

# Frasers

PROPERTY GROUP

## Frasers Property (China) Limited

### 星獅地產(中國)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00535)

#### 截至二零零五年九月三十日止九個月之全年業績公佈

#### 年度業績

星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止九個月之經審核綜合業績。

#### 綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止九個月

	附註	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 重列
營業額	4	185,720	547,396
銷售成本		(108,469)	(437,269)
直接經營開支		(35,637)	(78,279)
毛利		41,614	31,848
其他收益		3,346	3,080
撥回／(作出)撥備	5	42,352	(8,076)
行政開支		(18,817)	(25,027)
其他收入／開支淨額	6	49,519	42,540
出售終止經營業務收益		—	6,385
經營溢利	7	118,014	50,750
財務費用	8	(18,286)	(16,071)
應佔聯營公司業績		(20)	581
應佔共同控制企業業績		—	(3,920)
除稅前溢利		99,708	31,340
所得稅開支	9	(1,459)	(5,480)
期／年內溢利		98,249	25,860

\* 謹供識別

以下人士應佔：		
本公司權益持有人	93,556	14,478
少數股東權益	4,693	11,382
	<u>98,249</u>	<u>25,860</u>
本公司權益持有人應佔 期／年內溢利之每股盈利 －基本（港仙）	10	
	<u>3.23</u>	<u>0.51</u>

綜合資產負債表  
二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元 重列
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		63,614	15,618
投資物業		499,233	492,471
土地使用權		40,573	16,316
無形資產		—	(1,033)
聯營公司權益		173	193
股本證券投資*		—	16,387
可出售金融資產*		16,387	—
遞延所得稅資產		1,474	4,862
		<u>621,454</u>	<u>544,814</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		211,047	310,994
發展中物業		1,274,476	19,374
應收賬款、按金及預付款項	11	363,730	354,902
銀行結餘及現金		282,953	254,901
		<u>2,132,206</u>	<u>940,171</u>
<b>總資產</b>		<u>2,753,660</u>	<u>1,484,985</u>

**權益****本公司權益持有人應佔之資本及儲備**

股本		<b>456,165</b>	283,619
儲備		<b>643,638</b>	380,973
		<b>1,099,803</b>	664,592
少數股東權益		<b>272,488</b>	84,142
<b>權益總額</b>		<b>1,372,291</b>	748,734
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		<b>766,564</b>	131,915
遞延所得稅負債		<b>159,546</b>	3,938
		<b>926,110</b>	135,853
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計賬項	12	<b>139,482</b>	200,187
銀行貸款		<b>315,777</b>	400,211
		<b>455,259</b>	600,398
<b>總負債</b>		<b>1,381,369</b>	736,251
<b>權益總額及總負債</b>		<b>2,753,660</b>	1,484,985
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,676,947</b>	339,773
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,298,401</b>	884,587

\* 根據香港會計準則第32號－金融工具：披露及呈列而重新分類。

附註：

### 1 更改公司名稱及財政年度結算日

藉二零零五年九月十五日通過之特別決議案，本公司之名稱由 Vision Century Corporation Limited 改為 Frasers Property (China) Limited，以及本公司採用中文名稱星獅地產(中國)有限公司作為其法定名稱之一部分。

本公司之財政年度結算日由十二月三十一日更改為九月三十日，與最終控股公司相等。本會計期間涵蓋由二零零五年一月一日至二零零五年九月三十日止九個月之期間。

## 2 編製基準及會計政策

除本集團自採納新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」，新香港財務報告準則乃對於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效）後改變其若干會計政策外，編製本綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致。

本集團會計政策之變動及採納此等新政策之影響載於下文附註3。

## 3 會計政策之變動

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

於二零零五年，本集團採納以下新訂／經修訂香港財務報告準則之標準及詮釋，此等準則與其營運相關。二零零四年之比較數字亦已根據有關規定之要求作出修改。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之改變及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款費用
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃－激勵措施
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估之不可折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份支付之支出
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止經營

