志韜於中國大陸內從事物業發展業務。

於2016年1月21日，本公司之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及負債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淨額已於綜合現金流量表中反映為所收購之資產及負債個別現金流量變動之一部分。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2017 年 志韜 人民幣千元 (未經審核)	2016 年 信能集團 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	-	1
投資物業	189,663	-
發展中物業	-	191,940
預付款項及按金	-	745
銀行結餘	6,008	2,704
應收股東款項	-	7,000
其他應付賬款	(1,217)	(6,390)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	194,454	196,000
非控股股東權益	-	(29,400)
	<hr/>	<hr/>
	194,454	166,600
支付方式：		
現金	176,898	166,314
其他應付賬款	17,556	286
	<hr/>	<hr/>
	194,454	166,600

就收購附屬公司之現金流量分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2017 年 志韜 人民幣千元 (未經審核)	2016 年 信能集團 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	(176,898)	(166,314)
收購之銀行結餘	6,008	2,704
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之流出淨額	(170,890)	(163,610)

12. 出售及視同出售附屬公司

上海鑫威房地产开发有限公司

本期間內，本集團與兩名獨立第三方簽訂一份合作協議，據此，就本公司一家附屬公司－上海鑫威房地產開發有限公司（「鑫威」）之增發股本，各方同意參與對鑫威入資。本集團於本期間內就入資完成後持有鑫威60%權益並失去對鑫威之控制權。該交易列作視同出售附屬公司。於鑫威之60%權益則列為於聯營公司投資。

上海鑫磬投資有限公司

於上一期間內，本集團出售上海鑫磬投資有限公司（「鑫磬」）之全部權益予一名獨立第三方，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

本集團於上一期間內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。

所出售資產淨值之詳情如下：

	截至6月30日止六個月		
	2017年 鑫威 人民幣千元 (未經審核)	2016年 鑫馨 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	1,090	214	-
收購土地使用權之預付款項	-	-	1,005,000
發展中物業	1,784,511	891,516	-
應收最終控股公司款項	-	400	-
應收股東款項	10,000	6,000	-
預付款項、按金及其他應收賬款	22,980	852	30
預付稅金	20,292	-	-
受限制現金	-	19,766	-
銀行結餘	90,972	860	54
應付貿易賬款	(775)	-	-
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(1,924,722)	(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)	-
	4,348	5,855	84
於出售／視同出售往合營公司投資／ 聯營公司投資所保留之投資公允值	(56,144)	(5,808)	(42)
出售／視同出售附屬公司之收益／ (虧損)	31,796	453	(42)
對聯營公司之股本投入／總代價	(20,000)	500	-
支付方式：			
現金	(20,000)	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：

	截至6月30日止六個月		
	2017年 鑫威 人民幣千元 (未經審核)	2016年 鑫馨 人民幣千元 (未經審核)	尚達 人民幣千元 (未經審核)
對聯營公司之股本投入／現金代價	(20,000)	500	-
出售之銀行結餘	(90,972)	(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	(110,972)	(360)	(54)

中期股息

董事會並不建議派付截至2017年6月30日止六個月之中期股息（2016年：無）。

財務回顧

編製截至2017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2016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2017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2017年6月30日止六個月之業績

本集團截至2017年6月30日止六個月之收入由截至2016年6月30日止六個月相應期之人民幣2,710,900,000元下降60%至人民幣1,092,100,000元。收入減少主要因物業銷售之確認收入下降。

本期間之其他收入及收益由截至2016年6月30日止六個月相應期之人民幣190,100,000元增加至人民幣355,700,000元。上升主要原因乃本期內來自應收貸款利息收入上升人民幣60,900,000元及收取合營公司及第三方顧問服務費收入上升人民幣69,600,000元。此外，本集團於本期內出售一家附屬公司取得收益人民幣31,800,000元。

本集團截至2017年6月30日止六個月錄得之直接經營開支，由截至2016年6月30日止相應期之人民幣202,800,000元增加至人民幣389,000,000元。由於2016年下半年及於本期內有多項國內物業發展項目展開預售，以及成立／收購多家從事物業發展及物業管理之附屬公司，引致直接經營開支上升。

本集團截至2017年6月30日止六個月錄得之行政開支，由截至2016年6月30日止相應期之人民幣42,000,000元下降至人民幣30,600,000元，主要由於股份酬金開支減少所致。

