

# 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)

**截至二零零七年三月三十一日止六個月之  
未經審核中期業績公佈**

**二零零六年／二零零七年中期業績(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」)截至二零零七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。

\* 僅供識別

## 簡明綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止六個月

		未經審核	
		截至以下日期止六個月	截至以下日期止六個月
		二零零七年	二零零六年
		三月三十一日	三月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	2	87,626	69,663
銷售成本		(38,159)	(27,871)
毛利		49,467	41,792
直接經營開支		(40,362)	(31,702)
其他收入	2	20,579	4,268
其他收益	3	165,286	—
(作出)／撥回撥備淨額	4	(95)	32
行政開支		(11,793)	(10,927)
經營溢利		183,082	3,463
財務費用	5	(13,703)	(13,493)
應佔聯營公司業績		(9)	(9)
除稅前溢利／(虧損)	6	169,370	(10,039)
稅項(開支)／抵免	7	(51,968)	1,763
期內溢利／(虧損)		117,402	(8,276)
以下人士應佔：			
母公司普通股權益持有人		111,347	(9,646)
少數股東權益		6,055	1,370
		117,402	(8,276)
母公司普通股權益持有人應佔			
期內溢利／(虧損)的			
每股盈利／(虧損)			
— 基本(港仙)	8	1.63	(0.20) <sup>#</sup>
— 攤薄(港仙)	8	1.63	不適用

簡明綜合資產負債表  
於二零零七年三月三十一日

	附註	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零零六年 九月三十日 港幣千元 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		160,724	26,850
投資物業		545,188	729,588
土地使用權		73,006	73,849
於聯營公司之投資		147	156
可出售金融資產		15,287	15,287
遞延所得稅資產		6,341	6,632
		<b>800,693</b>	852,362
<b>流動資產</b>			
待出售物業		60,014	95,710
發展中物業		1,524,942	1,496,232
應收賬款、按金及預付款項	9	123,060	509,295
受限制現金		14,088	20,644 <sup>#</sup>
已抵押銀行存款		10,801	136,904 <sup>#</sup>
銀行結餘及現金		906,205	229,257 <sup>#</sup>
		<b>2,639,110</b>	2,488,042
<b>總資產</b>		<b>3,439,803</b>	3,340,404
<b>權益</b>			
<b>母公司普通股權益持有人應佔</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		684,248	684,248
儲備		925,189	788,336
		<b>1,609,437</b>	1,472,584
<b>少數股東權益</b>		<b>273,509</b>	287,360
<b>權益總額</b>		<b>1,882,946</b>	1,759,944

	於二零零七年	於二零零六年
	三月三十一日	九月三十日
附註	港幣千元	港幣千元
	未經審核	經審核

## 負債

### 非流動負債

銀行貸款		350,759	948,656
遞延所得稅負債		154,058	167,511

	<u>504,817</u>	<u>1,116,167</u>
--	----------------	------------------

### 流動負債

應付賬款及應計賬項	10	270,250	231,338
銀行貸款		719,202	230,283
應付稅項		62,588	2,672

	<u>1,052,040</u>	<u>464,293</u>
--	------------------	----------------

### 總負債

	<u>1,556,857</u>	<u>1,580,460</u>
--	------------------	------------------

### 權益總額及總負債

	<u>3,439,803</u>	<u>3,340,404</u>
--	------------------	------------------

### 流動資產淨值

	<u>1,587,070</u>	<u>2,023,749</u>
--	------------------	------------------

### 總資產減流動負債

	<u>2,387,763</u>	<u>2,876,111</u>
--	------------------	------------------

# 數字經重列。

附註：

#### 1 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃遵照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「中期報告」編製。

本未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零零六年九月三十日止年度全年財務報告一併閱讀。

編製此等未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零六年九月三十日止年度之年度財務報告所採用者一致。

