

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)

截至二零一三年十二月三十一日止十五個月 之業績公佈

年度業績

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」）由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止期間之綜合業績連同截至上一年度二零一二年九月三十日止之比較數字。

隨著金地（集團）股份有限公司（「金地集團」）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結日與金地集團之財政年結日保持一致，由二零一三年起，本集團之財政年結日已由九月三十日改為十二月三十一日，因此，本財政報告期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。相關比較金額涵蓋由二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止十二個月期間，故此或不可完全地與本期間所示之金額直接比較。

* 僅供識別

綜合損益表

由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止期間

	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元 (重列)
收入	3	290,651	199,264
銷售成本		(20,350)	(10,001)
毛利		270,301	189,263
直接經營開支		(318,713)	(81,507)
其他收入及收益	3	21,332	71,707
投資物業之公允值變動		1,413,446	667,648
回撥／(作出)撥備	4	278,420	(24,327)
行政開支		(118,459)	(33,794)
財務費用	5	(56,063)	(29,626)
應佔共同控制實體虧損		(9,881)	-
除稅前溢利	6	1,480,383	759,364
稅項	7	(343,454)	(214,766)
期／年內溢利		1,136,929	544,598
以下人士應佔：			
本公司持有人		1,149,394	497,150
非控股股東權益		(12,465)	47,448
		1,136,929	544,598
本公司持有人應佔每股盈利：			
—基本（港幣元）	8	0.1323	0.0725
—攤薄（港幣元）	8	0.1323	0.0724
股息	9	90,931	-

綜合全面收益表

由二零一二年十月一日至二零一三年十二月三十一日止期間

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元 (重列)
本期間／年度溢利	1,136,929	544,598
其他全面收入		
— 將於往後期間重分類往損益之其他全面收益		
現金流量對沖：		
本期間／年度就對沖工具產生之公允值變動 之有效部份，淨額	-	2,462
	-	2,462
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	248,390	3,606
應佔共同控制實體換算海外業務之匯兌差額	776	-
	249,166	3,606
本期間／年度其他全面收入，已扣除稅項	249,166	6,068
本期間／年度全面收入總額	1,386,095	550,666
以下人士應佔：		
本公司持有人	1,360,798	503,201
非控股股東權益	25,297	47,465
	1,386,095	550,666

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (重列)	二零一一年 十月一日 港幣千元 (重列)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	15,526	1,728	1,813
投資物業	3,908,744	2,129,075	1,456,147
預付款項、按金及其他應收賬款	8,514	1,847	1,891
於共同控制實體之投資	105,351	-	-
可供出售金融投資	8,822	8,822	8,822
遞延稅項資產	39,565	509	7,569
非流動資產總額	4,086,522	2,141,981	1,476,242
流動資產			
待出售物業	171,671	79,061	90,251
發展中物業	8,583,168	2,384,239	1,862,115
收購土地使用權之預付款項	511,746	620,298	-
持至到期之投資	155,098	-	-
應收貿易賬款	9,249	4,946	1,316
預付款項、按金及其他應收賬款	214,406	13,080	540,014
應收同系附屬公司款項	103	-	-
應收非控股股東款項	63,254	63,254	-
應收直接控股公司款項	-	-	63,385
衍生金融工具	-	-	971
受限制現金	42,237	74	73
存款、銀行及現金結餘	1,815,436	1,537,802	899,394
流動資產總額	11,566,368	4,702,754	3,457,519
流動負債			
應付貿易賬款	362,934	28,152	38,014
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	3,019,021	164,099	247,390
付息銀行及其他貸款	279,176	1,178,079	485,904
最終控股公司貸款	2,390,677	35,424	-
直接控股公司貸款	1,179,226	-	-
非控股股東貸款	151,996	-	-
應付最終控股公司款項	243,514	-	-
應付直接控股公司款項	66,625	827,148	81,634
應付非控股股東款項	81,544	76,590	-
應付同系附屬公司款項	1,299	-	42
應付關連公司款項	580	189	-
應付稅項	1,739	69,023	80,133
流動負債總額	7,778,331	2,378,704	933,117
流動資產淨值	3,788,037	2,324,050	2,524,402
資產總額減流動負債	7,874,559	4,466,031	4,000,644

