

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。



**金地商置**

**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)

**截至二零一三年九月三十日止十二個月之  
未經審核中期業績公佈**

**二零一二年／二零一三年第二次中期業績（未經審核）**

金地商置集團有限公司（前稱星獅地產(中國)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」）截至二零一三年九月三十日止十二個月之未經審核中期簡明綜合業績及相關比較數字。

隨著金地（集團）股份有限公司（「金地」）於二零一二年九月二十八日成為本公司之最終控股公司，本公司名稱已於二零一三年三月十二日更改為 **Gemdale Properties and Investment Corporation Limited**（金地商置集團有限公司\*）。另外，為使本集團之財政年度結算日與金地之結算日保持一致，由二零一三年起，本集團之財政年度結算日已由九月三十日改為十二月三十一日。本報告為由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止十五個月財政期間之第二份中期業績公佈。

\* 僅供識別

## 簡明綜合收益表

截至二零一三年九月三十日止十二個月

	附註	截至九月三十日止十二個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
收入	3	<b>187,593</b>	199,264
銷售成本		<b>(961)</b>	(10,001)
毛利		<b>186,632</b>	189,263
直接經營開支		<b>(103,922)</b>	(81,433)
其他收入及收益	3	<b>30,268</b>	71,707
投資物業之公允值變動		-	667,648
回撥／(作出)撥備	4	<b>279,125</b>	(24,401)
行政開支		<b>(82,376)</b>	(33,794)
財務費用	5	<b>(35,207)</b>	(29,626)
除稅前溢利	6	<b>274,520</b>	759,364
稅項	7	<b>(26,704)</b>	(214,766)
期/年內溢利		<b>247,816</b>	544,598
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>240,513</b>	497,150
非控股股東權益		<b>7,303</b>	47,448
		<b>247,816</b>	544,598
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本 (港幣元)	8	<b>0.0323</b>	0.0726
— 攤薄 (港幣元)	8	<b>0.0323</b>	0.0724

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止十二個月

截至九月三十日止十二個月

二零一三年  
港幣千元  
(未經審核)

二零一二年  
港幣千元  
(經審核)

期/年內溢利	<b>247,816</b>	544,598
其他全面收益		
一將於往後期間重分類往損益之其他全面收益		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>126,613</b>	3,606
現金流量對沖：		
期/年內就對沖工具產生之公允值變動 之有效部份，淨額	-	2,462
期/年內其他全面收益，已扣除稅項	<b>126,613</b>	6,068
期/年內全面收益總額	<b>374,429</b>	550,666
以下人士應佔：		
本公司持有人	<b>353,546</b>	503,201
非控股股東權益	<b>20,883</b>	47,465
	<b>374,429</b>	550,666

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,788	1,728
投資物業		2,441,644	2,129,075
預付款項、按金及其他應收賬款		8,514	1,847
可供出售金融投資		8,822	8,822
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,470,768</b>	2,141,472
<b>流動資產</b>			
待出售物業		82,637	79,061
發展中物業		3,480,788	2,104,039
收購土地使用權之預付款項		1,761,023	-
應收貿易賬款	9	4,435	4,946
預付款項、按金及其他應收賬款		113,591	13,029
應收最終控股公司款項		1	-
應收同系附屬公司款項		2,168	-
應收非控股股東款項		63,254	63,254
受限制現金		76	74
存款、銀行及現金結餘		595,404	1,276,805
<b>流動資產總額</b>		<b>6,103,377</b>	3,541,208
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	61,435	28,152
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		714,669	163,181
付息銀行及其他貸款		1,089,335	1,178,079
最終控股公司貸款		1,323,178	-
直接控股公司貸款		70,000	-
應付最終控股公司款項		1,564	-
應付直接控股公司款項		233	-
應付非控股股東款項		76,590	76,590
應付同系附屬公司款項		2,920	-
應付關連公司款項		694	189
應付稅項		62,634	69,023
<b>流動負債總額</b>		<b>3,403,252</b>	1,515,214
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,700,125</b>	2,025,994
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,170,893</b>	4,167,466