## 2 分部資料

收入亦為本集團之營業額，即期內之出售物業、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。

期內經確認之收入及其他收入如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
收入		
出售物業	51,249	37,586
租金收入總額	29,282	27,180
物業管理費	7,095	4,897
	<u>87,626</u>	<u>69,663</u>
其他收入		
利息收入	6,929	2,497
匯兌收益淨額(附註)	10,550	—
其他	3,100	1,771
	<u>20,579</u>	<u>4,268</u>
總額	<u>108,205</u>	<u>73,931</u>

附註：指已出售北京發展地盤的代價，實際支付貸款時而產生的外匯收益淨額。

### 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、投資及管理
其他業務	—	證券投資

截至二零零七年三月三十一日止六個月之分部業績如下：

	物業發展 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
收入	<u>52,668</u>	<u>34,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,626</u>
其他收益之前 之分部業務	7,115	18,776	(58)	(8,037)	17,796
出售投資物業收益	-	36,246	-	-	36,246
補償收入	<u>129,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129,040</u>
經營溢利／(虧損)	<u>136,155</u>	<u>55,022</u>	<u>(58)</u>	<u>(8,037)</u>	<u>183,082</u>
財務費用 應佔聯營公司業績	(9)	-	-	-	(9)
除稅前溢利					<u>169,370</u>
稅項					<u>(51,968)</u>
期內溢利					<u>117,402</u>

截至二零零六年三月三十一日止六個月之分部業績如下：

	物業發展 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
收入	<u>38,663</u>	<u>31,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,663</u>
經營(虧損)／溢利	<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)	-	-	-	(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>

#### 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
- 中國大陸 — 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大陸：

	截至以下日期止六個月	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
收入		
香港	543	2,704
中國大陸	87,083	66,959
	<u>87,626</u>	<u>69,663</u>

收入按營業所在地點分配。

	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元	於二零零六年 九月三十日 港幣千元
	總資產	
香港	294,500	287,815
中國大陸	3,145,303	3,052,589
	<u>3,439,803</u>	<u>3,340,404</u>

總資產按資產所在地點分配。

### 3 其他收益

於綜合收益表內之其他收益包括：

	截至以下日期止六個月	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
出售投資物業收益 (附註(a))	36,246	—
補償收入 (附註(b))	129,040	—
	<u>165,286</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 指就有關出售北京威新國際大廈之權益的所得收益，該交易詳情已於日期為二零零七年一月二十九日之公佈內披露。

- (b) 指就有關土地開發建設補償協議而出售位於北京發展地盤之權益的所得收益。該交易詳情已於日期為二零零六年十一月二十九日之公佈內披露。

#### 4 (作出)／撥回撥備淨額

截至以下日期止六個月	
二零零七年	二零零六年
三月三十一日	三月三十一日
港幣千元	港幣千元

就以下項目(作出)／撥回撥備：

應收代價	—	254
可出售金融資產	—	(600)
呆賬	(95)	378
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>(95)</b>	<b>32</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 5 財務費用

截至以下日期止六個月	
二零零七年	二零零六年
三月三十一日	三月三十一日
港幣千元	港幣千元

於五年內全部應償還之銀行貸款利息	<b>34,746</b>	29,407
其他貸款成本	<b>2,616</b>	1,907
	<u>          </u>	<u>          </u>
產生之貸款成本總額	<b>37,362</b>	31,314
	<u>          </u>	<u>          </u>
減：撥作持有作發展物業之資本化數額	<b>(1,234)</b>	(3,353)
減：撥作發展中物業之資本化數額	<b>(22,425)</b>	(14,468)
	<u>          </u>	<u>          </u>
撥作資本之貸款成本總額	<b>(23,659)</b>	(17,821)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>13,703</b>	13,493
	<u>          </u>	<u>          </u>



