

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)

截至二零零六年三月三十一日止六個月之未經審核中期業績公佈

二零零五年／二零零六年中期業績(未經審核)

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」)截至二零零六年三月三十一日止六個月之未經審核綜合業績及相關比較數字。此中期財務報告乃未經審核，但已由本公司審核委員會及核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止六個月

	附註	未經審核 截至以下日期止六個月	
		二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
營業額	2	69,663	132,418
銷售成本		(27,871)	(78,810)
直接經營開支		(31,702)	(21,731)
毛利		10,090	31,877
其他收益	2	4,268	2,279
撥回撥備淨額	3	32	42,119
行政開支		(10,927)	(12,948)
經營溢利	4	3,463	63,327
財務費用	5	(13,493)	(12,597)
應佔聯營公司業績		(9)	(17)
除稅前(虧損)／溢利		(10,039)	50,713
所得稅抵免／(開支)	6	1,763	(1,710)
期內(虧損)／溢利		(8,276)	49,003

以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(9,646)	45,948
少數股東權益	<u>1,370</u>	<u>3,055</u>
	<u>(8,276)</u>	<u>49,003</u>
本公司權益持有人應佔期內(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利		
— 基本(港仙)	7 <u>(0.21)</u>	<u>1.62</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	於二零零六年三月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零零五年九月三十日 港幣千元 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,527	63,614
投資物業		671,720	499,233
土地使用權		1,174	40,573
聯營公司權益		163	173
可出售金融資產		15,787	16,387
遞延所得稅資產		<u>1,183</u>	<u>1,474</u>
		<u>700,554</u>	<u>621,454</u>
流動資產			
待出售物業		184,039	211,047
發展中物業		1,464,234	1,274,476
應收賬款、按金及預付款項	8	369,849	363,730
銀行結餘及現金		<u>274,337</u>	<u>282,953</u>
		<u>2,292,459</u>	<u>2,132,206</u>
總資產		<u>2,993,013</u>	<u>2,753,660</u>
權益			
本公司權益持有人應佔的資本及儲備			
股本		456,165	456,165
儲備		<u>638,200</u>	<u>643,638</u>
		<u>1,094,365</u>	<u>1,099,803</u>
少數股東權益		<u>275,172</u>	<u>272,488</u>
權益總額		<u>1,369,537</u>	<u>1,372,291</u>

負債			
非流動負債			
銀行貸款		990,721	766,564
遞延所得稅負債		156,956	159,546
		<u>1,147,677</u>	<u>926,110</u>
流動負債			
應付賬款及應計賬項	9	250,351	139,482
銀行貸款		225,273	315,777
稅項撥備		175	—
		<u>475,799</u>	<u>455,259</u>
總負債		<u>1,623,476</u>	<u>1,381,369</u>
權益總額及總負債		<u>2,993,013</u>	<u>2,753,660</u>
流動資產淨值		<u>1,816,660</u>	<u>1,676,947</u>
總資產減流動負債		<u>2,517,214</u>	<u>2,298,401</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合財務資料應與截至二零零五年九月三十日止九個月之全年財務報告一併閱讀。

編製此等未經審核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二零零五年九月三十日止九個月之年度財務報告所採用者一致。

2 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。期內經確認之收益如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
營業額		
出售物業	37,586	109,685
租金收入總額	27,180	18,506
物業管理費	4,897	4,227
	<u>69,663</u>	<u>132,418</u>
其他收益		
利息收入	2,497	1,438
其他	1,771	841
	<u>4,268</u>	<u>2,279</u>
總收益	<u>73,931</u>	<u>134,697</u>

主要報告分部－業務分部

本集團主要從事三類業務：

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

截至二零零六年三月三十一日止六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
營業額	<u>38,663</u>	<u>31,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>69,663</u>
經營溢利／(虧損)	<u>(7,184)</u>	<u>20,546</u>	<u>(537)</u>	<u>(9,362)</u>	<u>3,463</u>
財務費用 應佔聯營公司業績	(9)	—	—	—	<u>(13,493)</u> (9)
除稅前虧損					<u>(10,039)</u>
所得稅抵免					<u>1,763</u>
期內虧損					<u>(8,276)</u>