綜合財務狀況表（續）
於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (重列)	二零一一年 十月一日 港幣千元 (重列)
非流動負債			
附息銀行及其他貸款	-	260,504	818,799
遞延稅項負債	769,935	401,015	223,696
非流動負債總額	769,935	661,519	1,042,495
資產淨值	7,104,624	3,804,512	2,958,149
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本	909,310	705,811	684,940
儲備	4,962,439	2,268,856	1,630,654
非控股股東權益	5,871,749	2,974,667	2,315,594
	1,232,875	829,845	642,555
權益總額	7,104,624	3,804,512	2,958,149

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及衍生金融工具按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以港幣（「港幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

1.1 涉及共同控制實體之業務合併

於二零一三年八月十七日，本公司一間全資附屬公司（「買方」），與本公司直接控股公司輝煌商務有限公司（「賣方」）簽訂一份買賣協議。根據該協議，買方向賣方收購永信商務有限公司全部股本之51%、誠信投資（香港）有限公司全部股本之51%及永信投資管理有限公司之全部股本（統稱「目標公司」）（「收購」），所涉代價透過向賣方發行1,325,726,134股本公司新股份之方式支付。該收購於二零一三年十月二十八日完成。

由於本公司及目標公司在收購前及收購後均同屬金地集團所控制，故根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*，已將該收購按共同控制下之業務合併形式計入本集團綜合財務報表。本綜合財務報表包括了目標公司之財務狀況、業績及現金流量，猶如該收購已於二零一二年九月二十八日（金地集團於該日完成收購本公司）發生。共同控制下之業務合併對本集團截至二零一二年九月三十日止財政年度之損益表及現金流量並無重大影響。目標公司之資產及負債已包括於二零一二年九月三十日之綜合財務狀況表內。因此，於二零一二年九月三十日之綜合財務狀況表、截至二零一二年九月三十日止年度之綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及有關附注之比較數字已按此重列。

1.1 涉及共同控制實體之業務合併 (續)

共同控制下之業務合併財務狀報表之影響概述如下：

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一一年 十月一日 港幣千元
<i>綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項及非流動資產增加	509	-
發展中物業增加	280,200	-
收購土地使用權之預付賬款增加	620,298	-
預付款項、按金及其他應收賬款增加	51	-
存款、現金及銀行結餘增加	260,997	-
流動資產總額增加	1,161,546	-
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款增加	918	-
最終控股公司貸款增加	35,424	-
應付直接控股公司款項增加	827,148	-
流動負債總額增加	863,490	-
流動資產淨值增加	298,056	-
資產淨值增加	298,565	-
已發行股本增加	19,397	-
股份溢價增加	141,601	-
匯兌變動儲備減少	(298)	-
合併儲備減少	(7,629)	-
保留溢利減少	(805)	-
非控股股東權益增加	146,299	-
權益增加	298,565	-

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

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

採納經修訂香港財務報告準則對本財務報表影響之進一步闡釋如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂本改變於其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益（或於損益重新使用）之項目（例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益）將與不得重新分類之項目（例如土地及樓宇之重估值）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益已重列以反映有關改變。此外，本集團已選用該等修訂所建議之新標題「損益表」於本財務報表內。
- (b) 香港會計準則第12號修訂本闡明如何釐定按公允值計量之投資物業之遞延稅項，及引入一項可推翻推定，即按公允值計量之投資物業之遞延稅項，公允值應按其藉出售而將會收回之賬面值基準而釐定。此外，修訂本納入香港（註釋常務委員會）—詮釋第21號*所得稅—已重估非折舊資產之收回*早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項必須按銷售基準計量。

本集團已推翻按公允值(藉出售而收回其賬面值之基準而釐定)計量之投資物業遞延稅項此項推定，因本集團之投資物業乃按隨時間消耗大部份包含於該等投資物業經濟利益作為目的之業務模式持有，而非關乎出售。故此，遞延稅項按經由使用收回之基準釐定。採納該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