## 6 除稅前溢利／（虧損）

本集團除稅前溢利／（虧損）經扣除自／（計入）下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
折舊	1,075	1,782
減：撥作發展中物業資本化總額	(33)	(77)
	<b>1,042</b>	1,705
土地使用權攤銷（附註(a)）	7,711	6,662
產生租金收入之投資物業 所產生的直接經常開支	10,585	4,809
土地及樓宇之經營租賃支出	723	615
員工成本（包括董事酬金）	11,941	9,699
退休福利成本	114	(44)
以股份支付之酬金開支	368	530
外匯收益淨額（附註(b)）	(14,040)	(235)

附註：

- (a) 計入有關發展或持作發展之物業港幣7,665,000元（二零零六年：港幣6,616,000元），該等物業於期內並無任何收入。
- (b) 指已出售北京發展地盤的代價實際支付貸款時所產生及一般營運所產生的外匯收益。

## 7 稅項

本集團並無任何香港應課稅溢利，因此於期內並無計提香港利得稅撥備。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：

	截至以下日期止六個月	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
即期－香港	—	—
即期－海外(附註)	(59,344)	(530)
遞延	7,376	2,293
	<u>(51,968)</u>	<u>1,763</u>

附註：計入出售北京發展地盤及部份北京威新國際大廈的稅務準備，分別為港幣29,434,000元及港幣21,856,000元。

## 8 每股盈利 / (虧損)

### (a) 每股基本盈利 / (虧損)

每股基本盈利之計算金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔溢利港幣111,347,000元(二零零六年：虧損港幣9,646,000元)及加權平均數6,842,477,580股股份(二零零六年(重列)：4,924,025,202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 / (虧損)

每股攤薄盈利之計算金額乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利港幣111,347,000元。普通股加權平均數是指用於計算每股基本盈利時期內已發行的普通股股數以及假設所有潛在普通股以零代價行使時發行的股數。

去年同期由於並無攤薄潛在普通股，故無呈列每股攤薄(虧損)。

## 9 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包括應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元	於二零零六年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	7,711	9,372
三至十二個月	—	182
一年以上	167	237
	<u>7,878</u>	<u>9,791</u>
減：應收賬款減值撥備	(95)	—
	<u>7,783</u>	<u>9,791</u>

應收貿易賬款指已出售物業之代價及應收租金，並無利息。

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。

## 10 應付賬款及應計賬項

於結算日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元	於二零零六年 九月三十日 港幣千元
三個月之內	32,967	608
三至十二個月	5,256	5,408
一年以上	11,265	9,252
	<u>49,488</u>	<u>15,268</u>

貿易應付賬款乃無息及平均還款期為一個月。

## 比較數字

若干去年數據已重列以與本期呈列方式一致。

## 中期股息

董事並不建議支付截至二零零七年三月三十一日止六個月之中期股息（二零零六年三月三十一日：無）。

## 概覽

於回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔溢利港幣111,300,000元，而截至二零零六年三月三十一日止同期虧損為港幣9,600,000元。

本集團於二零零六年十二月訂立協議出售其位於北京之發展地盤之權益，代價為人民幣706,000,000元。本集團於拍賣中未成功投得該發展地盤，以令本集團未能重新擁有該發展地盤以延續成功建成及全數出售蝶翠華庭（一期）項目感到失望，但該結果標誌一個令人滿意之解決方案，即能悉數收回根據於一九九八年訂立之買賣協議條款作出之墊款再附加可接受邊際利潤。於二零零七年一月，本集團持有60%權益之附屬公司威新華清（北京）置業發展有限公司根據於二零零四年授出之購買選擇權，出售位於北京威新國際大廈之七層樓（連同該大廈之命名權）及十個停車位予主要租客搜狐(Sohu.com)，總代價為港幣279,000,000元。該兩項交易為回顧期內帶來溢利。此外，上述應收款項改善本集團之營運資本狀況並減少銀行貸款，因此降低整體負債比率。

