

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)

截至二零零六年九月三十日止年度之年度業績公佈

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」)截至二零零六年九月三十日止年度之經審核綜合業績。

綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止年度

	附註	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (重列)
收入	2	214,513	185,720
銷售成本		(107,119)	(108,469)
毛利		107,394	77,251
直接經營開支		(67,862)	(35,637)
其他收入	2	10,465	3,346
其他收益	3	51,932	49,519
撥回撥備淨額	4	72,103	42,352
行政開支		(24,029)	(18,817)
經營溢利		150,003	118,014
財務費用	5	(34,848)	(18,286)
應佔聯營公司業績		(17)	(20)
除稅前溢利	6	115,138	99,708
稅項	7	(11,636)	(1,459)
年／期內溢利		103,502	98,249
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		91,922	93,556
少數股東權益		11,580	4,693
		103,502	98,249
母公司普通股權益持有人應佔年內／期內 溢利的每股盈利			
— 基本 (港仙)	8	1.83	3.00

綜合資產負債表
於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,850	63,614
投資物業		729,588	499,233
土地使用權		73,849	40,573
於聯營公司之投資		156	173
可出售金融資產		15,287	16,387
遞延稅項資產		6,632	1,474
		<u>852,362</u>	<u>621,454</u>
流動資產			
待出售物業		95,710	211,047
發展中物業		1,496,232	1,274,476
應收賬款、按金及預付款項	9	509,295	363,730
受限制現金		20,644	25,845
已抵押銀行存款		136,904	119,632
銀行結餘及現金		229,257	137,476
		<u>2,488,042</u>	<u>2,132,206</u>
總資產		<u>3,340,404</u>	<u>2,753,660</u>
權益			
母公司權益持有人應佔的資本及儲備			
股本		684,248	456,165
儲備		788,336	643,638
		<u>1,472,584</u>	<u>1,099,803</u>
少數股東權益		<u>287,360</u>	<u>272,488</u>
權益總額		<u>1,759,944</u>	<u>1,372,291</u>
負債			
非流動負債			
銀行貸款		948,656	766,564
遞延稅項負債		167,511	159,546
		<u>1,116,167</u>	<u>926,110</u>

流動負債			
應付賬款及應計賬項	10	231,338	139,482
銀行貸款		230,283	315,777
應付稅項		2,672	—
		<u>464,293</u>	<u>455,259</u>
總負債		<u>1,580,460</u>	<u>1,381,369</u>
權益總額及總負債		<u>3,340,404</u>	<u>2,753,660</u>
流動資產淨值		<u>2,023,749</u>	<u>1,676,947</u>
總資產減流動負債		<u>2,876,111</u>	<u>2,298,401</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

星獅地產(中國)有限公司之綜合財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(統稱「香港財務報告準則」)所編制。綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並按公平值就可出售金融資產及投資物業重估作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦須管理層在採納本集團會計政策之過程中行使其判斷力。

2 分部資料

收入亦為本集團之營業額，即年內之出售物業、租金收入總額以及來自主要業務之已收及應收物業管理費。

年／期內經確認之收入及其他收入如下：

	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
收入		
出售物業	140,773	149,591
租金收入總額	63,620	29,518
物業管理費	10,120	6,611
	<u>214,513</u>	<u>185,720</u>
其他收入		
利息收入	5,766	2,547
其他	4,699	799
	<u>10,465</u>	<u>3,346</u>
總額	<u>224,978</u>	<u>189,066</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－證券投資

截至二零零六年九月三十日止年度之分部業績如下：

	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	<u>143,074</u>	<u>71,439</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>214,513</u>
收入	<u>143,074</u>	<u>71,439</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>214,513</u>
經營溢利／(虧損)	<u>(1,328)</u>	<u>172,595</u>	<u>(1,160)</u>	<u>(20,104)</u>	<u>150,003</u>
財務費用 應佔聯營公司業績	(17)	—	—	—	<u>(34,848)</u> (17)
除稅前溢利 稅項					<u>115,138</u> <u>(11,636)</u>
年內溢利					<u>103,502</u>

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
分部業績總額	151,052	34,725	—	—	185,777
跨部銷售額	<u>(57)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(57)</u>
收入	<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>	118,014
財務費用 應佔聯營公司業績	(20)	—	—	—	<u>(18,286)</u> (20)
除稅前溢利 稅項					<u>99,708</u> <u>(1,459)</u>
期內溢利					<u>98,249</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。

本集團之收入主要來自香港及中國：

	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
收入		
香港	5,474	12,603
中國大陸	209,039	173,117
	<u>214,513</u>	<u>185,720</u>