採納新訂／經修訂的香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、33、36號及香港會計準則詮釋第15號並未對本集團之會計政策造成重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號對少數股東權益、應佔聯營公司除稅後業績淨額及其他披露之呈列造成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、21、23、27、28、33、36號及香港會計準則詮釋第15號並未對本集團之政策造成重大影響。
- 香港會計準則第24號對關連方之定義及若干其他關連方披露造成影響。

採納經修訂香港會計準則第17號導致之會計政策變動，為土地使用權須由發展中物業、廠房及設備及物業重新分類為經營租約。土地使用權之預付款採用直線法在租約年期內於收益表內支銷，倘出現減值，則該減值亦會於收益表內支銷。於過往年度，土地使用權按成本扣減累計減值虧損入賬。

採納香港會計準則第32及39號導致有關可出售金融資產分類之會計政策出現變動。

採納經修訂香港會計準則第40號導致之會計政策變動，為投資物業之公平值變動作為其他收入之一部份呈列於收益表內。於過往年度，公平值之增加金額乃計入投資物業重估儲備，而其減少金額則先按組合基準於先前估值增加金額內抵銷，其後再於收益表內支銷。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之有關會計政策出現變動。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。於過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付之支出之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日前，授出認股權不會造成收益表之開支。由二零零五年一月一日起，本集團於收益表支銷認股權之成本。作為過渡條文，於二零零二年十一月七日後授出及未於二零零五年一月一日歸屬之認股權之成本已於各期間之收益表追溯支銷。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致負商譽之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日前，數額不超逾所收購之非貨幣資產公平值之負商譽需以該等資產之剩餘加權平均可使用年期在綜合收益表內確認。由二零零五年一月一日開始，收購方於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾業務合併成本之差額將即時於收益表內確認。

根據香港財務報告準則第3號之條文，以往確認之負商譽須於二零零五年一月一日取消確認，並對累計虧損作出相應調整。

會計政策之所有變動均根據各準則之過渡條文作出。本集團採納之所有準則須進行追溯應用，惟下列者除外：

- 香港會計準則第39號 — 此準則並不允許根據此準則以追溯基準確認、取消確認及計量金融資產及負債。本集團就股本證券投資採用以往之香港會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」。就會計實務準則第24號與香港會計準則第39號之間之會計差異需作出之調整於二零零五年一月一日釐定及確認；
- 香港財務報告準則第2號 — 僅追溯應用於二零零二年十一月七日後授出且並未於二零零五年一月一日歸屬之所有股本工具；
- 香港財務報告準則第3號 — 於二零零五年一月一日以後追溯；及
- 香港財務報告準則第5號 — 於二零零五年一月一日以後追溯。

- (i) 採納經修訂香港會計準則第17號導致二零零四年一月一日之期初儲備減少港幣52,817,000元。

	於	
	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備減少	(18,800)	(19,311)
土地使用權增加	15,578	16,316
遞延所得稅資產增加	1,474	1,375
遞延所得稅負債減少	8,586	—
待出售物業減少	(4,757)	(9,334)
發展中物業減少	(52,757)	(42,977)
少數股東權益(增加)/減少	(3,236)	150
累計虧損增加	53,912	53,781
	截至 二零零五年 九月三十日止 九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
銷售成本減少	(5,318)	(19,059)
直接經營成本增加	6,694	17,231
其他收入增加	(5,200)	(7,920)
撥回撥備增加	(441)	—
財務費用增加	4,495	9,138
所得稅開支(減少)/增加	(99)	250
少數股東權益增加	—	1,324
每股基本盈利減少(港仙)	<u>0.01</u>	<u>0.03</u>

- (ii) 採納香港財務報告準則第2號導致：

	於	
	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
以股份支付之酬金儲備增加	(1,054)	(308)
累計虧損增加	1,054	308
	截至 二零零五年 九月三十日止 九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
行政開支增加	746	307
每股基本盈利減少(港仙)	<u>0.03</u>	<u>0.01</u>

(iii) 採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致：

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
無形資產增加	1,033	—
累計虧損減少	(1,033)	—

(iv) 採納香港會計準則詮釋第21號導致：

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債增加	—	(3,938)
少數股東權益減少	—	1,575
累計虧損增加	—	2,363

  