為貫徹其開發現有土地儲備之長期策略，本集團開始開發深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）二期地盤之最後部分。該部分涉及建設另一座65,000平方米之一級辦公室物業，包括一幢五層及兩幢九層樓宇，以及一幢多層停車場。一個優美的園林花園已於二零零六年十二月竣工，總成本為港幣4,500,000元。目前，該公園已成為威新科技園整體環境中一個重要部分。

隨著二期發展工程將於二零零七年九月全部完成，來自約125,000平方米高檔辦公室物業及逾1,000個停車位之租金將構成本集團之主要經常性收入基礎。

目前，威新科技園已建設成為一個優質商業園並成為需要世界級工作環境之國內外企業首選之地。該物業現為本集團之旗艦資產。為宣傳威新科技園之整體優越性及標誌其建成五周年，於二零零六年十二月五日舉行了盛大慶祝。

為提高來自交易溢利之未來收入，本集團於回顧期內加快上海松江區項目一期之開發過程。該項目預計於二零零八年初展開市場推廣。

本集團持續審核位於威新科技園之最後一幅地塊一三期（可開發總樓面面積超逾400,000平方米）之總綱規劃概念及開發範圍。該地盤處於戰略位置及本集團認為其有能力及知識承擔該項巨大開發以提升深圳作為快速發展之珠江三角洲地區經濟火車頭之地位及具有活力之二十一世紀國際大都市。

於回顧期內，本集團探索了幾個投資機會，包括參加中國大陸之土地競投。本集團將分配更多財務及其他資源以擴大其項目組合，加快收購新投資。

本集團就可能收購一家中國公司60%權益一事，且經過二零零六年十二月開始之初步盡職審查後，於二零零七年四月簽訂一份無約束力諒解備忘錄。該中國公司擁有一處位於山東省之一幅位置良好之商住物業發展地盤。於本報告日期，本集團仍在進行進一步商討及盡職審查，倘商討及盡職審查獲得令人滿意之結果，本集團預期將訂立正式買賣協議。

## 業務回顧

截至二零零七年三月三十一日止六個月之首要業務目標是善用資源及從持作投資及買賣收入之現有資產帶來更多收益。在此方面，本集團在回顧期間積極推銷已建成五年並剛翻新的威新科技園一期之辦公室物業及於二A期新建成之康樂中心，並繼續建設二期地盤中之最後部份。

與此同時，北京威新國際大廈之出租率亦超逾90%。大連中山九號已建成的住宅項目內之公寓銷售持續穩定增長。上海松江區項目之開發進程進一步加快，第一期之建設預期於二零零七年五月開始並於二零零八年初展開市場推廣活動。

## 商業園

### 深圳威新軟件科技園（「威新科技園」）

於回顧期間，威新科技園持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中脫穎而出。對於要求可靠優質物業管理服務及康樂設施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。於回顧期間，一期幾乎完全租出及二A期完全租出，說明該項物業廣受好評。此外，租戶之層面及組合亦有所提升，已有數家知名國際及本地公司入駐。



威新科技園二期之最後部份工程預計將於二零零七年九月完工，該工程由三幢辦公室物業及一座多層停車場（總樓面面積合共為85,000平方米）組成。本集團已於回顧期內開始進行市場推廣以物色租戶。到目前為止，本集團已獲得若干租戶，但尚未訂立租賃合約。由於工程即將完工，本集團預期將能於未來幾月中獲得更多租戶。一旦完工，威新科技園將有125,000平方米之辦公室物業及1,000個停車位可供出租。作為本集團之旗艦物業，以資本價值計及規模地位衡量，威新科技園將為一項最重要資產。威新科技園已達到充足之規模，有利規模經濟效益以提高營運效率及將服務提升至更高水平。