此外，本集團就物業銷售收入確認之會計政策作出自願性變更。本集團乃根據物業之絕大部分風險及回報轉移至買方時確認物業銷售收入。往年，當待銷售之發展中物業於竣工前預售，則收入按於簽訂買賣合同、有關當局發出樓宇入夥紙後，或於交付時(以較後日期為準)，及於物業所有權之風險及回報轉至買方時確認。在上述階段前所收取之按金及分期付款均計入流動負債項目下之銷售按金款項內。經修訂之會計政策則按(i)買賣雙方簽訂了不可撤銷之銷售合同；(ii)賣方已收取購房款或獲得可收取購房款之權利；(iii)建築工程已竣工並得到相關政府部門之驗收報告；及(iv)物業已達到銷售合同到期之交付條件時確認。董事認為根據經修訂之會計政策編制之財務報表，將為財務報表使用者對本集團物業銷售交易之財務狀況及財務表現之影響提供更可靠及更相關之資料。本政策變動已被追溯應用，但對本集團截至二零一二年九月三十日止年度之業績及現金流量，以及本集團於二零一二年九月三十日及二零一一年十月一日之財務狀況並無重大財務影響。

2. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－物業發展、投資及管理；
- (b) 商業園分部－商業園發展、投資及管理；及
- (c) 企業費用分部－本集團向住宅、商業以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，按可呈報分部溢利／（虧損）得出，即計量除稅前經調整之溢利／（虧損）。除稅前經調整溢利／（虧損）之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、財務費用及應佔共同控制實體虧損則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產及若干存款、銀行及現金結餘，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括付息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債、應付最終控股公司、直接控股公司、非控股股東、同系附屬公司及關連公司款項，以及若干直接控股公司貸款，原因為該等負債乃按集團基準管理。

2. 經營分部資料 (續)

於本期間及過往年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

截至二零一三年十二月三十一日止
十五個月期間

	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
分部收入:				
銷售予外界客戶	55,490	235,161	-	290,651
分部業績:	(134,218)	1,783,697	(118,601)	1,530,878
<i>對賬</i>				
利息收入				15,449
財務費用				(56,063)
應佔共同控制實體虧損				(9,881)
除稅前溢利				1,480,383
分部資產:	11,460,765	4,059,699	29,244	15,549,708
<i>對賬</i>				
其他未分配資產				103,182
資產總額				15,652,890
分部負債:	6,272,716	92,446	18,694	6,383,856
<i>對賬</i>				
其他未分配負債				2,164,410
負債總額				8,548,266
其他分部資料:				
投資物業之公允值變動	-	(1,413,446)	-	(1,413,446)
折舊	476	568	2,314	3,358
物業發展項目之撥備回撥 (附註4)	(34,112)	(228,286)	-	(262,398)
應收賬款(減值回撥) / 減值, 淨額 (附註4)	(16,368)	200	146	(16,022)
資本開支*	3,242	22,645	12,087	37,974

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

2. 經營分部資料 (續)

截至二零一二年九月三十日止年度

	物業發展 港幣千元 (重列)	商業園 港幣千元 (重列)	企業費用 港幣千元 (重列)	合計 港幣千元 (重列)
分部收入:				
銷售予外界客戶	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
分部資產:	4,158,744	2,280,842	12,471	6,452,057
<u>對賬</u>				
其他未分配資產				392,678
資產總額				6,844,735
分部負債:	149,646	56,371	21,657	227,674
<u>對賬</u>				
其他未分配負債				2,812,549
負債總額				3,040,223
其他分部資料:				
投資物業之公允值變動	-	(667,648)	-	(667,648)
折舊	275	231	32	538
其他應收賬款減值撥備 (附註4)	17,330	-	-	17,330
土地使用權之攤銷	15,205	-	-	15,205
資本開支*	391	1,520	52	1,963