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
所得稅開支(減少)／增加	(3,938)	3,938
少數股東權益增加／(減少)	1,575	(1,575)
每股基本盈利(增加)／減少(港仙)	(0.08)	0.08

(v) 採納香港會計準則第40號導致：

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業重估儲備減少	1,714	1,714
累計虧損減少	(1,714)	(1,714)

  

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
其他收入減少	—	(15,871)
少數股東權益增加	—	14,157
每股基本盈利增加(港仙)	—	(0.06)

#### 4 分部資料

本集團主要從事物業發展、投資及管理及商業園之開發及管理。期／年內確認之收益如下：

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額		
出售物業	149,591	525,869
出售貨品	—	727
租金收入總額	29,518	15,360
提供服務	—	4,689
物業管理費	6,611	751
	<u>185,720</u>	<u>547,396</u>
其他收益		
利息收入	2,547	618
其他	799	2,462
	<u>3,346</u>	<u>3,080</u>
總收益	<u>189,066</u>	<u>550,476</u>

#### 主要報告分部 — 業務分部

本集團主要從事三類（截至二零零四年十二月三十一日止年度：四類（附註））業務：

物業發展 — 物業發展、投資及管理

商業園 — 商業園發展及管理

其他業務 — 基建投資及證券投資

附註：於二零零四年六月三十日，本集團訂立若干買賣協議，出售資訊科技業務分部。



截至二零零五年九月三十日止九個月之分部業績如下：

	物業 港幣千元	商業園 港幣千元	其他業務 港幣千元	企業服務 港幣千元	本集團 港幣千元
分部銷售額總額	151,052	34,725	—	—	185,777
跨部銷售額	(57)	—	—	—	(57)
營業額	<u>150,995</u>	<u>34,725</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>185,720</u>
經營溢利／(虧損)	<u>82,979</u>	<u>51,404</u>	<u>634</u>	<u>(17,003)</u>	<u>118,014</u>
財務費用 應佔聯營公司業績	(20)	—	—	—	(18,286) (20)
除稅前溢利 所得稅開支					<u>99,708</u> <u>(1,459)</u>
期內溢利					<u>98,249</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	物業 港幣千元	商業園 港幣千元	資訊科技 港幣千元	其他業務 港幣千元	企業服務 港幣千元	本集團 港幣千元
分部銷售額總額	527,835	14,161	5,416	—	—	547,412
跨部銷售額	—	(16)	—	—	—	(16)
營業額	<u>527,835</u>	<u>14,145</u>	<u>5,416</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>547,396</u>
經營溢利／(虧損) (未計出售附屬公司收益)	41,890	(39,680)	(7,475)	(5,034)	(24,696)	44,365
出售附屬公司收益	—	—	6,385	—	—	6,385
經營溢利／(虧損)	<u>41,890</u>	<u>39,680</u>	<u>(1,090)</u>	<u>(5,034)</u>	<u>(24,696)</u>	<u>50,750</u>
財務費用 應佔聯營公司業績 應佔共同控制企業業績	581 —	— —	— —	— (3,920)	— —	(16,071) 581 (3,920)
除稅前溢利 所得稅開支						<u>31,340</u> <u>(5,480)</u>
年內溢利						<u>25,860</u>

### 次要報告形式－地區分部

本集團三類業務主要在兩個地區進行：

香港－物業投資，發展及管理，以及證券投資

中國－物業投資，發展及管理，以及商業園發展及管理

本集團之銷售營業額主要來自香港及中國：

	截至 二零零五年 九月三十日 止年度 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額		
香港	12,603	82,119
中國	173,117	465,277
	<u>185,720</u>	<u>547,396</u>

營業額按客戶所在地區分配。

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
總資產		
香港	149,468	157,242
中國	2,604,192	1,327,743
	<u>2,753,660</u>	<u>1,484,985</u>

總資產按資產所在地點分配。

## 5 撥回／（作出）撥備

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
就以下項目撥回／（作出）撥備：		
一間共同控制企業減值	—	(4,077)
建築工程	34,587	—
應收代價	762	(1,015)
物業、廠房及設備	(504)	(14)
存貨	—	18
呆賬	(493)	(2,988)
合約索償	8,000	—
	<u>42,352</u>	<u>(8,076)</u>