## 簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一三年九月三十日

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
附息銀行及其他貸款	-	260,504
遞延稅項負債	<b>408,843</b>	401,015
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>408,843</b>	661,519
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	<b>4,762,050</b>	3,505,947
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
本公司持有人應佔權益		
已發行股本	776,737	686,414
儲備	<b>3,130,999</b>	2,135,987
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,907,736</b>	2,822,401
非控股股東權益	<b>854,314</b>	683,546
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	<b>4,762,050</b>	3,505,947
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

### 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二零一二年九月三十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，並自二零一二年十月一日或之後開始本集團財政期間生效的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1號之修訂

香港會計準則第1號*財務報表之呈列 – 其他全面  
收益項目呈列*之修訂本

香港會計準則第12號之修訂

香港會計準則第12號*所得稅 – 遞延稅項：  
收回相關資產*之修訂本

採納該等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的會計政策亦無重大變動。

## 2. 經營分部資料

本集團主要在住宅、商業和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份來自於中國大陸，且其絕大部份資產亦位於中國大陸。因此，本集團並未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溢利按須予可呈報分部之分析如下：

	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一三年九月三十日止十二個月 (未經審核)				
分部收入	5,840	181,753	-	187,593
分部業績	19,385	360,431	(82,512)	297,304
<u>對賬:</u>				
利息收入				12,423
財務費用				(35,207)
除稅前溢利				274,520
<u>其他分部資料:</u>				
折舊	295	282	485	1,062
其他應收賬款減值回撥淨額 (附註4)	(17,152)	55	139	(16,958)
物業發展項目之撥備回撥 (附註4)	(34,112)	(228,286)	-	(262,398)
截至二零一二年九月三十日止十二個月 (經審核)				
分部收入	21,666	177,598	-	199,264
分部業績	(11,964)	806,769	(33,373)	761,432
<u>對賬:</u>				
利息收入				27,558
財務費用				(29,626)
除稅前溢利				759,364
<u>其他分部資料:</u>				
投資物業之公允值變動	-	(667,648)	-	(667,648)
折舊	275	231	32	538
其他應收賬款減值 (附註4)	17,404	-	-	17,404
土地使用權之攤銷	15,205	-	-	15,205

### 3. 收入、其他收入及收益

收入亦為本集團之營業額，指於期／年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以及公用業務使用費收入。

期/年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
<b>收入</b>		
出售物業	2,640	18,079
租金收入總額	123,523	119,017
物業管理費收入	55,427	52,598
公用業務使用費收入	6,003	9,570
	<b>187,593</b>	<b>199,264</b>
<b>其他收入及收益</b>		
收回保留金款項 (附註)	-	41,372
收取同系附屬公司營運托管費收入	14,273	-
利息收入	12,423	27,558
出售物業、廠房及設備收益	19	-
其他	3,553	2,777
	<b>30,268</b>	<b>71,707</b>

附註： 已扣除稅項之金額指過往年度就出售本集團之北京項目發展用地權益有關之保留金已收回之款項。

#### 4. 回撥／（作出）撥備

	截至九月三十日止十二個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
物業發展項目之撥備回撥 (附註)	262,398	-
其他應收賬款減值回撥／（減值），淨額	16,958	(17,404)
應收賬款減值	(231)	-
訴訟申索撥備	-	(6,997)
	<b>279,125</b>	<b>(24,401)</b>

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。於回顧期內，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。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：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
於五年內應全數償還貸款之利息		
－銀行及其他貸款	58,725	49,615
－最終控股公司貸款	21,869	-
－直接控股公司貸款	381	-
	<b>80,975</b>	<b>49,615</b>
其他財務費用	10,934	7,221
	<b>91,909</b>	<b>56,836</b>
產生之財務費用總額	(56,702)	(27,210)
減：撥作發展中物業之資本化利息		
	<b>35,207</b>	<b>29,626</b>

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
折舊	1,184	685
減：撥作發展中物業之資本化金額	(122)	(147)
	<b>1,062</b>	538
租金收入總額	(123,523)	(119,017)
減：開支	21,026	21,927
租金收入淨額	<b>(102,497)</b>	(97,090)
物業發展項目撥備回撥 (附註4)	(262,398)	-
其他應收賬款（減值回撥）／減值，淨額 (附註4)	(16,958)	17,404
應收賬款減值 (附註4)	231	-
出售物業、廠房及設備之虧損	25	42
投資物業之公允值變動	-	(667,648)
土地使用權之攤銷	25,489	15,205
減：撥作發展中物業之資本化金額	(25,489)	-
	-	15,205
土地及樓宇之經營租賃最低付款額	11,866	3,023
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	45,032	37,130
以股份支付之酬金開支	39,666	1,597
退休計劃供款	555	1,071
減：已沒收之供款	(1,045)	(197)
退休計劃供款淨額	(490)	874
僱員福利之開支總額	<b>84,208</b>	39,601
核數師酬金	1,579	2,209
外匯虧損／（收益），淨額	<b>10,871</b>	(998)