* 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／年內物業銷售、來自主要業務之已收與應收之租金收入總額及物業管理費收入、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／年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元
收入		
物業銷售	37,493	18,079
租金收入總額	154,079	119,017
自有物業之物業管理費收入	69,271	52,598
公用業務使用費收入	6,018	9,570
收取同系附屬公司之非自有物業之項目託管費收入	23,790	-
	290,651	199,264
其他收入及收益		
收回保留金款項 (附註)	-	41,372
利息收入	15,449	27,558
其他	5,883	2,777
	21,332	71,707

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

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元 (重列)
物業發展項目之撥備回撥 (附註)	262,398	-
應收貿易賬款減值，淨額	(483)	-
其他應收賬款減值回撥／（減值），淨額	16,505	(17,330)
訴訟申索撥備	-	(6,997)
	278,420	(24,327)

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於本期間所作之回撥。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。根據與政府簽訂之框架協議，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。撥備回撥已按其建築面積計入投資物業（港幣228,286,000元）及發展中物業（港幣34,112,000元）。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元
於五年內應全數償還貸款之利息		
— 銀行及其他貸款	64,326	49,615
— 最終控股公司貸款	70,747	-
— 直接控股公司貸款	9,928	-
— 非控股股東貸款	8,312	-
	153,313	49,615
其他財務費用	11,905	7,221
產生之財務費用總額	165,218	56,836
減：撥作發展中物業之資本化利息	(109,155)	(27,210)
	56,063	29,626

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／（計入）之下列各項：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元 (重列)
折舊	3,555	685
減：撥作發展中物業之資本化金額	(197)	(147)
	3,358	538
租金收入總額	(154,079)	(119,017)
減：開支 (附註a)	25,349	21,927
租金收入淨額(附註b)	(128,730)	(97,090)
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	6	42
投資物業之公允值變動	(1,413,446)	(667,648)
物業發展項目撥備回撥 (附註4)	(262,398)	-
土地使用權之攤銷	71,854	15,205
減：撥作發展中物業之資本化金額	(71,854)	-
	-	15,205
其他應收賬款（減值回撥）／減值，淨額 (附註4)	(16,505)	17,330
應收貿易賬款減值，淨額 (附註4)	483	-
土地及樓宇之經營租賃最低付款額	15,554	3,023
僱員福利之開支（包括董事酬金）：		
工資及薪酬	90,362	37,130
以股份支付之酬金開支	62,471	1,597
退休計劃供款	607	1,071
減：已沒收之供款	(1,045)	(197)
退休計劃供款淨額	(438)	874
僱員福利之開支總額	152,395	39,601
核數師酬金	2,117	2,209
外匯虧損／（收益），淨額	36,875	(998)

附註：

- (a) 於期／年內開支已計入於綜合損益表之「直接經營開支」。
- (b) 投資物業之租金收入已計入租金收入淨額內。

7. 稅項

由於本集團於期內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（截至二零一二年九月三十日年度止：無）。中國大陸溢利之稅項已就本期間／年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率作計算。

土地增值稅（「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。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元
即期 – 香港	-	-
即期 – 中國大陸	-	-
期／年內支出	29,807	29,708
過往年度(超額)／不足之撥備	(878)	457
中國大陸之土地增值稅	890	557
遞延	313,635	184,044
	343,454	214,766

8. 本公司持有人應佔之每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔期間溢利，及期內已發行普通股加權平均8,686,330,023股（截至二零一二年九月三十日止年度：6,852,522,794股）作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔期間／年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於期／年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。

8. 本公司持有人應佔之每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司持有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	1,149,394	497,150
	<hr/>	
	股數	
	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間	截至二零一二年 九月三十日 止年度 (重列)
<u>股份</u>		
於期／年內已發行普通股之加權平均數 (用以計算每股基本盈利)	8,686,330,023	6,852,522,794
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	-	13,935,693
	8,686,330,023	6,866,458,487

9. 股息

	截至二零一三年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零一二年 九月三十日 止年度 港幣千元
擬建末期－每股普通股港幣0.01元 (截至二零一二年九月三十日：無)	90,931	-

於二零一四年三月七日舉行之董事會會議上，董事會議決建議就截至二零一三年十二月三十一日止十五個月期間派發末期股息每股港幣0.01元，數額為港幣90,931,000元。此擬派末期股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，該股息於本公司即將舉行之股東周年大會上獲股東批准後才入賬。