為符合威新科技園之理念，即商業園不應只限於一座功能完善之優質建築物，本集團將面積達1.6公頃之地盤改建為景觀公園。該景觀公園現提供有運動及休閒設施，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之咖啡座可作為聚會場所。自二零零六年十二月建成以來，景觀公園已成為獨特賣點，正在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，並為在威新科技園工作之人員提供一處使身心健康回復精力之休憩地方。

同時，本集團繼續與深圳有關政府機構協商以釐定威新科技園之三期土地（佔地面積254,000平方米，可開發總樓面面積超逾400,000平方米）之未來方向。期望有關對話將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之建築期限，以使該極具前景之項目能夠儘快進行，尤其是5.5公里長之大橋—深港西部通道已於近期落成並將於二零零七年七月通車。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，位處於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於回顧期間已超逾90%，租戶中不乏著名公司，例如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。目前，威新國際大廈已成為靠近中關村地區內之地標建築物，深受各界歡迎。

於二零零七年一月，核心租戶搜狐行使其選擇權，購買其所佔用之七層樓面（辦公室物業總樓面面積為18,265平方米）連同10個停車位及大廈命名權。此舉又一次證明威新國際大廈的良好質量和聲譽。該項交易完成後，合營公司所持有之剩餘總樓面面積包括10,145平方米之辦公室物業及4,786平方米之零售面積。

## 房地產發展

### 中國之物業項目

#### 中山九號，大連

中山九號是一項含兩幢大樓之發展項目（一幢30層高及另一幢32層高），位處於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。

於二零零七年三月三十一日，共售出419個單位，以總數439個單位計算已售出達95%。該座優質公寓提供高水準物業管理及若干配套設施（包括一間設施完備及帶專業管理之會所、一座游泳池、一家日本料理店及一間便利店）。目前，中山九號已成為大連優質住宅項目之一。

#### 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。

該幅大面積地塊可建總樓面面積約830,000平方米，並將分期開發。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100,340平方米，包括418排屋及半獨立屋、一座3,070平方米之會所及8,330平方米之商業及零售商鋪。二期總樓面面積將為約164,260平方米，包括4層高之無電梯花園公寓、低至中密度公寓以及若干座高層公寓。

現預期松江項目第一期之營銷活動將於二零零八年初展開。由於其位於幽靜之效區，交通便捷且設計理念先進，本集團相信該項目將會廣受歡迎。本集團正在制定一份周詳之市場推廣計劃，向目標客戶推售該個豪華優質項目。鑒於其規模及市場地位，該發展項目將可提升本集團之形象並強化本集團對質量及客戶滿意度之重視和承擔。

## 香港之停車位

由於本集團已於截至二零零六年九月三十日止財政年度結束時售出在香港發展以供出售之所有公寓，現時僅在元朗翠韻華庭擁有133個停車位作出租用途。

## 財務回顧

本集團截至二零零七年三月三十一日止六個月之股東應佔溢利為港幣111,300,000元，而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。按每股基準計算，本集團錄得盈利港幣1.63仙。

編製截至二零零七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截至二零零六年九月三十日止上一財政年度之財務報表所採用者相同。

於截至二零零七年三月三十一日止六個月之溢利主要是由於出售本集團於北京之住宅發展地盤之權益及向搜狐出售北京威新國際大廈之七層樓（連同命名權）及十個停車位帶來的稅前溢利分別約為港幣129,000,000元及港幣36,300,000元，出售產生收益的稅項撥備約港幣51,300,000元。

## 整體業績回顧

營業額由截至二零零六年三月三十一日止六個月之港幣69,700,000元增加25.8%至截至二零零七年三月三十一日止六個月之港幣87,600,000元。營業額增加主要由於一項中山九號項目變現之銷售額增加，以及深圳之商業園產生之租金及物業管理收益增加。