## 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（二零一二年：無）。中國大陸溢利之稅項已就期／年內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

已扣除於中期簡明綜合收益表之稅項：

	截至九月三十日止十二個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (經審核)
中國大陸之企業所得稅		
期／年內支出	27,112	29,708
過往期間不足之撥備	381	457
中國大陸之土地增值稅	-	557
過往期間超額撥備之土地增值稅 遞延	(74)	-
	<u>(715)</u>	<u>184,044</u>
	<b>26,704</b>	<b>214,766</b>

## 8. 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約港幣240,513,000元（二零一二年：港幣497,150,000元）及期內已發行普通股之加權平均數7,456,423,803股（二零一二年：6,850,932,845股）而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本公司於本期間並無任何潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於上一年度，每股攤薄盈利乃根據上一年度內本公司持有人應佔溢利約港幣497,150,000元而計算。上一年度內用作此項計算之普通股加權平均數為6,864,868,538股，乃同時用於計算每股基本盈利之上一年度內已發行普通股之加權平均股數，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所發行之普通股加權平均數13,935,693股。

## 9. 應收貿易賬款

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除減值	<b>4,435</b>	4,946

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。應收貿易賬款為不計息及無抵押。

應收貿易賬款指已出售物業之代價及應收租金。已出售物業之代價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。

於報告期末，應收貿易賬款扣除減值後根據付款到期日之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
一個月內	<b>4,057</b>	4,946
一至三個月內	<b>98</b>	-
三至十二個月內	<b>280</b>	-
	<b>4,435</b>	4,946

## 10. 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
三個月內	<b>33,968</b>	27,860
三至十二個月內	<b>26,993</b>	255
一年以上	<b>474</b>	37
	<b>61,435</b>	28,152

應付貿易賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

## 11. 報告期後事項

於二零一三年八月十七日，本公司一間全資附屬公司（「買方」）與輝煌商務有限公司（本公司之直接控股公司）（「賣方」）簽訂一份買賣協議。根據這協議，買方向賣方收購(i)永信商務有限公司全部已發行股本之 51%、(ii)誠信投資（香港）有限公司全部已發行股本之 51%及(iii)永信投資管理有限公司之全部已發行股本（統稱「目標公司」），總代價約為港幣 1,272,700,000 元，並透過按發行價每股港幣 0.96 元向賣方發行 1,325,726,134 股本公司新股份之方式悉數支付代價。

目標公司之主要資產為位於中國瀋陽、西安、寧波、天津及北京之若干擬定主要作住宅發展用途之物業（「物業」）。

代價之釐定是參考目標公司於 2013 年 7 月 31 日之賬面值及由威格斯資產評估顧問有限公司（一家獨立物業評估師）就物業於 2013 年 7 月 31 日作出之評估價人民幣 44.33 億元（等值約港幣 56.16 億元）。

收購事項於二零一三年十月二十八日完成，並同時向賣方配發及發行 1,325,726,134 股本公司新股份。

由於目標公司收購後之財務報表在本報告日仍未完成，故此並無進一步有關收購後之財務資料可作披露。收購事項之進一步詳情已刊載於本公司日期為二零一三年九月三十日之通函內。

## 中期股息

董事並不建議派付截至二零一三年九月三十日止十二個月之中期股息（二零一二年九月三十日：無）。

## 財務回顧

編製截至二零一三年九月三十日止十二個月的財務報表所採用的會計政策及計算方法，與截至二零一二年九月三十日止上一個財政年度所採用者一致。

## 截至二零一三年九月三十日止期間之業績

本集團截至二零一三年九月三十日止十二個月之收入由截至二零一二年九月三十日止十二個月同期之港幣 199,300,000 元減少 6% 至港幣 187,600,000 元。本期間收入減少主要由於缺少來自上海山水四季城項目之銷售收入。減少之收入部份被深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）和搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）因續約之租金價格上升使租金收入增加所抵銷。