10. 應收貿易賬款

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元
應收貿易賬款	9,736	4,959
減值	(487)	(13)
	<u>9,249</u>	<u>4,946</u>

應收貿易賬款指已出售物業之所得款及應收租金。已出售物業之所得款按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單後支付，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及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。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。應收貿易賬款為非付息及無抵押之款項。

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：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元
一個月之內	9,058	4,946
一至三個月	95	-
三個月以上	96	-
	<u>9,249</u>	<u>4,946</u>

於本期間／年度應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元
於財政期間／年度初	13	13
已確認減值（附注4）	496	-
已撥回減值（附注4）	(13)	-
匯兌調整	(9)	-
於財政期間／年度末	<u>487</u>	<u>13</u>

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為港幣487,000元（二零一二年九月三十日：港幣13,000元）之個別已受損應收貿易賬款減值撥備港幣487,000元（二零一二年九月三十日：港幣13,000元）。

因面臨拖欠利息或本金付款之客戶於二零一二年九月三十日之個別減值應收貿易賬款已收回，有關減值撥備已於本期間全數撥回。

11. 應付貿易賬款

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：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元
一個月之內	285,560	27,652
一至三個月	60,804	208
三個月以上	16,570	292
	362,934	28,152

應付貿易賬款為非付息且通常於平均一個月內償還。

12. 報告期後事項

於二零一四年三月七日，本公司與參與俱樂部貸款之多家銀行訂立一份貸款協議，獲得本金最高達1.85億美元之三年期貸款融資，該貸款融資將用於現有債務再融資及滿足本集團日常流動資金需求。

13. 比較數字

綜合損益表之若干比較數字已重列以符合本期間之呈報。

財務回顧

隨著金地(集團)股份有限公司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金地商置集團有限公司。另外，為使本公司及其附屬公司(「本集團」)之財政年結日與金地集團之財政年結日保持一致，由二零一三年起，本集團之財政年結日已由九月三十日改為十二月三十一日，因此，本財政報告期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。相關比較金額涵蓋由二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止十二個月期間，故此或不可完全地與本期間所示之金額直接比較。

於二零一三年十月，本集團收購直接控股公司之若干項目公司(「目標公司」)(「收購」)。由於本公司及目標公司在收購前及收購後均同屬金地集團所控制，故根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*，該收購已按共同控制下之業務合併形式計入本集團綜合財務報表。本集團之綜合財務報表包括了目標公司之財務狀況、業績及現金流量，猶如該收購已於二零一二年九月二十八日(金地於該日完成收購本公司)發生，因此，截至二零一二年九月三十日止年度之若干相應比較金額按此重列。

編製截至二零一三年十二月三十一日止十五個月的財務報表所採用之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，惟本集團採納關於物業銷售收入確認之自願性會計政策變更及首次應用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。

截至二零一三年十二月三十一日止期間業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之收入由截至二零一二年九月三十日止十二個月之港幣199,300,000元增加46%至港幣290,700,000元。收入增加主要由於深圳威新軟體科技園(「威新科技園」)和搜狐網路大廈(「搜狐大廈」)因續約之租金價格上升使租金收入增加、於二零一三年十月推出瀋陽藝境項目住宅單位之銷售確認及本財政期間較上一年度涵蓋多三個月之租金收入。

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(「威新科技園第三期」)。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。

本回顧期內之投資物業公允值變動港幣1,413,400,000元包括威新科技園第一、第二及第三期以及搜狐大廈之估值，而上年度之變動港幣667,600,000元包括威新科技園第一及第二期以及搜狐大廈之估值。

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21,300,000元。其他收入及收益減少主要由於上一財政年度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元及因本回顧期於中國購買若干地塊及銀行存款利率下降導致利息收入減少港幣12,100,000元。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止十五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十二個月之港幣81,500,000元增加至港幣318,700,000元。此項開支大幅增加主要來自位於中國深圳、瀋陽、大連及陝西新物業發展項目之經營開支、上海山水四季城項目之銷售與經營費用上升，以及為拓展本集團業務增聘僱員由二零一二年210人至二零一三年356人引致職工成本增加。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止十五個月錄得之行政開支，由截至二零一二年九月三十日止十二個月之港幣33,800,000元增加至港幣118,500,000元，主要由於股份酬金開支增加所致。