## 6 其他收入／開支淨額

於收益表之其他收入／開支淨額包括以下各項：

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
已購買淨資產公平值與收購附屬公司 權益費用之超額	49,519	—
投資物業公平值之變動	—	44,314
其他	—	(774)
	<u>49,519</u>	<u>42,540</u>

## 7 按性質劃分之開支

直接經營開支及行政開支所包括之開支分析如下：

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
折舊、攤銷及減值開支	3,200	4,545
減：撥作持有作發展用途之 物業資本之數額	—	(197)
減：撥作發展中物業資本之數額	(89)	(1,289)
	<u>3,111</u>	<u>3,059</u>
帶來租金收入之投資物業所產生之 直接經常開支	7,820	3,213
土地及樓宇之經營租賃支出	922	1,371
員工成本(包括董事酬金)	17,579	25,868
退休福利成本	244	228
以股份支付之酬金開支	746	307
核數師酬金	1,767	1,322
外匯收益淨額	(308)	(415)

## 8 財務費用

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
銀行貸款利息	17,806	25,467
其他貸款成本	1,472	4,537
	<u>19,278</u>	<u>30,004</u>
產生之貸款成本總額	<u>19,278</u>	<u>30,004</u>
減：撥作持作發展物業資本之數額	(992)	(4,673)
減：撥作發展中物業資本之數額	—	(9,260)
	<u>(992)</u>	<u>(13,933)</u>
撥作資本之貸款成本總額	<u>(992)</u>	<u>(13,933)</u>
	<u>18,286</u>	<u>16,071</u>

## 9 所得稅開支

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅提撥準備（二零零四年：無）。海外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國家之現行稅率計算。

（扣除自）／計入綜合收益表之稅項：

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
即期所得稅－海外稅項	(2,009)	(1,986)
遞延所得稅	550	(3,494)
	<u>(1,459)</u>	<u>(5,480)</u>

截至二零零五年九月三十日止九個月並無應佔聯營公司之稅項（二零零四年：無）須計入收益表列為應佔聯營公司溢利。

## 10 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以期／年內已發行普通股之加權平均數。

	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度
本公司股權持有人應佔溢利(港幣千元)	93,556	14,478
已發行普通股加權平均數	2,893,072,332	2,836,188,944
每股基本盈利(港仙)	<u>3.23</u>	<u>0.51</u>

### 攤薄

由於並無攤薄潛在普通股，故無呈列每股攤薄盈利。

## 11 應收賬款、按金及預付款項

計入應收賬款、按金及預付款項之項目為應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
三個月以內	<u>6,245</u>	<u>13,819</u>

應收貿易賬款指已出售物業之代價、應收租金及銷售貨品之應收款項。

已出售物業之代價須按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先記賬，租客須於收到賬單時支付。

## 12 應付賬款及應計賬項

於二零零五年九月三十日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零零五年 九月三十日 港幣千元	於 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
三個月之內	14,853	28,100
三至十二個月	18,478	578
一年以上	11,154	25,661
	<u>44,485</u>	<u>54,339</u>

## 財務回顧

### 截至二零零五年九月三十日止九個月之業績

本集團截至二零零五年九月三十日止九個月錄得較好業績，各項業務表現均告好轉。股東應佔溢利為港幣94,000,000元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度之重列溢利為港幣14,000,000元。於回顧期間每股盈利為港幣3.23仙（按已發行股份之加權平均數計算），而去年則為港幣0.51仙。於回顧期間之經營溢利達港幣118,000,000元，相對於二零零四年產生之溢利港幣51,000,000元為佳。

編製本期間之財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟本集團在採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則後，已更改其若干會計政策。因此，截至二零零四年十二月三十一日止年度之股東應佔原有溢利港幣16,000,000元重列為港幣14,000,000元。

截至二零零五年九月三十日止九個月之業績改善，全賴銷售本集團位於中國及香港之住宅物業項目帶來更高之營運毛利率、減少經營開支、確認已購買淨資產公平值與收購附屬公司權益費用之超額及撥回反映變動情況之資產減值撥備。