於回顧期內，本集團與深圳相關政府部門達成共識於深圳高新技術產業園發展威新科技園第三期物業項目。由於該發展項目於往年已作全數減值，因此，部份減值撥備於本期內作出回撥，回撥金額為港幣262,400,000元。由於該項目將發展成研發辦公樓作出租用途及公寓作銷售用途，所以商業園分部及物業發展分部分佔撥備回撥港幣228,300,000元及港幣34,100,000元。

本期間之其他收入及收益由截至二零一二年九月三十日止十二個月之港幣71,700,000元下降至港幣30,300,000元。其他收入及收益減少主要由於上年相應期包括就過往年度出售北京項目發展用地權益所收回之保留金港幣41,400,000元及銀行存款利率下降導致利息收入減少港幣15,200,000元。本期間就向同系附屬公司若干項目提供日常營運管理服務收取同系附屬公司營運托管費港幣14,300,000元，抵銷部份其他收入及收益之減少。

本集團截至二零一三年九月三十日止十二個月錄得之直接經營開支，由截至二零一二年九月三十日止期間之港幣81,400,000元增加至港幣103,900,000元。此項開支增加主要來自位於中國深圳、瀋陽及大連新物業發展項目之開支，以及拓展本集團業務之開支共港幣30,900,000元，另外上海山水四季城項目之市場推廣及經營費用上升港幣9,000,000元。增加之直接經營開支部份因土地使用權攤銷減少港幣15,200,000元而抵銷。由於本回顧期所有項目也處於全面開工狀態，故土地使用權攤銷全被資本化為項目開發成本，而上年相應期之攤銷港幣15,200,000元則由於上海山水四季城第三至第五期之開發仍未開始，所以未能資本化而列作費用。

本集團截至二零一三年九月三十日止十二個月錄得之行政開支，由截至二零一二年九月三十日止期間之港幣33,800,000元增加至港幣82,400,000元，主要原因乃股份酬金開支增加所致。

整體而言，本集團截至二零一三年九月三十日止十二個月錄得之本公司持有人應佔溢利為港幣240,500,000元，較截至二零一二年九月三十日止期間港幣497,200,000元為低。減少之主要原因乃上年度包括投資物業公允值之增加港幣500,700,000元（已扣除企業所得稅港幣166,900,000元）。而由於會計年度調整，本年度（截至九月三十日）本公司並未開展對投資物業之評估。根據本公司會計年度調整後之計劃，將於2013年年底進行投資物業評估，屆時將根據評估結果調整並反映公允值之變化。本期間則錄得就位於深圳高新技術產業園一項物業發展項目之撥備回撥港幣262,400,000元。

按每股基準計算，本集團錄得基本盈利為港幣0.0323元，截至二零一二年九月三十日止十二個月則為港幣0.0726元。於本期間並無任何潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。截至二零一二年九月三十日止十二個月，每股攤薄盈利為港幣0.0724元。

## 業務分部

### 物業發展

截至二零一三年九月三十日止首十二個月，物業發展收入下降至港幣5,800,000元，佔總收入之3%，相對截至二零一二年九月三十日止期間之收入則為港幣21,700,000元，佔總收入之11%。上年對應期間之收入主要來自上海山水四季城項目之銷售收入，而於本回顧期內只有出售香港車位之銷售收入。物業發展分部於本回顧期內錄得溢利港幣19,400,000元，而上年相應期則錄得虧損港幣12,000,000元。溢利上升之原因主要是本期內包括就位於深圳高新技術產業園一項物業發展項目之撥備回撥港幣34,100,000元。

### 商業園

商業園分部所獲得之收入增長2%，由截至二零一二年九月三十日止十二個月之港幣177,600,000元上升至截至二零一三年九月三十日止十二個月之港幣181,800,000元，佔總收入之97%。收入增加主要由於威新科技園及搜狐大廈之租金收入增加所致。本回顧期之商業園分部業績錄得溢利港幣360,400,000元，包括就位於深圳高新技術產業園一項物業發展項目之撥備回撥港幣228,300,000元，而上年相應期則錄得溢利港幣806,800,000元，包括投資物業公允值增加港幣667,600,000元。