本期間之財務費用由截至二零一二年九月三十日止十二個月港幣29,600,000元上升至港幣56,100,000元。有關增加主要因購買國內地塊向直接控股公司及非控股股東借款所產生之利息支出。

整體而言，本集團截至二零一三年十二月三十一日止十五個月錄得之本公司持有人應佔溢利為港幣1,149,400,000元，較截至二零一二年九月三十日止十二個月港幣497,200,000元為高。此項溢利增加主要由於本期間錄得投資物業公允值變動之增加港幣559,400,000元（已扣除遞延稅項港幣186,400,000元），以及就威新科技園第三期之撥備回撥港幣262,400,000元。

按每股基準計算，本集團錄得基本盈利為港幣0.1323元，截至二零一二年九月三十日止十二個月則為港幣0.0725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。

建議末期股息

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止十五個月派發末期股息每股港幣0.01元（截至二零一二年九月三十日止年度：無）。惟需待股東於本公司將於二零一四年四月二十三日舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。有關股息單將約於二零一四年六月三十日以平郵寄予於二零一四年五月二十日名列本公司股東名冊之股東。

業務分部

物業發展

截至二零一三年十二月三十一日止十五個月，物業發展收入增加至港幣55,500,000元，佔總收入之19%，相對截至二零一二年九月三十日止十二個月之收入則為港幣21,700,000元，佔總收入之11%。於回顧期間之收入主要來自瀋陽藝境項目之銷售收入及出售香港剩餘車位之銷售收入，而上年度則來自上海山水四季城項目之銷售收入。本期間物業發展分部虧損增加至港幣134,200,000元。虧損增加主要由於新收購／拍賣取得之中國物業發展項目經營開支及上海山水四季城項目之銷售及經營費用上升所致。本回顧期間就威新科技園第三期之撥備回撥港幣34,100,000元，抵銷部份物業發展分部虧損。

商業園

商業園分部所獲得之收入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，佔總收入89%，增長至截至二零一三年十二月三十一日止十五個月之港幣235,200,000元，佔總收入之81%。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及本期間之租金收入為十五個月而上年度則為十二個月租金收入。回顧期內之商業園分部錄得溢利港幣1,783,700,000元，包括投資物業公允值收益港幣1,413,400,000元，相對去年度錄得公允值收益港幣667,600,000元，以及就威新科技園第三期之撥備回撥港幣228,300,000元。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零一二年九月三十日港幣2,974,700,000元增加至二零一三年十二月三十一日港幣5,871,700,000元，大幅增長97%。按每股基準計算，本公司持有人應佔本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值增長至港幣0.646元，而二零一二年九月三十日則為港幣0.421元（重列）。於二零一三年十二月三十一日，股東資金總額約佔資產總額港幣15,652,900,000元之38%，而二零一二年九月三十日則為佔資產總額港幣6,844,700,000元（重列）之43%（重列）。

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港幣1,537,800,000元增加18%至二零一三年十二月三十一日港幣1,815,400,000元。增加主要來自本期間預售若干國內物業發展項目取得之預售款及於二零一三年二月發行新股份取得之淨款項港幣691,600,000元，扣除用於購買位於中國深圳、瀋陽、大連及陝西所支付之土地使用權費及國內物業項目開發成本之現金。

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以每股認購價港幣0.78元發行900,000,000股本公司新股份，並取得淨款項約港幣691,600,000元，以及於回顧期內安排由最終控股公司及直接控股公司提供之貸款融資，分別為人民幣2,520,000,000元及港幣1,700,000,000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。於二零一三年十二月三十一日，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640,400,000元及港幣520,800,000元。

於二零一四年三月七日，本公司安排了一項為美元185,000,000之三年期銀團融資貸款，有關貸款用於現有債務再融資及滿足本集團日常流動資金需求。

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港幣1,438,600,000元減少81%至二零一三年十二月三十一日港幣279,200,000元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之關連方貸款為港幣3,721,900,000元，而二零一二年九月三十日則為港幣35,400,000元（重列）。