出售於北京發展地盤之權益及向搜狐出售威新國際大廈之部分權益被視作並非為日常業務，權益被歸類為其他收益，且於釐定營業額時並未計入。

經營溢利合計港幣183,100,000元，相對截至二零零六年三月三十一日止六個月為港幣3,500,000元。業績強勁增長乃來自出售於北京發展地盤之權益及向搜狐出售北京威新國際大廈之七層樓（連同命名權）及十個停車位產生之收益總額港幣165,300,000元。此外，於回顧期間亦取得匯兌收益淨額港幣14,000,000元，主要來自支付貸款及銀行貸款，另外利息收入增加港幣4,400,000元。



## 業務分部

### 物業

於截至二零零七年三月三十一日止六個月，物業分部之營業額為港幣52,700,000元，佔總營業額之60.1%，而截至二零零六年三月三十一日止六個月之營業額則為港幣38,700,000元，佔總營業額之55.5%。在總營業額港幣52,700,000元中，港幣51,100,000元乃來自銷售大連中山九號之公寓及物業管理收益。

### 商業園

商業園分部所產生之營業額增長12.8%，由截至二零零六年三月三十一日止六個月之港幣31,000,000元上升至截至二零零七年三月三十一日止六個月之港幣34,900,000元，佔總營業額之39.9%。營業額增加乃由於北京威新國際大廈及威新科技園（一期）以及新近落成之二A期取得逾90%之出租率，部分為出售於威新國際大廈之七層樓面及十個停車位後租金收益下降所抵銷所致。

### 地區市場

#### 香港

本集團之投資重點最近轉移至內地，可從自香港之營業額持續下跌可見，由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%，下跌至截至二零零七年三月三十一日止同期之港幣500,000元，佔總營業額之0.6%。隨著於二零零六年九月三十日售罄全部公寓，港幣500,000元之營業額全數來自旗下停車場之租金收益。

#### 中國大陸

截至二零零七年三月三十一日止六個月，來自中國大陸業務之營業額達港幣87,100,000元，佔總營業額之99.4%，而截至二零零六年三月三十一日止六個月之營業額則為港幣66,900,000元，佔總營業額之96.1%。回顧期內之營業額來自銷售一幢銷售發展物業，即大連中山九號，佔總營業額之58.3%以上。

### 資產

本集團於二零零七年三月三十一日之資產總值為港幣3,439,800,000元，較二零零六年九月三十日之港幣3,340,400,000元增加3.0%。

於二零零七年三月三十一日，於物業分部項下持有之資產達港幣2,202,600,000元，佔總資產之64.0%，而於二零零六年九月三十日之資產則為港幣2,179,300,000元，佔總資產之65.2%。增加之金額反映上海松江項目有關之資本化開發成本之增加。

於商業園分部項下持有之資產由二零零六年九月三十日之港幣879,100,000元增加至二零零七年三月三十一日之港幣959,000,000元，反映威新科技園二B期開發產生之建設成本及有關開支增加，部份受出售威新國際大廈之部分權益所抵銷。

於二零零七年三月三十一日，在中國大陸持有之總資產價值港幣3,145,300,000元，佔本集團之總資產91.4%。

## 股東資金

本集團之股東資金總額由二零零六年九月三十日之港幣1,472,600,000元增加9.3%至二零零七年三月三十一日之港幣1,609,400,000元。按每股基準計算，本集團於二零零七年三月三十一日之綜合資產淨值增加至港幣23.5仙，而二零零六年九月三十日則為港幣21.5仙。於二零零七年三月三十一日，股東資金總額佔資產總額港幣3,439,800,000元之46.8%。

## 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二零零六年九月三十日之港幣1,178,900,000元減少9.2%至二零零七年三月三十一日之港幣1,070,000,000元，而債務淨額（以銀行借款總額減現金及銀行存款計算）則由二零零六年九月三十日之港幣792,100,000元減少至二零零七年三月三十一日之港幣138,900,000元。債務淨額減少主要由於出售北京地盤之權益及出售北京威新國際大廈之部分權益所得之款項用以償還貸款。該兩項交易的現金流入為人民幣940,000,000元（約港幣939,300,000元），超出為在建工程之開發成本提供資金而籌措之新借款。在減少借貸後，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）由二零零六年九月三十日之67.0%減少至二零零七年三月三十一日之56.8%。本集團之現金及銀行結餘由二零零六年九月三十日之港幣229,300,000元幾乎增加四倍至二零零七年三月三十一日之港幣906,200,000元。