收入按業務所在地點分配。

	於二零零六年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
總資產		
香港	287,815	149,468
中國大陸	3,052,589	2,604,192
	<u>3,340,404</u>	<u>2,753,660</u>

總資產按資產所在地點分配。

3 其他收益

於收益表內之其他收益計入：

	截至二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
已收購淨資產之公平值超出收購附屬公司 權益成本之數額	—	49,519
投資物業公平值之變動	51,932	—
	<u>51,932</u>	<u>49,519</u>

4 撥回撥備淨額

	截至二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
就以下項目撥回／(作出)撥備：		
建築工程	72,721	34,587
應收代價	258	762
物業、廠房及設備	—	(504)
可出售金融資產	(1,100)	—
呆賬	224	(493)
合約索償	—	8,000
	<u>72,103</u>	<u>42,352</u>

5 財務費用

	截至二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
於五年內全部應償還之銀行貸款利息	61,845	17,806
其他貸款成本	6,660	1,472
產生之貸款成本總額	<u>68,505</u>	<u>19,278</u>
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	(3,397)	(992)
減：撥作發展中物業之資本化數額	(30,260)	—
撥作資本之貸款成本總額	<u>(33,657)</u>	<u>(992)</u>
	<u>34,848</u>	<u>18,286</u>

6 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除自／(計入)下列各項：

	截至二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至二零零五年 九月三十日 止九個月 港幣千元
折舊	3,631	2,462
減：撥作發展中物業資本化之數額	(168)	(89)
	<u>3,463</u>	<u>2,373</u>
土地使用權攤銷*	13,544	738
產生租金收入之投資物業所產生之直接經常開支	11,162	7,820
土地及樓宇之經營租賃支出	1,249	922
員工成本(包括董事酬金)	20,358	17,579
退休福利成本	163	244
以股份支付之酬金開支	1,450	746
核數師酬金	3,058	1,767
出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利)	533	(221)
外匯收益淨額	(676)	(308)

* 計入有關發展中或持作發展之物業港幣13,006,000元(二零零五年：港幣669,000元)，該等物業於年內並無產生任何收入。

7 稅項

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。過往期間，由於本集團於期內於香港並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅提撥準備。海外溢利之稅項已就年度／(期間)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 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 六月三十日 止九個月 港幣千元
即期－香港	(692)	—
即期－海外	(4,883)	(2,009)
遞延	(6,061)	550
	<u>(11,636)</u>	<u>(1,459)</u>

按本公司及主要附屬公司所在地點適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按實質稅率計算之稅務支出之對賬，載列如下：

	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 六月三十日 止九個月 港幣千元
除稅前溢利	<u>115,138</u>	<u>99,708</u>
以香港所得稅稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算	20,149	17,449
其他國家不同稅率之影響	492	608
毋須課稅之收入	(19,565)	(16,568)
不可扣稅之支出	3,190	4,485
動用過往未確認稅項虧損	(1,426)	(7,355)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	8,105	2,840
其他	691	—
稅項	<u>11,636</u>	<u>1,459</u>

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算金額乃根據母公司權益持有人應佔溢利港幣91,220,000元(截至二零零五年九月三十日止期間：港幣93,556,000元)及加權平均數5,023,889,846股普通股(截至二零零五年九月三十日止期間(重列)：3,122,895,379股，已就於二零零六年進行供股之資本化作出調整)而計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於年／期內尚未行使之購股權對本期及前期之每股基本盈利造成反攤薄影響，故截至二零零六年九月三十日止年度及截至二零零五年九月三十日止期間之每股攤薄金額盈利並未予以披露。

9 應收賬款、按金及預付款項

	於二零零六年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
應收貿易賬款	9,791	6,469
減：應收賬款減值撥備	—	(224)
應收貿易賬款－淨額（附註a）	9,791	6,245
按金	461,856	315,189
預付款項	23,200	28,279
其他	14,448	14,017
	509,295	363,730

附註：

(a) 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 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	9,372	6,245
三至十二個月	182	—
一年以上	237	—
	9,791	6,245

應收貿易賬款指已出售物業之代價及應收租金，並為無息。

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。

(b) 計入應收賬款、按金及預付款項為與於北京之地盤（本集團並無獲得其正式土地使用權證）之付款有關。根據北京土地管理局於二零零四年頒佈之新規例，所有該等於二零零四年八月三十一日前並未獲得土地使用權證之地盤須作公開拍賣，而其原本之擁有人將獲所得之款額作為補償。

有關此地盤，本集團已支付約港幣460,809,000元（二零零五年：港幣314,094,000元）。上述地盤將於二零零六年十月三十日作公開拍賣，預期於二零零六年十一月結束。