### 整體表現回顧

營業額由二零零四年之港幣547,000,000元下跌66%至九個月期間之港幣186,000,000元。營業額減少主要由於來自己落成物業之銷售額下跌，儘管部分已由北京威新國際大廈首次貢獻帶來大幅增加之租金收入抵銷。

本期間之毛利為港幣42,000,000元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度則為港幣32,000,000元，相較增長31%。業績有所改善是由於本集團在出售中國之住宅項目帶來豐厚之溢利貢獻，自二零零四年六月三十日摒除資訊科技業務之投資後再無產生虧損。期內，若干撥備已撥回，包括深圳威新軟件科技園2A期於二零零五年三月開始發展後之撥回撥備港幣35,000,000元，以及解決合約索償取回另一筆現金港幣8,000,000元。已購買淨資產公平值與收購Supreme Asia Investments Limited之54.78%股權之費用超額港幣49,000,000元已於期內列賬。

財務費用由截至二零零四年十二月三十一日止年度之港幣16,000,000元增加至本期間之港幣18,000,000元，主要由於本集團之發展中物業完工後撥充資本之金額減少。自收購Supreme Asia Investments Limited之後，借貸總額由二零零四年十二月三十一日之港幣532,000,000元增加港幣550,000,000元至二零零五年九月三十日之港幣1,082,000,000元。償還若干借貸乃主要以出售已落成住宅公寓產生之所得款項支付。

### 末期股息

董事會建議不派付截至二零零五年九月三十日止期間之任何末期股息（二零零四年：無）。

## 業務分部

### 物業

於回顧期內，物業分部繼續成為本集團收益之主要來源。物業分部之營業額為港幣151,000,000元，或佔總營業額之81%，而二零零四年則為港幣528,000,000元或佔總營業額之97%。在營業額港幣151,000,000元中，港幣138,000,000元乃來自銷售兩項住宅發展項目北京蝶翠華庭（一期）及大連中山九號之公寓。

### 商業園

商業園分部所賺取之營業額錄得逾兩倍增幅，由二零零四年之港幣14,000,000元增加至截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣35,000,000元，此乃由於北京威新國際大廈帶來之收入，該大廈於二零零四年第四季完工及賺取收入。威新國際大廈之平均出租率達71%，其於回顧期間為本集團帶來營業額港幣24,000,000元。深圳威新軟件科技園一期於回顧期間為本集團帶來穩定之收入來源，所帶來之營業額達港幣11,000,000元。

## 地區市場

### 香港

於回顧期內，來自香港之營業額由二零零四年之港幣82,000,000元（佔總營業額之15%）減少至港幣13,000,000元（佔總營業額之7%）。來自香港之貢獻減少反映在香港持有作出售用途之已落成商品房存貨已近售罄。

### 中國

於回顧期間，來自中國業務之營業額達港幣173,000,000元（佔總營業額之93%），而截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額則為港幣465,000,000元（佔總營業額之85%）。營業額主要來自銷售兩項發展物業（即為北京蝶翠華庭（一期）及大連中山九號）之銷售額。

本集團於香港僅剩一套待售公寓且無新在建項目，其日後之營業額及盈利將差不多僅源自中國業務。此方向符合本集團目前轉移投資方向及資源之策略，務求盡享當地商機處處之優勢。

## 資產

本集團於二零零五年九月三十日之資產總值為港幣2,754,000,000元，較二零零四年十二月三十一日之港幣1,485,000,000元上升85%。

於二零零五年九月三十日，於物業分部項下持有之資產達港幣1,954,000,000元（佔總資產之71%），而於二零零四年十二月三十一日則為港幣811,000,000元（佔總資產之55%）。資產值增加主要是由於收購Supreme Asia Investments Limited（其於二零零五年九月二十二日於上海持有之發展地皮）之54.78%股權。於商業園分部項下持有之資產由二零零四年十二月三十一日之港幣536,000,000元增加至二零零五年九月三十日之港幣679,000,000元，反映資本化發展成本及撥回深圳威新軟件科技園2A期之減值撥備。於其他分部持有之資產為港幣121,000,000元，僅佔本集團總資產之4%。