本期間之財務費用由截至2016年6月30日止六個月之人民幣99,600,000元上升至人民幣142,800,000元，增加人民幣43,200,000元。為拓展業務，於2016年下半年及於本期內成立了多家作物業發展之中國合營公司，從而導致最終控股公司貸款之利息增加人民幣34,800,000元（已扣除資本化利息費用）。此外，於本回顧期，本集團就日常營運資金所需與銀行安排了數項貸款，致使銀行貸款利息上升人民幣8,000,000元。

由於一家中國北京物業發展合營公司之銷售收入確認上升，截至2017年6月30日止六個月之應佔合營公司業績錄得溢利人民幣313,500,000元，而截至2016年6月30日止相應期則為溢利人民幣105,600,000元。

本集團於2016年下半年收購之一家聯營公司於本期間為本集團帶來人民幣3,100,000元溢利。

整體而言，本集團截至2017年6月30日止六個月之本公司持有人應佔溢利由截至2016年6月30日止相應期人民幣373,400,000元增加至人民幣425,400,000元。溢利增加主要原因乃本期間本集團錄得應佔合營公司溢利上升所致。直接經營開支及財務費用之增加抵銷了部分上升之合營公司溢利。

本集團錄得截至2017年6月30日止六個月之每股基本盈利為人民幣0.0269元，截至2016年6月30日止相應期則為人民幣0.0236元，增加14%。本期間之每股攤薄盈利為人民幣0.0268元。由於截至2016年6月30日止期間，尚未行使之購股權對每股基本盈利產生反攤薄影響，因此，截至2016年6月30日止期間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2017年6月30日止六個月，物業發展分部之收入大幅下降至人民幣913,200,000元，佔總收入之84%，相對截至2016年6月30日止相應期之收入則為人民幣2,599,900,000元，佔總收入之96%。本期間之收入減少主要是來自大連匯泉、西安藝華年及上海山水四季城之銷售確認收入減少所致。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684,400,000元減少至人民幣558,100,000元。分部業績下降之主要原因乃物業銷售利潤減少所致，而應佔合營公司之溢利增加抵銷了部分物業銷售利潤之減少。

物業投資及管理

物業投資及管理分部截至2017年6月30日止六個月確認之收入增加至人民幣178,900,000元，佔總收入之16%，相對截至2016年6月30日止六個月之收入則為人民幣111,100,000元，佔總收入之4%。上升之收入主要來自新收購之物業管理附屬公司之物業管理費收入人民幣45,200,000元。本回顧期內之物業投資及管理分部業績錄得溢利人民幣96,800,000元，而上個相應期則錄得人民幣76,000,000元。

股東資本

截至2016年12月31日止年度末期股息分派人民幣316,000,000元抵銷了大部分截至2017年6月30日止六個月期間本公司持有人應佔溢利人民幣425,400,000元，本集團之股東資本總額由2016年12月31日之人民幣9,651,600,000元上升至2017年6月30日之人民幣9,795,400,000元。按每股基準計算，本公司持有人應佔綜合資產淨值由2016年12月31日之人民幣0.611元上升至2017年6月30日之人民幣0.620元，增加人民幣0.009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2016年12月31日之人民幣2,893,000,000元減少人民幣127,800,000元或4%至2017年6月30日之人民幣2,765,200,000元。減少之原因主要是用於購買土地、支付國內物業發展項目之開發成本、支付末期股息及償還貸款之支出，來自物業銷售所得款以及新增銀行貸款抵消了部份支出。

貸款

於本回顧期，本集團安排了兩項短期銀行貸款融資及一項長期銀行貸款融資合共人民幣844,800,000元，作為日常營運資金所需。同時，本集團全數償還兩項一年定期貸款融資，合計約人民幣145,500,000元。於2017年6月30日，本集團之銀行及其他貸款總額為人民幣1,406,800,000元，年利率介乎2.3%至4.2%。

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2017年6月30日為人民幣4,896,100,000元，較2016年12月31日人民幣7,331,100,000元，減少人民幣2,435,000,000元。債務淨額減少主要因塵付關連方貸款減少所致。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2016年12月31日之63%下降至2017年6月30日之41%。

本集團於2017年6月30日及2016年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
短期與長期銀行及其他貸款:		
於一年內或按要求時償還	1,127,996	615,363
於第二年內	169,391	2,078
於第三至第五年內包括首尾兩年	109,381	112,911
	1,406,768	730,352
關連方貸款:		
於一年內或按要求時償還	6,254,607	9,493,706
須於五年內悉數償還之貸款總額	7,661,375	10,224,058

財務管理

外匯風險

於2017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2017年6月30日及2016年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
港幣	2,681,191	2,573,201
人民幣	4,360,710	7,395,133
美元	619,474	255,724
總額	7,661,375	10,224,058