截至二零零五年六月三十日止六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
分部業績總額	110,680	21,936	—	—	132,616
跨部銷售額	<u>(198)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(198)</u>
營業額	<u>110,482</u>	<u>21,936</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>132,418</u>
經營溢利／(虧損)	<u>30,366</u>	<u>44,053</u>	<u>426</u>	<u>(11,518)</u>	<u>63,327</u>
財務費用 應佔聯營公司業績	(17)	—	—	—	<u>(12,597)</u> (17)
除稅前溢利					<u>50,713</u>
所得稅開支					<u>(1,710)</u>
期內溢利					<u>49,003</u>

次要報告分部－地區分部

本集團三類業務主要在兩個地區經營：

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：

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
營業額		
香港	2,704	7,585
中國	66,959	124,833
	<u>69,663</u>	<u>132,418</u>

營業額按客戶所在地點分配。

3. 撥回撥備淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
就以下項目撥回／(作出)撥備：		
建築工程	—	34,587
應收代價	254	507
物業、廠房及設備	—	(504)
可出售金融資產	(600)	—
呆賬	378	(471)
合約索償	—	8,000
	<u>32</u>	<u>42,119</u>

4. 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：

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
折舊及攤銷	8,444	2,123
減：撥作發展中物業資本之數額	(77)	(60)
	<u>8,367</u>	<u>2,063</u>
產生租金收入之投資物業所產生之直接經常開支	4,809	5,453
土地及樓宇之經營租賃支出	615	615
員工成本(包括董事酬金)	9,699	12,458
退休福利成本	(44)	114
以股份支付之酬金開支	530	502

5. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	29,407	11,592
其他貸款成本	1,907	1,210
	<u>31,314</u>	<u>12,802</u>
產生之貸款成本總額	31,314	12,802
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	(3,353)	(205)
減：撥作發展中物業之資本化數額	(14,468)	—
	<u>(17,821)</u>	<u>(205)</u>
撥作資本之貸款成本總額	(17,821)	(205)
	<u>13,493</u>	<u>12,597</u>

6. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團於期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅提撥準備（截至二零零五年六月三十日止期間：無）。海外溢利之稅項已就估計之期間應課稅溢利，按本集團經營業務所處國家之現行稅率計算。

計入／(扣除自)綜合收益表之稅項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
即期所得稅－海外稅項	(530)	(550)
遞延所得稅	2,293	(1,160)
	<u>1,763</u>	<u>(1,710)</u>

截至二零零六年三月三十一日止六個月並無應佔聯營公司之稅項（截至二零零五年六月三十日止期間：無）須計入收益表。

7. 每股(虧損)／盈利

基本

每股基本(虧損)／盈利乃本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利除以期內已發行普通股之加權平均數。

	截至以下日期止六個月	
	二零零六年 三月三十一日	二零零五年 六月三十日
本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利(港幣千元)	(9,646)	45,948
已發行普通股加權平均數(千股)	4,561,652	2,836,189
每股基本(虧損)／溢利(每股港仙)	<u>(0.21)</u>	<u>1.62</u>

攤薄

由於並無攤薄潛在普通股，故無呈列每股攤薄（虧損）／溢利。

8. 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：

	於二零零六年 三月三十一日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	1	6,245
三至十二個月	11,423	—
一年以上	90	—
	<u>11,514</u>	<u>6,245</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。

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

9. 應付賬款及應計賬項

於二零零六年三月三十一日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 三月三十一日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	565	14,853
三至十二個月	12,544	18,478
一年以上	8,990	11,154
	<u>22,099</u>	<u>44,485</u>

中期股息

董事並不建議支付截至二零零六年三月三十一日止六個月之中期股息（二零零五年六月三十日：無）。

概覽

回顧二零零五年事項－完成重組及重新定位以摒除非核心及表現遜色之資產；首次收購上海新發展項目之控股權益；及配發及發行約1,725,500,000股新股份，致使本公司股本基礎擴大60.8%，使星獅地產（中國）有限公司得以開始制訂本財政年度及今後之全新發展路向，以達致持續盈利增長及為股東爭取回報。為實踐目標，本集團之策略為分配財務及其他資源以增加其中國內地投資，藉此加快現有土地儲備發展及收購新投資項目。作為全球經濟增長最迅速國家之一，中國內地顯然商機處處，而本集團重點發展中國內地業務，實屬明智之舉。