本集團於二零一三年十二月三十一日及二零一二年九月三十日之未償還貸款之還款期情況概述如下：

	於	
	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (重列)
短期及長期銀行及其他貸款		
第一年內或應要求時償還	279,176	1,178,079
第二年內	-	260,504
	279,176	1,438,583
關連方貸款		
第一年內或應要求時償還	3,721,899	35,424
須於五年內悉數償還之貸款總額	4,001,075	1,474,007

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款計算）於二零一三年十二月三十一日為港幣2,185,600,000元，而二零一二年九月三十日並無債務淨額。債務淨額增加主要因購買國內地塊之土地使用權及支付國內物業項目開發成本所致。因上海山水四季城項目預售所得銷售款償還若干銀行及其他貸款抵銷了部份增加之債務淨額。

本集團之資產負債比率（定義為貸款總額除以權益總額，包括非控股股東權益）由二零一二年九月三十日之39%（重列）上升至二零一三年十二月三十一日之56%。

財務管理

外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，以美元記賬之貸款水平仍維持不變，但於回顧期內以港幣及人民幣記賬之貸款則有增加。由於本集團業務之大部份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持續上升，因此認為外匯風險極微，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。

本集團於二零一三年十二月三十一日及二零一二年九月三十日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	於 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一二年 九月三十日 港幣千元 (重列)
港幣	1,179,226	715,588
人民幣	2,390,677	479,153
美元	431,172	279,266
總額	4,001,075	1,474,007

利率風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團7% (二零一二年九月三十日: 100% (重列)) 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，本集團並未有抵押其任何資產。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累計賬面值港幣1,063,700,000元之若干發展中物業作抵押。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團沒有任何重大或然負債 (二零一二年九月三十日: 無)。

業務回顧

土地儲備

本集團的管理層相信，擁有大量優質的土地儲備對物業發展商來說是最重要的成功因素，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。

本集團的策略是將業務拓展至中國全國房地產市場，期內已成功進軍瀋陽、大連、天津、西安及寧波等五個新城市。通過參與公開土地拍賣，本集團共收購了四幅新土地，使本集團的土地儲備增加總共1,338,000平方米的概約建築面積，總代價為人民幣2,842,000,000元。另外，本集團以總代價港幣12.727億元向金地集團收購六項住宅項目，為本集團帶來額外土地儲備1,500,000平方米。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總土地儲備覆蓋中國八個不同的城市，按建築面積計算約為4,000,000平方米。

分部資料

物業銷售及發展

本集團優質的住宅產品繼續獲得中高收入水平終端用戶的青睞。在二零一三年八月資產注資後，可銷售資源增加，自二零一三年第四季開始銷售表現顯著理想。

由於可供銷售的住宅項目增加，物業合約銷售由無大幅增加至人民幣4,232,000,000元，相關之可銷售建築面積為334,400平方米。

截至二零一三年十二月三十一日止十五個月的合約銷售如下：

城市	項目名稱	可銷售建築面積 (平方米)	金額 (人民幣萬元)
北京	北京門頭溝	16,925	60,700
上海	上海山水四季城	108,842	192,061
瀋陽	瀋陽濱河左岸	58,211	38,555
	瀋陽藝境	24,933	18,529
天津	天津藝境	75,944	74,160
西安	西安唐華路	5,645	5,253
	西安雁翔路	43,937	33,929
	總計	334,437	423,187

物業租賃

截至二零一三年十二月三十一日止十五個月，由於租約期滿後調升租金，故平均租金上升，且本財政年度涵蓋十五個月租金（二零一二年：十二個月），租金收益增至港幣154,000,000元（截至二零一二年九月三十日止年度：港幣119,000,000元）。經考慮投資物業的公允值收益港幣1,413,000,000元（截至二零一二年九月三十日止年度：港幣668,000,000元），分部溢利為港幣1,784,000,000元（截至二零一二年九月三十日止年度：港幣807,000,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，位於深圳南山區的深圳威新軟件科技園一、二期的出租率為97%，而北京搜狐網絡大廈的出租率為100%。本集團分別擁有以上項目100%及60%權益。