於二零零五年九月三十日，在中國持有之總資產為港幣2,604,000,000元，佔本集團之總資產95%，而二零零四年十二月三十一日則佔總資產之89%。

## 股東資金

本集團之股東資金總額由二零零四年十二月三十一日之港幣665,000,000元增加65%至二零零五年九月三十日之港幣1,100,000,000元。按每股基準計算，本集團於二零零五年九月三十日之綜合資產淨值輕微增加至港幣24.1仙，而二零零四年十二月三十一日則為港幣23.4仙。於二零零五年九月三十日，股東資金總額佔資產總額港幣2,754,000,000元之40%。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之借貸總額由二零零四年十二月三十一日之港幣532,000,000元增加103%至二零零五年九月三十日之港幣1,082,000,000元，而債務淨額（以銀行借款總額減現金及銀行存款計算）則由二零零四年十二月三十一日之港幣277,000,000元增加至二零零五年九月三十日之港幣799,000,000元。債務淨額增加主要由於Supreme Asia Investments Limited（其於二零零五年九月二十二日成為本公司之附屬公司）有港幣568,000,000元之銀行借款入賬。本集團之資產負債比率（定義為總借款除以股東資金總額（包括少數股東權益））由二零零四年十二月三十一日之68%增加至二零零五年九月三十日之79%。

深圳威新軟件科技園2A期開始發展後，本集團於二零零五年九月三十日之未償還資本承擔為港幣65,000,000元。

### 短期及長期貸款

本集團於二零零五年九月三十日及二零零四年十二月三十一日之未償還銀行及其他貸款還款情況概述如下：

	二零零五年 九月三十日		二零零四年 十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	316	29	400	75
第二年內	559	52	—	—
第三至第五年內	207	19	132	25
總額	<u>1,082</u>	<u>100</u>	<u>532</u>	<u>100</u>

## 財務管理

### 外匯風險

本集團繼續維持均衡之人民幣融資，以減輕在以該貨幣為主要現金流量之中國項目之貨幣風險。本集團並無使用任何財務工具對沖外匯風險。



本集團於二零零五年九月三十日及二零零四年十二月三十一日尚未償還之銀行及其他貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零零五年 九月三十日		二零零四年 十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
港幣	139	13	198	37
人民幣	943	87	334	63
總額	<u>1,082</u>	<u>100</u>	<u>532</u>	<u>100</u>

### 利率風險

本集團面對之利率波幅變動，限於浮動利率貸款對資金成本之影響。於二零零五年九月三十日，本集團貸款總額當中，約69%以浮動利率計息，其餘31%以固定利率計息。於二零零四年十二月三十一日，本集團貸款當中之37%為浮息貸款，另外63%則為定息貸款。本集團將繼續維持浮息貸款及定息貸款之借貸組合，並在有需要時採取必要措施對沖任何可預見之利率波動風險。

自人民幣於二零零五年七月二十一日進行重估後，本集團之借款將按港幣等值增加。然而，本集團之人民幣計值資產之港幣等值金額升值足以抵銷所產生之負面影響。

### 資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以賬面值港幣784,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣813,000,000元）之若干投資物業、待出售之已落成物業、持有作發展用途之物業及發展中物業，以及現存款港幣89,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣106,000,000元）作為抵押。

### 或然負債

於二零零五年九月三十日，本公司作出擔保合共港幣273,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣358,000,000元），其中授予附屬公司之銀行借款已動用港幣263,000,000元（二零零四年十二月三十一日：港幣324,000,000元）。

### 業務回顧

#### 商業園項目

##### 深圳威新軟件科技園（「深圳威新」）

深圳威新位處深圳市高新技術產業園內，佔地33.8公頃，位置盡享策略優勢，鄰近一個已規劃地鐵站，毗鄰連接深港兩地之跨海大橋—西部走廊深圳一端。預期該大橋於二零零六年底前投入使用後，將可大幅縮短穿梭兩地之交通時間，並將進一步促進香港與珠三角地區之間之經濟一體化。