經審慎考慮本集團財務承擔之規模後，如情況適當，其增長策略亦可涉及本集團參與合資企業，以承辦大型多用途物業綜合發展項目，從而獲取合資所帶來之協同效益。本集團現正參與兩項合資企業，其一與清華科技園集團進行，另一為與花莎尼集團（「花莎尼」）附屬公司FCL China進行，兩者均為項目的執行及管理。花莎尼集團擁有豐富經驗及專業知識。該合夥業務模式可採用於日後之新項目，以加快本集團之擴展及體現其項目組合之多元化發展。展望將來，本集團將與FCL China採取合作措施，以提升其「Frasers」品牌之知名度及認受性。長遠而言，本集團將以發展及確立「Frasers」成為質素優越、聲譽卓著及具價值之知名品牌。

本財政年度之首要目標為增加來自貿易及投資物業之經常性收入，並同時控制成本，以提高營運效率。為配合此策略，深圳威新軟件科技園二期兩部份發展工程之第一部份已於二零零六年一月如期並按預算完成。第二期完成後，不但額外增加45,500平方米之面積以賺取經常性租金收入，從而更擴充本集團現時科技園辦公室面積至約100,000平方米。為刺激日後來自買賣物業之收入，本集團已開始上海松江區項目一期之發展工程，並採取具體措施，旨在恢復發展北京蝶翠華（二期）地盤。

業務回顧

截至二零零六年三月三十一日止六個月（「二零零五／零六年上半年」）之首要業務目標是善用資源及精簡業務與重組架構，從而改善業績。持作投資及買賣收入之現有資產帶來更多收益。在此方面，本集團積極推銷深圳威新軟件科技園2A期約共45,500平方米之辦公室物業及康樂中心。於二零零五／零六年上半年，佔地23,500平方米之第一期之平均出租率亦超過96%。與此同時，北京威新國際大廈之出租率亦超過97%。儘管中國當局早前於二零零五年實施規例以遏抑物業投資活動及價格之螺旋上升所產生之不利影響打擊銷情，惟北京及大連落成之住宅項目之銷售均持續穩定。本集團亦已展開上海松江區項目之籌備工作，並計劃於二零零七年中展開第一期之市場推廣活動。

本集團透過控制成本及管理和調配人力資源至具潛力賺取回報之業務活動，以達致營運效益。在各方面均達到節省效益，於回顧期間，行政開支較截至二零零五年六月三十日止同期減少16%，是集團策略持續奏效之成果。

商業園

深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）

於二零零五／零六年上半年，威新科技園繼續為其租戶提供穩定優質之辦公室物業及增值服務。此舉令其在深圳市高新技術產業園及整個深圳市內眾多競爭對手脫穎而出。對於要求可靠優質物業管理服務兼且設施環境保養完善的公司租戶來說，威新科技園已成為設立業務地點之首選。儘管競爭日益激烈，第一期之平均出租率於回顧期內已達96.7%，說明該項物業廣受好評。此外，租戶之組合亦有所提升，已有多家知名國際及本地公司入駐。

威新科技園二期之首部份工程已於二零零六年一月完工，該工程由兩幢辦公室物業及一個康樂中心（總樓面面積合共為45,500平方米）組成。優質建築及良好外部環境已吸引兩家知名公司－華為技術及艾默生網絡能源進駐，自本財政年度起，租入全部建成面積。

威新科技園已獲得二期剩餘部份之全部必要施工批文。該部份工程總樓面面積為60,000平方米，包括兩幢九層高樓宇，預期於二零零六年五月動工。

為符合威新科技園之理念，即商業園不應只限於一座功能齊全之優質建築物，本集團現正規劃將二期內面積達1.6公頃之地盤改建為景觀公園。預期景觀公園建築成本為港幣4,300,000元，建成後之綠色景區將配套運動及休閒設施，優美的自然環境，輔以噴泉等以水為特色的題材以及處於綠色園林中西餐廳，可為在威新科技園工作之人員提供聚會場所。景觀公園預期將成為獨特賣點，並可增強威新科技園在未來作為真正世界級商業園設施之地位。

本集團修訂有關該深圳地盤中最後一幅地塊一三期（佔地面積254,000平方米，可開發總樓面面積在400,000平方米以上）之總綱規劃概念。這是一項龐大的發展項目，必須謹慎規劃和實施以確保成功開發，這項目同時可提升深圳作為二十一世紀珠江三角洲地區經濟火車頭的地位。為實現此遠大目標，本集團已與深圳有關政府機構就總綱規劃展開積極商討，本集團期望能夠議定一個可接受之方案，包括延長已於二零零五年十二月三十一日限期屆滿的建築限期，以使該極具前景之項目能夠繼續進行。本集團仍然堅決承擔該地盤的開發，並將會因應市場情況加快開發步伐以追回延誤的時間。