展望

展望二零一四年，本集團將繼續專注從一眾競爭對手中突圍而出，同時進一步加強投資於人口龐大的一、二線城市。至於業務模式方面，本集團的住宅物業發展業務將集中快速易手產品，並以已置業買家為目標客戶以延續我們的銷售動力。本集團將進一步利用母公司的知名品牌、關係及財務援助來推動我們的增長及發展。此外，本集團將繼續維護並開發其全面的融資平台，利用國內外金融市場的機遇支持進一步發展。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共僱用356名（二零一二年：210名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力之水平，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。

董事酬金經參考董事之職責、責任及表現以及本集團業績釐定。

企業管治

本公司（連同其附屬公司，「本集團」）致力維持高水平之企業管治常規，強調高質素之董事會、有效之內部監控、良好之原則和慣例，且具高透明度及對本公司全體股東（「股東」）負責。

本公司依據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（「企管守則」）作出採納該等原則之步驟，並遵照守則條文。董事會已定期審閱企管守則，並認為在截至二零一三年十二月三十一日止十五個月（「二零一三年財政年度」或「報告期」）內，除以下提述之偏離外，本公司已遵照企管守則之適用守則條文：

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二零一三年五月十五日及二零一三年十月十七日舉行之兩個股東特別大會。
2. 根據企管守則C.1.2，管理層應每月向董事會全體成員提供更新資料，詳細列載發行人表現、狀況及前景的公正及可理解評估，以確保董事會整體及各董事能根據上市規則第13章第3.08條履行彼等之職務。於報告期首六個月內，由於在二零一二年十一月本公司控股股東變更後，管理層及本集團員工進行重組以及會計系統變動，管理層並未有向董事會全體成員按月提供更新資料。然而，期內仍舉行了若干董事會會議，根據管理層所提供之最新營運資料審閱本集團之定期經營及財務狀況。因此，本公司認為，董事會全體成員已得悉本公司於該期間之表現、狀況及前景之定期最新資料。本公司因而已遵守企管守則C.1.2。
3. 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（「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，故彼並無出席於二零一三年一月二十九日舉行之本公司股東週年大會（「二零一三年股東週年大會」）。
4. 根據企管守則E.1.3，發行人應安排於股東週年大會前最少20個完整營業日前向股東寄發通告。由於本公司新管理層擬盡快於二零一三年股東週年大會與本公司股東見面，本公司二零一三年股東週年大會之通告已按照本公司之細則於二零一三年股東週年大會日期前超過21個完整歷日但少於20個完整營業日前寄予其股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，全體董事確認，彼等於報告期內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。

審核委員會

董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）已遵照上市規則第3.21條成立，有關訂明其權限及職能之明確書面職權範圍，可於本公司網站(www.gemdalepi.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上查閱。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。

審核委員會之職能為（其中包括）協助董事會審閱財務報告（包括中期及年度業績）、監督本集團內部監控、風險管理、監察內部及外部審核職能以及向董事會作出相關推薦意見，以確保有效和有效率的營運和可靠報告。審核委員會之職能將由董事會定期審閱及於有需要時不時修訂，以確保符合企管守則（經不時修訂）之適用守則條文。

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所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（包括審閱本公司報告期之業績及年報）進行磋商。

更改香港股份過戶登記分處地址

自二零一四年三月三十一日起，本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（「股份過戶登記分處」）的地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為：

香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零一四年四月二十三日（星期三）舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年四月十七日（星期四）至二零一四年四月二十三日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於二零一四年四月十六日（星期三）下午四時三十分前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

為確定收取建議之截至二零一三年十二月三十一日止十五個月的末期股息的資格（該股息須待股東於股東周年大會上批准），本公司將於二零一四年五月十九日（星期一）至二零一四年五月二十日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於二零一四年五月十六日（星期五）下午四時三十分前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

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，二零一四年三月七日

於本公佈日期，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。