10 應付賬款及應計賬項

	於二零零六年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
應付貿易賬款	15,268	44,485
預收款項	8,668	2,712
應計費用	95,440	65,427
其他	111,962	26,858
	231,338	139,482

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零六年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	608	14,853
三至十二個月	5,408	18,478
一年以上	9,252	11,154
	<u>15,268</u>	<u>44,485</u>

應付貿易賬款為無息及平均還款期為一個月。

財務回顧

截至二零零六年九月三十日止年度之業績

於截至二零零六年九月三十日止年度獲得收入港幣215,000,000元，相比於截至二零零五年九月三十日止九個月港幣186,000,000元。權益持有人應佔溢利為港幣92,000,000元，相比於截至二零零五年九月三十日止九個月溢利為港幣94,000,000元。於回顧年度，每股盈利為1.83港仙（按已發行股份之加權平均數所計算），相比於去年同期3.00港仙。於回顧年度，經營溢利達港幣150,000,000元，與二零零五年變現所得溢利港幣118,000,000元相比為佳。

編製年度財務報表所採用之會計政策及方法乃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表所採用者相同。

截至二零零六年九月三十日止年度之業績已計入於中國大陸之商業園所產生較高之租金收入，並為投資物業公平值變更及發展項目撥備之撥回。

整體業績回顧

年內，收入由截至二零零五年九月三十日止九個月港幣186,000,000元上升至港幣215,000,000元。收入上升由於投資物業租賃收入增加，只是部份被已落成住宅項目變現減少沖減所致。

相比於截至二零零五年九月三十日止九個月為港幣77,000,000元，本年度毛利增加至港幣107,000,000元，主要由於邊際利潤改善所致。年內，有關深圳威新軟件科技園2B期開始發展後之撥備撥回為港幣73,000,000元，而投資物業之公平值變更合共為港幣52,000,000元。

財務費用本年度增加至港幣35,000,000元，而截至二零零五年九月三十日止九個月財務費用為港幣18,000,000元，由於本集團發展中物業於落成後減少資本化之金額所致。於支付住宅及投資物業之發展及建築成本後，借款總額增加港幣97,000,000元，由二零零五年九月三十日之港幣1,082,000,000元增加至二零零六年九月三十日之港幣1,179,000,000元。償還部份借款主要來自變現銷售已落成住宅單位所得之款項及部份來自供股所得之款項。

末期股息

董事會建議不派付截至二零零六年九月三十日止年度之末期股息（截至二零零五年九月三十日止期間：無）。

業務分部

物業

於回顧年度，物業分部繼續成為本集團收益之主要來源。物業分部之收入為港幣143,000,000元，或佔總收入之67%，而截至二零零五年止九個月則為港幣151,000,000元，或佔總收入之81%。在收入港幣143,000,000元中，港幣136,000,000元乃來自銷售兩項住宅發展項目，大連中山九號及北京蝶翠華庭（一期）。

商業園

商業園分部所賺取之收入錄得重大增幅，由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣35,000,000元增加至截至回顧年度之港幣71,000,000元，此乃由於深圳威新軟件科技園2A期首次帶來之收入，該大廈於回顧年度完工及賺取收入。威新國際大廈之平均出租率達96%，其於回顧年度為本集團帶來收入港幣47,000,000元。深圳威新軟件科技園一期及2A期於回顧年度為本集團帶來穩定之收入來源，所帶來之收入達港幣24,000,000元，其出租率分別達92%及100%。

地區市場

香港

於回顧年度，來自香港之收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣13,000,000元（佔總收入之7%）減少至港幣5,000,000元（佔總收入之3%）。收入之減少反映在香港持有作出售用途之已落成商品房存貨減少。

中國內地

於回顧年度，來自中國業務之收入達港幣209,000,000元（佔總收入之97%），而截至二零零五年九月三十日止九個月之收入則為港幣173,000,000元（佔總收入之93%）。收入主要來自銷售兩項發展物業（即為中山九號及北京蝶翠華庭（一期））之收入。

由於在香港並無新在建項目，本集團日後之收入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

本集團於二零零六年九月三十日之資產總值為港幣3,340,000,000元，較二零零五年九月三十日之港幣2,754,000,000元上升21%。

於二零零六年九月三十日，於物業分部項下持有之資產達港幣2,179,000,000元（佔總資產之65%），而於二零零五年九月三十日則為港幣1,954,000,000元（佔總資產之71%）。資產值增加主要是由於上海松江之地盤及北京蝶翠華庭二期之土地成本及資本化發展成本增加。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679,000,000元（佔總資產25%）增加至二零零六年九月三十日之港幣879,000,000元（佔總資產26%），反映資本化發展成本及撥回深圳威新軟件科技園2B期之減值撥備及於深圳威新科技園及威新國際大廈投資物業公平值之變更。於其他分部持有之資產為港幣282,000,000元，僅佔本集團總資產之9%。