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啟迪控股股份有限公司之合資項目，為13層高之新型優質商業園設施，位處北京海淀區中關村清華科技園內。

自二零零四年九月落成後，威新國際大廈之出租率現已超過97%，租戶中不乏著名公司，例如搜狐、Juniper Networks、Sun Microsystems及星巴克。大廈為其租戶提供達國際水平之物業管理服務，並配備完善之增值服務及康樂設施。儘管近期中關村週邊新建築不斷湧現，威新國際大廈已迅速成為質素優越及聲譽卓越之地標建築物。

房地產發展

中國之物業項目

蝶翠華庭，北京

蝶翠華庭乃一項位於北京宣武區之高層住宅發展項目，位處西二環路及西三環路之間。發展項目第一期早已完成，總樓面面積達85,500平方米，由三幢合共有788個傢俱齊備及未裝修單位組成，單位面積由70平方米至147平方米不等。於二零零六年三月三十一日，共785個單位，即可供出售單位總數之99%以上已售出，並已轉交買家供其入住。

鑒於北京土地管理局於二零零四年八月一日頒佈新規例，本集團一直未能發展蝶翠華庭餘下未發展之地盤。本集團除已採取法律行動，就退回其根據於一九九八年就其收購訂立之買賣協議條款及條件已支付之墊款索償外，並採取若干必要措施，爭取達成和解，使之能儘快恢復發展。

中山九號，大連

中山九號是一項兩幢大樓之發展項目（一幢30層高及另一幢32層高），位處大連商業區中心黃金地段，坐擁大連之怡人景緻及沿海風光。

於二零零六年三月三十一日，共出售252個單位，以總數439計算已超逾57%已售出。隨著若干配套設施（包括一座設施完備及專業管理之會所、一家日本料理店及一間便利店）落成，本集團預期大部分剩餘單位將可於本財政年度內售出。

松江項目，上海

該71公頃之發展地塊乃經獨立股東於二零零五年九月十五日召開之股東特別大會批准後於二零零五年九月購得，本集團持有其中54.8%之控制性權益。

該幅地塊可建總樓面面積約830,000平方米，可供分期開發。該項目之發展計劃將視市場狀況而定。預期第一期總樓面面積將為98,500平方米，包括418排屋及半獨立屋、一座2,350平方米之會所及8,750平方米之商業及零售商舖。二期總樓面面積將為164,260平方米，包括4層高步行花園公寓、低至中密度公寓以及若干座高層公寓。

本集團與合營夥伴FCL China密切合作，一期的施工申請預期將於二零零六年六月前提交審批，取得所需批文後將按計劃施工。一旦取得必要之銷售推廣許可，即會按預定計劃於二零零七年中展開銷售推廣活動。

已落成之香港住宅項目

於二零零六年三月三十一日，本集團訂立一份協議將雅賢軒剩餘之一個住宅單位出售，預期於二零零六年六月完成出售。同時，本集團繼續出租其於元朗翠韻華庭所擁有之停車位。

財務回顧

本集團截至二零零六年三月三十一日止六個月之股東應佔虧損為港幣9,600,000元，而截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔溢利為港幣45,900,000元。按每股基準計算，本集團錄得虧損港幣0.21仙。

編製截至二零零六年三月三十一日止六個月之財務報表所採用之會計政策及方法乃與編製上一財政期間（即截至二零零五年九月三十日止九個月）之財務報表所採用者相同。

於截至二零零六年三月三十一日止六個月之虧損是由於本集團因上海松江區項目產生之較高直接營運開支（主要因一個發展中項目之土地使用權之攤銷），本集團住宅物業項目銷售收入下降及撥回之資產減值撥備減少所致。該等不利因素由於管理費用下降及利息收入增加而部分抵銷。

整體業績回顧

營業額由截至二零零五年六月三十日止六個月之港幣132,400,000元下跌47.4%至截至二零零六年三月三十一日止六個月之港幣69,700,000元。營業額下降主要由於來自已落成住宅物業之銷售額下跌，惟部分由北京及深圳之商業園產生之大量租金收入所抵銷。