利率風險

於2017年6月30日，本集團74%（2016年12月31日：67%）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2017年6月30日，本集團投資物業賬面值人民幣181,715,000元（2016年12月31日：人民幣183,969,000元）已予抵押，以獲取向本集團授出之其他貸款。

或然負債

(a) 於2017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2017年6月30日，本集團尚未結清之擔保為人民幣933,312,000元（2016年12月31日：人民幣639,580,000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2017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（2016年：無）。

(b) 於2017年6月30日，就一組金融機構授出融資予本集團一家美國合營公司，本集團向該組金融機構承擔最高擔保額美元70,950,000（相等於人民幣480,644,000元）（2016年12月31日：美元70,950,000（相等於人民幣492,180,000元））。於2017年6月30日，由本集團擔保而提供予合營公司之該融資已動用人民幣480,644,000元（2016年12月31日：人民幣414,641,000元）。

業務回顧

土地儲備

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 2017 年上半年，本集團透過公開土地拍賣及合作開發等方式在鄭州、瀋陽、西安、昆山等地區取得合共 5 宗土地，總建築面積約 124 萬平方米，可開發中高端住宅物業，未來數年將為本集團帶來豐厚回報。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團在中國及美國的土地儲備已涉及 21 個城市，總建築面積約 1,205 萬平方米，其中約 20% 位於北京、上海、廣州及深圳等一線城市，其餘約 80% 則位於大連、杭州、淮安、昆明、昆山、南京、寧波、瀋陽、蘇州、太原、天津、武漢、西安、長沙及鄭州等二線城市。

分部資料

物業銷售及發展

依托往年的良好佈局，本集團位於北京、寧波、上海、天津、杭州、南京、蘇州、武漢、太原、昆山等已發展城市的各物業項目均取得優異的銷售業績，推動本集團整體業績。截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，本集團累計合約銷售額達人民幣 226.1 億元，相當於累計合約銷售建築面積約 119.3 萬平方米，期內銷售均價每平方米約人民幣 19,000 元。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團正分別在中國及美國開發 77 個及 6 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 2017 年上半年錄得卓越銷售表現。

目前正開發的商業項目包括位於杭州、蘇州、南京及淮安的商業綜合體項目、上海商業及工業園項目，以及深圳南山區的深圳威新軟件科技園第三期，當中深圳威新軟件科技園第三期將發展為混合用途物業，其建築面積預計為 21 萬平方米，涵蓋高層寫字樓（包括企業總部基地、研發辦公樓、高端公寓、企業會所及特色商業等），將成為本集團在深圳打造的旗艦項目。

物業租賃

於 2017 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 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也達 100%。

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，受惠於深圳威新科技園第一、二期新簽訂租約的租金水平顯著提升，本集團租金收入增長率及利潤增長率表現優異，同時，園區引進了知名優質租戶如阿里巴巴、大疆創新科技及英特爾等。這些項目為本集團帶來租金及物業管理費收入約人民幣 9,971 萬元。

此外，本集團持有 85% 權益的上海 8 號橋項目，截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，該項目亦為本集團帶來租金及物業管理費收入達人民幣 6,948 萬元。

隨著未來深圳威新科技園第三期、杭州、南京及淮安商業綜合體項目、以及上海商業及工業園項目投入營運，預期租金收入將會進一步支持本集團業績。

展望

本集團將持續根據不斷變化的宏觀經濟環境和供求界線作開發及投資。本集團將專注於擴大合約銷售額及土地儲備的規模，並以在中國經濟增長快及人口流入大的一線及部份二線城市為落腳點，透過在公開拍賣會上競買土地或尋求潛在的股權併購及與第三方合作的機會。

本集團亦會促進城市綜合體項目、高端商業園的發展及建設管理輕資產商業項目，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。

企業管治

董事會認為，截至 2017 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的企業管治守則（「**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。鑒於本公司部份董事必須出席其他已事先安排之業務承諾，故此 Loh Lian Huat 先生、張斐贊女士及胡春元先生未能出席本公司於 2017 年 5 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。鑒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，故此未能出席本公司於 2017 年 5 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。經本公司作出特定諮詢後，全體董事截至 2017 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 2017 年 6 月 30 日，本集團共僱用 2,313 名（2016 年 6 月 30 日：673 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 2017 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 2017 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

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。本公司之控股公司的內部審核部門（「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序的有效性及充分性，並向獨立董事委員會提供調查結果，以協助彼等能履行年度審查的職責。獨立董事委員會可隨時向管理層詢問，以確保彼等能有足夠信息審查內部監控程序。

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 先生及張斐瓚女士；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，2017年8月25日