於二零零六年九月三十日，在中國持有之總資產為港幣3,053,000,000元，佔本集團之總資產91%，而二零零五年十二月三十一日則佔總資產之95%。

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1,100,000,000元增加34%至二零零六年九月三十日之港幣1,473,000,000元。股東資金總額之增加主要是由於在二零零六年九月十二日完成供股。供股所籌措之資金淨額，經減去有關開支（約港幣4,000,000元）為港幣270,000,000元，將用作本集團物業項目之發展資金。按每股基準計算，本集團於二零零六年九月三十日之綜合資產淨值輕微減少至21.5港仙，而二零零五年九月三十日則為24.1港仙。於二零零六年九月三十日，股東資金總額佔總資產港幣3,340,000,000元之44%。

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1,082,000,000元增加9%至二零零六年九月三十日之港幣1,179,000,000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799,000,000元減少至二零零六年九月三十日之港幣792,000,000元。借貸總額之增加主要用於住宅及投資物業之發展及建築成本之付款。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79%減少至二零零六年九月三十日之67%。

深圳威新軟件科技園2B期開始發展後，本集團於二零零六年九月三十日之未償還資本承擔為港幣119,000,000元。

短期及長期貸款

本集團於二零零六年九月三十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情況概述如下：

	二零零六年九月三十日		二零零五年九月三十日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	230	20	316	29
第二年內	642	54	559	52
第三至第五年內	307	26	207	19
總額	<u>1,179</u>	<u>100</u>	<u>1,082</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大陸項目之貨幣風險。本集團並無使用任何財務工具對沖外匯風險。

本集團於二零零六年九月三十日及二零零五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：

	二零零六年九月三十日		二零零五年九月三十日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
港幣	62	5	139	13
人民幣	<u>1,117</u>	<u>95</u>	<u>943</u>	<u>87</u>
總額	<u>1,179</u>	<u>100</u>	<u>1,082</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。於二零零六年九月三十日，本集團貸款總額當中，約92%以浮動利率計息，其餘8%以固定利率計息。於二零零五年九月三十日，本集團貸款當中之69%為浮息貸款，另外31%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。

資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以賬面值港幣597,517,000元（二零零五年：港幣499,233,000元）之若干投資物業、賬面值港幣10,283,000元（二零零五年：港幣192,373,000元）之持作出售之若干物業、賬面值港幣72,721,000元（二零零五年：港幣39,352,000元）之若干土地使用權，以及現金存款港幣120,106,000元（二零零五年：港幣88,800,000元）作為抵押。

或然負債

於二零零六年九月三十日，本公司作出擔保合共港幣294,000,000元（二零零五年：港幣273,000,000元），其中授予附屬公司之銀行借款已動用港幣204,000,000元（二零零五年：港幣263,000,000元）。

業務回顧

商業園

深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）

回顧年度見證二期工程發展進度加快，2A期竣工且2B期開始施工。本集團已承諾向此工程投入大量財務及人力資本。這顯示本集團對此工程之信心堅定不移，矢志趕上已錯過之期限。

2A期工程已於二零零六年一月完工，工程由兩幢辦公室物業及一個康樂中心組成，總樓面面積合共為45,500平方米。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，自二零零六年三月起，租入全部建成面積。此舉進一步強化威新科技園品牌認可度，印證其服務可靠，屬頂尖優質商業園。

餘下2B期工程已於二零零六年五月開始施工，於二零零七年年底竣工後，兩幢相似之九層辦公室樓宇、一幢五層之辦公室樓宇連同擁有695個車位之多層停車場將提供額外約85,000平方米之總樓面面積。本公司已與需要優質辦公室之潛在租戶展開初步磋商。

伴隨一期工程踏入第六個經營年度，本集團於回顧年度展開大規模維修及翻新工程，從而確保威新科技園滿足客戶需求標準，保持其競爭優勢。

為符合威新科技園之理念，即商業園不應只限於功能齊全之優質建築物樓群，於二零零六年八月，本集團將二期內面積達1.6公頃之地盤改建為景觀公園。綠色景區配備運動及休閒設施，優美的自然環境，輔以噴泉等以水為特色的題材，加上建議處於綠色園林中之咖啡室，為在威新科技園工作之人士提供聚會場所。景觀公園盡顯生命與活力，已成為威新科技園另一獨特賣點。