深圳威新第一期於二零零一年竣工，包括兩幢五層大樓，總樓面面積23,500平方米。儘管競爭激烈，深圳威新第一期仍於二零零五年九月三十日錄得93%之出租率，由32家跨國公司及內地高科技公司租用。為保持其優越表現及領導市場地位，本集團除為所有租戶提供寬敞建築場所外，亦持續提供優質及具國際水準之增值服務，這使深圳威新從深圳高新技術產業園乃至整個深圳之眾多競爭對手中脫穎而出。因此，深圳威新成為眾多企業之首選之地，亦成為優質工作環境之代名詞。

於工程長期延誤後，深圳威新第二期第一部份之工程於二零零五年三月動工。該第一部份將包括兩座商業園及一幢康樂中心，總樓面面積約45,500平方米。預期將於二零零六年年初竣工並接納其首個租戶。該部份將適合從事科技、資訊科技相關業務及研究／開發活動之公司使用。此外，該部份亦已初步展開市場推廣活動以確保租戶入駐。新增康樂中心預期將成為另一個賣點，因其可向在商業園工作之人士提供更全面服務。回顧期間內，本集團開始申請以獲得第二期第二部份發展動工所需之批文。該部份總樓面面積約75,500平方米，其工程有望在獲得所有批文後於二零零六年年初動工。

第三期餘下未發展之地盤佔地25公頃。本集團已於二零零五年八月申請該期工程主計劃所需之全部批文。在全部開發之後，該期工程總樓面面積將逾400,000平方米，從而成為深圳之地標項目。

本集團致力於全面開發該第三期地盤，冀望於適當時間確保獲得所需批文，並游說深圳有關部門延長建築期限至二零零五年十二月三十一日以後。

### 威新國際大廈，北京

威新國際大廈乃本集團與著名北京清華大學之附屬公司清華科技園股份有限公司之合資項目，為13層高之高檔次商業園設施，位處北京海淀區中關村清華科技園之內。於二零零四年九月落成，該設施之樓面面積約達33,000平方米，所有單位之線路配備齊全，適合從事科技及資訊科技相關業務、生物醫藥研究以及科技、多媒體及動畫製作相關教育活動之跨國公司及國內公司使用。

威新國際大廈位處策略性位置中關村（常被指為中國之矽谷），自其落成以來一直獲得多項讚譽，時至今日已成為該區之地標。於二零零五年九月三十日，大廈96%之單位已入伙或出租予多個著名租戶，如搜狐、Juniper網絡及Sun Microsystems。其小規模之零售部分包括若干餐飲設施，如星巴克。

於二零零四年，威新國際大廈之發展公司向搜狐授出選擇權，購買該大廈共六層（總樓面面積約15,500平方米）及若干泊車位，總代價根據二零零四年九月十二日訂立之協議所載之選擇權條款計算介乎人民幣244,000,000元至人民幣253,000,000元（約港幣230,200,000元至港幣238,700,000元）。該等選擇權可由搜狐於二零零六年十二月三十一日前行使。

### 已落成之中國住宅項目

本集團於中國之兩項高層住宅項目，即北京蝶翠華庭（一期）及大連中山九號於二零零四年落成。

蝶翠華庭(一期)位於北京宣武區西二環路與西三環路之間，包括三幢住宅大樓共788間公寓，其中783間公寓已於二零零五年九月三十日出售。餘下五間公寓暫時用作業主及租戶之文娛康樂及便利設施。

由於在根據北京土地管理局於二零零四年四月頒佈之新法規所規定之法定期限二零零四年八月三十一日前，仍未完全履行主要規定，故發展蝶翠華庭第二期餘下土地之計劃不得不擱置。根據於一九九八年就收購該地盤而訂立之協議之條款及條件，本集團已為該地盤支付巨額墊款。為維護其利益，本集團於回顧期內開始提出法律訴訟，要求退還上述墊款。同時，本集團積極探求一切可行辦法，以求事件達致最佳結果。於本報告日期，訴訟取得積極突破，有望取得和解。

大連中山九號包括兩幢大樓(一幢30層高及另一幢32層高)。地處大連商業區中心地段，該發展項目座擁大連之全城美景及沿海風光。因應市場對小戶型一居室公寓之殷切需求，若干樓層之樓面已於二零零五年第二季進行改建，以增設更多小戶型公寓。此舉令可供入伙公寓數目由432間增至439間。於二零零五年九月三十日，佔全部公寓49%之216間公寓已售出。