### 股東資本

本集團之股東資本總額由二零一二年九月三十日之港幣2,822,400,000元大幅增加38%至二零一三年九月三十日之港幣3,907,700,000元。增幅主要來自二零一三年二月初發行新股份之所得款淨額港幣691,600,000元及本期間之本公司持有人應佔溢利港幣240,500,000元。按每股基準計算，本集團之綜合資產淨值由二零一二年九月三十日之港幣0.411元上升至二零一三年九月三十日之港幣0.503元，增加港幣0.092元或22%。於二零一三年九月三十日，股東資本總額佔資產總額港幣8,574,100,000元之46%，而二零一二年九月三十日則為佔資產總額港幣5,682,700,000元之50%。

## 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二零一二年九月三十日之港幣1,276,900,000元減少港幣681,400,000元或53%至二零一三年九月三十日之港幣595,500,000元。減少原因主要是購買位於中國深圳、瀋陽、大連及陝西之土地使用權，扣除發行新股份取得淨款項港幣691,600,000元及於本期間開始預售上海山水四季城項目所收取之款項。

就本集團業務發展之資金所需，本公司於二零一三年二月初發行900,000,000股本公司新股份，並取得淨款項約港幣691,600,000元，以及於本回顧期內安排由最終控股公司及直接控股公司提供之兩份貸款融資，分別為人民幣1,520,000,000元及港幣1,200,000,000元。最終控股公司與直接控股公司之貸款融資乃無抵押及分別按年息6.15%及4%計算利息。於二零一三年九月三十日，未動用之最終控股公司與直接控股公司貸款融資額分別為人民幣470,900,000元及港幣1,130,000,000元。

### 短期及長期銀行及其他貸款

本集團之銀行及其他貸款總額由二零一二年九月三十日之港幣1,400,000,000元減少24%至二零一三年九月三十日之港幣1,100,000,000元，而債務淨額（以銀行及其他貸款總額減現金及銀行存款計算）則由二零一二年九月三十日之港幣161,700,000元上升至二零一三年九月三十日之港幣493,900,000元。債務淨額增加主要是存款、銀行及現金結餘減少港幣681,400,000元，除扣償還有抵押銀行貸款港幣443,700,000元。本集團之資產負債比率（銀行及其他貸款總額除以權益總額，包括非控股權益）由二零一二年九月三十日之41%下降至二零一三年九月三十日之23%。

本集團於二零一三年九月三十日及二零一二年九月三十日尚未償還之銀行及其他貸款之還款期概述如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
第一年內或按要求時償還	1,089,335	1,178,079
第二年內	-	260,504
須於五年內悉數償還	1,089,335	1,438,583

## 財務管理

### 外匯風險

於二零一三年九月三十日，以美元及港幣記賬之貸款水平仍維持不變，而於回顧期內以人民幣記賬之貸款則減少了。本集團認為外匯風險極小，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。

本集團於二零一三年九月三十日及二零一二年九月三十日尚未償還之銀行及其他貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
港幣	719,029	715,588
人民幣	91,169	443,729
美元	279,137	279,266
	<hr/>	<hr/>
總額	<b>1,089,335</b>	<b>1,438,583</b>

### 利率風險

於二零一三年九月三十日，本集團之92%（二零一二年九月三十日：100%）銀行及其他貸款按浮動利率計息。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

於報告期末，本集團並未有將其任何資產作抵押安排。於二零一二年九月三十日，本集團之若干銀行及其他貸款以賬面值合共為港幣1,063,700,000元之若干發展中物業作抵押。

### 或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團沒有重大或然負債（二零一二年九月三十日：無）。

## 業務回顧

### 物業發展

#### 上海山水四季城

本集團於二零零五年九月購得位於中國上海松江的 71 公頃發展用地，現持有其中 54.85% 控股權益。該大型用地將分若干期數開發。於二零一三年九月三十日，第 2A 期累積合約銷售約人民幣 900,000,000 元。由於該項目具備交通便利及設計時尚等多項優越條件，本集團深信第二期將會深受歡迎。

#### 瀋陽金地藝境項目

本集團於二零一三年三月二十六日透過公開拍賣成功購入位於中國瀋陽市渾南新區總建築面積約 527,000 平方米之土地，現持有 100% 控股權益。該大型用地將分三期開發。第一期土地已於二零一三年五月動工，已於二零一三年十月開盤銷售。該項目毗鄰渾河，自然景觀優越，本集團致力打造該項目為高品質洋房社區，預期該項目將為本集團帶來前景可觀之收益。