經營溢利為港幣3,500,000元，截至二零零五年六月三十日止六個月則為港幣63,300,000元。上一期間受惠於一個建設項目之撥備撥回港幣34,600,000元及於截至二零零五年六月三十日止六個月因違約索償收回之還款港幣8,000,000元。然而，於回顧期內，利息收入增加港幣1,000,000元，管理費用減少港幣2,000,000元。

業務分部

物業

於截至二零零六年三月三十一日止六個月，物業分部之營業額為港幣38,700,000元，或佔總營業額之55.5%，而截至二零零五年六月三十日止六個月之營業額則為港幣110,500,000元，或佔總營業額之83.4%。在總營業額港幣38,700,000元中，港幣33,700,000元乃來自銷售大連中山九號之公寓。

商業園

商業園分部所產生之營業額增長41.6%，由截至二零零五年六月三十日止六個月之港幣21,900,000元上升至截至二零零六年三月三十一日止六個月之港幣31,000,000元，佔總營業額之44.5%。此乃由於北京威新國際大廈及威新科技園（一期）取得逾95%之出租率所致。新進落成之威新科技園二期現已租出並於回顧期內產生收入。

地區市場

香港

於回顧期內，來自香港之營業額由截至二零零五年六月三十日止六個月之港幣7,600,000元（佔總營業額之5.7%）大幅減少至截至二零零六年三月三十一日止六個月之港幣2,700,000元（佔總營業額之3.9%）。來自香港之貢獻減少反映持有作出售用途之香港已落成公寓存貨已漸沽清。

中國

截至二零零六年三月三十一日止六個月，來自中國業務之營業額達港幣67,000,000元（佔總營業額之96.1%），而截至二零零五年六月三十日止六個月之營業額則為港幣124,800,000元（佔總營業額之94.3%）。回顧期內之營業額來自銷售兩幢銷售發展物業，分別為北京蝶翠華庭（一期）及大連中山九號，後者佔總營業額之48.4%以上。

本集團於香港之全部公寓已售出（其中一個單元將於二零零六年六月完成法律手續）且並無在建新開發項目，其日後之營業額及盈利將僅源自中國之業務。此方向符合本集團目前於中國投資之策略，務求盡享當地商機處處之優勢。於二零零五年收購松江項目之控股股權標誌首次此項新投資。

資產

本集團於二零零六年三月三十一日之資產總值為港幣2,993,000,000元，較二零零五年九月三十日之港幣2,753,700,000元增加8.7%。

於二零零六年三月三十一日，於物業分部項下持有之資產達港幣2,114,400,000元（佔總資產之70.6%），而於二零零五年九月三十日之資產則為港幣1,953,800,000元（佔總資產之71%）。資產值增加主要是由於松江項目發展中物業之存貨高達港幣188,500,000元。於商業園分部項下持有之資產由二零零五年九月三十日之港幣678,800,000元增加至二零零六年三月三十一日之港幣718,400,000元，反映深圳威新軟件科技園2A期之建設情況。於二零零六年三月三十一日，由於銀行結餘及存款增加，於其他分部持有之資產由二零零五年九月三十日之港幣121,100,000元增至二零零六年三月三十一日之港幣160,200,000元。

於二零零六年三月三十一日，在中國持有之總資產價值港幣2,810,700,000元，佔本集團之總資產93.9%，而二零零五年九月三十日之總資產則為港幣2,604,200,000元。

股東資金

本集團之股東資金總額由二零零五年九月三十日之港幣1,099,800,000元稍為減少至二零零六年三月三十一日之港幣1,094,400,000元。按每股基準計算，本集團於二零零六年三月三十一日之綜合資產淨值減少至港幣24.0仙，而二零零五年九月三十日則為港幣24.1仙。於二零零六年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額港幣2,993,000,000元之36.6%。

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二零零五年九月三十日之港幣1,082,300,000元增加12.4%至二零零六年三月三十一日之港幣1,216,000,000元，而債務淨額（以銀行借款總額減現金及銀行存款計算）則由二零零五年九月三十日之港幣799,400,000元增加至二零零六年三月三十一日之港幣941,700,000元。債務淨額增加主要由於上海仲駿房地產開發有限公司持有港幣107,000,000元之銀行借款入賬，旨在為松江項目提供資金。在增加借貸前後，本集團之資產負債比率（定義為總借款除以權益總額，包括少數股東權益）由二零零五年九月三十日之78.9%增至二零零六年三月三十一日之88.8%。