於二零零五年四月及五月前後，政府引入措施壓抑炒房熱及飆升房價，受其沖擊，公寓出售率已於二零零五年五月起有所回落。然而，本集團相信，對地處理想地段之優質房屋之有關需求基本上仍然殷切，故購房意欲可能會很快回升。

### 已落成之香港公寓

香港經濟於二零零四年之強勁增長持續到二零零五年前九個月，本集團已出售西營盤雅賢軒之五間公寓，售價高於預期。於二零零五年九月三十日，本集團僅持有雅賢軒一間公寓。同時，本集團繼續持有元朗翠韻華庭之133個泊車位，未能於二零零五年三月之公開招標中取得任何投標。

### 展望

於二零零四年完成分拆表現欠佳及非核心資產後，於回顧期內本集團首要集中於中國之物業發展、投資及管理業務。本集團將不斷改善營運效率、收緊成本管理及妥善分配資金及資源。本集團之首要工作是從現有資產組合、建設中資產及將來可能收購之資產中取得更高回報。本集團之策略為增加在中國之投資，此乃基於深信中國正處於持續增長階段，且房地產業務之長遠前景基本看好，各分部均有強勁之相關需求。本集團將於沿海及內陸具有潛力之城市發掘商機以滿足本集團經風險調整之回報預期。

撇除不可預見之情況下，本集團預期本財政年度之經營業績仍有溢利。

### 僱員資料

於二零零五年九月三十日，本公司及其附屬公司共有員工約190名(二零零四年十二月三十一日：210名)。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，以及認股權計劃。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會由四名非執行董事組成，其中三名為獨立非執行董事。審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席。一份全新之書面職權範圍已於二零零五年三月二十四日獲董事會採納，當中具體內容與《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之守則條文及建議最佳常規相符。

審核委員會乃向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。公司亦向審核委員會提供其它資源使其履行其職責。

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師羅兵咸永道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（包括審閱本公司截至二零零五年九月三十日止九個月之年度報告）進行磋商。

## 企業管治

本公司依據自二零零五年一月一日起生效之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則之有關規定，致力維持高水平之企業管治。本公司之企業管治原則強調董事會之精明強幹，有效之內部控制，高透明度及對公司全體股東負責。本公司在年報所指整個會計期間內一直遵守企業管治守則，惟根據公司意見有若干情況不適合採納者則除外，此種情況與本公司二零零五年中期報告所述者相同。本公司對此等未依照企業管治守則行事之特殊情況所作解釋如下：

1. 本公司非執行董事並非根據固定任期委任，而須按照本公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司細則第100條之規定，獲委任以填補空缺之董事，其任期將於獲委任後至下屆股東週年大會為止，及將由本公司股東重選。根據本公司細則第189(vii)條，三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪值告退及合資格膺選連任。因此，董事會認為不遵守企業管治守則第A.4.1條為可以接受，因為有九名董事，三分之一須於每屆股東週年大會上告退，全體董事均須每三年輪值告退一次，從而遵守企業管治守則第A.4.2條。
2. 薪酬委員會之大部分成員均並非獨立非執行董事。董事會將繼續維持此組合及不遵守企業管治守則第B.1.1條，因為非執行董事代表控股股東或主要股東在委任主要行政人員及釐訂彼等之酬金上扮演積極角色乃恰當之舉。

本公司已採納其自有之行政人員進行證券交易守則（「守則」），其條款與上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）同樣嚴格。經特別諮詢後，本公司全體董事確認，彼等已於期內遵守標準守則及守則內所載之標準。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會成員包括一名執行董事洪亞歷先生；五名非執行董事韓禎豐博士（其替任董事為許遵傑先生）、張雪倩女士（其替任董事為吳國發先生）、吳榮鈿先生、劉信保先生（其替任董事為吳多深先生）及王培芬女士；以及三名獨立非執行董事 Alan Howard Smith 先生（太平紳士）、鄺志強先生及許照中先生（太平紳士）。

承董事會命  
星獅地產（中國）有限公司  
執行董事兼行政總裁  
洪亞歷

香港，二零零五年十月二十七日

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」