#### 大連匯泉路項目

於二零一三年五月二十九日，本集團連同一名獨立第三方透過公開拍賣購入一幅總建築面積約 237,000 平方米之土地，位於中國大連甘井子區匯泉路東側，致使本集團持有該土地 90.1% 權益。於截至二零一三年九月三十日止期內，本集團從少數股東收購餘下 9.9% 權益。於二零一三年九月三十日，本集團擁有該項目 100% 權益。

本集團擬將該土地主要分三期發展成低密度住宅區。第一期預計於二零一三年底前動工。該期的住宅單位預售預計於二零一四年推出。

#### 西安曲江新區項目

於二零一三年八月二十七日，本集團透過公開拍賣購入位於中國陝西省西安市曲江新區總建築面積約 376,000 平方米之兩幅土地，致使本集團持有該兩幅土地 100% 權益。本集團擬將該兩幅土地發展為住宅區，該項目預計於二零一四年上半年動工。該項目之住宅單位預售預計於二零一四年下半年推出。

## 物業投資

### 深圳威新軟件科技園（威新科技園）

威新科技園提供約125,000平方米之寫字樓面積及約1,000個停車位作出租用途。七幢中層高之寫字樓樓宇圍繞16,000平方米之秀麗園林而建，並附設運動及娛樂設施。儘管租金遠高於平均水平，第一及第二期均已全部租出。本集團透過規模經濟效益更有效地管理該物業，從而為租戶提供卓越服務。

總建築面積達 240,000 平方米的威新科技園第三期將提供辦公樓作出租用途，另提供公寓及商業作銷售用途。項目目前已取得建設用地規劃許可證，並已展開前期工作。預計該項目將為本集團創造新的價值貢獻。

### 搜狐網絡大廈（搜狐大廈）

搜狐大廈於二零零四年竣工，為一幢13層之高科技辦公設施，位於中國北京海澱區中關村清華科技園，該大廈乃本集團與著名的清華大學之附屬公司進行之合資項目。

憑藉提供高國際標準之物業管理服務、增值服務及設施，以及優越地理位置，搜狐大廈現時之出租率達百分之百。

## 展望

本集團將致力完成上海山水四季城項目、瀋陽金地藝境項目及威新科技園第三期之開發，旨在保持本集團的增長動力。

於未來，本集團中長期將定位為全國性的綜合體開發商和精品商業持有者；中短期將大力發展銷售型物業（包括住宅及可銷售的商業物業），以平衡現金流並加快發展速度，繼續為股東帶來滿意回報。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，本集團共僱用約258名（二零一二年九月三十日：210名）員工。僱員之薪酬維持具競爭力水平，而花紅則會參考本集團表現及個人表現後按酌情基準授出。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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年九月三十日止十二個月，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（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司已成立董事會之審核委員會，目前由三名獨立非執行董事分別為許照中先生、蔣尚義先生及胡春元先生組成。董事會已採納一份書面職權範圍，當中載有審核委員會之權力及職責，其內容符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）內之守則條文及建議最佳常規。上述審核委員會之職權範圍已分別刊登於香港交易及結算所有限公司及本公司網站內。

審核委員會須向董事會負責，而審核委員會之主要職責包括對財務報告提供獨立審閱及監察，促使本公司及其附屬公司內部監控的效能以及外聘及內部審核工作達致滿意水平。審核委員會獲提供充足資源以履行其職責。審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、內部監控及財務報告等事宜進行磋商。

## 審閱第二次中期財務資料

審核委員會已審閱以及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」審閱本集團截至二零一三年九月三十日止十二個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

## 企業管治

董事會認為，除載於前一份中期報告內所述於截至二零一三年三月三十一日止六個月期間之偏離守則條文及其解釋外，本公司於截至二零一三年九月三十日止十二個月期間內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則。

## 遵守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發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身之本公司董事進行本公司證券交易守則。經特別諮詢本公司全體董事後，本公司確認，本公司全體董事已於截至二零一三年九月三十日止十二個月期間遵守標準守則內所載之標準。標準守則亦應用於本公司其他特定之高級管理人員。

## 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，二零一三年十一月十八日