追求卓越是區分威新科技園與其他在深圳市高新技術產業園及整個深圳市無數競爭對手的標誌。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。儘管競爭激烈，於回顧期內，第一期之平均出租率持續超過90%，2A期則全部出租，說明該物業廣受好評。此外，就威新科技園租戶層面而言，已有多家知名國際及本地公司入駐。

威新科技園三期工程佔地約254,000平方米，可發展總樓面面積超過400,000平方米。雖然錯過二零零五年十二月三十一日之建設期限，但本集團仍致力發展此工程，並將繼續說服深圳當局審閱現況。倘說服成功，本集團將可開展此一宏偉計劃，在深圳及珠江三角地區創造一個真正世界級的地標項目。

威新國際大廈，北京（「威新國際大廈」）

威新國際大廈乃本集團與著名北京清華大學之附屬公司啓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95%，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配套設施。威新國際大廈雖然歷史相對較短，但現已成為中關村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。包括788個單位之一期工程已完工，最後一個單位於二零零六年五月售出。

鑒於北京土地管理局於二零零四年八月一日頒布新規例，本集團一直未能開發臨近的蝶翠華庭二期地盤。根據新規例，二期地盤須透過公開掛牌出售。為解決已支付之土地成本預付款問題，本集團已採取一切可能措施，並盡最大努力與北京相關政府部門展開合作，以儘早進行掛牌。令人欣慰的是，經過兩年漫長時間後，該地盤於二零零六年十月三十日公開發布掛牌公告，將於二零零六年十一月掛牌競價。本集團考慮參與掛牌，以儘早重新開發該地盤。

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層高而另一幢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。

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，本集團得以於回顧期間售出逾110個單位。於二零零六年九月三十日，合共439個單位已出售406個，佔總數之92%，預期餘下單位將於二零零七年售出。

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52.04%控制性權益。該大型項目可建總樓面面積約為830,000平方米，將於未來幾年分期開發。

該項目將開發成為低密度豪華公寓，輔以配套的零售及娛樂設施。松江是上海最大最發達的新興郊區。該地盤距離擬建的泗涇輕軌站約200米，而該站預期於二零零七年年底投入營運。

該項目首期工程總樓面面積為98,500平方米，包括418套排屋及半獨立屋、一座會所及8,100平方米之商業及零售商舖。一期工程發展方案已提交予有關部門審批。市場推廣計劃於二零零七年下半年展開，屆時本集團已獲得必要之市場推廣許可。

已落成之香港住宅項目

於二零零六年九月三十日，雅賢軒所有單位已售罄。同時，本集團繼續出租其於元朗翠韻華庭所持有之133個停車位。

公司發展

為採取額外措施擴大本公司資本基礎，於二零零六年九月十二日已簽立及完成兩股股份發行一股供股股份。因此，按每股12港仙發行2,280,800,000股供股股份。本公司已籌集淨港幣270,000,000元，此等資金將用作撥付發展現有項目及收購新投資。

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，加上城市內增長迅速之中產階級收入日漸提高，本集團相信所有物業類別將會出現強勁及持續之需求。

由於在北京、上海及深圳分別擁有大型項目，本集團認為其將受益於推動上述城市成為充滿活力之大都市的龐大市場力量。由於深圳將持續從香港及珠江三角洲區域更深化之經濟整合而從中得益，加上深圳威新科技園可供出租面積之增加，預計本集團可享有穩定及呈增長之租金收入流量。

除出現不可預見之情況外，本集團預期本財政年度之業績將轉為正面。

僱員資料

於二零零六年九月三十日，本公司及其附屬公司共僱用約185名員工（二零零五年：190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

年內，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

審核委員會於二零零一年八月組成。現由四名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。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。董事會採納之上述審核委員會職權範圍已刊載於本公司網站。

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。本公司亦向委員會提供其他資源，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九月三十日止年度之年度報告）進行磋商。

企業管治

本公司依據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、良好之原則和慣例、高透明度及對公司全體股東負責。本公司在二零零五／零六年年報所指整個會計年度內一直遵守企業管治守則，惟根據公司意見，守則條文第A.4.1條及B.1.1條之偏離不適合或不恰當採納者則除外。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周年大會上輪值告退及膺選連任。根據本公司細則第109(A)條及第189(vii)之規定，三分之一之董事須於每屆股東周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，三分之一須於每屆股東周年大會上告退，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。

年內，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，彼等已於年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、吳榮鈿先生、林怡勝先生、鄧國佳先生、張雪倩女士（其替任董事為余賢偉先生）及王培芬女士；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，二零零六年十一月三日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」