本集團之現金及銀行結餘由二零零五年九月三十日之港幣282,900,000元減少3.0%至二零零六年三月三十一日之港幣274,300,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零六年三月三十一日及二零零五年九月三十日之未償還銀行及其他貸款還款期情況概述如下：

	二零零六年 三月三十一日		二零零五年 九月三十日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	225	18	316	29
兩年內	676	56	559	52
第三至第五年內	315	26	207	19
總額	<u>1,216</u>	<u>100</u>	<u>1,082</u>	<u>100</u>

財務管理

外匯風險

於回顧期內，以港幣及人民幣記賬之貸款有所增加。大部份貸款與人民幣記賬資產配合。波動風險僅屬輕微，亦毋須作出其他對沖。

本集團於二零零六年三月三十一日及二零零五年九月三十日尚未償還之銀行貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	二零零六年 三月三十一日		二零零五年 九月三十日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
港幣	152	13	139	13
人民幣	<u>1,064</u>	<u>87</u>	<u>943</u>	<u>87</u>
總額	<u>1,216</u>	<u>100</u>	<u>1,082</u>	<u>100</u>

利率風險

由於借款用於開發項目，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。利率浮動風險由定息貸款及浮息貸款組合對沖。於二零零六年三月三十一日，本集團貸款總額當中，約73.7%以浮動利率計息，其餘26.3%以固定利率計息。本集團將繼續維持浮息貸款及定息貸款之借貸組合，並於日後繼續現有貸款融資或獲得新貸款融資之期間對該組合進行調整，以反映當時情況。

資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團之銀行貸款乃以賬面值港幣838,400,000元（二零零五年九月三十日：港幣784,300,000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112,000,000元（二零零五年九月三十日：港幣88,800,000元）作為抵押。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共港幣289,900,000元（二零零五年九月三十日：港幣273,200,000元），其中授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣280,500,000元（二零零五年九月三十日：港幣263,500,000元）。

展望

本集團之長期策略乃透過開發其現有土地儲備及收購新項目，以發展其於中國之物業開發、投資及管理業務。中國國內之經濟基本因素持續強勁，加上城市居民收入日漸提高，本集團相信所有物業類別（如沿海及內地主要及二線城市之辦公、居住、工業園區及零售領域）將會出現強勁及持續之需求。本集團將於挑選具有潛力之城市發掘商機，以獲得計入風險後之預期回報率。

由於在北京及上海擁有多個大型項目，本集團認為其將受益於北京舉辦二零零八年奧運會及上海舉辦二零一零年世博會兩項矚目盛事，這此盛事將推動北京及上海成為充滿活力之國際化大都市。

在無不可預見之情況下，本集團預期本財政年度之具體業績轉為正面。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零六年三月三十一日止六個月內，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、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由五名非執行董事組成，其中四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。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附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文及建議最佳常規。

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。本公司亦向審核委員會提供其它資源，使其可以完全履行其職責。

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（包括審閱本公司截至二零零六年三月三十一日止六個月之中期報告）進行磋商。

企業管治

董事會認為，本公司於本公司中期報告之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並不適合或不恰當採納者則除外，有關不遵守規則之說明列載並論述如下：

1. 本公司之非執行董事並非根據固定任期委任，而須按照本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司之公司細則第100條，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。根據本公司之公司細則第189(vii)條，三分之一之在任董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一但不少於三分之一之人數）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，因為有十一名董事，其中至少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. 薪酬委員會大部份成員並非獨立非執行董事。董事會將繼續維持此組合並不會遵守企業管治守則第B.1.1條，因其認為非執行董事代表控股股東在委任主要行政人員及釐訂彼等之酬金方面扮演積極角色為恰當之舉。

上述偏離與本公司上份年報之企業管治報告所載之偏離相若。

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

於本公佈日期，董事會成員包括一名執行董事洪亞歷先生；六名非執行董事韓禎豐博士、張雪倩女士（其替任董事為余賢偉先生）、吳榮鈿先生、王培芬女士、林怡勝先生及鄧國佳先生；以及四名獨立非執行董事Alan Howard Smith先生（太平紳士）、鄺志強先生、許照中先生（太平紳士）及張國光先生。

承董事會命
星獅地產（中國）有限公司
洪亞歷
執行董事兼行政總裁

香港，二零零六年五月三日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」