## 短期及長期貸款

本集團於二零零七年三月三十一日及二零零六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：

	截至	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 九月三十日 港幣千元
年內	719,202	230,283
第一至第二年內	114,817	641,996
第二至第五年內	235,942	306,660
須於五年內全數支付	<u>1,069,961</u>	<u>1,178,939</u>

## 財務管理

### 外匯風險

於回顧期內，以港幣及美元記賬之貸款總體增加，而以人民幣記賬之貸款減少。大部份人民幣貸款與人民幣記賬資產配合。波動風險僅屬輕微，故毋須作出其他對沖。

本集團於二零零七年三月三十一日及二零零六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：

	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元	於二零零六年 九月三十日 港幣千元
港幣	11,716	62,116
人民幣	963,595	1,062,268
美元	94,650	54,555
	<u>1,069,961</u>	<u>1,178,939</u>

## 利率風險

本集團的借款用於開發項目，所承受的風險，主要是利率波幅的變動對貸款成本的影響。當所有固定利率貸款在還款期償還後，於二零零七年三月三十一日本集團借款均為浮動利率貸款。而於二零零六年九月三十日，本集團92%為浮動利率貸款，餘下的8%為固定利率貸款。利率風險被視為可接受及尚毋須進行額外對沖。本集團將持續監控對沖之適當性及固定及浮動匯率組合借款之必要性。

## 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行貸款乃以賬面值港幣132,100,000元（二零零六年九月三十日：港幣597,500,000元）之若干投資物業、賬面值為港幣10,300,000元（二零零六年九月三十日：港幣10,300,000元）之待出售若干物業，以及現金存款港幣10,800,000元（二零零六年九月三十日：港幣136,900,000元#）作為抵押。本集團概無任何由土地使用權抵押之銀行借款（二零零六年九月三十日：港幣72,700,000元）。

## 或然負債

- (a) 於二零零七年三月三十一日，本公司所作出之擔保合共港幣223,500,000元（二零零六年九月三十日：港幣294,000,000元），其中授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣162,900,000元（二零零六年九月三十日：港幣203,700,000元）。
- (b) 根據華潤置地（北京）股份有限公司日期為二零零七年四月十三日之法律函件，當中述明彼等向本集團之附屬公司北京港旅房地產開發有限公司（「港旅」）申索約人民幣15,500,000元賠償之權利，其聲稱原因為未能恰當移交根據於二零零六年十二月十五日簽訂之土地開發建設補償協議而出售位於北京之發展地盤內其中部分之若干地區。我方法律顧問表示港旅有良好理據對該申索抗辯，及即使須支付補償，亦將根據受影響之部分地盤而不是全部地盤計算。根據該法律意見，預計任何補償均將不會對本集團之財務狀況造成任何重大影響。

## 展望

本集團之財政狀況改善，本集團大陸正集中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。就此而言，本集團已在選定城市發掘具潛力且可獲得可予接納回報率之商機。

在無不可預見之情況下，本集團預期本財政年度之經營業績可錄得利潤。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零七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。

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二零零七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109(A)及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併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。

### 遵守董事進行證券交易之標準守則

期內，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，彼等已於期內遵守標準守則及守則內所載之標準。

## 董事會

王培芬女士於二零零七年五月一日辭任非執行董事，董事會謹此對王女士的服務貢獻衷心致謝。

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、吳榮鈿先生、林怡勝先生、鄧國佳先生及張雪倩女士（其替任董事為余賢偉先生）；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，二零零七年五月四日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」